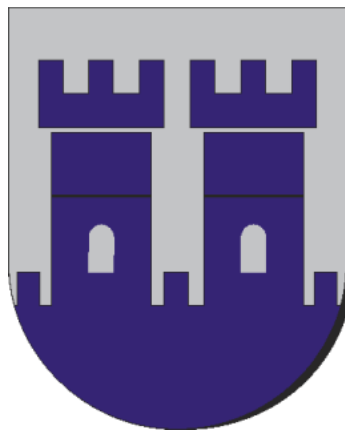


Fortschreibung Örtliches Raumordnungskonzept

Gemeinde Fließ



Erläuterungsbericht

Bearbeitung: DI Reinhard Falch
DI Brigitte Grötzl

Dezember 2015

Geschäftsführer
DI REINHARD FALCH
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und
Raumordnung

PROALP
CONSULT
Projektberatung Regional- und Ortsentwicklung
Ziviltechniker  Gesellschaft m.b.H.

A-6574 Pettneu am Arlberg
Rosannastraße 250
Tel. +43 5448 22 22 9 Fax 22 22 999
email office@proalp.at

www.proalp.at

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorwort	3
1. Bevölkerung	5
2. Siedlung.....	5
2.1. Grundsätze der Siedlungsentwicklung	6
2.1.1. Sicherstellung der raumordnerischen Maßnahmen.....	7
2.1.2. Baulandentwicklung nach Bedarf	7
2.1.3. Zeitliche Abfolge von Baulandwidmungen	7
2.1.4. Dichtefestlegungen.....	8
2.1.5. Art der baulichen Entwicklung.....	8
2.1.6. Siedlungsabgrenzungen	9
2.1.6.1. Maximale Siedlungsgrenze.....	9
2.1.6.2. Siedlungsrand	9
2.1.7. Abwasserent- und Trinkwasserversorgung	10
2.2. Siedlungsentwicklung in den einzelnen Weilern.....	10
2.2.1. Dorf, Hochgallmigg, Piller.....	11
2.2.2. Urgen Siedlung, Silberplan, Moosanger	13
2.2.3. Hinterstrengen, Karle, Putschern, Rechern, File, Raffein, Urgen Ost, Urgen West, Fassern, Brosgen, Schätzen, Spils, Bannholz, Beckenhof, Fuchsmoos, Oberpiller Infang, Neu Amerika, Taschern	14
2.2.4. Sonnenberg-Jaggelshütte	18
2.2.5. Fließerau und Gigele.....	19
2.2.6. Zoll und Nesselgarten.....	19
2.2.7. St. Georgen, Schwaighof, Aschi, Kellerle, Egg, Schnatz, Zöbele, Niedergallmigg, Loch, Runs, Gretleren, Bach, Blumenegg, Hairerhof, Puschlin .	20
2.3. Bedarfsorientierte mögliche Siedlungserweiterungen.....	21
3. Wirtschaft.....	22
3.1. Landwirtschaft	23
3.2. Produzierendes Gewerbe.....	24
3.3. Tourismus	24
3.4. Handel und Dienstleistung.....	25

4. Freiraum	25
4.1. Land- und forstwirtschaftliche Freihalteflächen	26
4.2. Ökologisch wertvolle Flächen	27
4.3. Flächen für Erholungsnutzung	28
4.4. Landschaftlich wertvolle Flächen.....	28
4.5. Sonstige Flächen	29
5. Verkehr	30
5.1. Erreichbarkeit von Ortsteilen, Weilern und Siedlungsbereichen.....	30
5.2. Ruhender Verkehr	32
6. Sonstige Infrastruktur	32
6.1. Soziale und kulturelle Infrastruktur und Erholungseinrichtungen	32
6.2. Sonderstandorte für landwirtschaftliche und gewerbliche Einrichtungen ..	33
7. Schutz des Orts- und Straßenbildes	34
8. Besondere behördliche Maßnahmen.....	34
8.1. Flächenwidmungsplan.....	34
8.2. Bebauungsplanung	35
8.3. Temporär nicht bebaubare Bereiche	35
9. Sonstige Maßnahmen und Zusammenarbeit mit anderen Planungsträgern und Dienststellen.....	39
9.1. Sicherstellung der Umsetzung von Maßnahmen im Bereich der örtlichen Raumordnung.....	39
9.2. Öffentliche Siedlungsgebiete.....	39
9.3. Zusammenarbeit mit anderen Planungsträgern und Dienststellen.....	40

Vorwort

Das aktuell gültige örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde Fließ ist am 22.03.2002 aufsichtsbehördlich genehmigt worden und am 12.04.2002 in Kraft getreten. Gemäß § 31a Abs. 2, TROG 2011 hat die Gemeinde spätestens bis zum Ablauf des zehnten Jahres nach dem In-Kraft-Treten des örtlichen Raumordnungskonzeptes dessen Fortschreibung zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen.

Grundsätzlich erfordert die räumliche Entwicklung der Gemeinde Fließ die Fortschreibung des aktuell gültigen örtlichen Raumordnungskonzeptes. Deshalb wurde mit den Vorarbeiten zur Fortschreibung bereits im November 2010 durch die Information der Gemeindeglieder mittels Postwurfsendung begonnen. Die notwendige Bestandsaufnahme und auch die Besprechungen zu den Bürgeranliegen und öffentlichen Zielsetzungen der Gemeinde wurden in der Folge durchgeführt. Die naturkundliche Bearbeitung erfolgte durch das Umweltbüro Schütz. Auf diesen Grundlagen aufbauend wurde der Entwurf zum örtlichen Raumordnungskonzept mit Verordnungsplan, Verordnungstext und Erläuterungsbericht sowie dem für die Umweltprüfung erforderlichen Umweltbericht erstellt und Stellungnahmen der betroffenen Dienststellen eingeholt. Laut den Vorgaben des Amtes der Tiroler Landesregierung – Abt. Raumordnung und Statistik sind für die beabsichtigten Änderungsbereiche Abstimmungen mit den Fachstellen Naturschutz, Bezirksforstinspektion, Baubezirksamt/Straßenverwaltung, Baubezirksamt/Wasserwirtschaft sowie Wildbach- und Lawinerverbauung zu treffen. Vor allem die Neuerlassung des Gefahrenzonenplanes für die Gemeinde Fließ verzögerte die Fertigstellung der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bis zum Sommer 2015. Daher wurde auch seitens der Tiroler Landesregierung die Verlängerung der Frist für die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes genehmigt.

Das örtliche Raumordnungskonzept stellt eine verbindliche Grundlage zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde dar. Es steht damit in der „Planungshierarchie“ der örtlichen Raumordnung an erster Stelle. Dabei bilden das Raumordnungsgesetz sowie überörtliche Raumordnungskonzepte den Rahmen für den Planungs- und Entscheidungsfindungsprozess innerhalb der Gemeinde. Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne knüpfen an die Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes an.

Das zentrale Thema bei der Erarbeitung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist eine den Raumordnungszielen entsprechende geordnete, räumliche Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse sowie deren zu erwartender Wandel in den kommenden Jahren. Wandel bedeutet eine Mischung aus Verändern und Erhalten. Welche Entwicklungen sind zu fördern, welche einzudämmen? Welche räumlichen Maßnahmen sind zu setzen? Fragen nach der künftigen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in der Gemeinde sind zu beantworten und es sind die räumlich-strukturellen Erfordernisse

für die hier zu erwartenden und angestrebten Veränderungen zu schaffen. Neben der Festlegung von Eignungsbereichen für die künftige Siedlungsentwicklung und Standorten für gewerbliche und touristische Nutzungen sind auch die damit erforderlichen Ausbauschritte beim Straßen- und Leitungsnetz und die Verbesserungsmaßnahmen bei der sozialen Infrastruktur festzulegen. Darüber hinaus sind auch Festlegungen zur Erhaltung der Kulturlandschaft und des Naturhaushaltes und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu treffen. In diesem Zusammenhang sind Freihalteflächen festzulegen, um zusammenhängende land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, ökologisch besonders wertvolle Flächen und zusammenhängende Erholungsräume auch für die Zukunft zu sichern. Dabei ist der Planungszeitraum von zehn Jahren zu beachten.

1. Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Fließ ist weitestgehend durch die positive Geburtenbilanz bestimmt, während die Wanderungsbilanz negativ ausfällt. Auf Basis der Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde (vgl. Bestandsaufnahme) wird für den Planungszeitraum von einer Bevölkerungszahl von ca. 3.000 EW und einer Haushaltszahl von rund 1.200 ausgegangen.

Da es eine klare Zielsetzung der Gemeinde ist, dass auch in Zukunft die Fließer Bevölkerung die Möglichkeit haben soll in Fließ zu leben, wird im Hinblick auf die Vorsorge von Baulandflächen für Einheimische ein Zuzug von außen in die Gemeinde nicht gefördert. Vor diesem Hintergrund ist auch die Festlegung zu sehen, dass sich die Neuwidmung von Bauland nach dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu richten hat. Für mögliche Zuwanderer stehen, wie auch für alle Einheimischen, die bestehenden Baulandreserven für Wohnsiedlungszwecke zur Verfügung.

Darüber hinaus sollen die Bewohner der einzelnen Weiler und deren Nachkommen grundsätzlich auch weiterhin nach Maßgabe der infrastrukturellen Voraussetzungen bzw. der bereits bestehenden Nutzungsstruktur in den betreffenden Weilern selbst oder Nachbarweilern wohnen können. Ein großräumiger Wohnstandortwechsel zwischen den Weilern bzw. Siedlungsschwerpunkten soll deshalb durch die festgelegten Weilerentwicklungstypen und die Ausweisung von öffentlichen Siedlungsgebieten weitgehend verhindert werden.

2. Siedlung

Die Siedlungsstruktur und damit das Landschaftsbild der Gemeinde Fließ ist vor allem durch die zahlreichen Weiler und Siedlungsbereiche geprägt. Im Zuge der Erarbeitung des Raumordnungskonzeptes wurden insgesamt 43 einzelne Ortsteile und Weiler abgegrenzt.

In den meisten Fällen stellen die einzelnen Weiler, oder auch mehrere Weiler zusammen, einen mehr oder weniger geschlossenen Siedlungsverband dar. Unter Beachtung des Zieles der örtlichen Raumordnung nach ausgewogener Anordnung und Gliederung des Baulandes im Hinblick auf die Erfordernisse des Schutzes des Landschaftsbildes, wird die Erhaltung dieser gegliederten Siedlungsstruktur angestrebt. Das bedeutet, dass einerseits das Zusammenwachsen der einzelnen Weiler bzw. das unkontrollierte Ausufern der Siedlung verhindert werden soll und andererseits Bereiche, die durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind, nicht durch andere Nutzungsformen gestört bzw. beeinträchtigt werden sollen. Ein Siedlungswachstum in den einzelnen Weilern wurde abhängig von dessen Eignung als Wohnstandort (Siedlungstypen) entweder grundsätzlich befürwortet oder einge-

schränkt. In einigen sehr kleinen Weilern ist eine weitere Siedlungsentwicklung ausschließlich im Hinblick auf landwirtschaftliche Nutzungsformen möglich.

Für Weichende aus Weilern, in denen nur mehr eine landwirtschaftliche Siedlungsentwicklung möglich ist, und für alle übrigen ortsansässigen Personen, die zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs nicht über einen bereits gewidmeten Bauplatz oder über Grundflächen in widmungsfähiger Lage verfügen, und daher auf den Kauf eines Bauplatzes angewiesen sind, stehen neben dem privaten Bodenmarkt auch noch öffentliche Siedlungsgebiete zur Verfügung. Eine zentrale Zielsetzung der Gemeinde ist dabei, dass nach Möglichkeit in allen zusammenhängenden Ortsteilen, die sich vielfach aus mehreren Weilern zusammensetzen, zumindest ein öffentliches Siedlungsgebiet zur Verfügung steht.

Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes und insbesondere zum Erhalt der landwirtschaftlich wertvollen Flächen werden bodensparende Bauformen für private Grundflächen als allgemeine Zielsetzung festgelegt, für öffentliche Siedlungsgebiete ist die bodensparende Bauweise eine Grundvoraussetzung, wobei der bauliche Charakter der jeweiligen Ortsteile zu berücksichtigen ist. Durch die verdichtete Bauweise kann sowohl das Prinzip des Bodensparens als auch das Ziel der Erhaltung und Förderung von Freiflächen innerhalb von Siedlungsbereichen miteinander vereinbart werden.

2.1. Grundsätze der Siedlungsentwicklung

Mit dem vorliegenden örtlichen Raumordnungskonzept wird dem Grundsatz der dynamischen Raumordnung entsprochen. Das bedeutet, dass in dieser Verordnung grundsätzlich für alle Bereiche, in denen künftig eine Siedlungsentwicklung ermöglicht werden soll, festgehalten wird, unter welchen Bedingungen eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden kann, sowie die Art und Weise der angestrebten Entwicklung festgelegt wird. Somit werden grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde Fließ getroffen, ohne dadurch Details zu verordnen.

