



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

Museumstraße 37a - A-6020 INNSBRUCK

Telefon (0512) 560390 Fax: 560390 / 19

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

ERLÄUTERUNG



FORTSCHREIBUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTE DER GEMEINDE REITH I.A.

Lotz&Ortner - Innsbruck Juni 2022

Erläuterungsbericht zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Reith im Alpbachtal

Gemäß § 31a Absatz 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 ist das örtliche Raumordnungskonzept jeweils auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren auszurichten und fortzuschreiben. Die Fortschreibung hat für das gesamte Gemeindegebiet zu erfolgen. Die Gemeinde hat gemäß § 31a Absatz 2 spätestens bis zum Ablauf des 10. Jahres nach dem im Kraft treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes dessen Fortschreibung zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen.

Die Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Reith i.A. erfolgte durch das Architekturbüro Moritz, Wörgl und wurde mit Bescheid der Tiroler Landesregierung aufsichtsbehördlich genehmigt. Es erlangte nach Kundmachung am 04.02.2003 in Rechtskraft.

Auf Grund der Verpflichtung zur Fortschreibung, beauftragte die Gemeinde Reith i.A. das Planungsbüro Lotz&Ortner mit der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Die Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Reith i.A. ist gemeinsam mit den zwischenzeitlich durchgeführten Änderungen des Ordnungsplanes die Hauptgrundlage der gegenständlichen Fortschreibung.

Mit Verordnung der Landesregierung, LGBl. Nr. 19/2013, wurde die Frist für die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Reith i.A. mit dreizehn Jahren ab dessen Inkrafttreten (04.02.2003) festgelegt. Mit Verordnung der Landesregierung, LGBl. Nr. 74/2016, wurde diese Frist mit insgesamt 16 Jahren ab dessen Inkrafttreten festgesetzt. Mit Schreiben vom 03.04.2019 beantragte die Gemeinde Reith i.A. gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 21.02.2019 die Verlängerung der Frist um weitere zwei Jahre. Ausgehend von der gegenwärtigen räumlichen Entwicklung in der Gemeinde Reith i.A. lagen daher die Voraussetzungen zur Erlassung einer Verordnung gemäß § 31b Abs. 1 TROG 2016 vor, womit eine Verlängerung der Fortschreibungsfrist auf insgesamt 18 Jahre, das ist bis zum 04.02.2021, als angemessen angesehen wurde.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Reith i.A. gemäß § 63 Abs. 4 und 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, in Verbindung mit § 6 Tiroler Umweltprüfungsgesetz – TUP, LGBl. Nr. 34/2005, den ausgearbeiteten Entwurf der

Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes vom 26. November 2020, während sechs Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Die 6-wöchige Auflage erfolgte vom 03. Dezember 2020 bis einschließlich 14. Jänner 2021.

Auf Grund maßgeblicher Änderungen im Rahmen der Planerstellung für die zweite Auflage, wurde auch der Erläuterungsbericht entsprechend überarbeitet.

Für ein übersichtliches Textverständnis zum vorliegenden Erläuterungsbericht wurde die Gliederung des Verordnungstextes (blauer Textkörper) übernommen, und dessen Inhalte und Ziele beschrieben.

1. Abschnitt

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet der politischen Gemeinde Reith im Alpbachtal.*

Ebenso wie die Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes hat auch die Fortschreibung gemäß § 31 a TROG jeweils für das gesamte Gemeindegebiet zu erfolgen. Im Gegensatz dazu beschäftigt sich die naturkundefachliche Bestandsaufnahme nur mit dem eigentlichen Dauersiedlungsraum, das heißt, dass hinsichtlich der Freihaltekategorien nach deren Überprüfung in Zusammenarbeit mit der Umweltabteilung der BH Kufstein entsprechende Korrekturen vorgenommen wurden.

- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für einen Planungszeitraum von 10 Jahren. Der Bürgermeister hat dem Gemeinderat nach 5 Jahren ab dem Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes einen Bericht über die Verwirklichung der Festlegungen vorzulegen. Dieser Bericht hat auch eine Überprüfung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz zu enthalten.*

Auf Grund der relativ geringen Siedlungsdynamik wird grundsätzlich von einem Bearbeitungszeitraum von 10 Jahren ausgegangen. Lediglich hinsichtlich der Thematik von verfügbaren Baulandreserven könnten mittelfristige Überprüfungsperioden fallweise zweckdienlich sein.

- (3) *Der Verordnungsplan zur räumlichen Entwicklung im Maßstab 1:5.000 und der Verordnungstext bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung. Der Erläuterungsbericht, die Bestandsaufnahme (Änderungsansuchen und Baulandbilanz, Nutzung und Infrastruktur) im Maßstab 1:5.000, sowie die Naturkundliche Bearbeitung (Lebensraumtypenplan, Landschaftsbild und Erholungswerteplan, Naturwerteplan) M 1:5.000, bilden die fachlichen Grundlagen dieser Verordnung.*

Wie bisher besteht das örtliche Raumordnungskonzept aus einem Plan- und einem Textteil (Verordnungstext). Für die raumordnungsfachliche Begründung dient die Bestandsaufnahme und ein Übersichtplan zu den einzelnen Änderungsansuchen, in dem zur Beurteilung auf Basis der rechtlichen und technischen Beschränkungen, auch auf die allgemeinen Standorteigenschaften aus ortsplanerischer Sicht eingegangen wurde.

Ein Umweltbericht gemäß Tiroler Umweltprüfungsgesetz (TUP) wurde erstellt.

- (4) *Das örtliche Raumordnungskonzept liegt während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.*

Zusätzlich zur öffentlichen Auflage im Gemeindeamt wird das Raumordnungskonzept auch auf der Homepage der Gemeinde Itter ([Reith im Alpbachtal - GEM2GO WEB - Startseite - Bürgerservice - Raumordnungskonzept \(tirol.gv.at\)](#)) zugänglich gemacht.

2. Abschnitt

Grundsätzliche Festlegungen über die räumliche Entwicklung

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

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

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

Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2021

Q: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, RZ2011, Statistik der Standesfälle, Datenbank POPREG.

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	1.080	100	27.032	100	236.426	100
1880	1.135	105	29.371	109	244.736	104
1890	1.109	103	31.296	116	249.984	106
1900	1.064	99	34.375	127	266.374	113
1910	1.068	99	39.598	146	304.713	129
1923	1.190	110	41.334	153	313.888	133
1934	1.361	126	44.834	166	349.098	148
1939	1.403	130	46.160	171	363.959	154
1951	1.592	147	56.093	208	427.465	181
1961	1.635	151	60.022	222	462.899	196
1971	1.897	176	70.875	262	544.483	230
1981	2.174	201	76.966	285	586.663	248
1991	2.510	232	84.627	313	631.410	267
2001	2.635	244	93.702	347	673.504	285
2011	2.668	247	101.047	374	709.319	300
2021	2.769	256	111.080	411	760.105	321

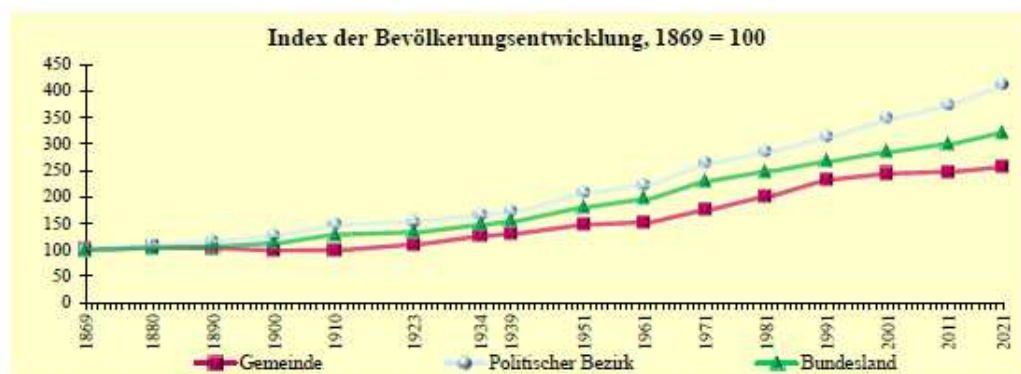


Abbildung: Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2021; Quelle: Statistik Austria

Die Entwicklung der Einwohner und Haushalte liegt aktuell unter jenem des Bezirks- bzw. Landesdurchschnitts, wenngleich auf Grund der geringen Gemeindegröße naturgemäß Schwankungsbreiten vorliegen. Für die Annahme der Bevölkerungsentwicklung wurde eine annähernd lineare Fortführung herangezogen.

- (2) *Die Siedlungsentwicklung kann innerhalb der in der Fortschreibung ausgewiesenen Siedlungsgrenzen erfolgen, wobei eine Baulandbereitstellung im öffentlichen Interesse mittels Vertragsraumordnung unterstützt werden soll. Die Siedlungsentwicklung hat sich auf den Ort Reith i.A. und St. Gertraudi zu konzentrieren. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die ausgewiesenen Grünkeile als raumordnerisches Element zu erhalten.*

Folgende weitere Ziele sind für die Siedlungsentwicklung vorrangig:

- *Im gesamten Ortsgebiet ist bei der Errichtung von neuen Gebäuden auf die architektonische Gestaltung zu achten.*
- *Für die ortsansässige Bevölkerung beabsichtigt die Gemeinde Bauland zu sozialen Preisen zur Verfügung stellen.*
- *Innerhalb des Ortskerns ist bei Baumaßnahmen die Erhaltung der Gebäudestruktur und die Platzgestaltung vor der Kirche zu berücksichtigen.*
- *Alte und charakteristische Bauernhäuser sind möglichst zu erhalten.*

Die aus dem bisherigen örtlichen Raumordnungskonzept übernommene Zielsetzung hat in Hinblick auf die Siedlungsstruktur weiterhin Gültigkeit.



Registerzählung vom 31.10.2011 Bevölkerung nach Ortschaften

Gemeinde: Reith im Alpbachtal (70522)
 Politischer Bezirk: Kufstein
 NUTS-3-Region: Tiroler Unterland (AT335)
 Bundesland: Tirol

Ortschaft	Bevölkerung am 31.10.2011
Hygna	370
Reith im Alpbachtal	2.126
Scheffach	172

Q: STATISTIK AUSTRIA, Registerzählung 2011. Gebietsstand 2011. Erstellt am: 31.07.2013

Der Bevölkerungsanteil in der KG Reith, zu der auch der Ortsteil St. Gertraudi zählt, weist einen Bevölkerungsanteil von ca. 80% auf, während sich die übrige Bevölkerung auf Grund der Streusiedlungsstruktur und des meist fehlenden bzw. nicht zu erweiternden Baulandes mit etwa 14% auf Hygna und 6% auf Scheffach verteilt.

Hinsichtlich der Gestaltung des Baulandes ist es traditionell ein Anliegen in der Region, die bestehenden Strukturen maßvoll weiterzuentwickeln. Die diesbezüglichen Zielsetzungen werden daher auch generell zum Ausdruck gebracht.

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

Je nach Standortqualität soll für Wirtschaftsbetriebe weiterhin eine zielgerichtete Widmungspolitik umgesetzt werden. Erschwerend ist dabei, dass jene Bereiche mit guter verkehrsmäßiger Anbindung in St. Gertraudi größtenteils im Hochwasserabflussbereich gelegen sind (siehe dazu auch bauliche Entwicklungsbereiche gem. § 8 Abs. 8 Gewerbegebiete G-Index 2 und 3).

Für das Ortszentrum soll die gemischte, typische Nutzungsstruktur weiterhin unterstützt werden, wozu auch zentrale bzw. öffentliche Einrichtungen zählen. Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe weisen im Gemeindegebiet kleinere bis mittlere Betriebsgrößen auf und gelten als wesentliches Standbein der wirtschaftlich genutzten Siedlungsstruktur.

Die in kleinen Weilerbereichen und in Einzellagen angeordneten Landwirtschaftsstrukturen sind als prägendes Element der Siedlungsstruktur zu erhalten.

- (4) Es ist beabsichtigt, die Anlage Schlosspark Matzen zu erhalten und für zukünftige, der Allgemeinheit dienende Projekte offen zu halten.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (5) Um den Reither See sind keine Ausnahmen der Bauverbote für Private vorzunehmen. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Allgemeinheit auf im Eigentum der Gemeinde stehendem Grund ist im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde möglich.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (6) An den Außengrenzen des Baulandes und baulandähnlichen Sonderflächen ist die Übergangszone zwischen bebautem Raum und Freiraum als entsprechender Siedlungsrand zu gestalten.*

Die Anregung wurde aus der naturkundlichen Bearbeitung aufgenommen. Insbesondere die Vermeidung von Stützbauwerken zugunsten einer das Landschaftsbild nicht beeinträchtigenden Übergangszone ist ein wesentliches Anliegen.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL bzw. FF), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), natürlicher und naturnaher Landschaftsteile (FA), sowie zusammenhängender Erholungsräume (FE) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird. Die Ausweisung von Bauland ist jedenfalls unzulässig.*

Bei der Ausweisung von Freiraumkategorien sind naturgemäß jene Flächen von besonderer Bedeutung, die auf Grund von Siedlungs- oder Erschließungsdruck einer Veränderung unterliegen, oder im Extremfall zerstört werden könnten. Relativierend wird in diesem Zusammenhang festgehalten, dass bedingt durch die Systematik bzw. den Aufbau des Raumordnungssystems kein aktiver Schutzstatus für naturräumlich bedeutsame Flächen ausgesprochen oder festgelegt werden kann.

Der derzeit bestehenden Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sind teilweise von verschiedenen Freihaltekategorien mehrfach überlagert. Auf Grund der nunmehrigen Anforderung nach einer genauen Zuordnung des Freihaltezweckes musste eine generelle Überarbeitung erfolgen. Die erforderliche Kartierung erfolgte in Form einer naturkundlichen Bearbeitung und Analyse möglicher Änderungsbereiche durch das Büro Revital, Lienz.

Entsprechend des Schutzstatus der Biotopflächen können diese in weiterer Folge im Verordnungsplan zur räumlichen Entwicklung als ökologisch wertvolle Freihalteflächen einfließen.

Wesentlich bei der Festlegung der einzelnen Freihaltekategorien ist, dass damit spezielle Vorgaben für Widmungsverfahren, für mögliche Bebauungspläne oder auch für Bauverfahren verknüpft werden. Im Sinne der Planungslogik in Verbindung mit den Bestimmungen des Verordnungstextes ist es daher zumindest zweckmäßig, wenn nicht sogar erforderlich, die als ökologisch wertvoll geltenden Freihalteflächen zu differenzieren in Flächen, die:

- einer naturnahen Landschaft entsprechen (Feuchtgebietsflächen, alpine Rasengesellschaften udgl.) entsprechen, bzw.
- als Elemente einer Kulturlandschaft mit begleitender ökologischer Komponente zu werten sind (anthropogen überformte Fließgewässer, Streuobstwiesen udgl.) zu werten sind.

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

Die ergänzende Bestimmung über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen dient der Klarstellung jener Elemente, die gemäß TROG jedenfalls ohne Widmung als Bauland oder Sonderfläche im Freiland zulässig sind. Bei den ökologischen Freihalteflächen wären jedoch bereits diese zulässigen Bauten ein gravierend negativer Eingriff. Es handelt sich dabei um wertvolle Biotope, die entweder im Biotopinventar des Amtes der Tiroler Landesregierung oder in der Biotopkartierung ersichtlich sind und auch in der naturkundefachlichen Bearbeitung überprüft wurden. Die Zulässigkeit von derartigen baulichen Anlagen im Freiland ist daher im Einzelfall zu prüfen; eine rechtzeitige Koordination mit der Naturschutzbehörde ist folglich anzustreben.

(3) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen ist die Ausweisung von Sonderflächen für die Neuerrichtung von Hofstellen, Austraghäusern, sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden und freilandverträglichen Sportanlagen wie z.B. Reitplätzen nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis i TROG 2016 zulässig. Neue Hofstellen sind ausschließlich anstelle bestehender Gebäude zulässig und wenn deren Sanierung entweder nicht oder nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand möglich ist.

Vor allem die landwirtschaftlich genutzten Flächen als Produktionsgrundlage dienen auch dem sukzessiven erweiterten Platzbedarf für landwirtschaftliche Betriebsobjekte. Hierbei ist es erforderlich, dass einerseits eine gewisse Flexibilität eingeräumt wird, da die Konkretisierung des Platzbedarfes ohnedies mittels Flächenwidmungsplanänderungen erfolgt, und an-

dererseits allgemein gültige Regeln gegen eine „Verhüttelung“ der Landschaft umschrieben werden.

- (4) *Waldflächen 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).*

Prinzipiell sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Freihalteflächen in Bezug auf die Festlegungen dieses Konzeptes den übrigen Landwirtschaftsflächen gleichzusetzen. Sofern Waldflächen nicht auch eine ökologische Wertigkeit aufweisen, sind diese als forstwirtschaftliche Freihalteflächen anzusehen. Da zudem der Wert der Waldränder in landschaftlicher, ökologischer und den Erholungswert betreffend einen besonders hohen Stellenwert besitzt, ist ein Ausdehnen der Siedlungsbereiche in die Waldflächen zu verhindern. Ausgenommen hiervon sind jene Bereiche, die als bauliche Entwicklung auf Waldflächen seitens der zuständigen Behörde für zulässig erachtet wurden.

Prinzipiell ist zwischen der Waldeigenschaft einer Grundfläche als Kenntlichmachung und der Ausweisung einer Freihaltefläche zu unterscheiden. Es ist daher zu überlegen, welche baulichen Entwicklungen in den als Freihalteflächen ausgewiesenen Waldbereichen zulässig sein sollen. Eine Beschränkung auf taxativ aufgezählte Sonderflächenzwecke (z. B. Jagd- oder Forsthütten) soll diesbezüglich die Zielsetzung für im Wald gelegene Sonderflächen verdeutlichen.

- (5) *In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis i TROG 2016 die Widmung von Sonderflächen für sportliche Freianlagen und Sportanlagen mit den damit verbundenen untergeordneten gastronomischen Einrichtungen zulässig.*

Als entsprechende Freihalteflächen wurden ausgewiesen:

FE 1 Kinderland

FE 2 Park

FE 3 Seepromenade

FE 4 Sportanlage

FE 5 Tennisplatz

Zur Konkretisierung der Freihaltebereiche – insbesondere für jene Flächen die als Sonderflächen ausgewiesen werden können, erfolgt eine taxative Aufzählung

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

Als entsprechende Freihalteflächen wurden ausgewiesen:

FS 1 Friedhof

FS 2 Grünzug

FS 3 Lagerplatz

FS 4 Parkplatz

FS 5 Pumpstation

Zur Konkretisierung der Freihaltebereiche – insbesondere für jene Flächen die als Sonderflächen ausgewiesen werden können, erfolgt eine taxative Aufzählung

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

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (8) *Soweit auf Grund der Ausnahmebestimmungen der Absätze 2 bis 6 bauliche Anlagen in den Freihalteflächen zulässig sind, ist bei der Baugenehmigung bzw. Flächenwidmung darauf zu achten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, Nutzungskonflikte hintangehalten werden, die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und den allgemeinen Zielen der örtlichen Raumordnung entsprochen wird.*

Wie in den vorigen Absätzen beschrieben, sollen generelle Aussagen zur möglichen Situierung getroffen werden, die im Widmungsverfahren zu begründen sind.

- (9) *Uferschutzbereiche im Abstand von 5 Metern ab Böschungsoberkante sind von jeglichen baulichen Eingriffen freizuhalten. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde zu koordinieren.*

Mit dieser Bestimmung wurde der entsprechenden Vorgabe der Abteilung Umwelt der BH Kufstein Rechnung getragen. Eine genauere Festlegung ist mangels Vermessung der jeweiligen Böschungsoberkante von Flüssen und Bächen nicht möglich.

§ 4

Siedlungsentwicklung

- (1) Das in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungsraum notwendige Bauland für Wohnzwecke wird mit ca. 1,5 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen sind auf dieses Ziel abzustimmen.*

Die Abschätzung des benötigten Baulandbedarfs zählt zu den wesentlichen Eckpfeilern einer geordneten Gemeindeentwicklung. Sämtliche Maßnahmen der sozialen und technischen Infrastruktur müssen auf die letztendlich zur Verfügung stehende Baulandfläche – insbesondere jene für Wohnzwecke – kalkuliert werden.

Obwohl das bereits bestehende Bauland für den Wohnbedarf fünfmal so groß ist wie benötigt, wird eine entsprechende Baulandmobilisierung nicht erreicht. Aus kommunaler, raumordnungspolitischer Sicht war es ein Bestreben, unter diesem Aspekt einerseits weitere Baulandflächen auszuweisen, andererseits gleichzeitig sowohl für bestehende als auch zukünftig mögliche Baulandreserven entsprechende Bedingungen im Zuge einer tatsächlichen Umsetzung vorzugeben.

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN BESTAND 2009	Gesamt in ha	Reserve in ha
Wohngebiet § 38 Abs. 1 TROG	41,78	7,5
Mischgebiete § 40 TROG	7,36	1,1
Gewerbegebiet § 39 TROG	0,23	0
Gesamt	49,37	8,6

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN BESTAND 2012	Gesamt in ha	Reserve in ha
Wohngebiet § 38 Abs. 1 TROG	43,38	6,9
Mischgebiete § 40 TROG	7,36	0,9
Gewerbegebiet § 39 TROG	0,23	0
Gesamt	50,97	7,8

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN BESTAND 2016 TIRIS Stand 08.03.2016	Gesamt in ha	Reserve in ha Auswertung Luftbild 2015
Wohngebiet § 38 TROG	42,15	7,51
Mischgebiete § 40 TROG	7,85	1,02
Gewerbegebiet § 39 TROG	0,23	0
Gesamt	50,23	8,53

Aufgrund unterschiedlicher Auswertungsmethoden ergibt sich bei den Reserven ein Interpretationsspielraum. Abklärung der tatsächlichen Reserveverhältnisse erforderlich.

Weitere potenzielle Baulandreserven ergeben sich aus der Fortschreibung des gegenständlichen örtlichen Raumordnungskonzeptes durch die Festlegung von baulichen Entwicklungsbereichen, die noch nicht als Bauland ausgewiesen sind („Stempelbereiche“):

Wohngebiet: 4,66 ha

Mischgebiete: 1,04 ha (0,85 allgemeines und 0,19 ha landwirtschaftliches Mischgebiet)

Gewerbegebiet: 0,78 ha

Daraus ergibt sich, dass die bestehende Baulandreserve für überwiegende Wohnzwecke (im Jahresvergleich durchschnittlich ca. 8 ha) um über 50% erweitert wird. Bei der neu hinzugekommenen Erweiterungsfläche von 5,7 ha handelt es sich in den meisten Fällen um bereits zumindest teilweise erschlossene Flächen. Größere Einzelflächen sind jedoch als

Bruttobauland anzusehen, so dass von einer Nettobaulandfläche für Wohnzwecke von ca. 5,1 ha ausgegangen werden kann.

Dem Ausmaß von mehr als 13 ha steht ein benötigter Baulandbedarf für den Planungszeitraum von 10 Jahren im Ausmaß von prognostizierten 1,5 ha gegenüber.

Es ist daher zumindest erforderlich, für jene Flächen, die ein Gesamtausmaß von 1.000 m² übersteigen, eigenen Vorgaben zu unterziehen. Die Absicherung der Planungsziele ist dabei durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2016, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sicherzustellen.

Weiters sollen Bereiche, für die keine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes gemäß § 1 Abs. 2 dieser Verordnung erfolgt, in eine der Nutzung entsprechende Freihaltefläche nach § 3 Abs. 1 zurückgeführt werden (vgl. dazu mehrere Bestimmungen bei den Indexfestlegungen gemäß § 8 Abs. 8 des Verordnungstextes).

- (2) Für die weitere Siedlungsentwicklung ist vordringlich das bereits gewidmete bebaute und unbebaute Bauland heranzuziehen.*

Obwohl die Formulierung in gewisser Weise den Berechnungen gemäß Abs. 1 entgegen steht, wurde die Bestimmung wegen der dennoch aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (3) Die im Entwicklungsplan festgelegten Siedlungsgrenzen dürfen nicht überschritten werden, soweit im Folgenden nicht anderes bestimmt ist.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (4) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung i.d.g.F., ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen mit Ausnahme der maximalen Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Unter denselben Voraussetzungen kann auch eine Überschreitung von Baulandgrenzen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen.*

Wenn eine Bebauung mit dem Freihaltezweck der betroffenen Freihaltefläche nicht vereinbar ist oder eine Bebaubarkeit auf Grund einer bestehenden Gefährdung insbesondere we-

gen der Lage in einer Gefahrenzone nicht gegeben ist, so muss durch eine Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung zu erlassenden Bebauungsplan sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (5) *Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässig. Dabei dienen die Gebiete der Zeitzone Z 1 dem unmittelbaren Bedarf. Für die Zeitzone Z A ist neben dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes Voraussetzung, dass die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur tatsächlich finanziell und rechtlich sichergestellt sein muss. Die Zeitzone ZV gilt als Bauverbotsfläche, für die eine bauliche Nutzung nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen zulässig ist (z.B. positive Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. des Baubezirksamtes, Abteilung Wasserbau zu Überflutungsbereichen und Retentionsflächen, Abteilung Emissionen-Sicherheit-Anlagen des Amtes der Tiroler Landesregierung zu Bleiwerten in der Staubbelastung, Landesgeologie zu Steinschlagbereichen bzw. neu zu erschließende, noch nicht untersuchte Gipskarstgebiete oder die Einschränkung der Baulandwidmung durch ergänzende textliche Festlegungen gemäß § 37 Abs. 3 TROG bzw. die Erlassung eines Bebauungsplanes mit Festlegung von nicht bebaubaren Bereichen); Diese Bestimmung beschränkt sich auf jene Teilflächen bestehender Widmungen, die als Überschneidungsbereiche mit roten Gefahrenzonen bzw. Überflutungsbereichen oder andere Einschränkungen der Bebaubarkeit gemäß § 37 Abs. 3 TROG vorliegen.*

Vom Gesetzgeber wurde in Bezug auf die zeitliche Inanspruchnahme des Baulandes die Festlegung von drei Zeitstufen vorgesehen (Zeitstufe 1 = kurzfristiger Bedarf / 0 - 3 Jahre, Zeitstufe 2 = mittelfristiger Bedarf / 3 - 5 Jahre, Zeitstufe 3 = langfristiger Bedarf / 5 - 10 Jahre).

Eine derartige Fixierung würde einem konzentrischen geordneten Siedlungsleitbild mit einem kontinuierlichen Wachstum von innen nach außen entsprechen. Bei Betrachtung der Siedlungsstruktur von Reith i.A. mit einem vom Ortskern ausgehenden Siedlungsschwerpunkt, mehreren Siedlungsbereichen im Inntal und Streusiedlungsstrukturen in Hygna bzw. Scheffach, ist ein derartiges Modell nicht sinnvoll umzusetzen.

Es wird daher lediglich zwischen folgenden Zeitstufen unterschieden:

- Zeitstufe 1: Sie umfasst die Bereiche, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine vollständige technische Infrastruktur aufweisen
- Zeitstufe A: Sie umfasst die Bereiche, deren Erschließung mit technischer Infrastruktur aus baulicher und räumlicher Sicht zweckmäßig, aber noch nicht oder nur teilweise vorhanden ist. Dies umfasst auch mangelhafte Erschließungsbreiten. Solcherart kleinräumige Erschließungsdefizite (Straßenbreite, Kurvenradien für ausreichend dimensionierte Schleppkurven, Wegverbindungen und dergleichen) können mittels Bebauungsplan geregelt werden. Die Freigabe der als Z A bezeichneten Bereiche kann somit im Rahmen der tatsächlichen Widmung oder im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes in Abhängigkeit vom Bedarf und der sonstigen Rahmenbedingungen erfolgen.
- Zeitstufe V: Sie umfasst die Bereiche des Inntalbodens, die hinsichtlich der Ausweisung von Gefahrenzonen (Geologie oder Flussbau) einer gesonderten Regelung bedürfen. Für den Fall, dass das Ausmaß des bereits gewidmeten Baulandes im Widerspruch zu einer Festlegung über die zeitliche Abfolge der Widmung des Baulandes steht, sind jene noch unbebauten Grundflächen zu bestimmen, die für eine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich in Betracht kommen, die jedoch erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen (zeitliche Bauverbotsbereiche ZV).

(6) Das Vorliegen eines Bedarfs ist insbesondere anzunehmen:

- *Eigenbedarf für Kinder und sonstige Verwandte / Verschwägte;*
- *Verkauf zur Finanzierung von erforderlichen Investitionen an bestehenden Gebäuden oder zur Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Betriebsgebäuden für den Eigenbedarf.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

(7) Eine frühere Ausweisung von Bauland, als dies nach der jeweiligen Zeitzone zulässig wäre, ist möglich, wenn ansonsten eine Deckung des Bedarfes nicht erfolgen könnte und die Erschließungsvoraussetzungen, insbesondere hinsichtlich Wasserver- und Abwasserentsorgung, vorliegen.

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

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

Bezüglich der Baudichte werden folgende Dichtezonen festgelegt:

- *Dichtezone D1 überwiegend freistehende Objekte*
- *Dichtezone D2 überwiegend verdichtete Flachbauweise*
- *Dichtezone D3 überwiegend mehrgeschoßige Objekte*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) *Bei der Ausweisung von Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohngebieten vermieden werden. Auf zu erwartende Verkehrsbelastungen ist ebenfalls Bedacht zu nehmen. Die Ausweisung von Flächen für stark emittierende Betriebe ist unzulässig. Zur Hintanhaltung von Nutzungskonflikten ist bei der Ausweisung von Flächen für betriebliche Zwecke auf bestehende Nutzungen Bedacht zu nehmen und insbesondere vom Instrument des eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebietes im Sinne des § 39 Abs. 2 TROG 2016 bzw. der Beschränkung von Mischgebieten gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2016 Gebrauch zu machen. Bestehende betriebliche Sonderflächen sollen erhalten werden; sie können entsprechend der Lagequalität und der Umgebungsstruktur für alternative betriebliche Zwecke geändert werden.*

Auf Grund zunehmender Sensibilitäten der Wohnbevölkerung soll die bisherige Widmungs politik beibehalten werden. Da die Vermeidung von Nutzungskonflikten eines der wichtigsten Ziele der örtlichen Raumplanung darstellt, ist bei entsprechenden Widmungs festlegungen zu differenzieren, ob die jeweiligen Bereiche als Mischgebiet (Betriebe innerhalb von Wohngebieten), als eingeschränktes Mischgebiet, in dem nur betriebstechnisch notwendige Wohnungen zulässig sind (Betriebe außerhalb oder am Rande von Wohngebieten) oder als Gewerbegebiet bzw. bedarfsbezogene Sonderfläche (sehr gut erschlossene Flächen abseits von Wohngebieten bzw. Bereich mit besonderen Standorteigenschaften) zu widmen sind.

- (2) *Zur Absicherung des Tourismusstandortes können innerhalb der vorgegebenen Siedlungsgrenzen Tourismusgebiete ausgewiesen werden. Tourismusbetriebe, die außerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes liegen, können als entsprechende Sonderflächen gewidmet werden, soweit die Ziele der örtlichen Raumordnung dem nicht entgegenstehen. Beherbergungsbetriebe mit mehr als 25 Betten sind unbeschadet der Lage als entsprechende Sonderfläche gemäß § 43 TROG zu widmen.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten. Auf Grund der erforderlichen Steuerung des wirtschaftlichen Hauptstandbeins der Gemeinde Reith i.A. wurde eine Ergänzung zur Aufrechterhaltung von Beherbergungsbetrieben vorgenommen.

- (3) *Landwirtschaftliche Betriebe im Bereich des Baulandes sind in ihrem Bestand zu sichern. Sie können differenziert nach ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Sonderfläche Hofstelle oder landwirtschaftliches Mischgebiet, insbesondere mit Beschränkungen nach § 40 Abs. 7 TROG 2016, gewidmet werden. Im Fall von Sonderflächenwidmungen für Hofstellen sind Festlegungen für ergänzende alternative Wirtschaftsformen nach den Bestimmungen des § 44 Abs. 8 TROG 2016 zulässig.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

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

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

§ 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 des Ortskernes mittels Fuß- und Radwege und auf die Haltestellen-Einzugsbereiche des öffentlichen Verkehrs.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (2) *Als Neuerschließung für den Siedlungsbereich Stögerfeld ist die rechtliche und finanzielle Sicherstellung vor einer allfälligen Bauland- oder Sonderflächenwidmung erforderlich.*

Vk₁: Neuerschließung Stögerfeld

Für den zuletzt aufgenommenen Erweiterungsbereich Stögerfeld liegt derzeit keine Erschließung vor. Neben der Ausarbeitung eines technischen Projekts ist auch die rechtliche und finanzielle Sicherstellung zu gewährleisten.

§ 7

Sonstige Infrastruktur

- (1) *Zur Sicherung der Finanzierbarkeit der Wasserver- und Abwasserentsorgung sind vordringlich die festgelegten Baulandflächen in den bereits erschlossenen Baulandreservegebieten heranzuziehen.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (2) *Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der eingetragenen Brunnen- und Quellenstandorte sind von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (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.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (4) *Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen ist das öffentliche Interesse gegeben und es wird die Errichtung dieser Anlagen befürwortet. Bei der Beurteilung und Genehmigung derartiger Anlagen sind aber auch die sonstigen Interessen der örtlichen Raumordnung wie die*

Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die möglichste Vermeidung der Beeinträchtigung von angrenzenden Liegenschaften zu beachten. Dabei gilt insbesondere:

a) Anlagen, die mit gleicher Neigung wie die Dachhaut unmittelbar auf dieser angebracht werden bzw. Anlagen, die in die Dachhaut oder in Fassaden eingebaut werden, sind im Zuge eines Bauverfahrens oder bei Einbringung einer Bauanzeige zu beurteilen und dabei sind erforderliche Auflagen vorzuschreiben.

b) Für Anlagen, welche in sonstiger Weise auf Gebäuden oder baulichen Anlagen oder gänzlich freistehend errichtet werden gelten folgende Beurteilungskriterien:

- Frei stehende Anlagen können nur dann errichtet werden, wenn eine Ausführung in oder auf bzw. an einem naheliegenden Gebäude nicht möglich oder nicht sinnvoll ist. Dafür ist eine Beurteilung eines von der Planung unabhängigen Ziviltechnikers oder einer unabhängigen Beratungsstelle z.B. Energie Tirol o.ä., hinsichtlich der Zweckmäßigkeit vorzulegen.*
- Die Anlagen sind möglichst in unmittelbarer Nähe von bestehenden Gebäuden zu situieren.*
- Bei der Situierung ist auf die größtmögliche Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu achten und sind geeignete Maßnahmen zur Errichtung dieser Verträglichkeit vorzusehen.*
- Weiters ist die Situierung so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung anderer Objekte durch Blendwirkung oder dergleichen erfolgt und erforderliche Abstände zu anderen Objekten eingehalten werden.*
- Für die Möglichkeit der Einspeisung bzw. des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz ist eine Stellungnahme des zuständigen Energieversorgers vorzulegen.*
- Auf Dauer oder zumindest für einen langen Zeitraum stillgelegte Anlagen sind zu entfernen.*

In Hinblick auf die größtenteils für das Landschaftsbild prägenden Freiräume wird eine detaillierte Beschreibung zur Zulässigkeit von Anlagen alternativer Energieformen formuliert.

§ 8

Behördliche Maßnahmen

- (1) Der bestehende Flächenwidmungsplan ist spätestens innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet zu ändern bzw. anzupassen, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu*

den Zielen der örtlichen Raumordnung und den Festlegungen des fortgeschriebenen örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.

Im gegenständlich vorliegenden Entwurf des Ordnungsplanes wurden zwei Rückwidmungen von Bauland in Freiland vorgenommen, die im Entwicklungsplan dargestellt sind (R 1 ehemaliges Gewerbegebiet Lichtenwerth und R 2 Wenig). Zusätzlich ist auf die Belange des geänderten Gefahrenzonenplanes zu reagieren. Für Beherbergungsbetriebe mit mehr als 25 Betten soll eine Ausweisung als Sonderfläche vorgenommen werden.

Ob darüber hinaus Verschiebungen von Widmungskategorien erforderlich wären, ist nach Abschluss der Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes zu evaluieren.

- (2) *Flächen dürfen nur unter Beachtung der jeweiligen Zählerfestlegungen als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (3) *Bei der Ausweisung von Sonderflächen für Hofstellen ist auf das Landschaftsbild besonders Bedacht zu nehmen.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (4) *Zur Einhaltung wertvoller Landschaftselemente können diese als Sonderflächen gewidmet werden. Entsprechend den allgemeinen Aufgaben und Zielen gemäß § 2 Abs. 6 zur Siedlungsrandgestaltung sind Maßnahmen als entsprechende Sonderflächen, mittels Bebauungsplänen in Form von Baugrenzlinien und/oder Festlegungen zur zulässigen Geländeänderung oder im Fall von größeren Flächeninanspruchnahmen durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan zu treffen.*

Die einleitende Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten und an die aktuellen rechtlich zulässigen Möglichkeiten ergänzt.

- (5) *Die Erstellung der Bebauungspläne ist an folgende Vorgaben gebunden:*

- *Bebauungspläne sind bei nachgewiesenem Bedarf unter Beachtung der festgelegten Zeit- und Dichtezonen zu erstellen.*

- *Mit der Erlassung von Bebauungsplänen ist auch die Erhaltung der Gebäudestruktur und der Charakter des Ortes sicherzustellen.*

Die Bestimmung wurde wegen der aufrechten Gültigkeit aus dem bestehenden Verordnungstext beibehalten.

- (6) *Zwingend notwendig sind Bebauungspläne in jenen Bereichen mit Bebauungsplanpflicht gemäß § 31 Abs. 5 TROG 2016 (Planzeichen „B!“). Für Parzellen ohne genereller Bebauungsplanpflicht mit einem Ausmaß von 600 m² und darunter, ist ein Bebauungsplan nur dann nicht zwingend erforderlich, wenn die Erschließung des betreffenden Gebietes mit verkehrsmäßiger und technischer Infrastruktur gewährleistet ist, eine Boden sparende Bebauung mit mindestens zwei Obergeschoßen vorliegt und das Bauvorhaben einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung hinsichtlich der umliegenden Bestandsstruktur und dem Orts- und Landschaftsbild entspricht. Weiters gilt die Bebauungsplanpflicht im Fall der Verwendungszweckänderung von Tourismusgebäuden, wenn diese die Umgebungsstruktur hinsichtlich Baumasse übersteigen, sowie bei Bauvorhaben und baulichen Maßnahmen, die eine wesentliche Geländeänderung hervorrufen.*

Gegenüber der bisherigen Rechtssystematik, die eine verpflichtende Erlassung von Bebauungsplänen für Grundstücke vorsah, auf denen die Errichtung von mehr als fünf Wohneinheiten möglich wäre, muss eine Aussage zu einer ersatzweisen Regelung getroffen werden. Gemäß § 31b TROG sind im örtlichen Raumordnungskonzept jene Gebiete und Grundflächen festzulegen, für die Bebauungspläne zu erlassen sind. Im Sinne einer effizienten Erschließung und einer Boden sparenden Parzellierung und Bauweise wird es als erforderlich erachtet, ab einer Parzellengröße von 600 m² jedenfalls Bebauungspläne zu erlassen. Bei Grundstücken mit einem darunter liegenden Ausmaß handelt es sich meist um Baulücken, für die eigenständige Bebauungspläne nicht vordergründig notwendig oder zweckmäßig erscheinen. Zur Vermeidung einer unkoordinierten Bebauung werden daher nur Grundregeln formuliert, die eine ordnungsgemäße Erschließung und eine bodensparende Bebauung gewährleisten. Die Fortführung der Baustruktur aus der gebietstypischen Bebauung ergibt sich aus den angrenzenden Liegenschaften, die damit in einem räumlichen oder optischen Zusammenhang stehen. Bei sämtlichen Bauvorhaben ist auch auf die Einfügung in das bestehende Gelände zu achten, so dass störende Stützbauwerke vermieden werden können.

Einen Sonderfall stellen Gebäude mit aktuell touristischer Nutzung dar, die auf Grund ihres Verwendungszwecks die Umgebungsstruktur höhen- oder dichtemäßig übersteigen. Hier

soll je nach Standorteigenschaft eine auf den Einzelfall bezogene Beurteilung und Erlassung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden.

- (7) *Zur Erhaltung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind für das Bauland örtliche Bauvorschriften gemäß § 27 TBO zu erlassen. Dies kann auch gebietsweise vor allem hinsichtlich der äußeren Gestaltung und der Gestaltung von Freiflächen erfolgen.*

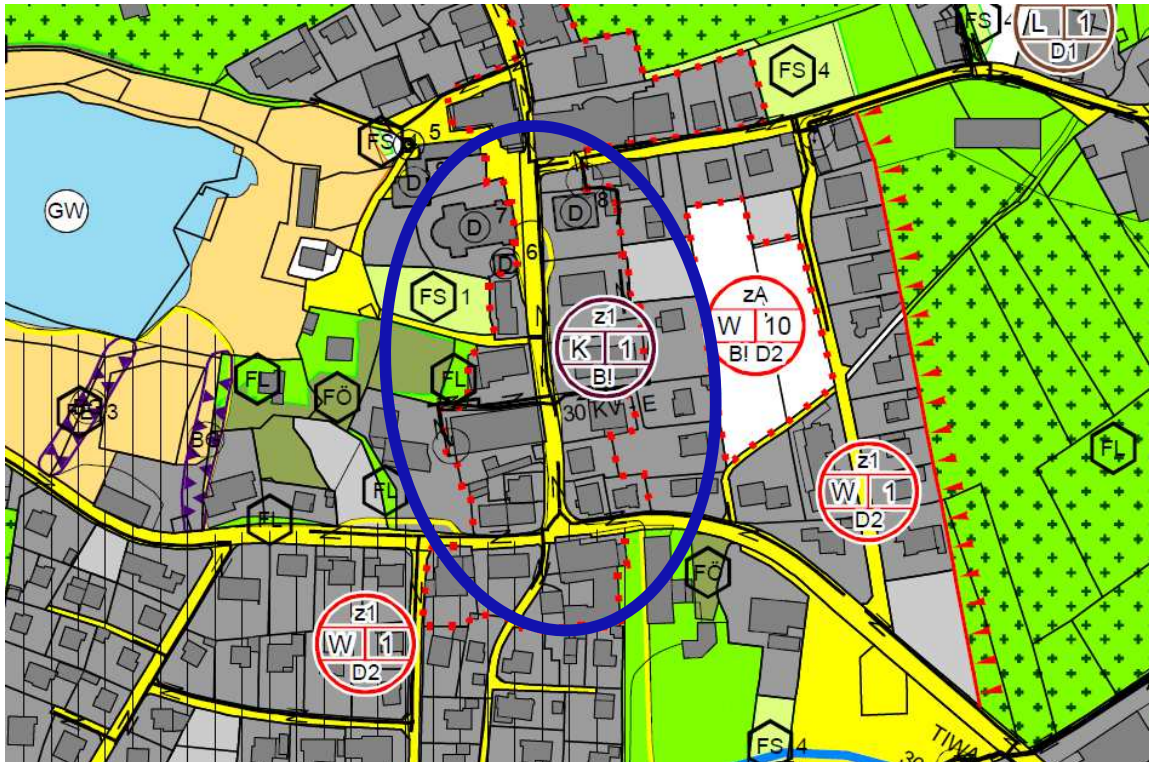
Auf Grund zunehmender Verdichtungstendenzen vor allem in bestehenden Einfamilienhausbereichen, werden zuweilen Projektansuchen vorgelegt, die außer der Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung TBO keine gestalterischen Mindestanforderungen erfüllen. Eine Dichteerhöhung bei gleichbleibender Parzellengröße führt darüber hinaus oft zu unbefriedigender Qualität der Freiflächen. Es ist das Bestreben der Gemeinde Reith i.A. in einem nachfolgenden Schritt die Möglichkeiten zur Erlassung von örtlichen Bauvorschriften zu nutzen.

- (8) *Die Zählerlegende des Entwicklungsplanes bildet eine Anlage zur Verordnung. Die darin enthaltenen Vorgaben sind in den jeweils betroffenen Bereichen bei Maßnahmen der Flächenwidmung und bei der Erstellung der Bebauungspläne zu beachten.*

Es erfolgt eine komplette Neubearbeitung der baulichen Entwicklungsbereiche, der Zuordnung zu den Flächen und hinsichtlich des Detaillierungsgrades.

a) Index K 1 Zentrumstypische Nutzung des Ortskernes:

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



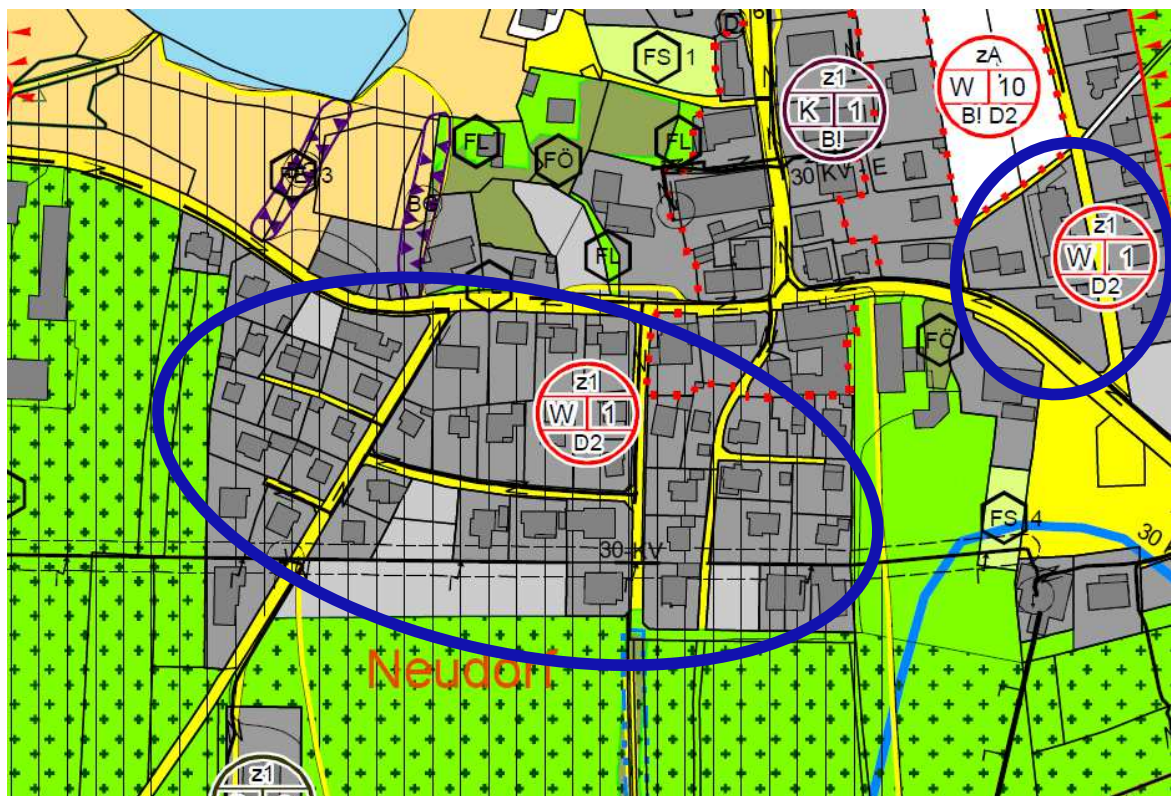
Für den Bereich des Dorfzentrums mit seiner charakteristischen Nutzungsstruktur gilt primär die Zielsetzung der Erhaltung des Bestandes. Für bauliche Ergänzungen sind zeitgemäße Eingriffe zulässig, wenn diese als Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt angesehen werden können und unter Berücksichtigung der räumlichen Qualitäten stattfinden. Dafür sind neben der erforderlichen Berücksichtigung im Flächenwidmung auch Bebauungspläne erforderlich.

b) Index W 1 zentrumsnahe Wohnbebauung:

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

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

rungsvorschlags ausreichend. Die Absicherung der Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2016, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) wird bei höheren Baudichten in Zusammenhang mit der Erlassung von Bebauungsplänen angestrebt.



In Fortführung des Ortskernes befinden sich zentrumsnahe, attraktive Wohnstandorte mit einer kleinteiligen Durchmischung mit Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben, Dienstleistern und kleingewerblichen Strukturen. Es werden dabei aber auch Baulücken und größere unbebaute Baulandreserven umfasst. Diesbezüglich wird in Anbetracht der Nachverdichtung gering genutzter Bauflächen eine Regelung vorgenommen, ab welcher Größenordnung Bebauungsstudien, Parzellierungen und Raumordnungsverträge zur Absicherung der Planungsziele als erforderlich angesehen werden (siehe dazu auch gesamtheitliche Betrachtung zur baulichen Entwicklung gem. § 4 Abs. 1).

Erschließungsdefizite sind im Einzelfall zu prüfen.

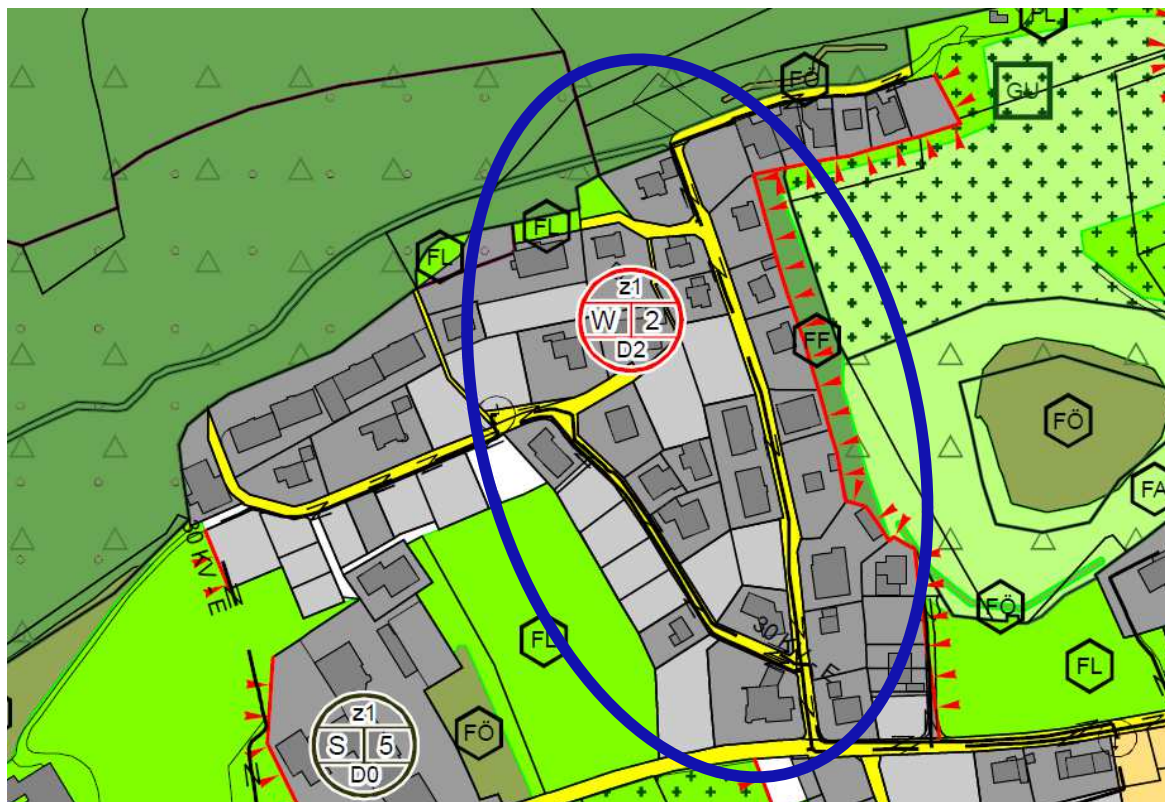
c) **Index W 2 Wohnbebauung in fußläufiger Zentrumsnähe:**

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

Eine moderate Nachverdichtung entsprechend der Umgebungsstruktur ist zulässig.

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

Für jene Bereiche, die zum Zeitpunkt dieser Verordnung noch nicht als Bauland ausgewiesen sind oder als Baulandreserven gelten, ist ab einer Größe von 1.000 m² die Durchführung einer gesamthaften Planung erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie); bei Flächen unter 1.500 m² ist die Vorlage eines Parzellierungsvorschlags ausreichend. Die Absicherung der Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2016, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) wird bei Baulandwidmungen oder bei höheren Baudichten in Zusammenhang mit der Erlassung von Bebauungsplänen angestrebt.



Gegenüber den unter dem Index W 1 beschriebenen Aspekten, befinden sich die Siedlungsgebiete unter W 2 noch im weiteren fußläufigen Einzugsbereich, weisen aber eine geringere Nutzungsvielfalt auf. Auch landwirtschaftliche Betriebe sind vereinzelt vorhanden, weshalb diesbezügliche Aussagen getätigt wurden.

Erschließungsdefizite sind im Einzelfall zu prüfen.

Es werden dabei aber auch Baulücken und größere unbebaute Baulandreserven umfasst. Diesbezüglich wird in Anbetracht der Nachverdichtung gering genutzter Bauflächen eine Regelung vorgenommen, ab welcher Größenordnung Bebauungsstudien, Parzellierungen und Raumordnungsverträge zur Absicherung der Planungsziele als erforderlich angesehen werden (siehe dazu auch gesamtheitliche Betrachtung zur baulichen Entwicklung gem. § 4 Abs. 1).

d) Index W 3 St. Gertraudi:

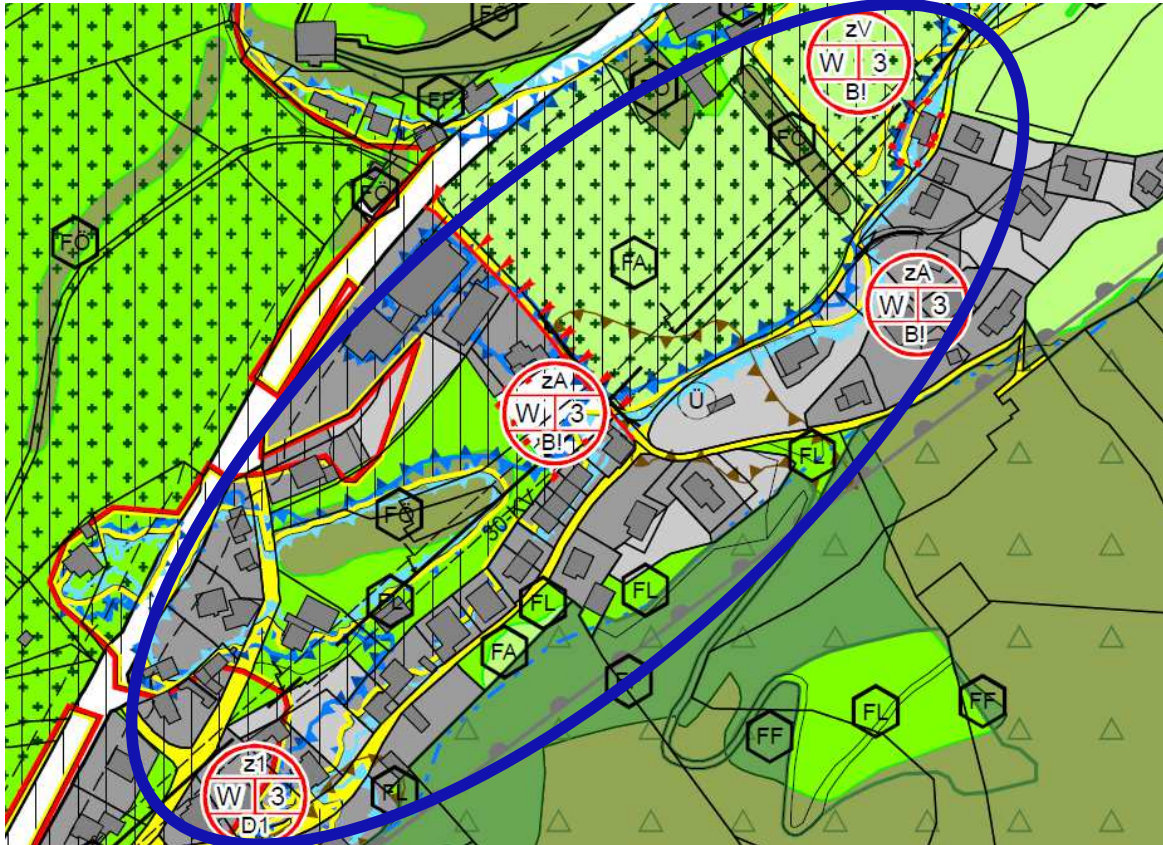
Die gemischte Nutzungsstruktur ist bestandskonform zu widmen. Hierfür ist eine Ausweisung als Wohngebiet, landwirtschaftliches Mischgebiet oder allgemeines Mischgebiet möglich. Sondernutzungen (z.B. Kirche, Gasthaus, Parkplatz udgl.) können als entsprechende Sonderflächenwidmung ausgewiesen werden. Für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

Für unbebaute Bereiche ist ab einer Größe von 1.000 m² die Durchführung einer gesamthaften Planung erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie); bei Flächen unter 1.500 m² ist die Vorlage eines Parzellierungsvorschlags ausreichend. Im Fall von Baulandneuwidmungen und baulandähnlichen Sonderflächen in Überflutungs- bzw. Gefahrenzonenbereichen ist eine positive Stellungnahme des Baubezirksamtes/Wasserbau bzw. der Wildbach- und Lawinenverbauung erforderlich. Für Änderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen im visuellen Umfeld der Kirche und der Ruine Kropfsberg ist eine positive Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes erforderlich. Weiters ist die Siedlungsrandgestaltung im Umfeld von Kropfsberg mittels Gehölzen erforderlich und gegebenenfalls mit der Umweltbehörde zu koordinieren.

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

Für jene Bereiche, die zum Zeitpunkt dieser Verordnung noch nicht als Bauland ausgewiesen sind, ist die Absicherung der Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen nach

§ 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2016, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) erforderlich. Weiters ist die Eignung als Bauland hinsichtlich allfälliger Einschränkungen gemäß § 37 Abs. 3 und 4 zu prüfen (Lärm, Überflutungsgebiete).



Das historisch geprägte unmittelbare Umfeld der Kirche St. Gertraudi stellt eine positive räumliche Struktur mit Nutzungsmischung dar, die erhalten werden soll. Für die übrigen Siedlungsbereiche besteht entlang der Landesstraße teilweise eine Zone mit kleinbetrieblicher Nutzung, die mittels entsprechender Widmungsspezifikationen zu erhalten und auszubauen ist. Damit kann auch der erhöhten Lärmbelastung Rechnung getragen werden. Für die meisten Siedlungsteile besteht eine erhöhte Belastung durch potenzielle Überflutungsflächen. Vor allem für Flächen, die von 30-jährigem bzw. 100-jährigem Hochwasser betroffen sein können, ist eine entsprechende hydrologische Beurteilung zwingend erforderlich. Die historisch und regional bedeutsame Dominante des Kropfsberges soll trotz teilweise bestehender Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild in seiner Prägnanz geschützt werden.



Abbildung: Ausschnitt Naturgefahren der Bundeswasserbauverwaltung Bereich St. Gertraudi (Quelle tiris-aktuelle Abfrage)



Abbildung: Ausschnitt Umgebungslärm Tag-Abend-Nacht/Straße Bereich St. Gertraudi (Quelle tiris-aktuelle Abfrage)

Es werden dabei aber auch Baulücken und größere unbebaute Baulandreserven umfasst. Diesbezüglich wird in Anbetracht der Nachverdichtung gering genutzter Bauflächen eine Regelung vorgenommen, ab welcher Größenordnung Bebauungsstudien, Parzellierungen und Raumordnungsverträge zur Absicherung der Planungsziele als erforderlich angesehen werden (siehe dazu auch gesamtheitliche Betrachtung zur baulichen Entwicklung gem. § 4 Abs. 1).

e) Index W 4 Weng:

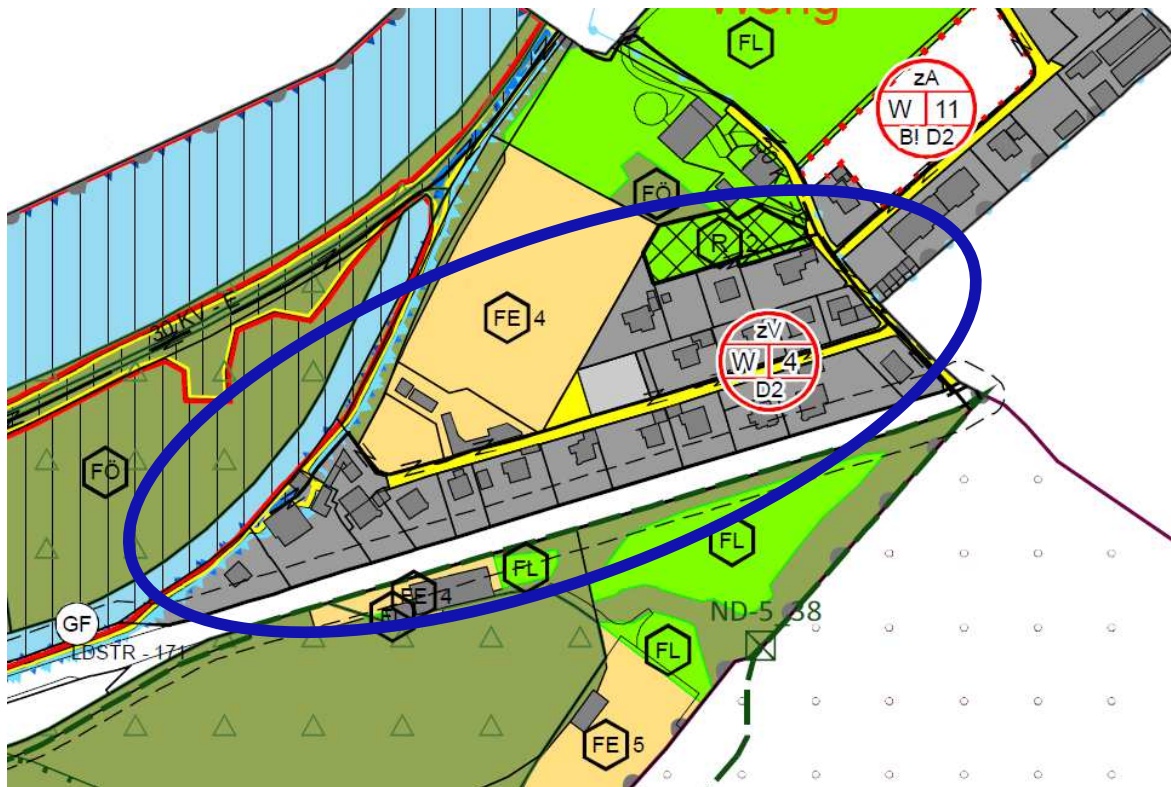
Der Bereich ist überwiegend als Wohngebiet zu widmen. Ergänzend dazu können landwirtschaftliche Betriebe als landwirtschaftliche Mischgebiete oder Sonderflächen für Hofstellen ausgewiesen werden. Bei Erweiterungen von Hofstellen sind diese als Sonderflächen Hofstellen oder als landwirtschaftliche Mischgebiete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

Für jene Bereiche, die zum Zeitpunkt dieser Verordnung noch nicht als Bauland ausgewiesen sind, ist die Absicherung der Planungsziele durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2016, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) erforderlich. Weiters ist die Eignung dieser Flächen hinsichtlich allfälliger Einschränkungen gemäß § 37 Abs. 3 und 4 zu prüfen (Lärm, Überflutungsgebiete, Staubbelastungen/Kontamination).

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

Ähnliche Siedlungsstrukturelle Voraussetzungen wie in St. Gertraudi liegen im Ortsteil Wenig vor. Überflutungsflächen spielen aber nur kleinräumig in randlich gelegenen Teilbereichen eine Rolle. Eine stärkere Lärmbelastung geht von der Bundesstraße aus und ist im Fall von Nachverdichtungen zu berücksichtigen.

Allfällige Einschränkungen hinsichtlich der möglichen Kontamination durch das Montanwerk Brixlegg wurden im Vorfeld erhoben (siehe dazu Umweltbericht). Eine prinzipielle Baulandeignung wird dabei attestiert, es sind jedoch im Bauverfahren mitunter entsprechende Abklärungen bzw. Auflagen empfohlen. Der Vollständigkeit halber wird dies auch unter die ergänzenden Bestimmungen mit aufgenommen.



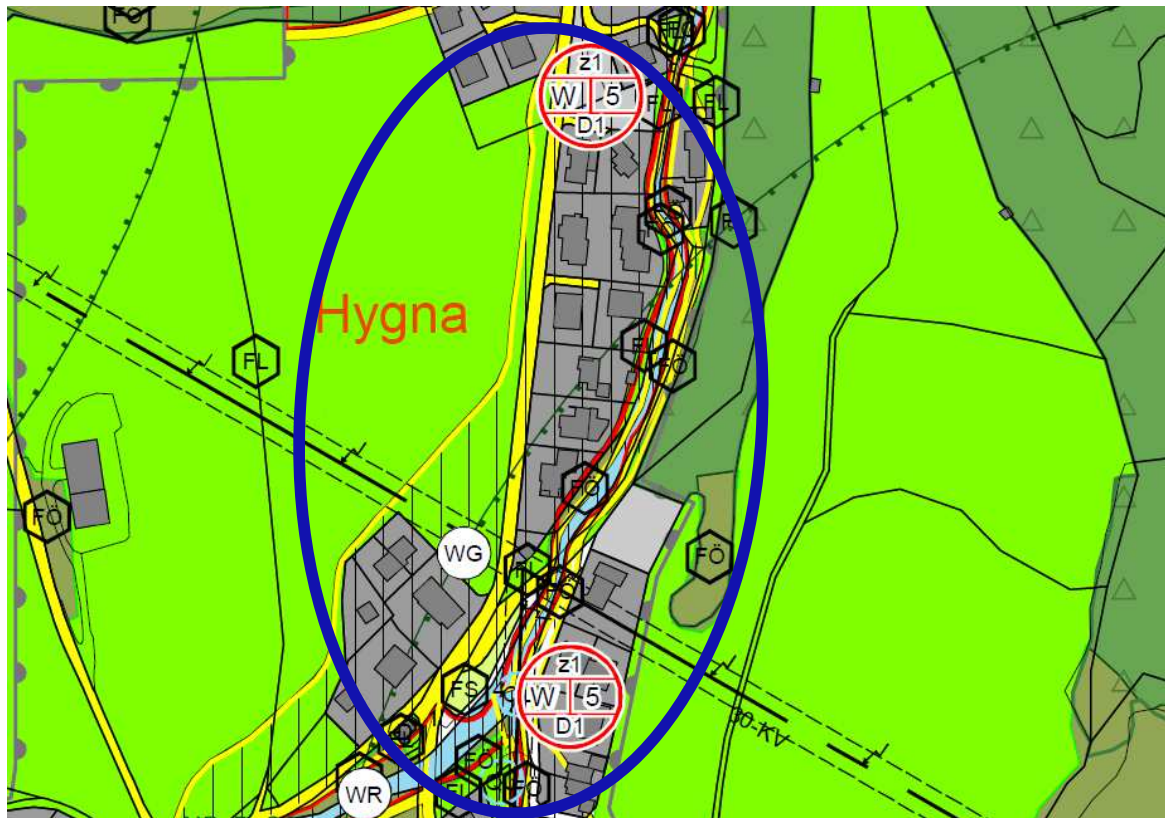
f) Index W 5 Hygna:

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

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

Der aus einem landwirtschaftlichen Ursprung entstammende Siedlungsteil weist eine überwiegende Wohnfunktion auf. Formulierungen zur zukünftig zu erhaltenden Widmungsfestlegungen in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung bzw. die Erhaltung von Hofstellen an den Siedlungsrändern sind vorrangiges Ziel.

Darüber hinaus soll entsprechend der peripheren Lage der Charakter der offenen einfamilienhausartigen Bauweise erhalten werden.



g) Index W 6 Bischofsbrunn:

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

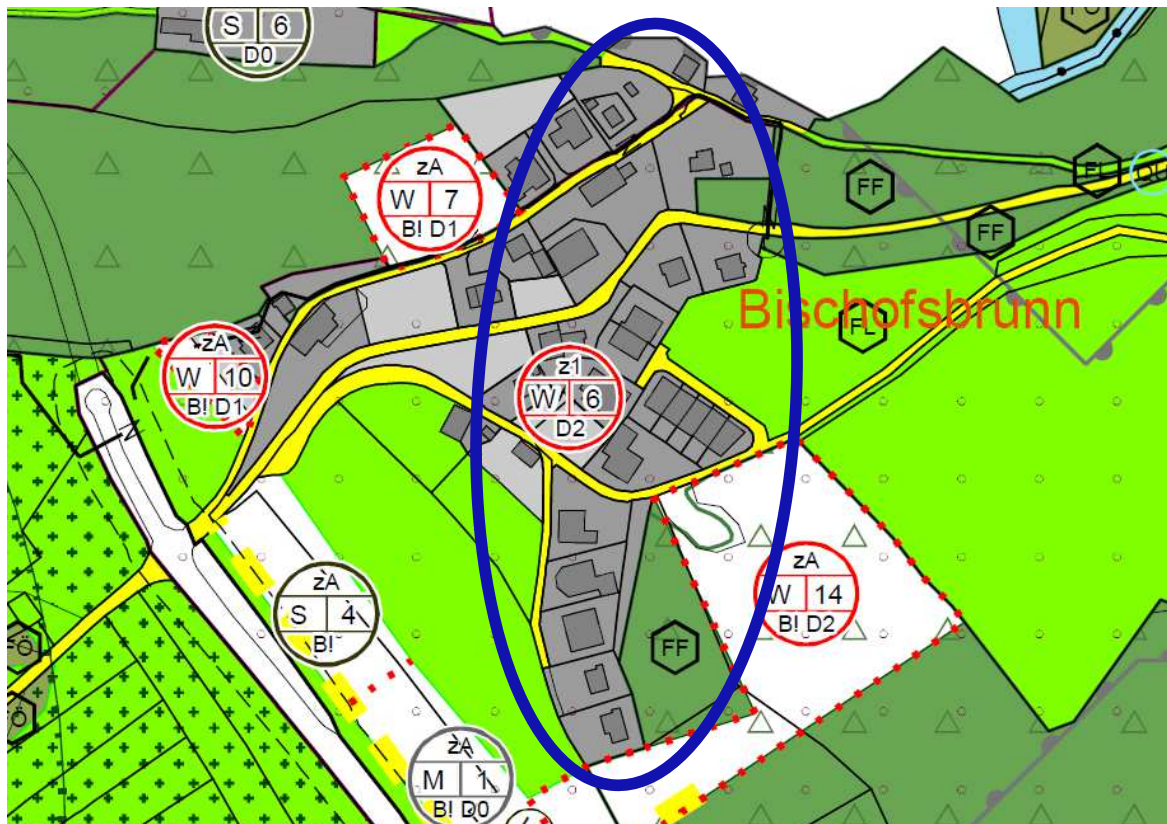
Gebietsweise mangelhafte Straßenbreiten sind mittels Abtretungen an das öffentliche Gut oder durch Bebauungspläne zumindest auf Wohnstraßenquerschnitt aufzuweiten.

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

Beim Siedlungsbereich Bischofsbrunn handelt es sich größtenteils um bereits bebaute Liegenschaften. Hinsichtlich der inneren Erschließung bestehen deutliche Mängel.

Es werden dabei aber auch Baulücken und größere unbebaute Baulandreserven umfasst. Diesbezüglich wird in Anbetracht der Nachverdichtung gering genutzter Bauflächen eine Regelung vorgenommen, ab welcher Größenordnung Bebauungsstudien, Parzellierungen und Raumordnungsverträge zur Absicherung der Planungsziele als erforderlich angesehen

werden (siehe dazu auch gesamtheitliche Betrachtung zur baulichen Entwicklung gem. § 4 Abs. 1).



h) Index W 7 Erweiterung Bischofsbrunn mit Auflagen:

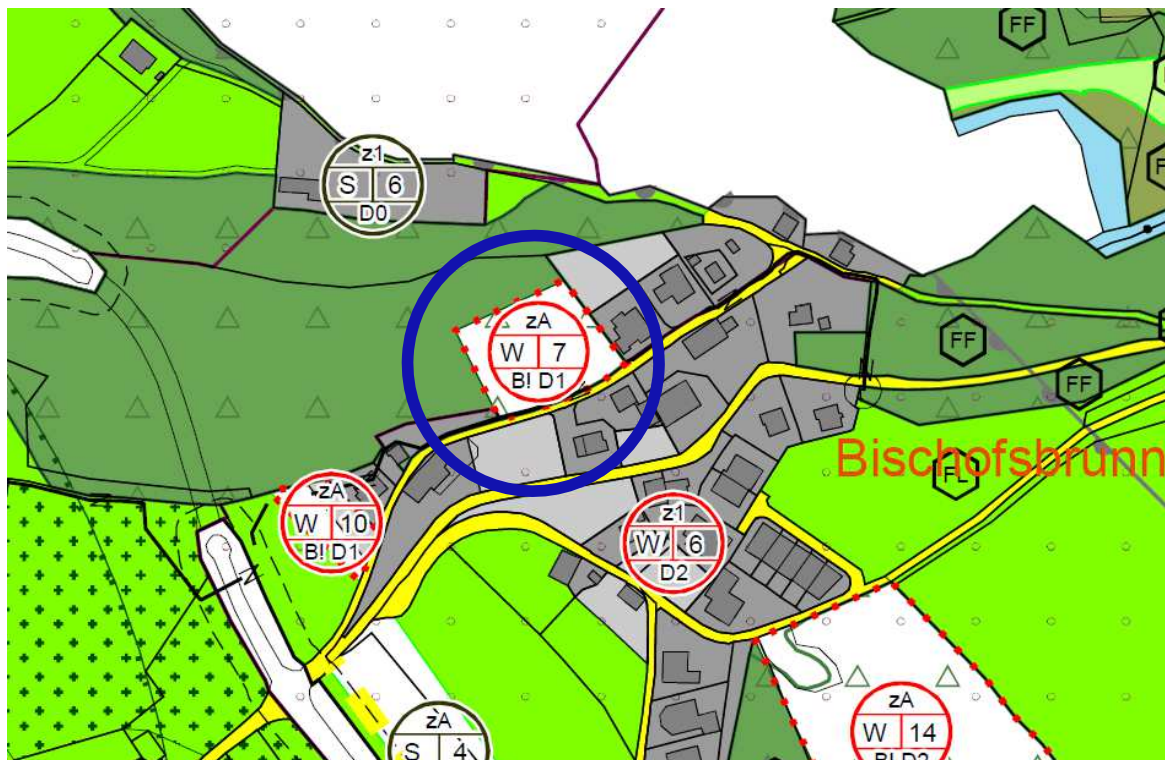
Für die zum Zeitpunkt dieser Verordnung noch nicht als Bauland ausgewiesen Bereiche ist die Durchführung einer gesamthaften Planung (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie).

Die Fläche übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2016, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sicherzustellen. Bereiche, für die keine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes gemäß § 1 Abs. 2 dieser Verordnung erfolgt, sollen in eine der Nutzung entsprechende Freihaltefläche nach § 3 Abs. 1 zurückgeführt werden.

Im Zuge des Widmungsverfahrens sind die tatsächliche Abgrenzung des Planungsberei-

ches bzw. entsprechende Auflagen mit den jeweils zuständigen Behörden abzuklären (Bezirksforstinspektion, Umwelt), sowie die technische und verkehrsmäßige Gesamterschließung inklusive der Kosten sicherzustellen.

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



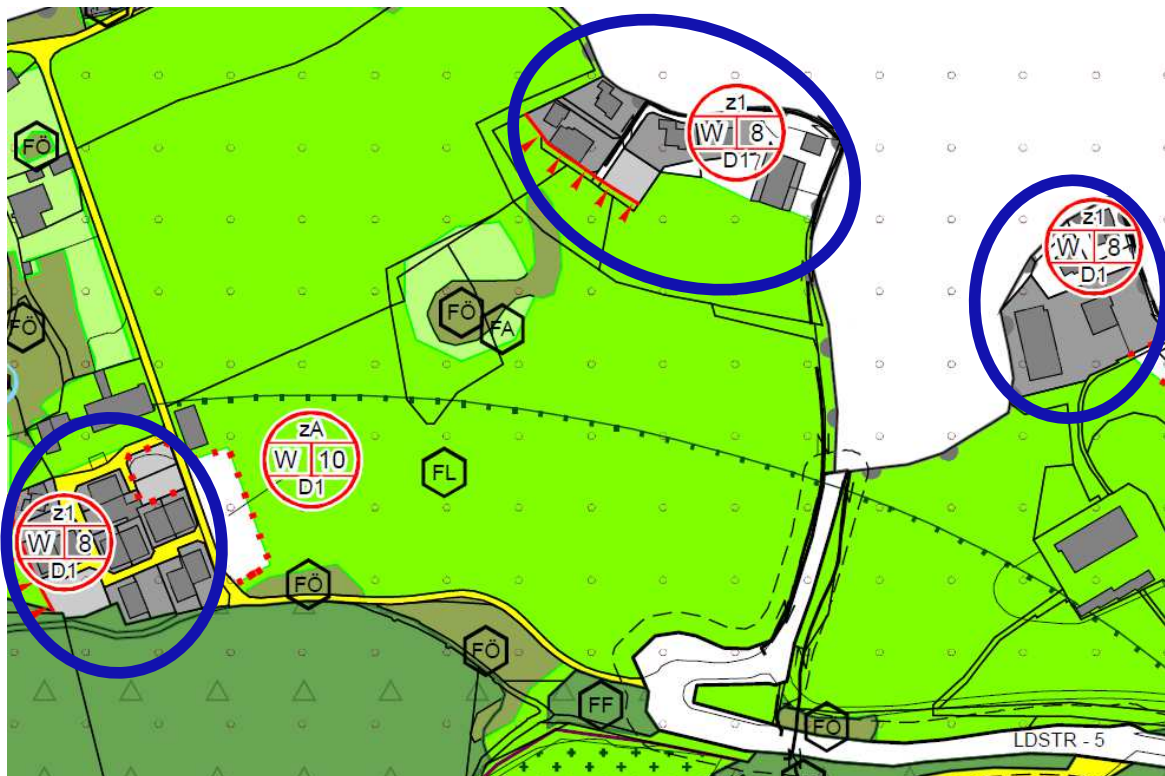
Es handelt sich um eine größere unbebaute Baulandreserve. Entsprechende Raumordnungsverträge zur Absicherung der Planungsziele werden als erforderlich angesehen (siehe dazu auch gesamtheitliche Betrachtung zur baulichen Entwicklung gem. § 4 Abs. 1).

Zu berücksichtigen ist weiters, dass es sich bei dem ausgewiesenen Bereich um eine visuell und erschließungstechnisch problematische Hanglage handelt. Entsprechende Auflagen sind daher mit den jeweils zuständigen Behörden abzuklären (Bezirksforstinspektion, Umwelt), sowie die technische und verkehrsmäßige Gesamterschließung inklusive der Kosten sicherzustellen.

i) **Index W 8 stabile Wohnsiedlungsgebiete:**

Die Ausweisung von Bauland ist nur zur Schließung von Baulücken innerhalb bestehender bebauter Bereiche zulässig. Weiters können in diesen Bereichen zum Zeitpunkt des Inkraft-

treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Bauland gewidmete Flächen, die unmittelbar an bebaute Flächen angrenzen, wieder als Bauland ausgewiesen werden. Zusätzlich ist ein aktueller Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung und das Vorhandensein der erforderlichen Infrastruktur erforderlich. Die Kleinteiligkeit der Bebauungs- und Parzellenstruktur ist beizubehalten.



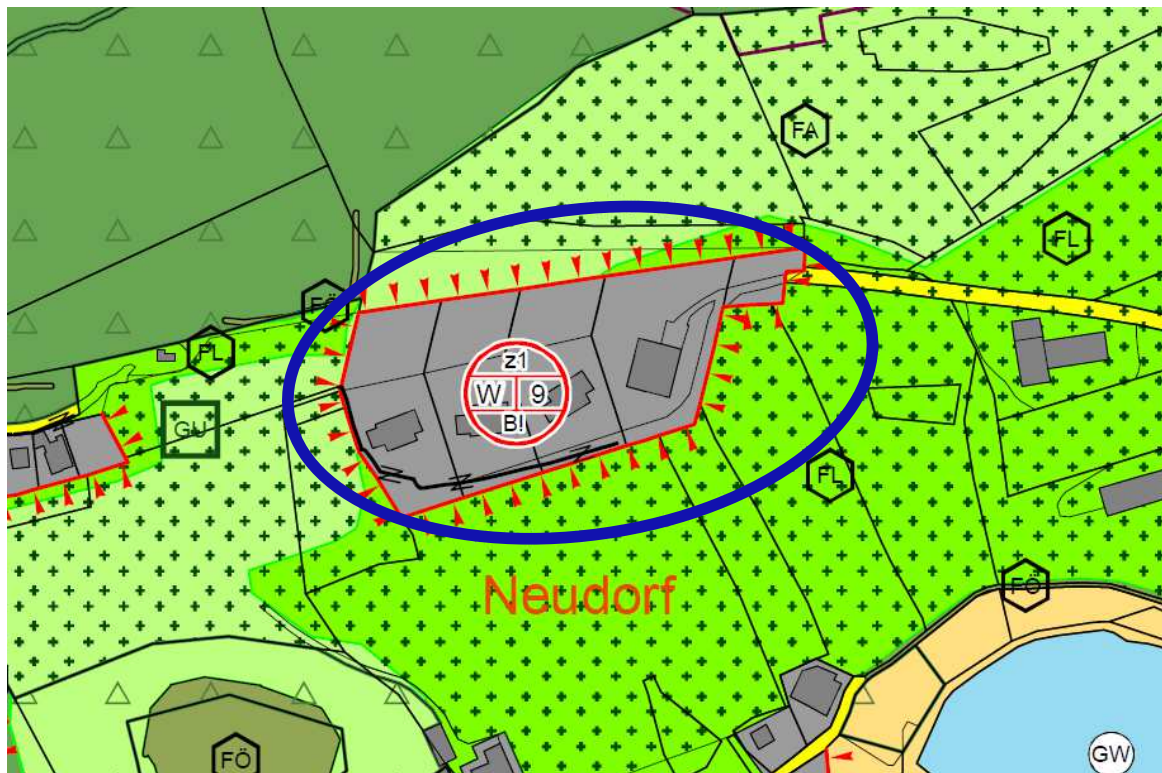
Bei den angeführten Bereichen in peripherer Lage besteht ein teilweise räumlicher Zusammenhang mit der benachbarten Marktgemeinde Brixlegg, teilweise handelt es sich um einzelne Streusiedlungsgebiete. Diese können in Abhängigkeit von der jeweiligen Lage baulich vervollständigt werden, wobei die bestehende Baustruktur und Gliederung des Baulandes beizubehalten ist.

j) Index W 9 Türkenbühel:

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

Beim Bereich Türkenbühel handelt es sich um einen bereits bebauten, landschaftlich exponierten Standort. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht auf Grund der Auswirkungen auf

das Landschaftsbild eine nur partielle Bebaubarkeit gegeben und soll in dieser Form aufrecht erhalten bleiben.



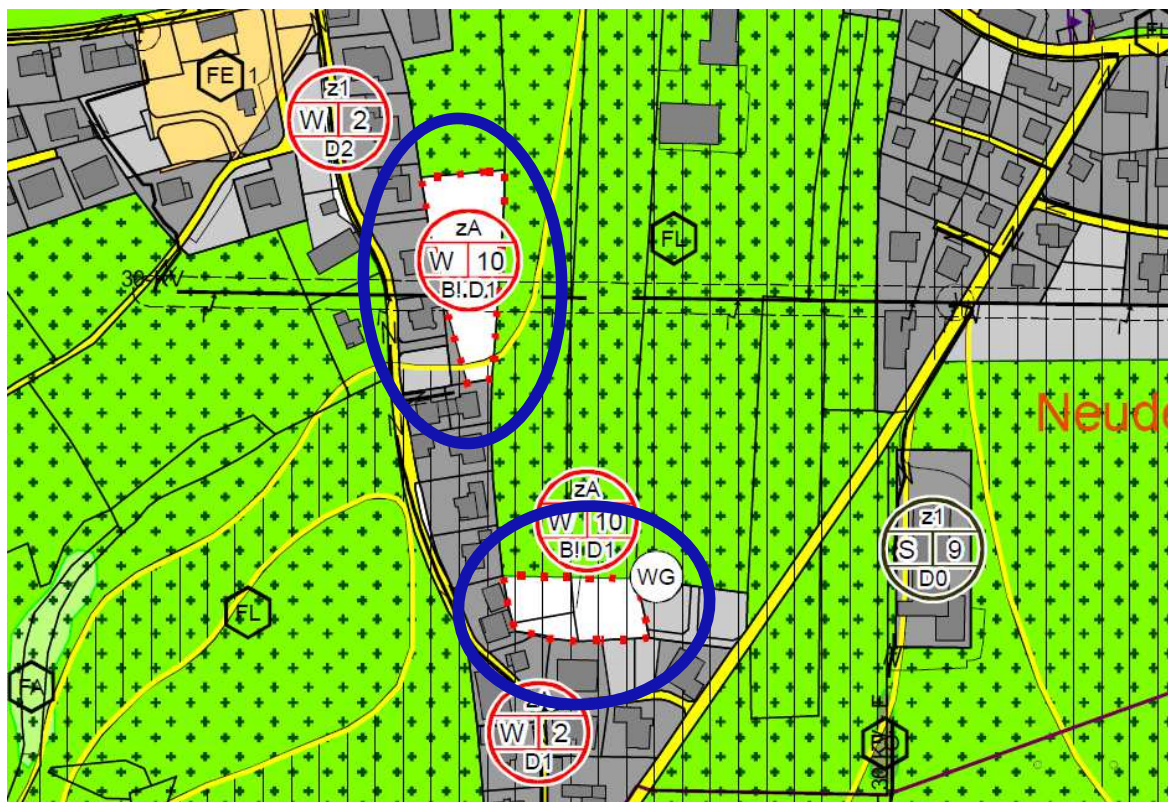
k) Index W 10 erstmalige Erweiterung für bauliche Entwicklungen in größeren, zusammenhängenden Bereichen:

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

Die Fläche übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2016, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sicherzustellen.

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

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



Bei den derart ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um neu in das örtliche Raumordnungskonzept aufgenommene bauliche Entwicklungsflächen für Wohnzwecke mit einem Gesamtausmaß von 1.000 m². Für diese Bereiche mit teils unterschiedlichen Lagequalitäten, Topografien, Erschließungsformen etc. ist die Durchführung einer gesamthaften Planung jedenfalls erforderlich (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie); bei Flächen unter 1.500 m² ist die Vorlage eines Parzellierungsvorschlags ausreichend.

Da für den Planungszeitraum kein akuter Bedarf nach zusätzlichem Bauland besteht, sind die Flächen für den dauernden Wohnbedarf der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen abzusichern (privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2016, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen; siehe dazu auch gesamtheitliche Betrachtung zur baulichen Entwicklung gem. § 4 Abs. 1).

l) Index W 11 Weng mit Auflagen:

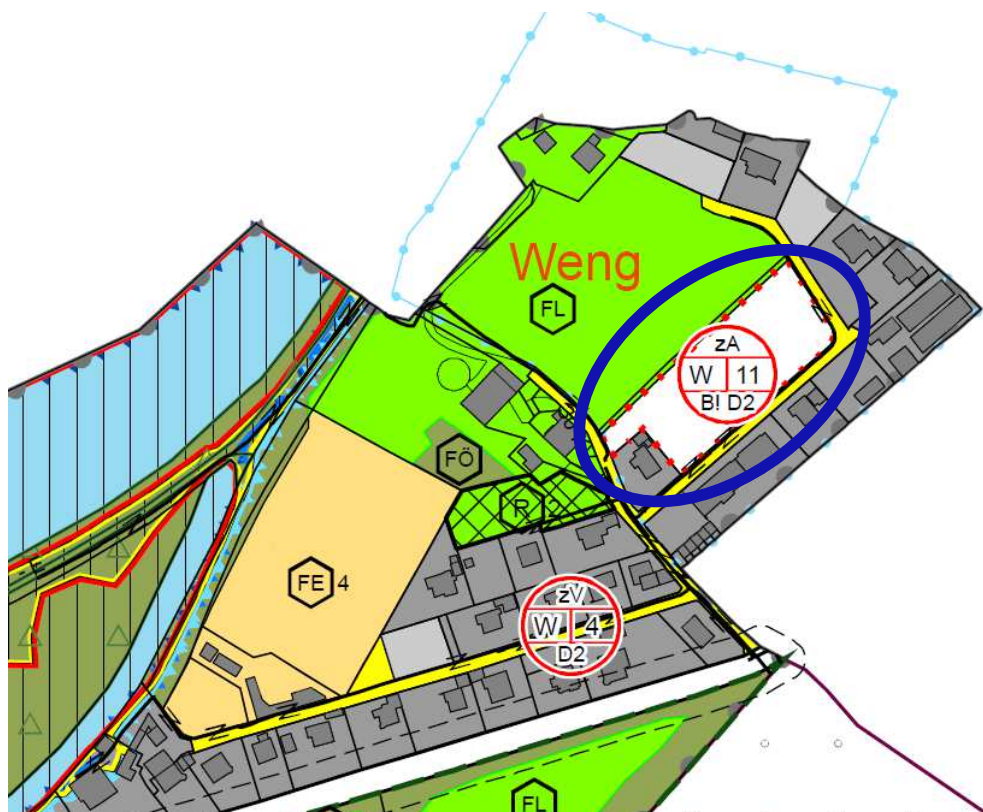
Der Bereich kann als Wohngebiet gewidmet werden. Für unmittelbar lärm- und/oder staubbelastete Gebiete sind entsprechende Auflagen abzuklären.

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

Die Fläche übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2016, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sicherzustellen.

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

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



Es handelt sich um eine größere unbebaute Baulandreserve, die als Ausgleich zur rückgewidmeten Fläche R 2 und gleichzeitig als Erweiterung des bestehenden Baulandes vorgenommen werden soll. Entsprechende Raumordnungsverträge zur Absicherung der Planungsziele werden daher als erforderlich angesehen (siehe dazu auch gesamtheitliche Betrachtung zur baulichen Entwicklung gem. § 4 Abs. 1).

Zu berücksichtigen ist weiters, dass die Erschließung für den ausgewiesenen Bereich Defizite aufweist, die im Vorfeld des Widmungs- und Bebauungsplanverfahrens zu lösen sind. Insbesondere ist der Platzbedarf für den ruhenden Verkehr zu berücksichtigen.

Es liegen gleiche siedlungsstrukturelle Voraussetzungen wie im benachbarten Bereich W 4 vor. Überflutungsflächen liegen zurzeit keine vor; eine Prüfung wurde im Zuge der Baulanderweiterung bereits vorgenommen. Eine stärkere Lärmbelastung geht von der Autobahn und der Bundesstraße aus und ist im Widmungsverfahren zu berücksichtigen.

Allfällige Einschränkungen hinsichtlich der möglichen Kontamination durch das Montanwerk Brixlegg wurden im Vorfeld erhoben (siehe dazu Umweltbericht). Eine prinzipielle Baulandeignung wird dabei attestiert, es sind jedoch im Bauverfahren mitunter entsprechende Abklärungen bzw. Auflagen empfohlen. Der Vollständigkeit halber wird dies auch unter die ergänzenden Bestimmungen mit aufgenommen.

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

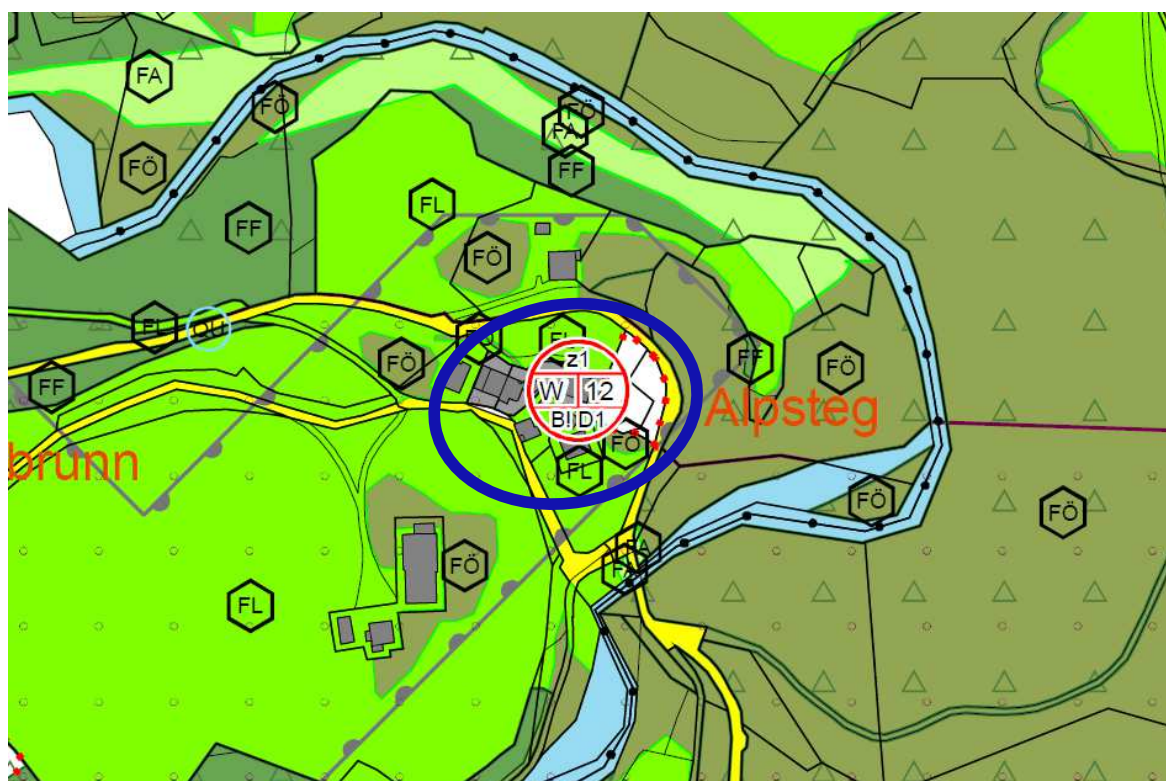
Die Ausweisung von Bauland ist nur zur Schließung von Baulücken innerhalb bestehender bebauter Bereiche zulässig. Weiters können in diesen Bereichen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Bauland gewidmete Flächen, die unmittelbar an bebaute Flächen angrenzen, wieder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

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

Ein derzeit als Freiland gewidmeter Teilbereich übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbe-

haltsflächen nach § 52a TROG 2016, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sicherzustellen.

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



Der Siedlungssplitter Alpsteg östlich von Bischofsbrunn umfasst als Bauland gewidmete Liegenschaften, Baulandreserven und Gebäude im Freiland. Insgesamt wird das Planungsziel verfolgt, auf Grund der peripheren Lage und kleinräumige Arrondierungen und eine Bebauung mit geringer Dichte zuzulassen. Die erforderliche Koordination mit der zuständigen Umweltabteilung, die im Begutachtungsverfahren formuliert wurde, wird als entsprechende Voraussetzung angeführt.

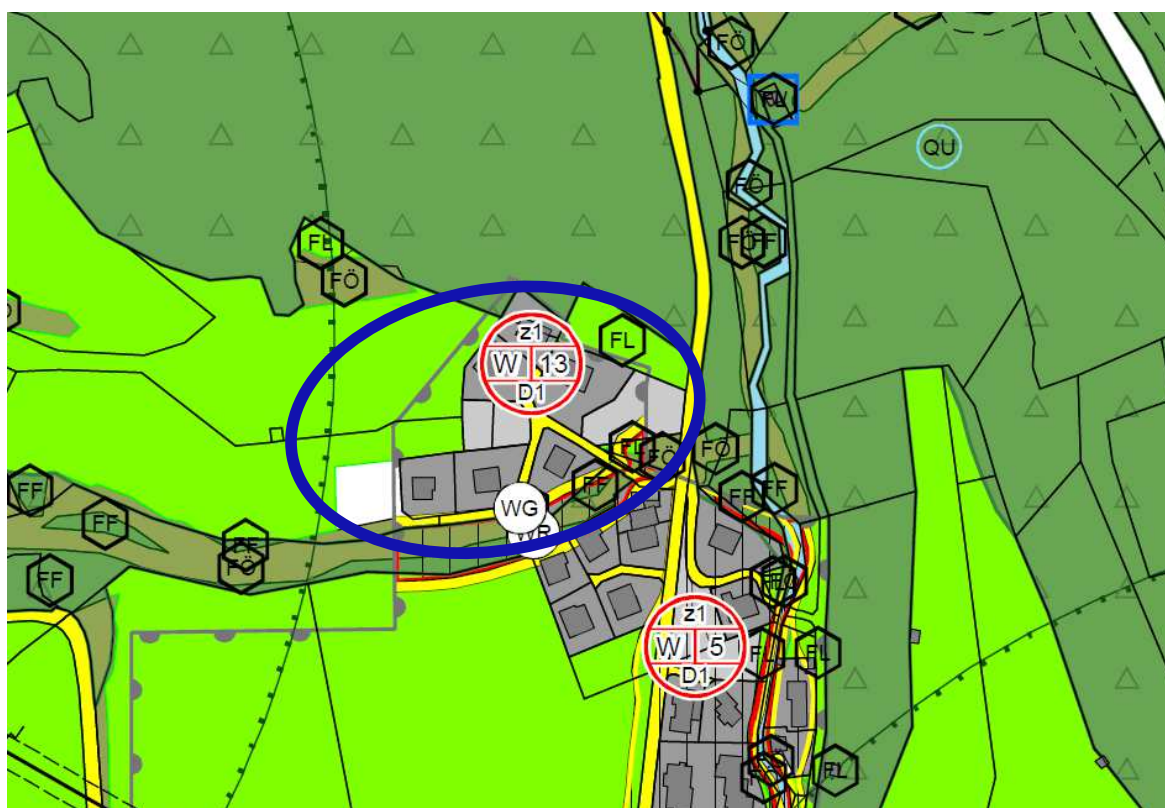
Die Absicherung der Planungsziele mittels Raumordnungsverträgen wird als erforderlich angesehen (siehe dazu auch gesamtheitliche Betrachtung zur baulichen Entwicklung gem. § 4 Abs. 1).

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

Die Ausweisung von Bauland ist nur zur Schließung von Baulücken innerhalb bestehender bebauter Bereiche zulässig. Weiters können in diesen Bereichen zum Zeitpunkt des Inkraft-

treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Bauland gewidmete Flächen, die unmittelbar an bebaute Flächen angrenzen, wieder als Bauland ausgewiesen werden. Zusätzlich ist ein aktueller Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung und das Vorhandensein der erforderlichen Infrastruktur erforderlich. Die Kleinteiligkeit der Bebauungs- und Parzellenstruktur ist beizubehalten.

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



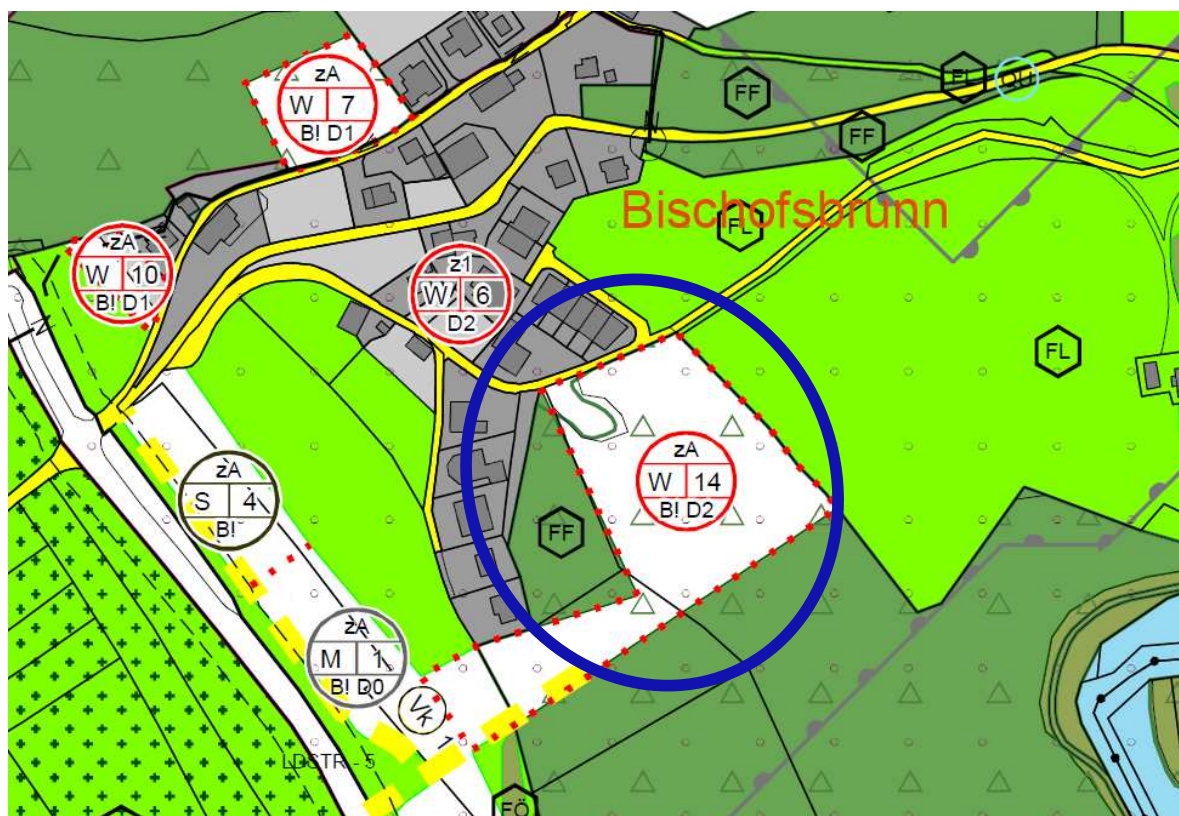
Im Wesentlichen gelten die Bestimmungen, wie sie für den übrigen Bereich des Siedlungsgebietes von Hygna formuliert wurden. Lediglich für eine bauliche Erweiterung im Westen des bestehenden Baulandes sind entsprechende Einschränkungen bzw. Vorgaben der Umweltabteilung einzuhalten.

o) Index W 14 Erweiterung Bischofsbrunn mit Auflagen:

Für die zum Zeitpunkt dieser Verordnung noch nicht als Bauland ausgewiesen Bereiche ist die Durchführung einer gesamthaften Planung (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und

Erschließung in Form einer Bebauungsstudie) erforderlich. Die Fläche übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die bedarfsorientierte Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2016, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) oder den Tiroler Bodenfonds sicherzustellen.

Im Zuge des Widmungsverfahrens sind die tatsächliche Abgrenzung des Planungsbereiches bzw. entsprechende Auflagen mit den jeweils zuständigen Behörden abzuklären (Bezirksforstinspektion, Umwelt). Der Waldrand im Nordosten ist als Siedlungsrandgestaltung zu erhalten und zu strukturieren. Auf die naturschutzrechtliche Bewilligungspflichten ist hinzuweisen. Die technische und verkehrsmäßige Gesamterschließung inklusive der Kosten ist sicherzustellen.



Es handelt sich um eine größere unbebaute Baulandreserve. Entsprechende Raumordnungsverträge zur Absicherung der Planungsziele werden als erforderlich angesehen (siehe dazu auch gesamtheitliche Betrachtung zur baulichen Entwicklung gem. § 4 Abs. 1).

Für den Bereich wurden bereits Vorbereitungen mit Raumordnungsverträgen, eine Koordination mit der Aufsichtsbehörde zur prinzipiellen Zulässigkeit der Bebauung und Abklärungen mit dem Tiroler Bodenfonds vorgenommen. Für eine verbleibende Waldfläche zwischen dem Baulandansinnen und der weiter westlich bestehenden Bebauung besteht seitens des Grundeigentümers kein Bedarf zu Umsetzung als Bauland, weshalb für die tatsächliche Abgrenzung des Baulandes und der Waldfläche entsprechende Auflagen mit der zuständigen Bezirksforstinspektion abzuklären sind. Ebenso ist auf Grund der Lage und des Ausmaßes die Umweltschutzabteilung in den weiteren Verfahren miteinzubeziehen, wobei ein ursprünglich vorhandenes Feuchtbiotop im Nordwesten des Planungsbereiches nicht mehr besteht. Seitens der Umweltbehörde wird bestätigt, dass diesbezüglich mit keinen weiteren Auflagen gerechnet werden muss.

Die technische und verkehrsmäßige Gesamterschließung inklusive der Kosten soll ebenfalls mittels Verträgen sichergestellt werden.

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

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

Der Bereich ist überwiegend als Wohngebiet zu widmen. Ergänzend dazu können landwirtschaftliche Betriebe als landwirtschaftliche Mischgebiete oder Sonderflächen für Hofstellen ausgewiesen werden. Bei Erweiterungen von Hofstellen sind diese als Sonderflächen Hofstellen oder als landwirtschaftliche Mischgebiete gemäß § 39 Abs. 7 zu widmen.

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

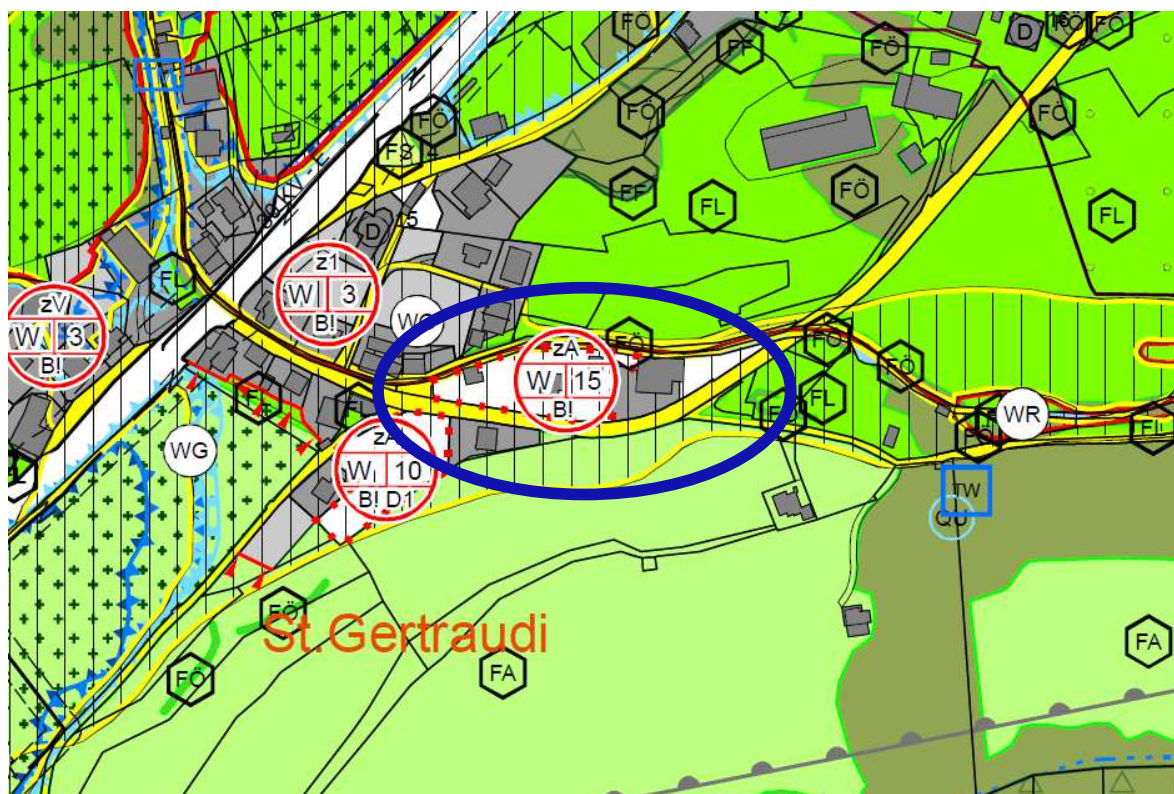
Die Fläche übersteigt ein Gesamtausmaß von 1.000 m², wofür im Planungszeitraum kein akuter Bedarf besteht. Ausgenommen hierbei ist die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen. Die Absicherung der Planungsziele ist daher durch privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 52a TROG 2016, Rege-

lung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sicherzustellen.

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

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

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



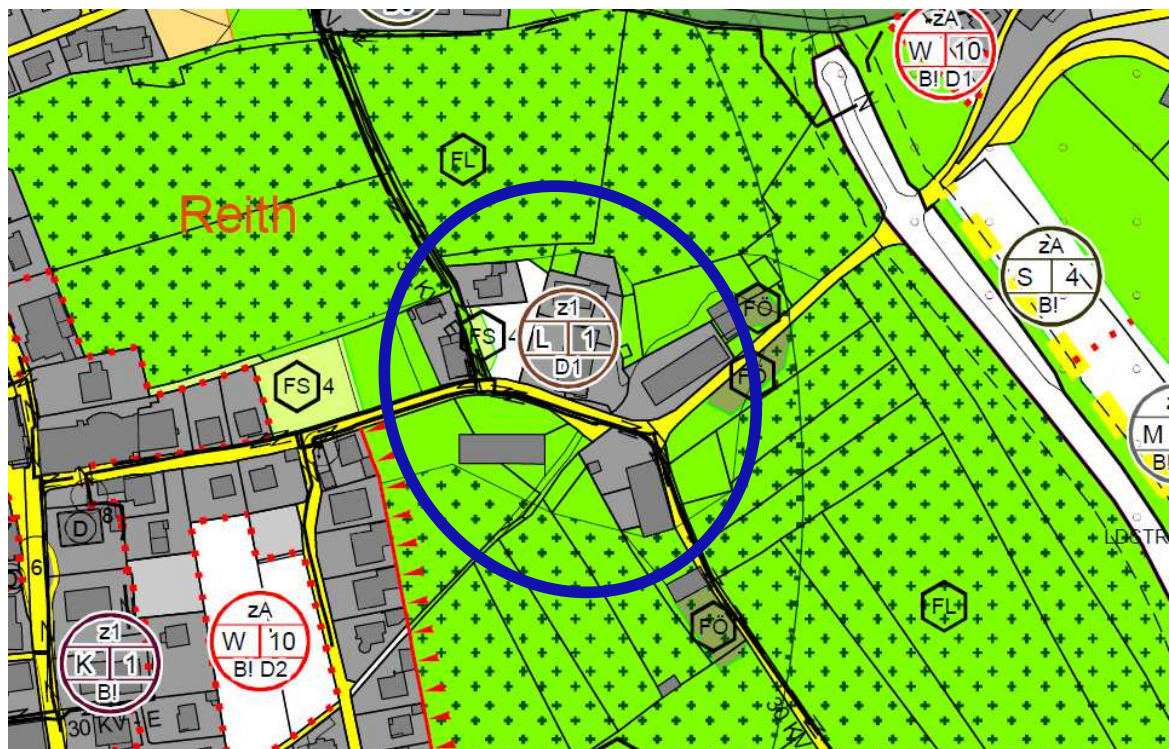
Es gelten im Wesentlichen die Bestimmungen für die bauliche Entwicklung, wie sie unter den angrenzenden Bereichen W 3 formuliert sind. Die zukünftige Nutzung wird dabei jedoch auf die Wohnfunktion beschränkt und hinsichtlich der Auflagen aus Sicht der Umweltautorität ergänzt.

Es handelt sich um eine bereits bebaute Liegenschaft, die jedoch als Freiland ausgewiesen ist. Auf Grund der Größenordnung der Liegenschaft wird ein Raumordnungsvertrag zur Absicherung der Planungsziele als erforderlich angesehen (siehe dazu auch gesamtheitliche Betrachtung zur baulichen Entwicklung gem. § 4 Abs. 1).

Die einfamilienhausartige Baustruktur ist mittels Bebauungsplans abzusichern.

q) Index L 1 Landwirtschaftliche Weilerstruktur Mayrhof:

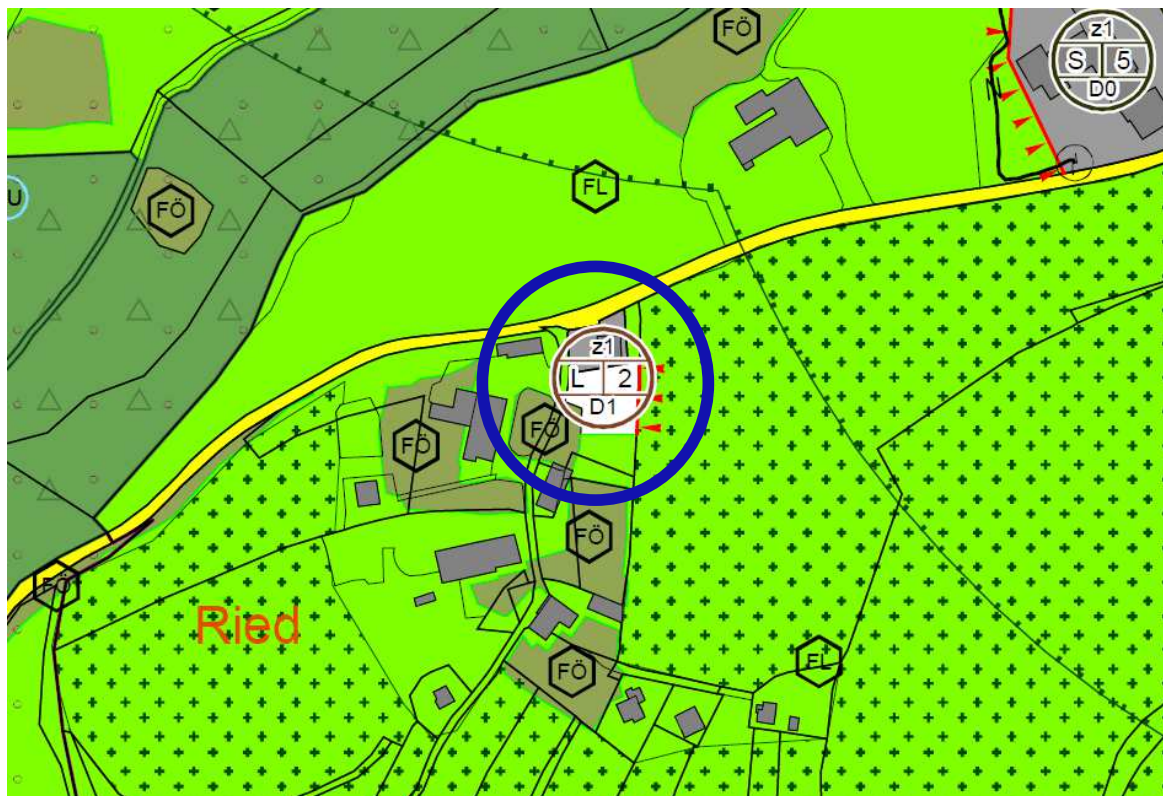
Der Bereich dient überwiegend landwirtschaftlichen Betrieben. Bei Erweiterungen von Hofstellen sind diese als Sonderflächen Hofstellen oder als landwirtschaftliche Mischgebiete gemäß § 40 Abs. 7 (La) zu widmen. Bestehende Tourismus- oder Gastronomiebetriebe können als entsprechende Sonderflächen gewidmet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



Trotz der Lage in unmittelbarer Nähe zum Dorf, handelt es sich um eine baulich intakte Weilersituation. Diese soll hinsichtlich ihrer bestehenden Nutzungs- und Baustruktur erhalten werden.

r) Index L 2 Ergänzende Wohngebäude in landwirtschaftlicher Weilerstruktur:

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

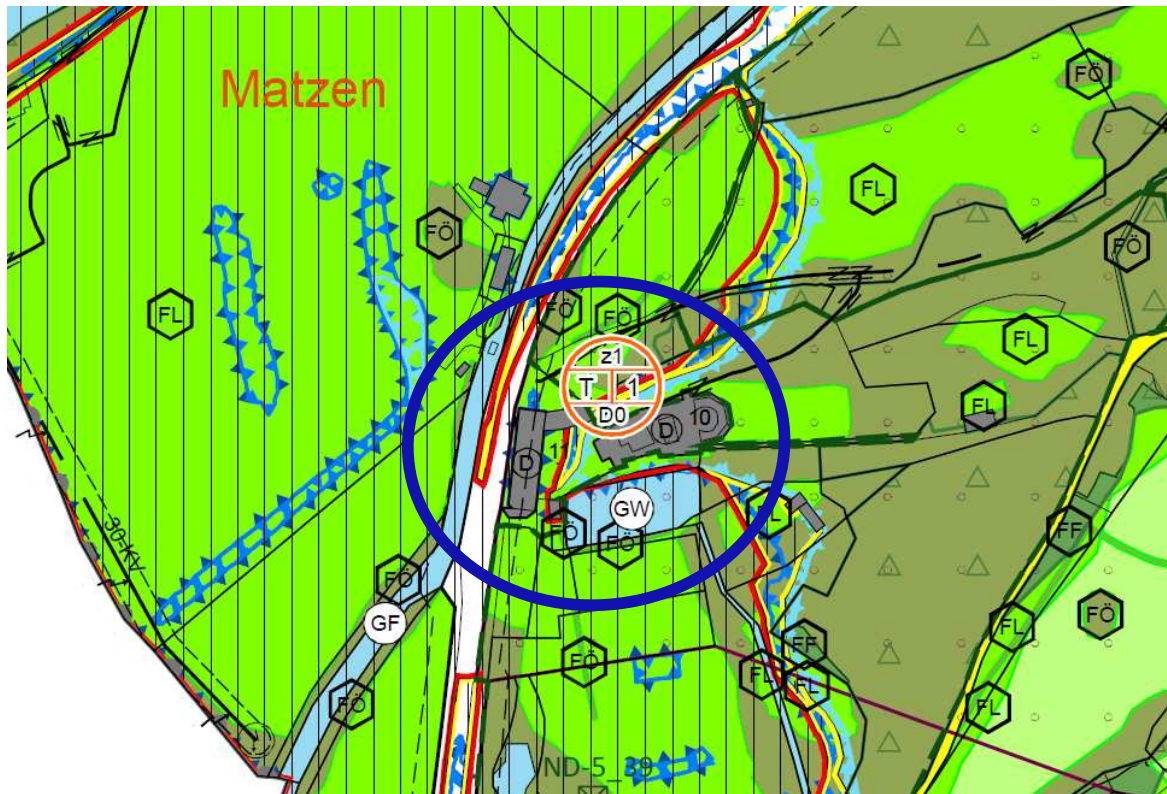


Im Norden des Weilers Ried befindet sich eine als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesene und mit einem Wohngebäude mit integriertem Dienstleistungsbetrieb bebaute Liegenschaft. Eine bauliche Ergänzung im Anschluss daran soll unter Beibehaltung der Baustruktur ermöglicht werden. Bedingt durch das Heranrücken näher zu den Landwirtschaftsbetrieben wird auf allfällige Nutzungskonflikte hingewiesen.

s) **Index T 1 Touristische Sondernutzung Matzen:**

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

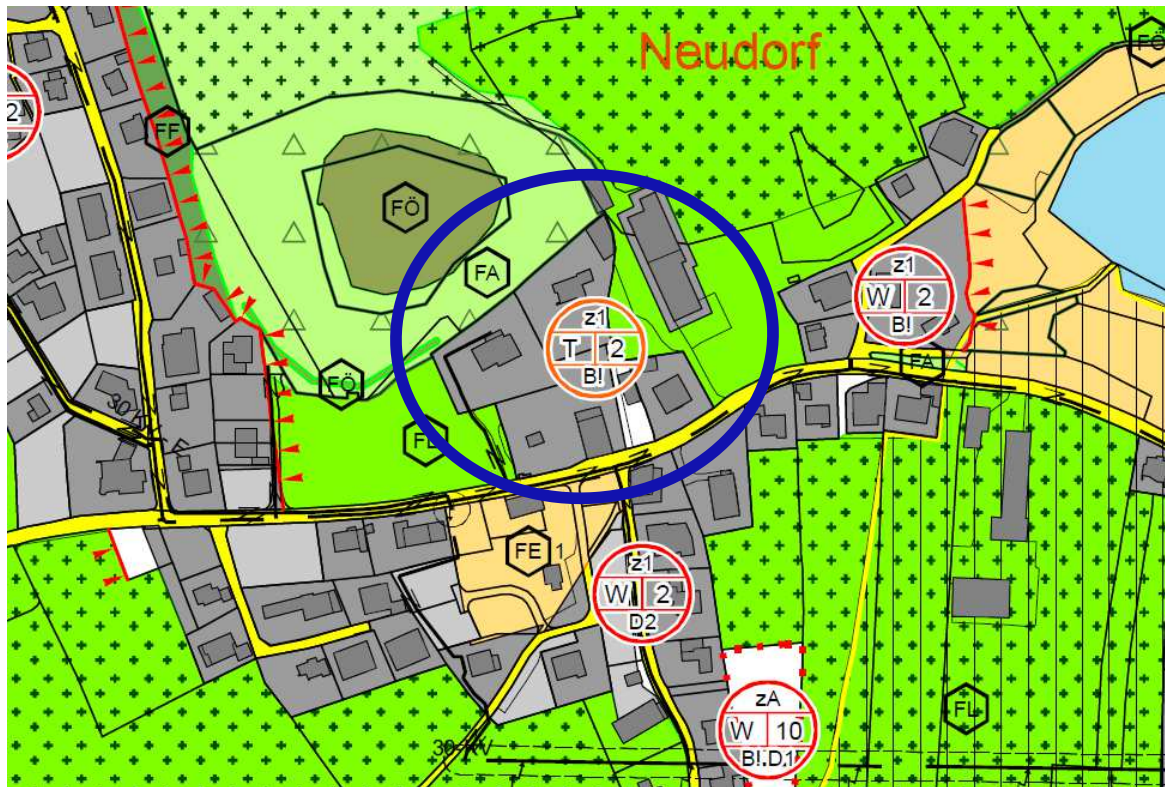
Beim Schloss Matzen handelt es sich in erster Linie um einen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb. Untergeordnet befindet sich auch eine kleinere Handelsfläche im Gebäudeensemble. Das gesamte Areal befindet sich im Freiland, sämtliche Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Sollte aus raumordnungsrechtlichen Gründen eine standortbezogene Sonderfläche zweckmäßig sein, so kann diese Beurteilung in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt, allenfalls unter zusätzlichen Auflagen erfolgen.



t) Index T 2 Touristische Mischnutzung:

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

Westlich des Ortskerns befinden sich eine Mischung aus Tourismusbetrieben und einer Hofstelle. Da es sich dabei um relativ große Liegenschaften handelt und zudem am nördlichen Siedlungsrand der naturkundlich bedeutungsvolle Igelsee befindet, wird es neben der Bestimmung über die zukünftige Nutzungsstruktur auch für notwendig erachtet, die bauliche Entwicklung mittels Bebauungsplänen zu steuern.



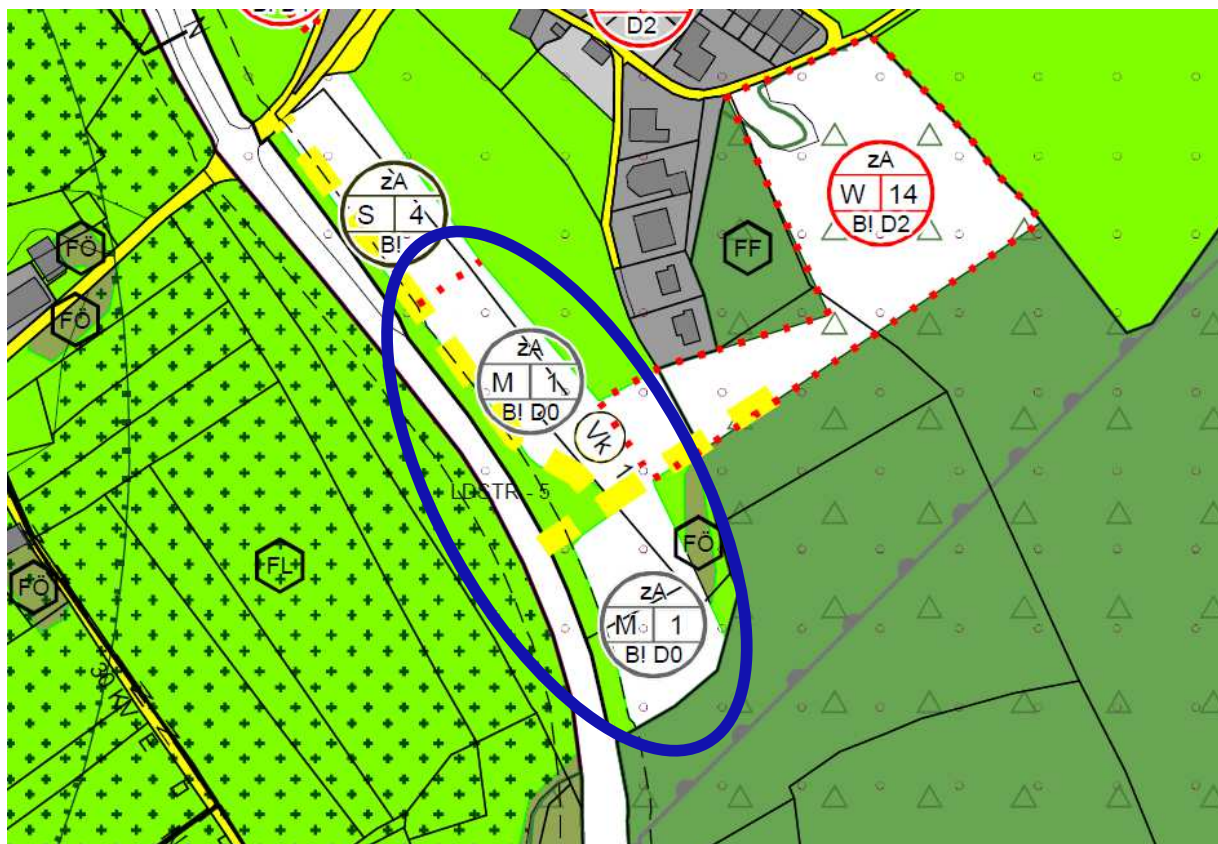
u) Index M 1 Gewerbliche Nutzung Stögerfeld:

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

Die Absicherung der Planungsziele ist daher privatrechtliche Vereinbarungen nach § 33 TROG 2016 (Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) sowie die technische und verkehrsmäßige Gesamterschließung inklusive der Kosten sind sicherzustellen.

Bereiche, für die keine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes gemäß § 1 Abs. 2 die-

ser Verordnung erfolgt, sollen in eine der Nutzung entsprechende Freihaltefläche nach § 3 Abs. 1 zurückgeführt werden.

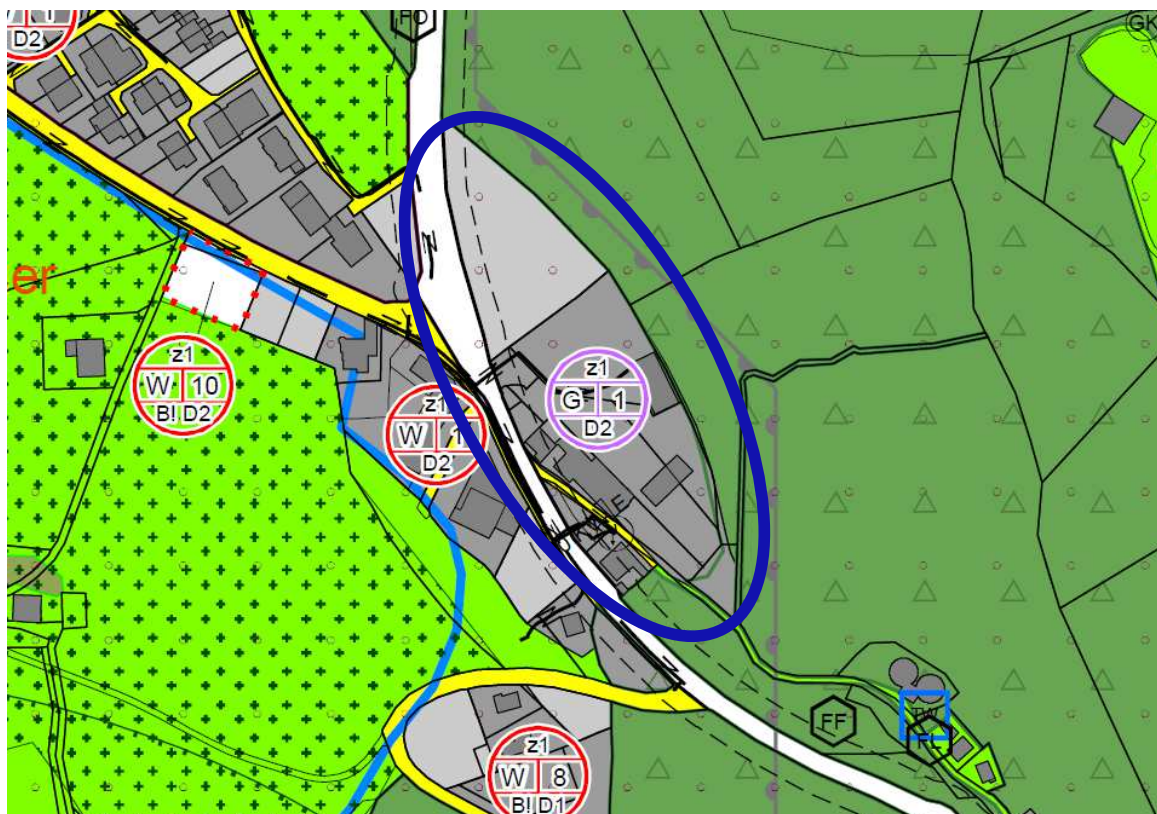


Die Inanspruchnahme einer größeren baulichen Entwicklung östlich der Landesstraße steht in Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Einsatzzentrums im nördlichen Teil des sogenannten Stögerfeldes (siehe baulicher Entwicklungsbereich, Sondernutzung S 4). Die Planungsmaßnahme wurde ebenso wie die weiter östlich initiierte Baulandentwicklung in Fortsetzung des Ortsteiles Bischofbrunn (siehe baulicher Entwicklungsbereich W 14) zunächst unabhängig von der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bearbeitet und mit der Aufsichtsbehörde koordiniert. Auch hierzu wurden bereits Vorbereitungen mit Raumordnungsverträgen vorgenommen. Ebenso ist auf Grund der für das Landschaftsbild sensiblen Lage und des Flächenausmaßes die Umweltausschuss in den weiteren Verfahren miteinzubeziehen.

Die technische und verkehrsmäßige Gesamterschließung inklusive der Kosten soll ebenfalls mittels Verträge sichergestellt werden.

v) **Index G 1 Wohngebietsverträgliche Gewerbenutzung Bereich Bauhof:**

Dieser Bereich ist durch geeignete Widmungsfestlegungen als Flächen für betriebliche Nutzungen zu erhalten. Dafür sind allgemeine Mischgebiete, in denen Wohnungen nur gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2016 zulässig sind oder Sonderflächen zu widmen.

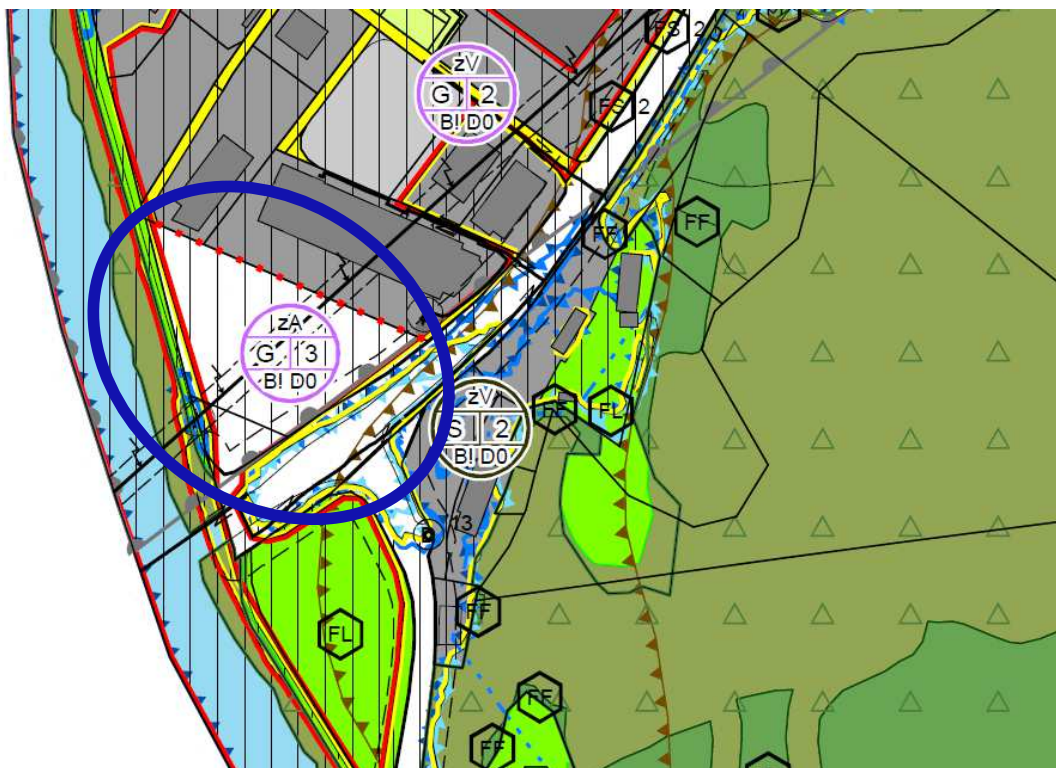


Die Flächen sind derzeit größtenteils als allgemeines Mischgebiet gewidmet, in denen Wohnungen nur gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2016 zulässig sind. Der Bau- und Recyclinghof ist als entsprechende Sonderfläche ausgewiesen. Die Festlegungen sind zur Aufrechterhaltung der betrieblichen Nutzung weiterhin abzusichern.

w) **Index G 2 Gewerbliche Sondernutzung St. Gertraudi:**

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

che und finanzielle Sicherstellung einer geeigneten Erschließung über das bestehende Wegenetz erforderlich. Es besteht Bebauungsplanpflicht.



Für einen bereits in der Erstfassung ausgewiesenen Erweiterungsbereich für gewerbliche Nutzung besteht hinsichtlich der Zufahrt und der Einschränkungen hinsichtlich der Überflutungsbereich an der Mündung der Ziller in den Inn ein wesentlicher Abklärungsbedarf im Vorfeld für jegliche raumplanerische Maßnahmen.

y) Index S 1 Schule bis h) Index S 10 Pinzgerhof:

Auf Grund des konkreten Verwendungszwecks, der sich in den jeweiligen standortbezogenen Sonderflächen widerspiegelt, handelt es sich bei den Festlegungen des Verordnungstextes um selbsterklärende Formulierungen.

§ 9

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

- (1) *Zur Absicherung der Planungsziele ist der Abschluss von privatwirtschaftlichen Vereinbarungen anzustreben (Maßnahmen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der bereits ortsan-*

sässigen Bevölkerung, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfs, der Bauverpflichtung und dergleichen).

Unter besonderer Berücksichtigung der unter § 4 dargelegten Siedlungsentwicklung und der Diskrepanz zwischen Baulandangebot und tatsächlichem Bedarf, wird der Hinweis auf das Instrumentarium zum Abschluss von privatwirtschaftlichen Vereinbarungen angeführt.

- (2) *Der Abschluss privatrechtlicher Raumordnungsverträge zur Absicherung des Baulandbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung ist für Wohnzwecke erforderlich und soll ab einer Fläche von 1.000 m² je Grundeigentümer zum Zeitpunkt der Rechtskraft des örtlichen Raumordnungskonzeptes eine geordnete Entwicklung im bestehenden Bauland unterstützen.*

Die tatsächliche Umsetzung von Raumordnungsverträgen ist an die bestehende Siedlungs- und Parzellenstruktur in dörflich geprägten Bereichen gebunden und wird unter Berücksichtigung der zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten im öffentlichen Interesse mit einem unteren Flächenausmaß von 1.000 m² bestimmt.