

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Abfaltersbach vom ..., mit der das örtliche Raumordnungskonzept, Fortschreibung 1, erlassen wird

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und Abs. 2 und des § 31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101/2016, in der Fassung des Gesetzes LGBl. 51/2020, iVm. § 3 der Verordnung der Landesregierung vom 20. Dezember 1994, mit der nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen werden, LGBl.Nr. 122/1994, wird verordnet:

§ 1 Allgemeines

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach Ablauf von 10 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister / der Bürgermeisterin 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.
- (3) Der Konzeptplan samt der Beschreibung des Konzeptplans bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

a) *Natur und Umwelt, Orts- und Landschaftsbild:*

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen wird die Bewahrung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes angestrebt. Ebenfalls wird die Umsetzung der in den Landschaftsbildplänen, Landschaftsbewertungsplänen sowie im ökologischen Leitbild vorgesehenen Maßnahmen angestrebt. Ziele der Gemeinde sind insbesondere:

- die Erhaltung der im Naturwertepan ausgewiesenen, schützenswerten Biotopflächen und die Umsetzung der dafür erforderlichen Schutz- und Pflegemaßnahmen;
- die Erhaltung einer struktur- und erlebnisreichen Kulturlandschaft;
- die Schaffung, Verbesserung und Erhaltung der erholungsrelevanten Infrastruktur, mit Fuß- und Wanderwegen, Lehrpfaden und kindergerechten Freiräumen;
- die Erhaltung aller naturnahen Gewässer bzw. Gewässerabschnitte sowie die Sicherstellung der Güteklasse I für alle Fließgewässer;

- die Sicherung einer ausreichenden Grund- und Trinkwasserneubildung durch Vermeidung von diesem Ziel zuwiderlaufenden Oberflächenversiegelungen sowie durch Ausweisung von Schon- und Schutzgebieten;
- die Schaffung weicher Siedlungsgrenzen durch Maßnahmen zur Ortsrandbegrünung in Walde und Abfalters Richtung Westen, im Bereich zwischen Walde und Abfalters sowie weitere Bepflanzungsmaßnahmen insbesondere im Bereich der ehemaligen Landesstraße B zwischen Walde und Geselhaus sowie entlang der Straße nach Abfalters;
- der Schutz der Naturdenkmale.

b) *Land- und Forstwirtschaft:*

Die Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft stellt ein wesentliches Ziel der Gemeinde dar. Dazu sind die existenzsichernden Grundflächen möglichst zusammenhängend als Wirtschaftsflächen zu erhalten und die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe nach Möglichkeit zu fördern und zu unterstützen.

c) *Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung:*

Im Planungszeitraum wird eine Bevölkerungsgröße von 700 Einwohnern und eine Haushaltsanzahl von 300 angestrebt.

d) *Energiesparpotentiale:*

Die Vermeidung unnötigen motorisierten Verkehrs wird angestrebt. Zu diesem Zweck ist nach Möglichkeit der öffentliche Verkehr zu fördern und Pendlerinitiativen zu initiieren bzw. zu unterstützen. Dazu ist die nicht motorisierte Erreichbarkeit der Bahnhofstestelle wichtig. Um die Nahversorgung zu verbessern, wird seitens der Gemeinde in geeigneter Weise eine Initiative zur temporären örtlichen Versorgung angestrebt.

Im Interesse der Einsparung von Heizenergie wird eine verdichtete Bebauung, eine entsprechende Adaptierung und Sanierung der Altbauten, eine Verbesserung der Wärmedämmungen und der Einsatz von Alternativenenergien angestrebt.

e) *Wirtschaftliche Entwicklung:*

Für die Ansiedlung von industriellen Betrieben werden keine Flächen vorgesehen. Die Fa. Hella hat Erweiterungsmöglichkeiten. Für kleingewerbliche Betriebe besteht Flächenpotential im Bereich „M 1“ und „M 2“.

Um die Nahversorgung zu verbessern ist nach Möglichkeit eine temporäre örtliche Versorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs anzustreben.

Um dem steigenden Ausbildungsniveau der Bevölkerung Rechnung zu tragen, ist die Schaffung ausbildungsadäquater Arbeitsplätze besonders zu forcieren.

Die Voraussetzungen für Co-working, insbesondere auch für die notwendige Internetversorgung, sind zu schaffen.

Auf Arbeitsplätze, welche die Vereinbarkeit von Beruf und Familie erleichtern, wird besonderer Wert gelegt.

§ 3

Sicherung von Freiraumfunktionen

Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Konzeptplan mit FL bezeichneten Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2, § 42, § 42 a und § 42 b, TROG 2016, im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen sind in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen insbesondere folgende Widmungen zulässig:

- (1) Sonderflächenwidmungen nach § 44 und § 46 TROG 2016 für die Errichtung von Hofstellen und Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofflächen und Sonderflächenwidmungen nach § 47 TROG 2016 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden.
- (2) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Konzeptplan mit FF bezeichneten Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach 41 Absatz 2, § 42, § 42 a und § 42 b, TROG 2016, im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen sind in den forstwirtschaftlichen Freihalteflächen insbesondere Sonderflächenwidmungen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der forstwirtschaftlichen Nutzung, der Jagdausübung oder Wildhege dienen, zulässig.
- (3) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sind die im Konzeptplan mit FÖ bezeichneten Flächen von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der nach 41 Absatz 2, § 42, § 42 a und § 42 b, TROG 2016, im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.
- (4) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume sind die im Konzeptplan mit FE bezeichneten Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach 41 Absatz 2, § 42 § 42 a und § 42 b, TROG 2016, im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.
- (5) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Konzeptplan mit FA bezeichneten Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach 41 Absatz 2, § 42, § 42 a und § 42 b, TROG 2016, im Freiland zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.
- (6) Sofern sich kein sonstiger Versagungsgrund nach § 65 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 ergibt, sind in den mit FL, FF, FA und FE bezeichneten Flächen zusätzlich zu den nach den Absätzen 1, 2, 4 und 5 zulässigen Widmungen bzw. abweichend von den darin enthaltenen Verboten, geringfügige Baulandarrondierungen gemäß § 4 Abs. 3 zweiter Satz zulässig.
- (7) Außerhalb der absoluten Siedlungsgrenzen und außerhalb der Bereiche, die mit FA, FF, FL, FÖ oder FE bezeichnet sind (weiße Flächen), ist grundsätzlich nur die Widmung von Sonderflächen zulässig, sofern die betreffenden Flächen für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und sonst kein Versagungsgrund nach § 67 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 vorliegt. Darüber hinaus sind geringfügige Baulandarrondierungen gemäß § 4 Abs. 3 zweiter Satz zulässig.
- (8) Für bestehende Betriebe ist es zulässig, in Freihalteflächen Bauland- oder Sonderflächen zu widmen, wenn
 - a. Alternativen nachweislich geprüft und nicht möglich sind,
 - b. alternative Standorte nachweislich geprüft und nicht möglich sind,
 - c. die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit gegeben ist,
 - d. die Fläche außerhalb der Baulandgrenze bzw. innerhalb der Freihaltefläche auf das unbedingt erforderliche Ausmaß beschränkt wird und
 in der Planung auf den jeweiligen Schutzzweck der Freihaltefläche Rücksicht genommen und die Beeinträchtigung dessen minimiert wird.

§ 4 Siedlungsentwicklung

- (1) Das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung im Planungszeitraum erforderlichen Baulandes beträgt ca. 2,0 ha, der Flächenbedarf für Einrichtungen des Gemeinbedarfes ca. 0,2 ha.

- (2) Für die Siedlungsentwicklung sind bei Bedarf die im Konzeptplan dargestellten Eignungsbereiche entsprechend den in der Erläuterung zu den Plänen, Beschreibung des Konzeptplans, enthaltenen Festlegungen zu den einzelnen Entwicklungsbereichen, den jeweils angegebenen Hauptnutzungen, Fristigkeiten und Dichtefestlegungen heranzuziehen. Dabei dienen die Gebiete der Zeitzone 1 dem unmittelbaren Bedarf, jene der Zeitzone 2 einem Bedarfszeitraum von 3 bis 5 Jahren und jene der Zeitzone 3 einem Bedarfszeitraum von über 5 Jahren. Bei den Dichtefestlegungen bedeutet D1 überwiegend eine Einzelhausbebauung, D2 überwiegend eine Einzelhausbebauung und verdichtete Bauweise in einem mehr als geringfügigen Ausmaß (mindestens 20%) und D3 überwiegend eine Bauweise verdichtete Bauweise und D4 eine größtmögliche Verdichtung entsprechend der jeweils vorgesehenen Nutzung.
- (3) Bei der Widmung von Bauland, Vorbehaltsflächen und im anschließenden Bereich unzulässigen Sonderflächen dürfen die im Konzeptplan enthaltenen absoluten Siedlungsgrenzen grundsätzlich nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind geringfügige Bauland-, Vorbehalts- oder Sonderflächenwidmungen, sofern diese notwendig sind, um für einen Bauplatz entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen eine einheitliche Widmung festzulegen und das Grundstück an der absoluten Siedlungsgrenze nicht sinnvoll unterteilt werden kann. In diesem Fall ist durch eine Baugrenzlinie im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die absolute Siedlungsgrenze durch Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen nicht überschritten wird.
- (4) Ein Vorgriff auf Grundstücke einer späteren Zeitzone darf nur dann erfolgen, wenn Flächen einer früheren Zeitzone nicht zur Verfügung stehen bzw. der individuelle Bedarf hier nicht befriedigt werden kann, mit der vorgezogenen Widmung für die Gemeinde keine unverhältnismäßigen zusätzlichen Kosten verursacht werden und die vorgezogene Widmung auch im Übrigen einer geordneten Gesamtentwicklung des betreffenden Gebietes im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.
- (5) In Teilbereichen von W14 und W17 werden Bereiche für objektgeförderten Wohnbau ausgewiesen, womit der Bedarf innerhalb der Geltungsdauer des örtlichen Raumordnungskonzepts für objektgeförderten Wohnbau gedeckt werden kann (ca. 31 Wohneinheiten).

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Das Ausmaß des im Planungszeitraum erforderlichen Baulandes für Zwecke der gewerblichen Wirtschaft beträgt ca. 1,00 ha.
- (2) Bei der Widmung von Flächen für Zwecke der Wirtschaft gelten § 4 Absatz 2, 3 und 4 sinngemäß.
- (3) Die Ansiedlung neuer Betriebe ist vor allem unter dem Aspekt der Schaffung zusätzlicher qualifizierter Arbeitsplätze zu prüfen. Die neuen Betriebe sollen eine möglichst hohe Bruttowertschöpfung pro Arbeitsplatz oder pro m² benötigter Grundfläche erzielen. Bei der Ausweisung von Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung ist allfälligen Nutzungskonflikten insbesondere durch Ausweisung von Grünzonen zwischen den für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereichen und den anschließenden Wohngebieten oder durch Beschränkung auf emissionsarme Betriebe (Zonierung) im Nah- und Übergangsbereich zur Wohnnutzung zu begegnen.

- (4) Der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung liegt in der Schaffung und Sicherstellung von Flächen zur Ansiedlung kleiner Gewerbebetriebe bzw. der Sicherstellung des Standorts für die Fa. Hella, sowie in der Schaffung von temporär genutzten Büroflächen. Dafür werden insbesondere die Bereiche G 1 und M 2 für die gewerbliche Entwicklung im Konzeptplan vorgesehen.
- (5) Sonderflächenwidmungen zur Errichtung von Aussiedlerhöfen sind nur im Nahbereich bestehender bzw. im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete zulässig.

§ 6 Verkehrerschließung, Lösung von Verkehrsproblemen

- (1) Zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der Neu- bzw. Ausbau der im Konzeptplan dargestellten Verkehrs-, Fuß- und Radwege erforderlich. Im Planungszeitraum wird von der Gemeinde die Durchführung folgender verkehrsinfrastruktureller Maßnahmen angestrebt:
Errichtung von Aufschließungswegen als Widmungsvoraussetzung in den baulichen Entwicklungsbereichen L1, W4, W7, W11, W12, W16, W18, W19 und W 24.
- (2) Zur Förderung alternativer Verkehrsmittel wird bei Anschaffung eines Sharingautos im objektgeförderten Wohnbau oder bei Gewerbebetrieben mit mehr als 20 Beschäftigten die Anzahl der erforderlichen Stellplätze drastisch verringert.

§ 7 Entwicklung der sonstigen Infrastruktur

Im Planungszeitraum wird von der Gemeinde insbesondere die Durchführung nachfolgender sonstiger infrastruktureller Maßnahmen angestrebt:

- a) Errichtung der erforderlichen Infrastruktur bei Bedarf in den baulichen Entwicklungsbereichen W4, W7, W11, W12, W16, W18, W19 und W 24;
- b) Errichtung einer Infrastruktur für die Versorgung mit schnellem Internet (5G).

§ 8 Schutz des Orts- und Straßenbildes

- (1) Für den Bereich der im Konzeptplan mit „E“ ausgewiesenen Bausubstanz-Erhaltungszonen sind im Interesse des Schutzes des Orts- und Straßenbildes diesem Zweck diesem Ziel dienend Bebauungspläne und bei Bedarf ergänzende Bebauungspläne (besondere Bauweise) zu erlassen.
- (2) Bei der Flächenwidmung ist darauf zu achten, dass die im Konzeptplan mit roten Pfeilen ausgewiesenen und mit „S“ bezeichneten Sichtbereiche von einer baulichen Nutzung freigehalten werden.
- (3) Im Sinne der Vermeidung leerstehender Gebäude sind seitens der Gemeinde entsprechende Initiativen zu setzen. Dazu gehört die Kontaktaufnahme mit Eigentümern/Eigentümerinnen, die Organisation von Wertfeststellungsgutachten für Liegenschaften im Falle von Verkaufsbereitschaft und die kostenlose Information über die

Verkaufsbereitschaft in einer gemeindegewei erscheinenden periodischen Druckwerk bzw. durch Anschlag auf der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde. Zudem werden im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten Förderungen und Hilfestellungen geboten.

- (4) Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen ist öffentliches Interesse gegeben und es wird die Errichtung derartiger Anlagen grundsätzlich befürwortet. Bei der Beurteilung und Genehmigung derartiger Anlagen sind die sonstigen Interessen der örtlichen Raumordnung wie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die weitestmögliche Vermeidung der Beeinträchtigung der Umgebung durch Emissionen wie Staub, Abgase, Lärm sowie optische Beeinträchtigungen durch Blendung zu beachten. Der Standort muß hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung für die Anlage geeignet und die Anlage an dem Standort wirtschaftlich sein. Sofern nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des TROG 2016 und der TBO 2018 wird für die mit „E“ bezeichneten Bereiche folgendes bestimmt:

Hinsichtlich der aktiven Nutzung der Sonne durch Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in mit „E“ bezeichneten Bereichen gilt insbesondere:

- a) auf Gebäuden mit Holzdächern (Holzschindeln, Bretterdächer) sowie auf denkmalgeschützten Gebäuden ist die Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen mit mehr als 20m² grundsätzlich nicht zulässig.
- b) Die Anbringung derartiger Anlagen bis zu einer Fläche von 20m² ist nur im begründeten Einzelfall zulässig, wobei die oben angeführten optischen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden müssen.
- c) Im Nahbereich von Baudenkmalern ist die Einholung einer Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes notwendig, eine generelle Beurteilung durch eine Fachperson ist notwendig, sowohl hinsichtlich der energetisch-wirtschaftlichen Eignung des Standorts als auch hinsichtlich der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Blendwirkung. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien zu beurteilen:
 - Sind energietechnisch geeignete Standorte, welche schwerer einsehbar sind bzw. geringere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben, vorhanden;
 - Ergibt sich eine nachteilige Beeinflussung der Erscheinung des Gebäudes;
 - Ist die Fläche der Sonnenkollektoren und Photovoltaikenelemente zum Objekt und zur Umgebung in einem untergeordneten Verhältnis;
 - Sind die Elemente in ihrer Erscheinung möglichst unauffällig gegenüber dem Objekt und der Umgebung;
 - Es darf durch die Anlage keine Gefährdung von Personen erfolgen.

§ 9

Besondere behördliche Maßnahmen

- (1) Der bestehende Flächenwidmungsplan ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzupassen.
- (2) Bei der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 1 ist insbesondere folgendes zu beachten:
 - a) bebaute Baulandgrundstücke sind wiederum als Bauland zu widmen, sofern im Konzept nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist (kein Entwicklungstempel etc.);
 - b) unbebaute Baulandgrundstücke sind nur dann als Bauland zu widmen, wenn dafür im Konzeptplan die Zeitzone 1 vorgesehen ist bzw. die Aufschließung und der sozial verträgliche Preis sichergestellt sind und konkreter Bedarf nachgewiesen werden kann.

- (3) Für die mit B! bezeichneten Bereiche ist im Falle einer Widmung als Bauland oder Sonderfläche ein Bebauungsplan zu erlassen.

§ 10

Besondere privatwirtschaftliche Maßnahmen und Zusammenarbeit mit anderen Planungsträgern und Dienststellen

- (1) Zur Absicherung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes bildet der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern eine wichtige Rolle. Der Abschluss derartiger Vereinbarungen (Sicherung von Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche Zwecke, Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist und dergleichen) ist daher möglichst anzustreben.
- (2) Die Gemeinde wird die Nutzung von Alternativenergie (insbesondere Biomasse, Solarenergieanlagen sowie Holzheizungen) unterstützen und nach den finanziellen Möglichkeiten fördern.
- (3) Die Gemeinde wird die Elektromobilität ausbauen und fördern.

§ 11

Inkrafttreten

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 66 TROG 2016 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat