

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT SISTRANS



Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Sistrans vom 2012, mit der das Örtliche Raumordnungskonzept erlassen wird

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und 2 und des § 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBL. Nr. 56/2011 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. 13/2004 und 39/2007, wird verordnet:

§ 1 Allgemeines

(1) Das Örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

(2) Das Örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach längstens 10 Jahren ist es auf der Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemein-

de es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.

(3) Die Pläne 01/12 und 02/12 „räumlich funktionales Konzept“ (Anlage A) sowie die Erläuterungen zu den Plänen 01/12 und 02/12 (Anlage B) bilden Bestandteile dieser Verordnung.

§ 2 Zielsetzungen zu einer geordneten räumlichen Entwicklung

Für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde Sistrans werden folgende vorrangigen Ziele festgelegt:

(1) Bevölkerungsentwicklung:

a) Unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und eines maßvollen Zuzuges wird von einer maximalen Einwohnerzahl 2021 von ca. 2.340 Personen und ca. 940 Haushalten ausgegangen.

b) Im Planungszeitraum wird eine Beschränkung der Bevölkerungszunahme auf das absolute Ausmaß des Bevölkerungswachstums der Periode

2001 bis 2011 (rund 300 Personen) angestrebt, um die kommunale Infrastruktur nicht zu überfordern und nach der sehr dynamischen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung in der Vergangenheit eine weitere Konsolidierung der Entwicklung zu gewährleisten.

(2) Siedlungsentwicklung:

a) Es ist Ziel der Gemeinde, ausreichende Siedlungsflächen für die angestrebte Bevölkerungsentwicklung zu sichern. Insbesondere ist es Ziel der Gemeinde, dass für die Sistranser Bevölkerung Bauland zu sozialverträglichen Preisen zur Verfügung steht.

b) Die Gemeinde verfolgt das Ziel des Bodensparens. Mit Ausnahme kleinflächiger Abrundungen des bestehenden Siedlungsgebietes und der Ausweisung neuer potentieller Baulandreserven (z0) als Ersatz für aufzuhebende potentielle Baulandreserven (z0) sollen für Wohnzwecke keine Siedlungserweiterungen erfolgen.

c) Die Siedlungsentwicklung soll auf Sistrans-Dorf als infrastrukturell gut erschlossenem und versorgtem Ortsteil konzentriert werden.

d) Das charakteristische äußere und innere Ortsbild soll bewahrt und die alte, wertvolle Bausubstanz im Ortszentrum saniert und revitalisiert werden.

(3) Wirtschaftsentwicklung:

a) Die Gemeinde strebt die Stärkung des Wirtschaftsstandorts Sistrans an. Die funktionale Eigenständigkeit gegenüber dem Ballungsraum Völs - Innsbruck – Rum soll soweit als möglich gewahrt bleiben.

b) Die Wirtschafts- und Finanzkraft und somit der Handlungsspielraum der Gemeinde sollen gestärkt werden; die Entwicklung des Unternehmerzentrums Aldrans – Lans – Sistrans soll weiterhin forciert werden.

c) Es ist Ziel der Gemeinde, die Landwirtschaft und deren landschafts-

pflegerische Dienste zu erhalten und zu fördern.

d) Zur Stärkung des Tourismus soll der Ausbau der Naherholungsinfrastruktur vorangetrieben werden.

(4) Freiraumplanung:

a) Das ökologische Wirkungsgefüge soll erhalten und stabilisiert werden.

b) Die positiv prägenden Elemente der Kulturlandschaft um Sistrans wie Bachbiotope, Hecken und Feldgehölze, Halbtrockenrasen sowie einzelne Feucht- und Waldbiotope sollen möglichst erhalten werden.

