



Gemeinde
KIRCHBERG i.T.

Fortschreibung Örtliches Raumordnungskonzept

VERORDNUNGSTEXT

Verordnung der Gemeinde Kirchberg in Tirol zum Örtlichen Raumordnungskonzept

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Kirchberg in Tirol vom 10.04.2018, mit der das örtliche Raumordnungskonzept gem. § 31a TROG 2016 fortgeschrieben wird:

Auf Grund des § 31a Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den §§ 28, 29 Abs. 2 und 31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes TROG 2016, LGBl. Nr. 101, wird verordnet:

1. ABSCHNITT ALLGEMEINES

§ 1 Geltungsbereich

(1)

Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

(2)

Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 10 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Falls die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen. Die Fortschreibung hat auch die Überprüfung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz zu enthalten. Die im Entwicklungsplan festgelegten Zeitzonen nach § 4 Abs. 7 sind gegebenenfalls dem tatsächlichen Bedarf neu anzupassen.

(3)

Der Ordnungsplan zur räumlichen Entwicklung in den Maßstäben 1:5.000 und 1:10.000 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.

Der Erläuterungsbericht mit Umweltbericht bildet mit den folgenden Plandarstellungen einen wesentlichen Bestandteil der fachlichen Begründung:

- a) Bestandsaufnahme Flächennutzung und Baulandreserven M 1:5.000
- b) Bestandsaufnahme Infrastruktur und Verkehr M 1:5.000
- c) Naturkundefachliche Bearbeitung M 1:5.000

(4)

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 68 Abs. 1 TROG 2016 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungfrist in Kraft.

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 TROG 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige Ziele festgelegt:

(1)

Kirchberg ist als Wohnort und touristisches Zentrum in einem landschaftlich attraktiven Raum in seiner bisherigen Funktion zu stärken. Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe und die Bereitstellung von Flächen für touristische und gewerbliche Nutzungen stellt ebenso ein wesentliches Standbein einer ausgewogenen Gemeindeentwicklung dar.

(2)

Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung ist auf die finanzierbare öffentliche, soziale und technische Infrastruktur abzustimmen.

Das Ermöglichen von „leistbarem Wohnen“ in einem von überdurchschnittlich von Bodenpreissteigerungen betroffenen Gebiet, wird als vordringliches Ziel im öffentlichen Interesse angesehen, um die soziale Komponente der Bevölkerungs- und Arbeitskräfteentwicklung abdecken zu können.

Damit soll die Aufgabe zur Umsetzung von angemessenen Grundstückspreisen gemäß § 1 Abs. 2 lit. g bzw. § 27 Abs. 2 lit. d TROG 2016 insbesondere für Flächen zur Wohnraumbeschaffung und für wirtschaftliche Zwecke erfüllt werden.

(3)

Eine Abwanderung der ortsansässigen Bevölkerung soll auch mit Mitteln der Raumordnung abgefangen werden. Unabhängig von den Bestimmungen des TROG 2016 in § 13 Abs. 3 vorletzter und letzter Satz („8%-Regelung“), ist eine Erhöhung der Anzahl von Freizeitwohnsitzen nicht zulässig).

(4)

Für die Geltungsdauer des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird bis 2025 ein Bevölkerungszuwachs von maximal 300 Personen bzw. einer Gesamteinwohnerzahl von ca. 5.500 Personen angestrebt. Für diese rund 140 zusätzlichen Haushalte beläuft sich bei gleich bleibender Bebauungsdichte der benötigte zusätzliche Wohnflächenbedarf auf ca. 3 ha. Dabei ist im Einklang mit den unter § 4 genannten Zielen durch bodensparende Bauformen eine möglichst effiziente Nutzung der Baulandreserven anzustreben.

(5)

Die Gestaltung einer größtmöglichen Wohn-, Erholungs- und Freiraumqualität ist vorrangig zu bewerten und der Bewahrung ländlich geprägter Strukturen im Orts- und Landschaftsbild hat besonderes Augenmerk zu gelten. Der Zersiedelung ist Einhalt zu gebieten und die Entstehung weiterer Siedlungssplitter abseits vorhandener Wohngebiete zu verhindern.

(6)

Hinsichtlich der touristischen Entwicklung gilt es, die Grundlagen dieses für Kirchberg ungleich wichtigen Wirtschaftszweiges zu erhalten und zu sichern. Ein Ausbau der Tourismuswirtschaft ist daher nur in qualitativer Hinsicht sowie in Form von maßvollen quantitativen Erweiterungen bestehender Betriebe und Anlagen vorzusehen.

(7)

Neben der Grundlagensicherung im Tourismus ist eine Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes durch die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven, flächenextensiven und umweltverträglichen Betrieben anzustreben.

(8)

Die landwirtschaftlichen Betriebe und Strukturen innerhalb und außerhalb des Ortsgebietes sowie die dazugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in ihrem Bestand und ihrer Funktionsfähigkeit zu sichern. In diesem Sinne ist dem Erhalt zusammenhängender landwirtschaftlicher Eignungsflächen größte Bedeutung beizumessen.

(9)

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die Bewahrung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes vorrangig zu berücksichtigen sowie möglichst schonend mit der Landschaft umzugehen.

(10)

Bei zukünftigen Nutzungsüberlegungen ist zwischen einer möglichen Flexibilität in freizeittouristisch Intensivgebieten vor allem bei bestehenden Seilbahnen und Pisten (vgl. dazu Schigebietsprogramm) und den extensiver genutzten Bereichen am Oberen Sonnberg und südlich von Aschau bis Rettenstein, sowie im Bereich von Schutzgutflächen zu differenzieren.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

(1)

Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL), forstwirtschaftlicher Freihalteflächen (FF), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), zusammenhängender Erholungsräume (FE) sowie landschaftlich wertvoller Flächen (FA) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

(2)

Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Abs. 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.

(3)

In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) ist die Ausweisung von Sonderflächen für die Neuerrichtung von Hofstellen, Austraghäusern und sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis j und lit. n TROG 2016 zulässig. Eine solche Sonderfläche darf nach genauer Bedarfserhebung nur dann gewidmet werden, wenn sie sich in einer Randlage zum Siedlungsgebiet bzw. nicht isoliert innerhalb großer landwirtschaftlicher Nutzflächen befindet, sich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben und die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind. Ausnahmen sind nur in besonders begründeten Fällen zulässig, wenn aus zwingenden Gründen keine alternative Situierung möglich ist. Die gestalterische Einbindung in den umgebenden Freiraum ist dabei in geeigneter Weise z.B. durch Materialwahl, Bepflanzung und dergleichen sicherzustellen.

