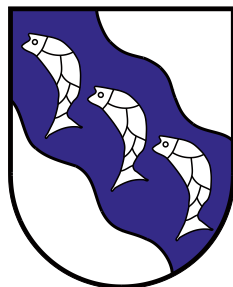


# Örtliches Raumordnungskonzept **BACH**

## 1. Fortschreibung



## Verordnung

<p>AUFLAGE DES ENTWURFES gem. § 63 TROG 2016 vom ..... bis ..... DER BÜRGERMEISTER</p>	<p>GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG</p>
<p>DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS vom ..... zugrunde gelegen DER BÜRGERMEISTER</p>	
<p>KUNDMACHUNG gem. § 66 TROG 2016 vom ..... bis ..... DER BÜRGERMEISTER</p>	



Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde BACH  
vom ....., mit der die

**1. Fortschreibung des  
ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES**  
erlassen wird

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und 2, des § 31 und des § 31c des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 - TROG 2016, LGBl. Nr. 51/2020, wird verordnet:

**1. ABSCHNITT**

**Allgemeines**

**§ 1**

**Geltungsbereich**

- (1) Das Örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach jeweils längstens 10 Jahren ist es fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- (2) Das Örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (3) Die zeichnerische Darstellung der Inhalte des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt in den Ordnungsplänen 1 und 2 (Übersicht). Die Ordnungspläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung, während die Planzeichenerklärung einen Anhang zur Verordnung darstellt. Die Pläne und der Textteil der Bestandserhebung, der Erläuterungsbericht und der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt in der Gemeinde während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

**2. ABSCHNITT**

**Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung**

**§ 2**

**Allgemeine Aufgaben und Ziele**

Im Sinne der Ziele der Örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde die folgenden grundsätzlichen Festlegungen getroffen:

(1) BEVÖLKERUNG

- a) Bis zum Ende des Planungszeitraumes wird von einer Bevölkerungsgröße von ca. 685 Einwohnern und einer Haushaltsanzahl von ca. 275 ausgegangen.
- b) Es ist das Ziel der Gemeinde, dass die Bacher auch in Zukunft die Möglichkeit haben, in Bach zu leben (wohnen, arbeiten, erholen, etc.). Aber auch alle jene Personen, deren Lebensmittelpunkt im Lechtal liegt, sollen in Bach eine Wohnmöglichkeit haben.

(2) SIEDLUNGSENTWICKLUNG:

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Bach ist neben den zentralen Siedlungsbereichen im Nahbereich der B 198 Lechtalstraße vor allem durch einige Weiler geprägt. Die Gemeinde Bach strebt die Verdichtung der zentralen Siedlungsbereiche und die Erhaltung der Weiler an.

(3) WIRTSCHAFT

- a) Die Gemeinde bekennt sich zur gewachsenen Durchmischung von Wohn- und Wirtschaftsnutzung und strebt eine möglichst konfliktfreie Weiterentwicklung dieser dörflichen Strukturen an. Eine Entwicklung in Richtung einer reinen Wohngemeinde wird nicht angestrebt.
- b) Die Gemeinde Bach sieht im Tourismus einen der wesentlichen Wirtschaftsfaktoren für die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Dabei steht aufgrund der Lage und der naturräumlichen Voraussetzungen verstärkt eine Orientierung in Richtung „naturnaher Erholungstourismus“ im Mittelpunkt. Bereits bestehende Einrichtungen im Bereich der Freizeitinfrastruktur sollen jedoch als Ergänzung des touristischen Angebotes verbessert werden, womit auch sinnvolle Erweiterungen des Schigebietes Jöchelspitze unterstützt werden.
- c) Als einen wesentlichen Punkt im Hinblick auf die verstärkte Orientierung in Richtung „naturnaher Erholungstourismus“ sieht die Gemeinde den Naturpark Tiroler Lech.
- d) Als Ergänzung zu den bestehenden Beherbergungseinrichtungen strebt die Gemeinde die Ansiedlung eines Campingplatzes an.
- e) Die Gemeinde bekennt sich zur Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und unterstützt die Erhaltung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe.
- f) Neben der verstärkten Orientierung in Richtung naturnaher Erholungstourismus sieht die Gemeinde auch im Bereich des produzierenden und Dienstleistungsgewerbes ein wesentliches wirtschaftliches Standbein und strebt die Erhaltung

von bestehenden Betrieben sowie die Neuansiedlung von umwelt- und raumverträglichen Betrieben an.

(4) FREIRAUM

Die bestehenden Freiräume stellen das natürliche Potential des Tourismus dar. Die Gemeinde strebt die Erhaltung und kontrollierte Nutzung der bestehenden Kultur- und Naturlandschaft an.

(5) VERKEHR

Die Gemeinde strebt die Anbindung an den regionalen Radwanderweg an.

(6) INFRASTRUKTUR

Die Gemeinde strebt eine ausreichende Nahversorgung an und unterstützt sowohl bestehende Betriebe als auch die Ansiedlung von neuen Betrieben, die eine Ergänzung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion bringen.

### § 3

#### Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen sind die im Verordnungsplan 1 als landwirtschaftliche Freihalteflächen (FL) ausgewiesenen Bereiche von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Sofern sonst kein Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gem. § 27 TROG 2016 besteht, werden insbesondere folgende Widmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen:
  - a) Sonderflächenwidmungen nach § 44 und 46 TROG 2016 für die Errichtung von Hofstellen und damit im Verbund stehenden Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofstellen,
  - b) Sonderflächenwidmungen nach § 47 TROG 2016 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden.
- (2) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die in den Verordnungsplänen 1 und 2 als forstliche Freihalteflächen (FF) ausgewiesenen Bereiche von einer dem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Als mit dem Freihalteziel vereinbar werden insbesondere Sonderflächenwidmungen für die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen angesehen, die für die ordnungsgemäße Jagd- und Forstwirtschaft benötigt werden sowie Sonderflächen für verkehrsinfrastrukturelle Maßnahmen (z. B. Parkplätze für Wanderer, etc.).
- (3) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Verordnungsplan 1 ausgewiesenen landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) von einer

diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig sind die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.

- (4) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die in den Ordnungsplänen 1 und 2 als ökologisch wertvolle Freihalteflächen (FÖ) ausgewiesenen Bereiche von einer diesen Freihaltezielen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig sind die im Freiland gem. § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.
- (5) Im Hinblick auf den Schutz und die Erhaltung der bereits genutzten bzw. künftig notwendigen Erholungsräume sind die im Ordnungsplan 1 als Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung (FE) ausgewiesenen Bereiche von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig sind die nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.
- (6) In den sonstigen Flächen, d. h. außerhalb der baulichen Entwicklungsbereiche (vgl. § 4 Abs. 4) und außerhalb der verschiedenen Freihalteflächen (FL, FF, FA, FÖ und FE) gem. Abs. 1 bis 5 ist lediglich die Widmung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen gem. § 52 Abs. 1 TROG 2016 zulässig, sofern sich für die betreffende Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst ergibt.
- (7) In den Freihalteflächen gemäß Abs. 1 bis 5 und in den sonstigen Flächen gemäß Abs. 6 sind abweichend von den ansonsten bestehenden Beschränkungen Baulandwidmungen, Vorbehaltsflächenwidmungen und in den betreffenden Bereichen nicht vorgesehene Sonderflächenwidmungen insoweit zulässig, als es sich um Widmungen nach § 4 Abs. 3 entlang der maximalen Siedlungsgrenzen und Siedlungsränder handelt.

## § 4

### Siedlungsentwicklung

- (1) Für das Ausmaß des im Planungszeitraum erforderlichen Baulandes für den Wohnbedarf der Bevölkerung und die Zwecke der Wirtschaft wird ein Wert von ca. 2,8 ha ermittelt.
- (2) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die bereits gewidmeten, unbebauten Flächen heranzuziehen. Weiters sind vorrangig innerörtlich gelegene, mit geringem Infrastrukturkostenaufwand erschließbare Flächen für die Bebauung vorzusehen.
- (3) Für jede darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind bei einem konkreten Bedarf an der konzeptgemäßen Verwendung die im Ordnungsplan 1 dargestellten Eignungsbereiche nach Maßgabe der jeweils angegebenen Hauptnutzungen und unter Berücksichtigung der angeführten Fristigkeiten so-

wie der jeweiligen Dichtefestlegungen heranzuziehen. Dabei dürfen die im Verordnungsplan 1 dargestellten maximalen Siedlungsgrenzen durch Bauland-, Vorbehaltsflächen oder in den angrenzenden Bereichen nicht vorgesehene Sonderflächenwidmungen grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Widmungen zur Schaffung eines Bauplatzes im baurechtlichen Sinn, sofern das Grundstück an der maximalen Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. In diesem Fall ist durch Festlegungen im Bebauungsplan und zwar insbesondere durch Setzung von Baugrenzlinien eine Bauführung vor der maximalen Siedlungsgrenze auszuschließen. Die im Verordnungsplan 1 vorgesehenen Siedlungsränder stellen Grenzsäume dar, die durch Bauland- oder im anschließenden Bereich grundsätzlich nicht vorgesehene Vorbehalts- oder Sonderflächen überschritten werden dürfen, soweit dadurch außerhalb des Siedlungsrandes keine eigenständige Bautiefe eröffnet wird und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.

- (4) Die Widmung von Bauland darf unter Maßgabe von Abs. 3 ausschließlich in den von maximalen Siedlungsgrenzen und Siedlungsrändern umfassten Bereichen erfolgen (bauliche Entwicklungsbereiche).
- (5) Die künftige Siedlungsentwicklung auf öffentlichen Grundflächen hat durch bodensparende Bauformen zu erfolgen. Dies ist durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan sicherzustellen.
- (6) Im Bereich der privaten Grundflächen werden bodensparende Bauformen angestrebt. Dies ist im Rahmen der Bebauungsplanung durch geeignete Maßnahmen zu ermöglichen.
- (7) 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.
- (8) Für die einzelnen Bereiche werden hinsichtlich der Siedlungsentwicklung folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:
  - a) Die Ortsteile Bach und Oberstockach stellen Siedlungsschwerpunkte mit einer Durchmischung insbesondere von Wohnnutzung und betrieblicher Nutzung mit Landwirtschaften sowie von Infrastruktureinrichtungen auf. Durch die künftige bauliche Entwicklung ist diese gewachsene Struktur zu erhalten und weiterzuentwickeln, wobei auf eine weitestgehende Vermeidung von gegenseitigen Störungen zu achten ist.
  - b) Eine bauliche Entwicklung in den Bereichen Kraichen, Unterwinkel, Unterstockach, Schönau und Sulzlach ist vor allem im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich. Darüber hinaus ist

eine bauliche Entwicklung zur Deckung des konkreten Baulandbedarfes insbesondere der aus dem jeweiligen Weiler/Ortsteil stammenden Bevölkerung möglich.

- c) Eine bauliche Entwicklung im Bereich Klapp ist insbesondere zur Erhaltung und Verbesserung der bestehenden Sondernutzung als Erholungseinrichtung mit Beherbergung sowie im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung der Landwirtschaft im Rahmen entsprechender Sonderflächen zulässig.
- d) Eine bauliche Entwicklung im Bereich Oberwinkel ist ausschließlich im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung im Nahbereich des Weilers in Form von landwirtschaftlichen Sonderflächen möglich.
- e) Eine bauliche Entwicklung im Bereich Seesumpf ist insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich. Darüber hinaus ist eine bauliche Entwicklung zur Deckung des konkreten Baulandbedarfes insbesondere der Bevölkerung aus dem Weiler möglich.
- f) Eine bauliche Entwicklung im Ortsteil Benglerwald ist insbesondere für touristische Zwecke zulässig.
- g) Eine bauliche Entwicklung im Bereich Schwarzer Brunnen ist ausschließlich für gewerbliche Zwecke zulässig. Als Voraussetzung für eine Umwidmung in Bauland oder Sonderfläche und eine nachfolgende bauliche Entwicklung bedarf es einer positiven Beurteilung durch die Abteilung Umweltschutz (alte Mülldeponie - Altlasten). Weiters müssen positive Stellungnahmen hinsichtlich der Bedrohung durch Naturgefahren (Hochwasser, Wildbäche, Lawinen, Steinschlag) und seitens der Landesstraßenverwaltung vorliegen. Im Hinblick auf eine sinnvolle und bodensparende Nutzbarkeit des Bereiches ist als Voraussetzung für die bauliche Entwicklung weiters ein den gesamten Bereich umfassendes Erschließungs- und Parzellierungskonzept erforderlich.
- h) Als öffentliche Siedlungsgebiete mit bodensparenden Bauformen sind die entsprechenden Bereiche in Oberstockach und Kraichen heranzuziehen.

## § 5

### Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Bei Baulandwidmungen für wirtschaftliche Zwecke gilt § 4 Abs. 3 sinngemäß.
- (2) Im Hinblick auf die Stärkung des Tourismus ist die Ausweisung von Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe innerhalb der baulichen Entwicklungsbereiche möglich.
- (3) Zur Verbesserung des touristischen Angebotes im Winter unterstützt die Gemeinde Maßnahmen zur Attraktivierung des Schigebietes Jöchelspitze.

- (4) Die Widmung von Sonderflächen zur Errichtung von Einkaufszentren ist in der Gemeinde Bach nicht zulässig.
- (5) Zur Ansiedlung von raum- und umweltverträglichen Gewerbebetrieben sind vorzugsweise die im Ordnungsplan 1 dafür ausgewiesenen Bereiche heranzuziehen.
- (6) Die Errichtung von Hofstellen außerhalb der baulichen Entwicklungsbereiche ist nur im Nahbereich der Siedlungen bzw. bestehender Hofstellen zulässig.

## § 6

### Verkehrsmaßnahmen

- (1) Für die künftige Siedlungsentwicklung werden hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:
  - a) Die Neuerschließung von Baulandbereichen hat grundsätzlich durch öffentliche Straßen und Wege zu erfolgen. Wenn es die Sachlage ermöglicht, ist eine private verkehrsmäßige Erschließung maximal bis zur zweiten Bautiefe zulässig.
  - b) Bei Baulanderschließungen ist eine schleifenförmige Wegführung anzustreben. Sollte dies nicht möglich sein, ist jedenfalls ein LKW-fähiger Umkehrplatz vorzusehen.
- (2) Im Planungszeitraum wird, gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit den zuständigen Dienststellen des Bundes oder Landes, zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse die Durchführung folgender Maßnahmen angestrebt:
  - a) Zur Verbesserung der Sicherheit von Fußgängern sind im Bereich Bach Gehbe-  
reiche für Fußgänger zu errichten.
  - b) Die im Ordnungsplan 1 mit Vk01 und Vk02 bezeichneten Straßen in Unter-  
bach und Oberstockach sind auf das bestehende bzw. zu erwartende Ver-  
kehrsaufkommen auszubauen, wobei eine Breite von überwiegend 4,5 m an-  
gestrebt wird.
  - c) Für die Errichtung von Parkplätzen sind die im Ordnungsplan 1 eingetragenen  
Standorte P01 (Oberbach), P02 (Benglerwald), P03 (Oberbach), P04  
(Oberstockach) und P05 (östlich von Unterbach) heranzuziehen.
  - d) Für den im Ordnungsplan 1 mit Vf01 gekennzeichneten Bereich in Ober-  
stockach wird entlang der Landesstraße die Errichtung eines Gehsteigs ange-  
strebt.



## § 7 Behördliche Maßnahmen

- (1) Zur Umsetzung der Festlegungen der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist innerhalb von zwei Jahren nach seinem Inkrafttreten der Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und zu den Festlegungen in der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.
- (2) Bei der künftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die im Verordnungsplan und die in der eine Anlage zu dieser Verordnung bildenden Planzeichenerklärung für die bauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile und Weiler getroffenen Festlegungen maßgebend.
- (3) Für die künftige Änderung des Flächenwidmungsplanes gelten insbesondere folgende Festlegungen:
  - e) Derzeit gewidmete Bauland- bzw. Sonderflächen dürfen unter Beachtung der im Konzept für den betreffenden Bereich getroffenen Festlegungen hinsichtlich der Hauptnutzung wiederum als Bauland bzw. Sonderfläche gewidmet werden, sofern im Örtlichen Raumordnungskonzept nichts anderes bestimmt ist.
  - f) Bauliche Entwicklungsbereiche der Zeitzone z0 dürfen erst bei einem konkreten Bedarf, bei Erfüllung der im jeweiligen Entwicklungsstempel angeführten Voraussetzungen und unter Beachtung der übrigen Festlegungen des Konzeptes als Bauland bzw. Sonderfläche gewidmet werden.
  - g) Bauliche Entwicklungsbereiche der Zeitzone z1 dürfen bei gegebenem Bedarf einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Für jene Bereiche der Zeitzone z1, die noch im Freiland liegen, darf die Widmung als Bauland bzw. Sonderfläche erst bei Vorliegen eines konkreten Bedarf und unter Beachtung der übrigen Festlegungen des Konzeptes erfolgen.
  - h) Bauliche Entwicklungsbereiche der Zeitzone zV dürfen erst dann einer baulichen Entwicklung zugeführt werden, wenn die im jeweiligen Entwicklungsstempel angeführten Voraussetzungen und die übrigen Festlegungen des Konzeptes für den jeweiligen Bereich erfüllt sind.
  - i) Die Widmungsfestlegung für Schipisten hat entsprechend der wirklichen Nutzung bzw. der für den Schibetrieb benötigten Flächen zu erfolgen. Alle nicht mehr benötigten, bisher als Sonderfläche Schipiste gewidmeten Flächen sind einer Widmung als Freiland gem. § 41 Abs. 1 TROG 2016 zuzuführen.
- (4) Bei der Erstellung von Bebauungsplänen, mit denen bodensparende Bauformen ermöglicht bzw. festgelegt werden, ist besonderes Augenmerk auf den dörflichen Charakter der jeweiligen Ortsteile und Weiler zu legen.

## § 8 Sonstige Maßnahmen

- (1) Bei der Neuwidmung von Flächen als Bauland bzw. bei der Erlassung der Bebauungspläne ist darauf zu achten, dass eine widmungsgemäße Verwendung und zeitnahe Bebauung der betreffenden Grundstücke gewährleistet ist.
- (2) Zur Erreichung dieser Ziele, insbesondere zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen.
- (3) Da sich der Bedarf für die Errichtung von öffentlichen Siedlungsgebieten und von öffentlichen Wohnungsbauten nach dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung richtet, wird die Vergabe vorwiegend an solche Personen erfolgen.

## § 9 Schlussbestimmungen

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Zeiten zur allgemeinen Einsicht auf.
- (2) Die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes tritt gemäß § 66 Abs. 1 TROG 2016 mit dem Ablauf der Kundmachung in Kraft..