

VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE RINN VOM 09.10.2014 MIT DER DAS ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSKONZEPT ERLASSEN WIRD

Auf Grund des § 31a Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 29 Abs. 2 und § 31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes TROG 2011, LGBl. Nr. 56/2011 i.d.F. 130/2013, in Verbindung mit § 3 der Verordnung der Landesregierung, mit der nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen werden, LGBl. Nr. 122/1994, wird verordnet:

1. ABSCHNITT

§ 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.

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

(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.

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

2. ABSCHNITT

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

§ 2 Allgemeine Aufgaben und Ziele

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.

(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 Pflegevorsorge 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.

(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.

(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.

§ 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. 150m² Fläche)

FS 4 Hackschnitzzellager

FS 5 Elektrizitätswerk mit Betreiberwohnung

FS 6 Almwirtschaft

FS 7 Hochbehälter

(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 Jagdausübung 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.

(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.

(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.

(2) Siedlungsentwicklung

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

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.

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.

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.

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 2011 (siehe auch Festlegungen zur baulichen Entwicklung: „K 1 Ortskern“)

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

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.

(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 bzw. mögliche Erweiterung des 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
- Erhaltung des Campingplatzes Judenstein

(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 bedarfsgerechter Parkmöglichkeiten

(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
- Schaffung von Einrichtungen für Trendsportarten im Sportplatzbereich

(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.

§ 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.

(2). Zur Steuerung der Intensität, Dichte und Höhenentwicklung der Bebauung (Inhalt des ÖRK nach § 31 Abs 1 lit g TROG 2011) bedient sich die Gemeinde in Ergänzung der sonstigen diesbezüglichen planlichen und textlichen Festlegungen des ÖRK eines planlichen Leitbildes für die Bebauungsplanung. Im Falle von darüber hinaus gehenden Nachverdichtungen oder besonderen Bauvorhaben ist die Erstellung von Bebauungsplänen vorgesehen.

(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 Zeitzeonen 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.

§ 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.

(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.

(3) Vertragsraumordnung im Sinne des § 33 TROG 2011 kann im Rahmen von Flächenwidmungsplanänderungen bzw. der Erlassung von Bebauungsplänen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, die auf Grundstücken von mehr als 1.100 m² 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 m² 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.

§ 6 Inkrafttreten

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 68 Abs. 1 TROG 2011 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Gemeinde Rinn

Bürgermeister Friedrich Hoppichler

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.

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 Leitbildes gem. § 4 Abs. 2 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).

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.

L 3 Ortskernnahe landwirtschaftliche Mischstruktur

Dieser Bereich kann entsprechend der bestehenden Nutzungs- und Baustruktur als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen werden. Auf die Bestimmungen des Leitbildes gem. § 4 Abs. 2 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.

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)

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 Leitbildes gem. § 4 Abs. 2 verwiesen bzw. sind Bebauungspläne zu erlassen

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 Leitbildes gem. § 4 Abs. 2 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.

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 m² 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.

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.

S 9 Sondernutzung Lebensmittelhandel

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

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.

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.

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 Bauträger bzw. Absicherung der Ziele durch gleichwertige rechtliche Instrumente etc.) gesichert ist.