

Verordnung
zur 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes
der Gemeinde Oberndorf in Tirol

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Oberndorf in Tirol vom __.__.____, mit dem das örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde fortgeschrieben wird:

Aufgrund der §§ 29 Abs. 1 und 2, 31 und 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 187/2014, 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

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Zeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach längstens 5 Jahren wird dem Gemeinderat vom Bürgermeister ein Bericht über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorgelegt. Diese Fortschreibung hat auch die Überprüfung des Baulandbedarfes an Hand einer Baulandbilanz zu enthalten; die im Entwicklungsplan festgelegten Zeitzonen sind gegebenenfalls dem tatsächlichen Bedarf neu anzupassen.
- (3) Die zeichnerische Darstellung der Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes 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 und der Bestands- bzw. Strukturanalyse bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt in der Gemeinde 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

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

- (1) Im Planungszeitraum ist bei einer Fortschreibung der derzeitigen kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung mit einer Einwohnerzahl von insgesamt maximal 2200 Personen zu rechnen. Diese Entwicklung entspricht in etwa 65 zusätzlichen Haushalten.
- (2) Der bestehende Wirtschaftsstandort soll entsprechend der vorhandenen Funktionsmischung aus Tourismus, Landwirtschaft und Gewerbe weiter ausgebaut und in seinem Bestand nachhaltig gesichert werden.
- (3) Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung soll sich zur effizienten Auslastung bestehender und geplanter Infrastrukturen innerhalb der Siedlungszentren (Ortszentrum, Wiesenschwang) bzw. der die beiden Siedlungszentren verbindenden Erschließungsachse konzentrieren. Vorrangiges Ziel ist es, das Ortszentrum in seiner Nahversorgungsfunktion und als Standort der sozialen Infrastruktur auszubauen. Der Ortszentrumsbereich dient dabei besonders der Erhaltung und dem Ausbau hochwertiger Nutzungen wie öffentliche Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben und Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten, etc. sowie von Erholungsflächen. Eine Durchmischung mit Wohnnutzung soll aufrecht erhalten bleiben.
- (4) Geringfügige Arrondierungen der Baulandflächen sind im Bereich vorhandener Siedlungsgruppen möglich; dabei ist allerdings darauf zu achten, dass im Bereich landwirtschaftlich geprägter Siedlungsteile Wohngebäude nur auf jenen Flächen möglich sind, wo keine wechselseitigen Beeinträchtigungen mit landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind.
- (5) Die ausgewiesenen Freihalteflächen sind entsprechend ihrer Differenzierung von künftigen Planungsmaßnahmen auszuklammern, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird.
- (6) Aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild der Gemeinde Oberndorf in Tirol wird der Schutz und die nachhaltige Entwicklung der Natur- und Landschaftsräume insbesondere der Landschaftsräume Bichlach bzw. Rerobichl und den

Bereichen des Kitzbüheler Horns als vordringliches Ziel der Ortsentwicklung bestimmt.

§ 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.

(2) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2011 zulässigen Anlagen dürfen in den im Absatz 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.

(3) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) sind Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z. B. Hofstellen, Austraghäuser und land- bzw. forstwirtschaftliche Nebengebäude, sowie Gebäude und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur zulässig. Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis n TROG 2011 zulässig, und, soweit es sich um Hofstellen oder Austraghäuser handelt, nur wenn diese in einem räumlichen Naheverhältnis zu bestehenden Siedlungsteilen bzw. Einzelgebäuden stehen. Neue Hofstellen sind weiters ausschließlich an Stelle bestehender Gebäude zulässig, und wenn deren Sanierung entweder nicht oder nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand möglich ist. Die Beseitigung der alten Hofstellen muss durch den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen sichergestellt werden (z. B. Bankgarantie). Als landwirtschaftliche Freihalteflächen werden die großflächigen zusammenhängenden Freilandbereiche mit überwiegend intensiv landwirtschaftlicher Nutzung in Verbindung mit dem umgebenden freien Landschaftsraum ausgewiesen. Im Sinne der Bestandssicherung der Landwirtschaft sind diese Bereiche daher auch langfristig in ihrem Bestand zu erhalten. Neugründungen von Hofstellen dürfen auch in Einzellagen ausgewiesen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Keine Möglichkeit zur Errichtung in Siedlungsnähe
- Landschaftsverträglicher Standort
- Vorhandensein der erforderlichen Infrastruktur
- Keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung

(4) Waldflächen (Forstliche Freihalteflächen - FF) gelten als landwirtschaftliche Freihalteflächen gemäß Abs. 3, sofern keine baulichen Entwicklungsbereiche vorgesehen sind. Auf

diesen Flächen ist die Ausweisung von Sonderflächen zudem nur zulässig, wenn der besondere Nutzungszweck die Situierung im Wald erfordert (z. B. Jagd- oder Forsthütten).