Rechtmäßig bestehende touristische Sondernutzungen in Einzellagen können als entsprechende Sonderfläche ausgewiesen werden. Unter den gleichen Bedingungen ist in den Schigebieten auch die Ausweisung von Sonderflächen für die Neuerrichtung gastronomischer Einrichtungen mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben möglich.

Die Erweiterung derartiger Sonderflächen muss im konkreten Bedarfsfall nach Maßgabe der Bestimmungen des § 27 TROG 2016 beurteilt werden.

(4)

Waldflächen (FF) sind als landwirtschaftliche Freihalteflächen anzusehen, soweit nicht eine bauliche Entwicklung im Entwicklungsplan vorgesehen ist. In derartigen Freihalteflächen ist zusätzlich 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). In Waldflächen, die gemäß Waldentwicklungsplan als Kategorie 3 ausgewiesen sind, sind keine Widmungen zulässig.

Im Fall von Baulandwidmungen oder baulandähnlichen Sonderflächenwidmungen an Waldrändern ist eine Stellungnahme der Bezirkforstinspektion hinsichtlich allfälliger Auflagen erforderlich.

(5)

In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen (FE) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2. lit. e bis j, TROG 2016 die Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen mit den damit verbundenen Nebengebäuden wie Kabinengebäuden und untergeordneten gastronomischen Einrichtungen zulässig.

Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden folgende Freihalteflächen für Erholungszwecke mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen:

- FE₁ Badensee
- FE₂ Beachvolleyballplatz
- FE₃ Fußballplatz und Funcourt
- FE₄ Minigolfanlage
- FE₅ Spiel- und Ruhefläche
- FE₆ Sportanlage
- FE₇ Tennis
- FE₈ Trabrennbahn und ergänzende Widmungen für Freizeiteinrichtungen
- FE₉ Kneippanlage

(6)

Landschaftlich wertvolle Flächen (FA) sind zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Eingriffen in diese zu renaturieren. Die Ausweisung von Bauland ist generell unzulässig, die Widmung von Sonderflächen nach § 44 bis 47 TROG 2016 ist dann zulässig, wenn eine alternative Situierung räumlich oder wirtschaftlich nicht anders möglich ist und der Freihaltezweck nur geringfügig beeinträchtigt wird. Ansonsten dürfen Sonderflächen und Vorbehaltsflächen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie dem Schutz der Freihalteflächen dienen.

(7)

In den ökologisch wertvollen Flächen (FÖ) ist die Ausweisung von Bauland unzulässig. Sonderflächen und Vorbehaltsflächen dürfen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie dem Schutz der Freihalteflächen dienen. Eine Erweiterung von bestehenden Gebäuden oder die Ausweisung von Sonderflächen ist weiters nur dann zulässig, wenn kein geeigneter, alternativer Standort vertretbar ist und eine positive Stellungnahme der Naturschutzbehörde vorliegt.

(8)

Die zwischen den Ortsteilen gelegenen Grünbereiche, wie beispielsweise Grünkeile zwischen dem Ort Kirchberg und Klausen bzw. Wötzing oder zwischen Spertendorf und Bockern, sind unbedingt von einer Verbauung freizuhalten. Durch die Ausweisung maximaler Baulandgrenzen werden diese Bereiche vor einer weiteren Ausweitung des Siedlungsgebietes geschützt. Entlang aller fließenden Gewässer ist ein Gewässeruferschutzstreifen von mindestens 5 Metern einzuhalten.

(9)

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

Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden folgende sonstige Freihalteflächen mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen:

- FS₁ Grünanlage
- FS₂ Lagerplatz
- FS₃ Lagerplatz und Lagergebäude für Hackschnitzel
- FS₄ Parkplatz
- FS₅ Zielhaus
- FS₆ Spielplatz, Parkplatz, Grünanlage
- FS₇ Land- und forstwirtschaftlicher Lagerplatz
- FS₈ Reitplatz mit baulich untergeordnetem Reitstall

(10)

Schipisten, Langlaufloipen und Radwege im Gemeindegebiet sind als freizeitinfrastrukturelle Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung in ihrem Fortbestand zu sichern.

Bestehende Seilbahnen und Pisten werden daher ebenfalls als Infrastruktur bzw. als eigene Freihaltefläche kenntlich gemacht. Diese dienen in erster Linie der Sicherstellung dieser Freiflächen vor Bebauung und der Erhaltung der Pistenanbindungen in die Siedlungsgebiete. Die nach aktuellem Stand eingetragenen Seilbahnen und Pisten können jedoch hinsichtlich des jeweils tatsächlichen Verlaufes interpretiert bzw. angepasst werden.

Sinngemäß werden auch Langlaufloipen, Mountainbike-Trails, Rodelbahnen und vergleichbare, linienförmige Freizeitinfrastrukturen dargestellt.

Für die angeführten Flächen ist eine Widmung gemäß § 50 TROG 2016 zulässig.

(11)

Im Rahmen von rechtmäßig bestehenden Anlagen für Bogensport sind untergeordnete Nebengebäude- und Anlagen wie z.B. Vereinshütte, Werkzeughütte, Lager udgl. als Sonderflächen zulässig, sofern der jeweilige Standort für diesen Verwendungszweck eine ausreichende Eignung aufweist. Derartige Sonderflächen sind nach entsprechender naturschutz- und allenfalls forstrechtlicher Prüfung in den Bereichen nördlich von Bockern, am Vorderen Sonnberg und am Nordrand von Aschau linksufrig der Aschauer Ache möglich.

(12) Schutzgüter, die im Rahmen der „Bergwelt Tirol - Miteinander erleben“ definierten sind, sollen innerhalb der Gemeinde Kirchberg Berücksichtigung finden. Schutzgutflächen sollen besonderen Objektschutzwald inklusive dessen Waldverjüngung und Winterwildruhezonen für Schalenwild und Rauhußhühner, vor intensiven touristischen Nutzungen und Freizeitnutzungen geschützt werden. Die aktuellen Bereiche sind in der planlichen Darstellung „Naturkundefachliche Bearbeitung“ lt. § 1 Abs. 3 lit. c enthalten. Sie sind nicht statisch für die Laufzeit des vorliegenden Raumordnungskonzeptes, sondern werden laufend angepasst und finden sich beim Amt der Tiroler Landesregierung - Landesforstdienst.

§ 4

Siedlungsentwicklung

(1)

Die für den Planungszeitraum notwendige Baulandreserve zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung beträgt insgesamt ca. 3 ha. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung und mögliche Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und der mögliche Abschluss privatrechtlicher Verträge sind auf diesen Zielwert abzustellen.

