

# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT KITZBÜHEL

## ANLAGE B ZUR VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER STADTGEMEINDE KITZBÜHEL VOM ..... 2014, MIT DER DIE ERSTE FORTSCHREIBUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES DER STADTGEMEINDE KITZBÜHEL ERLASSEN WIRD

### 1 FESTLEGUNGEN ZUR KÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNG UND ZUR KÜNFTIGEN BAULICHEN ENTWICKLUNG IN DEN ENTWICKLUNGSFÄHIGEN BEREICHEN

#### 1.1. Angestrebte bauliche Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen

##### Ortsteile im Bereich der B 170 Brixental Straße:

##### **Klausenbach (W 01, S 01)**

W 01:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 01: Handelsbetrieb Lagerhaus, Parkplatz Lagerhaus

Der an der Gemeindegrenze zu Kirchberg gelegene Ortsteil Klausenbach weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf. Eine weitere Siedlungsentwicklung soll nur südlich der Bundesstraße im Bereich der derzeit gewidmeten Baulandflächen erfolgen, wobei geringfügige Erweiterungen nach Süden zur besseren Nutzung bestehender Baulandflächen möglich sind. Der bestehende, im Freiland befindliche Siedlungsansatz nördlich der Bundesstraße mit zwei Wohnhäusern soll nicht weiterentwickelt werden, sondern im Freiland verbleiben.

Der Handelsbetrieb Lagerhaus und der zugehörige Parkplatz wurden als Sondernutzungen berücksichtigt (S 01).

### **Gundhabing (M 01, W 02, W 03, W 04, S 02)**

M 01:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: gewerblich gemischte Nutzung

W 02:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 03:

- Zeitzone: z2
- Dichtezone: D1, Verpflichtung zur Bebauungsplanung
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 04:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 02: Gasthof

Der Ortsteil Gundhabing umfasst zwei durch einen Freilandstreifen getrennte Siedlungsansätze. Die ältere Bebauung mit Hofstellen und Tourismusbetrieben (M 01) konzentriert sich an der B 170 Brixental Straße. Nördlich davon hat sich eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und teilweise Geschößwohnungsbauten entwickelt (W 02). Im östlichen Anschluss befinden sich noch größere, bisher noch nicht ausreichend erschlossene Baulandreserven (W 03). Die bauliche Nutzung dieses Bereichs ist erst nach zweckmäßiger Grundteilung und Erschließung möglich. Ein Zusammenwachsen des westlichen und des östlichen Siedlungsteiles (W 04) soll aus siedlungsstrukturellen Gründen vermieden werden. Dazu kommt, dass die Trasse der TAL-Ölpipeline über diesen Grünzug verläuft. Aufgrund der zu den zentralörtlichen Einrichtungen peripheren Lage sollen künftig keine wesentlichen baulichen Verdichtun-

gen erfolgen. Die bestehende Nutzungsgliederung mit der von der Bundesstraße etwas abgesetzten Wohnnutzung soll beibehalten werden.

Das Restaurant des Golfclubs Schwarzsee wurde als Sondernutzungen berücksichtigt (S 02).

### **Lutzenberg (W 05, W 06, W 07, S 03, S 04)**

W 05:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 06, W 07:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D0
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 03: Beherbergungsbetrieb

S 04: Gärtnerei

Der Ortsteil Lutzenberg wird ähnlich wie der Ortsteil Lebenberg von einem großen Beherbergungsbetrieb dominiert. Die sonstige Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern und weist einen großen Grünflächenanteil auf. Eine Siedlungserweiterung oder wesentliche bauliche Verdichtung in diesem landschaftlich exponierten Bereich soll nicht erfolgen, insbesondere auch im Hinblick auf die wenig leistungsfähige innere Verkehrserschließung am Lutzenberg. Der kleinflächige Siedlungsansatz westlich der Reither Landesstraße soll nicht über die bestehende Bebauung hinaus erweitert werden.

Das Hotel Am Lutzenberg und die am Fuße des Lutzenberges gelegene Gärtnerei wurden als Sondernutzungen berücksichtigt (S 03, S 04).

### **Schreibichl (W 08)**

W 08:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D0
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Der Ortsteil weist einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung auf. Im Norden ist eine Erweiterung der Siedlung vorgesehen.

### **Am See (W 09, S 05, S 06, S 07, S 07a)**

W 09:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 05: Campingplatz, Beherbergungsbetrieb, Gasthof, Minigolfplatz

S 06: Moorbad

S 07: Freibad, Parkplatz

S 07a: Personalwohnhaus

Der durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Tourismusbetriebe geprägte Ortsteil Am See liegt in der Nachbarschaft des Schwarzsees und soll seine bestehende Charakteristik als stark durchgrüntes Siedlungsgebiet beibehalten. Die östlich anschließende landwirtschaftliche Fläche soll als Pufferzone zur Liegewiese des Schwarzseebades erhalten bleiben.

Die nördlich und südöstlich des Siedlungsgebiets gelegenen Sondernutzungen wurden berücksichtigt (S 05, S 06, S 07, S 07a).

### **Bichlachweg (W 10, S 08)**

W 10:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D0
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 08: Freibad, Beherbergungsbetrieb, Restaurant, Parkplatz

An Bichlachweg besteht ein älteres Siedlungsgebiet, das mit Ausnahme von zwei Grundparzellen im Freiland befindet. Die Bebauungstypologie soll entsprechend der bestehenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung fortgeführt werden.

Das Alpenhotel und das Strandbad am Schwarzsee wurden als Sondernutzung berücksichtigt (S 08).

### **Seebichl - Oberhirzing (W 11)**

W 11:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

In diesem Ortsteil bestehen noch großflächige Baulandreserven. Eine gegenüber dem Bestand geringfügig verdichtete Bebauung ist anzustreben, wobei die Hanglage des Areals zu berücksichtigen ist.

### **Sinwell (W 12, S 09, S 10)**

W 12:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 09: Tourismusdienstleistungszentrum – Bürogebäude mit Nebeneinrichtungen

S 10: Öffentliche Stellplätze

Der zwischen der Bahntrasse und der B 170 Brixental Straße gelegene Ortsteil Sinwell weist überwiegend eine dichte Wohnbebauung auf.

Die westlich des Siedlungsgebiets gelegenen Sondernutzungen wurden berücksichtigt (S 09, S 10).

### **Burgstall (W 13, W 14)**

W 13:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 14:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Der Ortsteil Burgstall weist überwiegend eine Wohnbebauung auf. Im westlichen Siedlungsteil wurde eine Geschößwohnungsanlage errichtet. Die bestehende Bebauungs- und Nutzungscharakteristik soll künftig beibehalten werden.

### **Ortsteile im Bereich der B 161 Pass-Thurn-Straße - Nord:**

Die Siedlungsstruktur von Kitzbühel wird maßgeblich von der Entwicklung entlang der B 161 Pass-Thurn-Straße als überregional bedeutsame Verkehrsachse und als Hauptverbindung zu den nördlich und südlich gelegenen Nachbargemeinden bestimmt. Aufgrund der günstigen Verkehrslage haben sich entlang der B 161 Pass-Thurn-Straße das produzierende Gewerbe sowie stark am PKW-Kunden orientierte Handelsbetriebe mit großem Stellplatzbedarf angesiedelt.

### **Steuerberg (W 15, S 11, S 12)**

W 15:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D0
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 11: Kompostieranlage

S 12: Freibad und Gasthof

In diesem peripheren Ortsteil wurden in den letzten Jahren zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Bedingt durch die ruhige, landschaftlich attraktive Lage ist ein erheblicher Druck auf eine weitere Ausweitung der Siedlungsgrenzen gegeben. Aufgrund der peripheren Lage in einem der wichtigsten Erholungsgebiete von Kitzbühel soll zukünftig keine weitere Siedlungsausdehnung erfolgen.

Die Kompostieranlage nordöstlich von Steuerberg sowie das Waldbad Gieringer Weiher wurden als Sondernutzungen berücksichtigt (S 11, S 12).

**Siedlung Frieden (W 16), Stegerwiese (W 17), Ried Riesberg - Walsenbach (W 17a)**

W 16, W 17:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 17a:

- Zeitzone: z2
- Dichtezone: D1, Verpflichtung zur Bebauungsplanung
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Die Ortsteile Siedlung Frieden und Stegerwiese weisen eine nach einem Gesamtkonzept errichtete Wohnbebauung auf, wobei sich durch die benachbarte Bahntrasse und die B 161 Pass-Thurn-Straße gewisse Beeinträchtigungen in der Wohnqualität ergeben. Nutzungsänderungen sind aufgrund des einheitlichen Charakters nicht zweckmäßig. Die einheitliche Bebauungstypologie des Ortsteils soll auch zukünftig erhalten werden.

Im Bereich des Siedlungsteiles Ries Riesberg - Walsenbach ist insbesondere auf die Wildbach-Gefahrenzone Rücksicht zu nehmen. Bei einer Beanspruchung von Feldgehölzen ist eine naturschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

**Himmelreich (W 18, Ö 01), Hintergrub (W 19)**

W 18, W 19:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Ö 01: Kläranlage, Altstoffsammelstelle

Die beiden Ortsteile weisen eine weitgehend einheitliche Bebauung mit Einfamilienhäusern auf. Aufgrund der Immissionsbelastungen durch die B 161 Pass-Thurn-Straße sollen keine wesentlichen baulichen Verdichtungen im bestehenden Bauland erfolgen.

Die südlich der Kitzbüheler Ache gelegene Kläranlage und die Altstoffsammelstelle wurden als öffentliche Nutzung berücksichtigt (Ö 01).

**Vordergrub, Höglern (W 20)**

W 20:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Die bestehende Bebauungscharakteristik mit Ein- und Zweifamilienhäusern soll fortgeführt werden, wobei im Nahbereich zu Hintergrub verdichtete Bebauungsformen angestrebt werden sollen, um eine flächensparende Nutzung dieser gut erschlossenen Bereiche sicherzustellen.

Der Ortsteil Höglern ist noch stärker durch die Landwirtschaft geprägt. Zur Erhaltung der Produktionsgrundlagen der Landwirtschaft und zum Schutze des Landschaftsbildes soll zukünftig keine weitere Siedlungsausdehnung über die Gebäudezeile südlich des Baches hinaus erfolgen.

**Pancheri Feld (G 01, G 02, G 03)**

G 01, G 03:

- Zeitzone: z2
- Dichtezone: D2, Verpflichtung zur Bebauungsplanung
- Vorwiegende Nutzung: gewerblich-industrielle Nutzung

G 02:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: gewerblich-industrielle Nutzung

Die zwischen Kitzbüheler Ache und Bahntrasse gelegenen Flächen sind für eine gewerbliche Entwicklung aufgrund der Ebenheit, der Entfernung zu immissionsempfindlichen Nutzungen und der infrastrukturellen Ausstattung sehr gut geeignet und sollen daher von anderen Nutzungsansprüchen, insbesondere immissionsempfindlichen Nutzungen wie Wohnen, freigehalten werden.

Vor einer Widmung der noch im Freiland befindlichen Flächen ist ein Erschließungskonzept zu erstellen, das den gesamten Bereich umfasst. Weiters soll eine Baulandwidmung nur auf der Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen und bei konkretem Interesse von Betrieben erfolgen, wobei die maximalen Grundstückspreise, Baufristen etc. festzulegen sind.



Im Bereich Pancheri Feld sollen durch entsprechende Widmungsfestlegungen gem. § 39 Abs. 2 TROG 2011 keine reinen Handelsbetriebe und keine Dienstleistungsbetriebe, die aufgrund ihrer Emissionen auch in Mischgebieten situiert werden können, zulässig sein.

Innerhalb des Gebietes bestehen mehrere Wohngebäude. Dieser Bestand muss zwar als gegeben akzeptiert werden, neue Wohngebäude sollen jedoch nicht mehr errichtet werden.

### **St. Johanner Straße (G 04, G 05, M 02)**

G 04, G 05:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: gewerblich-industrielle Nutzung

M 02:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: gewerblich gemischte Nutzung

Beidseits der St. Johanner Straße besteht ein größeres Gewerbegebiet, das westseitig auch den unteren Teil die Hangflächen zum Lebenberg umfasst. Auf diesen, für eine gewerbliche Nutzung wenig geeigneten Flächen bestehen bereits seit langem mehrere Wohnhäuser. Die teilweise enge Verzahnung und Durchmischung von Wohngebäuden und Betriebsgebäuden führt teilweise zu Nutzungskonflikten.

Für die künftige siedlungsstrukturelle Entwicklung wird angestrebt,

- die für gewerbliche Betriebe aufgrund ihrer Verkehrslage und der Topografie geeigneten Flächen auch tatsächlich einer gewerblichen Entwicklung vorzubehalten,
- Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden und
- das derzeit teilweise wenig ansprechende Ortsbild entlang der St. Johanner Straße zu verbessern.

Die bestehende Wohnnutzung muss zwar als gegeben akzeptiert werden, es sollen jedoch keine Erweiterungen in bisher nicht für Wohnbauten genutzte Bereiche und keine wesentlichen baulichen Verdichtungen erfolgen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist besonderes Augenmerk auf den Waldrand im Hangbereich zu legen.

Vor jeder Bauführung / Änderung des Flächenwidmungsplanes im Hangbereich ist eine geologische Stellungnahme einzuholen.

### **Rennfeld / Achenweg (W 21, M 02a)**

W 21:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

M 02a:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: gewerblich gemischte Nutzung

Für die dichte Wohnbebauung im Bereich Rennfeld ist auf verträgliche Nutzungen auf den westlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen zu achten. Entlang des Achenweges nördlich und südlich des Bahnhofs befindet sich ein vorwiegend gewerblich gemischt genutzter Bereich.

### **Römerweg (W 22)**

W 22:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D0
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Um die wichtige Naherholungsfunktion des Römerweges zu erhalten, soll der Bereich mit Ausnahme des bereits bestehenden größeren Siedlungsansatzes Römerweg auch weiterhin im Freiland verbleiben. Für die Wohnbebauung im Siedlungsbereich Römerweg soll eine großzügige Freiflächenausstattung und Durchgrünung mit geringen maximalen Baudichten angestrebt werden. Entlang des einstreifigen Römerweges wird der Ausbau einzelner Ausweichen notwendig werden.

Bei einer allfälligen Bebauung ist auf die Uferbereiche des Parmbaches und des Aschlbergbaches Rücksicht zu nehmen.

**Stadtzentrum und an das Zentrum angrenzende Stadtteile:****Klausnerfeld (M 03)**

M 03:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: gewerblich gemischte Nutzung

Dieser Stadtteil beidseits der Josef-Pirchl-Straße weist eine stark gemischte Nutzung mit Gewerbebetrieben, Beherbergungsbetrieben und Wohnbauten auf. Bedingt durch die B 161 Pass-Thurn-Straße sind die direkt an die Bundesstraße angrenzenden Flächen für lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnbauten und Beherbergungsbetriebe wenig geeignet.

Langfristig bietet sich der Stadtteil aufgrund der Zentrumsnähe und der verkehrsgünstigen Lage zur Erweiterung des Stadtzentrums an, wobei allerdings die Trennwirkung der Bundesstraße durch geeignete Maßnahmen aufgehoben oder wesentlich reduziert werden müsste. Für die Bebauung ist eine dichte, mehrgeschoßige Bebauung mit verträglicher Nutzungsmischung anzustreben.

**Lebenberg (W 23, W 24, S 13)**

W 23, W 24:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 13: Beherbergungsgroßbetrieb

Der Ortsteil Lebenberg wird von einem großen Beherbergungsbetrieb dominiert. Ansonsten weist der Stadtteil eine überwiegend lockere Bebauung in offener Bauweise mit starker Durchgrünung auf.

Das Hotel Schloss Lebenberg wurde als Sondernutzung berücksichtigt (S 13).

**Pfarrau (W 25, S 14, Ö 02)**

W 25:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 14: Parkplatz

Ö 02: Park

Die Pfarrau bildet einen zentrumsnahen Stadtteil mit hoher Wohnqualität und einzelnen Tourismus- und Dienstleistungsbetrieben. Von großer Bedeutung für die Freiflächenversorgung ist der Pfarraupark (Ö 02), der in seinem heutigen Umfang zu erhalten ist. Der Pfarrauparkplatz (S 14) ist für die Abdeckung der Verkehrsbedürfnisse von Pendlern und Besuchern der Stadt wichtig, wobei eine teilweise Überbauung bei Erhaltung der Stellplatzanzahl nicht ausgeschlossen werden soll.

**Franz-Reisch-Straße (W 26)**

W 26:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Der Bereich stellt ein Stadtkernerweiterungsgebiet dar. Es wird entsprechend eine Nutzungsmischung (Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Tourismus) mit Dominanz der Wohnnutzung angestrebt.

Der Bereich Franz-Reisch-Straße ist durch eine überwiegend offene Bebauung mit größeren Einzelhäusern mit oft villenartigem Charakter geprägt. Es dominiert Wohnnutzung, zwischen den Wohnbereichen befinden sich einzelne Beherbergungsbetriebe. Auf die Erhaltung der starken Durchgrünung ist zu achten.

Als altes, kleingliedriges Siedlungsgebiet weist der Bereich um die Kirchgasse eine besondere Charakteristik auf. Eine wesentliche bauliche Verdichtung soll in diesem Bereich nicht erfolgen, um das für das Ortsbild von Kitzbühel wertvolle Ensemble nicht zu beeinträchtigen.

**Altstadt – Stadtzentrum (K 01, S 15, S 16, S 17, Ö 03, Ö 04, Ö 05, SF 01)**

K 01:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D3
- Vorwiegende Nutzung: zentrumstypische Nutzung

S 15: Kurzentrum

S 16: Kloster, Hotel, Parkplatz, Beherbergungsgroßbetrieb

S 17: Amtsgebäude, Parkplatz

Ö 03: Vereinshaus, WC, Grünanlage, Friedhof, Widum, Pfarrkirche und Liebfrauenkirche, Parkplatz

Ö 04: Bezirkshauptmannschaft, Volksschule, Grünanlage

Ö 05: Schulen und Erwachsenenbildungseinrichtungen, Sozialgebäude

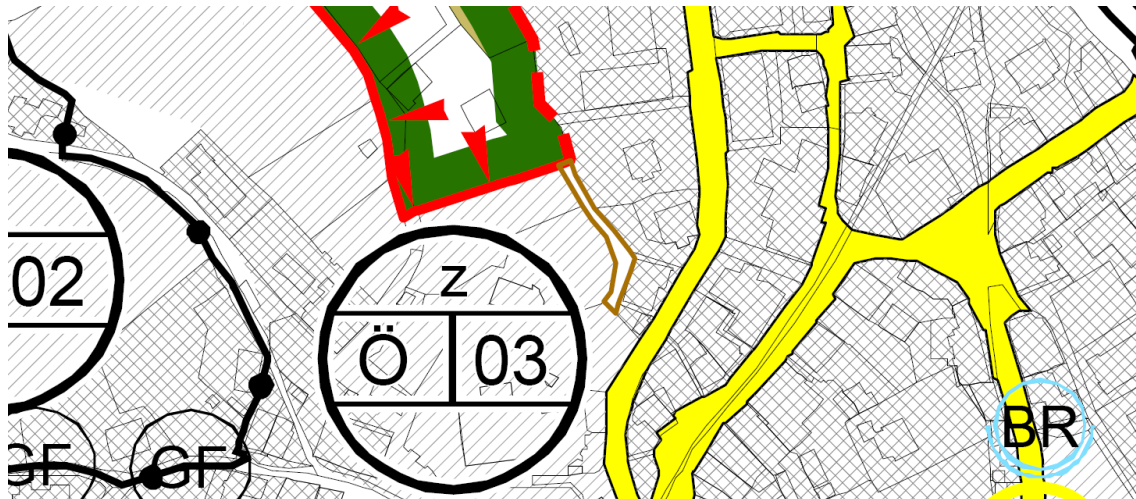
SF 01: Sportplatz

Für das Stadtzentrum mit der Altstadt wird folgende baulich-funktionale Entwicklung angestrebt:

- Erhaltung der bestehenden Funktionsmischung mit einem hohen Anteil öffentlicher Einrichtungen und einem hochwertigen Besatz mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben,
- behutsame Nutzung noch vorhandener baulicher Handlungsspielräume unter Beachtung einer ausreichenden Freiflächenausstattung und des historischen Ortsbildes der Kitzbüheler Altstadt,
- Entlastung der öffentlichen Straßenräume vom ruhenden Verkehr zugunsten einer Erweiterung der Bewegungsräume der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer, des erforderlichen fließenden Kfz-Verkehrs und des Wirtschaftsverkehrs sowie zugunsten der attraktiveren Gestaltung der Straßenräume,
- Verbesserung der Verkehrsanbindung des Zentrums von Westen her unter Einbeziehung der gewählten Variante der Umfahrung Hahnenkamm und Ausbau eines attraktiven, zentrumsnahen Stellplatzangebotes ohne zusätzliche Verkehrsbelastung des Stadtzentrums mit direkter Anbindung an die B 161 im Bereich Vogelfeld.

Im Zentrum soll die vielfältige Durchmischung hochwertiger Nutzungen weiterhin beibehalten werden. Neben Handel, Dienstleistungen, Beherbergung und öffentlichen Einrichtungen soll auch die Wohnnutzung gesichert werden. Die Baudichten werden von den gesetzlichen Mindestgrenzabständen und der notwendigen Erhaltung bestehender Freiräume bestimmt.

Die öffentlichen Funktionen im Stadtzentrum wurden als öffentliche Nutzungen berücksichtigt (Ö 03, Ö 04, Ö 05). Darüber hinaus wurden Kurzentrum, Koster, das ehemalige Grandhotel, Finanzamt, Parkplätze und ein Sportplatz als Sondernutzungen berücksichtigt (S 15, S 16, S 17, SF 01).



Die in der Abbildung braun umrandete Fläche stellt ein wertvolles Biotop innerhalb der Siedlungsgrenzen dar. Es soll möglichst geschont und erhalten werden.

### **Wagnerstraße (W 27, Ö 06), Ehrenbachgasse (W 28), Malinggasse (W 29)**

W 27, W 28, W 29:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Ö 06: Berufsschule, Einsatzzentrale, Bundesamtsgebäude

Diese drei Bereiche bilden potentielle Erweiterungsbereiche des Stadtzentrums. Es wird entsprechend eine Nutzungsmischung (Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Tourismus) mit Dominanz der Wohnnutzung angestrebt. Ansätze für diese Entwicklung sind durch verschiedene öffentliche und halböffentliche Einrichtungen bereits gegeben. Die Gebiete sind infrastrukturell voll erschlossen und bieten sich für eine schrittweise, behutsame Nachverdichtung der Bebauung unter Berücksichtigung der durch das bestehende Straßennetz gegebenen Restriktionen und einer ausreichenden Freiflächenausstattung an.

Im Bereich Wagnerstraße wurde Berufsschule, Einsatzzentrale und Bundesamtsgebäude als öffentliche Nutzungen berücksichtigt (Ö 06).

### **Jochberger Kreuzung (M 04, SF 02)**

M 04:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: gewerblich gemischte Nutzung

SF 02: Sportanlage

Der Siedlungsbereich zwischen Kitzbüheler Ache und Bahnschleife weist für lärmempfindliche Nutzungen aufgrund der doppelten Belastung durch B 161 Pass-Thurn-Straße und Bahn ungünstige Standortvoraussetzungen auf. Der Bereich kommt daher primär für gewerbliche Nutzungen und lärmunempfindliche Dienstleistungen in Betracht.

Der Sportpark und die Tenniscourts wurden als Sondernutzung für Sport und Erholung berücksichtigt (SF 02).

### **Ölberg (W 30, W 31)**

W 30, W 31:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Der Ortsteil Ölberg liegt zentrumsnah und ist gut besonnt. Die bestehende Verkehrserschließung ist allerdings mangelhaft und kann nur mit sehr hohem Aufwand wesentlich verbessert werden.

### **Griesenau (W 32)**

W 32:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D0, ausgenommen Beherbergungsbetriebe
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Dieser durch Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und mehrere Tourismusbetriebe gekennzeichnete Ortsteil verfügt nur über eine unzureichende, großteils nur einstreifige Zufahrt vom Hornweg her.

**Sonnental (W 33, S 18, S 19, Ö 07), Sonnberg (W 34, W 35, W 36, W 37, W 37a, S 20),**

W 33, W 34, W 36, W 37:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 35:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D0
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 37a:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D0, Verpflichtung zur Bebauungsplanung
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 18: Seilbahn, Skischulhütte, Parkplatz

S 19: Dienstleistungszentrum mit Schwerpunkt Gesundheitsdienstleistungen, Rehabilitationszentrum, Parkgarage

S 20: Beherbergungsgroßbetrieb

Ö 07: Alten- und Pflegeheim

Die Stadtteile östlich der Bahntrasse, zwischen dem Hornweg im Norden und dem Sonnenhofweg im Süden sind durch die vorherrschende Wohnnutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, einigen Mehrfamilienhäusern und einzelne Beherbergungsbetriebe geprägt. Innerhalb des Siedlungsgebietes bestehen noch beträchtliche Baulandreserven.

Für die Stadtteile Sonnentäl und Sonnberg gilt wie auch für die Ortsteile Griesenau und Ölberg, dass die Verkehrserschließung derzeit unzureichend ist. Vor einer besseren verkehrlichen Anbindung der Stadtteile an das übergeordnete Straßennetz, insbesondere einer Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges am Hornweg, ist daher keine stärkere bauliche Verdichtung im Bereich der beiden Ortsteile vertretbar.



Im Stadtteil Sonnental wurden die Talstation der Hornbahn, das Gesundheitsdienstleistungs- und Rehabilitationszentrum sowie das Alten- und Pflegeheim der Stadt Kitzbühel als Sondernutzungen bzw. öffentliche Nutzungen berücksichtigt (S 18, S 19, Ö 07). Südlich des Stadtteils Sonnberg wurde das Golfhotel A-ROSA als Sondernutzung berücksichtigt (S 20).

Der Freilandstreifen zwischen Aschbachbichl und Hagsteinweg stellt ein wertvolles Biotop innerhalb der Siedlungsgrenzen dar. Es soll möglichst geschont und erhalten werden.

Im den Bereichen W 35, W 36, W 37 und W 37a ist bei Bebauungen Einvernehmen mit der Wildbach- und Lawinenverbauung herzustellen.

### **Oberleiten (W 38, W 39, W 40)**

W 38, W 39, W 40:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D0
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Der Siedlungsbereich Oberleiten ist durch große Baugrundstücke mit Ein- und fallweise Zweifamilienhäusern gekennzeichnet. Die Problematik des Gebietes ergibt sich aus der landschaftlichen Exponiertheit, die eine sehr lockere Bebauung erfordert, die jedoch in gewissem Widerspruch zur Zielsetzung einer bodensparenden Bebauung steht.

Im Bereich W 40 ist bei Bebauungen Einvernehmen mit der Wildbach- und Lawinenverbauung herzustellen.

### **Höglrainmühle (M 05, M 06, SF 03)**

M 05, M 06:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: gewerblich gemischte Nutzung

SF 03: Tennisstadion

Der direkt südlich der Bahnschleife gelegene Stadtteil wird durch gewerbliche Nutzungen dominiert. Baulandreserven sind nur mehr in geringem Maße gege-

ben. Die gewerbliche Nutzung soll aufgrund der Nachbarschaft zu Bundesstraße und Bahn weiterhin beibehalten werden.

Das Tennisstadion wurde als Sondernutzung für Sport und Erholung berücksichtigt (SF 03).

### **Högl (W 41)**

W 41:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Im kleinen Ortsteil Högl befinden sich mehrere Häuser im Freiland. Die maximale Siedlungsgrenze ermöglicht die Baulandwidmung der weitgehend bebauten Flächen am Ostufer des Ehrenbaches.

### **Marchfeld (W 42, W 43), Schattbergsiedlung (W 44), Hausbergtal (W 45)**

W 42, W 44, W 45:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 43:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1, Verpflichtung zur Bebauungsplanung
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Die drei Ortsteile werden durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, wobei im Ortsteil Marchfeld auch landwirtschaftliche Betriebe und Beherbergungsbetriebe ansässig sind. Im Hausbergtal sind die Baulandreserven weitgehend erschöpft, während in den Ortsteilen Schattbergsiedlung und Marchfeld Reserven bestehen.

Entsprechend den vorherrschenden Nutzungen sollen die Schattbergsiedlung und das Hausbergtal weiterhin von der Wohnfunktion mit Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert werden. Eine stärkere bauliche Verdichtung ist aufgrund der Hanglage und der geringen Größe der Grundstücke nicht anzustreben.

Im Marchfeld soll die gemischte Nutzungsstruktur mit Absicherung der Hofstellen erhalten und weiterentwickelt werden.

W 43: Bei einer allfälligen Bebauung im Bereich Schattbergsiedlung ist auf den Uferbereich des Erzbaches Rücksicht zu nehmen.

### **Maurachfeld (T 01, S 21)**

T 01:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: touristische Nutzung

S 21: Seilbahn, Parkplatz, Skiverleih, Skiwerkstätte, Verwaltungsgebäude  
Bergbahn, Hotel

Der Ortsteil Maurachfeld südwestlich der Bahntrasse, beidseits der Hahnenkammstraße, ist durch die Nähe zur Talstation der Hahnenkammbahn stark touristisch geprägt. Die bestehende Nutzung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern und kleineren Beherbergungsbetrieben bis 40 Betten soll weiterhin beibehalten werden. Als ungünstig erweist sich die Verkehrsanbindung über den beschränkten Bahnübergang nördlich der Talstation der Hahnenkammbahn und das Fehlen einer direkten, das Stadtzentrum nicht berührenden Verbindung zum übergeordneten Straßennetz.

Der Bereich der Talstation der Hahnenkammbahn wurde als Sondernutzung berücksichtigt (S 21).

### **Bereich Ganslernhang (S 22, S 23, S 24)**

S 22: Beherbergungsbetrieb mit Restaurant

S 23: Seilbahn, Parkplatz

S 24: Wirtschaftswissenschaftliches Seminarhauptgebäude und Nebengebäude

Die im Bereich des Ganslernhang bestehenden großflächigen Widmungen wurden als Sondernutzungen berücksichtigt (S 22, S 23, S 24).

**Hausstatt (W 46)**

W 46:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Der Ortsteil Hausstatt weist eine gemischte Nutzung mit Wohnhäusern und einzelnen Beherbergungsbetrieben auf.

**Ortsteile im Bereich der B 161 Pass-Thurn-Straße - Süd:**

Die Siedlungsstruktur von Kitzbühel wird maßgeblich von der Entwicklung entlang der B 161 Pass-Thurn-Straße als überregional bedeutsame Verkehrsachse und als Hauptverbindung zu den nördlich und südlich gelegenen Nachbargemeinden bestimmt. Aufgrund der günstigen Verkehrslage haben sich entlang der B 161 Pass-Thurn-Straße das produzierende Gewerbe sowie stark am PKW-Kunden orientierte Handelsbetriebe mit großem Stellplatzbedarf angesiedelt.

**Jochberger Straße (M 07)**

M 07:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: gewerblich gemischte Nutzung

Analog zum Gewerbegebiet St. Johanner Straße hat sich südlich des Bahnboogens insbesondere westlich der Jochberger Straße ein gewerblich geprägtes, jedoch mit Wohnnutzungen durchmischtes Siedlungsgebiet entwickelt, in dem sich in den letzten Jahren auch mehrere größere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt haben. Die von der Flächenwidmung her ursprünglich vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet wurde durch mehrere Umwidmungen in Mischgebiete teilweise ausgehöhlt, sodass sich eine zunehmende Durchmischung von wenig und stärker immissionsempfindlichen Nutzungen ergibt.

Die künftige Nutzung der noch vorhandenen Baulandreserven soll wieder vermehrt dem Prinzip der Konzentration immissionsunempfindlicher Nutzungen an

der B 161 Pass-Thurn-Straße folgen, während Wohnanlagen nicht direkt an der stark belasteten B 161 errichtet werden sollen.

Bei weiteren Bebauungen an der B 161 soll auch darauf geachtet werden, dass die Gebäude selbst als Lärmschutz für die hinter der straßenseitigen Bebauung gelegenen Baulandflächen dienen.

### **Zephirau (W 47, W 48, S 25)**

W 47, W 48:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 25: Hackschnitzelanlage

Der Ortsteil weist eine überwiegend lockere Bebauung auf. Eine dichtere Bebauung soll im Hinblick auf die periphere Lage des Ortsteils vermieden werden.

Die Hackschnitzelanlage südlich des Köglerbaches wurde als Sondernutzung berücksichtigt (S 25).

### **Bichlnweg (W 49, SF 04, SF 05)**

W 49:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

SF 04: Tennisplatz

SF 05: Sportplatz

Der Bereich südlich des Bichlnweges an der Jochberger Straße weist eine dichte Wohnbebauung mit Geschößwohnbauten auf. Weiter südlich folgt ein gemischt genutzter Bereich mit einigen Betrieben.

Tennis- und Sportplatz wurden als Sondernutzungen für Sport und Erholung berücksichtigt (SF 04, SF 05).

**Stockerdörfel, Badhaussiedlung (W 50)**

W 50:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Während das Stockerdörfel und die Siedlung Lindnerfeld überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aufweisen, ist die Badhaussiedlung durch eine dichte Wohnbebauung geprägt. Diese Bauungsstruktur soll beibehalten werden, wobei maßvolle Nachverdichtungen zweckmäßig sind.

**Winklernfeld (W 51)**

W 51:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Der Ortsteil Winklernfeld ist durch eine lockere, stark durchgrünte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt, wobei auch noch größere Baulandreserven bestehen. Das eingetieftes Wiesental des kleinen Baches soll weiterhin von einer Bebauung freigehalten werden.

**Bacherwiese (W 52, SF 06)**

W 52:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

SF 06: Sportplatz

Der Bereich Bacherwiese weist eine dichte Wohnbebauung mit Geschosswohnbauten auf. Im Norden befindet sich ein gemischt genutzter Bereich mit einigen Betrieben.

Der Sportplatz im Süden des Ortsteils wurde als Sondernutzungen für Sport und Erholung berücksichtigt (SF 06).

**Sonngrub (W 53, W 53a, W 54)**

W 53, W 54:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 53a:

- Zeitzone: z2
- Dichtezone: D1, Verpflichtung zur Bebauungsplanung
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Der Ortsteil Sonngrub weist dichte Einfamilienhausbebauung auf. Im Bereich der Siedlungserweiterung Sonngrub Nord (W 53a) ist im Rahmen des Widmungsverfahrens eine detaillierte naturkundliche Bearbeitung durchzuführen

**Eichenweg (W 55)**

W 55:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Der Ortsteil weist eine lockere, stark durchgrünte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Im Osten befindet sich eine umfangreiche Baulandreserve.

**Einfang (W 56, W 57)**

W 56, W 57:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Entlang der Kitzbüheler Ache weist der Ortsteil eine von Reihenhäusern und Geschoßwohnbauten geprägte Bebauungstypologie auf. Dahinter befindet sich eine lockere, stark durchgrünte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

W 56: Bei einer allfälligen Bebauung im Bereich der Gp 161/1 ist auf den Feldgehölzstreifen und die Böschung Rücksicht zu nehmen.

W 57: Im Bereich der bewilligten Bachregulierung, insbesondere des Schotterbeckens (Gp 157/1), ist auf die bachbegleitende Vegetation Rücksicht zu nehmen.

### **Staudach (W 58)**

W 58:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Der Ortsteil Staudach ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit starker Durchgrünung geprägt. Aufgrund der Hanglage soll diese Charakteristik auch beibehalten werden, wobei geringfügige Verdichtungen im festgelegten Rahmen möglich sind. Es bestehen noch einige kleine Baulandreserven.

Hangseitig wurde ein Siedlungsrand festgelegt, um geringfügige Baulanderweiterungen zur besseren Nutzung bestehender Bauplätze zu ermöglichen.

### **Eben (W 59)**

W 59:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D0
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

Dieser peripher gelegene Ortsteil mit einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist nur über einen einstreifigen Zufahrtsweg mit mehreren Ausweichen erschlossen. Die künftige Bebauung soll einer lockeren Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit geringer Baudichte entsprechen.

### **Rehbichln (W 60, T 02, S 26, S 27, S 28, S 29), Bichlalm (W 61)**

W 60:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1



- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

W 61:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D1, ausgenommen Beherbergungsbetriebe
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

T 02:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D2
- Vorwiegende Nutzung: touristische Nutzung

S 26: Reitanlage

S 27: Reitanlage

S 28: Seilbahn, Parkplatz, Beherbergungsbetrieb

S 29: Clubhaus, Hotel

Im ausgedehnten Siedlungsgebiet Rehbichln-Bichlalm sind noch erhebliche Baulandreserven vorhanden. Die Bebauungstypologie ist durch eine lockere, stark durchgrünte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Bereich Bichlalm durch einige Tourismusbetriebe geprägt.

Aufgrund der landschaftlich exponierten und zu den zentralörtlichen Einrichtungen peripheren Lage soll keine Siedlungserweiterung oder wesentliche bauliche Verdichtung erfolgen. Aufgrund der guten Standortgunst für Beherbergungsbetriebe soll hingegen die Möglichkeit zur Schaffung neuer Betriebe in geeigneten Lagen offengehalten werden, wobei zur Sicherung der touristischen Verwendung eine Widmung als Sonderfläche erfolgen soll.

Die bestehenden größeren Sondernutzungen im Bereich Rehbichln – Bichlalm wurden durch entsprechende Entwicklungssignaturen berücksichtigt (S 26, S 27, S 28, S 29)

W 60: Bei einer allfälligen Bebauung am westlichen Rand des Siedlungsbereiches ist auf den bestehenden Heckenstreifen Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist durch eine Baugrenzlinie der Schutz der bachbegleitenden Hochstaudenflur soweit als möglich sicherzustellen.

W 60: Die Gp 783/1 wird durch den Winklerbach – Oberlauf durchflossen. Sie liegt in der Gelben Wildbachgefahrenezone bzw. in der Roten Wildbachgefahrenezone des Winklerbaches. Vor einer Bebauung ist eine Verlegung des Winklerbaches nach erfolgter naturschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Bewilligung auf Basis eines Verbaunungsprojektes erforderlich. Die Kosten für die

Projektierung und für die Bachumlegung hat der Konsenswerber zu tragen. Es ist ein Gutachten bezüglich der Baugrundeigenschaften des Untergrundes durch einen Geotechniker / Bodenmechaniker erforderlich. (vgl. Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, GzI. 740/19-2013, 66212/4-2013)

### **Linsegg (W 62, S 30)**

W 62:

- Zeitzone: z1
- Dichtezone: D0
- Vorwiegende Nutzung: Wohnnutzung

S 30: Pension, Parkplatz

Der kleine Siedlungsansatz befindet sich in landschaftlich exponierter und zu den zentralörtlichen Einrichtungen peripherer Lage.

Rosis Sonnbergstuben in Oberaigen wurde als Sondernutzung berücksichtigt (S 30).

### **Hahnenkamm:**

#### **Bereich Hahnenkamm (S 31, S 32)**

S 31: Speicher Seidlalm

S 32: Beherbergungsbetrieb

Die im Bereich des Hahnenkamms wurden der Speicher Seidlalm und das Hotel Ehrenbachhöhe als Sondernutzungen berücksichtigt (S 31, S 32).

## **1.2. Sondernutzungen / öffentlichen Nutzungen**

Sondernutzungen:

S 01: Handelsbetrieb Lagerhaus, Parkplatz Lagerhaus

- S 02: Gasthof
- S 03: Beherbergungsbetrieb
- S 04: Gärtnerei
- S 05: Campingplatz, Beherbergungsbetrieb, Gasthof, Minigolfplatz, Tennisplatz
- S 06: Moorbad
- S 07: Freibad, Parkplatz
- S 07a: Personalwohnhaus
- S 08: Freibad, Beherbergungsbetrieb, Restaurant, Parkplatz
- S 09: Tourismusdienstleistungszentrum – Bürogebäude mit Nebeneinrichtungen
- S 10: Öffentliche Stellplätze
- S 11: Kompostieranlage
- S 12: Freibad und Gasthof
- S 13: Beherbergungsgroßbetrieb
- S 14: Parkplatz
- S 15: Kurzentrum
- S 16: Kloster, Hotel, Parkplatz, Beherbergungsgroßbetrieb
- S 17: Amtsgebäude, Parkplatz
- S 18: Seilbahn, Skischulhütte, Parkplatz
- S 19: Dienstleistungszentrum mit Schwerpunkt Gesundheitsdienstleistungen, Rehabilitationszentrum, Parkgarage
- S 20: Beherbergungsgroßbetrieb
- S 21: Seilbahn, Parkplatz, Skiverleih, Skiwerkstätte, Verwaltungsgebäude Bergbahn, Hotel
- S 22: Beherbergungsbetrieb mit Restaurant
- S 23: Seilbahn, Parkplatz
- S 24: Wirtschaftswissenschaftliches Seminarhauptgebäude und Nebengebäude
- S 25: Hackschnitzelanlage
- S 26: Reitanlage
- S 27: Reitanlage
- S 28: Seilbahn, Parkplatz, Beherbergungsbetrieb
- S 29: Clubhaus, Hotel
- S 30: Pension, Parkplatz
- S 31: Speicher Seidlalm

S 32: Beherbergungsbetrieb

Sondernutzungen für Sport und Erholung:

SF 01: Sportplatz

SF 02: Sportanlage

SF 03: Tennisstadion, Parkplatz

SF 04: Tennisplatz

SF 05: Sportplatz, Clubhaus

SF 06: Sportplatz

Öffentliche Nutzungen:

Ö 01: Kläranlage, Altstoffsammelstelle

Ö 02: Park

Ö 03: Vereinshaus, WC, Grünanlage, Friedhof, Widum, Pfarrkirche und  
Liebfrauenkirche, Parkplatz

Ö 04: Bezirkshauptmannschaft, Volksschule, Grünanlage

Ö 05: Schulen und Erwachsenenbildungseinrichtungen, Sozialgebäude

Ö 06: Berufsschule, Einsatzzentrale, Bundesamtsgebäude

Ö 07: Alten- und Pflegeheim

## **2 SONDERBESTIMMUNGEN ZU DEN FÜR EINE STÄRKERE BAULICHE ENTWICKLUNG NICHT GEEIGNETEN ORTSTEILEN**

Innerhalb der als für eine stärkere bauliche Entwicklung nicht geeignet bezeichneten Ortsteile (Weiler) ist eine Baulandwidmung für Wohnzwecke oder eine Sonderflächenwidmung für landwirtschaftliche Zwecke im Einzelfall nur zulässig, wenn

- ein konkreter Wohnraumbedarf insbesondere des Grundeigentümers oder eines im jeweiligen Ortsteil Ansässigen oder der Bedarf an landwirtschaftlichen Gebäuden gegeben ist,
- die widmungsgemäße Verwendung innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach der Rechtskraft der Widmung durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt ist,
- die sonstigen Erfordernisse für eine Baulandwidmung (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung etc.) erfüllt sind oder
- ein bestehendes Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder eines im Ortsteil Ansässigen in einer Weise erweitert werden soll, die über die bestehende Regelung für Bauten im Freiland (25 % Erweiterung) nicht abgedeckt werden kann.

Eine Baulandwidmung über die violette, strichpunktierte Linie hinaus ist jedenfalls nicht zulässig. Die bestehenden Baulandflächen innerhalb dieser Bereiche sind bei der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes wieder als Bauland zu widmen, eine darüber hinaus gehende Baulandwidmung darf nur unter den vorstehend genannten Bedingungen erfolgen.

Für alle als Bauland zu widmenden Flächen innerhalb dieser peripheren Ortsteile gilt, dass eine Baumassendichte von 1,2 nicht überschritten werden darf. Bei allen baulichen Maßnahmen ist besonderes Augenmerk auf die landschaftliche Einbindung zu legen.

Bei einer allfälligen Bebauung im Weiler Barmleiten ist auf den Uferbereich des Parmbaches Rücksicht zu nehmen.

### 3 RÜCKWIDMUNGSFLÄCHEN



Derzeit als Bauland ausgewiesene Bereiche, auf denen keine weitere bauliche Entwicklung erfolgen soll bzw. die sich außerhalb der Siedlungsgrenzen befinden, werden für die Rückwidmung in Freiland ausgewiesen.

- R 01: Leberberg: Rückwidmung einer nicht mehr benötigten Restfläche (Vorbehaltsfläche Parkplatz)
- R 02: Höglern: aufgrund der peripheren Lage keine weitere bauliche Entwicklung anzustreben
- R 03: Walsenbach: Rückwidmung aufgrund der Roten Wildbach-Gefahrenzone
- R 04: Oberleiten West: Rückwidmung im Zuge eines Flächentausches
- R 05: Schattbergsiedlung Süd: Rückwidmung zum Erhalt einer ökologisch wertvollen Fläche der Naturkundlichen Bearbeitung 2013
- R 06: Sportplatz Langau: Rückwidmung einer bisher nicht für den Sportplatz genutzten Fläche (Gewässerparzelle) zum Erhalt einer ökologisch wertvollen Fläche der Naturkundlichen Bearbeitung 2013
- R 07: Winklernfeld Süd: Rückwidmung im Zuge eines Flächentausches
- R 08: Reitanlage Mauring: Rückwidmung einer bisher nicht für die Reitanlage genutzten Fläche zum Erhalt einer ökologisch wertvollen Fläche der Naturkundlichen Bearbeitung 2013
- R 09: Schnitzerbach – Geschiebebecken (Gp 3409/9): unbebaubare Grundparzelle; Rückwidmung in Folge Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung (Gzl. 740/19-2013)
- R 10: Skipiste Bereich Maurachfeld: Rückwidmung eines Streifens der Skipiste im Bereich Maurachfeld; Anpassung an tatsächliche Nutzung

## 4 INFRASTRUKTURENTWICKLUNG



Diese Symbole kennzeichnen jene Bereiche der Verkehrsinfrastruktur, für welche Ausbauten bzw. Ergänzungen anzustreben sind. Die einzelnen Maßnahmen sind im Folgenden angeführt:

- Vk 01: Durchgängiger Ausbau des die Kitzbüheler Ache begleitenden Fuß- und Radweges von Staudach zum Hornweg
- Vk 02: Durchgängiger Ausbau des die Kitzbüheler Ache begleitenden Fuß- und Radweges vom Bereich Rennfeld bis zur Gemeindegrenze
- Vk 03: Verkehrliche Erschließung der Baulandreserven im Osten des Ortsteils Gundhabing
- Vk 04: Freihaltung / Bau einer Sammelstraße entlang der Bahntrasse vom Burgstallweg über Maurach bis zum Malernweg
- Vk 05: B 161 Pass-Thurn-Straße – Umfahrung Kitzbühel Hahnenkamm (Vorprojekt 2012, Köll): Variante 1
- Vk 06: B 161 Pass-Thurn-Straße – Umfahrung Kitzbühel Hahnenkamm (Vorprojekt 2012, Köll): Variante 2
- Vk 07: B 161 Pass-Thurn-Straße im Bereich der Stadtgemeinde Kitzbühel – Umfahrung als Tieflage – Tunnel Bichlach – (Nordteil, Machbarkeitsstudie 2005, AXIS)
  
- P 01: Errichtung einer Parkgarage im Bereich Im Gries
- P 02: Errichtung einer Parkgarage im Bereich Hahnenkamm-Parkplatz