

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Virgen vom 27.07.2017, mit der das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird

Aufgrund der §§ 29 Abs. 1 und 2, 31 und 31a des Tiroler Raumordnungskonzeptes 2016, LGBl. Nr. 56, in Verbindung mit § 3 der Verordnung der Landesregierung über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes LGBl. Nr. 122/1994 wird verordnet:

§ 1

Allgemeines

- 1) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- 2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach Ablauf von 10 Jahren ist es auf Grundlagen eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese die Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- 3) Der Konzeptplan samt textlichen Erläuterungen (Stempelbeschreibung) bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne der Bestandserhebung, die naturkundefachliche Bestandsaufnahme und der Textteil, der Erläuterungsbericht und der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- 4) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt in der Gemeinde während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 2

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

- 1) Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

a. Allgemeines

Die bisherige zentralörtliche Funktion der Marktgemeinde Virgen im Virgental ist zu stärken. Folgende Funktionen sind schwerpunktmäßig anzustreben:

- Virgen als Schul- und Sportzentrum (Hauptschule)
- Virgen als Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum

- Virgen als kulturelles Zentrum des Virgen-Tales
- Virgen als Mustergemeinde (Energieleitbild, Blumenschmuck, usw.)
- Virgen als Wohnort
- Virgen als Ort des sanften Tourismus
- Die Umsetzung der Virgen-Taler Perspektiven

b. Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

- Für den Planungszeitraum wird auf Grund der festgestellten bisherigen Entwicklungstendenzen von rund 2270 Einwohnern (Zuwachs ca. 80 EW) und einer Haushaltsanzahl von rund 905 (Zuwachs ca. 150 Haushalte infolge des angestrebten Bevölkerungszuwachses und Verringerung der Haushaltsgrößen auf den derzeitigen Tirol-Durchschnitt) ausgegangen. Dafür ist entsprechende Baulandreserve vorhanden bzw. bei möglicher Nichtverfügbarkeit dieser durch geplante Baulanderweiterungsmöglichkeiten (Neuwidmungen) vorgesehen. Angestrebt wird dabei die Bereitstellung von günstigen Wohngrundstücken oder auch zunehmend von Wohnungen zu sozial verträglichen Preisen.
- Es ist Ziel der Gemeinde, jungen Virgenern auch in Zukunft die Möglichkeit zu schaffen, in Virgen zu bleiben und zu wohnen, wenn sie auch in Folge des derzeit mangelnden Arbeitsangebotes in der Gemeinde berufsbedingt auspendeln müssen. Dazu besitzt bzw. beschafft die Gemeinde durch privatrechtliche Vereinbarungen verfügbares Bauland, um dies nach Bedarf an junge Bauwerber kostengünstig weiterzugeben.
- Die Gemeinde versucht auf private Initiative, Familien mit Grundbesitz, die ihren Kindern durch Bereitstellen von Bauflächen eine Familien-, bzw. Haushaltsgründung und somit eine Ansiedlung in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen, bzw. bei Vorlage eines konkreten Bedarfes im Rahmen der Festlegungen dieses Raumordnungskonzeptes zu unterstützen.
- Die Siedlungstätigkeit und die Siedlungsentwicklung konzentrieren sich vor allem auf den zentralen Raum von Virgen-Dorf mit Haslach, Göriach und Weite, im geringeren Ausmaß auf die Ortschaften Mitteldorf, Obermauern und Niedermauern sowie geringfügig auf die Weiler Mellitz, Rain und Welzelach. Alle übrigen Bereiche der Gemeinde sollen von einer Siedlungsentwicklung freigehalten werden. In diesem Bereich soll nur die Widmung von standortbedingten Sonderflächen und Hofstellen möglich sein.
- Freizeitwohnsitze
Der Anteil an Freizeitwohnsitzen in Virgen ist sehr gering. Ein Großteil der bestehenden Freizeitwohnsitze gehört ehemaligen, ausgewanderten Virgenern, die trotz beruflich bedingten, auswärtigen Hauptwohnsitzen ihre Beziehung zu ihrer Heimat nicht aufgeben und nicht nur Gast in Virgen sein sondern auch echte Virgener bleiben wollen. Dieser Trend soll von der Gemeinde gefördert und dazu auch entsprechende Regeln erlassen werden.

c. Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung Virgens ist in Hinsicht auf Schaffung von Arbeitsplätzen und gewinnbringender Betätigungsfelder im Gemeindegebiet äußerst schwach, ja sogar rückläufig. Die Gemeinde selbst ist der größte Arbeitgeber in der Gemeinde. Um nicht nur auf das Auspendeln in den Bezirk, nach Lienz, nach Nordtirol, in andere Bundesländer bzw. sogar in andere EU-Staaten angewiesen zu sein und auch als letztmögliche Gegenmaßnahme des zum langsamen Entvölkern der Gemeinde und des Tales, würde die Gemeinde jede sich bietenden Initiativen für Betriebsansiedlungen, die der Berufstätigkeit innerhalb der Gemeinde eine Zukunftschance und somit eine Überlebenschance der Gemeinde bietet begrüßen, unterstützen und auch die erforderlichen Bauflächen bereitstellen bzw. mobilisieren, auch wenn dies unausweichlich auf Kosten von im ROK ausgewiesenen Freihalteflächen erfolgen sollte. Dabei sollten Investitionsimpulse, wenn auch nur schrittweise und im kleinen Ausmaß realisierbar, möglichst aus der Gemeinde kommen. Auswärtige Investoren ohne persönlichen Bezug zur Gemeinde haben kein persönliches Interesse, die Abschöpfung ihrer Investitionsgewinne in der Gemeinde zu belassen.

d. Land- und Forstwirtschaft

Ein wichtiges Anliegen der Gemeinde Virgen ist es, die Forstwirtschaft und vor allem die Landwirtschaft zumindest im derzeitigen Ausmaß und damit auch die einzigartig geprägte Kulturlandschaft in Virgen zu erhalten. Den landwirtschaftlichen Betrieben muss aber eine den heutigen Ansprüchen adäquate Betriebsform (Hofaussiedlung infolge Beengtheit, Freilaufstallungen usw.) ermöglicht werden. Immer größere Bedeutung erhält die Tätigkeit der Landwirte im Landschaftsschutz und als Landschaftspfleger. Dazu soll der Bedarf jederzeit die Ausweisung der Hofstellen als Sonderflächen innerhalb und außerhalb des Baulandes möglich sein, soweit die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen des TROG 2016 erfüllt werden.

Außerdem müssen den bäuerlichen Betrieben unbedingt und großzügig Möglichkeiten zu einem selbstständigen Nebenerwerb auf den Hofstellen (Fremdenzimmer, Ferienwohnungen, Ausübung eines Handwerksbetriebes, Eigenvermarktung, Produktveredlung usw.) ohne viele Hürden des bürokratischen Dschungels geschaffen werden, um die Ertragskraft und somit den Bestand des Hofes und somit der Kulturlandschaft zu sichern und dem Bauernsterben Einhalt zu gebieten. Laut Virgen-Taler Perspektiven sollten forstliche Bewirtschaftungen eine effizientere Nutzung der vielen kleinparzellierten Waldflächen erzielen.

e. Handel, Dienstleistungen, Gewerbe und produzierendes Gewerbe

Virgen möchte mit der Grundversorgung seiner Bevölkerung möglichst autark werden. So soll in Virgen die gesamte Palette zur Abdeckung des täglichen Bedarfes erforderlichen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe etablieren, so die

Nahversorgung sichern und zugleich auch Arbeitsplätze vor Ort schaffen. Es sollen alle Sparten, wenn auch nur in der dem Einzugsgebiet entsprechenden Klein- oder Kleinstform vertreten sein, auch wenn dies den Zielen der derzeit EU-weit vorherrschenden neoliberalen Marktwirtschaft (maximale Gewinnoptimierung durch immer größer werdende Versorgungsbetriebe) widerspricht.

Sofern solche Betriebe noch nicht vorhanden sind, sollen potenziellen Jungunternehmern die Etablierung solcher Betriebe seitens der Gemeinde und auch der Bevölkerung möglichst erleichtert werden, ja Unterstützung erhalten. So sollen emissionsarme Gründerbetriebe und Dienstleistungsbetriebe auch in Wohngebieten möglich sein.

Für allfällige gewerbliche, emissionsreichere Klein- und Mittelbetriebe steht die neu geplante Vorsorgefläche Virgen-Ort, im Bereich des neuen Bau- und Recyclinghofes der Gemeinde (Entwicklungsstempel G54) zur Verfügung. Für emissionsärmere Betriebsneugründungen sind gewerbliche Mischgebiete zwischen Mitteldorf und Weite, nordwestlich der Hofstelle „Klamperer“ (Entwicklungsstempel M10) soweit im Bereich Niedermauern, westlich des Nilbaches (Entwicklungsstempel M70) vorgesehen

Die derzeit bestehende Nahversorgung mit Lebensmitteln muss unbedingt erhalten bleiben. Für den Tourismus wäre ein, wenn auch nur kleines Angebot an Boutiquen, Souvenirläden usw. im Dorfkern von Virgen und im Umfeld der Wallfahrtskirche Maria Schnee in Obermauern anzustreben.

f. Tourismus

Der Tourismus in Virgen, der in der Zeit von 1965-1985 seinen Höhepunkt erlebte, muss wieder angekurbelt werden, sowohl im Bereich des touristischen Angebotes als auch in der Qualität und Quantität der Tourismusbetriebe. Das im Gemeinde- und Tourismusleitbild angestrebte Verhältnis von Einwohnerzahl und Gästebetten von 1:1 (sanfter Tourismus) soll erreicht aber nicht überschritten werden, dies soll durch Ausbau von Privatgästezimmern, Ferienwohnungen, durch Vergrößerung bestehender Betriebe, durch die Neuerrichtung weiterer Klein- und Mittelbetriebe sowie durch die eventuelle Errichtung eines Leitbetriebes erreicht werden.

Ziel der Gemeinde ist es auch dazu die erforderlichen und auch geeigneten Grundflächen bereitzustellen bzw. zu mobilisieren und mit der entsprechenden Widmung auszuweisen. Den bestehenden Betrieben muss es möglich sein, sich auszubreiten und zu vergrößern, neue, kleine Gastronomiebetriebe sollen sich den gesamten Baulandbereichen bzw. auf neu zu widmenden, standortgünstigen Sonderflächen im Freiland etablieren können, sofern sie sich maßstabs- und materialgerecht in die vorhandenen Siedlungsstrukturen bzw. Landschaft integrieren, und die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung gesichert bzw. für die Gemeinde ein wirtschaftlich vertretbares Ausmaß hat.

Auch Hofstellen im Bauland und im Freiland solle es möglich sein, mehr als drei Ferienwohnungen bzw. 12 Gästebetten zu errichten bzw. auszubauen und die Gäste mit Eigenprodukten zu versorgen.

Die in Virgen fehlende, sonst in Tirol übliche touristische Infrastruktur, soll in Virgen durch die Schaffung breit gefächerter Alternativangebote kompensiert werden, die jedoch mit den geplanten touristischen Infrastrukturen und Maßnahmen der Nachbarregionen (Matrei und Prägraten) abgestimmt werden soll. Es soll eine Vielfalt durch gegenseitige Ergänzung anstelle von Zweigleisigkeit entstehen.

So zum Beispiel werden in Virgen die Etablierung eines Tierparks im Bereich der Ruine Rabenstein sowie die Errichtung einer Golfübungsplatzanlage (driving range) für den Sommertourismus und der Ausbau der Rodelbahn „Würfele“ inklusive einer eventuellen Aufstiegshilfe und der Ausbau der Loipen für den Langlauf und den Hundeschlittensport für den Winter angedacht.

g. Verkehr

Einerseits wird eine gute Erschließung aller Siedlungsgebiete, andererseits die Vermeidung unnötigen motorisierten Verkehrs angestrebt. Zu diesem Ziel sind nach Möglichkeit der öffentliche und der organisierte gemeinsame Verkehr zu fördern, sowie eine Verbesserung des siedlungsinternen Erschließungsnetzes und eines zusammenhängenden Fuß- und Rundwanderweges anzustreben. Man soll möglichst gefahrlos und auf kürzest möglichem Weg jeden Punkt im Dauersiedlungsbereich der Gemeinde erreichen können.

Im Sinne des Energieleitbildes der energiebewussten Gemeinde Virgen soll auch für den innerörtlichen Verkehr ein Umstieg auf elektrisch betriebene Fahrzeuge (E-Bike, E-Car) forciert werden. Als ersten Schritt hat die Gemeinde Virgen bereits ein E-Car als Orts-Taxi eingesetzt.

h. Natur und Umwelt

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen wird der Erhalt eines funktionsfähigen Naturhaushaltes angestrebt. Die Sicherung eines intakten Naturhaushaltes dient vor allem der Erhaltung und auch der Verbesserung der Lebensqualität in der Gemeinde. Dabei ist insbesondere auf die Umsetzung der in der naturkundlichen Bestandsaufnahme vorgesehenen Maßnahmen zu achten und sind die in der neuen Biotopkartierung festgestellten Biotope zu erhalten. Die umweltpolitische Zielsetzung des Energieleitbildes der Gemeinde ist der Verzicht auf fossile Brennstoffe beim Heizen, sowohl bei allen Neubauten als auch bei der Sanierung alter Heizanlagen. Alternativ zu fossilen Brennstoffen werden die Nutzung von Wasserkraft (WKOI) und Solarenergie gefördert.

