

Verordnung über einen räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde  
**BÜRSEBERG**  
vom.....

Aufgrund der §§ 11b Abs. 1 und 11 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl. Nr. 57/2023 wird verordnet:

## 1. ABSCHNITT

### Allgemeines

- (1) Der Räumliche Entwicklungsplan gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Der Räumliche Entwicklungsplan ist spätestens alle zehn Jahre nach Erstellung gesamthaft zu überprüfen und erforderlichenfalls anzupassen.
- (3) Die zeichnerische Darstellung der Inhalte des Räumlichen Entwicklungsplanes erfolgt im Zielplan (Anlage 1). Der Zielplan (Anlage 1) bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

## 2. ABSCHNITT

### Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

Unter Abwägung der Interessen nach § 3 RPG werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde die folgenden grundsätzlichen Festlegungen getroffen:

- (1) GRUNDSÄTZLICHE ZIELSETZUNG (§ 11 ABS. 1 A RPG)

Die Gemeinde Bürseberg versteht sich aufgrund ihrer dörflichen Siedlungsstruktur, der hohen Freiraumqualität und der bestehenden touristischen Infrastruktur als attraktiver Lebens- und Erholungsraum für Bewohner und Gäste.

Es ist Ziel der Gemeinde, diese wesentlichen örtlichen Vorzüge mit den Instrumenten der örtlichen Raumordnung und privatrechtlichen Maßnahmen bestmöglich zu erhalten und zu verbessern.

(2) SIEDLUNGSENTWICKLUNG (§ 11 ABS. 1 F, G, H, L RPG)

- a) Die Gemeinde Bürserberg strebt die Eindämmung von Zersiedelungstendenzen an.
- b) Änderungen des Flächenwidmungsplanes haben ausnahmslos bedarfsorientiert, also aufgrund eines konkreten Flächenbedarfs zu erfolgen. Zur Sicherstellung sind Bedarfsnachweise einzufordern und das Fehlen geeigneter Alternativflächen durch den Widmungswerber nachvollziehbar zu begründen.
- c) Die Ausweisung von weiteren Bauflächen ist in folgenden Bereichen zulässig:
  - innerhalb des durch den mittelfristigen Siedlungsrand begrenzten baulichen Entwicklungsbereiches. Dabei sind im Einzelfall kleinräumige Überschreitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> zulässig, sofern dies unter Beachtung der Raumplanungsziele im Interesse einer geordneten räumlichen Entwicklung gelegen ist. Unbeschadet der Berücksichtigung der Vorgaben aller von einer Änderung des Flächenwidmungsplanes berührten Dienststellen, haben kleinräumige Überschreitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes jedenfalls unter besonderer Beachtung von Roten Gefahrenzonen und schützenswerten Biotopen zu erfolgen.
  - in den durch Punktsignaturen im Zielplan ausgewiesenen Weilern unter den in lit. k) formulierten Vorgaben.
- d) Im Bereich der durch Punktsignaturen im Zielplan ausgewiesenen Sondernutzungen ist eine Standorteignung und Standortgebundenheit für die betreffende Nutzung ausdrücklich gegeben und eine entsprechende Widmung zulässig. Auf die landschaftliche Einbindung ist besonderes Augenmerk zu legen. Die Sondernutzungen sind im Zielplan mit fortlaufender Nummerierung verankert und in Abschnitt 3 der Verordnung tabellarisch gelistet.
- e) Außerhalb der in lit. c) und d) dargestellten Bereiche sind Widmungen von Flächen, die der Beherbergung von Gästen dienen, unzulässig. Bei Vorliegen der sonstigen Genehmigungsvoraussetzungen ist in diesen Bereichen die Ausweisung von Landwirtschaftsgebieten und Sondergebieten zulässig, sofern für die angestrebte Nutzung eine entsprechende Standorteignung und Standortgebundenheit gegeben ist. Auf die landschaftliche Einbindung ist besonderes Augenmerk zu legen.
- f) Bestehende Bauflächen und Sondergebiete bleiben von den Bestimmungen lit. c) bis lit. e) unberührt. Raumverträgliche Erweiterungen bestehender Bauflächen und Sondergebiete sind bedarfsorientiert zulässig.
- g) Die Gemeinde strebt eine bauliche Entwicklung insbesondere im Bereich der im Zielplan dargestellten Ortskerne und Siedlungsschwerpunkte an. Entsprechend sollen in den Ortskernen und Siedlungsschwerpunkten Nahversorgungsinfrastrukturen erhalten und ausgebaut werden.

- h) Die dörfliche, durch die enge Verzahnung von Naturraum und bebauten Bereichen geprägte Siedlungsstruktur ist im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes und der Naherholungsqualität, insbesondere für Kinder und Jugendliche, zu erhalten. Weiter hat die Siedlungsentwicklung unter Beachtung der gegebenen Nutzungen und der infrastrukturellen Voraussetzungen zu erfolgen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Bewahrung der Wohn- und Freiraumqualität und die Vermeidung von Nutzungskonflikten zu legen.
- i) Die Gemeinde Bürserberg strebt eine aktive kommunale Bodenpolitik und die Nutzung der Instrumente der Vertragsraumplanung an, insbesondere durch Anwendung von Verwendungs- und Infrastrukturverträgen. Die zeitnahe bauliche Nutzung umgewidmeter Grundstücke (Bauflächen und Freiflächen Sondergebiete) ist durch Verwendungsvereinbarungen abzusichern. In den Verwendungsvereinbarungen sind insbesondere Zielsetzungen hinsichtlich der von der Gemeinde angestrebten touristischen und wirtschaftlichen Entwicklung zu berücksichtigen.
- j) Bei Festlegung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung ist die Lage im Siedlungsgebiet zu berücksichtigen. Projekte im Bereich der Siedlungsschwerpunkte entsprechen bei Einhaltung einer Mindest-Baunutzungszahl von 30 und Projekte im sonstigen Gemeindegebiet bei Einhaltung einer Mindest-Baunutzungszahl von 20 jedenfalls dem Ziel einer bodensparenden Bebauung.
- k) Die Weiler weisen aufgrund ihrer peripheren Lage keine Lagegunst für uneingeschränkte Bauflächenausweisungen auf. In Hinblick auf die Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstrukturen ist in den raumstrukturell zusammenhängenden Bereichen, die im Zielplan durch eine Punktsignatur als Weiler festgelegt werden, eine eingeschränkte Ausweisung von Bauflächen allerdings vertretbar, insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfes von Personen, die aus dem jeweiligen Weiler stammen. Dabei ist eine Bauflächenausweisung im Ausmaß von höchstens 600 m<sup>2</sup> je Hauptwohnsitz-Haushalt (Stichtag 1.7.2022) im Planungszeitraum zulässig. Bei Widmung und Bebauung ist die harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu beachten.
- l) Innerhalb des im Zielplan ausgewiesenen Gefährdungsbereiches „Tschapina Süd – aktive geologische Rutschung“ setzt eine bauliche Entwicklung jedenfalls eine positive Beurteilung eines fachlich zuständigen Sachverständigen (Geologe, Bodenmechaniker etc.) voraus.
- m) Die weitere Widmung von Flächen, auf denen die Errichtung von Ferienwohnungen möglich ist, ist nicht zulässig.
- n) Die Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung (insbes. Verdichtung im Bereich der Ortskerne und Siedlungsschwerpunkte, Erhalt der dörflichen, durch die enge Verzahnung von Naturraum und bebauten Bereichen geprägte Siedlungsstruktur) sind erforderlichenfalls durch Bebauungspläne abzusichern.
- o) Bei der Entwicklung des Siedlungsbereiches Boden Ost ist das Quartiersentwicklungskonzept (integraler Bestandteil des Räumlichen Entwicklungsplanes) zu berücksichtigen.

(3) WIRTSCHAFT (§ 11 ABS. 1 C RPG)

- a) Die Gemeinde betrachtet auch für die Zukunft den aktiven Erholungstourismus als wesentliche Säule der wirtschaftlichen Entwicklung und strebt eine qualitative und quantitative Weiterentwicklung zur Ganzjahresdestination an. Eine aktive Land- und Forstwirtschaft inklusive der nachgeordneten regionalen Wertschöpfungskette bildet dafür eine wichtige Grundlage und soll daher abgesichert und weiterentwickelt werden.
- b) Insgesamt werden eine qualitative Verbesserung des Angebots im Beherbergungsbereich und die Erhöhung des „warmen“ Bettenangebotes um 500 - 800 Betten angestrebt. Dies soll insbesondere die Auslastung des Skigebietes verbessern und somit die Grundlage für die Erneuerung der Seilbahnen bilden. Dafür als geeignet beurteilte Standorte sind im Zielplan als Sondernutzungen festgelegt.
- c) Die Kooperation von Tourismus und Landwirtschaft soll ausgebaut werden.

