



# 1. Fortschreibung des ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTE Verordnungstext

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN:  
gem. § 64 TROG 2016

VOM 20. Feb. 2017 BIS -3. April 2017

VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_

VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_



ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM

10. Juli 2017

Der Bürgermeister

*C. Tschugg*

Bgm. Christian TSCHUGG

KUNDMACHUNG gem. § 68 TROG 2016

VOM -9. Nov. 2017

BIS 27. Nov. 2017



Der Bürgermeister

*C. Tschugg*

Bgm. Christian TSCHUGG

RAUMORDUNGSFACHLICHER PRÜFERVERMERK  
AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG  
Abt. Landesentwicklung und Zukunftsstrategie  
Sachgebiet Raumordnung

La-Zu-  
vom 29. Aug. 2017

GENEHMIGUNGSVERMERK DER LANDESREGIERUNG

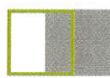
RoBau 2-524/9/28-2017  
Bescheid vom 30. Okt. 2017  
Gemäß § 67 Abs. 5 des Tiroler  
Raumordnungsgesetzes 2016  
erteilt.



Für die Landesregierung:  
Dr. Holzmann

*[Signature]*

GZl.: FF002/15  
WÖRGL, 10.01.2017

 **Filzer.Freudenschuß**  
Architektur | Raumplanung ZT OG

Arch. DI Stephan Filzer  
Arch. DI Martin Freudenschuß



Dr. Franz-Stumpf-Strasse 7 6300 Wörgl | TEL 05332.90101 FAX 05332.90101-24



*S. Filzer*

FÜR DIE GESELLSCHAFT





# Gemeinde SCHEFFAU

am Wilden Kaiser

---

## Verordnung

zur 1. Fortschreibung des  
Örtlichen Raumordnungskonzeptes



## **Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Scheffau am Wilden Kaiser vom..... mit der die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen wird**

Auf Grund der §§ 29 Abs. 1 und 2, 31 und 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, in Verbindung mit § 3 der Verordnung der Landesregierung, mit der nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen werden, LGBl. Nr. 122/1994, wird verordnet:

### **§ 1 Allgemeines**

#### Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach längstens 5 Jahren hat der Bürgermeister dem Gemeinderat einen Bericht über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorzulegen und bei Bedarf überarbeiten zu lassen. Eine Überprüfung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz ist vorzunehmen.
- (3) Die planliche Darstellung der Inhalte des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt in den Entwicklungsplänen im Maßstab 1:10000 für das gesamte Gemeindegebiet und in den Teilplänen im Maßstab 1:5000:

A Scheffau-Dorf: südöstlicher Teil vom Hintersteiner See bis östliche Gemeindegrenze

B Scheffau-Hintersteinersee

Diese Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

Alle weiteren Pläne und Textteile der Bestandserhebung, des Erläuterungs- und Umweltberichtes zusammen mit der naturkundlichen Bearbeitung bilden die Grundlage dieser Verordnung.

- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt zu den Amtszeiten im Gemeindeamt Scheffau auf und kann dort eingesehen werden.

## § 2

### Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

#### Allgemeine Aufgaben und Ziele

Im Rahmen der Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 TROG 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde Scheffau am W.K. folgende Festlegungen getroffen:

#### (1) Bevölkerung:

Der Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ist sicherzustellen.  
Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten 10 Jahre soll 11% = ca. 155 Personen nicht übersteigen. Es ist mit maximal 1565 Personen zu rechnen.

#### Haushaltsprognose:

In Scheffau sind derzeit 527 Haushalte mit Hauptwohnsitz vorhanden, womit sich eine Haushaltsgröße von 2,67 Personen/ Haushalt ergibt. Der landesweite Trend liegt im Durchschnitt des Jahres 2005 bei 2,49 bzw. 2008 bei 2,45 Personen/ Haushalt und ist als weiter fallend anzunehmen. Im ländlichen Bereich wird sich die Haushaltsgröße sicherlich auch nach unten korrigieren und somit kann mit max. 2,50 Personen/ Haushalt gerechnet werden.

