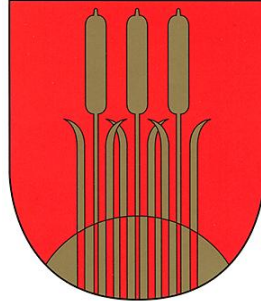
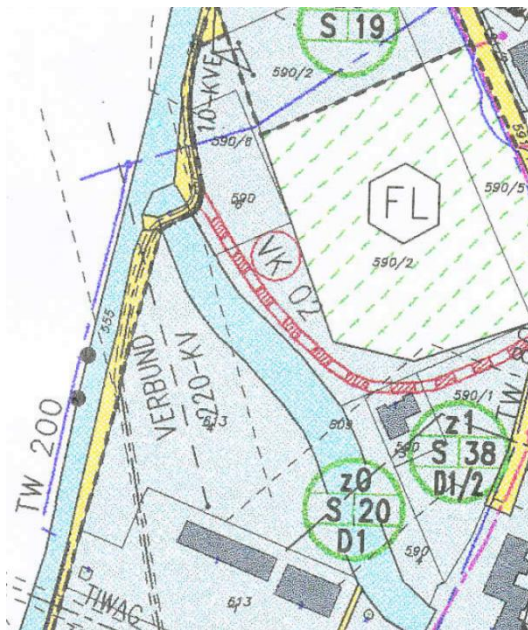


Architekt DI. Thomas Scheitnagl
26.9.2013



Gemeinde Rohrberg Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes Verordnung + Anlage B



VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Rohrberg vom __.__.2013, mit der das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird

Aufgrund des §§ 31 und 31a Tiroler Raumordnungsgesetz 2011, LGBl. Nr. 56, 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. 122/1994, wird verordnet:

1. Abschnitt

ALLGEMEINES

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes 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. Bei besonders begründetem Bedarf besteht die Möglichkeit, die im Raumordnungskonzept festgelegten Zeitzonen anzupassen.
- (3) Der Ordnungsplan über die bauliche Entwicklung/Freihalteflächen sowie die Anlage A, Erläuterung der Zähler bilden einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt Rohrberg während der für die Parteien bestimmten Amtszeit zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 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 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

UMLANDBEZIEHUNGEN UND ZENTRALITÄT:

Bezüglich seiner Stellung im System der zentralen Orte des hinteren Zillertales liegt Rohrberg, da es selbst über keine eigene Zentralität verfügt, in erster Linie im Einflussbereich der benachbarten Marktgemeinde Zell am Ziller und in zweiter Linie im Einflussbereich der Marktgemeinde Mayrhofen, in diesen beiden Gemeinden werden die wichtigsten zentralen Dienste angeboten.

Zu Zell am Ziller sowie zu den Gemeinden Mayrhofen, Gerlosberg und Zellberg bestehen die engsten Arbeitsmarktverflechtungen.

Da Rohrberg vor allem im Bereich der sozialen Infrastruktur wie Gesundheit, Altenversorgung, Bestattungswesen und Bildung über keine eigenen Einrichtungen verfügt, ist die bestehende Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden bei infrastrukturellen Projekten weiterhin zu forcieren.

Als generell anzustrebendes Entwicklungsziel sind der bestehende ländliche Charakter sowie die sichtlich gut gepflegte bäuerliche Kulturlandschaft der Gemeinde zu schützen. Hierbei ist ganz besonderes Augenmerk auf die Verhinderung weiterer Zersiedelungstendenzen zu legen.

BEVÖLKERUNG - WOHNBAULANDBEDARF:

Baulandbilanz Baulücken, Verdichtungsflächen (bereinigt) und Erweiterungsflächen:

Entwicklungsflächen neu Wohnen	34.652m ²
Gewidmet unbebaut Wohnen (W,M,L)	19,000m ²
Gewidmet Verdichtungsreserven (W,M,L)	3,000m ²
Gewidmet unbebaut Mischgebiete	3.000m ²
Neuwidmung touristisch Talbereich	17.259m ²
Neuwidmung touristisch Mittelstation	14.095m ²

Aufgrund der Baulanderweiterung am Mühlbach im Zuge der ÖRK-Änderung vom 25.1.2002 kam es bis 2012 zu einem beträchtlichen Bevölkerungszug bzw. -wachstum (Stand 30.4.2012: 532 Einwohner mit Hauptwohnsitz). Im Beobachtungszeitraum vom 2002 bis 2012 beträgt das Bevölkerungswachstum ca. 41,76% (Quelle: Statistik Austria). Daher ist die Einwohnerzahl im Jahr 2022 mit ca. 754 anzunehmen.

Diese 220 Personen Einwohnerzuwachs sowie der ev. Erweiterungsbedarf der ansässigen Bevölkerung ergeben einen prognostizierten Zuwachs von ca. 100 Haushalten. Je nach Annahme der Grundstücksgrößen und der im Gemeindegebiet geringen Verdichtungsmöglichkeiten errechnet sich ein Grundbedarf von durchschnittlich 550m² je Haushalt.

Damit ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 5.5 ha, welcher im Raumordnungskonzept in etwa den vorhandenen Baulücken und den ausgewiesenen neuen Entwicklungsflächen entspricht.

Von Seiten der Gemeinde ist eine bauliche Entwicklung anzustreben, durch welche eine weitere Zersiedelung, besonders am Rohrberg, verhindert wird. Durch konzentrierte Anordnung neu zu errichtender Wohneinheiten in verdichteter Bauweise kann ein sehr geringer zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf erreicht werden. Der bestehende ländliche Siedlungscharakter muss jedoch erhalten bleiben, auf einen weichen Übergang der kleinen Siedlungseinheiten zum Freiland ist zu achten.

Der Vertragsraumordnung ist künftig ein besonders hoher Stellenwert beizumessen.

Für alle unbebauten Flächen der Zählerstempel höher 01 ist grundsätzlich Vertragsraumordnung entsprechend den Festlegungen in Anhang B dieser Verordnung anzustreben.

Flächen, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, unterliegen dem §33 TROG bezüglich Vertretung der Allgemeininteressen der Gemeinde Rohrberg!

WIRTSCHAFT:

Wirtschaftlich gesehen hat Rohrberg eine gewerblich - agrarische Mischgemeinde, welche auf mehreren voneinander unabhängigen Beinen steht, zu bleiben.

Für weiterhin günstige Voraussetzungen zum Fortbestand der gewerblichen Wirtschaft, die örtlich gesehen an zwei Standorten ihren Schwerpunkt hat, nämlich im Bereich des Hauptortes Rohr sowie an der Einmündung der Landesstraße L-331 in die Bundesstraße B-169, ist Sorge zu tragen.

Zur Ansiedelung weiterer Gewerbe- oder Industriebetriebe bestehen derzeit noch keine konkreten Pläne. Die Gemeinde steht jedoch der Möglichkeit einer Neuansiedlung von Betrieben grundsätzlich positiv gegenüber.

Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe in den Bergregionen gilt als übergeordnetes Entwicklungsziel. Die landschaftspflegerische Funktion der Bergbauernwirtschaft stellt überdies eine wichtige Grundlage für eine nachhaltige Tourismuswirtschaft dar.

Zusätzliche Arbeitsplätze sind hauptsächlich im Rahmen bereits bestehender Betriebe oder im Tourismus, der weiterhin zu fördern ist, zu schaffen.

