

Örtliches Raumordnungskonzept **KOLSASS**

1. Fortschreibung



**Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Kolsass über die
1. Fortschreibung
des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kolsass**

Planzeichenerläuterung

<p>AUFLAGE DES ENTWURFES gem. § 64 Abs. 1 TROG 2011 vom bis</p> <p>DER BÜRGERMEISTER</p> 	<p>GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG</p>
<p>DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS vom zugrunde gelegen</p> <p>DER BÜRGERMEISTER</p> 	
<p>KUNDMACHUNG gem. § 68 Abs. 1 TROG 2011 vom bis</p> <p>DER BÜRGERMEISTER</p> 	

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT KOLSASS

1. Fortschreibung

Anlage zur Verordnung

Erläuterungen zum Plan „Räumlich-funktionales Konzept“

1 FREIHALTEFLÄCHEN § 31 Abs. 1 lit. a TROG 2011

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

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

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

Landwirtschaftliche Freihalteflächen



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

Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, Aussiedlerhöfe und neue landwirtschaftliche Betriebe dürfen auf entsprechenden Sonderflächen unter folgenden Voraussetzungen errichtet werden:

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

Forstwirtschaftliche Freihalteflächen



Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die forstwirtschaftlichen Freihalteflächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2011 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Sofern eine Übereinstimmung mit den Zielen der örtlichen Raumordnung gegeben ist, sind in den forstwirtschaftlichen Freihalteflächen insbesondere Sonderflächenwidmungen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, deren Errichtung im Wald erforderlich ist, wie beispielsweise der Forstwirtschaft, der Jagd oder Wildhege dienende bauliche Anlagen, zulässig.

Ökologisch wertvolle Freihalteflächen



In den ökologisch wertvollen Freihalteflächen dürfen nur die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 sowie § 42 TROG 2011 zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden. Die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes enthält folgende ökologisch wertvolle Freihalteflächen:

- FÖ1 - Auwald entlang des Inns
- FÖ2 – Auwaldrest beim Tennisplatz
- FÖ3 – Augießen
- FÖ4 – Hangniedermoor an der Gemeindegrenze zu Wattens

Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen



Im Interesse der Erhaltung des Landschaftsbildes bzw. der für das Landschaftsbild wichtigen Strukturen ist die landschaftlich wertvolle Freihaltefläche (FA) von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2011 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes enthält folgende landschaftlich wertvolle Freihalteflächen:

- FA1 – Hangstufe im Süden und Südwesten des Gemeindegebietes
- FA2 – ehemalige Schipiste

Sonstige Flächen



Außerhalb der Siedlungsentwicklungsbereiche und der ausgewiesenen Freihalteflächen (sonstige Flächen) ist lediglich die Widmung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen gem. § 52 Abs. 1 TROG 2011 zulässig, sofern die betreffende Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine besondere Standortgunst aufweist.

2 SIEDLUNGSABGRENZUNG

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

Dazu enthält der Verordnungsplan des Örtlichen Raumordnungskonzeptes zwei unterschiedliche Abgrenzungslinienarten:

Maximale Siedlungsgrenze



Die maximale Siedlungsgrenze darf durch Baulandwidmungen grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausgenommen sind geringfügige Widmungsergänzungen zur Schaffung eines Bauplatzes im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen, sofern das Grundstück an der maximalen Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. In diesem Fall ist durch Festlegungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass keine Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen vor der maximalen Baulandgrenze errichtet werden.

Siedlungsrand



Der Siedlungsrand stellt einen Grenzsaum dar, der geringfügige Baulanderweiterungen und bauliche Erweiterungen zulässt, soweit dadurch außerhalb des Siedlungsrandes keine eigenständige Bautiefe eröffnet wird.

3 FESTLEGUNGEN ZUR KÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNG UND ZUR KÜNFTIGEN BEBAUUNG IN DEN BAULICHEN ENTWICKLUNGSBEREICHEN

Die baulichen Entwicklungsbereiche sind die durch die maximalen Siedlungsgrenzen und die Siedlungsränder eingegrenzten Gebiete.

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



Im Örtlichen Raumordnungskonzept sind sogenannte „Entwicklungsstempel“ enthalten (siehe vorstehend abgebildete Rundsignatur), mit denen Vorgaben für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (vorwiegend angestrebte Nutzung, Festlegungen zu Bauweise und Baudichte) sowie der zeitliche Rahmen für die künftige Siedlungsentwicklung in den einzelnen Siedlungsteilen festgelegt werden.

Die Stempel sind in vier Felder geteilt:

- Das oberste Feld der Entwicklungsstempel beschreibt den angestrebten Zeitraum für die Widmung bzw. Bebauung. Dabei bedeutet:

- Z1 Eine bauliche Nutzung des Bereiches ist bei gegebenem Bedarf möglich.
- Z2 Eine bauliche Nutzung des Bereiches ist bei Vorliegen der angeführten Voraussetzungen und gegebenem Bedarf möglich.
- Z3 Diese Fläche soll im Planungszeitraum nicht bebaut werden. Ausgenommen sind Anlagen für öffentliche Zwecke sowie Gebäude und bauliche Anlagen für den Eigenbedarf der Grundeigentümer, sofern ein wichtiger Bedarf gegeben ist und die Situierung und Gestaltung nicht den Zielen der örtlichen Raumordnung widerspricht. Im Geltungszeitraum des Örtlichen Raumordnungskonzeptes dürfen maximal 25 % dieser Freihaltefläche für derartige Gebäude und Anlagen gewidmet werden.

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

- Das linke Feld in der mittleren Zeile des Entwicklungsstempels gibt die überwiegend anzustrebende Nutzung vor, wobei die Bezeichnung großteils den Widmungskategorien lt. TROG 2011 entspricht.

- W vorwiegend Wohnnutzung
- L vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- M vorwiegend gemischte Nutzung
- G vorwiegend gewerbliche Nutzung
- Ö vorwiegend öffentliche Nutzung (Schulen, Gemeindeamt etc.)
- S vorwiegend Sondernutzung

Durch diese Festlegungen wird bestimmt, dass im jeweiligen Gebiet überwiegend eine der angestrebten Nutzung entsprechende Widmung erfolgen soll. Dies schließt jedoch nicht aus, dass einzelne Grundstücke innerhalb des Gebietes aufgrund einer anderen Nutzung auch mit einer anderen Widmung belegt werden (z. B. Widmung einer Hofstelle in einem Wohngebiet als landwirtschaftliches Mischgebiet oder Widmung eines Hotelbetriebes als Tourismusgebiet in einem Wohngebiet). Dies gilt vor allem auch im Hinblick auf bereits bestehende Nutzungen.

- Das rechte Feld in der mittleren Zeile des Entwicklungsstempels beinhaltet für jede Widmungskategorie einen durchlaufenden Zähler.

- Das unterste Feld des Entwicklungsstempels regelt die Intensität der Bebauung, wobei drei Stufen unterschieden werden:

D1 Überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, angestrebte gebietsbezogene Höchstbaumassendichte 1,8

D2 Überwiegend verdichtete Bauweise, angestrebte gebietsbezogene Höchstbaumassendichte 2,1

D3 Dicht bebauter Siedlungskern bzw. überwiegend Geschosswohnbauten

Bei jenen Bereichen, die vorwiegend für eine öffentliche oder Sondernutzung vorgesehen sind, wurde auf die Festlegung einer Dichtezone verzichtet. Ein teilweiser Verzicht auf die Dichtezonen erfolgte auch bei den für eine vorwiegend gewerbliche Nutzung vorgesehenen Gebieten.

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

- Im untersten Feld des Entwicklungsstempels kann statt der Dichtebestimmung (D1 bis D3) auch „B!“ enthalten sein. Damit wird bestimmt, dass für den betreffenden Bereich vor einer Bebauung verpflichtend ein Bebauungsplan zu erstellen ist. Es handelt sich dabei um Gebiete gem. § 31 Abs. 5 TROG 2011.

Die Abgrenzung der im Folgenden genannten Gebiete gegeneinander erfolgte aufgrund der räumlich unterschiedlichen Lage und/oder struktureller Unterschiede. Ihre infrastrukturelle Erschließung ist dem Bedarf entsprechend vorhanden. Auf etwaige Unzulänglichkeiten und eventuell notwendige Maßnahmen wird in der jeweiligen Beschreibung hingewiesen. Die parzellenscharfe Detailabgrenzung erfolgt im Flächenwidmungs- bzw. im Bebauungsplan.

Übersichtstabellen der einzelnen Entwicklungstempel:

Vorwiegend Wohnnutzung

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil	Entwicklungsbestimmungen
W01	z1	D3	Auweg Nord	Bestehende Siedlung in verdichteter Bauweise (Geschoßwohnungsbauten und Reihenhäuser)
W02	z1	D1	Auweg Ost	Nahezu völlig bebaute Siedlungszeile östlich des Auwegs, vorherrschend sind Ein- und Zweifamilienhäuser
W03	z2	B!	Auweg West	Potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet in verdichteter Bauweise (Reihen- und Gruppenhäuser), vor einer Bebauung ist die Erstellung eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes notwendig, weiters Erstellung eines Bebauungsplans (Festlegung gem. § 31 Abs. 5 TROG 2011), Vertragsraumordnung gem. § 10 Abs. 4 der Verordnung ist anzuwenden
W04	z2	D2	Rettenbergstraße nördlich des Gemeindeamtes	Das Gebiet ist entlang der Rettenbergstraße bereits überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die nördlich anschließenden, noch unverbauten Flächen sind für eine Wohnbebauung in verdichteter Bauweise heranzuziehen. Dabei ist auf einen Mindestabstand von einer Bautiefe zur Bundesstraße Bedacht zu nehmen (vgl. dazu G05). Im Vorfeld der Bebauung der noch unverbauten Bereiche sind ein Erschließungs- und Gestaltungskonzept sowie ein Bebauungsplan zu erstellen.
W05	z1	D1	Rettenbergstraße nördlich des Zentrums Weerbach	Siedlungsgebiet mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und Baulandreserven. Die bauliche Nutzung der verbliebenen Reserveflächen hat überwiegend in bodensparender Weise zu erfolgen. Mittels Doppelhäusern und z. B. Gruppen von 3 Reihenhäusern kann dabei der freistehende Charakter in der Bauweise der Siedlung erhalten werden.
W06	z1	D1	Kunten / Siedlungsteil am Weerbach	Die hier vorhandenen Einfamilienhäuser befinden sich in einer recht abseitigen und, durch die Position im relativ engen Tal, abgetrennten Lage vom restlichen Dorfgebiet. Eine Siedlungserweiterung ist hier nicht zielführend. Die Verbauung verbleibender Baulandreserven hat entsprechend der Charakteristik der bestehenden Bebauung zu erfolgen. Das Siedlungsgebiet liegt teilweise in der roten Zone des Weerbachs (lt. neuem, noch nicht ministeriell genehmigtem Gefahrenzonenplan). Bei der Flächenwidmungsplanung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil	Entwicklungsbestimmungen
W07	z1	D1	Siedlungsgebiet südlich der Rettenbergstraße	Siedlungsgebiet mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und Baulandreserven. Die bauliche Nutzung der verbliebenen Reserveflächen hat überwiegend in bodensparender Weise zu erfolgen.
W08	z1	D1	Siedlungsgebiet südlich der Rettenbergstraße	Siedlungsgebiet mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und Baulandreserven. Die bauliche Nutzung der verbliebenen Reserveflächen hat überwiegend in bodensparender Weise zu erfolgen..
W09	z3	D2	Zentrum Kirche	Diese Fläche soll im Planungszeitraum nicht bebaut werden. Ausgenommen sind Anlagen für öffentliche Zwecke sowie Gebäude und bauliche Anlagen für den Eigenbedarf der Grundeigentümer, sofern ein wichtiger Bedarf gegeben ist und die Situierung und Gestaltung nicht den Zielen der örtlichen Raumordnung widerspricht. Im Geltungszeitraum des Örtlichen Raumordnungskonzeptes dürfen maximal 25 % dieser Freihaltefläche für derartige Gebäude und Anlagen gewidmet werden.
W10	z1	D1	Zentrum Kirche	Dieser am Rand des Zentrums Kirche gelegene Bereich weist neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch verschiedene Dienstleistungsbetriebe auf. Die bauliche Nutzung der verbliebenen Reserveflächen hat überwiegend in bodensparender Weise zu erfolgen.. Eine weitere bauliche Entwicklung für mit der Wohnnutzung zu vereinbarende Dienstleistungsbetriebe ist ebenfalls zulässig.
W11	z1	D2	Archenweg Süd	Überwiegend bereits bebauter Siedlungsteil mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aber auch Bereichen verdichteter Bebauung (Reihenhausanlage)
W12	z1	D2	Archenweg Nord	Bereits bebauter Siedlungsteil mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aber auch Bereichen verdichteter Bebauung (Wohnanlage)
W13	z2	B!	Siedlung Kolsassbergstraße	Unter der Voraussetzung des Vorliegens eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes, das eine sinnvolle, bodensparende Bauplatzeinteilung und eine geeignete Verkehrserschließung sichert, ist in diesem Bereich die Errichtung eines öffentlichen Gemeindesiedlungsgebietes zulässig. Weitere zwingende Voraussetzung für die bauliche Entwicklung des Gebietes ist die Erstellung eines Bebauungsplans (Festlegung gem. § 31 Abs. 5 TROG 2011). Eine Widmung/Bebauung ist weiters nur auf der Basis eines entsprechend geplanten und bewilligten Schutzprojektes möglich.

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil	Entwicklungsbestimmungen
L01	z1	D1	Weerbach, nördlich der Rettenbergstraße	<p>Es finden sich hier vor allem ältere Baukörper, die sich entlang des Stanglweges aufreihen. Neben der alten Bausubstanz sind als charakteristisches Merkmal des alten Ortsbildes an einigen Stellen noch Obstgärten vorhanden. Die bestehende Bebauungsstruktur soll zweckmäßig und unter Erhaltung des Gebietscharakters weiterentwickelt werden. Das Siedlungsgebiet liegt teilweise in der roten Zone des Weerbachs (lt. neuem, noch nicht ministeriell genehmigtem Gefahrenzonenplan). Bei der Flächenwidmungsplanung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.</p>
L02	z1	D1	Zentrum Kirche	<p>Dieses Gebiet umfasst den Zentrumsbereich und die angrenzenden Flächen des Ortsteils Kirche. Hier bestehen vorwiegend freistehende großvolumige landwirtschaftliche Gebäude, die in einigen Fällen verminderte Grenzabstände zueinander aufweisen. Die Baudichte ist daher entsprechend hoch.</p> <p>Das alte Ortsbild ist noch weitgehend intakt. Um die charakteristischen Ortsbildmerkmale dieses wertvollen Siedlungsteiles zu erhalten, soll eine allfällige Neubebauung nach dem Vorbild der Maßstäblichkeit und der stilistischen Merkmale der bestehenden Bausubstanz erfolgen. Die Anwendung der besonderen Bauweise kann hier aus diesem Grunde zielführend sein.</p> <p>Zur Absicherung der Landwirtschaft sollen die noch vorhandenen Hofräume möglichst nicht für landwirtschaftsfremde Nutzungen herangezogen werden.</p>

Gemischte Nutzung

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil	Entwicklungsbestimmungen
M01	z1	D3	Zentrum Weerbach	Dieser Bereich zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung aus. Hier befinden sich u. a. verschiedene Betriebe (Handel, Tourismus) und Wohnhäuser. Die gewachsene gemischte Nutzung soll weiterhin möglich sein. Dies umfasst u. a. auch Betriebe, die mit der vorhandenen Wohnnutzung verträglich sind. Das Siedlungsgebiet liegt teilweise in der roten Zone des Weerbachs (lt. neuem, noch nicht ministeriell genehmigtem Gefahrenzonenplan). Bei der Flächenwidmungsplanung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.
M02	z2	D2	nordwestlich des Gemeindeamtes	Hierbei handelt es sich um einen größeren, noch unbebauten Bereich südlich angrenzend an die Bundesstraße. Das Gebiet soll in seinem nördlichen Teil aufgrund der verkehrsbelasteten Lage in erster Linie gewerbebetrieblichen Zwecken vorbehalten werden (in erster Linie Handels- und Dienstleistungsbetriebe), während in den südlichen Bereichen, zur Rettenbergstraße hin, auch Wohnnutzungen zulässig sind. Vor einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich bedarf es der Erstellung eines Erschließungs- und Gestaltungskonzeptes.

Vorwiegend gewerbliche Nutzung

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil	Entwicklungsbestimmungen
G01	z1	D	Gewerbegebiet zwischen Weerbach und Auweg	Dieses Gebiet ist einer ausschließlichen gewerbebetrieblichen Nutzung vorbehalten. Die verbliebenen Reserveflächen sind grundsparend zu bebauen. Es sind nur Betriebe mit geringen PM10-Emissionen zulässig.

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil	Entwicklungsbestimmungen
G02	z1	D	Gewerbegebiet westlich des Auweges	<p>Dieses Gebiet ist einer ausschließlichen gewerbebetrieblichen Nutzung vorbehalten. Die verbliebenen Reserveflächen sind grundsparend zu bebauen. Es sind nur Betriebe mit geringen PM10-Emissionen zulässig.</p> <p>Am Nordrand des Gebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle sowie im westlichen Anschluss daran ein Wohnhaus. 2 weitere Wohnhäuser sind auf den westlich angrenzenden Flächen geplant. Für diese angestrebte Nutzung gibt es ältere Zusagen der Gemeinde Kolsass. Aus fachlicher Sicht muss eine Verstärkung der Wohnnutzung zwischen der gewerblichen Nutzung an der B 171 und den Sportanlagen der Gemeinde als sehr unzweckmäßig beurteilt werden, die klar im Widerspruch zur Zielsetzung der örtlichen Raumordnung einer zweckmäßigen Anordnung und Gliederung des Baulandes sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten steht. Wenn die Errichtung der Wohngebäude aufgrund der erteilten Zusagen auch nur mehr schwer verhindert werden kann, so wurde jedoch auf die Festlegung eines eigenen Stempels für die Wohnnutzung verzichtet, da es sich keinesfalls um eine fachlich anzustrebende Nutzung handelt. Eine allfällige Wohngebietswidmung im gegenständlichen Bereich darf nur im durch frühere Zusagen der Gemeinde Kolsass unvermeidlichen Umfang erfolgen. Nach Möglichkeit soll jedoch durch Grundtausch ein Verzicht auf die Wohnnutzung in diesem Bereich erreicht werden.</p>
G03	z2	B!	Erweiterungsflächen nördlich und westlich des bestehenden Gewerbegebietes	<p>Dieses Gebiet ist einer ausschließlichen gewerbebetrieblichen Nutzung vorbehalten. Es sind nur Betriebe mit geringen PM10-Emissionen zulässig.</p> <p>Im Vorfeld einer baulichen Entwicklung bedarf es der Erstellung eines Erschließungskonzeptes und eines Bebauungsplanes. Weitere zwingende Voraussetzung für die bauliche Entwicklung des Gebietes ist die Erstellung eines Bebauungsplans (Festlegung gem. § 31 Abs. 5 TROG 2011). Die Baulandwidmung darf nur bei konkretem Bedarf und bei vertraglicher Vereinbarung maximaler Grundpreise zur Sicherung einer tatsächlichen baulichen Nutzung der Flächen erfolgen.</p>
G04	z1	D2	Bereich südlich angrenzend an die Bundesstraße zwischen Weerbach und Zentrum Gemeindeamt	<p>In diesem Gebiet befinden sich neben Ein- und Zweifamilienhäusern auch verschiedene Gewerbebetriebe. Es sind nur Betriebe mit geringen PM10-Emissionen zulässig.</p> <p>Aufgrund der Lage zur Bundesstraße sollen die noch verbleibenden Reserveflächen hauptsächlich durch entsprechend immissionsunempfindlichere und gleichzeitig mit der bestehenden Wohnnutzung vereinbare Nutzungen Verwendung finden. Dabei ist verstärkt auch auf eine grundsparende Bebauung zu achten.</p>

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil	Entwicklungsbestimmungen
G05	Z1	D2	Bereich südlich angrenzend an die Bundesstraße, nördlich und nord-östlich des Gemeindeamtes	Hierbei handelt es sich um einen großteils noch unbebauten Bereich südlich angrenzend an die Bundesstraße. Es sind nur Betriebe mit geringen PM10-Emissionen zulässig. Das Gebiet soll aufgrund der verkehrsbelasteten Lage in erster Linie gewerbebetrieblichen Zwecken vorbehalten werden (in erster Linie Handels- und Dienstleistungsbetriebe), wobei in den zur Rettenbergstraße hin orientierten Bereichen auch Wohnnutzungen zulässig sind. Vor einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich bedarf es der Erstellung eines Erschließungs- und Gestaltungskonzeptes.

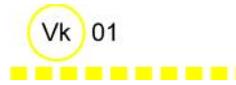
Vorwiegend öffentliche Nutzung

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil	Entwicklungsbestimmungen
Ö01	z	D	Auweg / Sportplatz	Sportplätze und in damit in Verbindung stehende Einrichtungen
Ö02	z	D	Gemeindezentrum	Öffentliche Einrichtungen des Gemeindezentrums (u. a. Gemeindeamt, Volksschule, Kindergarten, Feuerwehr, Musikpavillon)
Ö03	z	D	Kunten	Bauhof. Das Gebiet des Bauhofs liegt teilweise in der roten Zone des Weerbachs (lt. neuem, noch nicht ministeriell genehmigtem Gefahrenzonenplan). Bei der Flächenwidmungsplanung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.
Ö04	z	D	Zentrum Kirche	Friedhof

Vorwiegend Sondernutzungen

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil	Entwicklungsbestimmungen
S01	z	D	Auweg / Tennisplatz	Tennisplatz

4 INFRASTRUKTURENTWICKLUNG



Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes ist für die verkehrliche Erschließung für eine weitere allfällige Gewerbegebietserweiterung in nördliche Richtung (VK01) und für die Verbindung zum Auweg (VK02) Sorge zu tragen.