

# Örtliches Raumordnungskonzept

## 2. Fortschreibung

Stadtgemeinde  
**Schwaz**



SITRO NUMMER

926

### Texte

<p>Dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen</p> <p>Zur allgemeinen Aufsicht auflegen gem. § 63 TROG 2022</p> <p>vom ..... bis .....</p> <p>vom ..... bis .....</p> <p>vom ..... bis .....</p>	<p>Gemeindevermerke</p> <p>Die Bürgermeisterin:</p> <p>Kundmachung gem. § 66 TROG 2022</p> <p>vom ..... bis .....</p> <p>Die Bürgermeisterin:</p>
<p>Vermerke der Landesregierung als Aufsichtsbehörde</p>	<p>Prüfvermerk der Abteilung Raumordnung Statistik</p>

# Örtliches Raumordnungskonzept

## 2. Fortschreibung

Stadtgemeinde  
**Schwaz**



SITRO NUMMER

**926**

## Inhaltsverzeichnis



**STADTBAUAMT**  
Stadtgemeinde Schwaz  
Franz-Josef-Straße 2  
6130 Schwaz / Tirol

Datum:  
01.02.2023  
Bearbeiter:  
Ing. Peter Lindner

## Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 1	Planverzeichnis	Seite	1
Abschnitt 2	Plangrundlagen, Quellennachweis	Seite	1
Abschnitt 3	Erläuterung, Bestandsaufnahme	Seite	1 – 15
Abschnitt 4	Fachteil Naturkunde	Seite1 (+ Anhang)	
Abschnitt 5	Umweltbericht	Seite	1 – 49
Abschnitt 6	Verordnungstext	Seite	1 – 12
Abschnitt 7	Beilagen		
	- Stellungnahme Baubezirksamt Innsbruck, Straßenbau		
	- Stellungnahme Baubezirksamt Innsbruck, Wasserbau		
	- Stellungnahme forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung		
	- Stellungnahme BH Schwaz, Naturschutz		
	- Stellungnahme BH Schwaz, Bezirksforstinspektion		
	- Stellungnahme ÖBB		
	- Information Bergbaugesamt, Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend		

# Örtliches Raumordnungskonzept

## 2. Fortschreibung

Stadtgemeinde  
**Schwaz**



SITRO NUMMER

**926**

## Planverzeichnis



**STADTBAUAMT**  
Stadtgemeinde Schwaz  
Franz-Josef-Straße 2  
6130 Schwaz / Tirol

Datum:  
01.02.2023  
Bearbeiter:  
Ing. Peter Lindner

## 1. Planverzeichnis

Bezeichnung	Plan-Nummer	Plan-Datum
Infrastruktur	ROK-IS	01.02.2023
Bestandsaufnahme	ROK-BA	01.02.2023
Verordnungsplan	ROK-VO	01.02.2023
Fachteil Naturkunde Bestandsplan Lebensraumtypen	1399-20/21-2	15.09.2022
Fachteil Naturkunde Bestandsplan Landschaftsbild, Erholungswert	1399-2021-1	15.09.2022
Fachteil Naturkunde Naturwertepan, vorgeschlagene Freihalteflächen	1399-20/21-3	15.09.2022

# Örtliches Raumordnungskonzept

## 2. Fortschreibung

Stadtgemeinde  
**Schwaz**



SITRO NUMMER

**926**

## Plangrundlagen, Quellennachweis



**STADTBAUAMT**  
Stadtgemeinde Schwaz  
Franz-Josef-Straße 2  
6130 Schwaz / Tirol

Datum:  
01.02.2023  
Bearbeiter:  
Ing. Peter Lindner

## 2. Plangrundlagen, Quellennachweis

- Digitale Katastermappe DKM / Stand 01.04.2022
- Orthofoto / Stand 2019
- Waldlayer – TIRIS Wald  
Download GDSS – Stand 29.10.2020
- Infrastruktur – Kanal / Wasser / Strom  
von Stadtwerken Schwaz erhalten im November 2020, digital eingearbeitet durch  
Stadtbauamt Schwaz
- Überörtliche Raumordnungsprogramme  
Download GDSS – Stand 26.01.2021
- Naturkundefachteil  
Atelier Gstrein
- Altlasten und Verdachtsflächen  
Download GDSS – Stand 22.07.2021  
Homepage Umweltbundesamt
- Lufttechnische Untersuchung im Umweltbericht  
Homepage Land Tirol und Umweltbundesamt
- Immissionsgrenzwerte IG-L  
Homepage Land Tirol und Umweltbundesamt  
Download GDSS – Stand 28.02.2020
- Gefahrenzonenplan  
Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung  
Download GDSS – Stand 28.02.2020
- Hochwasserabflussbereiche Inn / Wasseranschlagslinien HQ 30 bzw. HQ 100  
Download GDSS – Stand 28.02.2020
- Bergbaugebiete  
übernommen aus 1. Fortschreibung (damals erhalten per E-Mail vom Bundesministerium  
für Wirtschaft, Familie und Jugend, Herrn Dipl.-Ing. Andreas Rohrbacher)

# Örtliches Raumordnungskonzept

## 2. Fortschreibung

Stadtgemeinde  
**Schwaz**



SITRO NUMMER

**926**

## Erläuterung, Bestandsaufnahme



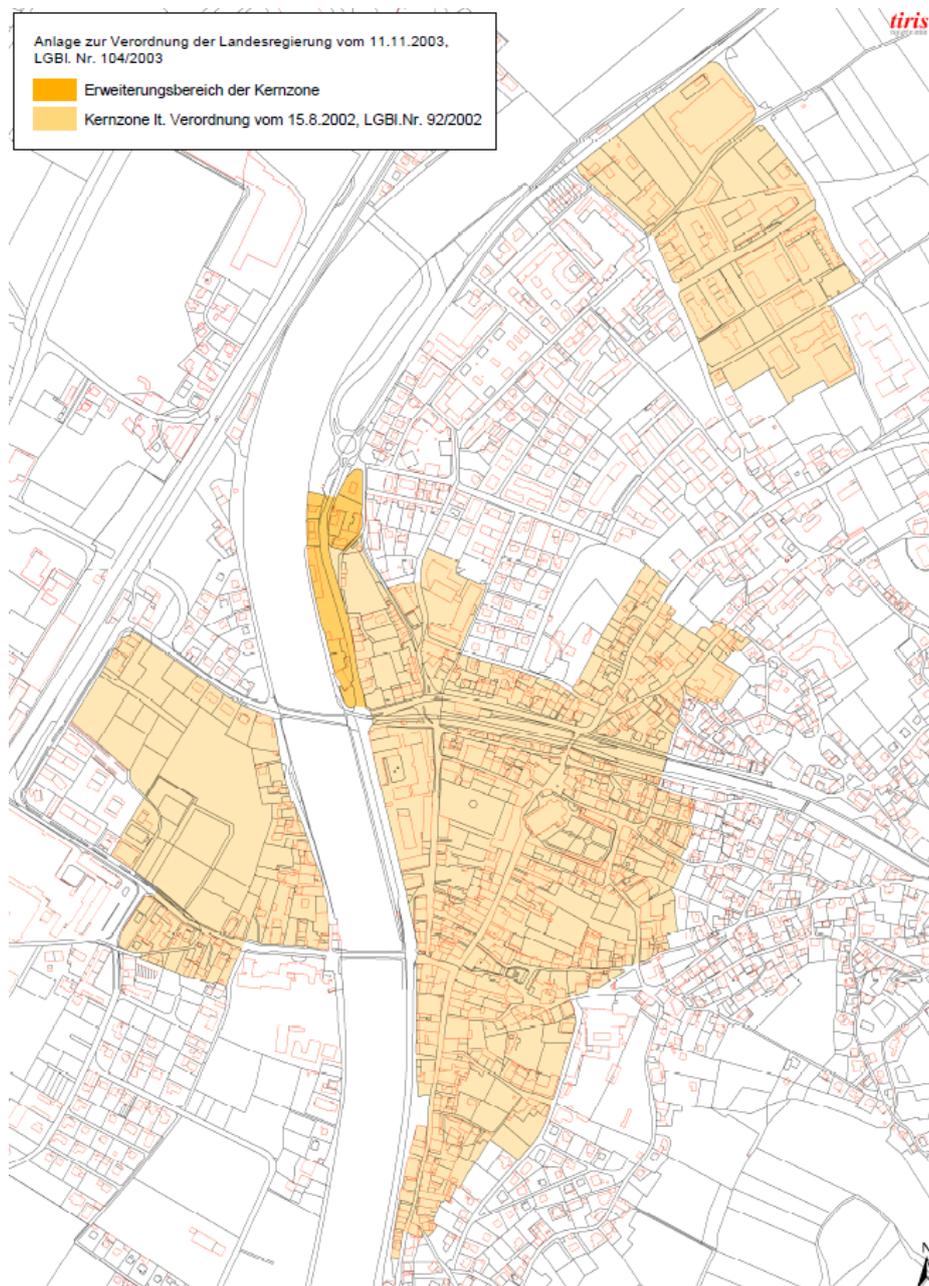
**STADTBAUAMT**  
Stadtgemeinde Schwaz  
Franz-Josef-Straße 2  
6130 Schwaz / Tirol

Datum:  
01.02.2023  
Bearbeiter:  
Ing. Peter Lindner

### 3. Erläuterung, Bestandsaufnahme

### 3.1 Überörtliche Raumordnung:

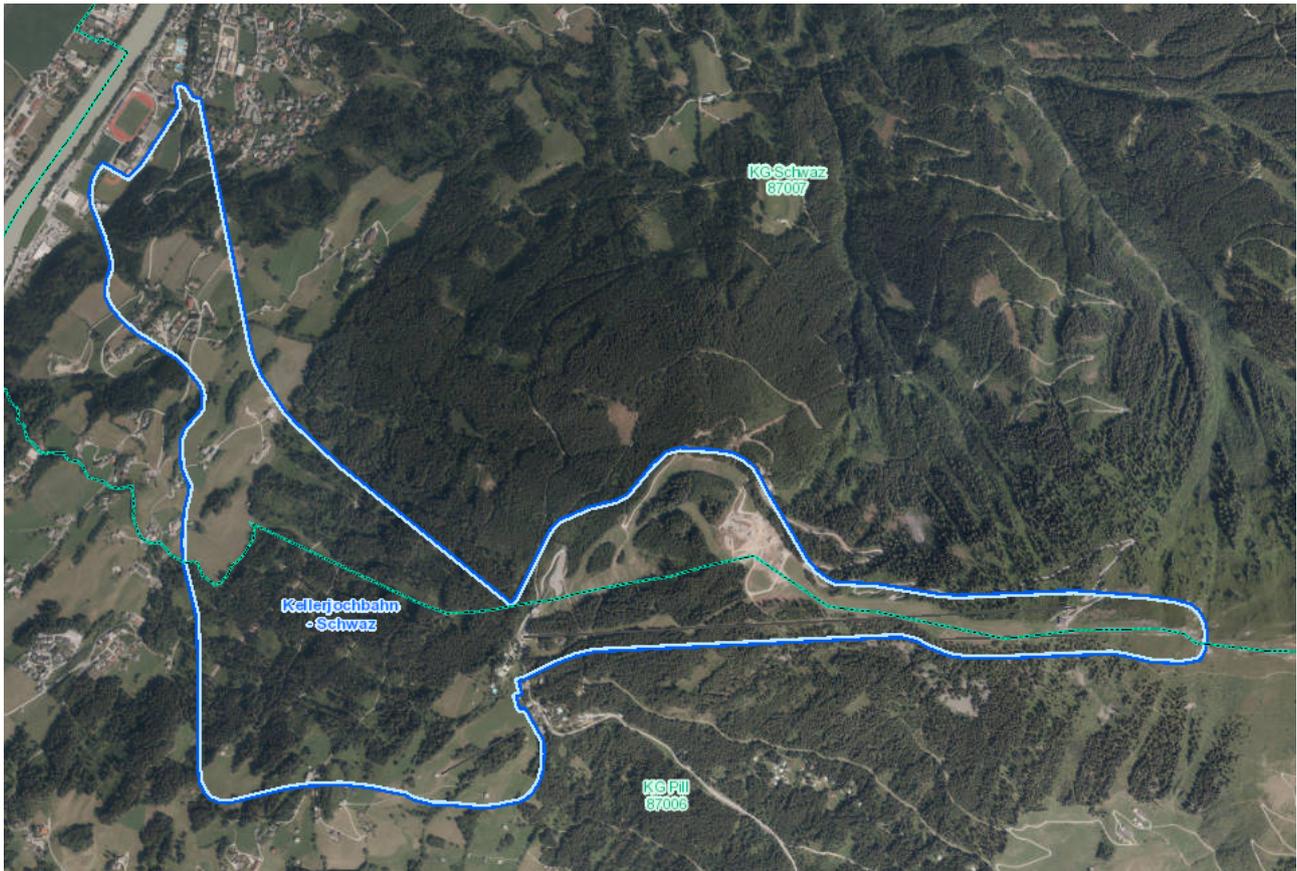
#### Kernzonen für Einkaufszentren:



Im Stadtgebiet von Schwaz sind in insgesamt 3 Bereichen Kernzonen für Einkaufszentren - laut 92. Verordnung der Landesregierung vom 15. August 2002, mit der eine Kernzone für Einkaufszentren in der Stadtgemeinde Schwaz festgelegt wird und laut 104. Verordnung der Landesregierung vom 11. November 2003, mit der eine Kernzone für Einkaufszentren in der Stadtgemeinde Schwaz geändert wird - ausgewiesen.

## Erholung:

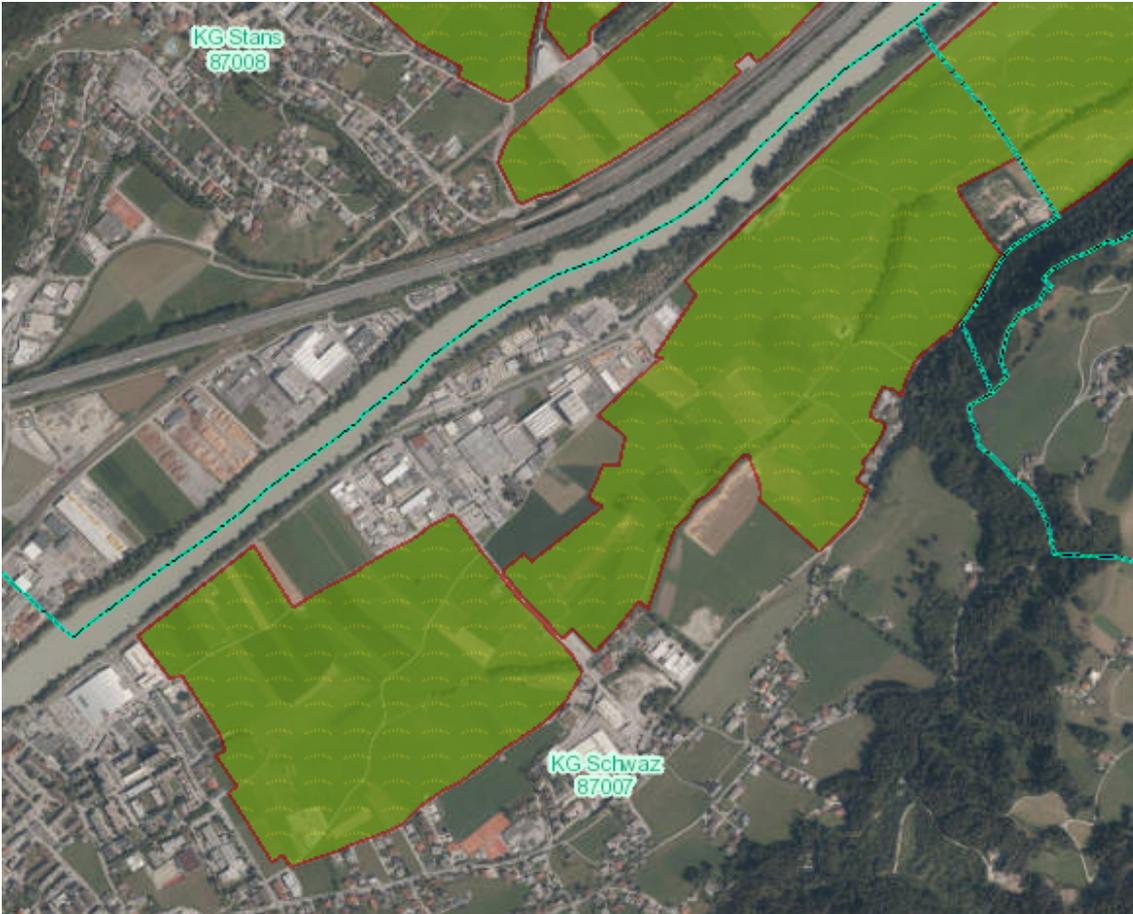
Das Schigebiet der Kellerjochbahn Schwaz im Bereich Grafenast / Arbeser ist ein bedeutendes Naherholungsgebiet, das in erster Linie der einheimischen Bevölkerung dient, aber in untergeordnetem Ausmaß durchaus auch touristische Bedeutung hat. Seit vielen Jahren ist eine Talabfahrt aufgrund mehrerer Faktoren (geringe Schneelage, Bepflanzungen im Übergangsbereich zum Siedlungsgebiet) allerdings nicht mehr möglich. Derzeit sind die Liftsektionen vom Tal bis zur Station Arzberg und von dort bis Grafenast nicht mehr vorhanden. Es finden jedoch laufend Überlegungen, Gespräche und Verhandlungen bezüglich einer neuen Liftrassierung statt, die eine zukünftige Erschließung des Schigebietes Kellerjoch / Arbeser vom Tal oder zumindest vom Arzberg ermöglichen sollen.



### Landwirtschaftliche Freihalteflächen:

Für die Stadtgemeinde Schwaz bestehen vom Amt der Tiroler Landesregierung verordneten landwirtschaftliche Vorsorgeflächen. Diese wurden der Geodatenchnittstelle im Portal Tirol (Stand 18.01.2021) entnommen und in den Plan Bestandsaufnahme und den Verordnungsplan eingearbeitet.

#### Schwazer Felder

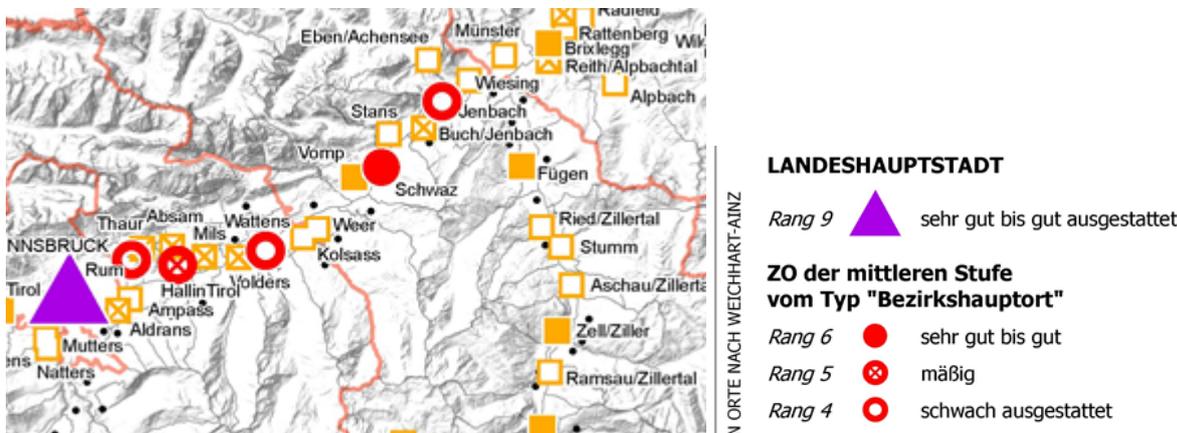


#### Arzberg



## Versorgung:

Laut der im Jahr 2010 durchgeführten Erhebung der „Zentralen Orte Struktur“ durch das Amt der Tiroler Landesregierung ist Schwaz als zentraler Ort der mittleren Stufe im Rang 6 – sehr gut bis gut – eingestuft. Güter und Dienstleistungen aller Art werden hier für die Bevölkerung angeboten.



Mit der Fa. Tyrolit (Schleifmittelwerk), den Adlerwerken (Lackfabrik) und der Fa. DAKA (Abfallentsorgung) sind auch bedeutende Industriebetriebe in Schwaz angesiedelt.

## 3.2 Bevölkerung:

Im Zuge der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde für das Jahr 2020 eine Einwohnerzahl von 14.083 prognostiziert. In nachstehender Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung in Schwaz in den Jahren 2011 bis 2020 aufgelistet. Dabei ist ersichtlich, dass die seinerzeitige Prognosen, sowohl bei der Einwohnerzahl als auch bei den Haushalten, um mehr als das Doppelte übertroffen wurden. Mit 31.12.2020 hat Schwaz 14.639 Einwohner (alle Wohnsitze), das entspricht einem Zuwachs von 7,32 %.

Die Anzahl der Haushalte verzeichnet einen Zuwachs von 15,18 %. Damit einhergehend verringert sich die Zahl der Personen pro Haushalt von den prognostizierten 2,4 auf rund 2,3.

Jahr	EW	HH	P/HH	GB	SF	ZZ	WZ
2010	13 640	5 489	2,48				
2011	13 716	5 847	2,35	159	106	941	891
2012	13 804	5 876	2,35	98	130	1 009	1 035
2013	13 766	5 927	2,32	125	119	1 063	1 012
2014	13 922	5 950	2,34	128	121	1 035	1 042
2015	14 077	6 001	2,35	156	134	1 135	1 058
2016	14 273	6 069	2,35	179	146	1 126	1 033
2017	14 365	6 177	2,33	120	135	1 021	992
2018	14 256	6 205	2,30	119	148	950	1 080
2019	14 428	6 269	2,30	127	135	1 088	968
2020	14 639	6 322	2,32	113	153	1 073	964
Zuwachs	999	833	Summen	1 324	1 327	10 441	10 075
Zuwachs %	7,32	15,18	Bewegung	-3		+366	

EW Einwohner (Hauptwohnsitze inkl. zusätzliche Wohnsitze)  
 HH Haushalte  
 P/HH Personen je Haushalt  
 GB Geburten

SF Sterbefälle  
 ZZ Zuzüge  
 WZ Wegzüge

Zwischen den Geburten und Sterbefällen besteht ein annähernd ausgeglichenes Verhältnis. Bei den Zu- und Wegzügen sind Schwankungen in den einzelnen Jahren erkennbar, insgesamt überwiegen die Zugänge mit einem Zuwachs von 366.

Ein Vergleich zwischen den Bewegungen bei den Geburten, Sterbefällen, Zuzügen und Wegzügen mit dem Zuwachs der Einwohnerzahl lässt darauf schließen, dass es in den Jahren von 2011 bis 2020 auch Bewegungen hinsichtlich Hauptwohnsitze und sonstiger Wohnsitze gegeben hat.

Die Anzahl der Personen pro Haushalt bewegt sich durchwegs zwischen 2,35 und 2,30. Es hat sich somit eine geringe Verminderung ergeben. Bei der Annahme eines ähnlichen zukünftigen Trends in diese Richtung kann eine Anzahl von 2,2 Personen pro Haushalt für das Jahr 2030 prognostiziert werden.

Die Prognose für die nächsten zehn Jahre lässt auf eine Einwohnerzahl von 15.690 im Jahr 2030 schließen.

Diese Einwohnerprognose für das Jahr 2030 setzt sich aus der Summe der Mittelwerte von 437 EW (3,20 %) in den Jahren 2011 bis 2015 und 562 EW (3,99 %) in den Jahren 2016 bis 2020, was einem Zuwachs von 7,19 % entspricht, zusammen.

Die Haushaltsprognose ergibt bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 15.690 und dem Trend von 2,20 Personen pro Haushalt eine Anzahl von 7.132 Haushalten im Jahr 2030, das entspricht einem Zuwachs von 810 Haushalten = 12,8 %.

### 3.3 Finanzsituation der Stadtgemeinde Schwaz:

Die Finanzkraft einer Gemeinde bestimmt sich hauptsächlich aus den Ertragsanteilen und den Gemeindeabgaben (sprich Grundsteuer A und B und Kommunalsteuer)

Entwicklung Ertragsanteile:

HH-Jahr	Summe fortdauernde Einnahmen	Ertragsanteile	%-satz
2015	29.863.897,84	13.240.048,56	44,33 %
2020	32.807.382,38	13.919.345,29	42,43 %

Es zeigt sich somit, dass der Anteil der Bundesabgabenertragsanteile an den ordentlichen Einnahmen im Vergleichszeitraum 2005 bis 2010 minimal gesunken ist.

Entwicklung Gemeindeabgaben:

Bei den Gemeindeabgaben werden von der Stadt Schwaz sowohl Grundsteuer A und B mit dem höchsten zulässigen Hebesatz eingehoben. Die Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftlicher Grundbesitz) ist vom Betrag her eigentlich vernachlässigbar.

Die Entwicklung des Aufkommens der Grundsteuer B und Kommunalsteuer zeigt folgendes Bild.

HH-Jahr	Summe fortdauernde Einnahmen	Grundsteuer B	%-satz
2015	29.863.897,84	902.295,30	3,02 %
2020	32.807.382,38	975.363,01	2,97 %

HH-Jahr	Summe fortdauernde Einnahmen	Kommunalsteuer	%-satz
2015	29.863.897,84	5.426.000,00	18,17 %
2020	32.807.382,38	6.111.000,00	18,63 %

Prozentuell zeigt die Grundsteuer einen leichten Rückgang an den fortdauernden Einnahmen. Die Kommunalsteuer hingegen verzeichnet eine geringe Steigerung. Hier wäre durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze eine weitere Steigerung möglich. Teile des Gewerbegebietes sind jedoch für die wichtigen Betriebe wie Tyrolit oder Adler-Werk freigehalten, sodass für Neuansiedelungen nur ganz wenige und kleine Flächen an Gewerbegebiet zur Verfügung stehen.

Dazu kommt, dass die Stadt Schwaz hunderte von Arbeitsplätzen bietet, die jedoch keinen direkten Ertrag für die Stadtgemeinde abwerfen, da bei diesen keine Kommunalsteuer anfällt (Bezirkskrankenhaus, Bezirkshauptmannschaft, Schulen, AMS, Finanzamt, Polizei, usw.).

#### Transferzahlungen:

Die Gemeindeabgaben und Ertragsanteile stiegen im Vergleichszeitraum 2015 bis 2020 um 21,48 %. Die Transferzahlungen an das Land (hier insbesondere im Sozial- und Gesundheitsbereich) stiegen im selben Zeitraum um rund 16,35 % an. Vorschauend wird sich dieser Trend auch weiterhin so fortsetzen.

#### Investitionen:

Nachdem von der Stadtgemeinde Schwaz seit der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bedeutende Einrichtungen, wie das Veranstaltungszentrum in den Stadtgalerien fertig gestellt, die Generalsanierung der Mittelschule abgeschlossen und zusätzliche Kinderbetreuungseinrichtungen geschaffen wurden, sind in den kommenden Jahren weitere sehr kostenintensive Großprojekte umzusetzen.

Es sind weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in der Johannes-Messner-Schule erforderlich und eine Überdachung sowie Erweiterung des Nutzungsmöglichkeiten beim Mehrzwecksportplatz vorgesehen. Die Sanierung und Erweiterung des stadteigenen Café Central am Pfundplatz ist ebenfalls bereits im Gange.

Unabdingbar ist auch die Erneuerung der Steinbrücke, da diese einerseits den aktuell geforderten Verkehrsbelastungen nicht standhält und eine Sanierung unwirtschaftlich und nur für einen wiederum sehr begrenzten Zeitraum möglich wäre. Weiters stellt sie aufgrund der geringen Durchflusshöhe eine massive Gefährdung durch den Inn bei einem Hochwasserereignis dar.

Zur besseren fuß- und fahrradläufigen Verbindungen der Stadt Schwaz mit den Nachbargemeinden Stans und Vomp ist auch die Neuerrichtung von Innstegen in den Bereichen Schwaz Ost und in der Nähe des Schwimmbades notwendig.

Die Investitionskosten für oben angeführte Maßnahmen belaufen sich für die Stadtgemeinde Schwaz auf eine Summe von weit über 10 Millionen Euro.

Der Verschuldungsgrad der Stadt Schwaz belief sich im Jahr 2020 auf 15 % und Schwaz zählt somit nach der Verschuldungsgradgruppe zu den Gemeinden mit keiner bzw. geringer Verschuldung (0 – 20 %).

Die notwendigen Investitionen für die Bereitstellung einer funktionierenden Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden von der Stadtwerken Schwaz GmbH sichergestellt.

### 3.4 Bestandsaufnahme:

In der ersten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Jahr 2012 wurden, zum damaligen Zeitpunkt ungewidmete, Baulandreserveflächen im Ausmaß von rund 11,19 Ha vorgesehen. Davon wurden im abgelaufenen Planungszeitraum Flächen im Ausmaß von rund 1,40 Ha entsprechend gewidmet und bereits bebaut. Die Bereiche „Lochhäusl“ und „Schwazer Felder

Einfang“ werden nicht mehr weiterverfolgt und sind in gegenständlicher Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes nicht mehr als Baulandreserveflächen enthalten (6,63 Ha). Dies berücksichtigend sind somit Baulandreserven im Ausmaß von 3,05 Ha noch ungewidmet und unbebaut. Flächen im Ausmaß von 0,11 Ha wurden in Bauland gewidmet, sind jedoch noch nicht bebaut.

Zusätzlich wurde seit dem Jahr 2012 das örtliche Raumordnungskonzept mehrmals geändert und dabei auch neue Baulandwidmungen geschaffen. Alle Änderungen seit der ersten Fortschreibung sind in nachstehender Tabelle angeführt.

<b>Nr.</b>	<b>Bereich</b>	<b>betroffene Grundstücke</b>	<b>Art der Änderung</b>	<b>F (ha)</b>
R15.1	Minkus-Schlössl	2023, 2014/1 .770/1 gewidmet, mit Ausnahme Bestand Schlössl (0,04 Ha) unbebaut	Neuwidmung Sondernutzung Schlossanlage und Seniorenresidenz sowie Parkanlage	0,73
R16	Äußere Dr.-Körner- Straße	2577/1, 2577/8, 2577/15, 2577/16, 2577/17 gewidmet, 0,16 Ha unbebaut, Rest bebaut	Neuwidmung Bauland, vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung	0,80
R17	Archengasse nördlich der Bahnunterführung	2482/1, 2482/2, 2483/1 0,72 Ha ungewidmet und unbebaut, Rest gewidmet und bebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend Wohnnutzung	1,12
R18	Pirchanger	95/2, 96/1 2584 0,85 Ha gewidmet, Rest ungewidmet, zur Gänze unbebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend Wohnnutzung	1,28
R19	Pirchanger „Schöpfer“	1795/1, 1795/5 ungewidmet und unbebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend Wohnnutzung und Anpassung an DKM	0,06
R21	Altersheim Weidach	750/1 gewidmet und bebaut	Neuwidmung Sondernutzung Altersheim und Wohnen	1,05
R22	Unteres Ried 6	1200/5 gewidmet und bebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend Wohnnutzung	0,05
R23	Ried 32	1227/6, 1227/7 gewidmet und bebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend Wohnnutzung	0,14
R24	Areal nordöstlich Friedhof	1333/1, 1333/3, 1333/7, 1333/8, 1333/9, 1333/10 gewidmet und bebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung und Wohnnutzung	0,32
R25	Nasstal 13	521/1, 521/5, 522, 523	Annähernd flächengleiche Flächenverschiebung	-0,01
R26	Kraken 21	474, 475 gewidmet und bebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend Wohnnutzung	0,05
R27	Areal Bodenfonds Zintberg	1555/2, 1556/1, 1556/8, 1556/9 gewidmet und bebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend Wohnnutzung, Nutzungsänderungen	0,04 0,21
R29	Grafenast Pillberg	2279/1, 2279/2, 2280/1 ungewidmet und unbebaut	Vorwiegend touristische Nutzung	2,12
R30	Zielhaus Grafenast/Schiabfahr t	2700 gewidmet und bebaut	Sondernutzung Sport, Erholung	0,03

R31	Archengasse 25a	2478, 2479, 2477/1 gewidmet und bebaut	Bauland bzw. Sonderfläche Neuwidmung, vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung bzw. Sondernutzung Parkplatz bzw. Verkehrsfläche	0,24
R32	Innsbrucker Straße 79a (Autohaus Schick)	2077/2, 2430/12 gewidmet und unbebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend gewerblich- industrielle Nutzung	0,08
R33	Peter-Löffler-Weg	1035/1, 1038/1, 1038/2, 1039 gewidmet, 0,29 Ha bebaut, Rest unbebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend gewerblich- industrielle Nutzung	1,09
R36	Kraken 12a	499/1 gewidmet und unbebaut	Bauland Neuwidmung mit vorwiegend Wohnnutzung	0,04
R37	Areal Bodenfonds – Picker	2076/10 gewidmet und bebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend gewerblich- industrielle Nutzung	0,06
R39	Areal Gewerbegebiet Bodenfonds südost	2076/12, 2076/14 gewidmet und bebaut	Bauland Neuwidmung, vorwiegend gewerblich- industrielle Nutzung	0,08
<b>Summe Bauland und Sonderflächen Neuwidmung</b>				<b>9,37</b>
<b>Summe Nutzungsänderung</b>				<b>0,21</b>

Laut obenstehender Tabelle ergeben sich Bauland- bzw. Sonderflächenneuwidmungen mit einem Gesamtflächenausmaß von 9,38 Ha. Davon wurden 3,43 Ha bereits gewidmet und sind bebaut. Flächen im Ausmaß von 2,62 Ha sind gewidmet, jedoch unbebaut. 3,33 Ha wurden bisher noch nicht gewidmet und sind demnach unbebaut. Eine Kleinfläche von 0,01 Ha wurde im Zuge einer Konzeptänderung rückgewidmet. Auf einer Fläche von 0,21 Ha ergab sich eine Nutzungsänderung.

