



Dipl.-Ing. Andreas Lotz & Dipl.-Ing. Dr. Erich Ortner

Museumstraße 37a - A-6020 INNSBRUCK

Telefon (0512) 560390 Fax: 560390 / 19

www.raumplanung.co.at – E-mail: info@raumplanung.co.at

VERORDNUNGSTEXT



**FORTSCHREIBUNG DES ÖRTLICHEN
RAUMORDNUNGSKONZEPTE
DER GEMEINDE REITH I.A.**

Lotz&Ortner – Innsbruck Juni 2022

Verordnung

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Reith im Alpbachtal vom 02.06.2022 mit der das örtliche Raumordnungskonzept gemäß § 31c TROG 2022 fortgeschrieben wird:

Aufgrund des § 31c Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den §§ 28, 29 Abs. 2 und 31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, wird verordnet:

1. Abschnitt

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Reith im Alpbachtal.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für einen Planungszeitraum von 10 Jahren. Der Bürgermeister hat dem Gemeinderat nach 5 Jahren ab dem Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes einen Bericht über die Verwirklichung der Festlegungen vorzulegen. Dieser Bericht hat auch eine Überprüfung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz zu enthalten.
- (3) Der Ordnungsplan zur räumlichen Entwicklung im Maßstab 1:5.000 und der Verordnungstext bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung. Der Erläuterungsbericht, die Bestandsaufnahme (Änderungsansuchen und Baulandbilanz, Nutzung und Infrastruktur) im Maßstab 1:5.000, sowie die Naturkundliche Bearbeitung (Lebensraumtypenplan, Landschaftsbild und Erholungswerteplan, Naturwerteplan) M 1:5.000, bilden die fachlichen Grundlagen dieser Verordnung.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

2. Abschnitt

Grundsätzliche Festlegungen über die räumliche Entwicklung

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

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

- (1) Im Planungszeitraum soll eine stabile Bevölkerungsentwicklung angestrebt werden. Im Planungszeitraum wird von einer Bevölkerungsentwicklung bis zirka 2.800 Einwohner bzw. einer Entwicklung bis maximal 1.330 Haushalte ausgegangen

- (2) Die Siedlungsentwicklung kann innerhalb der in der Fortschreibung ausgewiesenen Siedlungsgrenzen erfolgen, wobei eine Baulandbereitstellung im öffentlichen Interesse mittels Vertragsraumordnung unterstützt werden soll. Die Siedlungsentwicklung hat sich auf den Ort Reith i.A. und St. Gertraudi zu konzentrieren. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die ausgewiesenen Grünkeile als raumordnerisches Element zu erhalten.
Folgende weitere Ziele sind für die Siedlungsentwicklung vorrangig:
 - Im gesamten Ortsgebiet ist bei der Errichtung von neuen Gebäuden auf die architektonische Gestaltung zu achten.
 - Für die ortsansässige Bevölkerung beabsichtigt die Gemeinde Bauland zu sozialen Preisen zur Verfügung stellen.
 - Innerhalb des Ortskerns ist bei Baumaßnahmen die Erhaltung der Gebäudestruktur und die Platzgestaltung vor der Kirche zu berücksichtigen.
 - Alte und charakteristische Bauernhäuser sind möglichst zu erhalten.

- (3) Der wirtschaftliche Standort ist durch die Ausweisung von Gewerbegebieten in raumverträglichen Bereichen zu festigen. Die wirtschaftliche Entwicklung auf Basis einer klein- und mittelbetrieblichen Struktur soll durch geeignete Widmungskategorien unterstützt werden. Dazu zählt vor allem die Absicherung der Nutzungsvielfalt im Ortskern, der touristischen und landwirtschaftlichen Betriebe, sowie des bestehenden Gewerbebestandes St. Gertraudi.

- (4) Es ist beabsichtigt, die Anlage Schlosspark Matzen zu erhalten und für zukünftige, der Allgemeinheit dienende Projekte offen zu halten.
- (5) Um den Reither See sind keine Ausnahmen der Bauverbote für Private vorzunehmen. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Allgemeinheit auf im Eigentum der Gemeinde stehendem Grund ist im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde möglich.
- (6) An den Außengrenzen des Baulandes und baulandähnlichen Sonderflächen ist die Übergangszone zwischen bebautem Raum und Freiraum als entsprechender Siedlungsrand zu gestalten.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL bzw. FF), 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 wird. Die Ausweisung von Bauland ist jedenfalls unzulässig.
- (2) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42a und b TROG 2022 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Absatz 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.
- (3) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen ist die Ausweisung von Sonderflächen für die Neuerrichtung von Hofstellen, Austraghäusern, sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden und freilandverträglichen Sportanlagen wie z.B. Reitplätzen nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis i TROG 2022 zulässig. Neue Hofstellen sind ausschließlich anstelle bestehender Gebäude zulässig und wenn deren Sanierung entweder nicht oder nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand möglich ist.
- (4) Waldflächen sind als landwirtschaftliche Freihalteflächen anzusehen, soweit nicht eine bauliche Entwicklung im Entwicklungsplan vorgesehen ist. In derartigen Freihalteflächen ist zu-

sätzlich zu den Kriterien gemäß Absatz 3 die Ausweisung von Sonderflächen nur zulässig, wenn der Sonderflächenzweck die Situierung im Wald erfordert (z. B. Jagd- oder Forsthütten).

- (5) In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis i TROG 2022 die Widmung von Sonderflächen für sportliche Freianlagen und Sportanlagen mit den damit verbundenen untergeordneten gastronomischen Einrichtungen zulässig.

Als entsprechende Freihalteflächen wurden ausgewiesen:

FE 1 Kinderland

FE 2 Park

FE 3 Seepromenade

FE 4 Sportanlage

FE 5 Tennisplatz

- (6) Sonstige Freihalteflächen erfordern in Bindung an den jeweiligen Freihaltezweck eine genauere Festlegung im Flächenwidmungsplan bzw. sind vorerst als Freiland für noch festzulegende Nutzungen vorzubehalten.

Als entsprechende Freihalteflächen wurden ausgewiesen:

FS 1 Friedhof

FS 2 Grünzug

FS 3 Lagerplatz

FS 4 Parkplatz

FS 5 Pumpstation

- (7) In den landschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen ist die Ausweisung von Bauland jedenfalls, jene von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen insoweit unzulässig, als sie nicht dem Schutz der Freihalteflächen dienen.

explizit ausgewiesene landschaftlich wertvolle Freihalteflächen sind:

FA 1 straßenbegleitender Grünzug

FA 2 Grünzug/Waldstreifen

- (8) Soweit auf Grund der Ausnahmebestimmungen der Absätze 2 bis 5 bauliche Anlagen in den Freihalteflächen zulässig sind, ist bei der Baugenehmigung bzw. Flächenwidmung darauf zu achten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, Nutzungskonflikte hintangehalten werden, die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und den allgemeinen Zielen der örtlichen Raumordnung entsprochen wird.
- (9) Uferschutzbereiche im Abstand von 5 Metern ab Böschungsoberkante sind von jeglichen baulichen Eingriffen freizuhalten. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde zu koordinieren.

§ 4

Siedlungsentwicklung

- (1) Das in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungsraum notwendige Bauland für Wohnzwecke wird mit ca. 1,5 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen sind auf dieses Ziel abzustimmen.
- (2) Für die weitere Siedlungsentwicklung ist vordringlich das bereits gewidmete bebaute und unbebaute Bauland heranzuziehen.
- (3) Die im Entwicklungsplan festgelegten Siedlungsgrenzen dürfen nicht überschritten werden, soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt ist.
- (4) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung 2022, ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen mit Ausnahme der maximalen Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Unter denselben Voraussetzungen kann auch eine Überschreitung von Baulandgrenzen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen.

Wenn eine Bebauung mit dem Freihaltezweck der betroffenen Freihaltefläche nicht vereinbar ist oder eine Bebaubarkeit auf Grund einer bestehenden Gefährdung insbesondere wegen der Lage in einer Gefahrenzone nicht gegeben ist, so muss durch eine Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung zu erlassenden Bebauungsplan sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

- (5) Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässig. Dabei dienen die Gebiete der Zeitzone Z 1 dem unmittelbaren Bedarf. Für die Zeitzone Z A ist neben dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes Voraussetzung, dass die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur tatsächlich finanziell und rechtlich sichergestellt sein muss. Die Zeitzone ZV gilt als Bauverbotsfläche, für die eine bauliche Nutzung nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen zulässig ist (z.B. positive Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. des Baubezirksamtes, Abteilung Wasserbau zu Überflutungsbereichen und Retentionsflächen, Abteilung Emissionen-Sicherheit-Anlagen des Amtes der Tiroler Landesregierung zu Bleiwerten in der Staubbelastung, Landesgeologie zu Steinschlagbereichen bzw. neu zu erschließende, noch nicht untersuchte Gipskarstgebiete oder die Einschränkung der Baulandwidmung durch ergänzende textliche Festlegungen gemäß § 37 Abs. 3 TROG 2022 bzw. die Erlassung eines Bebauungsplanes mit Festlegung von nicht bebaubaren Bereichen); Diese Bestimmung beschränkt sich auf jene Teilflächen bestehender Widmungen, die als Überschneidungsbereiche mit roten Gefahrenzonen bzw. Überflutungsbereichen oder andere Einschränkungen der Bebaubarkeit gemäß § 37 Abs. 3 TROG 2022 vorliegen.
- (6) Das Vorliegen eines Bedarfs ist insbesondere anzunehmen:
- Eigenbedarf für Kinder und sonstige Verwandte / Verschwägte;
 - Verkauf zur Finanzierung von erforderlichen Investitionen an bestehenden Gebäuden oder zur Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Betriebsgebäuden für den Eigenbedarf.
- (7) Eine frühere Ausweisung von Bauland, als dies nach der jeweiligen Zeitzone zulässig wäre, ist möglich, wenn ansonsten eine Deckung des Bedarfes nicht erfolgen könnte und die Erschließungsvoraussetzungen, insbesondere hinsichtlich Wasserver- und Abwasserentsorgung, vorliegen.

- (8) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Entfernung zum Ortszentrum, der vorhandenen Nahversorgung, des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Einrichtungen, sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende Verbauung Rücksicht zu nehmen.

Bezüglich der Baudichte werden folgende Dichtezonen festgelegt:

- Dichtezone D0 nutzungsbezogene, bodensparende Dichtefestlegung (z.B. für Sondernutzungen und gewerbliche Bauten)
- Dichtezone D1 überwiegend freistehende Objekte
- Dichtezone D2 überwiegend verdichtete Flachbauweise
- Dichtezone D3 überwiegend mehrgeschoßige Objekte

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Bei der Ausweisung von Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohngebieten vermieden werden. Auf zu erwartende Verkehrsbelastungen ist ebenfalls Bedacht zu nehmen. Die Ausweisung von Flächen für stark emittierende Betriebe ist unzulässig. Zur Hintanhaltung von Nutzungskonflikten ist bei der Ausweisung von Flächen für betriebliche Zwecke auf bestehende Nutzungen Bedacht zu nehmen und insbesondere vom Instrument des eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebietes im Sinne des § 39 Abs. 2 TROG 2022 bzw. der Beschränkung von Mischgebieten gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2022 Gebrauch zu machen. Bestehende betriebliche Sonderflächen sollen erhalten werden; sie können entsprechend der Lagequalität und der Umgebungsstruktur für alternative betriebliche Zwecke geändert werden.
- (2) Zur Absicherung des Tourismusstandortes können innerhalb der vorgegebenen Siedlungsgrenzen Tourismusgebiete ausgewiesen werden. Tourismusbetriebe, die außerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes liegen, können als entsprechende Sonderflächen gewidmet werden, soweit die Ziele der örtlichen Raumordnung dem nicht entgegenstehen. Beherbergungsbetriebe mit mehr als 25 Betten sind unbeschadet der Lage als entsprechende Sonderfläche gemäß § 43 TROG 2022 zu widmen.
- (3) Landwirtschaftliche Betriebe im Bereich des Baulandes sind in ihrem Bestand zu sichern. Sie können differenziert nach ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Sonderfläche Hofstelle

oder landwirtschaftliches Mischgebiet, insbesondere mit Beschränkungen nach § 40 Abs. 7 TROG 2022, gewidmet werden. Im Fall von Sonderflächenwidmungen für Hofstellen sind Festlegungen für ergänzende alternative Wirtschaftsformen nach den Bestimmungen des § 44 Abs. 8 TROG 2022 zulässig.

- (3) Die Erhaltung der Nahversorgung im Ortszentrum ist ein wichtiges infrastrukturelles Ziel der Gemeinde. Hierfür sind gegebenenfalls geeignete widmungsmäßige Voraussetzungen zu schaffen.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

- (1) Die Umsetzung einer KFZ-Verkehr minimierenden Raumordnungspolitik ist erforderlich; dazu zählen vor allem die Beendigung von Zersiedelungstendenzen durch Schließen von ortskernnahen Baulandlücken, die Abstimmung der Baulandentwicklung auf die Erreichbarkeit des Ortskernes mittels Fuß- und Radwege und auf die Haltestellen-Einzugsbereiche des öffentlichen Verkehrs.
- (2) Für die Neuerschließung des Siedlungsbereiches Stögerfeld ist die rechtliche und finanzielle Sicherstellung vor einer allfälligen Bauland- oder Sonderflächenwidmung erforderlich.
Vk1: Neuerschließung Stögerfeld

§ 7

Sonstige Infrastruktur

- (1) Zur Sicherung der Finanzierbarkeit der Wasserver- und Abwasserentsorgung sind vordringlich die festgelegten Baulandflächen in den bereits erschlossenen Baulandreservegebieten heranzuziehen.
- (2) Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der eingetragenen Brunnen- und Quellenstandorte sind von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.

- (3) Die Versorgung des Baulandes mit elektrischer Energie ist sichergestellt. Netzergänzungen im Bereich der noch unversorgten Baulandreserven sind nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten kurzfristig möglich.
- (4) Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen ist das öffentliche Interesse gegeben und es wird die Errichtung dieser Anlagen befürwortet. Bei der Beurteilung und Genehmigung derartiger Anlagen sind aber auch die sonstigen Interessen der örtlichen Raumordnung wie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die möglichste Vermeidung der Beeinträchtigung von angrenzenden Liegenschaften zu beachten. Dabei gilt insbesondere:
- a) Anlagen, die mit gleicher Neigung wie die Dachhaut unmittelbar auf dieser angebracht werden bzw. Anlagen, die in die Dachhaut oder in Fassaden eingebaut werden, sind im Zuge eines Bauverfahrens oder bei Einbringung einer Bauanzeige zu beurteilen und dabei sind erforderliche Auflagen vorzuschreiben.
- b) Für Anlagen, welche in sonstiger Weise auf Gebäuden oder baulichen Anlagen oder gänzlich freistehend errichtet werden gelten folgende Beurteilungskriterien:
- Frei stehende Anlagen können nur dann errichtet werden, wenn eine Ausführung in oder auf bzw. an einem naheliegenden Gebäude nicht möglich oder nicht sinnvoll ist. Dafür ist eine Beurteilung eines von der Planung unabhängigen Ziviltechnikers oder einer unabhängigen Beratungsstelle z.B. Energie Tirol o.ä., hinsichtlich der Zweckmäßigkeit vorzulegen.
 - Die Anlagen sind möglichst in unmittelbarer Nähe von bestehenden Gebäuden zu situieren.
 - Bei der Situierung ist auf die größtmögliche Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu achten und sind geeignete Maßnahmen zur Errichtung dieser Verträglichkeit vorzusehen.
 - Weiters ist die Situierung so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung anderer Objekte durch Blendwirkung oder dergleichen erfolgt und erforderliche Abstände zu anderen Objekten eingehalten werden.
 - Für die Möglichkeit der Einspeisung bzw. des Anschlusses der Anlage an das Strom-netz ist eine Stellungnahme des zuständigen Energieversorgers vorzulegen.
 - Auf Dauer oder zumindest für einen langen Zeitraum stillgelegte Anlagen sind zu entfernen.

§ 8

Behördliche Maßnahmen

- (1) Der bestehende Flächenwidmungsplan ist spätestens innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet zu ändern bzw. anzupassen, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und den Festlegungen des fortgeschriebenen örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.
- (2) Flächen dürfen nur unter Beachtung der jeweiligen Zählerfestlegungen als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.
- (3) Bei der Ausweisung von Sonderflächen für Hofstellen ist auf das Landschaftsbild besonders Bedacht zu nehmen.
- (4) Zur Einhaltung wertvoller Landschaftselemente können diese als Sonderflächen gewidmet werden. Entsprechend den allgemeinen Aufgaben und Zielen gemäß § 2 Abs. 6 zur Siedlungsrandgestaltung sind Maßnahmen als entsprechende Sonderflächen, mittels Bebauungsplänen in Form von Baugrenzlinien und/oder Festlegungen zur zulässigen Geländeänderung oder im Fall von größeren Flächeninanspruchnahmen durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan zu treffen.
- (5) Die Erstellung der Bebauungspläne ist an folgende Vorgaben gebunden:
 - Bebauungspläne sind bei nachgewiesenem Bedarf unter Beachtung der festgelegten Zeit- und Dichtezonen zu erstellen.
 - Mit der Erlassung von Bebauungsplänen ist auch die Erhaltung der Gebäudestruktur und der Charakter des Ortes sicherzustellen.
- (6) Zwingend notwendig sind Bebauungspläne in jenen Bereichen mit Bebauungsplanpflicht gemäß § 31 Abs. 5 TROG 2022 (Planzeichen „B!“). Für Parzellen mit genereller Bebauungsplanpflicht und einer Größe von 600 m² und darunter (zum Zeitpunkt der Erlassung dieser Verordnung), ist ein Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich, wenn die Erschließung des betreffenden Gebietes mit verkehrsmäßiger und technischer Infrastruktur gewährleistet ist, eine Boden sparende Bebauung mit mindestens zwei Obergeschoßen vorliegt

und das Bauvorhaben einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung hinsichtlich der umliegenden Bestandsstruktur und dem Orts- und Landschaftsbild entspricht. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind weitere Bauvorhaben für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude sowie Zubauten, mit denen die Baumasse gegenüber dem rechtmäßig bestehenden Gebäude, zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Verordnung, einmalig um insgesamt nicht mehr als 10 % vergrößert wird, sofern dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßenbildes, nicht zuwiderläuft.

Ein weiterer Anwendungsfall für die Erlassung von Bebauungsplänen besteht im Fall der Verwendungszweckänderung von Tourismusgebäuden, wenn diese die Umgebungsstruktur hinsichtlich Baumasse übersteigen, sowie bei Bauvorhaben und baulichen Maßnahmen, die eine wesentliche Geländeänderung hervorrufen.

Für die Bereiche mit Bebauungsregel (BR 1) gelten folgende Parameter:

- maximale Parzellengröße 600 m²
- Baumassendichte mindestens 1,0 BMD und höchstens 2,2 BMD
- zwingend 2 oberirdische Geschoße
- höchstzulässige traufenseitige Wandhöhe 6,5 m bzw. höchste Gebäudehöhe (First) 8,5 m
- Mindestdachneigung 15°
- Breite der Verkehrsfläche mindestens 4,5 m

Die Über- oder Unterschreitung der Parameter der Bebauungsregel ist mit Erlassung eines Bebauungsplanes möglich, wenn dies einer geordneten Gesamtentwicklung entspricht.

- (7) Zur Erhaltung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind für das Bauland örtliche Bauvorschriften gemäß § 27 TBO 2022 zu erlassen. Dies kann auch gebietsweise vor allem hinsichtlich der äußeren Gestaltung und der Gestaltung von Freiflächen erfolgen.
- (8) Die Zählerlegende des Entwicklungsplanes bildet eine Anlage zur Verordnung. Die darin enthaltenen Vorgaben sind in den jeweils betroffenen Bereichen bei Maßnahmen der Flächenwidmung und bei der Erstellung der Bebauungspläne zu beachten.

a) **Index K 1 Zentrumstypische Nutzung des Ortskernes:**

In der als Kernbereich ausgewiesenen Zone mit zentrumstypischer Nutzung, ist der dörfliche Schwerpunkt mit einer Mischung aus öffentlichen Einrichtungen, Nahversorgung, Tou-

rismus- und Gewerbebetrieben, sowie Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen, zu erhalten und auszubauen. Im zentralen Bereich der Dorfstraße sind dafür Widmungen von Mischgebieten mit nur betriebstechnisch notwendigen Wohnungen zumindest in der Erdgeschoßzone festzulegen (eingeschränktes Kerngebiet, eingeschränktes touristisches Mischgebiet oder Sonderflächen). Der Widmungsmöglichkeit in verschiedenen Teilbereichen kommt dabei besondere Bedeutung zu. Für eine ortsbildverträgliche bauliche Entwicklung ist ein Bebauungsplan zu erlassen; Die bestehende Baustruktur betreffend eine platzbildende Höhenentwicklung und die charakteristische Dachform sind beizubehalten.

b) Index W 1 zentrumsnahe Wohnbebauung:

Neben der Widmung als Wohngebiet ist auch die Ausweisung von gemischtem Wohngebiet zulässig. Handels-, Gastronomie-, Tourismus- und Dienstleistungsbetriebe, sowie wohngebietsverträgliche Kleinbetriebe können als entsprechende Sonderflächen gewidmet werden. Die gemischte Baustruktur mit moderaten Nachverdichtungstendenzen und kleinteiliger Parzellenstruktur ist zu erhalten; gebietsweise mangelhafte Straßenbreiten sind mittels Abtretungen an das öffentliche Gut oder durch Bebauungspläne zumindest auf Wohnstraßenquerschnitt aufzuweiten.

Für unbebaute Bereiche ist ab einer Größe von 1.000 m² die Durchführung einer gesamthaften Planung erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie); bei Flächen unter 1.500 m² ist die Vorlage eines Parzellierungsvorschlags ausreichend. Die Absicherung der Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2022, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) wird bei höheren Baudichten in Zusammenhang mit der Erlassung von Bebauungsplänen angestrebt.

c) Index W 2 Wohnbebauung in fußläufiger Zentrumsnähe:

Der Bereich ist überwiegend als Wohngebiet zu widmen. Ergänzend dazu können landwirtschaftliche Betriebe als landwirtschaftliche Mischgebiete oder Sonderflächen für Hofstellen ausgewiesen werden. Bei Erweiterungen von Hofstellen sind diese als Sonderflächen Hofstellen oder als landwirtschaftliche Mischgebiete gemäß § 40 Abs. 7 (La) zu widmen.

Eine moderate Nachverdichtung entsprechend der Umgebungsstruktur ist zulässig.

Gebietsweise mangelhafte Straßenbreiten sind mittels Abtretungen an das öffentliche Gut oder durch Bebauungspläne zumindest auf Wohnstraßenquerschnitt aufzuweiten.

Für jene Bereiche, die zum Zeitpunkt dieser Verordnung noch nicht als Bauland ausgewiesen sind oder als Baulandreserven gelten, ist ab einer Größe von 1.000 m² die Durchführung einer gesamthaften Planung erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie); bei Flächen unter 1.500 m² ist die Vorlage eines Parzellierungsvorschlags ausreichend. Die Absicherung der Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2022, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) wird bei Baulandwidmungen oder bei höheren Baudichten in Zusammenhang mit der Erlassung von Bebauungsplänen angestrebt.

d) Index W 3 St. Gertraudi:

Die gemischte Nutzungsstruktur ist bestandskonform zu widmen. Hierfür ist eine Ausweisung als Wohngebiet, landwirtschaftliches Mischgebiet oder allgemeines Mischgebiet möglich. Sondernutzungen (z.B. Kirche, Gasthaus, Parkplatz udgl.) können als entsprechende Sonderflächenwidmung ausgewiesen werden. Für unmittelbar lärmbelastete Gebiete an der Bundesstraße sind eingeschränkte Mischgebiete gemäß § 40 Abs. 6 zu forcieren (Lb, Mb). Bei wesentlichen Erweiterungen von Hofstellen sind diese als Sonderflächen Hofstellen zu widmen.

Für unbebaute Bereiche ist ab einer Größe von 1.000 m² die Durchführung einer gesamthaften Planung erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie); bei Flächen unter 1.500 m² ist die Vorlage eines Parzellierungsvorschlags ausreichend. Im Fall von Baulandneuwidmungen und baulandähnlichen Sonderflächen in Überflutungs- bzw. Gefahrenzonenbereichen ist eine positive Stellungnahme des Baubezirksamtes/Wasserbau bzw. der Wildbach- und Lawinerverbauung erforderlich. Für Baulandbereiche in roten Gefährdungszonen (30-jährige Überflutungsbereiche) ist das Bauland gemäß § 31 Abs. 1 lit. h i.V.m. § 35 Abs. 2 TROG 2022 zu kennzeichnen (zV2). Voraussetzung für die Aufhebung dieser Kenntlichmachung ist eine positive Beurteilung aus wasserbautechnischer Sicht. Zur Hintanhaltung möglicher Gefährdungen im Überflutungsbereich sind Höhenfestlegungen gemäß § 62 Abs. 1 lit. d TROG 2022 zu prüfen.

Für Änderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen im visuellen Umfeld der Kirche und der Ruine Kropfsberg ist eine positive Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes erforderlich. Weiters ist die Siedlungsrandgestaltung im Umfeld von Kropfsberg mittels Gehölzen erforderlich und gegebenenfalls mit der Umweltbehörde zu koordinieren.

Gebietsweise mangelhafte Straßenbreiten sind mittels Abtretungen an das öffentliche Gut

oder durch Bebauungspläne zumindest auf Wohnstraßenquerschnitt aufzuweiten.

Für jene Bereiche, die zum Zeitpunkt dieser Verordnung noch nicht als Bauland ausgewiesen sind, ist die Absicherung der Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2022, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) erforderlich.

Weiters ist die Eignung als Bauland hinsichtlich allfälliger Einschränkungen gemäß § 37 Abs. 3 und 4 zu prüfen (Lärm, Überflutungsgebiete).

e) Index W 4 Weng:

Der Bereich ist überwiegend als Wohngebiet zu widmen. Ergänzend dazu können landwirtschaftliche Betriebe als landwirtschaftliche Mischgebiete oder Sonderflächen für Hofstellen ausgewiesen werden. Bei Erweiterungen von Hofstellen sind diese als Sonderflächen Hofstellen oder als landwirtschaftliche Mischgebiete gemäß § 40 Abs. 7 (La) zu widmen. Für unmittelbar lärm- und/oder staubbelastete Gebiete sind entsprechende Auflagen abzuklären.

Für jene Bereiche, die zum Zeitpunkt dieser Verordnung noch nicht als Bauland ausgewiesen sind, ist die Absicherung der Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2022, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) erforderlich. Weiters ist die Eignung dieser Flächen hinsichtlich allfälliger Einschränkungen gemäß § 37 Abs. 3 und 4 zu prüfen (Lärm, Überflutungsgebiete, Staubbelastungen/Kontamination).

f) Index W 5 Hygna:

Der Bereich ist überwiegend als Wohngebiet zu widmen. Ergänzend dazu können landwirtschaftliche Betriebe als landwirtschaftliche Mischgebiete oder Sonderflächen für Hofstellen ausgewiesen werden. Bei Erweiterungen von Hofstellen sind diese als Sonderflächen Hofstellen oder als landwirtschaftliche Mischgebiete gemäß § 40 Abs. 7 (La) zu widmen. Bestehende Tourismus- oder Gastronomiebetriebe sind als entsprechende Sonderflächen zu widmen.

Hinsichtlich der Bebauung ist die Erhaltung ausreichender Gartenflächen bzw. die Durchgrünung des Siedlungsgebietes zu gewährleisten.

g) Index W 6 Bischofsbrunn:

Der Bereich ist als Wohngebiet zu widmen. Die Kleinteiligkeit der Bebauungs- und Parzellenstruktur ist beizubehalten.

Gebietsweise mangelhafte Straßenbreiten sind mittels Abtretungen an das öffentliche Gut oder durch Bebauungspläne zumindest auf Wohnstraßenquerschnitt aufzuweiten.

Für unbebaute Bereiche ist ab einer Größe von 1.000 m² die Durchführung einer gesamthaften Planung erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie); bei Flächen unter 1.500 m² ist die Vorlage eines Parzellierungsvorschlags ausreichend.

h) Index W 7 Erweiterung Bischofsbrunn mit Auflagen:

Für die zum Zeitpunkt dieser Verordnung noch nicht als Bauland ausgewiesen Bereiche ist die Durchführung einer gesamthaften Planung erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie).

Die Fläche übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2022, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sicherzustellen. Im Zuge des Widmungsverfahrens sind die tatsächliche Abgrenzung des Planungsbereiches bzw. entsprechende Auflagen mit den jeweils zuständigen Behörden abzuklären (Bezirksforstinspektion, Umwelt), sowie die technische und verkehrsmäßige Gesamterschließung inklusive der Kosten sicherzustellen. Weiteres ist ein Bewirtschaftungsweg für die verbleibende Waldfläche erforderlich. Eine dem Gelände angepasste Bebauung ist mittels Bebauungsplans abzusichern.

Bereiche, für die keine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes gemäß § 1 Abs. 2 dieser Verordnung erfolgt, sollen in eine der Nutzung entsprechende Freihaltefläche nach § 3 Abs. 1 zurückgeführt werden.

i) Index W 8 stabile Wohnsiedlungsgebiete:

Die Ausweisung von Bauland ist nur zur Schließung von Baulücken innerhalb bestehender bebauter Bereiche zulässig. Weiters können in diesen Bereichen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Bauland gewidmete Flächen, die unmit-

telbar an bebaute Flächen angrenzen, wieder als Bauland ausgewiesen werden. Zusätzlich ist ein aktueller Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung und das Vorhandensein der erforderlichen Infrastruktur erforderlich. Die Kleinteiligkeit der Bebauungs- und Parzellenstruktur ist beizubehalten.

j) Index W 9 Türkenbühel:

Der bebaubare Teilbereich der als Wohngebiet auszuweisenden Flächen ist mittels Bebauungsplans auf den am Hangfuß gelegenen Bereich zu beschränken; eine orts- und landschaftsbildverträgliche Höhenentwicklung ist abzusichern.

k) Index W 10 erstmalige Erweiterung für bauliche Entwicklungen in größeren, zusammenhängenden Bereichen:

Für die zum Zeitpunkt dieser Verordnung noch nicht als Bauland ausgewiesen Bereiche ist die Durchführung einer gesamthaften Planung (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie); bei Flächen unter 1.500 m² ist die Vorlage eines Parzellierungsvorschlags ausreichend.