(5) Infrastruktur:

a) Bereitstellung eines bedarfsgerechten und wirtschaftlich vertretbaren Angebotes an Bildungs-, Freizeit- und sozialen Einrichtungen.

b) Bereitstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und den technischen Erfordernissen.

c) Sicherung einer ausreichenden Erschließung des Baulandes.

d) Gestaltung der Verkehrsinfrastruktur entsprechend den örtlichen Bedürfnissen, insbesondere Betonung der Aufenthaltsfunktion im untergeordneten Straßennetz und weitgehende Beibehaltung des Mischflächenprinzips.

e) Erhaltung und Verbesserung der Durchlässigkeit der Siedlungsgebiete für den nichtmotorisierten Verkehr, Ergänzung des Gehsteignetzes im Bereich der Hauptverkehrsstraßen.

(6) Alle raumordnungsrelevanten Entscheidungen und Maßnahmen der Gemeinde sind auf ihre Übereinstimmung mit den Zielen gemäß Abs. 1 bis 5 zu prüfen.

§ 3 Sicherung von Freihalteflächen

(1) Die in Anlage A als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. h und i TROG 2011 langfristig von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Zusätzlich werden folgende Festlegungen getroffen:

a) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL 1 – FL 18) dürfen nur die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 TROG 2011 sowie § 42 TROG 2011 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden. Es dürfen Sonderflächen für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, Aussiedlerhöfe und neue landwirtschaftliche Betriebe im Nahbereich bestehender Siedlungen und Gehöfte gewidmet werden, soweit die Errichtung dieser Gebäude den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht, die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit gegeben ist und für den Antragsteller keine anderen zumutbaren, außerhalb der Freihalteflächen gelegenen Möglichkeiten bestehen.

b) In den ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ) dürfen nur die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 TROG 2011 sowie § 42 TROG 2011 zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden.

c) Die landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA 1 Perlach Hügel, FA 2 Goaz Hügel, FA 3 Ranser Bäume, FA 4 Runscht, FA 5 Tiglsweg) sind von einer dem Ziel des Schutzes des Landschaftsbildes widersprechenden Bebauung freizuhalten.

d) Die forstwirtschaftlichen Freihalteflächen (FF) sind von einer dem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Zulässig sind jedoch Sonderflächen für touristische Einrichtungen wie Jausenstationen, jedoch ohne

Beherbergung, sofern die Standortgunst und –eignung für die jeweilige Nutzung gegeben ist.

(2) Jene Flächen, die keine besondere Wertigkeit hinsichtlich Ökologie, Land- und Forstwirtschaft, Erholung oder Landschaftsbild aufweisen und außerhalb der maximalen Siedlungsgrenzen bzw. der Siedlungsränder liegen, sind als sonstige Flächen ausgewiesen. In den sonstigen Flächen sind Sondernutzungen auf Sonderflächen bzw. Vorbehaltsflächen gem. § 52 Abs. 1 TROG 2011 zulässig, wenn deren Errichtung in keinem Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2011 und den Zielsetzungen dieser Verordnung steht und der jeweilige Standort für die angestrebte Nutzung eine besondere Eignung aufweist.

§ 4 Siedlungsentwicklung

(1) Der Baulandbedarf für Wohnzwecke beläuft sich im Planungszeitraum von 10 Jahren auf maximal rd. 6 ha, wovon ein Baulandbedarf von ca. 2,1 ha auf die ortsansässige Bevölkerung und von ca. 3,9 ha auf die Zuwanderung entfällt. Dieser Baulandbedarf ist mit den vorhandenen Baulandreserven gedeckt, wobei jedoch zusätzlich zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Bodenmarktes Möglichkeiten zur Baulanderweiterung etwa im Umfang der Möglichkeiten des bisherigen Konzeptes vorzusehen sind

(2) Die weitere Siedlungsentwicklung ist auf Sistrans-Dorf zu konzentrieren. Die gebietsbezogenen Festlegungen in Anlage A zur Baudichte und zur vorwiegenden Nutzung sind bei der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne einzuhalten.

(3) Die festgelegten Zeitzonen sind bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Dabei dienen Gebiete der Zeitzone 0 als potentielle Reserven, der Zeitzone 1 zur Befriedigung des gegebenen Bedarfes und Gebiete der Zeitzone 2 der bedarfsgerechten und zu sozialverträglichen Kosten erfolgenden Versorgung von Einheimischen, die selbst über kein Bauland verfügen. Die in den Erläuterungen zu den beiden Verordnungsplänen genannten Detailfestlegungen für die einzelnen Zeitzonen und Entwicklungsbereiche sind einzuhalten. Flächen der Zeitzone 0 sind im Flächenwidmungsplan vorerst als Freiland auszuweisen.

(4) Im Rahmen der baulichen Entwicklung dürfen die in Anlage A dargestellten maximalen Siedlungsgrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile, für deren Errichtung eine Baulandwidmung erforderlich ist, nicht überschritten werden. Baulandwidmungen über die maximalen Siedlungsgrenzen hinaus sind nur in jenem Umfang zulässig, als dies zur Sicherung einer einheitlichen Bauplatzwidmung erforderlich ist und das Grundstück an der Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig im Sinne des § 15 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 2011 unterteilt werden kann.

(5) Die in Anlage A dargestellten Siedlungsränder dürfen durch eine Baulandwidmung nur überschritten werden, sofern dadurch keine weitere Bautiefe außerhalb des Siedlungsrandes geschaffen wird.

(6) Der in der roten Gefahrenzone liegende Teil des Siedlungsgebietes ist bis zur Aufhebung der Gefahrenzone, sofern kein positives Gutachten der Wildbach- und Lawinverbauung vorliegt, von weiterer Bebauung ausgenommen.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

(1) Zur Stärkung der Wirtschaftskraft und der Eigenständigkeit von Sistrans sollen geeignete Standortbedingungen für die ortsansässigen Betriebe und für die Weiterentwicklung des Unternehmerzentrums Aldrans – Lans – Sistrans geschaffen werden. Die bestehenden Dienstleistungs- und Nahversorgungsbetriebe im Dorf sollen erhalten und die Ansiedelung weiterer wohnverträglicher Wirtschaftsbetriebe unterstützt werden.

(2) Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sind in der Flächenwidmung durch geeignete Widmungskategorien (landwirtschaftliches Mischgebiet, Sonderflächen für Hofstellen) abzusichern. Durch Einbindung der Landwirte in die Nutzung des Naherholungsgebietes, die Heranziehung für landschaftspflegerische Aufgaben und die Nutzung erneuerbarer Energieträger (Hackschnitzel) sollen ihre Erwerbsmöglichkeiten verbessert werden. Die Aussiedlung einzelner Betriebe aus beengten Lagen ist, sofern sachlich erforderlich und gerechtfertigt, grundsätzlich zulässig.

(3) Zur Unterstützung des Tourismus ist gemeinsam mit den Nachbargemeinden der Auf- und Ausbau einer hochwertigen regionalen Tourismusinfrastruktur (Wanderwege, Winterpromenaden, Reitwege, Mountainbikerouten etc.) anzustreben.

(4) Eine Sonderflächenwidmung für Einkaufszentren im Sinne des § 10 TROG und von Beherbergungsgroßbetrieben im Sinne des § 48 TROG ist nicht zulässig.

§ 6 Soziale und technische Infrastruktur

(1) Entsprechend der angestrebten Bevölkerungsentwicklung hat ein bedarfsgerechter Ausbau der Kinderbetreuungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen zu erfolgen.

(2) Das kommunale Wasserleitungs- und Kanalnetz ist entsprechend der angestrebten Siedlungsentwicklung auszubauen und weitere Bodenversiegelung weitestgehend zu vermeiden.

(3) Zur Unterstützung der verstärkten Nutzung vorhandener erneuerbarer Energiepotentiale ist die Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energiequellen (Sonnenenergie, Hackschnitzel) anzustreben.

(4) Der Neubau folgender öffentlicher Anlagen und Einrichtungen wird vorranglich angestrebt: Erweiterung des Kindergartens, Errichtung eines Spielplatzes im Bereich Starkenwiese. Weiters soll eine verstärkte Zusammenarbeit zwischen Gesundheits- und Sozialsprenkel und dem Seniorenheim St. Martin zur effizienteren Nutzung gemeinsamer Ressourcen realisiert werden.

§ 7 Verkehrsmaßnahmen

(1) Das Erschließungsstraßennetz ist entsprechend der angestrebten Siedlungsentwicklung zu erweitern, wobei die Dimensionierung und Straßenraumgestaltung an der lokalen Funktion zu orientieren ist. Dem nichtmotorisierten Verkehr ist besonderes Augenmerk zu schenken.

(2) Für die in Anlage A festgelegten Straßenneu- und Straßenausbauten ist in der Flächenwidmungs- und Be-

bauungsplanung entsprechende Vorsorge zu treffen.

(3) Zur Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs ist die Durchlässigkeit der Siedlungsgebiete langfristig zu erhalten, indem die bestehenden Fußwegverbindungen in den Bebauungsplänen abgesichert und zweckmäßig ergänzt werden.

(4) Das Mischflächenprinzip ist bezüglich des größten Teils des Gemeindestraßennetzes beizubehalten. Optische Gleichrangigkeit, Rechtsregelung und angepasste Geschwindigkeiten sind im gesamten Straßennetz anzustreben.

(5) Gleichzeitig soll eine Ergänzung des Gehsteignetzes im Bereich der Hauptverkehrsstraßen und wichtiger Erschließungsstraßen erreicht werden.

(6) An den Ausgangspunkten der Wander- und Spazierwege sind die Parkmöglichkeiten zu verbessern.

§ 8 Schutz des Orts- und Straßenbildes

In dem in Anlage A als Ortsbildschutzzone ausgewiesenen Bereich ist die Erhaltung, Sanierung und sinnvolle Neunutzung der bestehenden, für das Ortsbild bedeutsamen Bausubstanz anzustreben. Diesem Ziel ist auch bei der Bebauungsplanung entsprechend Rechnung zu tragen.

§ 9 Behördliche Maßnahmen

(1) Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Örtlichen Raumordnungskonzeptes hat eine Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes zu erfol-

gen. Bei der Neuerlassung sind folgende Maßnahmen zu treffen:

a) Die innerhalb der Siedlungsgrenzen und Siedlungsränder gelegenen, bereits derzeit als Bauland gewidmeten Flächen werden, sofern in den folgenden Bestimmungen nichts anderes festgelegt wird oder eine Freilandwidmung sachlich geboten ist, wieder als Bauland gewidmet.

b) Die in Anlage A dargestellten Rückwidmungen von Bauland in Freiland sind durchzuführen.

c) Die großflächigen Widmungen als landwirtschaftliches Mischgebiet in Sistrans-Dorf sind zu überprüfen und gegebenenfalls durch die aktuelle und die angestrebte Nutzung berücksichtigende Widmungskategorien zu ersetzen.

d) Der Erhaltung der bestehenden Hofstellen im bebauten Gebiet ist durch eine geeignete Widmung Rechnung zu tragen.

e) Für die bestehenden und geplanten öffentlichen Einrichtungen wie Gemeindeamt, Kindergarten, Schulen, etc. sind entsprechende Vorbehaltsflächen zu widmen.

f) Die bestehenden Funktionsmischungen im Bauland sind, sofern sich daraus keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ergeben, in der Flächenwidmungsplanung durch geeignete Widmungen zu berücksichtigen.

g) Die Sonderfläche Sportanlage im Süden des Gemeindegebietes ist in ihren Ausmassen der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

h) Die geplante neue Erschließungsstraße westlich des Ortszentrums ist im Flächenwidmungsplan zu berücksichtigen.

(2) Bei der Erstellung der Bebauungspläne sind neben den in Anlage A für die einzelnen Teilgebiete er-

folgten Festlegungen folgende Vorgaben zu beachten:

a) Es sind Festlegungen zur Sicherstellung der festgelegten maximalen Siedlungsgrenzen zu treffen, so dass Gebäude und Gebäudeteile, für deren Errichtung eine Baulandwidmung erforderlich ist, nicht vor der maximalen Siedlungsgrenze errichtet werden dürfen (z.B. Baugrenzlinien).

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

c) In der Erhaltungszone ist bei der Erstellung der Bebauungspläne auf das bestehende Ortsbild besonders Bedacht zu nehmen. Hierfür sind örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

d) Die Errichtung einer zusammenhängenden Wegverbindung vom Tiglsweg zum Badhausweg und weiter über die Wassermahd zum Oberkoflerweg in der verkehrstechnisch erforderlichen Breite ist in den entsprechenden Bebauungsplänen vorzusehen.

e) Für alle unbebauten Bauplätze mit mehr als 800 m² Grundstücksfläche und für alle bebauten Bauplätze über ca. 800 m² Grundstücksfläche mit noch größeren unbebauten Bereichen ist bei zweckmäßiger Teilbarkeit die Erstellung eines Bebauungsplanes mit Begrenzung der Bauplatzhöchstgröße für eine ortsbildverträgliche Bebauung erforderlich.

f) Die Vorgaben zur Baumassendichte sind an die Dachform anzupassen. Bei der Errichtung von Dächern mit einer Dachneigung von 18° bis 30° ist eine um bis zu zwei Zehntel höhere Baumassendichte zulässig.

g) Die Straßenräume in den Neubaugebieten sind durch kleine platzartige Erweiterungen und Gestaltungsmaßnahmen aufzuwerten.

§ 10 Sonstige Maßnahmen

(1) Bei der Neuwidmung von Flächen als Bauland bzw. bei der Erlassung der Bebauungspläne ist darauf zu achten, dass eine widmungsgemäße Verwendung der betreffenden Grundstücke gewährleistet ist.

(2) Zur Erreichung dieses Zieles kann die Gemeinde unterstützend geeignete privatrechtliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abschließen.

(3) Ziel der Gemeinde ist es durch entsprechende Grundstückspreise die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum für die Sistranser Bevölkerung sicherzustellen. Dazu gedenkt die Gemeinde fallweise selbst Grundflächen zu erwerben, um wachsenden Einfluss auf den Bodenmarkt zu bekommen und Tauschgründe zur Verfügung zu haben. Wenn möglich kann hierzu auch die Unterstützung des Tiroler Bodenfonds herangezogen werden.

(4) Vertragsraumordnung im Sinne des § 33 TROG 2011 ist im Rahmen von Flächenwidmungsplanänderungen bzw. der Erlassung von Bebauungsplänen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, die auf Grundstücken von mehr als 1.500 m² erfolgen oder sofern das Ausmaß von drei Wohneinheiten überschritten wird, jedenfalls anzuwenden. Dies gilt auch, wenn im Hinblick auf beabsichtigte Bauvorhaben im Vorfeld Grundstücksteilungen vorgenommen werden und die errechnete Gesamtfläche der geteilten Grundstücke mehr als 1.500 m² umfasst. Weiters ist die Vertragsraumordnung im Zusammenhang mit der Widmung bzw. der Erlassung von Bebauungsplänen bezogen auf die mit z0 gekennzeichneten Grundflächen unabhängig von der Grundstücksfläche und der Anzahl der Wohneinheiten anzuwenden.

(5) Der vorgezogene Erschließungskostenbeitrag für bereits erschlossene Baugrundstücke soll künftig eingehoben werden.

§ 11 Schlussbestimmungen

(1) Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Zeiten zur allgemeinen Einsicht auf.

(2) Das Örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 68 Abs. 1 TROG 2011 mit dem Ablauf der Kundmachungfrist in Kraft.