

# **REITH BEI KITZBÜHEL**



## **ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT 1. FORTSCHREIBUNG**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT BESTANDSAUFNAHME**



DIPL. ING. FRANZ WIDMANN - STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ARCHITEKT

JÄNNER 2020

## **INHALTSÜBERSICHT :**

### **1. Gebietstypische Merkmale**

#### 1.1 Siedlungsentwicklung

##### 1.1.1 Leitbild

##### 1.1.2 Funktionale Verflechtungen

##### 1.1.3 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

#### 1.2 Freiraumentwicklung

##### 1.2.1 Leitbild

### **2. Bestandserhebungen und angestrebte Entwicklung**

#### 2.1 Siedlungsentwicklung seit 2004

#### 2.2 Wirtschaft - Tourismus

#### 2.3 Verkehr

#### 2.4 Lärm und Luft

#### 2.5 Bebauungsregeln – Bebauungsplanung

#### 2.6 Vertragsraumordnung

#### 2.7 Stärken – Schwächen Feststellung

# 1. Gebietstypische Merkmale

## 1.1 Siedlungsentwicklung

### 1.1.1 Leitbild

Künftige räumliche Entwicklung - grundsätzliche Festlegungen und Beschreibung der geplanten Entwicklung

Grundsätzlich ist bei der künftigen baulichen Entwicklung einerseits vom Bedarf an Bauflächen zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Einwohner mit Berücksichtigung des prognostizierten Einwohnerzuwachses samt erforderlicher sozialer und technischer Infrastruktur, dem Bedarf für eine Entwicklung der Wirtschaft mit Schwerpunkt Erhaltung der bestehenden und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen auszugehen, gleichzeitig ist auf eine landschafts- und umweltverträgliche und bodensparende Gesamtentwicklung zu achten.

Für die künftige Siedlungsentwicklung sollen folgende Schwerpunkte als Entwicklungsleitbild gesetzt werden :

- Vorrangig ist die Auffüllung bestehender Baulücken und die Abrundung der bestehenden zusammenhängenden Siedlungsgebiete mit vorhandener Infrastruktur und Erschließung
- Die erforderliche Weiterentwicklung soll primär im Bereich der bestehenden Bebauungen erfolgen
- Um eine bodensparende Entwicklung zu gewährleisten Festlegung von Bereichen mit höherer Baudichte, sowohl für bestehende Siedlungen, als auch für Neuwidmungen, jedoch ohne den ländlichen Charakter des Ortes wesentlich zu verändern
- Verhinderung von weiterer Zersiedelung durch einzelne isolierte Bebauungen im Außenbereich durch Vermeidung von Einzelwidmungen
- Rückwidmung von bestehenden Einzellagen um eine weitergehende bauliche Entwicklung ( über das im Freiland zulässige Ausmaß ) hintanzuhalten
- Festlegung von maximalen Baulandgrenzen und Siedlungsrändern zur Gewährleistung der Erhaltung von durchgehenden landschaftsbildenden Grünzonen
- Großflächigen Flächenversiegelungen, insbesondere in Gewerbegebieten und bei Handelsbetrieben ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken; es sind sickerfähige Flächen einzuplanen und Gestaltungsmaßnahmen durch Bepflanzungen anzustreben

**Zur Sicherung der Verfügbarkeit von erschwinglichem Bauland für die Sicherung des Wohnbedarfes der einheimischen Bevölkerung durch bodenpreissteuernde Maßnahmen, ist eine Regelung des tatsächlichen Bedarfes, einer Bauverpflichtung für gewidmetes Bauland o.ä., sind privatrechtliche Vereinbarungen der Gemeinde mit den Grundeigentümern von zu widmenden Grundstücken treffen.**

## 1.1.2 Funktionale Verflechtungen der Gemeinde

Die Gemeinde Reith bei Kitzbühel bildet mit den Gemeinden Kirchdorf, St. Johann, Oberndorf, Kitzbühel, Aurach und Jochberg den Planungsverband 32 Leukental, verwaltungsmäßig ist Reith bei Kitzbühel dem Bezirk Kitzbühel zugeordnet.

Die Gemeinde ist im Rahmen der EU-Regionalförderung Teil der Leader-Region 6 – Pillerseetal – Leukental - Leogang.

Der Planungsverband 32 Leukental grenzt an die Planungsverbände :

Nord : 28 – Untere Schranne – Kauserwinkl

West : 30 – Wilder Kaiser

31 – Brixental Wildschönau

Ost : 33 Pillerseetal

Die Gemeinde grenzt an der gesamten Westseite an Kitzbühel un Kirchberg, nördlich an Going und in einem kleinen Bereich an Ellmau ( Bezirk Kufstein ), östlich an Oberndorf.

Die größte Nord-Süd Ausdehnung beträgt ca. 5.5 km, die größte Ost.West-Ausdehnung ca.4.7 km.

Reith bei Kitzbühel liegt an der Reither Landesstrsse, welche in Going in die Hauptverkehrsroute B 178 Loferer Strasse und in Kitzbühel in die Brixental Strasse B 170 einmündet.

Die verkehrsmäßigen Entfernungen vom Ortszentrum Westendorf betragen

- in die Bezirkshauptstadt Kitzbühel ca. 4 km
- zur Nachbargemeinde Kirchberg ca. 8 km
- zur Nachbargemeinde Going ca. 6 km
- in die Landeshauptstadt Innsbruck ca. 90 km
- nach Wörgl ( nächster Autobahnanschluß ) ca. 30 km
- nach Kufstein ca. 30 km

Die Abwasserbeseitigung von Reith bei Kitzbühel erfolgt gemeinsam mit Kirchberg, Going, und Kitzbühel über den Abwasserverband Reither Ache der regionalen Kläranlage mit Standort Going

### 1.1.3 Bevölkerung- und Haushaltsentwicklung

In der Gemeinde Reith bei Kitzbühel sind Stand 2017 **1.676** Einwohner mit ordentlichem Wohnsitz gemeldet.

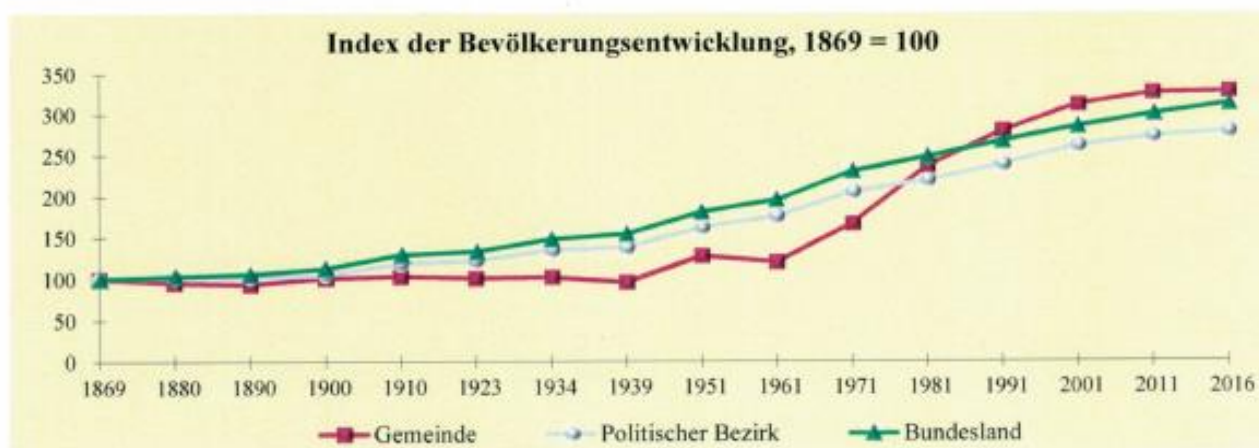
Die weiteren Statistiken basieren auf den ( letztverfügbaren ) Werten aus der Volkszählung 2011 bzw. aus dem Schnellbericht des Österreichischen Statistischen Zentralamtes, zusammengestellt im „Blick auf die Gemeinde Reith bei Kitzbühel“.

Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2016 :

#### 2.1 Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2016

Q: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, RZ2011, Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG.

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	511	100	22.639	100	236.426	100
1880	489	96	23.138	102	244.736	104
1890	479	94	23.092	102	249.984	106
1900	517	101	23.718	105	266.374	113
1910	526	103	26.739	118	304.713	129
1923	515	101	27.577	122	313.888	133
1934	521	102	30.502	135	349.098	148
1939	489	96	31.111	137	363.959	154
1951	650	127	36.669	162	427.465	181
1961	611	120	39.795	176	462.899	196
1971	850	166	46.516	205	544.483	230
1981	1.209	237	49.747	220	586.663	248
1991	1.428	279	54.127	239	631.410	267
2001	1.594	312	59.191	261	673.504	285
2011	1.667	326	61.705	273	709.319	300
2016	1.676	328	63.125	279	739.139	313



Bevölkerungsentwicklung durch Geburten und errechnete Wanderungsbilanz :

## 2.2 Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz

Q: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, RZ2011.

Wohnbevölkerung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Veränderung 1981-1991						
insgesamt	219	18,1	4.380	8,8	44.747	7,6
durch Geburtenbilanz	79	6,5	2.784	5,6	30.145	5,1
durch Wanderungsbilanz	140	11,6	1.596	3,2	14.602	2,5
Veränderung 1991-2001						
insgesamt	166	11,6	5.064	9,4	42.094	6,7
durch Geburtenbilanz	35	2,5	2.605	4,8	29.218	4,6
durch Wanderungsbilanz	131	9,2	2.459	4,5	12.876	2,0
Veränderung 2001-2011						
insgesamt	73	4,6	2.514	4,2	35.815	5,3
durch Geburtenbilanz	67	4,2	1.158	2,0	17.342	2,6
durch Wanderungsbilanz	6	0,4	1.356	2,3	18.473	2,7

Wohnbevölkerung nach Alter und Geschlecht :

## 2.3 Wohnbevölkerung nach Alter und Geschlecht

Q: Statistik Austria, RZ2011, VZ2001, Gebietsstand 1.1.2013, 15.5.2001.

Wohnbevölkerung	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2011	2001	Änd. %	2011	2001	Änd. %	2011	2001	Änd. %
Insgesamt	1.667	1.594	4,6	61.705	59.191	4,2	709.319	673.504	5,3
0 - 14 Jahre	228	240	-5,0	8.905	10.660	-16,5	107.098	123.855	-13,5
15 - 64 Jahre	1.075	1.132	-5,0	41.575	40.311	3,1	485.033	459.455	5,6
65 u. mehr Jahre	364	222	64,0	11.225	8.220	36,6	117.188	90.194	29,9
Männlich	776	745	4,2	29.993	28.551	5,1	346.841	328.010	5,7
0 - 14 Jahre	112	116	-3,4	4.532	5.397	-16,0	54.842	63.346	-13,4
15 - 64 Jahre	499	534	-6,6	20.579	19.798	3,9	241.582	229.037	5,5
65 u. mehr Jahre	165	95	73,7	4.882	3.356	45,5	50.417	35.627	41,5
Weiblich	891	849	4,9	31.712	30.640	3,5	362.478	345.494	4,9
0 - 14 Jahre	116	124	-6,5	4.373	5.263	-16,9	52.256	60.509	-13,6
15 - 64 Jahre	576	598	-3,7	20.996	20.513	2,4	243.451	230.418	5,7
65 u. mehr Jahre	199	127	56,7	6.343	4.864	30,4	66.771	54.567	22,4

## 2.4 Altersgruppen in Prozent der Wohnbevölkerung

Q: Statistik Austria, RZ2011, VZ2001, Gebietsstand 1.1.2013, 15.5.2001.

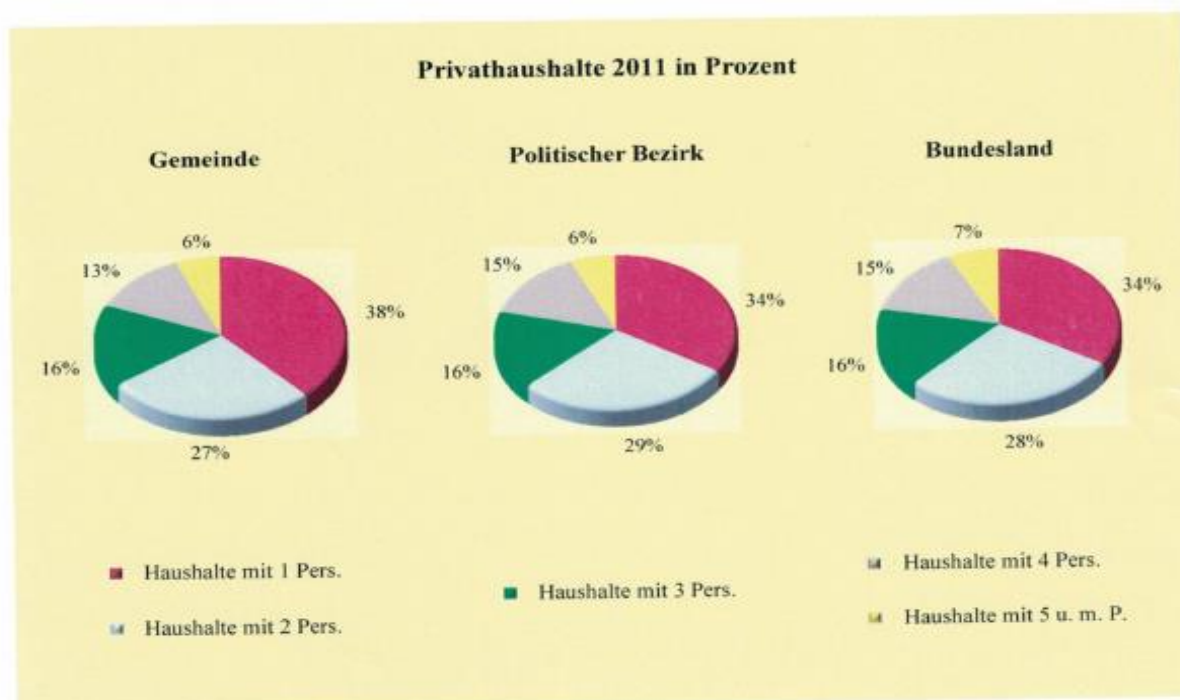
Wohnbev. nach Altersgruppen	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	2011	2001	2011	2001	2011	2001
0 - 14 Jahre	13,7	15,1	14,4	18,0	15,1	18,4
15 - 64 Jahre	64,5	71,0	67,4	68,1	68,4	68,2
65 u. mehr Jahre	21,8	13,9	18,2	13,9	16,5	13,4
Männer auf 1000 Frauen	871	878	946	932	957	949

### 3.1 Haushalte nach Haushaltstyp bzw. -größe

Q: Statistik Austria, RZ2011, VZ2001, Gebietsstand 1.1.2013, 15.5.2001.