SIEDLUNGSENTWICKLUNG:

Die Siedlungsstruktur von Rohrberg ist geprägt durch überwiegenden Streusiedlungscharakter. Räumlich klar abgegrenzte Siedlungskörper sind nur im Talbereich zu erkennen, wobei die Nutzungsschwerpunkte klar zugeordnet sind.

Im unmittelbaren Talbereich ist die Nutzung durch die Zeller Bergbahnen mit 2 Talstationen und den erforderlichen Parkplätzen, sowie durch touristische Infrastruktureinrichtungen für den Schigroßraum Zell-Gerlos geprägt.

Weiter werden große Flächen von den Einrichtungen der Stromerzeuger genutzt, sodass für eigentliche Siedlungsentwicklung für Wohnbau kaum Flächen zur Verfügung stehen.

Erste Siedlungsbereiche gibt es auf den ersten unteren Hangstufen, welche auch im Bereich der Mühlbachsiedlung eine entsprechende Erweiterung erfahren.

Das Siedlungsgebiet für Wohnzwecke konzentriert sich auf die ersten Hangterrassen oberhalb des Talbodens, auf die Siedlungsschwerpunkte Rohrberg Mitte und Rohrberg Nord. Der Baulandschwerpunkt der vergangenen Jahre im Bereich der Mühlbachsiedlung wird auch in der Fortschreibung entsprechend berücksichtigt und erweitert.

Im Übrigen sind in der Vergangenheit einige Siedlungsschwerpunkte gesetzt worden, welche ebenfalls eine maßvolle Erweiterung erfahren. Durch diese Maßnahmen konnte in den vergangenen Jahren eine Abwanderung der Bevölkerung angehalten werden, und sogar ein Wachstum auch für die Zukunft prognostiziert werden.

Gewidmete Flächen, die aufgrund der Bestandsaufnahme durch die örtlich bestehende Geländesituation unbebaubar sind, durch Naturgefahren

bedroht werden oder Nutzungskonflikte hervorrufen, sind mittels einer absoluten Baugrenzlinie als unbebaubar für jegliche Bebauung auszugrenzen.

Für eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in den einzelnen Orts- und Siedlungsteilen ist weiterhin Sorge zu tragen. Flächenwidmungen und Bebauungsplanungen dürfen nur dann erfolgen, wenn Wasserversorgung und Abwasserentsorgung mit einem der Gemeinde zumutbaren Aufwand gewährleistet sind.

VERKEHR:

Wichtigste Zielsetzung ist die Eindämmung und Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen im Ortsteil Rohr. Dies betrifft im Besonderen die Zufahrtswege zur Talstation der Zeller Bergbahnen in der Wintersaison.

NATURRAUM UND NATURGEFAHREN:

Die ausgedehnten Waldflächen sind für die kommenden Generationen zu erhalten. Von einer Verbauung von Waldrandbereichen ist abzusehen.

Bei künftigen Baulandausweisungen ist der jeweils letzte Stand des geltenden Gefahrenzonenplanes zu ermitteln und unbedingt zu berücksichtigen. Dies gilt auch hinsichtlich der Fortschreibung des neuen Gesamtflächenwidmungsplanes der Gemeinde Rohrberg.

In einem weiteren Umgebungsbereich jener Gebiete, welche im Verordnungsplan des Raumordnungskonzeptes als durch Rutschungen oder Steinschlag gefährdet dargestellt sind, ist für eine Widmung sowie im Falle von Bauführungen auch in bereits gewidmeten Gebieten ein Gutachten zum neuesten Stand der vorherrschenden Gefahrenmomente einzuholen, welches eine bindende Wirkung hat.

§ 3 Sicherung der Freihalteflächen

- (1) Die im Plan über die bauliche Entwicklung/Freihalteflächen mit FL, FF, FÖ, FE und FA bezeichneten Gebiete sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen, ökologisch besonders wertvoller Flächen, zusammenhängender Erholungsräume und in Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten.
- (2) Die landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) sind mit Ausnahme der im Freiland nach §§ 41 Abs. 2 und 42 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 zulässigen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Ausweisung von Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren landwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie Hofstellen, Austraghäuser und sonstige landwirtschaftliche Objekte, sind unter Bedachtnahme der Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. h, i und j Tiroler Raumordnungsgesetz 2011, zulässig. Die Widmung von Sonderflächen nach §43. ist insoweit zulässig, als die betroffene Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und kein Widerspruch zu den Freihaltezielen der Verordnung besteht.
- (3) Forstwirtschaftliche Freihalteflächen (FF) sind mit Ausnahme der im Freiland nach §§ 41 Abs. 2 und 42 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 zulässigen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen sind jedenfalls Sonderflächenwidmungen für Gebäude und Anlagen zulässig, die unmittelbar der forstwirtschaftlichen Nutzung oder der Wildhege und Jagdausübung dienen. Die Widmung von Sonderflächen nach §43. ist insoweit zulässig, als die betroffene Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und kein Widerspruch zu den Freihaltezielen der Verordnung besteht.
- (4) Die mit FÖ gekennzeichneten Gebiete sind im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der nach §§ 41 Abs. 2 und 42 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Es sei denn, die ökologischen Freihalteflächen werden nur geringfügig durch Sonderflächen bzw. Baulandwidmungen berührt, und eine naturkundliche Begutachtung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Freihaltefläche fest. In diesem Fall ist im Zuge der Bebauungsplanung eine Bebauung der ökologisch wertvollen Flächen durch Festlegung einer Baugrenzlinie auszuschließen.
- (5) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume sind die im Verordnungsplan mit FE bezeichneten Flächen von einer diesem Ziele widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und

§ 42 TROG 2011 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Die Widmung von Sonderflächen nach §43. ist insoweit zulässig, als die betroffene Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und kein Widerspruch zu den Freihaltezielen der Verordnung besteht.

- (6) In Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes und der Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile sind die im Ordnungsplan mit FA gekennzeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 und § 42 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Die Widmung von Sonderflächen ist insoweit zulässig, als die betroffene Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und kein Widerspruch zu den Zielen der Verordnung besteht.
- (7) Ungeachtet der in den Absätzen 1 bis 5 enthaltenen Beschränkungen sind für die mit FL, FF, FÖ, FE und FA bezeichneten Flächen geringfügige Baulandarrondierungen zulässig, sofern diese notwendig sind, um einen Bauplatz im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2001 zu schaffen, und wenn dadurch jedenfalls keine neue Bautiefe eröffnet wird.
- (8) Die in den Plänen dargestellten maximalen Baulandgrenzen dürfen nicht überschritten werden, davon ausgenommen sind geringfügige Baulanderweiterungen, um für einen Bauplatz eine einheitliche Widmung im Sinne des § 2 Abs. 12 der Tiroler Bauordnung 2011 – TBO 2011, zu schaffen, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland, Sonder- oder Vorbehaltsfläche ausgewiesen ist, das Grundstück an der Baulandgrenze nicht zweckmäßig im Sinne des § 14 TBO 2011 geteilt werden kann und wenn keine neue Bauplatztiefe geschaffen wird. Unter denselben Voraussetzungen ist auch eine Überschreitung von Baulandgrenzen zu ermöglichen und können Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen. Wenn eine Bebauung mit dem Freihaltezweck der betroffenen Freihaltefläche nicht vereinbar ist, muss durch eine Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung zu erlassenden Bebauungsplan sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

§ 4 Siedlungsentwicklung

In Abstimmung mit der erhobenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird das für den Planungszeitraum notwendige Bauland mit ca. 3,26 ha bestimmt. Im Wesentlichen hat die künftige Siedlungsentwicklung anschließend oder im Bereich des bereits gewidmeten Baulandes zu erfolgen.

Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die in der Anlage A dargestellten und mit Zähler W-01 versehenen, bereits gewidmeten unbebauten

Flächen heranzuziehen. Weiter sind vorrangig innerörtlich gelegene, mit geringem Infrastrukturkostenaufwand verbundene Flächen für die Bebauung heranzuziehen. Die Erweiterungsflächen mit Zähler W-02 bis W-15 sind entsprechend den Zählerbeschreibungen in der Zeitzone ZV gelegen und für eine bauliche Entwicklung unter den angeführten Bedingungen zulässig. Die erforderliche Bebauungsplanung wird ebenfalls in den Zählerbeschreibungen geregelt.

§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung

Einer Neuansiedlung von Gewerbebetrieben steht die Gemeinde grundsätzlich positiv gegenüber. Es ist jedoch vorauszusetzen, dass anzusiedelnde Betriebe nach ihrer Art, Größe und hinsichtlich des Umweltschutzaspektes mit der Gemeindestruktur vereinbar sein müssen, von diesen Betrieben wirtschaftliche Impulse zu erwarten sind und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden können. Großformen des Handels, wie Baumärkte, Einkaufszentren, usw. sowie Altstoffaufbereitungsanlagen (z.B. Bauschuttrecycling, Schrottaufbereitungsanlagen, usw.) und Betriebe des Transportgewerbes sind nicht zuzulassen.

Die Basis der Landwirtschaft wird in erster Linie durch Ausweisung entsprechender Landwirtschaftlicher Freihalteflächen abgesichert.

Zur Unterstützung der Direktvermarktung typisch bäuerlicher Produkte ist ein wöchentlicher Bauernmarkt im Ortszentrum von Seiten der Gemeinde zu fördern. Dies ist auch im Sinne der Verbesserung der schlechten Versorgungslage mit Grundnahrungsmitteln innerhalb der Gemeinde zu sehen.

Als Beitrag zur Belebung im Fremdenverkehrssektor ist eine enge Zusammenarbeit mit den anderen Gemeinden des Tourismusverbandes Zell am Ziller weiterhin zu fördern.

§ 6 Verkehrsmaßnahmen

Die Entwicklung eines feingliedrigen Wege- und Straßennetzes sowie die Errichtung von Gehsteigen sind bei künftigen Siedlungsentwicklungen durch eine Bebauungsplanung vorausschauend festzulegen. Auf die Vermeidung neuer Sackgassen ist zu achten.

Soweit Flächen neu als Bauland gewidmet werden, ist darauf zu achten, dass die Parzellenstruktur eine optimale Verbauung zulässt und auch die verkehrsmäßige Erschließung sichergestellt ist. Dies gilt auch für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Aufgrund der derzeit zu geringen Kursdichten öffentlicher Verkehrsmittel sowie des Fehlens eines Lebensmittelhändlers zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs innerhalb der Gemeinde, sind im Gemeinderat konkrete Überlegungen zur Verbesserung des Angebotes mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln anzustellen.

Nachfolgende Vorgaben der Landesstraße sind bei einer Bebauung bzw. bei der Planung zu beachten:

- Bei den im Freiland liegenden Grundparzellen sind bei einer künftigen Bebauung die Abstandsbestimmungen gemäß § 49 Tiroler Straßengesetz 1969, einzuhalten.
- Im Sinne des Tiroler Straßengesetzes (§ 49) gilt für oberirdische bauliche Anlagen im Freiland außerhalb des beschilderten Ortsgebietes, mit Ausnahme von

Einfriedungen, ein Mindestabstand von 10,00 m vom äußersten Anlageteil der Landesstraße Dieser Abstand kann über Antrag der Bauwerber nach Prüfung der örtlichen Verhältnisse (Schutzinteressen der Straße) durch die Landesstraßenverwaltung im Zuge einer Abstandsnachsicht auf 8, 00 m reduziert werden.

- Nebenanlagen (z.B. Garagen, Geräteschuppen, Heustadel u.ä. und Parkplätze müssen einen Abstand von mind. 5,00 m, gemessen vom äußersten Anlageteil der Landesstraße aufweisen.

§ 7 Umweltschutz

Im Falle neuer Betriebsansiedlungen ist in erster Linie auf eine entsprechende Umweltverträglichkeit zu achten und auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten im Gemeindegebiet ergeben sich, entsprechend den Darstellungen im naturkundefachlichen Teil des Raumordnungskonzeptes mehrere Bereiche, die aus Natur- und Umweltschutzgründen unter allen Umständen zu bewahren sind und daher als Freihalteflächen festgelegt werden:

- Die Gewässeruferschutzstreifen entlang des Zillerflusses und des Gerlosbaches mit der bestehenden Uferbegleitvegetation; die Breite dieses Schutzstreifens beträgt generell 10m zum Gewässerrand. In den bereits verbauten Bereichen entlang des Zillers und des Gerlosbaches verringert sich diese Breite auf 5m. Entlang aller anderen Bäche in der Gemeinde Rohrberg umfasst der beidseitige Schutzstreifen eine Breite von 5m;
- die in *Anlage A* als ökologisch wertvolle Freihalteflächen bezeichneten Areale;
- Da eine funktionierende Bergbauernwirtschaft einen bedeutenden Faktor in der Landschaftspflege ausmacht, sind die landwirtschaftlichen Betriebe in den Regionen zu erhalten.

§ 8 Ortsbildschutz und Denkmalschutz

Die grundsätzliche Charakteristik der einzelnen Ortsteile als dörflich geprägte Siedlungseinheiten ist baulich durch Beibehaltung einer einheitlichen Maßstäblichkeit neu entstehender Baukörper zu sichern,

Die in *Anlage A*, mit „DT und „DZ bezeichneten, als denkmalgeschützt eingetragenen Kapellen „Hotterer Kapelle“ und „Rossruck Kapelle“, sind entsprechend der gesetzlichen Grundlagen in ihrem Bestand zu erhalten.

§ 9 Technische und soziale Infrastruktur

Eine Widmung bzw. Bebauungsplanung hat nur zu erfolgen, wenn die entsprechende Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sichergestellt ist. Mit Ausnahme vom Ortsbereich Rohr hat der Bauwerber die notwendige Wasserversorgung selbst herzustellen.

Die derzeit auf kommunaler Ebene betriebenen Gesundheitsdienste sind im bestehenden Umfang weiterzuführen.

Anlagen:

Anlage B Stempelbeschreibungen

Anlage A Verordnungsplan mit Zielfestlegung bauliche Entwicklungsbereiche und Freihalteflächen zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Fügen vom mit der das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

Anlage: Bestandsaufnahme

Anlage B zur Verordnung des Gemeinderates Gemeinde Rohrberg vom __.__.2013 mit der das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

Hinsichtlich der festgelegten Zeitzone sind folgende Bestimmungen anzuwenden.

Für bauliche Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:

Dunkelgrau hinterlegte Flächen:

Derart gekennzeichnete Flächen sind bereits bebaute und gewidmete Flächen welche zur Gänze bebaut oder nur in geringem Ausmaß für eine Nachverdichtung geeignet sind.

Hellgrau unterlegte Bereiche:

Hellgrau unterlegte Bereiche: Derart gekennzeichneten Bereiche stellen bereits langfristig gewidmete und noch unbebaute Baulandbereiche dar, die im Rahmen der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen des TROG 2011 vorwiegend für Maßnahmen der Baulandmobilisierung heranzuziehen sind. Falls im Planungszeitraum des örtlichen Raumordnungskonzeptes diese Flächen keiner widmungsgemäßen Bebauung zugeführt werden, sind diese Flächen im Zuge der weiteren Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes hinsichtlich ihrer weiteren Nutzung zu überprüfen.

Weiß unterlegte Bereiche:

Derart gekennzeichnete Flächen (überwiegend Einzelgrundstücke) sind Grundstücke, die derzeit noch unbebaut und nicht gewidmet und als Baulandreserveflächen zu werten sind.

Flächen im größeren Ausmaß sind gem. § 31.1.d.e.f.g. TROG 2011 als Siedlungserweiterungsflächen der Zeitzone "V" einzustufen.

Zeitzone Z1: (Fortschreibung im ÖRK ohne wesentliche inhaltliche Veränderung)

Bereits als Bauland bzw. als Sonder- oder Vorbehaltsflächen gewidmete Bereiche, die im Ordnungsplan (räumliche Entwicklung) als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden. Flächen der Zeitzone Z1 dienen dem unmittelbaren Bedarf und können unmittelbar als Bauland bzw. entsprechende Sonder- bzw. Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

Zeitzone Z2 und Z3: (Wird bei Fortschreibung des ÖRK nicht mehr verwendet)

Bereits als Bauland bzw. als Sonder- oder Vorbehaltsflächen gewidmete Bereiche, die im Ordnungsplan (räumliche Entwicklung) als bauliche Entwicklungsbereiche

ausgewiesen sind. Flächen der Zeitzone Z-2 dienen dem mittelfristigen Bedarf und Z-3 dem Bedarf über 5 Jahre.

Hellgrau unterlegte Bereiche: Derart gekennzeichneten Bereiche stellen bereits langfristig gewidmete und noch unbebaute Baulandbereiche dar, die im Rahmen der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen des TROG 2011 vorwiegend für Maßnahmen der Baulandmobilisierung heranzuziehen sind. Falls im Planungszeitraum des örtlichen Raumordnungskonzeptes diese Flächen keiner widmungsgemäßen Bebauung zugeführt werden, sind diese Flächen im Zuge der weiteren Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes hinsichtlich ihrer weiteren Nutzung zu überprüfen.

Zeitzone ZV: (Fortschreibung des ÖRK bei Neuwidmungen)

§ 31.1.d.e.f.g. TROG 2011 Siedlungserweiterungsflächen: Flächen der Zeitzone ZV können nach Maßgabe des tatsächlichen Baulandbedarfs bzw. nach Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen (Erschließung, technische Infrastruktur) als Bauland gewidmet werden. Bei baulichen Maßnahmen in diesen Entwicklungsbereichen ist insbesondere zur Sicherung geordneter Erschließungswege vor der Bildung einzelner Bauplätze die Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten betreffenden Siedlungsbereich bzw. die Erstellung einer Bebauungsstudie mit möglicher Erschließung und Grundstücksteilung erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können. In baulichen Entwicklungsbereichen, wo aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur keine geordnete Entwicklung des Gesamtbereiches ermöglicht wird, ist vor der Bildung einzelner Bauplätze eine Neuordnung der gesamten Grundstücksstruktur z. B. in Form einer Baulandumlegung in Kombination mit der Sicherstellung einer geordneten öffentlichen Verkehrserschließung dieser Bereiche durchzuführen.

Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 TBO 2011 oder im Falle einer geringfügigen Erweiterung bestehender Bauplätze ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen oder der ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereiche zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonder- oder Vorbehaltsfläche gewidmet ist, keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen und im Falle des Eingriffs in ökologisch wertvolle Flächen der Freihaltezweck der jeweiligen Fläche nicht beeinträchtigt wird. In Bereichen wo eine Gefährdung durch Naturgefahren besteht, ist durch Festlegung einer Baugrenzlinie im gleichzeitig zur Flächenwidmung zu erlassenden Bebauungsplan sicherzustellen, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

Hinsichtlich der festgelegten Baudichtestufe sind folgende Bestimmungen anzustreben.

Baudichtestufe 1:

Bauweise: Überwiegend offene Bebauung und geringe Baudichte. Bei einer realisierten Nutzflächendichte von höchstens 0,25 bis 0,3 bzw. einer Baumassendichte von mindestens 1,0 und höchstens 1,5 sowie einer zweigeschossigen Bauweise im Rahmen der umgebenden Baustruktur, ist die Bebauung der Grundstücke im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch ohne Erlassung eines Bebauungsplanes zulässig. Die Bauplatzgrößen dürfen dabei höchstens 800m² Grundflächen aufweisen. Liegt die Fläche in einem verkehrstechnisch mangelhaft erschlossenen Bereich, ist jedoch die Erlassung zumindest einer textlichen Bebauungsregel gem. § 31.1.c.f.g. TROG 2011 zur Sicherstellung der erforderlicher Wegbreiten notwendig.

Baudichtestufe 2:

Bauweise: Überwiegend offene bzw. gekuppelte und besondere Bebauung und mittlere Baudichte.

Entweder Erlassung eines Bebauungsplanes oder textlicher Bebauungsregeln gem. § 31.1.c.f.g. TROG 2011

Baudichtestufe 3:

Bauweise: überwiegend geschlossene bzw. besondere Bauweise; besondere Regelungen hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzabstände und hohe Baudichte. Zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebauungsplan.

Bauliche Entwicklung B! :

Gebiet wo ein Bebauungsplan zu erlassen ist. § 31.1.e.f.5 TROG 2011.

Bauliche Entwicklung BR n :

Gebiet wo in der Verordnung textliche Bebauungsregeln festgelegt sind. § 31.1.c.f.g. TROG 2011

Für Flächen welche im Zählerstempel des Ordnungsplanes Bebauungsregeln BR! vorsehen, sind nachstehenden Bestimmungen anzuwenden:

BR-1

BMD mind. 1,00

Offene Bauweise

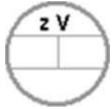
Baumluchlinie mind. 5m hinter Straßenfluchlinie

Wandhöhe max. 10,00m

NEUFESTLEGUNGEN ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT NACH TROG 2011

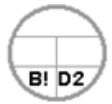
Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung von Entwicklungsflächen und deren Bebauung und Erschließung

Bauliche Nutzung nur bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen



§ 31.1.d.e.f.g Bauliche Entwicklung - Bauverbotsflächen
Bauliche Nutzung, vorbehaltlich dem Vorliegen bestimmter Voraussetzungen zulässig

Bauliche Nutzung nur bei Vorliegen eines Bebauungsplans



§ 31.1.e f.. 5. Bauliche Entwicklung –
Gebiet wo ein Bebauungsplan zu erlassen ist

Bauliche Nutzung nur in Übereinstimmung mit bestimmten Bebauungsregeln



§ 31.1.c f.g. Bauliche Entwicklung
Gebiet, wo in der Verordnung textliche Bebauungsregeln festgelegt sind
n ... Zähler zur eindeutigen Zuordnung der jeweiligen Bebauungsregeln

Zählerliste, bauliche Entwicklungsbereiche, Allgemeines

Die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten Zählerstempel werden im Zuge der Fortschreibung neu gefasst, aktualisiert und allgemeiner gehalten. Insbesondere wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend mehr auf die zukünftige Nutzung Bedacht genommen, als dass gezielt auf Widmungskategorien eingegangen wird. Detaillierte Bestimmungen werden dann im Flächenwidmungsplan und in den Bebauungsplänen festgelegt.

Zählerliste, bauliche Entwicklungsbereiche ohne Veränderung

Für Bereiche, in denen keine größere bauliche Entwicklung mehr zu erwarten ist und welche in der Fortschreibung keine wesentlichen Veränderungen zum bestehenden örtlichen Raumordnungskonzept erwarten lassen, werden allesamt mit Zählerstempel 01 gekennzeichnet und werden im Flächenwidmungsplan entsprechend weitergeführt.

In diesen Bereichen mit Zähler 01 sind nur vereinzelt kleinere Baulücken und Bereiche mit einer möglichen Nachverdichtung für eine weitere bauliche Entwicklung gegeben.

Diese Bereiche sind mit Zeitzone 1 gekennzeichnet und nur in jenen Fällen, wo noch für kleinere Grundflächen eine Neuwidmung erforderlich ist, mit Zeitzone V/1 belegt.

W-01, M-01, K -01, T -01, L-01, S-01

Flächen innerhalb der Zählerstempel höher 01 umfassen alle derzeit im örtlichen Raumordnungskonzept bereits enthaltenen Entwicklungsflächen, welche eine Änderung der Nutzung erfahren, sowie alle im Zuge der Fortschreibung neu hinzukommenden Flächen.

Für die weiß unterlegten Flächen, welche derzeit noch nicht gewidmet sind, oder innerhalb der Fortschreibung neu hinzukommen, gilt grundsätzlich die Zeitzone ZV.

Diese Flächen gelten nach TROG 2011 als potenzielle Baulandentwicklungsflächen, welche einer geordneten zukünftigen Nutzung nur unter Bedingungen zugeführt werden können, welche in der jeweiligen Zählerbeschreibung festgelegt werden.

Diese Flächen gelten nach § 31.1.d.e.f.g. TROG 2011 als Siedlungserweiterungsflächen: Flächen der Zeitzone ZV können nach Maßgabe des tatsächlichen Baulandbedarfs bzw. nach Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen (Erschließung, technische Infrastruktur) als Bauland gewidmet werden. Bei baulichen Maßnahmen in diesen Entwicklungsbereichen ist insbesondere zur Sicherung geordneter Erschließungswege vor der Bildung einzelner Bauplätze, die Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten betreffenden Siedlungsbereich bzw. die Erstellung einer Bebauungsstudie mit möglicher Erschließung und Grundstücksteilung erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können.

Generelle Auflagen WLV:

Spezielle Auflagen der WLV sind jeweils bei Zählerstempeln angeführt.

Alle weiteren weiß unterlegten Flächen wurden im Rahmen eines Ortsaugenscheins besichtigt. Es kann hierzu festgehalten werden, dass diese entweder außerhalb der im Rahmen der Gefahrenzonenplanung festgelegten Raumrelevanten Bereiche bzw. in unproblematischen Lagen situiert sind. Für diese erkenntlich gemachten Flächen sind im Rahmen der vorliegenden Beurteilung keine speziellen Anmerkungen aus Sicht des Sachbearbeiters erforderlich, da es sich grundsätzlich um gut bebaubare Teilflächen handelt, für welche daher positive Beurteilungen abgegeben werden können. Da es sich jedoch überwiegend um Umwidmungen von Freiland handelt, mit welchen immer Bodenversiegelungen unterschiedlichen Grades einhergehen, sind bei allen Widmungsänderungen frühzeitig (Widmungsverfahren, Bebauungsplan) entsprechende Stellungnahmen eines Amtssachverständigen für Wildbach- und Lawinenverbauung einholen zu lassen. Sollten dennoch Zonendarstellungen des Gefahrenzonenplans für die Gemeinde Rohrberg berührt werden bzw. diese im Nahbereich von bekannten Gefahrenbereichen zu liegen kommen, ist ein Sachverständiger für Wildbach- und Lawinenverbauung beizuziehen.

Generelle Bestimmungen:

Für alle unbebauten Flächen der Zählerstempel höher 01 und Flächen welche über den Eigenbedarf hinausgehen, gelten Allgemeininteressen der Gemeinde Rohrberg und die Bestimmungen des § 33 TROG sind anzustreben!

Zählerliste, bauliche Entwicklungsbereiche mit Neufestlegungen innerhalb der Fortschreibung des ÖRK

W-02 ZV/1 BR-1 Hochmut Andrea (1.845m²)

Die bereits bebauten Grundstücksflächen können entsprechend ihrer Nutzung im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben werden. Ersetzt Zählerstempel W 12 und W 13.

W-03 Z1/1 B! D1 (Bestand)

Die in diesem Zählerbereich befindlichen Grundstücksflächen sind bebaut und weisen nur geringfügige Nachverdichtungsmöglichkeiten auf. Sie verbleiben unverändert im Flächenwidmungsplan, wobei im Bereich der roten Gefahrenzone Wildbach ein Bebauungsplan mit einer absoluten Baugrenzlinie gem. § 59 (3) TR OG 2011 zu erlassen ist.

Auflagen WLV:

Die Fläche ist derzeit als flache Wiese vorhanden, liegt jedoch zur Gänze im rechtsufrigen Überflutungsbereich des Gerlosbaches.

Im Rahmen der Widmungsverfahren und der Bauverfahren sind Stellungnahmen des Amtssachverständigen für Wildbach- und Lawinenverbauung einzuholen.

W-04 ZV B! D1 Kupfner Wilfried „Mühlbachsiedlung“ (5.203m²)

Die Teilfläche aus der Gp.133/1 stellt eine Baulandreserve dar und wird als Siedlungserweiterungsfläche gemäß § 31.1. d. e. f. g TROG 2011 eingestuft.

Für Flächen welche über den Eigenbedarf hinausgehen, gelten Allgemeininteressen der Gemeinde Rohrberg und die Bestimmungen des § 33 TROG sind anzustreben!

Diese in der Zeitzone V gelegenen Flächen können nach Maßgabe des tatsächlichen Baulandbedarfs bzw. nach Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen wie Erschließung und technischer Infrastruktur als Bauland gewidmet werden. Bei baulichen Maßnahmen ist insbesondere zur Sicherung geordneter Erschließungswege vor der Bildung einzelner Bauplätze die Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten betreffenden Siedlungsbereich bzw. die Erstellung einer Bebauungsstudie mit möglicher Erschließung und Teilung erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicher stellen zu können.

Auf grundsparende Bauformen ist Bedacht zu nehmen.

Im Bebauungsplan ist eine absolute Baugrenzlinie zur Absicherung gegen Naturgefahren entsprechend den Vorgaben der WLV festzulegen.

Auflagen WLV:

Im nördlichen Bereich verläuft der Mühlbach mit ausgewiesenen Zonen. Weiters liegen Braune Hinweisbereiche (Talzusub, Rutschung) vor. Die Fläche ist derzeit als flache Wiese vorhanden. Eine eventuell vorliegende Steinschlaggefährdung am Waldrandbereich ist abzuklären.

Im Rahmen des Widmungsverfahrens (Abstandsbestimmungen zum Bach), und des Bauverfahrens sind Stellungnahmen des Amtssachverständigen für Wildbach- und Lawinerverbauung einzuholen.

W-05 Z1 B! D1 (Bestand)

Die im südlichen Bereich gelegenen Grundstücksflächen sind bereits bebaut, haben jedoch größere Flächenanteile in steiler Hanglage, welche praktisch unbebaubar sind. Zu- und Anbauten bei den Gebäuden sind jedoch möglich und zur Erlangung einer einheitlichen Widmung für das gesamte Grundstück werden diese Teilflächen in die bauliche Entwicklung mit einbezogen. In weiterer Folge ist ein Bebauungsplan zu erlassen, welcher durch eine Baugrenzlinie diese Hangbereiche ausgrenzt.

Die im Norden gelegene Erweiterungsfläche kann bei Nachweis eines entsprechenden Bedarfs gewidmet werden.

W-06 Z1 BR-1 D1 Pfister Alois (1.026m², flächengleiche Rückwidmung))

2 Bauplätze für Eigenbedarf

Die bauliche Erweiterungsfläche kann bei Nachweis eines entsprechenden Bedarfs gewidmet werden.

W-07 ZV BR-1 D1 Ebster Josef und Schiestl Josef (2.723m² + 2.917m²)

Eigenbedarf und Verkauf

Die Teilflächen aus beiden Grundstücken stellen eine Baulandreserve dar und werden als Siedlungserweiterungsflächen gemäß § 31.1. d. e. f. g TROG 2011 eingestuft.

Für Flächen welche über den Eigenbedarf hinausgehen, gelten Allgemeininteressen der Gemeinde Rohrberg und die Bestimmungen des § 33 TROG sind anzustreben!

Diese in der Zeitzone V gelegenen Flächen können nach Maßgabe des tatsächlichen Baulandbedarfs bzw. nach Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen wie Erschließung und technischer Infrastruktur als Bauland gewidmet werden. Bei baulichen Maßnahmen ist insbesondere zur Sicherung geordneter Erschließungswege vor der Bildung einzelner Bauplätze die Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten betreffenden Siedlungsbereich bzw. die Erstellung einer Bebauungsstudie mit möglicher Erschließung und Teilung erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicher stellen zu können.

Auf grundsparende Bauformen ist Bedacht zu nehmen.

Auflagen WLV:

Die Fläche berührt einen Braunen Hinweisbereich (Talzuschub, Vernässung, Rutschung), es liegen Quellaustritte vor.

Im Rahmen des Widmungsverfahrens (Abstandsbestimmungen zum Bach), des Rodungsverfahrens (Ersatzaufforstungen) und des Bauverfahrens sind Stellungnahmen des Amtssachverständigen für Wildbach- und Lawinerverbauung einzuholen.

Im Rahmen des Widmungsverfahrens (Abstandsbestimmungen zum Bach), ev. des Rodungsverfahrens (Ersatzaufforstungen) und des Bauverfahrens sind Stellungnahmen des Amtssachverständigen für Wildbach- und Lawinerverbauung einzuholen.

Auflagen Abt. Umweltschutz:

Weiters ist dem Naturkundeteil zu entnehmen, dass eine Überschneidung mit einer wertvollen Hecke gegeben ist. Aus naturkundefachlicher Sicht besteht daher Abklärungsbedarf und ist im Zuge des Widmungsverfahrens die BH-Schwaz zu kontaktieren, um festzustellen, ob die Bebauung dieser Flächen auch ein Naturschutzverfahren erforderlich macht. Es wird darauf hingewiesen, dass sollten sich Konflikte im Naturschutzverfahren ergeben, sehr wahrscheinlich im Zuge einer Interessenabwägung eine Einzelbebauung nicht bewilligungsfähig ist. Dieser Konflikt wäre jedenfalls frühzeitig zu klären, um zu vermeiden, dass eine gewidmete Fläche aufgrund des Naturschutzgesetzes nicht bebaubar ist.

W-08 ZV/1 D1 (2.351m² bereits gewidmet)

Die unterhalb des Gemeindeweges gelegene und bereits gewidmete Teilfläche soll Richtung Nordwesten geringfügig erweitert werden um eine bessere Bebaubarkeit zu gewährleisten. Die restlichen bereits gewidmeten Teilflächen verbleiben unverändert im Flächenwidmungsplan.

W-09 ZV/1 BR-1 D1 Brugger Vitus „Steiner“ (3.825m²)

Eigenbedarf und Verkauf

Die Teilflächen aus den Grundstücken stellen eine Baulandreserve dar und werden als Siedlungserweiterungsflächen gemäß § 31.1. d. e. f. g TROG 2011 eingestuft.

Für Flächen welche über den Eigenbedarf hinausgehen, gelten Allgemeininteressen der Gemeinde Rohrberg und die Bestimmungen des § 33 TROG sind anzustreben!

Diese in der Zeitzone V gelegenen Flächen können nach Maßgabe des tatsächlichen Baulandbedarfs bzw. nach Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen wie Erschließung und technischer Infrastruktur als Bauland gewidmet werden. Bei baulichen Maßnahmen ist insbesondere zur Sicherung geordneter Erschließungswege vor der Bildung einzelner Bauplätze die Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten betreffenden Siedlungsbereich bzw. die Erstellung einer Bebauungsstudie mit möglicher Erschließung und Teilung erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicher stellen zu können.

Auf grundsparende Bauformen ist Bedacht zu nehmen.

Im Bebauungsplan ist eine absolute Baugrenzlinie zur Absicherung gegen Naturgefahren entsprechend den Vorgaben der WLV festzulegen.

Auflagen WLV:

Im nördlichen Bereich verläuft der Lechenbach mit ausgewiesenen Zonen. Die Fläche ist derzeit voll bestockt. Eine eventuell vorliegende Steinschlaggefährdung ist abzuklären.

Im Rahmen des Widmungsverfahrens (Abstandsbestimmungen zum Bach), des Rodungsverfahrens (Ersatzaufforstungen) und des Bauverfahrens sind Stellungnahmen des Amtssachverständigen für Wildbach- und Lawinenverbauung einzuholen.

W-10 ZV BR-1 D1 Kerschdorfer Seppi (2.115m²)

2 Bauplätze für Eigenbedarf

Die bauliche Erweiterungsfläche kann bei Nachweis eines entsprechenden Bedarfs gewidmet werden.

W-11 ZV B! D1 Agrargemeinschaft (3.858m²)

Eigenbedarf und Verkauf

Die Teilfläche aus dem Grundstück 375/1 stellt eine Baulandreserve dar und wird als Siedlungserweiterungsfläche gemäß § 31.1. d. e. f. g TROG 2011 eingestuft.

Für Flächen welche über den Eigenbedarf hinausgehen, gelten Allgemeininteressen der Gemeinde Rohrberg und die Bestimmungen des § 33 TROG sind anzustreben!

Diese in der Zeitzone V gelegenen Flächen können nach Maßgabe des tatsächlichen Baulandbedarfs bzw. nach Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen wie Erschließung und technischer Infrastruktur als Bauland gewidmet werden. Bei baulichen Maßnahmen ist insbesondere zur Sicherung geordneter Erschließungswege vor der Bildung einzelner Bauplätze die Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten betreffenden Siedlungsbereich bzw. die Erstellung einer Bebauungsstudie mit möglicher Erschließung und Teilung erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicher stellen zu können.

Auf grundsparende Bauformen ist Bedacht zu nehmen.

Auflagen Abt. Umweltschutz:

Offensichtlich ist hier ein Fließgewässer gegeben. Hier wäre eine entsprechende Festlegung bzw. Baugrenzlinie notwendig, um auch hier den 5m Uferschutzbereich zu sichern. Sollte eine Bebauung (auch eine temporäre Baugrube zählt dazu) im 5m Uferschutzbereich notwendig sein, wäre eine naturschutzrechtliche Bewilligung einzuholen.

W-12 ZV B! D1 Eberharter, Eberharter Johann „Tuxer“ (5.220m²)

Eigenbedarf und Verkauf

Vor Widmung ist eine positive Stellungnahme des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung hinsichtlich der Steinschlaggefährdung einzuholen.

Für Flächen welche über den Eigenbedarf hinausgehen, gelten Allgemeininteressen der Gemeinde Rohrberg und die Bestimmungen des § 33 TROG sind anzustreben!

Bei baulichen Maßnahmen ist insbesondere zur Sicherung geordneter Erschließungswege vor der Bildung einzelner Bauplätze die Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten betreffenden Siedlungsbereich bzw. die Erstellung einer Bebauungsstudie mit möglicher Erschließung und Teilung erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicher stellen zu können.

Auf grundsparende Bauformen ist Bedacht zu nehmen.

Auflagen WLW:

Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um eine bewaldete Hangfläche, für welche ein Brauner Hinweisbereich Steinschlag ausgewiesen worden ist. Eine der Voraussetzungen für die positive Erledigung der Widmung bildet die Umsetzung schutzbaulicher Maßnahmen gegen Steinschläge.

Im Rahmen der Widmungsverfahren, der Rodeverfahren und der Bauverfahren sind Stellungnahmen des Amtssachverständigen für Wildbach- und Lawinenverbauung einzuholen.

W-14 ZV BR-1 D1 Klocker „Griner“ (1.441m²)

2 Bauplätze für Eigenbedarf

Die bauliche Erweiterungsfläche kann bei Nachweis eines entsprechenden Bedarfs gewidmet werden.

W-15 ZV BR-1 D1 Flörl „Unterried“ (2.607m²)

3 Bauplätze für Eigenbedarf

Die bauliche Erweiterungsfläche kann bei Nachweis eines entsprechenden Bedarfs gewidmet werden.

W-16 ZV BR-1 D1 Kammerlander Josef (2.112m²)

3 Bauplätze für Eigenbedarf und Fläche für Hackschnitzelanlage.

L-02 Z1 B! D1 Bereich „Grindlalm“ (Bestand, flächengleicher Tausch)

Überwiegend bebauter Teilbereich mit Einzelwohnhäusern und einem Gasthof mit angeschlossenem landwirtschaftlichem Betrieb. Sämtliche Flächen sind derzeit bereits gewidmet und zum überwiegenden Teil auch bebaut.

Durch Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes sind Teilbereiche in die rote Gefahrenzone Wildbach aufgenommen worden, so dass im Falle einer Bauführung in

diesen Bereichen eine Stellungnahme des Forsttechnischen Dienstes der Wildbach- und Lawinerverbauung einzuholen ist und unbebaubare Bereiche mit einer absoluten Baugrenzlinie gemäß § 59(3) Trog 2011 auszugrenzen sind.

T-03 ZV/1 B! D2 Eberharter Johann „Tuxer“ (7.928m²)

Bauliche Erweiterungsfläche für die Errichtung eines Feriendorfes in unmittelbarer Nähe der Talstation der Zeller Bergbahnen.

Touristische Nutzung ohne Wohnnutzung, ausgenommen betrieblich notwendige Wohnungen.

Bei Vorliegen eines entsprechenden Projektes und Klärung aller Vorfragen hinsichtlich der Betriebsform und des Betreibers, können in Absprache mit der Gemeinde entsprechende Flächenteile gewidmet werden.

Auflagen Abt. Umweltschutz:

Eine Landschaftspflegerische Begleitplanung im Bereich der Stempel T-03 und T-04 erscheint aus naturkundefachlicher Sicht notwendig

T-04 ZV/1 B! D2 Kupfner Wilfried (9.367m²)

Bauliche Erweiterungsfläche für die Errichtung weiterer touristischer Einrichtungen in unmittelbarer Nähe der Talstation der Zeller Bergbahnen.

Touristische Nutzung ohne Wohnnutzung, ausgenommen betrieblich notwendige Wohnungen.

Bei Vorliegen eines entsprechenden Projektes und Klärung aller Vorfragen, können in Absprache mit der Gemeinde entsprechende Flächenteile gewidmet werden.

Auflagen Abt. Umweltschutz:

Eine Landschaftspflegerische Begleitplanung im Bereich der Stempel T-03 und T-04 erscheint aus naturkundefachlicher Sicht notwendig

S-02 ZV/1 B! D2 Zeller Bergbahnen

Das Grundstück 590/4 wird derzeit als Parkplatz für die Zellerbergbahnen genutzt. Dieser Nutzung ist im Flächenwidmungsplan Rechnung zu tragen.

Sollte jedoch für diesen Bereich eine weitergehende touristische Nutzung wie zum Beispiel ein Beherbergungsbetrieb und erforderliche Einrichtungen angestrebt werden, so ist eine Widmungskategorie in verschiedenen Ebenen zu erlassen, welche im Erdgeschoss oder allfälligen Untergeschossen weitere Parkplatzbenutzung für die Besucher der Zellerbergbahnen sicherstellt.

Zudem ist für diesen Bereich ein Bebauungsplan zu erlassen.

S-03 ZV B! D2 Zeller Bergbahnen Feriendorf (14.095m²)

Im Bereich südlich der Mittelstation der Zeller Bergbahnen soll eine touristische Einrichtung in der Form Hotelbetrieb mit Restaurant, Betten usw. ev. ein paar dazugehörige Chalets mit insgesamt ca. 100 Betten für den Sommer- und Winterbetrieb errichtet werden.

Entwicklung und Ergänzung der bestehenden Einrichtungen bei der Mittelstation.

Parkierung und erforderliche Erweiterung lt. Stellplatzverordnung.

Bei Vorliegen eines geeigneten Projektes ist eine entsprechende Sonderflächenwidmung möglich.

Im Bebauungsplan ist eine absolute Baugrenzlinie zur Absicherung gegen Naturgefahren entsprechend den Vorgaben der WLV festzulegen.

Auflagen WLV:

Die Fläche befindet sich im südliche Teil außerhalb des raumrelevanten Bereichs. Für den beurteilten Bereich wurde ein Brauner Hinweisbereich (Talzus Schub) ausgewiesen. Im Bereich des Bestandsgebäudes verläuft ein unbenanntes Gerinne, für welche Rote und Gelbe Wildbachzonen ausgewiesen worden sind.

Im Rahmen des Widmungsverfahrens (Abstandsbestimmungen zum Bach), ev. des Rodungsverfahrens (Ersatzaufforstungen) und des Bauverfahrens sind Stellungnahmen des Amtssachverständigen für Wildbach- und Lawinenverbauung einzuholen.

Auflagen Abt. Umweltschutz:

Es soll ein Hoteldorf am Rohrberg errichtet werden. Eine Vorbelastung ist bereits durch die Mittelstation gegeben Dennoch sind im gegenständlichen Flurbereich noch die positiven Aspekte einer bergbäuerlichen Kulturlandschaft maßgeblich. Insofern ist die gegenständliche Widmung aus naturkundefachlicher Sicht sicherlich als sehr kritisch zu bezeichnen, da sie in einem deutlichen Kontrast zur umgebenden traditionell bewirtschafteten Landschaft steht. Inwieweit Hotelanlagen in derart exponierten Lagen errichtet werden sollen, wird zu entscheiden sein, bzw. stellt aus fachlicher Sicht eine Grundsatzentscheidung dar. Sollte jedenfalls eine Widmung erfolgen, ist eine architektonisch hochwertige, durchdachte Planung mit Landschaftlicher Begleitplanung (zum Beispiel gut ausgeschrieben Wettbewerb) aus naturkundefachlicher Sicht unerlässlich.

S-04 Z1 Zeller Bergbahnen Parkplatz (Bestand)

Dieser Bereich zwischen den beiden Talstationen wird als Parkplatz für die Zellerbergbahnen genutzt und ist als solcher gewidmet.

Für eine bodensparende Parkierung wäre eine Überbauung des Areal für anderwärtige touristische Nutzungen möglich.

S-05 Z1 B! D2 Sondernutzung Dienstleistungsbetrieb

(Bestand S-40 Fläche zur Errichtung eines zentralen Post-Zustellgebäudes mit KFZ-Stellplätzen).

Diese Fläche ist als Sondernutzung für einen Dienstleistungsbetrieb oder eine gewerbliche Nutzung mit Immissionen, welche die umliegende touristische Nutzung nicht beeinträchtigen, zu erweitern.

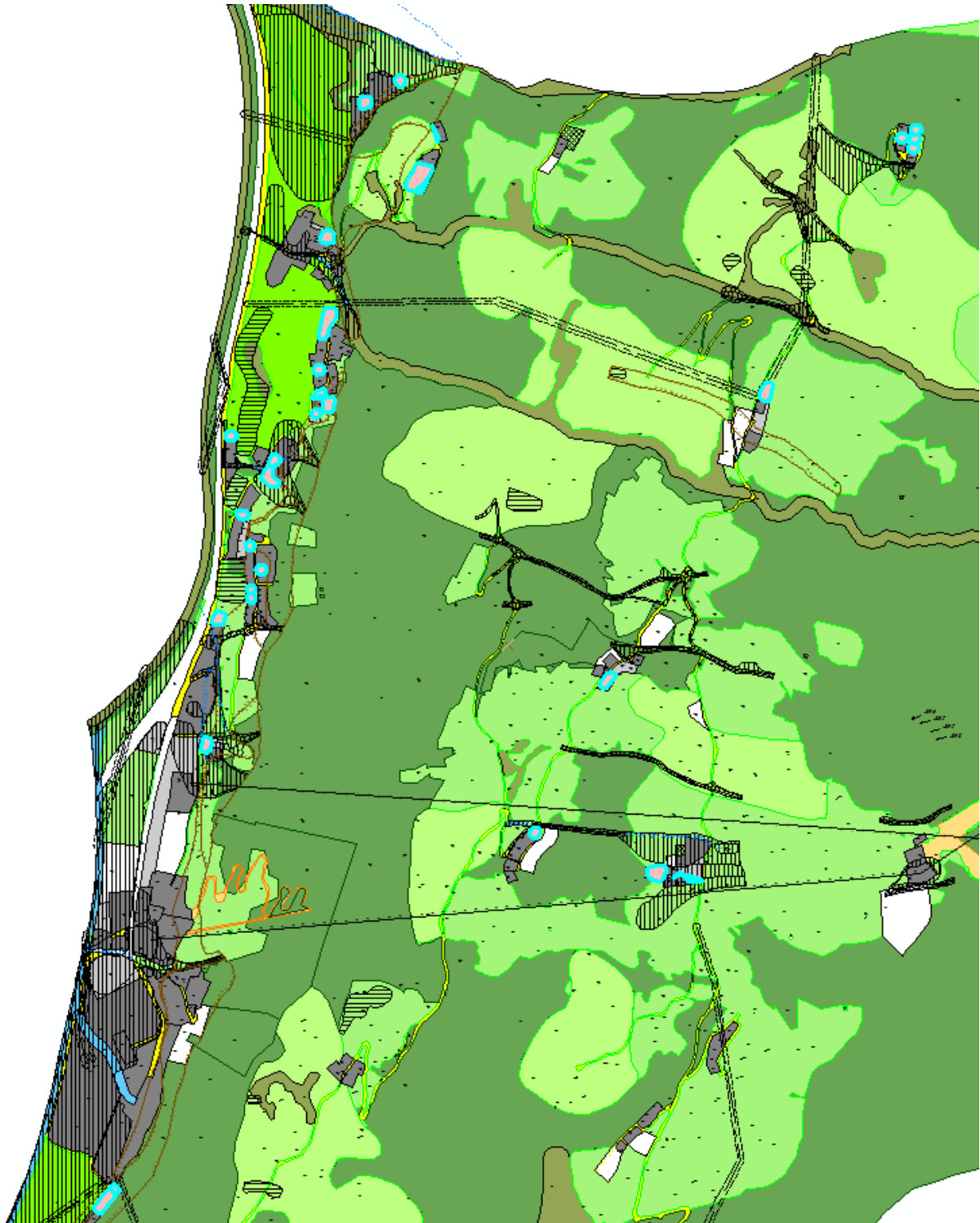
SF-02 Z1 Sondernutzung FE Schipiste mit teilweiser Beschneigung

SF-03 Z1 Sondernutzung FE Sommerrodelbahn

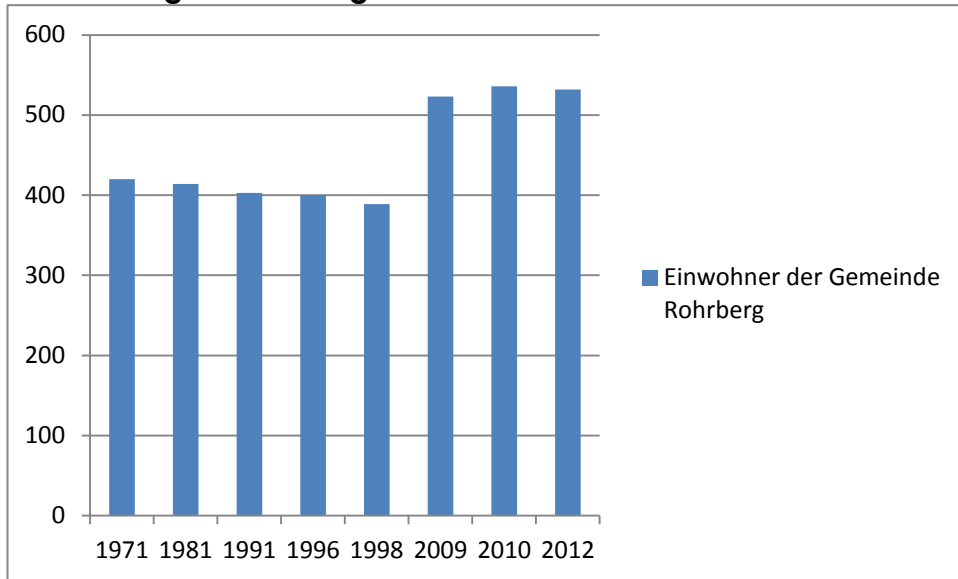
R-01 Rückwidmungsfläche, Flächentausch

R-02 Rückwidmungsfläche, Flächentausch

Darstellung der derzeitigen Bauland- und Verdichtungsreserven für Wohnbau lt. TIRIS im ÖRK, korrigiert nach tatsächlichem Stand Juni 2013:
(Hellblau unterlegte Flächen)



Bevölkerungsentwicklung:



Der Bürgermeister der Gemeinde Rohrberg :