

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

FISS



Erläuterungsbericht

<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 GEMEINDERATS BESCHLUSS vom <u>18.07.2022</u> zugrunde gelegen DER BÜRGERMEISTER</p> 	<p>GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG</p> <p>Entscheidungsgrundlage zu der mit Bescheid vom 16.11.2022 Zl. RoBau-2-603/9/36-2022, genehmigten Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Für die Landesregierung: Mag. Petkov</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>.....</p> 

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, LGBI. Nr. 43/2022, idgF., wird verordnet:

1. ABSCHNITT ALLGEMEINES

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
Ebenso wie die Erfassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes hat auch die Fortschreibung gemäß § 31c TROG 2022 jeweils für das gesamte Gemeindegebiet zu erfolgen.
- (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.
Seit der Ertaufstellung des örtlichen Raumordnungskonzeptes 2003 wurden knapp 20 Änderungen desselben vorgenommen. Diese Zahl lässt Rückschlüsse auf die Entwicklungsdynamik der Gemeinde zu und ermöglicht einen Aufschluss über den Entwicklungsrahmen des bestehenden Raumordnungskonzeptes.
- (3) Neben dem vorliegenden Verordnungstext und der Planzeichenerklärung stellen die Ordnungspläne 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.

Für die raumordnungsfachliche Begründung der Festlegungen dieser Verordnung dienen die Bestandsaufnahme gemäß § 28 TROG 2022 – ebenfalls mit Text- und Planteil – und der Umweltbericht gemäß Tiroler Umweltschutzgesetz (TUP). Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Kartierung der Flächennutzung sowie eine Aktualisierung der Baulandbilanz durchgeführt und planlich dargestellt. Darüber hinaus wurden überörtliche Anlagen (Straßen, Stromleitungen etc.) und Planungen (z.B. Raumordnungsprogramme), Nutzungsbeschränkungen (öffentl. Gewässer, Schutzgebiete etc.), bedeutsame technische Infrastruktur (z.B. Lifte) planlich dargestellt und, falls nötig, im Bestandsbericht erläutert. Im Textteil finden sich zudem Ausführungen zur Bevölkerungsstruktur und der Prognose ihrer Entwicklung, der Wirtschaftsentwicklung, der Versorgungsstruktur, die Abschätzung des zukünftigen Baulandbedarfs und weitere relevante Aspekte. Eine Erhebung der Naturwerte, die als Grundlage zur Festlegung der Freihalteflächen dient, wurde von einem externen Umweltbüro vorgenommen. Der vorliegende Erläuterungsbericht stellt das Bindeglied zwischen Verordnungstext und Bestandsaufnahme dar und erläutert die Festlegungen des Verordnungstextes.

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.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Fiss hat in den letzten 70 Jahren markant zugenommen, wobei sich in den letzten Jahren eine Verlangsamung des Wachstums abzeichnet (siehe auch Bestandsbericht Kap. 3.1). Die Einwohnerzahl betrug 2021 zu Jahresbeginn 995 Personen. Mittels Trendfortschreibung ergibt sich bei Berücksichtigung der Entwicklung der letzten 10 oder 20 Jahre übereinstimmend eine Zunahme um ca. 35 Personen bzw. gut 3 % bis zum Jahr 2030.

- 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.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- c) Die Neuwidmung von Baulandflächen hat sich nach dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu richten, unter besonderer Berücksichtigung der Punkte a) und b). Dazu können auch Mittel zur Vertragsraumordnung oder Widmungsfestlegungen als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau herangezogen werden.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt. Um auch in Zukunft leistbaren Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung sicherstellen zu können, sollen zunehmend auch Instrumente der Vertragsraumordnung oder die Widmung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau (oder vergleichbare Maßnahmen) Anwendung finden.

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.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Dass der dörfliche Charakter nicht nur ein Potential für den Tourismus darstellt, sondern auch eine Bedeutung für die lokale Bevölkerung hat, wird hinzugefügt.

- 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.

Dieser Inhalt wird neu hinzugefügt, um das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu unterstreichen, wobei bauliche Entwicklungen primär auf bereits gewidmeten Flächen stattfinden sollen. Umwidmungen von Freiland in Bauland sollten bedarfsgerecht erfolgen, wobei die Deckung des Wohnbedarfs im Vordergrund steht.

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

Dieser Absatz wird neu aufgenommen. Demnach bekennt sich die Gemeinde zu einer aktiven Bodenpolitik, um leistbaren Grund für die Bedürfnisse (Wohnen, Gewerbe) Ortsansässiger zu schaffen. Die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau konnte nicht in Betracht gezogen werden, da in der Gemeinde – wie eine Analyse der Grundstückstruktur im Siedlungsraum ergab – kein deutlich über 2.000 m² großes Grundstück existiert und sich damit für die Vorbehaltsflächenthematik eignen würde.

Die Gemeinde verfügt über einige unbebaute Parzellen kleinerer bis mittlerer Größe im Bereich Ostspange und im Bereich Fisserhöfe, auf denen leistbares Wohnen umgesetzt werden kann. Darüber hinaus ist zukünftig bei größeren Neuwidmungen von Bauland darauf zu achten, dass über den Eigenbedarf hinausgehende Flächenanteile der Vergabe durch die Gemeinde unterliegen.

(3) WIRTSCHAFT

- a) Die Gemeinde bekennt sich zur gewachsenen Durchmischung von Wohn- und Wirtschaftsnutzung und strebt eine möglichst konfliktfreie Weiterentwicklung dieser dörflichen Strukturen an.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- 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.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- 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.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Mit einem Erweiterungsbereich südlich der Landesstraße neben dem Fissmed-Ärztelhaus kann zudem im Zuge der Fortschreibung eine neue Fläche für gewerblich-kleinbetriebliche Nutzungen ermöglicht werden.

- d) Die Gemeinde strebt die Ansiedlung von kleinen Handels- und Dienstleistungsbetrieben zur Stärkung der Nahversorgung im Ortszentrum an.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- e) Zur Stärkung des Sommertourismus unterstützt die Gemeinde weiterhin den Betrieb der Golfübungsanlage.

Nachdem mittlerweile eine Golfübungsanlage realisiert wurde, wird das vormalige Ziel in Bezug auf die Errichtung eines Golfplatzes adaptiert.

- 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.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt, da die Landwirtschaft trotz ihrer eher geringen ökonomischen Bedeutung eine maßgebliche Rolle für den Erhalt der dörflichen und landschaftlichen Strukturen spielt sowie ein identitätsstiftendes Merkmal darstellt.

(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.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen übernommen, allerdings wurde in der Erstfassung nur auf den Stellenwert der Freiräume für das touristische Potenzial abgestellt und nicht allgemein auf die Attraktivität des Ortes, gleichermaßen für den Gast wie für die lokale Bevölkerung.

- 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.

Dieser Absatz wird zur Förderung der Landwirtschaft - als der landschaftspflegende Akteur schlechthin – hinzugefügt.

(5) VERKEHR

- a) Im Hinblick auf die Verbesserung der Wohn- und Tourismusqualität strebt die Gemeinde eine weitere Verkehrsberuhigung im Ortszentrum an.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- b) Die Gemeinde strebt die Verbesserung der Parkplatzsituation insbesondere für PKWs an.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Im Bereich der Waldbahn ist in den nächsten Jahren die Umsetzung einer Parkgarage geplant, wofür ebenfalls entsprechende Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung für Sondernutzungen vorgesehen werden.

(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.

Dieser Absatz wird wie der ganze Überpunkt Infrastruktur neu in die allgemeinen Ziele aufgenommen. Vor allem eine qualitative Entwicklung der touristischen Infrastruktur ist das Ziel der Gemeinde.

- 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.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt, um die Attraktivierung des Ortes durch soziale und kulturelle Infrastrukturangebote als ein Ziel festzuhalten.

§ 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.

Dieser allgemeine Absatz wird neu aufgenommen.

Das Planungsinteresse im örtlichen Raumordnungskonzept richtet sich nicht

nur nach Fragen der Siedlungsentwicklung, Gewerbestandorte etc., sondern auch auf die Kategorisierung der Freilandfunktionen. In Hinblick auf ein ausreichend definiertes Determinierungsgebot in der Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes werden keine „Sonstige Flächen“ (weiße Flächen) mehr ausgewiesen. Stattdessen wird das Gemeindegebiet – außerhalb der Siedlungsgrenzen – flächig von Freihalteflächen entsprechend der geltenden Planzeichenverordnung (LGBl. Nr. 125/2019) abgedeckt. Dies kann auch dazu führen, dass einzelne bestehende Gebäude im Freiland, als Freihalteflächen in deren räumlichen Zusammenhang ausgewiesen sind. Die Zulässigkeit von Sonderflächenwidmungen in den jeweiligen Freihalteflächen wird in den nachfolgenden Absätzen geregelt.

Die Ausweisung der Freihalteflächen erfolgte nach deren überwiegenden Bedeutung. Die spezielle Kennzeichnung einer bestimmten Kategorie bedeutet jedoch nicht, dass diese Flächen nicht auch unter anderen Gesichtspunkten von Interesse sein können. Die im naturkundlichen Fachbeitrag durch das Atelier Gstrein ausgewiesenen Freihalteflächen wurden im Wesentlichen vollständig übernommen und teils ergänzt bzw. interpretiert. Die weiters ausgewiesenen Freihalteempfehlungen, die Flächen geringerer Wertigkeit darstellen und teils auch als Vorbehaltsflächen zur Entwicklung der Freihaltfunktion angesehen werden können, wurden unter Berücksichtigung des räumlichen Zusammenhangs interpretativ der zutreffendsten Freihaltefunktion zugeordnet. Außerhalb des Dauersiedlungsraumes erfolgte eine Überprüfung der bestehenden Freihalteflächen anhand von aktuellen Luftbildern; das alpine Ödland wurde im Wesentlichen den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen zugerechnet. Wenngleich aus den Bestimmungen des Raumordnungskonzeptes, bedingt durch die Systematik bzw. den Aufbau des Raumordnungssystems, keine unmittelbare Schutz- oder Erhaltungsfunktion für wertvolle Freihalteflächen resultiert, sind sie zumindest als Entscheidungsgrundlage für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten essentiell. Die im naturkundlichen Fachbeitrag vorgenommene Ausweisung von Freihalteempfehlungen (Entwicklungsflächen) kann zudem als Entscheidungsgrundlage im Fall von nötigen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

- (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.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt und weist auf Bestimmungen zu baulichen Anlagen und Elementen hin, die gemäß den genannten Abschnitten des TROG ohne Widmung als Bauland oder Sonderfläche im Freiland und damit in allen Freihalteflächen zulässig sind. In den nachstehenden Bestimmungen zu den einzelnen Freihalteflächen wird daher nicht mehr gesondert darauf hingewiesen.

- (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.

Auch wenn die Formulierung überarbeitet wurde, ist die Definition der landwirtschaftlichen Freihalteflächen annähernd gleich geblieben. Zusätzlich werden im letzten Satz freilandähnliche Sondernutzungen erlaubt, da landwirtschaftliche Flächen nicht selten an touristisch genutzte Flächen angrenzen, insbesondere im Bereich der Sonnenbahn Talstation.

- (4) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die in den Verordnungsplänen 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.

Die Festlegung hinsichtlich der forstlichen Freihalteflächen wurde im Zuge der Fortschreibung überarbeitet, wobei die inhaltliche Definition im Wesentlichen unverändert bleibt.

- (5) Im Interesse der Erhaltung ökologisch wertvoller Freihalteflächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die im Verordnungsplan mit FÖ bezeichneten Flächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sonderflächen und Vorbehaltsflächen dürfen nur dann ausgewiesen werden, wenn sie dem Schutz der Freihalteflächen 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 Verordnungsplan 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.

Die Formulierung hinsichtlich der ökologischen Freihalteflächen wurde überarbeitet. Aufgrund der großflächigen, landwirtschaftlich genutzten Flächen, die als solche ausgewiesen sind, fällt die Definition im Vergleich zu derjenigen der Erstfassung weniger streng aus. So können beispielsweise Änderungen an bestehenden landwirtschaftlichen Geräteschuppen, die auch zur Erhaltung der Flächen beitragen, unter gewissen Voraussetzungen möglich sein.

Außerdem wird auf die avifaunistische Habitatmodellierung von 2017 durch das Land Tirol verwiesen. Da es sich nur um potenzielle Bereiche mit Braunkehlchenvorkommen handelt, muss für Bauland- oder Sonderflächenwidmungen in den entsprechenden Bereichen die Notwendigkeit einer fachlichen, ornithologischen Stellungnahme geprüft werden.

Die im naturkundlichen Fachteil durch das Atelier Gstrein ausgewiesenen ökologisch wertvollen Flächen wurden im Wesentlichen unverändert übernommen.

- (6) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Verordnungsplan als landschaftlich wertvolle Freihalteflächen (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 Freihalteflächen 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.

Im Vergleich zur Definition des bestehenden Verordnungstextes sind bei Vorliegen der beschriebenen Voraussetzungen auch einige landwirtschaftliche Sonderflächenwidmungen zulässig, da aufgrund des neuen Freihalteflächenkonzepts (siehe Erläuterungen zu § 3 Abs. 1) weitaus mehr landschaftlich wertvolle Freihalteflächen ausgewiesen wurden und diese nicht selten unmittelbar an landwirtschaftliche Betriebe anschließen. Die im naturkundlichen Fachteil vorgeschlagenen Flächen wurden dabei im Wesentlichen übernommen und entsprechend dem räumlichen Zusammenhang ergänzt. Zudem sind unbewaldete Flächen außerhalb des Dauersiedlungsraums mehrheitlich den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen zugeordnet. Die Erweiterung bestehender Hofstellen, die in landschaftlich wertvolle Bereiche hineinragen könnten, wird nicht ausgeschlossen, da diese auch der Erhaltung der Kulturlandschaft dienen.

(7) In den als Freihalteflächen 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 Freihalteflächen 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

Schipisten 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.

Die Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung wurden vollständig überarbeitet, nachdem im bestehenden örtlichen Raumordnungskonzept vorzugsweise Schipisten als solche ausgewiesen waren. In der Fortschreibung werden vor allem Sportanlagen und Einrichtungen für Erholungszwecke als entsprechende Freihalteflächen dargestellt. Zur Konkretisierung der Freihaltebereiche erfolgt eine taxative Aufzählung.

Hinzugefügt wird zudem die Berücksichtigung weiterer freizeitrelevanter Infrastruktur, die nicht explizit als Freihalteflächen ausgewiesen ist. Dies betrifft insbesondere die Schipisten, die aufgrund ihres von Jahr zu Jahr abweichenden Verlaufs nicht als Freihalteflächen festgelegt wurden, sondern als sogenannte Kenntlichmachung den aktuellen Verlauf markieren.

(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

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt, da bisher keine sonstigen Freihalteflächen ausgewiesen wurden. Zur Konkretisierung der Freihaltebereiche erfolgt eine taxative Aufzählung.

(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.

Dieser Absatz zur Regelung von baulichen Maßnahmen im Bereich des Schigebiets wird neu hinzugefügt. Aufgrund dieser Festlegung soll eine gewisse Flexibilität gewährleistet sein, auch ohne Änderung des Raumordnungskonzepts bei gleichzeitiger Wahrung anderer Interessen (insbesondere naturschutzfachliche Belange und Gefahrenzonen) erforderliche standortgebundene Sonderflächen zur Aufrechterhaltung und Attraktivität im Bereich der Bergbahn ausweisen zu können.

§ 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).

Aufgrund der angenommenen Bevölkerungsprognose (siehe Erläuterungen zu § 2 Abs. 1 lit. a) wird ein Baulandbedarf inklusive Mobilisierungsreserve von 1 ha bis 2030 angenommen (genauere Berechnungen siehe Bestandsbericht Kap. 6.3). Da gemäß des rechtskräftigen örtlichen Raumordnungskonzeptes derzeit (Stand 2018/2020) bereits ein Mehrfaches an Flächenreserven (Baulandreserven ca. 10 ha, Widmungsreserven 6,3 ha) gegenüber dem tatsächlich benötigten Bauland besteht, ist eine Steuerung der Flächenreserven (z.B. mittels Bebauungsplans) erforderlich, sowie die Freigabe der Reserven an den konkreten Bedarf zu knüpfen.

- (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.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt. Ein derartiges Vorgehen ist sowohl nachhaltig als auch kosteneffizient.

- (3) Für die weitere Siedlungsentwicklung sind die in den Verordnungsplänen 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.

Dieser und die folgenden Absätze wurden vollständig überarbeitet. Der Hinweis auf die Berücksichtigung der gebietstypischen Bebauung wird zur Bewahrung des gewachsenen Ortsbildes hinzugefügt.

- (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 Baugrenzenlinien vorzunehmen.

Die übrigen Siedlungsgrenzen ergeben sich aus den angrenzenden Freihalteflächen 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.

Die Festlegungen zu den Siedlungsgrenzen wurden überarbeitet. Die absoluten Siedlungsgrenzen (als sogenannte harte Grenze) und die Siedlungsgrenzen (als weiche Grenze) sind nun trennschärfer definiert, wobei die absolute Siedlungsgrenze ein deutlich strikteres Reglement darstellt. Die Siedlungsgrenzen (strichlierte Linien) sind nicht mehr im Plan dargestellt und ergeben sich aus den angrenzend Freihalteflächen.

Der letzte Satz wird ergänzt, damit der nicht genehmigungspflichtige Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen ebenfalls nach den Zielen der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 TROG 2022 geprüft werden muss.

- (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.

Grenzen unterschiedlicher Festlegungen fanden plangraphische Anwendung, wenn Entwicklungsbereiche eindeutig voneinander abgegrenzt werden müssen. Eine Definition wird somit in den Verordnungstext neu aufgenommen.

- (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.

Die Zeitzonen waren bisher nur in der Planzeichenerklärung definiert. Die Zeitzone 1 wurde übernommen; Die Zeitzone 2 wurde hinsichtlich der zu erfüllenden Voraussetzungen konkretisiert.

- (7) Bei der baulichen Entwicklung sind zudem die festgelegten Dichtezonen einzuhalten. Für die im Ordnungsplan 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.

Die Dichtezonen waren bisher nur in der Planzeichenerklärung definiert. Eine Unterscheidung erfolgte dahingehend, dass bodensparende Bauformen anzustreben waren (D1) oder zu erfolgen hatten (D2). Mit Ausnahme des öffentlichen Siedlungsgebietes im Bereich Fisserhöfe galt überall Dichtezone 1.

Im Zuge der Fortschreibung wurde die Definition vollständig überarbeitet, um die tatsächliche Baustruktur möglichst schlüssig abzubilden. Da sich offene, Einfamilienhausartige Strukturen in Fiss so gut wie gar nicht finden, wurden die meisten Bereiche aufgrund ihrer verdichteten Bauweise der Dichtezone 2 zugeordnet. Eine Dichtezone 3 findet sich im stark verdichteten Ortskern, bei den Großbeherbergungsbetrieben und beim bestehenden Personalwohnhaus am Parkplatz Waldbahn. Darüber hinaus bestehen einzelne Sondernutzungen, die vor allem in Hinblick auf die jeweilige Parzellengröße eine relative Dichtebestimmung nicht zweckmäßig erscheinen lassen. Diese Bauformen werden in einer Dichtestufe D0 subsumiert.

- (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.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt, um das kompakte und weitgehend einheitliche Ortsbild auch in Zukunft zu erhalten (siehe auch § 8).

- (9) In Bereichen von Neuwidmungen soll eine aktive Bodenpolitik durch bodensparende Bauformen umgesetzt werden. In größeren, sensibleren Bereichen ist daher eine Bebauungsplanpflicht festzulegen.

Neue öffentliche Siedlungsgebiete sind in der Fortschreibung nicht vorgesehen. Größere, ungewidmete Bereiche befinden sich im Bereich der Ostspange, in denen im Zuge der Fortschreibung auch eine Bebauungsplanpflicht festgelegt wird.

- (10) Im gesamten Gemeindegebiet werden bodensparende Bauformen angestrebt. Dies kann im Rahmen der Bebauungsplanung durch geeignete Festlegungen sichergestellt werden.

Dieser Absatz wird im Wesentlichen aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Bei Baulandwidmungen für wirtschaftliche Zwecke gilt § 4 Abs. 3 dieser Verordnung sinngemäß.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen

- (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.

Dieser Absatz wird vollständig überarbeitet, um auf die gewerblich nutzbaren Flächen differenzierter einzugehen. Mit dem Erweiterungsbereich südlich der Landesstraße neben dem Fissmed-Ärztelhaus wird zudem im Zuge der Fortschreibung eine neue Entwicklungsfläche für gewerblich-kleinbetriebliche Nutzungen ermöglicht. Die Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie die Einbindung einer baulichen Entwicklung in diesem für das Orts- und Landschaftsbild sensiblen Bereich ist wesentlicher Bestandteil des Wertekanons.

- (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 „Raumvertragliche Tourismusentwicklung 2030“ des Landes Tirol angestrebten Festlegung der betrieblichen Bettenobergrenze von 300 Betten. Größere Betriebe liegen somit nicht im Interesse der Gemeinde.

Der erste Teil des Absatzes wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Der zweite Teil zur Festlegung einer angestrebten Bettenobergrenze wird neu hinzugefügt, um den aktuellen tourismuspolitischen Zielen des Landes Tirols Rechnung zu tragen. Diese werden von der Gemeinde im Sinne der Erhaltung einer nachhaltigen und resilienten touristischen Entwicklung unterstützt.

- (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.

Dieser Absatz wurde überarbeitet und an die neue Struktur des Raumordnungskonzepts angepasst. Aufgrund dessen, dass eine Widmung von Verpflegungsstationen im Schigebiet unabhängig der Freihalte­kategorie zulässig ist (siehe § 3 Abs. 9), sind keine möglichen, exakt definierten Standorte für Verpflegungsstationen planlich festgehalten. Zusätzlich erfolgt in diesem Absatz eine Festlegung der räumlichen Konzentration von Verpflegungsstationen im unmittelbaren Umfeld der Seilbahnanlagen, nachdem laut Erstfassung des Raumordnungskonzepts die Erarbeitung entsprechender Richtlinien für die Situierung der Verpflegungsstationen im Schigebiet angestrebt werden sollte.

- (5) Die Errichtung von Aussiedlerhöfen ist nur im Nahbereich der Siedlungen bzw. bestehender Hofstellen zulässig.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (6) In der Gemeinde Fiss ist die Widmung von Sonderflächen für die Errichtung von Einkaufszentren nicht zulässig.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

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

- 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.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen. Die angegebenen Mindestbreiten in lit. d) sind als Untergrenze anzusehen. Im Bereich der Ostspange werden derzeit Wegbreiten zwischen 5,5 und 6,0 Meter für Haupterschließungsstraßen vorgesehen.

(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 Umlegungsgebiet 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)

Die einzelnen geplanten Maßnahmen wurden in Koordination mit der Gemeinde aktualisiert.

§ 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.

Dieser Absatz wurde in Koordination mit der Gemeinde überarbeitet und enthält im Wesentlichen den § 10 Abs. 4 des Verordnungstextes der Erstfassung.

§ 8 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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.

Dieser Absatz wird neu hinzugefügt und enthält im Wesentlichen die Vorgaben des vormals festgelegten, aber nicht mehr Planzeichenverordnungs-konformen ‚Bereich mit erhaltenswertem Ortsbild‘.

§ 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.

Dieser Absatz wird leicht modifiziert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen, so dass eine Änderung des Flächenwidmungsplans nur vorzunehmen ist, wenn ein Widerspruch zwischen der Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes und dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan besteht.

- (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.

Dieser Absatz wird leicht modifiziert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (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).

Dieser Absatz wird überarbeitet und an den aktuellen Handlungsbedarf hinsichtlich der Flächenwidmungsplanung angepasst.

Lit. b) wird hinzugefügt, um bestehende Betriebe und Arbeitsplätze in der Gemeinde zu sichern, was als wichtiges Ziel angesehen wird, wobei Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden sind.

Die Rückwidmungsf lächen wurden aktualisiert und sind im Ordnungs- bzw. Übersichtsplan ersichtlich.

- (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 Bau-masse 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 Be-dachnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Für Bauvorhaben, für die keine Ver-pflichtung 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.

Dieser Absatz wird hinzugefügt. Gemäß § 31b Abs. 1 TROG 2022 sind im Raumordnungskonzept jene Grundflächen festzulegen, für die Bebauungs-pläne zu erlassen sind. Für die Gemeinde Fiss wurde aus ortsplannerischer Sicht obenstehende Bebauungsregelung ausgearbeitet, mittels derer der Ge-meinde die Möglichkeit gegeben werden soll, bei größeren baulichen Vorha-ben steuernd und gestaltend Einfluss nehmen zu können zu können, während andererseits kleinere bauliche Entwicklung nicht erschwert und effizient bear-beitet werden sollen.

- (5) Bei der Erstellung von Bebauungsplänen, mit denen bodensparende Baufor-men ermöglicht bzw. festgelegt werden, ist besonderes Augenmerk auf den dörflichen Charakter der jeweiligen Ortsteile bzw. Weiler zu legen.

Dieser Absatz wird etwas umformuliert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

§ 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 Bauungsfristen abgegangen werden, so beispielsweise bei Neuwidmungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Baulandumlegungen.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen und die genannten Fristen aktualisiert.

- (2) Zur Erreichung dieser Ziele, insbesondere zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung, kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen.

Dieser Absatz wird unverändert aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen.

- (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.

Dieser Absatz wird um die Stichpunkte zwei und drei ergänzt sowie um den Hinweis auf das Instrument der Vertragsraumordnung zur Umsetzung der Festlegungen erweitert, um eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

§ 11 **Schlussbestimmungen**

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden auf.

Dieser Absatz wird ergänzt.

- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 66 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Dieser Absatz wird aus dem bestehenden Verordnungstext übernommen und für die aktuelle Fassung des TROG adaptiert.