

Anlage zur Verordnung des Gemeinderats der Gemeinde Scharnitz vom....., mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

Erläuterung der Zähler

Stand: 03.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Bauliche Entwicklung.....	2
1.1	Gebiete mit vorwiegender Wohnnutzung	3
1.2	Gebiete mit vorwiegend touristischer Nutzung.....	6
1.3	Gebiete mit vorwiegend zentrumstypischer Nutzung.....	7
1.4	Gebiete mit vorwiegend gemischter Nutzung	7
1.5	Gebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung.....	8
1.6	Sondernutzung.....	9
2	Rückwidmungsflächen.....	11
3	Planliche Darstellung der Zähler	12
3.1	Ortsgebiet Scharnitz.....	12
3.2	Bereich Gießenbach	13
3.3	Bereich Hinterautal	13
3.4	Bereich Gleirschtal	14



1 Bauliche Entwicklung

Die weitere bauliche Entwicklung muss zur Erhaltung des dörflichen Charakters von Scharnitz beitragen. Maßstäblichkeit und Bauungsformen haben sich an der vorhandenen Bausubstanz zu orientieren.

Grundsätzlich sind zur Sicherstellung ausreichender Grundflächen für die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung sowie wirtschaftliche Zwecke und zur Umsetzung der angestrebten Entwicklungsziele des Örtlichen Raumordnungskonzepts, die im Erläuterungsbericht unter Kapitel 6 „Maßnahmen zur Baulandsicherung und Bauungsplanung“ genannten Vorkehrungen nach TROG 2022 zu treffen.

Im gesamtem Gemeindegebiet soll auf eine ortsbildangepasste Bauung geachtet werden. Diese soll auch in den zu erlassenden Bauungsplänen gegebenenfalls über ergänzende textliche Festlegungen bedacht werden.

Weitere Informationen zur baulichen Entwicklung der bestehenden Reserveflächen und der geplanten Siedlungserweiterungsgebiete, mit Angaben zu Nutzung, Bauungsart und -zeitpunkt sind mittels bestehender Bauungsregeln und entsprechender Rundsignatur im Plan zum Örtlichen Raumordnungskonzept festgelegt:

Definition der Zeitzonen:

z1: unmittelbarer Bedarf

zV: Bauverbotsfläche – gewidmetes Bauland, bauliche Nutzung jedoch nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen (siehe Zählererläuterung)

Definition der Dichtezonen:

D1: überwiegend lockere Baudichte

D2: überwiegend mittlere Baudichte

D3: überwiegend höhere Baudichte

Bl: Gebiete mit Verpflichtung zur Bauungsplanung

Für Grundstücke, die als Bauland gemäß § 38 bzw. § 40 TROG 2022 oder als Sonderfläche gemäß § 51 TROG 2022 gewidmet sind und für die kein Bauungsplan besteht und keine Bauungsplanpflicht festgelegt ist, wird mit Verweis auf § 31b (2) TROG 2022 folgende Bauungsregel festgelegt:

BR1:

Die Baubewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten darf nur erteilt werden, wenn die gesamt erreichte Nutzfläche je Bauplatz 250 m² nicht übersteigt, die Bauhöhe 2 oberirdische Geschosse nicht überschreitet und eine Nutzflächendichte von maximal 0,40 eingehalten wird. Darüber hinaus gilt eine Mindestbaumassendichte von 1,00.

