

# Verordnung der Stadtgemeinde Kufstein zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (ÖROK 2012)

## Konsolidierte Fassung

*(Stammfassung beschlossen mit Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Kufstein vom 20.11.2013; Änderungen beschlossen mit Beschlüssen des Gemeinderates der Stadtgemeinde Kufstein vom 31.03.2021 und 15.12.2021; Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes – Verordnungstext (leistbares Wohnen, Bonusmodell neu) mit Bescheid der Aufsichtsbehörde RoBau-2-513/9/154-2022 vom 16.03.2022)*

Aufgrund der §§ 28, 29 Abs. 1, 2 und 3, 31, 31a Abs. 1 und 2 und § 32 Abs. 2 lit. a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101/2016, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 114/2021 wird verordnet:

## 1. Abschnitt

### Allgemeines

#### § 1

#### **Geltungsbereich, Geltungsdauer und Bestandteile des ÖROK**

- (1) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist jeweils auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren fortzuschreiben. Nach jeweils fünf Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Erstellung einer Baulandbilanz (gemäß § 28a längstens alle 5 Jahre) über die Verwirklichung der Festlegungen zu überprüfen und gegebenenfalls fortzuschreiben.
- (3) Der Entwicklungsplan (Verordnungsplan) im Maßstab 1:5.000 bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung. Der Erläuterungsbericht bildet mit der Bestandsaufnahme und den Plänen zur Bestandsaufnahme die fachliche Grundlage und Begründung.
- (4) Der Umweltbericht ist integrierter Bestandteil der Bestandsaufnahme und enthält eine Analyse des derzeitigen Umweltzustandes sowie der zu erwartenden positiven bzw. negativen Auswirkungen der planerischen Inhalte der Fortschreibung (Änderungen gegenüber dem Rechtsstand vor Beschlussfassung der Verordnung der Fortschreibung) und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkung sowie Überwachung und Monitoring.
- (5) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt im Bauamt der Stadtgemeinde Kufstein während der, für den Parteienverkehr bestimmten, Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

## 2. Abschnitt

### Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

#### § 2

##### **Allgemeine Aufgaben und Ziele**

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumplanung gem. § 27 Abs. (2) TROG 2011 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Stadtgemeinde Kufstein folgende grundsätzlichen Festlegungen und Ziele getroffen:

(1) **Stärkung der Stadt Kufstein als regionales Zentrum mit Ausstrahlung in die bayerischen Nachbargemeinden:** Die Bedeutung der Stadtgemeinde Kufstein als zentraler Ort der mittleren Stufe mit der höchsten Ausstattung an Diensten außerhalb der Landeshauptstadt Innsbruck soll gestärkt und in Abstimmung mit den Gemeinden des Planungsverbandes Kufstein-Umland und dem bayerischen Verflechtungsraum kontinuierlich weiterentwickelt werden – z.B. durch entsprechende Flächenvorsorge für regionale und überregionale Dienstleistungs- und Bildungsangebote sowie für die Ansiedlung und Bestandssicherung von Betrieben.

(2) **Moderate und entschleunigte Bevölkerungsentwicklung:** Im Planungszeitraum 2012 bis 2022 wird von einer Bevölkerungszunahme auf ca. 20.500 Einwohner (Zunahme absolut ca. 3.100 EW) und einer damit verbundenen Zunahme der Wohnungen um ca. 1.500 Wohnungen ausgegangen.

(3) **Nachhaltige und ausgewogene Stadtentwicklung:** Sicherstellung eines vielfältigen und den demographischen Entwicklungen angepassten Wohnungsangebotes unter Bedachtnahme auf die Schaffung von Wohnraum zu leistbaren Bedingungen (vgl. § 27 Abs. 2 lit. b TROG 2016) und angemessenen Preisen (vgl. § 27 Abs. 2 lit. d). Leistbares Wohnen, sozial-, raum- und umweltverträgliche Dichten sowie Erfordernisse eines hochwertigen Wohnumfeldes und attraktiven öffentlichen Raumes.

Berücksichtigung bestehender Umwelteinflüsse (z.B. Lärm, Luft) und Vermeidung von Auswirkungen auf die Wohnqualität durch Sicherstellung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen in den entsprechenden Planungsinstrumenten (FWP und Bebauungsplan).

Vermeidung von Nutzungskonflikten durch vorsorgende Festlegung bzw. Änderung von Nutzungskategorien (gegenüber dem ÖROK 2000) für Entwicklungsbereiche.

Umsetzung von Maßnahmen in Bezug auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele – insbesondere zur Begrenzung der maximalen Erderwärmung um 1,5 Grad Celsius (vgl. Erklärung zum Klimanotstand der Stadtgemeinde Kufstein, Juli 2019).

(4) **Stadt der kurzen Wege:** Ausweisung von neuem Bauland vor allem im fußläufigen Einzugsbereich von Angeboten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes sowie Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Sicherstellung von Flächen für soziale Infrastruktur (Kindergarten, Pflichtschulen, Betreuungsangebote, Freizeitangebote) im Nahbereich von Entwicklungsstandorten, wenn für diese z.B. Defizite in der Versorgung festgestellt wurden.

- (5) **Optimierung des bestehenden Verkehrssystems:** Verbesserung des Modal Split zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs sowie Minimierung des Flächenbedarfes für den ruhenden Verkehr.
- (6) **Boden- und flächensparende Siedlungsentwicklung:** Mobilisierung von Standorten, die sich in einem siedlungsstrukturellen Zusammenhang mit bereits bestehenden Standorten befinden oder durch Umstrukturierung und Nutzungsänderung von bereits gewidmeten Flächen.
- (7) **Erhalt der hohen Qualität der Natur- und Kulturlandschaft sowie der innerstädtischen Kleinstrukturen:** Entwicklung neuer Standorte für Arbeiten und Wohnen innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und Rücknahme von noch nicht als Bauland ausgewiesenen Entwicklungsflächen, wo dies zu einer Verbesserung der Durchgrünung der Stadt und raumstrukturellen Gliederung beiträgt.

Sicherung und Erhalt der landschaftlichen Kleinstrukturen innerhalb des Stadtgebietes durch entsprechende Vorsorge bei der Situierung von neuen Baukörpern und Umwidmung von Freiland in Bauland.

Freihaltung von freistehenden landwirtschaftlichen Betrieben vor strukturfremder Bebauung sowie Heranrücken von Baulandwidmungen.

- (8) **Konsequente Fortführung des Weges für mehr Energieeffizienz und Ressourcenschutz:** Verringerung des Bedarfes an Energie und Ressourcen durch Schaffung von Anreizen im Bereich Bauen und Sanieren sowie Mobilität für die Bevölkerung. Stärkung der Vorbildwirkung der Stadt durch Umsetzung von Modellprojekten (vgl. Rathaus) im Bereich öffentlicher Gebäude und nachhaltiger Planungen im eigenen Wirkungsbereich (Verkehrsplanung, Ausbau Radwegenetz, Bebauungsplanung, siedlungsstrukturelle Gliederung, Ver- und Entsorgung). Laufende Umsetzung von Zielen und Maßnahmen wie sie im Zusammenhang mit dem e5 Programm der Gemeinde entwickelt werden.

### § 3

#### **Sicherung von Freihalteflächen - Freiraumschutz**

- (1) Mit der Ausweisung von Freihalteflächen und den entsprechenden Funktionszuweisungen sollen die in § 2 formulierten Ziele umgesetzt bzw. sichergestellt werden.
- (2) Im Entwicklungsplan werden Flächen zum Freiraumschutz mit unterschiedlichen Funktionen festgelegt. Es sind dies:
  - a. Landwirtschaftliche Freihalteflächen **(FL)**: zusammenhängende landwirtschaftlich nutzbare Flächen
  - b. Landschaftlich wertvolle Flächen **(FA)**: Flächen, die aufgrund vorhandener Strukturelemente der Natur- und Kulturlandschaft von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie den Charakter der Natur- und Kulturlandschaft sind (Eigenart, Vielfalt, Natürlichkeit der Landschaft)

01: Streuobstwiesen und extensive Wiesen im Bereich Hinterguglberg - östlich des Hechtsees

02: Streuobstbestand im Bereich Vorderguglberg - östlich des Hechtsees

03: Streuobstbestand im Bereich March - am Thierberg

04: Landschaftsprägende Kleinstrukturen beim Lehenhof - am Thierberg

05: Streuobstbestand im Bereich Neuhaus - am Thierberg

- 06: Waldbestand
- 07: Landschaftsprägende Geländekante mit Feldgehölzen und Streuobstbestand entlang der Thierseestraße bei Ramsau
- 08: Markante Geländesituation mit extensiven Wiesenflächen und Feldgehölze entlang der Thierseestraße in Morsbach
- 09: Streuobstwiese östlich Lindmühle - in Morsbach
- 10: Morsbach mit vereinzelt Begleitgehölzen
- 11: Streuobstbestand entlang der Flurwege in Morsbach
- 12: Landschaftliche Kleinstrukturen und reizvolle Geländesituation beim Edschlösslweg Morsbach
- 13: Markante bewaldete Geländekante oberhalb der Tiroler Straße - in Thierberg
- 14: Markante bewaldete Geländesituation im Bereich des Thierbergwegs
- 15: Markante Geländesituation bei der Klause
- 16: Struktureicher Waldrand westlich der Hofstelle Morsbach
- 17: Strukturgebende Feldgehölze südwestlich des Maistaller Moors
- 18: Landschaftsprägende Geländekante mit Feldgehölzen entlang der Langkampfer Straße
- 19: Strukturgebende Feldgehölze an der südlichen Gemeindegrenze zu Langkampfen
- 20: Strukturgebender nadelholzdominierender Waldbestand im Ortsteil Zell - Lausbichl
- 21: Landschaftsprägende Geländesituation mit Baumbestand im Ortsteil Zell
- 22: Lindenallee im Ortsteil Zell
- 23: Gehölzstreifen zwischen östlichem Innufer und A12 im Ortsteil Sparchen
- 24: Strukturgebende Uferbegleitgehölze entlang des Kaiserbaches in Sparchen
- 25: Markante Geländesituation mit Feldgehölzen im Ortsteil Sparchen
- 26: Landschaftsprägende Geländekante mit Feldgehölzen im Ortsteil Sparchen
- 27: Zum Teil bebaute Freifläche mit hoher Sensibilität betreffend der Lage im Bereich der östlichen Hangkante zum Stadtberg
- 28: Kalvarienberg mit nördlich anschließender Freifläche
- 29: Zum Teil bebaute Freifläche mit hoher Sensibilität betreffend der Lage im Bereich der östlichen Hangkante zum Stadtberg
- 30: Festungsberg
- 31: Strukturgebende Uferbegleitgehölze und Uferbereiche entlang des Kreuzbaches
- 32: Strukturgebende Feldgehölze in Mitterndorf im Bereich der östlichen Hangkante zum Stadtberg
- 33: Zum Teil bebaute Freifläche mit hoher Sensibilität betreffend der Lage im Bereich der östlichen Hangkante zum Stadtberg
- 34: Strukturgebende Feldgehölze im Bereich der Hofstellen in Weissach
- 35: Landschaftsprägende Geländesituation zum Teil mit Feldgehölzen im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen in Weissach
- 36: Streuobstbestand im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen in Weissach
- 37: Markante Geländesituation im Bereich Eibergstraße in Weissach
- 38: Sensible Freifläche in Bezug auf das Landschaftsbild, randlich strukturgebende Gehölze - im Bereich Eibergstraße Weissach
- 39: Feldgehölze und sensible Freifläche in Bezug auf das Landschaftsbild im Ortsteil Endach
- 40: Strukturgebende Feldgehölze im Ortsteil Endach
- 41: Landschaftsprägende Geländekante mit Gehölzen im Bereich Gewerbepark Süd Endach
- 42: Strukturgebende Gehölze entlang der Eibergstraße
- 43: Strukturgebende Gehölzbestände am südöstlichen Rand Gewerbepark Süd
- 44: Landschaftsprägende Geländekante mit Gehölzbestand südl. Krankenhaus in Endach
- 45: Landschaftsprägende Geländekante mit Gehölzbestand in Endach südöstl. des Krankenhauses

- 46: Kinkpark
- 47: Randbereiche des Auwaldbestands westlich des Krankenhauses in Endach
- 48: Naturdenkmal - Sommerlinden beim Kreisverkehr Weidach
- 49: Innufer in Weidach
- 50: Sensible Waldrandbereiche im Bereich Vorderdux - Hinterdux -
- 51: Kufsteiner Wald - Lurchweiher am östlichen Innufer
- 52: Kaisergebirge - Fels

c. **Ökologisch wertvolle Flächen (FÖ):** Flächen für den Biotopschutz in der Natur- sowie Kulturlandschaft

- 01: Feuchtgebietsstrukturen und Extensivfläche östlich Egelsee
- 02: Feuchtgebietsstrukturen sowie extensive Nutzung östlich des Hechtsees
- 03: Naturnahes Gewässer - kleinflächige Feuchtgebietsstrukturen am Thierberg
- 04: Feuchtgebietsstrukturen - am Thierberg
- 05: Feuchtgebietsstrukturen im Bereich March am Thierberg
- 07: Feuchtgebietsstrukturen im Bereich Neuhaus am Thierberg
- 09: Feuchtgebietsstrukturen sowie Streuobstbestand südlich Neuhaus am Thierberg
- 10: Feuchtgebietsstrukturen im Bereich Ramsau am Thierberg
- 11: Feuchtgebietsstrukturen nördlich des Prillsees
- 12: Feuchtgebietsstrukturen entlang des Hechtbaches
- 13: Kalkquellenfluren und wertgebende Strukturen entlang des Hechtbaches
- 14: Feuchtgebietsstrukturen westlich Obered
- 15: Feuchtgebietsstrukturen südlich des Edschlößls
- 16: Feuchtgebietsstrukturen am Waldrand in Morsbach
- 17: Maistaller Moor
- 18: Feuchtgebietsstrukturen im Bereich des Maistaller Moors
- 19: Feuchtgebietsstrukturen östlich des Edschlößl am Thierberg
- 20: Bachbegleitende naturnahe Gehölze am Inn
- 21: Bachbegleitende naturnahe Gehölze - Kaiserbach (Sparchenbach)
- 22: Bachbegleitende naturnahe Gehölze am Inn
- 23: Bachbegleitende naturnahe Gehölze - Weissache
- 24: Auwälder am Inn

d. **Erholungsräume (FE):** Flächen für die freiraumbezogene Erholung und Freizeitnutzung mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung

- 01: Parkanlagen Linkes Innufer
- 02: Park- und Freizeitanlagen Zeller Berg
- 03: Rechte Innpromenade
- 04: Freizeit und Erholung Rechtes Innufer
- 05: Freizeitinfrastruktur Oskar Pirlo Straße
- 06: Theaterhütte - Obere Sparchen
- 07: Naturraumgebundene Erholungsnutzung inkl. Schiabfahrt Kaisergebirge
- 08: Schiübungswiese Kaiserlift Talstation
- 09: Naherholungsgebiet Stadtberg
- 10: Grünfläche Hörfarterstraße
- 11: Parkanlagen Kienbergstraße / Kienbach
- 12: Schiübungswiesen Mitterndorf

- 13: Parkanlage August Scherl-Straße
- 14: Spielfläche Max Spaun Straße
- 15: Spielfläche / Parkanlage Dekan Hintner -Straße
- 16: Spielfläche Wagingerstraße
- 17: Spielfläche Klammstraße
- 18: Sport- und Freizeitinfrastruktur Weissach
- 19: Sport- und Freizeitinfrastruktur Kufsteiner Wald
- 20: Parkanlage Altes Krankenhaus
- 21: Parkanlagen Pienzenauerstraße / Schützenstraße

- e. Forstwirtschaftliche Freihalteflächen (**FF**): Waldflächen mit Bedeutung für die Forstwirtschaft sowie Erhaltung und Entwicklung der Funktionen gemäß Zielen der Forstlichen Raumplanung - Waldentwicklungsplan
- f. Sonstige Freihalteflächen (**FS**): die nachstehend in ihrer Funktion spezifiziert werden:

- 01: Bade- und Infrastrukturanlagen Hechtsee
- 02: Fahrsicherheitspark
- 03: Forstbauhof
- 04: Kleingartensiedlung
- 05: Kaiserlift - Parkplatz, Liftstation, Gastronomie
- 06: sonstige überwiegend ungenutzte Flächen in Zusammenhang mit Straßenanlagen
- 07: Bodenentnahme
- 08: Grünfläche - Sicht und Staubschutz sowie Abstandsbereich zur Vermeidung von Nutzungskonflikten
- 09: Bootshaus
- 10: Kiesumschlagplatz
- 11: Grünstreifen
- 12: Kleinräumige Abstandsbereiche zu Waldflächen

- (3) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) sind grundsätzlich nur Gebäude und bauliche Anlagen gemäß § 41 Abs. 2 TROG 2011 sowie Um- und Zubauten, Änderung des Verwendungszweckes und Wiederaufbau von Gebäuden gemäß § 42 TROG 2011 zulässig. Die Ausweisung von Sonderflächen für Freizeit, Erholung und Sportnutzung ist nur dann zulässig, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und in einem räumlichen Naheverhältnis zu einem solchen stehen und mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen vereinbar sind.

Die Ausweisung von Sonderflächen gem. §§ 44, 46 und 47 in FL ist unter Maßgabe der in Abs. 9 festgelegten Voraussetzungen gemäß Abs. 9 zulässig.

- (4) In den landschaftlich wertvollen Flächen (FA) sind grundsätzlich nur Gebäude und bauliche Anlagen gemäß § 41 Abs. 2 TROG 2011 sowie Um- und Zubauten, Änderung des Verwendungszweckes und Wiederaufbau von Gebäuden gemäß § 42 TROG 2011 zulässig, wobei auf den Erhalt der wertgebenden Strukturen bei der Situierung besonders Bedacht zu nehmen ist. Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur dann zulässig, wenn die Errichtung von Gebäuden dabei ausgeschlossen wird und der Erhalt der wertgebenden Strukturen gewährleistet werden kann.

- (5) In den ökologisch wertvollen Flächen (FÖ) sind ebenso grundsätzlich nur Gebäude und bauliche Anlagen gemäß § 41 Abs. 2 TROG 2011 zulässig, wobei auf den Erhalt der ökologischen Funktion bei der Situierung Bedacht zu nehmen ist.

Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur dann zulässig, wenn die Errichtung von Gebäuden dabei ausgeschlossen wird und im Rahmen einer naturkundefachlichen Beurteilung nachgewiesen wird, dass der Nutzungszweck der Sonderfläche zu keiner Beeinträchtigung der Funktion der Fläche für den Biotop- und Ökosystemschutz führt.

- (6) In den Erholungsräumen (FE) befinden sich Bereiche sowie Angebote und Anlagen zur Erholung (z.B. Parkanlagen, Schiwiesen...). Entsprechende Sonderflächenwidmungen, die auch gastronomische Einrichtungen in untergeordnetem Ausmaß (z.B. Kiosk) ermöglichen, sind hier zulässig. Da die Freihalteflächen für Erholungsräume vor allem für die Erlebbarkeit der Natur- und Kulturlandschaft dienen, sollten Sonderflächen für infrastrukturbetonte Sport- und Freizeitnutzungen nur in geringem Flächenausmaß ausgewiesen werden (z.B. Sportplätze). Grundsätzlich sollten Gebäude, die im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung erforderlich sind, zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie maßgeblicher Sichtbeziehungen zu charakteristischen Elementen des Orts- und Landschaftsbildes – auch in der Mittel- und Fernwirkzone - (z.B. Blickbeziehungen Richtung Festung, Kaisergebirge...) führen. Dies ist erforderlichenfalls durch Bebauungspläne sicherzustellen. Erholungsräume (FE) im östlichen Bereich der Stadt, entlang der Fußwege, Schiübungswiesen und Erholungsangebote, vor allem für die örtliche Bevölkerung (Einzugsbereich zu den Hauptsiedlungsgebieten), sollen weiterhin als Sonderfläche Naherholungsgebiet ausgewiesen werden. Für die Bereiche „Zeller Berg“ sowie „Thierberg“ wird die derzeit großflächige Ausweisung als Sonderfläche Naherholungsgebiete überprüft und gegebenenfalls reduziert.

- (7) In den forstwirtschaftlichen Freihalteflächen (FF) sind grundsätzlich nur Gebäude und bauliche Anlagen gemäß § 41 Abs. 2 TROG 2011 sowie Um- und Zubauten, Änderung des Verwendungszweckes und Wiederaufbau von Gebäuden gemäß § 42 TROG 2011 zulässig. In den forstwirtschaftlichen Freihalteflächen ist die Ausweisung von Sonderflächen nur dann zulässig, wenn der besondere Nutzungszweck die Situierung im Wald erfordert (Jagd- bzw. Forsthütten). Geringfügige Änderungen bzw. Arrondierungen der Abgrenzung sind im Zusammenhang mit der Ausweisung von Sonderflächen gem. §§ 44, 46, und 47 zulässig. Weiters gelten die Bestimmungen in § 4 Abs. 4, wonach die bestehenden Grenzen von baulichen Entwicklungsbereichen, die unmittelbar an Forstliche Freihalteflächen grenzen, als Siedlungsränder gelten und eine Überschreitung dieser Siedlungsränder nur zulässig ist, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird.

- (8) Sonstige Freihalteflächen (FS) ermöglichen Sonderflächenwidmungen, die eine Nutzung der Fläche entsprechend ihrer Funktion ermöglichen. Die Errichtung von Gebäuden ist hier nur zulässig, wenn sie in direktem Zusammenhang mit der Nutzungsart stehen und für diese erforderlich sind. Funktionsfremde Nutzungen und Gebäude sind nicht zulässig. Die erforderlichen Abstellplätze für Kfz sowie Verkehrsflächen im Zusammenhang mit der Sondernutzung sind möglich.

- (9) Jene Flächen, denen im Entwicklungsplan keine Funktion in Bezug auf den Freiraumschutz oder bauliche Entwicklung zugewiesen wurde („Weißflächen“), betreffen bestehende Landwirtschaftliche Betriebe, die in einem engen funktionalen Zusammenhang mit den Freihalteflächen stehen und derzeit als Freiland im FWP gewidmet sind.

Diese Grundflächen können grundsätzlich nur als Sonderfläche Hofstelle gemäß § 44 TROG bzw. Sonderfläche Austragshaus (gemäß § 46 TROG 2011) oder Sonderfläche für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude (gem. § 47 TROG) gewidmet werden und nur dann, wenn folgende Voraussetzungen sowie die Voraussetzungen gemäß § 44 Abs. (1) TROG 2011 erfüllt sind:

- a. Ausreichende und dem Stand der Technik entsprechende Wasser- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung ist vorhanden.
- b. Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist in ausreichender Erschließungsqualität bereits gegeben.

Sollten im Zuge der geplanten Ausweisung einer Sonderfläche Hofstelle, Austragshaus oder sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude Abgrenzungsänderungen bzw. Arrondierungen der Freihalteflächen (FL, FA, FÖ, FE, FF, FS) erforderlich sein, so müssen diese in Bezug auf die Bewirtschaftungserfordernisse der Hofstelle oder weiterer maßgeblicher Gründe, die im Zusammenhang mit dem Erhalt des landwirtschaftlichen Betriebes stehen, begründet werden.

Im Bereich von landschaftlich wertvollen (FA) sowie ökologisch wertvollen Flächen (FÖ) dürfen Arrondierungen und Abgrenzungsänderungen nur dann vorgenommen werden, wenn die wertgebenden Strukturen sowie die ökologische Wertigkeit der Flächen nicht beeinträchtigt werden. Eine entsprechende Berücksichtigung naturraumrelevanter Sachverhalte sowie eine Abstimmung mit dem Naturschutz sind daher erforderlich.

- (10) Flächen mit bestehenden Wohngebäuden innerhalb der Freihalteflächen (FL, FA, FE, FF) sollen weiterhin als Freiland gewidmet werden und unterliegen damit den Bestimmungen des § 41 und § 42 TROG 2011.
- (11) Für die bestehenden Sonderflächen innerhalb der Freihalteflächen sind die Vorgaben zur Nutzung zu prüfen und gegebenenfalls zu konkretisieren. Eine Erweiterung der Sonderflächen unterliegt den gleichen Bestimmungen wie in Abs. 9.

## § 4

### **Siedlungsentwicklung**

- (1) Aufbauend auf das in § 2 Abs. (2) genannte Ziel zur moderaten und entschleunigten Bevölkerungsentwicklung wird der Baulandbedarf für Wohnnutzung (inkl. erforderliche innere Erschließungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes) mit ca. 36 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung von Bebauungsplänen sowie der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen (Privatrechtliche Maßnahmen gemäß § 10 der ÖROK Fortschreibung sowie § 33 des TROG 2016 idgF) haben in Einklang mit dieser Zielvorgabe zu erfolgen.
- (2) Im Zusammenhang mit der Neuwidmung von Bauland und Sonderflächen sowie Änderung der Widmungsfestlegungen von bestehendem Bauland bzw. Sonderflächen wird der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen gemäß § 10 dieser Verordnung bzw. Raumordnungsverträgen gemäß § 33 TROG idgF zwischen dem Grundeigentümer und der

Stadt Kufstein angestrebt, um damit eine entsprechend dem Bedarf sowie fristgerechte und widmungsgemäße Verwendung sicherstellen zu können.

Grundsätzlich können nachstehende Bedarfskriterien geltend gemacht werden:

- Eigenbedarf (eigene Nutzung) zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum bzw. wirtschaftlicher Entwicklung durch den Eigentümer selbst bzw. dessen Kinder bzw. sonstige Verwandte im ersten Verwandtschaftsgrad.
- Deckung des Wohnungsbedarfes bzw. der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadtgemeinde Kufstein zur Stärkung ihrer Funktion als regionales Zentrum für Wohnen und Arbeiten entsprechend der in § 2 festgehaltenen allgemeinen Ziele (z.B. Bevölkerungsziel).

In beiden Bedarfsfällen ist seitens des Grundeigentümers zum Zeitpunkt der Anregung für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Erklärung über die beabsichtigte Nutzung (Eigenbedarf bzw. Verkauf oder Einräumung von Nutzungsrechten) abzugeben.

- (3) Bei der Umsetzung der in § 2 und § 4 Abs. (1) vorgegebenen Ziele ist zu beachten:
- a. Die bestehenden bebauten und unbebauten, als Bauland gewidmeten Flächen (Baulandreserven) sind vordringlich heranzuziehen.
  - b. Für leerstehende Gebäude soll eine den Strukturen der Umgebung bzw. den allgemeinen Zielen gem. § 2 dieser Verordnung angepasste Nachnutzung sichergestellt werden. Etwaige erforderliche Änderungen der Flächenwidmung sind auf Zielkonsistenz mit den Zielen der örtlichen Raumplanung sowie des ÖROK Kufstein im Einzelfall zu prüfen.
  - c. Die im Plan ausgewiesenen maximalen Baulandgrenzen dürfen nicht überschritten werden.
  - d. Die im Plan festgelegten Nutzungs- und Zeitzonen sowie Dichtevorgaben sind einzuhalten.
- (4) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne der Tiroler Bauordnung 2011 (LGBl. 57/2011) ist die geringfügige Überschreitung der Siedlungsränder mit Ausnahme der maximalen Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Die bestehenden Grenzen von baulichen Entwicklungsbereichen, die unmittelbar an forstliche Freihalteflächen grenzen, gelten als Siedlungsränder und werden im Verordnungsplan nicht gesondert dargestellt.

Sollte die Bebaubarkeit aufgrund bestehender Gefährdungen oder von Zielen zum Erhalt von bedeutsamen Strukturelementen der Kultur- und Naturlandschaft (auch innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes) sowie erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen (Lärm, Luft) eingeschränkt sein, so muss gleichzeitig mit der Widmung als Bauland oder Sonderfläche auch ein entsprechender Bebauungsplan erlassen werden.

- (5) Für die baulichen Entwicklungsbereiche, Sonderflächen und Bauland ist, in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone, die Widmung als Bauland oder Sonderfläche bzw. Nutzung dessen unter folgenden Bedingungen zulässig:

#### z1:

- Gebiete mit der Festlegung z1 verfügen bereits über die erforderlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit und können zur Deckung des unmittelbaren Baulandbedarfes gewidmet bzw. herangezogen werden. Für Gebiete und Grundflächen, für die aufgrund ihrer Größe und Lage eine geordnete verkehrsmäßige und bodensparende Bebauung sicherzustellen ist, sind Bebauungspläne zu erlassen. Diese Gebiete werden im Entwicklungsplan als Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung (B!) festgelegt.

#### zA:

- Gebiete (derzeit Freiland sowie Sonderflächen) mit der Festlegung zA dürfen erst umgewidmet bzw. genutzt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen für eine Widmung gegeben sind. Als Voraussetzungen gelten dabei das Vorliegen eines Erschließungs- und Nutzungskonzeptes sowie das Einvernehmen mit der Stadt betreffend die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen. Für Gebiete mit der Festlegung zA besteht die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes (B!).

Für alle im Entwicklungsplan enthaltenen baulichen Entwicklungsbereiche (Freiland sowie Baulandreserven und Umstrukturierungsflächen für Wohnen) ist grundsätzlich der Nachweis des Baulandbedarfes im Zusammenhang mit den angestrebten Bevölkerungszielen aus Sicht der Stadtgemeinde Kufstein entsprechend der Baulandbedarfsberechnung für Wohnen gegeben. Die festgelegten Zeitzonen orientieren sich daher nicht nach dem Bedarf, sondern nach technischen bzw. städtebaulichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit.

#### (6) Baumassendichten für die im Entwicklungsplan festgelegten Dichtestufen

Die im Entwicklungsplan festgelegten Dichtestufen und die darin definierte bauliche Ausnutzbarkeit in Form von Mindest- bzw. Höchstbaumassendichten (Baumassendichte = BMD) sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. bei Zu- und Aufbauten von Gebäuden sowie bei der Erstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

- a. Dichtestufe 1 – BMD 1,00 bis 1,59
- b. Dichtestufe 2 – BMD 1,60 bis 2,29
- c. Dichtestufe 3 – BMD 2,30 bis 2,89

Die Ermittlung der BMD für die jeweiligen Grundflächen erfolgt vor Abzug der gegebenenfalls erforderlichen Flächen für die innere Erschließung (Fläche innerhalb von Straßenfluchtlinien bzw. als Verkehrsfläche der Gemeinde festgelegte Flächen) sowie Anbindung an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz und bezieht sich auf die Gesamtfläche des Baugebietes (Berechnungsbasis für die Ermittlung der Baumasse ist das Ausmaß der Grundfläche vor Abzug von nicht bebaubaren Flächen). In den jeweiligen Bebauungsplänen können damit entsprechend höhere Werte für die maximale Baumassendichte festgelegt werden (BMD für „Nettobauland“). Die Übereinstimmung mit den Festlegungen des ÖROK hat im Rahmen der Stellungnahme bzw. Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan zu erfolgen und muss entsprechend dokumentiert werden.

#### **Zulässige Überschreitungen der festgelegten Dichtestufen – Kufsteiner Bonusmodell**

Bei Realisierung und Aufrechterhaltung von nachstehend näher definierten Kriterien kann es (ohne Begründung eines Rechtsanspruches) zu einer Überschreitung der maximalen BMD gemäß Dichtestufe um bis zu max. 30% im Rahmen der Bebauungsplanung kommen, sofern die Realisierung und Aufrechterhaltung dieser Kriterien vertraglich zwischen Gemeinde und

Grundeigentümer sowie dessen Rechtsnachfolger entsprechend sichergestellt werden kann und dies mit den Zielen zu einer nachhaltigen und ausgewogenen Stadtentwicklung gemäß § 2 Abs. 3 in Einklang zu bringen ist.

- a) Förderung der Verwendung von **ökologisch vorteilhaften Baustoffen** aufgrund des Klimanotstandes:

Eine Überschreitung von **7,5 %** der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist bei Verwendung von ökologisch vorteilhaften Baustoffen möglich.

Von ökologisch vorteilhaften Baustoffen wird dann gesprochen, wenn Baustoffe zum Einsatz kommen, die den Kriterien des Landes Tirol für Zuschüsse für energiesparende umweltfreundliche Maßnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung entsprechen.

- b) Förderung der **Qualitätsverbesserung des Standortes** aufgrund des Klimanotstandes zur Vermeidung von städtischen Hitzeinseln

Eine Überschreitung von **7,5 %** der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist bei einer qualitätsvollen und nachhaltigen Gestaltung des Außenraums der baulichen Anlage in Bezug auf Bepflanzungen, Bodenversiegelung, Aufenthaltsqualität des Außenraums oder Zurverfügungstellung von öffentlichen Flächen bzw. der Gestaltung der baulichen Anlage in Bezug auf Dach- und Fassadenbegrünungen möglich.

Das Kriterium zur Qualitätsverbesserung des Standortes wird seitens der Stadtgemeinde Kufstein in einem entsprechenden Kriterienkatalog durch Beschluss des Gemeinderates näher definiert.

- c) Förderung der **Qualität und Anzahl von Fahrradabstellanlagen** zur Steigerung des Radverkehrsanteils und Minimierung des verkehrsbedingten CO<sub>2</sub> Ausstoßes

Eine Überschreitung von **7,5 %** der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist bei einer entsprechenden Anzahl von Fahrradabstellplätzen, die jene der Vorgaben gem. § 12 Abs. 3 der TBO 2018 übersteigt, sowie qualitätsvollen Gestaltung der Fahrradabstellanlagen in Bezug auf Größe der Stellplätze, Ausgestaltung und Erreichbarkeit der Abstellräume sowie Infrastruktur für Elektrofahrräder möglich.

Das Kriterium zur Förderung der Qualität und Anzahl von Fahrradabstellanlagen wird seitens der Stadtgemeinde Kufstein in einem entsprechenden Kriterienkatalog durch Beschluss des Gemeinderates näher definiert.

- d) Förderung eines **architektonisch qualitätsvollen Orts- und Straßenbildes**

Eine Überschreitung von **7,5 %** der maximalen BMD gemäß Dichtestufe ist möglich, wenn im Rahmen der Entscheidungsfindung ein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde oder der Stadtgemeinde mindestens drei städtebauliche Entwürfe vorgelegt werden.

Die Entscheidungsfindung für den am besten geeigneten Entwurf hat unter Einbindung der Stadtgemeinde Kufstein zu erfolgen. Die Stadtgemeinde Kufstein kann sich dabei weiterer Experten bedienen.

Bei größeren zusammenhängenden **städtebaulichen Entwicklungsgebieten** (zusammenhängende Planungsgebiete mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Grundfläche = Summe der Grundstücksflächen innerhalb des Planungsgebietes) **ist ein Gesamtkonzept erforderlich**. In diesem Gesamtkonzept kann das Gebiet zeitlich und/oder räumlich in mehrere Bauphasen unterteilt werden, wobei der maximale Wert der BMD gemittelt über das gesamte Planungsgebiet anzuwenden ist. Überschreitungen dieses Wertes in Bebauungsplänen für Teilgebiete sind zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die gemäß Bonusmodell ermittelte zulässige Baumassendichte für das Gesamtgebiet nicht überschritten wird.

Die jeweiligen Instrumente zur vertraglichen Absicherung werden seitens der Stadtgemeinde Kufstein durch Beschluss des Gemeinderates in der „Richtlinie für privatrechtliche Vereinbarungen im Rahmen der Raumordnung“ näher definiert.

(7) Gebiete ohne Festlegung von Dichtestufen

Für Gebiete, für die keine Dichtestufe festgelegt wird, gilt als Referenzwert die Bebauungsdichte bzw. Dichtestufe der bestehenden Bebauung im Umfeld = „Ist-Referenzwert BMD“

**Der Ist-Referenzwert BMD entspricht** der Baumassendichte, die aus der Baumassendichte der relevanten Bebauung im relevanten Umfeld abgeleitet wird und bezieht sich auf die Bestandssituation.

Eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Bereich von überwiegend bebauten Gebieten wird ausgehend von bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen grundsätzlich angestrebt. Dazu kann für jene Gebiete, für die konkrete Nachverdichtungsabsichten mit einer höheren Baumassendichte als jener des Ist-Referenzwert bestehen, seitens der Stadt auf Basis einer fachlichen Stellungnahme bzw. eines Gutachtens ein **„Ziel-Referenzwert BMD“** für die Baumassendichte im jeweiligen Nachverdichtungsgebiet ermittelt werden.

Für Nachverdichtungsgebiete, für die ein Ziel-Referenzwert zur Baumassendichte ermittelt wurde, sind Bebauungspläne zu erstellen und der Ziel-Referenzwert als höchstzulässige Baumassendichte zu bestimmen.

Die Festlegung des Ziel-Referenzwertes erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen und möglichen Auswirkungen auf die technische sowie soziale Infrastruktur und beinhaltet eine **Umsetzung der drei Qualitätskriterien** (Bonusmodell), wie sie in Abs. 6 unter a) Verwendung von ökologischen Baustoffen, b) Förderung der Qualitätsverbesserung des Standortes sowie d) Förderung eines architektonisch qualitätvollen Orts- und Straßenbildes festgelegt wurden.

Können diese Qualitätskriterien nicht entsprechend sichergestellt werden, erfolgt eine Reduktion des Ziel-Referenzwertes zur Baumassendichte um jeweils **7,5 %** je nicht erreichtem Kriterium im Rahmen der Festlegung der höchstzulässigen Baumassendichte im Bebauungsplanung.

- (8) Bei einer Erhöhung der Baumassendichte aufgrund der Realisierung eines Bonuskriteriums oder mehrerer Bonuskriterien im Sinne der Absätze 6 und 7, womit zusätzliche bzw. neue Nutzflächen für Wohnen geschaffen werden, ist hinsichtlich der gesamten Wohnnutzfläche leistbarer Wohnraum (leistbare Wohnungen) im Ausmaße der prozentuellen Erhöhung der Baumassendichte zur Verfügung zu stellen bzw. zu überlassen.

Für den Fall, dass bereits im Zuge einer Neu- bzw. Umwidmung von Grundflächen in Bauland im Sinne der §§ 37 bis 40 TROG 2016 leistbarer Wohnraum im vorgenannten Umfang zur Verfügung zu stellen bzw. zu überlassen war, gilt Abs. 8 erster Absatz nicht.

Abs. 8 erster Absatz gilt auch nicht bei einer Nachverdichtung, sofern die Nachverdichtung ausschließlich dazu dienen soll, Wohnraum für die engere Familie des Bauwerbers (d.h. Ehegatte bzw. eingetragener Partner, Verwandte in gerader Linie) nachweislich für deren eigene Zwecke zur Verfügung zu stellen (womit insbesondere eine Vermietung bzw. ein Verkauf dieses Wohnraumes an Außenstehende bzw. Dritte ausgeschlossen ist).

Im Falle von gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen in Streulage ist ein dem Landschafts- und Stadtbild verträglicher Wert, der den allgemeinen Grundsätzen und Zielen des § 2 und des TROG entspricht, anzustreben.

Für gewerblich-industrielle Gebiete sowie Gebiete für öffentliche Nutzung oder Sondernutzung wie sie im Entwicklungsplan ausgewiesen wurden, sind keine Festlegungen zur Dichtestufe getroffen worden (D-). Die Festlegung einer entsprechenden Bebauungsdichte erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung, wenn für diese Gebiete im Entwicklungsplan die Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen (B!) festgelegt wurde.

#### (9) Bebauungsregeln

Für Gebiete mit Bebauungsregel Nr. 1 wird die Dichtestufe 1 und damit BMD 1,0 bis 1,59 vorgegeben.

Für das Gebiet mit Bebauungsregel Nr. 2 wird die Dichtestufe 2 und damit BMD 1,60 - 2,29 festgelegt.

Das in Abs. 6 Ausgeführte (Art und Weise der Ermittlung der BMD, zulässige Überschreitungen der festgelegten Dichtestufen bei Realisierung und Aufrechterhaltung von Qualitätskriterien – Bonusmodell sowie Absicherung durch geeignete privatrechtliche Vereinbarungen zur Umsetzung des ÖROK) gilt sinngemäß auch für Gebiete mit Bauungsregeln und ist nur durch Erlassung eines Bebauungsplanes möglich.

In Bezug auf die Überschreitung gemäß Bonusmodell besteht jedoch kein Rechtsanspruch.

Die jeweiligen Instrumente zur vertraglichen Absicherung werden seitens der Stadtgemeinde Kufstein durch Beschluss des Gemeinderates in der Richtlinie „Privatrechtliche Vereinbarungen im Rahmen der Raumordnung“ näher definiert.

- (10) In jenen Siedlungsbereichen, die an die Grenzen der Nachbargemeinde heranreichen, ist auf die jeweilige Entwicklung bzw. bestehende Bebauungsstruktur der Nachbargemeinde Bedacht zu nehmen.

## § 5

### **Wirtschaftliche Entwicklung**

- (1) Die Sicherstellung von Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt Kufstein basiert auf folgenden Grundsätzen:
- a. Bodensparende Nutzung des für betriebliche Nutzung gewidmeten Baulandes und hier vor allem der vorhandenen Baulandreserven in den entsprechenden Widmungskategorien sowie der Entwicklungsflächen mit den Nutzungsvorgaben gewerblich industriell, gewerblich gemischte Nutzung.

- b. Nachnutzung und Umstrukturierung von Flächen, die über eine hohe Eignung für betriebliche Nutzung verfügen (z.B. Bereich Bahnhof – Nachnutzung seitens der ÖBB für den Bahnbetrieb nicht mehr genutzter bzw. erforderlicher Flächen und Objekte) und Anpassung bzw. Optimierung der Erschließung dieser Flächen. Für gegebenenfalls notwendige Änderungen des Flächenwidmungsplanes sind konkrete Nutzungskonzepte (Masterplan), die auch detaillierte Angaben zur geplanten Nutzung, Bebauung (Baumassen, Bauhöhen, Baufluchten) sowie Gestaltung und verkehrstechnische Erschließung des Gebietes beinhalten, erforderlich.
  - c. Reaktivierung und Nutzung von leerstehenden Betriebsgebäuden auf bereits entsprechend gewidmeten und geeigneten Flächen.
  - d. Vorrangige Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen in der Kernzone für Einkaufszentren gem. Raumordnungsprogramm oder im Nahbereich bestehender privater und öffentlicher Dienstleistungs- sowie Bildungs- und Versorgungsangebote. Erhalt der multifunktionalen Nutzung des Zentrumsbereichs und der Bereiche mit struktureller Verflechtung zum Zentrum.
- (2) Der im Entwicklungsplan festgelegte Standort mit gewerblicher Nutzung im Bereich Weissach /Eibergstraße ist für eine gewerblich-industrielle Ansiedlung bzw. Standortverlegung von regional bedeutsamen Betrieben zu sichern und mit entsprechenden Maßnahmen vor Nutzungskonflikten mit dem Standortumfeld zu bewahren.
- (3) Bei der Ausweisung von Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohngebieten vermieden werden. Zu diesem Zweck sind zwischen bereits bestehenden Gewerbegebieten sowie Sonderflächen für Nutzungen mit zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt (Luft, Lärm) und Wohngebieten ausreichend breite Grünflächen im Sinne von Abstandsflächen vorzusehen bzw. Einschränkungen in Bezug auf die Widmungskategorie festzulegen sowie die Vorgaben gemäß § 8 Behördliche Maßnahmen zu berücksichtigen.
- (4) Die Neuerrichtung von Handelsbetrieben soll überwiegend innerhalb der Kernzone gemäß Raumordnungsprogramm erfolgen (ausgenommen Einkaufszentren mit Betriebstyp B).
- Bei Handelsbetrieben, bei denen sich die Nutzung auf das Erdgeschoß beschränkt, sollten weitere Geschoße für die Wohnnutzung bzw. für Dienstleistungsbetriebe - unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen und Anforderungen - errichtet und genutzt werden und dies durch entsprechende Widmung in verschiedenen Teilfestlegungen sichergestellt werden.
- (5) Handelsbetriebe mit mehr als > 300 m<sup>2</sup> Kundenfläche, die unter dem Schwellwert gemäß Anlage zum TROG 2011 (< 800 m<sup>2</sup> für Betriebstyp A und 1.500 m<sup>2</sup> bei Betriebstyp B) liegen, dürfen nicht auf Entwicklungsflächen für gewerblich-industrielle Nutzung neu errichtet werden.
- (6) Bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet darf nicht für die Neuansiedlung von Handelsbetrieben > 300 m<sup>2</sup> Kundenfläche in Sonderfläche Handelsbetrieb bzw. Sonderfläche Einkaufszentrum umgewidmet werden.
- (7) Die Erweiterung bestehender Handelsbetriebe und eine gegebenenfalls erforderliche Änderung bzw. Anpassung der Widmungskategorie (Widmung Sonderfläche Handelsbetrieb oder Sonderfläche Einkaufszentrum) darf nur dann erfolgen, wenn die Anforderungen gemäß Tiroler

Einkaufszentrenprogramm sowie die Vorgaben gemäß § 48a in ausreichendem Maße plausibel und schriftlich nachgewiesen werden können.

- (8) Innerhalb der Kernzone ist eine Intensivierung der Nutzung der Erdgeschoße für Handels- und Dienstleistungsnutzungen anzustreben.
- (9) Im Bereich des städtebaulichen Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebietes Kaserne soll die Erweiterung der Kernzone für Einkaufszentren um eine Bautiefe entlang der Salurner Straße im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Standortes geprüft werden, um eine entsprechende Nutzung für Handel (EKZ Typ A) im Zusammenhang mit Kleingewerbe und Dienstleistung ermöglichen zu können.
- (10) Tourismusbetriebe, die außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes liegen und bereits über eine entsprechende Sonderflächenwidmung verfügen, sind in ihrem Bestand zu sichern bzw. in der Definition der Sonderfläche zu konkretisieren. Erweiterungen der Sonderfläche sind nur möglich, soweit dies für betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungen notwendig ist und die Ziele der örtlichen Raumordnung dem nicht entgegen stehen. Sinngemäß gilt diese Bestimmung auch für rechtmäßig bestehende Tourismusbetriebe im Freiland.
- (11) Innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes ist im Zuge der Flächenwidmung zu prüfen, ob Anpassungen der Widmungskategorien aufgrund der bestehenden Nutzung und angestrebten Absicherung dieser Nutzung erforderlich sind – z.B. bei Tourismusbetrieben mit mehr als 40 Betten.
- (12) Landwirtschaftliche Betriebe sind als Teil der Landwirtschaft und damit in enger Verbindung mit den landwirtschaftlichen Freihalteflächen zu sehen. Für landwirtschaftliche Betriebe, die derzeit als Freiland gewidmet sind, gelten die entsprechenden Bestimmungen in § 3.

## § 6

### **Verkehrsmaßnahmen**

- (1) Die Stadt Kufstein strebt eine Stabilisierung des Kfz-Verkehrsaufkommens an. Die Verkehrsstärken auf den Landesstraßen (B und L) und den Gemeinde-Sammelstraßen sollen bezogen auf das Jahr 2012 im Durchschnitt nicht zunehmen.
- (2) Das hochrangige Straßennetz wird nicht erweitert. Es besteht aus den klassifizierten Straßenzügen, wie sie im Verkehrsgutachten 2009 festgelegt wurden (Hauptstraßen, Sammelstraßen).
- (3) Die verkehrliche Wirkung einer Innbrücke als Voraussetzung für eine Kfz-Sperre auf der Bahnhofsbrücke wird untersucht. Die Errichtung einer neuen Innbrücke zur Entlastung der Bahnhofsbrücke ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Stadtzentrum nicht durch Neuverkehr mehrbelastet wird. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Optimierung des Verkehrssystems und zur Minimierung des Verkehrs im Stadtzentrum zu prüfen.
- (4) Gemeinsam mit den umliegenden Gemeinden wird eine direkte Anbindung der Langkampferer Straße an die Anschlussstelle Kufstein Süd geprüft und im Planungsverband Kufstein und Umgebung beraten sowie abgestimmt.
- (5) Im Sinne einer flächensparenden Erschließung für den ruhenden Verkehr wird seitens der Stadt eine Stellplatzverordnung in Verbindung mit einer Überprüfung bzw. Änderung der Tiefgaragenverordnung erarbeitet.

Folgende Ziele sind als Grundlage für die Erarbeitung der Stellplatzverordnung maßgeblich und sollen entsprechend den rechtlichen Grundlagen mit entsprechenden Maßnahmen abgesichert werden:

- a. Neue Kfz Stellplätze im Stadtzentrum werden nur mehr in Tiefgaragen untergebracht (Überarbeitung Abgrenzung Tiefgaragenverordnung).
  - b. Konkretisierung eines Stellplatzschlüssels je Wohneinheit - ev. abgestufter Schlüssel je nach Lage des Gebietes und Vorgaben zur Anzahl (Anteil) der Stellplätze, die in Tiefgaragen errichtet werden müssen. Berücksichtigung Anzahl und Lage der Besucherparkplätze.
  - c. Private Kfz Stellplätze und Besucherstellplätze sollen nicht auf öffentlichem Gut errichtet werden.
  - d. Qualitätsstandards für die Errichtung von Fahrradabstellplätzen, die barrierefrei erreichbar, verschließbar und direkt im Nahbereich der Wohnungseingänge gelegen sind.
- (6) Erstellung von Mobilitätsmanagementkonzepten mit standortbezogenen Maßnahmen und insbesondere Festlegung von Maßnahmen in Bezug auf den ruhenden Verkehr sowie Maßnahmen zur Verbesserung des modal split (z.B. Anzahl und Situierung von Fahrradabstellplätzen bzw. Anbindung an Radwege). In Betrieben, Schulen und größeren Verwaltungseinheiten initiiert die Stadt Mobilitätsmanagementkonzepte.
- (7) Entlang der Hauptstraßen gemäß Straßentypisierung [vgl. Verkehrskonzept 2009 Tiefenthaler - im Wesentlichen die Landesstraßen B und L Salurner Straße, Schubertstraße... und einige Ergänzungen v.a. im Zentrumsbereich] sind bei Neu- und Umbauten folgende Ziele, die eine bessere Verträglichkeit des KFZ Verkehrs bewirken, im Zuge von Detailplanungen gemäß den entsprechenden rechtlichen Möglichkeiten in den jeweiligen Verfahren zu berücksichtigen. Nachstehende Ziele und Maßnahmen gelten als Empfehlung dafür:
- a. Festlegung von entsprechenden Straßenquerschnitten unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer wie z.B. verkehrssichere Benützung für RadfahrerInnen und attraktive, begrünte und ausreichend dimensionierte Seitenräume.
  - b. Verbesserung der Querbarkeit der Straße und Reduktion der Geschwindigkeit.
  - c. Verbesserung der städtebaulichen Qualität durch entsprechende Situierung von Stellplätzen und Freiflächen (z.B. auf der der Straße abgewandten Seite).
- (8) Der Radverkehrsanteil am Alltagsverkehr soll deutlich gesteigert werden. Das bestehende Grüne Netz für RadfahrerInnen (derzeit sechs Routen) wird auf Basis eines umfassenden Radverkehrskonzeptes weiter optimiert und für die Zwecke des Alltagsverkehrs ausgebaut (z.B. radfahrerInnenfreundliche Gestaltung des Stadtzentrums z.B. durch Shared-Space-Lösungen und attraktive Abstellanlagen).
- (9) Im Bereich Bahnhof wird eine klare Trennung der Zubringerverkehre angestrebt:
- a. Park+Ride-Plätze werden westlich der Bahn angeordnet, die übrigen Verkehrsmittel direkt beim Aufnahmegebäude.
  - b. Der bestehende Fußgängersteg wird attraktiviert und für Radfahrer nutzbar gemacht.

- (10) Zur Sicherstellung der Planungen der ÖBB Infra für die Entwicklung einer Zufahrtsstrecke Nord für die Brennerachse sowie einer leistungsfähigen Anbindung an das deutsche Schienennetz soll nach Vorliegen konkreter Trassenplanungsräume bzw. entsprechender Trassengenehmigungen (Bescheid) diese in den Entwicklungsplan übernommen und als Bundesplanung kenntlich gemacht werden, um eine Freihaltung des Trassenverlaufes vor zweckfremden Nutzungen bzw. Bauten sicherstellen zu können.

## § 7

### **Sonstige Infrastruktur**

- (1) Technische Infrastruktur: Grundsätzlich ist der Hauptsiedlungsraum mit technischer Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Energie- und Wärmeversorgung) gut erschlossen und versorgt.

In den Außenbereichen (bestehende landwirtschaftliche Betriebe im Freiland sowie Sonderflächen außerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes) bestehen zum Teil Defizite [Abgrenzung dieser Räume siehe Bestandsaufnahme - Umweltzustand]. Die Erweiterung von Sonderflächen sowie die Neuausweisung von Sonderflächen sind daher im Einzelfall zu prüfen und einer raumordnungsfachlichen Gesamtabwägung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit zu unterziehen.

- (2) Soziale Infrastruktur und Bildung: Entsprechend der Bestandsanalysen ist die Bevölkerung im Stadtgebiet weitestgehend gut versorgt. Ein Großteil der Bevölkerung lebt im fußläufigen Einzugsbereich zu bestehenden Angeboten z.B. der Kinderbetreuung und Pflichtschulen, unterversorgt sind die Siedlungsansätze im Bereich Thierberg.

Ergänzungsbedarf sowie Vorsorge für Flächen mit öffentlicher Nutzung für z.B. Kindergarten, Schule, Betreuungsangebote sind vor allem dort erforderlich, wo, durch Nutzungsänderungen und Umstrukturierung von Flächen, neue Wohnstandorte geschaffen werden, die derzeit nicht ausreichend versorgt sind (z.B. Nachnutzung Kasernenareal).

Dort wo bereits Angebote zur sozialen Infrastruktur bestehen und Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne von Baulandreserven gegeben sind, soll ein Entwicklungsspielraum für künftige Angebotsergänzungen bzw. Erweiterungen erhalten werden, um so auch den sich ändernden Anforderungen im Zusammenhang mit sich ändernden demographischen Verhältnissen, Betreuungs- sowie Bildungs- und Ausbildungserfordernissen Rechnung tragen zu können.

Durch Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf (z.B. auf stadteigenen Flächen) sowie Sonderflächen (z.B.: Fachhochschule) kann dieses Ziel im FWP umgesetzt werden.

- (3) Kulturelle Einrichtungen, die über die Versorgung des unmittelbaren Gebietes hinausgehen, können durch Umwidmung von bestehenden Baulandflächen und Ausweisung von Sonderflächen z.B. zur Nachnutzung von bestehenden Bauten ermöglicht werden. Der jeweilige Standort ist im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes auf seine Eignung für die jeweilige Nutzung zu prüfen und mit entsprechender Festlegung des Verwendungszweckes zu konkretisieren.

- (4) Freizeit- und Sportanlagen: Neben den bestehenden Sport- und Freizeitanlagen im Bereich der Kufstein Arena ist die Stadt nunmehr Eigentümerin der ehemaligen Sportanlagen im Bereich Kaserne. Eine entsprechende Nutzung sowie Errichtung von baulichen Anlagen und

Nebenanlagen (z.B. Parkplätze) sowie Widmung als Sonderfläche Sport – und Freizeitanlagen, Sonderfläche Parkplatz u.a. ist hier vorgesehen.

- (5) Gesundheit: Die Flächen im unmittelbaren Nahbereich des Bezirkskrankenhauses sollen langfristig für mögliche Erweiterungen des Krankenhauses sowie Ausbildungsangebote vor zweckfremden Nutzungen freigehalten werden.

## **§ 8**

### **Behördliche Maßnahmen**

- (1) Zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieser Verordnung neu zu erlassen oder der bestehende Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gemäß TROG 2011 und zu den Festlegungen des fortgeschriebenen örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist (§ 31 a Abs. (2) TORG 2011).
- (2) Entsprechend der Zähler zur Legende des Entwicklungsplanes sind die in den nachstehend angeführten Bereichen festgelegten Vorgaben bei der Flächenwidmung und bei der Erstellung von Bebauungsplänen sowie Bauverfahren zu berücksichtigen.

#### **Zähler 1: Baulandreserven für vorwiegend Wohnnutzung innerhalb des geschlossenen Stadtgebietes:**

Diese Baulandreserven befinden sich im Anschluss bzw. innerhalb von bereits bestehendem Bauland bzw. bebauten Gebieten. Die entsprechenden Dichte- und Nutzungsvorgaben bzw. Vorgaben zu Nutzungsänderungen gemäß Entwicklungsplan sind ebenso wie die umgebenden Strukturen in den Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Zähler 2: Baulandreserven für vorwiegend Wohnnutzung innerhalb des geschlossenen Stadtgebietes mit besonderer Bedeutung in Bezug auf Natur und/oder Umwelt**

In diesen Gebieten bestehen zum Teil erhaltenswerte Strukturen der Kultur- und Naturlandschaft (z.B. Streuobstwiesen, Uferbegleitgehölze, Gehölze in Hangbereichen), die bei der Situierung von neuen Baukörpern entsprechend berücksichtigt bzw. erhalten bleiben sollen.

Dort, wo derzeit bereits erhöhte Umweltbelastungen auf das Gebiet (z.B. durch Schienen- oder Straßenlärm) bestehen oder die Nutzung der angrenzenden Flächen (z.B. Sonderflächen für Sport- und Freizeitanlagen, gewerbliche Nutzung, Einkaufszentren, landwirtschaftliche Nutzung) erhöhte Belastungen erwarten lassen, ist durch aktive bzw. passive Maßnahmen des Immissionsschutzes die Vermeidung bzw. Verminderung von Konflikten und Beeinträchtigungen vor allem für die Wohnqualität sicherzustellen und falls erforderlich im Rahmen von Bebauungsplänen (z.B. Festlegung absolute Baugrenzlinie) abzusichern.

#### **Zähler 3: Baulandreserven für vorwiegend Wohnnutzung am Stadtrand mit Bedeutung für das Stadt und Landschaftsbild**

Im Zuge der Bebauung dieser Baulandreserven ist auf eine möglichst gute Verzahnung zwischen Siedlungsrand und Übergang in den Freiraum zu achten. Dazu zählen z.B. eine entsprechende Gliederung der Baukörper sowie Gestaltung der Außenräume. Für diese Bereiche wurde daher die Dichtestufe 1 festgelegt.

#### **Zähler 4: Entwicklungsflächen für vorwiegend Wohnnutzung innerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes**

Diese Gebiete befinden sich im Anschluss bzw. innerhalb von bereits gewidmetem Bauland. Im Falle des Erfordernisses eines Bebauungsplanes ist auf den Erhalt der Wohnqualität (z.B. Besonnung, Durchlässigkeit des Gesamtgebiets) sowie Einbindung in bestehende Strukturen und Anbindung an bestehende Erschließungsstrukturen Bedacht zu nehmen und entsprechend durch Bestimmungen im Bebauungsplan sicherzustellen.

#### **Zähler 5: Entwicklungsflächen für vorwiegend Wohnnutzung innerhalb des geschlossenen Stadtgebietes mit besonderer Bedeutung in Bezug auf Natur und/oder Umwelt:**

Dort, wo derzeit bereits erhöhte Umweltbelastungen auf das Gebiet (z.B. durch Schienen- oder Straßenlärm) bestehen oder die Nutzung der angrenzenden Flächen (z.B. Sonderflächen für Sport- und Freizeitanlagen, gewerbliche Nutzung, Einkaufszentren, landwirtschaftliche Nutzung) erhöhte Belastungen erwarten lassen, ist durch aktive bzw. passive Maßnahmen des Immissionsschutzes die Vermeidung bzw. Verminderung von Konflikten und Beeinträchtigungen vor allem für die Wohnqualität sicherzustellen und falls erforderlich im Rahmen der Flächenwidmung (z.B. Widmung Sonderfläche Grünfläche) sowie von Bebauungsplänen abzusichern.

Bei der Widmung als Bauland sind gegebene hochwertige Strukturelemente der Kultur- und Naturlandschaft zu berücksichtigen (z.B. Widmung Sonderfläche Grünfläche für markante Streuobstwiesen und Gehölzbestände) sowie im Rahmen der Bebauungsplanung sicherzustellen.

#### **Zähler 6: Entwicklungsflächen für vorwiegend Wohnnutzung am Stadtrand mit Bedeutung für das Stadt – und Landschaftsbild**

Im Zuge der Bebauung dieser Entwicklungsflächen ist auf eine möglichst gute Verzahnung zwischen Siedlungsrand und Übergang in den Freiraum zu achten. Dazu zählen z.B. eine entsprechende Gliederung der Baukörper sowie Gestaltung der Außenräume. Für diese Bereiche wurde daher die Dichtestufe 1 bzw. 2 gemäß Entwicklungsplan festgelegt.

#### **Zähler 7: Siedlungsgebiete außerhalb des geschlossenen Stadtgebietes**

In diesen Siedlungsgebieten ist im Zuge der Flächenwidmung ein Auffüllen und Abrunden innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen sowie naturräumlichen Grenzen (z.B. Wald, FA Flächen) möglich. Überschreitungen der Siedlungsgrenzen sind nur im Ausmaß, wie sie in § 4 Abs. (4) des ÖROK bestimmt sind, möglich.

Im Bereich Morsbach wurde im Entwicklungsplan ein Gebiet mit Baulandumlegung festgelegt. Diese soll eine Bebaubarkeit der Flächen unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungseinschränkungen (110 kV Leitung) sowie Erschließungssituation innerhalb der Siedlungsgrenzen ermöglichen.

#### **Zähler 8: Siedlungsansatz in Streulage**

Bestehende Siedlungsansätze in Streulage beziehen sich auf bereits ausgewiesenes Wohnbauland, in denen noch einzelne Baulandreserven gegeben sind sowie auf kleinsträumige Entwicklungsflächen. Eine Erweiterung des Baulandes über die im Entwicklungsplan festgelegten maximalen Siedlungsgrenzen ist hier nicht zulässig.

#### **Zähler 9: Städtebauliches Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiet Kasernenareal**

Die Nachnutzung des Kasernenareals ermöglicht grundsätzlich die Schaffung von Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsangeboten in zentrumsnaher Lage mit hoher Qualität. Im Zusammenhang mit der Wohn- sowie Handels- und Dienstleistungsnutzung sind an diesem Standort folgende Standortanforderungen im Zuge der Flächenwidmung sowie Bebauungsplanung zu berücksichtigen:

- Öffentlich zugängliche Freianlagen zur Erholungsnutzung und Durchwegungen – Anbindung an die umgebenden Strukturen (Fuß- Radwege).
- Halböffentliche und private Freiräume zur Sicherung der Qualität der Wohnungen.
- Soziale Infrastruktur in Verbindung mit der standortbezogenen Wohn- bzw. Dienstleistungsnutzung.

Um eine nachhaltige, integrierte Entwicklung des Umstrukturierungsgebietes sicherstellen zu können, ist als Grundlage für eine Änderung der Flächenwidmung sowie Erstellung eines Bebauungsplanes ein städtebauliches Konzept (Nutzung, Erschließung, Baumasse und Situierung Baukörper) für das gesamte Gebiet erforderlich. Dies gilt insbesondere auch für eine schrittweise Umsetzung bzw. Änderung von Teilflächen innerhalb des Umstrukturierungsgebietes. Für das für eine Bebauung vorgesehene Gebiet wurde im Verordnungsplan die Festlegung „Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung“ [B!] getroffen.

Die Nutzung des Standortes hat zeitlich gestaffelt in einem Realisierungszeitraum von gesamt ca. 15 Jahren zu erfolgen, um eine sozial verträgliche Einbindung in bestehende Strukturen zu ermöglichen.

Im Planungszeitraum der Fortschreibung des ÖROK von 10 Jahren dürfen im Bereich der Flächen im privaten Grundbesitz (Flächen für Wohnnutzung sowie Handel und Dienstleistung) max. 60% der möglichen Baumasse für Wohnen realisiert werden.

Als durchschnittliche Dichte wird für die für überwiegend Wohnnutzung vorgesehene Teilfläche die Dichtestufe 3 (BMD 2,30 – 2,89) vorgegeben. Diese kann innerhalb des Standortes variieren und muss im Zuge der Bebauungsplanung für einzelne Teilgebiete konkretisiert werden. Das in § 4 Abs. 6 Ausgeführte (Art und Weise der Ermittlung der Baumassendichte, zulässige Überschreitungen der festgelegten Dichtestufen bei Realisierung und Aufrechterhaltung von Kriterien – Bonusmodell, kein Rechtsanspruch auf Überschreitung der höchstzulässigen BMD) gilt sinngemäß.

Für die Teilfläche entlang der Salurner Straße, für die „Mischnutzung“ (Handel, Wohnen, Dienstleistung, Kleingewerbe) festgelegt wurde, wird keine Dichtestufe festgelegt. Diese wird aufbauend auf das zu erstellende städtebauliche Konzept für den gesamten Standort im Zuge der Bebauungsplanung (B!) konkretisiert.

Jener Bereich, der derzeit durch Bäume und Gehölze (nordöstliche Teilfläche) bestockt ist, ist als letzte Bauetappe zu realisieren. Zwischenzeitlich soll dieser Bereich für die Öffentlichkeit frei zugänglich sein und als innerstädtische Park- und Freifläche genutzt werden können.

Für Teilflächen des ehemaligen Kasernenareals (Flächen im Eigentum der Stadt) ist die Nutzung für Sport- und Freizeitanlagen sowie die Sicherung eines neuen Standortes für soziale Infrastruktur, „öffentliche Nutzung“ (z.B. Kindergarten, Schule) vorgesehen.

Im Flächenwidmungsplan sind daher die entsprechenden Baulandwidmungen bzw. Sonderflächenwidmungen sowie Widmungen mit Teilfestlegungen vorzusehen.

Für den Bereich entlang der Salurner Straße (Tiroler Straße) wird eine Mischnutzung (Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kleingewerbe) angestrebt. Gegebenenfalls kann für die Ansiedlung von Handelsbetrieben (Betriebstyp A) die Erweiterung der bestehenden Kernzone für Einkaufszentren (Verordnung des Landes) geprüft werden.

Die äußere und innere Erschließung des Standortes hat so zu erfolgen, dass zusätzliche Belastungen z.B. durch Lärm für den Standort und die Standortumgebung möglichst gering gehalten werden können. Ein entsprechendes Verkehrs- bzw. Mobilitätskonzept ist im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes vorzulegen.

Grundsätzlich gelten die Ziele betreffend die Aufwertung der Straßenräume und Verbesserung der städtebaulichen Qualität im Bereich der Hauptstraßen gemäß § 6 Abs. (7) dieser Verordnung [Empfehlung: keine Stellplätze zwischen Straße und Gebäude entlang der Salurner Straße / B171 Tiroler Straße. Diese sollten grundsätzlich in Tiefgaragen und/oder auf der, der Straße abgewandten Seite untergebracht werden].

Abbiegespuren und Zufahrten sind grundsätzlich auf eigenem Grund vorzusehen. Die Vorgaben des Landesstraßenbaus nach einer richtungsgebundenen Aus- und Einfahrt (keine Linksabbiegemöglichkeit von der B 171) sind zu berücksichtigen. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen und Knoten (Kreisverkehre) muss weiterhin gegeben sein und entsprechend nachgewiesen werden.

Für jene Bereiche, für die zusätzliche Belastungen durch z.B. Lärm zu erwarten sind, sind für die Erstellung des Bebauungsplanes entsprechende Gutachten mit Maßnahmenvorschlägen zur Minimierung der Auswirkungen als Grundlage zu erstellen und berücksichtigen. Die im Südosten anschließende betriebliche Nutzung (Riedel Glas) ist im Zuge der Flächenwidmungsplanung bzw. Bebauungsplanung durch gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz sicherzustellen. Ebenso sind die entsprechenden Nachweise betreffend Altlasten sowie Grundwasserschutz im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung zu liefern (vgl. Umweltbericht).

#### **Zähler 10: Überwiegend bebaute Gebiete mit einheitlicher Bebauungsstruktur**

Festlegung von Bebauungsregeln bzw. Verpflichtung zur Bebauungsplanung (z.B. Südtiroler Siedlung) zur Absicherung der bestehenden Strukturen bzw. maßvollen Nachverdichtung entsprechend der im Ordnungsplan festgelegten Dichtestufen und Vorgaben zum Erhalt bestehender Grünflächenanteile.

#### **Zähler 11: Entwicklungsfläche Eibergstraße für gewerblich – industrielle Nutzung mit besonderer Bedeutung in Bezug auf Natur und Umwelt**

Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung nördlich des Standortes Richtung Süden mit Bedachtnahme auf die Wohnbebauung westlich der Weißache sowie der Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere die Freihaltung eines mindestens 5 m breiten Uferschutzbereiches vor Bebauung. Weiters gelten für diese Entwicklungsfläche die Bestimmungen aus § 5 Abs. 2 und 5 (keine Ansiedlung bzw. Ausweisung von Bauland für Handelsbetriebe > 300m<sup>2</sup> bzw. EKZ auf dieser Entwicklungsfläche)

#### **Zähler 12: Baulandreserven für vorwiegend gewerblich – industrielle Nutzung im Bereich Zell nördlich des Bahnhofes**

Absicherung der Möglichkeiten für eine gewerblich-industrielle Nutzung der bestehenden Baulandreserven für Betriebe entsprechend der bestehenden Verkehrserschließung und Lagegunst im Nahbereich des Bahnhofes.

**Zähler 13: Baulandreserven sowie Entwicklungsflächen für vorwiegend gewerblich-gemischte Nutzung:**

Diese Baulandreserven bzw. Entwicklungsflächen befinden sich im Anschluss bzw. innerhalb von bereits bestehendem Bauland bzw. bebauten Gebieten. Die entsprechenden Dichte- und Nutzungsvorgaben bzw. Vorgaben zu Nutzungsänderungen gemäß Entwicklungsplan sind ebenso wie die umgebenden Strukturen in den Bauverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

**Zähler 14: Entwicklungsfläche im Bereich Kufstein Süd (Weissach / Eibergstraße) für gewerblich-gemischte Nutzung am Stadtrand mit Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild**

Im Zuge der Bebauung dieser Entwicklungsflächen ist auf eine möglichst gute Verzahnung zwischen Siedlungsrand und Übergang in den Freiraum zu achten. Dazu zählen z.B. eine entsprechende Gliederung der Baukörper sowie Gestaltung der Außenräume und Freiräume.

**Zähler 15: Baulandreserve im Bereich Sparchen für gewerblich-gemischte Nutzung (Oskar Pirol Straße) mit besonderer Bedeutung in Bezug auf Natur und/oder Umwelt**

Ausgehend von der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist im Zuge der weiteren Bebauung der Baulandreserven bei der Situierung der Baukörper auf den Erhalt wertgebender Freiraumstrukturen und Elemente der Stadtökologie zu achten und durch entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan entsprechend der rechtlichen Möglichkeiten abzusichern.

**Zähler 16: Entwicklungsfläche für Sondernutzung Einkaufszentrum (EKZ) im Bereich Wildbichlerstraße**

Aufbauend auf die bestehende Verkehrserschließung und Nutzungs- sowie Bebauungsstrukturen (überwiegend Handel) im Nahbereich der Entwicklungsfläche ist für Einkaufszentren die Ausweisung von Sonderflächen EKZ für den Betriebstyp B einer detaillierten Prüfung zugänglich. Es ist jedoch der entsprechende Nachweis in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der B 175 im Zuge der Widmung als Sonderfläche EKZ zu führen (Verkehrsgutachten).

**Zähler 17: Sport- und Freizeitanlagen**

Widmung von entsprechenden Sonderflächen unter Berücksichtigung der Emissionen der Nutzung als Sportanlage unter Angabe des Nutzungszwecks – vor allem für die ebenso erforderlichen Verkehrsanlagen (Parkplätze...).

**Zähler 18: Absicherung Bestand und Erweiterung Öffentliche Nutzung Friedhof**

Der ausgewiesene Bereich dient der langfristigen Absicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Friedhof. Dafür ist eine Vorbehaltsfläche gemäß § 52 im Flächenwidmungsplan vorzusehen.

**Zähler 19: Absicherung Bestand und Erweiterung Öffentliche Nutzung Krankenhaus**

Der ausgewiesene Bereich dient ausschließlich der Widmung von Flächen für das Krankenhaus Kufstein und den damit verbundenen Nutzungen, wie z.B. Gesundheits- und Krankenpflegeschule, Parkdecks u.a. Dafür ist eine Widmung ausschließlich im Sinne von Sonderflächen nach § 43 TROG 2011 vorzunehmen.

**Zähler 20: Absicherung Bestand und Erweiterung Angebote Fachhochschule**

Widmung von entsprechenden Sonderflächen für Angebote im Zusammenhang mit der Fachhochschule Kufstein – wie z.B. Studentenheim, Ausbildungsstätten und Labors u.a. sowie ausbildungsbedingtem Wohnen.

#### **Zähler 21: Bestehendes Flüssiggaslager**

Der ausgewiesene Bereich dient der Widmungsmöglichkeit entsprechend dem derzeitigen Bestand. Widmungen im Sinne der Bestimmungen des § 39 Abs. (3) TROG 2011 sind unter den dort genannten Bestimmungen zulässig.

#### **Zähler 22: Bereich für Infrastruktureinrichtungen wie Fernwärme, Abfallbeseitigung, Recycling, Stromerzeugung und Lagerräume**

Diese Bereiche dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen für eine Widmung herangezogen werden bzw. sind folgende Maßnahmen zu setzen:

- Die verkehrsmäßige Erschließung ist derart sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Innpromenade durch den Kfz Verkehr ausgeschlossen werden kann.
- Im Falle von Neu- oder Zubauten ist für den gesamten Planungsbereich ein Bebauungsplan zu erstellen, der neben den Erfordernissen des TROG die ordnungsgemäße Erschließung im oben angeführten Sinn absichert.
- Ein entsprechendes Einvernehmen mit dem Naturschutz ist bei der Neuerrichtung von Bauten herzustellen.

#### **Zähler 23: Entwicklungsfläche für Sondernutzung Gärtnerei im Bereich Oskar-Pirlo-Straße unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen (geplante bzw. bestehende Wohnnutzung)**

Die Flächen sollen für den hier bereits bestehenden Gartenbau-Betrieb gesichert werden. Dafür ist eine Widmung ausschließlich im Sinne von Sonderflächen nach § 43 TROG 2011 vorzunehmen.

#### **Zähler 24: Bauland im Bereich Weißachstraße für gewerblich-industrielle Nutzung (Riedel Glas) unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen (geplante bzw. bestehende Wohnnutzung)**

Der Bereich ist derzeit als Gewerbe- und Industriegebiet inkl. Chemische Industrie gewidmet. Grundsätzlich soll die Nutzung durch den bestehenden Betrieb weiterhin möglich sein, jedoch keine Nutzungsänderung ermöglicht werden. Im Zuge der Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplanes ist daher die Spezifizierung der zulässigen bzw. nicht zulässigen Arten von Betrieben auf die Glasindustrie anzupassen.

#### **Zähler 25: Entwicklungsfläche Wildbichlerstraße für gewerblich – industrielle Nutzung**

Absicherung der Möglichkeiten für eine gewerbliche-industrielle Nutzung für Betriebe entsprechend der bestehenden Verkehrserschließung und Lagegunst im Nahbereich der A12 Inntalautobahn. Für das Gebiet besteht die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes (B!) im Zuge dessen auch die Konkretisierung der zulässigen maximalen Baumassendichte erfolgt.

#### **Zähler 26: Bauland für die Errichtung von gefördertem Wohnbau**

Diese Flächen sollen für die Errichtung von geförderten Wohnbauten gesichert werden. Zur Sicherung und Mobilisierung dieser Flächen ist der Abschluss von privatrechtlichen Verträgen sowie gegebenenfalls Ausweisung als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau gemäß § 52a TROG 2011 im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung zu prüfen. Für das Gebiet besteht die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes (B!) im Zuge dessen auch die Konkretisierung der zulässigen maximalen Baumassendichte erfolgt.

## § 9

### Stadt – und Ortsbildschutz

- (1) Das Straßen- und Ortsbild ist unter besonderer Bedachtnahme auf die charakteristischen ortsbildprägenden Merkmale zu erhalten. Zu diesem Zweck können örtliche Bauvorschriften im Sinne des § 20 TBO 2011 erlassen werden, diese gelten insbesondere für den Bereich der Schutzzone gemäß dem Tiroler Stadt- und Ortsbildschutzgesetz (Unterer und Oberer Stadtplatz – Kernbereich, Hans Reisch Straße und Kinkstraße bis Maderspergerstraße – Randbereich).
- (2) Bei der Erneuerung alter Bausubstanz sind die Interessen des Ortsbildschutzes ebenfalls zu bewahren.

## § 10

### Privatrechtliche Maßnahmen

- (1) Zuzufolge des § 33 Abs. 1 TROG 2016 haben die Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes anzustreben.

Die Gemeinden können zuzufolge des § 33 Abs. 2 TROG 2016 zum Zwecke der Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung (§ 27 Abs. 2 TROG 2016, unter anderem das Schaffen leistbaren Wohnraumes, die Verhinderung der Hortung von Bauland sowie die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung) mit Grundeigentümern Vereinbarungen abschließen (sog. Raumordnungsverträge).

Das örtliche Raumordnungskonzept zielt - unter anderem - ebenso auf die Schaffung leistbaren Wohnraumes bzw. auf die Realisierung eines hochwertigen Wohnumfeldes ab.

Die Ziele der örtlichen Raumordnung sowie die Ziele und Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes sollen nun mittels der Vertragsraumordnung erreicht werden.

Raumordnungsverträge können die Verpflichtung eines Grundeigentümers vorsehen, seine Grundfläche einer bestimmten Verwendung zuzuführen (Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist, Zurverfügungstellung leistbaren Wohnraumes, Realisierung der im örtlichen Raumordnungskonzept bzw. in dem dazu beschlossenen Kriterienkatalog näher umschriebenen sog. Qualitätskriterien; sog. Verwendungsverträge), sowie bestimmten Personen (Gemeinden, Tiroler Bodenfonds, gemeinnützige Bauvereinigungen) zu bestimmten Zwecken (geförderter Wohnbau, Schaffung leistbarer Wohnungen, usw.) zu überlassen (sog. Überlassungsverträge).

Überlassungsverträge zur Schaffung geförderter Wohnungen bzw. leistbarer Wohnungen haben - falls die Stadtgemeinde Kufstein nicht auf einen Verwendungsvertrag zurück greift - unter anderem bei einer Neu- bzw. Umwidmung von Grundflächen in Bauland im Sinne der §§ 37 bis 40 TROG 2016 (Wohngebiet, Gewerbe- und Industriegebiet bzw. Mischgebiet) ein- und demselben Grundeigentümers ab einem Gesamtflächenausmaß von 2.000 m<sup>2</sup> zur Anwendung zu gelangen (auch wenn die betreffenden Neu- bzw. Umwidmungen in zeitlichem Abstand bzw. in getrennten Verfahren innerhalb von 5 Jahren erfolgen).

Grundeigentümer, deren Grundstücke sich in einer vergleichbaren räumlichen Lage befinden, sind beim Abschluss der Raumordnungsverträge gleich zu behandeln (§ 33 Abs. 2 TROG 2016).

Die Einhaltung der Raumordnungsverträge ist auf geeignete Weise sicherzustellen (§ 33 Abs. 4 TROG 2016).

- (2) Der Abschluss eines Raumordnungsvertrages mit dem Grundeigentümer begründet keinen Anspruch auf eine Umwidmung bzw. auf Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes. Die rechtswirksame Umwidmung bzw. die rechtswirksame Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes stellen aufschiebende Bedingungen des Raumordnungsvertrages dar. Die Umwidmung bzw. die Erlassung des betreffenden Bebauungsplanes sind somit nicht Gegenstand der Raumordnungsverträge.
- (3) Der Gemeinderat hat Richtlinien für privatrechtliche Vereinbarungen im Rahmen der Raumordnung zu erlassen, welchen der nähere Inhalt der Raumordnungsverträge zu entnehmen ist.

## § 11

### Schlussbestimmungen

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 68 TROG 2011 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachungfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein:

Der Bürgermeister:

Mag. Martin Krumschnabel