Dabei werden die künftigen Entwicklungsspielräume und schwerpunktmäßigen Nutzungen im Allgemeinen für einen gesamten Weiler festgelegt. Wenn aus der jeweiligen Situation für einzelne Bereiche andere oder zusätzliche Maßnahmen als zielführender erscheinen, für den gesamten Weiler aber nicht geeignet sind, erfolgen detaillierte Festlegungen für diese einzelnen Bereiche.

Neuwidmungen von Bauland bzw. die Neuerstellung von Bebauungsplänen sind nur unter den für die einzelnen Bereiche bzw. Weiler und Ortschaften festgelegten Voraussetzungen möglich. Dabei ist die im Ordnungsplan festgelegte vorwiegende Nutzung, Dichtefestlegung und zeitliche Abfolge zu beachten.

2.1.1. Sicherstellung der raumordnerischen Maßnahmen

Ein wesentlicher Punkt zur Gewährleistung einer geordneten räumlichen Entwicklung in der Gemeinde ist die Anwendung und Umsetzung der gesetzlichen Ermächtigung im Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG), raumordnerische Maßnahmen durch privatrechtliche Verträge abzusichern und durchzusetzen. Diese Festlegung betrifft grundsätzlich das bereits bestehende als auch künftige Bauland.

Von besonderer Bedeutung ist jedoch, dass abgeschlossene privatrechtliche Vereinbarungen auch entsprechend abgesichert werden. Diesbezüglich bestehen mehrere Möglichkeiten, wie z. B. Konventionalstrafe, Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde etc.. Welche Möglichkeiten angewendet werden, ist dem konkreten Fall und den persönlichen Umständen der Vertragspartner unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit anzupassen.

2.1.2. Baulandentwicklung nach Bedarf

Ein wesentlicher Aspekt des Raumordnungskonzeptes ist der Grundsatz der bedarfsorientierten Widmung von Bauland. Durch den Nachweis des unmittelbaren Bedarfes an (vollwertigem) Bauland sollen Baulandspekulationen und –hortungen und somit künftige Baulandüberhänge in größerem Ausmaß weitgehend vermieden werden und damit dem Ziel entsprochen werden, ausreichend Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für Zwecke der Wirtschaft auch künftigen Generationen zu erhalten.

2.1.3. Zeitliche Abfolge von Baulandwidmungen

Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde wird angestrebt, dass vorrangig bereits gewidmete oder innerörtlich gelegene, mit geringem Infrastrukturkostenaufwand erschließbare Flächen für die Bebauung herangezogen werden. Für jede darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind die im Verordnungsplan dargestellten Eignungsbereiche nach Maßgabe der jeweils angegebenen Hauptnutzungen und unter Berücksichtigung der angeführten Fristen sowie der jeweiligen Dichtefestlegungen heranzuziehen. Dabei sind die im Verordnungsplan dargestellten Siedlungsabgrenzungen zu berücksichtigen.

Im Raumordnungskonzept sind zwei Zeitzonen festgelegt. In der Zeitzone 1 ist eine bauliche Entwicklung jederzeit bei gegebenem Bedarf in Form der für den jeweiligen Bereich festgelegten Nutzung im Rahmen der Siedlungsabgrenzungen möglich. Als Zeitzone 2 sind alle jene Bereiche festgelegt, die für eine bauliche Ent-

wicklung erst freigegeben werden, wenn wesentliche konkrete Voraussetzungen vorliegen, die für die jeweiligen Bereiche genau aufgeführt sind.

2.1.4. Dichtefestlegungen

Im Raumordnungskonzept werden für die baulichen Entwicklungsbereiche grundsätzlich zwei unterschiedliche Dichtezonen festgelegt. Die Festlegung der Dichtezonen ist jedenfalls in den Bebauungsplänen zu berücksichtigen und umzusetzen.

Im Bereich der Dichtezone 1 sind bodensparende Bauformen anzustreben bzw. zu ermöglichen. Diese Dichtezone ist vor allem im Bereich der privaten Grundflächen festgelegt. Das bedeutet, dass die Gemeinde im Rahmen der Bebauungsplanung auch die zur Verfügung stehenden gesetzlichen Möglichkeiten wie beispielsweise besondere Bauweisen, Baudichtefestlegungen, Baugrenzl意思en, Herabsetzung der Abstandsbestimmungen und ähnliches anwendet, um bodensparende Bauformen im Interesse der Bauwerber in Abstimmung mit den Nachbarschaftsinteressen zu ermöglichen. Dabei ist jedoch auf den Gesamtcharakter des Bereiches zu achten.

Dichtezone 2 bedeutet, dass eine bauliche Entwicklung dieser Bereiche nur unter Anwendung von bodensparenden Bauformen möglich ist. Diese Dichtefestlegung wird für öffentliche Siedlungsgebiete angewendet, einerseits im Hinblick auf einen haushälterischen Umgang mit Grund und Boden und andererseits, um möglichst vielen Personen, die nicht über einen eigenen Baugrund bzw. widmungsfähigen Grund verfügen, die Möglichkeit zu geben, ihren Baulandbedarf abzudecken.

2.1.5. Art der baulichen Entwicklung

Die Art des Baulandbedarfes (Wohnen, Landwirtschaft etc.), zu dessen Befriedigung eine bauliche Entwicklung in den jeweiligen Bereichen zulässig ist, stellt künftig das entscheidende Kriterium für die Zulässigkeit einer Baulanderweiterung dar und ist für jeden Weiler bzw. für die verschiedenen Bereiche festgelegt.

Bei der festgelegten zulässigen Art der baulichen Entwicklung handelt es sich immer, soweit nicht ausdrücklich anders festgelegt, um die besondere Berücksichtigung einer bestimmten Nutzungsart für den jeweiligen Weiler oder Bereich. Das bedeutet, dass auch andere Nutzungen zulässig sind, soweit diese nicht eine Beeinträchtigung der besonders zu berücksichtigenden Nutzung darstellen. Beispielsweise sind in den Bereichen, in denen eine landwirtschaftliche Entwicklung besonders zu berücksichtigen ist, in untergeordnetem Ausmaß auch bauliche Entwicklungen für kleine Gewerbebetriebe im Rahmen des bäuerlichen Nebenerwerbes im Allgemeinen zulässig.

2.1.6. Siedlungsabgrenzungen

Im Hinblick auf die Maßstabsebene des örtlichen Raumordnungskonzeptes und dem Grundsatz, keine parzellenscharfen Abgrenzungen zu ziehen, und die unterschiedlichen raumordnerischen Aspekte, auf denen eine Siedlungsgrenze aufbaut, ergibt sich die Notwendigkeit zwei Siedlungsabgrenzungen unterschiedlicher Ausprägung zu definieren.

2.1.6.1. Maximale Siedlungsgrenze

Die maximale Siedlungsgrenze stellt eine langfristige Entwicklungsgrenze dar. Baulanderweiterungen außerhalb der festgelegten maximalen Siedlungsgrenzen sind dabei nur zur Schaffung zweckmäßig geformter Bauplätze im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen im Hinblick auf eine einheitliche Bauplatzwidmung zulässig. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung von kleineren Gebäudeteilen oder Nebengebäuden außerhalb der maximalen Siedlungsgrenze zulässig. Diese Definition ist aufgrund der geltenden Bauplatzdefinition in § 2 Abs. 12, TBO 2011 notwendig, da ein Bauplatz eine einheitliche Widmung aufweisen muss, womit die erforderlichen Abstandsflächen nicht im Freiland liegen dürfen. Eine Bebauung, die diese Siedlungsabgrenzung wesentlich überschreitet, soll jedoch verhindert werden, da sie dort festgelegt wird, wo eine Bebauung aufgrund natürlicher Gegebenheiten wie Gefahrenbereiche, Geländesituationen oder ökologisch wertvoller Bereiche, aber auch wegen Nutzungsbeschränkungen aufgrund überörtlicher Rahmensetzungen oder Planungskompetenzen nicht ermöglicht werden soll.

Maximale Siedlungsgrenzen finden sich in Fließ in erster Linie zu Bereichen hin, die klar abgegrenzt sind und eine bauliche Entwicklung ohnehin nicht möglich ist. Dies trifft zu, wenn beispielsweise Straßen angrenzen. Auch bei den direkt angrenzenden Bereichen zum Inn werden maximale Siedlungsgrenzen festgelegt. Weitere Aspekte für maximale Siedlungsgrenzen sind direkt anschließende ökologisch wertvolle Flächen, Wildbach- und Lawinengefährdungsbereiche, oder wenn ein im Hinblick auf das Landschaftsbild sehr exponierter Bereich vorliegt, wo eine Siedlungserweiterung eine deutliche Störung des Landschaftsbildes bewirken würde.

2.1.6.2. Siedlungsrand

Die im Verordnungsplan vorgesehenen Siedlungsråder stellen einen Grenzsäum dar, der geringfügige Baulanderweiterungen und bauliche Erweiterungen zulässt, soweit dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwider läuft und den Bestim-

mungen des § 37, TROG 2011 nicht entgegensteht. Baulanderweiterungen über den Siedlungsrand hinaus dienen dabei vor allem der geringfügigen Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers bzw. der Ausweisung ausreichend großer Bauplätze. Diese Festlegung soll insbesondere auch dazu dienen, Restflächen besser zu nutzen und Abrundungen in den Baulandwidmungen vornehmen zu können, ohne dass neue Bereiche angeschnitten werden.

Soweit nicht auf Grund besonderer Sachverhalte (vgl. 2.1.6.1.) maximale Siedlungsgrenzen festgelegt wurden, erfolgte die Abgrenzung der Siedlungsentwicklungsbereiche durch Siedlungsränder.

2.1.7. Abwasserent- und Trinkwasserversorgung

Größtenteils verzeichnen die Weiler in Fließ bereits einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz bzw. der Anschluss ist in Bearbeitung und steht unmittelbar bevor, weshalb diese Weiler als angeschlossen betrachtet werden.

Über keinen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz verfügen die Weiler Bach, Puschlin, Zöbele und Runs.

Die Situation im Bereich der Trinkwasserversorgung kann derzeit allgemein als zufriedenstellend beurteilt werden.

Für jene Weiler, die derzeit nicht an die öffentliche Wasserversorgung (Gemeindegewässerleitung, Wassergenossenschaft) angeschlossen sind, können jedoch keine Aussagen dazu getroffen werden, ob die Wasserversorgung mengenmäßig ausreichend und hygienisch einwandfrei ist. In diesen Weilern (Schwaighof, Aschi, Egg, Blumenegg, Gretleren, Zöbele, Kellerle) ist jedoch keine Baulandentwicklung vorgesehen. Andere bauliche Entwicklungen (Sonderflächen) sind nur bei Vorliegen eines entsprechenden Fachgutachtens zulässig, in dem für das betreffende Bauvorhaben eine mengenmäßig ausreichende und den hygienischen Anforderungen entsprechende Trinkwasserversorgung bestätigt wird.

2.2. Siedlungsentwicklung in den einzelnen Weilern

Die Festlegung der künftig möglichen Siedlungsentwicklung für die einzelnen Weiler erfolgte aufbauend auf eine detaillierte Analyse und Typisierung der Weiler an Hand von objektiven Kriterien wie Verkehrserschließung, infrastrukturelle Erschließung (Wasser, Abwasser), Lage zu den infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde wie Schulen, Geschäfte, Banken etc. und der bereits bestehenden Nutzungsstruktur. Für einzelne Bereiche von Weilern erfolgten die Festlegungen auf Grund konkret vorliegender Problemstellungen bzw. Planungsabsichten, die nicht

über die Festlegung der Siedlungsentwicklung im gesamten Weiler gelöst bzw. ausreichend differenziert dargestellt werden können.

Sofern für das bestehende Bauland bzw. die gewidmeten Sonderflächen in dieser Verordnung keine gesonderten Festlegungen getroffen werden, ist eine Nutzung dieser Bereiche im Rahmen der bereits bestehenden gesetzlichen Bestimmungen möglich.

2.2.1. Dorf, Hochgallmigg, Piller

Der Bereich des Dorfzentrums sowie die Ortsteile Hochgallmigg und Piller stellen Zentrumsbereiche mit einer Mischnutzung aus öffentlichen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzung dar. Diese Bereiche erfüllen für die Gemeinde und zum Teil über die Gemeindegrenzen hinaus auf Grund der bestehenden sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen (z. B. Hauptschule im Dorf) zentralörtliche Funktionen.

Im Hinblick auf die Erhaltung und Schutz des Orts- und Straßenbildes ist der Ortskern von Fließ als Bereiche mit erhaltenswertem Ortsbild festgelegt. Dadurch besteht die Möglichkeit gem. § 20, TBO 2011 per Verordnung durch die Gemeinde örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Werden keine örtlichen Bauvorschriften erlassen, so ist bei der Erlassung von Bebauungsplänen dem Orts- und Straßenbild entsprechend Rechnung zu tragen.

