

1. Fortschreibung
ÖRTLICHES
RAUMORDNUNGSKONZEPT
gem. § 31c, TROG 2016

Längenfeld



Erläuterungsbericht

1. AUFLAGE DES ENTWURFES

gem. § 63 Abs. 1 TROG 2016

vom

bis

DER BÜRGERMEISTER



2. AUFLAGE DES ENTWURFES

gem. § 63 Abs. 1 TROG 2016

vom

bis

DER BÜRGERMEISTER

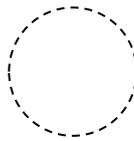


DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS

vom

zugrunde gelegen

DER BÜRGERMEISTER



GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG

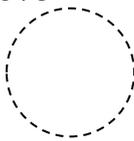
KUNDMACHUNG

gem. § 66 Abs. 1 TROG 2016

vom

bis

DER BÜRGERMEISTER



Geschäftsführer
DI ANDREAS LOTZ
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und
Raumordnung



A-6574 Pettneu am Arlberg
Rosannastraße 250
Tel. +43 5448 22 22 9 Fax 22 22 999
email office@proalp.at

www.proalp.at

VERORDNUNG DER GEMEINDE LÄNGENFELD ZUM ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPT

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Längenfeld vom 20.07.2021, mit dem das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird:

Aufgrund des § 31c Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den §§ 28, 29 Abs. 2 und 31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, wird verordnet:

1. ABSCHNITT ALLGEMEINES

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

Ebenso wie die Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes hat auch die Fortschreibung gemäß § 31c TROG 2016 jeweils für das gesamte Gemeindegebiet zu erfolgen.

- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach 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 diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.

Seit der Erstaufstellung des örtlichen Raumordnungskonzepts 2002 wurden 37 Änderungen desselben vorgenommen. Diese Zahl lässt Rückschlüsse auf die Entwicklungsdynamik der Gemeinde zu oder weist auf einen recht unflexiblen Entwicklungsrahmen des bestehenden Raumordnungskonzepts hin. Auf Grund der zunehmenden raumordnungsrechtlichen Komplexität können auch nach der folgenden Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzepts erforderliche Adaptierungen nicht ausgeschlossen werden. Dies könnte vor allem auf die zusätzlich eingeführten Bestimmungen zur Bebauungsplanpflicht bzw. zu den Bebauungsregeln, aber auch hinsichtlich der Steuerungsmechanismen zur bedarfsgerechten Baulandentwicklung zutreffen.

- (3) Neben dem vorliegenden Verordnungstext und der Planzeichenerklärung stellen die Verordnungspläne zur räumlichen Entwicklung, bestehend aus den alle Siedlungsbereiche umfassenden Plänen im Maßstab 1:5.000 sowie einem Übersichtsplan des gesamten Gemeindegebietes im Maßstab 1:25.000 einen integrierenden Bestandteil der Verordnung dar. Weitere Pläne und Texte (Bestandsaufnahme, naturkundlicher Bearbeitungsteil, Erläuterungsbericht, Umweltbericht) bilden die fachlichen Grundlagen dieser Verordnung.

Für die raumordnungsfachliche Begründung der Festlegungen dieser Verordnung dienen die Bestandsaufnahme gemäß § 28 TROG 2016 – ebenfalls mit Text- und Planteil – und der Umweltbericht gemäß Tiroler Umwelprüfungsgesetz (TUP). Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Kartierung der Flächennutzung sowie eine Aktualisierung der Baulandbilanz durchgeführt und planlich dargestellt. Darüber hinaus wurden überörtliche Anlagen (Straßen, Stromleitungen etc.) und Planungen (z.B. Raumordnungsprogramme), Nutzungsbeschränkungen (öffentl. Gewässer, Schutzgebiete etc.), bedeutsame technische Infrastruktur (z.B. Lifte) planlich dargestellt und, falls nötig, im Bestandsbericht erläutert. Im Textteil finden sich zudem Ausführungen zur Bevölkerungsstruktur und der Prognose ihrer Entwicklung, der Wirtschaftsentwicklung, der Versorgungsstruktur, die Abschätzung des zukünftigen Baulandbedarfs und zu weiteren relevanten Aspekten. Eine Erhebung der Naturwerte, die als Grundlage zur Festlegung der Freihalteflächen dienen, wurde von einem externen Umweltbüro vorgenommen. Der vorliegende Erläuterungsbericht stellt das Bindeglied zwischen Verordnungstext und Bestandsaufnahme dar und erläutert die Festlegungen des Verordnungstextes.

2. ABSCHNITT

FESTLEGUNGEN ÜBER DIE GEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

Auf Grundlage der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2016 werden zur Gewährleistung der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige Ziele festgelegt:

1) BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

- a) Für den Planungszeitraum wird von einer Bevölkerungsgröße von gut 5.000 Einwohnern ausgegangen. Dies entspricht einem Zuwachs von etwa 350 Einwohnern und 150 Haushalten (Stand 2019).

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Längenfeld hat in den letzten 70 Jahren stetig zugenommen. Aus der Anwendung einer linearen Trendfortschreibung zur Bevölkerungsprognose kann im Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 2.570 Personen angenommen werden und zwar weitgehend unabhängig davon, ob als Referenzzeitraum die letzten zehn oder zwanzig Jahre herangezogen werden, weswegen die Prognose als recht solide anzusehen ist. Die Prognose entspricht einem Einwohnerplus von 350 Personen gegenüber dem Jahr 2019. Der Haushaltszuwachs von 150 basiert auf der Annahme einer Haushaltsgröße von etwa 2,3 Personen.

- b) Es ist Ziel der Gemeinde, dass die Längenfelder Bevölkerung auch in Zukunft die Möglichkeit hat, in Längenfeld zu leben. Durch eine aktive Boden- und Widmungspolitik soll weiterhin leistbarer Wohnraum unterstützt werden. Ein Bevölkerungszuzug in die Gemeinde von außen wird im Hinblick auf die Absicherung von Baulandflächen für die ortsansässige Bevölkerung nicht angestrebt.

Dieser Absatz wird weitgehend aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Zusätzlich wird die aktive Boden- und Widmungspolitik im Verordnungstext verankert, die die Gemeinde bereits in der Vergangenheit verfolgt hat.

- c) Die Neuwidmung von Baulandflächen hat sich nach dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu richten, wobei darunter jene EU-Bürger zu verstehen sind, die für einen Zeitraum von 15 Jahre ununterbrochen in der Gemeinde Längenfeld ihren Hauptwohnsitz gehabt haben oder in der Region berufstätig sind.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Die Definition der Ortsansässigkeit wird insofern gelockert bzw. an die Praxis angepasst, dass eine Person nicht 15 Jahre in der Gemeinde wohnhaft gewesen sein muss, sondern dass auch eine längere Berufstätigkeit in der Region als ausreichende Voraussetzung angesehen wird.

(2) SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- a) Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Längenfeld ist durch zahlreiche Weiler und Ortsteile geprägt. Die Gemeinde strebt die Erhaltung dieser Struktur unter Berücksichtigung der infrastrukturellen und räumlichen Voraussetzungen der jeweiligen Weiler an. Neue isolierte Siedlungsentwicklungen sind nicht zulässig.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Der letzte Satz wird neu hinzugefügt und dient ebenfalls dem Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur.

- b) Zur Deckung des Baulandbedarfs von Ortsansässigen wird die Gemeinde auch in Zukunft eine aktive Bodenpolitik betreiben. Dies beinhaltet den Erwerb von Grundflächen, die Ausweisung von öffentlichen Wohnsiedlungsgebieten (Siedlungsgebiete in verdichteter Bauweise), die Möglichkeit zur Widmung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau und vertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der widmungsgemäßen Verwendung und Überlassung von Grundstücken entsprechend den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes. Für etwa 35% des natürlichen Bevölkerungswachstums sollen öffentliche Siedlungsgebiete (objekt-, subjektgeförderter Wohnbau) bereitgestellt werden, was einem Ausmaß von zumindest 1,0 ha entspricht.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Hinzugefügt wird die Möglichkeit zur Widmung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau sowie das Ausmaß an derzeit ungewidmeten Flächen, auf denen öffentliche Siedlungsgebiete entstehen sollen. Die Gemeinde strebt an, diese Siedlungsgebiete wie bisher vornehmlich als subjektgeförderten Wohnbau zu gestalten, aber auch zunehmend – bei entsprechender Flächeneignung – objektgeförderten Wohnbau (Wohnanlagen) umzusetzen. Damit wird auch den neuen Zielsetzungen des § 31a TROG 2016 entsprochen.

(3) WIRTSCHAFT

- a) Im Bereich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes strebt die Gemeinde eine durch Klein- und Mittelbetriebe geprägte Betriebsstruktur an. Im Hinblick auf die Schaffung von Aussiedlungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe mit Konfliktpotenzial zu sensiblen angrenzenden Nutzungen und zur Ansiedlungsmöglichkeit von neuen Betrieben, setzt sich die Gemeinde für die Schaffung eines kleinregional bedeutsamen Gewerbegebietes ein.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- b) Die Gemeinde strebt die Stärkung des Tourismus als wesentlichen Wirtschaftsfaktor an. Die künftige touristische Entwicklung soll dabei vor allem in einer qualitativen Verbesserung des Angebotes und weniger in einer quantitativen Kapazitätssteigerung erfolgen. Einen Entwicklungsschwerpunkt setzt die Gemeinde im Bereich des Gesundheitstourismus in Verbindung mit der Therme und einer intakten Natur- und Kulturlandschaft.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Der Entwicklungsschwerpunkt soll nicht mehr nur auf einen Thermen-fokussierten Kurtourismus gelegt werden, sondern auf einen breiter gefassten Gesundheitstourismus, der auch das Natur- und Landschaftserlebnis miteinschließt.

- c) Im Hinblick auf den Erhalt der bestehenden Versorgungsmöglichkeiten und einer sinnvollen Durchmischung im Handel spricht sich die Gemeinde, mit Ausnahme des als Kernzone verordneten Bereiches in Ober- und Unterlängenfeld, gegen die Ansiedlung eines weiteren Einkaufszentrums aus.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- d) Die Gemeinde bemüht sich um die Erhaltung und Stärkung einer leistungsfähigen Landwirtschaft und setzt sich für strukturerehaltende Maßnahmen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ein. Im Hinblick auf die Erhaltung der Kulturlandschaft für die Bevölkerung und für den Tourismus, unterstützt die Gemeinde eine Verbesserung der Kooperation zwischen Landwirtschaft und Tourismus.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Der Erhalt der Kulturlandschaft wird nun aber nicht nur als wichtiger Tourismusfaktor gesehen, sondern auch als ein Mehrwert für die ortsansässige Bevölkerung.

(4) FREIRAUM

- a) Für den Erhalt einer leistungsfähigen Landwirtschaft ist im Zuge der Interessensabwägung bei Vorliegen unterschiedlicher Nutzungsansprüche auf die Erhaltung landwirtschaftlich wertvoller Flächen besonders Rücksicht zu nehmen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- b) Der durch landschaftliche Schönheit und naturkundliche Besonderheiten geprägte Landschaftsraum stellt eine wesentliche Lebensgrundlage dar. Auf die Erhaltung ökologisch und landschaftlich wertvoller Flächen sowie bedeutsamer Erholungsbereiche ist daher besonders Bedacht zu nehmen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

(5) VERKEHR

- a) Die Gemeinde spricht sich im Hinblick auf den Schutz des Erholungsraumes sowie zur Erhaltung der Wirtschaftskraft im Dorf gegen eine großräumige Ortsumfahrung aus.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- b) Im Gegenzug dazu strebt die Gemeinde eine gesamthafte Verkehrsberuhigung an. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Reduktion des Binnenverkehrs zu.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- c) Die Erreichbarkeit der verschiedenen Ortsteile ist entsprechend den verkehrlichen Anforderungen sicherzustellen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- d) Im Hinblick auf die Erhöhung der Verkehrssicherheit sind Gefahrenbereiche zu entschärfen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- e) Straßengestalterische Maßnahmen sollen besonders im Hinblick auf die Verbesserung der verkehrlichen Situation für Fußgänger künftig fortgesetzt werden.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- f) In den Ortskernen sind entsprechend den Anforderungen geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Parkplatzsituation zu treffen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- g) Im Thermengelände selbst sollen nach Möglichkeit keine oberirdischen Parkplätze errichtet werden. Für oberirdische (nicht gedeckte) Parkplätze sind die dafür vorgesehenen Flächen im Bereich des Schwimmbades sowie westlich der bestehenden Sonderflächenwidmung Kuranstalt heranzuziehen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- h) Der Thermenbereich ist im Hinblick auf Fußgänger- und Radfahrerverkehr entsprechend den funktionalen Beziehungen mit angrenzenden Bereichen (Sportzentrum, Campingplatz, Ortszentrum, etc.) mit Wegen (Brücken) in ausreichendem Maße zu erschließen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- i) In den Ortskernen sollen effiziente Maßnahmen ergriffen werden, die das Parken auf den dafür vorgesehenen und in ausreichender Anzahl vorhandenen Parkplätzen sicherstellen (Kurzparkzonen, Parkraumbewirtschaftung, etc.).

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

(6) INFRASTRUKTUR

- a) Im Hinblick auf die touristische Entwicklung hat die Therme und die damit verbundenen notwendigen infrastrukturellen Anlagen (Thermenhotel, etc.) eine besondere Bedeutung.

Nachdem die Therme nicht mehr Absicht, sondern Bestand ist, wurde der Absatz entsprechend umformuliert. Eine Bestimmung zur beabsichtigten Errichtung des Thermenhotels ist nicht mehr nötig.

- b) Das Sportzentrum wird als wichtige ergänzende Anlage zur Therme angesehen.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Ein Sportzentrum von regionaler Bedeutung wird nicht mehr angestrebt.

- c) Des Weiteren wird die Vervollständigung des Angebotes an sozialer und kultureller Infrastruktur angestrebt. Dabei sollen sowohl Einrichtungen für die ansässige Bevölkerung, als auch für den Tourismus geschaffen werden.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- d) Hinsichtlich der Abwasserentsorgung wird an den im „Gelbe Linienplan“ vorgesehenen Planungen (Einzugsbereiche und Erweiterungszonen für Abwasserentsorgung) festgehalten.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen, wobei der nicht allgemein bekannte Fachbegriff des Gelbe Linienplans erläutert wird.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL), forstwirtschaftlicher Freihalteflächen (FF), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), zusammenhängender Erholungsräume (FE) sowie landschaftlich wertvoller Flächen (FA) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

Dieser allgemeine Absatz wird neu aufgenommen.

Das Planungsinteresse im örtlichen Raumordnungskonzept richtet sich nicht nur auf Fragen der Siedlungsentwicklung und von Gewerbestandorten etc., sondern auch auf die Freilandfunktionen. In der Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes werden keine „Sonstige Flächen“ (weiße Flächen) mehr ausgewiesen. Stattdessen wird das Gemeindegebiet – zumindest außerhalb der Siedlungsgrenzen – flächig von Freihalteflächen entsprechend der geltenden Planzeichenverordnung (LGBl. Nr. 112/2016) abgedeckt. Dies kann dazu führen, dass einzelne Gebäude als Freihalteflächen im räumlichen Zusammenhang ausgewiesen sind. Die Zulässigkeit von Sonderflächen wird in den nachfolgenden Absätzen geregelt.

Die Ausweisung der Freihalteflächen erfolgte nach deren überwiegenden Bedeutung. Die spezielle Kennzeichnung einer bestimmten Kategorie bedeutet jedoch nicht, dass diese Flächen nicht auch unter anderen Gesichtspunkten von Interesse sind. Die durch das Atelier Gstrein im Rahmen der naturkundlichen Bearbeitung vorgeschlagenen Freihalteflächen wurden im Wesentlichen vollständig übernommen. In den übrigen Bereichen erfolgte eine Überprüfung der bestehenden Freihalteflächen anhand von aktuellen Luftbildern. Wenngleich aus den Bestimmungen des Raumordnungskonzeptes, bedingt durch die Systematik bzw. den Aufbau des Raumordnungssystems, keine unmittelbare Schutz- oder Erhaltungsfunktion für wertvolle Freihalteflächen resultiert, sind sie zumindest als Entscheidungsgrundlage für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten essentiell.

- (2) Die nach den §§ 41 Abs. 2, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Abs. 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt.

Der Absatz weist auf Bestimmungen zu baulichen Anlagen und Elementen hin, die gemäß den genannten Abschnitten des TROG ohne Widmung als Bauland oder Sonderfläche im Freiland und damit in allen Freihalteflächen zulässig sind. In den nachstehenden Bestimmungen zu den einzelnen Freihalteflächen wird daher nicht mehr gesondert darauf hingewiesen.

- (3) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und im Hinblick auf die Stärkung der Landwirtschaft, sind die im Verordnungsplan mit FL bezeichneten Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 TROG 2016 besteht, dürfen - mit Ausnahme im Bereich zwischen dem Siedlungsbereich von Oberlängenfeld im Osten, dem Thermengelände im Westen, der bestehenden Hofstelle „Zell“ im Süden (Gp. 12551/2) und dem Fischbach im Norden - in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) Sonderflächen nach § 47 TROG 2016 gewidmet werden, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Sonderflächenwidmungen nach § 44 und 46 für die Errichtung von Hofstellen und Austraghäusern sind, mit Ausnahme des Bereiches zwischen der Therme und Oberlängenfeld, nur im Nahbereich von Siedlungen und bestehenden Hofstellen zulässig.

Die Formulierung stimmt inhaltlich im Wesentlichen mit der des bestehenden Verordnungstextes überein. Viele vormals als sonstige (weiße) ausgewiesene Flächen im Dauersiedlungsraum sind nun als landwirtschaftliche Freihalteflächen festgelegt.

- (4) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die in den Ordnungsplänen als forstwirtschaftliche Freihaltflächen ausgewiesenen Bereiche von einer dem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Als mit dem Freihalteziel vereinbar werden insbesondere Sonderflächenwidmungen für die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen gesehen, die für die ordnungsgemäße Jagd- und Forstwirtschaft benötigt werden und ein unmittelbarer Zusammenhang zur Waldnutzung besteht.

Die Formulierung stimmt inhaltlich im Wesentlichen mit der des bestehenden Verordnungstextes überein. Sonderflächenwidmungen, die in Zusammenhang zur Waldnutzung stehen, werden nun ermöglicht.

- (5) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die im Ordnungsplan mit FÖ bezeichneten Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sonderflächen und Vorbehaltsflächen dürfen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie dem Schutz der Freihalteflächen dienen.

Die Formulierung stimmt inhaltlich im Wesentlichen mit der des bestehenden Verordnungstextes überein. Der letzte Satz zur möglichen Widmung von Sonder- und Vorbehaltsflächen unter bestimmten Voraussetzungen wird hinzugefügt. Die in der naturkundlichen Bearbeitung durch das Atelier Gstrein vorgeschlagenen Flächen wurden im Wesentlichen unverändert übernommen.

- (6) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Ordnungsplan mit FA bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 TROG 2016 besteht, dürfen in den landschaftlichen Freihalteflächen (FA) Sonderflächen nach § 47 TROG 2016 gewidmet werden, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird und keine alternative Situierung möglich ist. In Abhängigkeit von Funktion und Größe ist dabei auf eine sich in das Landschaftsbild integrierende Bauweise zu achten. Sonderflächenwidmungen nach § 44 und 46 für die Widmung von bestehenden Hofstellen bzw. deren betriebswirtschaftlich notwendigen Erweiterungen sowie von Austraghäusern sind zulässig. Zudem sind standortgebundene Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. a z.B. für Kapellen, Berggasthöfe, Schutzhütten und für sonstige bereits bestehende Gebäude mit Sondernutzung möglich.

Im Vergleich zum bestehenden Verordnungstext sind bei Vorliegen der beschriebenen Voraussetzungen auch einige Sonderflächenwidmungen zulässig, da aufgrund des neuen Freihalteflächenkonzepts (siehe Erläuterungen zu § 3 Abs. 1) in weitaus größerem Ausmaß landschaftlich wertvolle Freihalteflächen ausgewiesen wurden. Die in der naturkundlichen Bearbeitung vorgeschlagenen Flächen wurden dabei im Wesentlichen übernommen und in Interpretation der Freihaltezwecke weitestgehend an die Katastergrenzen angepasst. Zudem sind nicht bewaldete Flächen außerhalb des Dauersiedlungsraums mehrheitlich den landschaftlich wertvollen Flächen zugeordnet. Fallweise befinden sich auch Hofstellen in landschaftlich wertvollen Bereichen. Es wird als kontraproduktiv angesehen, würden für derartige Betriebe notwendige Weiterentwicklungen verunmöglicht werden, da sie auch im Regelfall der Erhaltung der Kulturlandschaft dienen.

- (7) In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen (FE) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2. lit. e bis j TROG 2016 die Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen mit den damit verbundenen Nebengebäuden wie Kabinengebäuden und untergeordneten gastronomischen Einrichtungen zulässig. Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden folgende Freihalteflächen für Erholungszwecke mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen:

- FE1 Sportanlagen
- FE2 Fußballplatz
- FE3 Grünanlage
- FE4 Schipiste
- FE5 Freizeit- und Erholungspark mit untergeordneten baulichen Anlagen
- FE6 Freizeitanlage mit untergeordneten baulichen Einrichtungen

Bestehende Sportanlagen und Einrichtungen für Erholungszwecke wurden als entsprechende Freihalteflächen ausgewiesen. Die Zulässigkeit von untergeordneten gastronomischen Einrichtungen (z.B.: Schwimmbad-Buffer o. Ä.) muss im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden. Zur Konkretisierung der Freihaltebereiche erfolgt eine taxative Aufzählung.

- (8) Sonstige Freihalteflächen (FS) erfordern in Bindung an den jeweiligen Freihaltezweck eine genauere Festlegung im Flächenwidmungsplan bzw. sind vorerst als Freiland für noch festzulegende Nutzungen vorzubehalten. Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden sonstige Freihalteflächen mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen:

- FS 1 Parkplatz
- FS 2 Parkplatz mit Garagen
- FS 3 Parkplatz mit Stellplatzüberdachung
- FS 4 Parkplatz-/Grünflächen
- FS 5 Lagerplatz
- FS 6 Parkplatz und Lagerfläche
- FS 7 Kläranlage und Recyclinghof

- FS 8 Windschutzgürtel
- FS 9 Gehölzstreifen bzw. Sichtschutz
- FS 10 Lärmschutzwall
- FS 11 Lagerfläche für Erde und Steine
- FS 12 Materialabbaugelände
- FS 13 Fischteich mit Fischerhütte und Parkplatz

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt, da bisher keine sonstigen Freihalteflächen ausgewiesen wurden. Zur Konkretisierung der Freihaltebereiche erfolgt eine taxative Aufzählung.

- (9) Feldställe, Feldstadel und landwirtschaftliche Garagen sollen, soweit sie betriebswirtschaftlich notwendig sind, vorzugsweise an topographischen Linien wie Feldgehölzen und landschaftlichen Randlagen bzw. an Feldwegen mit bereits bestehenden landwirtschaftlichen Objekten errichtet werden, um eine landschaftliche Störung der derzeit noch unverbauten landwirtschaftlich genutzten Freihalteflächen zu vermeiden, und die bauliche Anlage landschaftlich bestmöglich einzubinden.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (10) Die Errichtung von Kochhütten entspricht nicht den Zielsetzungen dieser Verordnung. Sonderflächen gem. § 47 TROG 2016, welche die Errichtung von Kochhütten vorsehen, sind daher nur zulässig, wenn diese betriebswirtschaftlich erforderlich sind und sich der dafür vorgesehene Standort in unmittelbarer Nähe zu Heupillen befindet. Für die Festlegung der maximal zulässigen Größe von Kochhütten sind die Kriterien der vom Land Tirol festgelegten Kochhütten-Richtlinien (Gz: Ve1-2-002/47-10 vom 29.03.2006) heranzuziehen.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Als Voraussetzung für die Errichtung von Kochhütten gilt nun nicht mehr ein tatsächlich begründeter Bedarf, sondern die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit.

§ 4 Siedlungsentwicklung

- (1) Das Ausmaß des Baulandes, das im Planungszeitraum zusätzlich für Wohnzwecke erforderlich sein wird, beträgt maximal 5 ha. Dieser Bedarf kann grundsätzlich komplett innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche gedeckt werden. Zusätzliche Siedlungsgebiete sind daher restriktiv zu sehen und nur unter der Voraussetzung einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde zulässig (Abstimmung auf den tatsächlichen Bedarf, Widmung als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau oder vergleichbare Maßnahmen, Absicherung der Ziele durch Vertragsraumordnung). Zusätzlich zu den von der Gemeinde umgesetzten bzw. geplanten Bereichen des subjektgeförderten Wohnbaus sollen auch Standorte/Projekte für die Umsetzung des objektgeförderten Wohnbaus geprüft werden (z.B. Huben Nord).

Aus der angenommenen Bevölkerungsprognose (siehe Erläuterungen zu § 2 Abs. 1 lit. a) lässt sich ein zusätzlicher Baulandbedarf von 5 ha bis 2030 ableiten. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden verschiedene Szenarien angenommen, die von 2,4 ha (hohe Nachverdichtung und dichte Bauformen) bis 5,2 ha (keine Nachverdichtung und weniger dichte Bauformen) an zusätzlichem Baulandbedarf ausgehen. Zur Sicherstellung ausreichender Flächen wird im Verordnungstext vom flächenintensiveren Szenario ausgegangen.

Da gemäß den Vorgaben des bestehenden örtlichen Raumordnungskonzeptes derzeit ein Mehrfaches an Flächenreserven (Baulandreserven 18,7 ha, Widmungsreserven 15,9 ha) gegenüber dem tatsächlich benötigten Bauland besteht, ist es erforderlich, die Freigabe der Reserven als Bauland an den tatsächlichen Bedarf zu knüpfen.

Gemäß § 31a TROG 2016 sind im Raumordnungskonzept Flächen festzulegen, die sich für die spätere Widmung als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau entsprechend § 52a TROG 2016 eignen, sofern der Wohnbedarf der Bevölkerung nicht anderweitig zu leistbaren Bedingungen gedeckt werden kann. Aufgrund der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde sind in erheblichem Ausmaß Flächen für leistbares Wohnen vorhanden, weswegen eine gesonderte Ausweisung von Vorbehaltsflächen nicht nötig ist, zumal diese nunmehr auf objektgeförderte Anlagen beschränkt ist und keine subjektgeförderten Möglichkeiten umfasst. Derzeit finden sich freie Flächen für öffentliche Siedlungsgebiete in Winklen, Huben, Runhof und der Dorferau. Die Gemeinde Längenfeld kann daher hinsichtlich der Vorsorge für leistbaren Wohnraum als überdurchschnittlich engagiert bezeichnet werden.

- (2) Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde wird angestrebt, dass vorrangig bereits gewidmete oder innerörtlich gelegene, mit geringem Infrastrukturkostenaufwand erschließbare Flächen für die Bebauung herangezogen werden.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (3) Für die weitere Siedlungsentwicklung sind die in den Verordnungsplänen dargestellten baulichen Entwicklungsbereiche nach Maßgabe der jeweils angegebenen Hauptnutzungen und unter Berücksichtigung der jeweils angeführten Zeitzonen sowie der jeweiligen Dichtezonen heranzuziehen. Die jeweilige Baudichten und Höhenentwicklungen sind entsprechend der gebietstypischen Bebauung zu berücksichtigen.

Dieser Abschnitt enthält nun nicht mehr die Definition der Siedlungsgrenzen (siehe Abs. 5 ff.).

- (4) In den für Wohnnutzung ausgewiesenen Flächen kann eine Durchmischung von Wohnungen mit wohngebietsverträglichen Betrieben ermöglicht werden, sofern die dafür notwendige Infrastruktur vorhanden ist (gemischtes Wohngebiet). Derzeit als gemischte Wohngebiete gewidmete Bereiche sind hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung zu überprüfen.