Zusammenfassend bestehen, unter Berücksichtigung der in der ersten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes 2012 vorgesehenen Baulandreserven und der seit diesem Zeitpunkt durchgeführten Einzeländerungen, derzeit bereits gewidmete, jedoch unbebaute Baulandreserveflächen im Ausmaß von rund 2,73 Ha sowie noch nicht gewidmete und folglich auch unbebaute Baulandreserveflächen im Ausmaß von rund 6,38 Ha im Gemeindegebiet von Schwaz. Vor der zweiten Fortschreibung sind im örtlichem Raumordnungskonzept somit insgesamt rund 9,11 Ha unbebaute Baulandreserveflächen vorhanden.

Die Stadt Schwaz ist infrastrukturell beinahe flächendeckend in ausreichendem Maß versorgt (siehe Plan Infrastruktur Plan-Nr. ROK-IS). Die Trinkwasserversorgung erfolgt zum überwiegenden Teil aus dem öffentlichen Leitungswassernetz der Stadtwerke Schwaz. Einige Haushalte, vor allem in den Bergfraktionen besitzen eigene Trinkwasserquellen. Abwasserbeseitigung und Stromversorgung erfolgen ebenfalls fast flächendeckend über die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadtwerke Schwaz. Ver- und Entsorgungsdefizite in infrastruktureller Hinsicht sind praktisch nicht bzw. nur in äußersten Randbereichen vorhanden.

Verkehrsmäßig sind ebenfalls alle bewohnten bzw. bebauten Bereiche des gesamten Gemeindegebietes ausreichend erschlossen.

## Baulandbilanz 2022:

Die nachstehende Tabelle bietet einen Vergleich der bebauten und unbebauten Bauland- und Sonderflächen nach Widmungskategorien zwischen der ersten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Jahr 2012 und der zweiten Fortschreibung auf Grundlage des Luftbildes aus dem Jahr 2019.

Alle Flächen in Ha	2. Fortschreibung ÖRK 2022			1. Fortschreibung ÖRK 2012			Differenz		
	bebaut	unbeb.	ges.	bebaut	unbeb.	ges.	bebaut	unbeb.	ges.
Wohnnutzung	100,33	29,96	130,29	91,00	37,26	128,26	9,33	-7,30	2,03
Kernnutzung	14,08	4,07	18,15	9,69	3,73	13,42	4,39	0,34	4,73
Mischnutzung	12,42	5,49	17,91	9,58	6,63	16,21	2,84	-1,14	1,70
Landwirtschaftliche Mischnutzung	3,04	0,46	3,50	2,49	0,35	2,84	0,55	0,11	0,66
Industriell-gewerbliche Nutzung	30,85	6,34	37,19	27,31	9,20	36,51	3,54	-2,86	0,68
Touristische Nutzung	0,29	0,00	0,29	0,00	0,00	0,00	0,29	0,00	0,29
Summe Baulandnutzung	161,01	46,32	207,33	140,07	57,17	197,24	20,94	-10,85	10,09
Sondernutzung (inkl. Vorbehaltsflächen)	46,94	4,50	51,43	50,55	4,24	54,79	-3,61	0,26	-3,36
Sondernutzung Sport, Erholung, Freizeit	15,45	0,00	15,45	15,45	0,00	15,45	0,00	0,00	0,00
Flächen gesamt	223,40	50,81	274,21	206,1	61,41	267,48	17,33	-10,59	6,73
Gesamtfläche Gemeindegebiet							2.021,41 Ha		

Die Verminderung der bebauten Flächen mit Sondernutzung ergibt sich aus dem Umstand, dass die seinerzeitigen Entwicklungsachsen (Swarovskistraße und Husslstraße) als Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen gewidmet waren und diese nunmehr in Bauland mit entsprechenden Widmungen umgewandelt wurden. Damit einher gehen auch die Vermehrungen bei den Flächen Baulandnutzung.

Aus der Tabelle ist auch ersichtlich, dass sich bei den unbebauten Flächen der Baulandreserven eine Reduktion von 10,85 Ha zugunsten von bebauten Flächen ergab. Insgesamt gibt es bei der Baulandnutzung einen Zuwachs von 10,09 Ha zu verzeichnen. Zudem erfolgten Umwidmungen von Sonderflächen in Bauland im Ausmaß von 3,61 Ha sowie die Ausweisung neuer Sonderflächen von 0,26 Ha.

Insgesamt haben sich in den vergangenen 10 Jahren die unbebauten Flächen für Baulandnutzung und Sondernutzung um rund 10,59 Ha vermindert und die bebauten Flächen um rund 17,33 Ha vermehrt, was einem Gesamtzuwachs von rund 6,73 Ha neuer Flächen für Bauland- und Sondernutzung entspricht.

Aktuell bestehen unbebaute Baulandreserverflächen im Ausmaß von rund 46,32 Ha und unbebaute bzw. ungenutzte Sonderflächen im Ausmaß von rund 4,50 Ha.

Im Vergleich dazu sind in der Baulandbilanz der Landesregierung mit Stand Anfang des Jahres 2020 Baulandreserverflächen inkl. Verdichtungsflächen von 53,13 Ha und Sonderflächen inkl. Verdichtungsflächen im Ausmaß von 6,49 Ha angeführt.

### 3.5 Reserveflächen für Bauland- und Sondernutzung neu:

- |    |   |         |
|----|---|---------|
| 1  | Waldrandbebauungen oberer Kraken:<br>Ergänzung der bereits in der ersten Fortschreibung vorgesehenen Baulandreserveflächen am Waldrand zur Schaffung eines zusammenhängenden Gebietes.  | 0,37 Ha |
| 2  | Waldrandbebauung Nasstal - Kraken:<br>Geringfügige Ergänzung der bereits in der ersten Fortschreibung vorgesehenen Baulandreserveflächen.   | 0,14 Ha |
| 3  | Kraken / Aschenwaldfeld (Streifen zwischen Bauland und Straße):<br>Minimale Ergänzungsfläche zum bestehenden Bauland aufgrund örtlicher Gegebenheiten.  | 0,02 Ha |
| 4  | Baulanderweiterung Ortsende Pirchanger:   | 0,33 Ha |
| 5  | Es handelt sich hier um eine mit der Bezirksforstinspektion der BH Schwaz besprochene Baulanderweiterung für eine Waldrandbebauung.   |         |
| 6  | Erweiterung Baulandstreifen am Arzberg:<br>Erweiterung des bestehenden Baulandstreifens um einen weiteren Bauplatz für den Eigenbedarf.   | 0,07 Ha |
| 7  | Baulandausweisung Arzberg Hochbrunn:<br>Geringfügige Erweiterung der bereits in der ersten Fortschreibung vorgesehenen Baulandreserveflächen über ein bebautes Grundstück.  | 0,08 Ha |
| 8  | Weiler Staudachhof Arzberg:<br>Diese Fläche soll zur Sicherstellung des Wohnbedarfs für Ansässige in räumlicher Nahbeziehung bzw. Nahverhältnis dienen.   | 0,52 Ha |
| 9  | Sondernutzung Gärtnerei Psennerstraße:<br>Ausweisung einer Sonderfläche zur Sicherstellung des Fortbestandes einer dort derzeit vorübergehend ansässigen Gärtnerei.   | 0,59 Ha |
| 10 | Erweiterung Gewerbegebiet in der Alten Landstraße:<br>Die Baulandreservefläche soll der Sicherstellung zu dringend benötigten Erweiterung des dort bestehenden Gewerbegebietes dienen. Eine Widmung ist bei Umsetzung entsprechender Hochwasserschutzmaßnahmen bzw. Kompensierung des Retentionsvolumens möglich. | 2,41 Ha |
| 11 | Rennhamnergasse (ehemalige „Brandlsäge“):<br>Aufgrund des Wegfalls der roten Wildbach-Gefahrenzone soll eine Anpassung an den Naturstand ermöglicht werden.   | 0,06 Ha |
| 12 | Ernst-Knapp-Straße:<br>Baulandreservefläche, die dem geförderten Wohnbau vorbehalten werden soll.   | 0,24 Ha |
| 13 | Ehemalige Talstation Kellerjochbahn:<br>Zuschlag der derzeit noch bestehenden Rest-Freilandfläche zum Bauland, das gesamthaft für geförderten Wohnbau genutzt werden soll.  | 0,06 Ha |
| 14 | Baulandergänzungen aufgrund des Gefahrenzonenplane der Wildbach- und Lawinenverbauung im gesamten Gemeindegebiet:<br>Durch die Ausweisung von Baulandreserveflächen im Bereich der ehemaligen roten Wildbach-Gefahrenzone sollen Widmungsanpassungen des Baulandes ermöglicht werden.                             | 0,27 Ha |
| 20 | Ried-Malerwiese:<br>War vor der ersten Fortschreibung des ÖRK als Wohngebiet gewidmet und wurde auf Wunsch der Eigentümer im Jahr 2013 in Freiland rückgewidmet. Nunmehr bestehen Bauabsichten, was eine neuerliche Wohngebietswidmung notwendig macht.   | 0,18 Ha |

21 Freundsberg 61: 0,19 Ha

Mehr als die Hälfte der Baulanderweiterungsfläche ist bereits mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Für zusätzlichen Wohnbedarf soll der Bereich unterhalb bebaut und daher der gesamte Bereich gewidmet werden. Die Erweiterung bildet eine harmonische Fortführung bzw. einen Abschluss des nördlich bestehenden Wohngebietes.

Gesamtflächenausmaß Bauland	4,94 Ha
Gesamtflächenausmaß Sondernutzung	0,59 Ha
Gesamtflächenausmaß Bauland und Sondernutzung	5,53 Ha

Zusammenfassung der in der zweiten Fortschreibung des ÖRK ausgewiesenen, noch nicht gewidmeten Baulandreserveflächen inkl. Sondernutzungsflächen:

Restfläche gemäß erster Fortschreibung des ÖRK	3,05 Ha
Einzeländerungen seit erster Fortschreibung ÖRK	3,33 Ha
Neue Flächen im Zuge zweiter Fortschreibung ÖRK	5,53 Ha
Summe der unbebauten Baulandreserveflächen	11,91 Ha

Darin sind Sondernutzungsflächen im Ausmaß von 0,59 Ha enthalten .

Unter Berücksichtigung der Daten aus der Baulandbilanz 2022 (46,32 Ha) und der geplanten Bauland-Neuwidmungen (11,91-0,59=11,32 Ha) sind somit unbebaute Baulandreserven (ohne Sonder- und Vorbehaltsflächen sowie Sonderflächen für Sport- und Freizeitnutzung) im Ausmaß von insgesamt 57,64 Ha (gegenüber 68,30 Ha in 1. FS ÖRK) vorhanden. Das entspricht einer Reduktion von 10,66 Ha in den vergangenen 10 Jahren.

Von diesen Baulandreserveflächen im Ausmaß von 57,64 Ha sind für größere Wohnprojekte und gewerbliche Betriebe ca. 10,24 Ha und für den geförderten Wohnbau ca. 2,94 Ha reserviert.

Die „reservierten“ Bauland- und Sonderflächen sind nachstehend angeführt:

- a) Gewerbegebiet Montanwerke,  
ca. 1,35 Ha

In diesem Bereich sollen nachhaltige und zweckmäßige Ressourcen an Gewerbeflächen gesichert werden. Diesbezüglich Verhandlungsgespräche seitens der Stadtgemeinde Schwaz mit den Grundeigentümern, den Montanwerken Brixlegg, blieben bisher leider erfolglos.

- b) Gewerbegebiet Tyrolit,  
ca. 2,90 Ha

Die südwestlich des Betriebsgeländes der Fa. Tyrolit gelegene Fläche ist derzeit als allgemeines Mischgebiet, eingeschränkt auf Wohnungen gem. § 40.6 TROG gewidmet. Dieses Areal befindet sich im Eigentum der Fa. Tyrolit und soll eine Betriebserweiterungsmöglichkeit sicherstellen, was einen wesentlichen Faktor zur Erhaltung des Standortes der Fa. Tyrolit in Schwaz darstellt. Gerade das Tyrolit-Werk kann als Schlüsselbetrieb für die Stadtgemeinde Schwaz bezeichnet werden und bildet einen Anziehungspol für die Ansiedlung von weiteren Betrieben.

- c) Gewerbegebiet am Bahnhof,  
ca. 0,80 Ha

Im Bereich dieser, im Eigentum eines privaten Unternehmers befindlichen Fläche bestehen bereits konkrete Bebauungsabsichten zur Schaffung von Parkflächen, der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben sowie der Unterbringung von Wohnungen.

- d) Wohngebiet Paulinum,  
ca. 1,47 Ha

Seit der ersten Fortschreibung des ÖRK hat sich hier keine Änderung ergeben. Damals wurde für das Areal oberhalb des Paulinum-Komplexes eine umfangreiche Bebauungsstudie erstellt. Es soll hier das Wohnen für Lehrer des nahegelegenen Gymnasiums forciert werden.

- e) Hangverbauung äußere Innsbrucker Straße,  
ca. 0,73 Ha

Auch hier hat sich seit der ersten Fortschreibung des ÖRK keine Änderung ergeben. Beim Hangbereich oberhalb der entlang der äußeren Innsbrucker Straße bestehenden Häuserzeile handelt es sich um eine sensible Hanglage. Es wurde deshalb seitens der Stadtgemeinde Schwaz ein Architekturbüro zur Erstellung von Bebauungskriterien beauftragt, die eine nachhaltig verantwortungsvolle Entwicklung garantieren sollen.

- f) Sonderfläche Krankenhaus,  
ca. 0,58 Ha

Die als Erweiterungsfläche für das Bezirkskrankenhaus Schwaz geplante Grundfläche befindet sich im Eigentum der Bezirkskrankenhausverbandes Schwaz. Dazu wird angemerkt, dass sowohl die sozialen als auch öffentlichen Einrichtungen der Stadtgemeinde Schwaz als sehr gut zu bewerten sind, sodass die raumplanerische Aufgabe für die Zukunft nur in einer zeitgemäßen Weiterentwicklung der bestehenden Einrichtungen liegt.

- f) Gewerbegebietserweiterung Alte Landstraße / Peter-Löffler-Weg,  
ca. 2,41 Ha

Die Grundflächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadtgemeinde Schwaz und sollen der Sicherung zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe dienen.

- g) Fläche für geförderten Wohnbau Königfeld,  
ca. 1,62 Ha

Das Königfeld ist aufgrund seiner Lage und Größe dafür geeignet, auch entsprechende Flächen für geförderten Wohnbau vorzusehen. Durch eine entsprechende Ausweisung im ÖRK soll dies sichergestellt werden.

- h) Fläche für geförderten Wohnbau im Bereich der ehemaligen Talstation der Kellerjochbahn,  
ca. 0,36 Ha

Die Grundflächen befinden sich bereits im Eigentum der Stadtgemeinde Schwaz und sollen der Sicherung für geförderten Wohnbau dienen.

- i) Fläche für geförderten Wohnbau Archengasse  
ca. 0,72 Ha

So wie das Königfeld, ist auch das Areal nordöstlich des Bahnhofs aufgrund seiner Lage und Größe dafür geeignet, entsprechende Flächen für geförderten Wohnbau vorzusehen. Durch eine entsprechende Ausweisung im ÖRK soll dies sichergestellt werden.

- j) Fläche für geförderten Wohnbau Ernst-Knapp-Straße  
ca. 0,24 Ha

Die gegenständliche Fläche soll auch im Siedlungsgebiet im Osten von Schwaz Flächen für den geförderten Wohnbau sicherstellen.

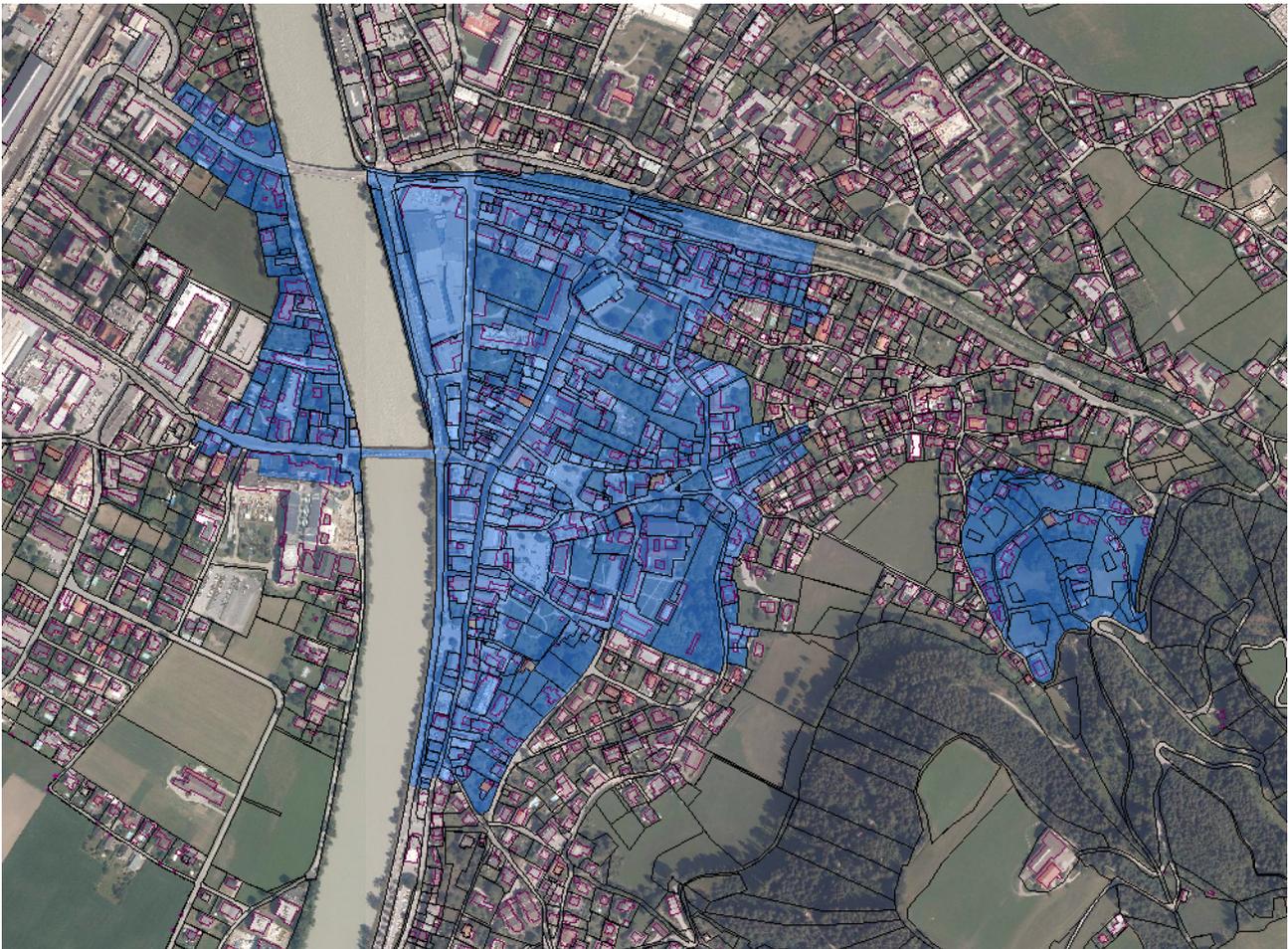
### 3.6 Denkmalschutz:

In einer Bestandsaufnahme des Bundesdenkmalamtes vom 27.07.1983 nach § 9 des damaligen Tiroler Raumordnungsgesetzes wurde aufgrund seiner Geschlossenheit der innere Bereich des sog. Marktes – des Zentrums der heutigen Stadt Schwaz – als erhaltenswerter Bereich A gekennzeichnet mit dem Hinweis, dass Proportion und Gliederung der Altbauten zum Maßstab für alle Um- und Neubauten und jede bauliche Veränderung sowie Veränderung der äußeren Erscheinungsform eines Objektes nur mit Genehmigung des Bundesdenkmalamtes möglich ist. Der erhaltenswerte Bereich B – Burghügel von Freundsberg – der zum Wahrzeichen von Schwaz wurde, soll in der derzeitigen Form bleiben und darf nicht weiter verbaut werden.

Weiters bestehen in Schwaz eine Vielzahl von denkmalgeschützten Objekten bzw. Objekten, die zur Unterschutzstellung vorgesehen sind, wie Kirchen, Kapellen, profane Objekte (Häuser), Kleindenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler.

Die Auflistung aller Denkmäler ist im Umweltbericht unter Punkt 4.6 – Schutzgut Kulturgüter angeführt.

Im Jahr 2018 wurde durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Schwaz eine Schutzzone gemäß dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz verordnet. Diese umfasst im Wesentlichen das historische Stadtzentrum, einen historisch gewachsenen Bereich westlich des Inn und den Bereich um die Burg Freundsberg.



### 3.7 Gefahrenzonen

Für das Gemeindegebiet von Schwaz besteht ein Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung, eine letzte Revision erfolgte im Jahr 2013. Dieser aktuell gültige Gefahrenzonenplan wurde dem TIRIS entnommen und in die gegenständlichen Pläne zur 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes eingearbeitet.

Gleichermaßen wurden auch die Gefahrenzonen und Hochwasseranschlaglinien des Inn von der Geodatenschnittstelle TIRIS heruntergeladen und in die Pläne eingearbeitet. Sämtliche Gefahrenzonen entsprechen somit dem offiziell zur Verfügung stehenden aktuellen Datenstand des Landes Tirol.

### 3.8 Änderungen gegenüber der 1. Fortschreibung des örtlichem Raumordnungskonzeptes:

Die wesentlichen Änderungen zur vorangegangenen Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegen in der Festlegung von Bereichen mit Bebauungsregeln sowie zwei Bereichen mit Bebauungsplanpflicht (Königfeld und Hangverbauung Einöde).

Hinsichtlich der Bebauungsregeln erfolgt im Wesentlichen eine Gliederung zwei Bereiche. Zum einen in das Gebiet jenseits (westlich) des Inn und den Ortsteil Schwaz Ost mit den dort überwiegend vorhandenen Wohnanlagen und zum anderen in die dezentralen Siedlungsbereiche Richtung Pirschanger, der Bergfraktionen und den Osten und Nordosten des Gemeindegebietes. In den Gewerbegebieten haben die Bebauungsregeln keine Gültigkeit. Im innerstädtischen Bereich (erhaltenswerter Stadtkern) bestehen weder Bebauungsregeln noch eine grundsätzliche Bebauungsplanpflicht, hier kommen die Vorgaben nach dem Stadt- und Ortsbildschutzgesetz zum Tragen.

Die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen, landschaftlich und ökologisch wertvollen Freihalteflächen sind der aktuellen naturkundefachlichen Beurteilung angepasst, Sondernutzungen und sonstige Freihalteflächen entsprechen den derzeitigen bzw. zukünftig geplanten Nutzungen. Weitere geringfügige Anpassungen ergeben sich aufgrund der Grundgrenzen gemäß DKM sowie der aktuellen roten Gefahrenzonen, die sich seit der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes geändert haben.

Die Zeitzonen werden reduziert und die Dichtestufen sowie Zählerlegende angepasst. Eine weitergehende Erklärung dazu folgt später.

Die Siedlungsgrenzen werden an die geringfügig geplanten Bauländerweiterungen angepasst, eine maximale Baulandgrenze besteht weiterhin ausschließlich beim Abschluss des Siedlungsgebietes Schwaz Ost in der Dr.-Karl-Penner-Straße.

### 3.9 Bergbau

Bezüglich der Bergbauggebiete im Gemeindegebiet von Schwaz haben sich seit der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes keine Änderungen ergeben. Damals wurden entsprechende Informationen vom Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend eingeholt.

Demnach bestehen mehrere Abbaufelder, die Abgrenzung dieses Bergbauggebietes ist im Bestandsaufnahmeplan dargestellt.

Gemäß § 209 Abs. 2 MinroG gelten Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der Begrenzung von am 1. Jänner 1999 aufrechten Grubenmaßen als Bergbauggebiete. Ebenso gelten gemäß § 209 Abs. 3 MinroG Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der Begrenzungen von am 1. Jänner 1999 aufrechten Abbaufeldern nach dem II. Abschnitt des V. Hauptstückes des

Berggesetzes 1975, LGBl. I Nr. 115/1997, sowie Grundstücke nach § 238 des Berggesetzes 1975, BGBl. Nr. 259, in der Fassung der Bergesetznovelle 1990, BGBl. Nr. 355, als Bergbaugebiete.

Bis zum „Felssturz Eiblschrofen“ im Juli 1999 wurde der Bergbau in den Abbaugebieten betrieben, danach aber aufgrund der Ereignisse eingestellt.

Laut Ausführung des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend setzt eine Bruchgebietserklärung einen Antrag des Bergbauberechtigten voraus, derartige Anträge aber verschiedentlich, und so auch im Fall des Bergschadensgebietes von Schwaz, nicht gestellt wurden, sah § 251 des Berggesetzes 1975 auch eine bescheidgemäße Bezeichnung als Bergbaugebiet und dessen Ersichtlichmachung im Grundbuch vor.

Die innerhalb des ausgewiesenen Bergbaugebietes liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind im Grundbuch als Bergbaugebiete ersichtlich gemacht.

Unabhängig von einer bescheidgemäßen Bezeichnung als Bergbaugebiet nach § 209 Abs. 1 MinroG bestimmt § 209 Abs. 2 MinroG aber für Zwecke der bergrechtlichen Bewilligungspflicht der Errichtung bergbaufremder Bauten und sonstiger Anlagen, dass alle Bereiche, auf die sich am 1. Jänner 1999 aufrechte Gewinnungsberechtigungen auf bergfreie und (soweit es sich nicht um Kohlenwasserstoffe handelt) bundeseigene mineralische Rohstoffe bezogen haben bzw. beziehen, als Bergbaugebiete gelten. (Konkret ist allerdings die Bewilligungspflicht im Weiteren wieder eingeschränkt).

Das Informationsschreiben des Bundesministeriums für Wirtschaft, Familie und Jugend liegt im Anhang als Kopie bei.

### 3.10 Altlasten:

Das Thema Altlasten wird im Umweltbericht eingehend erläutert.

# Örtliches Raumordnungskonzept

## 2. Fortschreibung

Stadtgemeinde  
**Schwaz**



SITRO NUMMER

**926**

### Fachteil Naturkunde



**STADTBAUAMT**  
Stadtgemeinde Schwaz  
Franz-Josef-Straße 2  
6130 Schwaz / Tirol

Datum:  
01.02.2023  
Bearbeiter:  
Ing. Peter Lindner

#### **4. Fachteil Naturkunde**

Die Ausarbeitung des Fachteiles Naturkunde wurde von der Stadtgemeinde Schwaz in Auftrag gegeben.

Das Atelier Gstrein, Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung in Innsbruck hat im Auftrag der Stadtgemeinde Schwaz den Fachteil Naturkunde inkl. gänzlicher Neukartierung der Bestandspläne erstellt.

Dieser Fachteil Naturkunde besteht aus dem Erläuterungsbericht sowie nachstehend angeführten Plänen:

- Bestandsplan Lebensraumtypen
- Bestandsplan Landschaftsbild, Erholungswert
- Naturwertepplan, vorgeschlagenen Freihalteflächen

Der Fachteil Naturkunde samt Plänen liegt als eigener Bericht bei.

# Örtliches Raumordnungskonzept

## 2. Fortschreibung

Stadtgemeinde  
**Schwaz**



SITRO NUMMER

**926**

## Umweltbericht



**STADTBAUAMT**  
Stadtgemeinde Schwaz  
Franz-Josef-Straße 2  
6130 Schwaz / Tirol

Datum:  
01.02.2023  
Bearbeiter:  
Ing. Peter Lindner

## **5. Umweltbericht**

Der nachstehende Umweltbericht zur 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde vom Stadtbauamt Schwaz erstellt.

### **1. Aufgabenstellung**

Für die Stadtgemeinde Schwaz besteht ein seit 18.06.2001 ordnungsgemäß in Kraft getretenes örtliches Raumordnungskonzept, das bereits einmal fortgeschrieben wurde. Diese 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für Schwaz ist mit 10.08.2012 in Rechtskraft getreten. Gemäß § 31c Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG 2022 ist für das gesamte Gemeindegebiet bis spätestens zum Ablauf des 10. Jahres nach In-Kraft-Treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes dessen weitere Fortschreibung zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadtgemeinde Schwaz, das örtliche Raumordnungskonzept ein zweites Mal fortzuschreiben.

Der Entwurf über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist laut § 63 (3) Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG 2022 einer Umweltprüfung nach dem Tiroler Umweltprüfungsgesetz – TUP zu unterziehen.

Gemäß § 5 TUP ist im Falle einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzeptes auf die Umwelt wahrscheinlich verursachen werden, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind auch vertretbare Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Plans oder Programms berücksichtigen, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht hat gemäß § 5 Abs. 5 TUP jedenfalls zu enthalten:

- a) eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans oder Programms sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen;
- b) die maßgeblichen Gesichtspunkte des derzeitigen Umweltzustands und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtausführung des Plans oder Programms;
- c) die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- d) sämtliche Umweltprobleme, die derzeit für den Plan oder das Programm relevant sind, unter besonderer Berücksichtigung der Probleme, die sich auf Gebiete mit einer speziellen Umweltrelevanz beziehen (einschließlich der Natura 2000-Gebiete);
- e) die auf internationaler, gemeinschaftlicher oder nationaler Ebene festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan oder das Programm von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans oder Programms berücksichtigt wurden;
- f) die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der lit. f des Anhangs I der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. 2001, Nr. L 197, S. 30 bis 37);
- g) die Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der Ausführung des Plans oder Programms zu verhindern, zu verringern und weitestmöglich auszugleichen;
- h) eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen und eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde, einschließlich allfälliger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen (wie etwa technische Lücken oder fehlende Kenntnisse);
- i) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen nach § 10;

j) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Informationen nach den lit. a bis i.

Bei der Erstellung des Umweltberichts sind die Angaben heranzuziehen, die in vertretbarer Weise verlangt werden können, wobei der gegenwärtige Wissensstand und aktuelle Prüfmethode sowie Inhalt und Detaillierungsgrad der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und dessen Stellung im Entscheidungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrads der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen sind die öffentlichen Umweltstellen von der Gemeinde vor der Ausarbeitung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu befragen. Die Gemeinde hat dazu einen Entwurf des Umweltberichts vorzulegen. Die öffentlichen Umweltstellen haben erforderlichenfalls sonstige öffentliche Dienststellen, deren Wirkungsbereich von den durch die Umsetzung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes verursachten Umweltauswirkungen betroffen sein könnte, zu befragen.