Die von der Tiroler Landesregierung als Natura-2000-Gebiet angedachte Isel samt Nebenbächen und begleitenden Uferbereichen bildet ein zu erhaltendes Juwel auf dem Gemeindegebiet Virgens. Es soll im Eigeninteresse der Gemeinde und ihrer Bürger Aufgabe sein, dieses Juwel zu bewahren und zu beschützen und alle

zerstörerischen Eingriffe zu vermeiden, ohne dabei von den bürokratischen Auflagen und Bevormundung durch übergeordnete Behörden, welche eine EU-konforme Ausweisung als Natura-2000-Gebiet mit sich bringt, darin gelähmt zu werden. So ist es Ziel der Virgentaler Perspektiven das landschaftliche Potential der Isel in Wert zu setzen (Isel-Dorado, Iselweg).

i. Orts- und Landschaftsbild

Insgesamt sind die Erhaltung und auch noch Verbesserung des Landschaftsbildes im äußeren Virgental (Virgener Feldfluren) ein wesentliches Ziel. Auch für Gebiete mit gewerblicher Nutzung ist stets eine Verbesserung des Erscheinungsbildes durch entsprechende Grün- und Freiraumgestaltung anzustreben. Wichtig ist, dass die erkennbaren Siedlungsgrenzen bzw. Dorfrandsituationen nicht überschritten werden und eine gezielte Verdichtung nach innen zu einen kompakten und geschlossenen Ortsbild beiträgt. Trotzdem sollten an den Siedlungsrändern auch durch Erhaltung von Streuobstwiesen, Feldgehölzen, Lesesteinmauern usw. eine zarte optische Verzahnung mit den angrenzenden Virgener Feldfluren geschaffen werden. Ein Zusammenwachsen der verschiedenen Ortsteile bzw. Weiler Virgens sollten vermieden werden und die Trennung durch die bestehenden Grünzonen deutlich erkennbar bleiben. Diese Grünkeile sollen auflockernd wirken, den natürlichen Wildwechsel nicht behindern und die Entwicklung von endlosen Straßendörfern vermeiden.

j. Schotterabbau und Deponieflächen

Für die Bautätigkeit innerhalb der Gemeinde Virgen sind sowohl Bauschotter und Bausand sowie auch Deponieflächen für Aushubmaterial dringend erforderlich. Dafür die nötigen Flächen zu finden, ist angesichts der vielen Freihalteflächen schwer möglich. Es ist deswegen Aufgabe der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Naturschutz die entsprechenden Flächen zu eruieren und festzulegen. Schotterabbaugebiet Niedermauern – Rain (Gp. 4293/43), sollten nach Schotterentnahme mit Bauaushubmaterial aufgefüllt werden und dadurch Flächen nahe der Isel bzw. im Bereich der Feldfluren geschont werden (eine landschaftsökologische Stellungnahme der Fa. Revital liegt bereits vor).

§ 3

Sicherung von Freiraumfunktionen

- 1) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Konzeptplan mit FL bezeichneten Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen sind in

den landwirtschaftlichen Freihalteflächen insbesondere folgende Widmungen zulässig:

- a. Sonderflächenwidmungen nach § 44 und 46 TROG 2016 für die Errichtung von Hofstellen und Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und bestehenden Hofstellen und
 - b. Sonderflächenwidmungen nach § 47 TROG 2016 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden.
- 2) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Verordnungsplan mit FF bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind insbesondere Sonderflächenwidmungen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der forstwirtschaftlichen Nutzung, der Jagdausübung oder der Wildhege dienen, zulässig.
- 3) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen (Biotop) sind die im Entwicklungsplan mit FÖ bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 und § 42 § 47 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Infolge der vom Land Tirol in Auftrag gegebenen Biotopkartierung, die bereits im vorliegenden Konzeptplan berücksichtigt ist, haben sich viele kleine Biotopflächen ergeben, deren Erhaltung bei der Baulandentwicklung berücksichtigt werden sollten.
- 4) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Entwicklungsplan mit FA bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2, § 42, § 44, § 46, und § 47 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Soweit aufgrund der Ausnahmebestimmungen Anlagen in den FA-Flächen zulässig sind, ist bei der Baugenehmigung bzw. Flächenwidmung darauf zu achten, dass das Landschaftsbild bestmöglich erhalten wird, Nutzungskonflikte hintangehalten werden und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entweder bereits vorhanden sind bzw. keine wirtschaftlich unvertretbare Ausmaße bewirken.
- 5) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender Bereiche für Sport und Erholung sind die im Konzeptplan mit FE bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahmen der nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstige bauliche Anlagen freizuhalten. Als mit dem Freihalteziel vereinbar gelten insbesondere

Sonderflächenwidmungen für bauliche Anlagen, die dem Sport, der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen.

- Innerörtliche Grünfläche im Ortszentrum von Virgen (Klostergarten) sollte als Erholungsflächen erhalten bleiben. Wegen der besonderen Größe und Lage des Grundstückes soll jedoch im Bedarfsfalle sowie bei öffentlichem Interesse auch eine Bebauung durch entsprechende Änderung des ROK möglich sein.

- Großflächige Sport- und Erholungszone südlich des Ortszentrums östlich des Firschnitzbaches bis in den Talgrund reichend (Schlepplift, Skipiste mit Beschneiungsanlage).

- 6) Im Interesse der Erhaltung unbebauter innerörtlicher Flächen ist die im Konzeptplan mit FA bezeichnete Fläche von einer dem Ortsbildschutz widersprechenden Bebauung freizuhalten (Wallfahrtskirche Maria Schnee in Obermauern).
- 7) Außerhalb der Baulandabgrenzungen und außerhalb jener Bereiche, die mit FL, FA, FF und FÖ bezeichnet sind („weiße Flächen“) ist lediglich die Widmung von Sonderflächen zulässig, sofern die betreffenden Flächen für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweisen und auch sonst kein Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 TROG 2016 vorliegt.
- 8) Sofern sich kein sonstiger Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 TROG 2016 ergibt, sind in dem FL, FA, FF und FÖ bezeichneten Flächen zusätzlich zu den nach den Absätzen 1, 2, 3, 4 und 5 zulässigen Widmungen bzw. abweichend von den darin enthaltenen Verboten, geringfügigen Baulandarrondierungen gem. § 4 Abs. 3 dritter Satz dieser Verordnung zulässig.
- 9) Bei künftigen Planungsmaßnahmen ist auf die Erhaltung der Hecken und Lesesteinriegel bzw. Lesesteinmauern im Bereich der landwirtschaftlich, ökologisch und für das Landschaftsbild wertvollen Flächen Bedacht zu nehmen.
- 10) Für bestehende Betriebe ist es zulässig, die Baulandgrenzen zu überschreiten und Sonderflächen- oder Baulandwidmungen in Freihalteflächen durchzuführen. Dies ist zulässig, wenn
 - a. alternative Standorte nachweislich geprüft und nicht möglich sind
 - b. der Standort im unmittelbaren Bereich liegt (räumliches Naheverhältnis)
 - c. die Fläche außerhalb der Baulandgrenze bzw. innerhalb der Freihaltefläche auf das unbedingt erforderliche Ausmaß beschränkt wird
 - d. in der Planung auf das jeweilige Freihalteziel Rücksicht genommen und die Beeinträchtigung dessen minimiert wird.

- 11) Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) ist in den mit FL, FA, FF und FÖ bezeichneten Flächen lediglich die Widmung von Sonderflächen zulässig. Dabei sind die Interessen der örtlichen Raumordnung, wie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die möglichste Vermeidung der Beeinträchtigung von angrenzenden Liegenschaften zu beachten.

§ 4

Baulandentwicklung

- 1) Das derzeit abzuschätzende Ausmaß des zu Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung im Planungszeitraum erforderlichen Baulands beträgt eigentlich nur 5 Hektar.

Die restlichen unbebauten Baulandreserven und Entwicklungsgebiete dienen der Befriedigung des Bedarfs der Wirtschaft und der öffentlichen Einrichtungen. Der Überhang an vorhandenem und vorgesehenem unbebautem Bauland gegenüber dem prognostizierten Bedarf resultiert sowohl aus der derzeit nicht abschätzbaren Sicherstellung der Verfügbarkeit (ein Großteil der mitten im Bauland gelegenen Grundstücke werden von ihren privaten Eigentümern zur Deckung eines viel später erfolgenden Eigenbedarfs zurückgehalten) bzw. auch aus dem Versuch der Gemeinde bei Vorliegen eines konkreten Baulandbedarfes die Grundstückspreise durch ein leichtes Überangebot bzw. durch Alternativmöglichkeiten auf einem moderaten, ortsüblichen Niveau zu halten.

- 2) Für die Siedlungsentwicklung sind bei Bedarf die im Konzeptplan dargestellten, durch maximale Baulandgrenzen oder anstoßenden Freihalteflächen begrenzten Eignungsbereiche entsprechend den in den textlichen Erläuterungen zu den Entwicklungsstempeln enthaltenen Festlegungen, den jeweils angegebenen Hauptnutzungen, Fristigkeiten und Dichtefestlegungen heranzuziehen. Dabei dienen die Gebiete der Zeitzone 1 dem unmittelbaren Bedarf, jene der Zeitzone 2 einem Bedarfszeitraum von 3 bis 5 Jahren und jene der Zeitzone 3 einem Bedarfszeitraum von über 5 Jahren. Die Zeitzone 0 bedeutet, dass eine Widmung erst aktuell wird, wenn ein konkreter Bedarf vorliegt. Dies kann sofort oder auch nie eintreten.
- 3) Bei der Dichtefestlegung bedeutet D0 eine der jeweiligen Nutzung entsprechende Bebauungsdichte. D1 überwiegend frei stehende Objekte und D3 überwiegend mehrgeschossige Objekte. B! bedeutet, dass für die Neuwidmung die Erlassung eines Bebauungsplanes verpflichtend ist.
- 4) Bei der Widmung von Bauland, Vorbehaltsflächen und im anschließenden Bereich zulässigen Sonderflächen, dürfen die im Konzeptplan enthaltenen Siedlungsgrenzen (maximale Baulandgrenze oder Begrenzung durch anstoßende Freihalteflächen) nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind

geringfügige Bauland-, Vorbehalts- oder Sonderflächenwidmungen, sofern diese notwendig sind, um für einen Bauplatz entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen eine bodensparende und zweckmäßige Bebauung bzw. Nutzung zu ermöglichen und das Grundstück an der maximale Baulandgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. In diesem Fall ist durch Festlegung im ergänzenden Bauungsplan sicherzustellen, dass die festgelegte Siedlungsgrenze durch Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen nicht überschritten wird.

- 5) Ein Vorgriff auf eine spätere Zeitzone darf nur dann erfolgen, wenn Flächen einer früheren Zeitzone nicht zur Verfügung stehen bzw. der individuelle Bedarf hier nicht befriedigt werden kann, mit der vorgezogenen Widmung für die Gemeinde keine unverhältnismäßigen zusätzlichen Kosten verursacht werden und die vorgezogene Widmung auch im Übrigen einer geordneten Gesamtentwicklung des betreffenden Gebietes im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.
- 6) Bei allen Planungsmaßnahmen ist insbesondere darauf Rücksicht zu nehmen, dass für den Oberflächenwasserabfluss bedeutsame Geländemulden bau frei bleiben.
- 7) Zu Gewährleistung der Entwicklungsmöglichkeit von Beherbergungsbetrieben und Gastbetrieben können innerhalb der vorgegebenen Siedlungsgrenzen Tourismusbetriebe ausgewiesen werden. Tourismusbetriebe, die außerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes liegen, können als entsprechende Sonderflächen gewidmet werden, soweit dies für betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterung notwendig ist und die Ziele der örtlichen Raumordnung dem nicht entgegenstehen.

§ 5

Verkehrsinfrastrukturelle Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen ROK wird der Neu- bzw. Ausbau der im Konzeptplan dargestellten Verkehrswege angestrebt.

§ 6 Sonstige infrastrukturelle Maßnahmen

Für den abgelaufenen Planungszeitraum wurde insbesondere die Durchführung sonstiger infrastruktureller Maßnahmen angestrebt. Davon wurden folgende erfolgreich durchgeführt:

- Umbau der Volks- und Hauptschule und Zubau einer Mehrzweckhalle
- Neubau des Bau- und Recyclinghofes
- Ankauf des früheren Sägewerks auf der „Tratte“ zur Nutzung als Lager für die Gemeinde und als Hackschnitzellager für die „Dorfwärme“
- Errichtung einer Nahwärmeversorgung für alle öffentlichen Gebäude im Ortszentrum.

Für den künftigen Planungszeitraum wird seitens der Gemeinde die Durchführung folgender infrastruktureller Maßnahmen angestrebt.