Bei einem Zuwachs von 155 Personen ergeben sich in 10 Jahren ca. 62 neue Haushalte.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfes für Ortsansässige sind kostengünstige Baugründe, sowie preiswerte Wohnungen sicherzustellen.

#### (2) Wirtschaft:

Die Sicherung und Erhöhung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes ist zu gewährleisten.

Die Ansiedlung von emissionsarmen und umweltfreundlichen Klein- und Mittelbetrieben auf konfliktarmen, verkehrsgünstig gelegenen und mit den technischen Infrastruktureinrichtungen versehenen Grundflächen ist sicherzustellen.

Die Land und Forstwirtschaft ist im Hinblick auf die Erhaltung der bäuerlichen Kulturlandschaft als wichtiger Erwerbszweig zu fördern und zu unterstützen.

### (3) Umwelt und Naturraumbewirtschaftung:

Die Erhaltung des ökologischen Gleichgewichtes und von gesunden Lebensgrundlagen ist Voraussetzung für alle Planungsmaßnahmen in der Gemeinde. Negative Einflüsse aus Siedlungsentwicklung und Verkehr sind zu verringern.

Die Sicherung der Trinkwasserreserven, der Quellschutzgebiete und der Brunnenbereiche ist zu gewährleisten.

Siedlungsentwicklungen in Bereichen gegebener Naturgefährdungen, wie z.B. Gefahrenzonen Lawine und Wildbach, Rutsch- und Steinschlaggebiete, Vernässungsgebiete, Hochwassergefährdungen und Überflutungsbereiche, etc., sind möglichst zu vermeiden. Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind jedenfalls einzuholen.

Die Erhaltung des regionstypischen Landschaftsbildes, welches durch das Betreiben der Agrarwirtschaft geprägt wird, ist möglichst zu erhalten. Daraus resultierend ist die Ansiedlung und Erweiterung von landwirtschaftlichen Betrieben im Freiland und auf Sonderflächen zu ermöglichen. Die Betriebsgebäude sind in ihren Abmessungen weitgehend den Beständen anzupassen. Abstände zu bestehenden Wohnsiedlungen sind einzuhalten um Nutzungskonflikte vermeiden zu können.

Die vielfältigen Funktionen von Waldgebieten sind durch eine effiziente und ökologisch nachhaltige Bewirtschaftung zu erhalten und zu verbessern.

### (4) Besiedlung und Bebauung:

Eine Auffüllung der Baulücken, sowie eine maßvolle Nachverdichtung in den zentralen Siedlungsräumen des Dorfes sind anzustreben.

Bodensparende Siedlungsformen sind in den ausgewiesenen Entwicklungsbereichen, wie auch in Bereichen aneinander grenzender Baulücken im Siedlungskörper zu fördern.

Das Ausmaß des für den Wohnbedarf der Bevölkerung erforderlichen Baulandes wird mit ca. 2,84 ha festgelegt. Für die wirtschaftliche Entwicklung müssen ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Ein besonderes Öffentliches Interesse ist bei der Erweiterung des Siedlungsraumes gegeben, wenn zusätzlich zum Eigenbedarf auch Grundstücke für vornehmlich Ortsansässige, wie auch für Einheimische, zu günstigen Konditionen angeboten werden. Dazu sind mit der Gemeinde Scheffau privatrechtliche Verträge abzuschließen.

Die Erweiterung von gewerblichen Flächen liegt im öffentlichen Interesse. Dazu sind mit der Gemeinde Scheffau privatrechtliche Verträge abzuschließen (Vertrafsraumordnung).

Vor Beginn der Besprechungen dazu ist eingehend zu prüfen, ob die Grundflächen in einem Bereich liegen, der für eine Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet herangezogen werden kann.