Der Entwurf des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Umweltbericht sind den öffentlichen Umweltstellen zur Kenntnis zu bringen und der Öffentlichkeit durch Auflegung zur Einsichtnahme unter Einräumung der Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von mindestens 6 Wochen zugänglich zu machen.

## **2. Naturkundefachliche Beurteilung**

Die Ausarbeitung des Naturkundefachteiles zur 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde an das Atelier Gstrein, Dipl.-Ing. Dietmar Gstrein – Ingenieurkonsulent für Landschaftsplanung – übergeben.

Vom Atelier Gstrein wurden die drei Fachpläne:

- Bestandsplan Lebensraumtypen  
*Lebensraumtypenschlüssel auf Basis der Biotopkartierung*
- Bestandsplan Landschaftsbild, Erholungswert
- Naturwertepan, vorgeschlagene Freihalteflächen

samt dazugehörigem Erläuterungsbericht ausgearbeitet.

Dieser Fachteil Naturkunde im Anhang ist Bestandteil des Umweltberichtes.

## **3. Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele**

Gemäß Bevölkerungsstatistik des Landes Tirol hat sich seit Beginn der Ausarbeitung zur 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bis zum 01.01.2022 ein Bevölkerungszuwachs (Hauptwohnsitze ohne Nebenwohnsitze) von 12.968 (Stand 01.01.2011) auf 13.883 (Stand 01.01.2022), somit von 915 Personen bzw. ca. 7 % ergeben. Im vorhergehenden Zeitraum, von der erstmaligen Erlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bis zur 1. Fortschreibung, betrug der Zuwachs 795 Personen.

In Schwaz bestehen mit Stand 01/2022 13.900 Hauptwohnsitze und 862 Nebenwohnsitze.

Auszug aus dem Adress-GWR betreffend Nutzungseinheiten	NTZ insgesamt	
	HWS	NWS
<b>Nutzungseinheiten nach der Nutzfläche</b>		
0 m <sup>2</sup>	0	0
1 m <sup>2</sup> bis unter 35 m <sup>2</sup>	250	15
35 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	437	36
45 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	1 422	105
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	5 425	316
90 m <sup>2</sup> bis unter 110 m <sup>2</sup>	2 883	177
110 m <sup>2</sup> bis unter 130 m <sup>2</sup>	1 169	87
130 m <sup>2</sup> bis unter 150 m <sup>2</sup>	960	66
150 m <sup>2</sup> und mehr	1 354	60
<b>Summe</b>	<b>13 900</b>	<b>862</b>

Im Hinblick darauf, dass auch zukünftig eine derartige Bevölkerungsentwicklung stattfindet, sollen ausreichende Gebiete zur Wohnraumschaffung sichergestellt werden. Dabei ist Rücksicht zu nehmen, dass in erster Linie Baulücken aufgefüllt bzw. in weiterer Folge Randzonen erweitert und im Speziellen auch Waldrandzonen herangezogen werden. Stets ist dabei auf den Schutz vor Naturgefahren Gewässerschutz zu achten.

Daran gebunden ist die Bereitstellung und Schaffung von Arbeitsplätzen, was durch entsprechende Vorsehung von gewerblichen und industriellen Flächen berücksichtigt wird.

Die landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen sind in ihrem Bestand zu sichern. Entsprechende Freihalteflächen sind in ausreichendem Maß ausgewiesen. Darüber hinaus ist durch die überörtliche Raumordnung die Erhaltung von landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen sichergestellt.

In touristischer Hinsicht ist in Schwaz fast ausschließlich Tagestourismus gegeben. Flächen für touristische Betriebe sind daher nur in untergeordnetem Ausmaß vorhanden und innerhalb des Siedlungsbereiches ist auch keine Erweiterung vorgesehen. Im Bereich Grafenast besteht jedoch eine geeignete Fläche für die Errichtung einer Hotelanlage. Diese Fläche soll für die Zukunft hierfür in Betracht gezogen werden, wobei eine vorausgehende Machbarkeitsstudie samt aller notwendigen Entscheidungsgrundlagen vorausgesetzt wird.

Die im ursprünglichen örtlichen Raumordnungskonzept 2001 und in der 1. Fortschreibung 2012 vorgesehenen Flächen für bauliche Entwicklungen wurden im Zuge der Erstellung des gesamthaften Flächenwidmungsplanes im Jahr 2004 und durch weitere Einzeländerungen größtenteils als entsprechende Baulandflächen und Sonderflächen gewidmet. Die bis dato noch nicht gewidmeten Baulandreserveflächen und auch die in der Zwischenzeit angefallenen Einzeländerungen im örtlichen Raumordnungskonzept werden in der gegenständlichen 2. Fortschreibung wieder mitaufgenommen. Ausgenommen davon ist jedoch die Fläche „Lochhäusl“, von diesem Projekt wurde mittlerweile Abstand genommen.

Des Weiteren ist die ursprünglich als Gewerbegebietserweiterung südwestlich an das Gewerbegebiet Einfang anschließende Fläche entlang der Bundesstraße nunmehr als Baulandumlegungsfläche vorgesehen.

Die Ausweisung zusätzlicher Flächen als Bauland beschränkt sich in verschiedenen Einzelbereichen jeweils auf relativ geringe Ausmaße. Die größeren Baulandreserveflächen im Königfeld, in der Archengasse „Schlechtergründe“ und in der Ernst-Knapp-Straße sollen als Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau dienen.

Es ist eine größere Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Bereich der alten Landstraße am östlichen Ortsende von Schwaz vorgesehen. Diese Erweiterung wird in Abhängigkeit der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des nordwestlich verlaufenden Tufter-Baches (Pochergrabens) gestellt.

Neben der Vorsehung von Baulandreserveflächen ist die Rückwidmung einer minimalen bereits als Bauland gewidmeten Fläche am Zintberg vorgesehen.

Sämtliche Maßnahmen und Änderungen gegenüber der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes werden später noch ausführlich aufgelistet.

Die Ziele der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG 2022, die dem Umweltschutz zuzurechnen sind, wie

- Schutz des Landschaftsbildes
- Sicherung vor Naturgefahren
- Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete
- Erhaltung zusammenhängender Waldgebiete
- Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen
- Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile
- Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume
- Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen des Verkehrs auf die Umwelt
- Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder

werden ebenfalls nachfolgend in diesem Umweltbericht weitergehend behandelt.

Laut § 28 Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG 2022 hat die Gemeinde die für die örtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten und deren voraussehbare Veränderungen in einer Bestandsaufnahme zu erheben und regelmäßig auf den aktuellen Stand zu bringen. Gem. § 31c Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG 2022 ist das örtliche Raumordnungskonzept jeweils auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren auszurichten und fortzuschreiben.

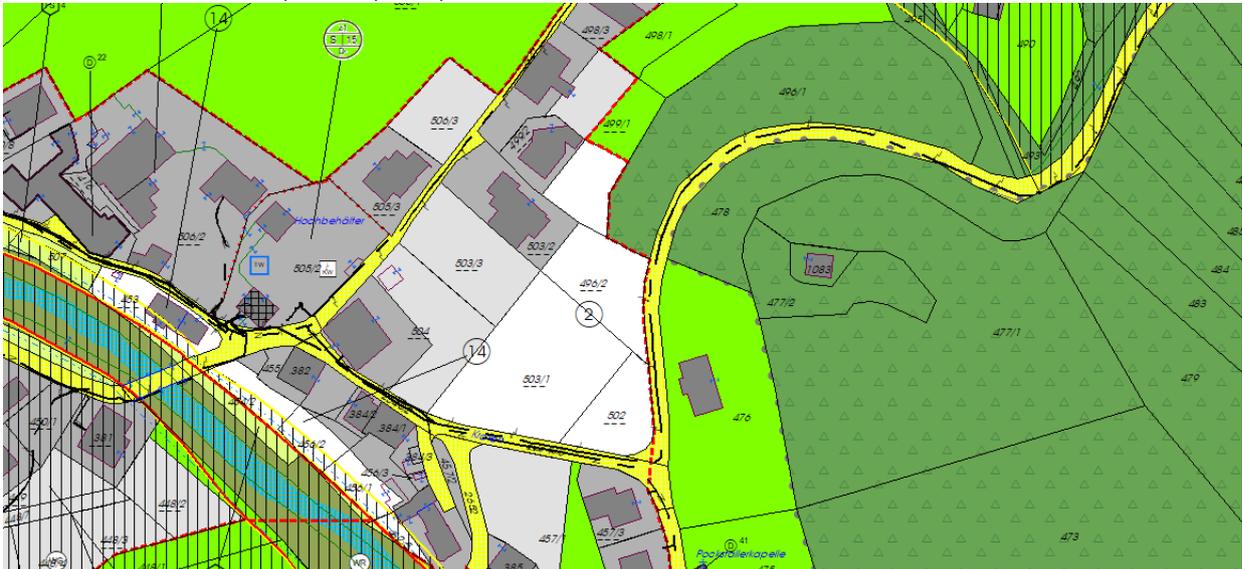
### 3.1 Die neuen Baulandreserverflächen sind nachstehend angeführt:

1. Waldrandbebauung oberer Kraken  
GSt.Nr. 461, 463, 464, 465, .390, 468, 469, .391, 472, 473 6.634 m<sup>2</sup>



Gemeinsam mit der Bezirksforstinspektion der BH Schwaz wurden verschiedene Bereiche für mögliche zukünftige Waldrandbebauungsmöglichkeiten eruiert. Eine davon befindet sich am oberen Ende Kraken. Hierbei ist ein großer Teil der vorgesehenen Baulandreserverfläche bereits mit Wohnhäusern bebaut und war auch schon in der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Baulanderweiterung vorgesehen. Im naturkundefachlichen Naturwertepan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen.

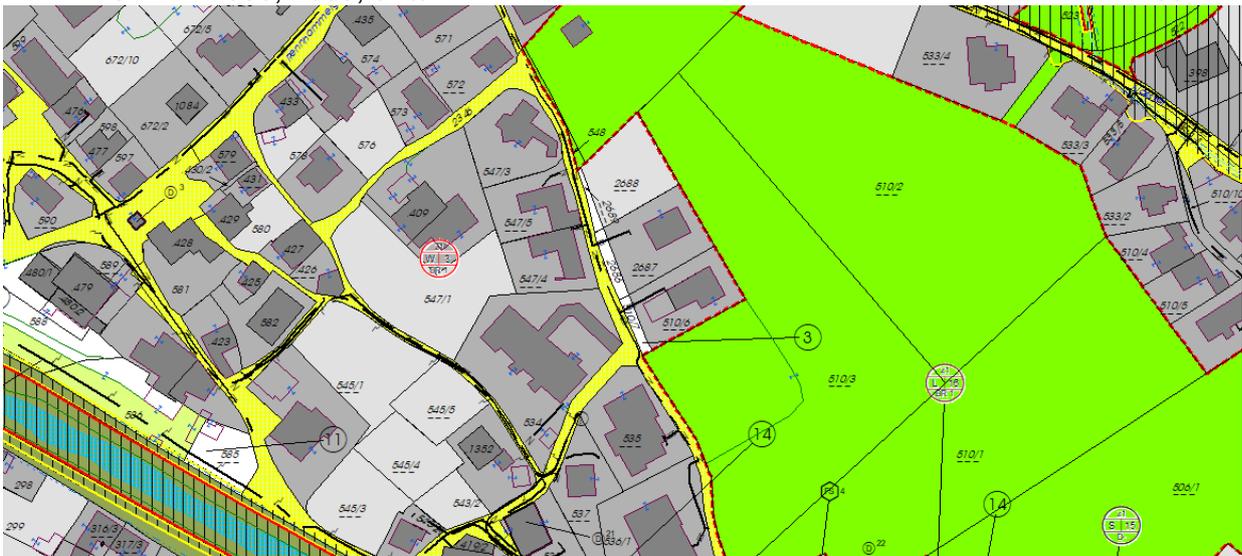
2. Waldrandbebauung Nasstal – Kraken  
Gst.Nr. 499/1, 496/2, 502, 503/1 3.873 m<sup>2</sup>



Für die Baulücke oberhalb der bereits bebauten Grundstücke bis zur Zintbergstraße soll eine Baulandauffüllung ermöglicht werden. Ein Großteil dieser Fläche war bereits in der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorhanden. Im naturkundefachlichen Naturwertepan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen.

3. Kraken „Aschenwaldfeld“  
Gst.Nr. 2686, 2689, 510/7

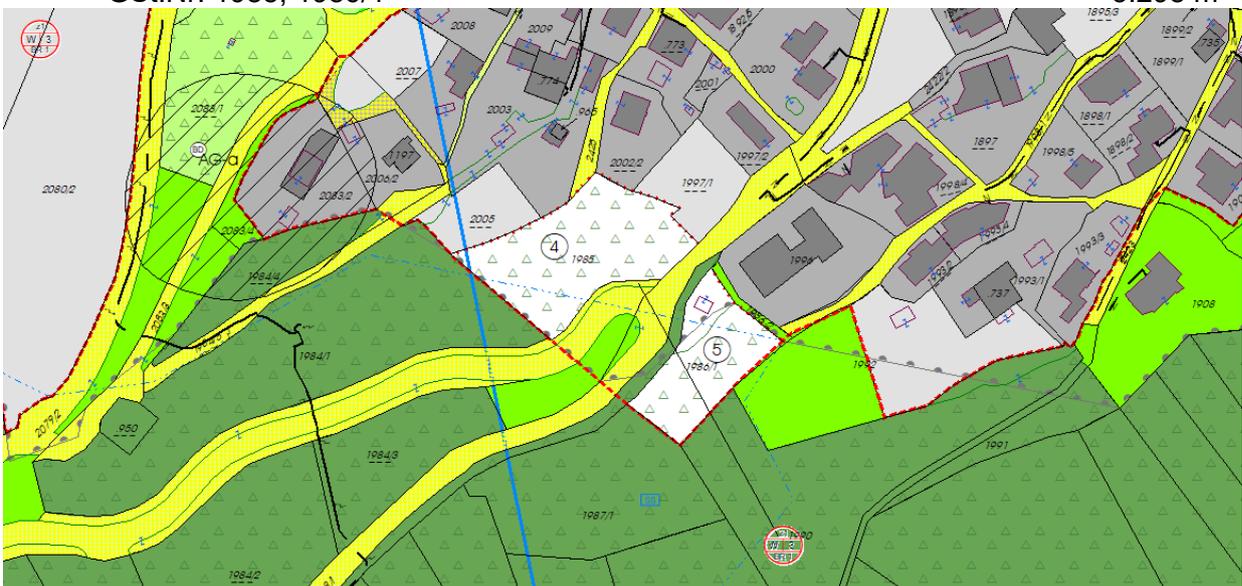
205 m<sup>2</sup>



Ursprünglich war die Erhaltung der dort ehemals bestehenden Natursteinmauer der Grund für die Ausklammerung dieses Streifens vom Bauland. Diese Mauer ist nicht mehr zur Gänze vorhanden und falls einer weiteren Erhaltung keine Priorität mehr zukommt, soll durch die Ausweisung als Baulandreservefläche ein Zuschlag an das angrenzende bestehende Bauland ermöglicht werden. Im naturkundefachlichen Naturwertepan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen.

4. u. 5. Baulanderweiterung Ortsende Pirchanger  
GSt.Nr. 1985, 1986/1

3.298 m<sup>2</sup>



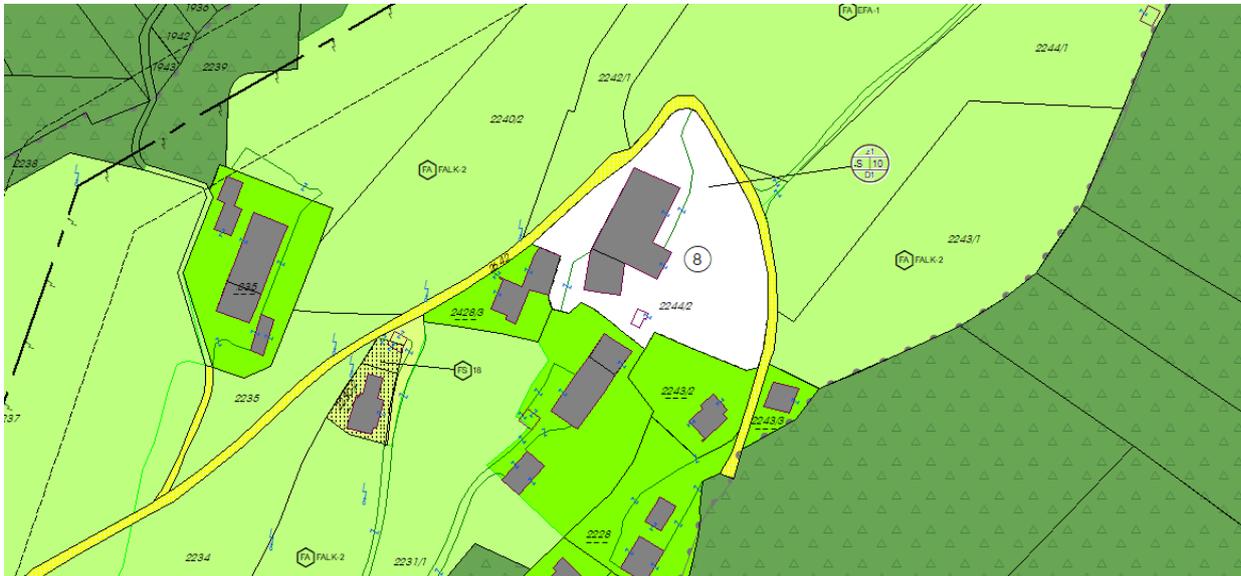
Gemeinsam mit der Bezirksforstinspektion der BH Schwaz wurden verschiedene Bereiche für mögliche zukünftige Waldrandbebauungsmöglichkeiten eruiert. Einer dieser Bereiche befindet sich am oberen Ende des Pirchangers. Im naturkundefachlichen Naturwertepan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen. Jedoch besteht hier ein blauer Vorbehaltsbereich für die Sicherstellung der Schutzfunktion gemäß Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung.



Die Ausweisung der Baulandreservflächen für diesen Bereich am Arzberg wurde von der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes übernommen und nunmehr mit dem bereits bebauten Areal unterhalb (westlich) der Straße ergänzt. Eine Teilfläche wurde bereits gewidmet. Im naturkundefachlichen Naturwerteplan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen.

8. Weiler Staudachhof Arzberg  
GSt.Nr. 2244/2

5.161 m<sup>2</sup>



Zur Sicherstellung des Wohnbedarfs für Ansässige in räumlicher Nahbeziehung bzw. Nahverhältnis des abgegrenzten Bereiches des Staudachhofes soll eine entsprechende Sondernutzung für einen Weiler zur Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden. Im naturkundefachlichen Naturwerteplan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen.

9. Sonderfläche Gärtnerei Psennerstraße  
GSt.Nr. 865, 876/2

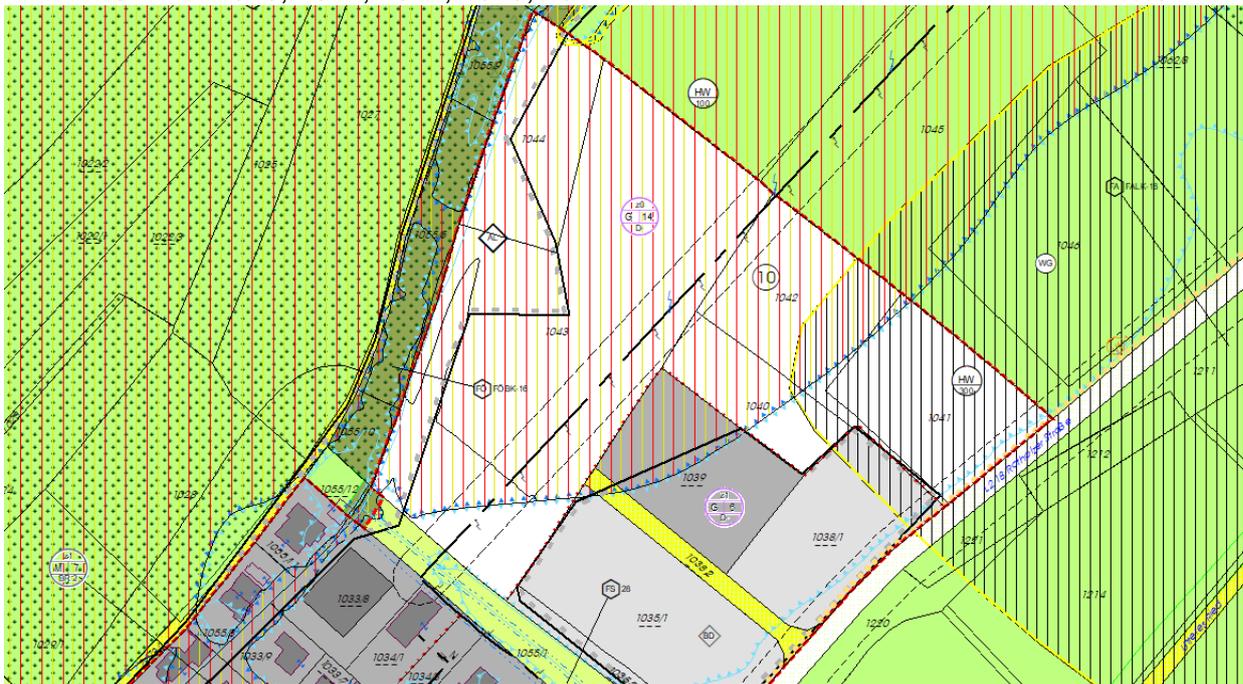
5.919 m<sup>2</sup>



Das Areal liegt außerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflächen und Hochwasser-Retentionsflächen. Im Naturwerteplan sind für diesen Bereich keine Freihalteflächen vorgesehen.

10. Erweiterung Gewerbegebiet Alte Landstraße  
GSt.Nr. 1040, 1041, 1042, 1043, 1044

24.102 m<sup>2</sup>

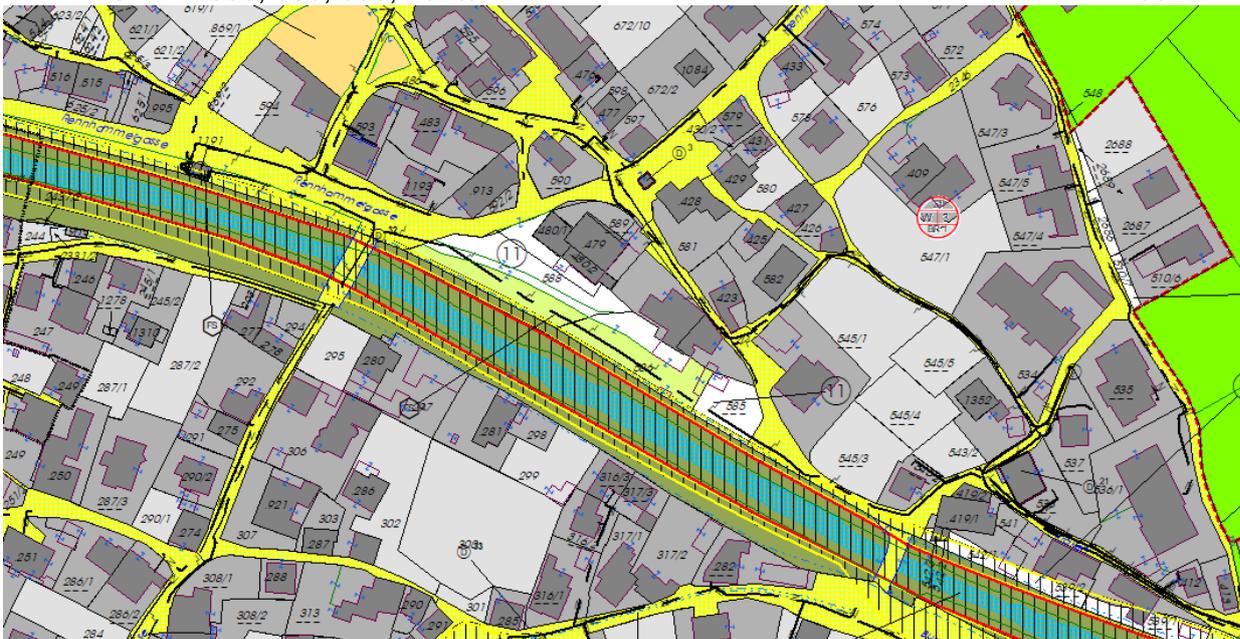


Eine Erweiterung des Gewerbegebietes laut planlicher Darstellung ist abhängig von der Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des Pochergrabens. Laut Schreiben der Tiroler Landesregierung, Zahl: BBAIBK-w5/499-2022 vom 11.05.2022 ist das Areal danach nicht mehr durch ein 100-jährliches Hochwasserereignis aus dem Inn gefährdet und es erscheint dann eine Umwidmung denkbar. Sollte eine Umwidmung vor Errichtung der Hochwasserschutzmaßnahmen angestrebt werden, wäre das verloren gegangene Retentionsvolumen entsprechend zu kompensieren und die erforderlichen Nachweise dafür zu erbringen.

Gemäß Naturwertepan der naturkundefachlichen Beurteilung liegt der gegenständliche Bereich innerhalb einer Freihalteempfehlungsfläche und im Randbereich einer vorgeschlagenen ökologischen Freihaltefläche. Es ist hier aufgrund der Größe der Fläche ein potenzieller Konfliktbereich bezüglich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben, indem die Gewerbegebietserweiterung zu einem weiteren substanziellen Verlust an landwirtschaftlich geprägten, offenen Flächen im Talboden führt. Sollte trotz des hohen Konfliktpotentials dennoch eine Umsetzung der Gewerbegebietserweiterung erfolgen, sollen jedenfalls die naturschutzrechtlich, ökologisch und landschaftlich relevanten Biotope entlang des Tuffer-Bach-Grabens (Pochergraben) unbedingt erhalten bleiben und auf ausreichenden Sichtschutz durch entsprechende Bepflanzungen geachtet werden.

11. Rennhamnergasse ehemalige „Brandlsäge“  
Gst.Nr. 585, 586, 588, 2349/1

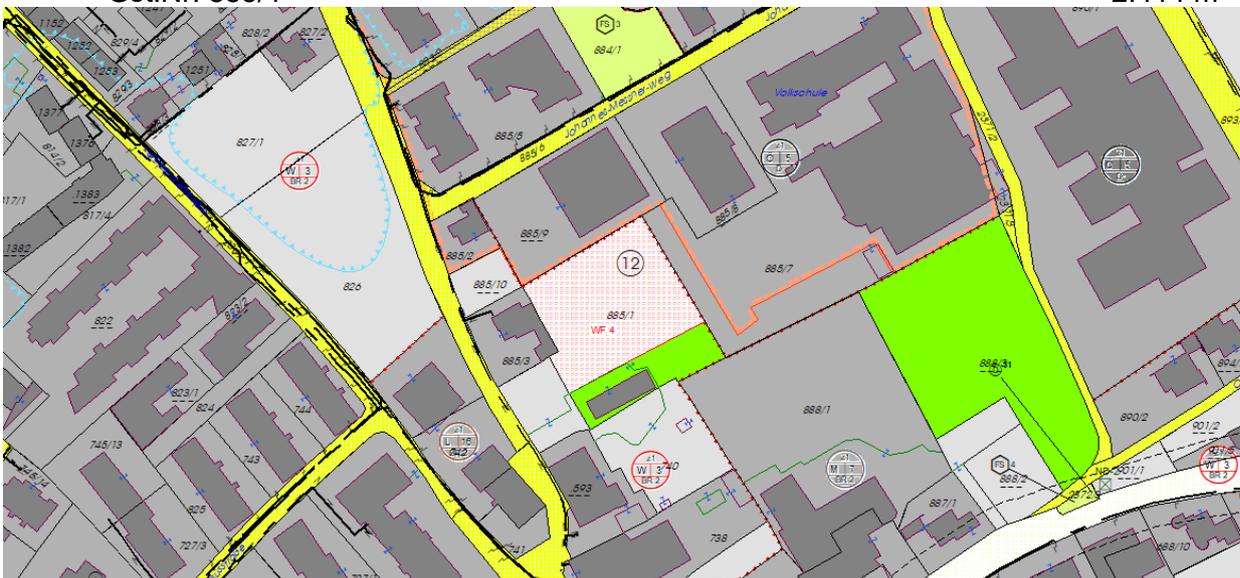
602 m<sup>2</sup>



Aufgrund der Revision des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung mit dem damit verbundenen Entfall der roten Gefahrenzone soll, angepasst an den Naturstand, ein Teil der Fläche als Grünanlage erhalten bleiben und für den Rest eine Erweiterungsmöglichkeit des Baulandes (bis zum Weg) geschaffen werden. Im naturkundefachlichen Naturwerteplan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen.

12. Ernst-Knapp-Straße  
Gst.Nr. 885/1

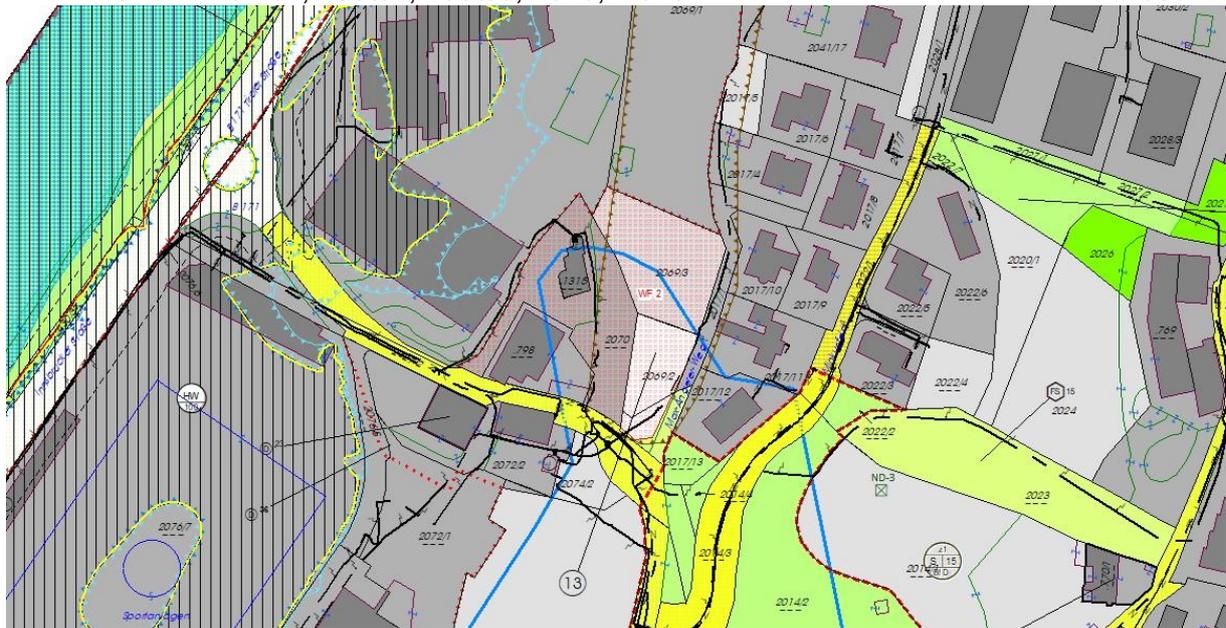
2.414 m<sup>2</sup>



Die ursprünglich als Sonderfläche Kindergarten gewidmete Fläche wurde in junger Vergangenheit wegen der nicht durchgeführten widmungsgemäßen Bebauung dem Gesetz entsprechend in Freiland rückgewidmet. Nunmehr soll dieses Areal als Baulandreservefläche ausgewiesen werden, die dem geförderten Wohnbau vorbehalten wird. Im naturkundefachlichen Naturwerteplan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen.