1.1 Gebiete mit vorwiegender Wohnnutzung

W 1	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Gießenbach	Zeitzone	1
			Dichtezone	1
<p>Im Südwesten des Weilers Gießenbach sollen die bereits gewidmeten Flächen mit kleinmaßstäblicher Wohnbebauung bebaut werden. Die Baulandwidmung der noch nicht gewidmeten Flächen in diesem Bereich hat möglichst gemäß dem vorliegenden Parzellierungskonzept zu erfolgen. Um die Zersiedelung einzudämmen, sollen Neuwidmungen in den Weilern auf ein Minimum reduziert werden und vorwiegend zur Deckung des konkreten Wohnbedarfs der weileransässigen, zumindest jedoch ortsansässigen Bevölkerung erfolgen. Dies sowie die zeitnahe widmungsgemäße Nutzung und die Verfügbarkeit der Flächen zu sozialverträglichen Preisen ist gegebenenfalls über privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.</p> <p>Der westlich liegende Drahnbach liegt im Zuständigkeitsbereich der Bundeswasserbauverwaltung. Im Verfahren zur vergangenen Erweiterung wurde festgehalten, dass zum ausreichenden Schutz des Siedlungsgebiets vor Hochwässern der gesamte Abflussbereich zwischen dem bestehenden Stadel und der neuen Siedlung als Hochwasserabflussmulde freizuhalten ist. Bei Neuwidmungen im gesamten Bereich ist eine Stellungnahme des BBA – Wasserwirtschaft einzuholen.</p>				

W 2	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Scharnitz Nordwest	Zeitzone	1
				zV
			Dichtezone	1
<p>Die Siedlungen im Bereich des Zählers W2 sind vorwiegend von Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Im Nordwesten befindet sich das Siedlungsgebiet innerhalb des Steinschlag-Gefährdungsbereichs, weshalb für den noch unbebauten Baulandbestand ein Bauverbot (zV) ausgewiesen wird. Die bereits bebauten Grundstücke bleiben von dem Bauverbot unberührt. Hier sind im Rahmen etwaig nachfolgender Bauverfahren eine geologische Stellungnahme einzuholen.</p> <p>Eine Neuwidmung als Bauland bzw. eine Aufhebung der Bauverbotsbereiche ist bei einer positiven geologischen Abklärung und gegebenenfalls unter Festlegung textlicher Ergänzungen der jeweiligen Widmung gem. § 37 Abs. 3 TROG 2022, zulässig.</p>				

W 3	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Oberdorf	Zeitzone	1
				B!/1
			Dichtezone	2
<p>Das Wohngebiet im Bereich Oberdorf ist grundsätzlich gut erschlossen und für eine Verbauung mit kleinmaßstäblichen Bauformen wie Ein- und Zweifamilienhausbebauung geeignet. In Richtung Osten soll eine mittlere Baudichte angestrebt werden. Die Aufnahme von Flächen in das Bauland ist bei Vorliegen eines konkreten Bedarfs</p>				

	möglich. Bei Neuwidmungen ist möglichst darauf hinzuwirken, dass die Flächen zur Deckung des Eigenbedarfs oder des Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu sozialverträglichen Preisen zur Verfügung stehen. Dies ist gegebenenfalls durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.
--	---

W 4	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Oberdorf Süd	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!/1
	<p>Als Voraussetzung für eine Umwidmung des ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichs des Zählers W4 in Bauland gilt die Sicherstellung einer zweckmäßigen und geordneten Parzellierung und Erschließung. Dabei ist konkret auf die Einbindung der im Osten gelegenen örtlichen Straße zu achten. Zudem sind Baulandwidmungen lediglich bei nachgewiesenem und konkretem Eigenbedarf zur Wohnraumschaffung der ortsansässigen Bevölkerung möglich. Ist dies nicht gegeben, sind Baulandwidmungen nur zulässig, wenn die Verfügbarkeit der Flächen zu einem sozialverträglichen Preis und eine zeitnahe widmungsgemäße Nutzung für die ortsansässige Bevölkerung gewährleistet ist. Die Voraussetzungen für die Umwidmung sind in diesem Fall durch privatrechtliche Verträge abzusichern. Anzustreben ist eine Entwicklung der Flächen mit dem Tiroler Bodenfonds. Bei einer Bebauung des östlichen Bereichs ist auf einen ausreichend großen Puffer zur Bahntrasse zu achten.</p>			

