

Verordnung der Gemeinde Lans zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Lans vom 03.08.2020, mit der das örtliche Raumordnungskonzept gem. § 31a TROG 2016 idgF fortgeschrieben wird:

Auf Grund der §§ 29 Abs. 1 und 2, § 31 und § 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes TROG 2016, LGBl. Nr. 101, wird verordnet:

1. Abschnitt

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 10 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Falls die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen. Die Fortschreibung hat auch die Überprüfung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz und einer Bedarfsprognose zu enthalten; die im Entwicklungsplan festgelegten Zeitzonen nach § 4 Abs. 3 und 5 sind gegebenenfalls dem tatsächlichen Bedarf neu anzupassen.
- (3) Der Verordnungsplan zur räumlichen Entwicklung im Maßstab 1:5.000 (Beilage A) bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung. Der Erläuterungsbericht mit Umweltbericht bildet mit den folgenden Plandarstellungen einen wesentlichen Bestandteil der fachlichen Begründung dieser Verordnung:
 - a) Bestandsaufnahme Flächennutzung und Baulandreserven M 1:5.000
 - b) Bestandsaufnahme Infrastruktur und Verkehr M 1:5.000
 - c) Naturkundliche Bearbeitung (Lebensraumtypenplan, Landschaftsbild und Erholungswerteplan, Naturwerteplan) M 1:5.000
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 68 Abs. 1 TROG 2016 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

2. Abschnitt

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

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

(1) Leitbild der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung:

Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung ist auf die raumordnungsfachlich sinnvolle und

finanzierbare öffentliche, soziale und technische Infrastruktur abzustimmen.

Das Ermöglichen von leistbarem Wohnen vor allem für Jungfamilien in einem von überdurchschnittlich von Bodenpreissteigerungen betroffenen Gebiet, wird als vordringliches Ziel im öffentlichen Interesse angesehen, um die soziale Komponente der Bevölkerungs- und Arbeitskräfteentwicklung abdecken zu können. Damit soll die Aufgabe zur Umsetzung von angemessenen Grundstückspreisen gemäß § 1 Abs. 2 lit. g bzw. § 27 Abs. 2 lit. d TROG 2016 erfüllt werden.

Es wird ein Anwachsen der Anzahl der Einwohner in der Gemeinde von derzeit ca. 1.060 auf ca. 1.230 bis zum Jahr 2030 angenommen.

In Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Planungszeitraum wird der Planungsrichtwert mit maximal 1.230 Personen und 490 Haushalten (bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen) festgesetzt.

(2) Leitbild der Wirtschaftsentwicklung

Aufgrund des primären Zieles der Schaffung und Erhaltung einer vitalen und selbständigen Gemeinde wird angestrebt, die wirtschaftliche Entwicklung entsprechend dem Bevölkerungswachstum von Lans voranzutreiben. Ein Hauptziel der Gemeinde besteht in der Verbesserung des Verhältnisses zwischen Arbeitsplätzen und erwerbstätiger Wohnbevölkerung. Deshalb ist ein stärkerer Zuwachs an Arbeitsplätzen als an erwerbstätiger Bevölkerung angestrebt. Neben der Erhaltung der bestehenden Arbeitsplätze (besonders auch in der Landwirtschaft) wird die Neuansiedlung von zusätzlichen Betrieben befürwortet. Insbesondere die Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben mit lokaler und regionaler Wirksamkeit sowie solcher, die zur Verbesserung der Versorgung von Lans beitragen, soll gefördert werden. Innerhalb des Dienstleistungssektors soll der Tourismus gestärkt werden, besonders auch als ergänzende Einkommensmöglichkeit landwirtschaftlicher Betriebe. Angestrebt ist eine Entwicklung in Richtung Gesundheits- und Erholungstourismus. Daneben soll die Naherholungsfunktion, die Lans für die Region erfüllt, sich besser als bisher in einer entsprechenden Wertschöpfung niederschlagen.

(3) Siedungsleitbild

Entsprechend dem gesetzlichen Gebot des Grundsparens ist das Siedungsleitbild auf eine Siedlungsentwicklung nach innen ausgerichtet. Durch möglichst effiziente Nutzung des bereits bestehenden Siedlungsgebietes soll eine Reduzierung des Bebauungsdruckes auf das Freiland erreicht werden. Jede bauliche Nutzung von Freiland muss besonders sorgfältig geprüft und abgewogen werden. Vorrang haben die Revitalisierung derzeit ungenützter Bausubstanz, die Nachverdichtung des gegebenen Baubestandes sowie die möglichst zweckdienliche und grundsparende Verbauung der aktuellen Baulandreserven. Bei der angestrebten Nachverdichtung ist jedoch auf die Erhaltung der hohen Wohnqualität und guten Durchgrünung des Siedlungsbereiches Rücksicht zu nehmen. Die Freihalteflächen an den Rändern des zusammenhängenden Ortsgebietes sind insbesondere zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungsteilen zu erhalten.

(4) Ökologisches Leitbild

Das Bewahren der hochwertigen kultur- und naturlandschaftlichen Flächen zur Erhaltung ihrer Artenvielfalt und ihrer ökologischen Qualität stellt ein Hauptziel des ökologischen Leitbildes dar. Die Lans umschließenden Grünzüge sind weitestgehend zu erhalten. Die Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft, z.B. der verbliebenen Streuobstwiesen ist anzustreben. Insbesondere ist auf die Bewahrung naturnaher und ökologisch besonders wertvoller Flächen und Strukturen zu achten, wie sie im naturschutzfachlichen Teil zum Örtlichen Raumordnungskonzept festgehalten sind (Flurgehölze, Feuchtgebiete, insbesondere in den Bereichen Mühlthal, Iglar Wiesen). Auch auf die Schonung der ökologisch hochwertigen Wald- und Waldrandgebiete ist Bedacht zu nehmen, besonders dort, wo sie auch einer intensiven Erholungsnutzung ausgesetzt sind (z.B. Bereich Seerosenweiher).

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

(1) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Ordnungsplan mit FL bezeichneten Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen sind in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen jedenfalls folgende Widmungen zulässig:

- a) Sonderflächenwidmungen nach § 44 und 46 TROG 2016 für die Errichtung von Hofstellen und Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofstellen und
- b) Sonderflächenwidmungen nach § 47 TROG 2016 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden.

(2) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Ordnungsplan mit FF bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen sind jedenfalls Sonderflächenwidmungen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen zulässig, die unmittelbar der forstwirtschaftlichen Nutzung oder der Wildhege und Jagdausübung dienen. Bei Flächen, die im Ordnungsplan als Waldflächen kenntlich gemacht sind, jedoch eine andere Freihaltfunktion aufweisen (FA, FÖ), gilt Satz 2 sinngemäß, wobei bei ökologisch wertvollen Freihalteflächen zusätzlich die Koordination mit der Naturschutzbehörde erforderlich ist.

Das Ausweisen von Waldspielplätzen, Einrichtungen für einen Waldkindergarten und dergleichen im Nahbereich bestehender Sport- und Erholungseinrichtungen ist zulässig.

Eine Erweiterung des bestehenden Golfplatzes zu Lasten von angrenzenden Waldflächen ist nicht zulässig.

(3) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sind die im Ordnungsplan mit FÖ bezeichneten Flächen von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Sonderflächen und Vorbehaltsflächen dürfen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie dem Schutz der Freihalteflächen dienen. Eine Erweiterung von bestehenden Gebäuden oder die Ausweisung von Sonderflächen ist weiters nur dann zulässig, wenn kein geeigneter, alternativer Standort vertretbar ist und eine positive Stellungnahme der Naturschutzbehörde vorliegt.

(4) 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. Im Bereich der für Erholungszwecke ausgewiesenen Zone beim Lanser See wird auf die ebenso vorliegende ökologische Wertigkeit hingewiesen. Bei Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ist gegebenenfalls die Koordination mit der Naturschutzbehörde erforderlich.

Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden folgende Freihalteflächen für Erholungszwecke mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen:

Freihalteflächen Erholungsräume:

FE 01 Golfplatz;

FE 02 Sportanlage

FE 03 Lanser See mit Hinweis auf gleichzeitig ökologische Wertigkeit

(5) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Verordnungsplan mit FA bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.

(6) 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 folgende sonstige Freihalteflächen mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen:

FS 1 Grünfläche

FS 2 Friedhof

FS 3 Parkplatz

FS 4 Gesundheitshotel, ergänzende Einrichtungen (Freifläche nördlich Lanser Hof zur Erweiterung des bestehenden Gesundheitshotelbetriebes vorwiegend für Erholungsangebote)

(7) Ungeachtet der in den Absätzen 1 bis 6 enthaltenen Beschränkungen, sind in den mit FL, FF, FA und FE bezeichneten Flächen geringfügige Baulandarrondierungen zulässig, sofern diese notwendig sind, um einen Bauplatz im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2016 zu schaffen und wenn dadurch jedenfalls keine neue Bautiefe eröffnet wird und kein Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 TROG 2016 vorliegt.

