Hippach Örtliches Raumordnungskonzept - **VERORDNUNGSTEXT**

GEMEINDE HIPPACH

Dem Gemeinderatsbeschluss vom 03.09.2014 zugrunde gelegen.

Der Bürgermeister:

Zu allgemeinen Einsicht aufgelegen gem. § 64 Abs. 1 TROG 2011:

vom 04.09.2014

bis 16.10.2014

HIPPACH GEMEINDEAMT · Bezirk Schwaz

Aufsichtsbehördliche Genehmigung gem. § 67 Abs. 1 TROG 2011:

NoBau .....

Bescheid vom .....

Gemäß § 70 Abs. 1 iVm § 67 Abs. 5 TROG 2011 i.V.m. LGBl.Nr. 03, erteilt.

Für die Landesregierung:

Dr. Schleich

Amt der Tiroler Landesregierung 219

AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG Abt. Landesentwicklung und Zukunftsstrategie Raumordnung und Gemeinden

La-Zu-.....

vom – 4. Feb. 2015

Kundmachung gem. § 68 Abs. 1 TROG 2011:

vom 20.4.2015

bis 4.5.2015

Der Bürgermeister:

HIPPACH GEMEINDEAMT · Bezirk Schwaz

Inhaltsangabe:

1 Verordnung: 3
§ 1 Geltungsbereich: 3
§ 2 Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung: 4
a.) Siedlungsentwicklung: 4
b.) Wirtschaft, Arbeit, Landwirtschaft, Tourismus, Verkehr: 4
§ 3 Sicherung von Freiraumfunktionen: 5
§ 4 Siedlungsentwicklung: 6
§ 5 Besondere behördliche Maßnahmen: 8
§ 6 Besondere behördliche Maßnahmen: 8
§ 7 Privatrechtliche Vereinbarungen: 9
§ 8 Inkrafttreten: 9
ANLAGE A: 10
Besondere behördliche Maßnahmen zur baulichen Entwicklung der Gemeinde: 10

1 Verordnung:

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Hippach vom 17.12.2014 , mit der das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

Aufgrund der §§ 29 Abs. 1 und 2 und §31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, zuletzt geändert durch das LGBl. Nr. 130/2012, in Verbindung mit § 3 der Verordnung der Landesregierung, mit der nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen werden, LGBl.Nr. 122/194, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich:

1. Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Der Bürgermeister hat dem Gemeinderat nach Ablauf von 5 Jahren ab dem Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes einen Bericht über die Verwirklichung der Festlegungen vorzulegen. Diese Berichtspflicht hat eine Baulandbilanz, den voraussichtlichen Baulandbedarf bis zum Ende des Planungszeitraumes sowie eventuell notwendige Verbesserungen in der Infrastruktur zu beinhalten. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat die Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.

2. Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

3. Die Beilage A mit Bestandsaufnahme sowie die Beilage B mit allen Plänen samt Erläuterungsbericht, bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.

4. Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt, während der für die Parteien bestimmten Amtszeiten, zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

5. Die dem vorliegenden Verordnungstext beigefügte ANLAGE A beinhaltet die besonderen behördlichen Maßnahmen zur baulichen Entwicklung der Gemeinde und ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung:

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und der festgestellten Stärken, Defizite und Konfliktsituationen werden unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2011 für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

- Aufgrund der Stagnation der Bevölkerung ergibt sich theoretisch kein weiterer Baulandbedarf für die nächsten 10 Jahre, zumal sich die Baulandreserve auf 3,48 ha beläuft. Um den tatsächlichen Baulandbedarf abzuschätzen, erfolgte eine Erhebung in der Bevölkerung. Aus dieser Erhebung ist abzuleiten, dass erwartungsgemäß tatsächlich ein Baulandbedarf gegeben ist. Die Ergebnisse dieser Erhebungen sind in das Örtliche Raumordnungskonzept eingeflossen. Eine Ausweitung des Baulandes über die im Örtlichen Raumordnungskonzept vorgegebenen Bereiche hinaus ist nicht zulässig.
- Sicherung der Freiraumfunktion ist so zu gewährleisten, dass die ausgewiesenen Freihalteflächen entsprechend ihrer Differenzierung von künftigen Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen auszuklammern sind, soweit in dieser Verordnung nichts anderes bestimmt ist.

a.) Siedlungsentwicklung:

Für die weitere bauliche Entwicklung sind die bereits gewidmeten, unverbauten Bereiche heranzuziehen. Für eine erforderliche, weitere Siedlungsentwicklung sind die im Verordnungsplan ausgewiesenen Bereiche unter Berücksichtigung der jeweiligen Zeitzonen und Dichtefestlegungen heranzuziehen. Im vorliegenden Raumordnungskonzept wurden aufgrund der in der Gemeinde vorhandenen großen Baulandreserven großteis nur Einzelbedarfswidmungen berücksichtigt. Die Widmung erfolgt bei Eintritt des Bedarfspunktes. Hierbei wird davon ausgegangen, dass bei ca. einem Drittel eine Widmung innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre erfolgt, die zeitliche Abfolge der restlichen Widmungen wird großteils in einem Zeitrahmen von der bis fünf Jahren erfolgen. Über die im gegenständlichen Raumordnungskonzept angeführten Entwicklungsgebiete hinaus darf eine Widmung nur bei einem öffentlichen Interesse erfolgen.

b.) Wirtschaft, Arbeit, Landwirtschaft, Tourismus, Verkehr:

Im Handel ist vor allem die Versorgung der Gemeinde in der Kernzone mit Gütern des täglichen Bedarfes, besonders mit Lebensmitteln zu sichern, wobei Großformen des Handels nicht zulässig sind. Für den Handel sind die bestehenden Standorte im Ortsgebiet zu sichern, Widmungen für Sonderflächen für Einkaufszentren sind nicht zulässig.

Bestehende Arbeitsplätze und Betriebe sollten erhalten bleiben sowie neue Arbeitsplätze in umweltverträglichen Betrieben geschaffen werden.

Im Interesse der Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft sind die existenzsichernden Flächen freizuhalten und es ist seitens der Gemeinde alles zu unternehmen, die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe zu erhalten. Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe in den Bergregionen gilt als wichtigstes Entwicklungsziel.

Das bestehende Angebot im Tourismus soll erhalten bleiben bzw. ausgebaut werden, wobei der Neubau großer Hotelanlagen nicht vorgesehen ist. Es soll von Seiten der Gemeinde alles unternommen werden, dass das vorhandene Tourismusgewerbe auch weiterhin als wichtiger wirtschaftlicher Faktor in seiner Funktion erhalten bleibt.

Ein unmittelbarer Bedarf von Neuwidmungen für Gewerbe- und Industriebetriebe besteht derzeit nicht. Neuwidmungen für den Zwecke der Wirtschaft sind möglich, wenn es der Stärkung der wirtschaftlichen Struktur der Gemeinde dient und Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen werden, oder wenn Einrichtungen entstehen, die den Wirtschaftsstandort Hippach stärken.

Die Verkehrsflächen in der Gemeinde Hippach sind innergemeindlich sowie auch gemeindeübergreifend in ausreichendem Maß vorhanden. Bei der Erschließung von neu gewidmeten Bauflächen ist darauf zu achten, dass eine auf den Einzelfall abgestimmte Mindestzufahrtsbreite gewährleistet ist. Anzustreben ist in diesem Zusammenhang eine Breite von mindestens 5m, teilweise wird diese Zufahrtsbreite aufgrund der fallweise steilen Geländesituation nicht erreicht werden können.

§ 3 Sicherung von Freiraumfunktionen:

1. Die im örtlichen Raumordnungskonzept mit der Planbezeichnung VO-A und VO-B dargestellten Freihalteflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlicher Flächen (FL, FF), naturnaher Landschaftsteile sowie zusammenhängender Erholungsräume FE von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der im Freiland nach §41 Abs. 2 und §42 TROG 2011 zulässigen Gebäude oder sonstigen Anlagen, freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

2. Die in den Verordnungsplänen mit Zählern 01 bis 39 versehenen und helloliv dargestellten Freihalteflächen für Biotopschutz in der Kulturlandschaft FÖ_BK, die mit Zählerstempel 01 ausgewiesene Freihaltefläche für Biotopschutz in der Naturlandschaft FÖ-BN, und die mit Zählerstempel 01 bis 04 ausgewiesene Freihaltefläche für Entwicklung naturkundlich wertvoller Flächen FÖ_E sind nach Möglichkeit von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der im Freiland nach §41 Abs. 2 und §42 TROG 2011 zulässigen Gebäude oder sonstigen Anlagen freizuhalten.

3. Die in den Verordnungsplänen dunkeloliv dargestellten, und mit den Zählerstempeln 01 bis 04 ausgewiesenen Freihalteflächen für Landschaftsschutz/Erholungsfunktion in der Kulturlandschaft, sind naturräumlich wertvolle Bereiche mit überwiegenden traditionellen Kulturlandschaften und Naherholungsräumen, und sind freizuhalten. Vor einer Bebauung dieser Flächen mit landwirtschaftlichen Objekten sind jedenfalls alternative Standorte zu prüfen.

4. Die ökologisch wertvollen Flächen (FÖ), die land- und forstwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) und (FF) sowie die landschaftsbildrelevanten Flächen (FA) und die sonstigen Freihalteflächen (hellgrüne Kenntlichmachung) sind von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der im Freiland nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2011 zulässigen Gebäude oder sonstigen Anlagen freizuhalten. Sonderflächenwidmungen nach § 44, § 45, und 47 TROG 2011 für Gebäude und bauliche Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, sind unter Beachtung der Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g und h TROG 2011 dann zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt.

5. In den land- und forstwirtschaftlichen Freihalteflächen dürfen darüber hinaus Sonderflächenwidmungen nach § 43 TROG 2011, insbesondere Jausenstationen oder Ausflugsgasthäuser ausgewiesen werden, sofern keine Beeinträchtigung der Freihalteziele herbeigeführt wird.

6. Die als Waldflächen kenntlich gemachten Gebiete gelten sinngemäß als forstwirtschaftliche Freihalteflächen.

7. Die Sonderflächen für Hofstellen dürfen nur in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet errichtet werden, wenn die Widmung dem § 27 Abs. 2 lit. e, f, g und h TROG 2011 nicht widerspricht.

<u>§ 4 Siedlungsentwicklung:</u>

1. Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die in den Verordnungsplänen dargestellten, bereits gewidmeten und unbebauten Flächen heranzuziehen, falls dies möglich ist.

2. Bei den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsflächen sind die vorgegebenen Dichtefestlegungen einzuhalten, wobei grundsätzlich, auch bei der Erlassung von Bebauungsplänen, von der Baumassendichte ausgegangen wird. Die Baumassendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Baumasse und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 20 der Tiroler Bauordnung 2011 sind. Baumasse ist der durch ein Gebäude umbaute Raum oberhalb der Erdoberfläche, der durch die Außenhaut begrenzt wird. Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen. Es wird deshalb die Baumassendichte als Maß für die Umsetzung der Dichtezonen und als grundlegende Größe für zukünftige Bebauungspläne festgelegt, weil durch diese Dichtedefinition der Baukörper oberhalb des Erdniveaus nach Fertigstellung des Gebäudes erfasst wird. Das ist jener Teil eines Gebäudes, der für das äußere Erscheinungsbild maßgeblich ist.

Da es bei der Umsetzung der Ziele der örtlichen Raumordnung um die Sicherstellung eines geordneten und aufeinander abgestimmten äußeren Erscheinungsbildes geht, stellt die Baumassendichte die dafür ideale Definitionsgröße dar:

BR1: o (offene Bauweise, Abstände lt. TBO)
BMD H 2,20 (Baumassendichte höchstens 2,20)
Baufluchtlinie 4m von Straßen mit öffentlichem Charakter

BR2: o oder k (offene Bauweise, Abstände lt. TBO, oder gekuppelte Bauweise)
BMD H 3,00 (Baumassendichte höchstens 3,00)
Baufluchtlinie 4m von Straßen mit öffentlichem Charakter

3. Weiters sind für die ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsflächen die vorgegebenen Zeitzonenfestlegungen einzuhalten, wobei bebaute und bereits gewidmete Grundstücke in den neuen Flächenwidmungsplan wieder aufgenommen werden:

z0: derzeit bereits gewidmet, weiterhin zu widmen
z1: unmittelbarer Bedarf
z2: Bedarfszeitraum 3-5 Jahre
z3: Bedarfszeitraum über 5 Jahre
zB: bedarfsbezogene Widmung; Die Widmung erfolgt, wenn der im verorteten Raumstempel beschriebene Bedarfsfall eintritt und die dafür erforderlichen Voraussetzungen gegeben sind.

4. Baulandwidmungen mit Überschreitung der Siedlungsränder sind nur zulässig, um für den betroffenen Bauplatz eine einheitliche Widmung im Sinne einer baurechtlichen Bestimmung zu erreichen, wenn das Grundstück an der Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. Geringfügige Baulanderweiterungen im Zusammenhang mit Verdichtungen durch Zubauten sind dann zulässig, wenn dadurch keine weitere Bautiefe eröffnet wird und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwider läuft.

5. Das gegenständliche örtliche Raumordnungskonzept wurde so ausgearbeitet, das ein bestmöglicher Schutz der vorhandenen Orts- und Straßenbilder gewährleistet ist. Bei möglichen großflächigeren Widmungen ist durch besondere im Zuge der Umwidmung zu definierenden Maßnahmen sicherzustellen, dass erhaltenswerte Gebäudegruppen und das vorhandene Orts- und Straßenbild auch zukünftig nicht negativ beeinflusst werden. Gebiete mit überwiegendem sanierungsbedürftigem Baubestand sind in Hippach nicht vorhanden.

§ 5 Besondere behördliche Maßnahmen:

1. Die bauliche Entwicklung darf nur nach Errichtung einer zeitgemäßen, rechtlich gesicherten Trink- und Löschwasserversorgung sowie nach Sicherstellung einer möglichen Abwasserentsorgung zugelassen werden.
2. Im Zuge von Bauverfahren ist sicherzustellen, dass die Oberflächenwässer fachgerecht entsorgt werden können, sei es durch Versickerung oder Einleitung in ein Kanalsystem oder einen Vorfluter. Die Versickerung von Oberflächenwässern ist anzustreben.
3. Bei der Verwirklichung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass erneuerbare Energie in Abstimmung mit der gesamten baulichen Entwicklung eingesetzt wird.
4. Wasserpotentiale sind in besonderer Weise zu nutzen. Auf Energiesparmaßnahmen ist durch erhöhten Wärmedämmstandard Bedacht zu nehmen. Dem Einsatz heimischer Energieträger wie Holz und Sonnenenergie ist Vorrang einzuräumen.

§ 6 Besondere behördliche Maßnahmen:

1. Der bestehende Flächenwidmungsplan ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes gänzlich neu zu erlassen, bzw. Gemäß § 111 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 zu ändern.

2. Im Zuge einer Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes sind jedenfalls folgende Festlegungen zu treffen: Siedlungserweiterungsflächen befinden sich innerhalb der Siedlungsentwicklungsflächen und sind bereits gewidmete und unbebaute Grundflächen bzw. Flächen, die mit einer Zeitzone belegt sind. Bebaute Grundstücke sind, soweit bereits bisher gewidmet, wieder zu widmen.

3. Widmungen in den Siedlungserweiterungsflächen dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn eine Deckung des Bedarfs nicht im Rahmen gewidmeter und unbebauter Grundstücke möglich ist.

4. Grundstücke, die in den Siedlungserweiterungsflächen vorgesehen sind und für die erst eine langfristige Bebauung nach Maßgabe einer späteren Zeitzone vorgesehen ist, dürfen nur dann vorgezogen in Bauland gewidmet werden, wenn erwiesenermaßen Siedlungserweiterungsflächen, für die eine kürzere Zeitzone festgelegt ist, nicht zur Verfügung stehen.

5. Die Zählerstempel dienen der textlichen Erläuterung und der Beschreibung der in den Verordnungsplänen dargestellten Siedlungsentwicklungsflächen.

§ 7 Privatrechtliche Vereinbarungen:

1. Bei der Neuwidmung von Bauland ist grundsätzlich der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinn des § 33 TROG 2011 anzustreben.

2. Ausgenommen von dieser Regelung bleiben Arrondierungswidmungen oder Einzelgrundstückswidmungen zur Deckung des unmittelbaren Eigenbedarfs für Wohnraum.

§ 8 Inkrafttreten:

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 68 TROG 2011 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.