Haushalte	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2011	2001	Änd. %	2011	2001	Änd. %	2011	2001	Änd. %
Privathaushalte insg.	745	655	13,7	26.305	23.478	12,0	296.712	260.660	13,8
Haushalte mit 1 Person	286	223	28,3	9.003	7.169	25,6	100.474	77.310	30,0
Haushalte mit 2 Personen	199	172	15,7	7.566	6.214	21,8	84.113	68.342	23,1
Haushalte mit 3 Personen	122	107	14,0	4.281	4.163	2,8	48.289	45.647	5,8
Haushalte mit 4 Personen	94	93	1,1	3.834	3.945	-2,8	43.084	43.935	-1,9
Haushalte mit 5 u. m. Pers.	44	60	-26,7	1.621	1.987	-18,4	20.752	25.426	-18,4
Anstaltshaushalte	-	-	-	33	16	106,3	354	229	54,6

#### Privathaushalte 2011 in Prozent



### 3.2 Haushaltsziffern

Q: Statistik Austria, RZ2011, VZ2001, Gebietsstand 1.1.2013, 15.5.2001.

Haushaltsziffern	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2011	2001	Änd.	2011	2001	Änd.	2011	2001	Änd.
Durchschnittl. Haushaltsgröße der Privathaushalte	2,2	2,4	-0,2	2,3	2,5	-0,2	2,4	2,6	-0,2
Anteil der Einpersonenhaushalte in % der PHH	38,4	34,0	4,3	34,2	30,5	3,7	33,9	29,7	4,2
Personen in Anstaltshaushalten in % der Wohnbev.	-	-	-	1,1	0,8	0,3	1,3	0,9	0,4

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung liegt weitgehend ausserhalb der Beeinflussung durch die Gemeinde, bei der künftigen Entwicklung wird vom Durchschnitt der letzten 30 Jahre ausgegangen.

**Der angenommene Zuwachs der Wohnbevölkerung bis zum Jahre 2010 auf ca. 1.800 Personen wurde nicht erreicht, der Zuwachs von der Erstellung des Konzeptes bis zum Jahresende 2016 ( 13 Jahre ) beträgt tatsächlich ca. 190 Personen, die Verringerung des Zuwachses ist auch für die nächsten Jahre zu erwarten. ( Grundlage Statistik Austria vom 01.05.2015 ).**

Im Planungszeitraum bis 2028 wird von einer Bevölkerungszunahme um ca. 6 % auf gesamt ca. 1.780 Einwohner mit Hauptwohnsitz (absolute Zunahme ca. 100 Einwohner) und einer Zunahme von 85 Haushalten auf gesamt ca. 830 Haushalte mit Hauptwohnsitz ausgegangen. Dafür sollen vorrangig Grundflächen für leistbares Wohnen entwickelt werden und privatrechtliche Vereinbarungen zur Wahrung der Verfügbarkeit sowie bedarfsorientierte und widmungsgemäße Bebauung und Nutzung getroffen werden.

Der Einwohnerzuwachs wurde nach einer linearen Trendanalyse, ausgehend vom Zuwachs 1971-2016 prognostiziert, bei der Entwicklung der Anzahl der Haushalte wurde der Trend zu kleineren Haushalten berücksichtigt.

Eine unkontrollierte Zuwanderung durch frei veräusserliches Bauland ist weiterhin durch entsprechende raumordnerische Massnahmen hintanzuhalten, für den Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung und allfälliger erforderlicher Zuwanderung durch neu geschaffene Arbeitsplätze ist jedoch vorzusorgen.

### **Baulandbedarf :**

Bauland + Entwicklungsflächen – Bestand

Im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan ( erlassen 2005 ) sind ca. 64.2 ha Bauland in den verschiedenen Kategorien ausgewiesen, an Sonderflächen mit erheblicher Bebauung sind ca. 2.5 ha gewidmet und bebaut.

Die Baulandreserven, das sind die gewidmeten, aber nicht bebauten Flächen ( welche naturgemäß nur das Bauland betreffen ) betragen derzeit ca. 6.8 ha, dazu kommen ca. 3.3 ha bestehende Entwicklungsflächen für Bauland.

Im Verordnungsplan werden zu den bestehenden ca. 3.3 ha nunmehr ca. 3.0 ha neue Entwicklungsflächen ausgewiesen

Die detaillierten Entwicklungen, aufgeschlüsselt nach Widmungskategorien sind in nachstehender Zusammenstellung dargestellt.



ENTWICKLUNG WOHNEN NEU	ca. 17.000 m <sup>2</sup>
ENTWICKLUNG WOHNEN BESTAND	ca. 34.000 m <sup>2</sup>
<b>ENTWICKLUNG WOHNEN GESAMT</b>	<b>ca. 51.000 m<sup>2</sup></b>
BAULANDRESERVE WOHNEN	ca. 56.500 m <sup>2</sup>
FLÄCHE WOHNEN GESAMT	ca. 107.000 m <sup>2</sup>
ENTWICKLUNG GEWERBE NEU	0 m <sup>2</sup>
ENTWICKLUNG GEWERBE BESTAND	0
<b>ENTWICKLUNG GEWERBE GESAMT</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
BAULANDRESERVE GEWERBE	ca. 7.500 m <sup>2</sup>
FLÄCHE GEWERBE GESAMT	ca. 7.500 m <sup>2</sup>
ENTWICKLUNG TOURISMUS NEU	0 m <sup>2</sup>
ENTWICKLUNG TOURISMUS BESTAND	0 m <sup>2</sup>
<b>ENTWICKLUNG TOURISMUS GESAMT</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
BAULANDRESERVE TOURISMUS	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
FLÄCHE TOURISMUS GESAMT	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
ENTWICKLUNG MISCHNUTZUNG NEU	ca. 7.500 m <sup>2</sup>
ENTWICKLUNG MISCHNUTZUNG BESTAND	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
<b>ENTWICKLUNG MISCHNUTZUNG GESAMT</b>	<b>ca. 11.500 m<sup>2</sup></b>
BAULANDRESERVE MISCHNUTZUNG	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
<b>FLÄCHE MISCHNUTZUNG GESAMT</b>	<b>ca. 14.000 m<sup>2</sup></b>
<b>ENTWICKLUNGSFLÄCHEN GESAMT</b>	<b>ca. 62.500 m<sup>2</sup></b>
<b>BAULANDRESERVEN GESAMT</b>	<b>ca. 68.000 m<sup>2</sup></b>

## Baulandbedarf für den Zeitraum von 10 Jahren

### BAULANDBEDARFSERMITTLUNG für einen Zeitraum von 10 Jahren

Voraussichtliche Entwicklung der Wohnbevölkerung :  
Zuwachs ( nach linearer Trendanalyse Basis 1991 - 2011 ) = ca. 100

