

GEMEINDE KEMATEN IN TIROL

FORTSCHREIBUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES

VERORDNUNG

Verordnung des Gemeinderates der GEMEINDE KEMATEN vom, mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und 2, § 31, § 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101/2016 wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die zeichnerische Darstellung der Inhalte des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt im Ordnungsplan mit der Bezeichnung „Örtliches Raumordnungskonzept 1. Fortschreibung“. Der Ordnungsplan sowie die „Festlegungen zur baulichen Entwicklung“ (Beilage A) bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne und der Textteil der Bestandserhebung sowie der „Umweltbericht zur strategischen Umweltprüfung“ bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- (3) Das Örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren ausgerichtet. Nach jeweils zehn Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- (4) Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 2

Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes

Auf Grundlage der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2016 werden für die räumliche Entwicklung der Gemeinde die nachstehenden grundsätzlichen Festlegungen getroffen:

(1) Freiraum

Zur Sicherung der vielfältigen Nutzungsansprüche an die Freiräume, insbesondere zur Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Produktions- und Vorsorgefunktion, der ökologischen Ausgleichsfunktion und der Erhaltung des Landschaftsbildes werden entsprechende Freihalteflächen ausgewiesen.

(2) Bevölkerungsentwicklung

Das Raumordnungskonzept ist betreffend Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb des Planungszeitraumes von 10 Jahren auf eine Bevölkerungsgröße von 3.200 Einwohnern (mit Hauptwohnsitz) und 1.440 Haushalten ausgerichtet.

(3) Siedlungsentwicklung

Grundsätzlich wird innerhalb eine Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt um eine Zersiedelung zu vermeiden. Dazu wird einerseits eine Mobilisierung der bestehenden Baulandreserveflächen angestrebt und andererseits eine bodensparende Bebauung unter Berücksichtigung ausreichender Freiraumstrukturen und der Maßstäblichkeit der gegebenen Bebauung verfolgt.

Die Siedlungsentwicklung hat unter Beachtung der bestehenden traditionellen Siedlungsstrukturen, der gegebenen Nutzungen und der infrastrukturellen Voraussetzungen zu erfolgen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes zu legen.

In Gebieten mit lockerer Einfamilienhausstruktur wird auf größeren, bereits verbauten Parzellen eine Nachverdichtung durch Zu- und Umbauten angestrebt.

Die Widmung von Flächen für die Errichtung von Freizeitwohnsitzen ist im Rahmen der Bestimmungen des TROG 2016 zulässig.

Detaillierte Vorgaben für die Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung der für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen Flächen sind in der Beilage A „Festlegungen zur baulichen Entwicklung“ festgelegt.

(4) Landwirtschaft

Zur Unterstützung einer positiven Entwicklung der Landwirtschaft sind die entsprechenden raumordnerischen Voraussetzungen zu schaffen, die der Absicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe dienen.

Die Absicherung einer ausreichenden Flächenbasis für die landwirtschaftliche Entwicklung erfolgt durch die Ausweisung von landwirtschaftlichen Freihalteflächen.

(5) Gewerbe / Handel / Dienstleistung

Die gegebenen Standortvorteile sind durch die vorhandenen Gewerbegebiete bestmöglich zu nutzen.

Für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bietet sich vor allem die Erweiterung des Gewerbegebietes Kematen Nord an, das noch über großflächige Reserveflächen verfügt.

Eine effiziente, flächendeckende Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich wird angestrebt, wobei insbesondere die Versorgungsstruktur in den Erweiterungsgebieten fokussiert wird.

Sonderflächen für Großformen des Handels (Einkaufszentren) sind nicht zulässig.

(6) Tourismus

Es wird eine weitere Verbesserung der Anbindung an die Tourismusregion des Sellraintales und die Erhaltung und standortmäßige Absicherung der touristischen Betriebe und Einrichtungen angestrebt.

(7) Verkehr

Durch die Attraktivierung der öffentlichen Verkehrsmittel und den Ausbau von Fuß- und Radwegen sollen der öffentliche Personennahverkehr sowie der Radfahrer- und Fußgängerkehr gestärkt werden, während eine Förderung des motorisierten Individualverkehrs vermieden werden soll.

Eine wichtige Zielsetzung ist die Verbesserung der Rad- und Fußwegverbindung des Kemater Siedlungsgebietes an den Inntalradweg und das Innufer sowie innerhalb des Ortsgebietes.

Der Lärmschutz entlang der L13 Sellraintaler Straße soll mittels Errichtung von Lärmschutzbauten verbessert werden. Dabei sind im Zuge der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung die entsprechenden Maßnahmen zum Lärmschutz sicherzustellen.

(8) Soziale Infrastruktur

Eine ausreichende und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Einrichtungen auf dem sozialen, bildungsmäßigen, kulturellen und sportlichen Sektor wird angestrebt. Diese Einrichtungen können auch gemeindeübergreifend durch Verbände u. ä. sichergestellt werden.

(9) Technische Infrastruktur

Die ordnungsgemäße und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie die Müllentsorgung der Gemeinde sind zu erhalten und bedarfsorientiert weiterzuentwickeln.

Für die im Freiland liegenden, derzeit nicht an die Ortskanalisation angeschlossenen Objekte ist eine dem Stand der Technik gemäße Entsorgung anzustreben.

Erneuerbare Energieträger, insbesondere Sonnenenergie und Biomasse, sollen künftig verstärkt genutzt und gefördert werden.

(10) Ortsbildschutz

Die Erhaltung und weitere Gestaltung des Ortsbildes ist durch entsprechende Bebauungsplanung zu gewährleisten, wobei insbesondere folgende Zielsetzungen zu beachten sind:

- Erhaltung und Schaffung von klar definierten Siedlungsrändern
- Erhaltung der dörflich geprägten Siedlungsstruktur des Ortes und des Weilers Afling
- Erhaltung ortsbildprägender Gebäude, Ensembles, Plätze und Sichtbeziehungen

§ 3 Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die ausgewiesenen Freihalteflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen, ökologisch besonders wertvoller Flächen, natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sowie zusammenhängender Erholungsräume (gem. § 27 Abs. 2 lit. h, i, j und k TROG 2016) von einer diesen Zielen widersprechende Bebauung freizuhalten, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.
- (2) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen dürfen die nach § 41 Abs. 2 sowie §§ 42, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden. Weiters gelten folgende Bestimmungen:
 - a) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen FL01 ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2016 die Ausweisung von Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude gemäß § 47 TROG 2016 zulässig, sofern es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt.
 - b) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen FL02 ist die Ausweisung von Sonderflächen für Hofstellen und sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude gemäß §§ 44, 47 TROG 2016 unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2016 zulässig, sofern es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt. Sonderflächenwidmungen für landwirtschaftliche Sondernutzungen sind zudem nur dann zulässig, wenn die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind und die Sonderflächenwidmungen in einer Randlage zum Siedlungsgebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gehöften erfolgen.
 - c) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen FL03 sind keine Widmungen zulässig, die eine bauliche Entwicklung ermöglichen, welche die Errichtung anderer als nach § 41 Abs. 2 sowie §§ 42, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen ermöglicht.
- (3) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die ausgewiesenen landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig sind die nach § 41 Abs. 2 sowie §§ 42, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. 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. Die Widmung von Vorbehaltsflächen gem. § 52 a TROG 2016 (Vorbehaltsflächen für objektgeförderten Wohnbau) ist jedenfalls nicht zulässig.

- (4) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die im Ordnungsplan ausgewiesenen ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig sind die nach § 41 Abs. 2 sowie §§ 42, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.
- (5) Die ökologisch wertvollen Flächen sind in ihrem Bestand zu sichern, in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit zu erhalten und gegebenenfalls zu verbessern.
- (6) Im Hinblick auf den Schutz der forstlichen Nutzbarkeit, sind die im Ordnungsplan ausgewiesene forstliche Freihalteflächen (FF) von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig sind die nach § 41 Abs. 2 sowie §§ 42, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Jedenfalls zulässig ist auch die Widmung von Sonderflächen für forstliche Einrichtungen sowie von Sonderflächen für jagdliche Einrichtungen, sofern die Standortgunst und –eignung für die jeweilige Nutzung gegeben ist.
- (7) Jene Flächen, die nicht als Freihalteflächen festgelegt sind 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 TROG 2016 zulässig, wenn deren Errichtung in keinem Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2016 und den Zielsetzungen dieser Verordnung steht und der jeweilige Standort für die angestrebte Nutzung eine besondere Eignung aufweist.
- (8) In den Freihalteflächen und in sonstigen Flächen sind abweichend von den ansonsten bestehenden Beschränkungen jedenfalls Baulandwidmungen, Vorbehaltsflächenwidmungen und in den betreffenden Bereichen nicht vorgesehene Sonderflächenwidmungen insoweit zulässig, als es sich um Widmungen im Sinne des § 4 Abs. 2 bzw. 3 dieser Verordnung handelt.

§ 4 Siedlungsentwicklung

- (1) 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. 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 bedarfsorientiert heranzuziehen.

- (2) Die maximalen Siedlungsgrenzen dürfen durch Bauführungen nicht überschritten werden. Bauland-, Vorbehaltsflächen- und im anschließenden Bereich unzulässige Sonderflächenwidmungen über die maximalen Siedlungsgrenzen hinaus sind nur in jenem Umfang zulässig, als das Grundstück an der Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig im Sinne des § 15 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 2011 unterteilt werden kann, oder um die für eine zweckmäßige Bebauung notwendigen Abstandsflächen zu ermöglichen.
- (3) Der Siedlungsrand stellt einen Grenzsaum dar, der geringfügige Baulanderweiterungen und bauliche Erweiterungen zulässt, soweit dadurch keine weitere Bautiefe außerhalb des Siedlungsrandes eröffnet wird.
- (4) Auf größeren, bereits verbauten Parzellen ist eine Nachverdichtung durch Zu- und Umbauten anzustreben.
- (5) Das Ausmaß des für den Wohnbedarf erforderlichen Baulandes beträgt aufgrund des prognostizierten Wohnungsbedarfes im Planungszeitraum in etwa 5,3 ha.
- (6) Wie bei der Bebauung der vorhandenen Baulandreserven, so ist auch bei der baulichen Nutzung der Siedlungserweiterungsgebiete eine bodensparende Bauweise anzuwenden um eine geordnete, bodensparende und daher schrittweise Bebauung zu gewährleisten.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

(1) Landwirtschaft

- a) Ausgedehnte zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen werden durch Ausweisung als landwirtschaftliche Freihalteflächen für die agrarische Produktion gesichert.
- b) Soweit es sich um funktionsfähige und standortmäßig vertretbare Landwirtschaften in Ortslage handelt, ist deren Bestand durch eine nutzungskonforme Widmung abzusichern. Die Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe in Afling ist anzustreben.
- c) Allfällige Zu- und Umbauten im Bereich landwirtschaftlicher Betriebe in beengter Lage und bei verminderten Grenzabständen sind durch die Festlegung der besonderen Bauweise im Bebauungsplan bzw. durch Baugrenzl意思 zu unterstützen.

- d) Die nach § 3 in den Freihalteflächen zulässigen landwirtschaftlichen Bauführungen sind nur bei gegebenen standortmäßigen Voraussetzungen zulässig.

(2) Gewerbe / Handel / Dienstleistung

- a) Die grundsätzliche Ausrichtung der wirtschaftlichen Entwicklung soll entsprechend dem im Erläuterungsbericht zum Örtlichen Raumordnungskonzept, Kapitel 9 „Wirtschaftsentwicklung“, genannten Entwicklungsleitbild erfolgen.
- b) Bestehende Klein- und Mittelbetriebe in Innerortslage sollen erhalten bzw. durch entsprechende Widmungen abgesichert werden.
- c) Für die Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben sind die bestehenden Gewerbe- und Mischgebietsreserven im südlichen Gewerbegebiet heranzuziehen. Des Weiteren stehen für gewerbliche Nutzungen die großen Reserveflächen im Erweiterungsgebiet Gewerbegebiet Kematen Nord zur Verfügung.
- d) Für Einrichtungen der Nahversorgung ist eine zentrumsnahe bzw. fußläufig erreichbare Lage anzustreben.

(3) Tourismus

- a) Die bestehenden Tourismusbetriebe und touristischen Einrichtungen sind durch entsprechende Widmungen in ihrem Bestand abzusichern. Allfällige Zu- und Umbauten in beengter Lage und bei verminderten Grenzabständen sind gegebenenfalls im Zuge der Bebauungsplanung durch die Festlegung der besonderen Bauweise zu erleichtern.

§ 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- und Ausbaumaßnahmen von Verkehrswegen bzw. die Errichtung oder der Ausbau von Fuß- und Radwegen geplant:
- Vk01 – Ausbau Pulverrauthweg
 - Vk02 – Ausbau Dr.-Rudolf-Ostermann-Weg
 - Vk03 – Ausbau Industriestraße
 - Vf01 – Ausbau des Gehweges entlang der Melach

- Vf02 – Verbesserung der Situation für den nichtmotorisierten Individualverkehr (Mehrzweckstreifen, Radweg, Gehsteig etc.) entlang der Bahnhofstraße und der Dorfstraße
 - Vf03 – Errichtung eines kombinierten Fuß- und Radweges zwischen der Oberinntaler Straße und der Kreuzung zwischen dem Melachweg und der Sellrairner Straße.
- (3) In allen baulichen Entwicklungsbereichen ist bei einer künftigen baulichen Entwicklung die innere verkehrsmäßige Erschließung sicherzustellen.
- (4) Der Ausbau des öffentlichen Verkehrs ist im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zu unterstützen. Dementsprechend sind folgende Maßnahmen anzustreben:
- Bewusstseinsbildung der Bevölkerung und
 - weitere verkehrsberuhigende Maßnahmen im Ortszentrum
- Beim Bahnhof Kematen ist der Ausbau des Park & Ride-Platzes vorgesehen (P01).
- (5) Bei Nebenstraßen ist im Sinne einer dorfgerechten Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Straßenraums, das Mischflächenprinzip für Auto- und Radfahrer und Fußgänger beizubehalten.

§ 7

Technische und soziale Infrastruktur

(1) Allgemeines zur Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Im Zusammenhang mit Widmungsänderungen bzw. mit der Erlassung von Bebauungsplänen ist auf eine zweckmäßige, auf die geplante Nutzung abgestimmte Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu achten. Sofern erforderlich sind zwischen Grundeigentümer und Infrastrukturbetreiber entsprechende Verträge abzuschließen, in denen die erforderlichen Rechte für die Nutzbarkeit der, für die Errichtung und Wartung der erforderlichen Infrastruktur notwendigen Flächen sichergestellt werden.

(2) Wasserversorgung

Für die im Planungszeitraum angestrebte Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftliche Entwicklung sind die Einrichtungen für eine ordnungsgemäße und bedarfsgerechte Wasserversorgung sicherzustellen.

(3) Abwasserentsorgung

- a) Die Infrastruktur zur Abwasserentsorgung ist laufend zu aktualisieren, um den erreichten hohen Standard beibehalten zu können.
- b) Um eine ordnungsgemäße und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung zu gewährleisten, hat bei Siedlungserweiterungen ein fortschreitender Ausbau des öffentlichen Kanalnetzes zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden hat die Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

(4) Soziale Infrastruktur

Im Hinblick auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sind die entsprechenden Flächen für öffentliche und soziale Einrichtungen sicherzustellen.

§ 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.

§ 9 Behördliche Maßnahmen

- (1) Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der Flächenwidmungsplan neu zu erlassen oder der bestehende Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 und zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.
- (2) Im neu zu erlassenden Flächenwidmungsplan sind die bereits bisher als Bauland gewidmeten Flächen grundsätzlich wiederum als Bauland aufzunehmen.
- (3) Jedenfalls sind bei der Erlassung bzw. Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes folgende Festlegungen zu treffen bzw. bei Erlassung von Bebauungsplänen umzusetzen:

- a) Bereiche, in denen für die bauliche Entwicklung die Zeitzone 0 festgelegt ist und die noch nicht als Bauland, Sonder- oder Vorbehaltsfläche gewidmet sind, verbleiben zunächst im Freiland. Eine Widmung als Bauland, Sonder- oder Vorbehaltsfläche erfolgt nur bei konkretem Bedarf und bei Sicherstellung der erschließungstechnischen, infrastrukturellen und sonstigen gem. Beilage A vorgesehenen Voraussetzungen.

Sofern derartige Bereiche bereits derzeit als Bauland, Sonder- oder Vorbehaltsfläche gewidmet sind, werden diese Bereiche bei Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes entsprechend den Vorgaben im örtlichen Raumordnungskonzept wiederum als Bauland-, Sonder- oder Vorbehaltsfläche gewidmet. In diesem Fall darf bei Vorliegen einer Bebauungsplanverpflichtung allerdings der Bebauungsplan erst erlassen werden, wenn ein konkreter Bedarf an der baulichen Nutzung besteht und die erschließungstechnischen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür sichergestellt sind.

- b) Im Gemeindegebiet bestehen öffentliche Nutzungen und Sondernutzungen, welche als Vorbehaltsflächen bzw. Sonderflächen gewidmet sind. Die öffentlichen Einrichtungen bzw. Sondernutzungen sind betreffend die Widmungsfestlegung zu überprüfen und erforderlichenfalls im künftigen Flächenwidmungsplan hinsichtlich der Widmungskategorie neu zu bestimmen.
- c) Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist im gesamten Ortskern, d. h. in den baulichen Entwicklungsbereichen K01, Ö03, Ö04 sowie in den baulichen Entwicklungsbereichen W08, W09, W11, W12, W13, L02 (zum Teil), L05, L06, M01, M02, M03, M05, M06, M08, und G04, G05 verpflichtend.
- d) Weiters ist die Erlassung von Bebauungsplänen verpflichtend, wenn dies im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung erforderlich ist, insbesondere wenn die Bebauung auf Grundstücken größer als 1.000 m² erfolgt bzw. wenn auf einem Grundstück mehr als 5 Wohneinheiten errichtet werden können.

Darüber hinaus ist die Erlassung von Bebauungsplänen in einem Planungsgebiet verpflichtend, soweit nachfolgende Planungskriterien erforderlich sind:

- Sicherstellung einer ausreichenden und geordneten verkehrsmäßigen Erschließung,
- Schaffung von zweckmäßig zu verbauenden Bauplätzen (Grundstücksneuordnung, Baulandumlegung),
- Sicherstellung einer Boden sparenden Bebauung bei derzeit noch unbebauten Grundstücken sowie Nachverdichtung in locker verbauten Gebieten,
- Erzielung von maßstabsgerechten Bebauungsformen unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Ortsstruktur,

- Sicherstellung einer ausgewogenen Bebauung zum Schutze des Orts- und Straßenbildes.

§ 10

Besondere privatwirtschaftliche 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 strebt die Gemeinde privatrechtliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern im Sinne des § 33 TROG 2016 an.
- (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) Verträge nach Abs. 2 sind jedenfalls anzuwenden bei der Neuwidmung von Baulandflächen bzw. bei der Erlassung von Bebauungsplänen in den entsprechend festgelegten Entwicklungsbereichen. Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit der Erlassung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 3 lit. d dieser Verordnung die Notwendigkeit der Vertragsraumordnung nach Abs. 2 zu prüfen und bei Bedarf anzuwenden.

§ 11

Schlussbestimmungen

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 68 TROG 2016 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Gemeinde Kematen i. T.

Der Bürgermeister:

Festlegungen zur baulichen Entwicklung

(Beilage A)

Grundsätzlich wird festgehalten, dass sich im baulichen Entwicklungsbereich G01 der Seveso III-Betrieb TUNAP Cosmetics befindet. Vom AdTL, Abt. Emissionen Sicherheitstechnik Anlagen (ESA) wurde mit 01.12.2016 der Gefährdungsbereich festgelegt (siehe Abb. 1). In den davon betroffenen Entwicklungsbereichen (siehe unten) wurde auf diesen Umstand hingewiesen.



Abb. 1 Darstellung SEVESO Gefährdungsbereich von TUNAP Cosmetics (Quelle: ESA, 27.03.2015)

Gem. §3 Abs. 3 TBO 2011 sind im Gefährdungsbereich eines Seveso-Betriebes der Neu-, Zu- und Umbau und die sonstige Änderung von Gebäuden mit Ausnahme von Gebäuden nach § 39 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 sowie die Errichtung und die Änderung von sonstigen baulichen Anlagen nur unter der Voraussetzung zulässig, dass durch die Anordnung oder die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der sonstigen baulichen Anlage, durch sonstige bauliche Vorkehrungen in deren Bereich oder durch bestimmte organisatorische Vorkehrungen, wie insbesondere durch ein Sicherheitskonzept, gewährleistet ist, dass keine schwere Unfälle bewirkt und das Risiko oder die Folgen solcher Unfälle höchstens unwesentlich vergrößert bzw. verschlimmert werden können. § 3 Abs. 1 dritter und vierter Satz und 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 sind anzuwenden.

Gebiete mit vorwiegender Wohnnutzung

W01 Praxmarerweg - Melachweg

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- D1 Überwiegend lockere Bebauung

Beim Wohngebiet W01 Praxmarerweg – Melachweg handelt es sich um einen durch Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungsbereich. Alle vorhandenen Gebäude werden rein für Wohnzwecke genutzt. Typisch für dieses Wohngebiet ist die freistehende Anordnung des Baubestandes (Dichtezone D1).

Die zukünftige Bebauung der noch vorhandenen Baulandreserven sollte nach ähnlichen bebauungstypologischen Maßstäben erfolgen. Jedoch ist darauf zu achten, dass die Einzelobjekte möglichst in flächensparender Bauweise errichtet werden.

Der nördliche Teilbereich des Wohngebietes W01 wird vom Gefährdungsbereich des nördlich des Melachweges gelegenen Seveso III-Betriebes TUNAP Cosmetics berührt. Für die in diesen Bereichen geltenden Sonderbestimmungen wird auf die allgemeinen Hinweise zu Beginn der Beilage A hingewiesen.

W02 Huberangerweg – Fritz-Arnold-Weg

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- D2 Überwiegend mittlere Baudichte

Siedlungsbereich beidseits des Huberangerweges und des Fritz-Arnold Weges. Hier sind dichtere Bauformen vorherrschend (Dichtezone D2). Alle in diesem Wohngebiet befindlichen Gebäude sind vorwiegend durch Wohnnutzungen charakterisiert, zum Teil sind auch Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Dementsprechend ist die Wohnnutzung als vorherrschende Nutzungsart auch in Zukunft beizubehalten.

W03 Dr.-Rudolf-Ostermann-Weg – Bahnhofstraße

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- D2 Überwiegend mittlere Baudichte

Der bauliche Entwicklungsbereich W03 umfasst Teile des Siedlungsbereichs zwischen dem Dr. Rudolf Ostermann Weg und der Bahnhofstraße. Im Bereich zwischen dem Mitterweg und dem Sandbichlweg gelten die Festlegungen beidseits der Bahn-

hofstraße. Charakteristisch ist hier ähnlich wie im baulichen Entwicklungsbereich W02 die Bebauung mit verdichteten Wohnbauformen. Des Weiteren befindet sich dort die sog. Südtirolersiedlung, die unter Denkmalschutz gestellt ist.

Entsprechend der bisherigen Nutzung ist dieses Gebiet auch künftig für die Wohnnutzung zu verwenden.

W 04 Innsbrucker Straße – Neue Heimat Weg

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- D3 Überwiegend höhere Baudichte

Das Wohngebiet 04 befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich zwischen dem Melachweg, Neue-Heimat-Weg, Wiesenweg und der Innsbrucker Straße. In diesem Siedlungsbereich sind überwiegend Geschoßwohnungsbauten zu finden.

W 05 Innsbrucker Straße – Huberangerweg

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- D3 Überwiegend höhere Baudichte

Das Wohngebiet 05 befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich zwischen dem Wiesenweg, der Innsbrucker Straße, dem Mitterweg und dem Huberangerweg. In diesem Siedlungsbereich sind überwiegend Geschoßwohnungsbauten zu finden.

W06 Innsbrucker Straße - Sandbichlweg

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- D1 Überwiegend lockere Bebauung

Das Wohngebiet W06 umfasst den Siedlungsbereich westlich des Kreuzungsbereichs zwischen Sandbichlweg und Innsbrucker Straße. Hier liegt eine überwiegend lockere Bebauung in Form von Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung vor. Entlang der Bahnhofstraße befindet sich eine Reihenhausanlage.

Die zukünftige Bebauung der noch vorhandenen Baulandreserven sollte nach ähnlichen bebauungstypologischen Maßstäben erfolgen. Jedoch ist darauf zu achten, dass die Einzelobjekte möglichst in flächensparender Bauweise errichtet werden.

W07 Kematen Südost

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- D1 Überwiegend lockere Bebauung

Das Wohngebiet W07 befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich von Kematen.

Bei der Bebauung der restlichen Baulandreserven ist der gebietscharakteristischen Bauweise (überwiegend freistehende Objekte) Rechnung zu tragen. Die Gebäude sollten nach raumsparenden Aspekten errichtet werden (Doppelhäuser, etc.).

Aufgrund der Lage im Nahbereich der Brunntalrunse ist bei einer baulichen Entwicklung im Zuge der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung jedenfalls die Überprüfung der Gefahrensituation durch die Wildbach- und Lawinenverbauung WLV erforderlich bzw. eine Stellungnahme einzuholen.

W08 Freilandinsel zwischen Axamer Straße und Axamer Landesstraße

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- B! D1 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend lockere Bebauung

Der bauliche Entwicklungsbereich W08 umfasst die Freilandinsel im Bereich der Hofstelle Ripfl.

Der vormals auf der Fläche ansässige landwirtschaftliche Betrieb ist inzwischen ausgesiedelt. Die insgesamt rd. 2 ha umfassenden Flächen sollen mittelfristig vorwiegend für die Errichtung von Wohnraum freigegeben werden können.

Bei einer Baureifmachung ist die Vertragsraumordnung gem. § 10 Abs. 2 dieser Verordnung anzuwenden. Mit der Festlegung der Zeitzone Z0 wird sichergestellt, dass für die im Freiland befindlichen Flächen eine bedarfs- und infrastrukturbezogene Baulandwidmung erfolgt.

Eine zusätzliche Steuerung der Baureifmachung ist durch die Erlassung von Bebauungsplänen zu erwirken, mit denen die innere Verkehrserschließung und die Art der Bebauung in Form von kleinstrukturierten Bauformen fixiert werden soll.

Voraussetzung für die bauliche Entwicklung ist die Sicherstellung der technischen Infrastrukturversorgung (Wasser, Abwasser, Strom).

Aufgrund der Lage im Nahbereich der Brunntalrunse ist bei einer baulichen Entwicklung im Zuge der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung jedenfalls die Über-

prüfung der Gefahrensituation durch die Wildbach- und Lawinenverbauung WLW erforderlich bzw. eine Stellungnahme einzuholen.

W09 Freilandinsel südlich Winkelbergweg

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- B! D1 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend lockere Bebauung

Der bauliche Entwicklungsbereich W09 umfasst die Freilandinsel im südlichen Anschluss an den Winkelbergweg.

Bei einer Baureifmachung ist die Vertragsraumordnung gem. § 10 Abs. 2 dieser Verordnung anzuwenden. Mit der Festlegung der Zeitzone Z0 wird sichergestellt, dass für die im Freiland befindlichen Flächen eine bedarfs- und infrastrukturbezogene Baulandwidmung erfolgt.

Eine zusätzliche Steuerung der Baureifmachung ist durch die Erlassung von Bebauungsplänen zu erwirken, mit denen die innere Verkehrserschließung und die Art der Bebauung in Form von kleinstrukturierten Bauformen fixiert werden soll.

Voraussetzung für die bauliche Entwicklung ist die Sicherstellung der technischen Infrastrukturversorgung (Wasser, Abwasser, Strom).

Aufgrund der Lage im Nahbereich der Brunntalrunse ist bei einer baulichen Entwicklung im Zuge der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung jedenfalls die Überprüfung der Gefahrensituation durch die Wildbach- und Lawinenverbauung WLW erforderlich bzw. eine Stellungnahme einzuholen.

W10 Kematen Süd

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- D1 Überwiegend lockere Bebauung

Der bauliche Entwicklungsbereich W10 umfasst das Wohngebiet südwestlich der L13 Sellraintaler Straße mit mehrheitlich Einfamilienhausbebauung, im Südwesten überwiegt die Reihenhausbebauung.

Bei der Bebauung der restlichen Baulandreserven ist der gebietscharakteristischen Bauweise (überwiegend freistehende Objekte in Form von Einfamilienhaus- bzw. Reihenhausbebauung) Rechnung zu tragen.

Entlang der L13 Sellrainer Straße sind im Abstandsbereich Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Maßnahmen bzw. Grünpuffer vorgesehen.

W11 Mühlbachweg

Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
W Vorwiegend Wohnnutzung
B! D2 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend mittlere Bau-
dichte

Der bauliche Entwicklungsbereich W11 umfasst ein größeres Areal westlich des Mühlbachweges und südlich des geplanten Standortes des Einsatzzentrums für Feuerwehr – Rettung – Polizei. Eine Teilfläche wurde bereits mittels entsprechender Widmung für den geförderten Wohnbau zugänglich gemacht.

Der Planungsbereich W11 soll überwiegend für Wohnzwecke herangezogen werden, wobei hier für eine Baureifmachung gesamtheitlich die Vertragsraumordnung gem. § 10 Abs. 2 dieser Verordnung anzuwenden ist. Für den vorliegenden Siedlungsbereich wird die Zeitzone Z0 festgelegt, womit für die im Freiland befindlichen Flächen eine bedarfs- und infrastrukturbezogene Baulandwidmung angestrebt wird. Für diese Flächen dementsprechend ein geeignetes Bebauungs- und Erschließungskonzept zu erstellen.

Eine zusätzliche Steuerung der Baureifmachung ist durch die Erlassung von Bebauungsplänen zu erwirken, mit denen die innere Verkehrserschließung und die Art der Bebauung in Form von kleinstrukturierten Bauformen in Form von z. B. Einfamilienhausbebauung/Doppelhäuser, Reihenhausbebauung fixiert werden soll.

Im Hinblick auf den ökologischen Aspekt und die Erhaltung landschaftlich wertvoller Elemente ist bei der künftigen Verkehrserschließung auf die Erhaltung des gewässerbegleitenden Gehölzgürtels entlang der Melach Bedacht zu nehmen.

Entlang der L13 Sellrainer Straße sind im Abstandsbereich Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Maßnahmen bzw. Grünpuffer vorgesehen.

W12 Siedlungserweiterung Dr.-Rudolf-Ostermann-Weg

Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
W Vorwiegend Wohnnutzung
B! D2 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend mittlere Bau-
dichte

Das Siedlungserweiterungsgebiet W12 umfasst eine Bautiefe westlich des Dr.-Rudolf-Ostermann-Wegs mit einer Fläche von rd. 7.850 m².

Das Siedlungserweiterungsgebiet W12 soll überwiegend für Wohnzwecke herangezogen werden, wobei hier für eine Baureifmachung die Vertragsraumordnung gem. § 10 Abs. 2 dieser Verordnung anzuwenden ist. Für den vorliegenden Siedlungsbereich wird die Zeitzone Z0 festgelegt, womit eine bedarfs- und infrastrukturbezogene Baulandwidmung angestrebt wird.

Eine zusätzliche Steuerung der Baureifmachung ist durch die Erlassung von Bebauungsplänen zu erwirken, mit denen die innere Verkehrserschließung und die Art der Bebauung gesteuert werden soll.

Darüber hinaus ist bei einer baulichen Entwicklung eine Wegverbreiterung des östlich angrenzenden Dr.-Rudolf-Ostermann-Wegs zu berücksichtigen (Vk02) sowie die Verfügbarkeit der Flächen für den kombinierten Fuß- und Radweg sicherzustellen (Vf03).

W13 Bahnhofstraße – Huberangerweg

Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
W Vorwiegend Wohnnutzung
B! D2 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend mittlere Bau-dichte

Bei Bebauung der noch vorhandenen Baulandreserveflächen ist eine flächensparende Bauweise anzuwenden, die sich in die bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen harmonisch eingliedert. Für diesen gilt die Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

Darüber hinaus ist für diesen Bereich im Zuge einer Baureifmachung die Vertragsraumordnung gem. § 10 Abs. 2 dieser Verordnung anzustreben.

W 14 Kematen Mitte

Z1 Unmittelbarer Bedarf
W Vorwiegend Wohnnutzung
D1 Überwiegend lockere Bebauung

Der Siedlungsbereich W14 befindet sich östlich des Mühlbachweges zwischen der Oberinntaler Straße im Norden und der Sellraintaler Straße im Süden.

Fast alle Gebäude dieses Siedlungsbereichs stellen Ein- und Zweifamilienhäuser dar und sind für eine maßvolle Nachverdichtung geeignet.

Im Gebiet W14 überwiegt zwar die Wohnnutzung, es befinden sich aber insbesondere im nördlichen Bereich auch einige wenige betriebliche Nutzungen.

Bei der Bebauung der restlichen Baulandreserven ist der gebietscharakteristischen Bauweise (überwiegend freistehende Objekte) Rechnung zu tragen. Die Gebäude sollten nach raumsparenden Aspekten errichtet werden (Doppelhäuser, etc.).

Entlang der L13 Sellrainer Straße sind im Abstandsbereich Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Maßnahmen bzw. Grünpuffer vorgesehen.

W 15 Axamer Straße Süd

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- W Vorwiegend Wohnnutzung
- D1 Überwiegend lockere Bebauung

Der Siedlungsbereich W15 befindet sich beidseits des südlichen Bereichs der Axamer Straße und reicht bis zur Einmündung in die Axamer Landesstraße.

Fast alle Gebäude dieses Siedlungsbereichs stellen Ein- und Zweifamilienhäuser dar und sind für eine maßvolle Nachverdichtung geeignet.

Bei der Bebauung der restlichen Baulandreserven ist der gebietscharakteristischen Bauweise (überwiegend freistehende Objekte) Rechnung zu tragen. Die Gebäude sollten nach raumsparenden Aspekten errichtet werden (Doppelhäuser, etc.).

Entlang der L13 Sellrainer Straße sind im Abstandsbereich Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Maßnahmen bzw. Grünpuffer vorgesehen.

Gebiete mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung

L01 Kematen Zentrum – Ost

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- L Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- D1 Überwiegend lockere Bebauung

Der bauliche Entwicklungsbereich L01 umfasst den Bereich südöstlich der Hintere Gasse nach Süden bis zur Grießgasse bzw. beidseits des nördlichen Teils der Grießgasse.

Durch den Nutzungswandel in diesem Siedlungsbereich, der in einigen Fällen auch äußerliche Veränderungen mit sich bringen kann, ist es aus Gründen des Ortsbildschutzes wichtig, den alten Baubestand östlich der Grießgasse auch in Zukunft in seiner jetzigen Form zu erhalten und zu bewahren. Bauliche Maßnahmen sind daher, je nach Lage im Gebiet, den sich in der Nähe befindenden Maßstäblichkeiten und

der vorhandenen Bebauungstypologie weitestgehend anzugleichen. Zur Absicherung dieser Zielsetzungen sind ggf. Bebauungspläne zu erstellen.

Darüber hinaus ist auf die Erhaltung der für das Ortsbild wertvollen Streuobstwiesen sowie der historischen Bausubstanz dabei unbedingt Bedacht zu nehmen.

L02 Kematen Zentrum - West

Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen

L Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung

B! D1 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend lockere Bebauung

Das landwirtschaftliche Mischgebiet L02 umfasst den Siedlungsbereich Mühlbachweg - Zwölfergasse im westlichen Teil des Kemater Zentrums, der von mehreren größeren landwirtschaftlichen Betrieben geprägt ist.

Als etwaige Nachnutzung sind hier das Wohnen bzw. Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe denkbar, wobei hier unbedingt auf die Erhaltung der historischen Bausubstanz Bedacht zu nehmen ist.

Für den nördlichen Planungsbereich besteht die Verpflichtung der Bebauungsplanerstellung, womit eine geordnete bauliche Entwicklung unter Bedachtnahme auf das historische geprägte Orts- und Straßenbild sichergestellt werden kann.

L03 Afling

Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen

L Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung

D1 Überwiegend lockere Bebauung

Der Weiler Afling bildet eine eigenständige Siedlungseinheit etwa einen Kilometer östlich des Dorfes Kematen. Der historisch gewachsene Bereich ist durch die Landwirtschaft geprägt, die Gebäude liegen überwiegend im Freiland. Die Verkehrerschließung und die Versorgung mit technischer Infrastruktur sind im ausreichenden Maße gegeben.

Neben der Absicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und zur Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes soll es auch den Weichenden und Fraktionsansässigen ohne aufrechte Landwirtschaft möglich sein Wohnobjekte zur Deckung des eigenen Wohnbedarfs zu errichten. Eine Baulandwidmung ist somit bei Vorliegen eines konkreten Baulandbedarfs vorwiegend für weileransässige Personen zulässig.

Bei der Errichtung von Wohnobjekten ist insbesondere auf die Wahl einen geeigneten Standortes, die architektonische Gestaltung und die Erscheinung des Objektes im Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Nutzfläche bis 200 m² ist jedenfalls zulässig. Die Errichtung von Nutzflächen von mehr als 200 m² Nutzfläche ist nur auf Basis eines Bebauungsplanes zulässig (§ 31 Abs. 6 TROG 2016).

L04 Birkenweg

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- L Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- D1 Überwiegend lockere Bebauung

Der bauliche Entwicklungsbereich L04 teilt sich in 2 bebaute und teilweise als Bauland gewidmete Bereiche im nordöstlichen Anschluss an den Birkenweg. Die Bereiche bestehen in einer Mischung aus landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung.

Zwischen diesen Bereichen eingelagert befindet sich die vorgesehene Siedlungserweiterungsfläche L 05.

L05 Siedlungserweiterung - Birkenweg

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- L Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- B! D1 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend lockere Bebauung

Zwischen den bestehenden Gebäuden im nordöstlichen Anschluss an den Birkenweg befindet sich die rd. 4.100 m² umfassende Siedlungserweiterung.

Für diese Freilandlücke zwischen dem Sozialzentrum im Nordwesten und den Wohnhäusern und den aufgelassenen Wirtschaftsgebäuden im Südosten gilt, dass im Zuge einer Baulandwidmung die Vertragsraumordnung gem. § 10 Abs. 2 dieser Verordnung anzuwenden ist.

Für den gesamten Erweiterungsbereich gilt die Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

L06 Birkenweg – Innsbrucker Straße

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- L Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- B! D2 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend mittlere Baudichte

Aufgrund der Zentrumsnähe und der markanten Gebäudesituierung (giebelständige Anordnung der Gebäude) besteht für den ggst. Bereich im Sinne des Ortsbildschutzes die Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

Gebiete mit vorwiegend gewerblich gemischter Nutzung

M01 Bahnhofstraße

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- M Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- B! D2 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend mittlere Bau-dichte

Der Siedlungsbereich im südlichen Bereich der Bahnhofstraße ist von gemischten Nutzungen, wie etwa Nahversorgungsbetrieben und Einfamilienhausbebauung, geprägt.

Baulandreserven sind nur noch im geringen Maße vorhanden, womit eine weitere bauliche Entwicklung nur noch begrenzt möglich ist. Die Baulandreserven sind bevorzugt für verdichtete Bebauung zu nutzen.

Zur Stärkung der Zentrumsfunktion ist die weitere Ansiedlung von Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu unterstützen.

Für diesen Siedlungsbereich besteht die Verpflichtung der Bebauungsplanerstellung, womit eine geordnete bauliche Entwicklung unter Bedachtnahme auf das historische geprägte Orts- und Straßenbild sichergestellt werden kann.

M02 Baulandreservefläche Dorfstraße (Süd)

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- M Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- B! D2 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend mittlere Bau-dichte

Am südlichen Ende der Dorfstraße befindet sich eine größere Baulandreservefläche, die sich für gemischte Bebauung und Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung eignet.

Dieses Gebiet ist für maßvolle Nachverdichtung gut geeignet, die Baulandreserven sind gut erschlossen und sollen möglichst in verdichteter und kleinmaßstäblicher Form bebaut werden.

Im Zuge einer Baureifmachung ist die Vertragsraumordnung gem. § 10 Abs. 2 dieser Verordnung anzuwenden.

Aufgrund der Lage im Nahbereich der Brunnentalrunse ist bei einer baulichen Entwicklung im Zuge der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung jedenfalls die Überprüfung der Gefahrensituation durch die Wildbach- und Lawinenverbauung WLV erforderlich bzw. eine Stellungnahme einzuholen.

Entlang der L13 Sellrainer Straße sind im Abstandsbereich Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Maßnahmen bzw. vorgesehen.

M03 Sellrainer Straße (Nord)

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- M Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- B! D2 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend mittlere Baudichte

Südlich der Oberinntaler Straße bzw. des Mühlbachwegs befinden sich zwei größere Flächen, die sich derzeit noch vorwiegend im Freiland befinden.

Eine Baulandwidmung ist erst bei begründetem Bedarf und nur unter Anwendung der Vertragsraumordnung gem. § 10 Abs. 2 dieser Verordnung zulässig. Bei der Festlegung der Widmungskategorie ist überwiegend allgemeines Mischgebiet anzustreben, eine reine Wohnnutzung ist hintanzuhalten.

Eine zusätzliche Steuerung der Baureifmachung ist durch die Erlassung von Bebauungsplänen zu erwirken, mit denen die innere Verkehrserschließung und die Art der Bebauung fixiert werden soll.

Entlang der L13 Sellrainer Straße sind im Abstandsbereich Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Maßnahmen bzw. Grünpuffer vorgesehen. Darüber hinaus ist entlang des Pulverrauthweges eine Wegverbreiterung (Vk01) geplant.

M04 Baulandreservefläche Messerschmittweg Süd

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- M Vorwiegend gewerbliche gemischte Nutzung
- D2 Überwiegend mittlere Baudichte

Die etwa 2 ha große Fläche im südlichen Bereich zwischen Messerschmittweg und L13 Sellrainer Straße ist als Erweiterungsmöglichkeit für die anschließenden gewerblichen Nutzungen heranzuziehen, wobei nur kleingewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen. Bei begründetem Bedarf sind dort auch Wohnnutzungen gem.

§ 40 Abs. 6 TROG 2016 (Betriebsinhaberwohnungen und betriebstechnisch notwendige Wohnungen) zulässig.

Bei einer baulichen Entwicklung ist auf eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung Bedacht zu nehmen.

M05 Messerschmittweg Nord - Mühlbachweg

Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen

M Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung

B! D2 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend mittlere Bau-dichte

Der bauliche Entwicklungsbereich M05 umfasst den Bereich im südlichen Anschluss an die Achse Mühlbachweg - Messerschmittweg. Er stellt den Übergangsbereich der Wohnnutzung im Norden und der gewerblichen Nutzung im Süden dar.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist nur die Ansiedlung von emissionsarmen Betrieben zulässig. Weiters ist darauf zu achten, dass mit der Betriebsansiedlung keine erhebliche Erhöhung der Verkehrsbelastung (insbesondere LKW) verbunden ist.

Entlang der L13 Sellraintaler Straße sind im Abstandsbereich Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Maßnahmen bzw. Grünpuffer vorgesehen.

M06 Melachweg Ost

Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen

M Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung

B! D3 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend höhere Bau-dichte

Der bauliche Entwicklungsbereich M06 umfasst u.a. zwei Geschoßwohnungsbauten zwischen Melachweg und ÖBB-Bahnstrecke. Weiter östlich davon ist die Errichtung eines Geschoßwohnungsbaus geplant. In diesem Siedlungsbereich überwiegt somit die Wohnnutzung.

Für den gesamten baulichen Entwicklungsbereich wird die Verpflichtung zur Bebauungsplanung vorausgesetzt. Im Zuge der Flächenwidmung ist insbesondere auf die Lärmsituation Bedacht zu nehmen.

M07 Melachweg Mitte

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- M Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- D1 Überwiegend lockere Bebauung

Der bauliche Entwicklungsbereich M07 im Bereich nördlich des Melachweges ist geprägt von einer Mischung aus Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen. Der betreffende Siedlungsbereich befindet sich im Wesentlichen innerhalb des Seveso III-Gefährdungsbereichs des Seveso III-Betriebes TUNAP Cosmetics südlich der Bahnstrecke. Für die in diesen Bereichen geltenden Sonderbestimmungen wird auf die allgemeinen Hinweise zu Beginn der Beilage A hingewiesen.

M08 Baulandreserve Mühlbachweg – Pulverrauthweg

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- M Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- B! D2 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend mittlere Bau-dichte

Der bauliche Entwicklungsbereich befindet sich zwischen Mühlbachweg und Pulverrauthweg und umfasst eine ca. 7.000 m² große Baulandreservefläche.

Für den vorliegenden Siedlungsbereich ist als Bebauungsform die verdichtete Flachbauweise (Dichtezone D2), z. B. in Form von Reihenanlagen, anzustreben.

Bei einer Baureifmachung ist die Vertragsraumordnung gem. § 10 Abs. 2 dieser Verordnung anzuwenden. Eine zusätzliche Steuerung der Baureifmachung ist durch die Erlassung von Bebauungsplänen zu erwirken, mit denen die innere Verkehrerschließung und die Art der Bebauung fixiert werden soll.

Entlang der L13 Sellrainer Straße sind im Abstandsbereich Lärmschutzmaßnahmen in Form von baulichen Maßnahmen bzw. Grünpuffer vorgesehen.

M09 Dorfstraße

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- M Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- D1 Überwiegend lockere Bebauung

Der Siedlungsbereich erstreckt sich beidseits des südlichen Teils der Dorfstraße und ist vorwiegend mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut.

Gebiete mit vorwiegend zentrumstypischer Nutzung

K01 Ortszentrum - Dorfstraße

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
K Vorwiegend zentrumstypische Nutzung
B! D2 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend mittlere Baudichte

Der Bereich des Dorfsentrums ist durch eine heterogene Struktur geprägt. Insbesondere der Abschnitt vom Dorfplatz entlang der Dorfstraße bis zur Kreuzung Oberinntaler Straße bildet mit seiner historischen Bausubstanz einen erhaltenswerten Siedlungsbereich.

Zur Stärkung der Zentrumsfunktion ist die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und kleinen, emissionsarmen Betrieben sowie Büros zu unterstützen. Baulandreserven sind bevorzugt verdichteter Bebauung bzw. dichter Einfamilienhausbebauung hinzuzuführen (ortsbildverträgliche Nachverdichtung). Im Bereich des Dorfplatzes ist auf die Erhaltung der charakteristischen Bau- und Siedlungsstruktur Bedacht zu nehmen.

Im gesamten Ortszentrum besteht die Verpflichtung der Bebauungsplanerstellung, womit eine geordnete bauliche Entwicklung unter Bedachtnahme auf das historische geprägte Orts- und Straßenbild sichergestellt werden kann.

Gebiet mit vorwiegend gewerblich-industrieller Nutzung

G01 Gewerbegebiet Kematen - Nord

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
G Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
D2 Überwiegend mittlere Baudichte

Das Gewerbegebiet Kematen-Nord umfasst die großflächigen gewerblichen Nutzungen nördlich des Melachweges. Die Reserveflächen wurden zwischenzeitlich nahezu gänzlich verbaut.

Im baulichen Entwicklungsbereich G01 befindet sich der Seveso III-Betrieb TUNAP Cosmetics. Vom AdTL, Abt. Emissionen Sicherheitstechnik Anlagen (ESA) wurde mit 01.12.2016 der Gefährdungsbereich mit einem Radius von mit 138 m festgelegt (siehe Abb. 1).

Für die in diesen Bereichen geltenden Sonderbestimmungen wird auf die allgemeinen Hinweise zu Beginn der Beilage A hingewiesen.

Südlich der ÖBB-Bahnstrecke ist der Ausbau und Neutrassierung der Industriestraße geplant und wird im Ordnungsplan als geplante Verkehrsmaßnahme Vk03 ausgewiesen.

G02 Gewerbegebiet nördlich der A12 Inntalautobahn

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- G Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
- D2 Überwiegend mittlere Baudichte

Die ca. 1 ha große Fläche in der Innenkurve der Auffahrt zur Innbrücke nach Zirl bzw. Kreuzung mit der A12 Inntalautobahn wurde zwischenzeitlich verbaut, eine Nachverdichtung ist noch möglich. Eine sonstige Erweiterungsmöglichkeit ist aufgrund der eingeschlossenen Lage nicht gegeben.

G03 Gewerbegebiet Kematen - Süd

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- G Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
- D2 Überwiegend mittlere Baudichte

Im südlichen Gewerbegebiet von Kematen liegen noch vereinzelt Bau- bzw. Verdichtungsreserven vor, die ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe bieten. Aufgrund der Lage und der Größe dieser Flächen ist eine Neuansiedlung nur noch bedingt möglich.

Im westlichen Anschluss an die Sellraintal Landesstraße befindet sich eine Archäologische Fundzone (AZ 4). Es handelt sich dabei um ein *Zwangsarbeiterlager beim Messerschmittwerk*. Im Zuge einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich ist das Bundesdenkmalamt darüber in Kenntnis zu setzen und sind allfällige Auflagen zu beachten.

G04 Erweiterung Gewerbegebiet Kematen - Nord

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- G Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
- B! D3 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend höhere Baudichte

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Kematen-Nord wurde prinzipiell beim örtlichen Raumordnungskonzept aus dem Jahr 2000 bereits als Planungsmaßnahme GE berücksichtigt und wurde zwischenzeitlich als Fläche für eine bauliche Entwicklung mit vorwiegend gewerblicher Nutzung festgelegt und als Gewerbegebiet gewidmet.

Die betreffenden Flächen befinden sich zwischen der Bahntrasse der ÖBB im Süden und der A12 Inntal Autobahn im Norden. Im Westen bildet der Autobahnknoten Zirl-Ost mit der Auffahrtsspur in Richtung Innsbruck die Begrenzung des Gewerbebestandes. Östlich anschließend liegen die landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen am Talboden des Inntals.

Bei der Betriebsansiedlung und Bebauung ist schrittweise von West nach Ost vorzugehen. Die bauliche Entwicklung hat bedarfsbezogen und mittels Bebauungsplan zu erfolgen.

Voraussetzung für eine Bebauung ist die Herstellung einer zweckmäßigen inneren Verkehrserschließung unter Miteinbeziehung des neuen Autobahnanschlusses.

Es wird die Ansiedlung von möglichst arbeitsplatzintensiven Betrieben angestrebt. Hinsichtlich der durch die Betriebe zu erwartenden Emissionen ist auf eine ausreichende Umfeldverträglichkeit zu achten. Die Festlegungen in der bestehenden Gewerbegebietwidmung (Ausschluss von bestimmten Betrieben) sollen unbeschadet der hier getroffenen Festlegungen weiterhin bestehen bleiben.

G05 Melachweg West mit potentieller Baulandreserve

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- G Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
- B! D2 Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung / Überwiegend mittlere Bau-dichte

Der bauliche Entwicklungsbereich befindet sich im nördlichen Anschluss an den Melachweg, südlich und westlich der bestehenden Sportanlagen. Die unbebaute Fläche hat ein Ausmaß von ca. 6.300 m².

Öffentliche Einrichtungen

Im Gemeindegebiet bestehen derzeit nachfolgende öffentliche Nutzungen, welche als Vorbehaltsfläche / Sonderfläche gewidmet sind.

Bei Änderung des Nutzungszweckes sind Nachnutzungen auf diesen Standorten zulässig, sofern diese mit den Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Einklang stehen und den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widersprechen.

Falls eine Nachnutzung nicht in Form einer öffentlichen Nutzung (Vorbehaltsflächenwidmung / Sonderflächenwidmung) erfolgt, ist die Fläche in eine den jeweiligen Standort umgebende Widmungskategorie überzuführen.

Ö01 Kindergarten - Schulen

Das Siedlungsgebiet Ö01 umfasst den Bereich Volksschule, Hauptschule/Neue Mittelschule und Kindergarten im Dorfzentrum.

Ö02 Sportanlagen

Ö03 Gemeindeamt – Gemeindezentrum

B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Ö04 Kirche – Widum – Friedhof - Parkplatz

B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Die in diesem Bereich bestehenden Nutzungen (Kirche, Widmung, Friedhof und Parkplatz) sollen auch künftig abgesichert werden. Die bestehende Widmungsbezeichnung der Vorbehaltsfläche für Gemeinbedarf gem. § 52 TROG 2016 ist daher im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes auch um die bereits bestehende Parkplatznutzung zu ergänzen.

Für eine etwaige Friedhofserweiterung steht eine kleine Fläche östlich des Friedhofs zur Verfügung. Diese Fläche ist derzeit als landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet und soll auch in die oben genannte Widmung einbezogen werden.

Ö05 Bildungsstandort

Bereich der derzeit bestehenden Höheren Bundeslehranstalt für wirtschaftliche Berufe (HBLA)

Vorwiegend Sondernutzungen mit erheblichen baulichen Anlagen

S01 Gärtnerei

S02 Parkplatz

S03 Kompostieranlage (ehemalige Deponie)

S04 Sozialzentrum

S05 Modellautorennbahn

S06 Tankstelle

S07 Kraftwerk Melach

S08 Kraftwerk Sendersbach

S09 Michelfeld – Reit- und Sportanlage

S10 Sondernutzung für öffentliche und soziale Einrichtungen, Dienstleistungen und Feuerwehr

S11 Erlebnisgärtnerei

S12 Sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude

S13 Kraftwerk

S14 Kapelle

S15 Waldkindergarten

S 16 Hofstelle