

**Bestandsaufnahme und  
Erläuterungsbericht  
zur Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes  
der Gemeinde Rinn**

Gemäß § 31a Absatz 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 ist das örtliche Raumordnungskonzept jeweils auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren auszurichten und fortzuschreiben. Die Fortschreibung hat für das gesamte Gemeindegebiet zu erfolgen. Die Gemeinde hat gemäß § 31a Absatz 2 spätestens bis zum Ablauf des 10. Jahres nach dem im Kraft treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes dessen Fortschreibung zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen.

Die Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Rinn erfolgte durch den Planverfasser DI Siegfried Zenz, Innsbruck und wurde mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 15.12.2000, Zl. Ve1-546-345/12-15, aufsichtsbehördlich genehmigt. Es erlangte nach Kundmachung am 06.01.2001 in Rechtskraft.

In Anbetracht der bisherigen räumlichen Entwicklung im Rahmen des bestehenden örtlichen Raumordnungskonzeptes und der voraussichtlichen Entwicklungen wurde eine Verlängerung dieser Frist für die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes um drei Jahre raumordnungsfachlich befürwortet. Da die bei Auftragsvergabe zur Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes nicht vorgesehene umfangreiche Bearbeitung der naturkundefachlichen Grundlagen zu einer Verzögerung von etwa einem Jahr geführt hat, wurde um eine zweite Fristverlängerung um diesen Verzögerungszeitraum angesucht.

Ausgehend von diesen fachlichen Ausführungen wurde gemäß § 31 b Absatz 1 TROG 2011 eine Verlängerung auf 13 Jahre, dass ist bis 06.01.2014, genehmigt. Die zweite Fristverlängerung um ein zusätzliches Jahr ist noch ausständig.

Die Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Rinn ist gemeinsam mit den zwischenzeitlich durchgeführten Änderungen des Verordnungsplanes die Hauptgrundlage der gegenständlichen Fortschreibung.

Für ein übersichtliches Textverständnis zum vorliegenden Erläuterungsbericht wurde die Gliederung des Verordnungstextes (blauer Textkörper) übernommen, und dessen Inhalte und Ziele beschrieben.

## § 1 Allgemeines

(1) Das Örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 10 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.

In den vergangenen sieben Jahren wurden ebenso viele Änderungen des Raumordnungskonzeptes vorgenommen. Im selben Zeitraum wurden 25 Änderungen des Flächenwidmungsplanes durchgeführt. Dieses Verhältnis lässt den Rückschluss zu, dass das bestehende Raumordnungskonzept die wesentlichen Zielsetzungen bereits enthalten hatte, zumal der überwiegende Teil aus kleineren Arrondierungen oder formalen Gründen vorgenommen wurde. Lediglich die nicht vorhersehbare Standortwahl für einen Lebensmittelhandel stellt diesbezüglich eine Ausnahme dar. Es kann daher abschließend davon ausgegangen werden, dass auch das nunmehr fortgeschriebene Örtliche Raumordnungskonzept für eine derartigen Zeitraum anzusetzen ist.

(2) Das Örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Auch das fortzuschreibende Örtliche Raumordnungskonzept hat aus formalrechtlichen Gründen das gesamte Gemeindegebiet zu umfassen, wenngleich auf Grund der ausgedehnten Waldbereiche in der südlichen Gemeindegälfte mit Ausnahme der Rinner Alm kaum mit raumrelevanten Vorgaben verknüpft sind. Im Gegensatz dazu beschäftigt sich die naturkundefachliche Bestandsaufnahme nur mit dem eigentlichen Dauersiedlungsraum.

(3) Das Örtliche Raumordnungskonzept besteht aus der zeichnerischen Darstellung der Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes und erfolgt in den Verordnungsplänen im Maßstab 1:5.000. Die Verordnungspläne bilden einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne und der Textteil der Bestandserhebung, der Erläuterungsbericht und der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.

Wie bisher besteht das Örtliche Raumordnungskonzept aus einem Plan- und einem Textteil. Für die raumordnungsfachliche Begründung dient die Bestandsaufnahme (Gebäudenutzung, Infrastruktur, Naturkunde mit Landschaftsbild- und Erholungswerten, Lebensraumtypen und Naturwerten) und der Umweltbericht gemäß Tiroler Umweltschutzgesetz (TUP).

(4) Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Zusätzlich zur öffentlichen Auflage im Gemeindeamt wird das Raumordnungskonzept auch auf der Homepage der Gemeinde Rinn zugänglich gemacht.

## 2. Abschnitt

### Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

#### § 2 Allgemeine Aufgaben und Ziele

Auf Grundlage der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2011 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige Ziele festgelegt:

##### (1) Leitbild der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Es wird von einem Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde auf ca. 2.000 bis zum Ende des Planungszeitraumes ausgegangen (Bezugsjahr 2023). Der Planungsrichtwert der Bevölkerungsentwicklung wird demgemäß mit ca. 2.000 festgesetzt. Das entspricht einer Bevölkerungszunahme von ca. 300 Einwohnern.

In der bisherigen Verordnung war ein Bezugswert von 1.650 Einwohnern für das Jahr 2010 prognostiziert, der relativ genau erreicht wurde.

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	321	100	43.319	100	236.426	100
1880	313	98	43.268	100	244.736	104
1890	312	97	43.625	101	249.984	106
1900	358	112	45.027	104	266.374	113
1910	386	120	52.474	121	304.713	129
1923	469	146	52.981	122	313.888	133
1934	470	146	61.614	142	349.098	148
1939	432	135	64.613	149	363.959	154
1951	598	186	78.131	180	427.465	181
1961	611	190	86.174	199	462.899	196
1971	682	212	107.834	249	544.483	230
1981	937	292	125.299	289	586.663	248
1991	1.142	356	141.334	326	631.410	267
2001	1.430	445	154.940	358	673.504	285
2013	1.700	530	167.954	388	715.888	303

Abb.: Bevölkerungsentwicklung tabellarisch 1869 – 2013 (Quelle: Statistik Austria)

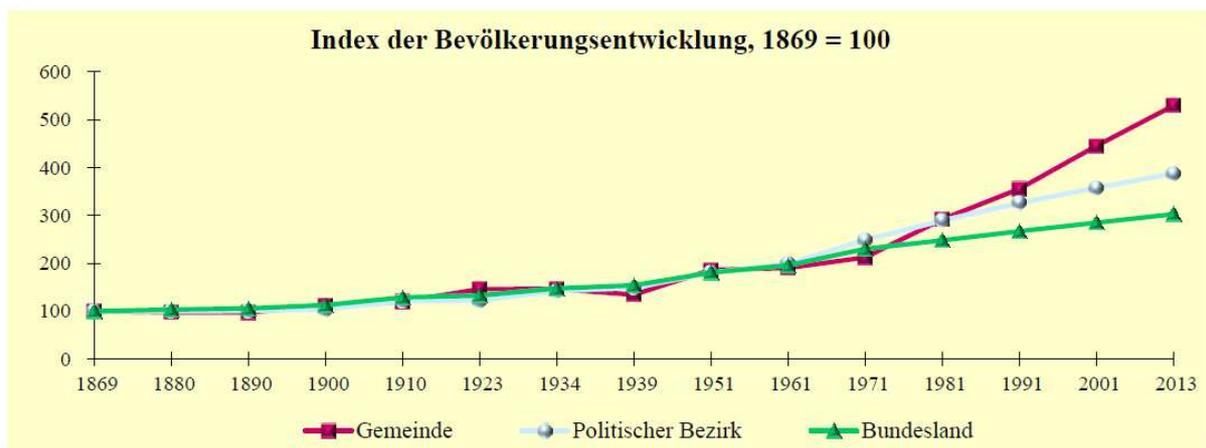


Abb.: Bevölkerungsentwicklung grafisch 1869 – 2013 (Quelle: Statistik Austria)

Wohnbevölkerung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Veränderung 1971-1981						
insgesamt	255	37,4	17.465	16,2	42.180	7,7
durch Geburtenbilanz	93	13,6	8.824	8,2	32.880	6,0
durch Wanderungsbilanz	162	23,8	8.641	8,0	9.300	1,7
Veränderung 1981-1991						
insgesamt	205	21,9	16.035	12,8	44.747	7,6
durch Geburtenbilanz	106	11,3	8.275	6,6	30.145	5,1
durch Wanderungsbilanz	99	10,6	7.760	6,2	14.602	2,5
Veränderung 1991-2001						
insgesamt	288	25,2	13.606	9,6	42.094	6,7
durch Geburtenbilanz	135	11,8	8.078	5,7	29.218	4,6
durch Wanderungsbilanz	153	13,4	5.528	3,9	12.876	2,0

Abb.: Bevölkerungsentwicklung mit Geburten- und Wanderungsbilanz 1971 – 2001 (Quelle: Statistik Austria)

Hervorzuheben ist der nach wie vor starke Zuzug, wie er vergleichsweise auch in anderen Gemeinden des Mittelgebirges im Ballungsraum Innsbruck zu finden ist. Da die Lebens- und Freizeitqualität vor allem von (auch zugezogenen) Jungfamilien positiv gesehen wird, ist auch die Geburtenbilanz nur unwesentlich niedriger als die Wanderungsbilanz.

## (2) Wirtschaftliches Leitbild

Die wirtschaftliche Basis der Gemeinde soll im Planungszeitraum gestärkt werden. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben. Aufgrund der angestrebten wirtschaftlichen Ausgewogenheit und der positiven finanziellen Erwartungen soll besonders der kleingewerbliche und Dienstleistungssektor in Rinn gestärkt werden. Die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze wird im Gewerbe- und Dienstleistungssektor sowie Einrichtungen im gesundheits- und bildungsökonomischen Bereich sowie der Alters- und Pflegesorge angestrebt. Ansiedlungswillige Betriebe dürfen aber keine unzumutbaren Belastungen für die Wohn- und Naherholungsfunktion der Gemeinde mit sich bringen.

Zusätzliche Flächen müssen für das Ziel der Stärkung der wirtschaftlichen Funktion der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden, wobei diese Entwicklung von einem bereits vorhandenen baulichen Ansatz bei der ehemaligen landwirtschaftlichen Versuchsanstalt ausgehen soll. Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes ist eine Durchmischung von Wohnnutzung und betrieblicher Nutzung in einem verträglichen Ausmaß anzustreben, insbesondere ist die Erhaltung und Verbesserung der bestehenden Nahversorgungseinrichtungen ein wichtiges Ziel. Zur Stärkung des Tourismus werden eine Intensivierung der regionalen Zusammenarbeit und eine bessere Nutzung des vorhandenen Naherholungspotentials im Sinne einer höheren Wertschöpfung angestrebt.

Die Erwerbsstruktur der Berufstätigen in der Gemeinde ist auf Grund der Lageparameter vorwiegend auf Auspendler ausgerichtet. Der Pendlersaldo betrug 2011 daher lediglich 24,6 (Erwerbstätige am Arbeitsort / Erwerbstätige am Wohnort \* 100). Es gilt daher das Bestreben nach einer kleinstrukturierten, dem dörflichen Umfeld entsprechenden gewerblichen Nutzung zu unterstützen und nach Möglichkeit auszubauen. Naturgemäß stellt dabei die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe inklusive deren Produktionsgrundlage ein wesentliches Standbein dar. Mangels hochrangiger Verkehrsanschlüsse und eines großflächigen Gewerbegebietes liegt ein weiterer Fokus auf dem Dienstleistungssektor, der im Bedarfsfall auch meist problemlos in die bestehende Nutzungsstruktur implementiert werden könnte. Das Örtliche Raumordnungskonzept soll daher mithelfen, die angeführten betrieblichen Nutzungen zu ermöglichen.