13. Ehemalige Talstation Kellerjochbahn  
Gst.Nr. 2017/1, 2069/2, 2069/3, 2070, .1315

633 m<sup>2</sup>



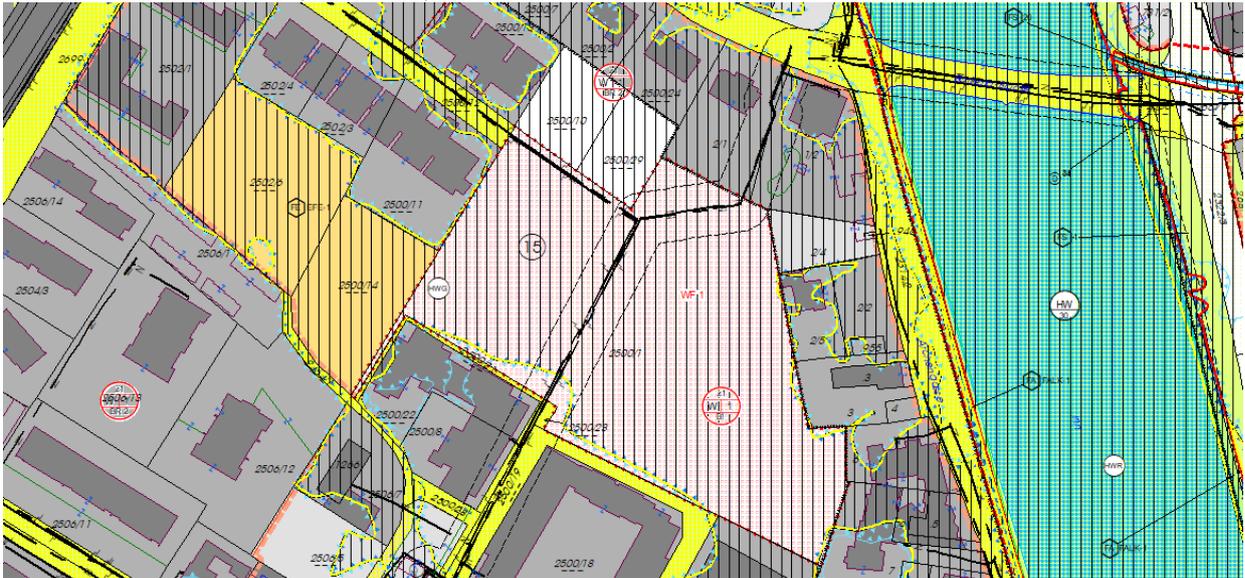
Die derzeit noch bestehende Rest-Freilandfläche soll der Baulandreservefläche zugeschlagen werden. Gleichzeitig bietet sich die gegenständliche Fläche samt der daran angrenzenden Grundstücke, welche sich im Eigentum der Stadtgemeinde Schwaz befinden (ehemalige Talstation Kellerjochbahn) als Vorbehaltsfläche für geförderten Wohnbau an (gesamt rund 3.560 m<sup>2</sup>). Gemäß naturkundefachlicher Beurteilung liegt die gegenständliche Restfläche zwar am südlichen Ende der dort vorgeschlagenen Freihaltefläche (Steilböschung beim Schwimmbad), jedoch fällt eine Einbeziehung dieses kleinen Restes in das bestehende Bauland nicht mehr ins Gewicht, zumal hier im Gegensatz zur restlichen Steilböschung keine Bestockung mit Gehölzen besteht.

14. Baulandergänzungen aufgrund Revision Gefahrenzonenplan Wildbach- und Lawinerverbauung  
Diverse Grundstücke, insgesamt rund 2.711 m<sup>2</sup>

Aufgrund einer nach der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes durchgeführten Revision des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung sollen durch Ausweisung von Baulandreserveflächen, die dem Entfall der roten Gefahrenzonenbereiche entsprechen, Widmungsanpassungen als Bauland ermöglicht werden.

15. Königfeld – Fläche für geförderten Wohnbau  
Gst.Nr. 2500/1, 2500/10, 2500/29

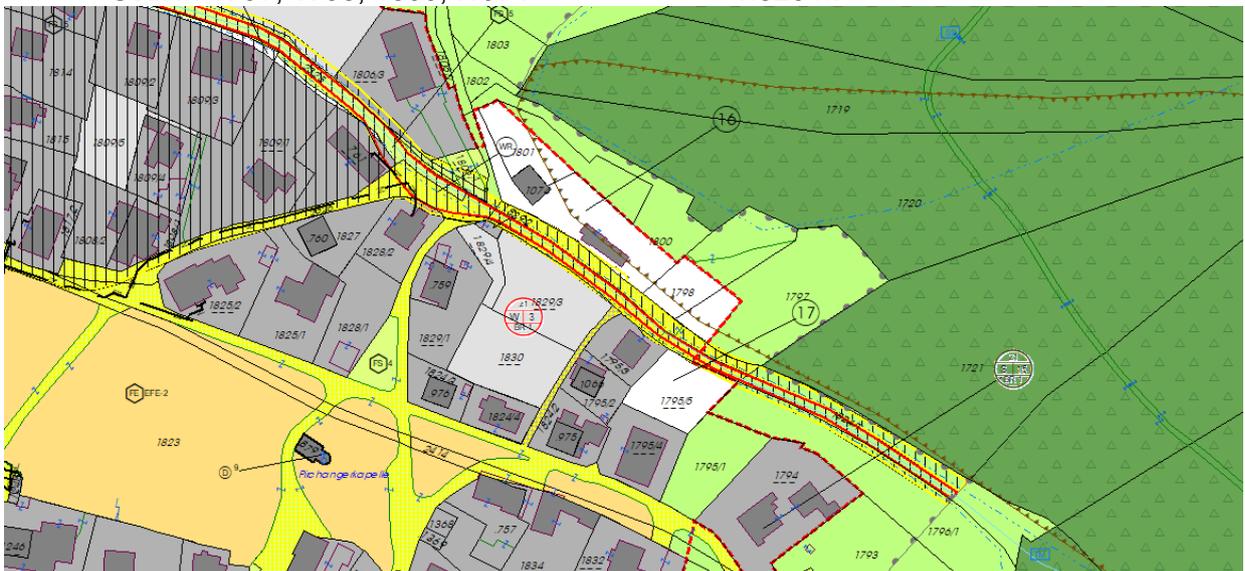
16.231 m<sup>2</sup>



Die Ausweisung der Baulandreservflächen für den Bereich Königfeld wurde von der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes übernommen. Nunmehr soll der überwiegende Teil dieses Areals dem geförderten Wohnbau vorbehalten werden. Im naturkundefachlichen Naturwerteplan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen.

16. Pirchanger nordöstlich Putzerbach  
Gst.Nr. 1797, 1798, 1800, .1074

1.826 m<sup>2</sup>

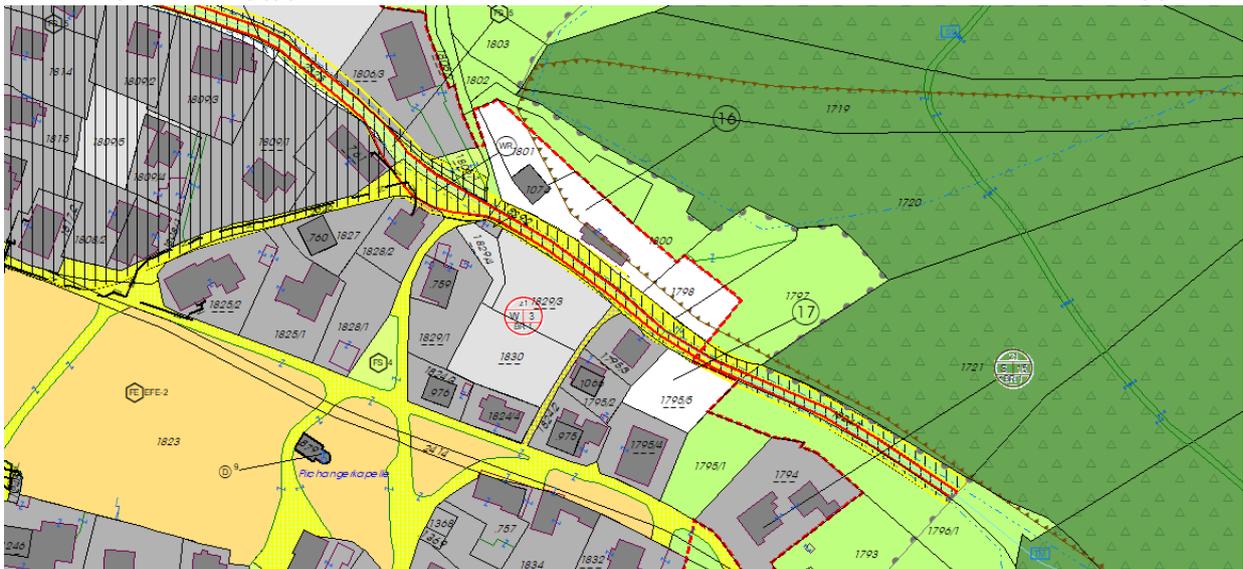


Die Ausweisung der Baulandreservflächen für diesen Bereich wurde von der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes übernommen, eine Widmung in Bauland ist bisher noch nicht erfolgt.

Laut Naturkundefachteil liegt dieser Bereich zur Gänze in einer vorgeschlagenen Freihaltefläche und betrifft einen bestehenden Hof mit umliegend etwas verwilderter Obstwiese und anschließende Weiderasen im Steilhang. Moderne geprägte Neubauten würden das Landschaftsbild weiter stören, wie dies benachbarte Neubauten aufzeigen. Abmildernd wirken die relativ versteckte Lage und die gegenüber des Bächleins dicht besiedelten Grundstücke.

17. Pirchinger südwestlich Putzerbach  
Gst.Nr. 1795/5

557 m<sup>2</sup>



Für das gegenständliche Grundstück wurde nach der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Zuge einer Einzeländerung eine Baulandreservefläche ausgewiesen. Eine Widmung ist bis dato noch nicht erfolgt und ist diese Fläche daher in der gegenständlichen Fortschreibung mit aufgenommen worden. Im naturkundefachlichen Naturwerteplan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen.

18. Archengasse „Schlechtergrund“ – Fläche für geförderten Wohnbau  
Gst.Nr. 2483/1

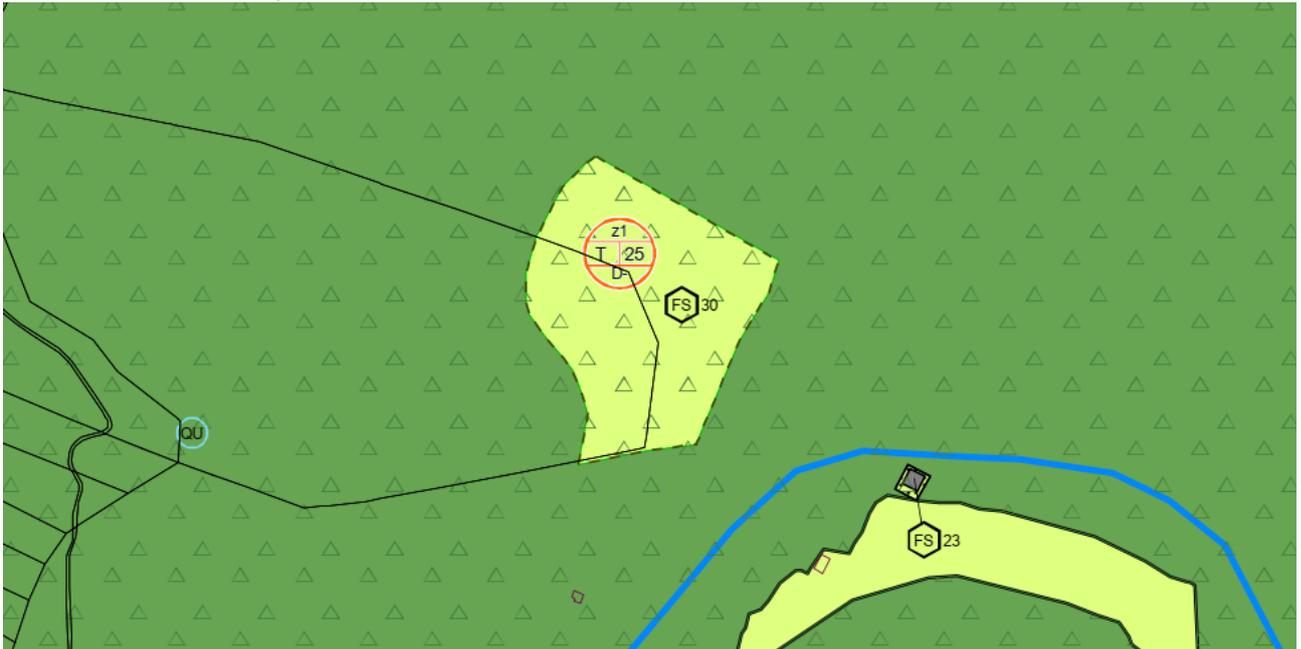
7.235 m<sup>2</sup>



Das gegenständliche Areal wurde nach der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mit einer Einzeländerung als Baulandreservefläche ausgewiesen. Nunmehr soll diese Fläche dem geförderten Wohnbau vorbehalten werden. Im naturkundefachlichen Naturwerteplan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen.

19. Grafenast – touristische Nutzung Hotelanlage  
Gst.Nr. 2279, 2280/1

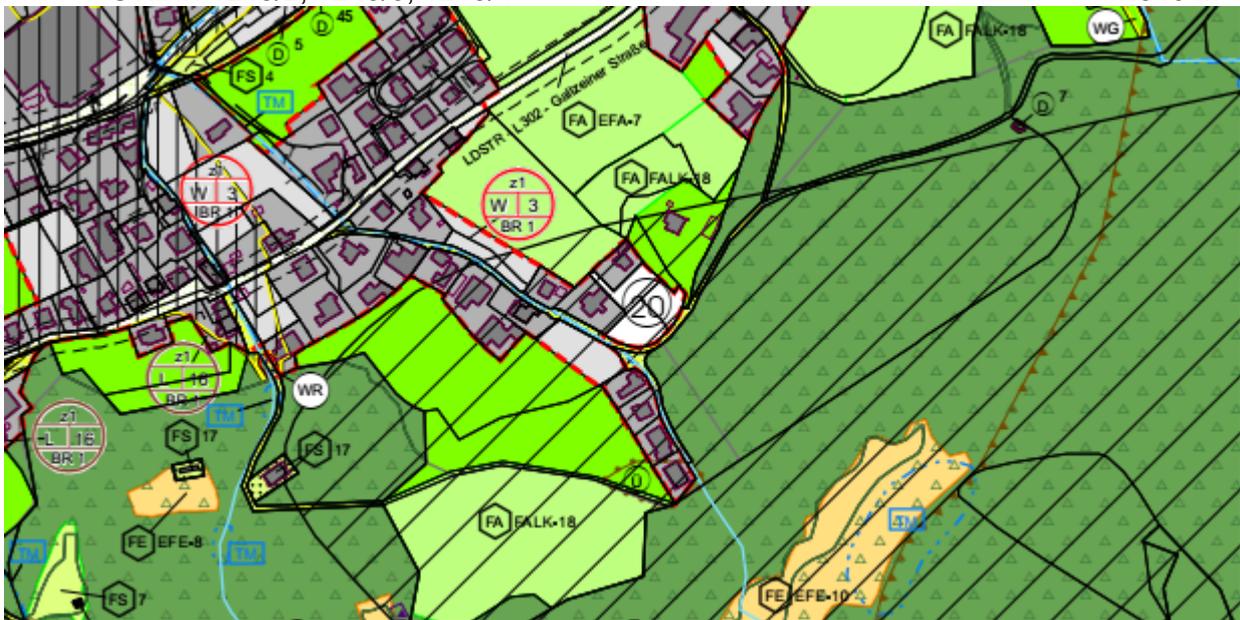
21.181 m<sup>2</sup>



Die gegenständliche Fläche für touristische Nutzung mit einer Hotelanlage im Bereich Grafenast wurde bereits als Einzelgenehmigung aufsichtsbehördlich genehmigt. Trotz mehrerer Interessenten war ein konkreter Bedarf bisher nicht gegeben. Das Areal soll jedoch für einen allfälligen zukünftigen Bedarf in dieser Form sichergestellt werden.

20. Ried Malerwiese  
Gst.Nr. 1245/2, 1245/3, 1245/4

1.846 m<sup>2</sup>



Diese Fläche wurde nach der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes von Bauland in Freiland rückgewidmet, soll nun aber wieder dem Bauland zugeschlagen werden. Im naturkundefachlichen Naturwertepan sind diese Flächen nicht als Freihaltefläche vorgeschlagen.

21. Freundsberg 61  
Gst.Nr. .349, 418, 419

1.854 m<sup>2</sup>



Ein wesentlicher Teil dieser Fläche ist bereits mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut und soll deshalb in Bauland umgewandelt werden, wobei gleichzeitig eine Erweiterung Richtung Süden gewünscht wird. Dadurch entsteht eine harmonische Eingliederung bzw. Fortsetzung des bereits bestehenden Wohngebietes.

Laut Naturkundefachteil überschneidet sich dieser Bereich mit der besonders hochwertigen Freihaltefläche um das Schloss Freundsberg und betrifft die hier dem bestehenden Gebäude und Garten vorgelagerte, relativ intensiv genutzte, aber steile Wiese. Bei mäßiger Dimensionierung und ortsgerechter Gestaltung der Gebäude halten sich jedoch die Auswirkungen einer Bebauung trotz der grundsätzlich hohen landschaftlichen Bedeutung des Landschaftsensembles Freundsberg aufgrund der relativ geringen Größe der Fläche, der Nachbarschaft zu bestehenden, teilweise bereits das Landschaftsbild beeinträchtigenden Gebäude und der eingeschränkten Sichtbarkeit der Fläche (versteckte Lage im engen Schlössltal) in Grenzen. Weitere modern geprägte, großdimensionierte Neubauten können aber auch das Landschaftsensemble Freundsberg weiter stören, wie dies bereits der Neubau und die Gartengestaltung des bestehenden Gebäudes aufzeigen.

### Zusammenfassung:

Nr.		betroffene GStNr., Bfl.	Bereich	Fläche
1	n/ü	461, 463, 464, 465, .390, 468, 469, .391, 472, 473	Waldrandbebauung oberer Kraken	6.634 m <sup>2</sup>
2	n/ü	499/1, 496/2, 502, 503/1	Waldrandbebauung Nasstal – Kraken	3.873 m <sup>2</sup>
3	n	2686, 2689, 510/7	Kraken „Aschenwaldfeld“	205 m <sup>2</sup>
4+5	n	1985, 1986/1	Baulanderweiterung Ortsende Pirchanger	3.298 m <sup>2</sup>
6	n	2217/1	Erweiterung Baulandstreifen am Arzberg	671 m <sup>2</sup>
7	n/ü	2130/3, 2130/5, 2130/6, 2131/3, 2130/4, 2145/3, 2146/6, 4146/7, 2146/5, 2145/2	Baulandausweisung Arzberg Hochbrunn	8.273 m <sup>2</sup>
8	n	2244/2	Weiler Staudachhof Arzberg	5.161 m <sup>2</sup>
9	n	865, 876/2	Sonderfläche Gärtnerei Psennerstraße	5.919 m <sup>2</sup>
10	n	1040, 1041, 1042, 1043, 1044	Erweiterung Gewerbegebiet Alte Landstraße	24.102 m <sup>2</sup>

11	n	585, 586, 588, 2349/1	Rennhamnergasse ehemalige „Brandlsäge“	1.395 m <sup>2</sup>
12	n	885/1	Ernst-Knapp-Straße	2.414 m <sup>2</sup>
13	n	2017/1, 2069/2, 2069/3, 2070, .1315	Ehemalige Talstation Kellerjochbahn	633 m <sup>2</sup>
14	n/ü	Diverse Grundstücke	Baulandergänzungen aufgrund Revision Gefahrenzonenplan Wildbach- und Lawinenverbauung	2.711 m <sup>2</sup>
15	ü	2500/1, 2500/10, 2500/29	Königfeld – Fläche für geförderten Wohnbau	16.231 m <sup>2</sup>
16	ü	1797, 1798, 1800, .1074	Pirchanger nordöstlich Putzerbach	1.826 m <sup>2</sup>
17	e	1795/5	Pirchanger südwestlich Putzerbach	557 m <sup>2</sup>
18	e	2483/1	Archengasse „Schlechtergrund“ – Fläche für geförderten Wohnbau	7.235 m <sup>2</sup>
20	n	1245/2, 1245/3, 1245/4	Ried-Malerwiese	1.846 m <sup>2</sup>
21	n	.349, 418, 419	Freundsberg 61	1.854 m <sup>2</sup>
<b>Summe Fläche Baulandreserven</b>				m <sup>2</sup> 94.838 ha <b>9,48</b>
19	e	2279, 2280/1	Grafenast – touristische Nutzung Hotelanlage	21.181 m <sup>2</sup> 2,12 ha

n ... neu

ü ... übernommen aus 1. Fortschreibung

e ... Einzeländerung seit 1. Fortschreibung

Nachfolgend sind nochmals alle wesentlichen Änderungen seit der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bis zum jetzigen Zeitpunkt aufgelistet.

### Neue Baulandflächen / Änderungen

Nr.	Bereich	Anmerkung
1	Waldrandbebauungen oberer Kraken (Sottner Stefan, Kirchmair Johannes, Sigl Stefanie)	Freigabe BFI
2	Waldrandbebauung Nasstal – Kraken, Kirchmair	
3	Kraken / Aschenwaldfeld – Streifen zwischen Bauland und Straße	(ehem. Steinmauer)
4	Baulanderweiterung Ortsende Pirchanger – Berthaplatz (Gst.Nr. 1985)	Freigabe BFI
5	Baulanderweiterung Ortsende Pirchanger – Mair Gst.Nr. 1986/1	Freigabe BFI
6	Erweiterung Baulandstreifen am Arzberg – Geisler	
7	Baulandausweisung Arzberg – Hochbrunn	
8	Baulandausweisung Arzberg – Staudachhof	Weilerlösung
9	Sonderfläche Gärtnerei Leo, Psennerstraße – Monika Danler	
10	Erweiterung Gewerbegebiet Alte Landstraße	
11	Anpassung Siedlungsentwicklungsflächen und Freihaltefläche Grünanlage beim Lahnbach / Rennhamnergasse (Brandlsäge)	
12	Grundfläche für geförderten Wohnbau „Ernst-Knapp-Straße“	WF Zähler: 4
13	Ehemalige Talstation Kellerjochbahn, im FWP Rückwid. von Sonderfl. Grundfläche für geförderten Wohnbau für gesamten Bereich Stadtgrund	WF Zähler: 2
14	Ergänzung Bauland aufgrund Revision GFZ WLV	
21	Freundsberg 61 (Gst.Nr. .349, 418, 419)	

### Aus 1. Fortschreibung übernommen – noch nicht gewidmet

Nr.	Bereich	Anmerkung
7	Arzberg Hochbrunn – ergänzt mit Bauplatz unterhalb der Straße (Deibner)	
15	Königfeld – Grundfläche für geförderten Wohnbau	WF Zähler: 1
16	Pirchanger nordöstlich Putzerbach	
20	Ried-Malerwiese (Wohnbau 2000), Gst.Nr. 1245/2, 1245/3, 1245/4	in 1. FS ÖROK als gewidmet vorhanden

### Einzeländerungen seit 1. Fortschreibung – noch nicht gewidmet

Nr.	Bereich	Nr. der Einzeländerung
17	Pirchanger „Schöpfer“	R19
18	Archengasse „Schlechter“ -Grundfläche geförderter Wohnbau	R17; in 2. FS: WF Zähler: 3
19	Grafenast – touristische Nutzung / Hotelanlage	R29

### Einzeländerungen seit 1. Fortschreibung – bereits gewidmet

Bereich	Widmung in	Nr.
Minkus-Schlössl	Sonderflächen Parkanlage sowie Schlossanlage mit Wohn-, Büro-, Seminarnutzung und soziale Einrichtungen	R15.1
Äußere Dr.-Körner-Straße	Allgemeines Mischgebiet, eingeschränkt auf Betriebe ohne erhebliches Verkehrsaufkommen	R16
Pirchanger (ehem. Bichl-Gründe)	Wohngebiet, oberer Hangbereich nicht gewidmet	R18
Altersheim Weidach	Sonderfläche mit Teilfestlegungen (Wohngebiet, Parkanlage, Alten- und Pflegeheim, Tiefgarage)	R21
Unteres Ried 6	Wohngebiet	R22
Ried 32	Wohngebiet	R23
Areal nordöstlich Friedhof	Allgemeines Mischgebiet sowie Wohngebiet	R24
Nasstal 13	Wohngebiet sowie Freiland	R25
Kraken 21	Wohngebiet	R26
Areal Bodenfonds Zintberg	Wohngebiet	R27
Zielhaus Grafenast / Schiabfahrt	Sonderfläche Vereinsgebäude Zielhaus	R30
Archengasse 25a	Allgemeines Mischgebiet mit Einschränkungen sowie Sonderfläche Parkplatz	R31
Innsbrucker Straße 79a (Autohaus Schick)	Gewerbe- und Industriegebiet	R32
Alte Landstraße – Ortsende Schwaz	Sonderfläche mit Teilfestlegungen (Allgemeines Mischgebiet und Gewerbe- und Industriegebiet, jeweils mit Einschränkungen) sowie Gewerbe- und Industriegebiet mit Einschränkungen	R33
Kraken 12d	Wohngebiet	R36
Areal Bodenfonds – Picker	Gewerbe- und Industriegebiet	R37
Areal Gewerbegebiet Bodenfonds südost	Gewerbe- und Industriegebiet	R39

### Baulandreserveflächen laut 1. Fortschreibung – bereits gewidmet

Nr. in FS 1	Bereich	Widmung in
1	Stadtgemeindegund (westl. Hofstelle Egger Franz)	Wohngebiet
4	Haidacher, Alte Landstraße	Wohngebiet
6	Kraken (Kaiser)	Wohngebiet / Freiland
7	Kraken (Sottner, Rechfelden, Kornthaler)	Teilweise Wohngebiet, Rest ungewidmet
9	Pirchanger (Berggasse)	Wohngebiet
11	Unteres Ried (Danler)	Wohngebiet
12	Pirchanger (Payr „Hiaseler“)	Wohngebiet
13	Max-Angerer-Weg (Grauss)	Wohngebiet
14	Kraken (Baderer)	Sonderfläche Hofstelle
15	Kraken (Aschenwald)	Allgemeines Mischgebiet
16	Nasstal (Schoner)	Wohngebiet, Freiland
17	Arzberg – nur Teilfläche Gst.Nr. 2145/1	Wohngebiet, Rest ungewidmet
19	Zielhaus Turnerschaft / Schiabfahrt	Sonderfläche Vereinsgebäude, Zielhaus

### Einzeländerungen seit 1. Fortschreibung – nicht mehr im Konzept

Nr.	Bereich	Nr. der Einzeländerung
	Oradour – keine Genehmigung vorhanden	R 28 – nicht mehr im Konzept
	Gewerbegebiet Alte Landstraße – jetzt Erweiterung neu Nr. 10	R34
	Unteres Ried Stadtgrund (keine Freigabe aufgrund WLV)	R35 – nicht mehr im Konzept

### Baulandreserveflächen laut 1. Fortschreibung – nicht umgesetzt, nicht mehr im Konzept

Nr. in FS 1	Bereich	Anmerkung
2+3	Baulandentwicklungsflächen „Lochhäusl“	Voraussetzungen nicht erfüllbar
5	Gewerblichen Erweiterungsfläche Schwazer Felder / Einfang	
20	Materialhaus Skiclub / Schiabfahrt	Bestand im Freiland

### Rückwidmungen

Nr.	Bereich	Anmerkung
R1	Zintberg oberhalb Bodenfonds (Tauschfläche Reiter Klaus)	Bauland-Rückwidmung

## Sonstige Änderungen

Bereich	Anmerkung
Funpark Schwaz Ost: Jetzt Freihaltefläche Freizeit, Sport und Erholung – vorher Sondernutzung Sport und Erholung	EFE-11
Spielplatz Johannes-Messner-Weg: Jetzt Sonstige Freihaltefläche Spielplatz – vorher von baulicher Nutzung freizuhalten Fläche innerhalb Siedlungsbereich	FS 3
Grünfläche Hirschenkreuz und Erbstollenhöhe: Jetzt Sonstige Freihaltefläche Grünanlage – vorher von baulicher Nutzung freizuhalten Fläche innerhalb Siedlungsbereich	FS 4
Schipiste angepasst	FS 6
Parkplatz Grafenast (Schilift) aufgenommen	FS 7
Bootshaus: Sonstige Freihaltefläche – vorher landwirtschaftliche Freihaltefläche	FS 16
Bebauungsplanpflicht für Hangrücken Einöde	
Mathoigarten – von baulicher Nutzung freizuhalten	Bauland-Rückwidmung!
Anpassungen im Bereich Erholungsfläche Pirchanger an Naturstand	
Paulinum und Schwimmbad vorwiegend Sondernutzung	bisher vorwiegend öffentliche Nutzung
Friedhof = Siedlungsentwicklungsfläche gewidmet und bebaut – vorher FS Friedhof	
Naherholungsbereich Lahnbach	EFE-5
Garten Tertiärschwestern (Gst.Nr. 271, 272): Von baulicher Nutzung freizuhalten!	
Generelle geringfügige Anpassungen bei Siedlungsentwicklungsflächen an tatsächlichen Stand	

Auf die sonstigen Freihalteflächen und Freihalteflächen außerhalb der Siedlungsbereiche wird im Verordnungstext eingegangen. Es handelt sich dabei durchwegs um Flächen, die entsprechend den derzeitigen Nutzungen bzw. Widmungen in den Ordnungsplan zur 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes aufgenommen wurden.

### **3.2 Weitere Inhalte:**

#### a) Waldflächen

Die Waldflächen (Wald nach Forstgesetz) wurden der Geodatenchnittstelle der Tiroler Landesregierung / TIRIS entnommen und in den Ordnungsplan eingearbeitet.

#### b) Gefahrenzonen

Seit der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes fand eine Gesamtrevision des Gefahrenzonenplanes des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung mit Überarbeitung sämtlicher Gefahrenbereiche statt. In den Plänen zur 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der vorhandene Stand, wie er von der Geodatenchnittstelle der Tiroler Landesregierung / TIRIS heruntergeladen wurde, dargestellt.

Ebenso wurden die Gefahrenzonen und Überflutungsflächen HQ 30, HQ 100 und HQ 300 in Bezug auf den Inn von der Geodatenchnittstelle der Tiroler Landesregierung / TIRIS heruntergeladen und in die Pläne zur 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes aufgenommen.

#### c) Infrastruktur

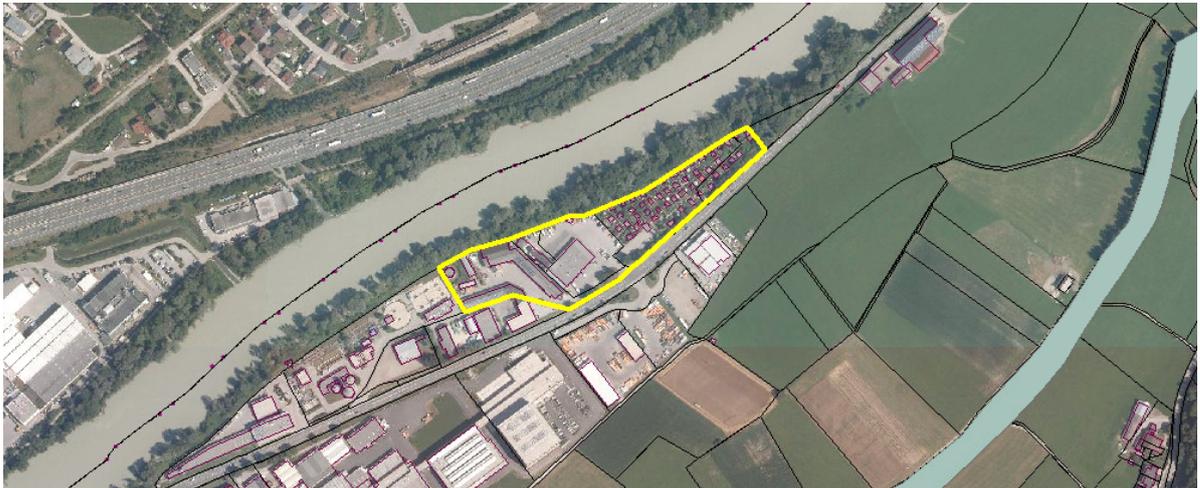
Im Infrastrukturplan ist die flächenmäßige Abdeckung hinsichtlich Abwasserbeseitigung, öffentlicher Wasserversorgung und Stromversorgung dargestellt. Dazu wurden zu den von den Stadtwerke Schwaz GmbH zur Verfügung gestellten Leitungsdaten jeweils Puffer von 50 m zugeschlagen und so die entsprechenden Flächen ermittelt. Dabei wurden sämtliche Abwasserkanäle, Wasserleitungen, Stromkabel und Kabelschutzverrohrungen (Niederspannung und Mittelspannung) berücksichtigt.

### 3.3 Altlasten und Verdachtsflächen:

Im Gemeindegebiet von Schwaz sind die nachstehend angeführten Standorte bekannt.

#### 1) Klärwerksgelände „Inneierl“

Die Abgrenzung dieser Altablagerungsfläche ist der Geodatenchnittstelle der Tiroler Landesregierung / TIRIS mit der Bezeichnung „Klärwerksgelände „Inneierl“ entnommen. Dabei handelt es sich weniger um das Areal der Kläranlage, sondern vielmehr um das nordöstlich daran anschließende Gelände, auf dem sich der städtische Bauhof, die Busgarage der Fa. Ledermaier und die Schrebergartenanlage befinden.



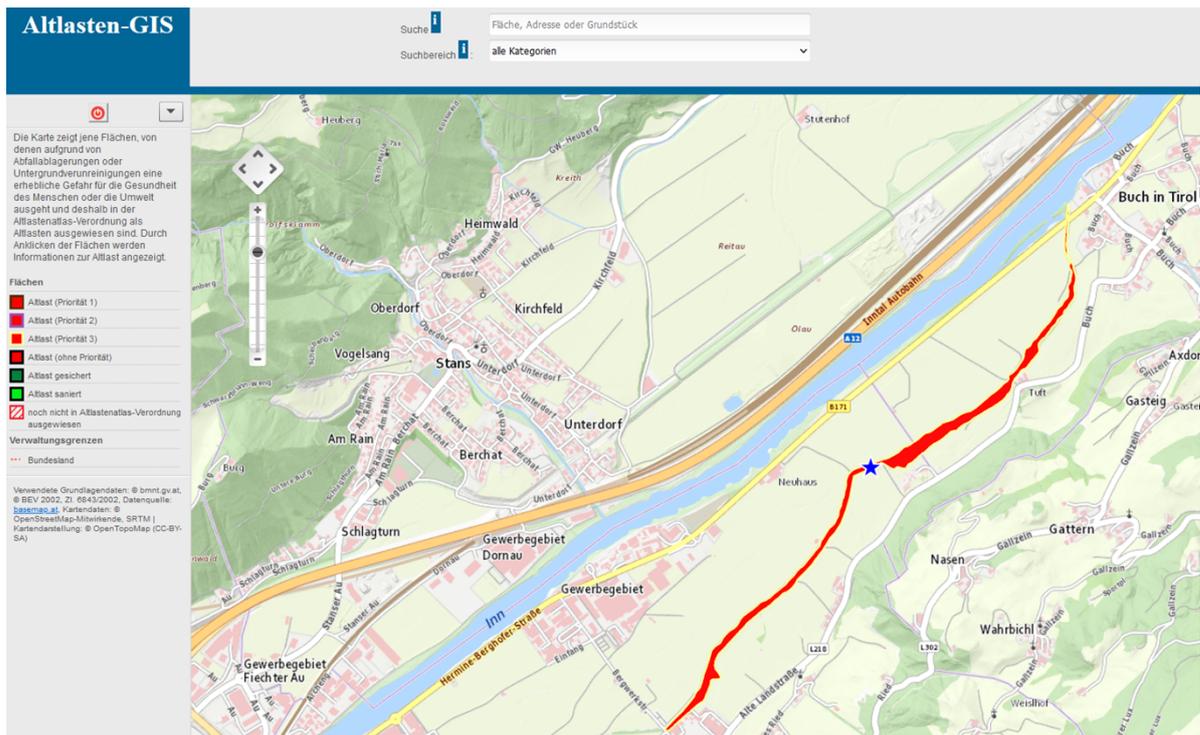
Betroffen von diesem Altstandort / Verdachtsfläche sind die Grundstücke 1108/1, 1108/3, 1108/4, 1110, 2436/5.

Im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind allerdings weder die gegenständlichen noch die benachbarten Grundflächen, auf denen sich das Klärwerk befindet, angeführt.

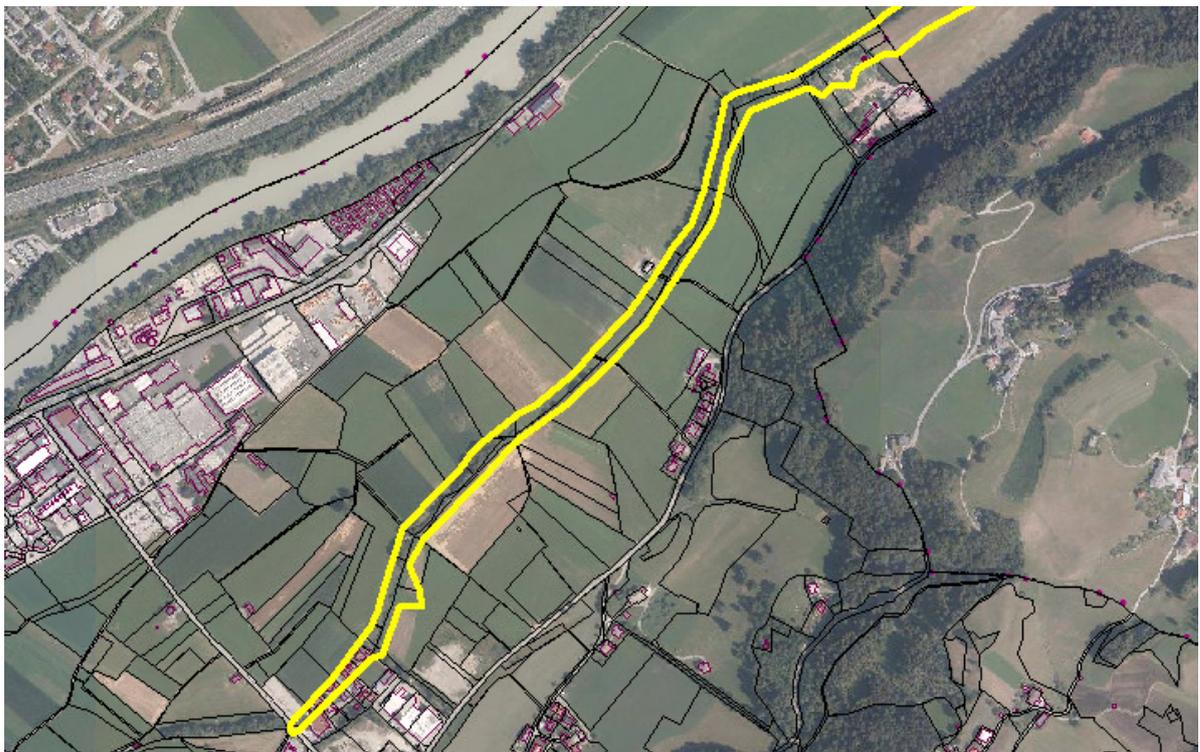
#### 2) Altablagerung Pochergraben

Bei der Altablagerung "Pochergraben Schwaz" handelt es sich um eine Ablagerung feinkörniger Schlämme aus einer Erzaufbereitung, die im Bereich eines ehemaligen Silberbergwerks in einen Bach eingebracht wurden.

Es existiert dazu ein ausführlicher Bericht auf der Homepage des Umweltbundesamtes, abrufbar unter dem Link: <https://altlasten.gv.at/atlas/verzeichnis/Tirol/Tirol-T17>



Die Abgrenzung dieser Altablagerungsfläche ist der Geodatenchnittstelle der Tiroler Landesregierung / TIRIS mit der Bezeichnung „Pochergraben“ entnommen.



Gemäß Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind von dieser Altablagerung die Grundstücke 1030/1, 1030/3, 1030/5, 1031, 1033/8, 1033/9, 1043, 1044, 1047, 1048, 1053, 1055/1, 1055/2, 1055/3, 1055/5, 1055/6, 1055/7, 1055/8, 1055/9, 1055/10, 1055/11, 1055/12, 1055/13, 1062/1, 1062/7, 1066/1, 1066/2, 1067/1, 1067/2, 1067/3, 1067/4, 1067/5, 1067/6, 1078, 1119, 1120, 1122/1, 1122/2, 1125, 2373/1, 2380, 2381 und 2382 betroffen.

### 3) Altstandort "Schrottplatz Meingassner-Grosch"



Laut den Daten aus der Geodatenchnittstelle der Tiroler Landesregierung / TIRIS wird eine östlich an das gegenständliche Areal angrenzende Fläche auf dem Gemeindegebiet von Buch dargestellt. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind die Grundstücke 1123/2 und 1123/3 im Gemeindegebiet von Schwaz als Verdachtsfläche Altstandort „Schrottplatz Meingassner/Grosch“ angeführt. Die auf dem Gemeindegebiet von Buch angrenzenden Grundstücke sind jedoch weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet.

## 4. Umweltprüfung

### 4.1 Vorhandener Zustand



Die Bezirkshauptstadt Schwaz liegt im Unterinntal, ca. 25 km ostnordöstlich von Innsbruck. Die Stadt wird durch den von Südwest nach Nordost verlaufenden Inn mit der parallel dazu verlaufenden Tiroler Straße B171 geteilt. Eine weitere markante Teilung der bildet von Südost nach Nordwest verlaufende Lahnbach.

Es bilden sich somit die Ortsteile „Surheim“ auf der orographisch linken Seite des Inn, die Stadtteile Dorf, Schwaz-Ost und Ried rechts des Inn und nordöstlich des Lahnbachs sowie das Stadtzentrum mit Pirchanger und „Egerdach“ rechts des Inn und südwestlich des Lahnbachs. Weiters liegen im Südosten des Gemeindegebietes die Bergfraktionen Zintberg, Schlingelberg und Arzberg. Am Südwestrand und Nordostrand des Gemeindegebietes sind jeweils Gewerbebetriebe (unter anderem die Großbetriebe Adlerwerk und DAKA) angesiedelt. Mit der Fa. Tyrolit befindet sich ein wirtschaftlich bedeutender Betrieb im Ortsteil „Surheim“ im Westen von Schwaz.

An die Gemeinde Schwaz grenzen im Süden die Gemeinde Pill, im Osten die Gemeinden Fügenberg, Gallzein und Buch und im Norden und Westen die Gemeinden Stans und Vomp.

Das gesamte Gemeindegebiet von Schwaz hat ein Flächenausmaß von 2.021 ha. Die Höhenlage erstreckt sich von 530 m am Talgrund bis auf 2.344 m am Gipfel der Kellerjochs (Kreuzjoch).

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zum überwiegenden Teil aus dem öffentlichen Leitungsnetz sowie Quellen der Stadtwerke Schwaz. Der Trinkwasserbehälter für das Stadtgebiet liegt am Kraken und wird aus diversen Quellen und zudem vom Grundwasserbrunnen in den Schwazer Feldern gespeist. Weitere Trinkwasserversorgungsanlagen befinden sich in den Bergfraktionen und Randgebieten von Schwaz. Einige Haushalte werden durch private Trinkwasserquellen versorgt.

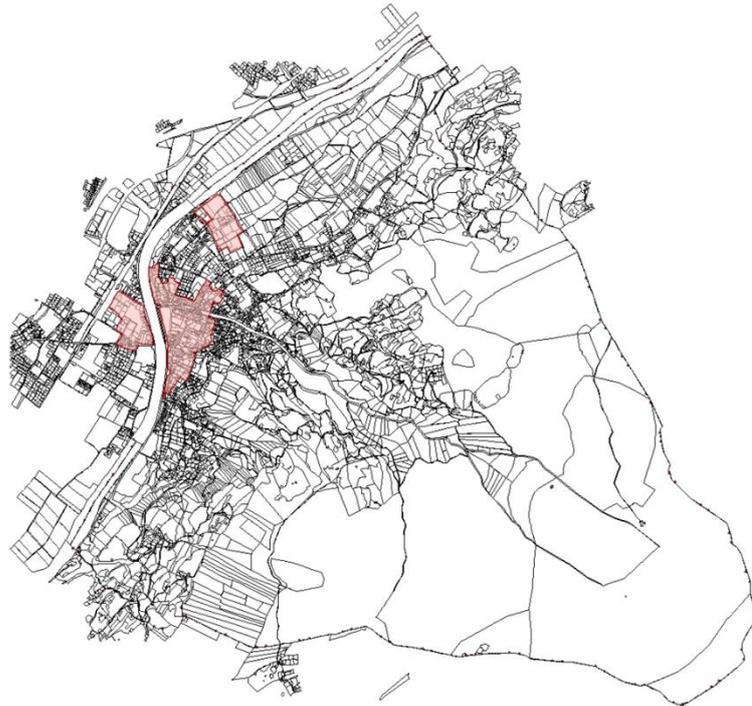
Die Abwasserbeseitigung erfolgt fast flächendeckend über das öffentliche Kanalnetz der Stadtwerke Schwaz. Die Abwässer werden in die Abwasserreinigungsanlage im Nordosten von Schwaz geleitet und dort entsprechend aufbereitet.

Ebenso besteht eine flächendeckende Stromversorgung aller Haushalte von Schwaz.

Die Bereiche der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung sind im Plan Infrastruktur Plan-Nr. ROK-IS dargestellt. Ver- bzw. Entsorgungsdefizite sind praktisch nicht bzw. nur in äußersten Randbereichen vorhanden.

Schwaz verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die Inntal-Autobahn A12. Ein Anschluss an die ÖBB ist ebenfalls gegeben, der Bahnhof Schwaz wurde in den vergangenen Jahren grundlegend saniert und aufgewertet.

Im Stadtkern und einwohnermäßig größtem Stadtteil Schwaz-Ost sind mehrere Kernzonen für Einkaufszentren ausgewiesen.



In Schwaz bestehen folgende Einkaufszentren:

Bezeichnung, Adresse	Lebensmittel	Sonstige	Kundenfläche ges.
Interspar (SE-1) Hermine-Berghofer-Straße 12	2.841 m <sup>2</sup>	6.606 m <sup>2</sup>	9.447 m <sup>2</sup>
Hofer (SE-2) Dr.-Karl-Psenner-Straße 56	980 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	1.182 m <sup>2</sup>
M-Preis (SE-4) Mag.-Außerhofer-Straße 8	1.101 m <sup>2</sup>	keine	1.101 m <sup>2</sup>
T & G (SE-5) Münchner Straße 3	976 m <sup>2</sup>	keine	976 m <sup>2</sup>
Zins (SE-6) Innsbrucker Straße 6	keine	2.963 m <sup>2</sup>	2.963 m <sup>2</sup>
Stadtgalerien (SE-7) Andreas-Hofer-Straße 8 und 10	1.470 m <sup>2</sup>	13.299 m <sup>2</sup>	14.769 m <sup>2</sup>
IPSO, Lidl (SE-8) Hermine-Berghofer-Straße 2 und 6	772 m <sup>2</sup>	719 m <sup>2</sup>	1.491 m <sup>2</sup>
Tirolack, No Money, Sportoutlet (SE-9) Münchner Straße 50	keine	1.692 m <sup>2</sup>	1.692 m <sup>2</sup>

Im Einkaufszentrum „Stadtgalerien Schwaz“ am ehemaligen Areal der Tabakwerke Schwaz ist im Gebäudekomplex auch das Postamt Schwaz untergebracht und es befinden sich darin zudem Büros, Ordinationen und im untergeordneten Ausmaß Wohnungen.

Weiters befindet sich in den Stadtgalerien auch das „SZentrum“ Stadtsaal Schwaz, das unabhängig vom Einkaufszentrum durch die Stadtgemeinde Schwaz bzw. deren Tochtergesellschaft Stadtmarketing und Saalmanagement Schwaz GmbH betrieben wird.

In allen Stadtteilen von Schwaz und insbesondere in der Innenstadt gibt es zudem Handelsbetriebe und Geschäfte mit Angeboten verschiedenster Art.

Schwaz hat ein reichhaltiges Angebot an Kindergärten, Schulen und Sportstätten. 7 öffentliche und 8 private Kindergärten, 2 Volksschulen, Sonderpädagogisches Zentrum / Sonderschule, Mittelschule 1 und 2, Polytechnische Schule, Bundesschulzentrum Schwaz-Ost mit Handelsschule, Bundesrealgymnasium und Bundesoberstufenrealgymnasium sowie Bundes-Handelsakademie, Bischöfliches Gymnasium Paulinum, Tiroler Fachberufsschule für Handel und Büro, sind, aufgeteilt auf das gesamte Stadtgebiet, vorhanden.

Als weitere öffentliche Einrichtungen befinden sich in der Stadtgemeinde Schwaz die Landesmusikschule Schwaz, eine Stadtbücherei, ein Jugendzentrum mit Jugendbetreuung durch Streetworker, Spielplätze aller Art im Siedlungszentrum, in den Randbereichen und im Wald, verschiedene Einrichtungen zur Erwachsenenbildung.

Beim Paulinum befindet sich das Sportzentrum „Silberarena“ mit Fußballplätzen, Leichtathletik-Anlagen, Baseballplatz, Sportkegelbahn und Schießanlage sowie eine Sporthalle.

Die Volksschule im Stadtzentrum ist mit einer Turnhalle ausgestattet, den Mittelschulen und der polytechnischen Schule sind 2 Turnhallen zugeordnet. Beim Bundessschulzentrum Schwaz-Ost und der Volksschule Schwaz-Ost besteht eine 3-fach-Sporthalle mit Mehrzweckräumen, Kegelbahn und Luftgewehr-Schießanlage sowie ein Mehrzwecksportplatz im Freien, der im Winter als Kunsteislaufplatz genutzt wird.

Im Südwesten von Schwaz liegt das Freischwimmbad.

In Schwaz gibt es 3 Alten- und Pflegeheime und mehrere Wohngebäude für betreutes Wohnen sowie Wohnungs- und Arbeitseinrichtungen der Lebenshilfe für behinderte Personen.

Weiters sind in Schwaz die Bezirkshauptmannschaft, das Bezirkskrankenhaus mit der Schule für Gesundheits- und Krankenpflege, Finanzamt, Krankenkasse, Arbeitsmarktservice sowie sonstige Institutionen und diverse Allgemein- und Fachärzte angesiedelt.

Alle für den gesamten Bezirk Schwaz wichtigen Einrichtungen sind somit in Schwaz vorhanden.

#### **4.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit, Nutzungen:**

Auf der Homepage der Tiroler Landesregierung <https://www.tirol.gv.at/umwelt/luftqualitaet> sind sämtliche Daten der Luftgüte für Tirol, so auch für den Bereich Schwaz abrufbar.

Die für das Gemeindegebiet von Schwaz relevante Messstelle befindet sich im Gemeindegebiet von Vomp direkt an der Autobahn A12.

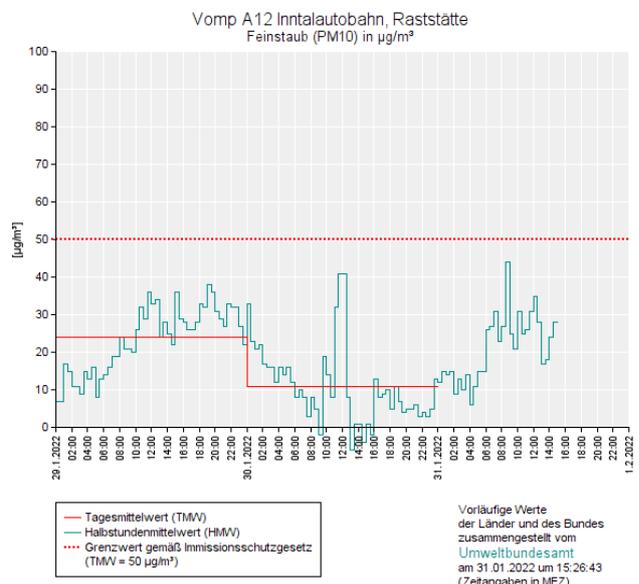
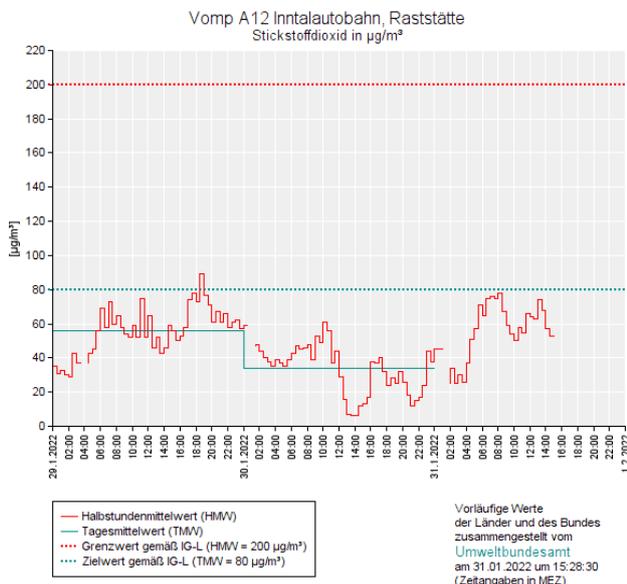


Die aktuellen Messwerte sind auf der Homepage des Umweltbundesamtes unter <https://www.umweltbundesamt.at/umwelthemen/luft/daten-luft/zeitverlaeuft-luftschadstoffe> abrufbar. Da es sich hierbei um sich kontinuierlich ändernde Werte handelt, wird in diesem Umweltbericht nicht näher darauf eingegangen, jedoch auf die oben angeführten Internetseiten verwiesen.

Beispiel einer Abfrage vom 31.01.2022:

Wie hoch war die Staubkonzentration in meinem Ort in der letzten Woche? Die Karte zeigt die Belastung mit Ozon, Stickstoffoxiden, Staub, Kohlenmonoxid und Schwefeldioxid.

Station	Distanz [km]	Ozon [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	NO <sub>2</sub> [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	NO [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	SO <sub>2</sub> [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	CO [ $\text{mg}/\text{m}^3$ ]	PM <sub>10</sub> [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]	PM <sub>2.5</sub> [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]
<b>Vomp A12 Inntalautobahn, Raststätte</b>	2.2		53	28			28	
			31.01 15:00	31.01 15:00			31.01 15:00	

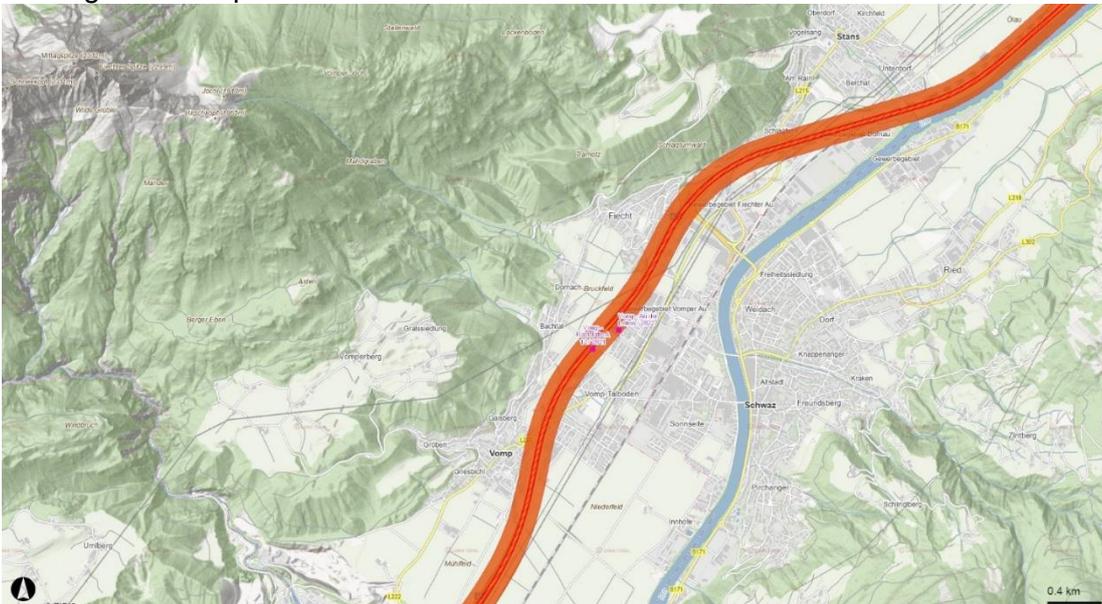


Laut § 1 Abs. 5 c) des Bundesgesetzblattes II Nr. 101/2019, Belastete Gebiete (Luft) 2019, zählt zu jenen Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte des Immissionsschutzgesetzes – Luft, BGBl. I Nr. 115/1997, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 73/2018, wiederholt oder auf längere Zeit überschritten werden, und jene Luftschadstoffe, hinsichtlich deren diese Überschreitungen gemessen wurden, [...] ein Gebietsstreifen von 100 m beiderseits der Straßenachse der A 12 Inntal Autobahn zwischen der Staatsgrenze mit der Bundesrepublik Deutschland und der westlichen Grenze des Gst. Nr. 3180 KG Zirl, [...].

Verglichen mit der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist im Bereich der Messstelle Vomp, der auch das Gemeindegebiet von Schwaz abdeckt, das Gebiet der Belastung NO<sub>2</sub> (Stickstoffdioxid) annähernd unverändert geblieben (100 m beidseits der Autobahn A12), das Gemeindegebiet von Schwaz ist davon nicht betroffen.

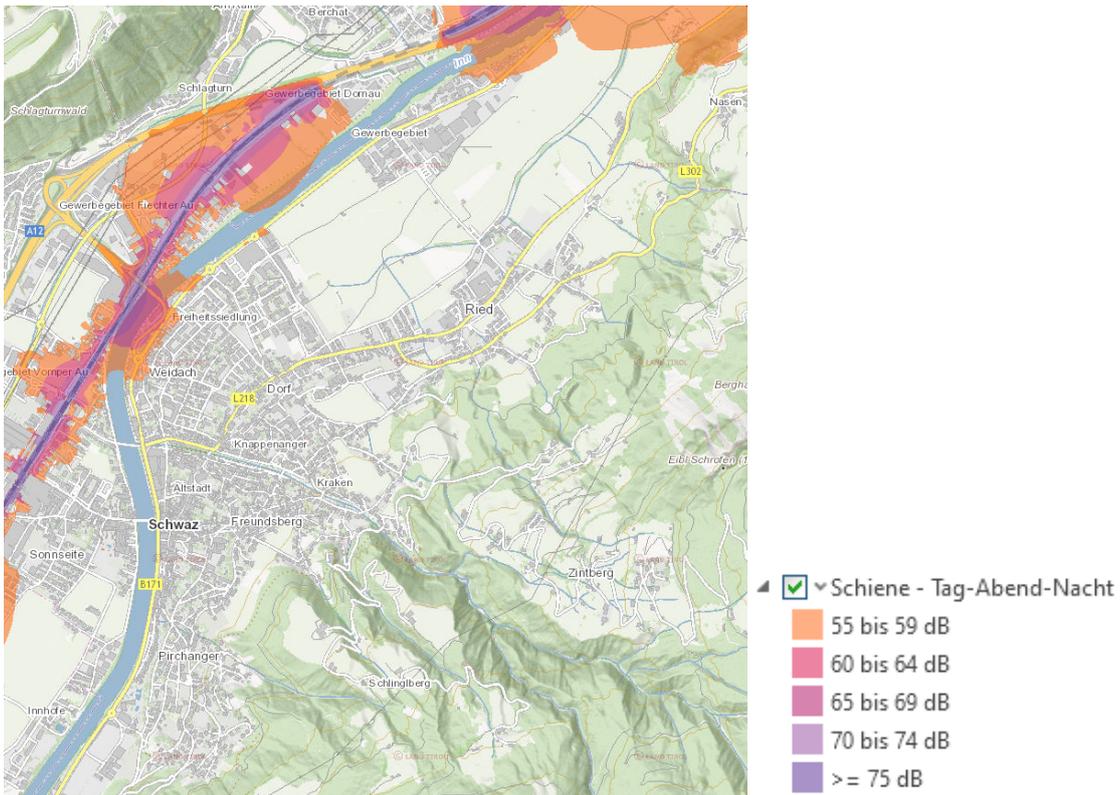
Es gibt laut aktueller Karten von TIRIS Maps und des Umweltbundesamtes jedoch keine Belastung PM<sub>10</sub> (Feinstaub) mehr. Ebenso sind keine Belastungen durch SO<sub>2</sub> (Schwefeldioxid), Staubbiederschlag und Blei gegeben.

#### Auszug TIRIS Maps



#### Auszug Umweltbundesamt





Weitere Varianten sind auf der Homepage der Tiroler Landesregierung unter [https://maps.tirol.gv.at/synserver?project=tmap\\_master](https://maps.tirol.gv.at/synserver?project=tmap_master) abrufbar.

Im Zuge der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Emissionen, Sicherheitstechnik, Anlagen die Auskunft erteilt, dass für die Firma Tyrolit davon ausgegangen werden muss, dass hier ein Betrieb im Sinne der Richtlinie 96/52/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ein sogenannter „Seveso Betrieb“ besteht. Dies hat sich nicht bestätigt, gemäß TIRIS Maps befindet sich im Gemeindegebiet von Schwaz kein Seveso III Betrieb.

Die nunmehr geplanten Änderungen (zusätzliches Bauland und Sonderflächen im Ausmaß von rund 11,23 Ha) des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Zuge der Fortschreibung sind im Vergleich zum bereits bestehenden Bauland bzw. Sonder- und Vorbehaltsflächen (258,75 ha) mit einem Prozentsatz von zusätzlich 4,34 % sehr gering.

Ein großer Teil davon schlägt sich im Bereich für die geplanten Sicherstellung eines zukünftigen Gewerbegebietes in der alten Landstraße nieder. Dieser weist eine Fläche von ca. 2,41 Ha auf und macht somit einen wesentlichen Anteil der Neuwidmungen aus.

Dieses Gewerbegebiet liegt außerhalb des Siedlungsbereiches am nordöstlichen Ende von Schwaz. Die günstige Lage außerhalb des Ortsgebietes bewirkt, dass hinsichtlich Verkehrsanbindung von und zur Autobahn bzw. Bundesstraße B 171 bewohntes Gebiet nur minimal tangiert wird. Im Umkreis des Gewerbegebietes und weiter Richtung Norden und Osten befindet sich kein Wohngebiet. Aufgrund dieser Tatsache ist mit keiner erheblichen zusätzlichen Umweltbelastung für die Bevölkerung hinsichtlich Luft und Lärm zu rechnen. Es wird jedoch darauf zu achten sein, dass auch eine geordnete Art von zulässigen Betrieben dazu beiträgt.

Einen weiteren großflächigen Anteil bildet die Fläche von rund 2,12 Ha für touristische Nutzung am Grafenast sowie eine Sonderfläche von rund 0,59 Ha für eine Gärtnerei am östlichen Siedlungsrand von Schwaz.

Die zusätzlich neuen bzw. seit der 1. Fortschreibung übernommenen Baulandflächen für Wohnbau beschränken sich somit auf ein Ausmaß von rund 6,11 Ha, wobei von dieser Fläche rund 2,65 Ha (davon rund 0,72 Ha bereits bestehend und übernommen) für geförderten Wohnbau vorbehalten werden sollen. Eine Fläche von rund 1,90 Ha (davon rund 0,2 Ha übernommen) betrifft Bereiche für Waldrandbebauungen und einen Weiler am Arzberg. Bei den restlichen Flächen von rund 1,56 Ha handelt es sich um überwiegend geringfügige Erweiterungen bzw. Baulückenschließungen von bestehenden Baulandflächen sowie Anpassungen aufgrund der Revision des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinverbauung. Von diesen restlichen Flächen wiederum wurden rund 0,88 Ha bereits bestehende Baulandreserveflächen (bis dato noch nicht gewidmet) übernommen.