(2)

Die künftige Siedlungsentwicklung von Kirchberg findet vorrangig im Bereich von Baulücken in bereits gewidmeten Gebieten statt. Für die weitere bauliche Entwicklung sind daher in erster Linie die im Ordnungsplan dargestellten, gewidmeten Baulandflächen heranzuziehen. Bei der benötigten Baulandreserve gem. Abs. 1 wurde eine 30 %ige Nachverdichtungsreserve im bereits bebauten Bereich berücksichtigt.

(3)

Für die darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind die im Ordnungsplan dargestellten Eignungsbereiche für die bauliche Entwicklung nach Maßgabe der angeführten Fristen und unter Berücksichtigung der jeweils angegebenen Hauptnutzung sowie der jeweiligen Dichtefestlegungen heranzuziehen, sofern konkreter Bedarf gegeben ist.

(4)

Die im Plan ausgewiesenen maximalen Baulandgrenzen dürfen, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt wird, nicht überschritten werden. Waldränder gelten ebenfalls als maximale Baulandgrenzen.

(5)

Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung 2011, ist eine 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.

Im Fall von Ausnahmen gemäß § 5 lit. d GVG 1996 (geringwertige Flächen kleiner als 300 m²) hat eine raumordnungsfachliche Beurteilung der Baulanderweiterung unabhängig davon nach den Bestimmungen des § 27 TROG 2016, insbesondere unter Berücksichtigung der Folgewirkungen, zu erfolgen.

(6)

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

(7)

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 Gebiete der Zeitzone Z 1 dem unmittelbaren Bedarf, Für die Zeitzone Z A ist neben dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes noch zusätzliche Voraussetzung, dass die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur und die benötigte soziale Infrastruktur tatsächlich finanziell und rechtlich sichergestellt sein müssen.

(8)

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 und Verkehrserschließung, vorliegen.

(9)

Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Entfernung zum Ortskern, 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. Dabei sollen für Kirchberg/Ort die höchsten, für die peripheren Weiler die geringsten Dichtewerte festgelegt werden.

Für Nutzungen, die auf Grund ihres durch Widmung eingeschränkten Verwendungszweckes nicht ausschließlich für Wohnungen verwendet werden können (z.B. öffentliche Sondernutzungen, Hotels, Handels- und Gewerbebetriebe, und dergleichen), können abweichend davon Dichten unter Berücksichtigung anderer baulicher Kriterien mittels Bebauungsplan festgelegt werden.

Für die im Verordnungsplan festgelegten Dichten gilt:

D 0 = keine Dichtefestlegung (z.B. für Liftstationen lt. Index 4)

D 1 = offene, Einfamilienhausartige Bebauung

D 4 = Sonderbauformen

(10)

Die prägenden siedlungsgestalterischen Elemente des äußeren und inneren Ortsbildes sowie das ländlich geprägte Erscheinungsbild einzelner Siedlungsbereiche – beispielsweise Bockern und Klausen – sind im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu berücksichtigen und auf die Vermeidung ortsbildstörender Verbauung ist zu achten.

§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung

(1)

In der als Kernbereich ausgewiesenen Zone ist eine hochwertige Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten und dergleichen, zu erhalten und auszubauen. Eine Durchmischung mit Wohnungen kann ermöglicht werden. Entsprechenden widmungsmäßige Festlegungen mit Teilfestlegungen gemäß § 51 TROG 2016 kommt dabei besondere Bedeutung zu. Die Erhaltung ortskernnaher Freiräume (Plätze, Parks, Uferpromenaden und dergleichen) ist sicherzustellen.

(2)

Für die weitere bauliche Entwicklung des Gewerbesektors sind in erster Linie die im Verordnungsplan dargestellten, gewidmeten Industrie- und Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen heranzuziehen. In Mischgebieten kommt der Einschränkung auf ausschließlich betriebliche Nutzungen besondere Bedeutung zu.

(3)

Gewerbliche und industrielle Vorsorgeflächen sind vorerst von Baulandwidmungen freizuhalten und bedarfsorientiert für gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Bei der widmungsmäßigen Umsetzung hat die Gemeinde durch eine aktive Bodenpolitik die ordnungsgemäße Ansiedlung von Betrieben sicherzustellen.

(4)

Bei der Ausweisung von Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohngebieten vermieden werden. Flächen für emittierende Betriebe sind außerhalb des zusammenhängenden Wohnsiedlungsgebietes vorzusehen. Gewerbegebiete sind dahingehend zu überprüfen, ob sie für das produzierende Gewerbe vorzubehalten sind oder reine Handelsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen auf diesen Flächen zulässig sind.

(5)

Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist besonders auf die Vermeidung von Konflikten zwischen Wohn-, touristischer und gewerblicher Nutzung zu achten. Zu diesem Zweck sind zwischen bereits bestehenden Gewerbegebieten und Wohngebieten ausreichend breite Grünzonen vorzusehen bzw. widmungsmäßige Einschränkungen bezüglich Emissionen festzulegen. Auf zu erwartende Verkehrsbelastungen ist ebenfalls Bedacht zu nehmen. Bei der Neuansiedlung wie auch bei der Erweiterung von Betrieben ist auf flächensparende Bauungen bei gleichzeitiger sinnvoller Erschließung sowie auf eine geeignete landschaftspflegerische Einbindung hinzuwirken. Zwischen Kirchberg/Ort und Aschau entlang der Aschauer Landesstraße ist die Neuansiedlung von umweltbelastenden Gewerbebetrieben nicht zulässig.

(6)

In Wohngebieten, gemischten Wohngebieten und Mischgebieten, für die Lärmbelastungen über den Schwellenwerten gemäß § 37 Abs. 4 TROG 2016 vorliegen, sind ergänzend zur jeweiligen Widmung textliche Festlegungen zur Gebäudeanordnung, zur baulichen Beschaffenheit oder zur baulichen bzw. organisatorischen Vorkehrungen zu treffen. Dies gilt hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Straßenlärm für die Siedlungsbereiche Bockern (Anmerkung:

im Fall der Umsetzung einer Umfahrungsstraße ist eine Neubewertung erforderlich), Südrand von Spertendorf, Nordrand Stöckfeld, die östliche Reither Gasse, den nördlichen Brandseitweg und Klausen. Von Bahnlärm betroffene Bereiche sind die Brixentalerstraße, der südliche Weinbergweg, Bahnhofstraße, das nördliche Stöckfeld, das nördliche Kalsfeld und die östliche Reither Gasse

(7)

In den für Wohnnutzung ausgewiesenen Flächen ist darauf zu achten, dass eine Durchmischung von Wohnungen mit wohngebietsverträglichen Betrieben ermöglicht werden kann, sofern die dafür notwendige Infrastruktur vorhanden ist (gemischtes Wohngebiet).

