

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT KITZBÜHEL

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN INHALTEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES

In den Erläuterungen werden einzelne Inhalte des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erklärt und näher definiert. Die Verweise auf Gesetzesbestimmungen beziehen sich auf das Tiroler Raumordnungsgesetz 2011.

1 FREIHALTEFLÄCHEN

§ 31 Abs. 1 lit. a Freihalteflächen

Nach § 27 Abs. 2 lit. h, i und j TROG 2011 ist es u.a. Ziel der örtlichen Raumordnung, Gebiete zu bewahren und zu erhalten, die

- für eine funktionierende Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung sind,
- einen hohen ökologischen Stellenwert besitzen,
- natürliche oder naturnahe Landschaftselemente und Landschaftsteile enthalten oder
- einen wichtigen Erholungsraum darstellen.

Bereiche, für die eine oder mehrere der obigen Funktionen vorliegen, müssen daher durch besondere Schutzmaßnahmen vor Inanspruchnahme durch eine diesen Zielen widersprechende Nutzung abgesichert werden. Dies erfolgt durch die Ausweisung von Freihaltegebieten. Eine Baulandwidmung ist in diesen Gebieten nicht zulässig.

Landwirtschaftliche Freihalteflächen

Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen sind diese Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 TROG 2011 und § 42 TROG 2011 im Freiland zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei den landwirtschaftlichen Freihalteflächen werden zwei Kategorien unterschieden.

Landwirtschaftliche Freihalteflächen 1:



Diese landwirtschaftlichen Flächen weisen gemäß den Erhebungen des Amtes der Tiroler Landesregierung (Überörtliche Rahmenseetzungen Kleinregion Kitzbühel) für die Landwirtschaft eine besonders hohe Wertigkeit auf. In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen 1 (FL 1) sind nur die im Freiland zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen zulässig. Weiters ist die Errichtung von Hofstellen und landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden auf entsprechenden Sonderflächen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Gebäude sind betriebswirtschaftlich notwendig und für den Antragsteller bestehen keine anderen zumutbaren, außerhalb der Freihalteflächen gelegenen Möglichkeiten.
- Der Standort steht nicht in Widerspruch zu den sonstigen Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung, insbesondere zu den Zielen gem. § 27 Abs. 2 lit. h, i und j TROG 2011 (Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete, Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile, Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume),
- Die Errichtung erfolgt im Nahbereich bestehender Siedlungen und Gehöfte. Als Nahbereich gilt jener Bereich, der eine klare siedlungsstrukturelle Zusammengehörigkeit von Baukörpern erkennen lässt, einen wirtschaftlich vertretbaren Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ermöglicht und durch keine bedeutenden, im Landschaftsbild ablesbaren topografischen Grenzen wie wichtige Geländekanten etc. durchschnitten wird.

Landwirtschaftliche Freihalteflächen 2:



In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen 2 (FL 2) sind neben den im Freiland zulässigen Gebäuden und baulichen Anlagen bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen zulässig:

- Sonderflächen für landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Nahbereich von Siedlungen bzw. bestehenden Hofstellen, sofern die Situierung, Größe und Gestaltung der Gebäude nicht den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2011 widerspricht. Für die Definition des Nahbereiches gelten die gleichen Bestimmungen wie bei den Freihalteflächen 1 (FL 1).
- Sonder- und Vorbehaltsflächen, die mit dem Freihalteziel vereinbar sind und aufgrund ihres Verwendungszweckes an einen besonderen Standort gebunden sind oder für die ein bestimmter Standort besonders geeignet ist.

Forstwirtschaftliche Freihalteflächen



Die forstwirtschaftlichen Freihalteflächen (FF) sind von einer dem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Zulässig ist die Widmung von Sonderflächen für touristische Einrichtungen wie Jausenstationen, jedoch ohne Beherbergung, sowie von Sonder- und Vorbehaltsflächen, wenn deren besonderer Nutzungszweck die Situierung im Wald erfordert (z.B. Jagd oder Forsthütten), sofern die Standortgunst und –eignung für die jeweilige Nutzung gegeben ist.

Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen



Die landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) sind von einer dem Ziel des Schutzes des Landschaftsbildes widersprechenden Bebauung freizuhalten. Bei der Widmung von Sonder- und Vorbehaltsflächen innerhalb dieser Bereiche

sind neben den anderen gesetzlichen Voraussetzungen vor allem die Auswirkungen auf das Landschaftsbild entsprechend zu prüfen.

Ökologisch wertvolle Freihalteflächen



Die ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ) sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Die Flächen sind daher von jeglicher Bebauung mit Ausnahme der im Freiland zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen freizuhalten. In den ökologisch wertvollen Freihalteflächen sind darüber hinaus nur zulässig:

- die Widmung von Sonderflächen für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude unter der Voraussetzung, dass keine etwa gleichwertigen Alternativstandorte außerhalb der ökologisch wertvollen Freihalteflächen verfügbar sind oder die baulichen Maßnahmen im unmittelbaren Nahbereich einer bestehenden Bebauung erfolgen (z.B. Zubau zu einem landwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäude) und die sonstigen Bedingungen für eine Sonderflächenwidmung gemäß § 47 TROG 2011, insbesondere die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit, erfüllt sind,
- die Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen gem. § 50 TROG 2011, sofern deren Errichtung mit dem Freihalteziel vereinbar ist.

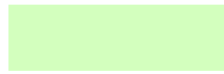
Vor der Widmung von Sonderflächen für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude oder für Sportanlagen in ökologisch wertvollen Freihalteflächen ist jedenfalls eine naturkundefachliche Stellungnahme einzuholen.

Erholungsräume



Als Erholungsräume (FE) wurden die Golfplätze, die Liegewiesen am Schwarzsee sowie die Skipisten ausgewiesen. In diesen Freihalteflächen ist die Neuerrichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die der Nutzung der Erholungsfläche zuwiderlaufen, nicht zulässig. Nicht zulässig ist jedenfalls die Errichtung von Beherbergungsbetrieben.

Sonstige Freihalteflächen



Flächen außerhalb der Siedlungsgrenzen und –ränder sowie außerhalb der nicht für eine stärkere bauliche Entwicklung geeigneten Weiler und peripheren Streulagen, für die sich aus sonstigen Grundlagen (überörtliche Rahmensetzungen, naturkundliche Bearbeitung) keine spezifischen Freihaltfunktionen ergeben, werden als sonstige Freihalteflächen festgelegt. Auf den sonstigen Freihalteflächen dürfen neben den im Freiland zulässigen Gebäuden und baulichen Anlagen nur Sonderflächen nach den §§ 43, 44, 46, 47, 50, 50a und 51 TROG 2011 und Vorbehaltsflächen gem. § 52 TROG 2011 gewidmet werden, wenn der Standort für die geplante Nutzung eine besondere Lagegunst aufweist und keine Widersprüche zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2011 gegeben sind.

2 SIEDLUNGSABGRENZUNG

Gemäß § 31 Abs. 1 lit. d und e TROG 2011 sind im Örtlichen Raumordnungskonzept das Ausmaß und die großräumige Anordnung des zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für die Zwecke der Wirtschaft erforderlichen Baulandes festzulegen.

Im Örtlichen Raumordnungskonzept wurden zwei unterschiedliche Abgrenzungen vorgesehen:

Maximale Siedlungsgrenze



Die maximale Siedlungsgrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile, für die eine Baulandwidmung erforderlich ist, nicht überschritten werden. Eine Baulanderweiterung über diese Grenze ist nur im für eine einheitliche Widmung des Bauplatzes entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen erforderlichen Mindestausmaß zulässig, sofern das Grundstück an der maximalen Siedlungsgrenze nicht sinnvoll unterteilt werden kann, oder um die für eine zweckmäßige

Bebauung notwendigen Abstandsflächen zu ermöglichen. In den zu erstellen- den Bebauungsplänen sind Festlegungen zur Sicherstellung der festgelegten maximalen Siedlungsgrenzen zu treffen, so dass Gebäude, für die eine Bau- landwidmung erforderlich ist, nicht vor der maximalen Siedlungsgrenze errichtet werden dürfen (z.B. Baugrenzlinien). Bei der Festlegung der Widmungsgrenze über die maximale Siedlungsgrenze hinaus zur Sicherung der einheitlichen Widmung ist auch mit zu berücksichtigen, dass Mauern und Einfriedungen vor der Baugrenzlinie zulässig sind.

Siedlungsrand



Der Siedlungsrand stellt einen Grenzsäum dar, der geringfügige Baulanderwei- terungen und bauliche Erweiterungen zulässt, soweit dadurch keine weitere Bautiefe außerhalb des Siedlungsrandes eröffnet wird und dies einer geordne- ten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtli- chen Raumordnung nicht zuwiderläuft.

Zu überörtlichen Verkehrsanlagen hin (Landesstraßen B und L, Bahntrasse) sowie zur Kitzbüheler Ache hin als markante topographische Grenze wurden Siedlungsgrenzen und –ränder nicht dargestellt.

Weiler



Kitzbühel weist mehrere periphere Ortsteile auf,

- die als geschlossene Ortschaften im Sinne des § 2 Abs. 21 TBO 2011 gelten oder
- in denen einzelne Grundparzellen oder der gesamte Ortsteil bereits als Bauland gewidmet waren.

Diese Ortsteile sollen zwar in ihrem Bestand erhalten bleiben, eine Siedlungs- erweiterung über die heute bereits gegebenen Außengrenzen hinaus soll je- doch nur in sehr eingeschränktem Maß erfolgen, da

- die Ortsteile weit abseits der zentralörtlichen Einrichtungen liegen und daher fast alle Wege zu diesen Einrichtungen die Inanspruchnahme ei- nes privaten Kfz erfordern,

- die infrastrukturelle Ausstattung (Verkehrerschließung, Leitungsinfrastruktur) teilweise unzureichend bzw. nicht auf eine größere Siedlungsentwicklung ausgelegt ist und
- die meisten dieser Ortsteile innerhalb der attraktiven Erholungslandschaft um Kitzbühel liegen, deren Freihaltung von einer weiteren Siedlungsentwicklung eine wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der touristischen Angebotsbasis von Kitzbühel darstellt.

Diese Ortsteile werden daher im Raumordnungskonzept nicht als Entwicklungsbereiche dargestellt, insbesondere auch, um die Ableitung längerfristiger Entwicklungsvorstellungen aus den bestehenden Siedlungsansätzen heraus zu vermeiden.

Neben diesem Verzicht auf eine Betonung der Entwicklungsfunktion dieser Ortsteile sollen jedoch die bestehende Bebauung wie auch einzelne, innerhalb des Siedlungsverbandes noch vorhandene Reserveflächen für eine (Neu-) Bebauung verfügbar sein, wenn insbesondere ein konkreter Eigenbedarf des Grundeigentümers oder eines im jeweiligen Ortsteil Ansässigen gegeben ist.

Im Plan zum Raumordnungskonzept wurden diese Bereiche daher nicht mit einer maximalen Siedlungsgrenze oder einem Siedlungsrand umschlossen, sondern mit einer violetten, strichpunktierter Linie abgegrenzt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Weiler:

- Schnitzernweg,
- Achrain,
- Barmleiten,
- Malern,
- Kirchberger Straße

Weiters um folgende peripheren Streulagen, für die die Möglichkeit der baulichen Nutzung unter den vorstehend genannten Bedingungen offengehalten werden soll:

- Kitzbüheler-Horn-Straße (Teilflächen der Gpn 2543, 2544, KG Kitzbühel Land),
- Widmoser (Gpn 1812/1, 1812/2, KG Kitzbühel Land),
- Fichterfeld (Gp 577/3, KG Kitzbühel Land).

Die Bedingungen für die Zulässigkeit einer Baulandwidmung innerhalb dieser Flächen sind in Anlage B im Punkt „Sonderbestimmungen zu den für eine stärkere bauliche Entwicklung nicht geeigneten Ortsteilen“ aufgeführt.

3 HINWEISE ZUR KÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNG UND ZUR KÜNFTIGEN BAULICHEN ENTWICKLUNG IN DEN ENTWICKLUNGSFÄHIGEN BEREICHEN

§ 31 Abs. 1 lit. d, e, g, j TROG 2011 Bauliche Entwicklung



Die Planzeichenverordnung für das Örtliche Raumordnungskonzept sieht Entwicklungssignaturen vor, mit denen Vorgaben für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (vorwiegend angestrebte Nutzung, Festlegungen zu Bauweise und Baudichte) sowie der zeitliche Rahmen für die künftige Siedlungsentwicklung in den einzelnen Siedlungsteilen festgelegt werden.

Die Signaturen sind in vier Felder geteilt:

- Das obere Feld schreibt den angestrebten Zeitraum einer Widmung bzw. Bebauung fest:

- z1 bauliche Nutzung des Bereichs bei gegebenem Bedarf möglich
- z2 bauliche Nutzung des Bereichs bei gegebenem Bedarf und zweckmäßiger Grundteilung / Erschließung möglich

Bei jenen Bereichen, die vorwiegend für eine öffentliche Nutzung bzw. Sondernutzung vorgesehen sind, wurde auf die Festlegung einer Zeitzone verzichtet.

- Das linke Feld gibt die vorwiegend anzustrebende Nutzung vor, die im Flächenwidmungsplan entsprechend umgesetzt und sichergestellt werden soll:

- W Vorwiegend Wohnnutzung
- G Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
- T Vorwiegend touristische Nutzung
- M Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- K Vorwiegend zentrumstypische Nutzung
- S Vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen

SF Vorwiegend Sondernutzung für Sport und Erholung

Ö Vorwiegend öffentliche Nutzung

Durch die Festlegung im Örtlichen Raumordnungskonzept wird bestimmt, dass im jeweiligen Gebiet überwiegend eine der angestrebten Nutzung entsprechende Widmung erfolgen soll. Dies schließt jedoch nicht aus, dass einzelne Grundstücke innerhalb des Gebietes aufgrund einer anderen Nutzung auch mit einer anderen Widmung belegt werden (z.B. Widmung einer Hofstelle als landwirtschaftliches Mischgebiet bzw. Sonderfläche Hofstelle in einem Bereich, für den überwiegend die Nutzung Wohnen angestrebt wird).

- Das rechte Feld beinhaltet einen für jede Nutzungskategorie durchlaufenden Zähler.
- Das untere Feld regelt die Intensität der Bebauung, wobei vier Stufen unterschieden werden:

D0 lockere Bebauung; angestrebte gebietsbezogene BMD höchst 1,1 – 1,6

Es handelt sich dabei um periphere Siedlungsgebiete mit wenig leistungsfähiger Verkehrserschließung und außerhalb der Fußläufigkeit zu zentralörtlichen Einrichtungen, in denen nur eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung vertretbar ist.

D1 überwiegend lockere Bebauung; angestrebte gebietsbezogene BMD höchst 1,6 – 1,9

Es handelt sich dabei um Siedlungsgebiete, die eine überwiegend lockere Einzelhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern aufweisen; eine maßvolle Verdichtung ist hier auf geeigneten Grundflächen möglich

D2 überwiegend dichte Bebauung; teilweise mehrgeschoßig

D3 dicht bebauter Siedlungskern

Der Zusatz „B!“ legt Gebiete mit der Verpflichtung zur Bebauungsplanung fest.

Bei jenen Bereichen, die vorwiegend für eine öffentliche Nutzung bzw. Sondernutzung vorgesehen sind, wurde auf die Festlegung einer Dichtezone verzichtet.

Die Bestimmungen stellen lediglich gebietsweise Festlegungen dar, die Vorgaben für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung bilden, die an der spezifischen örtlichen Situation zu prüfen und wenn notwendig dieser anzupassen sind.