Die in der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes noch vorgesehenen gänzlich neuen Baulandgebiete am östlichen Ortsausgang von Schwaz im Ortsteil Ried beim sogenannten „Lochhäusl“, mit einem Flächenausmaß von insgesamt ca. 3,11 ha sowie der Gewerbegebietsstreifen an der Bundesstraße B 171 im Ausmaß von rund 3,52 Ha sind hingegen in der gegenständlichen 2. Fortschreibung nicht mehr vorgesehen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durchwegs über bestehende Straßen. Dadurch ist für bestehende Baulandflächen mit keiner zusätzlichen Belastung durch Immissionen aufgrund neuer Verkehrsflächen zu rechnen. Da die neuen Wohngebiete durchwegs der Bevölkerung von Schwaz dienen sollen, ist mit zusätzlichem Verkehr von auswärts nur in geringem Maß zu rechnen. Wohl aber kann sich eine Verlagerung des Verkehrs innerhalb des Gemeindegebietes von Schwaz ergeben. Bei Baulanderweiterungen wurde zudem darauf geachtet, die Nutzungen an die bestehenden Bebauungen anzupassen.

Bei der Festlegung der funktionalen Gliederung und der Zuordnung von Funktionen wurde darauf Bedacht genommen, den örtlichen Gegebenheiten zu entsprechen und gegenseitige Nutzungsbeeinträchtigungen zu vermeiden. Die Neuwidmungen stellen somit keine erhebliche zusätzliche Belastung des Schutzgutes Mensch dar

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe bleiben grundsätzlich unverändert und die derzeit vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen auch zukünftig in ihrer Art bestehen bleiben. Dies ist auch durch die überörtliche Festlegung von landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen in den Schwazer Feldern sichergestellt.

Die geplanten Neuwidmungen stellen im Allgemeinen nur unwesentliche Einschränkung von landwirtschaftlichen Nutzungen dar. Die von der großflächigen Neuwidmung für zukünftige Gewerbebetriebe in der alten Landstraße betroffenen Grundstücke befinden sich größtenteils bereits im Eigentum der Stadtgemeinde Schwaz. Die betroffenen Flächen werden durchwegs nicht selbst von den Eigentümern landwirtschaftlich bearbeitet, sondern sind verpachtet.

Es wird bei allen oben angeführten Änderungen im Zuge von zukünftigen Widmungen besonders darauf zu achten sein, dass keine Nutzungskonflikte entstehen.

### **4.3 Schutzgut Landschaft / Erholung**

Durch die Planungsmaßnahmen bei der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt kein Eingriff in bestehende Naherholungsgebiete, diese bleiben in vollem Umfang erhalten und es werden auch allfällige Erweiterungen dieser Gebiete nicht behindert.

Die bestehenden Sportanlagen sind für den derzeit vorhandenen Bedarf ausreichend. Wesentliche Erweiterungen sind für den anstehenden Planungszeitraum nicht zu erwarten und es sind daher auch keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen.

Die geplante Ausweitung der Gewerbeflächen im Osten von Schwaz in der alten Landstraße betrifft keine Fläche, die als Erholungsgebiet zu bewerten wäre, da diese unmittelbar an bestehendes Bauland (Gewerbegebietsflächen) angrenzt. Gleiches trifft auch auf einzelne geplante Neuwidmungen im Bereich von Baulücken im Bauland bzw. an dessen Randzonen zu. Im Falle allfälliger Neuwidmungen außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes ist durch entsprechende Festlegungen eine negative Beeinflussung des Landschaft- und Erholungswertes zu vermeiden.

### **4.4 Schutzgut Natur / Ökologie**

Bei den geplanten Änderungen werden ökologisch wertvolle Flächen nicht bzw. im Fall der Gewerbegebietserweiterung in der alten Landstraße nur unwesentlich beeinträchtigt. Fallweise grenzen bauliche Entwicklungsflächen jedoch zu Randzonen solcher ökologischen Flächen an. Einige der geplanten Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes berühren Teile von landschaftlich wertvollen Flächen, die im Naturwerteplan des Fachteils Naturkunde als vorgeschlagene bzw. empfohlene Freihalteflächen dargestellt sind. Unter Punkt 3 – Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele – dieses Umweltberichtes werden die einzelnen Bereiche detailliert dargestellt und die Maßnahmen erörtert.

### **4.5 Schutzgut Ressourcen**

Im bereits bestehenden örtlichen Raumordnungskonzept wurden alle Trinkwasserquellen, Wasserversorgungsanlagen, Wasserschutzgebiete und –schongebiete ersichtlich gemacht. Sämtliche genannten Anlagen und Gebiete bleiben von den Planungsmaßnahmen und der baulichen Entwicklung bei der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes unberührt.

Bezüglich Umweltzustand des Grundwassers wurde eine entsprechende Auskunft von den Stadtwerken Schwaz eingeholt:

Das Grundwasser aus dem Tiefbrunnen in den Schwazer Feldern ist sowohl mikrobiologisch als auch chemisch ausgezeichnet. Die Nitrat- und Pestizid-Gehalte sind weit unter dem Grenzwert. Aus geologischen Gründen (früher Bergbauggebiet) treten erhöhte, jedoch immer unter den Grenzwerten der Trinkwasser-Verordnung liegende, Antimon-Gehalte auf.

Sonstige Kontaminationen zB. durch Altlasten (Industriebetriebe uä.) sind keine bekannt.

Oberflächenwässer, insbesondere auch die naturnahen Fließgewässer werden nicht beeinträchtigt.

Zu den Oberflächengewässern, wie Pochergräben/Gießen sowie zu den kleinen Bergbächen inkl. Lahnbach kann laut Auskunft der Stadtwerke Schwaz weiters festgehalten werden, dass in Schwaz nahezu Vollanschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung mit anschließender vollbiologischer Reinigung in der ARA Schwaz gegeben ist. Den Stadtwerken Schwaz sind keine belasteten Oberflächengewässer bekannt.

In den vom Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Schutzwasserbau übernommenen Hochwasseranschlagslinien des Inn bei HQ 30 und HQ 100 sind in geringfügigen Bereichen Baulanderweiterungen vorgesehen. Aufgrund der eingeholten Stellungnahmen der zuständigen Dienststelle Baubezirksamt, Wasserwirtschaft, bestehen hier keine grundsätzlichen Hinderungsgründe für die Aufnahme als Baulandreserven im örtlichen Raumordnungskonzept. Lediglich für den Bereich der Sondernutzung Gärtnerei in der Dr.-Karl-Psenner-Straße besteht eine ablehnende Stellungnahme aus dem Jahr 2016. Im Falle zukünftiger Widmungen bzw. Bebauungsabsichten werden entsprechende, auf den jeweiligen Einzelfall bezogene Stellungnahmen, einzuholen sein.

Hinsichtlich Gefahrenzonen Wildbach und Lawine sowie anderer Naturgefahren wurde der vorhandene Stand laut TIRIS sowie die Revision 2013 des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung übernommen. Eine Siedlungsentwicklung in roten Zonen wird dadurch nicht ermöglicht.

Ebenfalls sind keine von vorhandenen Altlasten bzw. Verdachtsflächen überlagerte Flächen betroffen.

#### 4.6 Schutzgut Kulturgüter

Im Gemeindegebiet von Schwaz besteht eine große Anzahl von denkmalgeschützten Objekten bzw. Objekten, die zur Unterschutzstellung vorgesehen sind. Weiters sind einige Bodendenkmäler und Naturdenkmäler vorhanden.

In nachstehender Auflistung, die mit den Angaben des Bundesdenkmalamtes abgeglichen ist, sind alle Denkmäler von Schwaz angeführt.

Innerhalb erhaltenswerter Bereich (Stadtzentrum)

Nr.	Bezeichnung	VO nach	Gst.Nr.	Adresse
E1	Pfarrkirche Maria Himmelfahrt	§ 2a DMSG	.237	Franz-Josef-Straße
E2	Totenkapelle hl. Michael und Veit	§ 2a DMSG	.236	Franz-Josef-Straße
E3	Glockenturm	§ 2a DMSG	.238/2	Winterstellergasse 5
E4	Stadtpark mit Friedhofskreuz, Umfassungsmauer, Arkaden, Totenleuchte	§ 2a DMSG	197/1 u.a.	Franz-Josef-Straße / Ludwig-Penz-Straße / Winterstelelrgasse
E5	Franziskanerkloster Gesamtanlage	§ 2a DMSG	.120 u.a.	Gilmstraße 3
E6	Toni Knapp Haus	§ 3 DMSG	.117	Burggasse 16
E7	Essl Haus	§ 3 DMSG	.65	Burggasse 4

E8	Gasthaus zur Krippe "Tippeler"	§ 3 DMSG	138/4	Burggasse 6
E9	Bürgerhaus Winkler	§ 3 DMSG	.127	Burggasse 7
E10	Bürgerhaus	§ 3 DMSG	.174	Franz-Josef-Straße 11
E11	Portal und Wirtsschild	§ 3 DMSG	.149	Franz-Josef-Straße 12
E12	Fuggerhaus / Rathaus und Hauskapelle	§ 3 DMSG	.144	Franz-Josef-Straße 2
E13	Cafe Central	§ 2a DMSG	.143	Fuggergasse 2
E14	Hofpartie des Bürgerhauses	§ 3 DMSG	.156	Franz-Josef-Straße 24
E15	Palais Enzenberg	§ 3 DMSG	.202	Franz-Josef-Straße 27, 27a, 28
E16	Bürgerhaus Grabmayr	§ 3 DMSG	.204	Franz-Josef-Straße 29
E17	Wohnhaus	§ 3 DMSG	152/4	Tannenberggasse 8
E18	Villa Riccabona	§ 3 DMSG	138/7	Gilmstraße 2
E19	Wohn- und Geschäftshaus (ehem. Wagnerhaus)	§ 3 DMSG	.61	Innsbrucker Straße 1
E20	Ehem. Gasthof Post (Fassade Ibk.-Straße und Postgassl sowie Dach, 3 nördl. Räume im EG mit Gewölbe)	§ 3 DMSG	.72	Innsbrucker Straße 11
E21	Bürgerhaus	§ 3 DMSG	.54	Innsbrucker Straße 12
E22	Bürgerhaus Keßlerhaus (ehem. Prälatenhaus)	§ 3 DMSG	.52	Innsbrucker Straße 16
E23	Haus Mathoi	§ 3 DMSG	.77	Innsbrucker Straße 17
E24	Bezirksgericht	§ 3 DMSG	269	Ludwig-Penz-Straße 13
E25	Bürgerhaus	§ 3 DMSG	.267/1	Ludwig-Penz-Straße 17
E26	Bürgerhaus (Ebenbichler Haus)	§ 3 DMSG	.268	Ludwig-Penz-Straße 19
E27	Wohnhaus (Vereinsheim)	§ 2a DMSG	.163	Maria-Anna-Moser-Gasse 1
E28	Bürgerhaus (Wohnhaus Fugger)	§ 2a DMSG	.134	Ludwig-Penz-Straße 21
E29	Lechleitner Haus	§ 3 DMSG	.263/1	Ludwig-Penz-Straße 7
E30	Rabalderhaus (Museums- und Heimatschutzverein)	§ 3 DMSG	.239	Winterstellergasse 9
E31	Pölbühne	§ 2a DMSG	.238/1	Winterstellergasse 5
E32	Wohnhaus	§ 2a DMSG	.993 u.a.	Franz-Ullreich-Straße 3, 5, 7
E33	Bürgerhaus (östlicher Zubau mit Turm)	§ 2a DMSG	153/2	Wopfnerstraße 12
E34	Mariahilfkapelle, Brenngadenkapelle (Premkapelle)	§ 2a DMSG	.132/2	Fuggergasse
E35	Lahnbachkapelle	§ 2a DMSG	.925	Lahnbachgasse
E36	Widum und Gartenmauer	§ 2a DMSG	.215	Tannenberggasse 15
E37	Knappenbrunnen	§ 2a DMSG	2331/1	Burggasse
E38	Bildstock Prem	§ 2a DMSG	2331/1	Burggasse
E39	Figurenbildstock h. Barbara	§ 2a DMSG	2331	Burggasse / Pfundplatz
E40	Egerdachkapelle	vorgesehen	2329	Gilmstraße
E41	Ärztehaus Brücke	vorgesehen	.58	Andreas-Hofer-Straße 3
E42	Bürgerhaus	vorgesehen	.60	Innsbrucker Straße 2
E43	Bürgerhaus	vorgesehen	.53	Innsbrucker Straße 14
E45	Bürgerhaus (Wagner)	vorgesehen	.108/1	Franz-Ullreich-Straße 8
E46	Bürgerhaus	vorgesehen	.146	Franz-Josef-Straße 6
E47	Diakonischer Verein	vorgesehen	.176	Franz-Josef-Straße 7
E48	Bürgerhaus	vorgesehen	.173	Franz-Josef-Straße 13
E49	Bürgerhaus	vorgesehen	.171	Franz-Josef-Straße 17
E50	Bürgerhaus	vorgesehen	.151	Franz-Josef-Straße 18
E51	Bürgerhaus	vorgesehen	.155	Franz-Josef-Straße 22
E52	Bürgerhaus	vorgesehen	.266	Ludwig-Penz-Straße 15
E53	Bürgerhaus	vorgesehen	259/2	Winterstellergasse 7
E54	Bürgerhaus	vorgesehen	.219	Lahnbachgasse 7
E55	Bürgerhaus	vorgesehen	.213	Tannenberggasse 11
E56	Bürgerhaus	vorgesehen	.212	Tannenberggasse 9

E57	Grafenstall	§ 3 DMSG	.201	Wopfnerstraße
E58	Bürgerhaus	vorgesehen	.183	Wopfnerstraße 1
E59	Mauer Chiettni (südlich von Haus Nr. 10)	vorgesehen	156/1	Wopfnerstraße
E60	Bürgerhaus (Kobald Haus)	vorgesehen	.889	Pirchanger 5
E61	Bürgerhaus Forster	§ 3 DMSG	.67/2 u.a.	Innsbrucker Straße 3

#### Außerhalb erhaltenswerter Bereich

Nr.	Bezeichnung	VO nach	Gst.Nr.	Adresse
1	Spitalskirche Hl. Geist und Johannes der Täufer	§ 3 DMSG	41/3	Swarovskistraße 1
2	Pfarrkirche St. Barbara und Pfarrzentrum	§ 2a DMSG	884/2	Johannes-Messner-Weg 11
3	Schlaghaufenkapelle	§ 2a DMSG	2349/1	Rennhamnergasse
4	Ehem. Augustinerinnenkloster, Kirche St. Martin mit Nebengebäuden, Einfriedung	§ 2a DMSG	.455/1	St. Martin 16
5	Kreuzkapelle beim Erbstollen am Falkenstein	§ 3 DMSG	.605	Alte Landstraße
6	Stanzmannkapelle	§ 2a DMSG	1205	Unteres Ried
7	Rote-/Sandkapelle	§ 2a DMSG	2306/1	Ried-Lugglgasse
8	Simon Juda Kapelle	§ 2a DMSG	2309/1	Pflanzgarten
9	Danzlkapelle	§ 3 DMSG	.879	Pirchanger
10	Kirche Paulinum	§ 3 DMSG	2076/8	Paulinumweg 3
11	Gipfelkapelle Kellerjoch	§ 2a DMSG	2285	Zintberg
12	Burg Friendsberg	§ 2a DMSG	.353/1	Burggasse 55
13	Schlosskapelle Burg Friendsberg	§ 2a DMSG	.353/2	Burggasse 55
14	Wasser-/ Brunnenkapelle Burg Friendsberg	§ 2a DMSG	442	Burggasse 55
15	Hl. Grabkapelle Burg Friendsberg	§ 2a DMSG	.353/2	Burggasse 55
16	Obere Zintberkapelle	§ 2a DMSG	2401/3	Zintberg
18	Bürgerhaus	§ 3 DMSG	.43	Innsbrucker Straße 42
19	Wohnhaus	§ 2a DMSG	.11	Archengasse 4
20	Marienheim	§ 2a DMSG	14	Archengasse 5
21	Ehem. Knappenhaus	§ 3 DMSG	538	Kraken 4
22	Altes Berggericht	§ 3 DMSG	510/1	Kraken 9
23	Ansitz Truefer	§ 2a DMSG	2072/2	Paulinumweg 7
24	Ansitz Friedheim / Roteturmschlössl / Minkusschlössl	§ 3 DMSG	.770/1	Pirchanger 100
25	Verwaltungsgebäude	§ 3 DMSG	18	Swarovskistraße 8
26	Friedhof St. Martin	§ 2a DMSG	1321/2 u.a.	St. Martin 30
27	Aufbahungshalle Friedhof St. Martin	§ 2a DMSG	1321/2	St. Martin 30
28	Gutshof Neuhaus	§ 3 DMSG	1321/2	St. Martin 30
29	Florianbrunnen (oberer Dorfbrunnen)	§ 2a DMSG	2355/1	Falkensteinstraße
30	Isidorbrunnen (unterer Dorfbrunnen)	§ 2a DMSG	2360	Ernst-Knapp-Straße
31	Hirschenkreuz	§ 2a DMSG	2372/3	Husslstraße
32	Bildstock Lahnbachbrücke (Angelbrücke)	§ 2a DMSG	2349/1	Rennhamnergasse
33	Bildstock Christus an der Geißelsäule	§ 2a DMSG	2332	Burggasse
34	Figurenbildstock hl. Barbara (bei Barbarabrücke)	§ 2a DMSG	2656	Andreas-Hofer-Straße, Münchner Straße
35	Innbrücke mit Figurenbildstock hl. Johannes Nepomuk	§ 2a DMSG	2431/1	Swarovskistraße
36	Barbarasäule	§ 2a DMSG	2072/2	Paulinumweg 7
37	Mariazeller Kapelle	vorgesehen	2309/1	Pflanzgarten
38	Wasserkapelle	vorgesehen	1201/1	Gallzeiner Straße
39	Weißl Kapelle	vorgesehen	1149	Schwazer Berg

40	Untere Zintbergkapelle	vorgesehen	.904	Zintberg
41	Bockstaller Kapelle	vorgesehen	475	Kraken
42	Stickl Kapelle	vorgesehen	.933	Arzberg
43	Kohler Kapelle	vorgesehen	.909	Arzberg
44	Bildstock St. Martin	vorgesehen	682/1	St. Martin 18
45	Sigmund Erbstollen	vorgesehen	1267/3	Alte Landstraße
46	Sigmund Erbstollen	vorgesehen	1262/2	Erbstollenweg
47	Bürgerhaus	vorgesehen	.12	Archengasse 2
48	Bürgerhaus	vorgesehen	.8/2	Archengasse 6
49	Bürgerhaus	vorgesehen	.26	Swarovskistraße 13
50	Bürgerhaus	vorgesehen	.29	Swarovskistraße 15
51	Bürgerhaus	vorgesehen	.1065	Swarovskistraße 25
52	Gasthaus Schaller	vorgesehen	.82/2	Innsbrucker Straße 31
53	Gasthaus Mondschein	vorgesehen	.553	Falkensteinstraße 1
54	Bürgerhaus (Hofstelle Streiter)	vorgesehen	665	Falkensteinstraße 32
56	Bürgerhaus	vorgesehen	.596	Husslstraße 37a
57	Martererhof	vorgesehen	682/1	St. Martin 18
58	Hofstelle Edenhof	vorgesehen	.620	Unteres Ried 12

#### Denkmalschutz – Bodendenkmäler

Nr.	Bezeichnung
AG-a	Bergbaurevier Pirchanger – Bertagrube
AG-b	Plateau Schloss Freundsberg
AG-c	Östlicher Bereich von St. Martin
AG-d	Umrenzender Bereich Haus Gilmstraße 64
AG-e	Schuttkegel nördlich von Schloss Freundsberg
AG-f	Bergbaurevier Falkenstein

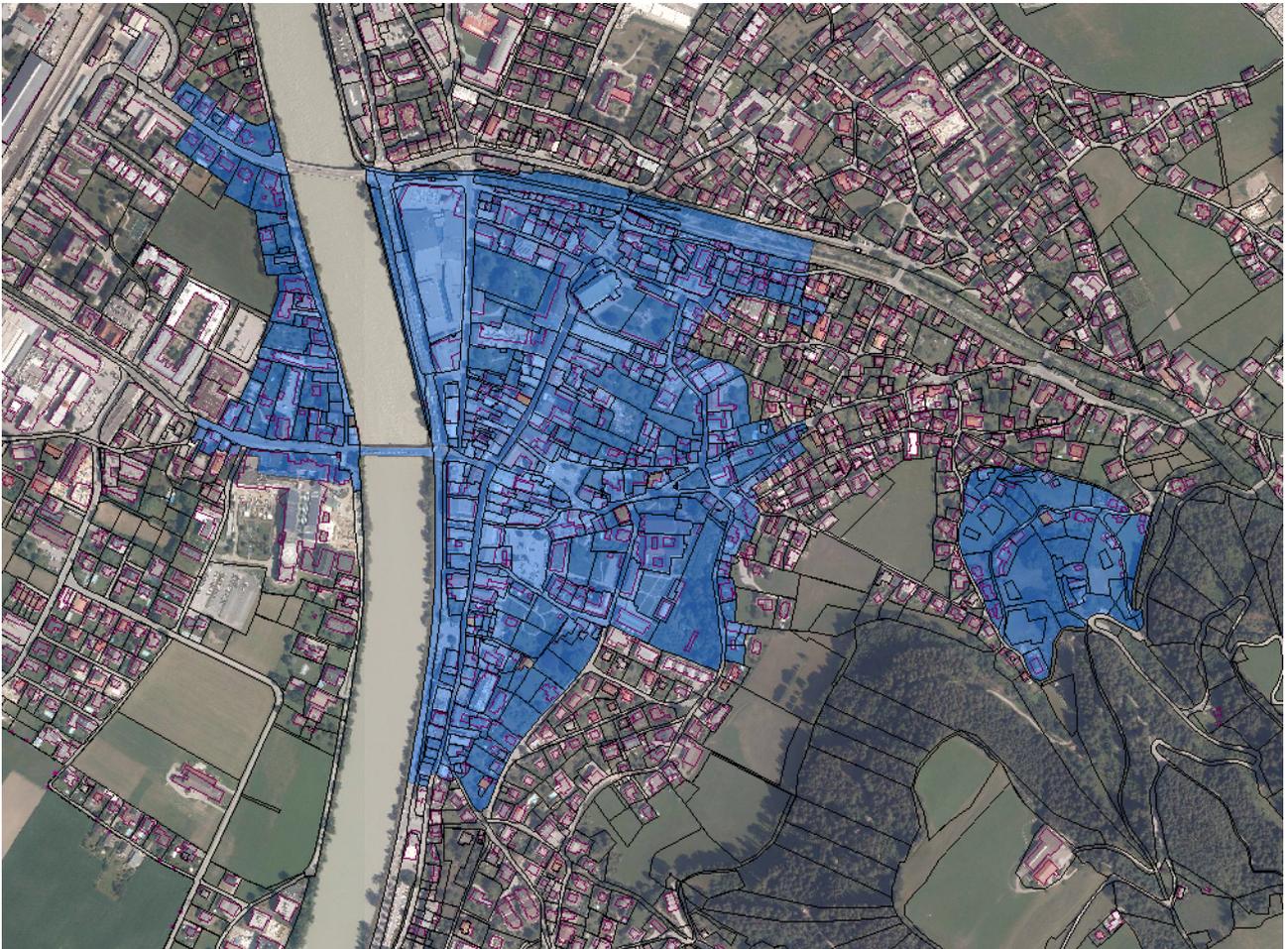
#### Denkmalschutz – Naturdenkmäler

Nr.	Bezeichnung
1	Lindenbäume beim Franziskaner Kloster
2	Ahornbaum beim Hirschenkreuz
3	Baumgruppe am Minkushügel
4	Birnbaumallee Dr.-Körner-Straße

Bei bestehenden Baulandflächen im Bereich von Bodendenkmälern ist im Falle von Bautätigkeiten grundsätzlich das Bundesdenkmalamt zu verständigen.

Bei allen anderen geplanten Änderungen im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes werden keine der angeführten Denkmäler berührt.

Im Jahr 2018 wurde durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Schwaz eine Schutzzone gemäß dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz verordnet. Diese umfasst im Wesentlichen das historische Stadtzentrum, einen historisch gewachsenen Bereich westlich des Inn und den Bereich um die Burg Freundsberg.



Innerhalb dieser Schutzzone wurden auch nachstehend angeführte charakteristische Gebäude ausgewiesen:

- Anbau Archengasse 1, Gst.Nr. .13
- Franz-Josef-Straße 13, Gst.Nr. .173
- Burggasse 14, Gst.Nr. .132/1
- Burggasse 12, Gst.Nr. .922
- Innsbrucker Straße 22, Gst.Nr. .80
- Innsbrucker Straße 26, Gst.Nr. .102
- Gilmstraße 36, Gst.Nr. .1028
- Freundsberg 64, Gst.Nr. .356

#### 4.7 Beurteilung der Umwelterheblichkeit

Im Folgenden werden nur jene Bereiche angeführt, die im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes in zumindest einer Schutzkategorie eine Erheblichkeit aufweisen, die als gering, gegeben oder erheblich gegeben einzustufen ist. Die Bereiche der Baulandreserven Nr. 3 (Kraken / Aschenwaldfeld westlich, Streifen zwischen Bauland und Straße), 8 (Weiler Oberstaudach) und 20 (Ried-Malerwiese) weisen in keinem Punkt der nachstehenden Matrizen eine Erheblichkeit auf und bleiben deshalb unberücksichtigt.

Der Bereiche der Baulandreserven Nr. 7 (Arzberg Hochbrunn), Nr. 15 (Königfeld), Nr. 16 (Pirchanger nordöstlich Putzerbach), Nr. 17 (Pirchanger südwestlich Putzerbach, „Schöpfer“), Nr. 18 (Archengasse „Schlechter“) und Nr. 19 (Grafenast) werden nicht weiter angeführt, da hier das Raumordnungskonzept bereits geändert wurde und diese Flächen nur deshalb als neue Baulandreserven angeführt sind, weil sie bisher noch nicht gewidmet wurden. Im Zuge der gegenständlichen 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt im Bereich der Nr. 7 am Arzberg lediglich eine geringfügige Erweiterung um eine weitere bereits bebaute Fläche, die sich unwesentlich auf die Umwelterheblichkeit auswirkt. Hier erfolgt daher die Einstufung „keine Erheblichkeit“. Laut naturkundefachlicher Beurteilung ist bei einer etwaigen Bebauung im Bereich des Gschirrbaches eine Erhaltung der Kleinbiotope wünschenswert.

Bei den Baulandergänzungen im Bereich der ehemaligen roten Wildbach-Gefahrenzonen (Baulandreserven Nr. 14) handelt es sich durchwegs um Vorsorgeflächen für zukünftig allfällig notwendige Widmungsanpassungen im Bereich der bestehenden Bauplätze zu ermöglichen. Betroffen davon sind lediglich ökologisch und landschaftlich irrelevante Kleinflächen bereits bebauter Siedlungsteile und Gärten.

Grundsätzlich werden keine neuen Verkehrsflächen geschaffen, alle Baulanderweiterungen liegen im Bereich bestehender Straßen.

Die Gewerbegebietserweiterung liegt ebenfalls im Bereich bestehender Verkehrswege. Eine Lärm- und Luftbelastung durch die Verkehrsabwicklung für die Bevölkerung von Schwaz ist nur in minimalem Ausmaß gegeben, da dieser Bereich außerhalb des bewohnten Gebietes liegt und durch die sehr günstige Anbindung an die Tiroler Straße B 171 und die Autobahn bewohntes Gebiet im Osten von Schwaz nur in kleinen Randbereichen passiert wird.

Mit Ausnahme der Gewerbegebietserweiterung im Bereich der alten Landstraße und dem Bereich Königfeld werden Baulandreserveflächen mit überwiegend geringer bis mittlerer Dichte vorgesehen. Das bedeutet, dass keine übermäßige Bodenversiegelung stattfindet und genügend Flächen zur Versickerung der Oberflächenwässer bestehen bleiben. Dies wird durch die Beschreibung der Zähler der jeweiligen Stempel im Verordnungstext bestärkt. Bei den neuen Baulandflächen, die sich überwiegend in Hanglage weit oberhalb der Talsohle und weit ab von bestehenden Quellen befinden, kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung des Grundwassers erfolgt.

Bei jenen Baulandreserveflächen im Bereich der Talsohle ist, um ausreichende Versickerungsflächen und den Schutz des Grundwassers zu gewährleisten, besonderes Augenmerk auf die Sicherung dieser Ziele zu legen.

