

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde IMSTERBERG
vom, mit der die

1. Fortschreibung des ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES

erlassen wird

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und 2, des § 31 und des § 31c des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 - TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, wird verordnet:

1. ABSCHNITT

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Das Örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 10 Jahren ist es fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- (2) Das Örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (3) Die zeichnerische Darstellung der Inhalte des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt im Ordnungsplan (Anlage A). Der Ordnungsplan (Anlage A) und die Anlage B (Festlegungen zur künftigen Flächennutzung und zur künftigen baulichen Entwicklung) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung. Die „Erläuterungen zu den einzelnen Inhalten der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes“ stellen eine Beschreibung der Inhalte der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes dar. Die Pläne der Bestandserhebung und der dazugehörige Textteil sowie der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt in der Gemeinde während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

2. ABSCHNITT

Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

Im Sinne der Ziele der Örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2022 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde die folgenden grundsätzlichen Festlegungen getroffen:

(1) BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

- a) Für den Planungszeitraum wird von einer Bevölkerungsgröße von rund 930 Einwohnern und einer Haushaltsanzahl von rund 340 ausgegangen.
- b) Die Einwohnerentwicklung soll vorrangig auf einem natürlichen Bevölkerungswachstum beruhen, wobei die Gemeinde einem mäßigen Zuzug offen gegenübersteht.

(2) SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- a) Auch in Zukunft soll für die ortsansässige Bevölkerung Bauland zu sozialverträglichen Preisen zur Verfügung stehen.
- b) Die Gemeinde verfolgt das Ziel des Bodensparens, wobei verdichteten Bauformen besondere Bedeutung zukommt.
- c) Das charakteristische äußere und innere Ortsbild soll bewahrt werden. In den Ortskernen der älteren Weiler ist die Erhaltung, Sanierung und sinnvolle Neunutzung der bestehenden, für das Ortsbild bedeutsamen Bausubstanz anzustreben. Diesbezügliche Bemühungen sind auch in der Bebauungsplanung unter Beachtung der Nutzungen auf benachbarten Grundstücken zu unterstützen.

(3) WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

- a) Die Gemeinde strebt die Stärkung der Wirtschafts- und Finanzkraft, insbesondere eine Erhöhung des Aufkommens an eigenen Steuern, an. Ziel der Gemeinde ist dabei die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes in der Imsterau.
- b) Die Erhaltung der Nahversorgung und der bestehenden Betriebe des produzierenden Gewerbes in der Gemeinde Imsterberg werden angestrebt.
- c) Die Landwirtschaft und ihre landschaftspflegerischen Funktionen sind zu erhalten und zu fördern.

(4) FREIRAUMPLANUNG

- a) Die Erhaltung, Stabilisierung und Verbesserung des ökologischen Wirkungsgefüges sowie die Erhaltung und Förderung der starken Durchgrünung der Siedlungsgebiete wird angestrebt.

- b) Das Landschaftsbild ist zu bewahren und seine Attraktivität nach Möglichkeit zu erhöhen.
- (5) INFRASTRUKTUR
 - a) Die Gemeinde strebt die Bereitstellung eines bedarfsgerechten und wirtschaftlich vertretbaren Angebotes an Bildungs-, Freizeit- und sozialen Einrichtungen an.
 - b) Die Gestaltung der Verkehrsinfrastruktur hat entsprechend den örtlichen Bedürfnissen zu erfolgen.
 - c) Die Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser in ausreichender Menge und Qualität ist sicherzustellen. Die Abwasserentsorgung der Haushalte und Betriebe und die Abfallbeseitigung sind auf einem den Anforderungen des Umweltschutzes entsprechenden Niveau zu gewährleisten.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen sind die im Ordnungsplan (Anlage A) mit FL01 und FL02 bezeichneten landwirtschaftlichen Freihalteflächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls errichtet werden dürfen die im Freiland gem. den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Darüber hinaus sind jedenfalls folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - a) In der Freihaltefläche FL01 dürfen landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude bis 60 m² Grundrissfläche auf entsprechenden Sonderflächen errichtet und bestehende Hofstellen erweitert werden. Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, deren Grundrissfläche das Ausmaß von 60 m² übersteigt, sind auf entsprechenden Sonderflächen nur im Nahbereich bereits bestehender Hofstellen zulässig.
 - b) In der Freihaltefläche FL02 dürfen landwirtschaftliche Hofstellen gemäß § 44 TROG 2022, Austraghäuser gemäß § 46 TROG 2022 und landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude gemäß § 47 TROG 2022 im Nahbereich bestehender Hofstellen und Siedlungen auf entsprechenden Sonderflächen errichtet werden.
- (2) Im Interesse des Schutzes des Landschaftsbildes sind die im Ordnungsplan (Anlage A) festgelegten landschaftlich wertvollen Freihalteflächen FA01 und FA02 von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls errichtet werden dürfen die im Freiland gem. den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.

Sonderflächen gem. § 47 TROG 2022 für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind in den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen zulässig, sofern sie mit dem Freihalteziel vereinbar sind bzw. keinen Widerspruch zu § 27

Abs. 2 lit. i und j TROG 2022 darstellen.

Sonderflächen für Hofstellen gem. § 44 TROG 2022 sind in den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen zulässig, sofern sie sich im Nahbereich von bestehenden Siedlungsteilen oder bereits bestehenden Hofstellen befinden und keinen Widerspruch zu § 27 Abs. 2 lit. i und j TROG 2022 darstellen.

In der Freihaltefläche FA02 sind darüber hinaus Sondernutzungen (Jausenstationen u. dergleichen) auf entsprechenden Sonderflächen zulässig, insofern die betroffene Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist.

Nicht Teil der landschaftlich wertvollen Freihalteflächen sind die baulichen Entwicklungsbereiche gem. § 4 Abs. 5, Bereiche, für die mittels Sondernutzungstempeln (S01, S02, etc.) Sondernutzungen festgelegt sind und Gebiete mit Weilerregelung gem. § 4 Abs. 6.

- (3) Die im Verordnungsplan (Anlage A) festgelegten forstlichen Freihalteflächen FF sind von einer dem Ziel einer Erhaltung der Waldflächen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls errichtet werden dürfen die im Freiland gem. den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen. Zulässig sind weiters Sondernutzungen (z. B. Jagd- u. Forsthütten) auf entsprechenden Sonderflächen. Maßgebliche Bedeutung hierbei hat die fachliche Beurteilung durch die Bezirksforstinspektion.
- (4) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die im Verordnungsplan (Anlage A) festgelegten ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig sind die im Freiland gem. den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.
- (5) Soweit nach den Abs. 1 bis 4 bauliche Anlagen innerhalb der Freihalteflächen zulässig sind, ist bei der Flächenwidmung insbesondere auf den Schutz des Landschaftsbildes und das Vorhandensein der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen oder deren Herstellbarkeit mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand zu achten.
- (6) In den als sonstige Freihalteflächen (FS) festgelegten Gebieten, d. h. außerhalb der Freihalteflächen gem. § 3 Abs. 1, 2, 3 und 4, außerhalb der baulichen Entwicklungsbereiche gem. § 4 Abs. 5, außerhalb der für Sondernutzungen (Sondernutzungstempel S01, etc.) und öffentliche Nutzungen (Stempel öffentliche Nutzung Ö01, etc.) vorgesehenen Bereiche sowie außerhalb der Gebiete mit Weilerregelung gem. § 4 Abs. 6 ist lediglich die Widmung von Sonderflächen und von Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf gem. § 52 TROG 2022 zulässig, wenn deren Errichtung in keinem Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2022 und den Zielen dieser Verordnung steht und die betreffende Fläche für die jeweilige Nutzung eine besondere Standortgunst aufweist.
- (7) Außerhalb der festgelegten maximalen Siedlungsgrenzen gem. § 4 Abs. 3 und Siedlungsränder gem. § 4 Abs. 4 ist die Widmung von Bauland nicht zulässig. Davon ausgenommen sind geringfügige Baulanderweiterungen entlang der

festgelegten maximalen Siedlungsgrenzen und Siedlungsränder. Dies gilt sinngemäß auch für die geringfügige Erweiterung von bereits bestehenden, außerhalb der maximalen Siedlungsgrenzen und Siedlungsränder gelegenen Vorbehalts- und Sonderflächenwidmungen, soweit sich dadurch kein nennenswerter Widerspruch zum Freihalteziel der jeweiligen Freihaltefläche und zu den Zielen der örtlichen Raumordnung ergibt.

§ 4 Siedlungsentwicklung

- (1) Das im Planungszeitraum erforderliche Bauland für den Wohnbedarf der Bevölkerung und die Zwecke der Wirtschaft wurde mit ca. 2,5 ha ermittelt.
- (2) Für die Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im bestehenden Flächenwidmungsplan bereits als Bauland gewidmeten Flächen heranzuziehen. Für jede darüberhinausgehende Siedlungsentwicklung sind die im Ordnungsplan (Anlage A) dargestellten Eignungsbereiche nach Maßgabe der jeweils angegebenen Hauptnutzungen und der für die einzelnen Bereiche festgelegten Widmungsvoraussetzungen und angegebenen Fristen (z1, z2) und Dichtefestlegungen heranzuziehen.
- (3) Die im Ordnungsplan (Anlage A) festgelegten maximalen Siedlungsgrenzen (absolute Siedlungsgrenzen) dürfen durch Bauland- und im angrenzenden Bereich nicht zulässige Vorbehalts- und Sonderflächenwidmungen nur überschritten werden, wenn es sich um Widmungen zur Schaffung eines Bauplatzes im baurechtlichen Sinn handelt, sofern das Grundstück an der maximalen Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. Die zuvor genannten Widmungskategorien dürfen maximal um 5 m über die maximalen Siedlungsgrenzen hinausragen.
- (4) Die im Ordnungsplan (Anlage A) festgelegten Siedlungsränder (Siedlungsgrenzen) stellen Grenzsäume dar, die durch Bauland- und im angrenzenden Bereich nicht zulässige Vorbehalts- und Sonderflächenwidmungen sowie bauliche Erweiterungen überschritten werden dürfen, soweit dadurch außerhalb der Siedlungsränder keine eigenständigen Bautiefen eröffnet werden und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.
- (5) Die Widmung von Bauland darf unter Maßgabe von Abs. 2 ausschließlich in den von maximalen Siedlungsgrenzen und Siedlungsrändern umfassten Bereichen (bauliche Entwicklungsbereiche) erfolgen. Weiters ist die Widmung von Bauland gem. den Festlegungen des Abs 6. in Gebieten mit „Weilerregelung“ zulässig.
- (6) Die außerhalb der baulichen Entwicklungsbereiche bzw. in Freihalteflächen liegenden Weiler bzw. kleinen Siedlungsbereiche sind für eine stärkere bauliche Entwicklung nicht geeignet. Unter Berücksichtigung allfällig bestehender Nutzungsbeschränkungen und bei gegebener fachlicher Begründung besteht für diese Weiler die grundsätzliche Möglichkeit der Festlegung einer „Weilerregelung“. Im Rahmen einer entsprechenden Änderung des Ordnungsplanes des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist dabei der betreffende Weiler

bzw. Bereich durch die Signatur „Weilerregelung“ abzugrenzen und sind die innerhalb der abgegrenzten Flächen befindlichen Freihalteflächen aufzuheben. Unbeschadet der Bestimmungen des TROG 2022 und unter Einhaltung der in Anlage B formulierten Voraussetzungen sind innerhalb dieser Bereiche Baulandwidmungen bzw. Sonderflächenwidmungen zulässig.

§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung

Als Bereiche für die gewerbebetriebliche Nutzung und Entwicklung sind hauptsächlich die Gebiete G01 bis G03 vorgesehen.

§ 6 Verkehrsmaßnahmen

- (1) Das Verkehrsnetz ist entsprechend der angestrebten Siedlungsentwicklung zu erweitern, wobei sich die Dimensionierung und Straßenraumgestaltung an der lokalen Funktion zu orientieren hat. Im Einzelnen wird die Umsetzung folgender Maßnahmen angestrebt:
 - a) Verlängerung des Feldweges entlang der Westbahn bis zur Zufahrt zum TIWAG-Kraftwerk
 - b) Ausbau der Ortsdurchfahrt Ried
- (2) Zur Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs ist die Durchlässigkeit der Siedlungsgebiete langfristig zu erhalten, indem die bestehenden Fußwegverbindungen in den Bebauungsplänen abgesichert und zweckmäßig ergänzt werden.
- (3) Die Bushaltestellen sind in attraktiver Form mit Witterungsschutz zu gestalten.

§ 7 Soziale und technische Infrastruktur

- (1) Die Kinderbetreuungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind entsprechend dem durch die Bevölkerungsentwicklung konkret gegebenen Bedarf auszubauen.
- (2) Das Ortskanalnetz ist entsprechend der angestrebten Siedlungsentwicklung zu erweitern.

§ 8 Schutz des Orts- und Straßenbildes

In den Ortsteilen Ried, Vorderspadegg und Imsterau ist die Erhaltung, Sanierung und sinnvolle Neunutzung der bestehenden, für das Ortsbild bedeutsamen

Bausubstanz anzustreben. Diesem Ziel ist auch bei der Bebauungsplanung entsprechend Rechnung zu tragen.

§ 9 Behördliche Maßnahmen

- (1) Zur Umsetzung der Festlegungen der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist innerhalb von zwei Jahren nach seinem Inkrafttreten der Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und zu den Festlegungen der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.
- (2) Bei der künftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die im Ordnungsplan (Anlage A) sowie die in Anlage B für die bauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Weiler getroffenen Festlegungen maßgebend.
- (3) Für die künftige Änderung des Flächenwidmungsplanes gelten insbesondere folgende Festlegungen:
 - a) Sofern im Örtlichen Raumordnungskonzept nichts anderes vorgesehen ist, werden die bestehenden Widmungen beibehalten.
 - b) Die im Ordnungsplan (Anlage A) festgelegten Sondernutzungen sind im Flächenwidmungsplan durch eine entsprechende Widmungsfestlegung zur ermöglichen bzw. soweit diese bereits bestehen abzusichern. Bei Auffassung oder Verlegung der betreffenden Einrichtungen kann für den betreffenden Bereich eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung festgelegt werden.
 - c) Die im Ordnungsplan als Rückwidmungsflächen (R01, etc.) festgelegten Flächen sind als Freiland gem. § 41 Abs. 1 TROG 2022 zu widmen.
- (4) Die Widmung von Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe gemäß § 48 TROG 2022 ist nicht zulässig.
- (5) Die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren gemäß § 49 TROG 2022 ist nicht zulässig.
- (6) Die im Ortsgebiet bestehenden Betriebe, die sich durch eine Verträglichkeit mit der Wohnnutzung auszeichnen, sind im Flächenwidmungsplan durch geeignete Widmungen abzusichern.
- (7) Für die Möglichkeit der Etablierung kleiner, mit der Wohnnutzung vereinbarer Betriebe, sind im Ortsgebiet (mit Ausnahme der Siedlungen Au und Landäcker) bei entsprechendem Bedarf die widmungsmäßigen Voraussetzungen zu schaffen.
- (8) Bei der Erlassung von Bebauungsplänen sind die im Ordnungsplan (Anlage A) sowie die in Anlage B für die bauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Weiler getroffenen Festlegungen maßgebend.

§ 10

Besondere privatwirtschaftliche Maßnahmen

Bei der Neuwidmung von Flächen als Bauland bzw. bei der Erlassung der Bebauungspläne ist darauf zu achten, dass eine widmungsgemäße Verwendung der betreffenden Grundstücke gewährleistet ist. Zur Erreichung dieses Zieles kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge gem. § 33 TROG 2022 mit den Grundeigentümern abschließen.

§ 11

Schlussbestimmung

Die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes tritt gemäß § 66 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf der Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat der Gemeinde Imsterberg
Der Bürgermeister der Gemeinde Imsterberg