#### (5) Verkehr:

Der deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der überregionalen Landesstraße B 178 Loferer Straße und auf der Landesstraße L 207 Hintersteinerseestraße, sowie der festzustellenden globalen Zunahme des Verkehrs auf den Straßen generell ist durch begleitende naturraumbildende Gestaltungsmaßnahmen entgegenzuwirken. Ebenso sind die Straßenräume in den Siedlungsgebieten entsprechend zu gestalten, um den nichtmotorisierten Verkehr zu fördern. Die Herstellung von Verkehrswegen mit adäquaten Straßenbreiten (nach facheinschlägigen Normen) und Gehsteigen ist anzustreben.

Die Erhaltung und Erweiterung von Fuß- und Radwegen muss sichergestellt werden.

#### (6) Technische und soziale Infrastruktur

Die Einrichtungen der technischen Infrastruktur müssen entsprechend der Entwicklung der Siedlungsräume erweitert und erneuert werden.

Energieformen aus erneuerbaren und umweltfreundlichen Ressourcen sind zu fördern.

Kinderbetreuungs-, Bildungs- und Altenbetreuungseinrichtungen sind entsprechend dem Bedarf anzupassen.

### **§3 Freiraumschutz**

- (1) Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlicher Freihalteflächen (FF), landwirtschaftlicher Freihalteflächen (FL), landschaftlich wertvoller Flächen (FA), ökologisch wertvoller Flächen (FÖ), sonstiger Freihalteflächen (FS) und Erholungsräumen (FE) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

- (2) Die nach den §§ 41, 42, 42a und 42b TROG 2016 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den nach Abs. 1 dieser Verordnung angeführten Freihalteflächen errichtet werden.
- (3) In den als **landwirtschaftliche Freihalteflächen (FL)** ausgewiesenen Bereichen sind die Errichtung und Erweiterung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e) bis j) TROG 2016 zulässig. Unter dieser Voraussetzung ist die Ausweisung von Sonderflächen nach den §§ 44, 46 und 47 TROG 2016 zulässig. Unter den gleichen Bedingungen ist auch die Ausweisung von Sonderflächen für der Wildhege und Jagdausübung dienenden Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig.

Sonderflächen für landwirtschaftliche Nutzungen dürfen auch in Einzellagen ausgewiesen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- keine Möglichkeit zur Errichtung in Siedlungsnähe
- landschaftsverträglicher Standort
- Vorhandensein der erforderlichen Infrastruktur
- keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung

Unter den gleichen Voraussetzungen ist nach Maßgabe des § 7 Abs. 4 die Ausweisung von Sonderflächen zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) zulässig.

- (4) In den als **forstwirtschaftliche Freihalteflächen (FF)** ausgewiesenen Flächen (Waldflächen) sind, soweit nicht eine bauliche Entwicklung im Raumordnungskonzept vorgesehen ist, Sonderflächenwidmungen nur zulässig, wenn der Nutzungszweck die Situierung im Wald erfordert (z.B. Jagd- oder Forsthütten, etc.) oder der Nutzungszweck einen Wald benötigt (z.B. Park mit Erholungsfunktion).
- (5) In den als **Erholungsräume (FE)** ausgewiesenen Freihalteflächen 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 gemäß § 50 TROG 2016 mit den damit verbundenen untergeordneten Nebengebäuden und gastronomischen Einrichtungen mit Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, sowie die Widmung von Sonderflächen nach § 43 TROG 2016 für den jeweils festgelegten Freihaltezweck, zulässig.

Die Erweiterung von bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ist zulässig, wenn nur geringfügige Teile der FE-Flächen davon berührt werden.

Als Erholungsräume (FE) werden mit Index festgelegt:

- 1 Schipisten Brandstadl
- 2 Reitparkur, Oberau
- 3 Beleuchtete Langlaufloipe zwischen Dorf und Blaiken
- 4 Schipiste Babylift, Sonnwies
- 5 Fischteich
- 6 Liege- und Spielflächen Badeanlage Hintersteinersee

- (6) In den **landschaftlich und ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FA, FÖ)** ist die Ausweisung von Bauland unzulässig. Arrondierungen des Baulandes sind nur bei Vorliegen einer positiven naturkundefachlichen Beurteilung möglich.

Sonder- oder Vorbehaltsflächen dürfen nur dann gewidmet werden, wenn sie dem Schutz der Freihalteflächen dienen.

FA 1 alpine Freihaltefläche

In diesen Flächen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Schutz der Freihaltefläche dienen und die das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

In den FA-Flächen sind Sonderflächenwidmungen für Arrondierungen bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen und für Neubauten kleinräumiger landwirtschaftlicher Anlagen zulässig, wenn keine Möglichkeiten zur Ausweisung außerhalb der Freihalteflächen bestehen. Soweit dies zum Schutze des Landschaftsbildes erforderlich ist, ist ein Bebauungsplan zu erlassen. In den FÖ-Flächen ist als zusätzliche Voraussetzung eine positive naturkundefachliche Beurteilung vorzulegen.

Das Flächenausmaß von Streuobstwiesen ist nach Möglichkeit zu erhalten, bzw. zu ergänzen.

- (7) **Sonstige Freihalteflächen (FS)** sind gemäß Index festgelegt und einzuhalten:

- 1 Grünanlagen, Grünzüge  
Ortsbild- und naturraumprägende Flächen und Bereiche.
- 2 Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.  
Flächen, die der Schneeablagerung dienen.

## § 4

### Bevölkerungsentwicklung

Bei der Umsetzung der in § 2 vorgegebenen Ziele ist Folgendes zu beachten:

- (1) Die bestehenden gewidmeten, bebauten und unbebauten Flächen sind vordringlich heranzuziehen. Unbebaubare gewidmete Grundstücke sind bei der Fortschreibung des Flächenwidmungsplanes als Freiland gemäß § 41 TROG 2016 auszuweisen.

- (2) Die im Plan ausgewiesenen absoluten Siedlungsgrenzen dürfen nicht überschritten werden. Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2011 sowie zur Ermöglichung von Nachverdichtungen ist eine Überschreitung der Siedlungsgrenzen nur dann zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe hergestellt wird (Arrondierung des Baulandes). Waldränder sind als absolute Siedlungsgrenzen anzusehen.

In Bereichen, in denen eine Gefährdung durch Naturgefahren gegeben ist, ist durch die Festlegung einer Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmung zu erlassenden Bebauungsplan sicherzustellen, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

- (3) Die im Plan festgelegten Nutzungen, Zeitzonen, Baudichten sind einzuhalten.

Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland zulässig.

#### Zeitzonen z:

##### **z0 – Bedarf mit infrastrukturellen Defiziten**

- Infrastruktur ist nicht vorhanden, deshalb muss ein Erschließungs- und Parzellierungsvorschlag erstellt werden
- Widmung ist erst möglich, wenn die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur rechtlich und technisch verwirklicht ist
- Nachweis des tatsächlichen Bedarfes
- Widmung erfolgt abschnittsweise

##### **z1 – unmittelbarer Bedarf**

- Komplette Infrastruktur ist bereits vorhanden
- Widmung ist sofort möglich, wenn der tatsächliche Bedarf nachgewiesen werden kann
- Widmung erfolgt abschnittsweise

- (4) Für die Widmung als Bauland im Flächenwidmungsplan ist der tatsächliche Bedarf nachzuweisen.

Das Vorliegen eines Bedarfes ist anzunehmen bei:

- \* Eigenbedarf für Kinder und sonstige Verwandte/ Verschwägte zur Befriedung des örtlichen Wohnbedarfes
- \* Verkauf zur Finanzierung von Investitionen oder zur Schaffung von neuen Wohn- und Betriebsräumen
- \* Wohnraumschaffung für Personen, die in der Gemeinde Scheffau den Hauptwohnsitz zu errichten beabsichtigen.

- (5) Eine vorzeitige Ausweisung von Bauland und Aufhebung der Zeitzonierung ist möglich, wenn ansonsten eine Deckung des Bedarfes nicht erfolgen könnte. Alle technischen Infrastruktureinrichtungen müssen jedoch hergestellt sein.
- (6) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Jedenfalls ist die Möglichkeit der Nachverdichtung bebauter Grundstücke anzustreben. Es ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende bodensparende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Bebauungspläne sind zu erlassen, wenn eine geordnete bauliche Entwicklung nicht gewährleistet erscheint.

#### **Dichtezone 1**

Überwiegend lockere Bebauung durch freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser,

#### **Dichtezone 2**

Überwiegend verdichtete Bauweise, Nachverdichtung, angestrebte gebietsbezogene Höchstbaumassendichte 2,00\*\*

#### **Dichtezone 3**

Dicht bebauter Siedlungskern, bzw. überwiegend Geschoßwohnbauten

\*\*Baumassendichte gemäß § 61 Abs. 2 TROG 2016

## **§ 5**

### **Wirtschaftliche Entwicklung**

Entsprechend der Zielvorgabe, das örtliche Arbeitsplatzangebot zu sichern und zu erhöhen, gilt es, die bestehenden Betriebe zu erhalten und Neuansiedlungen von Betrieben zu ermöglichen.

- (1) **Landwirtschaftliche Nutzungen:**  
Die Erhaltung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, welche im Haupt- oder Nebenerwerb geführt werden können, muss sichergestellt werden. Dabei soll auch die Schaffung von gewerblichen Nebennutzungen am Hof unterstützt werden.

Landwirtschaftliche Betriebe sind in ihrem Bestand zu sichern und entsprechend ihrer Lage zu widmen. Außerhalb der Siedlungskörper hat die Widmung als Bestand im Freiland oder als Sonderfläche Hofstelle, im Siedlungsgefüge als Sonderfläche Hofstelle oder in besonders begründeten Fällen als landwirtschaftliches Mischgebiet zu erfolgen.

- (2) Gewerblich gemischte Nutzungen:  
Neuansiedlungen von Kleingewerbebetrieben sind zu fördern. Die Lage im Gemeindegebiet ist vorher eingehend zu prüfen.

Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen, Logistikbetriebe, Tank- und Betriebstankstellen, sowie Betriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen sind nicht zulässig.

- (3) Die Ansiedlung von qualitätvollen Tourismusbetrieben außerhalb der Siedlungsgrenzen ist als Sondernutzung bzw. auf Sonderflächen zu ermöglichen, wenn dies den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht entgegensteht. Diese Vorhaben stehen im öffentlichen Interesse. Die Grundsätze des Raumordnungsplanes „Raumverträgliche Tourismusentwicklung“ sind zu beachten.

Die Beurteilung und Genehmigung von neuen Tourismusbetrieben hat unter Berücksichtigung der Ziele und Vorgaben der örtlichen Raumordnung, des Naturschutzes, der Forstbehörde, sowie deren Auswirkung auf das Orts- und Straßenbild und sonstiger betroffener Gegebenheiten zu erfolgen.

Die Verbesserung der touristischen Infrastruktur (Reit-, Wander- und Radwege, Pflege des Hintersteinersees) ist zu unterstützen. Die Umsetzung dieser Vorhaben steht im öffentlichen Interesse.

Tourismusbetriebe und touristische Einrichtungen wie z.B. Ausflugsgasthäuser oder Schutzhütten sind in ihrem Bestand zu sichern und differenziert nach ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Tourismusgebiet oder als Sonderfläche zu widmen. Entsprechende betrieblich notwendige Erweiterungen von Sonderflächen sind zulässig, sofern diese weder das Landschaftsbild noch den Erholungswert beeinträchtigen.

- (4) Die Aufrechterhaltung und Anpassung der Nahversorgungsmöglichkeiten ist umzusetzen.
- (5) Für den Handel sind Standorte im zentralen Siedlungsraum von Scheffau zu wählen. Das öffentliche Interesse ist gegeben.  
Die Ausweisung von Sonderflächen für Einkaufszentren ist nicht zulässig.

## § 6

### Verkehrsmaßnahmen

- (1) Maßnahmen zur Verminderung des KFZ-Verkehrs im Gemeindegebiet sind zu fördern. Die Ansiedlung von besonders verkehrserregenden Betrieben ist zu vermeiden.

- (2) Den Verkehrsbelastungen auf den Landesstraßen B 178 und L 207 ist entgegen zu wirken. Ein Aufrechterhalten des LKW-Nachtfahrverbotes und nachhaltige Tempobeschränkungen in den Siedlungsbereichen sind Voraussetzung hierfür.
- (3) Generelle Verbesserungsmaßnahmen der Verkehrsinfrastruktur im Siedlungsgebiet sind durch Straßenbreiten, welche dem Verkehrsaufkommen entsprechen, nach den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) auszuführen. Die Schaffung von PKW-Parkplätzen in den Ortsräumen ist zu fördern. Versickerungsflächen bzw. Sickermulden zur Abführung der anfallenden Oberflächenwässer sind auszubilden. Schneeablagerungsflächen sind auszuweisen.

Für folgende Bereiche sind infrastrukturelle Verbesserungen einzuplanen:

- VK 1 Bärbichl im Bereich Signatur W 08: Straße verbreitern, parzellieren
- VK 2 Röhrlinger: Straße verbreitern, Gehsteig anlegen, parzellieren
- VK 3 Grünscheibe Richtung Söll: Tästächlichen Straßenverlauf erheben und parzellieren
- VK 4 Sonnwies im Bereich Signatur W 09: Straße verbreitern, parzellieren
- VK 5 Niederscheffauerweg: tästächlichen Straßenverlauf erheben, Straße verbreitern und parzellieren
- VK 6 Errichtung der Spange zwischen Niederscheffauerweg, Blaiknerweg und Landesstraße L 207 Hintersteinerseestraße
- VK 7 Zufahrt zum Bauhoffeld: Parzelle bilden
- VK 8 Blaiken Nord: Errichtung der Erschließungsstraße zum bereits gewidmeten Bauland (Wohngebiet).
- VK 9 Ausbau und Parzellierung der Wegverbindung zwischen L 207 und B 178 (Am Trattenbach).
- VK 10 Niederachen: Verbindung der beiden parzellierten Teile der Erschließungsstraße herstellen, Straßenbreite prüfen
- VK 11 Ausbau der Wegverbindung zwischen Schiestlhof und Hagenhof.

- (4) Für neu zu schaffende Siedlungsgebiete sind Erschließungsstudien ausarbeiten zu lassen.
- (5) Die Gestaltung der zentralen Straßen und Wege im Gemeindegebiet, sowie die Errichtung von Gehsteigen und geeigneten PKW-Parkplätzen sind zu fördern.
- (6) Die Erstellung von naturraumgestalterischen Begleitplänen, wie von Pufferzonen in Form von Grünzügen zwischen Siedlungsräumen und den überregionalen Verkehrswegen, ist anzustreben.



\* Für die Möglichkeit der Einspeisung in, bzw. des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz ist eine Stellungnahme des zuständigen Energieversorgers (Netzbetreibers) vorzulegen. Die Standorteignung (Effizienz) muss nachgewiesen werden.

\* Anlagen, welche auf Dauer oder für einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren stillgelegt werden, sind zu entfernen.

c) Für Anlagen, die aus zwingenden Gründen von diesen Kriterien abweichen und für die ein wesentliches, die sonstigen Interessen überwiegendes öffentliches Interesse besteht, sind zusätzliche und detaillierte Beurteilungen erforderlich und zu berücksichtigen.

## **§ 8**

### **Schutz des Straßen- und Ortsbildes**

Das Ortsbild ist unter Bedachtnahme auf die charakteristischen bzw. ortsbildprägenden Merkmale zu erhalten. Zu diesem Zweck können auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 20 TBO 2011 erlassen werden.

Bei Sanierungsmaßnahmen alter Bausubstanzen sind die Interessen des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes besonders zu wahren.

Die Erhaltung von unverbauten Flächen und markanten Geländeformen innerhalb des Gemeindegebietes ist zu gewährleisten.

## **§ 9**

### **Behördliche Maßnahmen**

- (1) Der bestehende Flächenwidmungsplan ist auf Widersprüche zum örtlichen Raumordnungskonzept zu überprüfen und für das gesamte Gemeindegebiet innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieser Verordnung anzupassen oder neu zu erlassen.
- (2) Flächen dürfen nur unter Beachtung der jeweiligen Zählerfestlegungen als Bauland, Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.
- (3) Bei der Neuerlassung oder Anpassung des Flächenwidmungsplanes sind zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzeptes folgende Festlegungen zu treffen:

- a) Außerhalb der vorstehend angeführten Entwicklungsbereiche sind keine Baulandausweisungen zulässig.
- b) Die in den Entwicklungsplänen als Rückwidmungsfläche R gekennzeichneten Bereiche sind als Freiland auszuweisen.

R 1 Fischteich:

Die als Sonderfläche Teichanlage gewidmeten, jedoch ungenutzten, Bereiche wurden zurückgenommen und als Landwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen. Die tatsächlich genutzten Flächen wurden als Erholungsraum FE 5 ausgewiesen.

R 2 Niederachen:

Die im Flächenwidmungsplan als Landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmete Fläche ist nicht bebaubar und liegt im Nahbereich der B 178 Loferer-Staße. Die Fläche wird als Sonstige Freihaltefläche mit Index 2 ausgewiesen.

R 3 Dorf Bauhoffeld:

Die Widmungsfläche ist nicht bebaubar und ist nach der Parzellierung der hier befindlichen Grundstücke als Restfläche übrig geblieben. Die Fläche wird als Landwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen.

R 4 Dorf:

Die Widmungsfläche ist auf Grund der geringen Größe und Steilheit des Geländes nicht bebaubar. Die Fläche wird als Landwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen.

R 5 Oberfeld:

Die Widmungsfläche ist nicht bebaubar und ist nach der Parzellierung des hier befindlichen Grundstückes als Restfläche übrig geblieben. Die Fläche wird als Landwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen.

R 6 Leitenhof:

Bei den Änderungen des ÖRK und des FWP im Jahr 2010 im Bereich Leitenhof wurde auf die Rückwidmung dieses Sonderflächenteiles der alten Widmung vergessen. Die Teilfläche ist nicht bebaubar und wird als Landwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen.

R 7 Rechersiedlung:

Die gegenständliche Rückwidmungsfläche ergibt sich aus einem der Gemeinde vorgelegten Parzellierungsvorschlag des Grundeigentümers, welcher die gewidmeten Flächen neu gruppieren und einteilen will. Der Vorschlag wird grundsätzlich positiv gesehen, der Bedarf ist jedoch nachzuweisen. Die Fläche wird als Forstwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen.

- c) Unbebaubare gewidmete Grundflächen sind als Freiland gemäß § 41 TROG 2016 auszuweisen.
- d) Für öffentliche Einrichtungen und Sondernutzungen, wie z.B. Schulen, Kindergärten, Gemeindeämter, Altenheime, Kirchen und Gebetshäuser, Friedhöfe, Feuerwehrgerätehäuser, etc., sind standortgebundene Sonderflächen nach § 43 TROG 2016 zu widmen.
- (4) Die Stempelbeschreibung des Entwicklungsplanes bildet eine Anlage zur Verordnung. Die darin enthaltenen Vorgaben sind in den jeweils betroffenen Bereichen bei Maßnahmen der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

## **§ 10 Privatrechtliche Vereinbarungen**

Bei Neuwidmungen von Grundstücken ist durch den Abschluss von Verträgen sicherzustellen, dass diese innerhalb eines bestimmten Zeitraumes bebaut werden.

Neuausweisungen von Baulandflächen sind an privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Scheffau und den Grundeigentümern gebunden. Vertragsgegenstand können insbesondere bilden:

- Erschließungskosten und sonstige Kosten
- Einräumung eines Vorkaufsrechtes bzw. eines Wiederkaufsrechtes
- Veräußerung der Flächen zu günstigen Preisen an Einheimische
- Nutzungsart

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

Das Örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 68 TROG 2016 mit Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister der Gemeinde Scheffau am Wilden Kaiser

Christian Tschugg