Die Fläche übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2022, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sicherzustellen. Dabei sind zumindest 50% der Baulandfläche für den lokalen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung vorzubehalten.

Bereiche, für die keine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes gemäß § 1 Abs. 2 dieser Verordnung erfolgt, sollen in eine der Nutzung entsprechende Freihaltefläche nach § 3 Abs. 1 zurückgeführt werden.

Hinsichtlich der zulässigen Baudichte ist die jeweilige Dichtezone, die Erschließungsqualität und die Entfernung zum Ortskern zu berücksichtigen.

l) Index W 11 Weng mit Auflagen:

Der Bereich kann als Wohngebiet gewidmet werden. Für unmittelbar lärm- und/oder staubbelastete Gebiete sind entsprechende Auflagen abzuklären.

Für den ruhenden Verkehr sind geeignete Maßnahmen vorzusehen (z.B. Allee mit Parkplatzstreifen, ausreichende Straßenbreite, Besucherparkplätze udgl.)

Die Fläche übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2022, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sicherzustellen.

Für den Bereich ist die Durchführung einer gesamthaften Planung erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie). Weiters ist die Eignung dieser Flächen hinsichtlich allfälliger Einschränkungen gemäß § 37 Abs. 3 und 4 zu prüfen (Lärm, Überflutungsgebiete, Wasserschutzgebiet, Staubbelastungen / Kontamination).

Bereiche, für die keine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes gemäß § 1 Abs. 2 dieser Verordnung erfolgt, sollen in eine der Nutzung entsprechende Freihaltefläche nach § 3 Abs. 1 zurückgeführt werden.

m) Index W 12 Alpsteig, stabiles Wohnsiedlungsgebiet mit gestalterischen Auflagen:

Die Ausweisung von Bauland ist nur zur Schließung von Baulücken innerhalb bestehender bebauter Bereiche zulässig. Weiters können in diesen Bereichen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Bauland gewidmete Flächen, die unmittelbar an bebaute Flächen angrenzen, wieder als Bauland ausgewiesen werden. Zusätzlich ist ein aktueller Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung und das Vorhandensein der erforderlichen Infrastruktur erforderlich. Die Kleinteiligkeit der Bauungs- und Parzellenstruktur ist beizubehalten.

Großflächigere Rodungen und Eingriffe in den Waldrand sind mit der zuständigen Umweltabteilung zu koordinieren; es dürfen keine massiven Geländeänderungen durchgeführt werden, insbesondere Stützmauern zur Straße hin sind zu vermeiden.

Ein derzeit als Freiland gewidmeter Teilbereich übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2022, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauver-

pflichtung und dergleichen) sicherzustellen.

Bereiche, für die keine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes gemäß § 1 Abs. 2 dieser Verordnung erfolgt, sollen in eine der Nutzung entsprechende Freihaltefläche nach § 3 Abs. 1 zurückgeführt werden.

n) Index W 13 Hygna, stabiles Wohnsiedlungsgebiet mit naturkundlichen Auflagen:

Die Ausweisung von Bauland ist nur zur Schließung von Baulücken innerhalb bestehender bebauter Bereiche zulässig. Weiters können in diesen Bereichen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Bauland gewidmete Flächen, die unmittelbar an bebaute Flächen angrenzen, wieder als Bauland ausgewiesen werden. Zusätzlich ist ein aktueller Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung und das Vorhandensein der erforderlichen Infrastruktur erforderlich. Die Kleinteiligkeit der Bebauungs- und Parzellenstruktur ist beizubehalten.

Im Fall von Baulandneuwidmungen oder Widmungserweiterungen bzw. weiterführenden Erschließungen, ist die Vegetation der Fläche zu kartieren und es sind jedenfalls Ausgleichsmaßnahmen mit der Umweltabteilung abzuklären. Dies gilt insbesondere entlang der Böschungskante zum unbenannten Graben.

o) Index W 14 Erweiterung Bischofsbrunn mit Auflagen:

Für die zum Zeitpunkt dieser Verordnung noch nicht als Bauland ausgewiesen Bereiche ist die Durchführung einer gesamthaften Planung (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie) erforderlich. Die Fläche übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die bedarfsorientierte Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2022, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) oder den Tiroler Bodenfonds sicherzustellen.

Im Zuge des Widmungsverfahrens sind die tatsächliche Abgrenzung des Planungsbereiches bzw. entsprechende Auflagen mit den jeweils zuständigen Behörden abzuklären (Bezirksforstinspektion, Umwelt). Insbesondere gilt dies für den erforderlichen Abstand einer zukünftigen Bebauung zum verbleibenden Waldrand an der Westseite des baulichen Entwicklungsbereiches. Der Waldrand (FA 2 gem. § 3 Abs. 7) im Nordosten ist unabhängig von

der tatsächlichen bzw. forstrechtlichen Waldeigenschaft als Siedlungsrandgestaltung in einer Breite von zumindest 10 Metern zu erhalten und zu strukturieren. Auf die naturschutzrechtliche Bewilligungspflichten ist hinzuweisen. Die technische und verkehrsmäßige Gesamterschließung inklusive der Kosten ist sicherzustellen.

p) Index W 15 St. Gertraudi mit bachbegleitenden Auflagen:

Die gemischte Nutzungsstruktur ist bestandskonform als Wohngebiet, landwirtschaftliches Mischgebiet oder allgemeines Mischgebiet abzubilden. Sondernutzungen können als entsprechende Sonderflächenwidmung ausgewiesen werden. Für unmittelbar lärmbelastete Gebiete an der Bundesstraße sind eingeschränkte Mischgebiete gemäß § 40 Abs. 6 zu forcieren (Lb, Mb)

Der Bereich ist überwiegend als Wohngebiet zu widmen. Ergänzend dazu können landwirtschaftliche Betriebe als landwirtschaftliche Mischgebiete oder Sonderflächen für Hofstellen ausgewiesen werden. Bei Erweiterungen von Hofstellen sind diese als Sonderflächen Hofstellen oder als landwirtschaftliche Mischgebiete gemäß § 40 Abs. 7 zu widmen.

Gebietsweise mangelhafte Straßenbreiten sind mittels Abtretungen an das öffentliche Gut oder durch Bebauungspläne zumindest auf Wohnstraßenquerschnitt aufzuweiten.

Die Fläche übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2022, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sicherzustellen.

Bereiche, für die keine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes gemäß § 1 Abs. 2 dieser Verordnung erfolgt, sollen in eine der Nutzung entsprechende Freihaltefläche nach § 3 Abs. 1 zurückgeführt werden.

Weiters ist die Eignung als Bauland hinsichtlich allfälliger Einschränkungen gemäß § 37 Abs. 3 und 4 zu prüfen (Lärm, Überflutungsgebiete).

Aufgrund des Verbesserungsgebotes ist auf den Geyerbach Rücksicht zu nehmen. Es muss hierfür ein ausreichender Abstand von mehreren Metern von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

q) Index L 1 Landwirtschaftliche Weilerstruktur Mayrhof:

Der Bereich dient überwiegend landwirtschaftlichen Betrieben. Bei Erweiterungen von Hofstellen sind diese als Sonderflächen Hofstellen oder als landwirtschaftliche Mischgebiete gemäß § 40 Abs. 7 (La) zu widmen. Bestehende Tourismus- oder Gastronomiebetriebe können als entsprechende Sonderflächen gewidmet werden. Ergänzend dazu können bestehende reine nichtlandwirtschaftliche Wohngebäude als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen werden. Die bestehende Baustruktur betreffend Höhenentwicklung und Dachform ist beizubehalten.

r) Index L 2 Ergänzende Wohngebäude in landwirtschaftlicher Weilerstruktur:

Der Bereich dient der Nutzung für Wohnzwecke für bestehende und zukünftige Einfamilienhausbauten. Die Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den angrenzenden Landwirtschaftsbetrieben ist im Widmungsverfahren zu prüfen.

s) Index T 1 Touristische Sondernutzung Matzen:

Im betreffenden Gebiet ist die Ausweisung einer Sonderfläche für touristische, gastronomische Nutzungen zulässig. Die bestehende Gebäudestruktur ist jedenfalls beizubehalten; im Fall von geringfügigen baulichen Änderungen ist eine Zustimmung des Bundesdenkmalamtes erforderlich.

t) Index T 2 Touristische Mischnutzung:

Der Bereich ist für Tourismus- oder Landwirtschaftsbetriebe zu erhalten. Die bestehende Baulandwidmung kann beibehalten werden; bei wesentlichen baulichen Erweiterungen sind hierfür bestandsbezogene Sonderflächenwidmungen auszuweisen.

u) Index M 1 Gewerbliche Nutzung Stögerfeld:

Dieser Bereich kann für gewerbliche Zwecke gemäß § 40 Abs. 2 und 6 oder § 43 TROG 2022 entwickelt werden. Dabei sind Einschränkungen auf zulässige Betriebsarten im Sinne von handwerksmäßigen Klein- und Mittelbetrieben erforderlich, um Konflikte zu angrenzenden Nutzungen hintanzuhalten. Reine Handelsbetriebe, reine Lagerhaltung und Betriebe mit hoher Staubbelastung wie Schotter- oder Asphaltaufbereitung sind auf diesen Flächen keinesfalls zulässig. Voraussetzung für eine Widmung ist eine ordnungsgemäße Erschließung in Abstimmung mit der Landesstraßenverwaltung. Eine sparsame und zweckmäßige Nutzung sowie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind mittels Bebauungs-

plans sicherzustellen. Ein Streifen entlang der Parallelerschließung zur Landesstraße ist für grüngestalterische Maßnahmen vorzusehen.

Die Absicherung der Planungsziele ist daher privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 (Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sowie die technische und verkehrsmäßige Gesamterschließung inklusive der Kosten sind sicherzustellen.

Bereiche, für die keine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes gemäß § 1 Abs. 2 dieser Verordnung erfolgt, sollen in eine der Nutzung entsprechende Freihaltefläche nach § 3 Abs. 1 zurückgeführt werden.

v) Index G 1 Wohngebietsverträgliche Gewerbenutzung Bereich Bauhof:

Dieser Bereich ist durch geeignete Widmungsfestlegungen als Flächen für betriebliche Nutzungen zu erhalten. Dafür sind allgemeine Mischgebiete, in denen Wohnungen nur gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2022 zulässig sind oder Sonderflächen zu widmen.

w) Index G 2 Gewerbliche Sondernutzung St. Gertraudi:

Dieser Bereich ist standortgebunden durch Widmungsfestlegungen als Sondernutzung für gewerblich-industriell Zwecke gemäß § 43 TROG 2022 zu erhalten. Reine Handelsbetriebe, reine Lagerhaltung und Betriebe mit hoher Staubbelastung wie Schotter- oder Asphaltaufbereitung sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Bei Neuwidmung oder Erlassung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sowie in Bauverfahren sind Auflagen des Wasserbaues hinsichtlich der Überflutungsbereiche abzuklären. In der Sichtachse zu Kropfsberg ist ein Streifen zur gärtnerischen Ausgestaltung von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es besteht Bebauungsplanpflicht. Zur Hintanhaltung möglicher Gefährdungen im Überflutungsbereich sind Höhenfestlegungen gemäß § 62 Abs. 1 lit. d TROG 2022 zu prüfen.

x) Index G 3 Gewerbliche Sondernutzung auf Erweiterungsfläche St. Gertraudi:

Es gelten die Bestimmungen gemäß Index G 2 (lit. w). Darüber hinaus ist vor Beurteilung eines Widmungsverfahrens die positive Beurteilung aus wasserbautechnischer Sicht und die rechtliche und finanzielle Sicherstellung einer geeigneten Erschießung über das bestehende Wegegut erforderlich. Es besteht Bebauungsplanpflicht. Zur Hintanhaltung möglicher Gefährdungen im Überflutungsbereich sind Höhenfestlegungen gemäß § 62 Abs. 1 lit. d TROG 2022 zu prüfen.

y) **Index G 4 Eingeschränkte gewerbliche Nutzung St. Gertraudi mit Auflagen (zV1):**

Das bestehende Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner Nutzung auf den rechtmäßigen Bestand mittels Gewerbegebietswidmung gemäß § 39 Abs. 2 festzulegen. Gleichzeitig ist bis zur Umsetzung entsprechender Steinschlagschutzmaßnahmen, einer abschließenden positiven geologischen Beurteilung inklusive Plausibilitätsprüfung sowie bis zum Bedarfsnachweis für eine widmungsgemäße Verwendung, das Bauland gemäß § 31 Abs. 1 lit. h i.V.m. § 35 Abs. 2 TROG 2022 zu kennzeichnen (zV1). Darüber hinaus ist vor Einleitung eines Widmungsverfahrens die positive Beurteilung aus wasserbautechnischer Sicht und die rechtliche und finanzielle Sicherstellung einer geeigneten Erschießung über das bestehende Wegegut unter Berücksichtigung einer Geh- und Radwegverbindung und des Flächenbedarfs einer Busbucht erforderlich. Es besteht Bebauungsplanpflicht. Zur Hintanhaltung möglicher Gefährdungen im Überflutungsbereich sind Höhenfestlegungen gemäß § 62 Abs. 1 lit. d TROG 2022 zu prüfen.

z) **Index S 1 Schule:**

Der ausgewiesene Bereich dient der Widmung als Vorbehaltsfläche oder Sonderfläche für Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

aa) **Index S 2 Sondernutzungen St. Gertraudi:**

Für die Nutzung des Flüchtlingswohnheimes ist eine Widmung ausschließlich im Sinne von Sonderflächen nach § 43 TROG 2022 vorzunehmen. Im Zuge des Widmungsverfahrens sind die tatsächliche Abgrenzung des Planungsbereiches bzw. entsprechende Auflagen mit den jeweils zuständigen Behörden abzuklären (Bezirksforstinspektion, Geologie, Wasserbau, Umwelt, Landesstraße, sowie die technische Erschließung inklusive der Kosten).

bb) **Index S 3 Kropfsberg:**

Der Bereich kann im Zusammenhang mit allenfalls im öffentlichen Interesse gelegenen Sondernutzungen als Sonderfläche gemäß § 43 TROG 2022 ausgewiesen werden. Eine positive Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes und der Umweltbehörde ist jedenfalls erforderlich.

cc) **Index S 4 Blaulichtzentrum, Sozialzentrum:**

Der ausgewiesene Bereich dient der Widmung als standortgebundene Sonderfläche für ein Blaulichtzentrum und ein Sozialzentrum gemäß § 43 TROG 2022. Die Erschließung gemäß § 6 Abs. 2 stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Ein Streifen (FA 1 gem. § 3 Abs. 7) entlang der Parallelerschließung zur Landesstraße ist für grüngestalterische Maßnahmen vorzusehen. Es besteht Bebauungsplanpflicht.

dd) Index S 5 Hotel Pirchnerhof:

Der ausgewiesene Bereich dient der Widmung als standortgebundene Sonderfläche für einen Hotelbetrieb gemäß § 43 TROG 2022.

ee) Index S 6 Abfallrechtliches Zwischenlager

Der ausgewiesene Bereich dient der Widmung als standortgebundene Sonderfläche gemäß § 43 TROG 2022 für ein abfallrechtliches Zwischenlager entsprechend der seitens der Gewerbebehörde erteilten Bewilligungen inklusive der dafür betrieblich erforderlichen Nebeneinrichtungen.

ff) Index S 7 Chaletdorf:

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung einer Sonderfläche für ein Chaletdorf. Im Zuge der Projektumsetzung ist mittels Flächenwidmungsplans und Bebauungsplan bzw. Vertragsraumordnung abzusichern:

- Errichtung und Betrieb eines Zentralgebäudes mit Allgemeineinrichtungen (Gastronomie, Wellness, Freizeitangebote udgl.)
- Freihalten von Flächen gemäß den Vorgaben der Wildbach- und Lawinenverbauung
- Erstellung und Umsetzung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes in Abstimmung mit naturschutzrechtlichen Auflagen
- Erlassung eines Bebauungsplanes zur Gliederung und Einbindung in den Landschaftsraum

gg) Index S 8 Betriebsgebäude für experimentellen Obstbau:

Der ausgewiesene Bereich dient der Widmung als standortgebundene Sonderfläche mit Flächen- und Nutzungsbeschränkung gemäß § 43 TROG 2022 (max. 25 m² Gesamtausmaß; keine Schlafräume zulässig).

hh) Index S 9 Eichenhof:

Der ausgewiesene Bereich dient der Widmung als standortgebundene Sonderfläche für Ferienwohnungen und landwirtschaftliches Stallgebäude gemäß § 43 TROG 2022.

ii) **Index S 10 Pinzgerhof:**

Der ausgewiesene Bereich dient der Widmung als standortgebundene Sonderfläche für einen Landwirtschaftsbetrieb mit Berggasthof gemäß § 44 TROG 2022.

§ 9

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

- (1) Zur Absicherung der Planungsziele ist der Abschluss von privatwirtschaftlichen Vereinbarungen anzustreben (Maßnahmen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der bereits ortsansässigen Bevölkerung, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfs, der Bauverpflichtung und dergleichen).
- (2) Der Abschluss privatrechtlicher Raumordnungsverträge zur Absicherung des Baulandbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung ist für Wohnzwecke erforderlich und soll ab einer Fläche von 1.000 m² je Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft des örtlichen Raumordnungskonzeptes eine geordnete Entwicklung im bestehenden Bauland unterstützen.

§ 10

Inkrafttreten

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 66 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister der Gemeinde Reith im Alpbachtal
Thomas Gschösser