(5) In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) dürfen Sonderflächen für die nach Abs. 3 zulässigen Nutzungen gewidmet werden, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung neuer sonstiger land- und forstwirtschaftlicher Gebäude hat vorzugsweise im unmittelbaren Nahebereich bestehender Gebäude zu erfolgen, wobei zur Sicherstellung der Erhaltung eines harmonischen Landschaftsbildes zwingend die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

(6) In den ökologischen Freihalteflächen (FÖ) dürfen keinerlei Anlagen und Gebäude mit Ausnahme der im Freiland zulässigen Anlagen und Gebäude errichtet werden, es sei denn, die ökologischen Freihalteflächen werden nur geringfügig durch Sonderflächen bzw. Baulandwidmungen berührt und eine naturkundliche Begutachtung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Freihaltefläche fest. In diesem Fall ist im Zuge der Bebauungsplanung eine Bebauung der ökologisch wertvollen Flächen durch Festlegung einer Baugrenzlinie auszuschließen.

(7) Die ökologischen und landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA und FÖ) sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls ist bei rechtswidrigen Eingriffen in diese Flächen auf ihre Renaturierung hinzuwirken. Das Flächenausmaß von Streuobstwiesen ist möglichst zu erhalten, können jedoch landwirtschaftlich notwendige Erweiterungsbauten aus Gründen der Zweckmäßigkeit oder Wirtschaftlichkeit nur im Bereich von Streuobstwiesen vorgenommen werden, sind entsprechende Sonderflächenwidmungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig, soweit dies sonst mit den Zielen der örtlichen Raumordnung vereinbar ist. Jedenfalls unzulässig ist die Ausweisung von Bauland. Sonder- und Vorbehaltsflächen dürfen ansonsten nur insoweit festgelegt werden, als sie dem Schutz der jeweiligen Freihaltefläche dienen.

(8) Im Gemeindegebiet werden Bereiche aufgrund der spezifischen raumordnungsfachlichen Sachverhalte als sonstige Freihalteflächen (FS) festgelegt. Im Bereich sonstiger Freihalteflächen sind Sonderflächenwidmungen, die mit dem entsprechenden Freihaltezweck im Einklang stehen, zulässig.

FS-1: Gesteinsabbauflächen

(9) Die Gewässerufer sind von jeder Bebauung freizuhalten und bei einer baulichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass entsprechende Abstände zu den Ufern im Sinne des Gewässerschutzes bzw. der Gewässerbetreuung eingehalten werden.

(10) In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen (FE) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis n TROG 2011 die Widmung von Sonderflächen für sportliche Freianlagen und Sportanlagen

mit den damit verbundenen gastronomischen Einrichtungen sowie die Neuerrichtung bzw. Erweiterung von Almhütten und Jausenstationen, letzterer jedoch nur bei Nachweis der entsprechenden Erforderlichkeit, zulässig. Weiters können auch Sonderflächen für bauliche Anlagen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ausgewiesen werden, soweit dadurch der Freihaltezweck nicht beeinträchtigt wird. Im Zuge der Verdichtung des Siedlungsraumes gewinnen die innerörtlichen Grünflächen an Bedeutung. Im Zuge der geschlossenen Straßenräume erscheint es im Hinblick auf die Erhaltung der Sichtbeziehungen mit dem freien Landschaftsraum und im Interesse der Sicherung einer ausreichenden Wohnqualität des Ortskernes erforderlich, verstärkt entsprechende öffentlich nutzbare Freiflächen zu sichern. Folgende Freihalteflächen für Erholungszwecke mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt werden ausgewiesen:

FE-1: Schipisten

(11) Die generelle Siedlungsentwicklung hat in den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsbereichen zu erfolgen, wobei geringfügige Erweiterungen der Siedlungsbereiche in die Freihalteflächen im Zuge der Flächenwidmung unter Beachtung folgender Bestimmungen durchgeführt werden können:

- a) Siedlungsbereiche, die an landschaftliche oder ökologische Freihaltebereiche anschließen bzw. von ihnen umschlossen werden, dürfen nicht in Richtung des freien Landschaftsraumes erweitert werden. Landschaftliche Freihalteflächen sind daher hinsichtlich möglicher Inanspruchnahme weiterer Flächen für Baulandzwecke maximalen Baulandgrenzen gleichzuhalten.
- b) Rein landwirtschaftliche Weilerbereiche sind von diesen Beschränkungen ausgenommen. Die Situierung erforderlicher landwirtschaftlicher Gebäude ist im Einzelfall zu prüfen.
- c) Zur Abgrenzung von baulichen Entwicklungsbereichen vom freien Landschaftsraum werden zusätzlich maximale Baulandgrenzen unter dem Aspekt einer langfristigen Erhaltung der davon betroffenen Freiflächen bzw. Landschaftsräume festgelegt.

(12) Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Streulage ist die Ausweisung von ergänzenden Sonderflächen bzw. für Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse gelegen sind, sowie im Falle bestehender Almhütten die Ausweisung als Ausflugsrestaurant oder Jausenstation im Rahmen einer touristischen Nebennutzung zulässig, sofern die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung vorliegen, die Sicherheit vor Naturgefahren gewährleistet ist und der Freihaltezweck der umgebenden Flächen dadurch nicht beeinträchtigt wird.

(13) In den Freihalteflächen gemäß Abs. 3 bis 5 sind Sonderflächen im räumlichen Umfeld bestehender baulicher Entwicklungsbereiche zur Sicherstellung der Schneeräumung bzw.

Schneeablage im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig, soweit der Freihaltezweck des betreffenden Freihaltebereiches nicht wesentlich beeinträchtigt wird, den Zielen der Raumordnung entsprochen wird und eine Anordnung der dazu erforderlichen Flächen im Siedlungsgebiet selbst nicht möglich ist.

§ 4

Siedlungsentwicklung

(1) Das in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum notwendige Bauland wird mit ca. 6,5 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und die privatrechtlichen und -wirtschaftlichen Maßnahmen der Gemeinde sind auf dieses Ziel abzustellen.

(2) Bei der Umsetzung der im Abs. 1 und im § 2 vorgegebenen Ziele ist folgendes zu beachten:

- a) die bestehenden bebauten und unbebauten Baulandflächen sind vordringlich heranzuziehen;
- b) die in den Ordnungsplänen festgelegten Nutzungs- und Zeitzonen sowie Dichtevorgaben sind einzuhalten.
- c) die im Plan ausgewiesenen Baulandgrenzen dürfen nicht überschritten werden;
- d) 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.
- e) Im Bereich von Baulücken sind nur Bauformen im Rahmen der bestehenden umgebenden Siedlungsstruktur (Bauhöhe und Baudichte) vertretbar. Weitergehende Verdichtungsmaßnahmen über die Strukturverhältnisse des Siedlungsgebietes hinaus sind im Falle einer unzureichenden Verkehrserschließung durch zu geringe Wegbreiten und fehlender Trennung von Geh- und Fahrverkehr im Bereich der bestehenden Baureserven nur im Zuge einer entsprechenden Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur vertretbar.
- f) Im Bereich landwirtschaftlich geprägter Siedlungskerne ist darauf zu achten, dass

reine Wohngebäude nur auf jenen Flächen möglich sind, die ausdrücklich für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, und wo keine wechselseitigen Beeinträchtigungen mit landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind. Bereiche bestehender Hofstellen sind dabei entweder als Sonderflächen Hofstellen oder als eingeschränktes landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 7 TROG 2011 zu widmen.

g) Die Aufnahme von Entwicklungsgebieten in den Flächenwidmungsplan als Bauland kann erst nach ausreichender, vollständiger Infrastrukturausstattung (Wegerschließung – ausreichende Wegbreiten, Möglichkeit des Winterdienstes) und der Sicherstellung der Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektrizität) des betreffenden Siedlungsteiles erfolgen. Grundflächen mit rechtmäßig bestehenden Gebäuden können bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes in diesen Bereichen wieder unmittelbar als Bauland aufgenommen werden.

h) In Bereichen mit mangelnder Verkehrserschließung durch zu geringe Wegbreiten ist im Zuge des Neu-, Zu- und Ausbaus von Gebäuden die für die ausreichende Wegerschließung erforderliche Wegbreite durch Erlassung eines Bebauungsplanes unter Festlegung einer entsprechenden Straßenfluchtlinie zu sichern.

(3) 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, wobei diese Flächen unmittelbar in den Flächenwidmungsplan aufgenommen werden können. Die Flächen der Zeitzone A dürfen nach Maßgabe der übrigen Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes bedarfsbezogen im Anlassfall in den Flächenwidmungsplan als Bauland bzw. Sonderflächen aufgenommen werden. Die Widmung der ausgewiesenen Wohnsiedlungsbereiche im Flächenwidmungsplan als entsprechendes Bauland ist dabei nur zur Befriedigung des dringenden Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung bzw. der Wirtschaft unter Sicherstellung des Widmungszwecks und der tatsächlichen Verfügbarkeit zu einem vertretbaren Bodenpreis durch die Mittel der Vertragsraumordnung gemäß §33 TROG 2011 zulässig. Im Falle des Erfordernisses neuer Erschließungswege sind die Wegflächen in das öffentliche Wegegut abzutreten. Die Flächen der Zeitzone Z0 dürfen aufgrund der Lage in einem durch Naturgefahren bedrohten Bereich erst nach Durchführung entsprechender Verbauungsmaßnahmen einer Bauland- oder Sonderflächenwidmung zugeführt werden.

(4) Das Vorliegen eines Bedarfs nach einer Baulandwidmung bestimmter Flächen ist insbesondere anzunehmen:

Eigenbedarf für Kinder und sonstige Verwandte / Verschwägere; Verkauf zur Finanzierung von erforderlichen Investitionen an bestehenden Gebäuden oder zur Finanzierung

von neuem Wohnraum bzw. Betriebsgebäuden

Bei Siedlungsentwicklungsbereichen für den erklärten familiären Wohnbedarf besteht der Widmungszweck ausdrücklich in der Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs und nicht die Veräußerung der Flächen.

(5) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der funktionellen Erfordernisse des Nutzungszweckes und den siedlungsstrukturellen Verhältnissen wie der Entfernung zum Ortszentrum, des öffentlichen Verkehrs sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende bauliche Nutzung Bedacht zu nehmen. Die Baudichtestufe 1 entspricht dabei einer geringer Baudichte (Baumassendichte mindestens 1,0), die Baudichtestufe 2 einer mittleren Baudichte (Baumassendichte mindestens 1,5) und die Baudichtestufe 3 einer hohen Baudichte (Baumassendichte mindestens 2,0). In den Bereichen der Baudichtestufe 4 sind nutzungs- und strukturbedingte spezifische Verhältnisse zu berücksichtigen und im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Festlegungen und Maßnahmen zur Sicherstellung einer Boden sparenden Bebauung bzw. einer geordneten Gesamtentwicklung der jeweiligen Bereiche vorzusehen. Im Falle einer fehlenden Festlegung der Baudichtestufe (zB. bei Sondernutzungen ohne wesentliche bauliche Maßnahmen) bzw. in Bereichen mit zwingender Erlassung eines Bebauungsplanes (B!) ist die jeweilige Baudichte im Zuge der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungs- und Baustruktur bzw. den Verhältnissen des Orts- Strassen- und Landschaftsbildes entsprechend festzulegen.

(6) Bei baulichen Maßnahmen in baulichen Entwicklungsbereichen, die über die Baulückenregelung des §55 TROG 2011 hinausgehen, ist vor Parzellierungsmaßnahmen ein Bebauungskonzept und die Erstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Siedlungsbereich erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit bzw. Erschließung aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können

(7) Bei baulichen Maßnahmen in durch Naturgefahren bedrohten Bereichen ist generell die Erlassung eines Bebauungsplanes auch im Zuge von Baulücken und Erweiterungsbauten unter Festlegung entsprechender Maßnahmen im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. des Wasserbaues erforderlich. In Bereichen der Gefahrenstufe 3 des Gefahrenhinweisplanes der GeoZTGmbH Poscher ist bei allen Planungsmaßnahmen der Gemeinde ein geologisches Gutachten bzw. eines Baustatikers zur Sicherstellung der Standsicherheit der Gebäude erforderlich.

(8) In jenen Siedlungsbereichen, die an die Gemeindegrenze heranreichen, ist auf die jeweiligen Entwicklungsziele der Nachbargemeinden Bedacht zu nehmen.

(9) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bau-

ordnung 2011 ist eine geringfügige Überschreitung der Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche 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.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

(1) Das in Abstimmung mit der angestrebten Wirtschaftsentwicklung für den Planungszeitraum notwendige Bauland wird mit ca. 3 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und die privatrechtlichen und -wirtschaftlichen Maßnahmen der Gemeinde sind auf dieses Ziel abzustellen. Unter Berücksichtigung des nach § 2 Abs. 2 festgelegten Zieles ist eine möglichst flexible Planungspolitik anzustreben. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu anderen Flächennutzungen sind folgende Zielsetzungen maßgeblich:

a) Für emittierende Betriebe sind Flächen außerhalb des zusammenhängenden Wohnsiedlungsgebietes vorzusehen.

b) Zwischen bereits bestehenden Gewerbebereichen und angrenzenden Wohngebieten ist eine ausreichend breite Grünzone auszuweisen bzw. bei der Erstellung der Bebauungspläne geeignete Maßnahmen zu setzen, um wechselseitige Beeinträchtigungen hintan zu halten.

(2) Für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben und für die Aussiedlung bestehender Betriebe aus ungünstigen Innerortslagen sind, auf Grund ihrer besonderen Eignung, die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Entwicklungsbereiche vorgesehen. Bei der Entscheidung über die Ansiedlung von Betrieben und die Ausweisung von Betriebsstandorten ist auf die Kriterien

c) Erhaltung und nachhaltige Sicherung des dörflichen Charakters sowie eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes

d) Vermeidung allfälliger Beeinträchtigungen anderer Wirtschaftszweige insbesondere des Tourismus

e) Vermeidung von Nutzungskonflikten

f) Bei der Errichtung von gewerblichen Anlagen sind generell bodensparende Bauformen erforderlich.

(3) Zukünftige Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sind in den Ortszentrumsbereichen

bzw. an der Verbindungsachse Wiesenschwang und Ortszentrum zu konzentrieren.

(4) Zukünftige touristische Infrastrukturen dürfen zur Stärkung der Zentrumsfunktion in den Ortszentrumsbereichen bzw. zur Standortsicherung bestehender Einrichtungen im Anschluss an diese Einrichtungen errichtet werden, falls dies nach der Art der Einrichtung möglich ist. Die Widmung von Beherbergungsgroßbetrieben ist neben dem Ortszentrum im Ortsteil Wiesenschwang und im Bereich Reinache zulässig. Zur Absicherung von Beherbergungsbetrieben und sonstigen Gastbetrieben können innerhalb der vorgegebenen Siedlungsgrenzen Tourismusgebiete ausgewiesen werden. Tourismusbetriebe, die außerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes liegen, können als entsprechende Sonderflächen gewidmet werden, soweit dies für betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungen notwendig ist und die Ziele der örtlichen Raumordnung dem nicht entgegenstehen.

(5) Das landwirtschaftliche Kulturgut (Bausubstanz) ist als integrierender Bestandteil des Landschaftsraumes bzw. als unverzichtbarer Wert und Standortfaktor für den Wirtschaftszweig Fremdenverkehr zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Vorrangiges Ziel ist die dauerhafte Sicherung der für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bestgeeigneten Flächen. Große Bedeutung kommt darüber hinaus auch der Sicherstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in jenen Bereichen zu, welche aus der Sicht des Landschaftsbildes bzw. für die Erholung von Bedeutung sind.

(6) Zur Errichtung von reinen Wohngebäuden im Nahebereich von landwirtschaftlichen Betrieben sind die Bestimmungen der ergänzenden Bebauungspläne derart festzulegen, dass dadurch der Betriebsablauf des landwirtschaftlichen Betriebs nicht beeinträchtigt wird, keine wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, und den Zielen der Siedlungsentwicklung des § 4 entsprochen wird.

(7) Landwirtschaftliche Betriebe im Bereich des Baulandes sind in ihrem Bestand zu sichern und differenziert nach ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Sonderfläche Hofstelle oder landwirtschaftliches Mischgebiet allenfalls unter Ausschluss landwirtschaftsfremder Wohnnutzungen zu widmen. Im Fall von Sonderflächenwidmungen für Hofstellen sind standortbedingt ergänzende Festlegungen für alternative Wirtschaftsformen zulässig.

(8) Im Falle der Auflassung von Hofstellen sind für Bereiche bestehender Bebauungen Flächenwidmungen für bestandskonforme Sondernutzungen unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung und bei Vorliegen der infrastrukturellen Voraussetzungen hinsichtlich Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Verkehrserschließung zulässig.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

(1) Bei der Ausweisung von Siedlungs- und Wirtschaftsgebieten ist darauf zu achten, dass kostenintensive Erschließungen ausgeschlossen werden. Zu diesem Zweck sind zentrumsnahe Baulandlücken zu schließen und an der Peripherie liegende Baulandflächen gegebenenfalls rückzuwidmen.

(2) Dem Fußgänger- und Radfahrverkehr ist im öffentlichen Straßenraum erhöhte Priorität beizumessen. Dies gilt auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen und von Erholungsräumen. Die Errichtung eines Fuß- und Radwegnetzes zur fußläufigen Verbindung der einzelnen Ortsteile bzw. zur Herstellung eines regionalen Fuß- und Radwegnetzes ist ein Hauptziel der Infrastrukturinvestitionen der Gemeinde. Bei regionalen Verbindungen ist das Einvernehmen mit den Nachbargemeinden herzustellen.

Als konkrete Maßnahme ist die Errichtung einer durchgehenden Radwegverbindung nach Kitzbühel vorgesehen.

§ 7

Sonstige Infrastruktur

(1) Unter Bedachtnahme auf die finanzielle Belastung des öffentlichen Haushaltes sind die Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Abstimmung mit der festgelegten Baulandentwicklung vordringlich in den zentrumsnahen Baulandreservegebieten erforderlich. Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der Quellen und Brunnen sind von jeglicher beeinträchtigender Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.

(2) Die Versorgung des Baulandes mit elektrischer Energie ist sichergestellt. Netzergänzungen im Bereich der noch unversorgten Baulandreserven sind nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten kurzfristig möglich.

(3) Zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist die widmungsmäßige Absicherung für Flächen der sozialen Infrastruktur erforderlich. Die Festlegung dieser Flächen ist insbesondere nach Maßgabe der Ziele nach § 4 angeführten Voraussetzungen im Zuge der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes zu treffen. Dabei kommt der Ausweisung von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2011, sowie den privatrechtlichen Vereinbarungen nach § 33 TROG 2011 besondere Bedeutung zu.

(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) Solar- und Photovoltaikanlagen sind bei geeigneten Dächern in die Dachhaut zu integrieren. Bei Flachdächern sind zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes geeignete Abschirmungsmaßnahmen vorzusehen. Dazu sind im Zuge eines Bauverfahrens oder bei Einbringung einer Bauanzeige dazu 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 Stromnetz ist eine Stellungnahme des zuständigen Energieversorgers vorzulegen.
- Auf Dauer oder zumindest für einen langen Zeitraum stillgelegte Anlagen sind zu entfernen.

c) Für Anlagen, die aus zwingenden Gründen, von diesen Festlegungen abweichen und für die ein wesentliches, die sonstigen Interessen überwiegendes öffentliches Interesse besteht, sind zusätzliche und detaillierte Beurteilungen erforderlich und zu berücksichtigen.

§ 8

Besondere behördliche Maßnahmen

(1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Oberndorf in Tirol 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) Im Flächenwidmungsplan können sodann jene Grundflächen unmittelbar als Bauland, Sonderflächen bzw. Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, welche mit der Zeitzone 1 ausgewiesen sind, bzw. deren unmittelbare Ausweisung als Bauland zur Deckung des Bedarfs erforderlich ist. Flächen der Zeitzone ZB sind vorerst in Freiland rückzuwidmen.

(3) Langfristig bestehende Baulandreserven (als Bauland gewidmete jedoch unbebaute Flächen mit entsprechender Kennzeichnung im Verordnungsplan). Im Bereich dieser Flächen sind im Falle des Fehlens eines unmittelbar vorliegenden Bedarfs zur Vermeidung eines Baulandüberhangs entsprechenden Baulandmobilisierungsmaßnahmen durchzuführen bzw. zur Sicherstellung einer kostensparenden Infrastrukturplanung der Gemeinde vorerst in das Freiland rückzuwidmen.

(4) Entsprechend der Zählerfestlegung des Verordnungsplanes bzw. der Bestimmungen des Anhangs A zum Verordnungstext sind die festgehaltenen Ziele und Maßnahmen im Zuge der entsprechenden Maßnahmen der Flächenwidmung und Bebauungsplanung zu beachten bzw. umzusetzen.

§ 9

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Zur Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung sind bei Neuwidmungen privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.

§ 10

Schlussbestimmungen

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

Für den Gemeinderat der Gemeinde Oberndorf in Tirol

Der Bürgermeister

Anhang A:

Besondere behördliche Maßnahmen im Bereich der ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereiche des Ordnungsplanes, die im Zuge der Flächenwidmung bzw. bei der Bebauungsplanung zu beachten sind:

Überwiegende Wohnnutzung (W):

Index W1: Wohngebiete in Orts- bzw. Siedlungszentrumsnähe. Baustruktur aus freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern in teils verdichteter Bauweise. Standortbezogene Widmungen für wohnverträgliche Kleinbetriebe und Tourismusbetriebe sind unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstruktur zulässig.

Index W2: Dezentrale Wohngebietsbereiche. Baustruktur aus freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise und überwiegend zwei oberirdischen Geschossebenen. Nachverdichtungen sind nur beschränkt im Rahmen der bestehenden Strukturverhältnisse der Siedlungsbereiche möglich.

Index W3: Wohngebiete im freien Landschaftsraum. Freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise und mit überwiegend zwei oberirdischen Geschossebenen. Weitere mögliche Entwicklung: Lückenschließung in Übereinstimmung mit bestehender Baustruktur, keine weitere Ausdehnung dieser Siedlungsbereiche in den freien Landschaftsraum.

Index W4: Gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen insbesondere Pensionen, Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Widmungen als gemischtes Wohngebiet bzw. in geringfügigem Ausmaß unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstruktur als allgemeines Mischgebiet mit Differenzierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen vorzunehmen.

Index W5: Siedlungsbereiche zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs zu sozial verträglichen Preisen bzw. für den örtlichen bzw. den eigenen familiären Wohnbedarf. Zur Sicherstellung einer Bereitstellung für die Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfes ist der Abschluss begleitender privatrechtlicher Vereinbarungen bzw. die Sicherung eines sozial verträglichen Bodenpreises erforderlich. Vorzugsweise ist dabei eine Widmung der Flächen im Zuge eines Ankaufs durch den Tiroler Bodenfonds vorzunehmen. Vor Widmung bzw. Bebauung einzelner Grundstücke ist bei Neuerschließungen ein generelles Erschließungs- bzw. Bebauungskonzept für den gesamten Siedlungsentwicklungsbereich erforderlich. Die zur unmittelbaren Er-

schließung des Siedlungsgebietes erforderlichen Verkehrsflächen sind dabei in das öffentliche Wegegut abzutreten. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Naherholungsfunktion des Siedlungsgebietes sind im Bereich der Erschließungsstraßen ausreichende öffentlich zugängliche Grünflächen bzw. Straßen begleitende Grünanlagen zu sichern.

Index W 6: Sonderformen des Wohnbaus (Wohnheime für Lebenshilfe, etc.)

Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (L):

Der landwirtschaftlich geprägte Charakter dieser Ortsteile ist zu erhalten und die Betriebsstandorte nachhaltig vor Nutzungskonflikten zu schützen.

Index L1: Traditionell landwirtschaftliche Weilerbereiche mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzungsstruktur. Im Zuge der Flächenwidmung ist unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstruktur hier vorzugsweise landwirtschaftliches Mischgebiet vorzusehen. Landwirtschaftliche Intensivtierhaltung ist hier nicht zulässig.

Index L2: Einzelne landwirtschaftliche Nutzungen in Siedlungsstrukturen mit gemischter Nutzungsstruktur (Gewerbe, Tourismus, Wohnen und Landwirtschaft). Die Schaffung von Bauplätzen zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten nur im untergeordneten Ausmaß und unter Beachtung eines entsprechenden Abstandes zu landwirtschaftlichen Einrichtungen möglich. Im Zuge der Flächenwidmung sind für neue Bauvorhaben entsprechende Beschränkungen der landwirtschaftsfernen freien Wohnnutzung vorzunehmen.

Überwiegende Mischnutzung aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und Wohnnutzung bzw. wohnverträgliche Betriebe im Umfeld von Wohnnutzungen (M):

Index M1: Gemischte Nutzungsstruktur aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und Wohnnutzung.

Index M2: Überwiegend gewerbliche Nutzungsstruktur mit untergeordneter Wohnnutzung. Zur weiteren Sicherung der Gewerbestandorte sind im Zuge der Flächenwidmung in den Bereichen mit überwiegender gewerblicher Nutzungen reine Wohnnutzungen im Sinne der Bestimmungen des § 40 Abs.6 TROG 2011 auszuschließen.

Index M3: Rein gewerbliche Sondernutzungen im Umfeld von Wohnnutzungen. Im Zuge der Flächenwidmung sind geeignete Festlegungen unter Berücksichtigung der

Wohnumgebung z. B. durch Widmung von Sonderflächen in verschiedenen Ebenen bzw. Sonderflächen für Handelsbetriebe, Einkaufszentren etc. vorzunehmen. Betriebsunabhängige Wohnnutzungen sind auszuschließen.

Überwiegend gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen (G):

Index G1: Flächen für produzierende Gewerbebetriebe. Im Zuge der Flächenwidmung sind entsprechende Festlegungen im Sinne der Zielfestlegung hinsichtlich der Zulässigkeit bestimmter Betriebsformen im Sinne des §39 Abs.2 TROG 2011 vorzunehmen.

Index G2: Flächen mit bestehender gewerblicher Nutzungsstruktur in nutzungssensiblen Lagen (potentielle Beeinträchtigung des Orts- Straßen- und Landschaftsbildes, Nähe zu Wohnnutzungen etc.). Im Zuge der Flächenwidmung sind entsprechende Einschränkungen der betrieblichen Nutzung in Abhängigkeit der jeweiligen Standortverhältnisse vorzunehmen.

Index G3: Reine Industriebetriebe

Überwiegende Zentrumsfunktion (K):

Gemischte Nutzungsbereiche aus Zentrumsfunktionen und Wohnnutzung.

Index K1: Ortszentrumsbereich. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugesweise Widmungen als Kerngebiet bzw. entsprechende Sonderflächen in Übereinstimmung mit der jeweiligen Zentrumsfunktion vorzunehmen.

Überwiegend touristische Nutzung (T):

Index T1: Gemischte Nutzungsstruktur aus Tourismusbetrieben und Wohnnutzung. In diesen Bereichen ist die Widmung als Tourismusgebiet bzw. gegebenenfalls als Sonderflächen für Beherbergungsbetriebe bzw. Beherbergungsgroßbetriebe sowie der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen (insbesondere auch für Betreiber- und Personalwohnungen) nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung zulässig.

Index T2: Beschränkung auf rein betriebliche Nutzung. Beschränkung der reinen Wohnnutzung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Im untergeordneten Ausmaß sind auch Wohnnutzungen zulässig, sofern dadurch die touristische Nutzung nicht beeinträchtigt wird.

Öffentliche Nutzungen:

Index Ö 1: Kirche, Friedhof

Index Ö 2: Gemeindezentrum

Index Ö 3: Schulzentrum

Index Ö 4: Abwasserreinigungsanlage

Erhaltung unverbauter Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche:

Diese Flächen können im Zuge einer Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im untergeordneten Ausmaß als entsprechende bauliche Entwicklungsbereiche der Zeitzone A gemäß den Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes aufgenommen werden. Die Änderungsvoraussetzungen liegen dabei in der Sicherstellung der Befriedigung des örtlichen sozialen bzw. eigenen familiären Wohnbedarfs

Sondernutzungen (S):

Sonderflächenwidmungen sind nach Maßgabe der besonderen Standortgegebenheiten in Kombination mit ergänzenden Anlagen zulässig. Die Inanspruchnahme der anschließenden land- und forstwirtschaftlichen Freihaltezonen ist für erforderliche Erweiterungen in untergeordnetem Ausmaß und bei konkretem Bedarf möglich. Die Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild ist in Streulagen gegebenenfalls durch die Erlassung von Bebauungsplänen sicherzustellen. Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Streulage bzw. für Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse gelegen sind, ist die Ausweisung entsprechender Sonderflächen im Rahmen des rechtmäßig bestehenden Nutzungsbestand bzw. für ergänzende und öffentliche Nutzungen zulässig, sofern die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung vorliegen, die Sicherheit vor Naturgefahren gewährleistet ist und der Freihaltzweck der umgebenden Flächen dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die konkrete Nutzungsfestlegung für die einzelnen Bereiche ist der folgenden Nutzungsfestlegung zu entnehmen:

Index S 1: Gärtnerei

Index S 2: Beherbergungsbetrieb

Index S 3: Parkplatz, touristische Infrastrukturanlagen

Index S 4: landwirtschaftliche Hofstelle mit Veterinäreinrichtungen für den Pferdesport

Index S 5: Hartsteinwerk mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen

Sondernutzungen für Sport- und Erholung:

SF 1: öffentliche Sport- und Freizeitinfrastrukturen (zB Schwimmbad)

SF 2: Sportplatz der Gemeinde

SF 3: Reitanlage