### (3) Siedlungsleitbild

Hauptziele der Siedlungsentwicklung sind die Abstimmung der Bautätigkeit auf den gemeindeeigenen Bedarf und das räumliche Leitbild einer kompakten Siedlung. Die Baulandanspruchnahme während des Planungszeitraumes soll in Übereinstimmung mit den Zielen der Bevölkerungsentwicklung in erster Linie entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung gesteuert werden, wobei ein Hinwirken auf erschwingliche Wohnbaukosten ein wesentliches Anliegen darstellt. In erster Linie werden die bedarfsorientierte Auffüllung des bestehenden Siedlungsgebietes und die bedarfsorientierte Schließung der vorhandenen Baulücken angestrebt.

Die Erhaltung des dörflichen Charakters in seiner Bebauungstypologie stellt ebenfalls ein Ziel der Siedlungsentwicklung dar.

Wie auch in der jüngeren Vergangenheit wird das Hauptaugenmerk auf die innere Verdichtung des Baulandes gelegt. In der Gemeinde Rinn entfällt dabei ein Wert von etwa 40% der Bautätigkeit auf diese Flächen sparende Variante, wobei nahezu ausschließlich Wohnraum

für den Eigenbedarf (Mehrgenerationenwohnen) geschaffen wird. Im Fall von Nachverdichtungen durch Bauträgerprojekte ist die Erhaltung des dörflichen Charakters erforderlich.

#### (4) Ökologisches Leitbild

Die die Siedlung umgebenden Freiflächen und Grünräume tragen entscheidend zur hohen Wohn- und Lebensqualität in Rinn bei, ihre Erhaltung ist deshalb von großer Bedeutung. Feuchtgebiete (Rinner Lacke, Neuwirts Moos), Bereiche traditioneller Kulturlandschaft (Obstanger, Hecken, Feldgehölze u.a.), die Waldflächen, insbesondere die artenreichen Waldrandgebiete, die Vegetation oberhalb des Waldgürtels und weitere in der Biotopkartierung des Landes Tirol ausgewiesene Bereiche sind von besonderem ökologischem Wert. Mittels einer naturnahen Forstwirtschaft ist sicherzustellen, dass die Waldbereiche ihre ökologische Funktion auch zukünftig uneingeschränkt erfüllen können. Das Gemeindegebiet von Rinn umfasst darüber hinaus große Freiflächen von besonderer landschaftlicher Qualität (z.B. Rinner Bichl). Die Erhaltung und Ergänzung wertvoller kulturlandschaftlicher Elemente in den bäuerlich geprägten Ortsteilen und den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird von der Gemeinde angestrebt.

Wenngleich aus den Bestimmungen des Raumordnungskonzeptes keine unmittelbare Schutz- oder Erhaltungsfunktion für wertvolle Freihalteflächen resultiert, sind sie zumindest als Entscheidungsgrundlage für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten essentiell. Detaillierte Informationen zur Kategorisierung der Freihalteflächen können dem naturkundefachlichen Teil (Büro DI Traute Scheiber) entnommen werden.

### **§ 3 Festlegungen zur Verwirklichung der Ziele einer geordneten räumlichen Entwicklung**

#### (1) Sicherung von Freiraumfunktionen

Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), natürlicher und naturnaher Landschaftsteile (FA) sowie zusammenhängender Erholungsräume (FE) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

#### Landwirtschaftliche Freihalteflächen

##### FL 1 Landwirtschaftliche Flächen am Rand des Golfplatzes

FL 2 Landwirtschaftliche Flächen in den Bereichen Obere-, Untere Hochstraße, Schluifes

FL 3 Landwirtschaftliche Flächen zw. Sigweimbichl und Mittelgebirgsstraße

Freihalteflächen Landschaftsbild

FA 1 Rinner Bichl

FA 2 Lavierenbach-Poltental

FA 3 Laubholzwäldchen südlich der Mittelgebirgsstraße

Ökologische Freihalteflächen

FÖ 1 Rinner Lacke

FÖ 2 Rinner Moos

FÖ 3 Unterer Dorfbach

FÖ 4 Feuchtwiesen im Bereich Untere Hochstraße

Erholungsflächen

FE 1 Sportanlage

FE 2 Spielplatz

FE 3 Reitplatz mit Teilüberdachung, Reit- und Nebenanlagen

FE 4 Eislaufplatz

FE 5 Golfplatz

FE 6 Reitstall

FE 7 Reitanlage ohne Gebäude

FE 8 Schipiste

Sonstige Freihalteflächen

FS 1 Parkplatz

FS 2 Campingplatz

FS 3 Fischzucht mit Betreiberwohnung (max. 150m<sup>2</sup> Fläche)

FS 3 Hackschnitzellager

FS 5 Elektrizitätswerk mit Betreiberwohnung

FS 6 Almwirtschaft

FS 7 Hochbehälter

Zur Konkretisierung der Freihaltebereiche – insbesondere für jene Flächen die jedenfalls als Sonderflächen auszuweisen sind (Erholungsflächen und sonstige Freihalteflächen), erfolgt eine taxative Aufzählung.

(b) In den als land- und forstwirtschaftliche Freihalteflächen ausgewiesenen Grundflächen ist die Ausweisung von Sonderflächen für Gebäude und bauliche Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, wie etwa Hofstellen, Austraghäuser und Wirtschaftsgebäude, Bienenhäuser, der Wildhege und der Jagd ausübung dienende Gebäude, unter Beachtung der Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis j TROG 2011 dann zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt. Sonderflächenwidmungen nach den §§ 44, 46 und 47 TROG für landwirtschaftliche Sondernutzungen sind in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen zudem insbesondere nur dann zulässig, wenn die Ausweisung der Sonderflächenwidmung in Randlage zum Siedlungsgebiet erfolgt. Ausnahmen sind nur in besonders begründeten Fällen zulässig, wenn aus zwingenden Gründen keine alternative Situierung möglich ist. Die gestalterische Einbindung in den umgebenden Freiraum ist dabei in geeigneter Weise z.B. durch Materialwahl, Bepflanzung und dergleichen sicherzustellen.

Vor allem die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Produktionsgrundlage dienen auch dem sukzessive erweiterten Platzbedarf für landwirtschaftliche Betriebsobjekte (Hofstellen, Laufställe, Nebengebäude, Hackschnitzelproduktion etc.). Hierbei ist es erforderlich, dass einerseits eine größtmögliche Flexibilität eingeräumt wird, da die Konkretisierung des Platzbedarfes ohnedies mittels Flächenwidmungsplanänderungen erfolgt, und andererseits allgemein gültige Regeln gegen eine „Verhüttelung“ der Landschaft umschrieben werden.

(c) Die als ökologische Freihalteflächen (FÖ) und als landschaftlich wertvolle Freihalteflächen (FA) ausgewiesenen Flächen sind mit Ausnahme der im Freiland nach § 41 und 42 TROG 1997 zulässigen Gebäude und Anlagen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus ist die Widmung von Sonderflächen für bestehende Gebäude in landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) nur dann zulässig, wenn die Freihalteziele nicht beeinträchtigt werden. Eine Erweiterung derartiger Sonderflächen ist weiters nur dann zulässig, wenn kein geeigneter, alternativer Standort vertretbar ist und eine positive Stellungnahme der Naturschutzbehörde vorliegt.

Flächen mit einer ökologischen Wertigkeit bzw. einer Bedeutung für Gliederungselemente der Landschaft und differenzierte Landschaftsräume sind auf Grund ihrer höheren Sensibilität hinsichtlich Veränderungen erhaltenswerter einzustufen. Folglich sind auf derartigen Flächen auch Sonderflächenwidmungen in einem nur stark eingeschränkten Ausmaß möglich.

(d) Die im Plan ausgewiesenen Baulandgrenzen dürfen nicht überschritten werden. Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 TBO 2011 oder im Falle einer geringfügigen Erweiterung bestehender Bauplätze ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonder- oder Vorbehaltsfläche gewidmet ist, keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen, und im Falle des Eingriffs in ökologisch wertvolle Flächen der Freihaltezweck der jeweiligen Fläche nicht beeinträchtigt wird. In Bereichen, in denen eine Gefährdung durch Naturgefahren gegeben ist, ist durch die Festlegung einer Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmung zu erlassenden Bebauungsplan sicherzustellen, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

Die Bestimmungen eines örtlichen Raumordnungskonzeptes sind – als eine den übrigen örtlichen Planungsinstrumenten vorgelagerte Planung – generell nicht parzellenscharf zu interpretieren. Um einerseits Spielräume zu ermöglichen, wo eine absolute Grenzziehung des Baulandes fachlich nicht relevant ist, und andererseits bei zwingenden Vorgaben (wie zum Beispiel bei Gefahrenzonen oder Biotopflächen) klare Aussagen treffen zu können, wird diese Bestimmung unter Berücksichtigung des § 2 Absatz 12 TBO 2011 getroffen.

## **(2) Siedlungsentwicklung**

a) Das Ausmaß des Baulandes, das im Planungszeitraum zusätzlich für Wohnzwecke erforderlich sein wird, wird mit rund 2 ha prognostiziert.

Unter Berücksichtigung der in positiver Weise stattfindenden inneren Verdichtung und des prognostizierten Bevölkerungszuwachses von ca. 250 Einwohnern, wird ein Bedarf von 2,0 ha erwartet.

Bevölkerungsprognose Gemeinde Rinn Planungszeitraum 2010 - 2020					
<b>Bevölkerung 9 Jahre</b>					
<b>2001</b>	<b>2010</b>	<b>Wachstumsrate</b>	<b>Prognose 2020</b>	<b>Zunahme in %</b>	<b>Zunahme abs.</b>
1430	1623	0,014	1868	15,1	245
<b>Bevölkerung 19 Jahre</b>					
<b>1991</b>	<b>2010</b>	<b>Wachstumsrate</b>	<b>Prognose 2020</b>	<b>Zunahme in %</b>	<b>Zunahme abs.</b>
1142	1623	0,019	1953	20,3	330
<b>Bevölkerung 29 Jahre</b>					
<b>1981</b>	<b>2010</b>	<b>Wachstumsrate</b>	<b>Prognose 2020</b>	<b>Zunahme in %</b>	<b>Zunahme abs.</b>
937	1623	0,019	1961	20,9	338
<b>Bevölkerung 39 Jahre</b>					
<b>1971</b>	<b>2010</b>	<b>Wachstumsrate</b>	<b>Prognose 2020</b>	<b>Zunahme in %</b>	<b>Zunahme abs.</b>
682	1623	0,022	2027	24,9	404

<b>Baulandbilanz/Flächenwidmungsplan Bestand</b>	in ha
Wohngebiet § 38 Abs. 1 TROG 2006	23,41
Gewerbegebiet § 39 Abs. 1 TROG 2006	0,16
Gewerbegebiet § 39 Abs. 2 TROG 2006	0,91
Mischgebiet allgemeines § 40 Abs. 2 TROG 2006	0,35
Landw. Mischgebiet § 40 Abs. 5 TROG 2006	14,40
<b>Gesamt</b>	<b>39,23</b>
Sonderflächen § 43 Abs. 1 TROG 2006	2,76
Sonderfläche Hofstelle § 44 TROG 2006	0,26
Sonst. Land- u. forstwirtsch. Gebäude § 47 TROG 2006	0,007
Sonderfläche Sportanlage § 50 TROG 2006	46,40
Gebäude u. sonst. Anlagen Gemeinde § 52 Abs. 1 lit. a TROG 2006	1,84
<b>Gesamt Sonderflächen</b>	<b>51,26</b>

## SZENARIO "TREND-GLEICH BLEIBENDER ZUWACHS"

Wachstum 15%, mittlere Verdichtung, 40% Nachverdichtung (Baulandbedarf 60% v. 245 EW)

Baudichte	ÖRK	Baudichtestufe 1	Baudichtestufe 2	Baudichtestufe 3	Gesamtbedarf
Bauweise		Einfamilienhaus offene Bauweise	Einfamilienhaus verdichtet	Geschoßwohnun gsbau	m <sup>2</sup> /EW
Flächenbedarf	m <sup>2</sup>	200,00	140,00	75,00	163,50
Einwohnerzahl	147	74	59	15	
Baudichtestufe 1	50,00%	14.700,00			
Baudichtestufe 2	40,00%		8.232,00		
Baudichtestufe 3	10,00%			1.102,50	
	100,00%	14.700,00	8.232,00	1.102,50	24.034,50
		61,16%	34,25%	4,59%	

## SZENARIO "STEIGENDER ZUWACHS"

Wachstum 20%, mittlere Verdichtung, 40% Nachverdichtung (Baulandbedarf 60% v. 330 EW)

Baudichte	ÖRK	Baudichtestufe 1	Baudichtestufe 2	Baudichtestufe 3	Gesamtbedarf
Bauweise		Einfamilienhaus offene Bauweise	Einfamilienhaus verdichtet	Geschoßwohnun gsbau	m <sup>2</sup> /EW
Flächenbedarf	m <sup>2</sup>	200,00	140,00	75,00	163,50
Einwohnerzahl	198	99	79	20	
Baudichtestufe 1	50,00%	19.800,00			
Baudichtestufe 2	40,00%		11.088,00		
Baudichtestufe 3	10,00%			1.485,00	
	100,00%	19.800,00	11.088,00	1.485,00	32.373,00
		61,16%	34,25%	4,59%	

## SZENARIO "BODENKNAPPHEIT"

Wachstum 15%, hohe Verdichtung im Neubau, 60% Nachverdichtung (Baulandbedarf 40% v. 245 EW)

Baudichte	ÖRK	Baudichtestufe 1	Baudichtestufe 2	Baudichtestufe 3	Gesamtbedarf
Bauweise		Einfamilienhaus offene Bauweise	Einfamilienhaus verdichtet	Geschoßwohnun gsbau	m <sup>2</sup> /EW
Flächenbedarf	m <sup>2</sup>	200,00	140,00	75,00	145,00
Einwohnerzahl	98	29	49	20	
Baudichtestufe 1	30,00%	5.880,00			
Baudichtestufe 2	50,00%		6.860,00		
Baudichtestufe 3	20,00%			1.470,00	
	100,00%	5.880,00	6.860,00	1.470,00	14.210,00
		41,38%	48,28%	10,34%	

## ENTWICKLUNGSBEREICHE – BAULANDRESERVEN 2011 - 2012

2012 (Rechtsbestand)	Entwicklungs- bereiche lt. ÖRK in ha	Reserven lt. Flä- chenwidmungsplan in ha 2012	Reserven ges 2012 in ha
Wohngebiet	2,45	3,15	5,60
Gewerbegebiet	0,96	0,65	1,61
Landw. Mischgebiet	0,55	1,84	2,39
<b>gesamt</b>	<b>3,96</b>	<b>5,64</b>	<b>9,60</b>

Da bereits der Widmungsbestand die tatsächlich benötigte Baulandreserve übersteigt, wurden Baulandneuausweisungen besonders restriktiv gehandhabt, und im Regelfall nur zur Umsetzung von leistbaren Wohnmodellen positiv beurteilt. Weiters wurden potenzielle bauliche Entwicklungsbereiche auf ihre Umsetzbar bzw. Verfügbarkeit hin geprüft. Als Ergebnis dieser Evaluierung wurden folgende Teilbereiche, die noch nicht als Bauland gewidmet waren, in der Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes nicht mehr berücksichtigt:



Abb.: ÖRK Bestand/ÖRK Fortschreibung; Rücknahme Erweiterungsfläche östlich landwirtschaftliche Versuchsanstalt; Begründung: fehlende Erschließung, fehlende Verfügbarkeit, Orts- und Landschaftsbild, ökologisch wertvoller Teilbereich, Puffer zu Golfplatz (Ausmaß knapp 1,0 ha „gewerbliches Mischgebiet“)



Abb.: ÖRK Bestand/ÖRK Fortschreibung; Rücknahme Erweiterungsfläche Rothmayrgasse; Begründung: Konflikt zu landwirtschaftlicher Nutzung (Einschränkung der bestehenden Hofstelle), teilweise fehlende Erschließung, fehlende Verfügbarkeit (Ausmaß knapp 0,3 ha „landwirtschaftliches Mischgebiet“ ohne Einschränkung)



Abb.: ÖRK Bestand/ÖRK Fortschreibung; Rücknahme Erweiterungsfläche Dorfrand Ost; Begründung: fehlende Erschließung, fehlende Verfügbarkeit, Bedarf deutlich über den Planungszeitraum hinausgehend (Ausmaß knapp 0,8 ha Wohngebiet)

Ohne dass in bestehende Widmungen eingegriffen werden muss, wird somit die theoretisch verfügbare Baulandreserve insgesamt um 2,1 ha reduziert. An neuen Bereichen für eine zukünftige bauliche Entwicklung, die ausschließlich für Wohnzwecke vorgesehen sind, sollen nunmehr ca. 1,0 ha ausgewiesen werden. Diese Flächen wären auch relativ kurzfristig verfügbar und stehen im Besitz der Gemeinde bzw. werden mittels Vertragsraumordnung abgesichert.

<b>Fortschreibung Raumordnungskonzept 2014</b>	<b>Entwicklungsbereiche lt. ÖRK in ha</b>	<b>Reserven lt. Flächenwidmungsplan in ha 2012</b>	<b>Reserven ges 2012 in ha</b>
Wohngebiet bisherige Reserve (verbleibend)	1,65	3,15	5,60
Wohngebiet Reserve neu	1,00		
Gewerbegebiet	0,00	0,65	1,61
Landw. Mischgebiet	0,25	1,84	2,39
<b>gesamt</b>	<b>2,90</b>	<b>5,64</b>	<b>8,54</b>

b) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie Verdichtungsspielräume und Baulücken in bereits gewidmeten und bebauten Gebieten und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits als Bauland gewidmete, unbebaute Flächen heranzuziehen.

In den vorhin dargelegten Berechnungsszenarien für einen im Mittel benötigten Bedarf, wurden etwa 50% Verdichtungsreserven angenommen.

c) Für die darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind die im Plan ÖRK 16/01/00 dargestellten Eignungsbereiche nach Maßgabe der angeführten Zeitzonen unter Berücksichtigung der jeweils angegebenen Hauptnutzung sowie der jeweiligen Dichtefestlegung heranzuziehen. Siedlungserweiterungsflächen dürfen insbesondere nur dann herangezogen werden, wenn ein unmittelbarer Bedarf vorliegt, dessen Deckung im Rahmen bereits gewidmeter und unbebauter Grundflächen nicht möglich ist, und die Gemeinde finanziell und tatsächlich in der Lage ist, die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen zu schaffen. Bedarf liegt vor bei Eigenbedarf bzw. wenn die Grundflächen zum großen Teil zur Deckung des Wohnbedarfes der einheimischen Bevölkerung im Sinne der angestrebten Bevölkerungsentwicklung herangezogen werden.

Ergänzende Erläuterungen:

## ZEITZONE

### Z1 unmittelbarer Bedarf

Neben dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes (Eigenbedarf oder im Rahmen der Vertragsraumordnung eine mit den Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung in Einklang stehende Lösung) ist noch zusätzliche Voraussetzung, dass die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur tatsächlich finanziell und rechtlich abgesichert sein muss.

In den als Bauland ausgewiesenen bestehen keine großräumig differenzierbaren infrastrukturelle Defizite oder Einschränkungen übergeordneter Planungsträger, so dass eine zeitliche Staffelung nach Jahren nicht sinnvoll erscheint. Das bestehende Bauland wird daher für den „unmittelbaren Bedarf“ eingestuft. Kleinräumige Erschließungsdefizite (Straßenbreite, Kurvenradien für ausreichend dimensionierte Schleppkurven, Wegverbindungen und dergleichen) können mittels Richtlinienplan für die Bebauung oder durch Erlassung eines Bebauungsplanes geregelt werden.

#### Z0 Verfügbarkeit unter bestimmten Voraussetzungen

Mit Z0 gekennzeichnete Flächen dürfen nur dann gewidmet werden, wenn konkreter Bedarf vorliegt, eine Deckung des Bedarfs im Rahmen der bereits gewidmeten und mit Zeitzone Z1 versehenen Grundflächen nicht möglich ist und die Gemeinde finanziell, rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, die erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur zu erstellen.

Die Freigabe der als Z0 bezeichneten Bereiche kann im Rahmen der tatsächlichen Widmung in Abhängigkeit des Bedarfes und der sonstigen Rahmenbedingungen erfolgen.

#### ZÄHLER ZU LEGENDE 1, 2, etc.

##### DICHTEZONE

D1 überwiegend freistehende Objekte

D2 überwiegend verdichtete Flachbauweise

B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung ab einer Baumassendichte von 1,5 BMD bzw. im Kernbereich ab 1,9 BMD gem. § 31 Abs. 5 TROG

##### VORWIEGENDE WIDMUNG (K, L, M, W, G, Sonderfläche)

Die Zähler zu den einzelnen Entwicklungsbereichen werden im Anhang des Verordnungstextes bzw. des gegenständlichen Erläuterungsberichtes beschrieben.

Unter den Dichtestufen sind generalisierte Vorgaben zur Baustruktur zu verstehen. So gilt die Dichtestufe „D 1“ im Allgemeinen als offene, Einfamilienhausartige Bebauung, schließt aber Modelle zum Generationenwohnen oder Doppelhäuser nicht aus. Für die Dichtestufe „D 2“ ist eine der jeweiligen Umgebung entsprechende Baudichte z.B. für dörflich-moderaten Geschosswohnungsbau oder für eine Reihenhausbebauung vorgesehen.

Gegenüber dem bisherigen Raumordnungskonzept wird auch die Möglichkeit der Bebauungsplanverpflichtung wahrgenommen. Dabei soll gleichzeitig berücksichtigt werden, dass für das bis dato bestehende Bauland ein so genannter flächendeckender „Richtlinienplan“ vom Gemeinderat beschlossen wurde. Zur Vermeidung von Doppelgleisigkeit soll für einfa-

che Bauvorhaben weiterhin dieses Planungsinstrument herangezogen werden. Überschreitet ein Bauansuchen (Neubau oder Erweiterung) eine Baumassendichte von 1,5 BMD bzw. im Kernbereich (siehe Zähler „K 1 Ortskern“ im Anhang) ab 1,9 BMD gem. § 31 Abs. 5 TROG, so ist jedenfalls eine Einzelprüfung mittels Bebauungsplan erforderlich.



Abb.: Richtlinienplan zur Bebauung für das gesamte Bauland

d) Sofern es sich bei den Grundflächen um bereits gewidmetes Bauland handelt, beziehen sich die im Plan festgelegten Zeitzonen auf den frühestens möglichen Zeitpunkt zur Erlassung eines Bebauungsplanes, sofern die infrastrukturellen Voraussetzungen vorliegen.