Projekte der Virgentaler Perspektiven:

- Virgentaler Molkerei (besondere Produkte der Region)
- Ausbau des Virgentaler Bauernladens
- Landschaftspflegeverein Virgental
- Arche Noah Virgental
- Verbesserung des Know-hows (Betriebswirtschaft, Vermarktung, Vertrieb)
- Stärkung der bäuerlichen Identität
- Isel-Dorado
- Iselweg (von Lienz bis zum Großvenediger)
- Wildpark im Bereich der Ruine Rabenstein
- Haus der Berge (Ausbildungs- und Infozentrum, Seminarzentrum, Stützpunkt des Alpinkompetenzzentrums Osttirol, Museum, alpine Landschafts- und Bergführergeschichte)
- COOP Alpineart
- Entwicklung buchbarer Produkte (Virgentalrunde, Sommerwanderung, Blumenwanderung, Winterwanderung, Hundeschlittenfahrten usw.)
- Ausbau der Glasfaserverkabelung
- Virgen in der Vorreiterrolle im Bereich Klimaschutz
- Friedhofserweiterung
- Umbau und Sanierung des Vereinshauses
- Ausbildungszentrum für Berg- und Naturführer
- Wanderwege auf Komfort ausbauen
- Natur:Aktiv:Akademie

§ 7

Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

In den im Konzeptplan ausgewiesenen Bausubstanz-Erhaltungszonen „ENSEMBLE OBERMAUERN“ sowie der Bereich „BOTTIG“ (Virgen-Dorf) mit den drei markanten, innerörtlichen Hofstellen ist insbesondere bei der Bebauungsplanung dem Ziel des Schutzes des Orts- und Straßenbildes entsprechend Rechnung zu tragen. Im Übrigen ist bei der Erlassung der Bebauungspläne generell auf die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes Rücksicht zu nehmen und dafür entsprechende Festlegungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für den unmittelbar südlich an die Erhaltungszone „ENSEMBLE OBERMAUERN“ anschließenden Bereich des Zählers L 63, welcher im Bereich der Sichtzone von der Virgental Straße (Landesstraße Nr. 24) auf den Ortsteil Obermauern liegt.

§ 8

Besondere behördliche Maßnahmen

- 1) Der Flächenwidmungsplan ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechend anzupassen.
- 2) Bei der Anpassung des Flächenwidmungsplanes gem. Abs. 1 ist insbesondere Folgendes zu beachten:
 - a. Bebaute und gewidmete Baulandgrundstücke sind als Bauland zu belassen, sofern im Konzept nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist (Rückwidmung oder kein Entwicklungstempel).
 - b. Unbebaute, jedoch bereits gewidmete Baulandgrundstücke sind als Bauland zu belassen, sofern im Konzept nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist. Unbebaute und noch nicht gewidmete Grundstücke sind nur dann als Bauland zu widmen, wenn kein Widerspruch zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes gegeben ist und die Bedingungen laut Zählererläuterung entsprechend erfüllt werden (z 0).
 - c. Sämtliche im Entwicklungsplan und Erläuterungsbericht als Rückwidmungsfläche ausgewiesenen Bereiche sind als Freiland zu widmen.

§ 9
Privatwirtschaftliche Maßnahmen
(Vertragsraumordnung)

Zur Absicherung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes bildet der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern eine wichtige Rolle. Der Abschluss derartiger Vereinbarungen (Sicherung von Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche Zwecke, Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist und dergleichen) ist daher möglichst anzustreben.

§ 10
Inkrafttreten

Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Zeiten zur allgemeinen Einsicht auf
Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gem. § 68 TROG 2016 mit Ablauf der Kundmachungfrist in Kraft.

Der Bürgermeister der Gemeinde Virgen:
Ing. Dietmar Ruggenthaler

**Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Virgen
mit der die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen wird.**

**TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN
ENTWICKLUNGSSTEMPELN**

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ENTWICKLUNGSSTEMPELN

**GLIEDERUNG DES BAULANDES:
NACH DER VORWIEGENDEN NUTZUNG:**

Wenn in den einzelnen Entwicklungsstempeln nicht anders festgelegt ist, bedeutet „VORWIEGEND“, dass mindestens knapp über 50 % des mit dem jeweiligen Entwicklungsstempel bezeichneten Baulandbereiches für die angeführte Nutzungsart gewidmet werden muss. Für die restliche Fläche sind auch andere, aber mit der Hauptnutzung verträgliche Widmungen möglich (Mischgebiete, Sonderflächen usw.). Es kann aber auch in den einzelnen Entwicklungsstempeln festgelegt werden, dass nur die angeführte Nutzungsart gewidmet werden darf.

W:	vorwiegend WOHNNUTZUNG
G:	GEWERBL. U. INDUSTRI. NUTZUNG
T:	vorwiegend TOURISTISCHE NUTZUNG
L:	vorwiegend LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG
M:	vorwiegend GEWERBLICH GEMISCHTE NUTZUNG
K:	vorwiegende NUTZUNG HANDEL, DIENSTLEISTUNG und VERWALTUNG (KERNZONE)
S:	SONDERNUTZUNG, GEBÄUDE u. BAULICHE ANLAGEN
SF:	SONDERNUTZUNG SPORT u. ERHOLUNG

**WEITERE UNTERTEILUNG DER ENTWICKLUNGSSTEMPELBE-
SCHREIBUNG:**

- a) Flächen bereits bebaut und gewidmet
- b) Flächen noch unbebaut aber bereits gewidmet
- c) Flächen bereits gewidmet aber nicht bebaubar oder nicht verfügbar.
Hier handelt es sich einerseits um Flächen innerhalb bestehender Baulandbereiche, die infolge ihrer Größe, topographischen Gegebenheit usw. nicht für eine Bebauung geeignet sind, bzw. um derzeit bereits als Bauland gewidmete Flächen, deren Eigentümer diese Flächen weder veräußern noch innerhalb der nächsten zehn Jahre (Planungszeitraum) bebauen wollen, eine Rückwidmung in FREILAND jedoch strikt ablehnen. Diese Flächen bleiben während des Planungszeitraumes unbebaut.
- d) Flächen bereits bebaut aber noch nicht gewidmet (eventuell Neuwidmung)
- e) Flächen derzeit unbebaut und noch nicht gewidmet (Neuwidmung)
- f) Flächen unbebaubar innerhalb von Neuwidmungsflächen. Hier handelt es sich um Flächen, die innerhalb von Neuwidmungsflächen liegen, aber infolge ihrer Größe, der topographischen Gegebenheiten usw. nicht bebaubar sind oder bewusst von einer Bebauung freigehalten werden soll.

- g) Anzahl der freien BAUPLÄTZE
(geschätzte Anzahl auf Basis einer bodensparenden Einzelhausbebauung ohne definitiver Festlegung der endgültigen Parzellengröße und Parzellierungsform)

ZEITZONENFESTLEGUNG:

Durch die Zeitzonen soll eine geordnete Abfolge der baulichen Nutzung (z.B. unter Landschaftsbildaspekten, im Hinblick auf den Ausbau der Infrastruktur bzw. die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zur Herstellung derselben etc.) gewährleistet werden. Die Zeitzonen sollen auch Gebiete berücksichtigen, bei denen eine Baulandumlegung erforderlich ist.

ZEITZONE 1:diese Gebiete dienen dem unmittelbaren Bedarf

ZEITZONE 2:diese Gebiete dienen einem Bedarfszeitraum von
3 bis 5 Jahren

ZEITZONE 3:diese Gebiete dienen einem Bedarfszeitraum über
5 Jahren

ZEITZONE 0: bedeutet, dass eine Widmung erst aktuell wird, wenn ein konkreter Bedarf vorliegt. Ein Vorgriff auf eine spätere Zeitzone darf nur dann erfolgen, wenn Flächen einer früheren Zeitzone nicht zur Verfügung stehen bzw. der individuelle Bedarf hier nicht befriedigt werden kann, mit der vorgezogenen Widmung für die Gemeinde keine unverhältnismäßigen zusätzlichen Kosten verursacht werden und die vorgezogene Widmung auch im Übrigen einer geordneten Gesamtentwicklung des betreffenden Gebietes im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.

DICHTEZONENFESTLEGUNG:

Unter Beachtung des Grundsatzes des Bodensparens.

Die Dichtefestlegungen geben die überwiegende Bauform an. Es müssen mehr als 50 % der betreffenden Fläche in der jeweils festgelegten Dichte bebaut werden. Für die restlichen Flächen können bei Vereinbarkeit mit den Raumordnungszielen auch andere Bauformen gewählt werden.

- D1: überwiegend lockere Bebauung
(D2:) überwiegend mittlere Baudichte (in diesem Konzept
 nicht vorgesehen, aber in einzelnen Teilbereichen möglich)
- D3: überwiegend höhere Baudichte (mehrgeschossige Objekte)
- B!: Verpflichtung zur Bebauungsplanung
 Nach Durchführung der Neuwidmung ist ein Bebauungsplan für
 diese Flächen zu erlassen

AUFLISTUNG DER ENTWICKLUNGSSTEMPEL:

L 01	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	5.387 M2
	Beschreibung: Mitteldorf, Bereich zwischen Landstraße L 24 und Fußweg über Silbergrube nach Matri; bereits bebaut, vorwiegend Hofstellen (Samer und Lukasser); geringfügige Verdichtung noch möglich; Hofstellen sind als Sonderflächen zu widmen	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
W 02	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	2.646 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	406 M2
	e) Neuwidmung	482 M2
	g) freie Bauplätze	1 Stk.
	Beschreibung: Mitteldorf, Einfahrt Ost, Bereich zwischen Landesstraße und Mitteldorfer Bach (ehem. Gasthof „Schelodetz“) bereits bebaut, Verdichtungen möglich, ein gewidmeter Bauplatz noch frei, Arrondierungsflächen für Gp. 252/1, 252/2 und 254 möglich, keine weitere Ausdehnung vorgesehen.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
W 03	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	2.722 M2
	e) Neuwidmung	1.177 M2
	g) freie Bauplätze	2 Stk.
	Beschreibung: Mitteldorf, östlich Mitteldorfer Bach, nördlich des Fußweges über die Silbergrube nach Matri, steilere Hanglage, 1 Gasthaus und 2 Wohnhäuser Neuwidmungsfläche für 2 weitere Wohnhäuser zur Deckung des Eigenbedarfes des Grundeigentümers.	
	Widmungsvoraussetzungen: Nachweis des dringenden Bedarfes, Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung und der Erweiterung der erforderlichen Infrastruktur der Neuwidmungsfläche, Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild, Erhaltung der Feldgehölze.	

L 04	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	24.983 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	1.564 M2
	c) gewidmet nicht / kaum bebaubar	740 M2
	e) Neuwidmung (Arrondierungsfläche zur Hofstelle Niggeler)	573 M2
	g) freie Bauplätze	3 Stk.
	Beschreibung: Mitteldorfer Ortskern, westlich des Mitteldorfer Baches, nördlich und südlich der Landesstraße L 24, gemischt bebaut, vorwiegend Hofstellen (Innersigiler, Außersigiler, Innergröder, Weber, Schmied, Brugger, Fritzer, Uhlacher), Wohnhäuser, 1 Gasthaus, Mitteldorfer Kirche St. Maria; Hofstellen sind als Sonderflächen zu widmen, Verdichtungen möglich, keine weitere Ausdehnung vorgesehen, die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist erforderlich; die bestehenden Streuobstwiesen sollen als Umrahmung des Weilers erhalten und gepflegt werden.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
W 05	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	3.117 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	6.095 M2
	e) Neuwidmung	685 M2
	g) freie Bauplätze	10 Stk.
	Beschreibung: Mitteldorf, Richtung Virgen Ort, nördlich der Landesstraße L 24, 5 bestehende Wohnhäuser; 8 Bauplätze werden von der Gemeinde Virgen den Bauwerbern angeboten; Baugrundstücke bereits parzelliert; Erschließungsweg im Ausbau.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
W 06	Z0, B!	
	e) Neuwidmung	10.710 M2
	g) freie Bauplätze	ca. 20 Stk.
	Beschreibung: Baulandentwicklungsgebiet westlich anschließend an den Entwicklungsstempel W 05, nördlich der Landesstraße L 24, bis zum Entwicklungsstempel W 07 reichend.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Baulandumlegung, Parzellierungskonzept, verkehrsmäßige (Wegführung) und infrastrukturelle Erschließung in wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß, Bebauungsplanpflicht; Widmungen kontinuierlich vom Osten oder Westen her gemäß Ausbau der erforderlichen Erschließungswege.	

W 07	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	11.673 M2.
	Beschreibung: Bestehender Baulandbereich westlich des Entwicklungsstempels W 06, nördlich der Landesstraße L 24, bereits bebaut (10 Wohnhäuser), Verdichtung in 5 Fällen noch möglich, vor allem bei 4 Baugrundstücken mit Grundstückseinzelflächen von über 1100 m ² .	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
W 08	Z0, B!	
	e) Neuwidmung	3.053 M2
	g) freie Bauplätze	ca. 5 Stk.
	Beschreibung: Mögliches Baulanderweiterungsgebiet östlich anschließend an den Entwicklungsstempel W 05, nördlich der Landesstraße L 24, Hanglage, reicht teilweise in Biotopflächen (Magerwiesen und Feldgehölze) hinein; wird infolge Verfügbarkeit als eventuelles Baulanderweiterungsgebiet in das Raumordnungskonzept aufgenommen.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Parzellierungskonzept, verkehrsmäßige (Wegweiterführung) und infrastrukturelle Erschließung in wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß, Bebauungsplanpflicht. Widmung kontinuierlich von Westen her, Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild, Erhaltung der Feldgehölze.	
W 09	Z0, B!	
	e) Neuwidmung	2.312 M2
	g) freie Bauplätze	ca. 4 Stk.
	Beschreibung: Kleine Baulanderweiterungsfläche westlich des Entwicklungsbereiches W 07, nördlich der Landesstraße L 24.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Parzellierungskonzept mit interner Erschließung, Bebauungsplanpflicht.	
M 10	Z0, B!	
	e) Neuwidmung (inkl. innerer Verkehrserschließung)	13.939 M2 (netto ca. 12.306 M2)
	g) freie Bauplätze	max. 24 Stk.
	Beschreibung: Südlich der Landesstraße L 24 und westlich der Hofstellen Klemperer und Mühlhaus bis zum Entwicklungsstempel W 11 reichendes potenzielles Baulandentwicklungsgebiet; leichte Hanglage; Vorsorgefläche für die Ansiedlung von im Nahbereich von Wohngebieten verträglichen Kleingewerbebetrieben. Dabei liegen die im Eigentum der Agrargemeinschaft Nachbarschaft Mitteldorf befindlichen Gp. 573/4 und 573/1 im Kulturlandschaftsschutzgebiet (FALK) und Biotopschutzbereichen (Magerwiesen, Feldgehölze - FOEBK). Dieser Entwicklungsbereich war schon im bisherigen örtlichen Raumordnungskonzept als solcher vorgesehen und soll deshalb auf Wunsch der Gemeinde auch künftig auch trotz der vorgenannten Konfliktsituationen als solche erhalten bleiben.	

	<p>Widmungsvoraussetzungen: Baulandumlegung (derzeit 3 Grundeigentümer), Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen; Widmung erst wenn konkreter Bedarf besteht und die dem jeweiligen Bedarf entsprechende Infrastruktur in wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß sichergestellt ist; hauptsächlich für Betriebsansiedlungen inkl. der dazugehörigen Wohnungen. Erlassung entsprechender Bebauungspläne verpflichtend; Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild, möglichst Erhaltung der Feldgehölze.</p>								
W 11	Z1, D1								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>6.018 M2</td> </tr> <tr> <td>b) un bebaut u. gewidmet</td> <td>4.507 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>ca. 4 bis 7 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Baulandbereich südlich des östlichen Feldflurweges, nordwestlich an den Entwicklungsbereich M 10 anschließend; zum Großteil bereits bebaut (6 Wohngebäude, 1 Bus- und Taxiunternehmen); größere unbebaute und gewidmete Grundstücke können noch geteilt werden. Größere bereits bebaute Grundstücke können noch baulich verdichtet werden.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>	a) bebaut u. gewidmet	6.018 M2	b) un bebaut u. gewidmet	4.507 M2	g) freie Bauplätze	ca. 4 bis 7 Stk.		
a) bebaut u. gewidmet	6.018 M2								
b) un bebaut u. gewidmet	4.507 M2								
g) freie Bauplätze	ca. 4 bis 7 Stk.								
W 12	Z1, D1								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>4.371 M2</td> </tr> <tr> <td>b) un bebaut u. gewidmet</td> <td>2.611 M2</td> </tr> <tr> <td>c) gewidmet kaum / nicht bebaubar</td> <td>104 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>ca. 3 bis 5 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Baulandbereich nördlich des östlichen Feldflurweges, nördlich des Baulandbereiches W 11, südlich der Landesstraße L 24; zum Großteil bereits bebaut (4 Einzelwohnhäuser, 1 Doppelwohnhaus).</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>	a) bebaut u. gewidmet	4.371 M2	b) un bebaut u. gewidmet	2.611 M2	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	104 M2	g) freie Bauplätze	ca. 3 bis 5 Stk.
a) bebaut u. gewidmet	4.371 M2								
b) un bebaut u. gewidmet	2.611 M2								
c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	104 M2								
g) freie Bauplätze	ca. 3 bis 5 Stk.								
W 13	Z1, D1								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>2.274 M2</td> </tr> <tr> <td>e) Neuwidmung</td> <td>546 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>1 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Kleiner Baulandbereich westlich an W 11 und W 12 anschließend, nur getrennt durch den nordführenden Weg-Ast des Feldflurweges; bis auf eine mögliche Neuwidmung bereits bebaut (2 Einzelwohnhäuser, 1 Doppelwohnhaus); Verdichtung nur in einem Fall möglich.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Parzellierung, Fortsetzung des Feldflurweges in Richtung Westen inkl. erforderlicher Infrastruktur.</p>	a) bebaut u. gewidmet	2.274 M2	e) Neuwidmung	546 M2	g) freie Bauplätze	1 Stk.		
a) bebaut u. gewidmet	2.274 M2								
e) Neuwidmung	546 M2								
g) freie Bauplätze	1 Stk.								
W 14	Z0, B!								
	<table> <tr> <td>e) Neuwidmung</td> <td>8.541 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>ca. 14 Stk.</td> </tr> </table>	e) Neuwidmung	8.541 M2	g) freie Bauplätze	ca. 14 Stk.				
e) Neuwidmung	8.541 M2								
g) freie Bauplätze	ca. 14 Stk.								

	<p>Beschreibung: Baulandentwicklungsbereich südlich der Landesstraße L 24, zwischen dem Entwicklungsbereich W 13 im Osten und dem Mellitzbach-Graben im Westen, nördlich und südlich der geplanten Fortsetzung des Feldflurweges Richtung Westen, liegt zum Großteil im Bereich eines Kulturlandschaftsgebietes (FALK) und im Bereich kleinteiliger Feldgehölz-Biotope, außerdem durchtrennt den gesamten Bereich eine Geländemulde die im Lauf der Zeit mit Aushubmaterial aufgefüllt wurde.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen, Baulandumlegung und Parzellierungskonzept, Bodenuntersuchung im Bereich des Aufschüttungsgebietes, Herstellung der verkehrsmäßigen Erschließung (Fortsetzung des Feldflurweges) und der erforderlichen Infrastruktur im wirtschaftlich vertretbaren Ausmaß; Bebauungsplanpflicht; Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild, Möglichste Erhaltung vorhandener Feldgehölze.</p>								
T 15	Z1, D1								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>5.084 M2</td> </tr> <tr> <td>c) gewidmet kaum / nicht bebaubar</td> <td>93 M2</td> </tr> <tr> <td>e) Neuwidmung</td> <td>292 M2</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Kleiner Baulandbereich im Bereich der Osteinfahrt Virgen Ort, nördlich der Landesstraße L 24, südlich des Bachweges; 1 Gästeheim (Bronte-Haus) und 2 Wohnhäuser. Ausbau und Verdichtung im Bereich des Tourismusbetriebes möglich.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>	a) bebaut u. gewidmet	5.084 M2	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	93 M2	e) Neuwidmung	292 M2		
a) bebaut u. gewidmet	5.084 M2								
c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	93 M2								
e) Neuwidmung	292 M2								
W 16	Z1, D1								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>4.485 M2</td> </tr> <tr> <td>e) Neuwidmung</td> <td>925 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>2 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Baulandgebiet Grabenweg nördlich der Landesstraße L 24 südlich des Baulandentwicklungsbereiches W 17 (Eschenweg); gewidmete Grundstücke bereits bebaut (9 Wohnhäuser), weitere Verdichtung kaum möglich.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Verfügbarkeit, Parzellierung; Rücksichtnahme auf die randlich befindlichen Feldgehölze.</p>	a) bebaut u. gewidmet	4.485 M2	e) Neuwidmung	925 M2	g) freie Bauplätze	2 Stk.		
a) bebaut u. gewidmet	4.485 M2								
e) Neuwidmung	925 M2								
g) freie Bauplätze	2 Stk.								
W 17	Z0, B!								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>1.869 M2</td> </tr> <tr> <td>b) unbebaut u. gewidmet</td> <td>1.821 M2</td> </tr> <tr> <td>e) Neuwidmung</td> <td>4.620 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>11 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Baulandentwicklungsbereich Eschenweg, südlich vom Bachweg, nördlich des Baulandentwicklungsbereiches W 16 (Grabenweg). 3 Grundstücke bereits gewidmet und mit Einfamilienhäusern bebaut. 3 Grundstücke derzeit bereits parzelliert und gewidmet. Mögliche Erweiterungsflächen liegen in naturkundlicher Hinsicht in keinem Konfliktbereich abgesehen von den Feldgehölzen im Grabenabschnitt.</p>	a) bebaut u. gewidmet	1.869 M2	b) unbebaut u. gewidmet	1.821 M2	e) Neuwidmung	4.620 M2	g) freie Bauplätze	11 Stk.
a) bebaut u. gewidmet	1.869 M2								
b) unbebaut u. gewidmet	1.821 M2								
e) Neuwidmung	4.620 M2								
g) freie Bauplätze	11 Stk.								

	Widmungsvoraussetzungen: Konkrete Nachfrage, Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen, Parzellierungskonzept (eventuelle Baulandumlegung), Fortsetzung (Weiterführung) des Eschenweges und Errichtung der erforderlichen Infrastruktur im wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß; Bebauungsplanpflicht; Rücksichtnahme auf bestehende Feldgehölze.
W 18	Z1, D1
	a) bebaut u. gewidmet 24.986 M2 b) unbebaut u. gewidmet 5.717 M2 c) gewidmet kaum / nicht bebaubar 146 M2 g) freie Bauplätze ca. 7 bis 9 Stk.
	Beschreibung: Baulandbereich Angerweg nördlich des Bachweges, östlich des Mellitzbachgrabens, südlich der Virgener Sportanlagen bzw. der Hofstelle Resinger. Bis auf die beiden Grundstücke randlich am Mellitzbachgraben (Gp. 1098 und 1097) parzelliert und zum Großteil bebaut (33 Wohnhäuser).
	Widmungsvoraussetzungen: keine
W 19	Z1, D1
	e) Neuwidmung (Gp. 1075 sowie eine Teilfläche der Gp. 1051) 1.700 M2 g) freie Bauplätze ca. 2 bis 3 Stk.
	Beschreibung: Kleinflächige Baulanderweiterung des Baulandbereiches W 18 (Angerweg) in Richtung Norden auf Wunsch des Grundeigentümers der Hofstelle Resinger zur Schaffung von Bauplätzen weichender Kinder. Kein Konfliktbereich in naturkundlicher Hinsicht.
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Parzellierungskonzept, Sicherstellung der verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung; Etwaige Nutzungskonflikte zur Hofstelle sind bestmöglich zu vermeiden; Rücksichtnahme auf das umgebende Landschaftsbild; Erhaltung der östlich begrenzenden Feldgehölzstreifen.
T 20	Z0, B!
	e) Neuwidmung 3.930 M2.
	Beschreibung: Kleine Vorsorgefläche für die Errichtung eines Tourismusbetriebes (Gastronomiebeherbergung, usw.). Liegt im östlichen Nahbereich der Virgener Sportanlagen; Bebauungsplanpflicht.
	Widmungsvoraussetzungen: Widmung erst wenn ein konkreter Bedarf bzw. ein konkretes Projekt besteht und die Verfügbarkeit des Grundstückes sichergestellt ist. Die an den nördlichen, westlichen und südlich Grundstücksgrenzen gelegenen Feldgehölzstreifen, Feldmauern und Lesesteinhaufen sollen tunlichst erhalten bleiben und in die Projektgestaltung miteinbezogen werden.
SF 21	Z1, D1
	a) bebaut u. gewidmet 27.653 M2.
	Beschreibung: Sportanlagen Virgen mit Freibad, Fußballplatz usw. In der Nordwestecke der Gp. 1106/9 (Sportplatz) liegt randlich ein kleiner Bereich im Biotopschutz in der Naturlandschaft (FOEBN).
	Widmungsvoraussetzungen: keine

W 22	Z0, B!	
	a) bebaut u. gewidmet	3.238 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	1.690 M2
	e) Neuwidmung	2.098 M2
	g) freie Bauplätze	6 bis 7 Stk.
	Beschreibung: Kleiner Baulandentwicklungsbereich westlich des Mellitzbach-Grabens, nördlich der Landesstraße L 24. Derzeit 2 bestehende Wohnhäuser auf relativ großen Grundstücken, daher ist eine Verdichtung noch möglich.	
	Widmungsvoraussetzungen: Erschließungs- und Parzellierungskonzept um den neu zu errichtenden Birkenweg; konkreter Bedarf; Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen . Die Kosten für die Erschließung müssen wirtschaftlich vertretbar sein; Bebauungsplanpflicht.	
W 23	Z0, B!	
	a) bebaut u. gewidmet	15.573 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	2.035 M2
	e) Neuwidmung	9.372 M2
	g) freie Bauplätze	19 Stk.
	Beschreibung: Größerer Baulandentwicklungsbereich nördlich der Landesstraße L 24, westlich anschließend an den Entwicklungsbereich W 22, umfasst den Antonius-Weg, den Bereich „Auf der Weite“ und den neuen Holunderweg; auf 18 bebauten Grundstücken stehen 18 Einfamilienhäuser und 9 Reihenhäuser. Auf den größeren bereits bebauten Grundstücken (über 1000 m ²) ist eine Verdichtung noch möglich. Keine Konfliktbereiche.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Grundstückspreisen, Fortsetzung des Antonius-Weges bzw. des Holunderweges und die Errichtung der erforderlichen Infrastruktur im erforderlichen Ausmaß, kontinuierlicher Widmungsverlauf von Osten her (Antonius-Weg) oder vom Westen her (Holunderweg); Parzellierungs- und Bebauungsplanpflicht.	
W 24	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	3.538 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	1.261 M2
	g) freie Bauplätze	2 Stk.
	Beschreibung: Kleiner Baulandbereich südlich der Landesstraße L 24, westlich des Mellitzbach-Grabens, zum Großteil bebaut (7 Wohnhäuser); Verdichtungen kaum mehr möglich, keine Konfliktbereiche.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
W 25	Z0, B!	
	e) Neuwidmung	5.303 M2
	g) freie Bauplätze	ca. 10 Stk.

	<p>Beschreibung: Kleiner Baulandentwicklungsbereich südlich des Baulandentwicklungsbereiches W 24, westlich des Mellitz-Grabens, kein unmittelbarer Konfliktbereich; ist nur bei Fortführung des geplanten Feldflurweges von Osten her über eine neu zu errichtende Brücke über den Mellitzbach-Graben oder von Westen her, wobei dort eine randliche Querung des bereits bebauten Grundstückes Gp. 1584/1 der Marian Bstieler GmbH erst vereinbart und durchgeführt werden muss.</p>						
	<p>Widmungsvoraussetzungen: Belassung der angrenzenden naturkundefachlich wertvollen Strukturen (Feldgehölze/Lesesteinmauern), Sicherstellung des Erschließungsweges (Feldflurweg) und der Infrastruktur in wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß; Parzellierungskonzept (Baulandumlegung); Bedarfsdruck, Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Grundstückspreisen; Bebauungsplanpflicht.</p>						
M 26	Z1, D1						
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">a) bebaut u. gewidmet</td> <td style="text-align: right;">13.180 M2</td> </tr> <tr> <td>b) unbebaut u. gewidmet</td> <td style="text-align: right;">2.513 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td style="text-align: right;">ca. 4 Stk</td> </tr> </table>	a) bebaut u. gewidmet	13.180 M2	b) unbebaut u. gewidmet	2.513 M2	g) freie Bauplätze	ca. 4 Stk
a) bebaut u. gewidmet	13.180 M2						
b) unbebaut u. gewidmet	2.513 M2						
g) freie Bauplätze	ca. 4 Stk						
	<p>Beschreibung: Baulandbereich südlich der Landesstraße L 24, im Osten an die Entwicklungsbereiche W 24 und 25, im Westen an den Baulandbereich W 47 grenzend, gemischt genutzt (Kleingewerbe, Tankstelle und 15 Wohnhäuser).</p>						
	<p>Widmungsvoraussetzungen: Es dürfen nur solche Betriebe angesiedelt werden, die im allgemeinen Mischgebiet bzw. gemischten Wohngebiet zulässig sind.</p>						
W 27	Z0, B!						
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">e) Neuwidmung</td> <td style="text-align: right;">2.871 M2</td> </tr> <tr> <td>e) freie Bauplätze</td> <td style="text-align: right;">5 Stk.</td> </tr> </table>	e) Neuwidmung	2.871 M2	e) freie Bauplätze	5 Stk.		
e) Neuwidmung	2.871 M2						
e) freie Bauplätze	5 Stk.						
	<p>Beschreibung: Kleiner Baulandentwicklungsbereich südlich des Ostteiles des Baulandbereiches M 26, kein Konfliktbereich.</p>						
	<p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf oder starker Bedarfsdruck, Weiterführung des Feldflurweges von Nordwesten her, Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen, die Kosten für die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung müssen wirtschaftlich vertretbar sein; Bebauungsplanpflicht; bestehende Feldgehölze sollen möglichst erhalten werden.</p>						
W 28	Z0, B!						
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">e) Neuwidmung</td> <td style="text-align: right;">2.831 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td style="text-align: right;">5 bis 6 Stk.</td> </tr> </table>	e) Neuwidmung	2.831 M2	g) freie Bauplätze	5 bis 6 Stk.		
e) Neuwidmung	2.831 M2						
g) freie Bauplätze	5 bis 6 Stk.						
	<p>Beschreibung: Kleiner Baulandentwicklungsbereich südlich des Westteiles des Baulandbereiches M 26. Kein Konfliktbereich.</p>						
	<p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Schließung der Lücke im Feldflurweg; Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen, die Kosten für die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung müssen wirtschaftlich vertretbar sein; Parzellierungskonzept; Bebauungsplanpflicht; der das Areal unterhalb des geplanten Feldflurweges in Nord-Südrichtung durchtrennenden Feldgehölz-Streifen sollte tunlichst erhalten bleiben und in der Baugestaltung miteinbezogen werden.</p>						

L 29	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	874 M2
	d) bereits bebaut aber noch nicht gewidmet (Neuwidmung)	750 M2
	e) Neuwidmung	995 M2
	g) freie Bauplätze	1 bis 2 Stk.
	Beschreibung: Kleiner Baulandentwicklungsbereich in Mellitz, östlich des Mellitzbaches, südlich des Weges nach Obersonnberg. In diesem Zuge soll das bereits bebaute aber noch im Freiland liegende Grundstück Bp. 111 unter Berücksichtigung des Weges nach Obersonnberg (Vermessung erforderlich) in den kleinen Baulandbereich miteinbezogen werden kann. Kein offensichtlicher Konfliktbereich.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, die Kosten für die infrastrukturelle Erschließung muss wirtschaftlich vertretbar sein.	
W 30	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	1.118 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	488 M2
	d) bebaut aber noch nicht gewidmet	7.085 M2
	e) Neuwidmung	1.614 M2
	g) freie Bauplätze	4 Stk.
	Beschreibung: Weiler Mellitz westlich des Mellitzbaches, bisher nur 2 Inselwidmungen (2 Bauplätze, 1 Sonderfläche), 5 Wohngebäude sowie die Kirche Maria-Hilf bisher in Freiland, soll nun ein kleiner Baulandbereich ohne große Weiterentwicklungstendenzen werden. Konfliktbereiche (Streuobstwiesen sowie Kulturlandschaftsschutz FALK) werden nur randlich tangiert.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Parzellierungskonzept, Verfügbarkeit. Die Kosten für die infrastrukturelle Erschließung müssen wirtschaftlich vertretbar sein. Gutachten vom Amt für Wildbach und Lawinenverbauung; intakte Hofstellen sind als Sonderflächen Hofstellen auszuweisen.	
W 31	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	3.505 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	907 M2
	e) Neuwidmung	1.402 M2
	g) freie Bauplätze	2 bis 4 Stk.
	Beschreibung: Zwischen dem Weiler Mellitz und Virgen Dorf, nordwestseitig des Mellitzweges gelegen, ein kleiner Baulandbereich (eine Parzellenreihe entlang des Weges). Zum Teil bebaut (4 Wohnhäuser) Verdichtung geringfügig möglich.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Verfügbarkeit, Parzellierungskonzept	
W 32	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	15.532 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	4.420 M2
	e) Neuwidmung	1.225 M2
	g) freie Bauplätze	8 bis 9 Stk.

	<p>Beschreibung: Älterer Baulandbereich, nördlicher Bereich von Haslach, südlich an den Baulandbereich W 31 anschließend, beidseitig des Mellitzweges, des oberen Teiles des Haslachweges und des Elzenweges; keine Konfliktbereiche Nur die westlich des Mellitzweges gelegenen bereits bebauten Grundstücke (Gp. 1181/2, 1181/3, 1181/4 und 1182) werden an den hangseitigen Grundgrenzen von Kulturlandschaftsbereichen (FALK) tangiert. Diese vorhandenen Feldgehölze, Lesesteinmauern und Streuobstwiesen sollen möglichst erhalten bleiben.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen, die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung muss wirtschaftlich vertretbar sein. Die an der Grenze zur Gp. 1122 bestehenden Feldgehölze und Lesesteinmauern sollen erhalten bleiben.</p>										
W 33	Z1, D1										
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>17.149 M2</td> </tr> <tr> <td>b) unbebaut u. gewidmet</td> <td>1.263 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>2 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Baulandbereich Haslach, südlicher Teil, östlich des Mellitzweges vom Baulandbereich W 32 bis zur Landesstraße L 24 reichend. Fast zur Gänze bebaut (20 Einzelwohnhäuser, 1 Wohnanlage sowie ein Nahversorger), an Bauland sowie an zwei innerörtliche Freiflächen (FE, FL) grenzend. Keine Konfliktbereiche.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>	a) bebaut u. gewidmet	17.149 M2	b) unbebaut u. gewidmet	1.263 M2	g) freie Bauplätze	2 Stk.				
a) bebaut u. gewidmet	17.149 M2										
b) unbebaut u. gewidmet	1.263 M2										
g) freie Bauplätze	2 Stk.										
W 34	Z0, B!										
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>2.621 M2</td> </tr> <tr> <td>b) unbebaut u. gewidmet</td> <td>1.584 M2</td> </tr> <tr> <td>c) gewidmet kaum / nicht bebaubar</td> <td>505 M2</td> </tr> <tr> <td>e) Neuwidmung</td> <td>12.683 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>ca. 27 Stk</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Baulandentwicklungsbereich Haslach, südlich W 32, östlich W 33, nordwestlich von W 23. Im Bereich des Haslachweges, Elzenweges, Sonnenweges und Lindenweges. Abgesehen von ein paar Feldgehölzen auf ein paar unbebauten Flächen keine Konfliktbereiche.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Parzellierungskonzept bei noch nicht durchgeführter Parzellierung, schrittweise Freigabe entsprechender Fortführung sogenannter Erschließungswege. Errichtung der erforderlichen Infrastruktur in einem wirtschaftlich vertretbaren Ausmaß; Verfügbarkeit der Grundstücke zu sozial verträglichen Preisen ist im Vorhinein privatrechtlich zu vereinbaren. Bebauungsplanpflicht.</p>	a) bebaut u. gewidmet	2.621 M2	b) unbebaut u. gewidmet	1.584 M2	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	505 M2	e) Neuwidmung	12.683 M2	g) freie Bauplätze	ca. 27 Stk
a) bebaut u. gewidmet	2.621 M2										
b) unbebaut u. gewidmet	1.584 M2										
c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	505 M2										
e) Neuwidmung	12.683 M2										
g) freie Bauplätze	ca. 27 Stk										
K 35	Z1, D3										
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>4.175 M2</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Kleiner Baulandbereich im Kerngebiet Virgen Nord nördlich der Landesstraße L 24 mit gemischt genutzter Bebauung im Bereich des Klosters der Tertiarschwester, mit geringfügigen Gebäudeerweiterungsmöglichkeiten (Verdichtung).</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>	a) bebaut u. gewidmet	4.175 M2								
a) bebaut u. gewidmet	4.175 M2										

W 36	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	30.895 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	2.407 M2
	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	948 M2
	e) Neuwidmung	6.470 M2
	g) freie Bauplätze	ca. 10 Stk
	Beschreibung: Baulandbereich „Pfarrbichl-Siedlung“, westlich des anschließend an die Baulandbereiche W 22 und W 33, reicht von Pfarrbichl bis Potig, nordwestlich des Mellitzweges am Pfarrbichlweg und an der Honiggasse gelegen; fast gänzlich bebaut (38 Wohnhäuser, 2 Wohnanlagen, 3 landwirtschaftliche Hofstellen); Der im bisherigen Örtlichen Raumordnungskonzept als W 37 vorgesehene Baulandentwicklungsbereich östlich der Pfarrbichl-Kuppe (6672 m ² mit 12 Bauplätzen) wird mangels an Nachfrage und Verfügbarkeit, Vorhandensein von Magerwiesen und Feldgehölzen und somit im Kulturlandschaftsschutzbereich gelegen, wird nicht mehr weiterverfolgt und somit ersatzlos gestrichen.	
	Widmungsvoraussetzungen: Für die Erschließung der Gp. 1272/5 ist der Privatweg Gp. 1273/2 heranzuziehen und die Nutzung sicherzustellen. Die drei Hofstellen rund um Potig (südlicher Anfang der Honiggasse) bilden ein erhaltenswertes Ensemble und sind deshalb im Flächenwidmungsplan als Sonderflächen Hofstellen auszuweisen.	
W 37	Z0, B!	
	e) Neuwidmung	2.712 M2
	g) freie Bauplatz für eine geplante Wohnanlage der OSG	
	Beschreibung: Kleiner Bauentwicklungsbereich am Lindenweg, an 3 Seiten vom Baulandentwicklungsbereich W 33 umschlossen, an der Südostseite an eine innerörtliche Freifläche (FL) grenzend; bisher im Eigentum des Konvents der Tertiarschwester.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Bebauungsplanpflicht. Auf die im östlichen Grenzbereich gelegenen Feldgehölz-Streifen und Lesesteinmauern sollten möglichst in die Bebauungsplanung miteinbezogen und erhalten werden.	
S 38	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	2.790 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	640 M2
	Beschreibung: Pfarrkirche St. Virgil mit Friedhof und Aufbahrungskapelle die noch unbebaute Gp. 1273/1 ist für die dringend erforderliche Friedhoferweiterung vorgesehen.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
K 39	Z1, D3	
	a) bebaut u. gewidmet	3.194 M2
	Beschreibung: Kleiner Baulandbereich nördlich der Landesstraße L 24, östlich des Firschnitzbaches im Kernbereich von Virgen Ort, komplett bebaut (3 Einfamilienwohnhäuser, 2 Wohnanlagen und das ehemalige BGV-Haus, das sich im Eigentum der Gemeinde Virgen befindet, dessen künftige Nutzung nicht geklärt ist). Eine weitere Verdichtung kaum möglich, keine Konfliktbereiche.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	