(4) SOZIALES / GEMEINDEBEDARFSEINRICHTUNGEN (§ 11 ABS. 1 K RPG)

- a) Zielsetzung ist eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur.
- b) Die Gemeinde strebt die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum und leistbaren Bauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung an. Im Rahmen von baulichen Entwicklungen im Bereich der Ortskerne und Siedlungsschwerpunkte ist zu prüfen, ob sich Standorte für gemeinnützigen Wohnbau eignen.

(5) FREIRAUM (§ 11 ABS. 1 D, E RPG)

- a) Die Gemeinde bekennt sich zum Erhalt der abwechslungsreichen landschaftlichen Schönheit, insbesondere der parkartigen Kulturlandschaft im Bereich der Tschengla, zum Erhalt ökologisch wertvoller Lebensräume, insbesondere des reich strukturierten Biotopkomplexes im Bereich der Tschengla, sowie zum Erhalt zusammenhängender landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen. Die außerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes gelegenen Flächen sollen unter Berücksichtigung der Punktsignaturen für Weiler und Sondernutzungen der Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft sowie der land- und forstwirtschaftlichen Produktions- und Vorsorgefunktion dienen.
- b) Die Gemeinde strebt insbesondere auch den Erhalt von Freiräumen, die der Erholung dienen an. Die Skipisten und eine Rodelbahn werden dazu als öffentliche Freiräume abgesichert.
- c) Die durch Naturgefahren bedrohten, außerhalb von baulichen Entwicklungsbereichen gelegenen Flächen, sind auch künftig von baulichen Entwicklungen freizuhalten.

(6) MOBILITÄT / ENERGIE (§ 11 ABS. 1 I, J RPG)

- a) Im Hinblick auf die Erhaltung der Weiler und Ortsteile ist die Gemeinde bestrebt, die öffentlichen Erschließungsstraßen den jeweiligen Erfordernissen entsprechend zu erhalten und gegebenenfalls auszubauen. Im Bereich der Erschließung Tschengla sollen drei Teilabschnitte ausgebaut werden.
- b) Die zeitgemäße und zukunftsfähige Weiterentwicklung bzw. Neuerrichtung der Seilbahn wird als wesentliche Basis der touristischen Entwicklung angestrebt. Im Zusammenhang mit Weiterentwicklung bzw. Neuerrichtung der Seilbahn ist zu prüfen, ob die Funktion der Seilbahn als öffentliches Nahverkehrsmittel zur Erschließung der Tschengla gestärkt werden kann.
- c) In Hinblick auf den öffentlichen Verkehr sollen Möglichkeiten zur besseren Anbindung der touristischen Zentren und Infrastrukturen im Brandnertal sowie der touristischen Anreise mit Bus und Bahn geprüft werden. Die Erarbeitung eines gesamtheitlichen, talweiten Verkehrskonzeptes in Zusammenarbeit mit dem ÖPNV Brandnertal wird angestrebt.
- d) Im Interesse des Fußgänger- und Radverkehrs soll die bauliche Entwicklung insbesondere im Bereich der im Zielplan dargestellten Ortskerne und Siedlungsschwerpunkte erfolgen.
- e) Die Gemeinde Bürserberg strebt die Förderung der nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien an. Die Errichtung eines Kleinkraftwerkes zur Nutzung des Wassers des Speicherteiches im Sommer soll geprüft werden.

(7) REGIONALE ZUSAMMENARBEIT (§ 11 ABS. 1 B RPG)

- a) Die Gemeinde bekennt sich zur Festigung und Vertiefung der Zusammenarbeit im Tourismus. Insbesondere wird eine gemeinsame Angebotsgestaltung für den Raum Brand – Bürserberg – Bürs in der Winter- und Sommersaison angestrebt.
- b) Regionale Lösungen werden gemeinsam mit dem ÖPNV-Brandnertal zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrs im Brandnertal angestrebt.

