

Verordnung der Gemeinde Rettenschöss zum örtlichen Raumordnungskonzept

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Rettenschöss vom 4.7.2022, mit der das örtliche Raumordnungskonzept gemäß § 31c TROG 2022 fortgeschrieben wird:

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

1. Abschnitt Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 5 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes anhand einer Baulandbilanz und einer Bedarfsprognose zu überprüfen.
- (3) Der Verordnungstext stellt mit dem Plan zur räumlichen Entwicklung im Maßstab 1:5.000 einen integrierenden Bestandteil der Verordnung dar. Der Erläuterungsbericht bildet mit den folgenden Plandarstellungen einen wesentlichen Bestandteil der fachlichen Begründung dieser Verordnung:
 - a) Bestandsaufnahme Flächennutzung, Baulandreserven und Infrastruktur M 1:5.000
 - b) Naturkundliche Bearbeitung (Lebensraumtypenplan, Landschaftsbild und Erholungswerteplan, Naturwerteplan) M 1:5.000
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während des Parteienverkehrs 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 TROG 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

- (1) Im Planungszeitraum wird von einer Bevölkerungsentwicklung auf maximal 600 Einwohner bzw. einer Entwicklung auf maximal 220 Haushalte ausgegangen.
- (2) Das Beibehalten der agrarisch dominierten Nutzungsstruktur und Kulturlandschaft ist vorrangiges Ziel. Die Absicherung als Wohnstandort für Ortsansässige sowie des Kleingewerbes und der Tourismusbetriebe ist durch entsprechende Widmungspolitik zu ermöglichen.
- (3) Die Aufrechterhaltung bzw. Schaffung von öffentlichen Bildungseinrichtungen werden als wichtiges Ziel der Gemeindepolitik definiert. Dazu kommt einer moderaten, auf die bestehende technische und soziale Infrastruktur abgestimmten Bevölkerungsentwicklung besondere Bedeutung zu.
- (4) Die ausgewiesenen Freihalteflächen sind entsprechend ihrer Differenzierung von künftigen Planungsmaßnahmen auszuklammern, soweit diese dem jeweils festgelegten Schutzzweck

widersprechen und nachstehend nichts anderes bestimmt wird.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft wird als wichtiges Element der Gemeindefestlegung festgelegt. Im Vordergrund stehen dabei die kleinteilige Freiraumstruktur mit seinen landschaftsgliedernden Elementen, sämtliche fließende Gewässer mit Begleitvegetation und die Feuchtgebiete. Beidseitig von Fließgewässern gilt die Freihaltung eines fünf Meter breiten Uferschutzstreifens ab der Böschungsoberkante.
- (2) Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlicher Freihalteflächen (FL bzw. FF), ökologisch wertvoller Flächen (FÖ), sowie landschaftlich wertvoller Freihalteflächen (FA) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist. Für eine Golfplatzenerweiterung ist eine Freihaltefläche für Erholungszwecke ausgewiesen (FE). Die Ausweisung von Bauland ist in Freihalteflächen jedenfalls unzulässig.
- (3) Die nach § 41 Abs. 2 und den §§ 42, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Abs. 2 angeführten Freihalteflächen errichtet werden. Bei ökologischen Freihalteflächen ist die Koordination mit der Naturschutzbehörde anzustreben.
- (4) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen dürfen unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jene nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g, und h TROG 2016, Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z. B. Hofstellen, Austragshäuser und Stallgebäude gewidmet werden, sofern

diese in einem räumlichen Naheverhältnis zu bestehenden Siedlungsteilen bzw. Einzelgebäuden stehen.