W 40	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	4.399 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	441 M2
	e) Neuwidmung	1.458 M2
	g) freie Bauplätze	3 bis 5 Stk.
	Beschreibung: Nördlich des Baulandbereiches K 39 und östlich des Firschnitzbaches gelegener Baulandbereich; derzeit mit 3 Einfamilienwohnhäusern, einer Wohnanlage und einem Bildhaueratelier bebaut; Verdichtungen möglich; keine Konfliktbereiche.	
	Widmungsvoraussetzungen: Widmungsvoraussetzungen bei Neuwidmungen: konkreter Bedarf, Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen (derzeitige Eigentümerin lebt auswärts). Für kleine Arrondierungsfläche vor dem Grabenweg 6 gibt es keine Widmungsvoraussetzung.	
L 41a	Z1, D1	
	„Weiße Fläche“ Hofstelle „Oberjahringer“ gesamt	2.860 M2
	e) Neuwidmung	866 M2
	g) freie Bauplätze	1 bis 2 Stk
	Beschreibung: Eine Teilfläche der Gp. 2470 im Bereich der Hofstelle vulgo Oberjahringer des Johann Stadler, Göriach 34, soll für ein oder zwei seiner Kinder zur Errichtung von Wohnhäusern zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes zur Verfügung gestellt werden um die Hofübergabe an einen der Söhne zu ermöglichen. Auf der betroffenen Fläche befinden sich derzeit eine Streuobstwiese sowie randlich anbei ein Feldgehölzstreifen; außerdem befindet sich ca. 1/3 der Fläche derzeit noch in der roten Lawinengefarenzone. Derzeit sind in diesem Bereich große Wildwasser- und Lawinenverbauungsmaßnahmen in Ausfertigung. Es ist dann auch mit der Aufhebung der Gefahrenzonen zu rechnen. Es handelt sich hier um keinen Baulandentwicklungsbereich. Eine spätere Baulandausweitung ist nicht angedacht.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Nachweis des Bedarfes, spätere Rückwidmung wieder in Freiland nach Fertigstellung der Bauarbeiten betreffend der Errichtung des oder der Einfamilienwohnhäuser; Wertvolle Streuobstwiesen und Feldgehölzstreifen sollten bestmöglich erhalten bleiben.	

L 41b	Z1, D1	
	„Weiße Fläche“ Göriach-Marin gesamt	12.022 M2
	e) Neuwidmung	1.070 M2
	g) freie Bauplätze	2 Stk
	Beschreibung: Eine Teilfläche der Gp. 2495/1 im Bereich der Hofstelle vulgo „Faller“ des Johann Weiskopf, Göriach-Marin, soll für zwei seiner Kinder zur Errichtung von Wohnhäusern zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes zur Verfügung gestellt werden um die Hofübergabe an einen der Söhne zu ermöglichen. Es handelt sich hier um keinen Baulandentwicklungsbereich. Eine spätere Baulandausweitung ist nicht angedacht. Die Hofstellen „Faller“, „Unter-Mariner“ und „Außer-Mariner“ können jederzeit als Sonderflächen Hofstellen, bei Bedarf auch in Kombination mit anderen Sonderflächen gewidmet werden.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Nachweis des Bedarfes, spätere Rückwidmung wieder in Freiland nach Fertigstellung der Bauarbeiten betreffend die Errichtung des oder der beiden Ein-Familien-Wohnhäuser; Rücksichtnahme auf die nahegelegene Hl. Josef-Kapelle in Marin, Solitärbaum sollte erhalten bleiben.	
W 42	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	1.401 M2
	e) unbebaut und gewidmet	70 M2
	Beschreibung: Winziger Baulandbereich „Auf der Geigen“, Göriach. Das Wohnhaus des Othmar Doriguzzi (Göriach 28) und das Wohnhaus der aufgelassenen Hofstelle vulgo Innergeiger des Anton Stadler. Beide Wohngebäude sind nicht mehr landwirtschaftliche Wohnhäuser und gehören nicht mehr zu den Hofstellen; Für die Nutzungsänderungen bzw. baulichen Maßnahmen war die Umwidmung der betroffenen Grundstücke in Bauland erforderlich. Es ist hier also kein Baulandentwicklungsbereich vorgesehen.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkrete Gebäudeerweiterungsprojekte; eine Rückwidmung in Freiland nach Durchführung baulicher Maßnahmen sollte angedacht werden um jede Baulandweiterentwicklung „Auf der Geigen“ auszuschließen.	
W 43	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	4.255 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	539 M2
	g) freie Bauplätze	1 Stk.
	Beschreibung: Göriach beidseitig des Firschnitzbaches, nördlich des Göriachweges, Göriach-Marin. Dieser Baulandbereich ist fast gänzlich bebaut; eine Verdichtung nur mehr geringfügig möglich; der ganze Bereich liegt derzeit noch in der gelben Lawinengefahrenezone, die aber nach Vollendung der derzeit laufenden Schutzmaßnahmen aufgehoben werden soll. Keine sonstigen Konfliktbereiche vorhanden.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
L 44	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	5.083 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	1.245 M2
	g) freie Bauplätze	2 Stk.

	<p>Beschreibung: Kleinerer Baulandbereich nordwestlich des Göriachweges bzw. westlich des Weges nach Marin; bestehend aus einem Wohnhaus und 2 Hofstellen (Obereder und Eder); keine Weiterentwicklung angedacht.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine. Hofstellen sind als Sonderflächen auszuweisen.</p>										
W 45	Z1, D1										
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>13.287 M2</td> </tr> <tr> <td>b) unbebaut u. gewidmet</td> <td>555 M2</td> </tr> <tr> <td>e) Neuwidmungen</td> <td>1.764 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>2 bis 3 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Siedlungsbereich zwischen Baulandbereich W 43 und L 44 im Norden, der Landesstraße L 24 im Süden und der Firschnitzbach im Osten; beiderseits des Mühlenweges, gemischt bebaut, vorwiegend aber Wohnbebauung, 10 Wohnhäuser sowie 2 Hofstellen (Winkler und Innerrainer), 2 bereits gewidmete aber noch nicht bebaute Teilflächen sind für Arrondierungen vorgesehen; Verdichtung z. T. möglich bei Grundstücken mit Flächen über 1000 m².</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Verfügbarkeit, erforderliche infrastrukturelle Erschließung in wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß.</p>	a) bebaut u. gewidmet	13.287 M2	b) unbebaut u. gewidmet	555 M2	e) Neuwidmungen	1.764 M2	g) freie Bauplätze	2 bis 3 Stk.		
a) bebaut u. gewidmet	13.287 M2										
b) unbebaut u. gewidmet	555 M2										
e) Neuwidmungen	1.764 M2										
g) freie Bauplätze	2 bis 3 Stk.										
W 46	Z1, D1										
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>5.780 M2</td> </tr> <tr> <td>b) unbebaut u. gewidmet</td> <td>636 M2</td> </tr> <tr> <td>c) gewidmet kaum / nicht bebaubar</td> <td>1.436 M2</td> </tr> <tr> <td>e) Neuwidmung</td> <td>561 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>1 bis 2 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Baulandbereich Kreuzweg, westlich des Baulandbereiches W 45, nördlich der Virgentalstraße; mit 7 Wohnhäusern bebaut; Verdichtungen zum Teil möglich. Ein Teil der mit einem Wohnhaus bebauten Gp. 2248/1 (im Ausmaß von 1436 m²) ist infolge der sich darauf befindlichen, landschaftsbildprägenden Felskuppe nicht bebaubar und soll auch unbebaut erhalten bleiben.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf (Wohnbedarf) und Nachweis, dass kein alternativer Bauplatz zur Verfügung steht.</p>	a) bebaut u. gewidmet	5.780 M2	b) unbebaut u. gewidmet	636 M2	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	1.436 M2	e) Neuwidmung	561 M2	g) freie Bauplätze	1 bis 2 Stk.
a) bebaut u. gewidmet	5.780 M2										
b) unbebaut u. gewidmet	636 M2										
c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	1.436 M2										
e) Neuwidmung	561 M2										
g) freie Bauplätze	1 bis 2 Stk.										
W 47	Z1, D1										
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>22.772 M2</td> </tr> <tr> <td>b) unbebaut u. gewidmet</td> <td>2.030 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>4 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Baulandbereich Virgen Dorf, Ortseinfahrt, südlich der Landesstraße L 24, südlich Niedermauern Straße und beiderseits des Dorfweges; gemischt bebaut, Wohnbauten, Bäckerei-Café, 3 Hofstellen (Nell, Kössler und Außerroll). Verdichtungen zum Teil möglich. Hofstellen sind im Flächenwidmungsplan als Hofstellen auszuweisen. Grenzt im Süden an eine Erholungsfreihaltefläche (FE) bzw. an die Baulandbereiche S 50 und W 51, im Osten an den Feldflurweg, im Westen an den Firschnitzbach an.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Die sehr wertvolle Streuobstwiese ist in ihrem Bestand zu erhalten.</p>	a) bebaut u. gewidmet	22.772 M2	b) unbebaut u. gewidmet	2.030 M2	g) freie Bauplätze	4 Stk.				
a) bebaut u. gewidmet	22.772 M2										
b) unbebaut u. gewidmet	2.030 M2										
g) freie Bauplätze	4 Stk.										

K 49	Z1, D3	
	a) bebaut u. gewidmet	9.410 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	1.546 M2
	Beschreibung: Kernzone von Virgen zwischen Landesstraße L 24 und Niedermauern Straße beiderseits des Firschnitzbaches. Gemeindehaus, Vereinshaus, Bank, Tourismusbüro, Widum, Pfarrsaal, Musikpavillon, Dorfplatz, Tiefgarage, 2 Gasthäuser (Neuwirt und Panzlbräu) und geringfügige Verdichtungen noch möglich. Noch nicht bebaute Flächen südwestlich des Widums sollen als Vorsorgeflächen für gemeinnützige Einrichtungen (Gemeinde oder Kirche) dienen oder mit ihren Streuobstwiesen und Feldgehölzen unbebaut erhalten bleiben.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
S 50	Z1, D3	
	a) bebaut u. gewidmet	12.970 M2
	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	2.141 M2.
	Beschreibung: Schulzentrum mit Volks- und Hauptschule, Kindergarten, Turnsaal mit Mehrzwecknutzung, Kinderspielplatz und Schulgarten, südlich des Baulandbereiches W 47, von der Niedermauern Straße bzw. vom Tratte-Weg her erschlossen.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
W 51	Z0, B!	
	a) bebaut u. gewidmet	5.686 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	1.544 M2
	e) Neuwidmung	3.927 M2
	g) freie Bauplätze	10 Stk.
	Beschreibung: Kleiner Baulandentwicklungsbereich südlich der Baulandbereiche W 47 und S 50, östlich des Firschnitzbaches, beiderseits des Wiesenweges und eines nach Osten führenden Armes des Tratte-Weges; zum Teil bereits bebaut (7 Einfamilienhäuser); liegt in keiner Konfliktzone.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen, Weiterführung des Wiesenweges und des Seitenarmes des Tratte-Weges sowie Herstellung der erforderlichen Infrastruktur zu einem wirtschaftlich vertretbaren Ausmaß, Parzellierungskonzept, Bebauungsplanpflicht; eine spätere Weiterentwicklung in den angrenzenden Freihaltebereich (FE) bzw. in die Feldfluren wird derzeit nicht angedacht. Bebauung hat Rücksicht zu nehmen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Gehölzgruppe auf Gp. 1839 ist zu erhalten.	
W 52	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	16.463 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	1.039 M2
	e) Neuwidmung	1.841 M2
	g) freie Bauplätze (1 Haus, 1 Reihensiedlung mit 6 WE)	2 Stk

	<p>Beschreibung: Siedlungsgebiet Ahornweg (Steffinger Garten), südlich der Niedermauern Straße, westlich des Firschnitzbaches, grenzt im Süden an die Virgener Feldfluren; alle Flächen bereits parzelliert, fast zur Gänze bebaut (26 Wohnhäuser, 2 Wohnanlagen, 2 gewerblich genutzte Gebäude, nur noch 2 Bauplätze davon unbebaut); die westlich gelegenen Teilflächen der Gp. 2188, 2110, 2108, 1964 und 1963, im bisherigen Örtlichen Raumordnungskonzept Virgen als eventueller Entwicklungsbereich (ca. 4198 m²) vorgesehen, wird vorläufig infolge fehlender Nachfrage und Verfügbarkeit nicht mehr in den Entwicklungsbereich W 52 einbezogen. Außerdem befinden sich in diesem Bereich Magerwiesen und Feldgehölz-Streifen. Ferner sollte zwischen dem Wohngebiet Ahornweg und dem Bau- und Recyclinghof der Gemeinde Virgen dabei ein Mindestabstand von 100 Metern erhalten bleiben. Der zwischen dem Peintnerhof und der noch als Bauland zu widmenden Gp. 5004 bestehende Feldgehölz-Streifen sollte tunlichst erhalten bleiben um den Übergang des Baulandes zu den südlich gelegenen Feldfluren etwas zu verzahnen.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>
W 53	Z1, D1
	<p>a) bebaut u. gewidmet 7.332 M2 b) unbebaut u. gewidmet 1.064 M2 g) freie Bauplätze 2 Stk.</p> <p>Beschreibung: Baulandbereich an der Westeinfahrt von Virgen-Dorf, südlich der Landesstraße L 24, westlich des Firschnitzbaches gelegen, gemischt bebaut, vorwiegend für Wohnzwecke (4 Wohnhäuser) sowie eine neue Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten an der Brücke; auf den größeren Grundstücken sind Verdichtungen gut möglich.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>
G 54	Z0, B!
	<p>a) bebaut u. gewidmet 6.382 M2 e) Neuwidmung 10.998 M2</p> <p>Beschreibung: Neues kleines Gewerbe- und Industriegebiet, ist durch die Ansiedlung und Neubau des Recycling- und Bauhofes der Gemeinde Virgen, südlich der Niedermauern Straße zwischen Virgen Ost und Niedermauern entstanden, hat sich inzwischen durch eine Tischlerei und einen kleinen Gewerbepark erweitert. Im Osten anschließend soll für weitere kleinere Betriebsansiedlung flächenmäßig Vorsorge geschaffen werden. Dieser kleine Baulandentwicklungsbereich liegt dicht am nördlichen Rand der Virgener Feldfluren und soll nur Betriebsansiedlungen vorbehalten bleiben. Für eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sollte entlang der Niedermauern Straße, vor dem im Bereich der Gp. 2122/3 und 2132/1 ein Streifen von ca. 12 Metern Breite in seiner jetzigen Natürlichkeit erhalten bleiben (Magerwiesen- und Feldgehölz-Biotope). Ebenso sollten auch die Feldgehölz-Streifen an den südlichen Grundgrenzen zur Virgener Feldflur unbedingt erhalten werden und so einen natürlichen Übergang der beiden verschiedenen Nutzungsarten bilden.</p>

	<p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Grundstücksbedarf für Betriebsansiedlung, Parzellierungskonzept, Verfügbarkeit zu moderaten Preisen, Sicherstellung der verkehrsmäßigen (über bestehende Zufahrt vom Osten her) und infrastrukturellen Erschließung in einem für die Gemeinde wirtschaftlich vertretbaren Ausmaß. Feldgehölze zur Niedermaurer-Straße sind zu erhalten, ebenso bestehende Feldgehölze, die den Bereich abschließen. Mit Ersatzmaßnahmen ist zu rechnen.</p>								
W 55	Z1, B!								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>2.609 M2</td> </tr> <tr> <td>b) unbebaut u. gewidmet</td> <td>1.086 M2</td> </tr> <tr> <td>e) Neuwidmung</td> <td>690 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>3 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Kleinerer Baulandbereich „Natzn-Feld“, nordöstlich des Weges von Obermauern nach Marin, im Bereich der beiden danebenliegenden Hofstellen Innermariner und Thaler; zum Großteil bereits bebaut (5 Einfamilienwohnhäuser), Vorsorgefläche zur Deckung des Eigenbedarfes.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Nachweis des konkreten Eigenbedarfes, Parzellierungs- und Erschließungskonzept für die ca. 3 noch freien Baugrundstücke; Sicherstellung der verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung und deren Kosten.</p>	a) bebaut u. gewidmet	2.609 M2	b) unbebaut u. gewidmet	1.086 M2	e) Neuwidmung	690 M2	g) freie Bauplätze	3 Stk.
a) bebaut u. gewidmet	2.609 M2								
b) unbebaut u. gewidmet	1.086 M2								
e) Neuwidmung	690 M2								
g) freie Bauplätze	3 Stk.								
W 56	Z1, D1								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>8.375 M2</td> </tr> <tr> <td>b) unbebaut u. gewidmet</td> <td>1.709 M2</td> </tr> <tr> <td>c) gewidmet kaum / nicht bebaubar</td> <td>652 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>3 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Bestehendes Siedlungsgebiet am Weg von Obermauern nach Marin; Kleines Wohngebiet (9 Wohnhäuser und 1 nur für Wohnzwecke genutzte ehemalige Hofstelle); Verdichtung zum Teil noch möglich, die auf der Gp. 2787/1 gelegene Hofstelle mit Nebengewerbe ist als künftige Sonderfläche im Freiland auszuweisen; derzeit keine bauliche Weiterentwicklung vorgesehen; keine Konfliktbereiche.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>	a) bebaut u. gewidmet	8.375 M2	b) unbebaut u. gewidmet	1.709 M2	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	652 M2	g) freie Bauplätze	3 Stk.
a) bebaut u. gewidmet	8.375 M2								
b) unbebaut u. gewidmet	1.709 M2								
c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	652 M2								
g) freie Bauplätze	3 Stk.								
L 57	Z1, D1								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>8.760 M2</td> </tr> <tr> <td>c) gewidmet kaum / nicht bebaubar</td> <td>123 M2.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Nördlicher Bereich von Obermauern, östlich des Nilbaches, alles bereits bebaut, 3 Wohnhäuser, eine Glaserei, 3 Hofstellen (Oberdorfer, Unterdorfer, Jörgen); Verdichtungen zum Teil noch möglich. Keine flächenmäßige Weiterentwicklung vorgesehen. Intakte Hofstellen sind als Sonderflächen auszuweisen.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>	a) bebaut u. gewidmet	8.760 M2	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	123 M2.				
a) bebaut u. gewidmet	8.760 M2								
c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	123 M2.								
W 58	Z1, D1								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>4.625 M2</td> </tr> <tr> <td>c) Neuwidmung</td> <td>1.862 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>3 Stk</td> </tr> </table>	a) bebaut u. gewidmet	4.625 M2	c) Neuwidmung	1.862 M2	g) freie Bauplätze	3 Stk		
a) bebaut u. gewidmet	4.625 M2								
c) Neuwidmung	1.862 M2								
g) freie Bauplätze	3 Stk								

	<p>Beschreibung: Nördlicher Bereich von Obermauern; 2 Hofstellen und 3 Wohnhäuser; intakte Hofstellen sind im Flächenwidmungsplan als Sonderflächen auszuweisen, ansonsten flächenmäßig keine Weiterentwicklung angedacht.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Lösung der verkehrsmäßigen Erschließung des vorgesehenen Entwicklungsbereiches auf einer Teilfläche der Gp. 2774/1 (derzeit hohe Stützmauer entlang des südlich angrenzenden Gemeindeweges); Parzellierungskonzept; konkreter Bedarf; Verfügbarkeit zu sozialverträglichen Preisen; die Kosten für die Erschließung müssen wirtschaftlich vertretbar sein.</p>										
W 59	Z1, D1										
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>5.048 M2</td> </tr> <tr> <td>b) un bebaut u. gewidmet</td> <td>810 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>1 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Obermauern-Zentrum, östlich des Nilbaches gelegen, Wohnbebauung (4 Wohnhäuser), ein früheres Café (Café Arner) wurde aufgelassen, eine alte Hofstelle (Rösser), ein noch un bebauter, aber bereits parzellierter und gewidmeter Bauplatz vorhanden; Verdichtungen zum Teil noch, ansonsten keine weitere Entwicklung möglich. Die Hofstelle ist im Flächenwidmungsplan als Sonderfläche auszuweisen.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>	a) bebaut u. gewidmet	5.048 M2	b) un bebaut u. gewidmet	810 M2	g) freie Bauplätze	1 Stk.				
a) bebaut u. gewidmet	5.048 M2										
b) un bebaut u. gewidmet	810 M2										
g) freie Bauplätze	1 Stk.										
L 60	Z1, D1										
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>4.529 M2</td> </tr> <tr> <td>b) un bebaut u. gewidmet</td> <td>467 M2</td> </tr> <tr> <td>c) gewidmet kaum / nicht bebaubar (private Zufahrt)</td> <td>232 M2</td> </tr> <tr> <td>e) Neuwidmung (Arrondierung)</td> <td>125 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>1 Stk.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Obermauern Ort, südlicher Bereich; östlich des Nilbaches bestehend aus 2 Hofstellen (Huber und Schmiedbauer) und 3 Wohnhäusern; eine öffentliche WC-Anlage, die noch un bebaut aber gewidmete Fläche ist für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zur Deckung des Eigenbedarfes vorgesehen; die Neuwidmungsfläche dient rein zur Arrondierung des vorgenannten Bauplatzes; weitere Verdichtungen kaum möglich; eine weitere Entwicklung dieses kleinen Baulandberereiches ist nicht vorgesehen; der noch freie Bauplatz grenzt im Süden an eine Streuobstwiese (ökologisch wertvolle Freihaltefläche – FÖ); alle intakten Hofstellen sind im Flächenwidmungsplan als Sonderflächen auszuweisen.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>	a) bebaut u. gewidmet	4.529 M2	b) un bebaut u. gewidmet	467 M2	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar (private Zufahrt)	232 M2	e) Neuwidmung (Arrondierung)	125 M2	g) freie Bauplätze	1 Stk.
a) bebaut u. gewidmet	4.529 M2										
b) un bebaut u. gewidmet	467 M2										
c) gewidmet kaum / nicht bebaubar (private Zufahrt)	232 M2										
e) Neuwidmung (Arrondierung)	125 M2										
g) freie Bauplätze	1 Stk.										
L 61	Z1, D1										
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>4.437 M2.</td> </tr> </table> <p>Beschreibung: Obermauern, westlich des Nilbaches, nördlich des Weges nach Budam, 1 Hofstelle und 1 Wohnhaus, keine weitere Entwicklung vorgesehen; geringfügige Verdichtung noch möglich.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: keine</p>	a) bebaut u. gewidmet	4.437 M2.								
a) bebaut u. gewidmet	4.437 M2.										

W 62	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	4.237 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	1.436 M2
	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	328 M2
	g) freie Bauplätze	2 bis 3 Stk.
	Beschreibung: Obermauern, Siedlungsbereich westlich der Kirche Maria Schnee und südlich des Weges nach Budam; Wohnbebauung vorherrschend (8 Wohnhäuser) und ein Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr; kleine unbebaute Teilflächen infolge bestehender Zufahrtsservitute nicht bzw. kaum bebaubar; die unmittelbare Umgebung der Wallfahrtskirche soll von einer Bebauung freigehalten werden. Keine flächenmäßige Weiterentwicklung geplant; Verdichtungen nur im geringsten Ausmaß möglich.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
L 63	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	5.752 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	1.823 M2
	e) Neuwidmung	1.063 M2
	g) freie Bauplätze	4 bis 5 Stk.
	Beschreibung: Obermauern, Siedlungsbereich südlich der Kirche und westlich des Nilbaches gelegen, mit Ensemble-geschützten Hofstellen; intakte Hofstellen (Innermantler, Außermantler, Huber und Asimer) sind im Flächenwidmungsplan als Sonderflächen auszuweisen. Keine Konfliktbereiche; keine flächenmäßige Weiterentwicklung vorgesehen. Gehört zum Großteil zum Ensembleschutzgebiet Obermauern (Wallfahrtskirche plus nähere Umgebung).	
	Widmungsvoraussetzungen: konkreter Bedarf; konkretes Projekt	
W 64	Z0, B!	
	a) bebaut u. gewidmet	5.039 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	736 M2
	e) Neuwidmung	4.340 M2
	g) freie Bauplätze	6 bis 8 Stk.
	Beschreibung: Kleiner Baulandbereich westlich von Obermauern am Weg nach Budam, südlich der Hofstelle „Stuckler“ gelegen; komplett erschlossen; reines Wohngebiet (derzeit 9 Wohnhäuser), keine Konfliktzone, umgeben von Freihalteflächen (Magerwiesenbiotop im Westen, Wald im Süden, landwirtschaftliche Freihalteflächen im Nordwesten, Norden und Osten).	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Parzellierungskonzept, Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen.	
W 65	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	1.991 M2
	b) gewidmet kaum / nicht bebaubar	494 M2
	c) Neuwidmung	1.237 M2
	g) freie Bauplätze	2 Stk.

	<p>Beschreibung: Ganz kleiner, nördlich der Landesstraße an der Auffahrt nach Obermauern gelegener Bereich, bestehend aus 3 Wohnhäusern um den Parkplatz vor der Auffahrt nach Obermauern gruppiert; 2 weitere Bauplätze noch möglich; ansonsten keine weitere Baulandentwicklung vorgesehen. Der im bisherigen Örtlichen Raumordnungskonzept westlich von W 65 gelegene Entwicklungsbereich M 66 als Vorsorgefläche für im Nahbereich von Wohngebieten verträglichen, emissionsarmen Kleingewerbebetrieben, wird infolge fehlenden Bedarfes und Verfügbarkeit aus der Fortschreibung herausgenommen und vorläufig nicht weiter verfolgt.</p>								
	Widmungsvoraussetzungen: keine								
W 67	Z0, B!								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>3.888 M2</td> </tr> <tr> <td>b) unbebaut u. gewidmet</td> <td>1.082 M2</td> </tr> <tr> <td>e) Neuwidmung</td> <td>3.084 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>7 bis 8 Stk.</td> </tr> </table>	a) bebaut u. gewidmet	3.888 M2	b) unbebaut u. gewidmet	1.082 M2	e) Neuwidmung	3.084 M2	g) freie Bauplätze	7 bis 8 Stk.
a) bebaut u. gewidmet	3.888 M2								
b) unbebaut u. gewidmet	1.082 M2								
e) Neuwidmung	3.084 M2								
g) freie Bauplätze	7 bis 8 Stk.								
	<p>Beschreibung: Im Bereich der Kreuzung Obermauern, südlich der Landesstraße L 24 gelegener Baulandbereich, der sich infolge anscheinender Verfügbarkeit sich etwas in Richtung Süden entwickeln kann; derzeit bestehend aus 3 Wohnhäusern und einer Gästepension; liegt in keinem Konfliktbereich; ursprünglich aber für die Ansiedelung emissionschwacher Kleinbetriebe vorgesehen, hat sich der Trend mehr zur reinen Wohnbebauung herauskristallisiert.</p>								
	<p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Parzellierungs- und Erschließungskonzept, Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen; Sicherstellung der verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung und einem wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß; Bebauungsplanpflicht.</p>								
W 68	Z1, D1								
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>9.393 M2</td> </tr> <tr> <td>b) unbebaut u. gewidmet</td> <td>3.796 M2</td> </tr> <tr> <td>c) gewidmet kaum / nicht bebaubar</td> <td>1770 M2</td> </tr> <tr> <td>g) freie Bauplätze</td> <td>4 bis 7 Stk.</td> </tr> </table>	a) bebaut u. gewidmet	9.393 M2	b) unbebaut u. gewidmet	3.796 M2	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	1770 M2	g) freie Bauplätze	4 bis 7 Stk.
a) bebaut u. gewidmet	9.393 M2								
b) unbebaut u. gewidmet	3.796 M2								
c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	1770 M2								
g) freie Bauplätze	4 bis 7 Stk.								
	<p>Beschreibung: Südwestlich der Kreuzung Obermauern, südlich der Landesstraße L 24 gelegener Baulandbereich mit dominierender Wohnbebauung, ein mittelgroßer Tischlereibetrieb im unmittelbaren Nahbereich der Kreuzung; eine noch unbebaute Teilfläche der Gp. 3198/1 liegt randlich an kleinen Biotopen (Feldgehölze und Magerwiesen). Hier befindet sich ein auswärtiger Eigentümer. Der Eigentümer hat zwar keine konkreten Bauabsichten, lehnt aber eine Rückwidmung strikt ab. Somit steht diese Fläche derzeit einer baulichen Entwicklung so und so nicht zur Verfügung. Die bereits gewidmeten, noch un bebauten Grundstücke Gp. 3199 und 3203 weisen lt. neuester Biotopkartierung Magerwiesenbiotope auf. Da aber die Grundstücksflächen bereits gewidmet sind, obliegt es allein dem Grundstückseigentümer über die Erhaltung zu entscheiden. Eine spätere Weiterentwicklung dieses Siedlungsbereiches ist nicht vorgesehen.</p>								
	Widmungsvoraussetzungen: keine								

W 69	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	1.765 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	631 M2
	g) freie Bauplätze	1 Stk.
	Beschreibung: Südlich des Baulandbereiches W 68, südlich des Weges gelegen; kleiner bestehender Siedlungsbereich, bestehend aus 3 Einfamilienwohnhäusern und einem bereits gewidmeten aber noch unbebauten Bauplatz zur Deckung des Eigenbedarfes; ansonsten keine weitere Entwicklung vorgesehen; Erschließung und Infrastruktur sind vorhanden; kein Konfliktbereich.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
M 70	Z1, B!	
	a) bebaut u. gewidmet (Fundamentplatte)	3.127 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	2.155 M2
	e) Neuwidmung	8.498 M2.
	Beschreibung: Niedermauern, nördlich der Niedermauern Straße, westlich des Nilbaches gelegener Bereich für Ansiedlung von gemischten Kleingewerbebetrieben. Derzeit steht auf einer der beiden gewidmeten Flächen (Gp. 3555/3) nur die Fundamentplatte für eine Betriebshalle für ein Erdbewegungsunternehmen; die weitere bereits gewidmete Fläche (Gp. 3555/2) ist für die Errichtung eines neuen Wirtschaftsgebäudes für die Hofstelle „Oberhaberer“ vorgesehen, das aber bis dato noch nicht errichtet wurde. Die Flächen dieses Entwicklungsbereiches liegen in keiner Konfliktzone (ausgenommen zum Teil in der gelben Wildbachgefahrenzone des Nilbaches).	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf; Verfügbarkeit benötigter Flächen; Parzellierungsvorschlag; Sicherstellung der erforderlichen Infrastruktur in wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß. Vor einer Widmung des Bereiches Gst. 3642/2 ist der Bereich Gste. 3555/3 und 3555/4 baulich zu nutzen. Feldgehölze im Nordwetsen sind zu erhalten.	
L 71	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	13.770 M2
	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	56 M2
	Beschreibung: Altes Ortszentrum von Niedermauern; überwiegend landwirtschaftliche Hofstellen (Innerjörger, Preussen, Außerjörger, Außertembl) und 6 Wohngebäude; intakte Hofstellen sind im Flächenwidmungsplan als Sonderflächen auszuweisen.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
W 72	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	4.092 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	658 M2
	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	70 M2
	g) freie Bauplätze	1 Stk.
	Beschreibung: Kleiner westlicher Siedlungsbereich von Niedermauern, östlich des Nilbaches gelegen; hauptsächlich Wohnhäuser (4) und eine Hofstelle („Oberhaberer“), ein gewidmetes Grundstück noch unbebaut; alles bereits parzelliert; Infrastruktur vorhanden; keine Konfliktbereiche; keine spätere Weiterentwicklung möglich.	

	Widmungsvoraussetzungen: keine	
W 73	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	1.932 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	670 M2
	g) freie Bauplätze	1 Stk
	Beschreibung: Südöstlicher kleiner Siedlungsbereich von Niedermauern, südlich des Weilerweges; 3 Wohnhäuser und ein kleiner Gewerbebetrieb (Turmuhrschlosserei); kein Konfliktbereich; noch ein gewidmeter unbebauter Bauplatz vorhanden.	
	Widmungsvoraussetzungen: keine	
W 74	Z0, B!	
	a) bebaut u. gewidmet	4.461 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	2.089 M2
	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	37 M2
	e) Neuwidmung	1.809 M2
	g) freie Bauplätze	6 Stk.
	Beschreibung: Niedermauern, Baulandbereich Südost, nördlich des Baulandbereiches W 73; derzeit eine Hofstelle („Raffler“) und 4 Einfamilienwohnhäuser; freie Bauplätze derzeit im Eigentum von 2 Personen (Rudolf Aßmair, Alois Gasser); kein Konfliktbereich.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf; Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen; Parzellierungskonzept; Sicherstellung der erforderlichen Erschließung und Infrastruktur in wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß.	
W 75	Z1, B!	
	a) bebaut u. gewidmet	3.811 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	2.243 M2
	e) Neuwidmung	2.175 M2
	g) freie Bauplätze	10 Stk.
	Beschreibung: Südlicher Baulandentwicklungsbereich von Niedermauern, bis zum Weg nach Welzelach (Niedermauern Straße) reichend; Reine Wohnbebauung; derzeit bereits 6 Wohnhäuser; kein Konfliktbereich; der an der Grenze zwischen der gewidmeten und noch zu widmenden Baulandvorsorgefläche bestehende nord-süd-verlaufende Feldgehölz-Streifen sollte bei der Parzellierung und Bebauung möglichst erhalten bleiben; mit Ersatzmaßnahmen bei Entfernung der Feldgehölze ist zu rechnen; Bebauungsplanpflicht.	
	Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf; Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen; Erschließungs- und Parzellierungskonzept; Sicherstellung der verkehrsmäßigen als auch infrastrukturellen Erschließung in wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß.	
T 76	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	7.214 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	4.554 M2.

	<p>Beschreibung: Südlich des Weges nach Welzelach; eine Hofstelle („Unterhaber“) kombiniert mit Gästeunterkunft und Campingplatz, sowie ein Wohnhaus; außer der Nähe zum Natura-2000-Gebiet „Isel“ keine Konfliktbereiche.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, konkretes Projekt in Abstimmung mit Natura-2000-Gebiet „Isel“.</p>	
SF 77	Z0, D1	
	e) Neuwidmung	3.427 M2
	<p>Beschreibung: Eishockeyplatz; reiner Winterbetrieb, im Sommer Gebäude eingemottet; Spielfläche eingeschränkt landwirtschaftlich genutzt; liegt im Retentionsbereich der Isel; ansonsten kein Konfliktbereich. Der bisherige winzige Baulandbereich W 77 mit einer Fläche von 1233 m², der für die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern für Weichende im bisherigen Örtlichen Raumordnungskonzept enthalten war, ist inzwischen bebaut und kann entweder in Freiland rückgewidmet oder als kleine Baulandinsel für weitere Verdichtung gewidmet bleiben. Eine Baulandentwicklung ist hier keinesfalls vorgesehen.</p>	
W 78	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	6.432 M2
	b) unbebaut u. gewidmet	1.136 M2
	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	886 M2
	d) bebaut aber noch nicht gewidmet	2.333 M2
	e) Neuwidmung	1.315 M2
	g) freie Bauplätze	4 Stk.
	<p>Beschreibung: Südlich des Gemeindeweges zwischen Niedermauern-Gries und Welzelach liegt der kleine Weiler Rain, bestehend aus einer intakten Hofstelle („Oberrainer“) einer nur noch zu Wohnzwecken dienenden Hofstelle („Mühlinger“), einem Wohnhaus (Cäcilia Raffler), ein stillgelegtes altes Wirtschaftsgebäude sowie drei unterschiedlich genutzten Holzhäusern, ein kleiner Baulandbereich, ohne geplanter weiterer Ausdehnung, vor allem zur Deckung des Eigenbedarfs soll auch Weichenden der Weiler Welzelach und Rain die Möglichkeit geschaffen werden, Baugrundstücke zu sozial verträglichen Preisen zu erhalten und sich hier anzusiedeln; die Neuwidmungsfläche ist lt. neuester Biotopkartierung ein mit Feldgehölzen bestocktes Biotop und somit ein Konfliktbereich, war aber schon im bisherigen Örtlichen Raumordnungskonzept für eine Neuwidmung vorgesehen. Intakte Hofstellen sind im Flächenwidmungsplan als Sonderflächen auszuweisen.</p> <p>Widmungsvoraussetzungen: Nachweis eines konkreten Bedarfes, Parzellierungskonzept, Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen, Sicherstellung der verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung in einem wirtschaftlich vertretbarem Ausmaß.</p>	
W 79	Z1, D1	
	a) bebaut u. gewidmet	12.580 M2
	c) gewidmet kaum / nicht bebaubar	1.242 M2
	e) Neuwidmung	2.270 M2
	g) freie Bauplätze	4 Stk

	<p>Beschreibung: Weiler Welzelach bestehend aus 4 intakten Hofstellen (Freidinger, Oster, Petterer und Moser), 2 aufgelassene Hofstellen für Wohnzwecke genützt und eine ausgesiedelte Hofstelle (Welzelacher-Jörger) und 4 Wohnhäuser. 4 Bauplätze für den Eigenbedarf stehen noch zur Verfügung und zum Teil auch Verdichtung möglich; keine großartige Weiterentwicklung geplant; keine Konfliktbereiche; intakte Hofstellen sind im Flächenwidmungsplan als Sonderflächen auszuweisen.</p>				
	<p>Widmungsvoraussetzungen: Konkreter Bedarf, Verfügbarkeit, Sicherstellung der verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung in einem wirtschaftlich vertretbaren Ausmaß.</p>				
S 80	Z0, D1				
	<table> <tr> <td>a) bebaut u. gewidmet</td> <td>3.258 M2</td> </tr> <tr> <td>e) Neuwidmung</td> <td>4.474 M2</td> </tr> </table>	a) bebaut u. gewidmet	3.258 M2	e) Neuwidmung	4.474 M2
a) bebaut u. gewidmet	3.258 M2				
e) Neuwidmung	4.474 M2				
	<p>Beschreibung: Schattseitig, südlich der Isel gelegenes stillgelegtes ehemaliges Sägewerk; derzeit im Eigentum der Gemeinde Virgen und genutzt als Getreidelager, Hackschnitzellager für die „Dorfwärme“, beinhaltet auch ein Kleinwasserkraftwerk „Steinkasbach“, liegt lt. neuester Biotopkartierung in einem Magerwiesenbereich mit Feldgehölzgruppen. Künftig soll das Gebäude mit eventuellen Zubauten noch weiteren Nutzungen dienen.</p>				
	<p>Widmungsvoraussetzungen: Konkrete Nutzungsprojekte und Sicherstellung deren Finanzierung. Rücksichtnahme auf Landschaft, Isel (Natura 2000) und sonstige Biotope.</p>				