### 3. ABSCHNITT

#### Planzeichenerklärung



Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen (Widmungsbestand)



Freizeiteinrichtung (mit Bauwerken) (Widmungsbestand)

	Entwicklungsgebiet – Kurzfristig, für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen (bis 7 Jahre)
	Ortskerne und Siedlungsschwerpunkte
	Weiler mit Kanalanbindung Bauliche Entwicklung gem. 2. Abschnitt Pkt. (2) Siedlungsentwicklung lit. k) möglich.
	Sondernutzung – Vorgaben der fortlaufenden Nummerierung:
<p>S1, S2, S3: Auf diesen Flächen ist die Errichtung ergänzender skitouristischer Infrastrukturen zulässig, wobei der Freiflächencharakter des Bereiches im Wesentlichen erhalten bleiben muss.</p> <p>S1: Zieleinlauf der akkreditierten FIS Strecke; Errichtung temporärer Bauwerke wie Tribünen und dergleichen zulässig</p> <p>S2: Im Bereich S2 können ergänzende touristische Nutzungen bzw. Einrichtungen, Veranstaltungen und Ähnliches stattfinden. Dabei sind insbesondere solche Standorte als geeignet einzustufen, welche sich im unmittelbaren Nahbereich bestehender Objekte bzw. touristischer Betriebe befinden. Eine sorgfältige Abwägung von erforderlichen baulichen bzw. technischen Erweiterungsmaßnahmen mit den Belangen des Landschaftsschutzes und dem Landschaftsbild hat stattzufinden. Vor dem Hintergrund einer möglicherweise stattfindenden Baumaßnahme ist die bestehende Infrastruktur hinsichtlich deren Kapazitäten zu prüfen und gegebenenfalls auf allfällige Erweiterungen abzustimmen. Darüber hinaus sind in besonderer Weise der Querschnitt der Skipisten bzw. Skiwege und die topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.</p> <p>S3: Skischule</p>	
S4: Skihütte/Ausflugsgasthof	
S5: Touristischer Beherbergungsbetrieb (Maisäß). Ferienwohnungen sind nicht zulässig. Für Widmung und Bebauung wird eine detaillierte geologische Abklärung vorausgesetzt.	
S6: Skihütte/Ausflugsgasthof (Burtscha)	
S7: Bergstation der Loischkopfbahn	
S8: Skihütte/Ausflugsgasthof (Burtschasattel)	
S9: Parkplatz für Wanderer, touristische Infrastruktureinrichtungen	
S10: Campingplatz Tschengla	

S11: Talstation der Bürserbergbahn mit Parkhaus und zugehörigen Infrastruktureinrichtungen. Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung ist eine positive geologische Abklärung durch einen fachlich zuständigen Sachverständigen (Geologe, Bodenmechaniker etc.).

S12: Touristischer Beherbergungsbetrieb in Form eines Chaletdorfes. Ferienwohnungen sind nicht zulässig. Für Widmung und Bebauung wird eine detaillierte geologische Abklärung vorausgesetzt.

S13: Sportplatz der Gemeinde zwischen Mühlebach und Schesa Bach: Weitere bauliche Entwicklungen sind auf Grund der roten Gefahrenzone mit der WLV abzuklären.

S14: Campingplatz

S15: Ausgehend von einer touristischen Nutzung (Beherbergungsbetrieb, Gastronomie, touristische Infrastruktur) soll eine gesamtheitliche Entwicklung im Sinne einer Weiterführung des westlich anschließenden Siedlungsbestandes erfolgen. Ferienwohnungen sind nicht zulässig. Auf Empfehlung des Landes soll ein Kooperatives Planungsverfahren auf Basis des vorliegenden Quartiersentwicklungskonzeptes durchgeführt werden.

----- Gefährdungsbereich Tschapina Süd – aktive geologische Rutschung: Jede bauliche Entwicklung setzt eine positive Beurteilung eines fachlich zuständigen Sachverständigen (Geologe, Bodenmechaniker etc.) voraus.

— Mittelfristiger Siedlungsrand

- Gemeinbedarfseinrichtung (Bestand)
  - be Bildungseinrichtung
  - ev Entsorgung und Versorgung
  - ko Konfessionelle Einrichtung
  - öv Öffentliche Verwaltung und Dienstleistung

— - Infrastrukturleitung (Bestand)

■ Öffentlicher Freiraum (Bestand)

□ Wertvolles bauliche Objekt / Ensemble

..... Korridor für Straßenverbindung (Planung)

..... Korridor für (spurgebundene) öffentliche Verkehrsmittel (Planung)