Dorf

Das Dorf stellt mit über 900 Einwohnern den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde dar. Ebenso finden sich im Ortszentrum zahlreiche zentralörtliche Einrichtungen wie Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Hauptschule, Sprengelarzt, Lebensmittelmarkt etc., die die zentrale Bedeutung für die Gemeinde unterstreichen.

Diese zentrale Funktion soll auch weiterhin erhalten bleiben, weshalb entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur, die sich in erster Linie aus Wohnnutzung, landwirtschaftlicher Nutzung, touristischer Nutzungen und öffentlichen Einrichtungen zusammensetzt, für die künftige Siedlungsentwicklung eine Mischnutzung vorgesehen ist. Dadurch wird sichergestellt, dass auch künftig die Errichtung von Wohngebäuden, Gebäude für Handels-, Tourismus- und kleine Gewerbebetriebe, landwirtschaftlichen Gebäuden etc. möglich ist. Im Hinblick auf die Stärkung des Zentrumsbereiches, welche eine klare Zielsetzung der Gemeinde darstellt, wird eine wirtschaftliche Belebung des Ortszentrums durch die Ansiedelung von Dienstleistungsunternehmen angestrebt. Ebenso setzt sich die Gemeinde für weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfes im Ortszentrum ein, welches einerseits wiederum die zentralörtliche Qualität steigern soll, andererseits aber auch die Versorgungssituation an Dingen des täglichen Bedarfs verbessern soll.

Die künftige Siedlungsentwicklung beschränkt sich zum Großteil auf die vorhandenen Bauland- und Widmungsreserven. Die innerhalb der bestehenden Siedlungsabgrenzung gelegenen Widmungsreserven betragen insgesamt ca. 3,2 ha. Eine größere zusätzliche Siedlungserweiterung ist nur im Bereich Maloar vorgesehen. Die Fläche für mögliche Siedlungserweiterungen innerhalb der Siedlungsabgrenzung beträgt gegenüber dem rechtskräftigen örtlichen Raumordnungskonzept insgesamt ca. 1,4 ha.

Eine wichtige Zielsetzung der Gemeinde stellt die Erhaltung des ländlichen Dorfcharakters im Sinne einer Durchmischung mit landwirtschaftlichen Nutzungen dar.

Hochgallmigg

Der Weiler Hochgallmigg ist neben dem Dorf ein weiterer Ortsteil mit zentralörtlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule, Kirche und Mehrzwecksaal. 2010 verzeichnete der Ortsteil 212 EW. Die derzeitige Nutzungsstruktur weist größtenteils eine Mischstruktur bestehend aus Wohnnutzung, landwirtschaftlicher Nutzung, touristischer Nutzung sowie Nutzungen für öffentliche Einrichtungen auf.

Im Hinblick auf die Erhaltung dieser Siedlungs- und Nutzungsstruktur wird auf die weitere Siedlungsentwicklung eine Mischnutzung angestrebt bzw. ermöglicht. Eine Ausnahme stellt dabei das bereits bestehende öffentliche Siedlungsgebiet sowie das unterhalb der Straßenkehre neu ausgewiesene öffentliche Siedlungsgebiet dar. In diesen Bereichen hat die weitere Siedlungsentwicklung in Form von Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Bestimmungen für öffentliche Siedlungsgebiete zu erfolgen. Im Hinblick auf die Vorsorge von Siedlungsflächen für die im Weiler Ortsansässigen hat eine weitere Siedlungsentwicklung deshalb zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der Bevölkerung aus dem Ortsteil zu erfolgen.

Laut rechtskräftigen örtlichen Raumordnungskonzepts sind noch Widmungsreserven im Ausmaß von ca. 0,43 ha vorhanden. Die Fläche für mögliche Siedlungserweiterungen innerhalb der Siedlungsabgrenzung im privaten Interesse beträgt gegenüber dem rechtskräftigen örtlichen Raumordnungskonzept nur ca. 0,16 ha. Dem gegenüber steht eine mögliche zusätzliche Siedlungserweiterungen im öffentlichen Interesse im Ausmaß von ca. 0,89 ha (öffentliches Siedlungsgebiet).

Bei den Siedlungserweiterungen handelt es sich zum einen um eine bereits dreiseitig von Bauland umschlossene Fläche südöstlich des Dorfkerns, die an einen Hochgallmigger mit Wohnsiedlungsbedarf verkauft werden soll. Zum zweiten handelt es sich um eine Fläche im Süden des Weilers oberhalb der Straße gegenüber der bestehenden Hofstelle. Hier ist ein dringender Wohnbedarf gegeben und die entsprechende Widmung wurde seitens der Gemeinde bereits beschlossen. Die dritte innerhalb der Siedlungsgrenzen und noch nicht als Bauland gewidmete Fläche liegt am südöstlichen Siedlungsrand und schließt direkt an das bestehende Bauland an. Ein Bedarf ist laut Auskunft der Gemeinde in den nächsten 10 Jahren gegeben. Eine Bebauung dieses Bereiches ist jedoch nur unter der Voraussetzung

möglich, dass eine zweckmäßige Erschließung sichergestellt ist. Im nördlich daran anschließenden Baulandbereich erfolgte ebenso die Festlegung als temporär nicht bebaubar, die sich jedoch in der im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung ungünstige Grundstücksstruktur begründet. Eine Siedlungsentwicklung ist nur unter der Voraussetzung von Grenzänderungen möglich, wodurch eine bodensparende Bebauung gewährleistet wird. Eine weitere Möglichkeit zur Siedlungserweiterung ist im Ortsbeginn unterhalb der Straße gegeben, die eine Abrundung des Siedlungsgebietes darstellt. Die Festlegung eines zweiten Bereiches für ein öffentliches Siedlungsgebiet betrifft den Bereich unterhalb der zweiten Straßenkehre oberhalb des Ortszentrums, welcher sich größtenteils im Eigentum des Mutterhauses der barmherzigen Schwestern in Zams und zu einem geringen Teil im Eigentum eines privaten Grundeigentümers befindet.

Piller

Für den östlich des Pillersattels gelegenen Siedlungsraum hat der Ortsteil Piller eine zentralörtliche Funktion. So finden sich hier unter anderem Volksschule und Kindergarten für diese Weiler. Insgesamt verzeichnet der Ortsteil derzeit eine gemischte Nutzungsstruktur bestehend aus Wohnnutzung, landwirtschaftlicher Nutzung, touristischer Nutzung sowie den öffentlichen Einrichtungen. Im Ortsteil Piller ist keine zusätzliche Siedlungserweiterung vorgesehen.

Für die künftige Siedlungsentwicklung ist im Raumordnungskonzept für die Weilerentwicklung als Mischnutzung festgelegt. Dadurch soll entsprechend der derzeitigen (gewachsenen) Dorfstruktur auch künftig die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude, Wohngebäude, baulicher Anlagen für Handels- und Tourismusbetriebe, sowie für soziale und infrastrukturelle Einrichtungen möglich sein.

Mit Ausnahme von zwei Bereichen erfolgte die Siedlungsabgrenzung entlang des bestehenden Baulandes unter Berücksichtigung allfälliger im Siedlungsverband bestehender Sonderflächen. So sieht das Raumordnungskonzept am südlichen Siedlungsrand eine geringfügige Baulanderweiterungsmöglichkeit vor. Für diese Fläche, die zweiseitig an bestehendes Bauland anschließt, ist ein konkreter Siedlungsbedarf in den nächsten 10 Jahren vorhanden. Ebenso konkreter Baulandbedarf liegt für die mögliche Baulandausweisung am westlichen Siedlungsrand vor. Im Hinblick auf eine zweckmäßige Erschließung, die derzeit nicht sichergestellt ist, erfolgte die Festlegung als temporär nicht bebaubarer Bereich.

2.2.2. Urgen Siedlung, Silberplan, Moosanger

Diese Ortsteile weisen nahezu ausschließlich Wohnnutzungen auf. Lediglich in sehr geringem Umfang finden sich landwirtschaftliche Gebäude. In Silberplan finden sich geringfügig auch touristische Nutzungen. In diesen Weilern hat die künftige Siedlungsentwicklung vorwiegend in Form von Wohnnutzung zu erfolgen.

Urgen Siedlung

Im Ortsteil Urgen Siedlung ist keine zusätzliche Siedlungserweiterung gegenüber der Ausweisung der Siedlungsabgrenzung gemäß dem bestehenden örtlichen Raumordnungskonzept vorgesehen.

Silberplan

Im Ortsteil Silberplan ist gegenüber den im rechtskräftigen Raumordnungskonzept enthaltenen Widmungsreserven im Ausmaß von ca. 1,55 ha keine zusätzliche Erweiterung des Siedlungsbereiches vorgesehen.

Im bereits gewidmeten öffentlichen Siedlungsgebiet (Schlosssiedlung) ist eine weitere Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die Vorsorge von Baulandflächen vorzugsweise zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung aus dem Hauptort Fließ und den umliegenden Siedlungsbereichen vorgesehen. In dem bereits innerhalb der Siedlungsabgrenzung gelegenen Bereich im nördlichen Anschluss an das öffentliche Siedlungsgebiet Biedenegg ist im Zuge der Erschließung und Bauplatzeinteilung ein zu vereinbarenden Anteil der Grundfläche als öffentliches Siedlungsgebiet abzutreten.

Moosanger

Der Bereich Moosanger ist der östlichst gelegene Weiler in Fließ und der Siedlungsbereich grenzt unmittelbar an die Gemeindegrenze zu Wenns an. Die Flächennutzung ist derzeit ausschließlich Wohnnutzung, weshalb auch eine künftige Siedlungsentwicklung in diesem Bereich mit einem Schwerpunkt auf die Wohnnutzung erfolgen soll. Derzeit sind noch Widmungsreserven im Ausmaß von 0,10 ha vorhanden. Die mögliche Siedlungserweiterung in diesem Bereich beträgt ca. 0,3 ha.

2.2.3. Hinterstrengen, Karle, Putschern, Rechern, File, Rafflein, Urgen Ost, Urgen West, Fassern, Brosgen, Schatzen, Spils, Bannholz, Beckenhof, Fuchsmoos, Oberpiller Infang, Neu Amerika, Taschern

Diese Weiler sind größtenteils bäuerlichen Ursprungs und verzeichnen auch heute noch eine stark von der Landwirtschaft geprägte Nutzungsstruktur. Die künftige Siedlungsentwicklung in diesen Weilern wird deshalb im Hinblick auf die besondere Berücksichtigung der Erhaltung der Landwirtschaft festgelegt. Darüber hinaus ist im Hinblick für die Wohnraumbeschaffung insbesondere für Weichende eine bauliche Entwicklung zur Deckung des konkreten Baulandbedarfs der Ortsansässigen aus dem jeweiligen Ortsteil bzw. aus Nachbarweilern möglich.

Hinterstrengen

Im Nordwesten des Weilers befinden sich Widmungsreserven innerhalb der Siedlungsgrenzen. Der gegenständliche Bereich liegt zwischen den beiden Erschließungsstraßen und schließt direkt an das bestehende landwirtschaftliche Mischgebiet an. Um eine bodensparende Bebauung sicherzustellen sind Grenzänderungen erforderlich, weshalb der Bereich „temporär nicht bebaubar“ ist. Ein weiterer Bereich, für den Grenzänderungen eine Voraussetzung im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung darstellen, findet sich am nordöstlichen Siedlungsrand. Für den großen unterhalb des Weges befindlichen noch nicht bebauten Baulandbereich begründet sich die Festlegung als „temporär nicht bebaubar“ in der Sicherstellung der Erschließung in diesem Bereich.

Im Weiler Hinterstrengen bestehen derzeit Widmungsreserven im Ausmaß von 0,35 ha. Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht lediglich eine zusätzliche Siedlungserweiterung im Ausmaß von 0,08 ha vor.

Karle

In Karle ist die Festlegung der Siedlungsgrenzen nahezu ident mit den Grenzen des derzeitigen Baulandes. Eine zusätzliche Siedlungserweiterung ist nicht vorgesehen.

Putschern

Auch in diesem Bereich ist keine Siedlungserweiterung vorgesehen.

Rechern

Eine Siedlungserweiterung über die bestehenden Baulandgrenzen ist nicht vorgesehen.

File

Neben dem bereits als Wohngebiet gewidmeten öffentlichen Siedlungsgebiet, das zur Deckung des konkreten Wohnbaulandbedarfs der Bevölkerung aus dem Ortsteil Eichholz dienen soll, ist eine Erweiterung des Siedlungsgebietes im privaten Interesse lediglich im Ausmaß von 0,10 ha vorgesehen.

