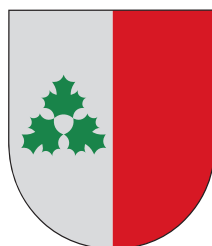


Örtliches Raumordnungskonzept **NASSEREITH**

1. Fortschreibung



Verordnung

AUFLAGE DES ENTWURFES gem. § 63 TROG 2016

DER BÜRGERMEISTER

Auflage

Beschluss vom

Auflage von - bis

DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS

vom
zugrunde gelegen



DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

gem. § 66 TROG 2016

vom
bis



DER BÜRGERMEISTER

PLAN ALP Ziviltechniker GmbH
A-6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel. 0512/57573730
Fax 0512/57573720
office@planalp.at

PLAN  **ALP**
Raumplanung · Verkehrsplanung
Kartographie · Geographie · Informationssysteme

DI. Friedrich Rauch
Mag. Klaus Spielmann
Ingenieurkonsulten für
Raumplanung
Raumordnung
Geographie



Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde NASSEREITH
vom _____, mit der die
1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes
erlassen wird

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und 2 und der §§ 31, 31a, 31b, 31c des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 - TROG 2016, LGBl. Nr. 101/2016 i.d.F. LGBl.Nr. 51/2020 wird verordnet:

1. ABSCHNITT
Allgemeines

§ 1
Geltungsbereich

- (1) Das Örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 10 Jahren ist es fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- (2) Das Örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (3) Die planliche Darstellung der Inhalte des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt in den Ordnungsplänen Plan 1 - Blatt Nord und Süd und Plan 2 - Übersicht. Die Ordnungspläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung, während die Planzeichenerklärung einen Anhang zur Verordnung darstellt. Die Pläne und der Textteil der Bestandserhebung, der Erläuterungsbericht und der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt in der Gemeinde während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

2. ABSCHNITT
Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

§ 2
Allgemeine Aufgaben und Ziele

Im Sinne der Ziele der Örtlichen Raumordnung nach § 27 TROG 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde die folgenden grundsätzlichen Festlegungen getroffen:

(1) BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

- a) Bis zum Ende des Planungszeitraumes von 10 Jahren wird von einer Bevölkerungsgröße von rund 2.254 Einwohnern und einer Haushaltsanzahl von rund 903 ausgegangen.

(2) SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- a) Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Nassereith ist neben dem zentralen Siedlungsbereich Nassereith vor allem durch zahlreiche kleinere und größere Ortsteile geprägt. Die Gemeinde strebt die Erhaltung dieser Siedlungsstruktur und des dörflichen Charakters der jeweiligen Ortsteile und Weiler an.
- b) Das Ziel der Siedlungsentwicklung in Nassereith ist gem. § 27 Abs. 2 lit. b und d TROG 2016 neben der Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz vor allem die Vorsorge für die Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und an Flächen für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen, insbesondere durch Maßnahmen nach § 33 TROG.

(3) WIRTSCHAFT

- a) Die Gemeinde Nassereith sieht sich nicht nur als Wohnort, sondern auch als attraktiver Wirtschaftsstandort in der Region Imst – Umgebung und strebt eine entsprechende wirtschaftliche Entwicklung an. Dabei steht neben der Erhaltung und Stärkung der bestehenden Betriebe auch die Neuansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben im Zentrum der Bemühungen.
- b) Eine maßvolle Weiterentwicklung des gewerblich-industriellen Sektors im Gewerbegebiet ist möglich. Bei der Ansiedlung neuer Betriebe ist auf die Umweltverträglichkeit zu achten.
- c) Die Gemeinde sieht die Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung sowohl im Bereich des produzierenden Gewerbes als auch im Bereich des Tourismus. Dabei ist eine gegenseitige Störung weitestgehend zu vermeiden.
- d) Die Erhaltung und Stärkung der Landwirtschaft stellt ein wichtiges Ziel dar, womit die raumordnerischen Voraussetzungen zur Erhaltung, Fortführung und Aufwertung der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Nutzflächen geschaffen werden sollen.
- e) Zur Bewahrung und Steigerung der Lebensqualität wird als wesentliches Ziel die Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung angestrebt.

(4) FREIRAUM

Die bestehenden natürlichen bzw. naturnahen Landschaftsteile sowie die ökologisch wertvollen Bereiche stellen die Basis für einen intakten Naturhaushalt dar. Gemeinsam mit dem attraktiven Landschaftsbild bilden sie ein wesentliches Potential der touristischen Entwicklung der Gemeinde. Die Erhaltung und umweltverträgliche Nutzung dieser Ressourcen ist das Ziel der Gemeinde.

(5) VERKEHR

- a) Zur Verbesserung der Wohnqualität strebt die Gemeinde eine Verkehrsberuhigung an. Eine wesentliche Rahmenbedingung dafür sieht die Gemeinde in der

Errichtung des Tschirgant-Tunnels, die von Seiten der Gemeinde unterstützt wird.

- b) Der öffentliche Personennahverkehr soll gestärkt werden.
- c) Die Verbesserung der Parkplatzsituation im Ortszentrum von Nassereith wird angestrebt.

(6) INFRASTRUKTUR

- a) Entsprechend dem Masterplan zum Entwicklungskonzept „Gemeinde Nassereith 2025“ wird eine nachhaltige Nachnutzung des ehemaligen Hallenbadareals angestrebt.
- b) Als Ergänzung des bestehenden Freizeitangebotes strebt die Gemeinde die Errichtung von Einrichtungen für Gäste und Einheimische an, wobei vor allem auch die Bedürfnisse der Jugendlichen zu berücksichtigen sind.

(7) ORTSBILD

Ziel ist die Erhaltung und weitere Gestaltung des Ortsbildes, wobei insbesondere folgende Zielkriterien zu beachten sind:

- a) Erhaltung und Weiterentwicklung des Kulturzentrums „Fögerhaus“
- b) Revitalisierung leerstehender Gebäude zur Belebung im Ortszentrum
- c) Erhaltung der dörflich geprägten Siedlungsstruktur von Nassereith und Dormitz
- d) Erhaltung ortsbildprägender Gebäude, Ensembles, Plätze und Sichtbeziehungen

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die **landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL)** von einer dem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen FL01, FL02, FL03 dürfen die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden. Weiters gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen und sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 TROG 2016 besteht, ist in der **landwirtschaftlichen Freihaltefläche FL01** die Widmung von Sonderflächen gem. §§ 44 und 46 TROG 2016 für die Errichtung von Hofstellen und damit im Verbund stehenden Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen bzw. von bestehenden Hofstellen sowie weiters von Sonderflächen gem. § 47 TROG 2016 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen zulässig.

- b) Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen und sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 TROG 2016 besteht, ist in der **landwirtschaftlichen Freihaltefläche FL02** die Widmung von Sonderflächen gem. § 47 TROG 2016 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen zulässig.
- c) Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen und sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 TROG 2016 besteht, ist in **der landwirtschaftlichen Freihaltefläche FL03** die Widmung von Sonderflächen gem. § 47 TROG 2016 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen zulässig. Das Ausmaß des Gebäudes darf dabei 100 m² nicht überschreiten.
- (2) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die als **forstliche Freihalteflächen (FF)** ausgewiesenen Bereiche von einer dem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Neben den im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2016 zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, werden insbesondere Sonderflächenwidmungen für die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die für die ordnungsgemäße Jagd- und Forstwirtschaft benötigt werden, als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen.
- (3) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind in den **ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ)** lediglich die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zulässig.
- (4) Im Interesse des Landschaftsbildschutzes sind die **landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA)** von einer dem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen FA01, FA02, FA03, FA04, FA05, FA06, FA07 sind die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen jedenfalls zulässig. Weiters gelten folgende Bestimmungen:
- a) In der **landschaftlich wertvollen Freihaltefläche FA01** sind ausschließlich die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zulässig.
- b) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die **landschaftlich wertvollen Freihalteflächen FA02** von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Als mit dem Freihalteziel vereinbar werden Sonder- bzw. Vorbehaltsflächenwidmungen angesehen, die eine Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild aufweisen.
- c) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die **landschaftlich wertvollen Freihalteflächen FA03** von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen ist in der landschaftlich wertvollen Freihaltefläche FA03 die Widmung von Sonderflächen gem. § 47 TROG 2016 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen zulässig. Das Ausmaß des Gebäudes darf dabei 100 m² nicht überschreiten.

- d) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die **landschaftlich wertvollen Freihalteflächen FA04** von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Als mit dem Freihalteziel vereinbar werden Sonder- bzw. Vorbehaltsflächenwidmungen angesehen, die eine Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild aufweisen und insbesondere im Rahmen einer naturverbundenen Erholungsnutzung erfolgen.
- e) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die **landschaftlich wertvollen Freihalteflächen FA05** von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Als mit dem Freihalteziel vereinbar werden insbesondere Sonder- bzw. Vorbehaltsflächenwidmungen angesehen, die im Nahbereich der bestehenden Bebauungen erfolgen.
- f) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die **landschaftlich wertvollen Freihalteflächen FA06** von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen ist in der landschaftlich wertvollen Freihaltefläche FA06 die Widmung von Sonderflächen gem. § 47 TROG 2016 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen zulässig.
- g) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die **landschaftlich wertvollen Freihalteflächen FA07** von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen ist in der landschaftlich wertvollen Freihaltefläche FA07 die Widmung von Sonderflächen gem. §§ 44 und 46 TROG 2016 für die Errichtung von Hofstellen und damit im Verbund stehenden Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen bzw. von bestehenden Hofstellen sowie weiters von Sonderflächen gem. § 47 TROG 2016 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen zulässig.
- (5) Im Hinblick auf den Schutz und die Erhaltung der bereits genutzten bzw. künftig notwendigen Flächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung sind die als **Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung (FE)** von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig sind die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und §§ 42, 42a, 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.
- (6) In den sonstigen Flächen, d. h. außerhalb der baulichen Entwicklungsbereiche (vgl. § 4 Abs. 4) und außerhalb der als Freihalteflächen festgelegten Bereiche ist lediglich die Widmung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen gem. § 52 Abs. 1 TROG 2016 zulässig, sofern sich für die betreffende Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst ergibt.
- (7) In den Freihalteflächen gemäß Abs. 1 bis 5 und in sonstigen Flächen gemäß Abs. 6 sind abweichend von den ansonsten bestehenden Beschränkungen Baulandwidmungen, Vorbehaltsflächenwidmungen und in den betreffenden Bereichen nicht vorgesehene Sonderflächenwidmungen insoweit zulässig, als es sich um Widmungen nach § 4 Abs. 3 dritter, vierter und fünfter Satz entlang der absoluten Siedlungsgrenzen und festgelegten Siedlungsgrenzen handelt.

§ 4 Siedlungsentwicklung

- (1) Im Planungszeitraum von zehn Jahren wird ein Baulandbedarf für den Wohnbedarf der Bevölkerung und die Zwecke der Wirtschaft von ca. 1,2 - 2 ha ermittelt.
- (2) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die bereits als Bauland gewidmeten, unbebauten Flächen heranzuziehen. Weiters sind vorrangig innerörtlich gelegene, mit geringem Infrastrukturkostenaufwand erschließbare Flächen für die Bebauung vorzusehen. Die bauliche Entwicklung hat grundsätzlich bedarfsorientiert zu erfolgen.
- (3) Für jede darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind die im Ordnungsplan dargestellten Eignungsbereiche nach Maßgabe der jeweils angegebenen Hauptnutzungen und unter Berücksichtigung der angeführten Fristigkeiten sowie der jeweiligen Dichtefestlegungen heranzuziehen. Dabei dürfen die im Ordnungsplan dargestellten absoluten Siedlungsgrenzen durch Bauland-, Vorbehaltsflächen oder in den angrenzenden Bereichen nicht vorgesehene Sonderflächenwidmungen grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Widmungen zur Schaffung eines Bauplatzes im baurechtlichen Sinn, sofern das Grundstück an der absoluten Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. In diesem Fall ist durch Festlegungen im Bebauungsplan und zwar insbesondere durch Setzung von Baugrenzlinien eine Bauführung vor der absoluten Siedlungsgrenze auszuschließen. Die im Ordnungsplan vorgesehenen Siedlungsgrenzen stellen einen Grenzsaum dar, der durch Bauland- oder im anschließenden Bereich grundsätzlich nicht vorgesehene Vorbehalts- oder Sonderflächen überschritten werden darf, soweit dadurch außerhalb der Siedlungsgrenze keine eigenständige Bautiefe eröffnet wird und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.
- (4) Die Widmung von Bauland darf unter Maßgabe von Abs. 3 ausschließlich in den von absoluten Siedlungsgrenzen und Siedlungsgrenzen umfassten Bereichen erfolgen (bauliche Entwicklungsbereiche).
- (5) Für die Errichtung von öffentlichen Siedlungsgebieten unter Verwendung von bodensparenden Bauformen sind die im Ordnungsplan und Planzeichenerläuterung entsprechend ausgewiesenen Bereiche heranzuziehen.
- (6) Im Hinblick auf § 31a TROG 2016 kann die Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. b und d im Planungszeitraum durch das vorliegende Ausmaß der bereits als Bauland oder Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gewidmeten und noch unbebauten Grundflächen sowie durch Maßnahmen gem. § 10 Abs. 2 und 3 dieser Verordnung sichergestellt werden.
- (7) Bei der Widmung von Freizeitwohnsitzen sind unbeschadet der sonst zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen im Rahmen des TROG 2016 folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- a) Die Widmung von Freizeitwohnsitzen ist grundsätzlich nur außerhalb der öffentlichen Gemeindegemeindesiedlungsgebiete zulässig.
 - b) Die Widmung von Freizeitwohnsitzen kann weiters nur erfolgen, wenn
 - I. damit ein öffentliches Interesse verbunden ist. Ein öffentliches Interesse besteht z. B. darin, dass ein denkmalgeschütztes oder ortsbildprägendes, ggf. leerstehendes Objekt in seiner schützenswerten Substanz erhalten und revitalisiert werden kann.
 - II. in dem betreffenden Wohnhaus sich zumindest drei Wohneinheiten befinden, wovon mindestens eine Wohneinheit als Hauptwohnsitz genutzt wird.
 - III. der Eigentümer zum Kreis der gesetzlichen Erben des vormaligen Eigentümers gehört und ihm aufgrund geänderter Lebensumstände, insbesondere aufgrund beruflicher oder familiärer Veränderungen, eine Verwendung zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs nicht möglich oder zumutbar ist, die Wohnung oder das Wohngebäude ihm nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient und der Eigentümer im Hinblick auf besondere persönliche, insbesondere familiäre Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung der Wohnung oder des Wohnraums als Freizeitwohnsitz hat.
 - IV. es sich um nahe Angehörige von Personen aus der Gemeinde Nassereith handelt, welchen die Wohnung bzw. das Wohngebäude nicht der Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs dient, und wenn seitens dieser nahen Angehörigen im Hinblick auf besondere persönliche, insbesondere familiäre Verhältnisse ein Interesse an der Nutzung der Wohnung oder des Wohngebäudes als Ferienwohnsitz vorliegt.
 - c) Anlässlich der Änderung des Flächenwidmungsplanes für die Ermöglichung von Freizeitwohnsitzen ist zwischen der Gemeinde und dem jeweiligen Eigentümer eine privatrechtliche Vereinbarung zu abschließen, in der für die Gemeinde Nassereith das Vorkaufsrecht für das betreffende Grundstück vereinbart wird.
- (8) Die künftige Siedlungsentwicklung auf öffentlichen Grundflächen hat durch bodensparende Bauformen zu erfolgen. Dies ist durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan sicherzustellen.
- (9) Im Bereich der privaten Grundflächen werden bodensparende Bauformen angestrebt.
- (10) Für die künftige Siedlungsentwicklung werden hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:
- a) Die Neuerschließung von Baulandbereichen hat grundsätzlich durch öffentliche Straßen und Wege zu erfolgen. Wenn es die Sachlage erfordert und bei begründeten Ausnahmefällen, ist eine private verkehrsmäßige Erschließung maximal bis zur zweiten Bautiefe zulässig.

- b) Für Baulanderschließungen ist grundsätzlich eine Mindeststraßenbreite von 5,00 m vorzusehen, wobei für Verkehrsberuhigungsmaßnahmen geplante Engstellen möglich sind.
- c) Bei Baulanderschließungen ist eine schleifenförmige Wegführung anzustreben. Sollte die nicht möglich sein, ist jedenfalls eine LKW-fähige Umkehrmöglichkeit vorzusehen.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Bei Baulandwidmungen für wirtschaftliche Zwecke gilt § 4 Abs. 2 und 3 sinngemäß.
- (2) Im Hinblick auf die Erhaltung der Durchmischung von Wohnen und Wirtschaften einerseits und die Verbesserung der Nahversorgung andererseits, wird die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben sowie von nicht störenden produzierenden Gewerbebetrieben in den dafür lt. Planzeichenerklärung vorgesehenen Gebieten angestrebt. Dabei sind nach Möglichkeit auch leerstehende Gebäude heranzuziehen. Darüber hinaus ist auch die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe zu ermöglichen.
- (3) Im Hinblick auf die Erhaltung der bestehenden klein- bzw. mittelbetrieblichen Struktur der Tourismusbetriebe ist bei Bedarf die entsprechende Widmung von Tourismusgebiet bzw. als Sonderfläche zu ermöglichen, sofern dies nicht im Widerspruch zum Örtlichen Raumordnungskonzept und den Zielen der örtlichen Raumordnung steht. Allfällige Zu- und Umbauten in beengter Lage und bei verminderten Grenzabständen sind durch die besondere Bauweise im Zuge der Bebauungsplanung zu ermöglichen.
- (4) Als vorrangige Maßnahme zur Absicherung der wirtschaftlichen Entwicklung strebt die Gemeinde die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes an der Ing.-Kastner-Straße im Bereich der Gewerbebeerweiterungsflächen an.

Die Widmung, Vergabe und die Bebauung von Grundstücken im Gewerbegebiet erfolgt bedarfsorientiert und aufbauend auf ein konkretes Projekt.

Im Gewerbegebiet werden umweltverträgliche Produktionsbetriebe angesiedelt. Weiters ist das Gewerbegebiet zur Aussiedlung von Betrieben heranzuziehen, die bereits in der Gemeinde Nassereith in problematischen Ortslagen bestehen. Die Errichtung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben ist als Ergänzung zu produzierenden Gewerbebetrieben zulässig.
- (5) In den Innerortslagen sollen umweltfreundliche Gewerbebetriebe an ihren Standorten erhalten und durch nutzungskonforme Widmungen abgesichert werden.
- (6) Die landwirtschaftlichen Betriebe in Innerortslage sollen erhalten und durch nutzungskonforme Widmungen abgesichert werden. Allfällige Zu- und Umbauten in beengter Lage und bei verminderten Grenzabständen sind durch die besondere Bauweise im Zuge der Bebauungsplanung zu ermöglichen.

- (7) Die Errichtung von Aussiedlerhöfen ist nur in den entsprechenden Freihalteflächen zulässig.

§ 6 Verkehrsmaßnahmen

- (1) Im Zusammenhang mit Widmungsänderungen bzw. mit der Erlassung von Bebauungsplänen ist auf eine zweckmäßige, auf die geplante Nutzung abgestimmte innere bzw. äußere öffentliche Verkehrserschließung zu achten.
- (2) Im Siedlungsgebiet sind folgende Neu- bzw. Ausbaumaßnahmen von Verkehrswegen bzw. die Errichtung oder der Ausbau von Fuß- und Radwegen geplant:
- Vk01 - Geplante direkte Abfahrt bzw. Ortseinfahrt von der B189 Mieminger Straße bzw. Fernpass Straße B 179 vor dem Nassereithtunnel (südliche Ortseinfahrt)
 - Vk02 - Erschließung Badergasse - Roßweg
 - Vk03 - Erschließung Schulgasse West
 - Vk04 - Auffahrt auf die B189 Mieminger Straße
 - Vf01 - Verkehrswege für nicht motorisierten Verkehr
- (3) Im Planungszeitraum wird, gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit den zuständigen Dienststellen des Bundes oder Landes, zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse die Durchführung folgender Maßnahmen angestrebt:
- a) Herstellung einer zweckmäßigen inneren Erschließung in den baulichen Entwicklungsbereichen W05, W07, W08, W09, W10, W12, W15, W16, L09, L10, L11, L13, M05
 - b) Ausbau des öffentlichen Verkehrsangebotes im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde
 - c) Verkehrsberuhigende Maßnahmen im Ortszentrum
 - d) Attraktivere Gestaltung der Haltestelle Postplatz
 - e) Attraktivere Gestaltung der Ortseinfahrten
- (4) Bei Nebenstraßen ist im Sinne einer dorfgerechten Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Straßenraums, das Mischflächenprinzip für Auto- und Radfahrer und Fußgänger beizubehalten.

§ 7 Sonstige Infrastruktur

- (1) Die Freizeitanlage mit dem dauerhaft geschlossenen Hallenbad sowie dem Volleyballplatz, Spielplatz und Tennisplatz ist entsprechend dem Masterplan zum Entwicklungskonzept „Gemeinde Nassereith 2025“ eine zweckmäßige Nachnutzung zu forcieren.

- (2) Die Einrichtungen der sonstigen Infrastruktur sind vorausschauend auf die zu erwartenden Erfordernisse abzustimmen.

§ 8 Ortsbildschutz

- (1) Das innere und äußere Ortsbild ist durch baurechtliche und –empfehlende Maßnahmen langfristig zu schützen und zu verbessern. Vorherrschende Elemente des Dorfbildes sind bei der Erlassung von Bebauungsplänen möglichst zu berücksichtigen.
- (2) Im Bereich von Dormitz ist auf die dörflich geprägte Siedlungsstruktur Bedacht zu nehmen.

§ 9 Besondere behördliche Maßnahmen

- (1) Zur Umsetzung der Festlegungen der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist innerhalb von zwei Jahren nach seinem Inkrafttreten der Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und zu den Festlegungen in der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.
- (2) Bei der künftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die im Verordnungsplan sowie in der Planzeichenerklärung für die bauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Weiler getroffenen Festlegungen maßgebend.
- (3) Für künftige Änderungen des Flächenwidmungsplanes gelten insbesondere folgende Festlegungen:
 - a) Sofern in der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes nichts anderes vorgesehen ist, hat sich die Flächenwidmung an den bestehenden Widmungen zu orientieren.
 - b) Die im Verordnungsplan festgelegten Sondernutzungen sind im Flächenwidmungsplan durch eine entsprechende Widmungsfestlegung zur ermöglichen bzw. soweit diese bereits bestehen abzusichern. Bei Auflassung oder Verlegung der betreffenden Einrichtungen kann für den betreffenden Bereich eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung festgelegt werden.
 - c) Die Rückwidmungsflächen R01 (Sonderfläche Wasserabfüllanlage) und R02 (Siedlungsbereich am südlichen Ende der Badergasse/Roßbach) sind in Freiland rückzuwidmen.
- (4) Bei der Erlassung von Bebauungsplänen gelten insbesondere folgende Festlegungen:
 - a) Bebauungspläne sind zu erlassen, wenn dies im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung erforderlich ist.

- b) In den im Ordnungsplan mit dem Planzeichen „B!“ ausgewiesenen Bereichen ist die Erlassung von Bebauungsplänen verpflichtend.
- c) Zur Gewährleistung einer geordneten und Bodensparenden Bebauung, einschließlich der nachträglichen Verdichtung bestehender Bauformen, wird für unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 1.000 m² die Verpflichtung zur Bebauungsplanung gem. § 31b Abs. 1 TROG 2016 festgelegt.
- d) Die Erhaltung der im Ordnungsplan eingetragenen Verkehrsverbindungen ist durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung sicherzustellen.
- e) Bei der Erstellung von Bebauungsplänen, mit denen bodensparende Bauformen ermöglicht bzw. festgelegt werden, ist besonderes Augenmerk auf den dörflichen Charakter der jeweiligen Ortsteile zu legen.
- (5) Bebauungsregeln – textliche Festlegungen gem. § 31b Abs. 2 TROG 2016:
Für Grundstücke,
- die als Bauland gem. § 38 bzw. § 40 TROG 2016 oder als Sonderfläche gem. § 51 TROG 2016 gewidmet sind und
 - für die keine Bebauungsplanpflicht nach Abs. 4 lit b und c besteht und
 - ein Bebauungsplan nicht besteht,
- wird festgelegt:
- a) Höchstnutzfläche für Wohnzwecke: 300 m²
Im Fall eines Abbruchs und Wiederaufbaus bzw. Zu- und Umbaus darf die Höchstnutzfläche für Wohnzwecke die rechtmäßige Bestandsnutzfläche für Wohnzwecke um nicht mehr als 300 m² überschreiten.
- b) Höchstbaudichte für Wohnzwecke: 0,4 Nutzflächendichte
- c) Im Hinblick auf eine geordnete bauliche Entwicklung und eine Bodensparende Bebauung ist eine Mindestnutzfläche von 60 m² zu errichten.

§ 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. In diesem Zusammenhang wird grundsätzlich von einem Baubeginn innerhalb von 2 Jahren und einer Baufertigstellung innerhalb von 5 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 Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung sind privatrechtliche Vereinbarungen im Sinne des § 33 TROG 2016 zwischen Grundeigentümern und Gemeinde abzuschließen.

- (2) Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Grundflächen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. von Flächen für die Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen, von Flächen für öffentliche Nutzungen sowie für die erforderliche Infrastruktur und verkehrsmäßige Erschließung sind zwischen Gemeinde und Grundeigentümer im Sinne des § 33 TROG 2016 privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen (Vertragsraumordnung). Darin ist u. a. sicherzustellen, dass der Gemeinde die Verfügungsberechtigung über einen bestimmten Anteil der Grundflächen bzw. Wohneinheiten zu sozialverträglichen Preisen eingeräumt wird.
- (3) Im Sinne des § 33 Abs. 6 TROG 2016 ist vor der Erlassung eines jeden Bebauungsplanes zu prüfen, ob ergänzend zur Erreichung der Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes die Anwendung der Vertragsraumordnung notwendig ist, soweit in den jeweiligen Zählererläuterungen nichts anderes angegeben.

§ 11 Schlussbestimmungen

Die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes tritt gemäß § 66 Abs. 1 TROG 2016 mit dem Ablauf der Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat der Gemeinde Nassereith

Der Bürgermeister der Gemeinde Nassereith