



# Marktgemeinde FIEBERBRUNN

---

## Verordnung

zur 1. Fortschreibung des  
Örtlichen Raumordnungskonzeptes

03/2020



## **Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Fieberbrunn vom.... mit der die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen wird**

Aufgrund der §§ 29 Abs. 1 und 2, 31 und 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011, LGBl. Nr. 56, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 82/2015, 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 1:20.000 für das gesamte Gemeindegebiet und in den Teilplänen im Maßstab 1:5000:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| A West - Mitte: | Westliche Gemeindegrenze bis Ortsmitte |
| B Mitte - Ost:  | Ortsmitte bis östliche Gemeindegrenze  |

Diese Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil der 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 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 2011 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Marktgemeinde Fieberbrunn folgende Festlegungen getroffen:

#### (1) Bevölkerung:

Der Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ist sicherzustellen.  
Die Bevölkerungsentwicklung der nächsten 10 Jahre soll 8% = ca. 350 Personen nicht übersteigen. Es ist mit maximal 4634 Personen zu rechnen.

#### Haushaltsprognose:

In Fieberbrunn sind derzeit 1670 Haushalte mit Hauptwohnsitz vorhanden, womit sich eine Haushaltsgröße von 2,56 Personen/ Haushalt ergibt. Auf Grund von rückläufigen Tendenzen in der Gemeinde - in zwei Jahren 0,02 Personen/ Haushalt - bzw. auch generell ist künftig mit einer Haushaltsgröße von optimistischen 2,50 Personen/ Haushalt zu rechnen.

Bei einem Zuwachs von 350 Personen ergeben sich in 10 Jahren ca. 140 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, etc., sind zu vermeiden. Stellungnahmen der zuständigen Behörden sind jedenfalls einzuholen.

Abstände von landwirtschaftlichen Betrieben 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 Siedlungsräumen der Ortsteile sind anzustreben.

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

### (5) Verkehr:

Der deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den überregionalen Landesstraßen B 164 und L 2, 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. Dies steht im Öffentlichen Interesse.

## (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 forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FF), landwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL), landschaftlich wertvoller Flächen (FA), ökologisch wertvoller Flächen (FÖ), sonstigen 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 und 42 TROG 2011 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den nach Abs. 1 dieser Verordnung angeführten Freihalteflächen errichtet werden.
- (3) In den als **landwirtschaftlichen 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. h) bis j) TROG 2011 zulässig. Unter dieser Voraussetzung ist die Ausweisung von Sonderflächen nach den §§ 44, 46 und 47 TROG 2011 zulässig.

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

- bestehender land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb im Freiland
- 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 Sonderflächenwidmungen nur zulässig, wenn der Nutzungs-

zweck die Situierung im Wald erfordert (z.B. Jagd- oder Forsthütten, etc.) oder der Nutzungszweck einen Wald benötigt (z.B. Park mit Erholungsfunktion).

Sonderflächenwidmungen für Arrondierungen bestehender land- und forstwirtschaftliche Nutzungen und für Neubauten kleinräumiger land- und forstwirtschaftlicher baulicher Anlagen sind zulässig, wenn eine positive forstfachliche Beurteilung vorliegt.

- (5) In den als **Erholungsräumen (FE)** ausgewiesenen Freihalteflächen ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. j TROG 2011, die Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen gemäß § 50 TROG 2011 mit den damit verbundenen untergeordneten Nebengebäuden und gastronomischen Einrichtungen mit Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, sowie die Widmung von Sonderflächen nach § 43 TROG 2011 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.

FE 1	Rodelbahn, Loipe, Winterwanderwege
FE 2	Kleintierzoo Am Berg
FE 3	Hochseilgarten Am Berg
FE 4	Lauchsee Liegewiese
FE 5	Sprungschanze und Winterwanderung Lauchsee
FE 6	Schipisten Streuböden Großraum Saalbach
FE 7	Alpine Coaster (Rodelbahn), Streuböden
FE 8	Hundeabrichteplatz
FE 9	Spielplatz Brunnau

- (6) In den **landschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen (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.

Sonderflächenwidmungen für Arrondierungen bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen und für Neubauten kleinräumiger landwirtschaftlicher baulicher Anlagen sind zulässig, wenn keine Möglichkeit zur Ausweisung außerhalb der Freihaltefläche besteht und eine positive naturkundefachliche Beurteilung vorliegt. Soweit dies zum Schutze des Landschaftsbildes erforderlich ist, ist ein Bebauungsplan zu erlassen.

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

(7) **Sonstige Freihalteflächen FS** sind gemäß Index festgelegt, zur Sicherstellung des jeweiligen Freihaltezwecks sind entsprechende Sonderflächen auszuweisen:

- 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 Anpassung des Flächenwidmungsplanes als Freiland gemäß § 41 TROG 2011 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 absoluten 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 und Bebauungsplanpflichten sind einzuhalten.

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.

#### **Zeitzonen z:**

##### **z1 – unmittelbarer Bedarf**

- Komplette Infrastruktur ist bereits vorhanden
- Widmung ist sofort möglich, wenn der tatsächliche Bedarf nachgewiesen werden kann und ein RO-Vertrag abgeschlossen wurde
- Widmung erfolgt abschnittsweise

#### **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

#### **zA – rückgestufter Bedarf auf Grund vertraglicher Vereinbarungen**

- Rückwidmung in Freiland
- Vorgehensweise entsprechend z1 oder z0

#### **zV – Bauverbot für unbebaute gewidmete Grundflächen**

- Vorgehensweise entsprechend der Stempelbeschreibung

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

Das Vorliegen eines Bedarfes ist anzunehmen:

- \* Eigenbedarf für Kinder und sonstige Verwandte/ Verschwägerte zur Befriedung des örtlichen Wohnbedarfes
- \* Verkauf zur Finanzierung von Investitionen oder zur Schaffung von neuen Wohn- und Betriebsräumen
- \* Wohnraumschaffung für Personen, die in der Marktgemeinde Fieberbrunn 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 infrastrukturellen Einrichtungen 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, oder im Raumordnungsstempel eine Bebauungsplanpflicht festgelegt ist.

#### **Dichtezone 1**

Überwiegend lockere Bebauung durch frei stehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser;

#### **Dichtezone 2**

Überwiegend verdichtete Bauweise, Nachverdichtungen bebauter Grundstücke;



### **Dichtezone 3**

Dicht bebauter Siedlungskern, bzw. überwiegend Geschößwohnbauten;

- (7) Das Ausmaß des für den Wohnbedarf der Bevölkerung erforderlichen Baulandes wird mit ca. 5,98 ha festgelegt.

## **§ 5**

### **Wirtschaftliche Entwicklung**

Entsprechend der Zielvorgabe, das örtliche Arbeitsplatzangebot abzusichern 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 als Bestände im Freiland oder als Sonderflächen Hofstellen, im Siedlungsgefüge als Sonderflächen Hofstellen oder landwirtschaftliche Mischgebiete.

(2) Gewerblich-industrielle Nutzungen:

Die Erhaltung bestehender gewerblich-industrieller Betriebe, sowie Neuansiedlungen sind durch die Bereitstellung von geeigneten Grundflächen im Bereich Bahnhofbichl (Gebro) und Dandlerau zu ermöglichen. Hierfür sind gewerbliche Vorsorgeflächen ausgewiesen. Es ist zu beachten, dass bestimmte Betriebsformen zulässig bzw. nicht zulässig sind. Festlegungen siehe Stempelbeschreibung.

(3) Gewerblich gemischte Nutzungen:

Neuansiedlungen von Kleingewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben sind vor allem im Bereich entlang der Landesstraße B164 möglich, geeignete Flächen sind vorhanden. Es ist zu beachten, dass bestimmte Betriebsformen nicht zulässig sind. Festlegungen siehe Stempelbeschreibung.

(4) Die Erstellung von naturraumgestalterischen Begleitplänen, wie von Pufferzonen in Form von Grünzügen zu den gewerblich industriellen Nutzungsflächen hin, ist anzustreben.

(5) Die Ansiedlung von qualitätsvollen 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.

Bei der Beurteilung und Genehmigung von neuen Tourismusbetrieben sind jedenfalls auch die Interessen der örtlichen Raumordnung, des Naturschutzes, der Forstbehörde, sowie sonstiger betroffener Gegebenheiten zu beachten. Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild ist zu nehmen.

Die Verbesserung der touristischen Infrastruktur (Reit-, Wander- und Radwege, Pflege des Badesees) 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.

- (6) Die Aufrechterhaltung und Anpassung der Nahversorgungsmöglichkeiten ist umzusetzen.
- (7) Für den Handel sind Standorte in den Ortsgebieten zu sichern. Die Ausweisung von Sonderflächen für Einkaufszentren ist nicht zulässig. Die Neuansiedlung von Handelsbetrieben an den Ortsrändern ist nicht zulässig.
- (8) Das Ausmaß des für die wirtschaftliche Entwicklung erforderlichen Baulandes wird mit ca. 1,798 ha festgelegt.

## **§ 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 B164 und L2 ist entgegen zu wirken. Ein Aufrechterhalten des LKW-Nachfahrverbotes 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.

Für folgende Bereiche sind infrastrukturelle Verbesserungen einzuplanen:

VK 1 Gruberau:	Parzelle bilden, Straßenbreite aufweiten
VK 2 Wall:	Parzelle bilden, Straßenbreite anpassen
VK 3 Niederlehen:	Zufahrtsstraße parzellieren
VK 4 Tragstätt:	Neue Erschließungsstraße errichten, bestehende Straßenbreite anpassen
VK 5 AmBerg:	Erschließungsstichstraße parzellieren
VK 6 Schlossberg:	Parzelle bilden, auf Breite achten
VK 7 Grünbichl:	Straße gemäß RVS-Vorgaben parzellieren
VK 8 Weißbach:	Parzelle bilden, auf Breite achten
VK 9 Lauchsee:	Teilstück der Erschließungsstraße parzellieren
VK 10 Lindau:	Im Bereich östlich der Talstation ist eine Straßenparzelle zu bilden
VK 11 Lindau:	Neue Verbindungsstraße zwischen Lindau Parkplatz und Koglehen gemäß RVS-Richtlinien errichten
VK 12 Vornbichl	Straße gemäß RVS-Richtlinien anpassen
VK 13 B 164	Umtrassierung der Landesstraße B 164 am westlichen Rand des Gemeindegebietes
Vf 1 Tragstätt:	Errichtung eines Fußweges zur Hotelanlage

- (4) Für neu zu schaffende Siedlungsgebiete sind Erschließungsstudien ausarbeiten zu lassen und in Bebauungsplänen zu verordnen.
- (5) Die Gestaltung der zentralen Straßen und Wege, die Errichtung von Gehsteigen und geeigneten PKW-Parkplätzen, sowie Versickerungs- und Schneeablagerungsflächen ist zu fördern.

## **§ 7**

### **Sonstige Infrastruktur**

- (1) Zur Sicherung der Finanzierbarkeit der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind Baulandausweisungen derart vorzunehmen, dass wirtschaftlich vertretbare Anschlussmöglichkeiten gewährleistet sind.
- (2) Die Umgebungs- und Einzugsbereiche der eingetragenen Quellen und Brunnenstandorte sind unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten.
- (3) Die Benützung öffentlicher Verkehrsmittel, wie z.B. Bus- und Eisenbahnverbindungen, ist zu fördern.
- (4) Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen ist das öffentliche Interesse gegeben, und es wird die Errichtung dieser Anlagen befürwortet. Bei der Beurteilung und Genehmigung derartiger Anlagen sind jedenfalls auch die Interessen der örtlichen Raumordnung, wie die Berücksichtigung auf das Orts-

und Landschaftsbild, sowie die Vermeidung von Beeinträchtigungen angrenzender Liegenschaften zu beachten. Dabei gilt insbesondere:

a) Anlagen, die mit gleicher Neigung wie die Dachhaut unmittelbar auf dieser angebracht werden, bzw. Anlagen, welche in die Dachhaut oder in Fassaden eingebaut werden, sind im Zuge eines Bauverfahrens oder bei Einbringung einer Bauanzeige zu beurteilen. Erforderliche technische Auflagen sind dabei vorzuschreiben.

b) Für Anlagen, welche in sonstiger Weise auf Gebäuden oder baulichen Anlagen oder gänzlich freistehend errichtet werden, gelten folgende

**Beurteilungskriterien:**

- \* freistehende Anlagen können nur dann errichtet werden, wenn eine Ausführung in oder auf bzw. an einem naheliegenden Gebäude nicht möglich oder nicht sinnvoll ist. Dafür ist eine Beurteilung eines von der Planung unabhängigen Ziviltechnikers oder einer unabhängigen Beratungsstelle, wie z.B. die Energie Tirol oder ähnlichen Institutionen, hinsichtlich der Zweckmäßigkeit vorzulegen.
- \* Die Anlagen sind möglichst in unmittelbarer Nähe von bestehenden Gebäuden zu situieren.
- \* Bei der Situierung ist auf die größtmögliche Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu achten, und es sind geeignete Maßnahmen zur Erreichung dieser Verträglichkeit vorzusehen.
- \* Die Situierung ist derart zu wählen, dass keine Beeinträchtigung anderer Objekte durch Blendwirkung oder dergleichen erfolgt und erforderliche Abstände zu anderen Objekten eingehalten werden.
- \* 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, 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 ortsbildprägenden Flächen und markanten Geländeformen innerhalb der Ortsbereiche 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 Kartbahnareal:  
Die derzeit als Sonderflächen für Sportanlagen: Kartbahn gewidmete Fläche wird nicht mehr zur Ausübung dieses Sportes (Kartfahren) verwendet. Die Fläche wird daher ins Freiland zurückgenommen.
    - R 2 Weißbach:  
Der östliche Teil des Siedlungssplitters wurde bereits vor Beginn der Fortschreibung des ÖRK als Ökologisch wertvolle Fläche klassifiziert. Die Fläche wird daher ins Freiland zurückgenommen.
    - R 3 Mittermoos:  
Die Grundfläche nordöstlich der serpentinartigen Gemeindestraße ist auf Grund der schwierigen Erschließbarkeit seit mehr als 10 Jahren gewidmet, jedoch unbebaut. Nun soll diese Fläche ins Freiland zurückgenommen werden und neue Entwicklungsflächen für künftiges Bauland an anderer Stelle ausgewiesen werden.
    - R 4 Walchau:  
Dieser Bereich wurde in einer naturkundefachlichen Überprüfung vor Bearbeitung der Fortschreibung des ÖRK als erhaltenswert klassifiziert. Weiters wurde an dieser Stelle ein Teich angelegt.

Die Fläche wird daher ins Freiland zurückgenommen.

- R 5 Bahnhofsplatz:  
Auf Antrag des Grundeigentümers wurde diese als Gewerbe- und Industriegebiet gewidmete Fläche als Rückwidmungsfläche ins ÖRK aufgenommen. Sie wurde als Gewerbliche Vorsorgefläche zum Zähler GV-01 hinzugenommen.
- R 6 Schwefelbad:  
Auf Grund der Unbebaubarkeit der Fläche im Bereich einer Straßenabzweigung wurde die Fläche ins Freiland rückgenommen.
- R 7 Großlehen West:  
Im Zuge der Erweiterung der Sondernutzung S04 östlich wird der gegenständliche Bereich zurückgenommen.
- c) Unbebaubare gewidmete Grundstücke sind als Freiland gemäß § 41 TROG 2011 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 2011 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 anzustreben, dass diese innerhalb eines bestimmten Zeitraumes bebaut werden.

Die vorliegenden Neuausweisungen von Baulandflächen sind an privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Marktgemeinde Fieberbrunn und den Grundeigentümern gebunden. Dies können insbesondere sein:

- Einräumung eines Vorkaufsrechtes
- Veräußerung der Flächen zu günstigen Preisen an Einheimische
- Nutzungsart

**§ 11**  
**Schlussbestimmungen**

Das Örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 68 TROG 2011 mit Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Fieberbrunn

Dr. Walter Astner