Bereich: Waldrandbebauung oberer Kraken

Gst.Nr. 468, 469, .391, 472, 473, 463, 464, .390, 465, 461

Bauliche Entwicklung Nr.: 1

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	Siedlungs-/ Waldrand, größtenteils bebaut	keine	keine Maßnahmen
Vegetation / Tierwelt / Biotope	teilw. Wald größtenteils bebaut, für Tierwelt unbedeutend, Saumbiotop nitrophil	gering	keine Maßnahmen
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	mäßige Hangneigung, Baugrundeignung gegeben	keine	keine Maßnahmen
Boden	keine Daten aus Bodenkartierung, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	größtenteils bebaute Flächen am Waldrand	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	teilw. gelbe Wildbachgefahrenzone	gering	Stellungnahme der WLW vor Bebauung erforderlich
Verkehr / Lärm	keine neuen Verkehrsflächen, geringe Baulanderweiterungen, Lärmzunahme gering	gering	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, Zunahme durch Verkehr vernachlässigbar	keine	keine Maßnahme, da geringe Fläche im Randbereich
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe			gering

Bereich: Waldrandbebauung Nasstal / oberer Kraken

Gst.Nr. 502, 503/1, 496/2, 499/1

Bauliche Entwicklung Nr.: 2

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	moderne Kulturlandschaft am Siedlungsrand	keine	keine Maßnahmen
Vegetation / Tierwelt / Biotope	Fettwiese, teilw. Wiesenkleinstandort, für Tierwelt unbedeutend	gering	keine Maßnahmen
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	mäßige Hangneigung, Baugrundeignung gegeben	keine	keine Maßnahmen
Boden	keine Daten aus Bodenkartierung, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	landwirtschaftliche Intensivfläche	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	Keine Gefahrenzonen	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Lärm	keine neuen Verkehrsflächen, geringe Baulanderweiterungen, Lärmzunahme gering	gering	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, Zunahme durch Verkehr vernachlässigbar	keine	keine Maßnahme, da geringe Fläche im Randbereich
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe			gering

Bereich: Kraken / Aschenwaldfeld westlich (Streifen zwischen Bauland und Straße  
 Gst.Nr. 510/7, 2686, 2689 Bauliche Entwicklung Nr.: 3

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	Moderne Kulturlandschaft, Wohnhäuser	keine	keine Maßnahmen
Vegetation / Tierwelt / Biotope	Steinschlichtung, Strauchbewuchs, für Tierwelt unbedeutend, kein Biotop	keine	keine Maßnahmen
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	leichte Hangneigung, Baugrundeignung gegeben	keine	keine Maßnahmen
Boden	laut Bodenkarte BFW: Ranker aus vorwiegend grobem Schwemm- und Murenmaterial, keine Erosionsgefahr, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	geringwertiges Ackerland, geringwertiges Grünland, aufgrund bestehender Bebauung keine landwirtschaftliche Nutzung möglich	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	keine Gefahrenzonen	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Lärm	bereits bebaute Grundstücke, minimale Erweiterungen, keine Lärmzunahme	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, Zunahme durch Verkehr vernachlässigbar	keine	keine Maßnahme, da geringe Fläche im Randbereich
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe			keine

Bereich: Ortsende Pirchanger (Berthaplatz)  
 Gst.Nr. 1985 Bauliche Entwicklung Nr.: 4

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	Siedlungs-/ Waldrand	keine	keine Maßnahmen
Vegetation / Tierwelt / Biotope	prägende Gehölze, für Tierwelt unbedeutend, teilw. Aufforstung von geringer Bedeutung	gering	Maximale bzw. langfristige Siedlungsgrenze
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	erhebliche Hangneigung, Baugrundeignung gegeben	gering	Geologisches Gutachten
Boden	keine Daten aus Bodenkartierung, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	Wirtschaftswald	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	teilw. blauer Vorbehaltsbereich – Sicherstellung der Schutzfunktion	gegeben	Schutzfunktion sicherstellen, ggf. durch Ersatzmaßnahmen
Verkehr / Lärm	keine neuen Verkehrsflächen, geringe Baulanderweiterungen, Lärmzunahme gering	gering	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, Zunahme durch Verkehr vernachlässigbar	keine	keine Maßnahme, da geringe Fläche im Randbereich
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe			gegeben

Bereich: Ortsende Pirchanger (oberhalb Arzbergstraße)  
Gst.Nr. 1985

Bauliche Entwicklung Nr.: 5

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	Siedlungs-/ Waldrand	keine	keine Maßnahmen
Vegetation / Tierwelt / Biotope	prägende Gehölze, für Tierwelt unbedeutend, teilw. Aufforstung von geringer Bedeutung	gering	Maximale bzw. langfristige Siedlungsgrenze
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	erhebliche Hangneigung, Baugrundeignung gegeben	gering	geologisches Gutachten
Boden	keine Daten aus Bodenkartierung, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	Wirtschaftswald	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	blauer Vorbehaltsbereich – Sicherstellung der Schutzfunktion	gegeben	Schutzfunktion sicherstellen, ggf. durch Ersatzmaßnahmen
Verkehr / Lärm	keine neuen Verkehrsflächen, geringe Baulanderweiterungen, Lärmzunahme gering	gering	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, Zunahme durch Verkehr vernachlässigbar	keine	keine Maßnahme, da geringe Fläche im Randbereich
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe		gegeben	

Bereich: Erweiterung Baulandstreifen Arzberg  
GStNr. 2017/1

Bauliche Entwicklung Nr.: 6

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	moderne Kulturlandschaft am Siedlungsrand	gering	Erhaltung der Gehölzstreifen und Bachgraben (Riesbach)
Vegetation / Tierwelt / Biotope	Fettwiese, für Tierwelt unbedeutend, kein Biotop	keine	keine Maßnahmen
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	mäßige Hangneigung, Baugrundeignung gegeben	keine	keine Maßnahmen
Boden	Entwässerter, kalkfreier Hanggley, gering- bis mittelwertiges Grünland, keine Altlasten/Verdachtsflächen	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	Bewirtschaftung durch Hangneigung und Wechselfeuchtigkeit erschwert	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	Kein Wasserschutz- /schongebiet	keine	Keine Maßnahmen
Naturgefahren	gelbe Wildbachgefahrenzone	gering	Stellungnahme der WLW vor Bebauung erforderlich
Verkehr / Lärm	Erschließung über Privatweg, geringfügige Erweiterung um 1 Bauparzelle, Verkehrszunahme vernachlässigbar	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, Zunahme durch Verkehr vernachlässigbar	keine	keine Maßnahmen



Bereich: Weiler Oberstaudach  
Gst.Nr. 2244/2

Bauliche Entwicklung Nr.: 8

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	landwirtschaftlich geprägter Landschaftsraum	keine	keine Maßnahmen
Vegetation / Tierwelt / Biotope	Fettwiese, für Tierwelt unbedeutend, kein Biotop	keine	keine Maßnahmen
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	mäßige Hangneigung, Baugrundeignung gegeben	keine	keine Maßnahmen
Boden	keine Daten aus Bodenkartierung, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	landwirtschaftliche Intensivfläche	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	keine Gefahrenzonen	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Lärm	keine neuen Verkehrsflächen, geringe Baulanderweiterungen, Lärmzunahme vernachlässigbar	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, Zunahme durch Verkehr vernachlässigbar	keine	keine Maßnahmen
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe			keine

Bereich: Bereich Gärtnerei Dr.-Karl-Psenner-Straße  
Gst.Nr. 865, 876/2

Bauliche Entwicklung Nr.: 9

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	moderne Kulturlandschaft am Siedlungsrand des Wohngebietes	Keine	keine Maßnahmen
Vegetation / Tierwelt / Biotope	Baumschule, Gärtnerei, für Tierwelt unbedeutend, kein Biotop	keine	keine Maßnahmen
Erholung	Randlage zum Naherholungsgebiet Schwazer Felder	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	ebene Fläche, gewöhnliche Baugrundeignung	keine	keine Maßnahmen
Boden	keine Daten aus Bodenkartierung, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	Aufgrund bestehender Gärtnerei keine landwirtschaftliche Nutzung möglich	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	gelbe Hochwasser-Gefahrenzone, geringfügig rot-gelbe Gefahrenzone (Retentionsfläche)	gering	Stellungnahme Wasserwirtschaft vor Bebauung erforderlich
Verkehr / Lärm	keine neuen Verkehrsflächen	Keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, Zunahme durch Verkehr vernachlässigbar	keine	keine Maßnahmen
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe			gering

Bereich: Bereich Erweiterung Gewerbegebiet Alte Landstraße  
 Gst.Nr. 1040, 1041, 1042, 1043, 1044

Bauliche Entwicklung Nr.: 10

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	moderne Kulturlandschaft am Rand eines Gewerbegebietes	Keine	keine Maßnahmen
Vegetation / Tierwelt / Biotope	Fettwiese, für Tierwelt unbedeutend, teilw. Bachbegleitgehölze, Feldgehölze und Schilfröhricht	gering	Biotope entlang Bach erhalten, Sichtschutz und Strukturierung des Gewerbegebietes durch weitere gegliederte Bepflanzungen
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	ebene Fläche, gewöhnliche Baugrundeignung	keine	keine Maßnahmen
Boden	kalkhaltiger Gley, z.T mäßig überschwemmungsgefährdet, teilweise durch Altlast Pochergraben (T17) überlagert	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	mittelwertiges Grünland, Bewirtschaftung erschwert durch zeitweilige Überfeuchtung, Verdichtungsgefahr	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	rot-gelbe Gefahrenzone (Retentionsfläche), teilweise gelbe Wildbachgefahrenzone	gegeben	Hochwasserschutzmaßnahmen umsetzen bzw. Ersatzfläche zur Kompensation des Retentionsvolumens nachweisen, Stellungnahme der WLW vor Bebauung erforderlich
Verkehr / Lärm	keine neuen Verkehrsflächen	Keine	Einschränkung bei der Widmung, dass keine Betriebe zulässig sind, die eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastung aufweisen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, Zunahme durch gewerblichen Verkehr gegeben	gegeben	Einschränkung bei der Widmung, dass keine Betriebe zulässig sind, die eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastung aufweisen
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe		gegeben	

Bereich: Rennhamnergasse / Lahnbach  
 Gst.Nr. 539/1, 539/2, 542/1

Bauliche Entwicklung Nr.: 11

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	Siedlungsgebiet mit Wohnhäusern und Gärten	keine	keine Maßnahmen
Vegetation / Tierwelt / Biotope	Gartenanlagen, für Tierwelt unbedeutend, kein Biotop	keine	keine Maßnahmen
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	ebene Flächen, Baugrundeignung gegeben	keine	keine Maßnahmen
Boden	keine Daten aus Bodenkartierung, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung, unbedeutende Gartenanlagen	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	gelbe Wildbachgefahrenzone	gering	Stellungnahme der WLW vor Bebauung erforderlich
Verkehr / Lärm	bereits bebaute Grundstücke, keine Erweiterungen, keine Lärmzunahme	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, keine Zunahme durch Verkehr	keine	keine Maßnahmen
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe			gering

Bereich: Ernst-Knapp-Straße  
 Gst.Nr. 885/1

Bauliche Entwicklung Nr.: 12

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	moderne Kulturlandschaft innerhalb des Siedlungsgebietes	keine	keine Maßnahmen
Vegetation / Tierwelt / Biotope	Fettwiese, für Tierwelt unbedeutend, kein Biotop	keine	keine Maßnahmen
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	ebene Flächen, Baugrundeignung gegeben	keine	keine Maßnahmen
Boden	keine Daten aus Bodenkartierung, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	landwirtschaftliche Intensivfläche	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	keine Gefahrenzonen	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Lärm	keine neuen Verkehrsflächen, geringe Zunahme Individualverkehr (Wohnanlage)	gering	Lärmreduktion durch erhöhte E-Mobilität
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, geringe Zunahme durch Individualverkehr	gering	Schadstoffreduzierung durch erhöhte E-Mobilität
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe			gering

Bereich: Ehemalige Talstation Kellerjochbahn (Restfläche)  
GStNr. 2069/2

Bauliche Entwicklung Nr.: 13

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	Randbereich von prägendem traditionellen Kulturlandschaftsausschnitt, prägenden Naturgehölzen (Steilböschung beim Schwimmbad)	gering	keine Maßnahmen, da eine Einbeziehung dieses kleinen Restes in das bestehende Bauland nicht mehr ins Gewicht fällt
Vegetation / Tierwelt / Biotope	Weidefläche, für Tierwelt von untergeordneter Bedeutung, kein Biotop	keine	keine Maßnahmen
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	kein Denkmal betroffen	keine	keine Maßnahmen
Geologie	erhebliche Hangneigung	gering	geotechnische Überwachung empfehlenswert
Boden	keine Daten aus Bodenkartierung, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	geringwertiges Grünland	keine	keine
Wasserwirtschaft	kein Trinkwasserschutz/schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	keine Gefahrenzonen	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Lärm	keine neuen Verkehrsflächen	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, Zunahme durch Verkehr vernachlässigbar	keine	keine Maßnahmen
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe			gering

Bereich: Ried-Malerwiese  
Gst.Nr. 1245/2, 1245/3, 1245/4

Bauliche Entwicklung Nr.: 20

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	Siedlungsrand	keine	keine Maßnahmen
Vegetation / Tierwelt / Biotope	Fettwiese, für Tierwelt unbedeutend, kein Biotop	keine	keine Maßnahmen
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	Bodendenkmal Bergbaurevier Falkenstein	keine	Überwachung notwendig bei Grabungsarbeiten
Geologie	mäßige Hangneigung, Baugrundeignung gegeben	keine	keine Maßnahmen
Boden	keine Daten aus Bodenkartierung, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	geringwertiges Grünland	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	keine Gefahrenzonen	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Lärm	keine neuen Verkehrsflächen	Keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, Zunahme durch Verkehr vernachlässigbar	keine	keine Maßnahmen
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe			keine

Schutzgut	Bestandsaufnahme (Sensibilität)	Erheblichkeit	Maßnahmen
Landschaftsbild	Landschaftselement Freundsberg	gering	mäßige Dimensionierung der Gebäude, ortsgerechte Gestaltung
Vegetation / Tierwelt / Biotope	intensiv genutzte Fettwiese, für Tierwelt unbedeutend, kein Biotop	gering	mäßige Dimensionierung der Gebäude, ortsgerechte Gestaltung
Erholung	keine Bedeutung	keine	keine Maßnahmen
Kulturgüter / Ortsbild	Ensembleschutzzone Burg Freundsberg	gering	mäßige Dimensionierung der Gebäude, ortsgerechte Gestaltung
Geologie	mäßige Hangneigung, Baugrundeignung gegeben	keine	keine Maßnahmen
Boden	keine Daten aus Bodenkartierung, keine Altlasten/Verdachtsfläche	keine	keine Maßnahmen
Land- / Forstwirtschaft	landwirtschaftliche Intensivfläche	keine	keine Maßnahmen
Wasserwirtschaft	kein Wasserschutz-/ schongebiet	keine	keine Maßnahmen
Naturgefahren	gelbe Wildbachgefahrenzone	gering	Stellungnahme der WLW vor Bebauung erforderlich
Verkehr / Lärm	bereits bebaute Grundstücke, keine Erweiterungen, keine Lärmzunahme	keine	keine Maßnahmen
Verkehr / Luft	kein belastetes Gebiet gem. Immissionsschutzgesetz – Luft, keine Zunahme durch Verkehr	keine	keine Maßnahmen
Gesamtbewertung Erheblichkeitsstufe			gering

Zusammenfassend wird festgehalten, dass bei den gänzlich neu hinzukommenden Baulandreserverflächen

bei **3** geplanten Änderungen **keine** Erheblichkeit gegeben ist.

In **8** Fällen ist die Erheblichkeit als **gering** einzustufen und

bei **3** Änderungen ist eine Erheblichkeit **gegeben**.

#### 4.8 Umweltauswirkungen

In jenen Bereichen, in denen eine Erheblichkeit gegeben ist, sind entsprechende Maßnahmen zu setzen, die die erforderliche Schutzwirkung hinsichtlich Gefahrenzonen gewährleisten. Dies betrifft die Bereiche am Ortsende Pirchanger. Bei der Gewerbegebietserweiterung in der alten Landstraße müssen entweder die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt werden oder es ist eine Ersatzfläche zur Kompensation des verlorenen Retentionsvolumens nachzuweisen. Zudem ist durch eine entsprechende Einschränkung im Falle einer Widmung sicherzustellen, dass keine Betriebe zulässig sind, die eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastung aufweisen. Generell ist darauf zu achten, eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild zu gewährleisten und zusätzliche Umweltbelastungen auf das Mindeste zu reduzieren.

Bei den übrigen Änderungen können sich zukünftige Bauvorhaben problemlos in die Landschaft integrieren, ohne die Umwelt zusätzlich zu belasten. Teilweise wird dies durch Erteilung entsprechender Auflagen sicherzustellen sein.

Aufgrund der entsprechenden Vorgaben im örtlichen Raumordnungskonzept sind die Umweltauswirkungen insgesamt gesehen im Durchschnitt mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

## 4.9 Ziele des Umweltschutzes

Der Umweltschutz zielt darauf ab, negative Einwirkungen auf die Natur hintanzuhalten. Ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit, ihr Erholungswert, der Artenreichtum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und deren natürlichen Lebensräume sollen durch bauliche Maßnahmen jeglicher Art, im Besonderen durch die Ausweisung von zusätzlichem Bauland, möglichst unbeeinträchtigt bleiben und ein leistungsfähiger Naturhaushalt aufrechterhalten und nachhaltig gesichert werden.

In jenen Bereichen, in denen aufgrund notwendiger Sicherungen von Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs und der wirtschaftlichen Entwicklung, allfällige Konfliktsituationen auftreten, die sich auf die Interessen des Naturschutzes, egal ob Naturlandschaft oder Kulturlandschaft, nachteilig auswirken könnten, müssen geeignete Maßnahmen gesetzt bzw. die Flächen derart gewählt werden, dass die Natur möglichst wenig beeinträchtigt wird und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Von den auf internationaler, gemeinschaftlicher bzw. nationaler Ebene festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Schwaz in erster Linie der Erhalt der biologischen Vielfalt, Land- und Forstnutzung, Schutz des Grund- und Trinkwassers, sowie Luftverschmutzung und Lärmbelästigung, von Bedeutung. Auf diese Themen wird im gegenständlichen Umweltbericht eingehend eingegangen.

Ebenso wird auf die Einhaltung der nachhaltigen Ziele im Sinne der Alpenkonvention, des ZukunftsRaum Tirol 2011 und der Tiroler Nachhaltigkeitsstrategie geachtet. Die Stadtgemeinde Schwaz ist aktiv an Klimaschutzmaßnahmen beteiligt und seit 1991 Mitglied im Klimabündnis Tirol. Mehrere renommierte Firmen, Tourismusbetriebe, das Bezirkskrankenhaus, sowie verschiedenen Schulen und Institutionen sind ebenfalls Mitglieder im Klimabündnis Tirol.

Das Gemeindegebiet von Schwaz wird von keinem Schutzgebiet gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), wie etwa einem Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000 Gebiet oder dgl. berührt, dennoch wird größter Wert auf die Einhaltung der Schutzziele zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen geachtet. Das örtliche Raumordnungskonzept weist keine Inhalte auf, die den gesetzlichen Bestimmungen des Tiroler Naturschutzgesetzes widersprechen würden.

## 4.10 Maßnahmen

Zur Verhinderung bzw. Verminderung von negativen Umweltauswirkungen sind verschiedene Maßnahmen durchzuführen:

Die verkehrsmäßige Erschließung von neuem Bauland hat über bestehende Straßen und Wege zu erfolgen. Die Errichtung von neuen Straßen mit Ausnahme von inneren Erschließungsstraßen größerer zusammenhängender Bauplätze ist zu vermeiden.

In Bereichen, in denen Erholungsgebiete mittelbar oder unmittelbar berührt werden, sind entsprechende Festlegungen zu treffen, sodass negative Beeinflussungen des Landschaft- und Erholungswertes vermieden werden.

Bei Berührung von ökologisch bzw. landschaftlich wertvollen Flächen oder in deren Nahbereich sind randliche Gehölzstreifen als Sichtschutz- und Pufferstreifen zu den ökologisch und landschaftlich wertvollen Flächen dringend zu erhalten.

In jenen Bereichen, in denen Kulturgüter unmittelbar oder mittelbar betroffen sind, wie z.B. Esembleschutzzonen oder Denkmäler, ist auf eine Integration in die umgebende Bebauung einzuwirken.

Bestehende Baulücken und Randgebiete sind weiterhin bodensparend zu bebauen, weitgehende Zersiedelungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

#### 4.11 Alternativenprüfung

Die Rückwidmung von einzelnen gewidmeten Flächen, die im Übrigen von Freiland umgeben waren, erfolgte bereits bei der erstmaligen Erstellung des örtlichen Raumordnungskonzeptes 2001. Im Zuge der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes war im Bereich einzelner Hofstellen die Ausweisung entsprechender landwirtschaftlicher Sonderflächen zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig. Im Wesentlichen bestehen jedoch im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan durchwegs größere bzw. großräumig zusammenhängende gewidmete Flächen. Bei der 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes finden die Erweiterungen von Baulandreserven fast zur Gänze im direkten Anschluss an bestehendes Bauland statt. Lediglich die Weilerlösung am Arzberg stellt eine „Insel“ dar. Diese erfolgt aufgrund dringender Wohnbedürfnisse der dort ansässigen Familien und wird auch auf eine ausschließliche Nutzung für Ansässige in räumlicher Nahbeziehung bzw. im Nahverhältnis beschränkt. Alternative Flächen sind nicht vorhanden. Zudem bestehen hier bereits Bebauungen auf der gegenständlichen Grundfläche und der näheren Umgebung.

Eine generelle Alternative zu den geplanten Maßnahmen bei der 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wäre das Setzen von geeigneten Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, um bereits gewidmete, aber noch unbebaute Flächenbedarfsgerecht auszunützen. Auch die Rücknahme von bereits gewidmeten, jedoch unbebauten Flächen in Freiland und der Verzicht auf Neuwidmungen könnte als Alternative angesehen werden.

Bezüglich der gewidmeten, unbebauten Flächen fanden allerdings bereits bei der auf das ÖROK 2001 aufbauenden Erstellung des Flächenwidmungsplanes eingehende Diskussionen mit den betroffenen Eigentümern statt und es war schlussendlich auch bei der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der politische Wille, die im ÖROK als Bauland vorgesehenen Flächen in deren entsprechender Widmung zu belassen. An diesem Grundsatz hat sich bis dato nichts geändert und die Alternative bezüglich Rückwidmung in Freiland kommt daher nicht zum Tragen. Zur Rückwidmung vorgesehen ist lediglich eine kleine Restfläche im Randbereich des Wohngebietes am Zintberg (ehemals Tiroler Bodenfonds).

Die bei der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes geplante Auffüllung mit gewerblichen Flächen zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Einfang und dem Einkaufszentrum Schwaz-Ost wird nicht mehr weiterverfolgt und es soll nunmehr im Zuge der 2. Fortschreibung alternativ dazu das bestehende Gewerbegebiet in der alten Landstraße erweitert werden. Dies wird zwar an der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen keine Änderung bewirken, jedoch befinden sich die Grundflächen bereits im Eigentum der Stadtgemeinde Schwaz, die selbst keine landwirtschaftliche Nutzung betreibt.

Das Gebiet liegt direkt an der Rotholzer Landesstraße und es sind somit keine weiteren Verkehrserschließungen notwendig. Durch die günstige Lage außerhalb des Ortsgebietes mit kurzen Verkehrsverbindungen zur Tiroler Bundesstraße und zur Autobahn wird bewohntes Gebiet nur minimal tangiert. Dadurch ist auch keine zusätzliche Verkehrsbelastung neuer Gebiete gegeben.

Dieser Bereich für die Erweiterung bestehender Gewerbegebietsflächen erweist sich daher als günstige Alternative.

Die übrigen geplanten Neuwidmungen beschränken sich im Bereich von privaten Grundflächen auf ein Minimum an benötigten Flächen zur Deckung des zukünftig zu erwartenden Wohnbedarfes. Die betroffenen Eigentümer haben keine Möglichkeiten für Alternativflächen. Eine Alternative wäre eine Nachverdichtung des Bestandes, d.h. Zu- und Aufbauten bestehender Gebäude. Die Umsetzbarkeit in baurechtlicher Hinsicht (Abstandsbestimmungen) müsste dabei im Einzelfall geprüft werden.

Im Sinne des § 31a TROG 2022 werden auch Flächen für den geförderten Wohnbau vorgesehen. Diese Flächen befinden sich allesamt innerhalb des Siedlungsgebietes im unmittelbaren Anschluss an bzw. inmitten bereits gewidmeter Flächen und bieten sich daher als günstigste Alternative an.

Alle geplanten Maßnahmen wurden grundsätzlich auf deren Machbarkeit überprüft und in diesem Umweltbericht bereits ausführlich erörtert.

## **5. Zusammenfassung**

Die Stadtgemeinde Schwaz ist laut Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG 2022 verpflichtet, das örtliche Raumordnungskonzept, welches im Jahr 2001 erstmals erlassen und im Jahr 2012 zum ersten Mal fortgeschrieben wurde, nun zum zweiten Mal fortzuschreiben.

Der Entwurf über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist laut § 63 (3) Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG 2022 einer Umweltprüfung nach dem Tiroler Umweltprüfungsgesetz – TUP zu unterziehen. Ein Teil dieser Umweltprüfung besteht in der Erstellung und öffentlichen Auflage eines Umweltberichtes.

Während der ersten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes befand sich das Gemeindegebiet von Schwaz noch in einem Gebiet, in dem die Immissionsgrenzwerte des Immissionsschutzgesetzes – Luft wiederholt oder auf längere Zeit überschritten werden und dort entsprechende Überschreitungen der Luftschadstoffe gemessen wurden. Damals war trotzdem mit keiner erheblichen zusätzlichen Umweltbelastung hinsichtlich Luft und Lärm zu rechnen, da es sich mit Ausnahme der großräumigen Erweiterung von Gewerbeflächen zwischen dem Gewerbegebiet Einfang und dem Einkaufszentrum Schwaz-Ost entlang der Tiroler Straße B171, um überwiegend geringfügige Erweiterungen bzw. Baulückenschließungen von bestehenden Baulandflächen handelte. Gänzlich neue Baulandgebiete wurden nur in untergeordnetem Ausmaß geschaffen.

Zum jetzigen Zeitpunkt der zweiten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gibt es laut aktueller Karten von TIRIS Maps und des Umweltbundesamtes jedoch keine Belastung PM10 (Feinstaub) mehr. Ebenso sind keine Belastungen durch SO<sub>2</sub> (Schwefeldioxid), Staubbiederschlag und Blei gegeben. Aus diesem Grund und auch deshalb, weil so wie schon bei der ersten Fortschreibung überwiegend geringfügige Erweiterungen von Baulandreserven geschaffen werden sollen, ist mit keiner erheblichen zusätzlichen Umweltbelastung hinsichtlich Luft und Lärm zu rechnen. Die geplante Gewerbegebietserweiterung soll vom ursprünglichen Bereich Einfang weiter Richtung Osten im Anschluss an das dort bereits bestehende Gewerbe- und Industriegebiet verlegt werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung der neuen Baulandreserveflächen erfolgt durchwegs über bestehende Straßen. Dadurch ist für bestehende und neue Baulandflächen mit keiner zusätzlichen Belastung durch Immissionen aufgrund neuer Verkehrsflächen zu rechnen.

Von der geplanten Siedlungsentwicklung sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Im Verhältnis zu den Gesamtflächen der einzelnen Grundeigentümer bzw. im Hinblick auf die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzungen weisen diese Flächen allerdings ein unerhebliches Ausmaß auf.

Bestehende Naherholungsgebiete bleiben unberührt, in vollem Umfang erhalten und sind auch in ihrer weiteren Entwicklung nicht behindert.

Bestehende Sport- und Erholungsanlagen werden durch die geplanten Maßnahmen in keiner Weise beeinträchtigt. Mit den von baulicher Nutzung freizuhaltenen Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes in den Bereichen „Mathoigarten“, „Grafengarten“, einem Grundstück am Pirchanger und dem Garten der Tertiärschwester sollen zudem zusätzliche Erholungsflächen zu den bereits bestehenden Parkanlagen vorgesehen und sichergestellt werden.

Grundsätzlich finden keine wesentlichen Eingriffe in die Vegetation bzw. Tierwelt statt. Einige der geplanten Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes berühren jedoch Teile von ökologisch bzw. landschaftlich wertvollen Flächen. Zukünftige Bauvorhaben lassen sich dabei aber durch Erteilung entsprechender Auflagen gut in die Landschaft integrieren.

In jenen Bereichen, in denen eine Erheblichkeit gegeben ist, sind entsprechende Maßnahmen zu setzen, die eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild gewährleisten und zusätzliche Umweltbelastungen auf das Mindeste reduzieren.

Im Bereich von Waldflächen finden lediglich an Waldrändern zum Siedlungsgebiet geringfügige Änderungen statt. Die dafür vorgesehenen Bereiche wurden in Übereinstimmung mit der Bezirksforstinspektion Schwaz festgelegt.

Trinkwasserquellen, Wasserversorgungsanlagen, Wasserschutzgebiete und –schongebiete bleiben von den Planungsmaßnahmen und baulichen Entwicklungen unberührt. Oberflächenwässer, insbesondere auch die naturnahen Fließgewässer werden nicht beeinträchtigt.

In jenen Bereichen, in denen Gefahrenzonen berührt werden, sind die im Zuge allfälliger Bauvorhaben vorgeschriebenen Auflagen der entsprechenden Dienststellen umzusetzen. Die rotgelbe Hochwasser-Retentionsfläche im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes in der alten Landstraße kann, als Voraussetzung für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes, aufgehoben werden, sobald die beabsichtigten Hochwasserschutzmaßnahmen entlang des Pochers umgesetzt wurden. Im Falle der Erbringung des Nachweises, dass das verlorengegangene Retentionsvolumen durch eine entsprechende Ersatzfläche kompensiert werden kann, wäre ebenfalls eine Widmung in Gewerbe- und Industriegebiet möglich.

Entlang des Pochers besteht gemäß Altlastenatlas des Umweltbundesamtes die Altlast T17 „Pochergraben“. Ein schmaler Streifen dieser Ablagerung feinkörniger Schlämme aus der Erzaufbereitung des seinerzeitigen Silberbergwerkes wird von der Baulandreserve für die Gewerbegebietserweiterung in der alten Landstraße randlich überlagert. Im Falle einer allfälligen Materialentnahme innerhalb dieser Altlast werden die entsprechend vorgeschriebenen Entsorgungsmaßnahmen einzuhalten sein.

Im Übrigen sind keine von vorhandenen Altlasten bzw. Verdachtsflächen überlagerte Flächen betroffen.

Kulturgüter und erhaltenswerte Objekte werden durch die geplanten Maßnahmen nicht berührt bzw. vereinzelt unwesentlich beeinflusst.

Die Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur von Schwaz soll in der bestehenden Form erhalten und entsprechend dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs erweitert werden. Um dies sicherzustellen, gilt das Ziel, entsprechende Grundflächen zur Deckung des Wohnbedarfes und der wirtschaftlichen Interessen, vorzusehen und bereit zu stellen.

Die maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes bestehen darin, negative Einwirkungen auf die Natur hintanzuhalten und deren Erholungswert, den Artenreichtum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und deren natürlichen Lebensräume aufrecht zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Allfällige Nutzungskonflikte sind durch Setzung geeigneter Maßnahmen zu vermeiden.

In der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird darauf Rücksicht genommen und es ergeben sich insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Bevölkerung wurde über den aktuellen Stand und den weiteren Ablauf der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Rahmen einer öffentlichen Gemeindeversammlung am 29.09.2022 informiert. Weitere Informationen erfolgten durch Mitteilung in diversen Medien, vor

allem im Stadtinformationsblatt, das an alle Haushalte zugestellt wird. Die meisten Neuausweisungen von Baulandreserveflächen erfolgten auf Anregung der jeweiligen Grundeigentümer.

# Örtliches Raumordnungskonzept

## 2. Fortschreibung

Stadtgemeinde  
**Schwaz**



SITRO NUMMER

**926**

## Verordnungstext



**STADTBAUAMT**  
Stadtgemeinde Schwaz  
Franz-Josef-Straße 2  
6130 Schwaz / Tirol

Datum:  
01.02.2023  
Bearbeiter:  
Ing. Peter Lindner

## **Verordnung der Stadtgemeinde Schwaz zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes**

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Schwaz vom 23.02.2023 mit dem die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen wird:

Aufgrund des § 31c Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 29 Abs. 2 und 3, sowie in Verbindung mit § 28 Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG 2022, LGBL. Nr. 43/2022, mit der nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen werden, wird verordnet:

### **1. Abschnitt**

#### Allgemeines

#### **§ 1**

##### Geltungsbereich

- 1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Schwaz.
- 2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach längstens 5 Jahren ist dem Gemeinderat vom Bürgermeister ein Bericht über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorzulegen. Die Fortschreibung hat auch eine Überprüfung des Baulandbedarfs anhand einer Baulandbilanz zu enthalten.
- 3) Die zeichnerische Darstellung der räumlichen Entwicklung in den Verordnungsplänen im Maßstab 1:5000 bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne Bestandserhebung und Infrastruktur sowie der Erläuterungsbericht, Umweltbericht und Fachteil Naturkunde bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- 4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Bauamt der Stadtgemeinde Schwaz während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

### **2. Abschnitt**

#### Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

#### **§ 2**

##### Allgemeine Aufgaben und Ziele

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG 2022 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Stadtgemeinde Schwaz folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

- 1) Laut der im Abschnitt 3 – Erläuterung und Bestandsaufnahme in Punkt 3.2 angeführten Bevölkerungsstatistik wird für den Zeitraum von 10 Jahren (vom 31.12.2020 bis zum 31.12.2030 Jahre ein Bevölkerungszuwachs von ca. 7,19 %, das entspricht einer Zunahme von rund 1.000 Einwohnern, prognostiziert. Die Anzahl der Haushalte wächst um 12,8 %, das sind 810 Haushalte.

- 2) Es gilt weiterhin, die Stadt in ihrer Zentralität als Bezirkshauptstadt, Bildungs- und Kulturzentrum sowie wirtschaftlichen und touristischen Bedeutung zu erhalten und speziell hinsichtlich Wohnqualität aber auch gewerblicher Vorsorgeflächen auszubauen. Auf die historisch gewachsene Bau- und Nutzungsstruktur ist dabei Rücksicht zu nehmen.
- 3) Die landwirtschaftlichen Betriebe sollen in ihrem Bestand gesichert und der freie Landschaftsraum im Hinblick auf die Erhaltung einer funktionierenden Natur- und Kulturlandschaft geschützt werden.
- 4) Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind keine Wohnbauentwicklungen außerhalb des bestehenden Siedlungsraumes anzustreben. Zusätzliches Bauland ist in erster Linie durch Schließung von Baulücken oder im direkten Anschluss an den bestehenden zentralen bzw. dezentralen Siedlungsraum vorzusehen.
- 5) Projekte zur Verwirklichung der oben angeführten Entwicklungsziele sind als im vordringlichen öffentlichen Interesse gelegen anzusehen.
- 6) In touristischer Hinsicht findet in Schwaz erster Linie Tages- und Ausflugstourismus statt, welcher auch weiterhin zu fördern ist. Übernachtungsmöglichkeiten (Hotels, Gasthöfe, Pensionen, Privatzimmervermietung) sind ebenfalls, wenn auch in untergeordnetem Ausmaß vorhanden. Diese sind zu erhalten bzw. nach Möglichkeit zu erweitern. Auch im Gastronomiebereich ist der derzeitige Standard zu sichern bzw. weiter zu verbessern.