W 5	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Feldweg- Hinter- autalstraße	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!/1
	<p>Der Bereich zwischen Hinterautalstraße und Feldweg dient als Pufferbereich zwischen dem Bereich der Sondernutzung und Wohnnutzung, weshalb hier neben der Mischgebietsnutzung für bestehende Betriebe auch bei Bedarf eine Widmung als gemischtes Wohngebiet oder Tourismusgebiet möglich ist. Umwidmungen haben auf die räumliche Verträglichkeit bzw. mögliche Nutzungskonflikte Bedacht zu nehmen und dürfen erst nach Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung und Erschließung sowie bei konkretem Bedarf durchgeführt werden. Dies sowie die zeitnahe widmungsgemäße Nutzung und die Verfügbarkeit der Flächen zu sozialverträglichen Preisen ist gegebenenfalls über privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.</p>			

W 6	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Inrain	Zeitzone	1
			Dichtezone	1
	<p>Bei Umwidmungen in Bauland in diesem Bereich ist gegebenenfalls unter Anwendung privatrechtlicher Vereinbarungen darauf hinzuwirken, dass die Reserven vorwiegend zur Deckung des Wohnbedarfs der ansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen herangezogen werden. Zudem ist eine Verbreiterung des</p>			

	Straßenraumes sowie eine bessere Anbindung an die Innsbruckerstraße anzustreben. Bei Umwidmung des baulichen Entwicklungsbereichs im Norden ist aufgrund des bestehenden Hinweisbereichs Steinschlag ein geotechnisches Gutachten erforderlich.
--	---

W 7	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Scharnitz Süd	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!/1
	<p>Das Wohngebiet in diesem Bereich wird vorwiegend von Ein- und Zweifamilienhausbebauung dominiert. Bei Umwidmungen in Bauland ist gegebenenfalls unter Anwendung privatrechtlicher Vereinbarungen darauf hinzuwirken, dass die Reserven vorwiegend zur Deckung des Wohnbedarfs der ansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen herangezogen werden.</p> <p>Im Südwesten sind laut ASV der WLV im Bereich der gelben Gefahrenzone vor einer Bebauung Abflusskorridore für Hochwasser / Schadwasser bereitzustellen.</p>			

W 8	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Feldweg Süd	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!/1
	<p>Eine Umwidmung des ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichs in Bauland darf erst nach einer zweckmäßigen und geordneten Parzellierung und Erschließung erfolgen. Zudem sind Baulandwidmungen lediglich bei nachgewiesenem und konkretem Eigenbedarf zur Wohnraumschaffung möglich. Ist dies nicht gegeben, sind Baulandwidmungen nur zulässig, wenn allgemein und nachweislich Bedarf zur Wohnraumschaffung für die ortsansässige Bevölkerung gegeben ist und eine diesbezüglich zeitnahe Nutzung und die Verfügbarkeit der Flächen zu einem sozialverträglichen Preis gewährleistet ist. Die Voraussetzung für die Umwidmung ist in diesem Fall durch privatrechtliche Verträge abzusichern. Bei einer Bebauung im Norden ist auf einen ausreichend großen Puffer zur Bahntrasse zu achten.</p>			

W 9	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Eisack – Au – Pflanzengarten	Zeitzone	1
			Dichtezone	1
				B!/1
	<p>Zusätzlich zu den bestehenden Widmungen als Wohngebiet sind auch kleinstrukturierte touristische Entwicklungen bei konkretem Bedarf möglich. Hierfür können bei Bedarf und unter Bedachtnahme auf die Gebietsverträglichkeit und mögliche Nutzungskonflikte entsprechende Änderungen im Flächenwidmungsplan erfolgen.</p> <p>Im Süden befindet sich eine großflächige Baulandereserve im Eigentum der Bundesforste. Die soll Fläche der Bedarfsdeckung der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Konditionen dienen, vor einer Bebauung ist ein Bebauungs- und Erschließungskonzept vorzulegen.</p>			

W 10	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Inrain – Kratzer	Zeitzone	1
			Dichtezone	1
Bei Vorliegen eines konkreten Bedarfs und bei Einhaltung der sonstigen Voraussetzungen (technische Erschließung, ...) ist eine Aufnahme der noch nicht gewidmeten Flächen in das Bauland möglich. Die vorwiegend lockere Bebauungsstruktur ist zu erhalten.				

W 11	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Hinterautal	Zeitzone	1
			Dichtezone	1/B!
Die unbebauten Flächen in diesem Bereich dürfen erst bei nachgewiesenem Eigenbedarf und Vorliegen der Erschließungsvoraussetzungen in das Bauland überführt werden. Zusätzlich zu den bestehenden Widmungen als Wohngebiet sind auch kleinstrukturierte touristische Entwicklungen bei konkretem Bedarf möglich. Der bestehende Waldgürtel wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus und dient zudem als wichtige Abgrenzung zur Straße im Süden, welche von vielen Touristen als Zugang in das Hinterautal genutzt wird.				

1.2 Gebiete mit vorwiegend touristischer Nutzung

T 1	Nutzung:	Vorwiegend touristische Nutzung – Scharnitz Nord	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!/2
<p>Die Baulandreserve im nördlichen Bereich von Scharnitz ist aufgrund der zentralen Lage für eine Verbauung mit verdichteten Bauformen gut geeignet. Der westliche Bereich ist von Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Bei der Bebauungsplanung ist hier speziell auf eine Verbesserung der inneren Erschließbarkeit in Form von Verbindungsstraßen zur Innsbruckerstraße bzw. entlang des Gießenbachs zu achten. Vor Bebauungen ist in Bereichen mit nicht zweckmäßigen Parzellenstrukturen eine entsprechende Parzellierung herzustellen. Die noch unbebauten Flächen entlang der Innsbruckerstraße können dichter bebaut werden. Dabei ist entlang der ehemaligen Landesstraße auf eine Mischnutzung hinzuwirken (kleingewerblich / touristisch / Wohnnutzung). Zur Unterstützung der touristischen Entwicklung sollen die Flächen überwiegend in Tourismusgebiet überführt werden.</p> <p>Bei der Umsetzung von Projekten soll auf eine Aufwertung des Straßenbildes hingewirkt werden.</p> <p>Im Norden wird eine bauliche Entwicklungsfläche für einen Bauplatz zur Wohnraumschaffung für den Eigenbedarf ausgewiesen. Eine bauliche Entwicklung ist hier grundsätzlich nur möglich, wenn eine verkehrstechnische Erschließung von Süden her erfolgen kann und diese entsprechend sichergestellt ist. Im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungsbeschränkungen ist jedenfalls eine</p>				

	<p>Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes sowie der Landesgeologie einzuholen sowie die Sickerfähigkeit des Untergrunds nachzuweisen.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Fachstellungen (Landesgeologie, Bundesdenkmalamt) ist davon auszugehen, dass im Planungsbereich historische Bauwerke bestehen könnten. Daher ist vor einer Widmung eine diesbezügliche Abklärung erforderlich (Schürfe unter Beiziehung des Bundesdenkmalamts), um die grundsätzliche Baulandeignung und damit verbundene Kosten zu erheben.</p> <p>Bei einer Bebauung ist weiters auf einen ausreichend großen Puffer zur Bahntrasse zu achten.</p>
--	---

1.3 Gebiete mit vorwiegend zentrumstypischer Nutzung

K 1	Nutzung:	Vorwiegend zentrumstypische Nutzung – Zentrum	Zeitzone	1
			Dichtezone	3/B!
	<p>Zur Stärkung der Zentrumsfunktion ist die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben im Dorfkern zu fördern. Die Zentrumsbildung soll durch die überwiegende Umwidmung der Flächen in Kerngebiet sowie durch die hohe Baudichte unterstützt werden. Abgesehen davon ist gemäß Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes im Bereich der Kirche besonders darauf zu achten, dass diese das optische Zentrum bleibt und sich die Gebäude im Nahbereich dieser unterordnen.</p>			

1.4 Gebiete mit vorwiegend gemischter Nutzung

M 1	Nutzung:	Vorwiegend gemischte Nutzung – Gießenbach Ost	Zeitzone	1
			Dichtezone	1
	<p>Aufgrund der Nähe zum westlich der Landesstraße liegenden Siedlungsgebiet ist hier die Ansiedlung kleinerer, die Umwelt und das Wohngebiet möglichst nicht belastender Betriebe vorgesehen. Um diese Zielsetzung besser abzubilden, soll eine Umwidmung des Gewerbegebiets in beschränktes Mischgebiet erfolgen. Voraussetzung hierbei ist ein positives lärmtechnisches Gutachten. Um eine entsprechende Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, sind Bepflanzungen zur Landesstraße anzustreben.</p>			

M 2	Nutzung:	Vorwiegend gemischte Nutzung – Gießenbach Nordost	Zeitzone	1
			Dichte- zone	B!/1
<p>Bei Bedarf können nach Abklärung einer ordnungsgemäßen abwassertechnischen und verkehrsmäßigen Erschließung sowie einer geordneten Parzellierung, die noch nicht gewidmeten Flächen für die Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben unter der Berücksichtigung möglicher Nutzungskonflikte aufgrund des im Südwesten angrenzenden Wohngebiets in das Bauland aufgenommen werden, eine Vertragsraumordnung ist anzustreben. Widmungen für reine Wohnzwecke sind in diesem Bereich vor dem Hintergrund entstehender Nutzungskonflikte nicht zulässig. Im Bereich nordwestlich der Landesstraße ist der bestehende Sichtschutz entlang des Straßenraums zu erhalten.</p>				

M 3	Nutzung:	Vorwiegend gemischte Nutzung – Oberdorf Nordwest	Zeitzone	1
			Dichte- zone	2
				B!/2
<p>Die Flächen sollen wie bisher einer Mischnutzung dienen. Entlang der Landesstraße kann eine dichtere Bebauung erfolgen. Die Widmung der verbliebenen Baulandreserve ist nach Abklärung einer ordnungsgemäßen abwassertechnischen und verkehrsmäßigen Erschließung möglich. Voraussetzung ist ein konkreter Eigenbedarf bzw. allgemeiner Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung bei gleichzeitiger Sicherstellung einer zeitnahen widmungsgemäßen Verwendung der Flächen sowie deren Verfügbarkeit zu leistbaren Bedingungen.</p>				

M 4	Nutzung:	Vorwiegend gemischte Nutzung – Siedlung - Tannrain	Zeitzone	1
			Dichte- zone	B!/1
<p>Die Flächen östlich der Bahntrasse sind als gemischtes Wohngebiet gewidmet. Die Zufahrt ist nur über eine kleine Bahnunterführung im Norden möglich. Jegliche Intensivierung der Nutzung in diesem Bereich soll demnach verhindert werden.</p>				

1.5 Gebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung

G 1	Nutzung:	Vorwiegend gewerbliche Nutzung – Gewerbegebiet Gießenbach	Zeitzone	1
			Dichte- zone	B!/1
<p>Die Ansiedlung von Asphalt- und Betonmischanlagen, Bauschutt- und Wertstoffdeponien sowie Betriebe mit ausschließlich offener Lagerhaltung bzw. die Lagerung ohne bauliche Anlagen ist möglichst zu vermeiden.</p>				

	<p>Einer Bebauung vorweg ist ein allgemeines Verkehrs- bzw. Infrastrukturprojekt zur Erschließung des gesamten zukünftigen Gewerbegebietes vorzulegen.</p> <p>Die Ansiedlung von Betrieben soll gemäß dem Leitbild für Betriebsansiedlungen zu erfolgen (Arbeitsplatzdichte, Erscheinungsbild, Umweltverträglichkeit etc.). Auf den Charakter und das überörtliche bedeutsame Erscheinungsbild des Orts ist besonders zu achten. Dabei sollte insbesondere der bestehende abschirmende Grüngürtel erhalten bleiben oder eine landschaftspflegerische Begleitplanung erfolgen. Festgelegt ist grundsätzlich eine lockere Bebauung. Höhere Baudichten sind in Abhängigkeit der Qualität der Einbindung in den Landschaftsraum vorstellbar.</p>
--	--

1.6 Sondernutzung

Im Gemeindegebiet bestehen folgende, teilweise als Sonderflächen gewidmete Sondernutzungen. Diese Nutzungen sind hinsichtlich der Widmungsfestlegungen zu überprüfen, gegebenenfalls ist die Widmungskategorie im künftigen Flächenwidmungsplan neu zu bestimmen. Für die jeweiligen Entwicklungsbereiche ist eine dem Verwendungszweck entsprechende Baudichte vorgesehen.

S 1	Nutzung:	Sondernutzung – Pferdestall Gießenbach Süd	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Pferdestall und Wirtschaftsgebäude mit Nebenanlagen				

S 2	Nutzung:	Sondernutzung - Holzlagerplatz	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Sonderfläche zur Schaffung einer Fläche zur Holzaufbereitung und -lagerung. Der bestehende abschirmende Grüngürtel im Abstandsbereich zur Landesstraße sollte jedenfalls erhalten bleiben.				

S 3	Nutzung:	Sondernutzung - Fußballplatz	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Sonderfläche Fußballplatz mit erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Trotz vorhandener Infrastruktur ist künftig darauf zu achten, dass über die Sportanlage und landwirtschaftliche Zweckbauten im Osten hinaus kein weiterer Siedlungsansatz geschaffen wird.				

S 4	Nutzung:	Sondernutzung - Hundehaltung	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Sonderfläche für Hundehaltung				

S 5	Nutzung:	Sondernutzung – Bauhof	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Sonderfläche Bauhof				

S 6	Nutzung:	Sondernutzung – Parkplatz Mühlberglift	Zeitzone	1
			Dichtezone	
<p>Der bestehende Parkplatz kann nach Sicherstellung einer ausreichend breiten Erschließungsstraße für PKWs und Radfahrer sowie nach Übernahme der Verkehrsfläche ins öffentliche Gut als Sonderfläche Parkplatz ausgewiesen werden. Zudem ist für eine Anbindung an das Radwegnetz eine Durchfahrt im Bereich Sprunganlage / Campingplatz abzusichern. Im Widmungsverfahren ist aufgrund der vorhandenen Wildbach-Gefahrenzonen eine Stellungnahme der WLV einzuholen.</p>				

S 7	Nutzung:	Sondernutzung – Friedhof	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Sonderfläche Friedhof				

S 8	Nutzung:	Sondernutzung – Lend	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!
<p>Dieser Bereich wird multifunktional genutzt und beinhaltet Freizeit- und Tourismusinfrastruktur (Naturpark-Infozentrum, Museum Holzerhütte, Parkplatz) sowie öffentliche Einrichtungen und Betriebe im Nordwesten (Einsatzzentrum, Recyclinghof, Zimmerei, Café).</p> <p>Durch die zentrale Lage am Zugangsbereich zum Naturpark Karwendel ist der Bereich gut für Freizeit- und Tourismusinfrastruktur geeignet. Eine Aufwertung des Straßenbildes ist anzustreben. Aufgrund der bestehenden Mischnutzung existieren Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung / Tourismus / Verkehr). Bei Umwidmungen und der Bebauungsplanung ist darauf Bedacht zu nehmen.</p>				

S 9	Nutzung:	Sondernutzung – Sand- und Schotterwerk Hinterautal	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!
Dieser Betrieb ist aufgrund der Lage an der Isar (Schotterentnahme) an den Standort gebunden. Eine Erweiterung ist hier nur als Sonderfläche möglich. Eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild ist über einen Bebauungsplan sicherzustellen.				

S 10	Nutzung:	Sondernutzung – Wiesenhof	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Gasthof Wiesenhof mit Betreiberwohnhaus				

S 11	Nutzung:	Sondernutzung – Riedparkplatz	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Sonderfläche Parkplatz mit zeitlich beschränkter Nutzung				

S 12	Nutzung:	Sondernutzung – Gleirschtal	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Sonderfläche Schutzhütte				