(8)

Die Erhaltung der Landwirtschaft wird durch die Sicherung der Produktionsgrundlage (landwirtschaftliche Freihalteflächen) unterstützt. Landwirtschaftliche Betriebe sind in ihrem Bestand zu sichern und können differenziert nach ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Sonderfläche Hofstelle oder landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet werden. Im Fall von Sonderflächenwidmungen für Hofstellen sind allenfalls ergänzende alternative Wirtschaftsformen im Rahmen des § 44 Abs. 8 bis 10 TROG 2016 zulässig, sofern die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur dafür geeignet ist. In den landwirtschaftlichen Mischgebieten ist eine Einschränkung auf betriebliche Nutzungen festzulegen, wenn dies der Erhaltung von günstig gelegenen Hofstellen dient.

Rechtmäßig bestehende landwirtschaftliche Sondernutzungen können weiterhin als entsprechende Sonderfläche ausgewiesen bleiben. Die Erweiterung derartiger Sonderflächen kann im konkreten Bedarfsfall nach Maßgabe der Bestimmungen des § 27 TROG 2016 beurteilt werden.

Im Fall von Hofauflösungen und der daraus resultierenden Bestimmungen des § 42 TROG 2016 soll darauf hingewiesen werden, dass der Neubau einer allenfalls neuerlich beantragten Hofstelle nicht den Zielsetzungen einer geordneten räumlichen Entwicklung entspricht.

(9)

Zur Absicherung von Beherbergungsbetrieben und Gastbetrieben können innerhalb der vorgegebenen Siedlungsgrenzen Tourismusgebiete ausgewiesen werden. In Tourismusgebieten kommt der Einschränkung auf ausschließlich betriebliche Nutzungen besondere Bedeutung zu. 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. Für Beherbergungsgroßbetriebe sind die erforderlichen Widmungsfestlegungen zu treffen.

Rechtmäßig bestehende touristische Sondernutzungen in Einzellagen können als entsprechende Sonderfläche ausgewiesen werden. Unter den gleichen Bedingungen ist in den Schigebieten auch die Ausweisung von Sonderflächen für die Neuerrichtung gastronomischer Einrichtungen mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben möglich. Die Erweiterung derartiger Sonderflächen muss im konkreten Bedarfsfall nach Maßgabe der Bestimmungen des § 27 TROG 2016 beurteilt werden.

(10) Zur Abschätzung einer räumlich verträglichen Entwicklung von Gastronomiebetrieben als Einzelstandorte in den Erholungsbereichen (z.B. Schihütten, Jausenstationen, Almgebäude) ist das bestehende Hüttenkonzept zu überarbeiten bzw. neu zu erstellen.

(11)

Hinsichtlich der Freizeitinfrastruktur als wesentliche Grundlage für den Tourismus sind folgende Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen:

- a) Attraktivitätssteigerung des Bereiches um den Badensee als Naherholungsgebiet für Einheimische und Gäste
- b) Anlage von Trainingsfußballplätzen auf geeigneten Flächen in den verschiedenen Ortsteilen

c) Als längerfristige Maßnahme wird der Zusammenschluss des Schiegebietes Kircheng/Kitzbühel mit dem Schiegebiet Westendorf und angestrebt.

§ 6 Verkehrsmaßnahmen

(1)

Die Umsetzung einer KFZ-Verkehr minimierenden Raumordnungspolitik ist erforderlich; dazu zählen vor allem die Beendigung von Zersiedelungstendenzen durch Schließen von ortsnahen Baulandlücken, die Abstimmung der Baulandentwicklung auf die Erreichbarkeit öffentlicher bzw. zentraler Einrichtungen und auf die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Verbesserung der Erreichbarkeit mittels Fuß- und Radwegen („Durchwegung“) und auf die Haltestellen-Einzugsbereiche des öffentlichen Verkehrs nimmt dabei eine zentrale Rolle ein. Dafür wird die Erstellung eines Fuß- und Radwegekonzeptes für erforderlich erachtet.

(2)

Für zukünftige Siedlungsentwicklungen, welche zum Großteil in Form von inneren Verdichtungen stattfinden werden, sind die Erweiterung des untergeordneten Straßen- und Wegenetzes sowie die Errichtung von Gehsteigen vorausschauend durch eine schrittweise Bauplanung festzulegen. Dabei ist besonders auf die Verbesserung der Netzwirkung etwa durch Verbindung von bestehenden Stichstraßen und die Vermeidung neuer Sackgassen zu achten. Die verkehrsmäßige Erschließung ist dem konkreten Bedarf entsprechend und im Einklang mit den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde vorzunehmen.

(3)

Zur Verwirklichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind der Ausbau bzw. die Verbesserung sowie der Neubau von verkehrsinfrastrukturellen Maßnahmen mit verkehrstechnischen Gutachten zu unterstützen.

§ 7 Sonstige Infrastruktur

(1)

Zur Sicherung der Finanzierbarkeit der Wasserver- und Abwasserentsorgung sind Baulandausweisungen so vorzunehmen, dass wirtschaftlich vertretbare Anschlussmöglichkeiten gewährleistet sind.

(2)

In Abstimmung mit der angestrebten Gesamtentwicklung sind vordringlich folgende infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich:

a) Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der eingetragenen Quellen- und Brunnenstandorte sind unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.

b) Maßnahmen zur schadlosen Ableitung der Oberflächenwässer in den Ortsteilen Bockern, Kiendlleiten und Spertendorf nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten.

(3)

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 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.

(6)

Zur Sicherung der sozialen Infrastruktur sind vordringlich die Bereiche der baulichen Entwicklung für öffentliche Zwecke heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortkriterien sind derartige Einrichtungen auch innerhalb der übrigen Baulandbereiche zulässig. Dabei kommt der Ausweisung von Vorbehaltsflächen nach § 52 TROG 2016, sowie den privatrechtlichen Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 besondere Bedeutung zu. Die Freigabe von Bauland durch Baulandwidmungen oder Erstellung von Bebauungsplänen ist auf die finanzierbare soziale Infrastruktur abzustimmen.

