

1. Fortschreibung  
 ÖRTLICHES  
 RAUMORDNUNGSKONZEPT  
 gem. § 31c, TROG 2016

# Längenfeld



## Verordnungstext

<p>1. AUFLAGE DES ENTWURFES          gem. § 63 Abs. 1 TROG 2016          vom <u>05.08.2021</u>          bis <u>17.09.2021</u>          DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>2. AUFLAGE DES ENTWURFES          gem. § 63 Abs. 1 TROG 2016          vom .....          bis .....          DER BÜRGERMEISTER</p>
<p>DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS          vom <u>05.10.2021</u>          zugrunde gelegen          DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG          Abt. Raumordnung und Statistik          vom <u>16.11.2021</u>          RoBau <u>2-00819151-22</u>          Bescheid vom <u>07.12.21</u>          Gemäß § 65 Abs. 3 des Tiroler          Raumordnungsgesetzes 2016          erteilt.</p>
<p>KUNDMACHUNG          gem. § 66 Abs. 1 TROG 2016          vom <u>21.12.2021</u>          bis <u>05.01.2022</u>          DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>Für die Landesregierung:          Mag. Gröfler</p>

Geschäftsführer  
 DI ANDREAS LOTZ  
 Ingenieurkonsulent 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



## **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 2016 werden zur Gewährleistung der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige Ziele festgelegt:

##### **1) BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

- a) Für den Planungszeitraum wird von einer Bevölkerungsgröße von gut 5.000 Einwohnern ausgegangen. Dies entspricht einem Zuwachs von etwa 350 Einwohnern und 150 Haushalten (Stand 2019).
- b) Es ist Ziel der Gemeinde, dass die Längenfelder Bevölkerung auch in Zukunft die Möglichkeit hat, in Längenfeld zu leben. Durch eine aktive Boden- und Widmungspolitik soll weiterhin leistbarer Wohnraum unterstützt werden. Ein Bevölkerungszuzug 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, wobei darunter jene EU-Bürger zu verstehen sind, die für einen Zeitraum von 15 Jahre ununterbrochen in der Gemeinde Längenfeld ihren Hauptwohnsitz gehabt haben oder in der Region berufstätig sind.

##### **(2) SIEDLUNGSENTWICKLUNG**

- a) Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Längenfeld ist durch zahlreiche Weiler und Ortsteile geprägt. Die Gemeinde strebt die Erhaltung dieser Struktur unter Berücksichtigung der infrastrukturellen und räumlichen Voraussetzungen der jeweiligen Weiler an. Neue isolierte Siedlungsentwicklungen sind nicht zulässig.

- b) Zur Deckung des Baulandbedarfs von Ortsansässigen wird die Gemeinde auch in Zukunft eine aktive Bodenpolitik betreiben. Dies beinhaltet den Erwerb von Grundflächen, die Ausweisung von öffentlichen Wohnsiedlungsgebieten (Siedlungsgebiete in verdichteter Bauweise), die Möglichkeit zur Widmung von Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau und vertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der widmungsgemäßen Verwendung und Überlassung von Grundstücken entsprechend den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes. Für etwa 35% des natürlichen Bevölkerungswachstums sollen öffentliche Siedlungsgebiete (objekt-, subjektgeförderter Wohnbau) bereitgestellt werden, was einem Ausmaß von zumindest 1,0 ha entspricht.