Im Hinblick auf das Offenhalten einer möglichen Wegverbindung mit dem geplanten öffentlichen Siedlungsgebiet ist der ausgewiesene Siedlungserweiterungsbereich unterhalb der Kapelle als temporär nicht bebaubar festgelegt. Für die bestehende Baulandreserve am östlichen Siedlungsrand sind als Voraussetzung im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung aufgrund der ungünstigen Grundstücksstruktur Grenzänderungen vorzunehmen.

Raffein

In Raffein ist eine Siedlungserweiterung über die bestehenden Widmungsreserven von 0,12 ha hinaus im Ausmaß von 0,07 ha vorgesehen.

Urgen West

In Urgen West keine Siedlungserweiterung vorgesehen.

Urgen Ost

Entsprechend dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan bestehen in Urgen Ost lediglich Widmungsreserven im Ausmaß von 0,09 ha. Die im rechtskräftigen örtlichen Raumordnungskonzept ausgewiesene und bereits als Wohngebiet gewidmete zusammenhängende Siedlungsfläche soll in Form eines verdichteten Wohnbaus bzw. eines Mehrgeschosswohnbaus bebaut werden. Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung in Form von verdichteter Bauweise in diesem Bereich ist auch im Hinblick auf die Nähe zur Schule begründet. Ergänzend dazu wurde in der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes in diesem Siedlungsschwerpunkt eine Siedlungserweiterung im Ausmaß von 1,18 ha vorgesehen.

In den im Verordnungsplan mit den Stempeln 15, 26 und 28 bezeichneten Bereichen sind als Voraussetzung für eine weitere Siedlungsentwicklung eine zweckmäßige Erschließung und eine bodensparende Bebauung sicherzustellen.

Fassern

Im Weiler Fassern ist eine Siedlungserweiterung im Ausmaß von lediglich 0,03 ha vorgesehen.

Brosgen

Im benachbarten Weiler Brosgen ist eine bauliche Nutzung der Flächen, sowohl oberhalb und unterhalb der Straße, nur in Form eines öffentlichen Siedlungsgebietes möglich. Für den unterhalb der Straße gelegenen Bereich ist zudem die Sicherstellung der Erschließung der gesamten zweiten Bautiefe eine Voraussetzung, weshalb auch die bereits als Bauland gewidmete und noch unbebaute Fläche als temporär nicht bebaubar festgelegt wurde. Eine Bebauung ist nur unter der Voraussetzung der Sicherstellung des im Plan skizzierten Weges möglich.

Auch für die oberhalb der Straße ausgewiesene Siedlungserweiterungsfläche ist eine Widmung nur unter der Voraussetzung der Sicherstellung einer entsprechenden Erschließung zulässig.

Die Fläche für eine mögliche neue Baulandwidmung über das öffentliche Siedlungsgebiet hinaus ist lediglich in einem Ausmaß von 0,09 ha vorgesehen.

Schatzen

In Schatzen zeigt sich eine eher disperse Siedlungsstruktur. Im Norden besteht zwar ein kompakter Siedlungsbereich, südlich davon finden sich jedoch zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude, aber auch Wohngebäude, in Streusiedlungslage.

Im Ortsteil Schatzen bestehen noch Widmungsreserven im Ausmaß von ca. 0,86 ha, wovon 0,25 ha für die Schaffung eines öffentlichen Siedlungsgebietes vorgesehen sind. Die zusätzlichen Siedlungserweiterungsflächen beschränken sich auf insgesamt lediglich 0,08 ha.

Spils

Der Hauptsiedlungsbereich von Spils erstreckt sich im Wesentlichen entlang des Haupterschließungsweges. In diesem Bereich erfolgt eine Siedlungsabrundung im Ausmaß von insgesamt 0,41 ha.

Bannholz

Der Weiler Bannholz zeigt eine ähnliche Siedlungssituation wie in Spils. Im Wesentlichen beschränkt sich der Siedlungsbereich auf ein Siedlungsband entlang des Haupterschließungsweges. Die Abrundung des Siedlungsbereiches umfasst Teilflächen im Ausmaß von insgesamt 0,53 ha.

Beckenhof

Der Weiler Beckenhof liegt zwischen Piller und Taschern. Die Flächennutzung wird zum einen von Wohnnutzung, zum anderen auch von landwirtschaftlicher Nutzung bestimmt. Die zusätzliche Fläche für mögliche Widmungserweiterungen beträgt ca. 0,38 ha.

Fuchsmoos

Im Weiler Fuchsmoos erfolgte ein Grundzusammenlegungsverfahren, weshalb die Planung entsprechend der bereits vorliegenden Neueinteilung erfolgte. Eine Ausweitung der Siedlungsgrenzen erfolgte im Süden und Westen. Die Flächen für Widmungserweiterungen sind innerhalb der bestehenden Siedlungsabgrenzung nahezu zur Gänze ausgeschöpft. Für mögliche künftige Siedlungserweiterungen sind auch nur ca. 0,15 ha vorgesehen.

Oberpiller Infang

Der Siedlungsbereich Oberpiller Infang stellt für die weitere Wohnsiedlungsentwicklung einen zentralen Bereich im Ortsteil Piller dar. Dies begründet sich in erster Linie in der Realisierung des öffentlichen Siedlungsgebietes in Oberpiller, für das bereits Bebauungspläne bestehen. In diesem öffentlichen Siedlungsgebiet soll vornehmlich der Wohnbaulandbedarf der Bevölkerung aus dem gesamten Orts-

bereich Piller gedeckt werden. Das öffentliche Siedlungsgebiet wird in der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Ausmaß von ca. 0,18 ha erweitert bzw. abgerundet.

Insgesamt bestehen in diesem Ortsteil noch 0,49 ha an Widmungsreserven. Die zusätzlich ausgewiesenen Widmungsreserven betragen insgesamt 0,5 ha.

Als Voraussetzung für die Nutzung des mit der Zahl 13 im Ordnungsplan bezeichneten Bereiches sind Grenzänderungen zur Gewährleistung einer bodensparenden Bebauung durchzuführen. Ebenso ist eine zweckmäßige Erschließung sicherzustellen.

Neu Amerika

Der Weiler Neu Amerika südlich der Piller Landesstraße wird derzeit noch über eine Privatstraße erschlossen. Laut Auskunft der Gemeinde soll die Straße jedoch in das öffentliche Gut übernommen werden. Eine entsprechende Vermessung ist bereits erfolgt.

In Neu Amerika bestehen derzeit weder mögliche Widmungsreserven, noch sind in der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes neue Widmungsreserven vorgesehen.

Taschern

Der Weiler Taschern im Ortsteil Piller gelegen weist zwei Siedlungsbereiche auf. Zum einen handelt es sich um eine beidseitige Bebauung entlang der Landesstraße, der zweite Siedlungsbereich liegt weiter nördlich und wird durch eine Gemeindestraße erschlossen. Innerhalb der bestehenden Siedlungsabgrenzung bestehen noch Widmungsreserven im Ausmaß von 0,21 ha. Eine Siedlungserweiterung darüber hinaus ist nicht vorgesehen.

2.2.4. Sonnenberg - Jaggelshütte

Im Weiler Sonnenberg / Jaggelshütte soll eine bauliche Entwicklung vorwiegend im Hinblick auf eine Wohnnutzung zu erfolgen. Im Bereich der Gpn. 4301/1, 4301/2 (Gemeinde Fließ) sowie Gp. 4307/2 (Walch Simon) ist die künftige Entwicklung in Form eines öffentlichen Siedlungsgebietes zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs der Fließer Bevölkerung vorgesehen. In diesem Bereich soll eine Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau geschaffen werden. Für den Bereich des öffentlichen Siedlungsgebietes ist ein Bebauungsplan erforderlich. Zwischen den beiden Siedlungsbereichen wird eine ökologisch wertvolle Freihaltefläche ausgewiesen, um den vorhandenen strukturbildenden Gehölzstreifen zu erhalten und damit eine landschaftliche Einbindung der künftigen Siedlung zu erzielen.

Der neu ausgewiesene Siedlungsbereich umfasst insgesamt 1,01 ha. Davon entfallen auf die Fläche für ein öffentliches Siedlungsgebiet 0,61 ha.

2.2.5. Fließerau und Gigele

Auf Grund der Lage an der Bundesstraße verzeichnen diese zwei Weiler eine hohe Standortgunst für gewerbliche Nutzungen, welches sich auch in der derzeitigen Nutzungsstruktur widerspiegelt. So finden sich zahlreiche gewerbliche Betriebe in diesen Weilern, der Anteil an Wohnnutzung ist eher gering. Da in Fließ Flächen mit einer hohen Standortgunst für gewerbliche Nutzungen ohnehin knapp sind, wird im Raumordnungskonzept festgelegt, dass in diesen Weilern künftig eine weitere Siedlungsentwicklung vorzugsweise in Form gewerblicher Nutzungen erfolgen soll.

Fließerau

Der Weiler Fließerau weist nur noch Widmungsreserven im Ausmaß von 0,06 ha auf- Ca. 0,10 ha sollen als zusätzliche Widmungsreserve in die Siedlungsabgrenzung mit aufgenommen werden. Im Hinblick auf die Schaffung weiterer Gewerbegebietsflächen strebt die Gemeinde die Verlegung des bestehenden Sportplatzes zum Schwimmbad an.

Gigele

Auch im Weiler Gigele sind die Siedlungsgrenzen klar naturräumlich definiert. Eine Erweiterung über das bestehende Bauland hinaus ist nicht möglich. Im Vergleich zu Fließerau verzeichnet der Weiler Gigele einen höheren Anteil an nicht gewerblichen Nutzungen (Wohnnutzung, touristische Nutzung).

2.2.6. Zoll und Nesselgarten

Die Weiler Zoll und Nesselgarten verzeichnen eine ähnliche Situation wie der Weiler Gigele. Sie liegen ebenso an der Bundesstraße und zeichnen sich durch eine hohe Standortgunst für gewerbliche Nutzungen aus. Es handelt sich dabei jeweils um die direkt südlich der Bundesstraße gelegenen Flächen, während nördseitig am Hangfuß durchwegs eine Wohnnutzung vorherrscht. Die künftige Siedlungsentwicklung soll daher vorwiegend in Form von Mischnutzung erfolgen. Dadurch soll die Möglichkeit der Errichtung von Wohnhäusern u.ä. im nördlichen Siedlungsbereich offengehalten werden. Dies gilt jedoch nicht für die südlich der Bundesstraße gelegenen Areale. In diesen Bereichen, die noch größere Baulandreserven aufweisen, wobei vor allem dem Bereich Neuer Zoll im Hinblick auf die Lage beim Portal an der Südumfahrung von Landeck eine besondere Bedeutung zukommt, soll eine künftige Siedlungsentwicklung vor allem für betriebliche Nut-

zungen erfolgen. Eine Siedlungsentwicklung für Wohnnutzung ist daher auszuschließen.

Zoll

Nördlich der Bundesstraße im Weiler Neuer Zoll wird der Zwischenbereich unterhalb der Kehre der Landesstraße bis zur Sicherstellung einer entsprechenden Erschließung als temporär nicht bebaubar festgelegt. Der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Bereich ist bereits als Gewerbegebiet gewidmet.

Im Bereich Zoll sind lediglich Widmungsreserven im Ausmaß von 0,04 ha vorhanden, wobei es durch die ausgeweitete rote Gefahrenzone laut neuem Flächenwidmungsplan auch zu Rückwidmungen im Bereich des ausgewiesenen Mischgebietes kommen wird.

Nesselgarten

Die Siedlungsstruktur von Nesselgarten teilt sich im Wesentlichen in zwei homogene Siedlungsbereiche. Nördlich der Bundesstraße liegt eine Wohnnutzung vor, südlich der Bundesstraße ist nahezu ausschließlich gewerbliche Nutzung gegeben. Das im bestehenden örtlichen Raumordnungskonzept abgegrenzte Siedlungsgebiet ist beinahe zur Gänze gewidmet. Eine Siedlungserweiterung ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht möglich.

2.2.7. St. Georgen, Schwaighof, Aschi, Kellerle, Egg, Schnatz, Zöbele, Niedergallmigg, Loch, Runs, Gretleren, Bach, Blumenegg, Hairerhof, Puschlin

Die Weiler St. Georgen, Schwaighof, Aschi, Kellerle, Egg, Schnatz, Zöbele, Niedergallmigg, Loch, Runs, Gretleren, Bach, Blumenegg, Hairerhof und Puschlin stellen sehr kleine Siedlungsbereiche dar. Größtenteils verfügen die Weiler über einen Anschluss an das örtliche Kanalnetz. Die verkehrsmäßige Erschließung der Weiler ist überwiegend einspurig. Zum Teil sind die Zufahrten als erschwert einzustufen (eng, steil etc.). Die derzeitige Nutzungsstruktur beschränkt sich nahezu ausschließlich auf landwirtschaftliche Nutzungen.

Eine Siedlungserweiterung in diesen Weilern ist deshalb ausschließlich im Hinblick auf landwirtschaftliche Nutzungen mit Widmungen als Sonderflächen für Hofstellen, Sonderflächen für Austraghäuser und Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude zulässig. Sofern kein Widerspruch zu den Zielen dieser Verordnung bzw. zu den Zielen der Raumordnung besteht, ist darüber hinaus auch die Widmung von Sonderflächen gem. § 43, TROG 2011 zulässig, sofern diese keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung darstellen und für die beabsichtigte Sondernutzung eine besondere Standortgunst gegeben ist. Im

Hinblick auf Erhaltung kompakter Siedlungsbilder und zusammenhängender landwirtschaftlich wertvoller Flächen sowie auf die leichtere Erschließbarkeit mit infrastrukturellen Einrichtungen sind die entsprechenden landwirtschaftlichen Sonderflächen im Nahbereich der bestehenden Siedlungen zu errichten.

2.3. Bedarfsorientierte mögliche Siedlungserweiterungen

Wie bereits in Pkt. 2.1.2 angeführt, ist der Grundsatz der bedarfsorientierten Widmung von Bauland ein wesentlicher Aspekt des Raumordnungskonzeptes. Durch den Nachweis des unmittelbaren Bedarfes an (vollwertigem) Bauland sollen Baulandspekulationen und –hortungen und somit künftige Baulandüberhänge in größerem Ausmaß weitgehend vermieden werden.

Unter Zugrundelegung der festgelegten Siedlungsabgrenzungen und Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich für die einzelnen Ortsteile und Weiler zusammenfassend folgende, über das derzeitige Bauland hinausreichende Siedlungserweiterungsflächen, die bei entsprechendem Bedarf und dem Vorliegen der festgelegten Voraussetzungen genutzt werden können.

Auch wenn der Gesamtzuwachs an möglichen Baulanderweiterungen durch Ausweitung der Siedlungsabgrenzungen mit einem Ausmaß von rund 7,3 ha überraschend erscheint, kann dem entgegengehalten werden, dass die Baulanderweiterungen im privaten Interesse allesamt auf bei der Gemeinde eingebrachten Ansuchen und seitens der Gemeinde überprüfem und bestätigten Bedarf von Einheimischen gründen. Über zwei Drittel der gesamten Siedlungsgrenzenerweiterung dient der Schaffung öffentlicher Siedlungsgebiete in Abstimmung mit den betreffenden Grundstückseigentümern, welche die Gemeinde Fließ als Chance für die Schaffung leistbaren Wohnraums für Einheimische ansieht und aufgrund der aktuellen Verfügbarkeit auch wahrnehmen will. Die durch Ausweitung der Siedlungsgrenzen ermöglichten Baulanderweiterungen sind dabei als Vorsorge weit über den Planungszeitraum der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu sehen, wobei stets der Grundsatz verfolgt wird, dass eine entsprechende Widmung erst bei dargelegtem Bedarf von der Gemeinde vorgenommen wird. Mit dem Instrument der Flächenwidmungsplanung liegt damit eine Baulanderweiterung trotz Siedlungsgrenzenerweiterung nach wie vor in den Händen der Gemeinde. Anzumerken ist darüber hinaus, dass die bestehenden Bauland- und Verdichtungsreserven in der Gemeinde oft nicht zur Verfügung stehen und auch nicht mobilisiert werden können, da die betreffenden Grundstücke von den Eigentümern für nachfolgende Generationen oder als Geldanlage gehortet werden. Unter anderem beabsichtigt die Gemeinde Fließ genau diese Entwicklungen mit der Schaffung von öffentlichen Siedlungsgebieten für Einheimische vorzubeugen.

Weiler/Ortsteil	Mögliche Baulanderweiterungen innerhalb der bestehenden Siedlungsabgrenzungen in ha			Mögliche Baulanderweiterungen durch Ausweitung der Siedlungsabgrenzungen in ha		
	im privaten Interesse	im öffentlichen Interesse (öffentl. Siedlungsgebiete)	gesamt	im privaten Interesse	im öffentlichen Interesse (öffentl. Siedlungsgebiete)	gesamt
Bannholz	0,10	-	0,10	0,53	-	0,53
Beckenhof	0,61	-	0,61	0,38	-	0,38
Brosgen	0,20	-	0,20	0,09	-	0,09
Dorf	3,20	-	3,20	1,40	-	1,40
Fassern	0,03	-	0,03	-	-	-
File	-	0,06	0,06	0,10	-	0,10
Fließerau	-	-	-	-	-	-
Fuchsmoos	0,03	-	0,03	0,15	-	0,15
Gigele	-	-	-	-	-	-
Hinterstrengen	0,35	-	0,35	0,08	-	0,08
Hochgallmigg	0,43	-	0,43	0,16	0,89	1,05
Karle	-	-	-	-	-	-
Moosanger	0,10	-	0,10	0,30	-	0,30
Nesselgarten	0,02	-	0,02	-	-	-
Neu Amerika	-	-	-	-	-	-
Oberpiller Infang	0,39	0,10	0,49	0,32	0,18	0,50
Piller	-	-	-	-	-	-
Putschern	-	-	-	-	-	-
Raffein	0,12	-	0,12	0,07	-	0,07
Rechern	-	-	-	-	-	-
Schatzen	0,61	0,25	0,86	0,08	-	0,08
Silberplan	0,36	1,19	1,55	-	-	-
Sonnenberg	-	-	-	0,40	0,61	1,01
Spils	0,13	-	0,13	0,41	-	0,41
Taschern	0,21	-	0,21	-	-	-
Urgen Ost	0,09	-	0,09	1,18	0,92	1,18
Urgen Siedlung	-	-	-	-	-	-
Urgen West	0,04	-	0,04	-	-	-
Zoll	0,04	-	0,04	-	-	-
Gesamt	6,81	1,85	8,66	4,73	2,60	7,33

3. Wirtschaft

Der Erhalt bzw. die Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Strukturen ist eine zentrale Zielsetzung der Gemeinde. Dabei kommt den jeweiligen Wirtschaftssparten eine unterschiedliche Bedeutung zu.

3.1. Landwirtschaft

Neben der Produktion von Lebensmitteln hat die Landwirtschaft auch eine besondere Bedeutung für die Erhaltung der Kulturlandschaft, da besonders in Fließ das Orts- und Landschaftsbild durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung geprägt ist. Gerade im Hinblick auf die Zielsetzung einer verstärkten Orientierung in Richtung eines „naturnahen Erholungs- und Kulturtourismus“ kommt einer leistungsfähigen Landwirtschaft eine große Bedeutung zu.

Die Gemeinde bemüht sich deshalb um die Erhaltung und Stärkung einer leistungsfähigen Landwirtschaft und setzt sich für strukturerhaltende Maßnahmen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ein.

Der wohl wichtigste Punkt in diesem Zusammenhang ist dabei sicherlich die Erhaltung der landwirtschaftlich wertvollen Flächen. Aus diesem Grund wurden die bei der Erstellung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mit Vertretern der Landwirtschaft abgegrenzten land- und forstwirtschaftliche Freihalteflächen ausgewiesen bei der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes übernommen.

Die land- und forstwirtschaftlichen Freihalteflächen sind von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2011 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Darüber hinaus sind bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende bauliche Nutzungen und die dafür erforderlichen Widmungen zulässig, sofern sie nicht im Widerspruch zur Zielsetzung der Freihaltefläche stehen:

- Die Errichtung von Hofstellen und damit im Verbund stehende Austraghäuser (§ 44 und 46 TROG 2011) im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofstellen,
- die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Bauten und baulichen Anlagen und
- standortgebundene bauliche Anlagen (§ 43 TROG 2011) und Sportanlagen (§50 TROG 2011), soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Baulandwidmungen dürfen in den Randbereichen der landwirtschaftlichen Freihalteflächen durchgeführt werden, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Funktion der Freihaltefläche zu erwarten ist. Für Baulandwidmungen gelten die Festlegungen des § 4 Abs. 2 des Verordnungstextes.

3.2. Produzierendes Gewerbe

Das produzierende Gewerbe stellt in Fließ ein wesentliches wirtschaftliches Standbein dar. Für die Zukunft strebt die Gemeinde im Bereich des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes eine durch Klein- und Mittelbetriebe geprägte Betriebsstruktur an. Dadurch sollen mögliche Abhängigkeiten zu einzelnen großen Betrieben verhindert werden.

Da sich die für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Standorte im Wesentlichen auf die an der Bundesstraße gelegenen Bereiche beschränkt, kommt der Sicherstellung einer gewerblichen Nutzung bzw. der Vermeidung anderer Nutzungen (z. B. Wohnnutzung) eine zentrale Bedeutung zu. Es handelt sich dabei um die an der Bundesstraße gelegenen Bereiche in den Weilern Fließerau, Gigele, Nesselgarten und Zoll. Aus diesem Grund ist in diesen Weilern bzw. für die entsprechenden Bereiche der Weiler (Neuer Zoll und Nesselgarten) als künftige Siedlungsentwicklung eine gewerbliche Nutzung festgelegt.

Eine gewisse Sonderstellung verzeichnet das Areal südlich der Bundesstraße im Weiler Neuer Zoll, der größtenteils noch keine bauliche Nutzung aufweist. Auf Grund der Nähe zur Abfahrt der „neuen“ Bundesstraße (Südumfahrung Landeck) ist eine besondere Standorteignung für gewerbliche Betriebe, als auch Handelsbetriebe gegeben.

3.3. Tourismus

Der Tourismus stellt ebenso einen wichtigen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde dar, der in der Zukunft noch verstärkt werden soll. Unter Berücksichtigung der naturräumlichen sowie kulturhistorischen Gegebenheiten (prähistorische Fundstätten, Via Claudia) wird seitens der Gemeinde vorrangig ein naturnaher Erholungs- und Kulturtourismus angestrebt.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung eines naturnahen Erholungs- und Kulturtourismus, der auf die eher kleinteiligen Strukturen Rücksicht nimmt, wird seitens der Gemeinde die Auffassung vertreten, dass keine Sonderflächen im Hinblick auf die Errichtung von Beherbergungsgroßbetrieben als neue Betriebe im ausschließlich privaten Interesse gewidmet werden sollen. Beherbergungsgroßbetriebe sollen nur dann möglich sein, wenn dadurch unter Berücksichtigung der sonstigen gesetzlichen Bestimmungen ein bestehender Betrieb erweitert wird, oder wenn im Zuge der Neuerrichtung von Betrieben infrastrukturelle Voraussetzungen geschaffen werden, deren Errichtung im öffentlichen Interesse liegt.

Im Hinblick auf die Verbesserung der Versorgungssituation im Wandergebiet werden seitens der Gemeinde entsprechende infrastrukturelle Einrichtungen befürwortet.

tet. Als Erweiterung der bestehenden touristischen Infrastruktur werden zudem die Errichtung von Grillstellen beim Waldweiher und beim Weiheregg errichtet.

3.4. Handel und Dienstleistung

Das Handel- und Dienstleistungsangebot in Fließ ist auf Grund der vorhandenen Siedlungsstruktur und angesichts der regionalen Marktsituation derzeit vorwiegend von lokaler Bedeutung. Die Ansiedelung von Handelsunternehmen mit regionaler Bedeutung wäre angesichts der Lage am Südportal der Südumfahrung von Landeck aber grundsätzlich denkbar. Im Hinblick auf das Landschaftsbild und eine geordnete Siedlungsentwicklung sollten derartige Handelseinrichtungen jedoch nur innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes bzw. der festgelegten Siedlungsgrenzen der Siedlungsbereiche an der Bundesstraße möglich sein.

Bei einer Ansiedelung ist auf alle Fälle auf die Erhaltung der bestehenden Handelsbetriebe und die Verbesserung der lokalen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes als oberste Zielsetzung anzusehen.

Eine weitere Zielsetzung der Gemeinde stellt die wirtschaftliche Belebung des Ortszentrums dar, wobei dies vor allem durch Dienstleistungsunternehmen erfolgen soll. Einen ersten Schritt hat die Gemeinde diesbezüglich mit der Errichtung eines Mehrzweckgebäudes, welches unter anderem Räumlichkeiten für Nahversorgungseinrichtungen vorsieht, bereits gesetzt.

4. Freiraum

Das Planungsinteresse im örtlichen Raumordnungskonzept richtet sich nicht nur auf Fragen der Siedlungsentwicklung, Gewerbestandorte etc., sondern auch auf die Freilandfunktionen. Die Freiflächen sind die Ausgangsbasis landwirtschaftlicher Produktion, bieten Raum für Erholungsnutzung, sind Lebensraum ökologisch wertvoller Tier- und Pflanzenarten und sind ein wesentlicher Teil des Landschaftsbildes. Ein bedeutender Bestandteil des örtlichen Raumordnungskonzeptes bildet daher die Ausweisung von Freihalteflächen. Aus den Festlegungen für die Freihalteflächen leiten sich Vorgaben für die Flächenwidmung und in Folge auf die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen ab. Bei den Freihalteflächen ist zu unterscheiden zwischen land- und forstwirtschaftlichen Freihalteflächen, landschaftlich wertvollen Flächen, ökologisch wertvollen Flächen und Freihalteflächen für Erholungszwecke, wobei Überschneidungen einzelner Schutzkategorien möglich sind.

Die Überprüfung und Neuabgrenzung der Freihalteflächen erfolgte aufbauend auf dem vom Umweltbüro Schütz erstellten „Naturkundefachlicher Teil“ zum örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Fließ.

4.1. Land- und forstwirtschaftliche Freihalteflächen

Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen sind diese Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung mit Ausnahme der § 41 Abs. 2 und § 42, TROG 1997 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Errichtung von Gebäuden, die dem Ziel der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen, ist jedoch grundsätzlich möglich. Das bedeutet, dass konkret die im Freiland zulässigen Gebäude und Gebäude nach § 47, TROG 1997 bei entsprechendem Bedarf errichtet werden dürfen. Darüber hinaus ist im Nahbereich zu Siedlungen bzw. bestehenden Hofstellen auch die Errichtung von Hofstellen und Austraghäusern im Verbund mit Hofstellen nach den Bestimmungen des TROG 2011 bei Bedarf möglich. Die Einschränkung auf den Nahbereich von bereits bestehenden Siedlungen bzw. bestehenden Hofstellen erfolgt insbesondere im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes und eine Vermeidung von Zersiedelung sowie hinsichtlich der besseren verkehrsmäßigen Erschließbarkeit und den im Allgemeinen leichteren Anschluss an die technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser etc.).

Ebenso im Hinblick auf die bessere landschaftliche Einbindung bzw. Verhinderung einer landschaftlichen Störung der derzeit noch unverbauten landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Feldställe, Feldstadel, landwirtschaftliche Garagen etc., soweit sie betriebswirtschaftlich erforderlich sind, vorzugsweise an topographischen Linien wie Feldgehölzen und an landschaftlichen Randlagen bzw. Feldwegen mit bereits bestehenden landwirtschaftlichen Objekten zu errichten.

Ebenso zulässig sind in den ausgewiesenen landwirtschaftlichen Freihalteflächen Sonderflächenwidmungen nach § 43, TROG 2011 für infrastrukturelle Einrichtungen sowie Sonderflächen nach §§ 43 und 50, TROG 2011 wie beispielsweise für widmungspflichtige kleinflächige Sport- und Erholungseinrichtungen, sofern die betroffene Fläche die für die beabsichtigte Nutzung entsprechende Standortgunst aufweist.

Das Freihalteziel wird ebenso nicht durch geringfügige Baulandwidmungen in den Randbereichen dieser Freihalteflächen verletzt, wo diese mit einem Siedlungsrand oder einer maximalen Siedlungsgrenze zusammentreffen. Dabei ist eine Baulandwidmung mit Überschreitung einer maximalen Siedlungsgrenze nur zulässig, um für den Bauplatz entsprechend den baurechtlichen Bedingungen eine einheitliche Widmung zu erreichen, sofern das Grundstück an der maximalen Siedlungsgrenze nicht sinnvoll unterteilt werden kann. In diesem Zusammenhang dürfen auch kleinere Gebäudeteile und Nebengebäude über die maximale Siedlungsgrenze hin-

aus in die landwirtschaftliche Freihaltefläche hineinragen. Die Siedlungsränder stellen dagegen einen Grenzsaum dar, der geringfügige Baulanderweiterungen und auch bauliche Erweiterungen zulässt, soweit dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.

Als wichtige Zielsetzung im Hinblick auf die Erhaltung einer leistungsfähigen Landwirtschaft wird seitens der Gemeinde die Verbesserung der landwirtschaftlichen Grundstücksstruktur nördlich des Dorfes, im Bereich unterhalb Blumenegg - Maloar sowie im Bereich östlich der neuen Pillerstraße erachtet. Diese Bereiche weisen im Hinblick auf eine effiziente landwirtschaftliche Bearbeitung eine ungünstige Grundstücksstruktur auf, ebenso ist die Erschließungssituation als sehr ungünstig zu bezeichnen.

4.2. Ökologisch wertvolle Flächen

Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die ökologischen Freihalteflächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Darüber hinaus dürfen in den ökologischen Freihalteflächen (FÖ) Sonderflächen nach § 43 und 47 TROG 2011 gewidmet werden, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Voraussetzung dafür ist allerdings eine positive naturkundefachliche Beurteilung. Dies wurde vor allem deshalb mit aufgenommen, da infrastrukturelle Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Naturpark Kaunergrat bei einer positiven naturkundefachlichen Beurteilung auch in einer ökologischen Freihaltefläche möglich sein sollten und letztlich die Abgrenzung der ökologischen Freihalteflächen großflächig erfolgte und bei einer detaillierten Standortbetrachtung kleinflächige bauliche Anlagen durchaus vertretbar sein können. Baulandwidmungen dürfen in den Randbereichen der ökologischen Freihalteflächen (FÖ) durchgeführt werden, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Freihaltefläche zu erwarten ist. Für Baulandwidmungen gelten die Festlegungen des § 4 Abs. 2 des Verordnungstextes.

Wie im Ordnungsplan ersichtlich, finden sich in Fließ in großem Ausmaß ökologisch wertvolle Flächen. Neben den ökologisch wertvollen Flächen, wie Gewässeruferbereiche, Baum- und Gebüschgruppen etc. finden sich in Fließ Bereiche, die sich durch ihre Einzigartigkeit auszeichnen. Insbesondere sei an dieser Stelle auf die Steppenhänge, ein 100 bis 200 m breiter Streifen oberhalb der Talsohle am Fließberg, hingewiesen. In diesem Bereich konnten über 1300 verschiedene Schmetterlingsarten festgestellt werden, welches in Mitteleuropa neben den Steppenhängen im Vinschgau eine Einzigartigkeit darstellt. Aber auch die Weiher und Hochmoore im Bereich des Piller Sattels sind naturkundlich besonders wertvolle Bereiche.

Um den Erhalt dieser Flächen auch für die Zukunft sicherzustellen, strebt die Gemeinde die Unterschutzstellung besonders sensibler Gebiete an. Dies hat jedoch in Absprache mit den Bauern zu erfolgen. Für die Steppenhänge liegt bereits die Abgrenzung eines Naturschutzgebietes vor, die auch im Verordnungsplan kenntlich gemacht ist.

Die Gemeinde Fließ hat nicht nur ökologische Freihalteflächen im örtlichen Raumordnungskonzept in großem Ausmaß ausgewiesen, sie hat auch Maßnahmen zu deren Schutz, Erhaltung und Pflege mitgetragen und auch selbst eingeleitet. Andererseits gibt es auch einige wenige Bereiche, in denen die Gemeinde das öffentliche Interesse an der wirtschaftlichen Entwicklung und an einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung über das Interesse an der Erhaltung von natur- und kulturräumlichen Landschaftselementen stellt. Es sind dies vor allem Bereiche, welche sich bereits innerhalb der Siedlungsgrenzen befinden bzw. auf welchen bereits rechtskräftige Widmungen existieren.

4.3. Flächen für Erholungsnutzung

Als Freihalteflächen für Erholungszwecke werden die Schipisten in Fließ (Schigebiet Venet), Hochgallmigg und Piller festgelegt. Eine dem Ziel dieser Freihalteflächen widersprechende Widmung und Bebauung ist nicht zulässig. Gebäude und bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Schibetrieb sinnvoll sind, wie etwa erforderliche Einrichtungen für Sportveranstaltungen (Zielhaus, Starthütten, Schiklubhütten) und ähnliches, sollen aber auch auf diesen Flächen bei entsprechender Situierung möglich sein.

4.4. Landschaftlich wertvolle Flächen

Als Freihalteflächen landschaftlich wertvolle Flächen werden vor allem jene Bereiche festgelegt, die für das Landschafts- und Ortsbild eine besondere Bedeutung haben. Darunter fallen beispielsweise traditionelle Kulturlandschaftsformen, die in Fließ in sehr hohem Ausmaß vorkommen, landschaftlich besonders interessante Geländeformen und die Landschaft besonders prägende Waldbereiche. Grundlage für die Ausweisung der Freihalteflächen bildet ebenso der vom Umweltbüro Schütz ausgearbeitete Naturwertepan.

Eine bauliche Nutzung dieser Bereiche über die im Freiland zulässigen baulichen Anlagen hinaus ist nur möglich, wenn kein wesentlicher Widerspruch zum Freihalteziel besteht. Das bedeutet, dass z. B. bei der Widmung von Sonderflächen neben den anderen gesetzlichen Voraussetzungen wie Standortgunst etc., ebenso wie bei der Situierung und Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen, vor

allein die Auswirkungen auf das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung sind und entsprechend zu berücksichtigen sind. Die Beurteilung hat sich dabei an den Zielen der

- Erhaltung der traditionellen Kulturlandschaft, ihrer kleinräumigen Gliederung und der vorhandenen Kleinstrukturen,
- Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung von schwierigen und extensiv zu bewirtschaftenden Landschaftsräumen,
- Erhaltung der für das Landschaftsbild prägenden naturräumlichen Gestaltelemente und der
- Gestaltung des Überganges zwischen Siedlung und Freiraum im Sinne von gestalteten Siedlungsrändern

zu orientieren.

Obwohl die Siedlungen ein wesentlicher Teil des Landschaftsbildes sind, bleiben die Bereiche innerhalb der Siedlungsgrenzen bei einer beabsichtigten Widmung oder Bebauung von einer zusätzlichen Beurteilung ausgeklammert, da die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes ohnedies bei der Festlegung der Siedlungsgrenzen bzw. im Zuge der Bebauungsplanung und des Bauverfahrens zu erfolgen hat. Für Baulandwidmungen über die Siedlungsabgrenzungen hinaus gelten die Festlegungen des § 4 Abs. 2 des Verordnungstextes.

4.5. Sonstige Flächen

All jene Flächen, die keine besonderen Wertigkeiten für die landwirtschaftliche Nutzung, das Landschaftsbild, aus ökologischen Gründen oder für die Bereiche der Erholungsnutzung aufweisen, aber auch nicht als bauliche Entwicklungsbereiche dienen, bilden die sonstigen Flächen.

Auf diesen Flächen ist eine Baulandwidmung nicht zulässig. Eine Widmung von Sonderflächen ist jedoch grundsätzlich innerhalb dieser Flächen möglich. Eine Voraussetzung dafür ist, dass der ins Auge gefasste Bereich für die jeweilige Nutzung eine besondere Standortgunst aufweist und kein Widerspruch zu den Zielen des örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. zu den Zielen der örtlichen Raumordnung besteht.

Durch diese Bestimmung werden im Wesentlichen zwei Zielsetzungen verfolgt:

Erstens sollen derzeit nicht vorhersehbare Entwicklungen, die Sonderflächen benötigen, nicht von vorne herein ausgeschlossen werden. Dabei ist jedoch die beson-

dere Standortgunst für die angestrebte Nutzung zu prüfen und zu begründen. Weiters ist auch ein möglicher Widerspruch zu anderen Zielen oder Festlegungen dieses Raumordnungskonzeptes oder zu allgemeinen Zielen der örtlichen Raumordnung zu untersuchen.

Zweitens sollen notwendige bauliche Anlagen, die einer Sonderfläche bedürfen, vorzugsweise nicht in Landschaftsbereichen errichtet werden, die als höherwertig im Sinne der im Raumordnungsgesetz verankerten Schutzziele betrachtet werden. Durch die Festlegung entsprechender sonstiger Flächen, ist die Möglichkeit gegeben, dass beispielsweise sonstige landwirtschaftliche Gebäude unter Umständen besser in einer sonstigen Fläche situiert werden als in einer land- und forstwirtschaftlich wertvollen Fläche.

Aus den dargestellten Gründen sind in diesen Flächen auch geringfügige Baulanderweiterungen entlang der maximalen Siedlungsgrenze oder dem Siedlungsrand zulässig. Dabei sind die Bestimmungen dieser Siedlungsabgrenzungen heranzuziehen.

5. Verkehr

Im Wesentlichen lassen sich die zahlreichen Ziele und Festlegungen zum Themenbereich Verkehr in folgende Unterpunkte untergliedern. Es sind dies Ziele und Festlegungen

- im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Ortsteilen, Weilern und Siedlungsbereichen
- in Bezug auf den ruhenden Verkehr.

5.1. Erreichbarkeit von Ortsteilen, Weilern und Siedlungsbereichen

Eine zentrale Zielsetzung der Gemeinde stellt ein den verkehrsmäßigen Anforderungen entsprechender Ausbau der Weilererschließungsstraßen dar. So weisen eine Reihe von Weilern sehr schmale und z. T. durch andere Umstände (Steilheit, enge Kurvenradien etc.) erschwerte Erschließungssituationen auf. Grundsätzlich wird festgelegt, dass Haupterschließungswege eine Breite von 5,5 m aufweisen sollen, wobei Engstellen in Bereichen, in denen durchgehende Verbreiterungen auf Grund bestehender Böschungen, Mauern und anderen baulichen Anlagen etc. nicht zweckmäßig realisiert werden können, toleriert werden. Für die Erschließung des Ortsteiles Eichholz wird die Auffassung vertreten, dass als Mindestweg-

breite 4,5 m in Kombination mit Ausweichen ausreichend sind. Bei Straßen, die nur kleine landwirtschaftliche Weiler und Einzelgehöfte erschließen, wird die Auffassung vertreten, dass eine Fahrbahnbreite von 4,0 m noch zulässig ist (z. B. Weiler Aschi und Schwaighof). Für interne Neuerschließungen von Siedlungsbereichen wird festgelegt, dass diese eine Mindestwegbreite von 4,5 m aufweisen sollen, wobei in begründeten Fällen Engstellen vorgesehen werden können. Um eine effiziente Betreuung durch Räumfahrzeuge zu ermöglichen sowie im Hinblick auf einen flüssigen Verkehrsablauf, sind bei Neuerschließungen Wegschleifen vorzusehen. Ist dies nicht oder nur unter großen Aufwendungen möglich, sind die Stichwege mit LKW-fähigen Umkehrplätzen auszustatten. Stichwege sollen lediglich zur Erschließung von ein bis maximal zwei Bautiefen herangezogen werden. Dabei wird eine Mindestwegbreite von 3,5 m als ausreichend erachtet.

Die Zufahrt zum Schwimmbad stellt derzeit ein Problem dar. Besonders bei größeren Veranstaltungen ist die derzeitige Straßenbreite ungenügend. Es soll deshalb eine Verbreiterung auf eine Wegbreite von 5,5 m erfolgen, wobei 1,5 m niveaugleich als Fußgängerbereich abzutrennen sind. Abweichungen davon sind punktuell in begründeten Fällen (bauliche Anlagen, topografische Verhältnisse etc.) zulässig. Dadurch wird ein „eigener“ Fußgängerbereich geschaffen, der auf Grund der hohen Fußgängerfrequenz notwendig ist. Zugleich besteht für den motorisierten Verkehr im Begegnungsfall die Möglichkeit auf den Fußweg auszuweichen.

Eine langfristige Zielsetzung stellt die Errichtung einer neuen Zufahrt in den südlichen Siedlungsbereich vom Dorf dar. Die Erschließung des südlichen Dorfbereiches weist derzeit einige Engstellen auf und stellt vor allem für LKW und Busse (Zufahrt zu Hotel Marienhof) ein großes Problem dar. Die Tatsache, dass der südliche Dorfbereich langfristig einen potentiellen Siedlungserweiterungsbereich darstellt, deutet ebenso auf die Notwendigkeit einer solchen Erschließung hin. Zudem würde der Dorfkernbereich entlastet werden.

Unzureichend ist auch die Erschließung des Weilers Blumenegg. Der bestehende Weg vom Dorf ist sehr steil, ein Ausbau ist nicht möglich. Hier wird die Errichtung einer neuen Zufahrt angestrebt. Da der betreffende Bereich jedoch nicht unproblematisch ist, ist als Grundlage dafür ein geologisches Gutachten zu erstellen.

Der außerhalb der Siedlungsgrenzen und nahezu allseitig von Bauland umschlossene Freilandbereich im Süden des Dorfes stellt langfristig einen potentiellen Siedlungsbereich dar. Eine effiziente Erschließung dieses Bereiches ist nicht gegeben, vielmehr besteht die Gefahr, dass geeignete Zufahrten verbaut werden. Die im Ordnungsplan dargestellte Erschließungsmöglichkeit ist deshalb offen zu halten bzw. sicherzustellen. Eine ähnliche Situation zeigt sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Dorfes oberhalb der Landesstraße 249. Dort bestehen Baulandreserven in zweiter Bautiefe, die zwar grundsätzlich erschlossen sind, da die Grundstücke an die Landesstraße angrenzen, welches jedoch nicht zweckmäßig erscheint.

Es ist deshalb die im Plan dargestellte Erschließungsstraße entsprechend sicherzustellen.

Am Piller Sattel ist eine Verlegung des Kreuzungsbereiches mit Neuerrichtung einer kurzen Verbindungsstraße und Auflassung des bestehenden Straßenstückes, das durch die Ausgrabungsstätte führt, vorgesehen, um diesen kulturhistorisch interessanten Bereich von Verkehr freizuhalten und an dieser Stelle die Ausgrabungsstätte entsprechend aufbereiten zu können.

Als weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation werden eine Verbreiterung und Verflachung der Schlosskehre angestrebt und die Errichtung einer Erschließungsstraße von Runs nach Brosgen in Erwägung gezogen.

5.2. Ruhender Verkehr

Das zentrale Problem, den ruhenden Verkehr betreffend, stellt die Parkplatzsituation im Dorfbereich dar. Auf Grund der Beengtheit des Ortsraumes ist ein Mangel an Parkplätzen festzustellen. Mit der Errichtung des Mehrzweckgebäudes im Ortszentrum konnten zwischenzeitlich Parkplätze, großteils in der errichteten Tiefgarage geschaffen werden. Darüber hinaus sollen künftig jedoch weitere sich bietende Möglichkeiten für zusätzliche Parkmöglichkeiten im Ort genutzt werden.

Eine Erweiterung der Parkflächen wird ebenso bei der Talstation Venet Süd angestrebt, wo besonders im Winter ein Mangel an entsprechenden Stellflächen gegeben ist.

Eine Verbesserung der Parkplatzsituation wird auch im Bereich des Schwimmbades angestrebt, wobei dies vor allem für den Fall der beabsichtigten Verlagerung des Sportplatzes von der Fließerau zum Schwimmbad zum Tragen kommt. Für die Erweiterung des Sportplatzes ist der Bereich zwischen dem „neuen“ Standort für den Sportplatz und der Zufahrtsstraße heranzuziehen.

6. Sonstige Infrastruktur

6.1. Soziale und kulturelle Infrastruktur und Erholungseinrichtungen

Das Ziel der Gemeinde ist es, das Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Erholungseinrichtungen zu vervollständigen. Für die einzelnen Ortsteile wird dabei die Schaffung folgender infrastruktureller Einrichtungen angestrebt:

Für Hochgallmigg:

Ein Bereich für die Verlängerung des bestehenden Schiliftes wird ausgewiesen.

Für Eichholz:

Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Siedlungsgebiet in File ist die Errichtung eines Spiel- und Sportplatzes vorgesehen, wobei die genaue Standortfestlegung in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern zu treffen ist.

Für das Dorf:

Im Bereich des Schwimmbades strebt die Gemeinde die Errichtung eines Sportplatzes mit entsprechenden ergänzenden Einrichtungen an, um damit ein attraktives Sport- und Erholungszentrum zu schaffen. Bei der Situierung und Gestaltung sind naturkundefachliche Kriterien zu berücksichtigen (z. B. landschaftliche Einbindung mittels Feldgehölzen). Weiters wird die Errichtung eines Wohn- und Pflegeheimes mit Einrichtungen für betreutes Wohnen im südlichen Dorfbereich angestrebt.

Am Piller Sattel und im Erholungsraum Fließ-Piller:

Standorte für die Errichtung von Rastplätzen mit Grillstellen im Bereich Waldweiher und Weiheregg sind vorgesehen worden.

6.2. Sonderstandorte für landwirtschaftliche und gewerbliche Einrichtungen

Im Hinblick auf die Schaffung von günstigen Voraussetzungen für die Landwirtschaft sowie für eine abgestimmte gewerbliche Entwicklung werden im Raumordnungskonzept folgende Sonderstandorte ausgewiesen:

Standorte für gemeinsame Mist- und Holzlagerplätze südlich und östlich des Dorfes sowie zwischen Fuchsmoos und Oberpiller. Am Standort in Oberpiller ist auch die Errichtung anderer im öffentlichen Interesse gelegener Anlagen vorgesehen.

Weiters ist ein Standort für Sammelgaragen und Sammelgeräteschuppen für die Wohnsiedlung Urgen im Bereich nordwestlich der Siedlung Urgen festgelegt worden.

7. Schutz des Orts- und Straßenbildes

Im Interesse des Schutzes des Orts- und Straßenbildes wurde im Ortskern von Fließ ein Bereich mit erhaltenswertem Orts- und Straßenbild festgelegt. Bei der Erlassung von Bebauungsplänen in diesem Bereich ist dem Orts- und Straßenbildschutz entsprechend besondere Rechnung zu tragen. In diesem Gebiet können bereichsweise bei Bedarf auch örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

8. Besondere behördliche Maßnahmen

8.1. Flächenwidmungsplan

Gemäß § 111, TROG 2011 hat die Gemeinde innerhalb von zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes den Flächenwidmungsplan neu zu erlassen oder den bestehenden Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen Raumordnung und zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.

Die bei der Erstaufstellung des örtlichen Raumordnungskonzeptes festgelegten vorzunehmenden Widmungsänderungen wurden im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes zur Gänze realisiert.

In jenen Bereichen, in denen die bestehenden rechtskräftigen Baulandwidmungen über die festgelegten Siedlungsabgrenzungen hinaus in die roten Gefahrenzonen, laut dem neuen überarbeiteten Gefahrenzonenplan, hineinreichen, hat die Neuabgrenzung des Baulandes in Abstimmung mit der Wildbach- und Lawinerverbauung, Gebietsbauleitung Oberes Inntal, zu erfolgen. Dabei sind nach Rücksprache mit der WLW folgende Vorgangsweisen grundsätzlich möglich:

- Beibehaltung der Baulandwidmung bei nur geringfügiger Überschreitung der Grenze der roten Gefahrenzone unter der Voraussetzung einer positiven Stellungnahme der WLW.
- Rücknahme des Baulandes auf die Bereiche außerhalb der roten Gefahrenzonen in Abstimmung auf die vorhandenen Grundgrenzen.
- Widmung von Sonderflächen mit Teilfestlegungen zur Vermeidung von Grundstücksteilungen in Abstimmung mit der WLW, wobei die in die roten Gefahrenzonen hineinreichenden Bereiche als Freiland auszuweisen sind.

8.2. Bebauungsplanung

Bei der Erlassung von Bebauungsplänen, mit denen bodensparende Bauformen ermöglicht bzw. festgelegt werden, ist besonderes Augenmerk auf den vorhandenen baulichen Charakter der jeweiligen Ortsteile und Weiler zu legen.

Von Bedeutung für die Erstellung der Bebauungspläne sind weiters die Festlegungen in den temporär nicht bebaubaren Bereichen, die im Wesentlichen als Vorgabe für die Bebauungsplanung angesehen werden können.

8.3. Temporär nicht bebaubare Bereiche

Im Verordnungsplan sind temporär nicht bebaubare Bereiche festgelegt. In diesen Bereichen ist entweder

- keine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung unter Berücksichtigung der geplanten Gesamterschließung gegeben,
- und/oder keine ausreichenden infrastrukturellen Voraussetzungen für den jeweiligen Verwendungszweck, insbesondere im Hinblick auf eine ausreichende Trinkwasserversorgung, gegeben,
- und/oder eine ungünstige Parzellenstruktur vorhanden, die eine zweckmäßige und bodensparende Bebauung verhindert.

Diese Bereiche können für eine weitere bauliche Entwicklung erst freigegeben werden, wenn die für die einzelnen Bereiche angeführten Voraussetzungen erfüllt sind. Im Folgenden sind die Sachverhalte der jeweiligen Bereiche dargestellt:

01: Im südwestlichen Siedlungsbereich von Hinterstrengen ist die Möglichkeit einer Erschließung der zweiten Bautiefe sicherzustellen.

02: Dieser Bereich am nordöstlichen Siedlungsrand von Hinterstrengen verzeichnet im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung eine ungünstige Siedlungsstruktur, weshalb Grenzänderungen erforderlich sind.

03: Bei der bezeichneten Fläche am östlichen Siedlungsrand von File ist die Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung sowie einer bodensparenden Bebauung (Grenzänderungen) die Voraussetzung für eine weitere Siedlungsentwicklung.

04: In diesem Bereich in Karle, unterhalb der Straße nach Hinterstrengen, ist die Erschließung für den Siedlungsbereich sicherzustellen.

05: Für diesen Bereich in Hochgallmigg ist eine zweckmäßige Erschließung und bodensparende Bebauung (Grenzänderungen) sicherzustellen.

06: Eine ausreichende Erschließung ist die Voraussetzung für eine bauliche Nutzung dieser Fläche am südlichen Siedlungsrand von Hochgallmigg.