Dieser Absatz wird neu bearbeitet und ist dem Umstand geschuldet, dass in vielen baulichen Entwicklungsbereichen eine Mischnutzung („vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung“) ermöglicht wurde. Während eine Nutzungsmischung von wohngebietsverträglichen Betrieben (z.B. Dienstleistungsunternehmungen) durchaus einer wünschenswerten Zusammenführung von Wohnen und Arbeitsplatz entsprechen würde, können auch erweiterte Nutzungsmöglichkeiten mit unerwünschten Entwicklungen (z.B. Investorenmodelle) einhergehen (siehe auch § 9 Abs. 3). Eine Überprüfung der derzeit extensiv ausgewiesenen gemischten Wohngebiete wird daher als erforderlich angesehen.

- (5) Die absolute Siedlungsgrenze stellt eine langfristige Entwicklungsgrenze dar und ist verbindlich einzuhalten. Bauland- und Sonderflächenerweiterungen außerhalb der festgelegten absoluten Siedlungsgrenzen sind dabei nur in Ausnahmefällen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden zulässig. Überschreiten Widmungen, die eine Bebauung ermöglichen, die absolute Siedlungsgrenze zu ökologisch wertvollen Flächen hin, so dürfen jene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches nur als Abstandsfläche dienen und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gegebenenfalls ist eine Absicherung mittels Bebauungsplans über absolute Baugrenzlinien vorzunehmen.

Die übrigen Siedlungsgrenzen ergeben sich aus den angrenzenden Freihalteflächen und stellen einen Grenzsaum dar, der Baulanderweiterungen in einem Ausmaß zulässt, soweit dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft und den Bestimmungen des § 37 TROG 2016 nicht entgegensteht.

Die Festlegungen zu den Siedlungsgrenzen wurden überarbeitet. Die absoluten Siedlungsgrenzen (als harte Grenze) und die Siedlungsgrenzen (als weiche Grenze) sind nun trennschärfer definiert, wobei die absolute Siedlungsgrenze nun eine deutlich striktere Begrenzung darstellt.

- (6) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung 2018 ist eine Überschreitung der Siedlungsgrenzen mit Ausnahme der absoluten Siedlungsgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Unter denselben Voraussetzungen kann auch eine Überschreitung von Baulandgrenzen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen. Im Fall von Ausnahmen gemäß § 5 lit. d GVG 1996 (geringwertige Flächen kleiner als 300 m²) hat eine raumordnungsfachliche Beurteilung der Baulanderweiterung unabhängig davon nach den Bestimmungen des § 27 TROG 2016, insbesondere unter Berücksichtigung der Folgewirkungen, zu erfolgen.

Aufgrund der Neudefinition der Siedlungsgrenzen wurden diese Festlegungen ebenfalls überarbeitet bzw. aktualisiert.

- (7) Im Fall von Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Entwicklungsbereichen ist zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 Tiroler Bauordnung 2016 eine nicht-parzellenscharfe Interpretation im Rahmen der Flächenwidmung möglich.

Zudem wird eine Festlegung zur Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Bebauung aufgrund der Anwendung im Ordnungsplan hinzugefügt.

- (8) Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone die Widmung als Bauland oder Sonderfläche bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässig. In baulichen Entwicklungsgebieten der Zeitzone 1 ist die Nutzung des Bereiches bei gegebenem Bedarf jederzeit möglich. In der Zeitzone 2 ist neben dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes noch zusätzliche Voraussetzung, dass die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur und die benötigte soziale Infrastruktur finanziell und rechtlich sichergestellt sein müssen. In der Zeitzone zV gelegene Flächen sind bereits im Rechtsbestand langfristig gewidmete Baulandbereiche. Sie gelten als Bereiche gemäß § 31 Abs.1 lit. f TROG 2016. Es handelt sich dabei um Bauland mit vorübergehendem Bauverbot und es sind diese gem. § 35 Abs. 2 TROG 2016 im Flächenwidmungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Für Bauverbotsflächen der Zeitzone zV1 mit Gefährdungspotenzial ist eine Aufhebung des Bauverbotes erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Wildbach- und Lawinverbauung bzw. des Wasserbaus zulässig. Flächen der Zeitzone zV2 (Flächen mit fehlendem Bedarf, im Ordnungsplan schraffiert gekennzeichnet) sind bei einem tatsächlichen Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung des § 10 Abs. 1 (Vertragsraumordnung) vom Bauverbot nicht betroffen bzw. aufzuheben. Ausgenommen davon sind Liegenschaften der

Gemeindegutsagrargemeinschaft, die verpflichtend über Kaufverträge mit Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht geregelt werden.

Die Zeitzonen waren bisher nur in der Planzeichenerklärung definiert, wobei die Festlegung der Zeitzone 1 übernommen wurde; die darüberhinausgehende Zeitzone 2 wurde hinsichtlich der zu erfüllenden Voraussetzungen konkretisiert. Gemäß § 31 Abs. 1 lit. f TROG 2016 werden im Raumordnungskonzept Bereiche mit vorübergehendem Bauverbot (zV) ausgewiesen. Dies betrifft zum einen durch Naturgefahren gefährdete Bereiche (zV1), die erst nach allfälligen Sicherungsmaßnahmen oder durch eine positive Stellungnahme der entsprechenden Fachdienststellen bebaut werden können. Zudem hat sich die Gemeinde entschieden, sämtliche Flächen mit einem Bauverbot zu belegen, die erst nach einem tatsächlichen Bedarfsnachweis und dem Abschluss von Raumordnungsverträgen freigegeben werden können (zV2, graue Schraffur im Plan). Mit diesem Vorgehen soll der zunehmenden Problematik begegnet werden, dass Flächen für nicht bedarfsgerechten Wohnungsbau oder Appartementanlagen aufgekauft werden und somit zusätzlichen Druck auf den Bodenmarkt ausgeübt wird. Damit kann mit möglichst gelinden Mitteln ein bedarfsgerechtes Dosiersystem umgesetzt werden, ohne dass es zu Rückwidmungen kommen muss. Demnach werden alle Baulandreserven, die nicht im Besitz der Gemeinde oder der Agrargemeinschaft liegen oder für die nicht bereits ein konkretes Bauvorhaben vorliegt, mit einem Bauverbot belegt. Im Zuge der FWP-Überarbeitung soll zudem eine Überprüfung der ausgewiesenen Bereiche hinsichtlich einer möglichen, bereits erfolgten Bebauung stattfinden.

Ausgenommen von dieser Regelung werden Liegenschaften der Gemeindegutsagrargemeinschaft, auf die die Gemeinde als Verwaltungsorgan selbst einen Zugriff hat. Hier wird die Gemeinde wie bisher auf den bedarfsbezogenen Einzelfall von ortsansässigen Antragstellern abgestellte Kaufverträge mit Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht regeln und somit restriktiver als die allgemein gültige Regelung agieren.

(9) Zur Umsetzung bodensparender Bauformen wird in jenen Gebieten, die seitens der Gemeinde im Rahmen der aktiven Bodenpolitik umgesetzt werden, die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Dies betrifft die Bereiche leistbaren Wohnens in Winklenberg, Dorferau, Lehnerau sowie Huben Nord und Süd, in denen aufgrund der kleinen Parzellen die Gebäudeabstände gemäß § 6 TBO 2018 nicht eingehalten werden können oder für die eine gesamthafte Planung noch ausstehend ist (Huben Nord).

(10) Auf den lt. Abs. 8 bebaubaren Grundflächen, die als wohnbaufähiges Bauland ausgewiesen sind (Wohngebiet, gemischtes Wohngebiet, nicht eingeschränkte Mischgebiete) und nicht gemäß Abs. 9 ausgenommen sind (Bereiche aktiver Bodenpolitik), sind in Abhängigkeit von der Einstufung in Haupt- und Nebensiedlungsbereiche, folgende Bebauungsregeln einzuhalten. Hierbei gilt für die Ortsteile Oberlängenfeld, Unterlängenfeld und Huben die Bebauungsregel 1 (BR 1) und für die übrigen Siedlungsgebiete die Bebauungsregel 2 (BR 2) gemäß den jeweiligen Eintragungen im Rahmen der baulichen Entwicklung:

| Parzellengröße | BR 1: Oberlängenfeld, Unterlängenfeld und Huben | | BR 2: übrige Siedlungsgebiete | |
|--------------------------|---|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|
| | Baumassendichte BMD min. | Nutzfläche NF max. | Baumassendichte BMD min. | Nutzfläche NF max. |
| unter 400 m ² | 1,5 | 180 m ² | 1,2 | 180 m ² |
| 401 - 500 m ² | 1,2 | 200 m ² | 1,0 | 200 m ² |
| 501 - 700 m ² | 1,0 | 250 m ² | 1,0 | 250 m ² |

Weiters gelten folgende Bebauungsregeln:

- die höchstzulässige Parzellengröße beträgt mit Ausnahme von Gewerbegebieten und Sonder- bzw. Vorbehaltsflächen 700 m².
- Für die Kernbereiche in Ober- und Unterlängenfeld gelten mindestens zwei, maximal drei Geschoße. Als Regelgeschoßanzahl für die übrigen Siedlungsgebiete werden 2 Geschoße festgelegt.
- Für die Kernbereiche in Ober- und Unterlängenfeld gelten eine maximale Traufenhöhe von 9,0 bzw. eine Firsthöhe von 11,0m. Als Regelgebäudehöhe für die übrigen Siedlungsgebiete werden eine maximale Traufenhöhe von 7,0m und eine Firsthöhe von 8,5m festgelegt.
- Ausgenommen von den Bebauungsregeln sind Bauvorhaben für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude sowie geringfügige Zubauten, deren Baubescheid zumindest 10 Jahre zurückliegt.

- Neu-, Zu- und Umbauten dürfen unabhängig von der Widmungsfestlegung einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßenbildes, nicht zuwider laufen und einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes inklusive der Anzahl und der Anordnung der oberirdischen Stellplätze nicht entgegen stehen. Für Bauvorhaben, für die keine Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes besteht, ist aber jedenfalls die Erforderlichkeit für die Erlassung eines Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 TROG 2016 zu prüfen.

Zur Definition der dargestellten Bebauungsregeln fand eine weitreichende Erhebung der Baustruktur statt, die die Bauweise (besondere, gekuppelte, offene), die Parzellengröße, die durchschnittliche Geschößzahl und die Dachform (Sattel-, Pult-, Flachdach) umfasste. Durch die definierten Regeln mit Mindestbaumassendichte und maximaler Nutzfläche sowie der Differenzierung nach zentralen und peripheren Ortsteilen, soll eine gute Integration des Ausmaßes baulicher Vorhaben in die Baustruktur der Ortsteile gewährleistet sein. Von dieser Norm abweichende Bauvorhaben sind nach ihren ortsplanerischen Kriterien zu prüfen und können im Fall einer positiven Beurteilung mittels Bebauungsplans umgesetzt werden. Da es für den erforderlichen Detaillierungsgrad zu Bebauungsregeln trotz umfassender Bestandsaufnahme noch zu wenig Erfahrungswerte gibt, sollen die Regelungen periodisch geprüft und nötigenfalls adaptiert werden können.

- (11) Für gewerblich genutzte Hauptgebäude auf entsprechend gewidmeten Flächen (Gewerbegebiete, eingeschränkte Mischgebiete und betriebliche Sonderflächen) gilt eine Bebauungsregel BR 3 mit einer Mindestbaumassendichte von 1,0 BMD und eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m.

Für Gewerbeflächen, die nicht Teil der Baustruktur erhebungen waren, werden obenstehende Festlegungen für zweckmäßig erachtet. Mit einer Gebäudehöhe von 7,0 m wird der Regelfall für zweigeschoßige Anlagen oder einfache Hallengebäude abgedeckt.

- (12) Von den in Abs. 10 und 11 genannten Festlegungen gelten folgende Ausnahmen:

- Von den angegebenen Werten abweichende Bauvorhaben sind durch Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes nach Prüfung einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßenbildes möglich.
- Im Fall von Wegabtretungen im öffentlichen Interesse, kann abweichend von den angegebenen Dichtewerten eine aliquot höhere Dichte ermöglicht werden.

- Regelungen gelten nicht für Neu-, Zu- und Umbauten für rein landwirtschaftliche Zwecke, wenn die Bausubstanz in ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten wird.

Die festgelegten Ausnahmen erscheinen praktikabel und sinnvoll.

Eine Abweichung von den in § 4 Abs. 10 u. 11 definierten Festlegungen ist durch die Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplans nach Überprüfung der ortsplanerischen Kriterien prinzipiell möglich.

- (13) Eine bauliche Entwicklung in den Bereichen, die nicht an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, ist unbeschadet der anderen gesetzlichen Voraussetzungen bzw. Bestimmungen in dieser Verordnung nur bei Vorliegen eines entsprechenden Fachgutachtens zulässig, in dem eine für das betreffende Bauvorhaben mengenmäßig ausreichende und den hygienischen Anforderungen entsprechende Trinkwasserversorgung bestätigt wird.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Eine nicht-öffentliche Wasserversorgung betrifft nur einzelne Bereiche bzw. Gebäude.

- (14) Eine bauliche Entwicklung in jenen Bereichen, die nicht an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sind, ist im Allgemeinen nicht zulässig. Vor diesem Zeitpunkt sind Baulandwidmungen nur dann zulässig, wenn durch eine mit vertretbarem Aufwand herstellbare Einzellösung eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung bis zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz möglich ist.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Das Kanalnetz der Gemeinde Längenfeld ist bis auf einen Bereich in Winklenberg vollständig ausgebaut.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Bei Baulandwidmungen für wirtschaftliche Zwecke gilt § 4 Abs. 3 dieser Verordnung sinngemäß.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (2) Als Ersatz für die Rücknahme von gewerblichen Entwicklungsflächen in Brugger Sänter infolge ungünstiger naturräumlicher Voraussetzungen beabsichtigt die Gemeinde das Gewerbegebiet Au-Ost zu entwickeln, mit dem der Bedarf an Bauflächen für Gewerbebetriebe gedeckt werden soll.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt, da eine weitere gewerbliche Entwicklung insbesondere aufgrund der Hochwassersituation im Bereich Brugger Sänter nicht mehr verfolgt werden kann und stattdessen eine Ersatzfläche in Au-Ost favorisiert wird.

(3) Für die bestehenden Gewerbegebiete in Au, Unterried und Bruggen sowie für die gewerblichen Entwicklungsbereiche Au-Ost hat im Hinblick auf die Hintanhaltung von

- Gefahren für das Leben und die Gesundheit der Bevölkerung insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen, Geruch oder Erschütterungen,
- Nutzungskonflikten oder wechselseitigen Beeinträchtigungen im Verhältnis zu anderweitig gewidmeten Gebieten oder zwischen betrieblichen Tätigkeiten innerhalb des betreffenden Gebietes,
- schwerwiegenden Belastungen oder Überlastungen der Bevölkerung durch den Verkehr oder im Hinblick auf die sonstigen Verkehrserfordernisse unverhältnismäßigen Belastungen von Verkehrsflächen durch Betriebe mit erheblichem Verkehrsaufkommen,
- Überlastungen oder im Hinblick auf die sonstigen Erschließungserfordernisse unverhältnismäßigen Belastungen von Einrichtungen zur Wasserversorgung, Energieversorgung oder Abwasserbeseitigung durch Betriebe mit erheblichem Wasser- oder Energieverbrauch oder Abwasseranfall,

sowie zur Gewährleistung einer den örtlichen Verhältnissen und den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende sparsame und zweckmäßige Nutzung zu gewährleisten, eine Zonierung zu erfolgen.

Dieser Absatz wird inhaltlich aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen und die entsprechenden gewerblichen Entwicklungsbereiche aktualisiert.

(4) Die Widmung von Sonderflächen für die Errichtung von Beherbergungsgroßbetrieben (§ 48 TROG 2016) ist unter Berücksichtigung der sonstigen gesetzlichen Bestimmungen nur zulässig, wenn dadurch ein bestehender Betrieb erweitert wird oder wenn im Zuge der Neuerrichtung von Betrieben infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen werden, deren Errichtung im öffentlichen Interesse liegt. Das öffentliche Interesse ist dann gegeben, wenn diese Einrichtungen allgemein zugänglich sind, der Bedarf nachgewiesen wird, eine Angebotsbereicherung für Tourismus und Einheimische erzielt und die Gemeinde nicht mit erheblichen Kosten belastet wird.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Das vormals davon ausgenommene Thermenhotel wird aufgrund seiner Realisierung nicht mehr angeführt.

- (5) Landwirtschaftliche Betriebe sind in ihrem Bestand zu sichern und differenziert nach ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Sonderfläche Hofstelle oder landwirtschaftliches Mischgebiet zu widmen. Im Fall von Sonderflächenwidmungen für Hofstellen sind allenfalls ergänzende alternative Wirtschaftsformen im Rahmen des § 44 Abs. 8 bis 10 TROG 2016 zulässig, sofern die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur dafür geeignet ist. In den landwirtschaftlichen Mischgebieten ist eine Einschränkung auf betriebliche Nutzungen festzulegen, wenn dies der Erhaltung von günstig gelegenen Hofstellen dient.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt und zielt auf die Absicherung von Hofstellen ab, die im Freiland oder in nicht adäquaten Widmungskategorien liegen. Im Interesse der Erhaltung von Hofstellen sollen auch ergänzende Wirtschaftsformen ermöglicht werden.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

- (1) Für interne Neuerschließungen von Siedlungsgebieten ist im Zuge der Bebauungsplanung im Regelfall eine Mindestwegbreite von 4,5 m vorzusehen. Bei Stichstraßen, die lediglich zur Erschließung von einer oder zwei Bautiefen errichtet werden, ist jedoch eine Mindestwegbreite von 3,5 m zulässig.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (2) Des Weiteren sind im Zuge der Bebauungsplanung für Neuerschließungen im Bauland Wegschleifen vorzusehen (keine Stichstraßen). Ist dies nicht oder nur unter hohen Aufwendungen möglich, sind die sich daraus resultierenden Stichstraßen und Sackgassen mit LKW - fähigen Umkehrmöglichkeiten auszustatten.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (3) Für den ruhenden Verkehr ist eine Stellplatzverordnung nach § 8 Abs. 8 TBO 2018 zu erstellen und bei Bedarf anzupassen, die den gemeindespezifischen Anforderungen Rechnung trägt.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen und eine Anpassung an die aktuelle Bestimmung gemäß TBO vorgenommen.

- (4) Im Bereich des Heimatmuseums in Lehn wird die Errichtung eines Busparkplatzes und einer entsprechenden Umkehrmöglichkeit angestrebt.

Diese Maßnahme wird unter Berücksichtigung des Gefahrenzonenpotenzials weiterhin als Ziel angesehen.

- (5) Als weitere Verkehrsmaßnahmen sind vorgesehen

- Neuerschließung des Gewerbegebietes Au-Ost

- Schaffung geeigneter Querungsmöglichkeiten der Bundesstraße (Ober-/Unterführungen) für den Viehtrieb an den Ortsenden von Ober- und Unterlängenfeld.

Sonstige angestrebte Verkehrsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Gemeinde aktualisiert.

§ 7 Sonstige Infrastruktur

- (1) Zur Erweiterung der sozialen und kulturellen Infrastruktur wird die Schaffung von Einrichtung für Jugendliche angestrebt.

Die angestrebten Maßnahmen hinsichtlich der sozialen und kulturellen Infrastruktur wurden in Abstimmung mit der Gemeinde aktualisiert.

- (2) Der Ausbau des öffentlichen Kanalnetzes hat entsprechend den im „Gelbe Linienplan“ vorgesehenen Planungen bzw. dem darin festgelegten zeitlichen Ablauf zu erfolgen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen, wobei der Fachbegriff des Gelbe Linienplans erläutert wird.

§ 8 Schutz des Orts- und Straßenbildes

Besonders erhaltenswerte Bereiche für das Orts- und Straßenbild sind

- das Heimatmuseum inklusive Umfeld (Lehn)
- der Weiler Brand
- zahlreiche Kapellen in den einzelnen Ortsteilen

In diesen Bereichen ist eine ortsbildverträgliche, bauliche Entwicklung mittels Bebauungsplans abzusichern.

Die vormals auch mittels Plansignatur festgelegten Erhaltungsbereiche gibt es nicht mehr. Stattdessen gelten nun die beschriebenen Festlegungen. Außerdem ist das Heimatmuseum Lehn mittlerweile mittels Sonderflächenwidmung im Bestand gesichert.

§ 9 **Besondere behördliche Maßnahmen**

- (1) Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der Flächenwidmungsplan zu ändern bzw. anzupassen, soweit Widersprüche zwischen den Bestimmungen des Raumordnungskonzeptes und dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan bestehen.

Dieser Absatz wird leicht modifiziert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (2) Bei der Neuerlassung oder künftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die im Ordnungsplan, in den Planzeichenerklärungen und im Erläuterungsbericht für die bauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Weiler getroffenen Festlegungen maßgebend.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (3) Als gemischtes Wohngebiet ausgewiesene Bereiche sind hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung zu überprüfen; als reine Wohngebiete genutzte Bereiche sind entsprechend dem § 4 Abs. 4 dieser Verordnung als Wohngebiet gemäß § 38 Abs. 1 TROG 2016 zu ändern.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt. Die ursprünglich im Sinn einer wohngebietsverträglichen Nutzungsmischung vorgesehenen und extensiv ausgewiesenen Bereiche von gemischten Wohngebieten wurden in jüngerer Vergangenheit teilweise für Appartementshäuser herangezogen. Dies ist geeignet, einen zusätzlichen Druck auf den Bodenmarkt auszuüben und kann der dringenden Anforderung zur Schaffung leistbaren Wohnraumes zuwiderlaufen. Eine entsprechende Prüfung soll daher auf Ebene des zu überarbeitenden Flächenwidmungsplanes erfolgen.

- (4) Bestehende Bauland- und Sonderflächenwidmungen, die über Siedlungsgrenzen in Freihalteflächen hinausragen und nicht als Rückwidmungsflächen gekennzeichnet sind, können im Zuge der Anpassung des Flächenwidmungsplanes weiterhin bestehen bleiben.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt und regelt die dargelegte Situation.

- (5) Bei Anpassung des Flächenwidmungsplanes zur Beseitigung von Widersprüchen sind folgende Rückwidmungen vorzunehmen:

- R01 Einsatzzentrum Oberlängenfeld
- R02 Böschung Winklen
- R03 Geräteschuppen (Dorf, südlich von Espan)
- R04 Lagerhalle Gewerbegebiet Bruggen

Die Rückwidmungsflächen wurden in Absprache mit der Gemeinde aktualisiert. Es handelt sich dabei entweder um ohnehin nicht bebaubare Flächen, um nicht benötigte Flächen oder um Flächen, die auf Grund von Naturgefahren nicht mehr einer Bebauung zugeführt werden können.

- (6) Jene Grundflächen, für die im örtlichen Raumordnungskonzept eine Festlegung nach § 31 Abs.1 lit. f TROG 2016 besteht, sind gemäß § 35 Abs. 2 TROG 2016 im Flächenwidmungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Bauverbotsbereiche auf Flächen mit zV1 können erst dann aufgehoben werden, wenn hierfür eine positive Stellungnahme hinsichtlich des Gefährdungspotenzials vorliegt. Eine Widmung als Bauland oder Sonderflächen mit allfälligen Einschränkungen der Baulandeignung ist unter dieser Voraussetzung möglich. Flächen mit zV2 (schraffierte Festlegung im Verordnungsplan), für die ein aktueller Baulandbedarf mittels Raumordnungsvertrag zur tatsächlichen Nutzung vorgesehen ist, können davon ausgenommen werden.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt, nachdem vorher noch keine Bauverbotsbereiche entsprechend der gültigen Planzeichenverordnung (LGBl. Nr. 112/2016) festgelegt waren. Diese Bestimmung ist aus raumordnungsrechtlicher Sicht relevant, da die Voraussetzung zur Verhängung und Aufhebung von Bauverbotsbereichen zu definieren ist.

- (7) Bei der Erstellung von Bebauungsplänen, mit denen bodensparende Bauformen ermöglicht bzw. festgelegt werden, ist besonderes Augenmerk auf den dörflichen Charakter der jeweiligen Ortsteile bzw. Weiler zu legen.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (8) Für die Errichtung von landwirtschaftlichen Geräteschuppen auf Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude nach § 47 TROG 2016 gelten folgende Bebauungsregeln:

- a) Dachform: Die Dächer für landwirtschaftliche Geräteschuppen sind entweder als Satteldach oder als Pultdach auszuführen.
- b) Dachneigung: Bei Ausführung eines Satteldaches ist eine Dachneigung von 15-30° vorzusehen. Pultdächer dürfen maximal eine Neigung von 7° aufweisen.
- c) Dacheindeckung: Die Farbgebung der Dacheindeckung ist in dunklen Farben zu halten.
- d) Fassadenstruktur: Die Oberflächen der Gebäude sind als naturbelassene Holzfassaden auszuführen.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt, um die landschaftsbildverträgliche Integration von landwirtschaftlichen Geräteschuppen sicherzustellen.

- (9) Im Fall von Widmungsänderungen entlang der Ötztal-Landesstraße, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Reduktion der Lärmimmission ergänzend zur Widmung als Bauland oder Sonder- bzw. Vorbehaltsfläche textlich festzulegen.

Dieser Absatz wird aufgrund der 2017 durchgeführten und zu berücksichtigenden Lärmkartierung entlang der Ötztal-Landesstraße neu hinzugefügt.

§ 10

Besondere privatwirtschaftliche Maßnahmen und Zusammenarbeit mit anderen Planungsträgern und Dienststellen

- (1) Bei der Neuwidmung von Flächen als Bauland oder Sonderflächen bzw. bei der Erlassung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass eine widmungsgemäße Verwendung der betreffenden Grundstücke gewährleistet ist. In diesem Zusammenhang wird grundsätzlich von einem Baubeginn innerhalb von zwei Jahren und einer Baufertigstellung innerhalb von fünf Jahren ausgegangen, gerechnet jeweils ab Inkrafttreten der Widmung bzw. des Bebauungsplanes. In begründeten Fällen kann von diesen Bebauungsfristen abgegangen werden, so beispielsweise bei Neuwidmungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Baulandumlegungen. Zur Erreichung dieser Ziele, insbesondere zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung, kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (2) Im Zuge der Realisierung öffentlicher Siedlungsgebiete ist insbesondere zu beachten:
- Da sich der Bedarf für die Errichtung von öffentlichen Siedlungsgebieten und öffentlichen Wohnungsbauten nach dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung in den jeweiligen Ortsteilen bzw. in der Gemeinde Längenfeld richtet, wird die Vergabe von Bauplätzen bzw. Wohnungen vorwiegend an solche Personen erfolgen.
 - Um eine optimale und bodensparende Bebauung sicherzustellen, hat die Festlegung der Bauplätze aufbauend auf einem Erschließungs- und Bebauungskonzept zu erfolgen.
 - Eine öffentliche Erschließung (Übernahme von Straßen ins öffentliche Gut) ist in allen Bereichen sicherzustellen.

Zur Erreichung dieser Ziele kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (3) Zur Beurteilung, ob die Errichtung, Aufstellung oder Änderung einer anzeigepflichtigen Werbeeinrichtung auf Grund ihrer Materialbeschaffenheit, Größe, Form, etc. eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes darstellt, sind entsprechende Richtlinien auszuarbeiten.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen und stellt weiterhin ein Ziel der Gemeinde dar.

§ 11 **Schlussbestimmungen**

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden auf.

Dieser Absatz wird der Vollständigkeit halber in den Verordnungstext aufgenommen.

- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 66 Abs. 1 TROG 2016 mit dem Ablauf der Kundmachungfrist in Kraft.

Dieser Absatz wird der Vollständigkeit halber in den Verordnungstext aufgenommen.