

1. Fortschreibung
**ÖRTLICHES
 RAUMORDNUNGSKONZEPT**
 gem. § 31c, TROG 2022

FISS



AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG
 Abt. Raumordnung und Statistik

27. Sep. 2022

Verordnungstext

<p>1. AUFLAGE DES ENTWURFES gem. § 63 Abs. 1 TROG 2022 vom <u>13.05.2022</u> bis <u>27.06.2022</u> DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>2. AUFLAGE DES ENTWURFES gem. § 63 Abs. 1 TROG 2022 vom bis DER BÜRGERMEISTER</p>
<p>DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS vom <u>18.07.2022</u> <u>11.05.2022</u> zugrunde gelegen DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG RoBau <u>2-603/9/36-2022</u> Bescheid vom <u>16.11.22</u> Gemäß § 65 Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 erteilt.</p>
<p>KUNDMACHUNG gem. § 66 Abs. 1 TROG 2022 vom <u>28.11.2022</u> bis <u>13.12.2022</u> DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>Für die Landesregierung: Mag. Petkov</p>

Geschäftsführer
DI ANDREAS LOTZ
 Ingenieurkonsultent für Raumplanung und
 Raumordnung



A-6574 Pettneu am Arlberg
 Rosannastraße 250
 Tel. +43 5448 22 22 9 Fax 22 22 999
 email office@proalp.at

www.proalp.at

VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE FISS VOM 11.05.2022, MIT DER DAS ÖRTLICHE RAUMORDNUNGSKONZEPT FORTGESCHRIEBEN WIRD.

Auf Grund des § 31c Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den §§ 28, 29 Abs. 2 und 31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBl. Nr. 43/2022, idGF., wird verordnet:

1. ABSCHNITT ALLGEMEINES

§ 1 Geltungsbereich

- 1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- 2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 10 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- 3) Neben dem vorliegenden Verordnungstext und der Planzeichenerklärung stellen die Verordnungspläne zur räumlichen Entwicklung – bestehend aus einem Plan im Maßstab 1:5.000, der die Bereiche baulicher Entwicklung umfasst, sowie einem Übersichtsplan des gesamten Gemeindegebietes im Maßstab 1:15.000 – einen integrierenden Bestandteil der Verordnung dar. Weitere Pläne und Texte (Bestandsaufnahme, naturkundlicher Bearbeitungsteil, Erläuterungsbericht, Umweltbericht) bilden die fachlichen Grundlagen dieser Verordnung.

2. ABSCHNITT

FESTLEGUNGEN ÜBER DIE GEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

Auf Grundlage der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2022 werden zur Gewährleistung der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige Ziele festgelegt:

(1) BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

- a) Für den Planungszeitraum wird von einer leichten Bevölkerungszunahme von etwa 35 Personen ausgegangen.
- b) Es ist das Ziel der Gemeinde, dass die Fisser Bevölkerung auch in Zukunft die Möglichkeit hat, in Fiss zu leben (wohnen, arbeiten, erholen, etc.). Ein Bevölkerungszug in die Gemeinde von außen wird im Hinblick auf die Absicherung von Baulandflächen für die ortsansässige Bevölkerung nicht angestrebt.
- c) Die Neuwidmung von Baulandflächen hat sich nach dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu richten, unter besonderer Berücksichtigung gemäß lit. a und b. Dazu können auch Mittel zur Vertragsraumordnung oder Widmungsfestlegungen als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau herangezogen werden.

(2) SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- a) Die Siedlungsstruktur von Fiss ist durch eine kompakte, relativ geschlossene Siedlungsform mit dörflichem Charakter geprägt. Die Gemeinde strebt die Erhaltung dieser Struktur an. Der dörfliche Charakter ist ein wichtiges identitätsstiftendes Merkmal für die Bevölkerung und wesentliches Potential für die touristische Entwicklung.
- b) Die bisherige Siedlungsentwicklung und Wirtschaftsstruktur sind sehr stark von der touristischen Entwicklung geprägt. Zur Deckung des Baulandbedarfes ist vordringlich das bestehende Bauland heranzuziehen. Im Hinblick auf die Stabilisierung der Siedlungsentwicklung und die Absicherung der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung, sind Erweiterungen des Baulandes überwiegend zur Deckung des konkreten Wohnbedarfes möglich, wobei bei Baulandumlegungen auf eine entsprechend sinnvolle Abgrenzung Bedacht zu nehmen ist.

- c) Zur Deckung des Baulandbedarfes von Ortsansässigen wird die Gemeinde Fiss eine aktive Bodenpolitik betreiben, um Wohnsiedlungsgebiete bzw. Gewerbegebietsflächen verfügbar zu machen.

(3) WIRTSCHAFT

- a) Die Gemeinde bekennt sich zur gewachsenen Durchmischung von Wohn- und Wirtschaftsnutzung und strebt eine möglichst konfliktfreie Weiterentwicklung dieser dörflichen Strukturen an.
- b) Die Gemeinde sieht im Tourismus den bedeutendsten Wirtschaftsfaktor für die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und strebt eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung sowohl des Winter- als auch des Sommertourismus an.
- c) Im Hinblick auf eine breitere wirtschaftliche Basis sieht die Gemeinde auch im Bereich des produzierenden und Dienstleistungsgewerbes ein wesentliches wirtschaftliches Standbein. Dabei strebt die Gemeinde vor allem die Erhaltung und Unterstützung der bestehenden Betriebe an.
- d) Die Gemeinde strebt die Ansiedlung von kleinen Handels- und Dienstleistungsbetrieben zur Stärkung der Nahversorgung im Ortszentrum an.
- e) Zur Stärkung des Sommertourismus unterstützt die Gemeinde weiterhin den Betrieb der Golfübungsanlage.
- f) Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist eine wesentliche Grundlage der Erhaltung der Kulturlandschaft und für die touristische Entwicklung; daher bekennt sich die Gemeinde zur Einbeziehung der Landwirtschaft in tourismuspolitische Entscheidungen.

(4) FREIRAUM

- a) Die bestehenden Freiräume haben einen hohen Stellenwert für die Attraktivität des Ortes. Die Gemeinde strebt die Erhaltung und kontrollierte Nutzung der bestehenden Kultur- und Naturlandschaft an.
- b) Für die Gemeinde stellt die Freihaltung von gut zu bewirtschaftenden, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb der Siedlungsbereiche eine Grundvoraussetzung für den Bestand der Landwirtschaft dar.

(5) VERKEHR

- a) Im Hinblick auf die Verbesserung der Wohn- und Tourismusqualität strebt die Gemeinde eine weitere Verkehrsberuhigung im Ortszentrum an.
- b) Die Gemeinde strebt die Verbesserung der Parkplatzsituation insbesondere für PKWs an.

(6) INFRASTRUKTUR

- a) Die Gemeinde unterstützt Maßnahmen zur Verbesserung der infrastrukturellen Einrichtungen für den Tourismus wie z.B. die Erweiterung des Schigebietes, die qualitative Verbesserung der Aufstiegshilfen etc.
- b) Des Weiteren wird die Vervollständigung des Angebotes an sozialer und kultureller Infrastruktur angestrebt. Dabei sollen sowohl Einrichtungen für die ansässige Bevölkerung als auch für den Tourismus geschaffen werden.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlicher Freihalteflächen (FL), forstlicher Freihalteflächen (FF), ökologisch wertvoller Freihalteflächen (FÖ), Freihalteflächen für die Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung (FE) sowie landschaftlich wertvoller Freihalteflächen (FA) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Die nach den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Abs. 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.
- (3) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und im Hinblick auf die Stärkung der Landwirtschaft sind die im Verordnungsplan als landwirtschaftliche Freihalteflächen (FL) bezeichneten Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 TROG 2022 besteht, werden der Landwirtschaft dienende Widmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen. Diese umfassen Sonderflächenwidmungen nach §§ 44 und 46 TROG 2022 für die Errichtung von Hofstellen und damit im Verbund stehenden Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofstellen sowie Sonderflächenwidmungen nach § 47 TROG 2022 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden. Weiters dürfen unter den gleichen Voraussetzungen freilandverträgliche Sonderflächen nach den §§ 43 und 50 TROG 2022 gewidmet werden, soweit der Charakter des Freihaltezweckes dadurch nur unwesentlich verändert wird.

- (4) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die in den Ordnungsplänen als forstliche Freihaltflächen (FF) ausgewiesenen Bereiche von einer dem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Als mit dem Freihalteziel vereinbar werden insbesondere Sonderflächenwidmungen für die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen gesehen, die für die ordnungsgemäße Jagd- und Forstwirtschaft benötigt werden oder die in unmittelbarem Zusammenhang zur Waldnutzung stehen und der Freihaltezweck dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- (5) Im Interesse der Erhaltung ökologisch wertvoller Freihaltflächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die im Ordnungsplan mit FÖ bezeichneten Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sonderflächen und Vorbehaltsflächen dürfen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie dem Schutz der Freihaltflächen dienen. Eine Sonderflächenwidmung für bestehende Gebäude bzw. deren Erweiterung, ist weiters nur dann zulässig, wenn kein geeigneter, alternativer Standort vertretbar ist und eine positive Stellungnahme der Naturschutzbehörde vorliegt. Bei den im Ordnungsplan kenntlich gemachten Zonen gemäß avifaunistischer Habitatmodellierung handelt es sich um keine tatsächlichen, sondern potenzielle Bereiche mit Braunkehlchenvorkommen. Bauliche Eingriffe sind daher nur dann zulässig, wenn hierfür eine ökologische Unbedenklichkeit vorliegt oder Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.
- (6) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Ordnungsplan als landschaftlich wertvolle Freihaltflächen (FA) bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 TROG 2022 besteht, dürfen in den landschaftlich wertvollen Freihaltflächen Sonderflächen nach § 47 TROG 2022 gewidmet werden, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird und keine alternative Situierung möglich ist. In Abhängigkeit von Funktion und Größe ist dabei auf eine sich in das Landschaftsbild integrierende Bauweise zu achten. Sonderflächenwidmungen nach §§ 44 und 46 TROG 2022 für die Widmung von betriebsnotwendigen Erweiterungen bestehender Hofstellen und Austraghäusern sind zulässig. Zudem sind standortgebundene Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 z.B. für Jausenstationen, Schutzhütten usw. möglich.
- (7) In den als Freihaltflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung ausgewiesenen Flächen (FE) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2. lit. e bis j TROG 2022 die Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen mit den damit verbundenen Nebengebäuden und untergeordneten gastronomischen Einrichtungen zulässig. Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden folgende Freihaltflächen für Erholungszwecke mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen:
- FE01 Golfübungs- und Sportanlage mit ergänzenden baulichen Anlagen in Teilbereichen

- FE02 Spiel- und Erlebniswelt Wolfsee mit teilweiser Waldfunktion
- FE03 Bikepark (Slopestyle, Traing Area)
- FE04 Spielplatz und Grünzug
- FE05 Sommerrodelbahn
- FE06 Schikindergarten mit ergänzenden Einrichtungen
- FE07 Sommer-Funpark Möseralm

Schlipisten und Langlaufloipen im Gemeindegebiet sind als freizeitinfrastrukturelle Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung und in ihrem Fortbestand zu sichern. Bestehende Seilbahnen, Pisten und ähnliche Anlagen werden daher ebenfalls als Infrastruktur bzw. als eigene Freihaltefläche kenntlich gemacht. Diese dienen in erster Linie der Sicherstellung dieser Freiflächen vor Bebauung und der Erhaltung der Pistenanbindungen in die Siedlungsgebiete. Die nach aktuellem Stand eingetragenen Seilbahnen, Pisten und Loipen können jedoch hinsichtlich des jeweils tatsächlichen Verlaufes interpretiert bzw. angepasst werden. Sinngemäß können auch Mountainbike-Wege, Rodelbahnen und vergleichbare, linienförmige Freizeitinfrastrukturen dargestellt werden.

Für die angeführten Flächen ist eine Widmung gemäß § 50 TROG 2022 zulässig. In begründeten Fällen kann alternativ dazu eine Widmung gemäß § 43 TROG 2022 allenfalls mit einer Beschreibung des Ausmaßes von erforderlichen Gebäuden festgelegt bzw. beibehalten werden.

- (8) Sonstige Freihalteflächen (FS) erfordern in Bindung an den jeweiligen Freihaltezweck eine genauere Festlegung im Flächenwidmungsplan bzw. sind vorerst als Freiland für noch festzulegende Nutzungen vorzubehalten. Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden sonstige Freihalteflächen mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen:

- FS01 Wertstoffsammelzentrum und Bauhof
- FS02 Kapelle
- FS03 Parkplatz
- FS04 Parkplatz und Garagen
- FS05 Tankanlage und Lagerplatz
- FS06 Hackschnitzelaufbereitungsanlage, Lager und Garagen
- FS07 Baustoff-Recyclinganlage mit untergeordneten baulichen Anlagen und Lager
- FS08 Geräteschuppen für den Jagdbetrieb mit max. 40 m²
- FS09 Umspannwerk (TIWAG)
- FS10 Liftstation
- FS11 Pyrotechniklager

- (9) Unabhängig der Freihalteflächenkategorie ist die Widmung bzw. Erweiterung von für den Schibetrieb erforderlichen Anlagen sowie gastronomischen Verpflegungsstationen im Schigebiet im Sinne der §§ 43 oder 50 TROG 2022 zulässig. Im Fall von Sonderflächenwidmungen sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu prüfen und gegebenenfalls eine Stellungnahme der zuständigen Behörde für Umwelt- und Naturschutz einzuholen.

§ 4 Siedlungsentwicklung

- (1) Das Ausmaß des Baulandes, das im Planungszeitraum zusätzlich für Wohnzwecke erforderlich sein wird, beträgt maximal 1,0 ha inklusive einer Mobilitätsreserve. Dieser Bedarf kann grundsätzlich komplett innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche gedeckt werden. Aufgrund dessen kommt der Erlassung von Bebauungsplänen zur Steuerung einer sukzessiven Inanspruchnahme der Flächenreserven eine besondere Bedeutung zu (siehe auch § 9 Abs. 4).
- (2) Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde wird angestrebt, dass vorrangig bereits gewidmete oder innerörtlich gelegene, mit geringem Infrastrukturkostenaufwand erschließbare Flächen für die Bebauung herangezogen werden.
- (3) Für die weitere Siedlungsentwicklung sind die in den Ordnungsplänen dargestellten baulichen Entwicklungsbereiche nach Maßgabe der angegebenen Hauptnutzungen sowie unter Berücksichtigung der jeweils angeführten Zeit- und Dichtezonen heranzuziehen. Die jeweilige Baudichten sind entsprechend der gebietstypischen Bebauung zu interpretieren.
- (4) Die absolute Siedlungsgrenze stellt eine langfristige Entwicklungsgrenze dar und ist verbindlich einzuhalten. Bauland- und Sonderflächenerweiterungen außerhalb der festgelegten absoluten Siedlungsgrenzen sind dabei nur in Ausnahmefällen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden zulässig. Überschreiten Widmungen, die eine Bebauung ermöglichen, die absolute Siedlungsgrenze zu ökologisch wertvollen Flächen hin, so dürfen jene Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches nur als Abstandsfläche dienen und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gegebenenfalls ist eine Absicherung mittels Bebauungsplans über absolute Baugrenzen vorzunehmen.

Die übrigen Siedlungsgrenzen ergeben sich aus den angrenzenden Freihaltflächen und stellen einen Grenzsaum dar, der Baulanderweiterungen zur Nachverdichtung bestehender Gebäude zulässt, soweit dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft und den Bestimmungen des § 37 TROG 2022 nicht entgegensteht.

Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 Tiroler Bauordnung 2022 ist eine Überschreitung der Siedlungsgrenzen mit Ausnahme der absoluten Siedlungsgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Unter denselben Voraussetzungen kann auch eine Überschreitung von Baulandgrenzen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen. Im Fall von Ausnahmen gemäß § 5 lit. d GVG 1996 (geringwertige Flächen kleiner als 300 m²) hat eine raumordnungsfachliche Beurteilung der Baulanderweiterung unabhängig davon nach den Bestimmungen des § 27 TROG 2022, insbesondere unter Berücksichtigung der Folgewirkungen, zu erfolgen.

- (5) Im Fall von Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Entwicklungsbereichen ist zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 Tiroler Bauordnung 2022 eine nicht-parzellenscharfe Interpretation im Rahmen der Flächenwidmung möglich.
- (6) Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone die Widmung als Bauland oder Sonderfläche zulässig bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes möglich. In baulichen Entwicklungsgebieten der Zeitzone 1 (z1) ist die Nutzung des Bereiches bei gegebenem Bedarf jederzeit möglich. In der Zeitzone 2 (z2) ist neben dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes noch zusätzliche Voraussetzung, dass die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur und die benötigte soziale Infrastruktur tatsächlich finanziell und rechtlich sichergestellt sein müssen.
- (7) Bei der baulichen Entwicklung sind zudem die festgelegten Dichtezonen einzuhalten. Für die im Verordnungsplan festgelegten Dichtezonen gilt:
- D1 = überwiegend lockere Bebauung (offene, Einfamilienhausartige Bebauung)
 - D2 = überwiegend mittlere Baudichte (verdichtete, bodensparende Baustruktur, z.B. Doppelhaus-/Reihenhausbebauung, moderate mehrgeschossige Bauformen)
 - D3 = mehrgeschossige Bauformen des Ortszentrums und Beherbergungs-großbetriebe
 - D0 = funktionsabhängige Baudichte und Bauweise für Sondernutzungen wie Jausenstation, Volksschule, Seilbahnstation etc.
- (8) Bei baulichen Entwicklungen ist auf eine auf das Gesamterscheinungsbild des Dorfes abgestimmte Ausformung der Baukörper zu achten. Auf eine ortsbildverträgliche Höhenentwicklung und Gestaltung der Dachlandschaft (Dachform, Stellung der Baukörper zueinander) sowie auf die Erhaltung bzw. Schaffung hochwertiger Straßenbilder unter Berücksichtigung der Fassadengestaltung und Materialwahl ist besonderer Wert zu legen.
- (9) In Bereichen von Neuwidmungen soll eine aktive Bodenpolitik durch bodensparende Bauformen umgesetzt werden. In größeren, sensibleren Bereichen ist daher eine Bebauungsplanpflicht festzulegen.
- (10) Im gesamten Gemeindegebiet werden bodensparende Bauformen angestrebt. Dies kann im Rahmen der Bebauungsplanung durch geeignete Festlegungen sichergestellt werden.

§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Bei Baulandwidmungen für wirtschaftliche Zwecke gilt § 4 Abs. 3 dieser Verordnung sinngemäß.
- (2) Gewerbliche, nicht-touristische Sondernutzungen befinden sich südlich der Landesstraße in einer für das Ortsbild besonders sensiblen Lage. Mangels Alternativen sollen diese Nutzungen beibehalten werden, die jedoch hinsichtlich genauer Nutzungsfestlegungen und entsprechenden bebauungsplanerischen Überlegungen auf die Nutzungsstruktur und das Ortsbild abzustimmen sind. Innerhalb des sonstigen Siedlungsgebietes sind kleinbetriebliche Nutzungen abseits des Tourismussektors zur Erhaltung und Verbesserung des Branchenmixes zu unterstützen, sofern keine Nutzungskonflikte oder Beeinträchtigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und des Ortsbildes damit einhergehen.
- (3) Im Hinblick auf die Erhaltung der bestehenden klein- bzw. mittelbetrieblichen Struktur der Tourismusbetriebe in Fiss ist die Widmung von Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe nur im Zusammenhang mit der Erweiterung von bestehenden Betrieben zulässig, wenn der betreffende Betrieb eine qualitätsvolle Ergänzung des bestehenden Beherbergungsangebotes darstellt. Die Gemeinde Fiss bekennt sich zudem zu der im Raumordnungsplan „Raumverträgliche Tourismusentwicklung 2030“ des Landes Tirol angestrebten Festlegung der betrieblichen Bettenobergrenze von 300 Betten. Größere Betriebe liegen somit nicht im Interesse der Gemeinde.
- (4) Die Errichtung von gastronomischen Verpflegungsstationen im Schigebiet ist nur unter aktiver Beteiligung der Gemeinde (Vertragsraumordnung oder gemeindeeigene Grundstücke) auf entsprechenden Sonderflächen auch innerhalb der Freihalteflächen gemäß § 3 dieser Verordnung zulässig. Derartige Sonderflächen sind im Regelfall im Nahbereich von Liftstationsgebäuden oder im Bereich Kuhalm möglich. Die bauliche Einfügung in die Topographie und das Landschaftsbild ist dabei von entscheidender Bedeutung. Eine ordnungsgemäße Erschließung und Löschwasserversorgung ist Voraussetzung.
- (5) Die Errichtung von Aussiedlerhöfen ist nur im Nahbereich der Siedlungen bzw. bestehender Hofstellen zulässig.
- (6) In der Gemeinde Fiss ist die Widmung von Sonderflächen für die Errichtung von Einkaufszentren nicht zulässig.

§ 6 Verkehrsmaßnahmen

- (1) Im Planungszeitraum sind zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse folgende Maßnahmen durchzuführen:

PROALP Ziviltechniker Ges. m. b. H., Pettneu am Arlberg
K:\RAUM\FIS\2010\10001\Verordnung\FIS_Verordnungstext-inkl.Planzeichenerklärung_20220510.docx

- a) Die Neuerschließung von Baulandbereichen hat grundsätzlich durch öffentliche Straßen und Wege zu erfolgen. Wenn es die Sachlage ermöglicht, ist eine private verkehrsmäßige Erschließung maximal bis zu einer zweiten Bautiefe zulässig.
 - b) Bei Baulanderschließungen ist eine schleifenförmige Wegführung anzustreben. Sollte dies nicht möglich sein, ist jedenfalls ein LKW-fähiger Umkehrplatz vorzusehen.
 - c) Die Gemeinde strebt die Absicherung und Erhaltung von wichtigen Fußwegverbindungen an, wobei die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen kann.
 - d) Als Mindestausbaubreiten für Baulanderschließungen werden überwiegend 4,5 bis 5,0 m angestrebt, wobei geplante Engstellen im Hinblick auf die Verkehrsberuhigung möglich und sinnvoll sind.
- (2) Als konkrete Verkehrsmaßnahmen sind vorgesehen
- a) Neuerschließung der Baulandumlegungsbereiche Ostspange/Dorf (Vk01-Vk03)
 - b) Verbreiterung bestehender Verkehrswege im Bereich der Ostspange/Dorf (Vk04, Vk05)
 - c) Ausbau und Verbesserung der verkehrsmäßigen Erschließung vom Umlungsgebiet Ostspange Mitte in Richtung Kreuzgrube bzw. Maßnahmen zur Errichtung der inneren Erschließung der Kreuzgrube (Vk06)
 - d) Verlegung der Landesstraße im Bereich der Talstation Waldbahn/Dorf (Vk07)
 - e) Rechtmäßige Absicherung der Verkehrserschließung im Bereich südlich der Landesstraße (Vk08)
 - f) Verbesserung der fußläufigen Durchlässigkeit im Dorf (Vf01-Vf08)
 - g) Verbesserung der Verbindung zwischen Dorf und Fisserhöfe für Fußgänger und Radfahrer (Vf09, Vf10)

§ 7 Sonstige Infrastruktur

Im Hinblick auf die Stärkung des Tourismus in Fiss steht die Gemeinde sinnvollen Ausbaumaßnahmen und Erweiterungen im Schigebiet von Fiss und der Erhaltung des Golfübungsgeländes positiv gegenüber.

§ 8

Schutz des Orts- und Straßenbildes

Für das im Ortskernbereich von Fiss erhaltenswerte Orts- und Straßenbild können entweder örtliche Bauvorschriften erlassen werden oder es muss dieses Ziel bei der Erlassung von Bebauungsplänen besonders berücksichtigt werden. Dazu zählen insbesondere Aussagen zur Dachlandschaft oder ergänzende textliche Festlegungen zur Fassadengestaltung, Materialität udgl.

§ 9

Besondere behördliche Maßnahmen

- (1) Innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der Flächenwidmungsplan zu ändern bzw. anzupassen, soweit Widersprüche zwischen den Bestimmungen des Raumordnungskonzeptes und dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan bestehen.
- (2) Bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes und bei Erlassung von Bebauungsplänen sind die im Ordnungsplan und in der Planzeichenerklärung für die bauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Weiler getroffenen Festlegungen maßgebend.
- (3) Für Änderungen des Flächenwidmungsplanes gemäß Abs. 1 gelten insbesondere folgende Festlegungen:
 - a) Sofern im örtlichen Raumordnungskonzept nichts anderes vorgesehen ist, können die bestehenden Widmungen beibehalten werden.
 - b) Für rechtmäßig bestehende betriebliche Nutzungen können widmungsmäßige Anpassungen vorgenommen werden, wenn dabei zusätzliches Konfliktpotenzial mit angrenzenden Nutzungen ausgeschlossen wird (eingeschränkte Mischgebiete mit Definition der zulässigen Betriebsart bzw. Sonderflächen).
 - c) Rückwidmung der Sonderfläche „Parkgarage und Schipiste“ in Freiland an der Talstation Schönjochbahn (R01).
 - d) Rückwidmung der Sonderfläche „Seilbahnstation, Restaurant“ im Schigebiet (R02)
 - e) Rückwidmung der Sonderfläche „Betriebsgebäude [...]“ und „Restaurant“ in Freiland im Schigebiet (R03).
 - f) Rückwidmung der Sonderfläche „Aussichtsplattform“ in Freiland im Schigebiet (R04).

- (4) Für die Genehmigung von Bauvorhaben im Wohngebiet, in Mischgebieten und auf Sonderflächen für Gastgewerbebetriebe, durch die insgesamt eine Nutzflächendichte von mehr als 0,5 NFD entsteht oder auf Bauplätzen mit einer Größe von mehr als 700 m², ist die Erlassung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Bauvorhaben für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude sowie Zubauten, mit denen die Baumasse gegenüber dem rechtmäßig bestehendem Gebäude, zum Zeitpunkt des Beschlusses des Gemeinderates vom 11.05.2022, um insgesamt nicht mehr als 25 % oder um bis zu maximal 300 m³ vergrößert wird, sofern dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßenbildes, nicht zuwiderläuft und einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Für Bauvorhaben, für die keine Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes besteht, ist aber jedenfalls die Erforderlichkeit für die Erlassung eines Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 TROG 2022 zu prüfen.
- (5) Bei der Erstellung von Bebauungsplänen, mit denen bodensparende Bauformen ermöglicht bzw. festgelegt werden, ist besonderes Augenmerk auf den dörflichen Charakter der jeweiligen Ortsteile zu legen.

§ 10

Besondere privatwirtschaftliche Maßnahmen

- (1) Bei der Neuwidmung von Flächen als Bauland oder Sonderflächen bzw. bei der Erlassung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass eine widmungsgemäße Verwendung der betreffenden Grundstücke gewährleistet ist. In diesem Zusammenhang wird grundsätzlich von einem Baubeginn innerhalb von zwei Jahren und einer Baufertigstellung innerhalb von fünf 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.
- (2) Zur Erreichung dieser Ziele, insbesondere zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung, kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen.
- (3) Im Zuge der Realisierung öffentlicher Siedlungsgebiete ist insbesondere zu beachten:

- Da sich der Bedarf für die Errichtung von öffentlichen Siedlungsgebieten und öffentlichen Wohnungsbauten nach dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung in den jeweiligen Ortsteilen bzw. in der Gemeinde Fiss richtet, wird die Vergabe von Bauplätzen bzw. Wohnungen vorwiegend an solche Personen erfolgen.
- Um eine optimale und bodensparende Bebauung sicherzustellen, hat die Festlegung der Bauplätze aufbauend auf einem Erschließungs- und Bebauungskonzept zu erfolgen.
- Eine öffentliche Erschließung (Übernahme von Straßen ins öffentliche Gut) ist in allen Bereichen sicherzustellen.

Zur Erreichung dieser Ziele kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen.

§ 11 **Schlussbestimmungen**

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden auf.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 66 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Planzeichenerklärung (Zählerlegende)

K 01 Ortskern mit zentralörtlichen Funktionen (Dorf)

Die bauliche Entwicklung zielt auf den Erhalt und die Stärkung der Nutzungsvielfalt der zentralörtlichen Funktionen bestehend aus öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen (Kirche, Volksschule, Kindergarten, Gemeindeamt, Bank- und Postdienstleistungen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Tourismus-Information, Heimatmuseum), Beherbergungsbetrieben, Gastronomie, Wohnnutzung, landwirtschaftlichen Betrieben und Dienstleistungsbetrieben ab. Es ist vornehmlich eine Widmung als Kerngebiet heranzuziehen. Öffentliche bzw. Sondernutzungen und allenfalls deren erforderliche Erweiterungen können auch mittels Sonder- oder Vorbehaltsflächen gemäß §§ 43 oder 52 TROG 2022 abgesichert werden. Bei baulichen Veränderungen ist auf die Einbindung in das bestehende Ortsbild hinsichtlich Höhenentwicklung, Dachform und Materialwahl besonders zu achten. Für diesen Bereich gilt eine Bebauungsplanpflicht. Hinsichtlich gewerblicher, nicht-touristischer Nutzungen ist auf die Wohn- und Tourismusverträglichkeit zu achten.

Ö 01 Öffentliche Nutzung im Ortskern

Die Entwicklung dieser im Ortskern gelegenen Flächenreserve ist für die öffentliche Nutzung bzw. Zwecke der Gemeinde vorzusehen. Neben der bestehenden Widmung als Kerngebiet sind auch Sonderflächen oder Vorbehaltsflächen nach §§ 43 Abs. 1 lit. a oder 52 TROG 2022 zulässig.

T 01 Ortskernnahe touristische Nutzung mit Nutzungsdurchmischung (Dorf)

Die bauliche Entwicklung zielt vorwiegend auf die touristische Entwicklung ab, aber auch auf den Erhalt und die Stärkung der Nutzungsvielfalt aus Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Betrieben ab. Es ist vornehmlich eine Widmung als Tourismusgebiet heranzuziehen. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe können als Sonderfläche oder landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen werden. Bei baulichen Änderungen ist auf die Einbindung in das bestehende Ortsbild hinsichtlich Höhenentwicklung, Dachform und Materialwahl insbesondere im Anschluss an den Ortskern zu achten. Für größere bestehende Baulandreserven gilt als Voraussetzung der baulichen Entwicklung, dass eine ausreichende Erschließung und entsprechende Parzellierung gewährleistet sein muss. Der Erlassung von Bebauungsplänen zur Steuerung einer geordneten, bedarfsgerechten baulichen Entwicklung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Örtliches Raumordnungskonzept GEMEINDE Fiss	VERORDNUNGSTEXT Seite 16 von 21
--	---

L 01 Ortskernnahe landwirtschaftliche Nutzung mit touristischer und Wohnnutzung (Dorf)

Die bauliche Entwicklung hat vorwiegend im Hinblick auf die Erhaltung der gemischten Nutzungsstruktur aus Landwirtschaft, Tourismus und Wohnen zu erfolgen. Es ist vornehmlich eine Widmung als landwirtschaftliches Mischgebiet heranzuziehen. Bei baulichen Änderungen ist auf die Einbindung in das bestehende Ortsbild hinsichtlich Höhenentwicklung, Dachform und Materialwahl insbesondere im Anschluss an den Ortskern zu achten.

L 02 Landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung (Fisserhöfe/Bereich Alpenrose)

Die bauliche Entwicklung hat vorwiegend im Hinblick auf die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie zur Wohnnutzung zu erfolgen. Es ist vornehmlich eine Widmung als landwirtschaftliches Mischgebiet heranzuziehen. Außerhalb der Siedlungsabgrenzungen ist in Rücksicht auf ökologisch und landschaftliche wertvolle Flächen eine bauliche Entwicklung nur in Form von landwirtschaftlichen Sonderflächen zulässig.

W 01 Wohnnutzung mit Erweiterungsreserven (Dorf/Bereich Ostspange)

Das Gebiet ist durch größere bestehende Baulandreserven und zukünftig mögliche Entwicklungsflächen geprägt und umfasst somit den wichtigsten Erweiterungsbereich der Gemeinde. Die zukünftige bauliche Entwicklung hat daher vorwiegend für Wohnzwecke mit entsprechender Wohngebietswidmung (§ 38 Abs. 1 TROG 2022) zu erfolgen. Bei zukünftigen Baulandausweisungen soll die Umsetzung leistbaren Wohnens für den lokalen Bedarf geprüft werden (Raumordnungsvertrag oder zeitlich befristete Baulandwidmung). Zur Sicherstellung einer hohen Wohnqualität kommt der Erlassung von Bebauungsplänen eine besondere Bedeutung zu. Im Bereich der geplanten Baulandumlegung „Ostspange“ ist deren Durchführung Voraussetzung zur Sicherstellung einer zweckmäßigen, bodensparenden baulichen Entwicklung und Erschließung. Im Rahmen der Baulandumlegung sind von den beteiligten Grundeigentümern für die Erschließung und für öffentliche Zwecke (geförderter Siedlungsbau und/oder öffentliche Infrastruktur sowie öffentliche Freiflächen) mind. 20 % an Grundfläche abzutreten. Diese Grundabtretung gilt nur für jene Grundeigentümer, deren Grundstücke derzeit noch nicht erschlossen bzw. gewidmet sind und/oder für eine der vorgesehenen Nutzung entsprechenden zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung nicht geeignet sind. In zukünftigen Widmungsverfahren sind allfällige naturschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

W 02 Wohnnutzung mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung (Dorf/Steinhaus)

Die bauliche Entwicklung hat vorwiegend als Wohnnutzung mit ergänzender touristischer Nutzung zu erfolgen. Dafür können Wohngebietswidmungen gemäß § 38 Abs. 1 oder 2 TROG 2022 herangezogen werden. Aufgrund der Sichtexposition ist auf die Einbindung in das bestehende Ortsbild hinsichtlich Höhenentwicklung, Dachform und Materialwahl zu achten.

W 03 Wohnnutzung mit ergänzender touristischer Nutzung (Fisserhöfe West)

Die bauliche Entwicklung hat vorwiegend als Wohnnutzung zur Deckung des konkreten Baulandbedarfs zu erfolgen. Damit verträgliche touristische Nutzungen sind zulässig.

W 04 Wohnnutzung mit aktiver Bodenpolitik (Fisserhöfe)

Die bauliche Entwicklung hat als Wohnnutzung zur Deckung des konkreten Baulandbedarfs unter Verwendung bodensparender Bauformen zu erfolgen. Die Schaffung von leistbarem Wohnen ist mittels Raumordnungsverträgen sicherzustellen. Für noch bestehende Baulandreserven ist eine Bebauung nach einem Gesamtkonzept zur geordneten baulichen Entwicklung erforderlich. Als Widmungskategorien können Wohngebiete gemäß § 38 Abs. 1 oder Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gemäß § 52a TROG 2022 herangezogen werden. Ausreichende Freiflächen sind zur Aufrechterhaltung einer hohen Wohnqualität innerhalb des Siedlungsgefüges umzusetzen.

W 05 Wohnnutzung mit Auflagen (Fisserhöfe Ost)

Die bauliche Entwicklung hat als Wohnnutzung zur Deckung des konkreten Baulandbedarfs zu erfolgen. Aufgrund der ökologischen und landschaftlichen Wertigkeit sowie der Topographie gelten für eine bauliche Entwicklung dieses neuen Siedlungsansatzes folgende Voraussetzungen:

- eine effiziente, bodensparende Bebauung muss rechtlich und finanziell sichergestellt sein
- die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich
- Berücksichtigung bzw. Miteinbeziehung ökologisch wertvoller Flächen in das Siedlungskonzept
- bauliche Einbindung in das bestehende Landschaftsbild hinsichtlich Höhenentwicklung, Dachform und Materialwahl sowie eine landschaftspflegerische Begleitplanung für den Übergangsbereich zur anschließenden Offenlandschaft

S 01 Mittelschule und Sportanlage

Standort für eine Hauptschule mit Sportanlage. Hierfür – und für allfälligen Erweiterungsbedarf - ist eine Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 beizubehalten.

S 02 Parkgarage mit sonstigen öffentlichen und kleingewerblichen Einrichtungen

Standort für eine Parkgarage und Parkplatz mit räumlich integrierten Einrichtungen für Bau- und Lagerhof der Gemeinde bzw. der Agrargemeinschaft, öffentlichen Einrichtungen bzw. Gesundheits- und Sicherheitsdienstleistungen (Arzt, Bergrettung)

udgl.) und untergeordnete bzw. ergänzende Kleinbetriebe. Hierfür sind ausschließlich Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 zulässig.

S 03 Kulturhaus Fiss

Standort für ein Veranstaltungszentrum mit touristischer Infrastruktur, Sport- und Erholungseinrichtungen, Feuerwehr und Personalwohnungen. Hierfür sind ausschließlich Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 zulässig.

S 04 Seilbahnstationen mit ergänzenden touristischen Einrichtungen

Standort für Seilbahnanlagen mit ergänzenden Räumlichkeiten, touristische Einrichtungen ohne Beherbergung (Geschäfte, Gastronomie, Schischule, Liftkassen etc.), Parkplatz, Parkgarage und Tiefgarage. Hierfür sind ausschließlich Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. a und § 50 TROG 2022 zulässig.

S 05 Seilbahnstation Waldbahn mit ergänzenden touristischen Einrichtungen

Standort für Seilbahnstation, touristische Einrichtungen ohne Beherbergung (Sportgeschäfte etc.), Parkplätze, Parkgarage und Tiefgarage. Hierfür sind ausschließlich Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. a und § 50 TROG 2022 zulässig. Für ortsbildrelevante Gebäude ist ein Bebauungsplan zu erlassen. Eine flächensparende Unterbringung des für den Betrieb erforderlichen ruhenden Verkehrs ist zu forcieren. Für eine Ausweitung des Areals nach Süden wird eine Verlegung der Landesstraße angestrebt (siehe Vk06); Voraussetzung dafür ist die Zustimmung der Landesstraßenverwaltung. Entlang des Beutelbaches sowie südlich des derzeitigen Verlaufs der Landesstraße im Bereich des Überleitungsgerinnes ist eine positive Fachstellungnahme der Wildbach- und Lawinerverbauung Voraussetzung für eine weitere bauliche Entwicklung. Zudem ist in dem Bereich südlich der Landesstraße eine geeignete verkehrliche Anbindung mit der Landesstraßenverwaltung abzustimmen. Bei Bebauung des Hangbereichs im westlichen Anschluss an das bestehende Personalwohnhaus ist der räumliche Zusammenhang zu den angrenzenden Nutzungen sowie die Topographie zu berücksichtigen.

S 06 Personalwohnhaus

Standort für ein durch mehrere Betriebe genutztes Personalwohnhaus. Hierfür sind ausschließlich Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 zulässig. Bei der Erweiterung im südwestlichen Anschluss an den Talstationsbereich sind die Steilheit der Hangböschung und die vorhandenen Quellaustritte zu beachten. Zudem ist aufgrund der gut einsehbaren Lage eine entsprechend zurückhaltende Gestaltung und Dimensionierung sowie die Einbindung in das Gelände zu berücksichtigen und eine qualitätsvolle Baukörpergliederung mittels Bebauungsplans sicherzustellen. Die Erlassung eines Bebauungsplanes ist jedenfalls erforderlich. Zur Realisierung des Projekts ist außerdem eine Rodungsgenehmigung durch die Bezirksforstinspektion Landeck nötig.

S 07 Fissmed

Standort für ein Ärztehaus mit damit verbundenen untergeordneten Einrichtungen (Arzt-, Personalwohnungen) sowie untergeordneten bzw. ergänzenden Kleinbetrieben. Hierfür ist ausschließlich eine Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a

PROALP Ziviltechniker Ges. m. b. H., Pettneu am Arlberg

K:\RAUM\FIS\2010\10001\Verordnung\FIS_Verordnungstext-inkl.Planzeichenerklärung_20220510.docx

TROG 2022 zulässig. Für bauliche Erweiterungen ist die Erlassung eines Bebauungsplanes jedenfalls erforderlich.

S 08 Handelsbetrieb

Standort für einen Lebensmittelhandelsbetrieb. Eine Sonderflächenwidmung nach § 48a TROG 2022 mit maximal zulässiger Kundenfläche gemäß Anlage zu den §§ 8, 48a und 49 TROG 2022 ist zulässig. Ergänzend dazu können öffentliche Parkplätze abgesichert werden.

S 09 Touristische Infrastruktur und gewerbliche Nutzung

Standort für touristische Infrastruktur ohne Beherbergung (z.B. Freizeiteinrichtungen) und gewerbliche Nutzungen (kleinbetriebliche Nutzung, Handel und Dienstleistungen). Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 oder vergleichbare im öffentlichen Interesse gelegene Sonder- oder Vorbehaltsflächen sind zulässig. Bei einer Bebauung ist darauf zu achten, dass die Durchlässigkeit der bestehenden Spazierwege gewährleistet bleibt. Sollten Waldbereiche von der Erweiterung betroffen sein, ist ein Rodungsbescheid durch die BH Landeck nötig. Aufgrund der sichtexponierten Lage und des Nahbereiches von ökologisch und landschaftlich wertvollen Flächen, ist bei der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen (Dimensionierung, bauliche Gestaltung etc.). Die Erlassung eines Bebauungsplanes ist jedenfalls erforderlich. Je nach Widmung und damit einhergehendem Verkehrsaufkommen, ist die Notwendigkeit eines Linksabbiegestreifens zu prüfen und entsprechende Abstimmungen mit der Landesstraßenverwaltung vorzunehmen.

S 10 Beherbergungsbetrieb mit ergänzenden touristischen Einrichtungen

Standort für einen Gastgewerbebetrieb mit ergänzenden Einrichtungen und Tennisplatz. Hierfür sind ausschließlich Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. a und § 50 TROG 2022 zulässig.

S 11 Beherbergungsgrößbetriebe Schlosshotel und Fisserhof

Die Standorte für Beherbergungsgrößbetriebsnutzungen können als entsprechende Sonderflächen nach § 48 TROG 2022 gewidmet werden. Die Eingliederung großvolumiger Bauten und Sicherstellung ausreichender Freiflächen ist mittels Bebauungsplans sicherzustellen.

S 12 Hofstelle mit touristischer Nutzung

Standort für eine Hofstelle mit touristischer Nutzung bis maximal 40 Betten. Eine Sonderflächenwidmung nach § 44 TROG 2022 mit ergänzender betrieblicher Nutzung ist zulässig.

S 13 Sägewerk

Standort für ein Sägewerk mit landwirtschaftlichen Garagen. Eine Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 ist zulässig. Dabei sind wechselseitige Beeinträchtigungen durch Nutzungskonflikte hintanzuhalten.

S 14 Aussiedelung sonstiger landwirtschaftlicher Gebäude (Kreuzgrube)

Der Bereich Kreuzgrube dient ausschließlich der Errichtung von landwirtschaftlichen Nebengebäuden gemäß § 47 TROG 2022 nach entsprechender Neueinteilung der Parzellenstruktur.

Voraussetzung der baulichen Entwicklung ist:

- Bereinigung der Parzellenstruktur durch Neueinteilung
- Sicherstellung der erforderlichen Erschließung und technischen Infrastruktur
- Zur Auslagerung landwirtschaftlicher Nebengebäude aus innerörtlichen Ungunstlagen sind ausschließlich bedarfsbezogene Sonderflächen gemäß § 47 TROG nach positiver Beurteilung aus agrarwirtschaftlicher Sicht (Stellungnahme der Abteilung Agrarwirtschaft des Amtes der Tiroler Landesregierung) und aus der Sicht des Landschaftsbildes (Stellungnahme der Abteilung Umwelt des Amtes des Tiroler Landesregierung) zur Dimension und Ausgestaltung zulässig.
- Ökologisch bedeutsame Bereiche sind freizuhalten und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen vorzunehmen. Dies ist in Koordination mit der Abteilung Umwelt des Amtes des Tiroler Landesregierung auf Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes abzusichern.
- Die Errichtung von Gebäuden ist nur im unmittelbaren Anschluss an die geplante Erschließung zulässig; für das Landschaftsbild wichtige Hangbereiche, insbesondere in Teilbereichen der Gpn. 817, 823, 824, 825, 826, 830 und 843 (lt. DKM 2020), sind von Bebauung mittels Widmungsgrenzen oder Baugrenzzlinien in einem Bebauungsplan freizuhalten.

S 15 Aussiedlerhof Plangger

Der Bereich dient ausschließlich der Aussiedelung einer Hofstelle gemäß § 44 TROG 2022 unter Berücksichtigung des Schutzes ökologisch wertvoller Habitate.

Voraussetzung der baulichen Entwicklung ist:

- Die Auslagerung einer Hofstelle aus innerörtlicher Ungunstlage ist nach positiver Beurteilung aus agrarwirtschaftlicher Sicht zulässig (Stellungnahme der Abteilung Agrarwirtschaft des Amtes der Tiroler Landesregierung).
- Ökologisch bedeutsame Bereiche (z.B. avifaunistische Habitate) sind in Koordination mit der Abteilung Umwelt des Amtes der Tiroler Landesregierung von Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung ist aus der Sicht des Landschaftsbildes zur Dimension und Ausgestaltung mit der Abteilung Umwelt des Amtes des Tiroler Landesregierung zu koordinieren und erforderlichenfalls mittels Bebauungsplans abzusichern.

Örtliches Raumordnungskonzept GEMEINDE Fiss	VERORDNUNGSTEXT Seite 21 von 21
--	---

S 16 Lagerschuppen

Standort für Lagerschuppen für landwirtschaftliche Geräte. Für den westlichen Lagerschuppen besteht eine Begrenzung der überbauten Grundfläche von 120 m², beim östlichen ist zusätzlich eine Garage zulässig. Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. b oder § 47 TROG 2022 sind zulässig.

S 17 Kids Center

Standort für Kids Center mit Kinderbetreuungseinrichtungen, Büro, Kantine und sonstigen untergeordneten Einrichtungen. Eine Sonderflächenwidmung nach § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 ist zulässig.