Voraussichtliche Entwicklung der Haushalte :  
Zuwachs ( nach linearer Trendanalyse Basis 1991 - 2011 )  
mit Berücksichtigung Trend zu kleineren Haushalten = ca. 65

Flächenbedarf je Haushalt ( Bruttogrundfläche / Wohneinheit  
Incl. Erschließung )

Lockere Bebauung – freistehend ( D1 ) ca. 550 m<sup>2</sup> je Wohneinheit  
Mittlere Baudichte ( D2 ) ca. 350 m<sup>2</sup>  
Höhere Baudichte ( D3 ) ca. 250 m<sup>2</sup>

Angenommene Entwicklung mit Berücksichtigung Bestand :

60 % lockere Bebauung = 40 WE a 550 m<sup>2</sup> = ca. 2.2 ha Bauland  
30 % mittlere Dichte = 20 WE a 350 m<sup>2</sup> = 0.7 ha  
10 % höhere Dichte = 5 WE a 250 m<sup>2</sup> = 0.2 ha

Gesamter Baulandbedarf Wohnen ca. 3.1 ha Bauland

Entwicklung Beherbergungsangebot :  
Zuwachs ( Annahme ) ca. 100

Durchschnittswert Nettobauland 100 m<sup>2</sup> / Bett  
Baulandbedarf mit Berücksichtigung angestrebter Qualitätstourismus

Bedarf Beherbergung ca. 1.0 ha Bauland

Voraussichtliche Entwicklung Arbeitsplätze :  
Zuwachs ( nach Fortschreibung letzte 10 Jahre ) ca. 100

Durchschnittswert Nettobauland 100 m<sup>2</sup> / Arbeitsplatz  
Baulandbedarf Arbeitsstätten ca. 1.0 ha Bauland

<b>Nettobauland</b>	<b>ca. 5.1 ha</b>
20 % Zuschlag	1.0 ha
<hr/>	
Bruttobauland	ca. 6.1 ha
Verfügbarkeitszuschlag	0.4 ha
<hr/>	
Baulandbedarf	ca. 6.5 ha
<hr/>	
Baulandreserven	ca. 6.8 ha
Baulandbedarf	6.5 ha
<hr/>	
<b>ÜBERHANG</b>	<b>ca. 0.3 ha</b>

Da die bestehenden Baulandreserven überwiegend nicht verfügbar bzw. nicht mobilisierbar sind, wird der errechnete Baulandbedarf für bestimmte Entwicklungsflächen überschritten, meist zur Schaffung von leistbarem Wohnen und Teilung von Haushalten mit Schaffung von Wohnraum für Angehörige der Grundeigentümer.

Durch die Fortschreibung bestehender Entwicklungsflächen aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept von 2004 und der Festlegung von neuen Entwicklungsflächen kann ein ausreichender Entwicklungsspielraum zur Deckung von konkretem Wohnbedarf und für eine angestrebte wirtschaftliche Entwicklung sichergestellt werden; es sollten nach Möglichkeit die bestehenden Entwicklungsflächen vor den neuen Entwicklungsflächen herangezogen werden.

## 1.2 Freiraumentwicklung

### 1.2.1 Leitbild

Die Festlegungen zum Freiraumschutz wurden im Rahmen der Fortschreibung insgesamt auf Grundlage der naturkundlichen Bearbeitung durch das Umweltbüro Schütz, zusammengefasst im Umweltbericht, neu festgelegt.

Die Festlegungen zum Freilandschutz betreffen die Ausweisung von Landwirtschaftlichen Freihalteflächen ( FL ), Forstwirtschaftlichen Freihalteflächen ( FF ), Landschaftlich wertvollen Flächen ( FA ), Ökologisch wertvolle Flächen ( FÖ ) und Erholungsräume ( FE ), wobei die grössten zusammenhängenden Erholungsräume die Schipisten bilden, welche in Abstimmung mit den jeweiligen Pistenbetreibern ( Bergbahnen ) festgelegt wurden. Sonstige Freihalteflächen ( FS ) wurden nur für Parkflächen festgelegt.

Die Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung ( FE ) und die Sonstigen Freihaltefläche ( FS ) wurden mit einem Zahlenindex und textlichen Beschreibungen versehen, um eine eindeutige Definition zu gewährleisten.

Die Bestimmungen zur Sicherstellung der Freihalteflächen wurde, insbesondere im Hinblick auf die bereits gewidmeten, bebauten standortbezogenen Sonderflächen angepasst. Bestehende, überwiegend bebaute Sonderflächen ausserhalb des Siedlungsraumes wurden im Verordnungsplan mit einer Punktsignatur gekennzeichnet und festgelegt und in der Zählerbeschreibung zum Verordnungstext beschrieben. Dies gilt nicht für Landwirtschaftliche Sonderflächen ( Hofstellen, sonstige Landwirtschaftliche Gebäude ), diese sind nach der Definition der Landwirtschaftlichen Freihalteflächen zu behandeln.

## 2. Bestandserhebungen und angestrebte Planungsmaßnahmen

### 2.1 Entwicklung der Gemeinde seit 2004

Die Siedlungsräume der Gemeinde Reith bei Kitzbühel bestehen im Wesentlichen neben dem Ortskern aus mit dem Ortskern verbundene Siedlungsbereiche :

- Achenweg
- Schmiedboden – Hallerndorf – Pfarrfeld
- Kitzbüheler Strasse – Zentrum – Bichlach
- Zimmerauerweg
- Kitzbüheler Strass – Dorf - Nord

Weitere Siedlungsräume im Nahbereich des Ortskerns, meist durch bestehende Freiräume prägnant abgetrennt :

- Brunnfeld – Fallbichlweg – Rohrmoos – Kaiser Strasse
- Bichlach

Weitere zusammenhängende, jedoch z.T. eigenständige Siedlungsräume im weiteren Ausbereich des Ortszentrums, meist an und im Nahbereich der Kitzbüheler Strasse :

- Kitzbüheler Strasse – Mühlner
- Michelawiese – Wiesenweg
- Elsenstätt
- Gieringweg
- Bahaus – Gasteig
- Kitzbüheler Strasse – Seebach ( im Verband mit Siedlungskörper in Kitzbühel )
- Münichau

Weitere grössere zentrumsferne Siedlungsräume, jedoch noch im Verband mit vorbeschriebenen Siedlungen :

- Elsenstätt
- Gieringweg
- Bahaus – Gasteig
- Kramat – Griesbachweg
- Kohlhofen

Eigenständige zentrumsferne Siedlungsräume ( Siedlungssplitter ) :

- Griesbachweg
- Bichlach – Waching
- Raintalweg

Seit Erstellung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes 2004 beschränkte sich die bauliche Entwicklung entsprechend der Vorgaben des Konzeptes auf die angeführten Siedlungsbereiche, neue Bereiche wurden nicht erschlossen.

Die ausgewiesenen Entwicklungsflächen wurden nicht zur Gänze realisiert, größere zusätzliche Entwicklungsflächen durch Änderung des Raumordnungskonzeptes wurden, mit Ausnahme der neuen Siedlung „Michelawiese“, nicht ausgewiesen.