§ 4

Siedlungsentwicklung

(1) Das Ausmaß des Baulandes, das im Planungszeitraum zusätzlich für Wohnzwecke mit Ausnahme von Flächen für eine aktive Bodenpolitik erforderlich sein wird, beträgt ca. 1,5 ha.

(2) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die im Plan über die bauliche Entwicklung/Freihalteflächen dargestellten, bereits gewidmeten, unbebauten Flächen innerhalb der Siedlungsentwicklungsbereiche heranzuziehen. Weiters wird vorrangig eine Bebauung der innerörtlich gelegenen, mit geringem Aufwand an Infrastrukturkosten erschließbaren Flächen angestrebt.

(3) Im Übrigen sind bei Bedarf für die Siedlungsentwicklung die im Plan über die bauliche Entwicklung/Freihalteflächen dargestellten Eignungsbereiche unter Berücksichtigung der jeweils angegebenen Hauptnutzung sowie nach Maßgabe der festgelegten Zeitzonen und Dichtefestlegungen heranzuziehen. Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung 2018, ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen 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.

(4) Wenn eine Bebauung mit dem Freihaltezweck der betroffenen Freihalteflächen nicht ver-

einbar ist oder eine Bebaubarkeit auf Grund einer bestehenden Gefährdung insbesondere wegen der Lage in einer Gefahrenzone nicht gegeben ist, muss in Koordination mit der Abteilung Wildbach- und Lawinenverbauung mittels Flächenwidmungsplans (Freiland oder vergleichbare Sonderflächenkategorie) und/oder im gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung zu erlassenden Bebauungsplan (z.B. durch eine Baugrenzlinie, Festlegung einer Höhenlage) sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird oder vergleichbare Auflagen umgesetzt werden.

(5) Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässig.

a) Mit der Zeitzone Z0 im derzeitigen Freiland wird festgelegt, dass für das hiermit bezeichnete Gebiet eine Widmungsänderung von Freiland in Bauland nur vorgenommen werden darf, wenn das geplante Vorhaben im Einklang mit den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes steht, insbesondere dann, wenn ein aktueller und konkreter Eigenbedarf vorliegt, der Gemeinde dadurch keine unverhältnismäßigen zusätzlichen infrastrukturellen Mehrkosten erwachsen (bedarfs- und infrastrukturbezogen) und eine Deckung des Eigenbedarfs nicht im Rahmen bereits entsprechend gewidmeter Grundstücke möglich ist.

b) Gebiete der Zeitzone Z1 dienen dem unmittelbaren Bedarf.

c) Gebiete der Zeitzone Z2 dienen dem langfristigen Bedarf. Eine Widmung als Bauland bzw. die Erlassung von Bebauungsplänen ist zulässig, wenn neben dem Nachweis des tatsächlichen Eigenbedarfs auch die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur und die benötigte soziale Infrastruktur tatsächlich finanziell und rechtlich sichergestellt sind.

d) Gebiete der Zeitzone ZV gelten als Bereiche gemäß § 31 Abs.1 lit. f TROG 2016. Es sind dies langfristig gewidmete Baulandbereiche im Rechtsbestand, die erst nach Vorliegen weiterer Voraussetzungen bebaut werden können. Diese Flächen stellen vorübergehende Bauverbotsbereiche dar, die erst unter Berücksichtigung insbesondere folgender Bedingungen bebaut werden können:

- Schaffung von Flächenanteilen für den Wohnbedarf Ortsansässiger oder zum Zweck des geförderten Wohnbaus, insbesondere für Bauvorhaben in Boden sparender verdichteter Bauweise. Diese Regelung gilt auch, wenn nur ein Teil dieser Flächen gewidmet wird, die gemäß den baulichen Entwicklungsbereichen im Planungszeitraum vorgesehen sind. Ein Anteil an frei veräußerbaren Flächen kann dabei berücksichtigt werden. Oder
- ein Eigenbedarf für engste Familienmitglieder (gem. § 36a AVG) besteht. Oder
- dies der Absicherung einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde dient. Dazu zählen Maßnahmen, die der Verfügbarkeit von Flächen für die gewerbliche Nutzung in den bereits dafür vorgesehenen Bereichen dienen, zur Bereitstellung von Flächen für Grundstückstausch, die der Verbesserung der Verkehrserschließung außerhalb des jeweils gegenständlichen Entwicklungsbereiches oder der Schaffung von Flächen für öffentliche Zwecke, insbesondere zum Zweck der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen nach § 52 Abs. 1 TROG 2016 (Anm.: Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf) und dergleichen dienen.
- Sicherstellung einer ausreichenden zweckmäßigen und kostengünstigen Verkehrserschließung unter Berücksichtigung einer geordneten Gesamterschließung des umgebenden Siedlungsbereiches bzw. einer Einbindung in das öffentliches Wegenetz (Übertragung ins öffentliches Wegegut bzw. Freigabe für den öffentlichen Verkehr),
- ausreichende technische Infrastruktur- und Löschwasserversorgung

(6) Widmungen von bereits bebauten Liegenschaften bzw. im Fall von nur teilweise bebauten Liegenschaften mit eigenständig bebaubaren Reserveflächen können als Bauland ohne

vorübergehendes Bauverbot aufrecht erhalten bleiben, wenn mittels Bebauungsplans eine weitgehend bestandskonforme Bebauung abgesichert wird oder eine flächensparende und geordnete bauliche Entwicklung sowie eine effiziente Erschließung des Gebietes sichergestellt wird; für Zu-, Um- oder Ausbauten auf derartigen Liegenschaften gilt Abs. 8 zweiter und dritter Satz.

(7) Bei der jeweiligen Baudichte ist zwischen der Bebauung im geschlossenen Ortskern und den peripheren Bereichen zu unterscheiden. Dabei ist auf die gebietstypische Bebauung und eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende Verbauung Rücksicht zu nehmen.

Für die im Verordnungsplan festgelegten Dichten gilt:

D 0 = keine Dichtefestlegung (z.B. für Sondernutzungen)

D 1 = kleinstrukturierter Ein- und Mehrfamilienhausbau in offener Bauweise

D 2 = verdichteter Flachbau und moderater Geschößwohnungsbau

D 3 = Bebauung des Ortskernes in Abhängigkeit von Parzellenstruktur und Stellung im Straßenraum

(8) Für die im Verordnungsplan festgelegte Bebauungsplanpflicht (B!) gilt: Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung ab einer Nutzflächendichte von 0,4 NFD oder ab einer Parzellengröße von 500 m². Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Bauvorhaben für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude sowie Zubauten, mit denen die Baumasse gegenüber dem rechtmäßig bestehenden Gebäude, zum Zeitpunkt des Beschlusses des Gemeinderates, um insgesamt nicht mehr als 25 % vergrößert wird, sofern dies 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 läuft und einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes nicht entgegen steht. 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. Im Fall von Wegabtretungen im öffentlichen Interesse, kann abweichend davon eine aliquot höhere Dichte ermöglicht werden. Die Erstellung von Bebauungsplänen mit Dichtewerten von mehr als 0,4 NFD ist in besonders begründeten Ausnahmen für die Schaffung leistbaren Wohnraumes in Verbindung mit entsprechenden privatrechtlichen Verträgen zulässig.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

(1) Das Ausmaß des derzeit für wirtschaftliche Zwecke verfügbaren Baulandes wird für die Dauer des Planungszeitraums grundsätzlich als ausreichend erachtet.

Als Erweiterungsfläche für den gewerblich-industriellen Sektor ist die Fläche nördlich des bereits gewidmeten Gewerbe- und Industriegebietes, unter Wahrung eines Pufferbereiches zum bestehenden Wohnhaus, vorgesehen.

(2) Zur Unterstützung der Landwirtschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Förderung verstärkter Zusammenarbeit mit der heimischen Gastronomie- und Tourismuswirtschaft;

- Verstärkte Abgeltung externer Leistungen (Landschaftspflege); Förderung der Nutzung erneuerbarer Energieformen (z.B. Hackschnitzel) als zusätzlicher landwirtschaftlicher Einnahmequelle

(3) Zur Unterstützung des Gewerbe- und Dienstleistungssektors sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausrichtung des Gewerbegebietes auf regional/lokal orientierte Klein- und Mittelbetriebe, die keinen zusätzlichen Schwerverkehr im Ort und keine wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen für den umliegenden Erholungsraum mit sich bringen;
- Erhaltung bestehender Dienstleistungseinrichtungen im Ort.
- Erhaltung der ganzjährigen öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Lanser Sees als Badeanstalt und Eislaufplatz für Naherholungssuchende und Urlaubsgäste; Raumordnerische Absicherung der touristischen Leitbetriebe durch geeignete Festlegungen als Sonderflächen.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

(1) Zur Reduktion der negativen Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs soll der Umweltverbund (Öffentlicher Verkehr, Radfahrer, Fußgänger) gefördert werden.

Für zukünftige Siedlungsentwicklungen, welche zum Großteil in Form von inneren Verdichtungen stattfinden werden, sind die Erweiterung des untergeordneten Straßen- und Wegenetzes sowie die Errichtung von Gehsteigen, Fuß- und Radwegen vorausschauend durch eine schrittweise Bebauungsplanung festzulegen. Dabei ist besonders auf die Verbesserung der Netzwirkung etwa durch Verbindung von bestehenden Stichstraßen zu achten. Für eine effiziente und Boden sparende Nutzung des Baulandes sollen unmittelbar nebeneinander liegende Grundstückerschließungen vermieden werden. Die verkehrsmäßige Erschließung ist dem konkreten Bedarf entsprechend und im Einklang mit den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde vorzunehmen.

(2) Durch Ergänzungen soll die Attraktivität des Fußwegenetzes im Ortsgebiet verbessert werden. Attraktive alte Fußwege im Dorfbereich gemäß der Darstellung im Ordnungsplan sollen in Abstimmung mit den betroffenen Grundbesitzern reaktiviert werden. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger ist die Errichtung eines Gehsteiges beim Hackerhaus beabsichtigt.

Vf 01 Kralbergweg - Mülhseeweg

Vf 02 Bereich Römerstraße/Hackerhaus

Vf 03 Römerstraße zum Scheibeweg weiter zur Dorfstraße.

Vf 04 Scheibeweg - Kochholzweg

Vf 05 Bereich südlich Hermannstal

Vf 06 Kochholzweg - Römerstraße

Vf 07 Römerstraße – Schule

Vf 08 Oberes Feld

Die angeführten Verbesserungsmaßnahmen sind als grundlegende Zielsetzungen anzusehen. Sie können gegebenenfalls auch von der eingetragenen Situierung um bis zu einer Parzellentiefe abweichen, wenn dadurch eine gleichwertige Lösung sichergestellt ist.

(3) Für die Siedlungsgebiete ist der bedarfsgerechte Ausbau der Verkehrserschließung fortzuführen. Im Sinne einer vorausschauenden Infrastrukturplanung ist die Möglichkeit der Realisierung einer Verbindung vom Scheibeweg nach Westen zum Kochholzweg offen zu halten. Weiters soll eine Verbindungsstraße für mögliche Baulandreserven nördlich des Isserwirtes über eine Neuerschließung ab der L9 nördlich M-Preis und der Feuerwehr bis zum Kralbergweg offengehalten werden.

Vk 01 Bereich Scheibeweg

Vk 02 Verbindung Scheibeweg zum Kochholzweg

§ 7

Sonstige Infrastruktur

(1) In Abstimmung mit der angestrebten Gesamtentwicklung sind hinsichtlich der Wasserver- und der Abwasserentsorgung vordringlich folgende Maßnahmen geplant:

- Anpassung bzw. Ausbau der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den zukünftigen Bedarf;
- Hintanhalten der Bodenversiegelung – Förderung durchlässiger Bodenbeläge

(2) Für die Sicherstellung der Versorgung mit Energie und zur verstärkten Nutzung vorhandener erneuerbarer Energiepotentiale schließt sich die Gemeinde dem Energie- und Klimaschutzprogramm als e5-Gemeinde an.

(3) Innerhalb des Planungszeitraumes ist außerdem die Setzung folgender sonstiger infrastruktureller Maßnahmen vordringlich erforderlich:

- Erweiterung des bestehenden Kinderspielplatzes und Schaffung von zusätzlichen Spielmöglichkeiten.

§ 8

Schutz des Orts- und Straßenbildes

(1) Für den im Plan bauliche Entwicklung / Freihalteflächen ausgewiesenen historischen Kern von Lans sind örtliche Bauvorschriften gemäß § 27 Tiroler Bauordnung 2018 zu adaptieren.

Für das ausgewiesene Gebiet wird die Unterschutzstellung nach § 11 des Tiroler Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetzes (Schutzzone) angestrebt.

§ 9

Besondere behördliche Maßnahmen

(1) Zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan auf Widersprüche zu den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu überprüfen und innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Fortschreibung anzupassen oder neu zu erlassen.

(2) Für die Überarbeitung oder Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes gelten insbesondere folgende Festlegungen:

a) Es dürfen nur jene Bereiche sofort als Bauland aufgenommen werden, die in der Zeitzone 1 liegen oder bereits bebaut sind und für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind.

b) Bestehende Sonderflächen sind, sofern nicht die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufhebung der Widmung vorliegen (§ 43 Abs. 6 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016), wiederum als Sonder- oder allenfalls Vorbehaltsflächen für den betreffenden Verwendungszweck zu widmen. Sofern für die betreffende Nutzung eine Sonderflächenwidmung nicht mehr erforderlich ist, sind die betreffenden Flächen als Freiland zu widmen.

(3) Zwingend notwendig sind Bebauungspläne im Ortskern (Abgrenzung lt. Erhaltungszone des bisherigen Örtlichen Raumordnungskonzeptes) und in jenen Bereichen mit Bebauungsplanpflicht gemäß § 31 Abs. 5 TROG 2016 (Planzeichen „B!“) ab Parzellengrößen von mehr als 500 m², sowie in Siedlungsteilen mit mangelhafter Erschließung.

Eine ordnungsgemäße Erschließung ist dann gegeben, wenn die erforderlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung einer möglichen Baudichte des Siedlungsteiles ausreichender Qualitäten für den Fuß- und Radwegverkehr vorhanden sind, sowie der Platzbedarf für Bushaltestellen abgedeckt ist.

In den übrigen Bereichen für bauliche Entwicklung können Bebauungspläne erlassen werden, um eine der Umgebung bzw. den Planungszielen entsprechende Baustruktur oder eine Ressourcen schonende Erschließungs- und Parzellenstruktur abzusichern. Bei größeren, zusammenhängenden baulichen Entwicklungsflächen ist die Erstellung einer Bebauungsstudie mit Überlegungen zur Struktur, Gliederung, Erschließung und Anordnung von Freiflächen erforderlich.

Ausnahmen von einer Bebauungsplanpflicht liegen bei geringfügigen Zubauten unter Bedachtnahme auf die gebietstypische, bauliche Umgebung vor (z.B. Wintergarten, geringfügige Dachausbauten udgl.)

Bebauungspläne nach § 54 Abs. 6 TROG 2016 für im Freiland gelegene Gebäude sind in jenen Fällen erforderlich, die der Absicherung von Orts- und Landschaftsbild verträglichen Baustrukturen und der erschließungstechnischen Qualitäten und dem Interesse einer geordneten weiteren baulichen Entwicklung dienen.

Bei den Inhalten der bebauungsplanerischen Festlegungen ist insbesondere auf die Mindest- bzw. Maximalwerte von Baumassendichten, die Höchstwerte der Nettonutzfläche, der Geschosßanzahl und der Parzellengröße zu achten. Im Ortskern sind darüber hinaus die Stellung der Baukörper zum Straßenraum, Festlegungen zur Dachlandschaft und Elemente der Fassadengestaltung zu berücksichtigen.

§ 10

Besondere privatwirtschaftliche Maßnahmen

(1) Die Gemeinde beabsichtigt, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, die das Ziel verfolgt, Lanser Familien und in Lans Erwerbstätigen die Schaffung oder den Erwerb preisgünstigen Wohnraums zu ermöglichen.

(2) Zur Absicherung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes bildet der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern eine wichtige Rolle. Der Abschluss derartiger Vereinbarungen (Maßnahmen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der bereits ortsansässigen Bevölkerung, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Eigenbedarfs, der Bauverpflichtung und dergleichen) ist daher möglichst anzustreben.

Als Anwendungsgebiet für leistbares Wohnen bzw. für die Zwecke der Wirtschaft im Sinne der Vorgaben gemäß § 2 Abs. 2 dieser Verordnung sind jene Flächen heranzuziehen, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Konzeptes überwiegend als Freiland ausgewiesen sind. Die Freigabe für eine Bebauung mittels Flächenwidmungsplanänderung und/oder Erlassung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ist insbesondere dann zulässig, wenn

- Flächenanteile für den Wohnbedarf Ortsansässiger oder zum Zweck des geförderten Wohnbaus, insbesondere für Bauvorhaben in Boden sparender verdichteter Bauweise abgesichert werden. Diese Regelung gilt auch, wenn nur ein Teil dieser Flächen gewidmet wird, die gemäß den baulichen Entwicklungsbereichen im Planungszeitraum vorgesehen sind. Ein Anteil an frei veräußerbaren Flächen kann dabei berücksichtigt werden. Oder
- ein Eigenbedarf für engste Familienmitglieder (gem. § 36a AVG) besteht. Oder
- dies der Absicherung einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde dient. Dazu zählen Maßnahmen, die der Verfügbarkeit von Flächen für die gewerbliche Nutzung in den bereits dafür vorgesehenen Bereichen dienen, zur Bereitstellung von Flächen für Grundstückstausch, die der Verbesserung der Verkehrserschließung außerhalb des jeweils gegenständlichen Entwicklungsbereiches oder der Schaffung von Flächen für öffentliche Zwecke, insbesondere zum Zweck der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen nach § 52 Abs. 1 TROG 2016 (Anm.: Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf) und dergleichen dienen.

Ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² je Grundeigentümer ist eine Eignung als Vorbehaltsfläche für geförderten Wohnbau gemäß § 52a TROG zu prüfen. Als Basis zur Beurteilung der Grundstücksgröße bzw. der Grundeigentümer ist vom Katasterstand zum Zeitpunkt dieser Verordnung auszugehen.

Ausgenommen von der Regelung zum leistbaren Wohnen sind Flächen, die als sensibles Bauland einzustufen sind (das Orts- und Landschaftsbild störende Bauten), in peripheren Bereichen gelegen sind (Siedlungssplitter) oder eine nur eingeschränkte Erschließungsmöglichkeit aufwiesen.

§ 11

Inkrafttreten

Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während des Parteienverkehrs zur allgemeinen Einsichtnahme auf, es tritt gemäß § 68 TROG 2016 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat der Gemeinde Lans

Bürgermeister Dr. Benedikt Erhard

ANHANG ZÄHLERLEGENDE

L1 Ortskern mit Nutzungsmischung

Im Ortszentrum befinden sich in zentraler Lage öffentliche Gebäude, sowie eine Mischung aus Gastronomie, Dienstleistungen und kleinstrukturierte betriebliche Nutzungen. Zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung und zur Stärkung der Nutzungsvielfalt können landwirtschaftliche Mischgebiete, Kerngebiete oder Sonderflächen ausgewiesen werden. Dabei kommt der Widmung von eingeschränkten Mischgebieten gemäß § 40 Abs. 6 und 7 TROG 2016 oder von Widmungen mit Teilfestlegungen gemäß § 51 TROG 2016 eine besondere Bedeutung zu.

Das historisch gewachsene Gesamterscheinungsbild ist zu erhalten. Dazu zählen unter anderem dem Bestand entsprechende Festlegungen des Bebauungsplanes.

Über den Bestand hinausgehende Baumassendichten zur Absicherung der Zentrumsfunktion sind nur in Kombination mit entsprechend darauf beschränkten Widmungsfestlegungen zulässig.

L2 Erweiterungsflächen unter Berücksichtigung von bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen

Als Baulanderweiterungen im Anschluss an den Ortskern sind zentrale Siedlungsbereiche in den historisch gewachsenen, überwiegend landwirtschaftlich begründeten Parzellenstrukturen möglich.

Folgende Kriterien sind vor einer widmungsmäßigen Freigabe als Bauland bzw. vor Erstellung eines Bebauungsplanes zu erfüllen:

- Durchführung einer gesamthaften Planung (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Erschließungs- bzw. Bebauungsstudie) mit Umsetzung einer maßvollen Verdichtung
- Berücksichtigung des Straßen- und Ortsbildes
- Absicherung von Freiflächenanteilen zur Gestaltung des Straßenraumes oder Sicherstellung von attraktiven innerörtlichen Wegverbindungen
- Regelung des Stellplatzbedarfes

Ö1 Vorbehaltsfläche für soziale Infrastruktur

Dieser Bereich ist durch Ausweisung entsprechender Vorbehalts- bzw. Sonderflächen für öffentliche Nutzungen (Schule, Kindergarten, Gemeindeamt, öffentliche Grünflächen und dergleichen) sicherzustellen.

W1 zentrumsnahes Wohnen

Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Baustruktur neu bebaut oder baulich ergänzt werden. Im Zuge der Erstellung von Bebauungsplänen ist die Erschließung des betreffenden Gebietes mit verkehrsmäßiger und technischer Infrastruktur finanziell und technisch sicherzustellen.

W2 Bereiche für aktive Bodenpolitik der Gemeinde

Folgende Kriterien sind vor einer widmungsmäßigen Freigabe als Bauland bzw. vor Erstellung eines Bebauungsplanes zu erfüllen:

- Grundstückserwerb durch Gemeinde, gemeinnützige Wohnbauträger oder Bodenfonds bzw. Absicherung der Ziele durch gleichwertige rechtliche Instrumente
- Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 53 TROG 2016 idgF, bodenpreissteuernden Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, einer Bauverpflichtung und dergleichen
- Sicherstellung der verkehrsmäßigen und technischen Infrastruktur
- Sicherstellung von Flächen für den kurz-, mittel- und langfristigen Wohnbedarf
- Durchführung einer gesamthaften Planung (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie)
- Schaffung von Sonderflächen für öffentlich zugänglichen Grünraum (Park oder Spielplatz)

W3 Stabile periphere Bereiche

Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Baustruktur neu bebaut oder baulich ergänzt werden; dabei soll der Charakter der offenen Einfamilienhausstruktur beibehalten werden

W4 Stabile periphere Bereiche mit Auflagen betreffend Ort- und Landschaftsbild

Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Baustruktur neu bebaut oder baulich ergänzt werden; dabei soll der Charakter der offenen Einfamilienhausstruktur beibehalten werden.

In den für das Orts- und Landschaftsbild sensiblen Lagen sind mittels Bebauungsplans gebietstypische Elemente zu erhalten und verträgliche Ergänzungen der Baustruktur abzusichern.

G1 Gewerbegebiet

Für den Bereich der gewerblichen Nutzung ist durch entsprechende Widmungsfestlegungen eine Einschränkung auf bestimmte Arten von Betrieben sicherzustellen (z.B. betreffend Luftemissionen und Schwerverkehr). Als Betriebstyp sollen primär Flächen im Sinne einer Handwerkerzone oder für andere arbeitsplatzintensive Betriebe ermöglicht werden. In den Bebauungsplänen ist eine besonders bodensparende Bauweise abzusichern.

S1 Sondernutzung Feuerwehr, Polizei, Lebensmittelmarkt

Der ausgewiesene Bereich dient als Sondernutzung für die bestehenden Nutzungen Feuerwehr, Polizei und Lebensmittelmarkt. Dafür sind Widmungen im Sinne von Sonderflächen nach § 43 oder § 51 TROG 2016 idgF vorzunehmen.

S2 Touristische Sondernutzung Lanser Hof

Der ausgewiesene Bereich dient als Sondernutzung für den bestehenden Tourismusbetrieb „Lanser Hof“. Für den Bestand, allfällige betriebliche Erweiterungen und mögliche Nebennutzungen können Widmungen ausschließlich im Sinne von Sonderflächen nach § 43 TROG 2016 idgF vorgenommen werden.

S3 Sondernutzung Gesundheitszentrum

Der ausgewiesene Bereich dient als Sondernutzung für das bestehende Ambulatorium mit angeschlossenem Hotelbetrieb „Sonnenpark“. Dafür sind Widmungen im Sinne von Sonderflächen nach § 43 TROG 2016 idgF vorzunehmen.

S4 Sondernutzung Lanser See

Für den Bereich der Gebäude und baulichen Anlagen können zum Zweck der Erholungs- und Freizeitnutzung, sowie für untergeordnete gastronomische Einrichtungen, entsprechende Sonderflächen nach § 43 oder § 50 TROG 2016 idgF ausgewiesen werden. Die Abgrenzung der möglichen Sonderflächen ist auf Grund der gleichzeitig ökologisch und landschaftlich bedeutsamen Funktion des Lanser Sees mit der Naturschutzbehörde zu koordinieren.

S5 Sondernutzung Clubhaus Golfplatz

Für den Bereich des Clubhauses inklusive untergeordnete gastronomische Einrichtungen kann eine entsprechende Sonderfläche nach § 43 TROG 2016 idgF ausgewiesen werden.

S6 Sondernutzung Gemeindebauhof

Der ausgewiesene Bereich dient als Sondernutzung für den bestehenden Gemeindebauhof. Dafür ist ausschließlich eine Widmung als Sonderfläche nach § 43 oder Vorbehaltsfläche nach § 52 TROG 2016 idgF vorzunehmen.

S7 Sondernutzung Gasthof Vogelhütte

Der ausgewiesene Bereich dient als Sondernutzung für den bestehenden Gasthof „Vogelhütte“. Dafür ist ausschließlich eine Widmung als Sonderfläche nach § 43 TROG 2016 idgF vorzunehmen.

S7 Sondernutzung Lanser Alm

Der ausgewiesene Bereich dient als Sondernutzung für die bestehenden „Lanser Alm“. Dafür ist ausschließlich eine Widmung als Sonderfläche nach § 43 TROG 2016 idgF vorzunehmen.

ZÄHLERZUSATZ a

Teile dieses Siedlungsgebietes befinden sich in ausgewiesenen Wildbach-Gefährdungsbereichen. In Koordination mit der Dienststelle für Wildbach- und Lawinerverbauung ist abzuklären, inwieweit ein freizuhaltender Bereich mittels Flächenwidmungsplans (Freiland oder vergleichbare Sonderflächenkategorie) und/oder Bebauungsplan abzusichern ist (Baugrenzlinie, Höhenlage).