### (3) WIRTSCHAFT

- a) Im Bereich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes strebt die Gemeinde eine durch Klein- und Mittelbetriebe geprägte Betriebsstruktur an. Im Hinblick auf die Schaffung von Aussiedlungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe mit Konfliktpotenzial zu sensiblen angrenzenden Nutzungen und zur Ansiedlungsmöglichkeit von neuen Betrieben, setzt sich die Gemeinde für die Schaffung eines kleinregional bedeutsamen Gewerbegebietes ein.
- b) Die Gemeinde strebt die Stärkung des Tourismus als wesentlichen Wirtschaftsfaktor an. Die künftige touristische Entwicklung soll dabei vor allem in einer qualitativen Verbesserung des Angebotes und weniger in einer quantitativen Kapazitätssteigerung erfolgen. Einen Entwicklungsschwerpunkt setzt die Gemeinde im Bereich des Gesundheitstourismus in Verbindung mit der Therme und einer intakten Natur- und Kulturlandschaft.
- c) Im Hinblick auf den Erhalt der bestehenden Versorgungsmöglichkeiten und einer sinnvollen Durchmischung im Handel spricht sich die Gemeinde, mit Ausnahme des als Kernzone verordneten Bereiches in Ober- und Unterlängenfeld, gegen die Ansiedlung eines weiteren Einkaufszentrums aus.
- d) Die Gemeinde bemüht sich um die Erhaltung und Stärkung einer leistungsfähigen Landwirtschaft und setzt sich für strukturerhaltende Maßnahmen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ein. Im Hinblick auf die Erhaltung der Kulturlandschaft für die Bevölkerung und für den Tourismus, unterstützt die Gemeinde eine Verbesserung der Kooperation zwischen Landwirtschaft und Tourismus.

### (4) FREIRAUM

- a) Für den Erhalt einer leistungsfähigen Landwirtschaft ist im Zuge der Interessensabwägung bei Vorliegen unterschiedlicher Nutzungsansprüche auf die Erhaltung landwirtschaftlich wertvoller Flächen besonders Rücksicht zu nehmen.

- b) Der durch landschaftliche Schönheit und naturkundliche Besonderheiten geprägte Landschaftsraum stellt eine wesentliche Lebensgrundlage dar. Auf die Erhaltung ökologisch und landschaftlich wertvoller Flächen sowie bedeutsamer Erholungsbereiche ist daher besonders Bedacht zu nehmen.

#### (5) VERKEHR

- a) Die Gemeinde spricht sich im Hinblick auf den Schutz des Erholungsraumes sowie zur Erhaltung der Wirtschaftskraft im Dorf gegen eine großräumige Ortsumfahrung aus.
- b) Im Gegenzug dazu strebt die Gemeinde eine gesamthafte Verkehrsberuhigung an. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Reduktion des Binnenverkehrs zu.
- c) Die Erreichbarkeit der verschiedenen Ortsteile ist entsprechend den verkehrlichen Anforderungen sicherzustellen.
- d) Im Hinblick auf die Erhöhung der Verkehrssicherheit sind Gefahrenbereiche zu entschärfen.
- e) Straßengestalterische Maßnahmen sollen besonders im Hinblick auf die Verbesserung der verkehrlichen Situation für Fußgänger künftig fortgesetzt werden.
- f) In den Ortskernen sind entsprechend den Anforderungen geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Parkplatzsituation zu treffen.
- g) Im Thermengelände selbst sollen nach Möglichkeit keine oberirdischen Parkplätze errichtet werden. Für oberirdische (nicht gedeckte) Parkplätze sind die dafür vorgesehenen Flächen im Bereich des Schwimmbades sowie westlich der bestehenden Sonderflächenwidmung Kuranstalt heranzuziehen.
- h) Der Thermenbereich ist im Hinblick auf Fußgänger- und Radfahrverkehr entsprechend den funktionalen Beziehungen mit angrenzenden Bereichen (Sportzentrum, Campingplatz, Ortszentrum, etc.) mit Wegen (Brücken) in ausreichendem Maße zu erschließen.
- i) In den Ortskernen sollen effiziente Maßnahmen ergriffen werden, die das Parken auf den dafür vorgesehenen und in ausreichender Anzahl vorhandenen Parkplätzen sicherstellen (Kurzparkzonen, Parkraumbewirtschaftung, etc.).

#### (6) INFRASTRUKTUR

- a) Im Hinblick auf die touristische Entwicklung hat die Therme und die damit verbundenen notwendigen infrastrukturellen Anlagen (Thermenhotel, etc.) eine besondere Bedeutung.
- b) Das Sportzentrum wird als wichtige ergänzende Anlage zur Therme angesehen.

- c) 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.
- d) Hinsichtlich der Abwasserentsorgung wird an den im „Gelbe Linienplan“ vorgesehenen Planungen (Einzugsbereiche und Erweiterungszonen für Abwasserentsorgung) festgehalten.

### § 3

## Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL), forstwirtschaftlicher Freihalteflächen (FF), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), zusammenhängender Erholungsräume (FE) sowie landschaftlich wertvoller Flächen (FA) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Die nach den §§ 41 Abs. 2, 42a und 42b TROG 2016 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 mit FL bezeichneten Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 TROG 2016 besteht, dürfen - mit Ausnahme im Bereich zwischen dem Siedlungsbereich von Oberlängenfeld im Osten, dem Thermengelände im Westen, der bestehenden Hofstelle „Zell“ im Süden (Gp. 12551/2) und dem Fischbach im Norden - in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) Sonderflächen nach § 47 TROG 2016 gewidmet werden, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Sonderflächenwidmungen nach § 44 und 46 für die Errichtung von Hofstellen und Austraghäusern sind, mit Ausnahme des Bereiches zwischen der Therme und Oberlängenfeld, nur im Nahbereich von Siedlungen und bestehenden Hofstellen zulässig.
- (4) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die in den Verordnungsplänen als forstwirtschaftliche Freihalteflächen 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 und ein unmittelbarer Zusammenhang zur Waldnutzung besteht.

- (5) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen 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.
- (6) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Verordnungsplan mit FA bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 TROG 2016 besteht, dürfen in den landschaftlichen Freihalteflächen (FA) Sonderflächen nach § 47 TROG 2016 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 für die Widmung von bestehenden Hofstellen bzw. deren betriebswirtschaftlich notwendigen Erweiterungen sowie von Austraghäusern sind zulässig. Zudem sind standortgebundene Sonderflächenwidmungen nach § 43 Abs. 1 lit. a z.B. für Kapellen, Berggasthöfe, Schutzhütten und für sonstige bereits bestehende Gebäude mit Sondernutzung möglich.
- (7) In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen (FE) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2. lit. e bis j TROG 2016 die Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen mit den damit verbundenen Nebengebäuden wie Kabinengebäuden und untergeordneten gastronomischen Einrichtungen zulässig. Zur Konkretisierung der erforderlichen Sonderflächen werden folgende Freihalteflächen für Erholungszwecke mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen:
- FE1 Sportanlagen
  - FE2 Fußballplatz
  - FE3 Grünanlage
  - FE4 Schipiste
  - FE5 Freizeit- und Erholungspark mit untergeordneten baulichen Anlagen
  - FE6 Freizeitanlage mit untergeordneten baulichen Einrichtungen
- (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:
- FS 1 Parkplatz
  - FS 2 Parkplatz mit Garagen
  - FS 3 Parkplatz mit Stellplatzüberdachung
  - FS 4 Parkplatz-/Grünflächen
  - FS 5 Lagerplatz
  - FS 6 Parkplatz und Lagerfläche
  - FS 7 Kläranlage und Recyclinghof

- FS 8 Windschutzgürtel
- FS 9 Gehölzstreifen bzw. Sichtschutz
- FS 10 Lärmschutzwall
- FS 11 Lagerfläche für Erde und Steine
- FS 12 Materialabbaugebiet
- FS 13 Fischteich mit Fischerhütte und Parkplatz

- (9) Feldställe, Feldstadel und landwirtschaftliche Garagen sollen, soweit sie betriebswirtschaftlich notwendig sind, vorzugsweise an topographischen Linien wie Feldgehölzen und landschaftlichen Randlagen bzw. an Feldwegen mit bereits bestehenden landwirtschaftlichen Objekten errichtet werden, um eine landschaftliche Störung der derzeit noch unverbauten landwirtschaftlich genutzten Freihalteflächen zu vermeiden, und die bauliche Anlage landschaftlich bestmöglich einzubinden.
- (10) Die Errichtung von Kochhütten entspricht nicht den Zielsetzungen dieser Verordnung. Sonderflächen gem. § 47 TROG 2016, welche die Errichtung von Kochhütten vorsehen, sind daher nur zulässig, wenn diese betriebswirtschaftlich erforderlich sind und sich der dafür vorgesehene Standort in unmittelbarer Nähe zu Heupillen befindet. Für die Festlegung der maximal zulässigen Größe von Kochhütten sind die Kriterien der vom Land Tirol festgelegten Kochhütten-Richtlinien (Gz: Ve1-2-002/47-10 vom 29.03.2006) heranzuziehen.

## **§ 4 Siedlungsentwicklung**

- (1) Das Ausmaß des Baulandes, das im Planungszeitraum zusätzlich für Wohnzwecke erforderlich sein wird, beträgt maximal 5 ha. Dieser Bedarf kann grundsätzlich komplett innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche gedeckt werden. Zusätzliche Siedlungsgebiete sind daher restriktiv zu sehen und nur unter der Voraussetzung einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde zulässig (Abstimmung auf den tatsächlichen Bedarf, Widmung als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau oder vergleichbare Maßnahmen, Absicherung der Ziele durch Vertragsraumordnung). Zusätzlich zu den von der Gemeinde umgesetzten bzw. geplanten Bereichen des subjektgeförderten Wohnbaus sollen auch Standorte/Projekte für die Umsetzung des objektgeförderten Wohnbaus geprüft werden (z.B. Huben Nord).
- (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 Verordnungsplänen dargestellten baulichen Entwicklungsbereiche nach Maßgabe der jeweils angegebenen Hauptnutzungen und unter Berücksichtigung der jeweils angeführten Zeitzonen sowie der jeweiligen Dichtezonen heranzuziehen. Die jeweilige Baudichten und Höhenentwicklungen sind entsprechend der gebietstypischen Bebauung zu berücksichtigen.
- (4) In den für Wohnnutzung ausgewiesenen Flächen kann eine Durchmischung von Wohnungen mit wohngebietsverträglichen Betrieben ermöglicht werden, sofern die dafür notwendige Infrastruktur vorhanden ist (gemischtes Wohngebiet). Derzeit als gemischte Wohngebiete gewidmete Bereiche sind hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung zu überprüfen.
- (5) 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 in einem Ausmaß zulässt, soweit dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft und den Bestimmungen des § 37 TROG 2016 nicht entgegensteht.
- (6) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung 2018 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 m<sup>2</sup>) hat eine raumordnungsfachliche Beurteilung der Baulanderweiterung unabhängig davon nach den Bestimmungen des § 27 TROG 2016, insbesondere unter Berücksichtigung der Folgewirkungen, zu erfolgen.
- (7) Im Fall von Abgrenzungen zwischen unterschiedlichen Entwicklungsbereichen ist zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 Tiroler Bauordnung 2016 eine nicht-parzellenscharfe Interpretation im Rahmen der Flächenwidmung möglich.
- (8) Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone die Widmung als Bauland oder Sonderfläche bzw. die

Erstellung eines Bebauungsplanes zulässig. In baulichen Entwicklungsgebieten der Zeitzone 1 ist die Nutzung des Bereiches bei gegebenem Bedarf jederzeit möglich. In der Zeitzone 2 ist neben dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes noch zusätzliche Voraussetzung, dass die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur und die benötigte soziale Infrastruktur finanziell und rechtlich sichergestellt sein müssen. In der Zeitzone zV gelegene Flächen sind bereits im Rechtsbestand langfristig gewidmete Baulandbereiche. Sie gelten als Bereiche gemäß § 31 Abs.1 lit. f TROG 2016. Es handelt sich dabei um Bauland mit vorübergehendem Bauverbot und es sind diese gem. § 35 Abs. 2 TROG 2016 im Flächenwidmungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Für Bauverbotsflächen der Zeitzone zV1 mit Gefährdungspotenzial ist eine Aufhebung des Bauverbotes erst nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. des Wasserbaus zulässig. Flächen der Zeitzone zV2 (Flächen mit fehlendem Bedarf, im Verordnungsplan schraffiert gekennzeichnet) sind bei einem tatsächlichen Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung des § 10 Abs. 1 (Vertragsraumordnung) vom Bauverbot nicht betroffen bzw. aufzuheben. Ausgenommen davon sind Liegenschaften der Gemeindegutsagrargemeinschaft, die verpflichtend über Kaufverträge mit Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht geregelt werden.

- (9) Zur Umsetzung bodensparender Bauformen wird in jenen Gebieten, die seitens der Gemeinde im Rahmen der aktiven Bodenpolitik umgesetzt werden, die Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- (10) Auf den lt. Abs. 8 bebaubaren Grundflächen, die als wohnbaufähiges Bauland ausgewiesen sind (Wohngebiet, gemischtes Wohngebiet, nicht eingeschränkte Mischgebiete) und nicht gemäß Abs. 9 ausgenommen sind (Bereiche aktiver Bodenpolitik), sind in Abhängigkeit von der Einstufung in Haupt- und Nebensiedlungsbereiche, folgende Bebauungsregeln einzuhalten. Hierbei gilt für die Ortsteile Oberlängenfeld, Unterlängenfeld und Huben die Bebauungsregel 1 (BR 1) und für die übrigen Siedlungsgebiete die Bebauungsregel 2 (BR 2) gemäß den jeweiligen Eintragungen im Rahmen der baulichen Entwicklung:

Parzellengröße	BR 1: Oberlängenfeld, Unterlängenfeld und Huben		BR 2: übrige Siedlungsgebiete	
	Baumassendichte BMD min.	Nutzfläche NF max.	Baumassendichte BMD min.	Nutzfläche NF max.
unter 400 m <sup>2</sup>	1,5	180 m <sup>2</sup>	1,2	180 m <sup>2</sup>
401 - 500 m <sup>2</sup>	1,2	200 m <sup>2</sup>	1,0	200 m <sup>2</sup>
501 - 700 m <sup>2</sup>	1,0	250 m <sup>2</sup>	1,0	250 m <sup>2</sup>

Weiters gelten folgende Bebauungsregeln:

- die höchstzulässige Parzellengröße beträgt mit Ausnahme von Gewerbegebieten und Sonder- bzw. Vorbehaltsflächen 700 m<sup>2</sup>.
  - Für die Kernbereiche in Ober- und Unterlängenfeld (entspricht der Kernzonenabgrenzung gemäß § 8 Abs. 3 TROG 2016) gelten mindestens zwei, maximal drei Geschoße. Als Regelgeschoßanzahl für die übrigen Siedlungsgebiete (außerhalb Kernzone und Weilerbereiche) werden 2 Geschoße festgelegt.
  - Für die Kernbereiche in Ober- und Unterlängenfeld (entspricht der Kernzonenabgrenzung gemäß § 8 Abs. 3 TROG 2016) gelten eine maximale Traufenhöhe von 9,0 bzw. eine Firsthöhe von 11,0m. Als Regelgebäudehöhe für die übrigen Siedlungsgebiete (außerhalb Kernzone und Weilerbereiche) werden eine maximale Traufenhöhe von 7,0m und eine Firsthöhe von 8,5m festgelegt.
  - Neu-, Zu- und Umbauten dürfen unabhängig von der Widmungsfestlegung 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 zuwider laufen und einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes inklusive der Anzahl und der Anordnung der oberirdischen Stellplätze nicht entgegen stehen. 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 2016 zu prüfen.
- (11) Für gewerblich genutzte Hauptgebäude auf entsprechend gewidmeten Flächen (Gewerbegebiete, eingeschränkte Mischgebiete und betriebliche Sonderflächen) gilt eine Bebauungsregel BR 3 mit einer Mindestbaumassendichte von 1,0 BMD und eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m.
- (12) Von den in Abs. 10 und 11 genannten Festlegungen gelten folgende Ausnahmen:
- Von den angegebenen Werten abweichende Bauvorhaben sind durch Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes nach Prüfung einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßenbildes möglich.
  - Im Fall von Wegabtretungen im öffentlichen Interesse, kann abweichend von den angegebenen Dichtewerten eine aliquot höhere Dichte ermöglicht werden.

- Regelungen gelten nicht für Neu-, Zu- und Umbauten für rein landwirtschaftliche Zwecke, wenn die Bausubstanz in ihrem Erscheinungsbild im Wesentlichen erhalten wird.
  - Ausgenommen von den Bebauungsregeln sind Bauvorhaben zur Nachverdichtung rechtmäßigen Baubestandes für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude sowie geringfügige Zubauten, deren Baubescheid zumindest 10 Jahre zurückliegt. Hinsichtlich einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung gilt § 10 letzter Absatz dieser Verordnung sinngemäß.
- (13) Eine bauliche Entwicklung in den Bereichen, die nicht an die öffentliche Wasserversorgungsanlage angeschlossen sind, ist unbeschadet der anderen gesetzlichen Voraussetzungen bzw. Bestimmungen in dieser Verordnung nur bei Vorliegen eines entsprechenden Fachgutachtens zulässig, in dem eine für das betreffende Bauvorhaben mengenmäßig ausreichende und den hygienischen Anforderungen entsprechende Trinkwasserversorgung bestätigt wird.
- (14) Eine bauliche Entwicklung in jenen Bereichen, die nicht an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sind, ist im Allgemeinen nicht zulässig. Vor diesem Zeitpunkt sind Baulandwidmungen nur dann zulässig, wenn durch eine mit vertretbarem Aufwand herstellbare Einzellösung eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung bis zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz möglich ist.

## **§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung**

- (1) Bei Baulandwidmungen für wirtschaftliche Zwecke gilt § 4 Abs. 3 dieser Verordnung sinngemäß.
- (2) Als Ersatz für die Rücknahme von gewerblichen Entwicklungsflächen in Brugger Sänter infolge ungünstiger naturräumlicher Voraussetzungen beabsichtigt die Gemeinde das Gewerbegebiet Au-Ost zu entwickeln, mit dem der Bedarf an Bauflächen für Gewerbebetriebe gedeckt werden soll.
- (3) Für die bestehenden Gewerbegebiete in Au, Unterried und Bruggen sowie für die gewerblichen Entwicklungsbereiche Au-Ost hat im Hinblick auf die Hintanhaltung von
- Gefahren für das Leben und die Gesundheit der Bevölkerung insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen, Geruch oder Erschütterungen,
  - Nutzungskonflikten oder wechselseitigen Beeinträchtigungen im Verhältnis zu anderweitig gewidmeten Gebieten oder zwischen betrieblichen Tätigkeiten innerhalb des betreffenden Gebietes,

- schwerwiegenden Belastungen oder Überlastungen der Bevölkerung durch den Verkehr oder im Hinblick auf die sonstigen Verkehrserfordernisse unverhältnismäßigen Belastungen von Verkehrsflächen durch Betriebe mit erheblichem Verkehrsaufkommen,
- Überlastungen oder im Hinblick auf die sonstigen Erschließungserfordernisse unverhältnismäßigen Belastungen von Einrichtungen zur Wasserversorgung, Energieversorgung oder Abwasserbeseitigung durch Betriebe mit erheblichem Wasser- oder Energieverbrauch oder Abwasseranfall,

sowie zur Gewährleistung einer den örtlichen Verhältnissen und den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende sparsame und zweckmäßige Nutzung zu gewährleisten, eine Zonierung zu erfolgen.

- (4) Die Widmung von Sonderflächen für die Errichtung von Beherbergungsgroßbetrieben (§ 48 TROG 2016) ist unter Berücksichtigung der sonstigen gesetzlichen Bestimmungen nur zulässig, wenn dadurch ein bestehender Betrieb erweitert wird oder wenn im Zuge der Neuerrichtung von Betrieben infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen werden, deren Errichtung im öffentlichen Interesse liegt. Das öffentliche Interesse ist dann gegeben, wenn diese Einrichtungen allgemein zugänglich sind, der Bedarf nachgewiesen wird, eine Angebotsbereicherung für Tourismus und Einheimische erzielt und die Gemeinde nicht mit erheblichen Kosten belastet wird.
- (5) Landwirtschaftliche Betriebe sind in ihrem Bestand zu sichern und differenziert nach ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Sonderfläche Hofstelle oder landwirtschaftliches Mischgebiet zu widmen. Im Fall von Sonderflächenwidmungen für Hofstellen sind allenfalls ergänzende alternative Wirtschaftsformen im Rahmen des § 44 Abs. 8 bis 10 TROG 2016 zulässig, sofern die technische und verkehrsmäßige Infrastruktur dafür geeignet ist. In den landwirtschaftlichen Mischgebieten ist eine Einschränkung auf betriebliche Nutzungen festzulegen, wenn dies der Erhaltung von günstig gelegenen Hofstellen dient.

## § 6

### **Verkehrsmaßnahmen**

- (1) Für interne Neuerschließungen von Siedlungsgebieten ist im Zuge der Bebauungsplanung im Regelfall eine Mindestwegbreite von 4,5 m vorzusehen. Bei Stichstraßen, die lediglich zur Erschließung von einer oder zwei Bautiefen errichtet werden, ist jedoch eine Mindestwegbreite von 3,5 m zulässig.

- (2) Des Weiteren sind im Zuge der Bebauungsplanung für Neuerschließungen im Bauland Wegschleifen vorzusehen (keine Stichstraßen). Ist dies nicht oder nur unter hohen Aufwendungen möglich, sind die sich daraus resultierenden Stichstraßen und Sackgassen mit LKW - fähigen Umkehrmöglichkeiten auszustatten.
- (3) Für den ruhenden Verkehr ist eine Stellplatzverordnung nach § 8 Abs. 8 TBO 2018 zu erstellen und bei Bedarf anzupassen, die den gemeindespezifischen Anforderungen Rechnung trägt.
- (4) Im Bereich des Heimatmuseums in Lehn wird die Errichtung eines Busparkplatzes und einer entsprechenden Umkehrmöglichkeit angestrebt.
- (5) Als weitere Verkehrsmaßnahmen sind vorgesehen
  - Neuerschließung des Gewerbegebietes Au-Ost
  - Schaffung geeigneter Querungsmöglichkeiten der Bundesstraße (Ober-/ Unterführungen) für den Viehtrieb an den Ortsenden von Ober- und Unterlängenfeld.

## **§ 7 Sonstige Infrastruktur**

- (1) Zur Erweiterung der sozialen und kulturellen Infrastruktur wird die Schaffung von Einrichtung für Jugendliche angestrebt.
- (2) Der Ausbau des öffentlichen Kanalnetzes hat entsprechend den im „Gelbe Liniplan“ vorgesehenen Planungen bzw. dem darin festgelegten zeitlichen Ablauf zu erfolgen.

## **§ 8 Schutz des Orts- und Straßenbildes**

Besonders erhaltenswerte Bereiche für das Orts- und Straßenbild sind

- das Heimatmuseum inklusive Umfeld (Lehn)
- der Weiler Brand
- zahlreiche Kapellen in den einzelnen Ortsteilen

In diesen Bereichen ist eine ortsbildverträgliche, bauliche Entwicklung mittels Bebauungsplans abzusichern.

## **§ 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 der Neuerlassung oder künftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die im Ordnungsplan, in den Planzeichenerklärungen und im Erläuterungsbericht für die bauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Weiler getroffenen Festlegungen maßgebend.
- (3) Als gemischtes Wohngebiet ausgewiesene Bereiche sind hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung zu überprüfen; als reine Wohngebiete genutzte Bereiche sind entsprechend dem § 4 Abs. 4 dieser Verordnung als Wohngebiet gemäß § 38 Abs. 1 TROG 2016 zu ändern.
- (4) Bestehende Bauland- und Sonderflächenwidmungen, die über Siedlungsgrenzen in Freihalteflächen hinausragen und nicht als Rückwidmungsflächen gekennzeichnet sind, können im Zuge der Anpassung des Flächenwidmungsplanes weiterhin bestehen bleiben.
- (5) Bei Anpassung des Flächenwidmungsplanes zur Beseitigung von Widersprüchen sind folgende Rückwidmungen vorzunehmen:
  - R01 Einsatzzentrum Oberlängenfeld
  - R02 Böschung Winklen
  - R03 Geräteschuppen (Dorf, südlich von Espan)
  - R04 Lagerhalle Gewerbegebiet Bruggen
- (6) Jene Grundflächen, für die im örtlichen Raumordnungskonzept eine Festlegung nach § 31 Abs.1 lit. f TROG 2016 besteht, sind gemäß § 35 Abs. 2 TROG 2016 im Flächenwidmungsplan entsprechend zu kennzeichnen. Bauverbotsbereiche auf Flächen mit zV1 können erst dann aufgehoben werden, wenn hierfür eine positive Stellungnahme hinsichtlich des Gefährdungspotenzials vorliegt. Eine Widmung als Bauland oder Sonderflächen mit allfälligen Einschränkungen der Baulandeignung ist unter dieser Voraussetzung möglich. Flächen mit zV2 (schrattierte Festlegung im Ordnungsplan), für die ein aktueller Baulandbedarf mittels Raumordnungsvertrag zur tatsächlichen Nutzung vorgesehen ist, können davon ausgenommen werden.
- (7) Bei der Erstellung von Bebauungsplänen, mit denen bodensparende Bauformen ermöglicht bzw. festgelegt werden, ist besonderes Augenmerk auf den dörflichen Charakter der jeweiligen Ortsteile bzw. Weiler zu legen.
- (8) Für die Errichtung von landwirtschaftlichen Geräteschuppen auf Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude nach § 47 TROG 2016 gelten folgende Bebauungsregeln:

- a) Dachform: Die Dächer für landwirtschaftliche Geräteschuppen sind entweder als Satteldach oder als Pultdach auszuführen.
  - b) Dachneigung: Bei Ausführung eines Satteldaches ist eine Dachneigung von 15-30° vorzusehen. Pultdächer dürfen maximal eine Neigung von 7° aufweisen.
  - c) Dacheindeckung: Die Farbgebung der Dacheindeckung ist in dunklen Farben zu halten.
  - d) Fassadenstruktur: Die Oberflächen der Gebäude sind als naturbelassene Holzfassaden auszuführen.
- (9) Im Fall von Widmungsänderungen entlang der Ötztal-Landesstraße, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Reduktion der Lärmimmission ergänzend zur Widmung als Bauland oder Sonder- bzw. Vorbehaltsfläche textlich festzulegen.

## § 10

### **Besondere privatwirtschaftliche Maßnahmen und Zusammenarbeit mit anderen Planungsträgern und Dienststellen**

- (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 Baufristen abgegangen werden, so beispielsweise bei Neuwidmungen im Zusammenhang mit der Durchführung von Baulandumlegungen. Zur Erreichung dieser Ziele, insbesondere zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung, kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen.
- (2) 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 Längenfeld 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 Baukonzept 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.

- (3) Zur Beurteilung, ob die Errichtung, Aufstellung oder Änderung einer anzeigepflichtigen Werbeeinrichtung auf Grund ihrer Materialbeschaffenheit, Größe, Form, etc. eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes darstellt, sind entsprechende Richtlinien auszuarbeiten.

## **§ 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 2016 mit dem Ablauf der Kundmachungfrist in Kraft.