- (5) Die im Entwicklungsplan enthaltenen Waldflächen sind auf Grund der naturkundlichen Bearbeitung größtenteils als ökologisch wertvolle Flächen deklariert. Sie weisen jedoch im Regelfall einen anderen Stellenwert als ökologisch bedeutsame Flächen außerhalb des Waldes auf. Im Fall von möglichen Sonderflächenwidmungen in diesen Bereichen kann dies nach Prüfung des Sachverhaltes als zulässig erachtet werden, wenn die konkrete Nutzung einen Standort mit Waldeigenschaft erfordert und eine positive Beurteilung durch die Forstbehörde vorliegt.
- (6) Landschaftlich wertvolle Flächen sind zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Eingriffen in diese zu renaturieren. Sonderflächen dürfen nur für bestehende Bauten und allenfalls deren Erweiterungen im betriebswirtschaftlich notwendigen Ausmaß ausgewiesen werden (z.B. Almgebäude, Schutzhütten etc.), oder wenn dies zum Schutz der Freihalteflächen erforderlich ist. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für ökologische Freihalteflächen. Im Fall von Sonderflächen in landschaftlich wertvollen und ökologischen Freihalteflächen, ist eine Stellungnahme der Naturschutzbehörde erforderlich.
 Als Biotopkomplexe im Nahbereich des Golfplatzes gewidmete Flächen werden darüber hinaus als ökologisch wertvolle Freihalteflächen ausgewiesen:
 FÖ₁ Biotopverbund-Moorkomplex
 FÖ₂ Biotopverbund-Zauneidechse
 FÖ₃ Biotopverbund-Ausschlussarten Avifauna
- (7) Die Flächen für eine mögliche Golfplatzenerweiterung sind als Freihaltefläche für Erholungszwecke (FE₁) ausgewiesen. Innerhalb des Berichtszeitraumes gemäß § 1 Abs. 2 ist der Flächenbedarf zu evaluieren und gegebenenfalls entsprechend dem derzeitigen Freihaltzustand anzupassen.

- (8) Soweit aufgrund der Ausnahmebestimmungen der Abs. 3 bis 7 bauliche Anlagen in den Freihalteflächen zulässig sind, ist bei der Baugenehmigung bzw. Flächenwidmung darauf zu achten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben, Nutzungskonflikte hintangehalten werden und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.
- (9) Sonstige Freihalteflächen 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 können folgende sonstige Freihalteflächen mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen werden:

FS ₁	Parkplatz
FS ₂	Spielplatz
FS ₃	Solaranlage
FS ₄	Fischzucht

§ 4

Siedlungsentwicklung

- (1) Die in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum notwendige Baulandreserve für Wohnzwecke wird mit maximal 1,5 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Anpassung des Flächenwidmungsplanes, mögliche Änderungen des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen 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 vorrangig heranzuziehen;

- b) Baulückenschließungen, Zu- und Aufbauten sind entsprechend der umgebenden Baustruktur zulässig; eine gebietscharakteristische maßvolle Verdichtung ist dabei zu forcieren;
- c) die im Plan ausgewiesenen absoluten Siedlungsgrenzen dürfen nicht überschritten werden;
- d) grenzt Bauland an landschaftlich wertvolle oder ökologisch wertvolle Flächen an, so sind diese mit absoluten Siedlungsgrenzen gleichzusetzen;
- e) Waldränder sind ebenfalls mit maximalen Baulandgrenzen gleichzusetzen, sofern im Plan zur räumlichen Entwicklung nichts anderes bestimmt ist;
- f) die im Plan festgelegten Nutzungen, Zeitzonen sowie Dichtevorgaben sind einzuhalten.
- g) die schrittweise Freigabe des Wohnbaulandes durch Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist auf eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende natürliche Bevölkerungsentwicklung abzustimmen.
- h) Werden unbebaute Grundflächen als Bauland ermöglicht, wird der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen über zeitliche Verfügbarkeit, Erschließungsmodalitäten und Vergabemöglichkeiten angestrebt.
- i) Widmungen von Freizeitwohnsitzen sind im gesamten Gemeindegebiet unzulässig.
- j) Baulandreserven sind innerhalb des Planungszeitraumes nach § 1 Abs. 2 einer tatsächlichen Verwendung zuzuführen. Nach Ablauf dieser Frist sind diese Flächen, soweit sie nicht verwertet wurden, in Freiland rückzuwidmen.

- (3) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung i.d.g.F, ist eine geringfügige Überschreitung der Baulandgrenzen mit Ausnahme der absoluten Siedlungsgrenzen 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 bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen.
- (4) Wenn eine Bebauung mit dem Freihaltezweck der betroffenen Freihaltefläche nicht vereinbar ist oder eine Bebaubarkeit auf Grund einer bestehenden Gefährdung insbesondere wegen der Lage in einer Gefahrenzone nicht gegeben ist, so muss durch eine Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung zu erlassendem Bebauungsplan sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.
- (5) Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässig. Dabei dienen jene Gebiete der Zeitzone Z 1 dem unmittelbaren Bedarf
- (6) 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.
- (7) Größere zusammenhängende, unbebaute Flächen (Bereiche baulicher Entwicklung) müssen vor der Durchführung von Parzellierungen in Hinblick auf ihre Erschließung und Baustruktur gesamtheitlich behandelt werden.
- (8) Für die im Verordnungsplan festgelegten Dichten gilt:
- D 0 = funktionsabhängige Baudichte bzw. Bauweise (z.B. für Gemeindezentrum, rein landwirtschaftlich strukturierte Weiler, reine Gewerbebauten udgl.)
- D 1 = überwiegend lockere Bebauung bzw. offene Bauweise
- D 2 = überwiegend mittlere Baudichte bzw. gekuppelte Bauweise
- Die jeweilige Baudichte ist im Bereich der bestehenden offenen Bebauung an die Umgebung anzupassen. Im Falle größerer Baulandreserven in Ortslage ist die gekuppelte Bauweise zu ermöglichen.
- (9) Für die im Verordnungsplan festgelegte Bebauungsregel gilt:
BR 1:
- Mindestbaumassendichte 1,0 BMD und Höchstbaumassendichte 2,1 BMD
- 600 m² höchstzulässige Parzellengröße
- maximale relative Firsthöhe von 8,5 m und relative traufenseitige Wandhöhe von 6,5 m
- (10) In den gewerblichen Entwicklungsbereichen muss eine dem jeweiligen Verwendungszweck entsprechende bodensparende Bebauung mittels Bebauungsplans sichergestellt werden.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Die langfristig vorgesehene gewerbliche Entwicklung im Bereich Fuchsanger ist 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. Im Übrigen gelten die Bestimmungen nach § 8 Abs. 4 lit. g sinngemäß. Darüber hinaus sind Auflagen der Abteilung Wildbach- und Lawinerverbauung des forsttechnischen Dienstes zu erfüllen, notwendige hochwassertechnische Maßnahmen sind rechtlich und finanziell abzusichern.
- (2) Bei der Ausweisung von Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohngebieten vermieden werden. Zu diesem Zweck sind zwischen bereits bestehenden Gewerbegebieten und Wohngebieten ausreichend breite Grünzonen vorzusehen bzw. widmungsmäßige Ein-

schränkungen bezüglich Emissionen festzulegen.

- (3) 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).
- (4) Zur Absicherung von Beherbergungsbetrieben und Gaststätten können innerhalb der vorgegebenen Siedlungsgrenzen gemischte Wohngebiete ausgewiesen werden. Bestehende touristische bzw. gastronomische Einrichtungen und Betriebe, die außerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes liegen, können als entsprechende Sonderflächen gewidmet werden. Dies gilt auch für standortabhängig mögliche Erweiterungen.
- (5) Landwirtschaftliche Betriebe sind in ihrem Bestand zu sichern und differenziert nach ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Sonderfläche Hofstelle oder landwirtschaftliches Mischgebiet zu widmen. Im Fall von Sonderflächen für Hofstellen ist die Möglichkeit von ergänzenden Wirtschaftsformen im Rahmen des § 44 Abs. 8 bis 10 bzw. Abs. 12 TROG 2016 zulässig.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

- (1) Die Umsetzung einer Kfz-Verkehr minimierenden Raumordnungspolitik ist erforderlich; dazu zählen vor allem die Beendigung von Zersiedelungstendenzen durch Schließen von ortskernnahen Baulandlücken und die Abstimmung der Baulandentwicklung auf die Erreichbarkeit von höherrangigen Einrichtungen wie Nahversorger und Bushaltestellen mittels Fuß- und Radwegverbindungen.
- (2) Für den Ausflugsverkehr in den Bereichen Faistenau und Ritzgraben können ausreichende Parkplatzflächen abgesichert werden. Die Widmung

von entsprechenden Sonderflächen in Bereichen von Freihalteflächen ist zulässig, sofern die Ziele gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2016 erfüllt werden können. Im Fall von Sonderflächen in landschaftlich wertvollen und ökologischen Freihalteflächen, ist eine Stellungnahme der Naturschutzbehörde erforderlich.

§ 7

Sonstige Infrastruktur

- (1) Zur Sicherung der Finanzierbarkeit der Wasserver- und Abwasserentsorgung sind vordringlich die festgelegten Baulandflächen in den bereits erschlossenen Baulandreservegebieten heranzuziehen.
- (2) Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der eingetragenen Quellenstandorte sind unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.
- (3) Die Versorgung des Baulandes mit elektrischer Energie ist sichergestellt. Netzergänzungen im Bereich der noch unversorgten Baulandreserven sind nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten kurzfristig möglich.
- (4) Zur Sicherung der sozialen Infrastruktur ist vordringlich die bauliche Erweiterung bestehender Einrichtungen heranzuziehen. Dabei kommt der Ausweisung von Vorbehaltsflächen nach § 52 TROG 2016, sowie den privatrechtlichen Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 besondere Bedeutung zu.
- (5) Die Freigabe von Bauland durch Baulandwidmungen oder Erstellung von Bebauungsplänen ist auf die finanzierbare soziale und technische Infrastruktur abzustimmen.
- (6) Die Widmung von Sonderflächen für Solar- und Fotovoltaikanlagen in unmittelbarer Nähe von bestehenden Gebäuden ist in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) zulässig,

wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen ist grundsätzlich ein öffentliches Interesse gegeben, bei der Beurteilung derartiger Anlagen sind aber auch die Ziele der örtlichen Raumordnung wie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Vermeidung von Nutzungskonflikten 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 Ausföhrung 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 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 Stel-

lungnahme 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

Behördliche Maßnahmen

(1) Zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan spätestens innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten des Örtlichen Raumordnungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet zu ändern oder anzupassen, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und den Festlegungen des fortgeschriebenen Örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.

(2) Bei der Anpassung des Flächenwidmungsplanes sind zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes jedenfalls folgende Festlegungen zu treffen:

b) Innerhalb der Siedlungsbereiche für Wohnnutzung sind unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstruktur und der infrastrukturellen Voraussetzungen, insbesondere der verkehrsmäßigen Erschließung, gemischte Wohngebiete zulässig.

c) Bestehende Hofstellen bzw. Tourismusbetriebe können nach Maßgabe der siedlungsstrukturellen Voraussetzungen als landwirtschaftliche bzw. touristische Mischgebiete (in Bereichen mit überwiegender Wohnbebauung) oder als Sonderflächen (Einzel- oder Randlagen gewidmet werden;

- d) Im Bereich der gewerblichen Nutzung entlang der Bundesstraße sind Mischgebiete nach § 40 Abs. 6 TROG 2016 (Betriebsinhaberwohnungen und Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal) einzuschränken. Darüber hinaus sind die Ergebnisse der Lärmkarten zu berücksichtigen und gegebenenfalls zu überprüfen;
- e) Zwischen Wohngebieten und Gewerbegebieten mit emittierenden Betrieben sind ausreichend breite Pufferzonen zu erhalten oder es sind geeignete widmungsmäßige Einschränkungen für die betrieblich nutzbaren Bereiche vorzunehmen;
- f) Zur Erhaltung landschaftsgliedernder Elemente können diese als Sonderflächen gewidmet werden;
- g) Für die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen sind Vorbehalts- oder Sonderflächen zu widmen.
- (3) Die Erstellung von Bebauungsplänen kann auch in Bereichen mit Bebauungsplanpflicht nach Maßgabe der festgelegten Zeitzonen und den übrigen in dieser Verordnung getroffenen Voraussetzungen – insbesondere in Abhängigkeit der festgelegten Zeitzone gemäß § 4 Abs. 5 bis 7 erfolgen. Im Fall von fehlender oder mangelhafter Erschließung, ist die Erstellung von Bebauungsplänen nach Maßgabe der festgelegten Zeitzonen und den übrigen in dieser Verordnung getroffenen Voraussetzungen verpflichtend. Für Grundstücke die als Bauland gem. § 38 bzw. § 40 TROG 2016 gewidmet sind und für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan nicht zu erlassen ist und ein Bebauungsplan nicht besteht, darf die Baubewilligung für den Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden, womit Flächen für Wohnzwecke errichtet werden können, nur erteilt werden, wenn der Bauplatz weniger als 600 m² des betreffenden Eigentümers ab Rechtskraft dieses Raumordnungskonzeptes umfasst, eine Baumassendichte zwischen 1,0 und 2,1 aufweist und eine relative Firsthöhe von 8,5 m sowie eine relative traufenseitige Wandhöhe von 6,5 m unterschreitet.
- (4) Entsprechend der Zählerlegende des Planes zur räumlichen Entwicklung sind in den nachstehenden angeführten Bereichen durch Maßnahmen der Flächenwidmung und bei Erstellung der Bebauungspläne folgende Vorgaben zu beachten:
- a) Index 1 Bereich großräumiger Wohnbaulandreserve für aktive Bodenpolitik:**
- Vor Durchführung einer Baulandwidmung sind folgende Kriterien zu erfüllen:
- Überlegungen zu einer gesamthaften Planung (Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie)
 - Die großräumige Erschließung ist vorhanden. Die weitere Erschließung mit verkehrsmäßiger und / oder technischer Infrastruktur muss rechtlich und finanziell sichergestellt sein
 - Die bedarfsbezogenen Planungsziele und die widnungsgemäße Verwendung des Baulandes ist mittels Vertragsraumordnung nach § 33 TROG 2016 (z.B. durch Maßnahmen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der bereits ortsansässigen Bevölkerung wie Grunderwerb durch Gemeinde oder Tiroler Bodenfonds, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen).
 - Baulandreserven, die entgegen den Vorgaben dennoch nicht für eine tatsächliche Bebauung herangezogen werden, können innerhalb von fünf Jahren nach rechtskräftiger Widmung, spätestens jedoch nach Ablauf des Zeitraumes nach § 1 Abs. 2 neuerlich als Freiland ausgewiesen oder mit vorübergehendem Bauverbot belegt werden, sofern entsprechende Alternativstandorte als Bauland gewidmet werden können. Bezogen auf alle Flächen für bauliche Entwicklung nach Index 1 dürfen im Planungszeitraum zusammen maximal 8.000 m² Bauland ausgewiesen werden. Ausgenommen

davon ist der Bebauungsbedarf für Kinder des jeweiligen Grundbesitzers.

b) Index 1a Bereich großräumiger Wohnbaulandreserve für aktive Bodenpolitik mit Auflagen:

Es gelten die Bestimmungen gemäß lit. a (Index 1); weiters sind im Bereich des Waldrandes Auflagen aus Sicht des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

c) Index 2 Auffüllungsbereiche für Wohnzwecke:

Die umgebende Siedlungsstruktur ist mit bodensparender Dichte fortzuführen. Vor Erstellung eines Bebauungsplanes sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Baulandreserven, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, sind innerhalb des Zeitraumes nach § 1 Abs. 2 einer tatsächlichen Verwendung zuzuführen. Nach Ablauf dieser Frist sind diese Flächen, soweit sie nicht verwertet wurden, in Freiland rückzuzuwidmen oder mit vorübergehendem Bauverbot zu belegen.

d) Index 2b Auffüllungsbereiche für Wohnzwecke mit privatrechtlichen Auflagen:

Es gelten die Bestimmungen gemäß lit. c (Index 2); weiters ist für eine Baulandwidmung der Abschluss eines Raumordnungsvertrags zur Nutzung für den Eigenbedarf (Weichende) erforderlich. Für die Abgrenzung der Bauplatzwidmung ist eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinverbauung erforderlich.

e) Index 3 Bereich für Mischnutzung (betriebliche Zwecke und Wohnen):

Vor Durchführung einer Baulandwidmung sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Die Planungsziele können durch

privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 abgesichert werden (Maßnahmen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der bereits ortsansässigen Bevölkerung, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen)

- Im Fall von Mischgebieten ist die Zulässigkeit der Wohnnutzung hinsichtlich der Werte der Lärmkartierung zu überprüfen.
- Baulandreserven, die entgegen den Vorgaben dennoch nicht für eine tatsächliche Bebauung herangezogen werden, können innerhalb von fünf Jahren nach rechtskräftiger Widmung, spätestens jedoch nach Ablauf des Zeitraumes nach § 1 Abs. 2 neuerlich als Freiland ausgewiesen oder mit vorübergehendem Bauverbot belegt werden.

f) Index 4 Bereiche für betriebliche Sondernutzung:

Zur Nachnutzung der bestehenden betrieblich genutzten Bausubstanz ist die Ausweisung einer entsprechenden Sonderfläche nach § 43 TROG 2016 zulässig.

- Auflagen der Abteilung Wildbach- und Lawinverbauung des forsttechnischen Dienstes sind zu erfüllen, notwendige hochwassertechnische Maßnahmen sind rechtlich und finanziell abzusichern.
- Die umgebende Siedlungsstruktur ist mit bodensparender Dichte fortzuführen.

g) Index 5 Bereich für landwirtschaftliche Nutzung

Für die bestehende Nutzung und mögliche Erweiterungen ist neben der Ausweisung von Freiland, ausschließlich die Widmung von landwirtschaftlichen Mischgebieten nach § 40 Abs. 7 TROG 2016, die Widmung von landwirtschaftlichen Sonderflächen nach § 44 Abs. 8 bis 10 bzw. Abs. 12 TROG 2016 (Hofstellen bzw. Hofstellen mit ergänzender gewerblicher Tätigkeit), § 46 TROG 2016 (Austraghäuser) und §

47 TROG 2016 (sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude) zulässig. Im Fall von landwirtschaftlichen Mischgebieten nach § 40 Abs. 7 TROG 2016 sind diese nur nach Änderung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen möglich.

h) Index 6 Bereich für öffentliche Nutzung

Für die bestehende Nutzung und mögliche Erweiterungen ist neben der Ausweisung von Freiland, ausschließlich die Widmung von Sonderflächen für öffentliche Zwecke zulässig.

i) Index 7 Gewerbegebiet Fuchsanger:

Für eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche soll entsprechend § 5 Abs. 1 der Verordnung, bedarfsorientiert eine gewerbliche Nutzung unter folgenden Auflagen vorgesehen werden:

- Es sind die entsprechenden Auflagen der Abteilung Wildbach- und Lawinenverbauung des forsttechnischen Dienstes zu erfüllen und allenfalls notwendige hochwassertechnische Maßnahmen sind rechtlich und finanziell abzusichern.
- Absicherung der technischen Infrastruktur wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, sowie einer ausreichenden Zufahrt
- Erstellung eines Bebauungsplanes zur Freihaltung der Abstände gemäß Gefahrenzonenplan, Landesstraße, und zur Berücksichtigung forsttechnischer Auflagen und Auflagen des Umweltschutzes. Zum Staudinger Bach ist mittels Baugrenzlinie ein Abstand von mindestens 10m ab Böschungsoberkannte einzuhalten und Geländeänderungen zu vermeiden. Die Errichtung von Anlagen innerhalb eines 5m breiten Uferschutzbereiches ist nicht zulässig.
- Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet beschränkt gemäß § 39 Abs. 2 oder als Mischgebiet beschränkt gem. § 40 Abs. 2 und 6 TROG 2016, in denen keine reinen Dienstleistungs-, Einzelhandels-

und Lagerhaltungsbetriebe zulässig sind.

j) Index 8 Bereiche für mögliche Sondernutzung Bau- und Recyclinghof:

Für die mögliche Nutzung als Bau- und Recyclinghof ist ausschließlich die Widmung einer entsprechenden Sonderfläche zulässig. Die Abgrenzung der Widmungsfläche ist mit der Bezirksforstinspektion und der Abteilung Umwelt der BH Kufstein zu koordinieren.

k) Index 9 Bereiche für mögliche Erweiterung einer bestehenden, betrieblichen Sondernutzung mit Umweltauflagen:

Zur möglichen Erweiterung des bestehenden Betriebes auf dem Gemeindegebiet von Ebbs ist die Ausweisung einer entsprechenden Sonderfläche nach § 43 TROG 2016 zulässig. Die Fläche dient primär der gewerblichen und nicht wohngebietsverträglichen Nutzung.

- In einem möglichen Widmungsverfahren ist eine Feststellung des tatsächlichen Verlaufs des Jennbaches erforderlich, allenfalls mit einer Korrektur der bestehenden Grundgrenzen.
- Auflagen der Abteilung Wildbach- und Lawinenverbauung des forsttechnischen Dienstes sind zu erfüllen, notwendige hochwassertechnische Maßnahmen sind rechtlich und finanziell abzusichern.
- Im Fall einer Änderung des Flächenwidmungsplanes ist für die Zufahrtssituation von der Walchsee-Landesstraße eine Koordination mit dem zuständigen Baubezirkamt erforderlich und für die bestehende Zufahrt um eine Zufahrtbewilligung anzusuchen.
- Zur Abmilderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist ein Gehölzgürtel zum freien Landschaftsraum raumordnungsrechtlich abzusichern. Das vorhandene Ufergehölz am Jennbach ist zu erhalten

und zum Freiland ein Sichtschutzgürtel zu pflanzen.

l) Index 10 Auffüllungsbereiche für Wohnzwecke mit Auflagen:

- Überprüfung der Baulandeignung auf erforderliche Einschränkungen wegen Lärmbelastung bzw. Absicherung von Lärmschutzmaßnahmen.
- Vor weiteren Baugenehmigungen oder vor Erstellung eines Bebauungsplanes ist die Erschließung für den gesamten Siedlungsteil in Koordination mit der Landesstraßenverwaltung (Baubezirksamt Kufstein) sicherzustellen.
- Baulandreserven, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, sind innerhalb des Zeitraumes nach § 1 Abs. 2 einer tatsächlichen Verwendung zuzuführen. Nach Ablauf dieser Frist sind diese Flächen, soweit sie nicht verwertet wurden, in Freiland rückzuwidmen oder mit vorübergehendem Bauverbot zu belegen.

m) Index 11 Bauliche Entwicklung für Einfamilienhausbereich mit Auflagen:

Der Bereich dient der Widmungsmöglichkeit für zwei bebaute Liegenschaften im Freiland und der zusätzlichen Widmung für eine Einfamilienhausparzelle.

Der unbebaute westliche Abschnitt kann als Neuausweisung für eine Einfamilienhausparzelle in problematischer Insellage vorgesehen werden. Eine restriktive Flächenabgrenzung ist daher erforderlich.

- Die Abgrenzung der Widmungsfläche ist mit der Bezirksforstinspektion zu koordinieren. Dabei sind Konflikte hinsichtlich der Waldbewirtschaftung zu vermeiden und problematische Waldzwickel auszuschließen
- Auf Grund der zu erwartenden Geländeedeingeriffe ist eine geologische bzw. geotechnische Baubegleitung sicherzustellen.
- Gerinne sind in einer Breite von mindestens 5 Metern ab Böschungsoberkante freizuhalten.
- Einhaltung eines Mindestabstandes für bauliche Anlagen von 6 Metern ab der Grundgrenze zur Landesstraße.
- Die Neuwidmung von unbebauten Flächen ist nur nach rechtlicher Sicherstellung für den Eigenbedarf des derzeitigen Eigentümers zum Zeitpunkt dieser Verordnung und dessen Familienangehörigen zulässig (Vertragsraumordnung)
- Baulandreserven, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, sind innerhalb des Zeitraumes nach § 1 Abs. 2 einer tatsächlichen Verwendung zuzuführen. Nach Ablauf dieser Frist sind diese Flächen, soweit sie nicht verwertet wurden, in Freiland rückzuwidmen oder mit vorübergehendem Bauverbot zu belegen.

§ 9

Schlussbestimmung

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 66 Abs. 1 TROG 2016 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Gemeinde Rettenschöss
Bürgermeister Georg Kitzbichler