Falls es sich bei den betroffenen Grundflächen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung um Freiland handelt, wird mit der Zeitzone der frühestens mögliche Zeitpunkt der Baulandwidmung festgelegt.

Mit dieser Formulierung soll sowohl das bestehende Bauland, als auch zukünftig mögliches Bauland in Hinblick auf die endgültige Freigabe zur Bebauung geregelt werden.

### (3) Wirtschaftliche Entwicklung

a) Maßnahmen zur Unterstützung der Landwirtschaft:

- Verstärkte Zusammenarbeit mit der heimischen Gastronomie und Tourismuswirtschaft. Unterstützung der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte
- Unterstützung der Landwirtschaft als Auftragnehmer im Rahmen der öffentlichen Grünraumpflege
- Förderung von Alternativenenergien als ergänzende Einnahmequelle für die Landwirtschaft

b) Maßnahmen zur Unterstützung von Gewerbe- und Dienstleistungssektor:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Versuchsanstalt.
- Erhaltung der bestehenden Dienstleistungs- und Nahversorgungsbetriebe im Dorf und Unterstützung der Ansiedlung weiterer wohnverträglicher Wirtschaftsbetriebe im Ortsgebiet.

c) Maßnahmen zur Unterstützung des Tourismus:

- Erhaltung des Schiliftes mit Pistenbeschneigung.
- Freihaltung der Langlaufloipen
- Absicherung und allfällige Erweiterung des Mountainbike- und Reitwegekonzeptes
- Verbesserung des regionalen Wanderwegenetzes
- Verbesserung der KFZ-Abstellmöglichkeiten für Naherholungssuchende
- Erweiterung und qualitative Verbesserung des Golfplatzes

In Anlehnung an den bisherigen Verordnungstext wurden die allgemeinen Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung, auch wenn manche davon keine direkten Auswirkungen auf flächenhafte Festlegungen aufweisen, aktualisiert.

Die Gewerbegebietsausweisung zur Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben bleibt auf den Bereich westlich der ehemaligen landwirtschaftlichen Versuchsanstalt beschränkt.

Linienhafte Angebote für Erholungszwecke sind auf den Einzelfall bezogen zu beurteilen und entsprechend abzusichern (Freihalten mittels Widmung oder Bebauungsplan bzw. Vertragsraumordnung). Zu berücksichtigen sind auch allfällige Nutzungsintensivierungen bzw. Konflikte in Hinblick auf die Entflechtung der Erholungsnutzung vom Individualverkehr.

Der Streckenverlauf der Langlaufloipen wurde in generalisierter bzw. symbolischer Form im Verordnungsplan dargestellt.

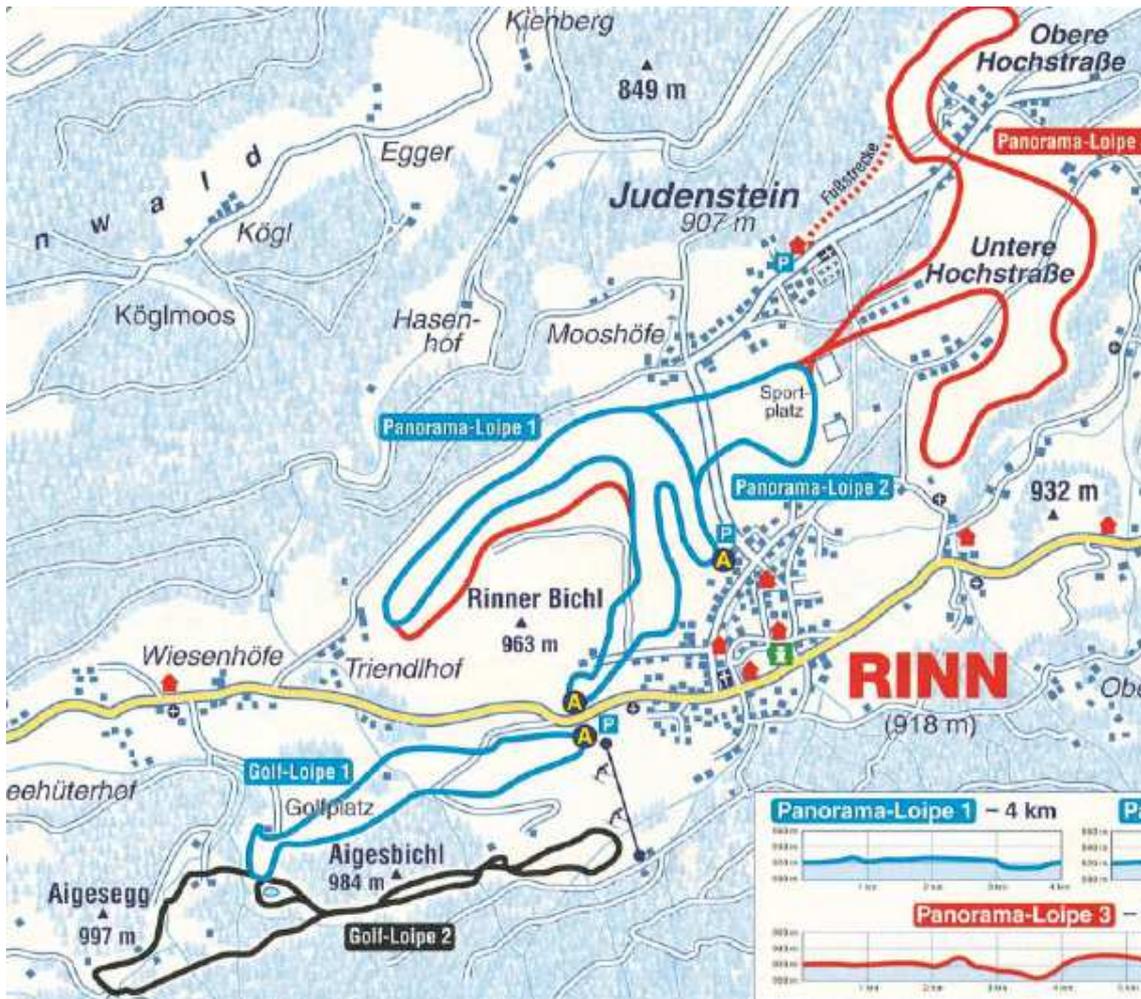


Abb.: Langlaufzentrum Innsbruck-Rinn mit Streckenverlauf (Quelle: Tourismusverband)

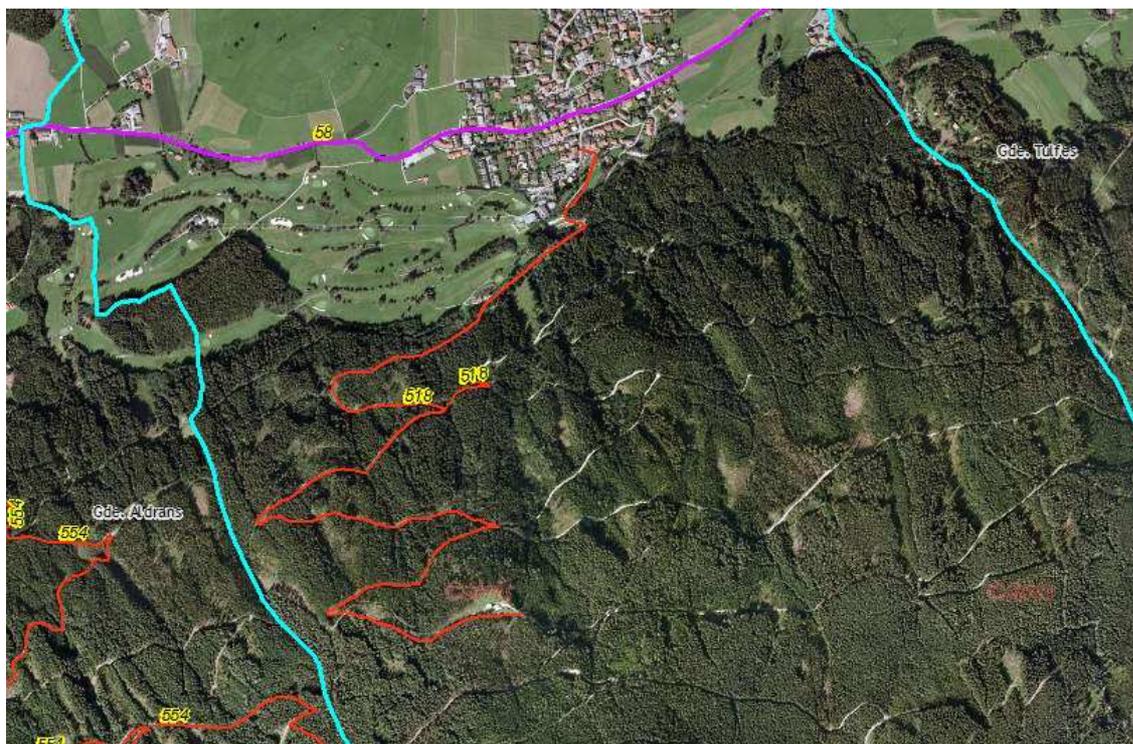


Abb.: Mountainbikeroute und Biketrail Rinn mit Streckenverlauf (Quelle: tiris)

#### **(4) Verkehrserschließung, Lösung von Verkehrsproblemen**

a) Die geplanten Maßnahmen im Bereich Verkehr zielen darauf ab, eine Verkehrsinfrastruktur zu gewährleisten, die der Rinner Bevölkerung weiterhin ein hohes Maß an Mobilität garantiert und der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung Rechnung trägt. Gleichzeitig dürfen die durch Verkehr hervorgerufenen Belastungen ein Ausmaß nicht überschreiten, das mit der hohen Wohn- und Naherholungsqualität in Rinn vereinbar ist.

b) Hierfür werden folgende Maßnahmen als Ziel führend erachtet:

- Temporeduzierende bauliche Maßnahmen im Ortsbereich (40km/h)
- Errichtung eines Gehsteiges im Bereich der Hauptstraße, Kirchgasse, Bühelkreuz
- Anlage von Fußwegen (Schulwegen) in Neubaugebieten.
- Sukzessive Umsetzung von Fußwegverbindungen (insbesondere bei Erlassung von Bebauungsplänen) zur Erreichbarkeit von öffentlichen bzw. zentralen Einrichtungen, Nahversorgung und Naherholung (Prinzip der kurzen Wege)
- Verbesserung der Parkmöglichkeiten in den Bereichen
  - westliche Ortseinfahrt (Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Versuchsanstalt)
  - Golf/Schiliftparkplatz - Judenstein - Bereich Sportplatzsiedlung
  - nördlicher Dorfrand (Zugang zum Biotop im Bereich Neuwirts Moos)

In Weiterentwicklung des derzeitigen Verordnungstextes wurden die Ziele und Maßnahmen zum Themenbereich Verkehr aktualisiert.

#### **(5) Entwicklung der sonstigen Infrastruktur**

a) In Abstimmung mit der angestrebten Gesamtentwicklung sind hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung vordringlich folgende Maßnahmen erforderlich:

- Trennung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser im Kanalsystem im Zuge von Erneuerungen und Erweiterungen
- Sanierung der Wasserversorgungsinfrastruktur
- Reduktion der Bodenversiegelung, Förderung der Versickerung von Regenwasser und der Schaffung von Pufferspeichern auf eigenem Grund

b) Für die Sicherstellung der Versorgung mit Energie sowie zur verstärkten Nutzung vorhandener erneuerbarer Energiepotentiale sind in Abstimmung mit der angestrebten Gesamtentwicklung vorrangig folgende Maßnahmen erforderlich:

- Förderung des Einsatzes von erneuerbaren Energiequellen (Sonnenenergie, Hackschnitzel)
- Bei der Beurteilung und Genehmigung von Photovoltaik-Anlagen und Sonnenkollektoren sind die Interessen der örtlichen Raumordnung, wie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die Vermeidung der Beeinträchtigung von angrenzenden Liegenschaften zu beachten. Eine Kombination derartiger Anlagen mit Gebäuden bzw. der Anordnung innerhalb des Baulandes ist daher erforderlich.

c) Weiters ist zur Verwirklichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Neubau folgender öffentlicher Anlagen und Einrichtungen vordringlich angestrebt:

- Errichtung des Gemeindebauhofes am Areal der ehemaligen Kläranlage
- Ergänzung des Gemeindesaals mit der nötigen Infrastruktur (Garderobe, Küche, Toiletten, Abstellraum, etc.)
- Schaffung von Einrichtungen für Trendsportarten im Sportplatzbereich

In Weiterentwicklung des derzeitigen Verordnungstextes wurden die Ziele und Maßnahmen zum Themenbereich Infrastruktur aktualisiert. Neu formuliert wurde die Bestimmung zur Beurteilung und Genehmigung von Photovoltaik-Anlagen und Sonnenkollektoren.

## **(6) Schutz des Orts- und Straßenbildes**

Der Bereich des erhaltenswerten Orts- und Straßenbildes ist im Ordnungsplan ersichtlich. Hierfür kann die Gemeinde Regelungen im Sinne des § 31 Abs. 1 lit. k TROG 2011 treffen.

Der Ortskern wird durch teilweise erhaltenswerte Bausubstanz in seinem Erscheinungsbild geprägt. Einzelne positiv prägende Gebäude stehen leer, woraus jedoch noch keine Gesamtproblematik abgeleitet werden kann. Im Bedarfsfall erscheint es jedoch wichtig, eine Option für Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Sanierung von Gebieten nach § 28 Abs. 4 lit. e und f TROG 2011 zu formulieren. Im Gegensatz zum bisherigen Verordnungstext wird diese Maßnahme nur mehr als Kann-Bestimmung aufgenommen.



Abb.: Beispiel eines positiv prägenden, jedoch leer stehenden Gebäudes im Ortskern (ehemaliger Gasthof Neuwirt mit Kern aus dem 16. Jhdt; Quelle: Tiroler Kunstkataster)

#### **§ 4 Besondere behördliche Maßnahmen**

(1) Der Flächenwidmungsplan ist auf Widersprüche zu den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu überprüfen und innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Fortschreibung anzupassen oder neu zu erlassen.

Im gegenständlich vorliegenden Entwurf des Ordnungsplanes wurden keine Rückwidmungen von Bauland in Freiland vorgenommen. Ob darüber hinaus Verschiebungen von Widmungskategorien erforderlich wären, ist nach Abschluss der Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes zu evaluieren.

(2) Hinsichtlich der baulichen Entwicklung besteht für die Gemeinde ein Richtlinienplan. Im Falle von darüber hinaus gehenden Nachverdichtungen oder besonderen Bauvorhaben ist die Erstellung von Bebauungsplänen vorgesehen.

Zur Vermeidung von Doppelgleisigkeiten und für einen effizienten finanziellen Mitteleinsatz ist es sinnvoll, den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinienplan weiterhin als Orientierungshilfe für Bauverfahren anzuwenden. Bei Überschreitungen der darin festgelegten Pa-

parameter ist deren Zulässigkeit zu raumordnungsfachlich prüfen, und allenfalls die Erlassung eines Projekt bezogenen Bebauungsplanes zu erlassen.

(3) Eine Umwidmung der mit Z0 gekennzeichneten Flächen darf nur dann erfolgen, wenn konkreter Bedarf vorliegt und eine Deckung des Bedarfs nicht bereits im Rahmen der bereits gewidmeten und mit früheren Zeitzonen versehenen Grundflächen möglich ist und die Gemeinde finanziell, rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, die erforderlichen Einrichtungen der Infrastruktur zu erstellen. Bedarf liegt insbesondere bei Eigenbedarf vor bzw. wenn sichergestellt ist, dass die mit Z0 gekennzeichneten Flächen zumindest zum Großteil dem sozialen bzw. geförderten Wohnbau, zur Verfügung gestellt werden, um dadurch Grundflächen zur Deckung des Wohnbedarfs für die Bevölkerung zu sozialverträglichen Preisen im Sinne der Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu sichern.

Bei baulichen Entwicklungsflächen, die mit einer Zeitzone „Z0“ versehen ist, ist bei zukünftigen Maßnahmen im Vorfeld abzuklären, ob die Voraussetzungen für eine tatsächliche Widmung oder für die Erlassung eines Bebauungsplanes vorliegen.

## **§ 5 Besondere privatwirtschaftliche Maßnahmen**

(1) Die Bodenpolitik der Gemeinde Rinn ist auf den Grundsatz der bodensparenden Bebauung ausgerichtet. Ziel ist es, unter Bewahrung der hohen Wohnqualität Formen verdichteter Bebauung zu forcieren, sowie durch entsprechende Grundstückspreise die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum zu ermöglichen.

Die im Zuge der Ersterlassung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes verfolgte Raumordnungspolitik hat sich bewährt und soll daher gleich lautend fortgesetzt werden.

(2) Um diese Ziele zu erreichen beabsichtigt die Gemeinde fallweise selbst Grundflächen zu erwerben, um wachsenden Einfluss auf den Bodenmarkt zu bekommen und Tauschgründe zur Verfügung zu haben. Wenn möglich kann hierzu auch die Unterstützung des Bodenfonds herangezogen werden.

Begründung gleich lautend wie unter Abs. 1.

(3) Vertragsraumordnung im Sinne des § 33 TROG 1997 kann im Rahmen von Flächenwidmungsplanänderungen bzw. der Erlassung von Bebauungsplänen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, die auf Grundstücken von mehr als 1.100 m<sup>2</sup> erfolgen oder sofern das Ausmaß von 3 Wohneinheiten überschritten wird, angewendet werden. Dies gilt auch, wenn im

Hinblick auf beabsichtigte Bauvorhaben im Vorfeld Grundstücksteilungen vorgenommen werden und die errechnete Gesamtfläche der geteilten Grundstücke mehr als 1.100 m<sup>2</sup> umfasst. Weiters ist im Zusammenhang mit der Widmung bzw. der Erlassung von Bebauungsplänen bezogen auf mit Z0 gekennzeichneten Grundflächen Vertragsraumordnung dann anzuwenden, wenn dies zur Sicherstellung der mit dem örtlichen Raumordnungskonzept verfolgten Zielsetzungen erforderlich ist.

Die Vertragsraumordnung ist soweit diese zur Umsetzung der Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes notwendig ist, für alle Grundstücke und für alle Grundeigentümer in gleicher Weise anzuwenden.

Besonders unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung (große Zuwachsraten, Absicherung des Eigenbedarfes, hoher Auspendleranteil etc.) kann es im Interesse der Erhaltung der infrastrukturellen Ausstattung erforderlich sein, unterstützende privatrechtliche Verträge abzuschließen.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.

Aufgelegen beim Gemeindeamt Rinn vom xx.xx.2014 bis xx.xx.2014

## Festlegungen zur baulichen Entwicklung:

### K 1 Ortskern

Im Ortskern befinden sich in zentraler Lage die öffentlichen Gebäude wie z.B. Kirche, Volksschule, Kindergarten, Gemeindeamt, Einrichtungen des täglichen Bedarfes und Gastronomie- und Tourismusbetriebe. Zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt können Kerngebiete, Sondernutzungen oder landwirtschaftliche Mischgebiete ausgewiesen werden. Dabei kommt der Widmung von eingeschränkten Mischgebieten gemäß § 40 Abs. 6 und 7 TROG 2011 oder von Widmungen mit Teilfestlegungen gemäß § 51 TROG 2011 eine besondere Bedeutung zu.

Die öffentlichen Nutzungen und deren allenfalls erforderliche Erweiterungen sind mittels Sonder- oder Vorbehaltsflächen gemäß §§ 43 oder 52 TROG 2011 in ihrem Bestand zu sichern.

Das historisch gewachsene Gesamterscheinungsbild ist zu erhalten. Über den Gebäudebestand hinausgehende Baumassendichten sind zur Absicherung der Zentrumsfunktion nur in Kombination mit entsprechend darauf beschränkten Widmungsfestlegungen zulässig. Für bauliche Erweiterungen und zur Absicherung einer Ortsbild verträglichen baulichen Entwicklung ist ein Bebauungsplan zu erstellen. Als rechtliche Grundlage für die Baumasse gilt entweder der Altbestand oder die BMD von 1,9.



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt Ortskern

Im Dorfzentrum ist auf Grund der differenzierten Nutzungs- und auch Baustruktur eine darauf abgestimmte Raumordnungspolitik erforderlich. So ist es vorrangiges Ziel, die charakteristischen Nutzungen aufrecht zu erhalten, was mit einer Beibehaltung von uneingeschränkten Mischgebieten nicht bewerkstelligt werden kann. Auch die Nachverdichtungsmöglichkeiten sind im Einzelfall zu prüfen, da Sondernutzungen oft andere Bauvolumina aufweisen (müssen), als reine Wohnbauten. Gleichzeitig besteht der politische und raumordnungsrechtlich begründete Wunsch, in bestehende Rechte nicht einzugreifen. Aus diesem Grund wurde sowohl hinsichtlich Flächenwidmungs-, als auch Bebauungsplanung eine flexible Haltung eingenommen, die auch hinsichtlich des öffentlichen Interesses einen erforderlichen Spielraum ermöglichen.

## **W 2 Ortskernnahe Wohnbebauung**

Dieser Bereich kann entsprechend der bestehenden Nutzungs- und Baustruktur als Wohngebiet oder gemischtes Wohngebiet ausgewiesen werden.

Für zusammenhängende, noch unbebaute Baulandbereiche, die über einzelne Baulücken hinausgehen, ist ein Konzept zur Erschließung und Baustruktur erforderlich.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrserschließung und eines der zentralen Lage entsprechenden sparsamen Umgangs mit der Bodenressource bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Wohnqualität wird auf die Bestimmungen des Richtlinienplanes zur Bebauung verwiesen bzw. sind Bebauungspläne zu erlassen. Der Möglichkeit von maßvoll verdichteten Bauweisen (besondere, gekuppelte Bauweise oder Gruppenbauweise) kommt dabei besondere Bedeutung zu. Ein homogenes Gesamterscheinungsbild ist abzusichern.

Die fußläufige Durchlässigkeit des Wohngebietes zur besseren Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Nahversorger, Bushaltestelle, Naherholungsbereiche entlang der Waldränder etc.) ist mittels Bebauungsplan sicherzustellen (siehe auch § 3 Abs. 4 des Verordnungstextes).

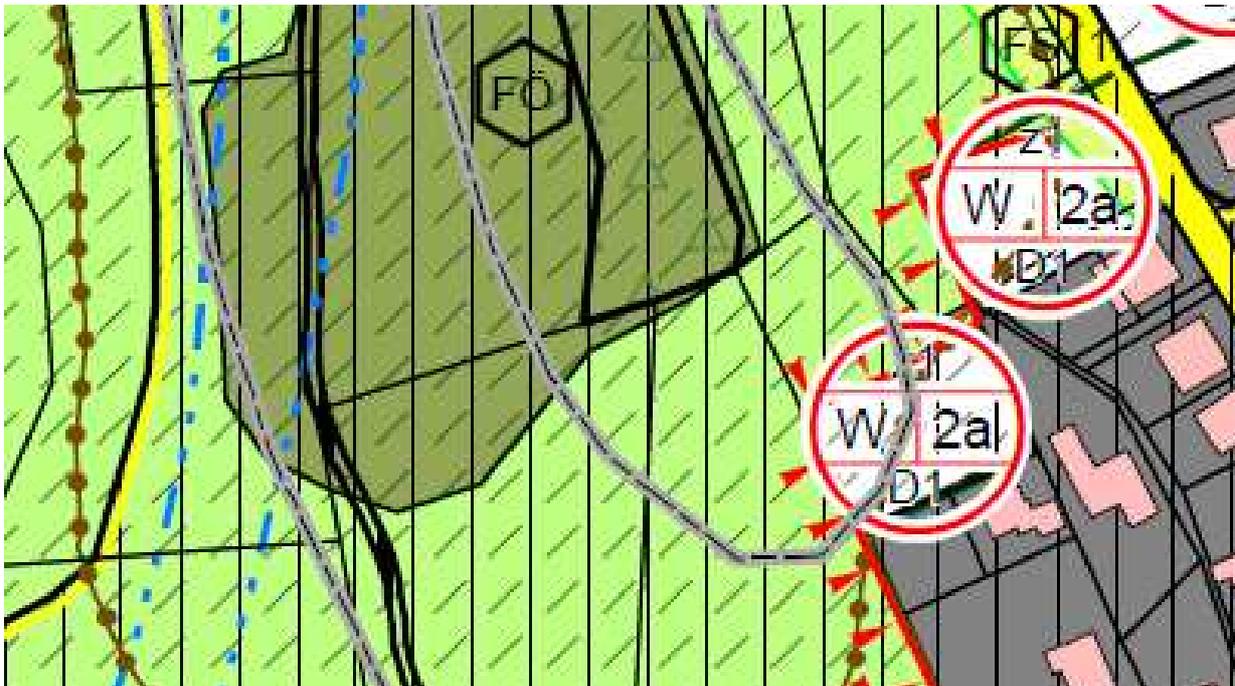
Nördlich, westlich und südlich des Dorfzentrums befinden sich die zentralen Wohngebietsbereiche mit fußläufiger Anbindung an alle wesentlichen Bereiche (öffentliche Einrichtungen, Nahversorgung, Haltestellen des ÖV, aber auch Anbindung an die Erholungsräume). Die einzelnen Liegenschaften sind alle als Bauland ausgewiesen. Für eine koordinierte und dem Ortsbild und der Infrastruktur entsprechende maßvolle Weiterentwicklung, wird unter Berücksichtigung eines besonders sparsamen Umgangs mit Grund und Boden primär das Instrumentarium der Bebauungsplanung anzuwenden sein. Dabei ist eine vorausschauende Planungsstrategie erforderlich,



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt ortskernnahe Wohnbebauung

### W 2a Ortskernnahe Wohnbebauung mit Auflagen

Für diesen Bereich gelten die Bestimmungen gemäß Index „W 2“. Darüber hinaus sind Auflagen zur Erhaltung des Landschaftsbildes auf Grund der Koordination mit der Naturschutzbehörde und mittels Bebauungsplan durch Festlegung von nicht bebaubaren Bereichen abzuklären.



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt ortskernnahe Wohnbebauung mit Auflagen

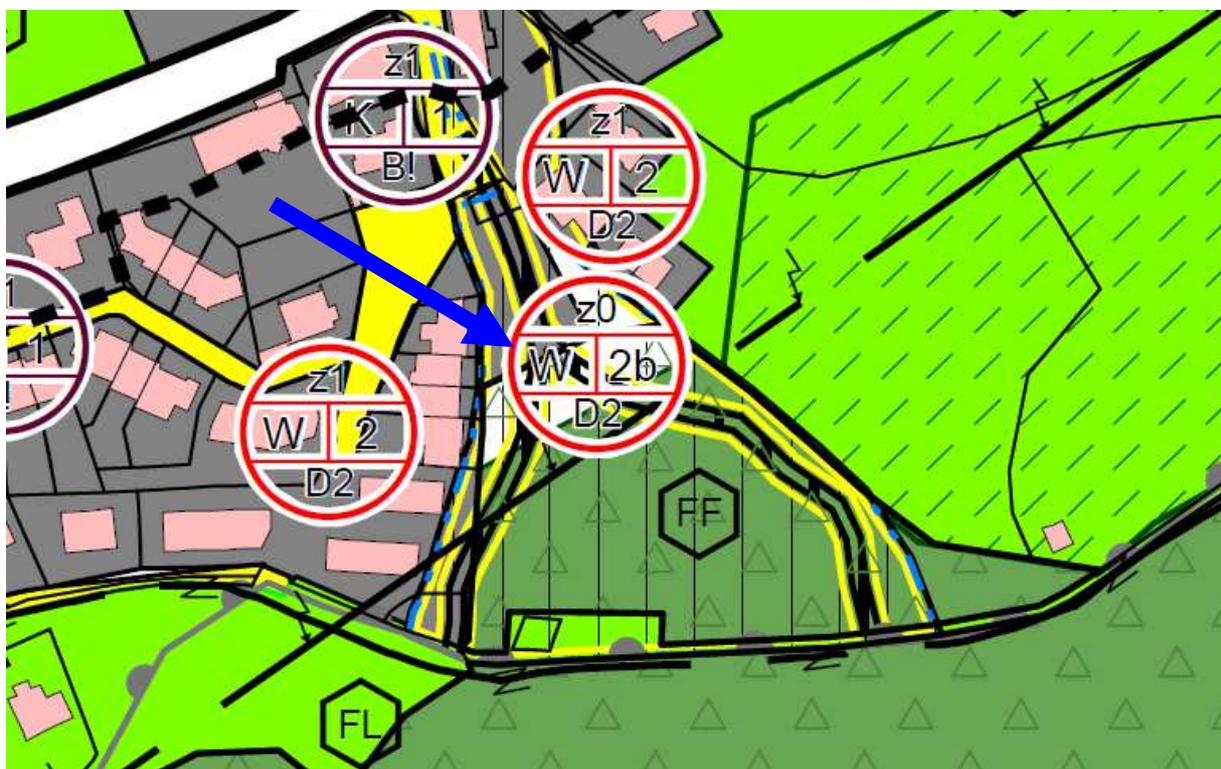
Für zwei bestehende Wohngebietsbereiche mussten im Zusammenhang mit einer Neuausweisung im Nahbereich des Rinner Mooses entsprechende Auflagen formuliert werden.

Es handelt sich um einen Feuchtbiotopkomplex mit Schilfröhricht, Schwarzerlenbestand, Entwässerungsgräben und einem ausgedehnten Flachmoorbereich. Zahlreiche seltene Pflanzenarten kommen vor. Die Landschaft prägende und gemäß Naturschutzgesetz geschützte Fläche muss weiterhin vor irreversiblen Eingriffen bewahrt werden.

Zur Erhaltung dieses Zustandes wurde in Koordination mit der BH Innsbruck, Abt. Umweltreferat/Naturkunde, vereinbart, eine Einschränkung im zu erlassenden Bebauungsplan im nordwestlichen Widmungsbereich vorzunehmen (siehe Bebauungsplan Hausleithner\_Lutz, Lotz & Ortner vom 04-11-2013).

### **W 2b Ortskernnahe Wohnbebauung unter bestimmten Voraussetzungen und mit Auflagen**

Für diesen Bereich gelten die Bestimmungen gemäß Index „W 2“. Eine Widmung ist nur nach Zustimmung der Abteilung Wildbach- und Lawinerverbauung und der Bezirksforstinspektion zulässig. Darüber hinaus sind Auflagen zur Erhaltung des Landschaftsbildes auf Grund der Koordination mit der Naturschutzbehörde und mittels Bebauungsplan durch Festlegung von nicht bebaubaren Bereichen abzuklären.



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt ortskernnahe Wohnbebauung unter bestimmten Voraussetzungen und mit Auflagen

Für einen neu beantragten Bereich zur Wohngebietserweiterung ist es auf Grund der speziellen Lageeigenschaften (rote Zone Wildbach, negative Stellungnahme Naturschutz) erforderlich, entsprechende Widmungsvoraussetzungen im Vorfeld zu überprüfen.

### **L 3 Ortskernnahe landwirtschaftliche Mischstruktur**

Dieser Bereich kann entsprechend der bestehenden Nutzungs- und Baustruktur als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen werden. Auf die Bestimmungen des Richtlinienplanes zur Bebauung wird verwiesen bzw. sind Bebauungspläne zu erlassen.

Landwirtschaftliche Betriebe können über die eingetragenen Siedlungsgrenzen hinaus erweitert werden, wenn dies betriebswirtschaftlich erforderlich ist, eine alternative Situierung nicht möglich ist und die Fläche als Sonderfläche für landwirtschaftliche Zwecke abgesichert wird.



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt ortskernnahe landwirtschaftliche Mischstruktur

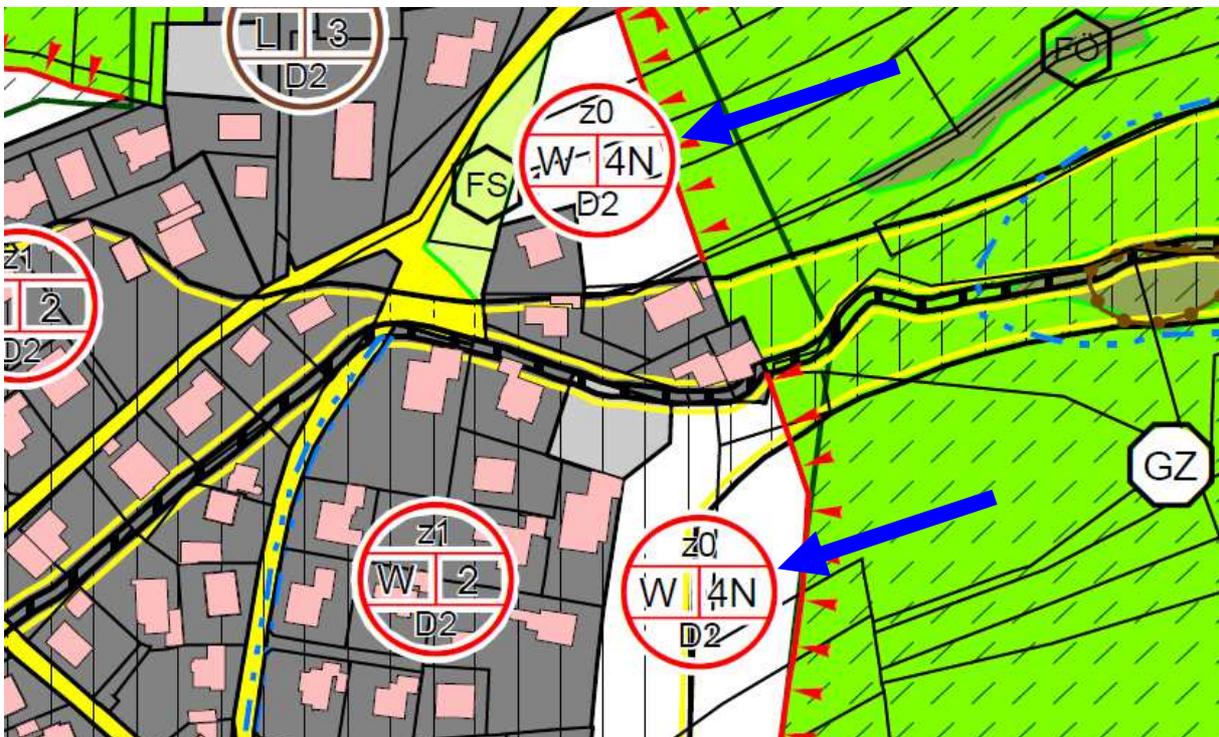
In Randlagen bestehende landwirtschaftliche Betriebe sollen in ihrer Nutzung und unter Hinweis auf die unter § 2 Abs. 2 „Wirtschaftliches Leitbild“ formulierten Aufgaben und Ziele abgesichert werden können. Mögliche Konfliktpotenziale mit der angrenzenden Wohnbebauung sind nach Möglichkeit hintanzuhalten.

### **W 4 Baulanderweiterung mit mangelhafter Parzellenstruktur**

Dieser Bereich kann unter folgenden Voraussetzungen als Wohngebiet ausgewiesen oder ein Bebauungsplan erstellt werden.

- Zur Bereinigung der Parzellenstruktur ist ein Verfahren zur Baulandumlegung oder eine Bereinigung der Parzellenstruktur durch Grundstückskauf oder –tausch erforderlich.

- Der ausgewiesene Bereich dient der Schaffung von Baulandflächen ausschließlich für den lokalen Bedarf. Zur Absicherung einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde sind privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen (z.B. Regelungen zur Bauverpflichtung, zum Vorkaufsrecht für die Gemeinde im Fall von nicht zweckgemäßer Verwendung, etappenweise Bebauung etc.).
- Durchführung einer gesamthaften Planung (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie) und Sicherstellung der verkehrsmäßigen und der Ver- sowie Entsorgungsinfrastruktur. Besonderer Wert soll auf die Architektur und die Gestaltung im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum gelegt werden (Wettbewerb, Ideenfindung zu Haustypen, Bepflanzungsplan)



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt Baulanderweiterung mit mangelhafter Parzellenstruktur

In Fortsetzung der Idee eines kompakten Dorfes mit klar ablesbaren Siedlungsändern sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Da die bestehende Erschließungs- und Parzellierungsstruktur zumindest in Teilbereichen als ungenügend einzustufen ist, soll im Rahmen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes eine genaue Vorgabe formuliert werden, die die Einhaltung der genannten Ziele absichern.

### **W 5 Siedlungssplitter mit reiner Wohnfunktion**

Dieser Bereich kann entsprechend der bestehenden Nutzungs- und Baustruktur als Wohngebiet ausgewiesen werden. Zur Absicherung einer maßvollen Verdichtung bei gleichzeitiger

Beibehaltung der Ein- und Zweifamilienhausbebauung wird auf die Bestimmungen des Richtlinienplanes zur Bebauung verwiesen bzw. sind Bebauungspläne zu erlassen



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt Siedlungssplitter mit reiner Wohnfunktion

Trotz der im Wesentlichen kompakten Siedlungsstruktur, bestehen im Gemeindegebiet auch einzelne Siedlungssplitter, die naturgemäß gegenüber einer Lage im Dorfkern infrastrukturelle Defizite aufweist. Die Absicherung einer nur moderaten Baudichte ist daher in diesem Zusammenhang als wesentlich anzusehen. Eine Verdichtung über eine Zweifamilienhausbebauung hinaus ist nicht zu befürworten und auch nicht mittels Bebauungsplan zu ermöglichen. Restflächen können analog zur bestehenden Baustruktur aufgefüllt werden.

**L 6 bzw.**

### **M 6 Siedlungssplitter mit gemischter Nutzungsstruktur**

Dieser Bereich kann entsprechend der bestehenden Nutzungs- und Baustruktur als allgemeines oder landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen werden. Zur Absicherung einer maßvollen Verdichtung bei gleichzeitiger Beibehaltung der Ein- und Zweifamilienhausbebauung wird auf die Bestimmungen des Richtlinienplanes zur Bebauung verwiesen bzw. sind Bebauungspläne zu erlassen.

Landwirtschaftliche Betriebe können über die eingetragenen Siedlungsgrenzen hinaus erweitert werden, wenn dies betriebswirtschaftlich erforderlich ist, eine alternative Situierung nicht möglich ist und die Fläche als Sonderfläche für landwirtschaftliche Zwecke abgesichert wird.



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt Siedlungssplitter mit gemischter Nutzungsstruktur

Bei der Festlegung für die sogenannten Siedlungssplitter mit gemischter Nutzungsstruktur wurde eine Kombination aus den Inhalten der Zähler 3 und 5 gewählt, um die betrieblichen Nutzungen absichern, und gleichzeitig eine störende Baudichte hintanhalten zu können.

### **G 7 ehemalige landwirtschaftliche Versuchsanstalt**

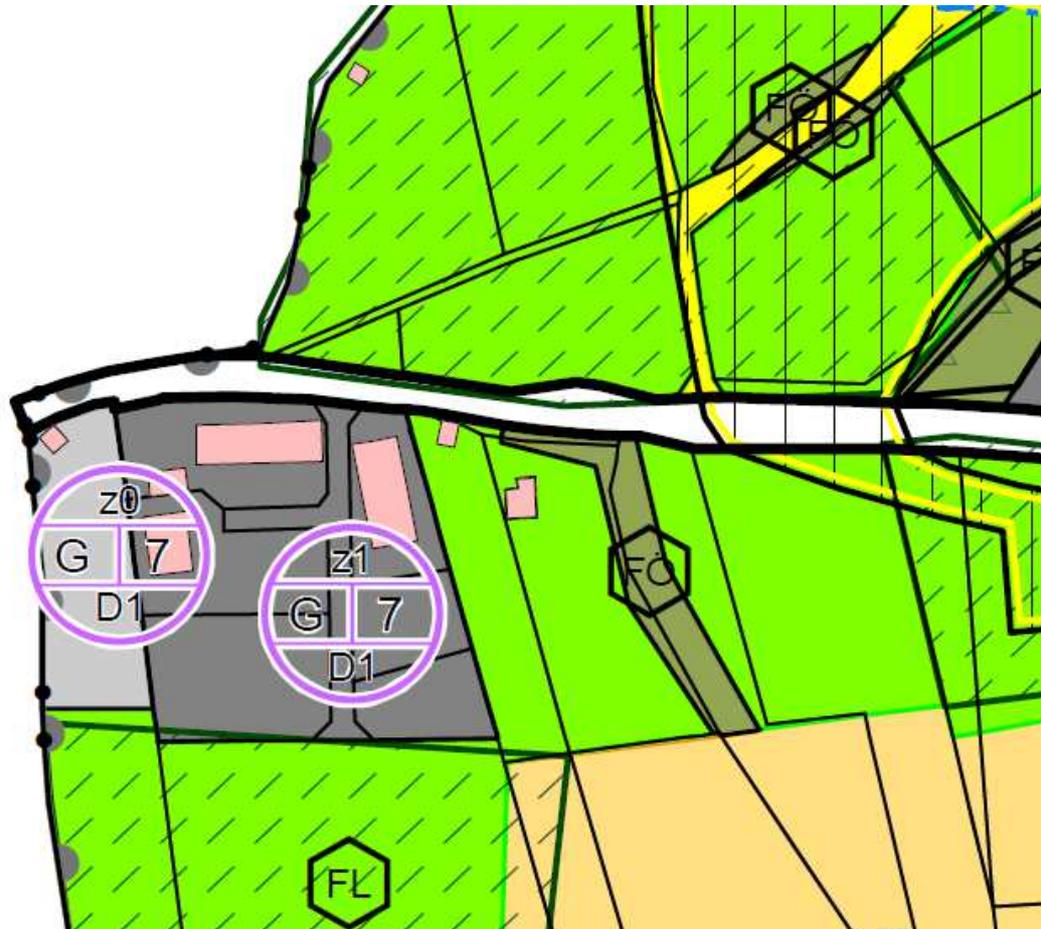
Nach Auflassen der bisherigen Nutzung ist dieser Bereich als Flächenvorsorge für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver gewerblicher Klein- und Mittelbetriebe (Richtwert 4 Beschäftigte je 1000 m<sup>2</sup> Bauland) vorgesehen.

Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist zu erhalten und widmungsmäßig allenfalls mittels Vertragsraumordnung abzusichern. Als entsprechende Widmung ist ein Gewerbe- und Industriegebiet auszuweisen. Dabei ist unter Berücksichtigung der bestehenden Art des zulässigen Betriebes eine Einschränkung gemäß § 39 Abs. 2 TROG 2011 vorzunehmen.

Betriebe, von denen erhebliche Emissionen wie Rauch, Staub, Lärm und Geruch ausgehen, insbesondere produzierende Betriebe im Baustoffbereich (Asphalt-, Beton-, Schotterbe- bzw. -verarbeitung und dergleichen), sowie Betriebe mit ausschließlichen Lagerflächen sowie Alt- und Wertstoffdeponiebetriebe sind auszuschließen.

Der Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Versuchsanstalt ist in den vergangenen Jahren sukzessive einer Bebauung zugeführt worden. Zur Absicherung der bestehenden

Nutzungen und der möglichen Erweiterung in Richtung westlicher Gemeindegrenze werden die derzeitigen Widmungseinschränkungen auch in das Raumordnungskonzept übertragen.

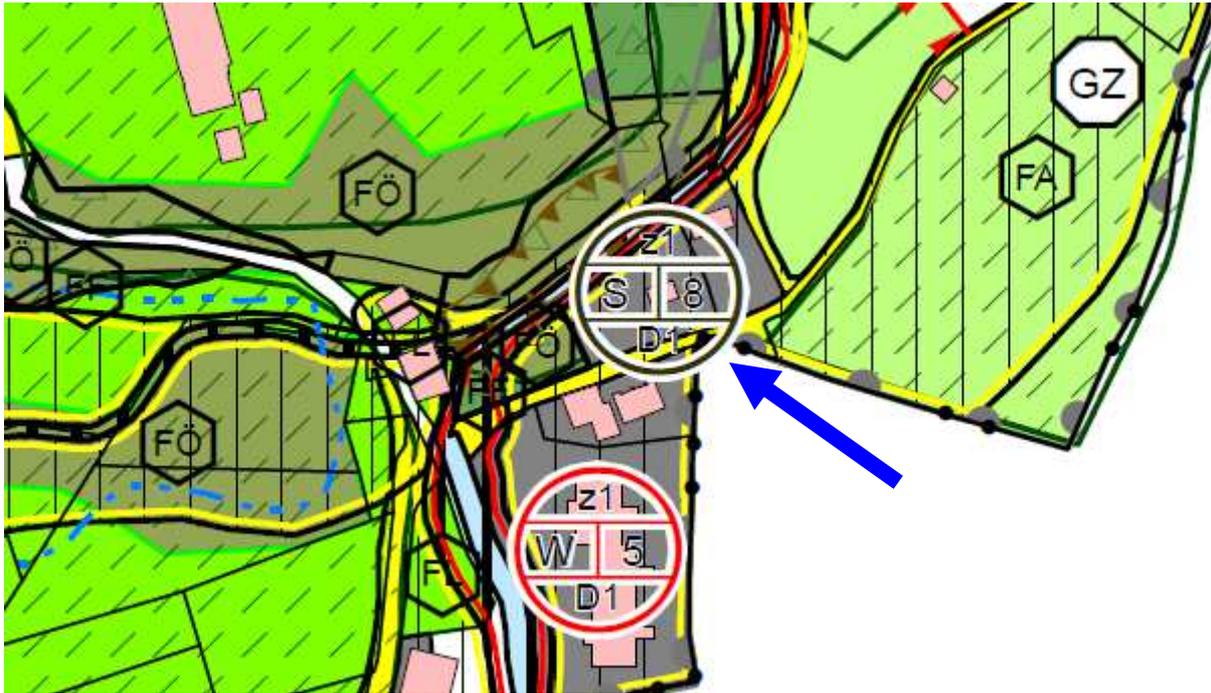


ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt ehemalige landwirtschaftliche Versuchsanstalt

### **S 8 Klärwerk und Bauhof**

Dieser Bereich dient dem Betrieb des Klärwerkes und eines Bauhofes. Dafür ist ausschließlich eine Widmung als entsprechende Sonderfläche gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 festzulegen.

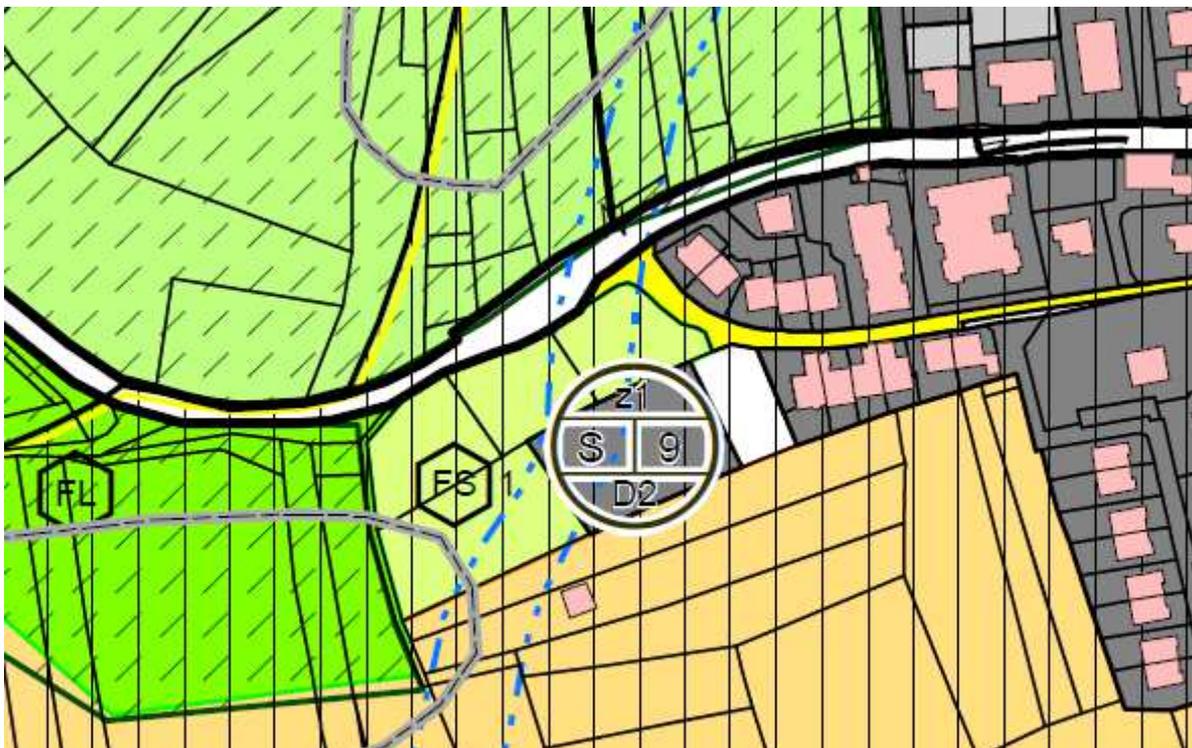
Analog zur Bestandssituation ist diese mittels Sonderflächenwidmung abzusichern.



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt Klärwerk und Bauhof

### S 9 Sondernutzung Lebensmittelhandel

Der ausgewiesene Bereich dient überwiegend einer Widmung als Sonderfläche für einen Handelsbetrieb (Lebensmittelnahversorger) nach § 48a TROG 2011.



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt Lebensmittelhandel

Für diesen Bereich werden jene Bestimmungen beibehalten, die im Zuge der Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes getroffen wurden.

### **S 10 Kirche Judenstein und angrenzende Sondernutzungen**

Der Bereich um die Kirche Judenstein ist mittels Sonderflächen und/oder als Bauland für touristische bzw. gastronomische Einrichtungen zu erhalten. Alternative betriebliche Sondernutzungen sind im Gesamtleitbild verankert.

Dafür ist ausschließlich eine Widmung von Sonderflächen gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 festzulegen.



#### **ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt Judenstein und angrenzende Sondernutzungen**

Auch im Bereich Judenstein werden die Bestimmungen des bestehenden Raumordnungskonzeptes beibehalten. Es handelt sich dabei um die Kirche in Judenstein und die umliegenden Sondernutzungen eines Hotels bzw. Ausflugsrestaurant, ein Spiel- und Sportplatz, sowie ein Campingplatz. Es liegt im öffentlichen Interesse, eine nachhaltige Nutzungsmischung aufrecht zu erhalten. Da ein wesentlicher Betrieb derzeit nicht aktiv geführt wird, kann es in diesem Bereich zu Nutzungsänderungen kommen, die jedoch in Hinblick auf die Nutzungs- und Baustruktur im Detail zu prüfen sind. Auch dafür könnten entsprechende Sonderflächen gewidmet werden.

## S 11 Rinner Alm

Für den Bereich der Rinner Alm ist ausschließlich eine Widmung als entsprechende Sonderfläche gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2011 festzulegen.



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt Rinner Alm

Die Nutzung der Rinner Alm wird weiterhin als Sonderfläche abgesichert.

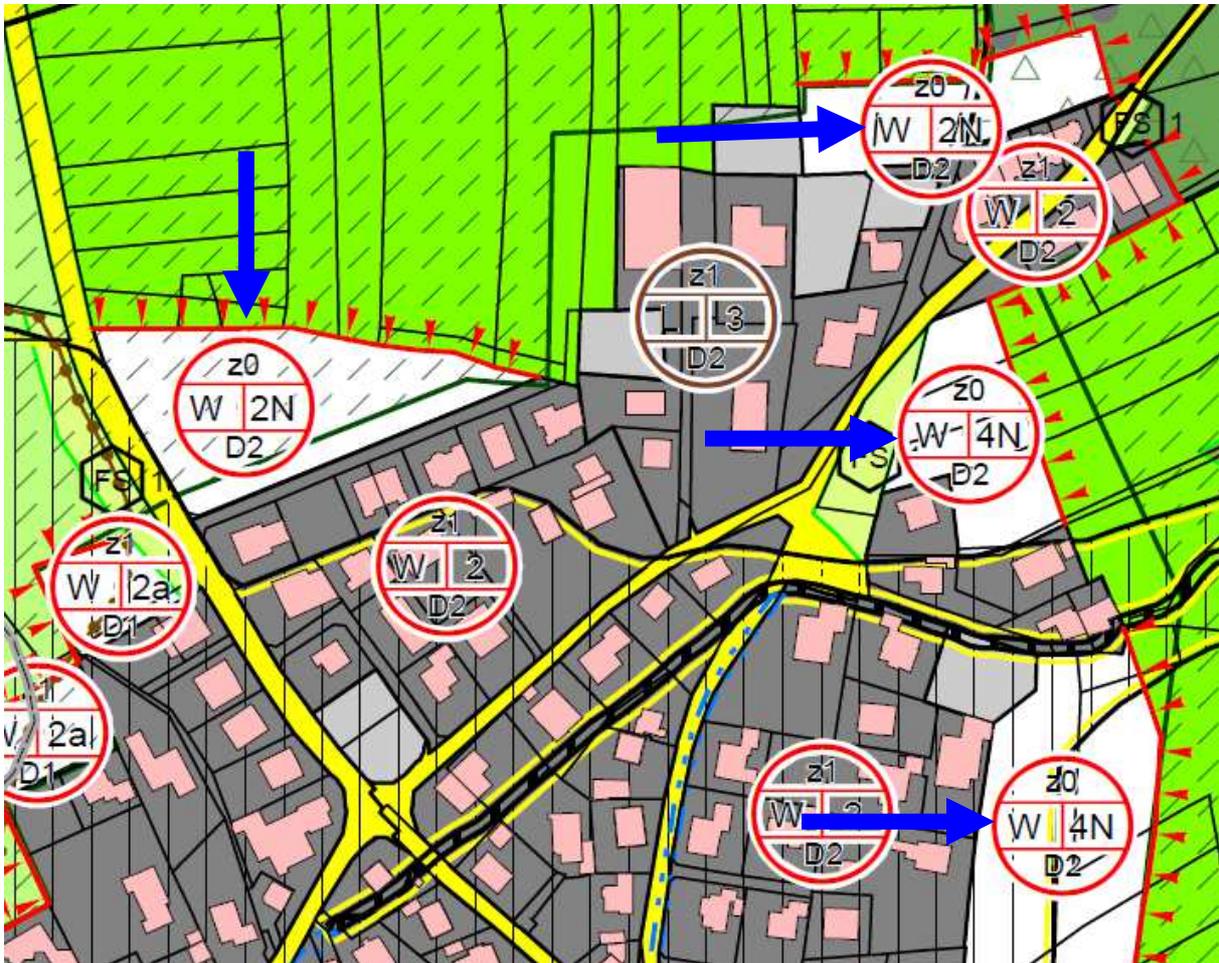
### Indexzusatz „N“ für mögliche Neuwidmungen

Diese Bestimmung umfasst alle (Teil-) Bereiche für zukünftig mögliche bauliche Entwicklungen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung im Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen waren.

Für diese Bereiche bzw. Teilbereiche gelten die Bestimmungen gemäß jeweiligem Index. Zusätzlich sind diese (Teil-) Flächen vorerst im Flächenwidmungsplan als Freiland auszuweisen. Eine Baulandwidmung ist erst dann zulässig, wenn ein konkreter Bedarf nachgewiesen werden kann und der entsprechende Verwendungszweck (z.B. durch den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen, Ausweisung als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau, Grundstückserwerb durch Bodenfonds Tirol, Gemeinde oder gemeinnützige Bau-träger bzw. Absicherung der Ziele durch gleichwertige rechtliche Instrumente etc.) gesichert ist.

Unter Hinweis § 3 Abs. 2 lit. a des Verordnungstextes und die Ausführungen im Erläuterungsbericht, sollen für jene bauliche Entwicklungsbereiche, die derzeit noch als Freiland gewidmet sind, einheitliche Regelungen getroffen werden. Die Absicherung der Verfügbarkeit und der tatsächlichen Inanspruchnahme als Bauland ist in Zusammenhang mit einem

effizienten Ressourceneinsatz erforderlich. Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde wird daher wie bisher fortgesetzt. Der erforderliche Baulandbedarf ist vor allem für Gemeindebürger sicherzustellen.



ÖRK Fortschreibung, Ausschnitt mit Bereichen aktiver Bodenpolitik in Zusammenhang mit Neuwidmungen