§ 8 Behördliche Maßnahmen

(1)

Zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan 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)

Flächen dürfen nur unter Beachtung der jeweiligen Zählerfestlegungen als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

(3)

Bei der Überarbeitung oder Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes sind zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls folgende Festlegungen zu treffen:

a) Es dürfen nur jene Bereiche sofort als Bauland aufgenommen werden, die in der Zeitzone 1 liegen oder bereits bebaut sind und für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind.

b) Bestehende Hofstellen innerhalb des Baulandes sind nach Maßgabe der siedlungsstrukturellen Voraussetzungen als landwirtschaftliche Mischgebiete, insbesondere als beschränkte landwirtschaftliche Mischgebiete gemäß § 40 Abs. 7 TROG 2016 oder als Sonderflächen zu widmen.

c) Für die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind Vorbehalts- oder Sonderflächen zu widmen.

d) Bei der Widmung von Mischgebieten kommt der Einschränkung auf Mischgebiete nach § 40 Abs. 6 TROG 2016 besondere Bedeutung zu.

e) Bei Widmungen von Bauland oder Sonderflächen in Gefahrenzonenbereichen bzw. geologisch sensiblen Bereichen ist eine Stellungnahme der Abteilung Wildbach- und Lawinerverbauung bzw. der Landesgeologie (Abteilung Allgemeine Bauangelegenheiten) erforderlich.

(4)

Zwingend notwendig sind Bebauungspläne in jenen Bereichen mit Bebauungsplanpflicht gemäß § 31 Abs. 5 TROG 2016 (Planzeichen „B!“) ab Parzellengrößen von mehr als 700 m², sowie in Siedlungsteilen mit mangelhafter Erschließung.

Eine ordnungsgemäße Erschließung ist dann gegeben, wenn die erforderlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung einer möglichen Baudichte des Siedlungsteiles vorliegen, und ausreichende Qualitäten für den Fuß- und Radwegverkehr, sowie der Platzbedarf für Bushaltestellen vorhanden sind.

In den übrigen Bereichen für bauliche Entwicklung können Bebauungspläne erlassen werden, um eine der Umgebung bzw. den Planungszielen entsprechende Baustruktur oder eine Ressourcen schonende Erschließungs- und Parzellenstruktur absichern zu können. Bei größeren, zusammenhängenden baulichen Entwicklungsflächen ist die Erstellung einer Bebauungsstudie mit Überlegungen zur Struktur, Gliederung, Erschließung und Anordnung von Freiflächen erforderlich.

Bebauungspläne nach § 54 Abs. 6 TROG 2016 für im Freiland gelegene Gebäude sind in jenen Fällen erforderlich, die der Absicherung von Orts- und Landschaftsbild verträglichen Baustrukturen und der erschließungstechnischen Qualitäten und dem Interesse einer geordneten weiteren baulichen Entwicklung dienen. Dies gilt insbesondere für die Siedlungsbereiche Seiblschwendtweg, Hinterer Sonnberg, Mittlerer Sonnberg, Vorderer Sonnberg, den Maurachweg und den Leitenweg, die Freilandbereiche Schneiderbühel und Weinberg, sowie für die Hangbereiche des Spertentales. Sonderbauformen wie ortstypische Hofstellen und Gastronomiebetriebe sind von der Bebauungsplanpflicht ausgenommen, wenn diese als entsprechende Sonderflächen gewidmet sind.

(5)

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.

§ 9 Privatwirtschaftliche Maßnahmen

(1)

Zur Absicherung der Planungsziele bildet der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern eine wichtige Rolle. Derartige Vereinbarungen (Maßnahmen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der bereits ortsansässigen Bevölkerung, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sind daher möglichst anzustreben.

Als Anwendungsgebiet für leistbares Wohnen bzw. für die Zwecke der Wirtschaft im Sinne der Vorgaben gemäß § 2 Abs. 2 dieser Verordnung sind jene Flächen heranzuziehen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Konzeptes überwiegend als Freiland ausgewiesen sind. Neuwidmungen von Bauland oder Bauland ähnlichen Sonderflächen sind insbesondere dann zulässig, wenn

- Flächenanteile für den Wohnbedarf Ortsansässiger oder zum Zweck des geförderten Wohnbaus, insbesondere für Bauvorhaben in Boden sparender verdichteter Bauweise abgesichert werden. Diese Regelung gilt auch, wenn nur ein Teil dieser Flächen gewidmet wird, die gemäß den baulichen Entwicklungsbereichen im Planungszeitraum vorgesehen sind. Ein Anteil an frei veräußerbaren Flächen kann dabei mit Ausnahme der Regelung gemäß Abs. 2 (Anm.: Aschau) erhalten bleiben.
- ein Eigenbedarf für engste Familienmitglieder (gem. § 36a AVG) besteht.
- dies der Absicherung einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde dient. Dazu zählen Maßnahmen, die der Verfügbarkeit von Flächen für die gewerbliche Nutzung in den bereits dafür vorgesehenen Bereichen dienen, zur Bereitstellung von Flächen für Grundstückstausch, die der Verbesserung der Verkehrserschließung außerhalb des jeweils gegenständlichen Entwicklungsbereiches oder der Schaffung von Flächen für öffentliche Zwecke, insbesondere zum Zweck der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen nach § 52 Abs. 1 TROG 2016 (Anm.: Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf) und dergleichen dienen.

Ausgenommen von der Regelung zum leistbaren Wohnen sind Flächen, die als sensibles Bauland einzustufen sind (das Orts- und Landschaftsbild störende Bauten), in peripheren Bereichen gelegen sind (Siedlungssplitter) oder eine nur eingeschränkte Erschließungsmöglichkeit aufwiesen.

(2)

Für den Ortsteil Aschau besteht auf Grund der infrastrukturellen Voraussetzungen und der nur kleinstregionalen Bedeutung keine Notwendigkeit verstärkter Siedlungstätigkeit. Ausgenommen ist davon die Bedarfsdeckung der ortsansässigen Bevölkerung Aschaus. Zu diesem Zweck sind die unter Abs. 1 genannten Festlegungen sinngemäß anzuwenden und bei Neuwidmung von Bauland bzw. Bauland ähnlichen Sonderflächen für den lokalen Bedarf Aschaus heranzuziehen.

§ 10 Schlussbestimmungen

Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während des Parteienverkehrs zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Der Bürgermeister der Gemeinde Kirchberg in Tirol:

Berger Helmut

Anhang zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Kirchberg in Tirol vom 8.5.2017

Zählerlegende gemäß § 8 Abs. 5

K 1 Ortskern

Im Ortszentrum befinden sich in zentraler Lage die öffentlichen Gebäude wie Kirche, Pfarrwidum, Volksschule, Kindergarten, Musikpavillon, das Gemeindeamt, zahlreiche Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, sowie Dienstleistungsunternehmen, Gastronomie- und Tourismusbetriebe. Zur Erhaltung und zur Stärkung der Nutzungsvielfalt können Mischgebiete oder kerngebietsrelevante Sonderflächen ausgewiesen werden. Dabei kommt der Widmung von eingeschränkten Mischgebieten gemäß § 40 Abs. 3 TROG 2016 oder von Widmungen mit Teilfestlegungen gemäß § 51 TROG 2016 eine besondere Bedeutung zu.

Die bestehenden öffentlichen Nutzungen und allenfalls deren erforderliche Erweiterungen, sind mittels Sonder- oder Vorbehaltsflächen gemäß §§ 43 oder 52 TROG 2016 abzusichern. Das historisch gewachsene Gesamterscheinungsbild ist zu erhalten. Dazu zählen unter anderem dem Bestand entsprechende Festlegungen des Bebauungsplanes, sofern diese eine Geschoßanzahl von drei Obergeschoßen und allenfalls einem Dachgeschoß überschreiten. Über den Bestand hinausgehende Baumassendichten sind zur Absicherung der Zentrumsfunktion nur in Kombination mit entsprechend darauf beschränkten Widmungsfestlegungen zulässig.

Öffentlich zugängliche Freiräume wie Parks, Plätze oder die Achenpromenade sind zu erhalten und nach Möglichkeit auszubauen.

Ausreichend breite Verkehrswege für ein erhöhtes Fußgängeraufkommen sind mittels Bebauungsplan abzusichern (nach Möglichkeit beidseitig angeordnete Gehsteige, Fußwegverbindungen).

K 2 Ortskern/„Kalsfeld“

Die zentrale Baulandreserve dient der Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde, die für Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52 oder § 52 a TROG 2016 geeignet sind. Die Bestimmungen für den Bereich „K 1 Ortskern“ gelten dafür sinngemäß.

K 3 Ortskern Aschau Dorf

Für das Dorfzentrum von Aschau sind die lokal bedeutenden Funktionen (Kirche, Schule, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen udgl.) zu erhalten. Die Bestimmungen für den Bereich „K 1 Ortskern“ gelten dafür sinngemäß.

T 1 Zentrumsnahe, teilweise touristisch geprägte Siedlungsbereiche

In diesen Bereichen ist die Widmung als Tourismusgebiet bzw. gegebenenfalls als Sonderfläche für Beherbergungsbetriebe bzw. Beherbergungsgroßbetriebe sowie der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen (insbesondere auch für Betreiber- und Personalwohnungen) nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung zulässig.

T 2 Beherbergungsgroßbetrieb oder touristische Sondernutzung in Einzellage

In diesen Bereichen ist die Widmung als Tourismusgebiet gemäß § 40 Abs. 4 und 6 TROG 2016 (eingeschränktes Mischgebiet) bzw. gegebenenfalls als Sonderfläche für Beherbergungsbetriebe bzw. Beherbergungsgroßbetriebe sowie der erforderlichen infrastrukturellen

Einrichtungen (insbesondere auch für Betreiber- und Personalwohnungen) nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung zulässig.

T 3 Siedlungsbereiche mit touristischer Schwerpunktnutzung

In diesen Bereichen ist die Widmung als Tourismusgebiet bzw. gegebenenfalls als Sonderfläche für Beherbergungsbetriebe nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung zulässig. Über den Bestand hinausgehende Baumassendichten sind für Tourismusbetriebe nur in Kombination mit entsprechend darauf beschränkten Widmungsfestlegungen als eingeschränktes Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 4 und 6 TROG 2016 zulässig.

T 4 Siedlungsbereiche mit touristischer Schwerpunktnutzung und ergänzenden Auflagen

In diesem Bereich ist die Widmung als eingeschränktes Tourismusgebiet gem. § 40 Abs. 4 und 6 TROG 2016 bzw. gegebenenfalls als Sonderfläche für Beherbergungsbetriebe nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung zulässig. Ergänzende Auflagen hinsichtlich erschließungstechnischer Erfordernisse, insbesondere der angrenzenden Parkplatzorganisation sind im Widmungsverfahren bzw. Bebauungsplanverfahren umzusetzen.

W 1 Zentrumsnahe Siedlungsbereiche mit teilweiser Funktionsmischung

In diesen Bereichen ist die Widmung als Wohngebiet gemäß § 38 TROG 2016 nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung zulässig. Auf Grund der zentralen Lage können Bedarfs bezogen auch gemischte Wohngebiete unter Berücksichtigung der jeweiligen Erschließungssituation ausgewiesen werden. Für Bereiche an Haupterschließungsstraßen kann zumindest in der Erdgeschoßzone eine Widmung von eingeschränkten Mischgebieten gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2016 oder von Widmungen mit Teilfestlegungen gemäß § 51 TROG 2016 vorgenommen werden.

W 2 Bereiche aktiver Bodenpolitik innerhalb bestehender Siedlungsbereiche

Folgende Kriterien sind vor einer widmungsmäßigen Freigabe als Bauland nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen – insbesondere unter Hinweis auf die Planungsziele gemäß § 9 dieser Verordnung - zu erfüllen:

- Grundstückserwerb durch Gemeinde, gemeinnützige Wohnbauträger oder Bodenfonds bzw. Absicherung der Ziele durch gleichwertige rechtliche Instrumente
- Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52 TROG 2016, bodenpreissteuernden Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, einer Bauverpflichtung und dergleichen
- Sicherstellung der verkehrsmäßigen und technischen Infrastruktur
- Nach Möglichkeit bzw. Bedarf sind Flächen für den kurz-, mittel- und langfristigen Wohnbedarf sicherzustellen
- Die Durchführung einer gesamthaften Planung ist erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie)
- Schaffung von Sonderflächen für öffentlich zugänglichen Grünraum (Park oder Spielplatz)

W 3 Wohnnutzung in sensiblen Hangbereichen

Für die exponiert gelegenen Siedlungsbereiche ist hinsichtlich der Auswirkungen auf das Ortsbild ein sensibler Umgang vor allem im Zuge von teilweise möglichen Nachverdichtun-

gen erforderlich. Dieser Umstand ist gemeinsam mit den meist ebenfalls gegebenen Erschließungsdefiziten mittels Bebauungsplan zu berücksichtigen. In diesen Bereichen ist nur die Widmung als Wohngebiet gemäß § 38 TROG 2016 nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung zulässig.

W 4 Bereich mit erhaltenswerter Siedlungs- und Baustruktur

Der Bereich Kirchanger stellt eine erhaltenswerte Struktur dar. Zur Vermeidung von ortsfremden, baulichen Eingriffen sind diese Siedlungsteile derzeit als Freiland ausgewiesen. Da mittels Erstellung eines Bebauungsplanes aber eine zukünftig geordnete Entwicklung besser abgesichert werden kann, kann im Bedarfsfall eine Ausweisung als Wohngebiet gemäß § 38 TROG 2016 erfolgen. Die gleichzeitige Erstellung eines Bebauungsplanes ist dafür Voraussetzung. Auf die Sichtachsen zur Kirchangerkapelle und die Übergänge zum freien Landschaftsraum ist besonders zu achten.

W 5 Bereiche mit überwiegender Wohnfunktion

In diesen Bereichen ist die Widmung als Wohngebiet gemäß § 38 TROG 2016 nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung zulässig.

W 6 peripherer Siedlungssplitter mit Wohnfunktion

In diesen Bereichen ist die Widmung als Wohngebiet gemäß § 38 TROG 2016 nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung zulässig. Eine Auffüllung von Reserveflächen entsprechend der unmittelbaren Umgebungsstruktur ist möglich; eine darüber hinausgehende Nachverdichtung ist mittels Bebauungsplan hinanzuhalten.

W 7 Hangbebauungen Spertendorf und Weinberg

Der Siedlungsbereich zwischen Hölzlwinkl entlang des Hangfußes bis zum Weinberg weist eine stark das Siedlungsbild prägende Bebauung auf. Die Erhaltung der bestehenden, kleinteiligen Baustruktur ist sowohl hinsichtlich der Auswirkungen auf das Ortsbild, als auch in Bezug auf ausgeprägte Erschließungsdefizite ein wesentliches Anliegen und mittels entsprechender Festlegungen des Bebauungsplanes abzusichern.

In diesen Bereichen ist die Widmung als Wohngebiet gemäß § 38 TROG 2016 nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung zulässig.

W 8 Bereiche aktiver Bodenpolitik in Aschau

Folgende Kriterien sind vor einer widmungsmäßigen Freigabe als Bauland nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen – insbesondere unter Hinweis auf die Planungsziele gemäß § 9 dieser Verordnung - zu erfüllen:

- Grundstückserwerb durch Gemeinde, gemeinnützige Wohnbauträger oder Bodenbeschaffungsfonds bzw. Absicherung der Ziele durch gleichwertige rechtliche Instrumente
- Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 53a TROG 2016, bodenpreisstuernden Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, einer Bauverpflichtung und dergleichen
- Sicherstellung der verkehrsmäßigen und technischen Infrastruktur
- Nach Möglichkeit bzw. Bedarf sind Flächen für den kurz-, mittel- und langfristigen Wohnbedarf sicherzustellen

- Die Durchführung einer gesamthaften Planung ist erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie)
- Schaffung von Sonderflächen für öffentlich zugänglichen Grünraum (Park oder Spielplatz)

W 9 Siedlungsbereich mit Funktionsmischung oder Bereich aktiver Bodenpolitik innerhalb bestehender Siedlungsbereiche

In diesem Bereich an der Haupterschließungsstraße kann zumindest in der Erdgeschoßzone eine Widmung von eingeschränkten Mischgebieten gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2016 oder von Widmungen mit Teilfestlegungen gemäß § 51 TROG 2016 mit zentrumsaffiner Nutzungsmischung vorgenommen werden.

Darüber hinaus ist der Bereich auf Grund seiner Lage und Größe auch zur Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik innerhalb bestehender Siedlungsbereiche geeignet.

Dafür sind folgende Kriterien vor einer widmungsmäßigen Freigabe als Bauland nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen – insbesondere unter Hinweis auf die Planungsziele gemäß § 9 dieser Verordnung - zu erfüllen:

- Grundstückserwerb durch Gemeinde, gemeinnützige Wohnbauträger oder Bodenfonds bzw. Absicherung der Ziele durch gleichwertige rechtliche Instrumente
- Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52 TROG 2016, bodenpreissteuernden Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, einer Bauverpflichtung und dergleichen
- Sicherstellung der verkehrsmäßigen und technischen Infrastruktur
- Nach Möglichkeit bzw. Bedarf sind Flächen für den kurz-, mittel- und langfristigen Wohnbedarf sicherzustellen
- Die Durchführung einer gesamthaften Planung ist erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie)
- Schaffung von Sonderflächen für öffentlich zugänglichen Grünraum (Park oder Spielplatz)

M 1 Zentrumsnahe, teilweise betrieblich geprägte Siedlungsbereiche

Diese Siedlungsbereiche stellen einen wichtigen Beitrag zur Durchmischung der bestehenden Struktur mit wohngebietsverträglichen Betrieben dar. Vor allem die Bereiche entlang der Haupterschließung haben sowohl hinsichtlich der Baustruktur, als auch in Nutzungsmischung einen hohen Stellenwert, der mittels geeigneter Widmungsfestlegungen und Bebauungsplanfestlegungen abzusichern ist. Dazu zählt vor allem die Widmung von eingeschränkten Mischgebieten gemäß § 40 Abs. 2 und 6 TROG 2016 oder von Widmungen mit Teilfestlegungen gemäß § 51 TROG 2016.

M 2 Bereiche mit überwiegender Handelsnutzung

In diesen Bereichen ist die Widmung als Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 2 und 6 TROG 2016 (eingeschränktes Mischgebiet) bzw. gegebenenfalls als Sonderfläche für Handelsbetriebe gemäß § 48a TROG 2016, oder für bestehende Einkaufszentren gemäß § 114 TROG 2016 zulässig.

M 3 Bereiche für ausschließlich betriebliche Nutzung

Diese Bereiche sind für betriebliche Nutzungen vorzusehen. Dabei sollen bestehende Betriebsareale weiterhin für eine ausschließlich emissionsarme betriebliche Nutzung mittels Mischgebietswidmung gemäß § 40 Abs. 2 und 6 TROG 2016 abgesichert werden (eingeschränktes Mischgebiet, wobei als Wohnungen nur betriebstechnisch notwendige Wohnun-

gen und Wohnungen für den Betriebsinhaber und das Aufsichts- und Wartungspersonal errichtet werden dürfen).

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bestehenden reinen Wohngebäude können als allgemeines Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 2 TROG 2016 ausgewiesen werden.

L 1 Weilerstruktur mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzungs- und Baustruktur

Dieser Bereich kann entsprechend seiner umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur aufgefüllt werden; der Widmung von landwirtschaftlichen Mischgebieten mit allenfalls entsprechenden Einschränkungen bzw. von Sonderflächen für Hofstellen kommt dabei besondere Bedeutung zu.

L 2 Weilerstruktur mit erhaltenswerter, überwiegend landwirtschaftlicher Siedlungs- und Baustruktur

Der Bereich Bockern stellt eine erhaltenswerte Weilerstruktur landwirtschaftlichen Ursprungs dar. Zur Vermeidung von ortsfremden, baulichen Eingriffen ist dieser Siedlungsteil derzeit als Freiland ausgewiesen. Da mittels Erstellung eines Bebauungsplanes aber eine zukünftig geordnete Entwicklung besser abgesichert werden kann, kann im Bedarfsfall eine Ausweisung als landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 5 TROG 2016 erfolgen. Die gleichzeitige Erstellung eines Bebauungsplanes ist dafür Voraussetzung.

