STADTGEMEINDE IMST

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT FORTSCHREIBUNG

Verordnung

Festlegungen zur baulichen Entwicklung

Mai 2015

STAATL. BEF. U. BEEID. INGENIEURKONSULENT
FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

6020 Innsbruck, Kranewitterstr. 18, Tel 0512/347617, Fax 394903
Email: egg@aon,at

DIPL. ING. BERND EGG

Bearbeitung: DI Anna-Maria Weber

STADTGEMEINDE IMST

FORTSCHREIBUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES

V E R O R D N U N G

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Imst vom ....., mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

Aufgrund der §§ 29 Abs. 1 und 2, 31 und 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl.Nr. 56, zuletzt geändert durch das LGBl.Nr. 187/2014 iVm § 3 der Verordnung der Landesregierung, mit der nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen wurden, LGBl.Nr. 122/1994, wird verordnet:

§ 1

Allgemeines

(1) Diese Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

(2) Die Plandarstellungen

‚Örtliches Raumordnungskonzept Teil A - Stadtgebiet' Plan Nr. Ö/001/05/2015'
‚Örtliches Raumordnungskonzept Teil B – HOCHIMST – MILSER AU',
Plan Nr. Ö/001/05/2015, jeweils M 1:5000,

bilden einen Bestandteil dieser Verordnung. Zu den einzelnen Festlegungen wird zusätzlich auf den Erläuterungsbericht zu den räumlichen Festlegungen verwiesen.

(3) Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren ausgerichtet. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.

(4) Die vom Gemeinderat beschlossene und von der Landesregierung genehmigte Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 2
Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Auf Grundlage der Ziele der örtlichen Raumordnung nach §27 Abs. 2 TROG 2011 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige Ziele festgelegt:

(1) Bevölkerungsentwicklung
Das Raumordnungskonzept ist betreffend Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb des Planungszeitraumes von zehn Jahren auf eine Bevölkerungszunahme von 10 % und damit auf eine Einwohnerzahl von ca. 10.425 Einwohner ausgerichtet.

(2) Siedlungsentwicklung

a) Grundsätzlich wird eine Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt. Die Mobilisierung der in den nächsten zehn Jahren benötigten Reserven innerhalb des gewidmeten Baulandes und in weiterer Folge eine Boden sparende Bebauung unter Berücksichtigung ausreichender Freiraumstrukturen ist eine der vordringlichsten Aufgaben in siedlungspolitischer Hinsicht.

b) Die Revitalisierung/städtebauliche Entwicklung der beiden historisch verbauten Stadtzentren - Oberstadt und Unterstadt - ist eine weitere vordringliche Aufgabe der innerstädtischen Entwicklung.

c) In Gebieten mit lockerer Einfamilienhausstruktur ist auf größeren, bereits verbauten Parzellen eine Nachverdichtung durch Zu- und Umbauten anzustreben.

(3) Landwirtschaft

a) Zielsetzung der weiteren Entwicklung der Landwirtschaft ist die Schaffung der raumordnungsrelevanten Voraussetzungen zur Absicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und Strukturen.

b) Eine ausreichende Flächenbasis ist durch die Ausweisung von Freihalteflächen mit vorrangig landwirtschaftlicher Funktion zu gewährleisten.

(4) Gewerbe / Handel / Dienstleistung

a) Die Funktion von Imst als Wirtschaftszentrum in der Region soll gefestigt und weiter ausgebaut werden.

b) Auf den Gewerbegebietsflächen sind innovative Betriebe und Betriebe mit entsprechender Arbeitsplatzqualität anzusiedeln, welche eine hohe Wertschöpfung und zusätzliche Arbeitsplätze gewährleisten. Ein weiterer Verdrängungswettbewerb oder Betriebe, welche lediglich eine Umschichtung von Arbeitsplätzen bewirken, sind zu vermeiden.

c) In den bestehenden Gewerbegebieten Industriezone und Fabrikstraße besteht die Zielsetzung einer flächenmäßig intensiveren Nutzung. Bereiche, welche derzeit aufgrund der dort angesiedelten Betriebe große Manipulations- und Lagerflächen benötigen, sind bei einer Auflassung des Bestandes einer intensiveren Nutzung zuzuführen.

d) Die Entwicklung am Handel- und Dienstleistungssektor zielt auch künftig auf eine breite Angebotspalette und eine vielfältige Branchenstruktur ab. Strukturell gilt die Zielsetzung der wirtschaftlichen Stärkung des Stadtzentrums, welche eine funktionierende Nahversorgung und eine Belebung der Innenstadt gewährleistet.

(5) Tourismus

a) Zielsetzung ist die Sicherung der Erholungseinrichtungen und touristischen Einrichtungen im Interesse der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Tourismussektor.

b) Für die Entwicklung in den touristisch genutzten Weilern gelten folgende Zielkriterien:
Die weitere Entwicklung von Hochimst erfolgt unter Berücksichtigung der ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit.
In den Teilwiesen wird zur Erhaltung und Weiterentwicklung der beiden Hotelstandorte auch eine Entwicklung in Richtung intensiverer touristischer Nutzung befürwortet.
In Gunglgrün ist die extensive touristische Nutzung beizubehalten.

(6) Verkehr

a) Der öffentliche Verkehr mittels City-Bus ist zu fördern und der künftigen Siedlungsentwicklung anzupassen.

b) In der Innenstadt ist die Schaffung unterirdischer Parkmöglichkeiten anzustreben.

c) Das für den motorisierten Individualverkehr notwendige Verkehrsnetz ist entsprechend den Zielsetzungen der weiteren räumlichen Entwicklung herzustellen bzw. auszubauen, wobei Netzschlüsse anzustreben sind.

d) Der weitere Ausbau des Radwegenetzes sowie insbesondere des Fußwegenetzes ist zu forcieren.

(7) Soziale Infrastruktur

a) Zielsetzung ist auch künftig eine ausreichende und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Einrichtungen auf dem sozialen, bildungsmäßigen, kulturellen und sportlichen Sektor.

(8) Technische Infrastruktur

a) Eine ordnungsgemäße und den Umweltstandards entsprechende Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Gemeinde ist anzustreben und zu erhalten.

(9) Ortsbild

a) Für das äußere Ortsbild ist die Ausbildung klar definierter Siedlungsränder anzustreben.

b) Eine Revitalisierung mit einer qualitätsvollen, maßstabsgerechten Architektur unter Einbeziehung und Berücksichtigung der historisch gewachsenen Stadtstrukturen und Erhaltung ausreichender Freiräume ist die Zielsetzung für die Entwicklung der Imster Innenstadt.

c) Für die übrigen Ortsteile gilt die Zielsetzung einer ausgewogenen, baulich-harmonischen Entwicklung im Sinne der jeweiligen Gebietscharakteristik. Auf die Erhaltung und entsprechende Ausgestaltung von Freiräumen ist Bedacht zu nehmen.

§ 3
Sicherung von Freihalteflächen

(1) Die im Plan ‚Örtliches Raumordnungskonzept' ausgewiesenen Freihalteflächen:

a) Landwirtschaftliche Freihalteflächen:

FL1 - Gurgltal
FL2 - Freilandbereich zwischen Imsterau, Brennbichl und Palmersbach
FL3 - Imsterau
FL4 - Gschnallenhöfe
FL5 - Milser Au
FL6 - Am Raun
FL7 - Gunglgrün

b) Ökologisch wertvolle Flächen:

FÖ1 - Pigerbach
FÖ2 - Übelbach
FÖ3 - Feuchtstandorte Gurgltal / Imsterau
FÖ4 - Auwaldreste am Inn / Milser Gießen
FÖ5 - Teich / Feuchtstandorte Teilwiesen
FÖ6 - Magerwiesen / Trockenraine Geiersv bichl/Monekreuz
FÖ7 - Feldgehölze

c) Landschaftlich wertvolle Flächen:

FA1 - Sirapuit
FA2 - Am Majötz / Kapill / Gafiailgasse
FA3 - Gunglgrün
FA4 - Teilwiesen
FA5 - Hochimst

FA6 - Auf Arzill
FA7 - Hang zwischen Oberstadt und Majötz

d) Erholungsräume:
FE1 - Freihaltefläche beim Sportzentrum / Pigerbach

e) Forstwirtschaftliche Freihaltefläche (FF)

sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen, ökologisch besonders wertvoller Flächen, natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sowie zusammenhängender Erholungsräume von einer diesen Zielen wider sprechenden Bebauung freizuhalten, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2011 im Freiland zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den Freihalteflächen errichtet werden.

(3) Die landschaftlich wertvollen Freihalteflächen Sirapuit (FA1), Gunglgrün (FA3) und Hochimst (FA5) sind von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2011 zulässigen Bebauung, freizuhalten.

(4) In der landschaftlich wertvollen Freihaltefläche ‚Am Majötz / Kapill / Gafiailgasse (FA2)' ist die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden (§ 47 TROG 2011) wie Geräteschuppen, Städl, Flugdächer u.dgl. bis zu einer Grösse von maximal 150 m² Nutzfläche zulässig, sofern kein Widerspruch zu den Freihaltezielen gemäß § 27 Abs. 2 lit. h) und i) TROG 2011 gegeben ist.
Nachdem Teile dieses Freihaltegebietes als Trockenrasen ausgebildet sind, ist für diese zulässig erklärten Nutzungen ein naturschutzfachliches Gutachten einzuholen.

(5) In der Freihaltefläche Teilwiesen (FA4) sind, sofern sich kein Widerspruch zum Freihalteziel in § 27 Abs. 2 lit. i) TROG 2011 ergibt und auch im übrigen kein Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 TROG 2011 vorliegt, jedenfalls nur folgende Sonderflächenwidmungen zulässig:
a) Sonderflächen für Sportanlagen nach § 50 TROG 2011,
b) Sonderflächen für Erholungseinrichtungen sowie touristische Infrastrukturen u. dgl. nach § 43 TROG 2011, soweit hiefür keine wesentlichen baulichen Anlagen erforderlich sind.

Nachdem Teile dieses Freihaltegebietes teilweise im Seenschutzgebiet liegen sowie als Feuchtflächen ausgebildet sind, ist für diese zulässig erklärten Nutzungen ein naturschutzfachliches Gutachten einzuholen.

(6) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen sind, sofern sich kein Widerspruch zum Freihalteziel in § 27 Abs. 2 lit. h) des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 ergibt und auch sonst kein Versagungsgrund nach dem TROG 2011 vorliegt, jedenfalls nur folgende Sonderflächenwidmungen zulässig:
a) Sonderflächen für Hofstellen nach § 44 des TROG 2011 im Nahbereich des Siedlungsgebietes oder bestehender Hofstellen oder landwirtschaftlicher Betriebe.

In der Freihaltefläche FL1 Gurgltal ist die Ansiedlung von Hofstellen auf den in der Plandarstellung ‚Gurgltal – Zulässiger Bereich für die Ansiedlung von Hofstellen' beschränkt (Anlage 2 zur Verordnung).

b) Sonderflächen für Austraghäuser nach § 46 TROG 2011 im Nahbereich des Siedlungsgebietes oder bestehender Hofstellen,
c) Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude nach § 47 TROG 2011.

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der am Talboden des Gurgltales gelegene Bereich der Freihaltefläche FL1, der am Talboden Brennbichl gelegene Teil der Freihaltefläche FL2 (Freilandbereich zwischen Imsterau, Brennbichl und Palmersbach) sowie die Freihaltefläche FL 3 Imsterau befinden sich lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

Die Freihaltefläche FL3 Milser Au liegt gemäß dem Entwurf des neuen Gefahrenzonenplanes Oberer Inn in den Überflutungsflächen HQ_{100} und teilweise HQ_{30}. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

(7) In der Freihaltefläche für Erholungszwecke (FE1) sind, sofern sich kein Widerspruch zum Freihalteziel in § 27 Absatz 2 lit. j) des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 ergibt und auch im übrigen kein Versagungsgrund nach § 67 Absatz 3 TROG 2011 vorliegt, jedenfalls nur folgende Sonderflächenwidmungen zulässig:
   a) Sonderflächen für Sportanlagen nach § 50 TROG 2011;
   b) Sonderflächen für Erholungseinrichtungen u.dgl. (§ 43 TROG 2011), soweit hiefür keine wesentlichen baulichen Anlagen erforderlich sind,
   c) die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden (§ 47 TROG 2011) wie Geräteschuppen, Städl, Flugdächer u.dgl. bis zu einer Größe von maximal 150 m² Nutzfläche, sofern kein Widerspruch zu den Freihaltezielen gemäß § 27 Abs. 2 lit. h), i) und j) TROG 2011 gegeben ist.

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der am Talboden des Gurgltales gelegene Bereich der Freihaltefläche FE1 befindet sich lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

(8) In den forstwirtschaftlichen Freihalteflächen sind, sofern sich kein Widerspruch zum Freihalteziel in § 27 Absatz 2 lit. h) des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011

ergibt und auch sonst kein Versagungsgrund nach § 67 Absatz 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 vorliegt, jedenfalls nur Sonderflächenwidmungen für die Errichtung von der Jagd- und Forstwirtschaft dienenden baulichen Anlagen zulässig.

(9) Sofern sich kein sonstiger Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 ergibt, sind in den mit FL, FA, FE und FF bezeichneten Flächen an der Randzone zu den baulichen Entwicklungsbereichen geringfügige Baulandarrondierungen zulässig, sofern diese notwendig sind, um einen Bauplatz im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2011 zu schaffen oder um eine Nachverdichtung oder die Errichtung von Nebengebäuden zu ermöglichen.

(10) Sonderflächenwidmungen in den Freihalteflächen sind jedenfalls nur bei gegebenen standortmäßigen Voraussetzungen, insbesondere einer ordnungsgemäßen verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung der Widmungsfläche und der Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild, zulässig.

§ 4
Siedlungsentwicklung

(1) Die weitere Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen, welche durch Baulandgrenzen bzw. durch die Abgrenzung der Freihalteflächen vorgegeben sind.

(2) Aufgrund ihrer peripheren Lage und infrastrukturellen Voraussetzungen sind die Weiler Teilwiesen und Gschnallenhöfe von einer Siedlungsentwicklung ausgeschlossen.

(3) Das Ausmaß der für die Deckung des Wohnbedarfes erforderlichen Baulandreserven beträgt aufgrund des prognostizierten Wohnungsbedarfes und der angenommenen Verbauungsdichte im Planungszeitraum in etwa 12,3 ha.

(4) Die Planungsbereiche mit der Zeitzone 1 dienen dem unmittelbaren Bedarf und können im künftigen Flächenwidmungsplan als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet werden.

(5) In Bereichen, in welchen für die bauliche Entwicklung die Zeitzone 0 festgelegt ist, erfolgt in derzeit nicht gewidmeten Gebieten eine Widmung erst bei unmittelbarem Bedarf und bei Vorliegen der erschließungstechnischen und infrastrukturellen Voraussetzungen.

(6) Für den sozialen Wohnbau sind die in der Plandarstellung zum örtlichen Raumordnungskonzept mit dem Stempelsymbol W 16.1 im Ortsteil ‚Auf Arzill' und W 08.1 , Am Grettert' ausgewiesenen Gebiete heranzuziehen.

(7) Die Widmung von Bauland in den festgelegten Bauland-Arrondierungsbereichen erfolgt bedarfsbezogen. Für die bauliche Entwicklung ist die Erlassung von Bebauungsplänen vorgesehen. Die Freigabe dieser Flächen für eine bauliche Entwicklung erfolgt bedarfsbezogen und zeitlich erst, wenn für die verkehrsmäßige Erschließung eine gesamtheitliche Planung vorliegt und darüber hinaus keine infrastrukturellen Mängel vorhanden sind.

(8) Südlich des Palmersbaches ist in der Freihaltefläche FL2 ein Siedlungserweiterungsgebiet (SE1) kenntlichgemacht. Der Bedarf an diesen zusätzlichen Siedlungsflächen reicht weit über den Planungszeitraum hinaus, daher wurde die Fläche vorerst in die FL2 eingegliedert. Sollte im Planungszeitraum mangels anderweitig zur Verfügung stehender Flächen dieses Gebiet im öffentlichen Interesse für eine Siedlungsentwicklung benötigt werden, kann der im Plan „Örtliches Raumordnungskonzept“ mittels strichlierter Linie abgegrenzte Bereich als Siedlungserweiterungsgebiet herangezogen und das örtliche Raumordnungskonzept geändert werden.

(9) Am Brennbichl ist der Bereich östlich des Agrarzentrums als Siedlungserweiterungsgebiet ausgewiesen (SE2). Bauliche Entwicklungen sind hier nur für Arrondierungen der bestehenden Sondernutzungen und betrieblichen Nutzungen zulässig.

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Das Siedlungsarrondierungsgebiet SE2 am Brennbichl befindet sich lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

(10) Auf der Sirapuit ist ein Siedlungserweiterungsgebiet ausgewiesen (SE3). Eine bauliche Entwicklung in diesem Erweiterungsgebiet ist nur zulässig, wenn die infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden können. Erforderlich sind der Ausbau der Zufahrtsstraße (Beinlandweg) und die Herstellung der inneren verkehrsmäßigen Erschließung. Über die Herstellung dieser Erschließung (Kostenaufbringung) ist eine Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Stadtgemeinde abzuschließen. Bei Vorliegen dieser Vereinbarung ist bei Bedarf eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich möglich.

(11) Der Bereich zwischen Rofen und dem Sportzentrum (SE4) wird im Freiland belassen. Das im Plan ‚Örtliches Raumordnungskonzept’ weiß dargestellte Gebiet geht flächenmäßig weit über den Bedarf des Planungszeitraumes hinaus. Primär dient diese Fläche langfristig für Erholungszwecke (Nähe zum Sportzentrum, Schwimmbad). Bauliche Entwicklungen für Wohnzwecke sind im Planungszeitraum nur als Arrondierungen möglich, wobei auf die bestehende Landwirtschaft Bedacht zu nehmen ist.

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Das Siedlungsarrondierungsgebiet SE4 zwischen Rofen und dem Sportzentrum befindet sich am Talboden des Gurgltales lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

(12) Die Verbauungsdichte und Art der Verbauung richtet sich nach den im Plan ‚Örtliches Raumordnungskonzept' angeführten Dichtezonen und den Erläuterungen zu den Festlegungen zur baulichen Entwicklung (Anhang 1 zur Verordnung).

(13) Die Widmung von Freizeitwohnsitzen ist in Hochimst, in den Teilwiesen und im Ortsteil Gschnallenhöfe nicht zulässig.

(14) In Bereichen ohne Festlegung einer Freihaltefläche bzw. Entwicklungssignatur ist die Widmung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen zulässig, wenn sich für den betreffenden Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung oder Standortbindung ergibt und kein Versagungsgrund nach § 67 Absatz 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 vorliegt.

§ 5
Wirtschaftliche Entwicklung

Entsprechend dem Interesse der Gemeinde an der Stärkung und Weiterentwicklung der Wirtschaft werden für die einzelnen Wirtschaftszweige folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

(1) Landwirtschaft

a) Ausgedehnte zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen werden durch Ausweisung als landwirtschaftliche Freihalteflächen für die agrarische Produktion gesichert.

b) Soweit es sich um funktionsfähige und standortmäßig vertretbare Landwirtschaften in Ortslage oder im Ortsrandbereich handelt, wird deren Bestand durch die Widmung als Sonderfläche Hofstelle oder landwirtschaftliches Mischgebiet gesichert.

c) Die Aussiedlerhöfe werden je nach Struktur, Lage und betriebstechnischen Erfordernissen als Sonderfläche Hofstelle gewidmet oder im Freiland belassen.

d) Die Errichtung weiterer Aussiedlerhöfe ist nur bei gegebenen standortmäßigen Voraussetzungen, insbesondere bei Vorliegen einer ordnungsgemäßen verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung der Widmungsfläche und der Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild, zulässig. Im Gurgltal ist die Ansiedlung von weiteren Aussiedlerhöfen auf den in der Plandarstellung ‚Gurgltal

– Zulässiger Bereich für die Ansiedlung von Hofstellen' (Anhang 2 zur Verordnung) dargestellten Bereich beschränkt.

e) In den Teilwiesen ist über den Bestand hinaus die Errichtung weiterer landwirtschaftlicher Hofstellen nicht zulässig.

(2) Gewerbe / Handel / Dienstleistung

(1) Die Stadtgemeinde verfügt an folgenden Standorten über Erweiterungsmöglichkeiten für gewerbliche Zecke:

- Arrondierung zwischen der Industriezone und Brennbichl (S15 – Erweiterungsbereich für Sondernutzungen betrieblicher Art oder Mischgebietsnutzungen),

- Arrondierung im nördlichen Bereich der Fabrikstraße (Planungsbereich M02). Die Widmung erfolgt im künftigen Flächenwidmungsplan als Mischgebiet mit nur betriebstechnisch notwendigen Wohnungen (§ 40 Abs. 6 TROG 2011), wobei als Zielsetzung die Ansiedlung kleinteilig strukturierter Betriebe gilt.

- Siedlungserweiterungsgebiet SE02 am Brennbichl östlich des Agrarzentrums. Bauliche Entwicklungen sind hier nur für Arrondierungen der bestehenden Sondernutzungen und betrieblichen Nutzungen zulässig.

(2) Mit dem ehemaligen Lehmabbaugebiet zwischen Langgasse und Fabrikstraße steht in der Gemeinde langfristig zusätzlich ein ca. 5 ha großes Entwicklungsgebiet für gewerblich-betriebliche Nutzungen zur Verfügung (Planungsbereich S18 – Gewerbliche Sondernutzungen).

(3) In der Industriezone ist westlich des FMZ / nördlich der Gärtnerei ein Arrondierungsbereich (Planungsbereich S 12 Gärtnerei / Parkplatz / Betriebliche Nutzung) ausgewiesen.

(4) Als langfristige Vorsorge für die künftige gewerbliche Entwicklung ist nordwestlich des FMZ ein Erweiterungsbereich für gewerbliche Zwecke vorgesehen (Erweiterungsgebiet GE 01). Nachdem derzeit kein unmittelbarer Bedarf an der Entwicklung dieser Flächen gegeben ist, wird dieser Bereich vorerst in die landwirtschaftliche Freihaltefläche FL2 einbezogen. Sollte im Planungszeitraum dieses Gebiet im öffentlichen Interesse für eine gewerbliche Entwicklung benötigt werden, kann dieser Bereich gemäß Bedarf und Vorliegen der verkehrsmäßigen und erschließungstechnischen Voraussetzungen als Gewerbeerweiterungsgebiet herangezogen werden.

Hochwassergefährdung

Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.

Das Erweiterungsgebiet GE01 liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

(5) Bei der Ausweisung von Flächen für gewerbliche Zwecke ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen vermieden werden.

(6) Entlang der Langgasse sind im Mischgebiet vorwiegend Betriebe des Handels- und Dienstleistungssektors anzusiedeln.

(3) Tourismus

a) Die bestehenden Betriebe und touristischen Einrichtungen sind durch entsprechende Widmungskategorien abzusichern. Eine Widmung ist zulässig, wenn diese nicht im Widerspruch zum örtlichen Raumordnungskonzept steht und sich außerdem kein Widerspruch zum § 67 Absatz 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 ergibt.

b) In den Teilwiesen werden bei Vorliegen eines raumverträglichen Nutzungskonzeptes und der entsprechenden betriebswirtschaftlichen Voraussetzungen sowie eines Finanzierungskonzeptes, welches aufgrund der Eigentümer- und Betreiberverhältnisse einen dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb des Unternehmens erwarten lassen, sowie bei Vorliegen der sonstigen standortmäßigen Voraussetzungen die Bestrebungen für die Widmung eines Beherbergungsgroßbetriebes unterstützt und die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes angestrebt.

c) Bei touristischen Bauführungen ist besonderes Augenmerk auf die architektonische, gestalterische und funktionelle Qualität zu legen.

d) Für den Campingplatz am Brennbichl wird die bereits bestehende Erweiterungsfläche beibehalten.

e) In Hochimst bestehen Planungsüberlegungen, südlich bzw. südwestlich der Tennisplätze am ‚Sonneck' einen Campingplatz mit 300 – 400 Stellplätzen sowie ergänzenden touristischen Einrichtungen (Hallen- und Freibad mit Wellnessbereich, Gastronomiebereiche) zu errichten. Nachdem zur Zeit der Ausarbeitung des örtlichen Raumordnungskonzeptes nur eine Projektstudie vorliegt, ist diese Planungsmaßnahme nur textlich als Zielsetzung verankert. Bei Vorliegen eines konkreten Planungs- und Nutzungskonzeptes sowie nach Prüfung der standortmäßigen und bedarfsmäßigen Voraussetzungen strebt die Stadtgemeinde Imst eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes an, um die touristische Infrastruktur von Hochimst entsprechend zu ergänzen und aufzuwerten.

§ 6
Verkehrsmaßnahmen

(1) In folgenden größeren Baureservegebieten ist im Bedarfsfall bei einer künftigen baulichen Entwicklung die innere Erschließung herzustellen bzw. mittels Bebauungsplan sicherzustellen:
   a) Wohngebiet am Brennbichl (W14)
   b) Wohngebiet am Raun (W18)
   c) Verlängerung Christian-Plattner-Straße (W07)
   d) Wohngebiet beim Schützenheim (W20)
   e) Kreuzung Bergstraße (W09 Sonnberg)
   f) Wohngebiet Gunglgrün (W12)
   g) Baulandarrondierungsbereiche an der Fabrikstraße (M02) sowie im
   h) Siedlungserweiterungsgebiet Sonnberg (W10)
   i) Tourismusgebiet Hochimst (T01).

(2) Die Baulandreserven westlich der Lehngasse (W02) sind derzeit nur unzureichend erschlossen (einspurige Zufahrtsstraße). Im Falle einer baulichen Nutzung dieser Reserveflächen sind die entsprechenden Erschließungsvoraussetzungen herzustellen.

(3) In den festgelegten Baulandarrondierungsbereichen und Siedlungserweiterungsgebieten SE01 bis SE04 sowie GE 01 ist bei Bedarf die verkehrsmäßige Infrastruktur herzustellen.

(4) Die zeitliche und flächenmäßige Abdeckung mittels innerörtlicher öffentlicher Verkehrsmittel ist aufrechtzuerhalten und je nach Erfordernis auf die neuen Siedlungserweiterungsgebiete auszudehnen.

(5) Der Bau unterirdischer Parkmöglichkeiten im Innenstadtbereich ist anzustreben.

§ 7
Technische und soziale Infrastruktur

(1) Um eine ordnungsgemäße und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung zu gewährleisten, hat ein fortschreitender Ausbau des Kanalnetzes zu erfolgen.

(2) Für die im Freiland liegenden, nicht im abwassertechnischen Projekt enthaltenen Objekte ist eine dem jeweiligen Stand der Technik gemäße Einzelentsorgung anzustreben.

(3) Die Nutzung der Solarenergie, für die sich Imst von seinen klimatischen und standortmäßigen Voraussetzungen besonders anbietet, ist bei künftigen Bauführungen verstärkt anzuwenden.

(4) Auf den Flächen der alten Schottergrube oberhalb des Recyclinghofes (Sondernutzung S 38) ist eine eventuelle Erweiterung des Recyclinghofes vorgesehen bzw. würden sich diese Flächen bei Vorliegen der infrastrukturellen Voraussetzungen auch für sonstige Sondernutzungen anbieten.

(5) Die entsprechenden Flächen für öffentliche und soziale Einrichtungen sind abgestellt auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sicherzustellen.

§ 8
Ortsbildschutz

(1) Im Rahmen der Bebauungsplanung ist im historisch verbauten Innenstadtbereich die Maßstäblichkeit zwischen Baubestand und Straßenraum durch Begrenzung der Gebäudehöhen zu sichern.

(2) Die Erhaltung des historisch bedingten, kurzweiligen Straßenbildes mit seinen zahlreichen kleinen Plätzen und Raumstrukturen ist in den Bebauungsplänen entsprechend zu berücksichtigen.

(3) Für im Ortsbild stark wirksamen Hangbereiche (z.B. Sirapuit, Lehngasse) sind an die Bebauung hohe architektonisch-gestalterische Anforderungen zu stellen.

(4) Die Sichtfelder zu ortsbildmäßig dominanten, architektonisch wertvollen Gebäuden (z.B. Pfarrkirche) sind freizuhalten.

(5) Gewerblich genutzte Räume und in die freie Landschaft hineinragende oder dort angesiedelte Sondernutzungen sind durch Grünanlagen bzw. Grüngürtel landschaftlich einzubinden.

§ 9
Behördliche Maßnahmen

(1) Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der Flächenwidmungsplan neu zu erlassen oder der bestehende Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 und zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.

(2) Jedenfalls sind bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes folgende Festlegungen zu treffen bzw. bei Erlassung der Bebauungspläne umzusetzen:

a) Die Planungsbereiche mit der Zeitzone 1 dienen dem unmittelbaren Bedarf und können im künftigen Flächenwidmungsplan als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet werden.

b) In Bereichen, in welchen für die bauliche Entwicklung die Zeitzone 0 festgelegt ist, erfolgt in derzeit nicht gewidmeten Gebieten eine Widmung erst bei begründetem Bedarf und bei Vorliegen der erschließungstechnischen und infrastrukturellen Voraussetzungen.

c) Entsprechend der Zählerlegende der Verordnungspläne sind Maßnahmen der Flächenwidmung und der Erstellung der Bebauungspläne in den im Anhang 1 angeführten Bereichen nach den jeweils festgehaltenen Kriterien vorzunehmen.

d) Soweit es sich um funktionsfähige und standortmäßig vertretbare Landwirtschaften in Ortslage oder im Ortsrandbereich handelt, werden diese als Sonderfläche Hofstelle oder landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet.

e) Die Aussiedlerhöfe werden je nach Struktur, Lage und betriebstechnischen Erfordernissen als Sonderfläche Hofstelle gewidmet oder im Freiland belassen.

f) In den nachstehend angeführten Arrondierungsbereichen erfolgt die Widmung im Bedarfsfall und bei Vorliegen der erschließungsmäßigen und infrastrukturellen Voraussetzungen:

g) im Arrondierungsbereich an der Fabrikstraße beim Umspannwerk und den Brenner-Werkstätten (M02) (allgemeines Mischgebiet mit nur betriebstechnisch notwendigen Wohnungen bzw. Betriebsinhaberwohnung § 40 Abs. 6 TROG 2011)

h) im Arrondierungsbereich am Rofen (M02) (Allgemeines Mischgebiet § 40 Abs. 2 TROG 2011)

i) Baulandarrondierung entlang der Gafiailgasse, am Majötz (Wohngebiet § 38 Abs. 1) TROG 2011

(3) Die mit dem Stempelsymbol W 16.1 bezeichneten Gebiete im Ortsteil Auf Arzill können als Vorbehaltsflächen für objektgeförderten Wohnbau gewidmet werden.

(4) Im Gemeindegebiet bestehen derzeit öffentliche Einrichtungen (Ö-Symbol in der Plandarstellung), welche als Vorbehaltsfläche / Sonderfläche gewidmet sind.
Die öffentlichen Einrichtungen sind hinsichtlich der Widmungsfestlegungen zu überprüfen und eventuell im künftigen Flächenwidmungsplan hinsichtlich der Widmungskategorie neu zu bestimmen. Geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen mit Überschreitung der Siedlungsgrenzen bzw. Grenzen zu den Freihalteflächen sind bei entsprechender raumordnungsfachlich positiver Beurteilung grundsätzlich zulässig.
Bei Änderung der Nutzung sind Widmungsänderungen auf diesen Standorten zulässig, sofern diese mit den Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes in Einklang stehen, den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widersprechen und dadurch die für die Deckung des Wohnbedarfes erforderlichen Baulandreserven nicht wesentlich erhöht werden.
Falls eine Nachnutzung nicht in Form einer öffentlichen Nutzung (Vorbehaltsflächenwidmung / Sonderflächenwidmung) erfolgt, ist eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung festzulegen.

(5) Im Gemeindegebiet bestehen derzeit zahlreiche Sondernutzungen (S-Symbol in der Plandarstellung zum örtlichen Raumordnungskonzept), welche zum Teil Sonderflächenwidmungen aufweisen. Die Sondernutzungen sind betreffend Widmungsfestlegung zu überprüfen und eventuell im künftigen Flächenwidmungsplan hinsichtlich der Widmungskategorie neu zu bestimmen. Geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen mit Überschreitung der Siedlungsgrenzen bzw. Grenzen zu den Freihalteflächen sind bei entsprechender raumordnungsfachlich positiver Beurteilung grundsätzlich zulässig.
Bei Änderung der Nutzung sind Widmungsänderungen auf diesen Standorten zulässig, sofern diese mit den Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Einklang stehen, kein Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 vorliegt und dadurch die für die Deckung des Wohnbedarfes erforderlichen Baulandreserven nicht wesentlich erhöht werden.
Falls eine Nachnutzung nicht in Form einer Sondernutzung (Sonderflächen-/ Vorbehaltsflächenwidmung) erfolgt, ist eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung festzulegen.

(6) Außerhalb des Baulandes verfügt die Gemeinde über zahlreiche Sport- und Erholungseinrichtungen, welche im künftigen Flächenwidmungsplan als Sonderfläche für Sportanlagen mit dem jeweiligen Verwendungszweck gewidmet werden.
Falls eine Nachnutzung nicht in Form einer Sondernutzung für Sport- und Erholungszwecke erfolgt, ist eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung festzulegen.

(7) Die Erlassung von Bebauungsplänen ist verpflichtend, soweit im jeweiligen Planungsgebiet eine der nachfolgenden Voraussetzungen insbesondere zutrifft:
- Sicherstellung einer ausreichenden und geordneten verkehrsmäßigen Erschließung,
- Schaffung von zweckmäßig zu verbauenden Bauplätzen (Grundstücksneuordnung, Baulandumlegung),
- Sicherstellung einer Boden sparenden Bebauung bei derzeit noch unbebauten Grundstücken sowie Nachverdichtung in locker verbauten Gebieten,
- Erzielung von maßstabsgerechten Bebauungsformen unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Stadtstrukturen,
- Sicherstellung einer ausgewogenen baulich-harmonischen Entwicklung der Bebauungsstrukturen,
- Schutz des Orts- und Straßenbildes.

Darüber hinaus ist die Erlassung von Bebauungsplänen verpflichtend, wenn dies im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung erforderlich ist, insbesondere wenn die Bebauung auf Grundstücken größer als 1.000 m² erfolgt oder auf dem Grundstück mehr als 5 Wohneinheiten errichtet werden.

(8) Der Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung wird derzeit überarbeitet, der revidierte Plan kann daher nicht in die Bestandsaufnahme eingearbeitet werden. Von der WLV wird daraufhingewiesen, dass Beurteilungen von Wildbach-, Lawinen- und Erosionserscheinungen bei Widmungs- und Bauverfahren künftig auf Basis dieses revidierten Gefahrenzonenplanes erfolgen.

§ 10
Privatwirtschaftliche Maßnahmen

(1) Der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen im Sinne des § 33 TROG 2011 ist anzustreben.

§ 11
Schlussbestimmungen

(1) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 68 Abs. 1 TROG 2011 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Stadtgemeinde Imst:
Der Bürgermeister:

ANHANG 1 ZUR VERORDNUNG

ZÄHLERBESCHREIBUNG

zur

PLANDARSTELLUNG

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT STADTGEMEINDE IMST

Gebiete mit vorwiegender Wohnnutzung

W01 - Rastbühel - Lassigg - Plangg

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D1 - überwiegend geringe Baudichte

Rastbühel, Lassigg und Plangg sind periphere Siedlungsentwicklungen am nordöstlichen Ortsrand, in denen reine Wohnnutzung gegeben ist.

In Lassigg wurde Anfang der 1990-er Jahre eine Wohnsiedlung mit 7 Reihenhäusern und 12 Wohnungen verwirklicht, welche nach energiesparenden Gesichtspunkten konzipiert ist. Ausrichtung und Anordnung der Gebäude sind so gewählt, dass die Standortgunst der hohen Sonnenscheindauer, welche hier auch im Winter gegeben ist, größtmöglich ausgenützt wird. Der übrige Baubestand setzt sich ausschließlich aus neu erbauten Einfamilienhäusern sehr unterschiedlicher architektonischer Gestaltung zusammen.

Am westlichen Randbereich von Lassigg liegt ein Bauernhof im Freiland. An den Freilandstreifen schließt im Süden ein Hangbereich an, welcher aufgrund seiner Steilheit ebenfalls ins Freiland einbezogen ist.

Die Bebauung in Plangg setzt sich ebenfalls aus Einfamilienhäusern zusammen. Anschließend an die nördliche Siedlungsgrenze liegt ein Bauernhof im Freiland. Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Norden ist in Plangg nicht zielführend. Die bestehende Widmungsgrenze bildet in diesem Bereich zugleich den Siedlungsrand.

Die Baulandreserven setzen sich überwiegend aus Einfamilienhausparzellen zusammen, wobei in Lassigg auch noch größere Reserveflächen bestehen.

Eine Problematik, die in Imst in allen nördlichen, peripheren Siedlungsteilen besteht, ist die oft mangelnde verkehrsmäßige Erschließung. Schmale und zum Teil steile Zufahrtsstraßen mit engen Kurvenradien sind für das Wegenetz charakteristisch. Somit bestehen für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bei dichterer Bebauung nur unzureichende erschließungstechnische Voraussetzungen.

Aufgrund der Parzellenstruktur ist die Auffüllung der Baulücken vorwiegend mittels Ein- und Zweifamilienhäusern vorgegeben. Auf den größeren Baulandreserven ist zwar eine etwas dichtere Bebauung erwünscht, Grenzen sind jedoch durch die erschließungsmäßige Situation vorgegeben.

Energietechnisch wäre in diesem Gebiet aufgrund der potenziell möglichen hohen Anzahl an Sonnenstunden bei zukünftigen Planungen und Bauführungen auf eine verstärkte Nutzung der Solarenergie zu achten.

W02 - Lehngasse

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte: D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Charakteristisch ist für die Lehngasse eine straßenbegleitende, einfamilienhausartige Wohnbebauung mit dazwischen immer wieder noch anzutreffenden kleinmaßstäblichen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden. Im südlichen, stadtnahen Bereich bestehen zwei kleinere Wohnanlagen, am nördlichen Ende der Lehngasse wurde für das Projekt ‚Betreutes Wohnen' eine Wohnanlage mit Parkdeck und angrenzenden Freizeiteinrichtungen errichtet.

Während der nördliche und südliche Abschnitt der Lehngasse bereits dicht verbaut sind, liegt im mittleren Teil am Hangbereich Richtung Majötz noch eine der größten Baureserveflächen von Imst (ca. 3,0 ha).
Diese Baureserven sind in überwiegend größere Grundstücke parzelliert. Die Erschließung ist durch eine von Norden her führende ca. 250 m lange einspurige Zufahrtsstraße gegeben, welche als Sackgasse endet. Derzeit bestehen entlang der Straße nur zwei punktuelle Bebauungen in Form von Einfamilienhäusern. Im Falle einer weiteren baulichen Entwicklung in diesen Reserveflächen sind die entsprechenden Erschließungsvoraussetzungen zu schaffen.

Als Bebauungsdichte wird für diesen peripheren Standort mit teilweise recht steiler Geländeausprägung D2 (mittlere Baudichte) in Kombination mit Einfamilienhausbebauung (geringer Baudichte D1) angestrebt.

W03 - Am Majötz

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte: D1 - überwiegend geringe Baudichte

Das Hochplateau am Majötz stellt ebenfalls eine attraktive Wohngegend von Imst dar. Die Nutzung besteht ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Am Plateau bestehen noch größere Baulandreserven. Wie in allen peripheren Randbereichen stellt sich auch am Majötz die Tatsache einer nur durchschnittlichen verkehrsmäßigen Erschließung. Eine zu dichte Bebauung der Reserveflächen ist daher aus infrastrukturellen Gründen nicht zielführend, die Bebauung sollte grundsparend überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgen.

Bei der Erlassung von Bebauungsplänen ist zu beachten, dass hier aufgrund der steilen Hanglage vor allem für die an der Grundgrenze situierten Nebengebäude zumeist die Festlegung einer Höhenlage erforderlich ist.

W04 - Stapfgründe - Gafiailgasse

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D1 - überwiegend geringe Baudichte

Mit dem Umbau der ehemaligen Fabrikationsgebäude der Textilfabrik in Wohnungen und die Erschließung der nördlich davon gelegenen Stapfgründe für Einfamilienhausbebauung erfuhr dieser Randbereich der Oberstadt eine grundlegende Nutzungsänderung.

Bei der Stapffabrik wurde eine weitere Wohnanlage mit 15 Einheiten errichtet. Die noch unbebauten gewidmeten Flächen der Stapfgründe sind für eine Einfamilienhausbebauung parzelliert.

Entlang der Gafiailgasse wurde eine Baulandtiefe aus den Freihalteflächen ausgespart. Die daran anschließenden Flächen sind als landschaftlich wertvolle Freihalteflächen ausgewiesen.

Entlang der Gafiailgasse sind ebenfalls noch stellenweise Baulücken vorhanden. In diesem Gebiet wurden allerdings in den letzten Jahren bereits Revitalisierungen vorgenommen, indem alte, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz abgebrochen und durch zeitgemäße Neubauten für Wohnzwecke ersetzt wurde.

Einer zu dichten Verbauung sind aufgrund der verkehrsmäßigen Erschließung dieser peripheren Lage Grenzen gesetzt. Die Bebauung der Restflächen wird überwiegend durch ein-/zweifamilienhausartige Objekte erfolgen.

W05 - Am Bergl

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D1 - überwiegend geringe Baudichte

Das Wohngebiet am Bergl ist ein sehr entlegener Siedlungsbereich von Imst. Nur über den Streleweg und die ehemalige Stapffabrik erreichbar, herrschen topographisch und infrastrukturell sehr beengte Verhältnisse vor. Das Gelände ist stark gegliedert und durch steile Stichstraßen erschlossen.

Die Nutzung setzt sich überwiegend aus Wohnhäusern zusammen, im rückwärtigen Bereich ist eine Tischlerei angesiedelt.

Der östliche Teil des Bergls ist Teil der vom Bundesdenkmalamt ausgewiesenen Zone B, dem "Laurentiusbergl", einer denkmalpflegerisch bedeutenden Zone zwischen Malchbach und Schinderbach.

Eine intensive Verbauung oder verstärkte gewerbliche Nutzungen sind im Ortsteil Bergl nicht zielführend, da die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen nicht gegeben sind.

Am südlichen Rand des Siedlungsgebietes ist Am Bergl im Bereich der Gp. 3727/8 und Gp. 3727/10 eine kleinräumige Arrondierung vorgesehen. Zu dieser Arrondierung liegt eine Stellungnahme der Landesgeologie vor (Gzl. VIa-LG-86/101 vom 27.11.2014). In dieser Stellungnahme wird daraufhingewiesen, dass prinzipiell eine Bebaubarkeit des südlichen Grundstücksteiles möglich ist, erfordert jedoch aufgrund der Lage mit der Geländekante an der südlichen Grundstücksgrenze Auflagen hinsichtlich der Bebauung. Durch die mögliche fortschreitende Erosion der Geländekante im direkten Grenzbereich zu den gegenständlichen Grundstücken, sowohl im Festgesteins- als auch im Lockergesteinsabschnitt kann ein Rückschreiten der Abrisskanten in Richtung des gegenständlichen Grundstückes nicht ausgeschlossen werden. Daher wird aus fachlicher Sicht der Widmung nur zugestimmt, wenn bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ein Mindestabstand zur Geländekante von 7 m eingehalten wird. Weiters sind die Oberflächenwässer schadlos abzuleiten oder zumindest gedrosselt großflächig zu versickern.

W06 - Sirapuit

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Bei der Sirapuit handelt es sich um einen 40 - 50 % steilen, stark exponierten Hangbereich. Die Erschließung erfolgt über den Beinlandweg und über die Straße nach Hochimst und davon abzweigenden Stichwegen. Alle Erschließungswege enden - bedingt durch die geländemäßige Situation - als Sackgasse.

Die Sirapuit entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem zentrumsnahen Wohnschwerpunkt. Die Grundstücke wurden relativ dicht verbaut. Dazwischen bestehen noch größere Baureserveflächen.

Der westliche Hangbereich ist derzeit nicht gewidmet. Für diesen Teil wurde 1992 vom Büro Egg ein Erschließungs- und Bebauungskonzept erstellt. Es wurden für drei unterschiedliche Flächen- und Bebauungsvarianten - nur für Teilflächen bzw. die gesamte Sirapuit - Erschließungsmöglichkeiten über den Beinlandweg untersucht und Bebauungsvarianten ausgearbeitet.

Für eine über die derzeitige Widmungsgrenze hinausgehende Bebauung des im Durchschnitt 40 % steilen Geländes sind in jedem Fall überaus große und kostspielige bautechnische Aufwendungen erforderlich.

An die Bebauung dieses Geländes sind weiters hohe architektonisch-gestalterische Anforderungen zu stellen, da die hier angeordneten Baukörper aufgrund der exponierten Hanglage stark im Ortsbild wirksam sind.

Bedingt durch die vorgegebene verkehrsmäßige Erschließung ist eine allzu dichte Bebauung der Sirapuit raumordnerisch nicht vertretbar. Die Bebauungsstruktur auf den noch freien Flächen wird sich teils aus Einfamilienhausbebauung und teils aus verdichtetem Wohnbau (Terrassenhäuser) zusammensetzen.

Im Nordwesten entspricht die Baulandgrenze der derzeitigen Widmungsgrenze. Die Plateaufläche zwischen derzeitigem Bebauungsrand und Wald wird als landschaftlich wertvolle Freihaltefläche im Raumordnungskonzept festgelegt. Eine Erweiterung des Siedlungsbestandes in die Plateaufläche hinein ist nicht zu befürworten.

W07 - Unterm hohen Rain

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

‚Unterm hohen Rain' ist ein durch ausschließliche Wohnnutzung geprägter Innenstadt-Randbereich. Die Bebauungsstruktur wechselt zwischen lockerer Einfamilienhausbebauung auf fast durchwegs größeren Parzellen und einer dichteren Verbauung im westlichen Teil am Putzenweg.

‚Unterm hohen Rain' liegen weitere große Reserveflächen für eine zukünftige Wohnbebauung. Die Reserven liegen im leicht terrassierten Gelände am Fuß der Sirapuit und sind ortsbildmäßig nicht so stark exponiert wie die umliegenden Hangbereiche.

Bei den Baulandreserven handelt es sich um gut geeignete, leicht erschließbare und im fußläufigen Einzugsbereich des innerstädtischen Kernbereiches gelegene Flächen für Wohnzwecke. Die bestehenden Grundstücksstrukturen erfordern für eine zweckmäßige und grundsparende Bebauung jedoch teilweise eine Grundstücksneuordnung.

Erschließungsmäßig ist die im Bebauungsplan aus den 90er Jahren vorgesehene 5 m breite Verbindung zwischen Christian-Plattner-Straße und Unterm Hohen Rain derzeit nicht realisiert. Falls die Herstellung dieses Netzschlusses nicht realisierbar ist, kann die Erschließung dieser Baureserveflächen auch über den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen Christian-Plattner-Straße bzw. Unterm Hohen Rain erfolgen.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage ist bei entsprechender Erschließung in diesem Gebiet eine mittlere Baudichte – Reihenhaus-/Gruppenhausbebauung, kleinmaßstäblicher Geschoßwohnungsbau - anzustreben.

W08 - Am Grettert

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Beherrschende Baustruktur am Grettert ist die zwischen Bundesstraße und Putzenweg gelegene Bauform einer ‚Südtirolersiedlung'. Der daran anschließende Bereich weist eine dichtere Bebauung mittels kleineren Wohnblöcken, durchsetzt mit Einfamilienhäusern, auf.

Außer Wohnnutzung findet sich an der Bundesstraße eine Tankstelle und Imbissstube, eine Schlosserei und am Talschluss ein privates Gesundheits- und Therapiezentrum und der Bezirksschießstand.

Gemäß der Gebietstypologie ist auf den zwei größeren Baureserveflächen eine dichtere Verbauung (dreigeschoßig) mit einer GFD im Bereich 0,6 - 0,7 anzustreben. Eine höhere Dichte ist aufgrund der verkehrsmäßigen Erschließung (Sackgasse) nicht zielführend.

W08.1 - Am Grettert - Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W – Wohnnutzung für objektgeförderten Wohnbau
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

In der Südtirolersiedlung wird vom gemeinnützigen Bauträger Neue Heimat Tirol eine Revitalisierung und Nachverdichtung durch den Abbruch der vorhandenen Bausubstanz und die Neuerrichtung von Wohnbauten angestrebt.
Bei diesem Gebiet handelt es sich um einen hochqualifizierten, zentrumsnahen und verkehrsmäßig gut erschlossenen und leicht erreichbaren Wohnstandort, sodass eine Nachverdichtung mit qualitätvoller Wohnraumschaffung raumordnungsfachlich zu befürworten ist.
Der Bereich der Südtirolersiedlung kann im künftigen Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsfläche für förderbaren Wohnbau ausgewiesen werden.

W09 - Am Weinberg / Sonnberg

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D1 - überwiegend geringe Baudichte

Das Siedlungsgebiet am Sonnberg und am Weinberg gehört zu den qualitätsvollsten Wohnlagen von Imst. Heute herrschen zwei Nutzungen vor: Wohnen und die soziale Komponente in Form des SOS-Kinderdorfes und des Seniorenheimes. Dazwischen finden sich noch vereinzelt Föhrenbestände, welche als Grünanlage gewidmet sind.

Die Bebauung entspricht einer typischen Neubausiedlung, bestehend fast ausschließlich aus Einfamilienhäusern. Verdichtete Baubestände finden sich nur vereinzelt, wie unterhalb des Altersheimes, in Form einer neueren Wohnbebauug bei der Volksschule und an der Straße nach Gunglgrün.

Im zentralen Teil des Siedlungsgebietes sind bis auf wenige Einfamilienhausparzellen sämtliche Flächen verbaut. Eine Nachverdichtung durch Zu- und Umbauten ist raumordnerisch zu befürworten. Entsprechende Ausbauten sind - soweit vom Gebietscharakter und vom Ortsbild vertretbar - über den Bebauungsplan zu ermöglichen.

Im Südwesten bestehen mit den an der August-Stimpfl-Straße gelegenen Bauplätzen der sogenannten ‚Weissenbach-Gründe' sowie im Anschluss daran noch größere Baureserveflächen. Teilweise handelt es sich dabei um große, zusammenhängende Parzellen, teilweise um Parzellierungen für eine Einfamilienhausbebauung. Im Anschluss daran ist im örtlichen Raumordnungskonzept ein kleiner Arrondierungsbereich zur Deckung des Wohnbedarfes der Kinder des Grundeigentümers bzw. für Fraktionsansässige ausgewiesen.

Die Verkehrserschliessung dieser Bauplätze wurde zwischenzeitlich im Zuge der Neuparzellierung der im Gemeindebesitz befindlichen Weissenbach-Gründe hergesellt.

Entsprechend der vorliegenden Parzellenstruktur wird die Bebauung überwiegend durch eine offene, einfamilienhausartige Bebauung erfolgen.

W10 - Sonnberg 2000

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Westlich des bestehenden Wohngebietes am Sonnberg wird von der Stadtgemeinde Imst ein neues Siedlungsgebiet für Ortsansässige entwickelt (‚Sonnberg 2000'). Das Siedlungserweiterungsgebiet umfasst ca. 4 ha. Geplant ist die Zurverfügungstellung von ca. 80 Bauplätzen, welche in leicht verdichteter Bauweise in Form von Einfamilienhäusern bzw. Doppelwohnhäusern errichtet werden.

Zwischenzeitlich liegt ein Bebauungs- und Siedlungskonzept vor, welches für mehrere Baustufen auch bereits in einem Bebauungsplan verankert ist. Dieses Bebauungskonzept sieht für den nördlichsten und südlichsten Teil des Planungsgebietes eine Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise vor, während für den mittleren Bereich eine terrassenartig angeordnete Doppelhausbebauung zur Ausführung gelangt.

W11 - Römerweg

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D1 - überwiegend geringe Baudichte

Am Römerweg überwiegt die Wohnnutzung mittels Einfamilienhäusern.

In dieser, sich auf eine Bautiefe unterhalb der Bundesstraße erstreckenden Bebauung, kann die Siedlungsentwicklung als abgeschlossen angesehen werden. Eine Baulanderweiterung über den Bestand hinaus ist raumordnungsfachlich nicht zielführend.

Bauliche Entwicklungen ergeben sich hier somit nur innerhalb des Bestandes durch Zu- und Umbauten.

W12 - Gunglgrün

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D1 - überwiegend geringe Baudichte D2 - überwiegend mittlere Baudichte im Bereich der großen Baulandreserve

Die schwerpunktmäßige Nutzung in Gunglgrün hat sich in den letzten Jahrzehnten zunehmend in Richtung Wohnen entwickelt. Die Wohnnutzung erfolgt ausschließlich in Form von Einfamilienhäusern.

Der Siedlungskern des Weilers ist nach wie vor landwirtschaftlich geprägt. Weiters ist auch der südöstlichste Teil des Siedlungsgebietes noch landwirtschaftlich strukturiert. Diese Bereiche werden auch im künftigen Flächenwidmungsplan wiederum als Landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen (L02).
Im Osten liegt ein touristisch genutzter Bereich mit dem Hotel ‚Alpenblick' und Frühstückspensionen (T02).

Im östlichen Teil von Gunglgrün liegen große Baulandreserven für Wohnzwecke. Es handelt sich dabei um ein zusammenhängendes Gebiet im Ausmaß von ca. 1,1 ha. Für diesen Planungsbereich ist eine mittlere Baudichte mit der Dichtezone D2 vorgegeben.

Raumordnerisch steht in Gunglgrün die Deckung des Wohnbedarfes von Fraktionsansässigen im Vordergrund. Es ist nicht beabsichtigt, einen weiteren peripheren Wohnschwerpunkt mit vorwiegend Nicht-Ortsansässigen entstehen zu lassen.

Im vom Einfamilienhausbau dominierten Wohngebiet ist auf größeren Parzellen eine Nachverdichtung anzustreben.

Die Bebauung hat auch künftig - der dörflichen Siedlungsstruktur des Weilers angepasst - in kleinteiliger Art und Weise zu erfolgen, wobei neben Einfamilienhausbebauung eine leicht verdichtete Bebauung in Form von Reihenhausbebauung / Gruppenhausbebauung zu realisieren ist.

W13 - Auwerksiedlung

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D1 - überwiegend geringe Baudichte

Die Siedlung am Auwerk ist bestands- und nutzungsmäßig mit der beginnenden gewerblichen Nutzung in der Imsterau verbunden. Die Bebauung besteht großteils aus kleinmaßstäblichen Einfamilienhäusern mit für die Gegend untypischen, extrem steilen Dachneigungen.
In den letzten Jahren ist hier verstärkt eine Nachverdichtung durch Zu- und Umbauten zu verzeichnen.

Am westlichen Siedlungsrand wurde eine geringfügige Arrondierung zur Schaffung eines zweckmäßig zu bebauenden Bauplatzes vorgenommen.

Für Wohnbebauungen sind nur noch kleinräumige Baulandreserven vorhanden, deren Auffüllung dem Siedlungscharakter entsprechend durch Einfamilienhäuser erfolgen soll.

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Das Siedlungsgebiet der Auwerksiedlung liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

W14 - Brennbichl - Langgasse

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Am Brennbichl liegen beiderseits des Auweges Baulandreserven im Ausmaß von über 2 ha. In diesen Flächen fehlt die innere Erschließung. Bebauungsmäßig besteht eine Einschränkung durch eine 110 kV-Leitung der Tiwag, welche beide großen Reserveflächen überspannt.

Die Nutzung entlang der Langgase hat sich in den letzten Jahrzehnten schwerpunktmässig Richtung Handel und Dienstleistung entwickelt, Wohnnutzungen bestehen derzeit noch im nördlichen und südlichen Teil. Die Wohnnutzungen unmittelbar an der Langgasse werden aufgrund der gemischten Struktur dieses Gebietes im künftigen Flächenwidmungsplan wiederum als gemischtes Wohngebiet ausgewiesen.

Westlich der Langgasse liegt zwischen Campingplatz und dem Areal der Wildbach- und Lawinenverbauung eine große Baulandreserve. Dieses Gebiet ist infrastrukturell nicht erschlossen. Für eine Bebauung dieser Fläche ist im Vorfeld die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung erforderlich.

Die Bebauung hat in grundsparender Weise zu erfolgen, wobei dichtere Bauformen (verdichtete Wohnbebauung, kleinmaßstäblicher Geschoßwohnungsbau, Gruppenhausbebauung) zu realisieren sind.

W15 - Palmersbachweg / Kapellenweg

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

In diesem Wohngebiet liegen noch zahlreiche Baulandreserven. Die Bebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern und kleineren verdichteten Wohnobjekten zusammen.

Bis auf den Bereich entlang der Langgasse handelt es sich um ein äußerst ruhig gelegenes, für Wohnzwecke gut geeignetes Siedlungsgebiet. Im Süden stellt der Palmersbach die natürliche Siedlungsgrenze dar. Daran schließen, durch zahlreiche Obstgärten und Streuobstwiesen strukturiert, die großen Frei- und Naherholungsflächen zum Brennbichl hin an.

Die Auffüllung der Baureserven auf den größeren Parzellen sollte in Anbetracht der Standortvorteile vorzugsweise durch kleinmaßstäbliche Gruppen- und reihenhausartige Bebauungen erfolgen (Dichtezone 2 – überwiegend mittlere Baudichte).

W16 - Auf Arzill

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Im Ortsteil ‚Auf Arzill' dominiert heute die Wohnnutzung. Auf dem Standort der ehemaligen Kaserne wurde zwischenzeitlich teilweise ebenfalls eine Wohnbebauung verwirklicht. Eine Teilfläche des ehemaligen Kasernenstandortes ist als Vorbehaltsfläche Schul- und Kindergartenareal gewidmet. Nachdem der Gebäudebestand teilweise auch als Unterkunft für Asylanten dient, wird der Verwendungszweck auf Asylantenwohnheim ausgedehnt.

Die Baustruktur ist teils durch Einfamilienhausbebauung, teils durch Verbauung mittels Wohnblöcken geprägt. Das Plateau von Arzill fällt gegen Osten zur Fabrikstraße hin über einen Hang zum Taleinschnitt des Pigerbaches ab. Hier bilden markante Geschoßwohnungsbauten eine siedlungsbegrenzende Bebauung. Die derzeitige Widmungsgrenze stellt gleichzeitig die Baulandgrenze dar.

Durch den Bau des neuen Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich LB 171 und LB 189 mit den Unterführungen für den Fuß- und Radwegverkehr ist Auf Arzill mittlerweile ein leicht erreichbarer und gut erschlossener Stadtteil.

Bebauungsmäßig ist die Dichtezone 2 - überwiegend mittlere Baudichte festgelegt.

W16.1 - Auf Arzill - Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W – Wohnnutzung für objektgeförderten Wohnbau
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Im Siedlungsgebiet ‚Auf Arzill' stehen die Grundstücke Gp. 2087/3 (Neue Heimat Tirol) und die Gp. 2126, 2127, 2128, 2129/1 (WE Wohnungseigentum) im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern.

Diese Grundstücke werden im örtlichen Raumordnungskonzept als Bereiche ausgewiesen, welche in der Gemeinde für den förderbaren Wohnbau zur Verfügung stehen und gemäß ihrem Verwendungszweck als Vorbehalsflächen für geförderten Wohnbau gewidmet werden können.

W17 - Am Rofen

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D1 - überwiegend geringe Baudichte

An der Bundesstraße besteht hier eine dichtere Bebauung mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen und Dienstleistung (Vermessung AVT, Baubezirksamt, Büros). Dieser Bereich ist als gemischtes Wohngebiet gewidmet.

Das restliche Wohngebiet ist durch eine überwiegende Wohnnutzung mit Einfamilienwohnhäusern charakterisiert, am östlichen Ende besteht eine kleinmaßstäbliche Wohnanlage.

Im Wohngebiet bestehen im vorderen Bereich noch einige Baulandreserven. Aufgrund der nur mäßigen Erschließungsqualität dieses Gebietes wird auf den Reserveflächen eine kleinmaßstäbliche Bebauung mit einer geringen Baudichte (Dichtezone D1) angestrebt.

W18 - Am Raun

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Das Siedlungsgebiet ‚Am Raun' liegt auf einer Plateaufläche, welche sich am Rand des Gurgltales zwischen B 189 und dem Sportzentrum erstreckt. Das gesamte Gebiet weist derzeit eine punktuelle Bebauung auf. Der Bestand setzt sich aus Bauernhöfen, Einfamilienhäusern und verdichteten Wohnbebauungen zusammen.

Am Raun liegen Baureserveflächen von mehr als 2 ha. Bebauungs- und erschließungsmäßig bestehen unzureichende Voraussetzungen: die Parzellenstruktur erfordert zum überwiegenden Teil eine Baulandumlegung, ferner ist bereichsweise die innere Erschließung herzustellen.

Dichtemäßig ist eine Bebauung, welche sich teils aus einer Grund sparenden Einfamilienhausbebauung und teils aus verdichteten Objekten, etwa in Form einer Reihenhaus-/ Gruppenhausbebauung oder kleinmaßstäblichen Wohnanlagen zusammensetzt, anzustreben.

W19 - Eichenweg

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Das Gebiet entlang des Eichenweges ist durch eine sehr gemischte Bebauungsstruktur und unterschiedliche Bauweisen und Bauformen gekennzeichnet. Während im Norden Einfamilienhausbebauung gegeben ist, dominiert im Süden eine sehr dichte Verbauung mit großmaßstäblichen Geschoßwohnungsbauten.

Im letzten Jahrzehnt wurden hier einige verdichtete Wohnbebauungen errichtet. Im südlichen Abschnitt besteht noch eine große Baulandreserve, hier bestehen ebenfalls Planungsüberlegungen, eine verdichtete Bebauung durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger zu errichten.

Für die restlichen Baulandreserven wird ebenfalls eine grundsparende Bebauung mit einer überwiegend mittleren Baudichte (Dichtezone D2) angestrebt.

W20 - Oberstadt-Ost

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Dieses Gebiet zwischen Engereweg, Kugelgasse und Thomas-Walch-Straße ist durch eine lockere einfamilienhausartige Baustruktur gekennzeichnet. Einzige flächenintensivere Nutzung ist das an der Bundesstraße gelegene Feuerwehrhaus.

Dichtemäßig ist für die weitere bauliche Entwicklung dieses innerstädtischen Randbereiches die Zone D2 – Bebauung mit überwiegend mittlerer Baudichte - festgelegt. Auf den Reserveflächen ist eine kleinmaßstäbliche, verdichtete Bebauung raumordnerisch zu befürworten.

Voraussetzung ist allerdings eine Verbesserung der Erschließungssituation (Verbreiterung der inneren Erschließungswege Engereweg und Kugelgasse, eventuell Netzschluss).

An der Thomas-Walch-Straße ist städtebaulich im Anschluss an die Oberstadt dem Gebietscharakter entsprechend auf die Ausbildung einer geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung Bedacht zu nehmen.

W21 - Bigerweg - Wiesenweg - Spitzäckerweg

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D1 - überwiegend geringe Baudichte

Dieser Siedlungsteil östlich der B 189 ist lagemäßig bereits zum Gurgltal hin orientiert. Strukturmäßig herrscht die Einfamilienhausbebauung vor. Charakteristisch für diesen Ortsteil sind die angrenzend an das gewidmete Bauland angesiedelten Aussiedlerhöfe.

Es liegen noch große Baulandreserven vor. Diese umfassen überwiegend Einfamilienhausparzellen unterschiedlicher Größenordnung, im nördlichen Bereich sind noch schmale Riemenparzellen vorhanden, welche eine Baulandumlegung erfordern.

Bebauungsmäßig ist dem Gebietscharakter entsprechend bzw. auch aufgrund der Parzellenstruktur ein überwiegender Einfamilienhauscharakter vorgegeben.

W22 - Wohngebiet nördlich Roppener Tunnel

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte:	D1 - überwiegend geringe Baudichte

Nördlich des Roppener Tunnels liegt – umschlossen von Karröstener Gemeindegebiet - eine kleine Enklave, welche zum Gemeindegebiet von Imst gehört.
Der nördlichste Teil dieses Gebietes ist als Wohngebiet gewidmet. Südlich davon besteht eine Sonderflächenwidmung für ein Krafthaus am Pigerbach.

Im künftigen Flächenwidmungsplan wird die bestehende Wohngebietswidmung wiederum aufgenommen. Darüber hinausgehende bauliche Entwicklungen sind in diesem Bereich aufgrund der Lage und infrastrukturellen Voraussetzungen nicht zielführend.

Gebiete mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung

L01 - Oberstadt

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	L – Landwirtschaftliche Nutzung
Überwiegende Baudichte:	D4 - überwiegend freistehende Objekte mit verminderten Grenzabständen

Der städtebauliche Charakter der Oberstadt gliedert sich in zwei Bereiche:
der kernorientierten Nutzung entlang der Pfarrgasse und dem ländlichen Teil der Oberstadt mit noch bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen und Wohnnutzung im Bereich Streleweg – Vogelhändlerweg – Gafiailgasse.

Das prägnanteste Bauwerk der Imster Oberstadt ist die weithin im Stadtbild sichtbare spätgotische Pfarrkirche.

Östlich der Pfarrkirche liegt der als Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb gewidmete Tourismusbetrieb des Gasthof ‚Hirschen'.
Im nördlichen Teil der Oberstadt dominiert eine kleinteilige, teilweise noch stark landwirtschaftlich geprägte Bebauung. Enge Gassen mit unregelmäßigen Straßenquerschnitten und Fußwegen erschließen das Gebiet. Die Vorgärten sind überwiegend als Bauerngärten ausgebildet, die dazwischen liegenden Freiräume durch kleine Obstgärten genutzt. Daraus ergibt sich ein vielfältiges und räumlich stark differenziertes, lebendiges Gesamtbild dieses Stadtteiles.

Nutzungsmäßig ist ein Strukturwandel durch den Rückgang der Landwirtschaft und Übergang dem zu reiner Wohnnutzung abzulesen. Die bereits stattfindende teilweise Erneuerung des historischen und oftmals nicht mehr genutzten oder desolaten Baubestandes ist städtebaulich zu befürworten.

Eine dichtemäßige Begrenzung hinsichtlich der künftigen Verbauung ergibt sich in der Oberstadt durch die vorgegebene Verkehrsinfrastruktur. Die schmalen und oft verwinkelten Gassen lassen erschließungsmäßig keine allzu großen Spielräume offen.

Die gesamte Oberstadt liegt im Erhaltungswürdigen Bereich (Zone A) nach dem Denkmalschutz. In den Angaben des Bundesdenkmalamtes wird dieser wie folgt erläutert: *"Die denkmalpflegerische Bedeutung der Zone A liegt im spätgotischen Straßenbild, in malerischen Plätzen, qualitätsvollen Häusern des 15. - 19. Jahrhundert, vielen Brunnen, Kleindenkmälern und in verschiedenen künstlerisch wertvollen Baudetails. Bei Um- und Neubauten in dieser Zone ist vor allem auf das in Proportion und Gliederung auf die nähere Umgebung und den Gesamtcharakter der Stadt und ihrer Silhouette Rücksicht zu nehmen".*

L02 - Gunglgrün

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	L – Landwirtschaftliche Nutzung
Überwiegende Baudichte:	D4 - überwiegend freistehende Objekte mit verminderten Grenzabständen D2 – überwiegend mittlere Baudichte im randlichen Bereich

Das Zentrum von Gunglgrün ist noch überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Zahlreiche landwirtschaftliche Haupt- und Nebengebäude, das Gasthaus St. Hubertus und die Wallfahrtskirche Maria Schnee bestimmen ortsbildmäßig den Kernbereich dieses Weilers.

Zielsetzung ist die Erhaltung und Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Zentrumsbereich wird wiederum als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen.

Die historisch entstandene Bebauung ist charakterisiert durch verminderte Grenzabstände. Ziel der weiteren baulichen Entwicklung ist eine sinnvolle Adaptierung und Revitalisierung des Altbestandes. Als Vorgabe für den Bebauungsplan wird für den Zentrumsbereich die Dichtezone D4 - Überwiegend freistehende Objekte mit verminderten Grenzabständen - festgelegt.

In den randlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzungen sind die Gebäude allseits freistehend angeordnet, hier gilt gemäß der offenen Bebauungsstruktur für die künftige bauliche Entwicklung die Dichtezone D2 – überwiegend mittlere Baudichte.

Gebiete mit vorwiegender Nutzung Handel, Dienstleistung und Verwaltung

K01 - Oberstadt-Süd

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	K – Handel, Dienstleistung, Verwaltung
Überwiegende Baudichte:	D3 – überwiegend hohe Baudichte D4 - überwiegend freistehende Objekte mit verminderten Grenzabständen

Der südliche Teil der Imster Oberstadt weist eine zentrumsorientierte Nutzung auf.
In der Pfarrgasse und Thomas-Walch-Straße herrscht eine städtische Baustruktur mit überwiegend geschlossener, straßenbegleitender Bebauung vor. Nutzungsmäßig dominieren neben Wohnen die Funktionen Handel und Dienstleistung.

Am Beginn der Oberstadt liegen einander an der Pfarrgasse der Widum und der Komplex des Klosters der Barmherzigen Schwestern gegenüber. Angrenzend an das Kloster wurde hier das neue, gemeindeübergreifende Pflegezentrum Gurgltal (Gemeindeverband Wohn- und Pflegeheim Imst und Umgebung) errichtet.

Entlang dieser Zentrumsachsen wird auch künftig eine kerngebietsorientierte Nutzung in Verbindung mit einer gebietsbezogenen, städtischen Verbauung angestrebt.

K02 - Unterstadt

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	K – Handel, Dienstleistung, Verwaltung
Überwiegende Baudichte:	D3 – überwiegend hohe Baudichte D4 - überwiegend freistehende Objekte mit verminderten Grenzabständen

Im Gegensatz zur Oberstadt stellt die Unterstadt sozusagen den ‚städtischeren Teil' des historischen Stadtkernes von Imst dar.

Kennzeichnend ist zum einen eine geschlossene, giebelständige Verbauung, wie etwa in der Kramergasse, zum anderen eine flächige Anordnung der Siedlung mit ringförmiger Erschließungsstruktur und nur abschnittsweiser straßenbegleitender Bebauung. Zahlreiche Innen- und Hinterhöfe mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden liegen im Zentrum dieser Bebauungen, wie etwa in der Floriangasse / Schustergasse / Ballgasse.

Enge Gassen mit wechselnder Breite, welche immer wieder durch kleine Plätze und Aufweitungen gegliedert werden, ergeben eine vielgestaltige, lebendige Raumstruktur.

Die gesamte Unterstadt liegt im Erhaltungswürdigen Bereich (Zone A) nach dem Denkmalschutzgesetz. In den Angaben des Bundesdenkmalamtes wird diese wie folgt erläutert: *"Die denkmalpflegerische Bedeutung der Zone A liegt im spätgotischen Straßenbild, in malerischen Plätzen, qualitätsvollen Häusern des 15. - 19. Jahrhundert, vielen Brunnen, Kleindenkmälern und in verschiedenen künstlerisch wertvollen Baudetails.*
Bei Um- und Neubauten in dieser Zone ist vor allem auf das in Proportion und Gliederung auf die nähere Umgebung und den Gesamtcharakter der Stadt und ihrer Silhouette Rücksicht zu nehmen".

Der Unterstadt kommt nutzungsmäßig eine typische Kerngebietsfunktion zu: hier konzentrieren sich alle Verwaltungs- und dienstleistungsorientierten Einrichtungen der Stadt.

Die Zielsetzungen für die weitere funktionelle und bauliche Entwicklung in der Unterstadt liegen in der Stärkung der Zentrumsfunktion und Aufrechterhaltung der kernorientierten Nutzungen sowie der Wohnnutzung. In städtebaulich / ortsbildmäßiger Hinsicht liegt die Zielsetzung in einer baulichen Revitalisierung und Weiterentwicklung unter Bedachtnahme auf den Bestand.

Dichtemäßig wird eine kompakte, Grund sparende Bebauung angestrebt, welche dem städtischen Charakter entspricht. Bei der Schaffung innerstädtischer Wohnmöglichkeiten ist dabei auf eine entsprechende Wohnqualität durch ausreichende Belichtung und Besonnung in den engen Gassen und Straßenräumen sowie die Schaffung von ausreichend Freiräumen Bedacht zu nehmen.

In der Imster Unterstadt ist am nördlichen Ende der Kramergasse / Eingang Rosengartenschlucht die Errichtung eines Geschäftshauses mit Einkaufszentrum geplant. Der geplante Standort liegt in der Verlängerung der Kramergasse an der Schnittstelle zwischen Unterstadt und Oberstadt im fußläufigen Einzugsbereich dieser beiden alten Ortskerne.
Die Nutzung des geplanten Objektes erstreckt sich auf verschiedene Funktionen (Einkaufszentrum, Büros etc.), darüber hinaus wird der geplante City Coaster (Rodelbahn zwischen Hochimst und Unterstadt) in das Objekt eingebunden, womit eine weitere Frequenzbelebung erwartet wird. Das Einbringen von Kerngebietsfunktionen in die Kramergasse ist raumordnerisch zu befürworten, da die Innenstadt ohnehin einem großen Kaufkraftabfluss zugunsten der an den Einfallstraßen und im Gewerbegebiet der Imster Au angesiedelten Geschäfte und Einkaufsmärkte unterliegt.

K03 - Unterstadt-Süd

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	K – Handel, Dienstleistung, Verwaltung
Überwiegende Baudichte:	D3 – überwiegend hohe Baudichte

Dieser innerstädtische Randbereich ist entlang der Karl v. Lutterotti-Straße und Ing. Baller-Straße durch dienstleistungsorientierte Nutzungen gekennzeichnet. Im übrigen Teil prägen öffentliche Einrichtungen das Stadtbild: das Schulzentrum Unterstadt mit Kindergarten, Volksschule, Hauptschule und Polytechnischer Lehrgang, die Bundeshandelsakademie und Handelsschule, das Gymnasium, die Schul- und Werkstättengebäude der Landeslehranstalt und die Wirtschaftskammer sowie das Areal der Postgaragen sind hier angesiedelt.

Städtebaulich ergibt sich ein recht unterschiedliches Bild: zum einen ist ein eher kleinmaßstäblicher Altbestand vorhanden, während es sich bei den öffentlichen Einrichtungen um durchwegs großmaßstäbliche Baukörper handelt. Ergänzt wird das Bild durch das parkähnliche Areal mit der ehemaligen Villa Stapf, in welcher heute die Musikschule untergebracht ist. In den letzten Jahren wurden mit dem Bau mehrerer Büro- und Geschäftshäuser sowie dem Gesundheitszentrum an der Eisenriegler-Kreuzung neue städtebauliche Akzente gesetzt.

Eine größere Baulandreserve liegt hinter dem Geschäftshaus Frötscher. Die Verkehrserschließung dieser Baureserve ist durch den Unterm-hohen-Rain-Weg in qualifizierter Weise gegeben.

In Anlehnung an die städtebauliche Situation ist die Dichtezone 3 - überwiegend hohe Baudichte - festgelegt, wobei die Maßstäblichkeit durch die umgebenden Gebäude vorgegeben ist.

Gebiete mit vorwiegend gewerblich-gemischter Nutzung

M01 - Nördliche Ortseinfahrt

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	M – gewerblich-gemischt
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Der Bereich nördlich der Thomas-Walch-Straße ist durch betriebliche Nutzungen charakterisiert: das Postverteilerzentrum und zwei Autohäuser sind hier angesiedelt.

Daran anschließend liegt eine große Baulandreserve. Bedingt durch das betrieblich genutzte Umfeld und die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße bietet sich für diese Fläche ebenfalls eine betriebliche Nutzung an.

Der zentrale Teil dieses Bereiches ist Freiland. Es handelt sich dabei um ein Gebiet von ca. 1,3 ha, das im Besitz der Landeslehranstalt steht und als Obstgarten genutzt wird.

M02 - Am Rofen

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	M – gewerblich-gemischt
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Dieses Mischgebiet stellt den Übergangsbereich zwischen Industriegebiet entlang der Fabrikstraße und dem anschließenden Wohngebiet dar.

Nutzungsmäßig besteht eine gemischte Struktur aus Tischlereien, Autowerkstätte, Transportunternehmen und Wohnnutzung. Im östlichen Teil entstand eine verdichtete Wohnbebauung.

Am Rofen wird auch künftig die Beibehaltung der vorhandenen durchmischten Nutzung aus Kleinhandwerksbetrieben und Wohnen angestrebt.

Innerhalb dieses als allgemeines Mischgebiet gewidmeten Gebietes bestehen noch große Baulandreserven.

Das derzeit östlich der Tischlerei Posch im Freiland gelegene Gebiet wird als Baulandarrondierung mit überwiegender Mischgebietsnutzung ausgewiesen. Da dieser Bereich verkehrsmäßig nicht erschlossen ist, ist vor einer baulichen Entwicklung die innere Erschließung abzuklären und herzustellen.

Das Gebiet entlang der Fabrikstraße nördlich des Umspannwerkes wird als Arrondierungsbereich für betriebliche Nutzung ausgewiesen, wobei die Wohnnutzung auf betriebstechnisch notwendigen Wohnungen bzw. Betriebsinhaberwohnung eingeschränkt wird (Mb). Für die künftige betriebliche Nutzung gilt die Zielsetzung der Ansiedlung kleinteilig strukturierter Betriebe.

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der Bereich östlich der Zufahrt zum ‚Sedlerhof' sowie an der Fabrikstraße nördlich des Umspannwerkes liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

M03 - Bereich Langgasse – B 171

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	M – gewerblich-gemischt
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Der östlich der Bundesstraße gelegene Teil des Siedlungsgebietes an der Langgasse ist betrieblich durch Unternehmen im Zusammenhang mit dem Verkehr bestimmt: Tankstellen, Autohäuser und Autobedarf sowie der ÖAMTC-Stützpunkt machen den überwiegenden Teil der Nutzungen aus.

Bedingt durch die Lage an der vielbefahrenen Langgasse und Bundesstraße mit der daraus resultierenden Lärm- und Umweltsituation ist auch die künftige Entwicklung dieses Gebietes im betrieblichen Bereich zu sehen. Die raumplanerische Zielsetzung für die Langgasse, Nutzungskonflikte durch die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, gilt nach wie vor. Auf den Mischgebietsflächen sind primär Unternehmen aus der Handels-/Dienstleistungsbranche anzusiedeln.

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der Bereich Langgasse – LB 171, östlich der BP-Tankstelle liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

M04 - Langgasse

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	M – gewerblich-gemischt
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Dieser Bereich ist geprägt durch seine Lage zwischen den beiden verkehrsmäßig stark frequentierten Einfallstraßen von Imst. Entlang der beiden Straßen bestehen derzeit Mischgebietswidmungen und Sonderflächenwidmungen für Einkaufszentren bzw. gemischte

Nutzungen aus Handel-, Dienstleistung und Wohnen (Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen). Die Nutzung erfolgt durch größere Einkaufsmärkte (Hofer, Pagro Diskont, Bipa, Mpreis, Spar) sowie Büro- und Geschäftshäuser.

Der nördliche Teil ist durch Wohnbebauungen unterschiedlicher Struktur und Dichte genutzt. Jene Abschnitte an der Langgasse, wo die Wohnnutzung direkt an die Straße heranreicht, werden als gemischtes Wohngebiet ausgewiesen.

Während der südliche Abschnitt bereits überwiegend verbaut ist, bestehen im nördlichen Abschnitt noch einige Baulandreserven.

Die Präferenz bei der Ansiedlung neuer Betriebe liegt wie bisher bei Unternehmen der Handels- und Dienstleistungsbranche. Bei den Geschäftsbauten ist dabei auf eine Grund sparende Bebauung mit einer für das Orts- und Straßenbild ansprechenden architektonischen Gestaltung hinzuwirken.

M05 - Brennbichl

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	M – gewerblich-gemischt
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Der südliche Teil des Brennbichl ist durch sehr unterschiedliche Nutzungen gekennzeichnet. An öffentlichen Einrichtungen liegen hier die Kirche zu den Hl. Engeln, der Kindergarten Brennbichl, die Höhere Technische Lehranstalt und der Königreichssaal der Zeugen Jehovas. Entlang der Zufahrtsstraße zur Industriezone überwiegt die Wohnnutzung. Das Gebiet südlich des Kindergartens ist durch Gewerbebetriebe genutzt.

Die Brennbichlstraße stellt nach wie vor einen wichtigen Zubringer zur Industriezone bzw. das neu errichtete Agrarzentrum dar, wenngleich durch die neue Zufahrtsstraße zum Gewerbepark eine Entlastung gegeben ist.

Der für eine Mischgebietswidmung vorgesehene Bereich erstreckt sich entlang der Brennbichlstraße sowie das Gebiet südlich des Kindergartens. Bei der Art und Struktur der betrieblichen Nutzung ist dabei auf die benachbarten öffentlich-sozialen Einrichtungen Bedacht zu nehmen.

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der Bereich M05 östlich und westlich der Brennbichlstraße sowie südlich der Auwerksiedlung (westlich ehemaliger Firma Coca Cola) liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

M06 - Bereich an der B 171 / Unterstadt Süd

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	M – gewerblich-gemischt
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Westlich des Palmersbachweges herrscht entlang der B 171 eine Nutzung durch kleinstrukturierte Handels- und Gewerbebetriebe vor: Sportbekleidung Kitz-Pichler, das Autohaus Hosp, ein Raumausstatter, die Druckerei Egger und zwei Lebensmittelmärkte sind hier angesiedelt. Nördlich der Bundesstraße sind zwischen Post und Gymnasium die Imkergenossenschaft und ein Elektrobetrieb angesiedelt.

Bedingt durch die verkehrsmäßige Lage ist für diesen Bereich eine vorwiegend betriebliche Nutzung, wie sie derzeit besteht, zweckmäßig und zielführend. Die Widmung als allgemeines Mischgebiet wird beibehalten.

Gebiete mit vorwiegend touristischer Nutzung

T01 - Hochimst

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	T – touristisch
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Die Nutzung des Siedlungsgebietes von Hochimst ist vom touristischen und erholungsmäßigen Aspekt bestimmt. In der Bebauung und bei der sonstigen Infrastruktur herrschen touristische Nutzungen vor: Hotels, Pensionen und Chalets. Die Liftanlagen der Imster Bergbahnen samt Parkplatz, Tennisplätze, Freizeiteinrichtungen, die Sommerrodelbahn ‚Alpine Coaster' und ein Badeteich bilden die touristische Infrastruktur.

Als weitere sportliche Einrichtung, welche sowohl dem touristischen Angebot von Hochimst zugute kommen soll und darüber hinaus auch das Ortszentrum von Imst beleben soll, ist zwischen Hochimst und der Imster Unterstadt die Errichtung einer weiteren Rodelbahn, des ‚City-Coasters', geplant.

Auch die künftige Entwicklung von Hochimst ist im touristischen – sportlichen – erholungsmässigen Bereich zu sehen. Dabei ist sowohl den intensiven als auch den extensiven Erholungsansprüchen Rechnung zu tragen.

Die "Nuireith-Wiese" ist als landschaftlich wertvolle / landwirtschaftliche Freihaltefläche festgelegt. Hier führen gern frequentierte, abwechslungsreiche Spazierwege entlang.

Der Bereich um den Badeteich wird als Sonderfläche Grünanlage ausgewiesen.

Die intensivere touristische Nutzung konzentriert sich um die Hotels, die Liftanlagen und den Alpine-Coaster.

Anschließend an den Parkplatz bestehen noch erhebliche Baulandreserven (ca. 1,5 ha). Die gesamten Baulandreserven sind im Besitz der Gemeinde. Eine weitere große Baulandreserve im Ausmaß von ca. 5.300 m² besteht nördlich der Zufahrtsstraße, diese Baulandfläche befindet sich ebenfalls im Gemeindebesitz. Zur zweckmässigeren Bauplatzbildung ist hier ein Arrondierungsbereich nach Süden zur Zufahrtsstraße ausgewiesen. Dieser Arrondierungsbereich befindet sich ebenfalls im Gemeindebesitz.

Das Bauland in Hochimst ist als beschränktes Tourismusgebiet (Tb) gewidmet, womit hinsichtlich Wohnnutzung nur betriebstechnisch notwendige Wohnungen bzw. Betriebsinhaberwohnungen zulässig sind. Diese Widmungskategorie wird auch künftig beibehalten.

Für die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung gelten die im Raumordnungskonzept festgelegten Zielsetzungen und Maßnahmen für den Ortsteil Hochimst (Kap. 2.4 Erläuterungsbericht).

T02 - Gunglgrün

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	T – touristisch
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Am Ortseingang von Gunglgrün herrscht eine touristische Nutzung durch das Hotel ‚Alpenblick', einen kombinierten Tennisplatz/Stockschiebeplatz und einige Frühstückspensionen.

Eine der Zielsetzungen für Gunglgrün ist die Aufrechterhaltung und Fortführung der extensiven touristischen Nutzung. Der Bereich um das Hotel Alpenblick wird wiederum als Tourismusgebiet ausgewiesen.

T03 - Innenstadt

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	T – touristisch
Überwiegende Baudichte:	D2 - überwiegend mittlere Baudichte

In der Innenstadt werden die beiden Tourismusgebietswidmungen beim Hotel ‚Post' in der Unterstadt und beim Hotel ‚Stern' in der Oberstadt wiederum ausgewiesen.

Zielsetzung ist die nutzungsmäßige Absicherung dieser beiden traditionsreichen Tourismusbetriebe im Ortsgefüge.

T04 - Teilwiesen

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	T – touristisch
Überwiegende Baudichte:	D1 - überwiegend geringe Baudichte

In den Teilwiesen werden die bestehenden punktuellen Tourismusgebietswidmungen, welche nur eine eingeschränkte Wohnnutzung ermöglichen, übernommen und an die neuen Grundstücksgrenzen angepasst.

Eine weitere Entwicklung von Wohnnutzungen über den Bestand hinaus wird nicht angestrebt.

Gebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung

G01 - Fabrikstraße

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	G – gewerblich und industrielle Nutzung
Überwiegende Baudichte:	D3 - überwiegend hohe Baudichte

Die Baulandflächen an der Fabrikstraße sind vorwiegend gewerblich-industriell genutzt. Des Weiteren bestehen hier das Umspannwerk und das Biomasse-Fernheizwerk der Stadtwerke Imst sowie der als Sonderfläche Einkaufszentrum gewidmete Baumarkt Canal.

Eine große Baulandreserve im Ausmaß von ca. 1,4 ha besteht an der Fabrikstraße mit dem Areal der ehemaligen Wäscherei Jenny & Schindler.

Die Flächen werden auch künftig für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Die Eingrenzung mittels Sonderfläche Grüngürtel ist beizubehalten bzw. weiterhin anzustreben.

Für das Gewerbegebiet gilt die Zielsetzung einer flächenmäßig intensiveren Nutzung. Bereiche, welche derzeit aufgrund der dort angesiedelten Betriebe große Manipulations- und Lagerflächen benötigen, sind bei einer Auflassung des Bestandes einer intensiveren Nutzung zuzuführen.

Beim Gewerbegebiet entlang der Fabrikstraße ist weiters die Nähe und geländemäßige Situation zum benachbarten, erhöht gelegenen Wohngebiet auf Arzill zu berücksichtigen. Eine Belastung des Wohngebietes durch die Ansiedlung emittierender Betriebe in den tiefergelegenen Gewerbegebietsflächen ist zu vermeiden.

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Das Gewerbegebiet an der Fabrikstraße sowie der Bereich des ehemaligen Milchhofes liegen lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwasser-gefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

G02 - Industriezone - Gewerbepark

Zeitzone:	Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung:	G – gewerblich und industrielle Nutzung
Überwiegende Baudichte:	D3 - überwiegend hohe Baudichte

Die Gewerbegebietsflächen in der Industriezone und im Gewerbepark sind fast zur Gänze einer Verwertung zugeführt. Dieses Industriegebiet entspricht entgegen der Fabrikstraße nicht einem sogenannten ‚Klassischen Gewerbegebiet'. Hier bestehen zahlreiche großflächige Handelsbetriebe, viele Standorte sind ihrer Nutzung entsprechend als Sonderfläche Einkaufszentrum gewidmet (FMZ, Kika, Obi Baumarkt, Kaufpark, Möbelmarkt, Imster Autohaus, Business Park Imst).

Diese Entwicklung resultiert auch aus der räumlichen Situation in der Innenstadt, welche aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen nur kleinstrukturierte Handelsbetriebe ermöglicht, wodurch die Großmärkte an die Einfallstraßen (Langgasse) und ins Gewerbegebiet ausweichen.

Für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes gilt die Zielsetzung einer flächenmäßig intensiveren Nutzung. Bereiche, welche derzeit aufgrund der dort angesiedelten Betriebe große Manipulations- und Lagerflächen benötigen, sind bei einer Auflassung des Bestandes einer intensiveren Nutzung zuzuführen.

Als Arrondierungsfläche für Sondernutzungen betrieblicher Art ist der Bereich zwischen Brennbichl und Auwerksiedlung ausgewiesen (S15).

Weiters ist im Anschluss an die Gärtnerei Oppl beim FMZ ein Bereich primär für die Standortsicherung der Gärtnerei sowie einen Parkplatz bzw. für betriebliche Nutzungen vorgesehen (S12).

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der Bereich nördlich und südlich der L248 Imsterbergstraße sowie der Bereich Tischlerei Krismer und der geschützten Werkstätte liegen lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

Vorwiegend öffentliche Nutzung

Im Gemeindegebiet bestehen derzeit nachfolgende öffentliche Einrichtungen, welche als Vorbehaltsfläche oder Sonderfläche gewidmet sind.

Die öffentlichen Einrichtungen sind hinsichtlich der Widmungsfestlegungen zu überprüfen und eventuell im künftigen Flächenwidmungsplan hinsichtlich der Widmungskategorie neu zu bestimmen. Geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen mit Überschreitung der Siedlungsgrenzen bzw. Grenzen zu den Freihalteflächen sind bei entsprechender raumordnungsfachlich positiver Beurteilung grundsätzlich zulässig.

Bei Änderung der Nutzung sind Widmungsänderungen auf diesen Standorten zulässig, sofern diese mit den Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes in Einklang stehen und den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widersprechen. Falls eine Nachnutzung nicht in Form einer öffentlichen Nutzung (Vorbehaltsflächenwidmung / Sonderflächenwidmung) erfolgt, ist eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung festzulegen, wenn dadurch die für die Deckung des Wohnbedarfes erforderlichen Baulandreserven nicht wesentlich erhöht werden.

Die Festlegung bezieht sich auf folgende Einrichtungen:

Ö1 Pfarrkirche Maria Himmelfahrt/Friedhof
Ö2 Johanneskirche
Ö3 Laurentiuskirche
Ö4 Kirche zu den Hl. Engeln, Brennbichl
Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der Standort der Kirche zu den Heiligen Engeln liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

Ö5 Wallfahrtskirche /Kapelle / Grünanlage (Gunglgrün, Am Bergl)
Ö6 Kindergarten Oberstadt
Ö7 Schulzentrum Unterstadt

Ö8 Kindergarten Brennbichl / Lebenshilfe
Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der Standort des Kindergartens / Lebenshilfe am Brennbichl liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

Ö9 Schul- und Kindergartenareal Sonnberg / Volksschule Sonnberg
Ö10 Volksschule Oberstadt

Ö11 Hauptschule / Spielplatz Oberstadt
Ö12 Bundesrealgymnasium
Ö13 Schul- / Amtsgebäude
Ö14 Landwirtschaftliche Landeslehranstalt / Werkstättengebäude
Ö15 Kaufmännische Berufsschule
Ö16 Höhere Technische Bundeslehranstalt
Ö17 Schul- / Kindergartenareal / Asylantenheim
Ö18 SOS-Kinderdorf
Ö19 Seniorenheim Sonnberg
Ö20 Rettungsheim
Ö21 Amtsgebäude
Ö22 Rathaus / Musikpavillon
Ö23 Bezirkshauptmannschaft
Ö24 Feuerwehr
Ö25 Widum
Ö26 Kloster
Ö27 Wirtschaftskammer
Ö28 Wildbach- und Lawinenverbauung
Ö29 Städtischer Bauhof
Ö30 Autobahnmeisterei / Autobahnpolizei

Hochwassergefährdung

Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der Bereich der Autobahnmeisterei / Autobahnpolizei liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

Ö31 Recyclinghof
Ö32 Kläranlage
Ö33 Grünanlage / Grüngürtel
Ö34 Kapelle Teilwiesen
Ö35 Kapelle Untermarkter Alm

Vorwiegend Sondernutzung

Im Gemeindegebiet bestehen derzeit nachfolgende Sondernutzungen, welche zum Teil Sonderflächenwidmungen aufweisen. Die Sondernutzungen sind betreffend Widmungsfestlegung zu überprüfen und eventuell im künftigen Flächenwidmungsplan hinsichtlich der Widmungskategorie neu zu bestimmen. Geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen mit Überschreitung der Siedlungsgrenzen bzw. Grenzen zu den Freihalteflächen sind bei entsprechender raumordnungsfachlich positiver Beurteilung grundsätzlich zulässig.
Bei Änderung der Nutzung sind Widmungsänderungen auf diesen Standorten zulässig, sofern diese mit den Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Einklang stehen, sonst kein Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 vorliegt und dadurch die für die Deckung des Wohnbedarfes erforderlichen Baulandreserven nicht wesentlich erhöht werden.
Falls eine Nachnutzung nicht in Form einer Sondernutzung (Sonderflächen-/ Vorbehaltsflächenwidmung) erfolgt, ist eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung festzulegen. Soweit nachfolgend nicht anders angeführt, gilt für die

Flächenwidmung bzw. bauliche Entwicklung aller Sondernutzungen die Zeitzone 1 (=unmittelbarer Bedarf).
Die Festlegung bezieht sich auf folgende Einrichtungen:

S01 Tennisplatz
Tennisplätze befinden sich in Teilwiesen, Hochimst und am Sonnberg. In Hochimst ist für eine eventuelle Erweiterung der Sportanlagen eine entsprechende Reservefläche vorgesehen.

S02 Hotelbetrieb
In den Teilweisen befinden sich die beiden Hotelbetriebe ‚Linserhof' und ‚Belmont'. Die Sonderflächenwidmung der beiden Hotelstandorte ist hinsichtlich ihrer Größenordnung auf die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse sowie den Bedarf an ergänzenden touristischen Einrichtungen abzustimmen.

S03 Seebiotop mit Grünanlagen, Liegewiese und badebezogenen Nebeneinrichtungen
S04 Schirmbar

S05 Betriebsinhaberwohnung (Teilwiesen)

S06 Pension (Teilwiesen)

S07 Jausenhütte (Teilwiesen)

S08 Freizeit- und Tourismuseinrichtungen (Hochimst)

S09 Liftstation mit Schischule, Sportgeräteverleih und Bergrettung

S10 Garage

S11 Campingplatz
Für die Erweiterung des Campingplatzes am Brennbichl wird eine entsprechende Freifläche aus der Freihaltefläche ausgespart.

S12 Gärtnerei / Parkplatz / Betriebliche Nutzung
Derzeit bestehen im Gemeindegebiet zwei Gärtnereien an der Langgasse und in der Industriezone angrenzend an das FMZ.
Die Gärtnerei Oppl in der Industriezone benötigt zur Betriebserweiterung bzw. Standortsicherung eine Arrondierungsfläche für die Errichtung weiterer Glashäuser.
Weiters ist westlich des FMZ eine Sonderflächenwidmung für einen Parkplatz geplant.
Im örtlichen Raumordnungskonzept ist daher beim bestehenden Standort angrenzend an das FMZ eine Arrondierung für Parkflächen sowie eine Erweiterung des Gärtnereibetriebes bzw. betriebliche Nutzungen ausgewiesen.

Die Widmung von Parkplätzen ist zulässig, wenn ein entsprechendes Verkehrskonzept vorliegt, welches dokumentiert, dass durch die geplante Maßnahme keine Verschlechterung der bestehenden Verkehrssituation gegeben ist und neben der Leistungsfähigkeit des Fließverkehrs auch die Attraktivität des Fußgängerverkehrs gewährleistet ist.

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der vorliegende Planungsbereich liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

S13 Einkaufszentrum
Die nachfolgend angeführten Einkaufszentren werden entsprechend dem jeweils gewidmeten Betriebstyp sowie den bestehenden Festlegungen der Kundenfläche wiederum als Sonderfläche Einkaufszentrum bzw. als Sonderfläche für Widmungen in verschiedenen Ebenen mit teilweise Einkaufszentrenwidmung gewidmet:

- KIKA
- FMZ
- OBI Baumarkt
- EKZ Industriezone 35 (Hervis und Tiefenbrunner)
- EKZ Industriezone 34a (Fortuna Liegenschaftsvermietung)
- EKZ Industriezone 34 (Imster Kaufpark)
- EKZ Industriezone 11 (Möbelix)
- EKZ Industriezone 59 (Möbelmarkt)
- EKZ Industriezone 39 (Imster Autohaus)

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Die Standorte FMZ, FMZ Parkhaus, EKZ Industriezone, OBI-Baumarkt, Möbelix liegen lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

- EKZ Fabrikstrasse 46 und 48 (Canal)

Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Das EKZ an der Fabrikstraße einschließlich der alten Ziegelei liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

- EKZ Langgasse 25
- EKZ Langgasse 76 (Mpreis)
- EKZ Langgasse 78 – 80 (Achleitner Areal)
- EKZ Unterstadt
- EKZ Interspar

- Fleischhof Oberland

Hochwassergefährdung

Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Das Areal des Fleischhofes Oberland liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

S14 Parkplatz

Parkplatz Agrarzentrum

Hochwassergefährdung

Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der Parkplatz des Agrarzentrums liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

S15 Erweiterungsbereich für Sondernutzungen betrieblicher Art oder Mischgebietsnutzung

Das Gebiet zwischen Industriezone und Brennbichl wird nördlich der Brennbichlstraße als Erweiterungsbereich für Sondernutzungen betrieblicher Art bzw. Mischgebietsnutzung ausgewiesen. Mögliche Widmungen sind Sonderflächenwidmungen für betriebliche Nutzungen oder eine Mischgebietswidmung nach § 40 Abs. 6 TROG 2011 (Mischgebiet mit nur betriebstechnisch notwendigen Wohnungen bzw. Betriebsinhaberwohnung).

Hochwassergefährdung

Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der Arrondierungsbereich S15 Brennbichl liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

S16 Agrarzentrum / Lagerhaus / Werkstättengebäude / Ausstellungsgebäude Brennbichl

Hochwassergefährdung

Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Das Areal des Agrarzentrums liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

S17 Hofstelle

Hofstelle Gutshof Brennbichl
Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird dezeit überarbeitet.
Der Gebäudekomplex der Hofstelle Gutshof am Brennbichl liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

S18 Gewerbliche Sondernutzung Fabrikstraße (Ehemaliges Lehmabbaugebiet)

Die ehemalige Lehmgrube ist derzeit als Sonderfläche ‚Lehmabbaugebiet' gewidmet, der Abbau jedoch schon lange eingestellt.
Als Nachnutzung werden für diesen zwischen Langgasse, Auf Arzill und der Fabrikstraße gelegenen Standort eine überwiegend gewerblich-betriebliche Nutzung und / oder Sondernutzungen für Dienstleistungen angestrebt. Eine Wohnnutzung ist im vorliegenden Bereich aufgrund der Standortvoraussetzungen mit dem angrenzenden Gewerbegebiet entlang der Fabrikstraße und den betrieblichen Nutzungen entlang der Bundesstraße nicht zielführend und aus raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten abzulehnen.

Voraussetzung für eine Widmung und bauliche Entwicklung ist das Vorliegen eins ganzheitlichen Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes mit der Anbindung dieses neu zu entwickelnden Gebietes an das übergeordnete Straßennetz der Fabrikstraße im Osten und/oder der LB 171 (Langgasse) im Westen. Diese Verkehrserschliessung muss als öffentliche Erschließung sichergestellt sein. Weiters ist aufgrund der besonderen geologischen Situation dieses ehemaligen Abbaugebietes eine geologische bzw. bodenmechanische Stellungnahme zur Baugrundeignung / Bodenaustausch einzuholen.

Für die raumplanerische Beurteilung der künftigen Entwicklung ist weiters ein Masterplan für die geplante Nutzung dieses Bereiches erforderlich.

Der Imster Talboden wird hinsichtlich der Luftschadstoffe als besonders sensibel eingestuft. Um die umweltmeteorologischen Auswirkungen hinsichtlich der zu erwartenden Zusatzemissionen und Immissionen an Schadstoffen beurteilen zu können, wird von der Abt. Waldschutz vor einer baulichen Entwicklung ein entsprechendes Nutzungskonzept bzw. Klärung der Art der verkehrstechnischen Erschließung eingefordert.

Bis zum Vorliegen dieser Voraussetzungen mit technischer und rechtlicher Sicherstellung der inneren öffentlichen Erschließung (gesamtheitliches Erschließungs- / Nutzungskonzept), der Eignung aus immissionsfachlichen und geologisch-bodenmechanischen Gesichtspunkten wird die Sonderflächenwidmung ‚Lehmabbaugebiet' beibehalten.

S19 Tiefgarage mit oberirdischem Parkplatz

S20 Kfz-Stützpunkt – Autowerkstätte (ÖAMTC)

S21 Medizinisches Dienstleistungszentrum (MedAlp Milser Au)
Für das derzeit im Bau befindliche MedAlp ist im örtlichen Raumordnungskonzept bereits eine Erweiterungsfläche nach Osten enthalten.

Hochwassergefährdung
Das Areal des MedAlp sowie der angrenzende Arrondierungsbereich liegen gemäß dem Entwurf des neuen Gefahrenzonenplanes Oberer Inn in den Überflutungsflächen HQ100. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

S22 Pflegezentrum Gurgltal (Wohn- und Pflegeheim Oberstadt)

S23 Freizeit- und Erholungseinrichtungen ohne Gebäude (Betreutes Wohnen an der Lehngasse)

S24 Gesundheitszentrum mit Personalwohnungen (Am Grettert)

S25 Beherbergungsgroßbetrieb (Hotel Hirschen)
Für den vorliegenden Standort wird die bestehende Sonderflächenwidmung Beherbergungsgroßbetrieb mit den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechenden Festlegungen über die zulässige Anzahl der Betten und Räume für die Unterbringung von Gästen (derzeit 230 Betten und 120 Räume) übernommen.

S26 Gärtnereibetrieb (Langgasse, Auweg)
Der Gärtnereibetrieb Novak am Auweg wurde mittlerweile eingestellt. Falls eine Nachnutzung dieses Areals nicht im Sinne der vorliegenden Sonderflächenwidmung für einen Gärtnereibetrieb erfolgt, ist je nach Bedarf und Vorliegen der erschließungsmäßigen Voraussetzungen eine Wohngebietswidmung möglich.

S27 Tankstelle

S28 Schützenheim

S29 Handel- / Dienstleistung (Hofer Markt)
Hochwassergefährdung
Der Gefahrenzonenplan des Pigerbaches aus dem Jahr 1992 wird derzeit überarbeitet.
Der Standort des Hofer-Marktes liegt lt. Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, im Hochwassergefährdungsbereich des Pigerbaches. Bei geplanten baulichen Entwicklungen bzw. Baumaßnahmen ist vorab eine Stellungnahme der Wasserbauverwaltung einzuholen.

S30 Werkstättengebäude

S31 Krafthaus

S32 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude

S33 Bergrettungshütte Untermarkter Alm

S34 Bergrestaurant

S35 Lager Agrargemeinschaft

S36 Schutzhütte Scharnitzkar

S37 Schutzhütte ‚Hanauer Hütte'

S38 Kommunale Einrichtungen
In Ergänzung zum bestehenden Recyclinghof südlich der Bundesstraße (Ö 31) ist nördlich der Bundesstraße im Bereich der alten Schottergrube von der Stadtgemeinde die Errichtung eines Lagerplatzes bzw. Standortes für Sondernutzungen im Zusammenhang mit kommunalen Einrichtungen (Holzbearbeitung, Zwischenlagerung von Bauhofmaterialien etc.) geplant.
Nachdem der Hubschrauberlandeplatz künftig entfällt, können bei entsprechender Standorteignung und Standortvoraussetzungen in diesem Bereich auch betriebliche Sondernutzungen angesiedelt werden.

Vorwiegend Sondernutzung Sport und Erholung

Außerhalb des Baulandes verfügt die Gemeinde über mehrere Sport- und Erholungseinrichtungen, welche im künftigen Flächenwidmungsplan als Sonderfläche für Sportanlagen mit dem jeweiligen Verwendungszweck gewidmet werden.

Geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen mit Überschreitung der Siedlungsgrenzen bzw. Grenzen zu den Freihalteflächen sind bei entsprechender raumordnungsfachlich positiver Beurteilung grundsätzlich zulässig. Falls eine Nachnutzung nicht in Form einer Sondernutzung für Sport- und Erholungszwecke erfolgt, ist eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung festzulegen, wenn dadurch die für die Deckung des Wohnbedarfes erforderlichen Baulandreserven nicht wesentlich erhöht werden.

Soweit nachfolgend nicht anders angeführt, gilt für die Flächenwidmung bzw. bauliche Entwicklung der Sporteinrichtungen die Zeitzone 1 (=unmittelbarer Bedarf).

Die Festlegung bezieht sich auf folgende Einrichtungen:

SF 01 Sportzentrum – Veranstaltungszentrum Am Raun

SF 02 Freischwimmbad

SF 03 Sportanlagen Putzenweg
(Rodelbahn/Sprungschanze/Schießstand/Schützenheim)

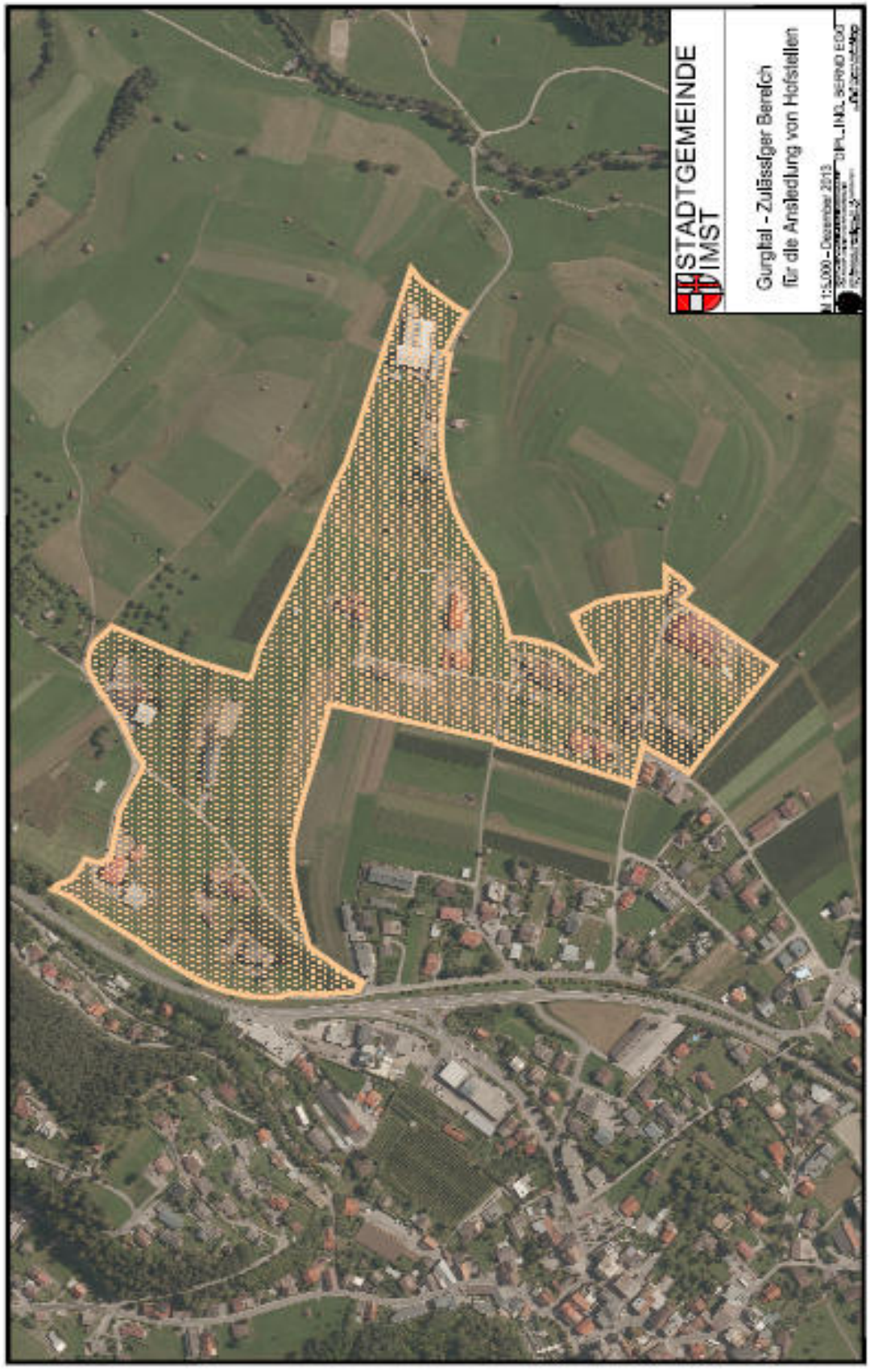
SF 04 Rodelbahn Hochimst (Alpine-Coaster)

SF 05 Liftanlagen / Schiabfahrt / Sport- und Freizeitanlagen Hochimst

ANHANG 2 ZUR VERORDNUNG

PLANDARSTELLUNG

‚GURGLTAL – ZULÄSSIGER BEREICH FÜR DIE ANSIEDLUNG VON HOFSTELLEN'


STADTGEMEINDE
IMST
Gurgltal - Zulässiger Bereich
für die Ansiedlung von Hofstellen