

# **GEMEINDE REITH BEI KITZBÜHEL**



## **ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT 1. FORTSCHREIBUNG**

### **VERORDNUNGSTEXT**



DIPL. ING. FRANZ WIDMANN - STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ARCHITEKT

JÄNNER 2020

**Verordnung der Gemeinde**  
**REITH BEI KITZBÜHEL**  
**zum Örtlichen Raumordnungskonzept**  
**1. Fortschreibung**

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Reith bei Kitzbühel vom 02.03.2020, mit der das örtliche Raumordnungskonzept neu erlassen fortgeschrieben wird:

Auf Grund der § 29 Abs. 1 und 2 und § 31c des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 122/2019 wird verordnet:

1. Abschnitt

**Allgemeines**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 10 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat die Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen. Die Fortschreibung hat auch die Überprüfung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz zu enthalten.
- (3) Der Verordnungsplan im Maßstab 1:5.000 über das gesamte Gemeindegebiet bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung. Alle weiteren Pläne und Textteile der Bestandsaufnahme, des Erläuterungs- und Umweltberichtes zusammen mit der naturkundlichen Bearbeitung bilden die fachliche Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

## **Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung**

### **§ 2**

#### **Allgemeine Aufgaben und Ziele**

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

- (1) Im Planungszeitraum bis 2030 wird von einer Bevölkerungszunahme um ca. 6 % auf gesamt ca. 1.780 Einwohner mit Hauptwohnsitz (absolute Zunahme ca. 100 Einwohner) und einer Zunahme von 65 Haushalten auf gesamt ca. 810 Haushalte mit Hauptwohnsitz ausgegangen. Dafür sollen vorrangig Grundflächen für leistbares Wohnen entwickelt werden und privatrechtliche Vereinbarungen zur Wahrung der Verfügbarkeit sowie bedarfsorientierte und widmungsgemäße Bebauung und Nutzung getroffen werden.

Der Einwohnerzuwachs wurde nach einer linearen Trendanalyse, ausgehend vom Zuwachs 1971-2016 prognostiziert, bei der Entwicklung der Anzahl der Haushalte wurde der Trend zu kleineren Haushalten berücksichtigt.

- (2) Grundsätzlich ist vorrangig die Auffüllung der bestehenden Baulücken sowie die Abrundung bestehender zusammenhängender geschlossener Siedlungen anzustreben, die erforderliche Siedlungsentwicklung ist primär im Bereich der bestehenden Bebauungen, im Bereich des Ortszentrums sowie zentrumsnaher Ortsteile vorzusehen.
- (3) Allgemeines Ziel für die wirtschaftliche Entwicklung ist die Sicherung der bestehenden und die Ermöglichung der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, insbesondere durch die Bereitstellung von ausreichend geeigneten Flächen.
- (4) Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind im Hinblick auf die Erhaltung der bäuerlichen Kulturlandschaft, als wichtiger Erwerbszweig und als Grundlage für den Tourismus zu fördern und zu unterstützen.
- (5) Ein wichtiger Wirtschaftssektor in der Gemeinde wird auch in Zukunft der Tourismus sein, eine Sicherstellung der geordneten Entwicklungsmöglichkeit ist auch eine zentrale Aufgabe der örtlichen Raumordnung. Dies gilt sowohl für den Sommer- als auch für den Wintertourismus,

welche gleichermaßen entsprechender Voraussetzungen bedürfen. Die bestimmenden Zielsetzungen in diesem Bereich sind weniger eine Steigerung der Bettenanzahl, als vielmehr eine Qualitätsverbesserung im Allgemeinen (touristische Infrastruktur und Betriebe).

- (6) Die ausgewiesenen Freihalteflächen sind entsprechend ihrer Differenzierung von künftigen Planungsmaßnahmen auszuklammern, soweit diese dem jeweils festgelegten Schutzzweck widersprechen und nachstehend nichts anderes bestimmt ist.
- (7) Um unterschiedlichen räumlichen Strukturen gerecht zu werden, gelten ergänzend zu den allgemeinen Zielen spezifisch festgelegte Ziele für die Siedlungsentwicklung und Freiraumentwicklung wie im Anhang für die Zähler (Raumstempel) festgelegt.
- (8) Entwicklung eines Weges für mehr Energieeffizienz und Ressourcenschutz und konsequente Umsetzung von Maßnahmen zur Verringerung des Bedarfes an Energie und Ressourcen, Schaffung von Anreizen im Bereich Bauen und Bestandssanierungen sowie Mobilität und nachhaltige Planungen im Wirkungsbereich der Gemeinde, wie Verkehrsplanung, Bebauungsplanung, siedlungsstrukturelle Gliederung, Ver- und Entsorgung.

### **§ 3**

#### **Sicherung von Freihalteflächen**

- (1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL), der Erhaltung zusammenhängender forstlicher Freihalteflächen, landschaftlich wertvoller Flächen (FA), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ) sowie zusammenhängender Erholungsräume (FE) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Im Verordnungsplan werden folgende Freihalteflächen differenziert dargestellt:  
Freihalteflächen für Freizeit, Sport und Erholungsnutzung ( FE):
  - 1 Schipisten
  - 2 Sportanlage
  - 3 Golfplatz
  - 4 Golfübungsanlage
  - 5 SpielplatzSonstige Freihalteflächen (FS):
  - 1 Parkplätze

- (3) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 a und b TROG 2016 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Abs. 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden. Bei ökologischen Freihalteflächen ist die Koordination mit der Naturschutzbehörde anzustreben.
- (4) In den als landwirtschaftliche Freihalteflächen ausgewiesenen Bereichen sind Sonderflächenwidmungen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z. B. für Hofstellen, Austraghäuser, Wirtschaftsgebäude oder Bienenhäuser unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e), f), g) und h) TROG 2016 dann zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt. Sonderflächenwidmungen nach den §§ 44, 46 und 47 TROG 2016 für landwirtschaftliche Sondernutzungen sind in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen zudem nur dann zulässig, wenn die Ausweisung der Sonderflächenwidmung, soweit dies mit dem vorgesehenen Verwendungszweck vereinbar ist, möglichst in einem räumlichen Zusammenhang zu bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden oder baulichen Anlagen, oder in einer Randlage zum Siedlungsgebiet erfolgt.

Nutzungsergänzungen sowie Flächenerweiterungen im untergeordneten Ausmaß im unmittelbaren Anschluss an bestehende Widmungen sind zulässig, wenn dies für bautechnisch erforderliche Sanierungen und/oder für betriebstechnisch erforderliche Adaptierungen erforderlich ist, und dies mit keinen negativen Auswirkungen auf die Freihaltfunktion der umgebenden Flächen sowie das Landschaftsbild verbunden ist und die Infrastruktur sowie die die Erschließung in ausreichendem Maße gegeben ist. Diese Erfordernisse sind im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes zu prüfen und nachzuweisen.

- (5) Waldflächen sind als forstliche Freihalteflächen anzusehen, soweit nicht eine bauliche Entwicklung im Entwicklungsplan vorgesehen ist. In derartigen Freihalteflächen ist zusätzlich zu den Kriterien gemäß Absatz 4 die Ausweisung von Sonderflächen nur zulässig, wenn der Sonderflächenzweck die Situierung im Wald erfordert (z. B. Jagd- oder Forsthütten).
- (6) In den für Freizeit, Sport- und Erholungsnutzung ausgewiesenen Freihalteflächen ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2. lit. e), f), g), h), und i) TROG 2016 die Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen mit den damit verbundenen untergeordneten Nebengebäuden wie Kabinengebäuden und gastronomischen Einrichtungen, sowie in den Schigebieten die Ausweisung von Sonderflächen für untergeordnete gastronomische Einrichtungen wie Jausenstationen, Berggasthäusern o.ä. ohne Beherbergung , zulässig. Wohnnutzungen sind nur zulässig, wenn diese für die Betriebsführung unbedingt erforderlich sind (z.B. für den Betreiber, Personalzimmer).

Nutzungsergänzungen sowie Flächenerweiterungen im untergeordneten Ausmaß im Unmittelbaren Anschluss an bestehende Widmungen sind zulässig, wenn dies für bautechnisch erforderliche Sanierungen und / oder für betriebstechnisch erforderliche Adaptierungen erforderlich ist, und dies mit keinen negativen Auswirkungen auf die Freihaltfunktion der umgebenden Flächen sowie das Landschaftsbild verbunden ist und die Infrastruktur sowie die die Erschließung in ausreichendem Maße gegeben ist.

- (7) In den landschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen ist die Ausweisung von Bauland unzulässig, Sonder- und Vorbehaltsflächen dürfen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie dem Schutz der Freihaltfläche dienen, oder wenn die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen wird und im Rahmen einer naturkundlichen Beurteilung nachgewiesen wird, dass der Nutzungszweck der Sonderfläche zu keiner Beeinträchtigung der Funktion der Fläche für den Biotop- und Ökosystemschutz führt.

In landschaftlich wertvollen Flächen ist darüber hinaus die Ausweisung von Sonderflächen nach § 47 TROG 2016 zulässig, wenn die Situierung in FL-Bereichen nicht möglich ist und die Widmung den Zielen der Freihaltung nicht widerspricht.

- (8) In Sonstigen Freihaltflächen (FS) sind Sonderflächenwidmungen gem. § 43 TROG 2016, die eine Nutzung der Fläche entsprechend ihrer Funktion ermöglichen zulässig. Die Errichtung von Gebäuden ist nur zulässig, wenn sie in direktem Zusammenhang mit der Nutzungsart stehen und für diese erforderlich sind. Funktionsfremde Nutzungen und Gebäude sind nicht zulässig. Erforderliche Abstellplätze für Kfz sowie Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Sondernutzung sind möglich.
- (9) Soweit aufgrund der Ausnahmebestimmungen der Absätze 3 bis 8 bauliche Anlagen in den Freihaltflächen zulässig sind, ist bei der Baugenehmigung bzw. Flächenwidmung darauf zu achten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, Nutzungskonflikte hintangehalten werden und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind oder sichergestellt werden können. Geringfügige Beanspruchungen der Freihaltflächen sind im Zusammenhang mit der Schaffung von einheitlich gewidmeten Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2018 idgF zulässig.

## **§ 4**

### **Siedlungsentwicklung**

- (1) Der in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum notwendige errechnete Baulandbedarf wird mit ca. 3.5 ha festgelegt, wobei

die eingeschränkte freie Verfügbarkeit und eine erforderliche Flexibilität beim Flächenbedarf für zur Schaffung von Angeboten für leistbares zentrumsnahes Wohnen und für anzusiedelnde Betriebe zu berücksichtigen ist. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und die privatrechtlichen Verträge sind auf dieses Ziel abzustellen.

- (2) Bei der Umsetzung der im Abs. 1 und im § 2 dieser Verordnung vorgegebenen Ziele ist folgendes zu beachten:
- a) die bestehenden bebauten und unbebauten Baulandflächen sind vordringlich heranzuziehen.
  - b) die im Plan ausgewiesenen absoluten Siedlungsgrenzen dürfen nicht überschritten werden, ausgenommen zur Schaffung von einheitlich gewidmeten Bauplätzen unter Berücksichtigung von bestehenden Grundstücksgrenzen.
  - c) die im Plan ausgewiesenen Siedlungsgrenzen dürfen geringfügig überschritten werden, wenn dies für eine zweckmäßige und bodensparende Bebauung sowie Verbesserung der Wohnqualität beiträgt und kein zusätzlicher Bauplatz geschaffen wird.
  - d) die bestehenden Grenzen von baulichen Entwicklungsbereichen, die unmittelbar an forstliche Freihalteflächen grenzen, gelten, sofern im Ordnungsplan nichts anderes festgelegt ist, als Siedlungsgrenzen.
  - e) Im Ordnungsplan festgelegten Nutzungen, Zeitzonen sowie Dichtevorgaben sind einzuhalten.
- (3) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2018, ist eine Überschreitung von Widmungsgrenzen für Bauland und Sonderflächen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen ist. Unter denselben Voraussetzungen kann auch eine Überschreitung von Baulandgrenzen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen.
- (4) Wenn eine Bebauung mit dem Freihaltezweck der umgebenden Freihalteflächen nicht vereinbar ist oder eine Bebaubarkeit auf Grund einer bestehenden Gefährdung insbesondere wegen der Lage in einer Gefahrenzone nicht gegeben ist, muss durch eine entsprechende textliche Festlegung im Rahmen der Flächenwidmung und/oder die Festlegung einer Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmung zu erlassenden Bebauungsplan sichergestellt werden, dass der betroffene Bereich von einer Bebauung freigehalten wird. Dies gilt auch im Falle der erforderlichen Flächenfreihaltung aus Gründen des Naturschutzes sinngemäß.

- (5) Für die baulichen Entwicklungsflächen, Sonderflächen und Bauland ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland oder Sonderfläche bzw. Nutzung unter folgenden Bedingungen zulässig:

z1: Gebiete mit der Festlegung z1 verfügen bereits über die erforderlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit und können zur Deckung des unmittelbaren Bedarfs gewidmet bzw. herangezogen werden.

z2: Gebiete, derzeit Freiland mit der Festlegung z2 dürfen erst umgewidmet bzw. genutzt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen für eine Widmung gegeben sind. Die Widmungsvoraussetzungen sind in den einzelnen Raumstempeln im Anhang beschrieben. Zusätzlich ist der Bedarf darzulegen.

- (6) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Entfernung zum Ortskern, der vorhandenen Nahversorgung, des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Einrichtungen sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende bodensparende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Dies gilt insbesondere für Bauformen des verdichteten Wohnbaues.

Bezüglich der Baudichte werden folgende Dichtezonen festgelegt:

- Dichtezone D1 überwiegend lockere Bebauung – überwiegend freistehend
- Dichtezone D2 überwiegend mittlere Baudichte
- Dichtezone D3 überwiegend höhere Baudichte

- (7) Für Gebiete, für die im Zähler keine Festlegung zur Dichtestufe getroffen wurden (D-) erfolgt die Festlegung der Baudichte im Rahmen der Bebauungsplanung, wenn im Verordnungsplan die Erstellung von Bebauungsplänen (B!) festgelegt wurde. Wenn keine Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen festgelegt wurde, gilt als Referenzwert für die Baudichte die Baudichte des Baubestandes sowie der Baustruktur im Umfeld.

- (8) Für funktional verträgliche Nutzungsänderungen bestehender Gebäude sowie Anpassung der Widmungskategorien an bestehende Nutzungen von Gebäuden sind im Widmungsänderungen zulässig, wenn dadurch angrenzende und umgebenden Nutzungen sowie Widmungen in Bezug auf die Freiraumnutzungen (incl. Landwirtschaft) und Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. In Bereichen landwirtschaftlicher Nutzung und Bebauung ist ein verstärktes Eindringen von Wohnnutzungen möglichst hintanzuhalten.



- (9) In Siedlungsbereichen, die an Grenzen der Nachbargemeinden heranreichen, ist auf die Entwicklung und bestehende Bebauungsstruktur der Nachbargemeinde Bedacht zu nehmen.

## **§ 5**

### **Wirtschaftliche Entwicklung**

- (1) Entsprechend der Zielvorgabe, das örtliche Arbeitsplatzangebot zu erhalten und neue Arbeitsplätze zu schaffen, sind geeignete raumordnerische Maßnahmen zur Ermöglichung der Entwicklung der bestehenden Betriebe, sowie zur Ermöglichung der Ansiedlung von neuen Betrieben im Gemeindegebiet zu treffen. Innerhalb von Siedlungsbereichen sind unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Voraussetzungen, insbesondere der verkehrsmäßigen Erschließung, Mischgebiete zulässig. Es sind vor allem bestehende Betriebsstandorte abzusichern und wohngebietsverträgliche Betriebe zu ermöglichen.
- (2) Für bestehende Hofstellen sind nach Maßgabe der raumordnerischen Voraussetzungen (Lage, umgebende Bebauung und Nutzung) Widmungen als landwirtschaftliche Mischgebiete (im Siedlungsbereich) oder als Sonderfläche Hofstelle (Rand- oder Einzellagen) anzustreben. Im Fall von Sonderflächenwidmungen für Hofstellen sind unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben ergänzende Festlegungen für ergänzende oder alternative Wirtschaftsformen zulässig.
- (3) Die Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung, insbesondere mit Gütern für den täglichen Bedarf, ist eines wesentlichen Kriterium für die Gewährleistung der angestrebten künftigen Entwicklung der Gemeinde, entsprechende raumordnerische Rahmenbedingungen sind jedenfalls zu schaffen.
- (4) Eine Entwicklung des Dienstleistungssektors, nach Möglichkeit die Ansiedlung von neuen und die Ermöglichung der Entwicklung von bestehenden Betrieben mit der Schaffung von entsprechenden Arbeitsplätzen, ist anzustreben.
- (5) Eine Ansiedlung von Betrieben, welche ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, ist auf den Nahbereich der Reither Landesstraße zu beschränken.
- (6) Die raumordnerischen Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Förderung des Tourismus sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele gemäß § 2 dieser Verordnung zu gewährleisten.

- (7) Zur Gewährleistung der Entwicklungsmöglichkeit von Beherbergungsbetrieben und Gastbetrieben können innerhalb der vorgegebenen Siedlungsgrenzen Tourismusgebiete ausgewiesen werden. Es ist eine ausgewogene und verträgliche Nutzungsmischung für Wohnen, Gastronomie, Beherbergung, Dienstleistung, insbesondere im Zentrumsbereich, anzustreben.
- (8) Tourismusbetriebe, die außerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes liegen, können als entsprechende Sonderflächen gewidmet werden, soweit dies für betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungen notwendig ist und die Ziele der örtlichen Raumordnung dem nicht entgegenstehen. Falls Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jene nach § 27 Abs.2 lit e), f), g), h) und i) TROG 2016 nicht entgegenstehen, können im Bereich der bestehenden und geplanten Schipisten auch außerhalb von Siedlungsgebieten Sonderflächen für touristische Nutzungen mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben gewidmet werden.

## **§ 6**

### **Verkehrsmaßnahmen**

- (1) Grundsätzliche Zielsetzung in Bezug auf die verkehrsmäßige Entwicklung ist eine möglichst geringe Verkehrsbelastung in den dicht besiedelten Bereichen ohne wesentliche wirtschaftliche und erschließungsmäßige Erfordernisse zu beeinträchtigen. Dies hat insbesondere durch eine Konzentration der wirtschaftlichen und baulichen Aktivitäten in den Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkten und eine Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie von Nahmobilität zu erfolgen. Die Ansiedlung von verkehrserregenden Betrieben ist auf den unmittelbaren Nahbereich der Reither Landesstraße zu beschränken.
- (2) Folgende konkrete Einzelmaßnahmen sind zur Verbesserung der Verkehrssituation in Reith bei Kitzbühel vorgesehen:
- Errichtung von Gehsteigen im Zuge von Straßenverbesserungen
  - Minimierung zusätzlicher innerörtlicher Verkehrsströme durch Konzentration der wirtschaftlichen und baulichen Aktivitäten in den Siedlungsschwerpunkten, Ansiedlung von verkehrserregenden Betrieben ausschließlich im Bereich der Reither Landesstraße
  - Förderung des öffentlichen Verkehrs durch Sicherstellung von Flächen für Haltestellen bzw. Haltebuchten z.B. Rahmen der Bebauungsplanung
  - Ausbau und Verbesserung des Fußwege- und Radwegenetzes entsprechend den Anforderungen an Fuß- und Radwege für innerörtliche Wege und Verbindungen und für Zwecke der Naherholung, Freizeit und Tourismus

- (3) Die Erstellung eines Mobilitäts- und Verkehrskonzeptes für den Ortskern und die Nebenzentren ist anzustreben. Dieses kann auch in Abschnitten bzw. in Teilkonzepten erfolgen, insbesondere wenn Nutzungsänderungen oder bestimmte bauliche Maßnahmen an einzelnen Objekten erfolgen oder geplant sind und diese Auswirkungen auf die Erschließungssituation oder des Verkehrsaufkommens im betroffenen Bereich haben können.
- (4) Bei der Erweiterung von Siedlungsgebieten ist im Rahmen der Bebauungsplanung oder durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern sicherzustellen, dass die erforderlichen Erschließungen erfolgen und/oder bestehende Erschließungen verbessert werden. Bei neuen Entwicklungsflächen ist auf die Vermeidung von Sackgassen zu achten; bestehende Sackgassen und Stichstraßen sollten im Zusammenhang mit Neuerschließungen möglichst aufgelöst werden.

## **§ 7**

### **Sonstige Infrastruktur**

- (1) Zur Sicherung der Finanzierbarkeit der Wasserver- und Abwasserentsorgung sind Baulandausweisungen so vorzunehmen, dass wirtschaftlich vertretbare Anschlussmöglichkeiten gewährleistet sind.
- (2) Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der eingetragenen Quellen- und Brunnenstandorte sind unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.
- (3) Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen ist das öffentliche Interesse gegeben und es wird die Errichtung dieser Anlagen befürwortet. Bei der Beurteilung und Genehmigung derartiger Anlagen sind aber auch die sonstigen Interessen der örtlichen Raumordnung wie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die möglichste Vermeidung der Beeinträchtigung von angrenzenden Liegenschaften zu beachten. Der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes muß Vorrang gegenüber der höheren Leistungsfähigkeit der freistehenden Anlage haben.

Dabei gilt insbesondere:

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

sind erforderliche Auflagen vorzuschreiben.

b) Für Anlagen, welche in sonstiger Weise auf Gebäuden oder baulichen Anlagen oder gänzlich freistehend errichtet werden gelten folgende Beurteilungskriterien, nach denen jeder einzelne Widmungsantrag zu behandeln und zu entscheiden ist:

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

(4) Innerhalb der Siedlungsbereiche sind unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Voraussetzungen, insbesondere der verkehrsmäßigen Anbindung und Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie über Fuß- und Radwege Sonderflächen für öffentliche Zwecke zulässig, wobei auf die Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen zu achten ist. Für die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen können Vobehalts- oder Sonderflächen gewidmet werden.

(5) Auf die Qualität und Erreichbarkeit von Freizeitinfrastruktur und Freizeitanlagen und der Erhalt der bestehenden Angebotsvielfalt auf kommunaler und regionaler Ebene ist zu achten.

## **§ 8**

### **Schutz des Straßen- und Ortsbildes**

(1) Das Ortsbild ist unter besonderer Bedachtnahme auf die charakteristischen, ortsbildprägenden Merkmale zu erhalten. Zu diesem Zweck sind erforderlichenfalls örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 27 der Tiroler Bauordnung 2018 zu erlassen.

- (2) Im Zuge der Bebauungsplanung ist hinsichtlich der Festlegungen von Bauhöhen und Baudichten auf das Ortsbild entsprechend Bedacht zu nehmen. Besondere Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind im Wege der Einzelbegutachtung zu beurteilen und zu regeln.

## **§ 9 Naturraum und Umwelt:**

1. Naturräumlich und landschaftlich wichtige Elemente und landwirtschaftlich wertvolle Flächen sind bei der Festlegung der Siedlungsentwicklung verstärkt zu berücksichtigen. Als Orientierung dazu dient die vorliegende Biotopkartierung.
2. Waldflächen und Waldrandflächen sind möglichst von einer Bebauung freizuhalten und Eingriffe in die Waldgesellschaft in Bezug auf dessen Wohlfahrts-, Schutz und Erholungsfunktion zu vermeiden.
3. Die Uferbereiche aller stehenden und fließenden Gewässer sind möglichst zu erhalten und gegebenenfalls zu renaturieren.

## **§ 10 Behördliche Maßnahmen**

- (1) Zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieser Verordnung zu ändern, wenn dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.
- (2) Flächen dürfen nur unter Beachtung der einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden jeweiligen Zählerfestlegungen als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.
- (3) Zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sinne der Örtlichen Raumordnung und des Ortsbildes können für bebaute und unbebaute Grundstücke Bebauungspläne erlassen werden, für in der Erläuterung zum Entwicklungsplan festgelegte Flächen sind Bebauungspläne verpflichtend zu erlassen.

## § 11

### Privatwirtschaftliche Maßnahmen

- (1) Zur Absicherung der Planungsziele gemäß § 2 dieser Verordnung sowie den Zielen der örtlichen Raumplanung gemäß § 27 Abs. 2 lit. d) TROG 2016 kommt dem Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern gem. § 33 TROG 2016 eine maßgebliche Bedeutung zu.

Der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen mit der Festlegung entsprechender Verpflichtungen (Raumordnungsverträge) ist daher anzustreben, und die Einhaltung der Verträge ist auf geeignete Weise zu sichern. Dazu sollen insbesondere bei Neuwidmung von Bauland im Bereich der im Ordnungsplan festgelegten baulichen Entwicklungsflächen (derzeit Freiland) solche privatrechtlichen Verträge geschlossen werden.

- (2) Nachstehende Vertragstypen sind vorgesehen:

1. Verwendungsverträge

Vereinbarungen über fristgerechte und widmungsgemäße Verwendung (Verträge gem. § 33 Abs. 3, 1.Satz TROG 2016)

2. Überlassungsverträge

Vereinbarungen über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten (Verträge gem. § 33 Abs. 3, 2. Satz TROG 2016), sind vorrangig auf Baulandflächen ein und desselben Grundeigentümers, die ein Gesamtausmaß von 2.000 m<sup>2</sup> übersteigen, anzuwenden, auch wenn die Widmung in zeitlichem Abstand bzw. in getrennten Verfahren erfolgt.

- (3) Soweit die Voraussetzungen des § 33 Abs. 6 TROG 2016 vorliegen, dürfen Flächenwidmungsplanänderungen oder Bebauungspläne und deren Änderungen nur erfolgen, wenn vorher entsprechende vertragliche Regelungen vereinbart wurden.

- (4) Nähere Bestimmungen über die Anwendung sowie Inhalte und Bedingungen zu den beiden Vertragstypen sowie mögliche Sanktionen und Sicherstellungsmittel werden in einer vom Gemeinderat zu beschließenden "Richtlinie Vertragsraumordnung" genauer definiert. Dabei ist ein einheitliches und abgestimmtes Vorgehen zu gewährleisten. Mit dem Abschluss von Raumordnungsverträgen ist zudem die Verpflichtung zur Errichtung von Hauptwohnsitzen verbunden.

- (5) Zur Sicherstellung der Gleichbehandlung von Grundeigentümern in vergleichbaren Lagen werden nachstehende Festlegungen getroffen:

In peripheren Siedlungslagen, deren bauliche Entwicklung im Umfeld von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben in Streulage erfolgt, dürfen Verwendungsverträge nur für die Eigennutzung abgeschlossen werden oder wenn Nutzungsinteressenten namhaft gemacht werden, die Kinder oder Weichende von umliegenden Hofstellen des Ortsteiles sind.

## **§ 12**

### **Schlussbestimmungen**

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 66 Abs. 1 TROG 2016 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister der Gemeinde Reith bei Kitzbühel:

Stefan Jöchl