Es wurden im Rahmen der vorgesehenen Möglichkeiten vermehrt Sonderflächen für Landwirtschaftliche Nutzung ( Hofstellen, Sonstige Land- und Forstwirtschaftliche Gebäude ) gewidmet, auch entsprechend der angestrebten Sicherung und Stärkung der Landwirtschaftlichen Betriebe.

Weiters wurden einzelne Sonderflächen für touristische Nutzungen, und untergeordnet auch für weitere ( bereits bestehende ) Betriebe gewidmet, mit entsprechender Beachtung der Vorgaben des Freiraumschutzes, im Sinne der Sicherung und Stärkung der Wirtschaft und der touristischen Betriebe, auch im Hinblick auf die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Vorgaben und Bedingungen für solche Sonderflächenwidmungen in Freihalteflächen wurden im Verordnungstext wieder aufgenommen und z.T. präzisiert.

## 2.2 Wirtschaft mit Tourismus

### 2.2.1 Land- und Forstwirtschaft

Die Landwirtschaft stellt nach wie vor einen prägenden Teil der Ortscharakteristik von Reith bei Kitzbühel dar. Die Aufgaben der Landwirtschaft werden, neben der reinen Erwerbsfunktion, in Zukunft noch weitere Bereiche umfassen.

Diese Aufgaben liegen im Bereich der Erhaltung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Lebens-, Siedlungs- und Erholungsraum, insbesondere auch als Grundlage für den dominanten Wirtschaftszweig Fremdenverkehr, aber auch im Natur- und Umweltschutz, sowohl im kultivierten Dauersiedlungsraum, als auch in den höher gelegenen Regionen mit Alm- und Forstwirtschaft, welche einen großen Teil des Gemeindegebietes umfassen.

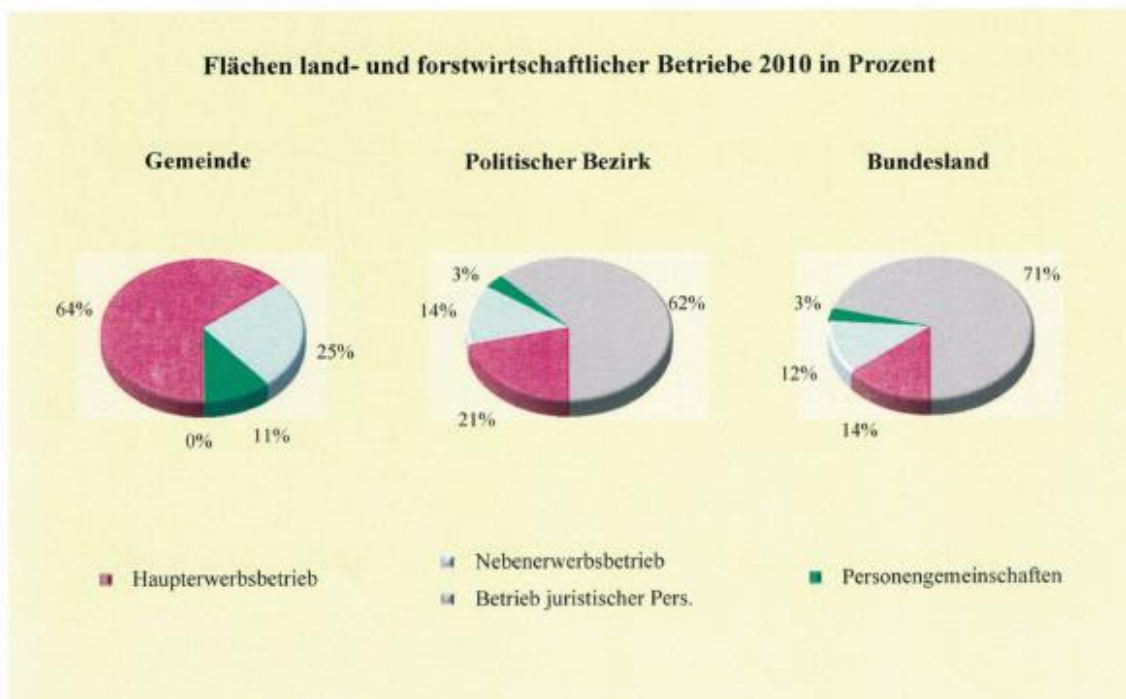
Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe und Flächen nach Erwerbsart :

#### 7.1 Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Flächen nach Erwerbsart

Q: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung.

Betriebe und Flächen	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2010	1999	Änd. %	2010	1999	Änd. %	2010	1999	Änd. %
Betriebe insgesamt	47	57	-17,5	1.894	2.175	-12,9	16.215	18.238	-11,1
Betriebe mit Fläche	47	57	-17,5	1.883	2.154	-12,6	16.051	17.841	-10,0
Haupterwerbsbetrieb	25	29	-13,8	744	810	-8,1	4.620	4.911	-5,9
Nebenerwerbsbetrieb	19	27	-29,6	955	1.175	-18,7	9.297	11.142	-16,6
Personengemeinschaften	2	.	.	64	.	.	459	.	.
Betrieb juristischer Pers.	1	1	0,0	120	169	-29,0	1.675	1.788	-6,3
Flächen insgesamt (ha)	2.309	2.197	5,1	167.649	109.405	53,2	1.176.094	1.188.337	-1,0
Haupterwerbsbetrieb	1.476	1.689	-12,6	35.542	36.145	-1,7	165.385	162.415	1,8
Nebenerwerbsbetrieb	583	505	15,4	23.072	20.390	13,2	144.521	146.223	-1,2
Personengemeinschaften	246	.	.	5.394	.	.	34.908	.	.
Betrieb juristischer Pers.	4	3	33,3	103.641	52.870	96,0	831.280	879.698	-5,5

Flächen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe 2010 in Prozent



Durchschnittliche Betriebsgröße land- und forstwirtschaftlicher Betriebe :

## 7.2 Durchschnittliche Betriebsgröße land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe (in ha)

Q: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung.

Betriebe mit Fläche	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2010	1999	Änd. %	2010	1999	Änd. %	2010	1999	Änd. %
Insgesamt	49,1	38,5	27,5	89,0	50,8	75,3	73,3	66,6	10,0
Haupterwerbsbetrieb	59,0	58,2	1,4	47,8	44,6	7,1	35,8	33,1	8,2
Nebenerwerbsbetrieb	30,7	18,7	64,1	24,2	17,4	39,2	15,5	13,1	18,5
Personengemeinschaften	123,0	.	.	84,3	.	.	76,1	.	.
Betrieb juristischer Pers.	4,0	3,0	33,3	863,7	312,8	176,1	496,3	492,0	0,9

Entsprechend der allgemeinen Entwicklung nimmt auch in Reith bei Kitzbühel die Zahl der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe kontinuierlich ab, wenn auch in geringeren Ausmaß als in vergleichbaren Gemeinden und Regionen. Die Gesamtanzahl an landwirtschaftlichen Betrieben hat sich von 1999 bis 2010 um von 57 auf 47 um 10 verringert.

Der überwiegende Teil der Land- und Forstwirtschaftlichen Betriebe sind als Bergbauernbetriebe in den verschiedenen Erschwerniszonen eingestuft.

Forstwirtschaft :

Die Landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Wald weisen in etwa gleich groß den größten Anteil im Gemeindegebiet auf. Die Waldflächen nehmen entsprechend der Gesamtentwicklung auch in der Gemeinde Reith bei Kitzbühel geringfügig zu.

Die bestehenden großen Waldflächen sind wichtige landschafts- und raumwirksame Faktoren, auch die Erholungsfunktion nimmt an Bedeutung zu, weiters kommt dem Wald in bestimmten Bereichen weiterhin eine wichtige Schutzfunktion zu.

Zur Gewährleistung der Erhaltung und Förderung einer lebensfähigen Land- und Forstwirtschaft als Erwerbszweig und zur Erhaltung und Pflege der Landschaft sind folgende Voraussetzungen zu schaffen :

- Ausweisung von entsprechenden landwirtschaftlichen Freihalteflächen, jedoch mit Bedachtnahme auf betriebswirtschaftlich notwendige Entwicklungsmöglichkeiten
- Hintanhaltung von nichtlandwirtschaftlichen Bebauungen im Bereich von Hofstellen
- Beachtung von möglichen Nutzungskonflikten bei Nutzungsänderungen von landwirtschaftlichen Objekten
- Verstärkte Entwicklung der Landwirtschaft in Richtung Nahversorgung
- Verstärkte Entwicklung der Landwirtschaft in Richtung Landschaftspflege- und Erhaltung
- Schaffung von Möglichkeiten für Zuerwerbstätigkeiten
- Sicherung der Waldflächen als landschaftsbildenden Teil und Erholungsraum sowie für verschiedene Schutzfunktionen
- Verstärkte Einbindung der Landwirtschaft in den Tourismus



## 2.2.2 Handel und Gewerbe + weitere Wirtschaftszweige

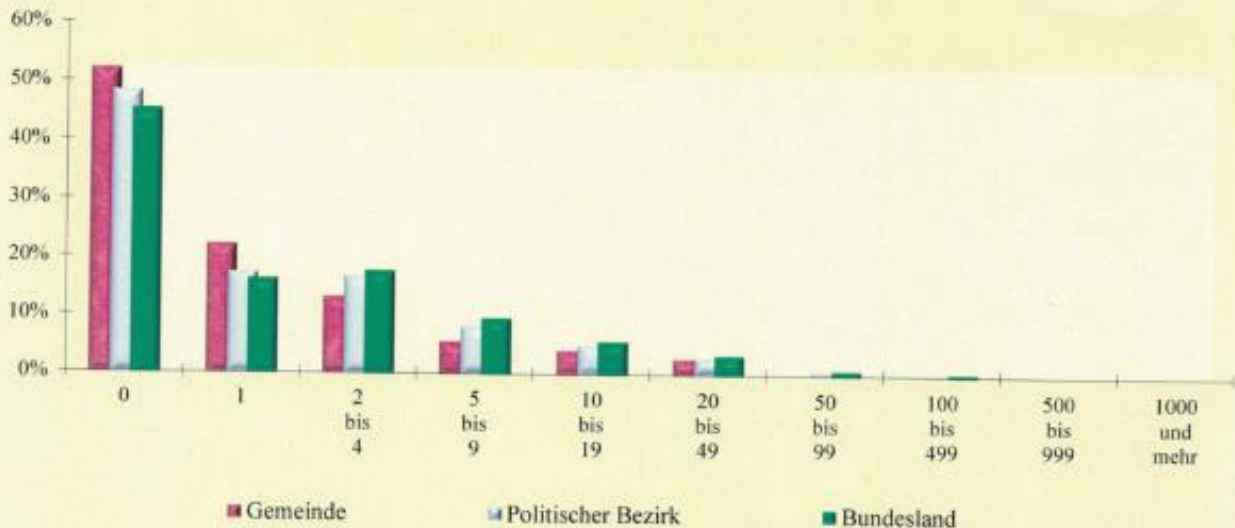
### Arbeitsstätten nach Beschäftigungsgröße und Sektor

#### 6.1 Arbeitsstätten (ohne landw.) 2011, 2001 nach Beschäftigtengrößengruppen

Q: Statistik Austria, RZ2011, AZ2001, Gebietsstand 1.1.2013, 15.5.2001.

Arbeitsstätten mit ... unselb. Beschäftigten	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2011	2001	Änd. %	2011	2001	Änd. %	2011	2001	Änd. %
Arbeitsstätten insgesamt	144	101	42,6	5.882	4.251	38,4	55.646	39.792	39,8
0	75	38	97,4	2.846	1.346	111,4	25.220	11.693	115,7
1	32	25	28,0	1.029	767	34,2	9.133	6.838	33,6
2 - 4	19	20	-5,0	986	1.074	-8,2	9.914	10.340	-4,1
5 - 9	8	14	-42,9	478	558	-14,3	5.366	5.639	-4,8
10 - 19	6	1	500,0	302	292	3,4	3.225	2.918	10,5
20 - 49	SW 4	3	33,3	181	170	6,5	1.930	1.657	16,5
50 - 99	-	-	.	43	34	26,5	535	422	26,8
100 - 499	-	-	.	15	9	66,7	296	267	10,9
500 - 999	-	-	.	2	1	100,0	16	11	45,5
1000 und mehr	-	-	.	-	-	.	11	7	57,1

Arbeitsstätten (ohne landw.) 2011 nach Beschäftigtengrößengruppen in Prozent



#### 6.2 Arbeitsstätten 2011 im Produktions- und Dienstleistungssektor in Prozent

Q: Statistik Austria, RZ2011, Gebietsstand 1.1.2013.

Arbeitsstätten mit ... unselbständig Beschäftigten	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	P-Sektor	D-Sektor	P-Sektor	D-Sektor	P-Sektor	D-Sektor
Arbeitsstätten insgesamt (absolut)	26	118	872	5.010	7.467	48.179
0	34,6	55,9	35,2	50,7	32,5	47,3
1	19,2	22,9	15,4	17,9	16,2	16,5
2 - 4	15,4	12,7	19,2	16,3	20,0	17,5
5 - 9	7,7	5,1	10,4	7,7	12,2	9,2
10 - 19	11,5	2,5	10,2	4,3	9,2	5,3
20 - 49	11,5	0,8	7,3	2,3	6,7	3,0
50 - 99	-	-	1,8	0,5	1,8	0,8
100 - 499	-	-	0,3	0,2	1,3	0,4
500 - 999	-	-	0,1	0,0	0,1	0,0
1000 und mehr	-	-	-	-	0,1	0,0

Die Mischung der Betriebsgrößen und Wirtschaftsabteilungen entspricht im Wesentlichen der allgemeinen Entwicklung, der Anteil von Kleinbetrieben ohne unselbständig Beschäftigte weist zahlenmäßig den größten Anteil der Betriebe auf, den größten Zuwachs im Beobachtungsteitraum seit Erstellung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes weist ebenfalls diese Betriebskategorie auf.

Der überwiegende Teil der Betriebe ( 126 von 144 ) fällt in die Kategorie mit 0-4 unselbständig Beschäftigten.

Entsprechend der allgemeinen Entwicklung ist der überwiegende Teil der Arbeitsstätten ( Betriebe ) dem Tertiären Sektor mit den Hauptgruppen Handel, Beherbergung und Gaststätten und Dienstleistungen zuzuordnen, auch der Zuwachs der einzelnen Gruppen entspricht dem Gesamtverhältnis.

Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ist in Reith bei Kitzbühel weiterhin u.a. durch 2 Lebensmittelmärkte im Wesentlichen gesichert.

Der längerfristige Bedarf kann in den nächsten Zentren wie St. Johann oder Kitzbühel, in weiterer Folge Kufstein und Innsbruck, gedeckt werden.

Grundsätzliche Ziele zur Gewährleistung einer gewünschten geordneten wirtschaftlichen Entwicklung im Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungssektor ist weiterhin die Erhaltung der bestehenden Betriebe mit den vorhandenen Arbeitsplätzen sowie die Ermöglichung der Ansiedlung neuer Betriebe mit der Schaffung von entsprechenden Arbeitsplätzen , wobei jedoch auf mögliche Nutzungskonflikte zu achten ist.

Ein weiteres wichtiges Ziel bleibt weiterhin die Gewährleistung einer umfassenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes.

Die Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Verkehrsaufkommen sollte möglichst hitangehalten werden.

Zur Sicherung der Nahversorgung sollten die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe verstärkt herangezogen werden.

Zur Absicherung der vorhandenen Betriebsstandorte sind die derzeitigen Widmungsflächen entsprechend zu übernehmen.

### 2.2.3 Tourismus

Ein wichtiger Wirtschaftssektor in der Gemeinde ist natürlich weiterhin der Tourismus, sowohl im Sommer als auch im Winter.

Das Angebot ist geprägt von naturbezogenen Erholungsformen wie

- Wandern
- Bergsteigen in allen Spielarten
- Radfahren
- Reiten
- Schwimmen

und weitere im Sommer, sowie Wintersport in allen Spielarten mit den Schwerpunkten

- Schilaulauf
- Snowboard
- Langlaufen

im Winter.

Die Analysen und Entwicklungstendenzen zur allgemeinen Entwicklung des Tourismus in Reith bei Kitzbühel, wie Entwicklung der Nächtigungszahlen, die Anzahl und Kategorie der Gästebetten, Optimierung des Angebots u.a. werden laufend durch professionelle Stellen und Einrichtungen wie insbesondere Tourismusverband, Gemeinde, Bergbahnen, aber auch private Tourismusunternehmen durchgeführt, deshalb wird hier ausschließlich auf raumordnungsrelevante Aspekte eingegangen.

Aus Sicht der örtlichen Raumordnung sind für die positive Entwicklung des Tourismus in Reith bei Kitzbühel folgende Randbedingungen zu schaffen bzw. zu gewährleisten :

- eine richtige Balance zwischen notwendigen Eingriffen in die Naturlandschaft für touristische und andere Zwecke durch bauliche Maßnahmen und Erhaltung der natürlichen Landschaft als wichtigste Grundlage für den Tourismus sicherzustellen
- Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende touristische Einrichtungen sowohl im Sinne der Qualitätsverbesserung als auch notwendige Erweiterungen oder Verdichtungen unter Berücksichtigung der vorerwähnten Ziele
- Sicherstellung der Möglichkeit der Neuerrichtung von touristischen Einrichtungen, mit Vorrang einer Qualitätsverbesserung des Angebotes, durch Ausweisung entsprechender Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung der vorerwähnten Ziele
- Ausweisung von Freihalteflächen für Erholungsräume, insbesondere auch für bestehende und geplante Schipisten
- Ausweisung von landschaftlich und ökologisch wertvollen Freihalteflächen zur Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes
- Versuch einer noch besseren Einbindung der Landwirtschaft in den Tourismus
- Verbesserung des Radwegenetzes sowie Sicherstellung der Freihaltung der Langlaufloipen und Wanderwege
- Sicherstellung der Infrastruktur mit Berücksichtigung des Bedarfs der touristischen Einrichtungen

Der Erreichung der angeführten Ziele wurde versucht Rechnung zu tragen, und zwar im Verordnungsplan

- durch die Ausweisung von entsprechenden Freihalteflächen für bestehende und geplante Schipisten, Golfplätze. ...
- durch die Ausweisung von landschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen
- durch die Ermöglichung von entsprechenden Entwicklungsflächen für touristische und infrastrukturelle Einrichtungen im Verordnungstext
- durch die Ermöglichung der Entwicklung von touristischen Einrichtungen unter gewissen Bedingungen außerhalb von geschlossenen Siedlungsgebieten und in Erholungsräumen
- durch die Ermöglichung der Ausweisung von Tourismusgebieten innerhalb geschlossener Siedlungsgebiete

#### 2.2.4 Kultur

Das kulturelle Leben in Reith bei Kitzbühel bestimmen im Wesentlichen die Vereine mit Unterstützung der öffentlichen Institutionen Gemeinde und Tourismusverband und in enger Zusammenarbeit mit den Schulen.

Als Veranstaltungsort spielt das Kulturhaus mit ca. 450 Sitzplätzen eine wichtige Rolle. Hier können Konzerte, Theateraufführungen, öffentliche und private Feiern, Filmvorführungen, Vorträge und viele weitere Veranstaltungen abgehalten werden.

Als weitere Veranstaltungsorte für kulturelle und gesellschaftliche Aktivitäten stehen der Musikpavillon sowie die Schulen zur Verfügung. Das Ortszentrum sowie der Bereich des Kulturhauses können für vielerlei Freiluftveranstaltungen wie Feste, Umzüge u.a. genutzt werden.

Aus raumordnerischer Sicht ist ein größerer zusätzlicher der Bedarf, welcher raumordnerischer Vorsorge bedarf, weiterhin mittelfristig nicht gegeben.

## 2.3 Verkehr :

Eine deutliche Zunahme des Verkehrs, insbesondere auf der Verkehrsweg Reither Landesstrasse, aber auch innerörtlich, ist entsprechend der allgemeinen Entwicklung festzustellen.

Grundsätzliche Zielsetzung in Bezug auf die verkehrsmäßige Entwicklung ist eine möglichst geringe Verkehrsbelastung in den dicht besiedelten Bereichen ohne wesentliche wirtschaftliche und erschließungsmäßige Erfordernisse zu beeinträchtigen. Dies hat insbesondere durch eine Konzentration der wirtschaftlichen und baulichen Aktivitäten in den Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkten und eine Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie von Nahmobilität zu erfolgen. Die Ansiedlung von verkehrserregenden Betrieben ist auf den unmittelbaren Nahbereich der Reither Landesstraße zu beschränken.

Folgende konkrete Einzelmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Verkehrssituation in Reith bei Kitzbühel vorgesehen werden :

- Errichtung von Gehsteigen im Zuge von Straßenverbesserungen
- Minimierung zusätzlicher innerörtlicher Verkehrsströme durch Konzentration der wirtschaftlichen und baulichen Aktivitäten in den Siedlungsschwerpunkten, Ansiedlung von verkehrserregenden Betrieben ausschließlich im Bereich der Reither Landesstraße
- Förderung des öffentlichen Verkehrs durch Sicherstellung von Flächen für Haltestellen bzw. Haltebuchten z.B. Rahmen der Bebauungsplanung
- Ausbau und Verbesserung des Fußwege- und Radwegenetzes entsprechend den Anforderungen an Fuß- und Radwege für innerörtliche Wege und Verbindungen und für Zwecke der Naherholung, Freizeit und Tourismus

Die Erstellung eines Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes für den Ortskern und die Nebenzentren ist anzustreben. Dieses kann auch in Abschnitten bzw. in Teilkonzepten erfolgen, insbesondere wenn Nutzungsänderungen oder bestimmte bauliche Maßnahmen an einzelnen Objekten erfolgen oder geplant sind und diese Auswirkungen auf die Erschließungssituation oder des Verkehrsaufkommens im betroffenen Bereich haben können.

Bei der Erweiterung von Siedlungsgebieten ist im Rahmen der Bebauungsplanung oder durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern sicherzustellen, dass die erforderlichen zweckmäßigen Erschließungen erfolgen und/oder bestehende Erschließungen verbessert werden. Bei neuen Entwicklungsflächen ist auf die Vermeidung von Sackgassen zu achten; bestehende Sackgassen und Stichstraßen sollten im Zusammenhang mit Neuerschließungen möglichst aufgelöst werden.

## 2.4 Lärm und Luft :

Gebietstypisch für das Tiroler Unterland ist eine zunehmende Problemstellung in Bezug auf Belastungen durch Lärm und Luftverschmutzung. Diese ist u.a. bedingt durch die günstige Anbindung an die Hauptverkehrsadern, insbesondere die B 178 Loferer Strasse, in Verbindung mit der Brixental Strasse B 170.

Die Reither Landesstrasse weist derzeit, mit Ausnahme von einzelnen privaten Anlagen, gegenüber Teilen der Siedlungsräume keine Lärmschutzmaßnahmen auf, erhebliche Siedlungsräume sind jedoch durch Topografie und Waldbestände diesbezüglich wenig belastet.

Als baulichen Schutzmaßnahmen sind hier geeignete punktuelle Lärmschutzbauten möglich und anzustreben, im übrigen sind die raumordnerischen Vorkehrungen wie sie im Punkt „Verkehr“ angeführt sind zu beachten bzw. möglichst umzusetzen.

## 2.5 Bebauungsregeln – Bebauungsplanung

Auf die Festlegung von Bebauungsregeln im Rahmen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wird verzichtet, es sind sinnvolle Abgrenzungen von Bereichen mit diesbezüglicher Regeln in Reith bei Kitzbühel sehr schwierig auszumachen, bzw. wurden keine Bereiche erkannt, welche eine entsprechende Struktur und Gestaltung aufweisen.

Es wird jedoch verstärkt die Steuerung von Baustruktur und Gestaltung durch Bebauungspläne vorgenommen, dies insbesondere durch den hohen wirtschaftlichen Druck zur maximalen Ausnutzung der knappen frei verfügbaren Flächen, und der damit verbundenen Gefahr der Störung der weitgehend intakten dörflichen Baustruktur in Bezug auf Baudichte und Bauhöhe.

Für die neuen, noch nicht gewidmeten Entwicklungsflächen wurde aus den o.g. Gründen generell eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Diese ist in den Zählerbeschreibungen und im Verordnungsplan gekennzeichnet.

tfür webzw. sind erscheint nicht zielführend,

## 2.6 Vertragsraumordnung

Für sämtliche noch nicht gewidmeten Entwicklungsflächen wurde im Verordnungstext zur Absicherung der Planungsziele gem. § 2 dieser Verordnung sowie den Zielen der örtlichen Raumplanung gem. § 27 Abs. 2 lit. d) TROG 2016 der verpflichtende Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit der Festlegung entsprechender Verpflichtungen und auf geeignete Weise die Einhaltung der Verträge zu sichern (Raumordnungsverträge) zwischen Gemeinde und Grundeigentümern gem. § 33 TROG 2016 festgelegt.

Nachstehende Vertragstypen sollen dabei zur Anwendung kommen:

- Verwendungsverträge
  - Vereinbarungen über fristgerechte und widmungsgemäße Verwendung (Verträge gem. § 33 Abs. 3, 1.Satz TROG 2016)
  
- Überlassungsverträge
  - Vereinbarungen über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten (Verträge gem. § 33 Abs. 3, 2. Satz TROG 2016), sollen vorrangig Baulandflächen ein und desselben Grundeigentümers, die ein Gesamtausmaß von 2.000 m<sup>2</sup> übersteigen, Anwendung finden, auch wenn die Widmung in zeitlichem Abstand bzw. in getrennten Verfahren erfolgt.
  
- Der Abschluss der Verträge ist nicht mit dem hoheitlichen Akt des Widmungsverfahrens gekoppelt, sondern stellt eine begleitende Maßnahme, nicht aber eine Widmungsvoraussetzung dar.
  
- Nähere Bestimmungen über die Anwendung sowie Inhalte und Bedingungen zu den beiden Vertragstypen sowie mögliche Sanktionen und Sicherstellungsmittel werden in einer vom Gemeinderat zu beschließenden "Richtlinie Vertragsraumordnung" genauer definiert.
  
- Damit kann ein einheitliches und abgestimmtes Vorgehen gewährleistet werden. Mit dem Abschluss von Raumordnungsverträgen ist zudem die Verpflichtung zur Errichtung von Hauptwohnsitzen verbunden.
  
- Zur Sicherstellung der Gleichbehandlung von Grundeigentümern in vergleichbaren Lagen werden nachstehende Festlegungen getroffen:
  - In peripheren Siedlungslagen, deren bauliche Entwicklung im Umfeld von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben in Streulage erfolgt, dürfen Verwendungsverträge nur für die Eigennutzung abgeschlossen werden, oder nur wenn Nutzungsinteressenten namhaft gemacht werden, die Kinder oder Weichende von umliegenden Hofstellen des Ortsteiles sind.

## 2.7 Stärken – Schwächen

Standortbezogene Stärken der Gemeinde :

- Hohe Wohnqualität
- Gute Verkehrsanbindung an überörtliche Verkehrswege – B178 + B170
- Ortskern mit funktionierender Nutzungsmischung von Gewerbe, Handel, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomie und Öffentlicher Nutzung
- Große zusammenhängende Landwirtschaftliche Flächen und Wälder im Nahbereich der Siedlungsräume
- Attraktive Freizeitmöglichkeiten in hochwertigen Naturräumen
- Im Ort und Nahbereich zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten :
  - Wanderwege
  - Skigebiete
  - Radrouten
  - Reiterhöfe
  - Badeseen
  - Diverse Sportvereine im Ort

Standortbezogene Schwächen der Gemeinde :

- Zusammenwachsen einzelner Siedlungsbereiche
- Gewisse Zersiedelungstendenzen
- Für Bewohner zentrumsferner Weiler und Siedlungsgebiete Befriedigung des täglichen Bedarfs ohne Individualverkehr kaum möglich
- Vermehrt überörtlicher Verkehr auf der Reither Landesstrasse
- Eingeschränktes Angebot von Arbeitsplätzen im Ort, daher hoher Pendleranteil
- Eingeschränkte Möglichkeit von Betriebsansiedlungen ( für umweltverträgliche Betriebe ) mangels geeigneter verfügbarer Flächen