### § 3

#### Sicherung von Freihalteflächen

- 1) Die im Ordnungsplan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL), forstwirtschaftlichen Flächen (FF), landschaftlich wertvollen Flächen (FA), ökologisch wertvollen Flächen (FÖ) und Erholungsräume (FE) sind von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.
- 2) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 Abs. 1 TROG 2022 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Absatz 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.
- 3) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) sind Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z. B. Hofstellen, Austraghäuser, Stallgebäude, sonstige land- und forstwirtschaftliche Anlagen, zulässig, sofern diese in einem räumlichen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungsteilen bzw. Gebäuden stehen und die Ausweisung der entsprechenden Sonderflächen mit den Zielen der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2, lit. e) bis k) TROG 2022, vereinbar ist. Sonderflächen für freilandverträgliche Sportanlagen (ohne Gebäude) sind ebenfalls zulässig.
- 4) Landschaftlich wertvolle Flächen (FA) sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Unter bestimmten Voraussetzungen, die eine einwandfreie Eingliederung in das Landschaftsbild gewährleisten, sind in untergeordnetem Ausmaß auch Maßnahmen laut Absatz 3 möglich.
- 5) Ökologisch wertvolle Flächen sind ebenfalls zu erhalten und zu schützen. Sollte eine Inanspruchnahme derartiger Flächen aus wirtschaftlichen Gründen unumgänglich sein, sind entsprechende Sonderflächenwidmungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig, soweit dies mit den Zielen der örtlichen Raumordnung vertretbar ist und eine

naturkundefachliche Beurteilung keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der betroffene Fläche feststellt.

- 6) In den forstwirtschaftlichen Freihalteflächen (FF) ist unter den Voraussetzungen nach Abs. 3 die Ausweisung von Sonderflächen zulässig, sofern der Verwendungszweck die Situierung im Wald erfordert (z. B. Jagd- oder Forsthütte). Unverbaute Waldränder im Bereich von geschlossenen Siedlungsteilen sind als Naherholungsbereiche zu bewerten und von Bebauungen freizuhalten. Ausgenommen davon sind die von der Bezirksforstinspektion freigegebenen Bereiche für zukünftig geplante Waldrandbebauungen.
- 7) In den als Erholungsräumen (FE) ausgewiesenen Freihalteflächen sind Sonderflächen für sportliche Freianlagen und sonstige Erholungseinrichtungen mit den damit verbundenen gastronomischen Einrichtungen in untergeordnetem Ausmaß zulässig. Dabei sind die Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jene nach § 27 Abs. 2 lit. e) bis k) TROG 2022, zu beachten.
- 8) Die Sicherung der Freihalteflächen in den Schwazer Feldern und in den Bergregionen hat höchsten Stellenwert.
- 9) Soweit bauliche Anlagen in den Freihalteflächen zulässig sind, ist bei der Widmung und in weiterer Folge darauf zu achten, dass das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt wird, keine Nutzungskonflikte entstehen und die erforderliche Infrastruktur vorhanden ist.
- 10) In den sonstigen Freihalteflächen (FS) hat die Widmung grundsätzlich entsprechend den jeweiligen Festlegungen zu erfolgen.

FS 1	Innpromenade
FS 2	Tiefbrunnen / Grundwasserbrunnen
FS 3	Spielplatz
FS 4	Grünanlage
FS 5	Freihaltefläche Gefahrenzone
FS 6	Schiabfahrt
FS 7	Parkplatz
FS 8	Trafostation
FS 9	Liftstation
FS 10	Auffangbecken
FS 11	Landwirtschaftliche Gebäude
FS 12	Therapiezentrum
FS 13	Jausenstation
FS 14	Kapelle
FS 15	Parkanlage Minkushügel
FS 16	Bootshaus
FS 17	Waldkindergarten
FS 18	Hofstelle, Austraghaus
FS 19	Verkehrsfläche
FS 20	Gewässerfläche
FS 21	Bundesbahngrund
FS 22	Schutzhütte
FS 23	Vereinsgebäude, Zielhaus
FS 24	Reitplatz
FS 25	Tiergehege, Stallungen
FS 26	Sondernutzung Tischlerei mit 3 Wohnungen
FS 27	Pumpstation
FS 28	Fischzucht
FS 29	Schutthalden (Eiblschrofen)
FS 30	Touristische Nutzung (Hotelanlage)

## § 4

### Siedlungsentwicklung

- 1) Ziel der Siedlungsentwicklung ist, das notwendige Wohnbauland für den bevorstehenden Planungszeitraum unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, sicherzustellen.

Das in Abstimmung mit der zu erwartenden Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum erforderliche Wohnbauland wird mit ca. 11,34 Ha bestimmt und errechnet sich auf Grundlage der Werte der Bevölkerungsstatistik aus dem Abschnitt Erläuterung und Bestandsaufnahme wie folgt:

Zuwachs Haushalte laut Bevölkerungsstatistik		810	Flächenbedarf je Haushalt	Flächenbedarf gesamt
Annahme - davon in Wohnanlagen	60%	486	100,00 m <sup>2</sup> *)	48.600,00 m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser	20%	162	400,00 m <sup>2</sup>	64.800,00 m <sup>2</sup>
Nachverdichtung	20%	162	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
				113.400 m <sup>2</sup> <b>11,34 Ha</b>

\*) Zur Berechnung des Flächenbedarfs in einer Wohnanlage wird von einer Anlage mit 10 Wohneinheiten auf einer Grundfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Bei der Umsetzung ist dabei folgendes zu beachten:

- a) die bestehenden, bereits gewidmeten Baulandflächen sind vordringlich heranzuziehen. Seitens der Stadtgemeinde Schwaz sind geeignete Maßnahmen zu setzen, die eine Baulandmobilisierung der bestehenden Baulandreserven vorantreiben.
  - b) Bevor die Widmung von neuem Bauland erfolgt, sind jedenfalls alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die eine Nutzung von bereits gewidmeten Flächen vorgeben.
  - c) Zur Steuerung einer gezielten Siedlungsentwicklung im Bereich von bereits gewidmeten Flächen sind entsprechender Bebauungspläne zu erlassen. Dabei sind flächensparende und energieschonende Gesichtspunkte zu berücksichtigen bzw. festzuschreiben.
  - d) Eine weitere Möglichkeit der Steuerung der gewünschten Bevölkerungsentwicklung liegt in der Schaffung von Vorbehaltsflächen für soziale Infrastruktur und insbesondere auch für geförderten Wohnbau.
  - e) die im Verordnungsplan vorgenommenen Festlegungen hinsichtlich Nutzung, Zeitzonen und Dichtevorgaben sind im Wesentlichen einzuhalten.
  - f) Alle Planungsmaßnahmen, wie Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und die privatwirtschaftlichen Maßnahmen sind auf dieses Ziel abzustellen.  
Zur Absicherung des Zieles möglichst bedarfsgerechter Widmungen sind erforderlichenfalls geeignete privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen, die eine spezifische Verwertung innerhalb einer bestimmten Frist regeln. Ebenso sind allfällige Sanktionen für die Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen vorzusehen.
- 2) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne der TBO sind geringfügige Überschreitungen der Baulandgrenzen, mit Ausnahme von maximalen Baulandgrenzen, zulässig, wenn der überwiegende Teil des Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche gewidmet ist, keine zusätzliche Bautiefe geschaffen wird und im Falle des Eingriffs in

ökologisch wertvolle Flächen der Freihaltezweck der jeweiligen Flächen nicht negativ beeinträchtigt wird.

Unter denselben Voraussetzungen können die Baulandgrenzen auch zur Ermöglichung von Nachverdichtungen bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden geringfügig überschritten werden.

Für Bereiche, in denen eine Gefährdung durch Naturgefahren gegeben ist, insbesondere bei Vorhandensein einer Gefahrenzone, besteht die Möglichkeit einer Anpassung an die umgebende Bestandswidmung, um dadurch Bauplätze mit einheitlicher Widmung zu schaffen.

Die Randbereiche von Baulandflächen im Bereich roter Gefahrenzonen sind als „Sonstige Freihaltefläche FS 5 – Freihaltefläche Gefahrenzone“ dargestellt. Bei nachweislichem Bedarf und unter Einhaltung der Auflagen aus der Stellungnahme der zuständigen Dienststelle des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung, welche im jeweiligen Einzelfall einzuholen ist, ist eine Anpassung der Widmung in Bauland zur Schaffung einheitlicher Bauplätze zulässig.

- 3) Die Sicherung des Wohnbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung ist in ausreichendem Maße vorzusehen. Dies kann durch geeignete Maßnahmen der Bodenpolitik, wie etwa Ankauf und Verwertung von entsprechenden Flächen durch die Stadtgemeinde, Tiroler Bodenfonds, u. dgl., geschehen.
- 4) Das ÖRK wurde nach der Fortschreibung im Jahr 2012 in einigen Teilbereichen geändert. Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgte hingegen nur bei jenen Flächen, in denen sofortiger Bedarf an eine Baulandwidmung bestand. Die ungewidmeten Flächen sind in gegenständlicher Fortschreibung als bauliche Entwicklungsflächen für Bauland Neuwidmung dargestellt und die bereits gewidmeten Flächen sind in der Baulandbilanz enthalten.
- 5) Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland oder Sonderfläche bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig. Die Zeitzonen werden gegenüber der ersten Fortschreibung des ÖRK auf unmittelbaren zeitlichen Bedarf reduziert, weil davon auszugehen ist, dass mittel- oder langfristig kein Bedarf besteht. Dafür sind Zeitzonen, die an bestimmte Bedingungen bzw. Vorliegens bestimmter Voraussetzungen gebunden sind, hinzugekommen.
  - a) Zeitzone z1: Gebiete dieser Zeitzone dienen dem unmittelbaren Bedarf bzw. sind bereits Bestand. Im Falle von Bauland-Neuwidmungen ist ein ausreichend begründeter Bedarf im jeweiligen Einzelfall nachzuweisen. Bei entsprechender Begründung ist auch eine Verlängerung des Bedarfszeitraumes möglich.

Das Vorliegen eines ausreichend begründeten Bedarfs ist insbesondere anzunehmen:

- bei Eigenbedarf, insbesondere für Kinder und sonstige Verwandte in gerader Linie,
- bei Erbauseinandersetzungen,
- bei einer unverschuldeten Notlage durch Krankheit oder Todesfall oder zum Zweck der landwirtschaftlichen Betriebsaufstockung
- zum Verkauf zur Finanzierung von Gebäuden oder Betriebsgebäuden.

- b) Zeitzone z0: Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen. Die entsprechende Erläuterung findet sich in der Zählerlegende.

c) Zeitzone zV: Bauverbotsfläche – gewidmetes Bauland. Eine bauliche Nutzung ist jedoch nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen zulässig. Die Erläuterung dazu findet sich in der Zählerlegende.

6) Die Baudichten richten sich in erster Linie nach den gebietstypischen Bebauungsstrukturen und die sonstigen örtlichen Gegebenheiten. Es ist auf eine dem jeweiligen Verwendungszweck entsprechende, bodensparende Bebauung zu achten. Eine Abweichung von den im folgenden angeführten Dichtestufen ist nur in besonders begründeten Fällen möglich (z. B. wegen Grundstücksform, Geländeform, Freihaltung von Sichtzonen, usw. ...).

D1 Geringe Dichte; Baumassendichte bis 1,60

D2 Mittlere Dichte; Baumassendichte von 1,60 bis 2,50

D3 Hohe Dichte; Baumassendichte über 2,50

D0 Keine Angabe einer Dichtestufe; vorwiegend in Bereichen mit gewerblicher und industrieller, landwirtschaftlicher sowie öffentlicher Nutzung und bei Sondernutzung. Die Dichte ist im Einzelfall auf das Projekt zu beziehen, die Grundsätze des bodensparenden Bauens sind einzuhalten. Entsprechende Erläuterungen zu den Dichten finden sich in den jeweiligen Zählerlegenden.

7) Über großräumige Teilbereiche des Gemeindegebietes werden Bebauungsregeln festgelegt: Die Bebauungsregel BR 1 gilt für die dezentralen Siedlungsbereiche südlich des Lahnbaches und östlich (orografisch rechts) des Inn, die Bergfraktionen und den Osten und Nordosten des Gemeindegebietes von Schwaz.

Die Bebauungsregel BR 2 betrifft den Bereich jenseits (westlich, orografisch links) des Inn und Schwaz Ost zwischen Lahnbach, Inn, Falkensteinstraße und Dr.-Karl-Psenner-Straße.

In den Gewerbegebieten haben die Bebauungsregeln keine Gültigkeit. Im innerstädtischen Bereich (erhaltenswerter Stadtkern) bestehen weder Bebauungsregeln noch eine grundsätzliche Bebauungsplanpflicht, hier kommen die Vorgaben nach dem Stadt- und Ortsbildschutzgesetz zum Tragen.

- BR 1
- Dichtestufe d1 bis d2
  - Höchstens 2 oberirdische Geschoße zulässig
  - Bauplatzgröße höchstens 600 m<sup>2</sup>
  - Bei Neu-, Zu- und Umbauten dürfen diese in Richtung zu den Verkehrsflächen nicht vor die Fassadenfluchten bestehender Gebäude im jeweiligen Straßenzug ragen
  - Gebäude (inkl. allfälliger Vordächer) müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu Verkehrsflächen aufweisen
  - Neu errichtete Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen im Abstandsbereich von 0,50 m höchstens 1 m Höhe ab Fahrbahnoberkante aufweisen

- BR 2
- Dichtestufe d1 bis d2
  - Höchstens 3 oberirdische Geschoße zulässig
  - Bei Neu-, Zu- und Umbauten dürfen diese in Richtung zu den Verkehrsflächen nicht vor die Fassadenfluchten bestehender Gebäude im jeweiligen Straßenzug ragen
  - Gebäude (inkl. allfälliger Vordächer) müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu Verkehrsflächen aufweisen
  - Neu errichtete Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen dürfen im Abstandsbereich von 0,50 m höchstens 1 m Höhe ab

## Fahrbahnoberkante aufweisen

- 8) Im historisch gewachsenen Stadtgebiet ist die bestehende kleinteilige Parzellen- und Baustruktur zu erhalten sowie die Sichtachsen zu den positiv markanten Gebäuden und zur Burg Freundsberg von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten.
- 9) In jenen Siedlungsgebieten, die an Grenzen der Nachbargemeinden heranreichen, ist auf die jeweilige Entwicklung der Nachbargemeinde Bedacht zu nehmen.

## § 5

### Wirtschaftliche Entwicklung

- 1) Bei der Ausweisung von wirtschaftlichen Entwicklungsflächen ist auf eine Vermeidung von Nutzungskonflikten mit angrenzenden Wohngebieten zu achten. Zu diesem Zweck sind zwischen bereits bestehenden Gewerbegebieten und Wohngebieten ausreichend breite Grünzonen zu erhalten.
- 2) Eine Durchmischung von Wohnungen mit wohngebietsverträglichen Betrieben ist zulässig, sofern eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung gegeben ist.
- 3) Gewerbliche und industrielle Vorsorgeflächen sind vorerst von Bauland-Widmungen freizuhalten und mittel- bis langfristig für gewerbliche Nutzung vorzusehen, sofern ein konkreter Bedarf gegeben ist. Es gelten die Bestimmungen gem. § 8 Abs. 6 Pkt. 6.
- 4) Flächen für emittierende Betriebe sind außerhalb des zusammenhängenden Wohngebietes vorzusehen.
- 5) Wie im Abschnitt 3 – Bestandsaufnahme unter Punkt 3.5 angeführt, sind die derzeit gewidmeten Gewerbeflächen fast gänzlich, nämlich in Summe ca. 5,05 Ha, für bestehende Großbetriebe (Montanwerke, Tyrolit, Gewerbefläche am Bahnhof), reserviert.

Die Ausweisung von zusätzlichem Bauland für Industrie und Gewerbe, im Speziellen die Erweiterung des Gewerbegebietes in der alten Landstraße / Peter-Löffler-Weg ist daher notwendig, damit auch anderen Betrieben geeignete Baugründe zur Verfügung gestellt werden können und so eine weitreichende wirtschaftliche Entwicklung gewährleistet ist.

- 6) Landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes, sind in ihrem Bestand zu sichern. Im Bedarfsfall sind entsprechende Sonderflächen für Hofstellen vorzunehmen. Dabei sind ergänzende Festlegungen für gewerbliche Tätigkeiten im untergeordneten Ausmaß im Sinne des § 44 TROG 2022 zulässig.
- 7) Im Bereich Grafenast besteht unterhalb der Schiabfahrt, nördlich des im Jahr 2010 neu errichteten Parkplatzes, eine großräumige Fläche mit relativ ebener Geländebeschaffenheit. Ein Teil dieses Areal soll zukünftig einer touristischen Nutzung vorbehalten werden. Bei tatsächlichem Bedarf kann eine gezielt darauf abgestimmte Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgen.  
Dabei ist darauf zu achten, dass die natürlichen Voraussetzungen genutzt werden und eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild erfolgt, ohne dabei den intakten der Erholungsraum zu beeinträchtigen.

## § 6

### Verkehrsmaßnahmen

- 1) Geeignete Maßnahmen zur Minimierung des KFZ-Verkehrs sind anzustreben.
- 2) Dem Ausbau des Fuß- und Radwegverkehrs im öffentlichen Straßenraum ist erhöhte Priorität beizumessen. Insbesondere sollen im Süden und im Norden des zentralen Siedlungsraumes jeweils Innbrücken für Fußgänger und Radfahrer errichtet werden.
- 3) Zur Verbesserung der Infrastruktur für den Radverkehr in der Region Schwaz sollen die Maßnahmen, welche in dem im Jänner 2022 präsentierten Radverkehrskonzept des Planungsverbandes Schwaz, Jenbach und Umgebung angeführt sind, in den kommenden Jahren im Gemeindegebiet von Schwaz umgesetzt werden.
- 4) Das öffentliche Nahverkehrsnetz (City-Bus) sowie die Regional-Buslinien sind in ihrer Form zu erhalten bzw. nach Möglichkeit weiter auszubauen.

## **§ 7**

### Sonstige Infrastruktur

- 1) Im Hinblick auf die wirtschaftliche Führung der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie Stromversorgung sind vordringlich die Baulandflächen in den bereits erschlossenen Gebieten heranzuziehen.
- 2) Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der Quellenstandorte sind von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.
- 3) Zur Sicherung der sozialen Infrastruktur sind entsprechende Vorbehaltsflächen vorzusehen. Dabei können unterstützend auch privatrechtliche Verträge abgeschlossen werden.
- 4) Auf die Erhaltung bzw. Verbesserung des Standards bestehender sozialer und kultureller Einrichtungen ist größter Wert zu legen.

## **§ 8**

### Behördliche Maßnahmen

- 1) Da in gegenständlicher 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes nur minimale Änderungen enthalten sind, ist eine Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes innerhalb von 2 Jahren nach In-Kraft-Treten der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes nicht notwendig. Sofern es jedoch zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und zu den Festlegungen des fortgeschriebenen Örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist, ist der bestehende Flächenwidmungsplan zu ändern.
- 2) Bauland-Neuwidmungen sind vorerst im Freiland zu belassen und können bei Bedarf in Übereinstimmung mit den übrigen Zielen dieser Verordnung und des Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG 2022 einer entsprechenden Widmung zugeführt werden, wenn der Stadtgemeinde dadurch keine unverhältnismäßigen infrastrukturellen Mehrkosten entstehen.
- 3) Die in der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes vorgesehenen Bauland-Flächen, die innerhalb des Planungszeitraumes nicht gewidmet werden (weil etwa der Bedarf nicht gegeben ist), sind bei der nächsten Fortschreibung neuerlich zu beurteilen und gegebenenfalls wieder von der Baulandwidmung herauszunehmen.

Gleiches gilt für die zum Zeitpunkt gegenständlicher Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bestehenden, gewidmeten Bauland- und Sonderflächen, die nicht bebaut sind und auch im Planungszeitraum von 10 Jahren bis zur nächsten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes nicht bebaut bzw. entsprechend ihrer Widmung genutzt werden.

- 4) In der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes werden neben den vorgesehenen neuen Baulandflächen auch sämtliche bereits gewidmete Bereiche mit einem Stempel für die zeitlich bauliche Entwicklung versehen. Dabei erfolgt eine Anpassung an die bestehenden Nutzungen und Bebauungen.
- 5) Im Falle von zukünftigen Neuwidmungen aber auch Widmungsänderungen im Rahmen der Zulässigkeit laut dem örtlichen Raumordnungskonzept sind vorher generell die Voraussetzungen der infrastrukturellen und verkehrsmäßigen Erschließungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu schaffen.
- 6) Entsprechend den Zählern in den Stempeln des Ordnungsplanes sind bei Neuerlassung bzw. Änderung des Flächenwidmungsplanes und bei der Erstellung von Bebauungsplänen die laut nachstehender Tabelle angeführten Vorgaben zu beachten. Nach Möglichkeit wurden die Angaben zu den Zählern unter Berücksichtigung des Verordnungstextes des bestehenden örtlichen Raumordnungskonzeptes übernommen:

Zähler	Vorgaben
1	Zentrale und zentrumsnahe Baulandflächen und -reserven sowie Bauland-Auffüllungsbereiche: Die umgebende Siedlungsstruktur ist mit urbaner Dichte fortzuführen.
2	Baulandflächen und -reserven im Stadtzentrum – Bauverbot: Eine Bebauung der Flächen im hinteren Bereich der Häuserzeilen Franz-Josef-Straße / Hans-Sachs-Gasse / Ludwig-Penz-Straße / Fuggergasse ist nur im Zusammenhang mit einer Lösung hinsichtlich einer Verkehrserschließung, die nicht von der Fußgängerzone (Franz-Josef-Straße) aus erfolgen darf, möglich.
3	Baulandflächen und -reserven sowie Bauland-Auffüllungsbereiche außerhalb Stadtzentrum: Die umgebende Siedlungsstruktur ist fortzuführen und der Ortsbildcharakter zu erhalten. Auf ausreichende Durchgrünung ist Bedacht zu nehmen.
4	Baulandflächen für Waldrandbebauungen: Da die Bereiche „Waldrandbebauung oberer Kraken“ (1), „Ortsende Pirchanger Berthaplatz“ (4) und „Ortsende Pirchanger oberhalb Arzbergstraße“ (5), teilweise starke Hangneigungen aufweisen und direkt oder indirekt von einer Schutzwaldfunktion betroffen sind, müssen vor Baulandneuwidmungen allenfalls geologische Gutachten und Stellungnahmen der Wildbach- und Lawinerverbauung eingeholt und, falls notwendig, eine vorausgehende Rodungsbewilligung erwirkt werden.
5	Baulandflächen für öffentliche Nutzung: Diese Bereiche sind durch Ausweisung entsprechender Vorbehalts- und Sonderflächen für öffentliche Einrichtungen oder für Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse stehen, sicherzustellen. Die Baudichte hat sich am Umgebungsbestand zu orientieren, in besonders begründeten Fällen kann davon geringfügig abgewichen werden.
6	Baulandflächen für gewerbliche und industrielle Nutzung: Vor allfälligen Neuwidmungen als Bauland bzw. vor Erstellung von allfälligen Bebauungsplänen muss nachgewiesen sein, dass die erforderliche technische Infrastruktur rechtlich und finanziell sichergestellt ist. Die Baudichte hat sich am Umgebungsbestand zu orientieren bzw. ist auf die Erfüllung des gesetzlichen Grundsatzes zum bodensparenden Bebauen zu achten.

7	Baulandflächen für gemischte Nutzungsstrukturen: In diesen Bereichen ist eine kleinbetrieblich gemischte Nutzungsstruktur durch entsprechende Widmungen sicherzustellen.
8	entfällt
9	Sondernutzung Psennerstraße: Areal für die dauerhafte Ausbildung einer Gärtnerei oder dergleichen samt dazu betrieblich notwendigen baulichen Anlagen. Als Baudichte ist eine Dichtestufe von höchstens d2 anzustreben, in besonders begründeten Fällen kann davon geringfügig abgewichen werden. Voraussetzung für eine Widmung ist eine Abklärung hinsichtlich Ausbildung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen und Freigabe durch das Baubezirksamt, Abteilung Wasserwirtschaft.
10	Weiler „Oberstaudach“: Zulässig ist lediglich die Errichtung von Wohngebäuden für Ansässige in räumlicher Nahbeziehung bzw. Nahverhältnis des im Plan abgegrenzten Bereiches.
11	Baulandflächen für gewerblich gemischte Nutzung mit Verkehrsbeschränkung: Bei der Widmung ist festzulegen, dass keine Betriebe mit erheblichem Verkehrsaufkommen zulässig sind, die erforderliche technische Infrastruktur ist rechtlich und finanziell sicherzustellen.
12	Baulandflächen für gewerblich industrielle Nutzung: Bei Widmungen ist festzulegen, dass keine Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind, ausgenommen davon sind Großhandelsbetriebe. Die erforderliche technische Infrastruktur ist rechtlich und finanziell sicherzustellen. Die Baudichte hat sich am Umgebungsbestand zu orientieren bzw. ist auf die Erfüllung des gesetzlichen Grundsatzes zum bodensparenden Bebauen zu achten.
13	Flächen für öffentliche Sportstätten: Durch Ausweisung entsprechender Vorbehalts- oder Sonderflächen sind Möglichkeiten zur Erhaltung, Erweiterung oder Schaffung von Sportstätten samt damit verbundenen Nebeneinrichtungen, die im öffentlichen Interesse stehen, sicherzustellen. Die Baudichte richtet sich dabei nach dem jeweiligen Bedarf an offenen bzw. innenliegenden Sportstätten und Nebeneinrichtungen.
14	Erweiterungsfläche Gewerbegebiet Alte Landstraße / Peter-Löffler-Weg: Voraussetzung für eine Widmung ist die Aufhebung des rotgelben Hochwasser-Retentionsbereiches nach Umsetzung der vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen bzw. die Erbringung eines Nachweises für eine Kompensierung des verlorengegangenen Retentionsvolumens. Zudem ist vor einer Widmung die Planung und Umsetzbarkeit des Ausbaues der L 218 Rotholzer Straße vom Kreuzungsbereich mit der Bergwerkstraße bis zur Erschließungsstraße für das neue Gewerbegebiet im Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung zu klären. Weiters muss ein Nachweis über die rechtliche und finanzielle Sicherstellung der technischen Infrastruktur vorliegen. Die Baudichte hat sich am Umgebungsbestand zu orientieren bzw. ist auf die Erfüllung des gesetzlichen Grundsatzes zum bodensparenden Bebauen zu achten. Die naturschutzrechtlichen, ökologisch und landschaftlich relevanten Biotope entlang des Tufterbaches sind jedenfalls zu erhalten und es ist ein ausreichender Sichtschutz durch randliche, sowie Strukturierung des Gewerbegebietes durch gliedernde, Bepflanzungen zu gewährleisten.

15	<p>Flächen für Sondernutzung:</p> <p>Die bereits bebauten Flächen weisen eine bestehende Widmung entsprechend ihrer jeweiligen Sondernutzung auf. Neue Bauvorhaben müssen den jeweiligen Widmungszweck erfüllen. Im Falle von Widmungsänderungen oder Neuwidmungen ist darauf Bedacht zu nehmen, dass keine negative Beeinträchtigung der Umgebung erfolgt. Die Baudichte hat sich am Umgebungsbestand zu orientieren, in besonders begründeten Fällen kann davon geringfügig abgewichen werden.</p>
16	<p>Flächen für landwirtschaftliche Nutzung:</p> <p>Die landwirtschaftlichen Strukturen bestehender und neuer Hofstellen sind sicherzustellen.</p>
17	<p>Hangverbauung äußere Innsbrucker Straße (Einöde):</p> <p>Im Falle einer Bebauung des Hanges oberhalb der bestehenden Gebäude ist vorher eine Bebauungs- und Machbarkeitsstudie zu erstellen und die verkehrsmäßige Erschließung sowie sonstige Infrastruktur rechtlich und technisch sicherzustellen. Es besteht eine Bebauungsplanpflicht.</p>
18	<p>Stadtzentrum:</p> <p>Bestehende Bauten sind in ihrem Charakter zu erhalten. Im Falle neuer Bebauungen ist äußerste Rücksicht auf bestehende Baustrukturen und auf das Orts- und Straßenbild zu nehmen.</p>
19	<p>Bestehende Einkaufszentren:</p> <p>Änderungen sind im Rahmen des zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Raumordnungsgesetzes zulässig. Die Baudichte hat sich am Umgebungsbestand zu orientieren, in besonders begründeten Fällen kann davon geringfügig abgewichen werden.</p>
20	entfällt.
21	entfällt.
22	<p>Ehemalige Entwicklungsachsen:</p> <p>Neben Wohnnutzungen sollen durch entsprechende Widmungen auch die Möglichkeiten zur Ausbildung von Geschäften sowie Kleinhandels- und Dienstleistungsbetrieben sichergestellt werden.</p>
23	entfällt
24	entfällt
25	<p>Touristische Nutzung – Hotelanlage:</p> <p>Vor einer allfälligen Erlassung einer entsprechenden Widmung ist eine Projekt- und Machbarkeitsstudie samt aller notwendigen Entscheidungsgrundlagen hinsichtlich verkehrsmäßiger und infrastruktureller Erschließungen sowie wasser-, forst- und allenfalls naturschutzrechtlicher Belange zu erstellen. In Bezug auf die Baudichte ist auf eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.</p>

- 7) Die Erlassung von Bebauungsplänen richtet sich nach Erfordernis auf Grundlage des zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Raumordnungsgesetzes.
- 8) In jenen Bereichen, in denen Bebauungsregeln festgelegt sind, kann die Umsetzung allfälliger Projekte, die diese Bebauungsregeln nicht oder nicht zur Gänze erfüllen, bei entsprechender harmonischer Eingliederung in das Orts- und Straßenbild durch Erlassung von Bebauungsplänen, die den Bebauungsregeln übergeordnet sind, ermöglicht werden. Voraussetzung dafür ist eine Behandlung, Beurteilung und Freigabe in den entsprechenden Ausschüssen (Bauausschuss, allenfalls Verkehrsausschuss).

## § 9

### Sonstige Maßnahmen

Zur Absicherung der Festlegungen im Örtlichen Raumordnungskonzept, insbesondere zur Sicherung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und für gewerbliche Zwecke sowie der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist, kann die Stadtgemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen.

Für die Ausführung von Anlagen zur erneuerbaren Energie, wie z.B. Photovoltaik-Anlagen, usw., sollen Zusatzförderungen in Aussicht gestellt werden.

## **§ 10**

### Schlussbestimmungen

Das fortgeschriebene Örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 66 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

# Örtliches Raumordnungskonzept

## 2. Fortschreibung

Stadtgemeinde  
**Schwaz**



SITRO NUMMER

**926**

## Beilagen



**STADTBAUAMT**  
Stadtgemeinde Schwaz  
Franz-Josef-Straße 2  
6130 Schwaz / Tirol

Datum:  
01.02.2023  
Bearbeiter:  
Ing. Peter Lindner

Es werden die nachstehend angeführten Stellungnahmen und Informationen beigelegt:

- Stellungnahme Baubezirksamt Innsbruck, Straßenbau
- Stellungnahme Baubezirksamt Innsbruck, Wasserbau
- Stellungnahme forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung
- Stellungnahme BH Schwaz, Naturschutz
- Stellungnahme BH Schwaz, Bezirksforstinspektion
- Stellungnahme ÖBB
- Information Bergbaugebiet, Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend