

**Verordnung des Gemeinderates
der Gemeinde Nikolsdorf vom 27.04.2021,
mit der das örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird**

Auf Grund der §§ 29 Abs. 1 und 2, 31 und 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBL. Nr. 116/2020, in Verbindung mit § 3 der Verordnung der Landesregierung über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird verordnet:

§ 1

Allgemeines

- 1) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- 2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach Ablauf von 10 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat die Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- 3) Der Konzeptplan im Maßstab 1:5000 samt textlichen Erläuterungen (Stempelbeschreibung) bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne der Bestandserhebung, die naturkundefachliche Bestandsaufnahme und der Textteil, der Erläuterungsbericht und der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- 4) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt in der Gemeinde während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 2

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

- 1) Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

a. Allgemeines

Die bisherige zentralörtliche Funktion der Gemeinde Nikolsdorf ist zu stärken. Folgende Funktionen sind schwerpunktmäßig anzustreben:

- Nikolsdorf als Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort
- Nikolsdorf als Schul- und Sportstandort
- Nikolsdorf als Kulturstandort und
- Nikolsdorf als Wohnort

b. Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Im Planungszeitraum wird eine maßvolle Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis maximal 1.000 Einwohner und max. 400 Haushalte angestrebt. Angestrebt wird dabei die Bereitstellung von günstigen Wohnungen und Wohngrundstücken für die Gemeindebevölkerung zu einem sozial verträglichen, angemessenen Bodenpreis (ca. 0,25ha/Jahr).

c. Wirtschaftliche Entwicklung

Neben der Ansiedlung von umweltverträglichen Unternehmen und Unternehmen mit gehobener, qualifizierter Struktur (ca. 0,45ha/Jahr) ist auch die Erhaltung der ortsansässigen Klein- und Mittelbetriebe anzustreben. Im Süden der Gemeinde, in der Schattseite, direkt an das Abbaugelände der Nachbargemeinde Lavant anschließend, wird ein regionales Gewerbegebiet für den Planungsverband PV 36 angestrebt. Voraussetzung ist jedoch ein naturkundefachlich positives Monitoring-Ergebnis (3 Jahre).

d. Verkehr

Die Vermeidung unnötigen motorisierten Verkehrs wird angestrebt. Zu diesem Zweck ist nach Möglichkeit der öffentliche Verkehr zu fördern, sowie eine Verbesserung des siedlungsinternen Erschließungsnetzes und eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegenetzes anzustreben.

e. Land- und Forstwirtschaft

Die Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft stellt ein wesentliches Ziel der Gemeinde dar. Dazu sind die existenzsichernden Grundflächen möglichst zusammenhängend als Wirtschaftsflächen zu erhalten und die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe nach Möglichkeit zu fördern und zu unterstützen.

f. Natur und Umwelt

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen wird die Bewahrung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes angestrebt. Die Sicherung eines intakten Naturhaushaltes dient vor allem der Erhaltung der Wohnfunktion und der Verbesserung der Lebensqualität der Gemeinde. Dabei ist insbesondere auf die Umsetzung der in der naturkundlichen Bestandsaufnahme vorgesehenen Maßnahmen zu achten.

g. Orts- und Landschaftsbild

Insgesamt ist die Erhaltung und Verbesserung des Landschaftsbildes ein wesentliches Ziel. Vor allem für Gebiete mit gewerblicher Nutzung ist eine allgemeine Verbesserung des Erscheinungsbildes durch entsprechende Grün- bzw. Freiraumgestaltung anzustreben.

Wichtig ist auch, dass die erkennbaren Siedlungsgrenzen bzw. Dorfrandsituationen nicht überschritten werden und eine gezielte Verdichtung nach innen zu einem kompakten und geschlossenen Ortsbild beiträgt.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- 1) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Konzeptplan mit FL bezeichneten Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 sowie § 42 und §§ 42a und 42b TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen sind in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen insbesondere folgende Widmungen zulässig:
 - a. Sonderflächenwidmungen nach § 44 und 46 TROG 2016 für die Errichtung von Hofstellen und Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und bestehenden Hofstellen und
 - b. Sonderflächenwidmungen nach § 47 TROG 2016 für die Errichtung von sonstigen land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden.
- 2) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Verordnungsplan mit FF bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 sowie § 42 und §§ 42a und 42b TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind insbesondere Sonderflächenwidmungen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der forstwirtschaftlichen Nutzung, der Jagd Ausübung oder der Wildhege dienen, zulässig.
- 3) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sind die im Entwicklungsplan mit FÖ bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 sowie § 42 und §§ 42a und 42b TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.

- 4) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Entwicklungsplan mit FA bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 sowie § 42 und §§ 42a und 42b TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.
- 5) Außerhalb der Baulandabgrenzungen und außerhalb jener Bereich, die mit FL, FA, FF und FÖ bezeichnet sind („weiße Flächen“) ist lediglich die Widmung von Sonderflächen zulässig, sofern die betreffenden Flächen für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweisen und auch sonst kein Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 TROG 2016 vorliegt.
- 6) Sofern sich kein sonstiger Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 TROG 2016 ergibt, sind in den FL, FA, FF und FÖ bezeichneten Flächen zusätzlich zu den nach den Absätzen 1, 2, 3, 4 und 5 zulässigen Widmungen bzw. abweichend von den darin enthaltenen Verboten, geringfügige Baulandarrondierungen gem. § 4 Abs. 2 dritter Satz dieser Verordnung zulässig.
- 7) Bei künftigen Planungsmaßnahmen ist auf die Erhaltung der Hecken und Lesesteinriegel bzw. Lesesteinmauern im Bereich der landwirtschaftlich, ökologisch und für das Landschaftsbild wertvollen Flächen Bedacht zu nehmen.
- 8) Für bestehende Betriebe ist es zulässig, die Baulandgrenzen zu überschreiten und Sonderflächen- oder Baulandwidmungen in Freihalteflächen durchzuführen. Dies ist zulässig, wenn
 - a. alternative Standorte nachweislich geprüft und nicht möglich sind,
 - b. der Standort im unmittelbaren Bereich liegt (räumliches Naheverhältnis),
 - c. die Fläche außerhalb der Baulandgrenze bzw. innerhalb der Freihaltefläche auf das unbedingt erforderliche Ausmaß beschränkt wird und
 - d. in der Planung auf das jeweilige Freihalteziel Rücksicht genommen und die Beeinträchtigung dessen minimiert wird.
- 9) Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) ist in den mit FL, FA, FF und FÖ bezeichneten Flächen lediglich die Widmung von Sonderflächen zulässig. Dabei sind die Interessen der örtlichen Raumordnung, wie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die möglichste Vermeidung der Beeinträchtigung von angrenzenden Liegenschaften zu beachten.

§ 4

Siedlungsentwicklung

- 1) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die bereits gewidmeten, unbebauten Flächen heranzuziehen. Weiters sind vorrangig innerörtlich gelegene, mit geringem Infrastrukturaufwand erschließbare Flächen für die Bebauung heranzuziehen. Für etwaige verloren gehende Biototypen (Streuobstwiesen u. ä.) sind aus naturkundefachlicher Sicht geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Des Weiteren sind auch geeignete Vorbehaltsflächen für den geförderten (sozialen) Wohnbau im Ausmaß von rd. 16.800 m² vorgesehen.
- 2) Für jede darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind bei Bedarf die im Entwicklungsplan dargestellten Eignungsbereiche nach Maßgabe der angeführten Fristigkeiten und unter Berücksichtigung der jeweils angestrebten Hauptnutzung sowie der jeweiligen Dichtefestlegungen heranzuziehen. Bei der Widmung von Bauland, Vorbehaltsflächen und im anschließenden Bereich zulässigen Sonderflächen dürfen die im Entwicklungsplan dargestellten absoluten Siedlungsgrenzen grundsätzlich nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind geringfügige Bauland-, Vorbehalts- oder Sonderflächenwidmungen, sofern diese notwendig sind, um für einen Bauplatz entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen eine einheitliche Widmung festzulegen und das Grundstück an der absoluten Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. In diesem Fall ist durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die absolute Siedlungsgrenze durch Gebäude, Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen nicht überschritten wird.
- 3) Ein Vorgriff auf eine spätere Zeitzone darf nur dann erfolgen, wenn Flächen einer früheren Zeitzone nicht zur Verfügung stehen bzw. der individuelle Bedarf hier nicht befriedigt werden kann, mit der vorgezogenen Widmung für die Gemeinde keine unverhältnismäßigen zusätzlichen Kosten verursacht werden und die vorgezogene Widmung auch im übrigen einer geordneten Gesamtentwicklung des betreffenden Gebietes im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.
- 4) Für Gebiete, für die im Zähler keine Festlegung zur Dichtestufe getroffen wurde erfolgt die Festlegung der Baudichte im Rahmen der Bebauungsplanung, wenn im Verordnungsplan eine Bebauungsplanpflicht (B!) festgelegt wurde. Wurde keine Verpflichtung zur Erstellung von Bebauungsplänen festgelegt, gilt als Referenzwert für die Baudichte die Baudichte des Baubestandes sowie der Baustruktur im Umfeld.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- 1) Bei der Widmung von Flächen zum Zweck der Wirtschaft gilt § 4 Abs. 2 ohne Einschränkung sinngemäß.
- 2) Die Ansiedlung neuer Betriebe ist vor allem unter dem Aspekt der Schaffung zusätzlicher qualifizierter Arbeitsplätze sowie der Umweltverträglichkeit zu prüfen.
- 3) Bei der Ausweisung von Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung ist allfälligen Nutzungskonflikten, etwa durch die Ausweisung von Pufferflächen zwischen den für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereichen und den anschließenden Wohngebieten oder etwa durch Beschränkung auf emissionsarme Betriebe (Zonierung) im Übergangsbereich zur Wohnnutzung zu begegnen.
- 4) Sonderflächenwidmungen zur Errichtung von Aussiedlerhöfen dürfen nur im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete erfolgen.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

Zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird der Neu- bzw. Ausbau der vorhandenen Verkehrswege angestrebt.

§ 7

Entwicklung der sonstigen Infrastruktur

Bei Siedlungsneubauten sowie deren verkehrsmäßigen Erschließung ist eine geordnete Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer anzustreben. Auch bei den übrigen im Ortsgebiet bestehenden Erschließungswegen wird als Maßnahme des Siedlungswasserbaues, insbesondere nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten, eine verbesserte Ableitung, Versickerung oder Retention der dort anfallenden Oberflächenwässer angestrebt.

§ 8

Besondere behördliche Maßnahmen

- 1) Der Flächenwidmungsplan ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechend anzupassen.
- 2) Bei der Anpassung des Flächenwidmungsplanes gem. Abs. 1 ist insbesondere Folgendes zu beachten:
 - a. Bebaute und gewidmete Baulandgrundstücke sind als Bauland zu belassen, sofern im Konzept nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist.
 - b. Unbebaute, jedoch bereits gewidmete Baulandgrundstücke sind als Bauland zu belassen, sofern im Konzept nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist. Unbebaute und noch nicht gewidmete Grundstücke sind nur dann als Bauland zu widmen, wenn kein Widerspruch zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes gegeben ist und die Bedingungen laut Zählererläuterung entsprechend erfüllt werden (z 0).
 - c. Sämtliche im Entwicklungsplan und Erläuterungsbericht als Rückwidmungsfläche ausgewiesenen Bereiche sind als Freiland zu widmen.

§ 9

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Zur Absicherung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes bildet der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern eine wichtige Rolle. Der Abschluss derartiger Vereinbarungen (Sicherung von Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche Zwecke, Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist und dergleichen) ist daher möglichst anzustreben.

§ 10

Inkrafttreten

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gem. § 66 TROG 2016 mit Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.