Im Fall von großvolumigen Landwirtschaftsbauten kommt der Einschränkung auf landwirtschaftliche Nutzungen gemäß § 40 Abs. 7 TROG 2016 oder der Ausweisung von landwirtschaftlichen Sonderflächen eine besondere Bedeutung zu.

G 1 Bereiche für ausschließlich gewerbliche Nutzung

Diese Bereiche sind durch geeignete Widmungsfestlegungen als Flächen für gewerbliche Nutzungen – vorwiegend zu erhalten.

Die Widmung hat als beschränktes Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 Abs. 2 TROG 2016 zu erfolgen, wobei

1. keine reine Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, und
2. mittels Bebauungsplan eine dem Verwendungszweck entsprechende Mindestdichte bestimmt wird
3. nur Betriebe angesiedelt werden, von denen typischerweise weder eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit noch eine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigung, Staub, Geruch oder Erschütterungen ausgeht und die typischerweise auch keine für den jeweiligen Ortsteil unzumutbare Verkehrsbelastung verursachen. Dieses Ziel kann entweder mittels Spezifikation im Flächenwidmungsplan oder durch eine aktive Betriebsansiedlungspolitik der Gemeinde umgesetzt werden.

S 1 Sondernutzung Multifunktionshalle

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung einer Sonderfläche für Freizeit- und Sporteinrichtungen samt zugeordneten gastronomischen Zwecken.

S 2 Sondernutzung Bauhof

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung einer Sonderfläche für einen Bauhof und sonstigen infrastrukturellen Zwecken der Gemeinde.

S 3 Sondernutzung Schulzentrum

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung einer Sonderfläche für öffentliche Einrichtungen.

S 4 Sondernutzung Liftanlagen mit zugeordneten bzw. ergänzenden betrieblichen Nutzungen

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung einer Sonderfläche für Liftanlagen und Parkmöglichkeiten. Die Widmung von zugeordneten bzw. ergänzenden Sondernutzungen wie z.B. Parkhäuser, Gastronomie, Handel und Verleih für Sportartikel und dergleichen ist nach einer Standortprüfung ebenfalls möglich.

S 5 Sondernutzung Freizeitzentrum Badeseesee

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung einer Sonderfläche für Freizeit- und Sporteinrichtungen samt zugeordneten gastronomischen Zwecken.

S 6 Sondernutzung für betreutes Wohnen

Der ausgewiesene Bereich dient ausschließlich einer Widmung als Sonderfläche für betreutes Wohnen (betreute Seniorenwohnungen und Wohnungen für Personen mit eingeschränkten Fähigkeiten) nach § 43 TROG 2016.

Dem Verwendungszweck entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Betreiber und Gemeinde über die nähere Form der Wohnungsbereitstellung können abgeschlossen werden.

Die Erschließung mit ausreichend breiten Zufahrtsstraßen, die Anbindung an das Fußwegnetz und die Leitungsinfrastruktur für Ver- und Entsorgung sind rechtlich und finanziell sicherzustellen.

Die Erlassung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

S 7 Sondernutzung für betriebliche Lagerzwecke

Der ausgewiesene Bereich dient der Widmung als Sonderfläche für Lagerplatz und Lagergebäude in Zusammenhang mit dem angrenzenden Betriebsareal.

S 8 Sondernutzung Berggasthaus bzw. Berggasthof

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung von Sonderflächen für Berggasthäuser bzw. Berggasthöfe. Mögliche Erweiterungen sind insbesondere hinsichtlich der Verträglichkeit für das Landschaftsbild und der infrastrukturellen Erschließung zu prüfen.

S 9 Sondernutzung Jausenstation

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung von Jausenstationen. Erforderlichenfalls ist in Hinblick auf die infrastrukturelle Erschließung zwischen Ganzjahresbetrieben und saisonalen Einschränkungen zu unterscheiden (z.B. für Schihütten). Mögliche Erweiterungen sind insbesondere hinsichtlich der Verträglichkeit für das Landschaftsbild zu prüfen.

S 10 Sondernutzung Parkhaus bzw. Parkplatz

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung von Sonderflächen für Parkhäusern und Parkplätzen.

S 11 Sondernutzung Personalwohnhaus

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung einer Sonderfläche für Personalwohnhaus.

S 12 Sondernutzung Feuerwehr Aschau

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung für öffentliche Sondernutzungen.

S 13 Sondernutzung für bestehende Betriebe Bereich

Der ausgewiesene Bereich dient ausschließlich einer Widmung als Sonderfläche für bereits bestehende Betriebe nach § 43 TROG 2016.

S 14 Sondernutzung für bestehende Betriebe Bereich Fleckalmbahn

Der ausgewiesene Bereich dient ausschließlich einer Widmung als Sonderfläche für bereits bestehende Betriebe nach § 43 TROG 2016. Änderungen für andere Sonderflächenwidmungen sind nach Standorteignungsprüfung für betriebliche Nutzungen in Zusammenhang mit der Talstation der Fleckalmbahn möglich (z.B.: Gastronomie, Handel und Verleih für Sportartikel Dienstleistungen für den Sport- und Freizeitsektor und dergleichen)

S 15 Sondernutzung Berggasthof mit Appartementshäusern

Der Bereich dient ausschließlich der Widmung einer Sonderfläche für einen Berggasthof mit Appartementshäusern. Eine geplante Erweiterung wurde hinsichtlich der Verträglichkeit für das Landschaftsbild geprüft, und soll bis zu den umgebenden Freihalteflächen ermöglicht werden.

Indexzusatz a

Für diese Gebiete ist zumindest in Teilbereichen eine Einschränkung durch überörtliche Planungsträger gegeben (Wildbach- und Lawinverbauung, forstrechtliche Auflagen, geologische Problembereiche und dergleichen). Der Indexzusatz dient daher der Information im Fall von weiteren Planungsmaßnahmen.

Indexzusatz b

Für diese Gebiete ist zumindest in Teilbereichen die Absicherung von Maßnahmen zur schadlosen Ableitung der Oberflächenwässer in den Ortsteilen Bockern, Kiendlleiten und Spertendorf unter Hinweis auf § 7 Abs. 2 lit. d dieser Verordnung erforderlich. Untergrunderkundungen im Vorfeld einer Bebauung werden auch aus geologischer Sicht empfohlen.