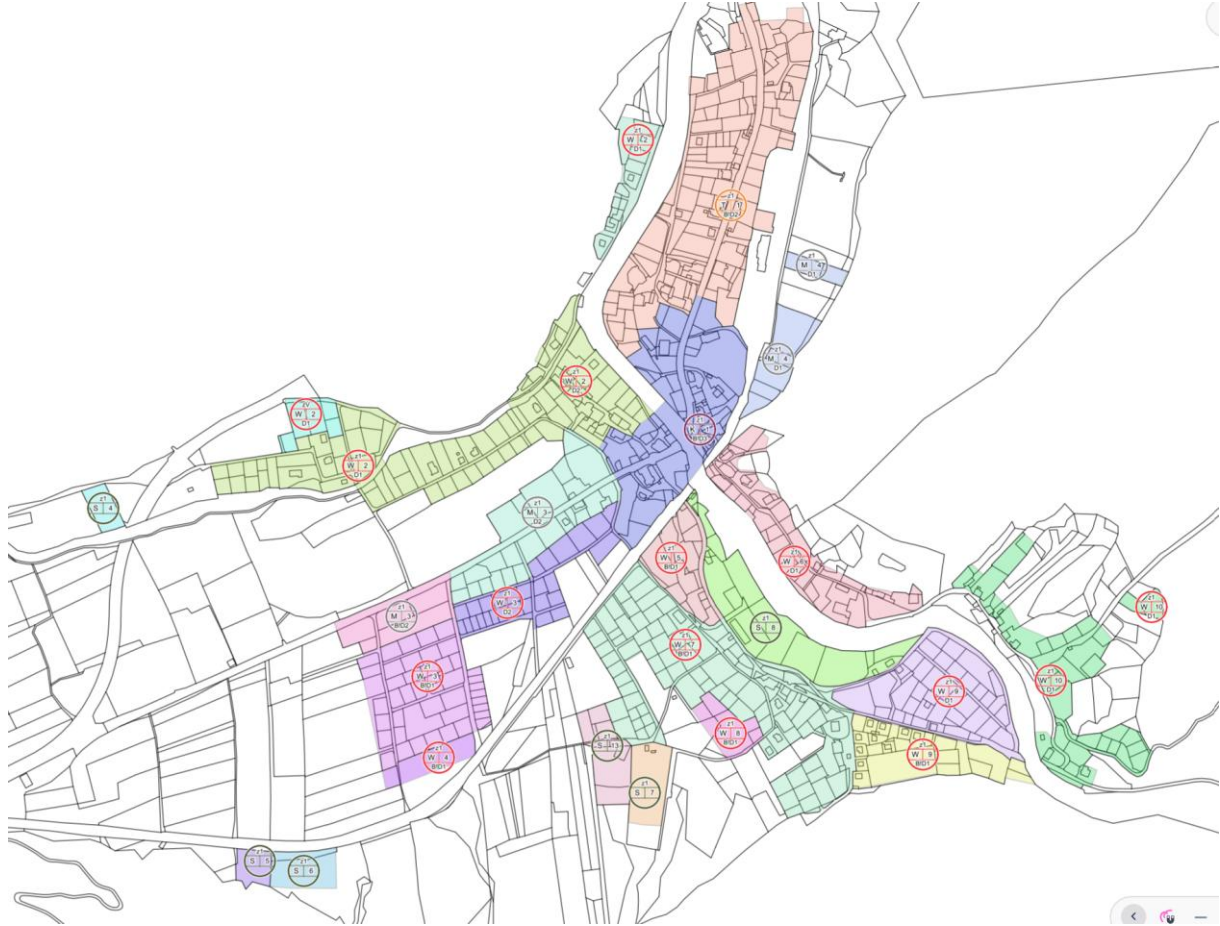
S 13	Nutzung:	Sondernutzung – Campingareal	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Sonderfläche Campingplatz bzw. Hofstelle mit gewerblicher Nebennutzung Campingplatz. Im Rahmen einer Widmung mit Teilfestlegungen wurde ein entsprechender Abstand zum angrenzenden Friedhof berücksichtigt, welcher auch bei künftigen Entwicklungen zu berücksichtigen ist.				

2 Rückwidmungsflächen

R1	Bereich Gießenbach Nord
Die Festlegung umfasst die unbebauten Bereiche des Bogenschießplatzes. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist keine Flächenwidmung erforderlich.	

3 Planliche Darstellung der Zähler

3.1 Ortsgebiet Scharnitz



3.2 Bereich Gießenbach



3.3 Bereich Hinterautal



3.4 Bereich Gleirschtal

