

# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT AXAMS

## ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN INHALTEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES

In den Erläuterungen werden einzelne Inhalte des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erklärt und näher definiert. Die Verweise auf Gesetzesbestimmungen beziehen sich auf das Tiroler Raumordnungsgesetz 2016.

### 1 FREIHALTEFLÄCHEN

#### § 31 Abs. 1 lit. a Freihalteflächen

Nach § 27 Abs. 2 lit. h, i, j und k TROG 2016 ist es u.a. Ziel der örtlichen Raumordnung, Gebiete zu bewahren und erhalten, die

- für eine funktionierende Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung sind,
- einen hohen ökologischen Stellenwert besitzen,
- natürliche oder naturnahe Landschaftselemente und Landschaftsteile enthalten oder
- einen wichtigen Erholungsraum darstellen.

Bereiche, für die eine oder mehrere der obigen Funktionen vorliegen, müssen daher durch besondere Schutzmaßnahmen vor Inanspruchnahme durch eine diesen Zielen widersprechende Nutzung abgesichert werden. Dies erfolgt durch die Ausweisung von Freihaltegebieten. Eine Baulandwidmung ist in diesen Gebieten nicht zulässig.

Wie sich in der Praxis bei der Erstellung örtlicher Raumordnungskonzepte gezeigt hat, überlagern sich auf einzelnen Flächen diese Funktionen, d.h. eine Fläche kann z.B. sowohl für die Landwirtschaft als auch für das Landschaftsbild von großer Bedeutung sein.

In den Freihalteflächen nicht zulässig sind jedenfalls Sonderflächenwidmungen gem. § 45 (Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung), § 48 (Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe), § 49 (Sonderflächen für Einkaufszentren) sowie die Widmung von Vorbehaltsflächen für den objektgeförderten Wohnbau gem. § 52 a TROG 2016.

### **Landwirtschaftliche Freihalteflächen**



Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen sind diese Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten.

In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen dürfen die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 sowie §§ 42, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden. Mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Freihaltefläche 2 dürfen auch Sonderflächen für die Errichtung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, Aussiedlerhöfen und neuen landwirtschaftlichen Betrieben unter folgenden Voraussetzungen gewidmet werden:

- Die Gebäude sind betriebswirtschaftlich notwendig und für den Antragsteller bestehen keine anderen zumutbaren, außerhalb der Freihalteflächen gelegenen Möglichkeiten.
- Der Standort steht nicht in Widerspruch zu den sonstigen Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung (insbesondere gem. § 27 lit. h TROG 2016).
- die Errichtung erfolgt im Nahbereich bestehender Siedlungen und Gehöfte; Als Nahbereich gilt jener Bereich, der eine klare siedlungsstrukturelle Zusammengehörigkeit von Baukörpern erkennen lässt, einen wirtschaftlich vertretbaren Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ermöglicht und durch keine bedeutenden, im Landschaftsbild ablesbaren topografischen Grenzen wie wichtige Geländekanten etc. durchschnitten wird.

Auf der landwirtschaftlichen Freihaltefläche 2 (nördlich und westlich der Schulen) dürfen nur die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 sowie §§ 42, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden. Diese Flächen sollen über den Planungszeitraum hinaus für eine allfällige spätere Erweiterung oder Neuschaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen in günstiger Zuordnung zu bestehenden Einrichtungen (Altersheim, schulische Einrichtungen) freigehalten werden.

## Ökologisch wertvolle Freihalteflächen



Die ökologisch wertvollen Freihalteflächen sind von einer den Zielen der örtlichen Raumordnung widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig ist die Errichtung von im Freiland gem. § 41 Abs. 2 sowie §§ 42, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen Gebäuden und baulichen Anlagen.

## Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen



Die landschaftlich wertvollen Freihalteflächen sind von einer dem Ziel des Schutzes des Landschaftsbildes widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig sind die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 sowie §§ 42, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen. Bei der Widmung von Sonder- und Vorbehaltsflächen innerhalb dieser Bereiche sind neben den anderen gesetzlichen Voraussetzungen vor allem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild entsprechend zu prüfen. Die Widmung von Vorbehaltsflächen gem. § 52 a TROG 2016 (Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau) ist jedenfalls nicht zulässig.

## Forstwirtschaftliche Freihalteflächen



Als forstwirtschaftliche Freihalteflächen gelten die im Plan 01/16 als solche ausgewiesenen Flächen sowie die Waldflächen des im Plan 01/16 nicht dargestellten Gemeindegebiets. Die forstwirtschaftlichen Freihalteflächen sind zum Unterschied von der bloßen Kenntlichmachung Wald durch einen Raster unterlegt. Die forstwirtschaftlichen Freihalteflächen sind von einer dem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Zulässig ist die Widmung von Sonderflächen für forstliche Einrichtungen sowie von Sonderflächen für jagdliche Einrichtungen sofern die Standortgunst- und eignung für die jeweilige Nutzung gegeben ist.

Waldflächen innerhalb der maximalen Siedlungsgrenzen und Siedlungsränder wurden nicht als forstwirtschaftliche Freihalteflächen festgelegt.

### Erholungsräume



Als Freihalteflächen Erholung wurden die Flächen um den Sonnenlift ausgewiesen. In dieser dürfen bauliche Anlagen für Freizeit- und Erholungseinrichtungen, sofern ein entsprechender Bedarf gegeben ist, die Situierung und Gestaltung den Zielen der örtlichen Raumordnung entspricht und die Ver- und Entsorgung gewährleistet ist, errichtet werden. Nicht zulässig ist die Errichtung von Beherbergungsbetrieben.

## 2 SIEDLUNGSABGRENZUNG

Gemäß § 31 Abs. 1 lit. d und e TROG 2016 sind im örtlichen Raumordnungskonzept das Ausmaß und die großräumige Anordnung des zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für die Zwecke der Wirtschaft erforderlichen Baulandes festzulegen.

Im örtlichen Raumordnungskonzept wurden zwei unterschiedliche Abgrenzungen des Baulandes vorgesehen:

### Maximale Siedlungsgrenze



Im Rahmen der baulichen Entwicklung dürfen die in Anlage A dargestellten maximalen Siedlungsgrenzen nicht wesentlich überschritten werden. Baulandwidmungen über die maximalen Siedlungsgrenzen hinaus sind nur in jenem Umfang zulässig, als das Grundstück an der Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig im Sinne des § 15 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 2011 unterteilt werden kann, oder um die für eine zweckmäßige Bebauung notwendigen Abstandsflächen zu ermöglichen.

## **Siedlungsrand**



Der Siedlungsrand stellt einen Grenzsäum dar, der geringfügige Bauländerweiterungen und bauliche Erweiterungen zulässt, soweit dadurch keine weitere Bautiefe außerhalb des Siedlungsrandes eröffnet wird.

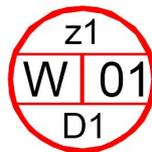
## **Grenzen unterschiedlicher Festlegungen der Bebauung**



Die gepunktete Linie stellt die Grenze unterschiedlicher Festlegungen der Bebauung innerhalb des Siedlungsgebietes dar.

### 3 FESTLEGUNGEN ZUR KÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNG UND ZUR KÜNFTIGEN BAULICHEN ENTWICKLUNG IN DEN ENTWICKLUNGSFÄHIGEN BEREICHEN

#### § 31 Abs. 1 lit. d, e, h, k TROG 2016 Bauliche Entwicklung



Die Planzeichenverordnung für das örtliche Raumordnungskonzept sieht Entwicklungssignaturen vor, mit denen Vorgaben für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (vorwiegend angestrebte Nutzung, Festlegungen zu Bauweise und Baudichte) sowie der zeitliche Rahmen für die künftige Siedlungsentwicklung in den einzelnen Siedlungsteilen festgelegt werden.

Die Signaturen sind in vier Felder geteilt:

- Das obere Feld schreibt den angestrebten **Zeitraum** einer Widmung bzw. Bebauung fest:

**Zeitzone 1:** Gebiet dient dem unmittelbaren und kurzfristigen Bedarf, in Gebieten der **Zeitzone 1a** unter den in Anlage B angeführten Bedingungen.

**Zeitzone 2:** die Baulandwidmung und bauliche Nutzung ist bei gegebenem Bedarf durch die ortsansässige Bevölkerung und unter den in Anlage B genannten Bedingungen möglich.

Bei jenen Bereichen, die vorwiegend für eine öffentliche Nutzung oder Sondernutzung vorgesehen sind, wurde auf die Festlegung einer Zeitzone verzichtet.

- Das linke Feld gibt die **überwiegend anzustrebende Nutzung** vor, wobei die Bezeichnung großteils den Widmungskategorien lt. Raumordnungsgesetz entspricht.

W vorwiegend Wohnnutzung

G vorwiegend gewerbliche Nutzung

- L vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- K vorwiegend zentrumstypische Nutzung
- S vorwiegend Sondernutzung
- Ö vorwiegend öffentliche Nutzung (Schulen, Gemeindeamt etc.)

Durch die Festlegung im örtlichen Raumordnungskonzept wird bestimmt, dass im jeweiligen Gebiet überwiegend eine der angestrebten Nutzung entsprechende Widmung erfolgen soll. Dies schließt jedoch nicht aus, dass einzelne Grundstücke innerhalb des Gebietes aufgrund einer anderen Nutzung auch mit einer anderen Widmung belegt werden (z.B. Widmung einer Hofstelle als landwirtschaftliches Mischgebiet bzw. Sonderfläche Hofstelle in einem Bereich, für den überwiegend die Nutzung Wohnen angestrebt wird), vor allem in Berücksichtigung bestehender Nutzungen.

- Das rechte Feld beinhaltet einen für jede Nutzungskategorie durchlaufenden **Zähler**.
- Das untere Feld regelt die **Intensität der Bebauung**, wobei 7 Dichtestufen unterschieden werden (für genaue Definition siehe Anlage B).

**Der Zusatz „B!“ legt Gebiete mit der Verpflichtung zur Bebauungsplanung fest.**

**Der Zusatz „U“ legt Gebiete mit der Verpflichtung zur Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens (gem. § 31 Abs. 7 TROG 2016) fest.**

#### § 31 Abs. 1 lit. h Rückwidmungsflächen



Derzeit als Bauland oder Sonderflächen ausgewiesene Bereiche, auf denen keine weitere bauliche Entwicklung erfolgen soll werden für die Rückwidmung in Freiland ausgewiesen.

### § 31 Abs. 1 lit. I Bauland Erhaltungszone



Die Bauland Erhaltungszone umfasst jenen Bereich des Siedlungsgebietes, der aufgrund seiner Bebauungsstruktur und Bausubstanz sowie seines charakteristischen Erscheinungsbildes besonders erhaltenswürdig ist. Mit dieser Festlegung sind rein rechtlich keine direkten Konsequenzen für die Gemeinde oder die Grundbesitzer verbunden. Jedoch ist bei Baumaßnahmen in diesem Bereich den Belangen des Orts- und Straßenbildes besonders Rechnung zu tragen.

### Sonstige Flächen



Auf den in Anlage A als sonstige Flächen bezeichneten Flächen, d.h. den Flächen außerhalb der Siedlungsgrenzen und -ränder ohne besondere Freihaltfunktion dürfen neben den im Freiland zulässigen Gebäuden und baulichen Anlagen nur Sonderflächen und Vorbehaltsflächen gem. § 52 TROG 2016 gewidmet werden, sofern der Standort für die geplante Nutzung eine besondere Lagegunst aufweist und keine Widersprüche zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2016 gegeben sind. Nicht zulässig sind jedenfalls Sonderflächenwidmungen gem. § 45 (Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung), § 48 (Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe) und § 49 (Sonderflächen für Einkaufszentren) TROG 2016.

Die außerhalb des im Plan 01/16 enthaltenen Ausschnittes liegenden Teile des Gemeindegebietes gelten, sofern es sich nicht um Waldflächen handelt, ebenfalls als sonstige Flächen.