07: Dieser Bereich im Westen des Dorfes verzeichnet eine ungünstige Grundstücksstruktur, weshalb Grenzänderungen im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung erforderlich sind.

08: Die mit 08 bezeichneten Bereiche stellen Flächen dar, die im Hinblick auf die Realisierung der geplanten zweiten Erschließung des Dorfes im Süden direkt betroffen sind. Eine bauliche Entwicklung in diesen Bereichen ist deshalb nur unter der Voraussetzung zulässig, dass diese geplante zweite Dorfzufahrt in den betreffenden Bereichen sichergestellt wird.

09: Dieser Bereich nordwestlich der Pfarrkirche verzeichnet im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung eine ungünstige Grundstücksstruktur. Die Sicherstellung einer bodensparenden Bebauung stellt somit eine Voraussetzung für die bauliche Nutzung dar.

10: Der nahezu vollständig durch Siedlungsbereiche umschlossene innerörtlich gelegene Freilandbereich südöstlich des Ortszentrums ist derzeit nicht erschlossen. Im Hinblick auf eine mögliche Siedlungsentwicklung nach dem Planungszeitraum ist eine entsprechende Erschließungsmöglichkeit offenzuhalten, weshalb die östlich anschließenden und bereits als Bauland gewidmeten Flächen als temporär nicht bebaubar festgelegt werden.

11: Dieser Bereich südöstlich des Gemeindeamtes weist eine Grundstücksstruktur auf, die einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung entgegensteht. Deshalb sind Grenzänderungen im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung und die Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung Voraussetzung für eine weitere Siedlungsentwicklung.

12: Für diesen Bereich im Weiler Zoll ist eine ausreichende Erschließung der gesamten Fläche sicherzustellen.

13: Auf Grund der ungünstigen Grundstücksstruktur in dem im Weiler Oberpiller nördlich des Baches befindlichen Bereich sind Grenzänderungen im Hinblick auf eine bodensparende Bebauung erforderlich. Darüber hinaus ist eine zweckmäßige Erschließung sicherzustellen.

14: Die Nutzung der Baulandreserven am nordwestlichen Siedlungsrand vom Dorf unterhalb der Straße nach Schnatz/Schatzen (zweite Bautiefe) ist an die Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung sowie einer bodensparenden Bebauung gebunden.

15: Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung und bodensparenden Bebauung im östlichen Siedlungsbereich von Urgen Ost im Zusammenhang mit einer baulichen Nutzung.

16: Auf Grund der ungünstigen Grundstücksstruktur im Baulandbereich am südöstlichen Siedlungsrand des Dorfes ist die Sicherstellung einer bodensparenden Bebauung (Grenzänderungen) im Zusammenhang mit einer baulichen Nutzung erforderlich.

17: Der zwischen der Dorfzufahrt und der geplanten Piller Landesstraße gelegene Bereich verzeichnet in zweiter Bautiefe eine ungünstige Erschließungssituation. Eine bauliche Nutzung in diesem Bereich kann daher nur unter Berücksichtigung bzw. Sicherstellung der Gesamterschließung dieses Bereiches erfolgen.

18: Bei der baulichen Nutzung des Siedlungserweiterungsbereiches westlich der Zufahrtsstraße zur Barbarakirche ist die Erschließungsmöglichkeit des westlich anschließenden Freilandbereiches im Hinblick auf eine mögliche Siedlungsentwicklung in diesem Bereich über den derzeitigen Planungszeitraum hinaus sicherzustellen.

19: Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung und bodensparenden Bebauung im Zusammenhang mit der Widmung und baulichen Nutzung des unterhalb der Erschließungsstraße gelegenen Siedlungsbereiches in Brosgen.

20: In dem bereits als Bauland gewidmeten, aber derzeit noch unverbauten Gebiet im westlichen Bereich des Dorfes ist eine zweckmäßige Erschließung als Voraussetzung für eine bauliche Nutzung sicherzustellen.

21: Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung und bodensparenden Bebauung im Zusammenhang mit einer Baulandwidmung und baulichen Nutzung im ausgewiesenen Siedlungsbereich zwischen den beiden Erschließungsstraßen in Hinterstrengen.

22: Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung des oberhalb der Gemeindestraße gelegenen Siedlungsbereiches in Brosgen als Voraussetzung für eine bauliche Nutzung in diesem Bereich.

23: Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung des östlich anschließenden Bereiches, der langfristig gesehen einen potentiellen Siedlungsbereich darstellt, im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Bereiches am südlichen Siedlungsrand des Dorfes.

24: Sicherstellung einer effizienten Erschließung und bodensparenden Bebauung im ausgewiesenen westlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Piller, der in ein Umlegungsverfahren einbezogen wurde.

25: Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung des oberhalb der Straße ausgewiesenen Siedlungsbereiches im Ortsteil File.

26: Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung und bodensparenden Bebauung im Zusammenhang mit der Widmung und baulichen Nutzung des im Ortsteil Urgen-Ost gelegenen Siedlungsbereiches.

27: In diesem kleinen Siedlungserweiterungsbereich im Ortsteil Bannholz ist die Sicherstellung einer zweckmäßigen gemeinsamen Erschließung Voraussetzung für eine Baulandwidmung und bauliche Nutzung.

28: Sicherstellung einer öffentlichen Verkehrserschließung im Anschluss an das öffentliche Siedlungsgebiet im Ortsteil Urgen-Ost mit Anbindung an die Hochgallmiggger Straße als Voraussetzung für eine Baulandwidmung und bauliche Nutzung.

29: Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung im nördlichen Bereich von Silberplan ist ein Erschließungs- und Parzellierungskonzept, das eine sinnvolle öffentliche Erschließung des gesamten Bereiches sowie eine zweckmäßige und bodensparende Bebauung sicherstellt.

30: Voraussetzung für eine bauliche Nutzung der Flächen direkt ober- und unterhalb des bestehenden Erschließungsweges im nördlichen Siedlungsbereich von Maloar ist eine Wegverbreiterung auf 5 m.

31: Voraussetzung für eine bauliche Nutzung ist die Sicherstellung einer zweckmäßigen Erschließung im Hinblick auf die Einbindung der geplanten zweiten Dorfzufahrt in die Gemeindestraße am südwestlichen Siedlungsrand des Dorfes.

32: Eine bauliche Nutzung dieses Bereiches kann nur im Zusammenhang mit der Sicherstellung einer ausreichenden Zufahrt erfolgen.

33: Voraussetzung für eine bauliche Nutzung in diesem Bereich im Weiler Moosanger ist die Verbreiterung des Zufahrtsweges auf zumindest 3,5 m.

9. Sonstige Maßnahmen und Zusammenarbeit mit anderen Planungsträgern und Dienststellen

9.1. Sicherstellung der Umsetzung von Maßnahmen im Bereich der örtlichen Raumordnung

Wie bereits im Kapitel über die Grundsätze der Siedlungsentwicklung dargestellt, soll aufbauend auf dem vorliegenden örtlichen Raumordnungskonzept unter Berücksichtigung der dort festgelegten Rahmenbedingungen eine dynamische, auf den konkret gegebenen Bedarf abgestimmte Raumordnung vollzogen werden. Dies bedeutet andererseits, dass im Zuge der Neuwidmung von Flächen als Bauland bzw. bei der Erlassung von ergänzenden Bebauungsplänen darauf zu achten ist, dass auch eine widmungsgemäße Verwendung der betreffenden Grundstücke gewährleistet ist. Dabei ist grundsätzlich von einem Baubeginn innerhalb von zwei Jahren und einer Baufertigstellung innerhalb von fünf Jahren, gerechnet jeweils ab Inkrafttreten der Flächenwidmung bzw. des Bebauungsplanes, auszugehen. Zur Erreichung dieser Ziele kann die Gemeinde unterstützend auch privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abschließen, in denen die Erfüllung der Verpflichtung zur widmungsgemäßen Verwendung in geeigneter Weise (z. B. Konventionalstrafe, Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde) sicherzustellen ist.

9.2. Öffentliche Siedlungsgebiete

Eine besondere Bedeutung im Rahmen des örtlichen Raumordnungskonzeptes kommt der Realisierung von öffentlichen Siedlungsgebieten zu. Sie sollen all jenen eine Wohnmöglichkeit verschaffen, die nicht über einen gewidmeten Bauplatz bzw. ein Grundstück in widmungsfähiger Lage verfügen. Daher sind im örtlichen Raumordnungskonzept für alle zusammenhängenden größeren Siedlungsbereiche der Gemeinde öffentliche Siedlungsgebiete ausgewiesen:

- für den Hauptort Fließ das Siedlungsgebiet Biedenegg – Silberplan (Schloßsiedlung),
- für Hochgallmigg das bestehende und neu ausgewiesene öffentliche Siedlungsgebiet Hochgallmigg,
- für Niedergallmigg die Siedlung in Brosgen,
- für Urgen die Erweiterung des bestehenden öffentlichen Siedlungsgebietes und das neu ausgewiesene öffentliche Siedlungsgebiet in Urgen Ost,
- für Eichholz das öffentliche Siedlungsgebiet im Bereich File,

- für den Bereich Sonnenberg ein öffentliches Siedlungsgebiet in Schätzen und
- für den Bereich Piller die Erweiterung der Wohnsiedlung in Oberpiller In-fang.

Dadurch sollen die einzelnen zusammenhängenden Siedlungsbereiche mit ihrer bereits vorhandenen Infrastruktur gestärkt und es den Weichenden, die nicht über Baumöglichkeiten auf eigenem Grund verfügen, ermöglicht werden, in diesen Siedlungsverbänden zu verbleiben. Um dieser Zielsetzung eines öffentlichen Siedlungsgebietes zu entsprechen, ist im Zuge der Realisierung auf folgende Punkte Bedacht zu nehmen:

- Die Vergabe von Bauplätzen hat vorwiegend an die ortsansässige Bevölkerung von Fließ unter Bevorzugung von Personen aus dem jeweiligen zusammenhängenden Siedlungsbereich zu einem sozial verträglichen Preis zu erfolgen.
- Um eine optimale und bodensparende Bebauung sicherzustellen, hat die Festlegung der Bauplätze aufbauend auf einem Erschließungs- und Baukonzept zu erfolgen.
- Eine öffentliche Erschließung ist in allen Bereichen sicherzustellen.

Zur Erreichung dieser Ziele kann die Gemeinde unterstützend privatrechtliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern hinsichtlich der Überlassung von Grundflächen für öffentliche Siedlungszwecke treffen. Bei der Vergabe der Bauplätze an die Bauwerber ist darüber hinaus die zweckgemäße Verwendung unter Berücksichtigung der konkret festzulegenden Bedingungen vertraglich sicherzustellen.

Eine besondere Situation ergibt sich im Weiler Urgen Ost, im Bereich westlich der Volksschule. Auf dieser Fläche soll eine weitere Siedlungsentwicklung in Form eines verdichteten Wohnbaus und eines Mehrgeschosswohnbaus erfolgen. Dabei hat die Vergabe von Wohneinheiten vornehmlich an die ortsansässige Bevölkerung zu einem sozial verträglichen Preis zu erfolgen. Dies ist ebenfalls über privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

9.3. Zusammenarbeit mit anderen Planungsträgern und Dienststellen

In der Gemeinde Fließ mit ihren zahlreichen Ortsteilen gibt es mehrere Landesstraßen, die auch der Erschließung von größeren zusammenhängenden Siedlungsbereichen dienen. Daher strebt die Gemeinde eine gute Zusammenarbeit mit den zuständigen Planungsträgern und Dienststellen im Hinblick auf verschiedene Verbesserungs- und Ausbaumaßnahmen bei bestehenden Straßen sowie bei der Realisierung von neuen Straßenverbindungen an. Im Bereich Gacher Blick wird

eine Verschiebung des Kreuzungsbereiches der Landesstraßen nach Norden angestrebt, um die Ausgrabungsstätte am Piller Sattel verkehrsfrei gestalten zu können.

Neben den Landesstraßen ist auch der Ausbau von Straßen im Zusammenhang mit dem Güterwegebau, etwa im Bereich von Eichholz, und somit auch die Zusammenarbeit mit den zuständigen Planungsträgern und Dienststellen bei der Realisierung von Ausbaumaßnahmen von großer Bedeutung.

Grundsätzlich setzt sich die Gemeinde für die Erhaltung von Hofstellen im Ortsbereich ein, soweit dies im Hinblick auf die Betriebsführung vertretbar ist, und hat diesbezüglich im Raumordnungskonzept auch Festlegungen getroffen. Soweit jedoch eine Widmung von Sonderflächen außerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen im Hinblick auf die Aussiedlung von Hofstellen angestrebt wird, wofür ein entsprechendes betriebswirtschaftliches Erfordernis gegeben sein muss, soll im Zusammenhang mit einer solchen Widmung auch die Verwendung bzw. Nachnutzung der bestehenden Hofstellen geklärt werden. In diesem Zusammenhang können auch unterstützend privatrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden.