



**GEMEINDE GÖTZENS**

**ÖRTLICHES  
RAUMORDNUNGSKONZEPT  
FORTSCHREIBUNG**

**Verordnung**

**Festlegungen zur baulichen Entwicklung**

***Konsolidierte Fassung unter Berücksichtigung der Änderungen Ö/006/07/2016,  
Ö/001/11/2016, Ö/002/05/2017, Ö/003/09/2018, Ö/005/06/2022***

**Juli 2014**



STAATL. BEF. U. BEEID. INGENIEURKONSULENT  
FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG

6020 Innsbruck, Kranewitterstr. 18, Tel 0512/347617, Fax 394903  
Email: egg@aon.at

**DIPL. ING. BERND EGG**

Bearbeitung: **Dipl. Ing. Bernd Egg  
Magdalena Beimrohr, MA  
Mag. Marko Simora**

# GEMEINDE GÖTZENS

## FORTSCHREIBUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES

### VERORDNUNG

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Götzens vom ....., mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und 2 und der §§ 31, 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 - TROG 2016, in der seit 01.10.2016 geltenden Fassung, LGBl. Nr. 101/2016 wird verordnet:

#### § 1

#### Geltungsbereich

1) Diese Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

2) Die planliche Darstellung

**„Örtliches Raumordnungskonzept Götzens“, Plan Nr. Ö/001/07/2014, M 1:5.000 (Beilage A)**  
und die **„Festlegungen zur baulichen Entwicklung“ (Beilage B)**

bilden einen Bestandteil dieser Verordnung. Die **„Bestandsaufnahme – Erläuterungsbericht zur räumlichen Entwicklung“** sowie der **„Umweltbericht zur strategischen Umweltprüfung“** bilden einen wesentlichen Bestandteil der fachlichen Begründung.

3) Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren ausgerichtet. Nach jeweils zehn Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.

4) Die vom Gemeinderat beschlossene und von der Landesregierung genehmigte Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsicht auf.

## § 2

### Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes

Auf Grundlage der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2011 werden für die räumliche Entwicklung der Gemeinde die nachstehenden Ziele festgelegt:

#### 1) Freihaltegebiete

Die Freihaltegebiete, die in der Plandarstellung ‚Örtliches Raumordnungskonzept‘ veranschaulicht werden, sollen der landwirtschaftlichen Produktion, der Erhaltung und Ausgleich der ökologischen Funktionen und des Landschaftsbildes und der Erholung dienen und sind in ihrem Bestand zu sichern.

Ökologisch wertvolle und sensible Bereiche sowie Landschaftsteile, die für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend sind, sind bestandsmäßig zu sichern, zu erhalten und gegebenenfalls zu fördern.

#### 2) Bevölkerungsentwicklung

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist betreffend der Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb des Planungszeitraumes von zehn Jahren auf einen Bevölkerungsrichtwert von 4.400 Einwohnern ausgerichtet.

#### 3) Siedlungsentwicklung

Das Ziel der Siedlungsentwicklung in Götzens ist gem. § 27 Abs. 2 lit. d TROG 2016 neben der Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz vor allem die Vorsorge zur Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und an Flächen für Zwecke der Wirtschaft zu angemessenen Preisen, insbesondere durch Maßnahmen nach § 33 TROG.

Angesichts der hohen Anzahl an Baulandreserven ist eine Verdichtung nach Innen anzustreben und die in der Plandarstellung ‚Örtliches Raumordnungskonzept‘ ausgewiesenen Siedlungsråder (absolute Siedlungsgrenzen, Siedlungsråder, Grenzen zu den Freihaltflächen) sind als Grenzen der Siedlungsentwicklung bindend anzusehen, um einer Zersiedelungstendenz entgegenzuwirken.

Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Beachtung der bestehenden traditionellen dörflichen Siedlungsstrukturen, der gegebenen Nutzungen und den infrastrukturellen Voraussetzungen zu erfolgen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Bewahrung größtmöglicher Wohn- und Freiraumqualität sowie die Erhaltung des ländlich geprägten Orts- und Landschaftsbildes zu legen.

Die im neu zu erlassenden Flächenwidmungsplan gewidmeten, unbebauten Flächen sind bestmöglich durch bodensparende Bauweisen zu nützen. Eine Neuwidmung von Bau-

land für Wohnzwecke ist nur nach Ausnutzung des gegenwärtigen Baulandes oder im Falle einer Nichtverfügbarkeit von Baulandreserven möglich.

Für eine weitere Siedlungsentwicklung sind die Siedlungserweiterungsgebiete Brunnenfeld (W24) und Loaweg (W25) heranzuziehen, welche als weiße Bereiche (Bereiche ohne Festlegung) festgelegt werden.

Diese Flächen dürfen jedoch nur dann für eine Siedlungsentwicklung herangezogen werden, wenn das öffentliche Interesse zur Deckung des Wohnraumbedarfs für die einheimische Bevölkerung zu sozialverträglichen Bedingungen gewährleistet ist und die Errichtung eines leistbaren, geförderten Wohnbaus möglich ist.

Bei Entwicklung und Baureifmachung dieser Siedlungserweiterungsgebiete hat unter Anwendung der Vertragsraumordnung durch bodensparende Bauformen unter Beachtung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der Maßstäblichkeit der gegebenen Bebauung zu erfolgen.

Für eine langfristige und über den Planungszeitraum hinausgehende Siedlungsentwicklung bzw. als alternative Möglichkeit zur Deckung des Baulandbedarfs wird im westlichen Brunnenfeld an der Gemeindegrenze zu Birgitz ein potentiell Siedlungserweiterungsgebiet (SE) planlich kenntlich gemacht.

Sollten im Planungszeitraum mangels anderweitig zur Verfügung stehender Flächen diese Gebiete im öffentlichen Interesse für die Schaffung von gefördertem Wohnraum benötigt werden, kann dieser Bereich als Siedlungserweiterungsgebiet unter den raumordnungsfachlichen Voraussetzungen gemäß Stempelbeschreibung herangezogen werden.

Diese Fläche darf für eine Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der Vertragsraumordnung verwendet werden, wenn das öffentliche Interesse zur Deckung des Wohnbedarfs für die einheimische Bevölkerung zu sozialverträglichen Bedingungen gewährleistet und die Errichtung eines leistbaren, geförderten Wohnbaus möglich ist.

Grundteilungen und Baureifmachungen haben unter Maßgabe einer künftigen bodensparenden Bebauung und Beachtung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der Maßstäblichkeit der gegebenen Bebauung zu erfolgen.

#### **4) Wirtschaftsentwicklung**

##### *Landwirtschaft*

Zielsetzung ist die Schaffung der raumordnerischen Voraussetzungen, welche die Erhaltung, Fortführung und Aufwertung der landwirtschaftlichen Betriebe und Strukturen ermöglicht.

##### *Handel-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe*

Die Klein- und Handwerksbetriebsstruktur im Ortsgebiet ist zu erhalten, die Ansiedlung neuer Betriebe ist anzustreben. Zu diesem Zweck sind im Flächenwidmungsplan Bereiche als Allgemeines Mischgebiet festgelegt. Zudem soll, soweit dies mit den Zielen der örtlichen Raumordnung im Einklang steht, anstelle des reinen Wohngebietes das gemischte Wohngebiet im Flächenwidmungsplan festgelegt werden.

Der Gewerbegebiet Götzens verfügt noch vereinzelt über Baureserven, die bodensparend genutzt werden sollen. Eine Absicherung der wirtschaftlichen Entwicklung ist durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Osten gegeben.

#### *Tourismus*

Die touristischen Betriebe sollen erhalten werden, außerdem sind Qualitätsverbesserungen anzustreben und naturräumliche Ressourcen zu schützen. Die durch die Lifterschließung begünstigten Voraussetzungen für touristische Erweiterungen und Neuan siedlungen (Hotel- und Chaletdoranlage) im Nahbereich der Talstation der Götzer Bahn sind zu unterstützen. Bei Betriebsneuan siedlungen ist auf die Dorfstruktur und die Standort eignung Bedacht zu nehmen.

### **5) Verkehr**

Zielsetzung ist die Eindämmung des motorisierten Individualverkehrs und eine Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Verkehrsmittel sowie eine Verbesserung der Infrastruktur für Radfahrer und Fußgänger.

Weiters ist eine Reduktion des Durchzugsverkehrs sowie eine Verkehrs entlastung des Ortszentrums anzustreben.

Die Möglichkeit der Errichtung einer zukünftigen Ortsumfahrung ist durch die Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen und durch die Freihaltung eines Trassenkorridors zu gewährleisten.

### **6) Technische Infrastruktur**

Zielsetzung ist eine ordnungs- und zeitgemäße Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Erneuerbare Energieträger, wie Sonnenenergie oder Biomasse, sollen künftig verstärkt genutzt werden.

### **7) Soziale Infrastruktur**

Bestehende Einrichtungen für Soziales, Bildung, Sport und Kultur sollen erhalten, verbessert und ausgebaut werden.

### **8) Ortsbildschutz**

Die Siedlungsgestalt prägenden Elemente des äußeren und inneren Ortsbildes und der traditionell dörflichen Grünstruktur, sowie die insbesondere in der Ostergasse und Mittelgasse vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur ist im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

### § 3 Sicherung von Freihalteflächen

1) Die im Plan ‚Örtliches Raumordnungskonzept‘ ausgewiesenen Freihalteflächen:

#### **Landwirtschaftliche Freihalteflächen:**

- FL1 Untere Felder
- FL2 Südlich von Geroldsmühle
- FL3 Natterer See
- FL4 Unter Lufens
- FL5 In der Wiese
- FL6 Brunnenfeld

#### **Ökologisch wertvolle Flächen:**

- FÖ1 Geroldsbach
- FÖ2 Feuchtbiotope nördlich Neu-Götzens
- FÖ3 Lufens
- FÖ4 Feuchtbiotope am Götzner Berg
- FÖ5 Feldgehölze
- FÖ6 Brunnenfeld - Vellenberg

#### **Landschaftlich wertvolle Flächen:**

- FA1 Götzner Berg
- FA2 Lufens

#### **Erholungsraum-Freihalteflächen:**

- FE1 Schiabfahrt Götzens

#### **Forstwirtschaftliche Freihalteflächen (FF)**

sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen, ökologisch besonders wertvoller Flächen (Biotope), natürlicher und naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile sowie zusammenhängender Erholungsräume von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten.

- 2) Die nach § 41 und § 42 TROG 2011 im Freiland zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den Freihalteflächen errichtet werden.
- 3) Die landwirtschaftliche Freihaltefläche Brunnenfeld (FL6) ist von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2011 zulässigen Bebauung, freizuhalten.

Im westlichen Teil des Brunnenfelds zur Gemeindegrenze zu Birgitz wird eine ca. 8.700 m<sup>2</sup> große Fläche als potentielles Siedlungserweiterungsgebiet (SE) planlich in der landwirtschaftlichen Freihaltefläche kenntlich gemacht.

- 4) In der landwirtschaftlichen Freihaltefläche FL1 (Untere Felder) sind, sofern sich kein Widerspruch zum Freihalteziel in § 27 Abs. 2 lit. h des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 ergibt und auch sonst kein Versagungsgrund nach dem TROG 2011 vorliegt, jedenfalls nur folgende Sonderflächenwidmungen zulässig:
  - a) Sonderflächen für Hofstellen nach § 44 des TROG 2011 im Nahbereich des Siedlungsgebietes oder bestehender Hofstellen bzw. im Nahbereich der Erschließungsstraße zwischen Götzens und Einethöfe/Geroldsmühle,
  - b) Sonderflächen für Austraghäuser nach § 46 TROG 2011 im Nahbereich des Siedlungsgebietes oder bestehender Hofstellen,
  - c) Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude nach § 47 TROG 2011.
- 5) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen FL2 (Südlich von Geroldsmühle), FL3 (Freihaltefläche am Natterer See), FL4 (Unter Lufens) und FL5 (In der Wiese) ist, unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e, g, h und i TROG 2011, die Ausweisung von Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude (§ 47 TROG 2011) zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt.
- 6) Am Götzner Berg (landschaftlich wertvolle Fläche FA1) ist die Widmung von Sonderflächen für landwirtschaftliche Hofstellen (§ 44 TROG 2011), Austraghäuser (§ 46 TROG 2011) und sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude (§ 47 TROG 2011) zulässig, sofern diese im räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit dem vorhandenen Siedlungsbestand stehen.

In der den Bereich der Talstation umgebenden landschaftlich wertvollen Fläche FA1 werden langfristig touristische Ergänzungsnutzungen angestrebt und bei Nachweis der standortmäßigen und wirtschaftlichen Voraussetzungen ist die Errichtung eines Hotel- und Chaletdorfes zulässig.

- 7) In der Erholungsraum-Freihaltefläche Schiabfahrt Götzens (FE1) sind Sonderflächenwidmungen möglich, soweit diese der Zielsetzung der erholungsmäßigen Nutzung dieses Raumes nicht widersprechen und mit der primären Funktion dieser Flächen (Pistenflächen / Grundlage des Wintersportbetriebes / Sommerlicher Wandertourismus) im Einklang stehen.
- 8) In der landschaftlich wertvollen Fläche FA2 (Lufens) ist, unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e, g, h und i TROG 2011, die Ausweisung von Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude (§ 47 TROG 2011) zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt.
- 9) In den forstwirtschaftlichen Freihalteflächen ist die Widmung von Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z.B. Bienenhäuser, forstwirtschaftliche Geräteschuppen bzw. der Wildhege und Jagdausübung dienende Gebäude unter Beachtung der Zielsetzungen der örtlichen

Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e, g, h und i TROG 2011 zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt.

- 10) In den Berggebieten (Bereiche außerhalb der Plandarstellung ‚Örtliches Raumordnungskonzept‘) sind Sonderflächenwidmungen im Zusammenhang mit naturverbundenen und freizeitmäßigen Nutzungen für Einrichtungen im Zusammenhang mit Almwirtschaft, Jausenstationen, Alpinsport u. dgl. zulässig, sofern eine derartige Widmung mit den Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Einklang steht.
- 11) Sonderflächenwidmungen in den Freihalteflächen und in den Berggebieten sind nur bei standortgegebenen Voraussetzungen, insbesondere einer ordnungsgemäßen verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung und der Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild, zulässig.



## § 4 Siedlungsentwicklung

- 1) Die weitere Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen, welche durch absolute Siedlungsgrenzen, Siedlungsränder sowie durch die Abgrenzung der Freihalteflächen vorgegeben sind. Absolute Siedlungsgrenzen sind am Nordrand von Neu-Götzens, im Bereich der Weiler Einethöfe, Geroldsmühle sowie im Brunnenfeld ausgewiesen.

Siedlungsränder sind im Bereich des Weilers Vellenberg festgelegt.

- 2) Baulandwidmungen in den Freihalteflächen bzw. mit Überschreitung der festgelegten absoluten Siedlungsgrenzen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind geringfügige Baulandwidmungen mit Überschreitung der in der Verordnung festgelegten Siedlungsgrenzen bzw. Grenzen zu den Freihalteflächen, um für den Bauplatz oder für Zubauten oder Nebengebäude entsprechend den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung 2011 eine einheitliche Widmung herzustellen.

Dies ist nur zulässig, sofern das Grundstück an der Siedlungsgrenze bzw. Grenze zur Freihaltefläche nicht zweckmäßig im Sinne des § 15 Abs. 2 Tiroler Bauordnung 2011 unterteilt werden kann und dadurch jedenfalls keine neue Baulandtiefe eröffnet wird. Sind durch die Zusatzwidmung ökologisch wertvolle Flächen oder Gefahrenzonen betroffen, ist durch eine Baugrenzlinie eine Bebauung dieser Bereiche auszuschließen.

- 3) Das Ausmaß des für den Wohnbedarf der Bevölkerung im Planungszeitraum erforderlichen Baulandes beträgt rund 9 ha.
- 4) Für die bauliche Entwicklung sind in erster Linie die im neu zu erlassenden Flächenwidmungsplan aufzunehmenden, derzeit gewidmeten und unbebauten Grundflächen (Baulandreserven) heranzuziehen.
- 5) Die großflächigen, großteils noch unerschlossenen Baureservegebiete W02, W04, W31, W09, W11, W12, W13, W17, W19, W26 und W27 sind nur bedarfs- und infrastrukturbezogen und schrittweise sowie im Einklang mit den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde für die weitere Siedlungsentwicklung heranzuziehen.
- 6) Sollte im Planungszeitraum mangels anderweitig zur Verfügung stehender Flächen ein Standort für eine Siedlungsentwicklung im öffentlichen Interesse benötigt werden, können die Siedlungserweiterungsgebiete (W24, W25) herangezogen werden. Diese Flächen sind überwiegend dem geförderten Wohnbau (Vorbehaltsflächenwidmung) zuzuführen.

Hierbei ist bei den Vereinbarungen mit den Grundeigentümern die Abtretung von zumindest 50 % dieser Flächen an die Gemeinde bzw. an gemeinnützige Bauträger zu einem Drittel des ortsüblichen Verkehrswertes für Zwecke des sozialen Wohnbaus bei Neuwidmungen von Bauland – geförderten Wohnbau anzustreben.

Für eine langfristige und über den Planungszeitraum hinausgehende Siedlungsentwicklung bzw. als alternative Möglichkeit zur Deckung des Baulandbedarfs wird im westlichen

Brunnenfeld zur Gemeindegrenze zu Birgitz ein potentielles Siedlungserweiterungsgebiet (SE) kenntlich gemacht.

Diese Fläche darf für eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Vertragsraumordnung verwendet werden, wenn anderweitig keine Flächen zur Baulandbedarfsdeckung und zur Errichtung eines leistbaren, geförderten Wohnbaus zur Verfügung stehen.

Hierbei ist bei den Vereinbarungen mit den Grundeigentümern die Abtretung von zumindest 50 % dieser Flächen an die Gemeinde bzw. an gemeinnützige Bauträger zu einem Drittel des ortsüblichen Verkehrswertes für Zwecke des sozialen Wohnbaus bei Neuwidmungen von Bauland – geförderten Wohnbau anzustreben.

- 7) Als Standort, an dem überwiegend Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau ausgewiesen werden sollen, sind die Bereiche am Schießstand (W26) und östlich des Bachwegs (W27) vorgesehen. Die innere Erschließung dieser Bereiche ist bedarfsbezogen und schrittweise im Einklang mit den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zu veranlassen.
- 8) Für den Ortsteil Neu-Götzens werden der Erhalt der Einfamilienhausstruktur und die Nachverdichtung durch Grundteilungen und Überführungen in Dauerwohnsitze angestrebt.
- 9) In den peripheren Siedlungsgebieten und Weilern (Vellenberg, Geroldsmühle, Einethöfe) sind eingeschränkte Baulandwidmungen im abgegrenzten Siedlungsbereich im Bedarfsfall für Weichende möglich.
- 10) In jenen Bereichen, die nicht als Freihalteflächen oder Siedlungsentwicklungsflächen („weiße Bereiche“) ausgewiesen sind, ist die Ausweisung von Bauland nicht zulässig. Die Widmung von Sonderflächen ist in diesen Flächen insoweit zulässig, wenn sich für den betreffenden Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung ergibt bzw. eine Standortbindung gegeben ist und ein Widerspruch zu den Zielen der Verordnung bzw. zu den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht vorliegt.

## § 5 Wirtschaftsentwicklung

### 1) Handel-, Gewerbe-, und Dienstleistungsbetriebe

- a) Für die Ansiedlung von gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben sind die in der Plandarstellung ‚Örtliches Raumordnungskonzept‘ ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen heranzuziehen.
- b) Die ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind durch nutzungsge- rechte Widmungen und verkehrsorganisatorische Maßnahmen in ihrem Bestand zu sichern.
- c) Das Ausmaß des für wirtschaftliche Zwecke im Planungszeitraum erforderlichen Bau- landes ergibt sich aufgrund der evt. Aussiedlung ortsansässiger Betriebe und der Zielsetzung der Gemeinde, durch Betriebsansiedlungen Arbeitsplätze zu schaffen, um die Finanzkraft der Gemeinde zu stärken und insgesamt eine wirtschaftliche Ent- wicklung zu sichern (Flächenbedarf Gewerbegebietserweiterung: ca. 1,5 ha; Flä- chenausmaß bestehendes Gewerbegebiet: 5 ha).
- d) Die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und umweltgerechten Kleingewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben im Ortsgebiet ist zu forcieren. Eine Erwei- terung des Misch- bzw. Kerngebietes ist hinsichtlich der genannten Ziele möglich.

### 2) Landwirtschaft

- a) Die bestehenden zusammenhängenden hochwertigen Agrarräume sind als land- wirtschaftliche Freihalteflächen auszuweisen.
- b) Die Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe im Ortskern ist durch nutzungskonforme Widmungen zu gewährleisten und gegebenenfalls durch die Ausweisung von Sonder- flächen ‚Landwirtschaftliche Hofstelle‘ abzusichern.

Allfällige Zu- und Umbauten in beengter Lage und bei verminderten Grenzabständen sind durch die Festlegung der besonderen Bauweise bzw. durch die Ausweisung von Baugrenzlinien zu unterstützen.

- c) Im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes bzw. bei der Bebauungs- planerstellung sind die bestehenden landwirtschaftlichen Freiraumstrukturen (Hofflä- chen, bäuerliche Obstgärten) entsprechend zu berücksichtigen.

### 3) Tourismus

- a) Im Rahmen der Neufassung des Flächenwidmungsplanes sind die bestehenden tou- ristischen Einrichtungen zu berücksichtigen und in ihrem Bestand zu erhalten. Soweit sich dies hinsichtlich der Zielsetzungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes bzw. des örtlichen Raumordnungskonzeptes als notwendig erweist, ist anstelle des bestehen-

den Wohngebietes Gemischtes Wohngebiet gem. § 38 Abs. 2 TROG 2011 bzw. Tourismusgebiet gem. § 40 Abs. 4 TROG 2011 auszuweisen.

- b) Zur Absicherung des Standortes ‚Hotel Edelweiß‘ wird dieser Bereich als Sondernutzung (S06) festgelegt. Im Zuge der Neuerstellung des Flächenwidmungsplans kann dieser Bereich als Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb (§ 48 TROG 2011) ausgewiesen werden.
- c) Im Nahbereich der Talstation der Götztner Bahn wird zur Flächenvorsorge für eine touristische Nutzung im Zusammenhang mit der Götztner Bahn ein touristisches Erweiterungsgebiet (TE) kenntlich gemacht. Bei Nachweis der standortmäßigen und wirtschaftlichen Voraussetzungen ist die Errichtung eines Hotel- und Chaletdorfes zulässig.

## **§ 6 Verkehr**

- 1) Zur verkehrsmäßigen Entlastung des Ortskerns wird die Realisierung des Projektes ‚Nordumfahrung Götzens - Birgitz‘ (Vk01) unterstützt und weiterverfolgt. Bauliche Entwicklungen im Planungskorridor sind auf diese geplanten Maßnahmen abzustimmen.
- 2) Weiters wird die Errichtung einer Verkehrsverbindung in folgenden Siedlungsbereichen angestrebt (Vk02):
  - Kirchstraße und Josef-Abentung-Weg
  - Loaweg und Geiersbühel
  - Kreuzweg, Unterer Feldweg und Loaweg / Überbergweg
  - Ostergasse und Mühlleiten
  - Seestraße und Olympiastraße
- 3) In den großen Baureservegebieten

W02 – Östliches Brunnenfeld

W03 – Unterer Feldweg

W04 – Baulandreserve Loaweg

W31 – Baulandreserve zwischen Unterem Feldweg und Loaweg

W09 – Baulandreserve nördlich der Ostergasse

W11 – Baulandreserve Josef-Abentung-Weg

W12 – Alois-Jenewein-Weg / Schießmauer

W13 – Baulandreserve Steinangerl / In der Wiese

W16 – Baulandreserve Steinangerl

W17 – Baulandreserve zwischen Moos und Steinangerl

ist bei einer künftigen baulichen Entwicklung die innere Erschließung herzustellen. Die innere Erschließung ist bedarfsbezogen und schrittweise im Einklang mit den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zu veranlassen.

- 4) Eine Verbesserung der Busverbindungen und ein Ausbau der Fuß- und Radwege sowie die Verkehrsentlastung des Ortszentrums sind vorrangige Ziele der Gemeinde.

## **§ 7**

### **Technische und soziale Infrastruktur**

- 1) Die technische Infrastruktur ist laufend zu aktualisieren, um einen zeitgemäßen Standard zu gewährleisten. Bei einer Siedlungserweiterung hat ein fortschreitender Ausbau des Kanalnetzes zu erfolgen.
- 2) Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind zu erhalten und gegebenenfalls auszubauen, um einen zeitgemäßen Standard zu gewährleisten.
- 3) In Bedachtnahme auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sind die entsprechenden Flächen für öffentliche und soziale Einrichtungen sicherzustellen.
- 4) Auf ausreichende Flächen für Spielplätze und öffentlich zugänglichen Grünraum ist mit fortschreitender Bebauung des Siedlungsgebietes Bedacht zu nehmen.

## **§ 8**

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

- 1) Der Bereich Ostergasse-Mittelgasse stellt mit seiner straßenbegleitenden Bebauung einen traditionellen und sensiblen Bereich dar, der durch die Stellung und Gliederung der Gebäude, Proportion, Dachlandschaft und Fassadengestaltung geprägt ist.

Bei Abbruch und Wiederaufbau, bei Zu- und Umbauten und bei Neubaumaßnahmen ist im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes auf die Erhaltung dieser ortsbildprägenden Bauungsformen Bedacht zu nehmen. In diesem Bereich können darüber hinaus örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

- 2) Auf den Erhalt der bäuerlich-dörflichen Grünbereiche sowie die Freistellung des Ensembles Kirche/Friedhof ist besonderes Augenmerk zu legen.

## **§ 9**

### **Besondere behördliche Maßnahmen**

- 1) Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der Flächenwidmungsplan neu zu erlassen oder der bestehende Flächenwidmungsplan zu ändern, soweit dies zur Vermeidung von Widersprüchen zu den Zielen der örtlichen

Raumordnung nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 und zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlich ist.

- 2) Jedenfalls sind bei der Überarbeitung bzw. Erlassung des Flächenwidmungsplanes folgende Festlegungen zu treffen bzw. bei Erlassung des Bebauungsplanes umzusetzen:
  - a) Im neu zu erlassenden Flächenwidmungsplan können bestehende Widmungen (Bauland, Sonderflächen bzw. Vorbehaltsflächen) wiederum übernommen werden, soweit aufgrund dieser Verordnung nichts anderes bestimmt wird.
  - b) In Bereichen, in welchen die Zeitzone 0 festgelegt ist, erfolgt in derzeit nicht gewidmeten Gebieten eine Widmung erst bei Bedarf und bei Vorliegen der erschließungstechnischen und infrastrukturellen Voraussetzungen.
  - c) Im Ortsteil Neu-Götzens wurde der Marchbach inzwischen verbaut, womit die Rote Zone entlang des Baches zurückgenommen wurde. Baulandarrondierungen im Nahbereich des Baches sind daher zulässig, soweit eine Zustimmung der Wildbachverbauung vorliegt und wildbachtechnische und gewässerökologische Aspekte berücksichtigt sind.
  - d) Entsprechend der Zählerlegende der Ordnungspläne sind Maßnahmen der Flächenwidmung und der Erstellung der Bebauungspläne in den im Anhang angeführten Bereichen nach den jeweils festgehaltenen Kriterien vorzunehmen.
  - e) Um die Umsetzung der Ziele der Bevölkerungsentwicklung und der Siedlungsentwicklung sicherzustellen behält sich die Gemeinde vor, die im Plan zum Örtlichen Raumordnungskonzept für eine zukünftige Wohnnutzung vorgesehenen Baureserveflächen als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau (§ 52a TROG 2011) auszuweisen.
  - f) Die mit der Entwicklungssignatur W26 und W27 bezeichneten Gebiete „Schießstand“ und „Bachweg“ sind überwiegend als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau zu widmen.
  - g) Im Gemeindegebiet bestehen öffentliche Einrichtungen, welche hinsichtlich der Widmungsfestlegung zu überprüfen und eventuell im künftigen Flächenwidmungsplan hinsichtlich der Widmungskategorie neu zu bestimmen sind.
  - h) Im Gemeindegebiet von Götzens bestehen Sondernutzungen, welche teilweise als Sonderflächen gewidmet sind. Die Sondernutzungen sind in Hinsicht der Widmungsfestlegung zu überprüfen und eventuell im neuen Flächenwidmungsplan hinsichtlich der Widmungskategorie neu zu bestimmen.

Bei Änderung des Nutzungszweckes sind Nachnutzungen auf diesen Standorten zulässig, sofern diese mit den Zielen des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Einklang stehen und ihnen nicht widersprechen. Falls die Nachnutzung nicht in Form einer Sondernutzung (Sonderflächenwidmung) erfolgt, ist die Fläche in eine den jeweiligen Standort umgebende Widmungskategorie zu überführen.

Soweit nicht nichts Anderes angeführt, gilt für die Flächenwidmung bzw. bauliche Entwicklung aller Sondernutzungen die Zeitzone Z=1 (Unmittelbarer Bedarf).

- 3) Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind neben den Festlegungen in den jeweiligen baulichen Entwicklungsbereichen gem. Verordnungsplan (Beilage A) bzw. Planzeichenerläuterung zu den Festlegungen der baulichen Entwicklungen (Beilage B) folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:
- a) Bebauungspläne sind zu erlassen, wenn dies im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung erforderlich ist.
  - b) Für unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> wird zur Gewährleistung einer geordneten und Boden sparenden Bebauung die Verpflichtung zur Bebauungsplanung gem. § 31b Abs. 1 TROG 2022 festgelegt. Diese Regelung gilt nicht für Grundflächen, für die ein Bebauungsplan oder eine Widmung gem. § 39 TROG 2022 besteht.
  - c) Für Grundstücke, die bebaut und als Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung ausgewiesen sind, sind gem. § 54 Abs. 4 TROG 2016 vor Erteilung einer Baubewilligung Bebauungspläne zu erlassen, sofern die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung dieser Grundstücke mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nicht besteht und dies zur Gewährleistung einer geordneten weiteren Bebauung derselben erforderlich ist.
  - d) Für die großen, zusammenhängenden Baureservegebiete und die Weiler, für welche die Zeitzone 0 festgelegt ist, erfolgt die Bebauungsplanerstellung bedarfsbezogen gemäß den für diese Gebiete getroffenen Festlegungen für die bauliche Entwicklung.
- 4) Bauungsregeln gem. § 31b Abs. 2 TROG 2022:
- a) Für Grundflächen,
    - die als Bauland gem. § 38 bzw. § 40 TROG 2022 gewidmet sind und
    - für die keine Bebauungsplanpflicht besteht und
    - ein Bebauungsplan nicht besteht,wird festgelegt:
    - I. Höchstnutzfläche für Wohnzwecke: 150 m<sup>2</sup>

Im Fall eines Abbruchs und Wiederaufbaus bzw. Zu- und Umbaus an Gebäuden darf die Höchstnutzfläche für Wohnzwecke die rechtmäßige Bestandsnutzfläche für Wohnzwecke um nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> überschreiten.
    - II. Höchstbaudichte für Wohnzwecke: 0,45 Nutzflächendichte  
Im Fall eines Zubaus an Gebäuden zur Vergrößerung einer bestehenden Wohneinheit ist eine einmalige Überschreitung der Höchstbaudichte für Wohnzwecke von 0,45 Nutzflächendichte mit einer Nutzfläche für Wohnzwecke von maximal 30 m<sup>2</sup> zulässig.
  - b) Für den Bereich der Burgstraße, der sich einschließlic von den Gebäuden Kirchplatz 1 bzw. 8 im Süden bis zu den Gebäuden Burgstraße 29 bzw. 60 im Norden erstreckt und beidseits der Straße die erste Bautiefe umfasst, gelten folgende Bestimmungen:

- I. **Fahrbahnbreiten:**  
Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 12,0 m festgelegt. Zusätzlich ist eine Verkehrsraumgestaltung beabsichtigt, die eine Verkehrsberuhigung unterstützt. Im Kreuzungsbereich Kirchplatz - Burgstraße - Kirchstraße wird zur effizienteren Verkehrsabwicklung die Errichtung eines Kreisverkehrs mit einem Außendurchmesser von rund 20 m zuzüglich der Gehsteige angestrebt.
- II. **Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen:**  
Bauliche Anlagen, die das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. des Eingangs überragen, müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den in Punkt I. festgelegten Verkehrsflächen aufweisen. Im Hinblick auf die Bildung eines attraktiven Straßenraumes wird das Heranbauen an diesen Mindestabstand angestrebt.
- III. **Bauhöhen:**  
Für Hauptgebäude wird eine Anzahl von mindestens zwei oberirdischen Geschossen festgelegt. Im Mindestabstandsbereich baulicher Anlagen von den Verkehrsflächen gem. Punkt II dürfen bauliche Anlagen das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. des Eingangs nicht überragen.
- IV. **Gestaltung der Dachlandschaften:**
- Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische, giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 35° zulässig.
  - Dachgaupen sind nicht zulässig.
  - Dacheinschnitte sind nur an straßenabgewandten Gebäudeseiten möglich, sofern sie mindestens 5 m hinter der straßenseitigen Fassade beginnen und in Summe maximal zwei Drittel der Dachlänge umfassen.
  - Solar- bzw. Photovoltaikanlagen dürfen einen Parallelabstand von höchstens 30 cm zur Dachhaut aufweisen.
- V. **Fassadengestaltung:**
- Die Gestaltung der straßenseitigen Fassaden der Hauptgebäude ist auf die symmetrischen Satteldächer abzustimmen. Dabei darf die straßenseitige Länge eines einheitlich gestalteten Fassadenabschnitts 25 m nicht überschreiten.
  - Die Fassaden der Hauptgebäude sind als überwiegend verputzte Lochfassade auszuführen.

## § 10

### Besondere privatwirtschaftliche Maßnahmen

- 1) Die Instrumente der Vertragsraumordnung im Sinne des § 33 TROG 2016 (der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen) sind anzuwenden, sofern dies zur Erreichung der Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes beiträgt.
- 2) Durch die Anwendung der Vertragsraumordnung ist darauf hinzuwirken, dass insbesondere die Zielsetzungen der Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. Flächen für die Wirtschaft, Arbeitsplätzen, von Flächen für öffentliche Nutzungen sowie der Schaffung der erforderlichen Infrastruktur und verkehrsmäßigen Erschließung umgesetzt werden.
- 3) Bei einer Siedlungsentwicklung in einem der angeführten Siedlungserweiterungsgebiete (W24, W25) ist bei den Vereinbarungen mit den Grundeigentümern die Abtretung von zumindest 50 % dieser Flächen an die Gemeinde bzw. gemeinnützige Bauträger zu ei-



nem Drittel des ortsüblichen Verkehrswertes für Zwecke des sozialen Wohnbaus bei Neuwidmungen von Bauland – geförderten Wohnbau anzustreben.

- 4) Eine Siedlungsentwicklung im potentiellen Siedlungserweiterungsgebiet (SE) Brunnenfeld – Birgitz ist nur im Rahmen der Vertragsraumordnung und zu Zwecken des sozialen Wohnbaus zulässig.
- 5) Im Sinne des § 33 Abs. 6 TROG 2016 ist im Rahmen von Flächenwidmungsplanänderungen bzw. vor der Erlassung eines jeden Bebauungsplanes zu prüfen, ob zur Erreichung der Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes die Anwendung der Instrumente der Vertragsraumordnung notwendig ist.

Dies gilt insbesondere in folgenden baulichen Entwicklungsbereichen:

- W02 – Östliches Brunnenfeld
- W04 – Baulandreserve Loaweg
- W09 – Baulandreserve nördlich der Ostergasse
- W11 – Baulandreserve Josef-Abentung-Weg
- W12 – Alois-Jenewein-Weg / Schießmauer
- W13 – Baulandreserve Steinangerl / In der Wiese
- W15 – Zwischen Götzner Bergweg und In der Wiese
- W16 – Baulandreserve Steinangerl
- W17 – Baulandreserve zwischen Moos und Steinangerl
- W24 - Siedlungserweiterungsgebiet Brunnenfeld
- W25 – Siedlungserweiterungsgebiet Loaweg
- W26 – Schießstand
- W27 – Bachweg
- W28 – Baulandreserve südlich der Seestraße
- W29 - Baulandreserve südlich der Olympiastraße
- W30 – Baulandreserven Mühlleiten
- W31 – Baulandreserve zwischen Unterem Feldweg und Loaweg
- W33 – Siedlungserweiterungsgebiet Mühlleiten

## § 11

### Schlussbestimmungen

- 1) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 68 Abs. 1 TROG 2011 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister der Gemeinde Götzens:  
Hans Payer

## Festlegungen zur baulichen Entwicklung

## (Beilage B)

### Gebiete mit vorwiegender Wohnnutzung

#### W 01 – Vellenberg

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung

Das Wohngebiet W01 umfasst die Gebäudeansammlung im Bereich der Ruine Vellenberg. Der Baubestand setzt sich aus einer Hofstelle sowie Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Die Gebäude liegen überwiegend im Freiland, es liegen jedoch auch vereinzelt Inselwidmungen vor. Das Flächenangebot ist begrenzt, Flächenreserven sind nicht mehr vorhanden.

Das Wohngebiet W01 ist durch die L12 Götzener Landesstraße vom Siedlungsgebiet Götzens-Ort getrennt und weist eine größere Höhendifferenz gegenüber dem Dorf auf, was die periphere Lage dieses Wohngebietes unterstreicht. Besonders im Winter ist dieses Wohngebiet von der schattigen Lage betroffen, welche sich durch die Positionierung nördlich der Talkante am steilen Talhang ergibt.

Die Landesstraße L 12 ist die Hauptverbindung für dieses Wohngebiet. Der Streckenabschnitt im Bereich des Vellenbergs ist besonders steil und nicht genügend ausgebaut, daher für Fußgänger und Radfahrer nicht sonderlich geeignet.

Im Siedlungsteil Vellenberg sind auch sonstige größere bauliche Entwicklungen nicht wünschenswert. Das aktuelle Siedlungsbild soll erhalten bleiben, um auch die Bedeutung der Burg Vellenberg als solche zu bewahren. Eine Siedlungserweiterung in diesem Wohngebiet ist nicht erwünscht. Die Siedlungsgebiet W01 ist nach Westen, Norden und Osten mittels Siedlungsrand und im Süden durch die Landesstraße L 12 abgegrenzt.

Innerhalb des abgegrenzten Siedlungsbereiches sind Nachverdichtungen durch Zu- und Umbauten sowie im Bedarfsfall Umwidmungen für landwirtschaftliche Zwecke und Einzelumwidmungen für Weichende mit wirtschaftlicher und sozialer Bindung möglich.

Die Trassenführung der Nordumfahrung Götzens (Vk01) tangiert die südliche Abgrenzung des Ortsteils Vellenberg. Bei künftigen Bauführungen ist die Freihaltung dieses Planungsflures zu berücksichtigen.

**W 02 – Östliches Brunnenfeld**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen  
 W vorwiegend Wohnnutzung  
 D2 überwiegend mittlere Baudichte  
 B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Das Wohngebiet W02 befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Götzens, westlich der Burgstraße. Dieser Bereich weist eine zentrumsnahe Lage auf und umfasst überwiegend großflächige Baureserveflächen. Aufgrund der Nähe zum Dorfzentrum sollte das Wohngebiet W02 einer verdichteten Verbauung zugeführt werden.

Für diesen Planungsbereich wird die Zeitzone Z0 festgelegt, da eine bauliche Entwicklung nur bedarfsbezogen erfolgen soll. Es liegt für diesen Bereich gegenwärtig keine innere Erschließung vor. Eine Baureifmachung bzw. eine Grundstücksaufteilung kann nur in Form einer Baulandumlegung mit Vorliegen eines Erschließungskonzeptes bzw. Bebauungsplanes erfolgen.

Im südlichen Planungsbereich ist die geplante Erschließung von der Burgstraße in Richtung Nordwesten als geplante Verkehrsmaßnahme Vk02 kenntlich gemacht.

**W 03 – Unterer Feldweg**

- Z1/Z0 unmittelbarer Bedarf / Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen  
 W vorwiegend Wohnnutzung  
 D1 überwiegend lockere Bebauung  
 (teilweise) B! (teilweise) Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Das Wohngebiet W03 umfasst den gesamten nordöstlichen Teil des Siedlungsgebietes von Götzens, welcher an die landwirtschaftliche Freihaltefläche FL1 grenzt. Dieser Siedlungsteil ist grundsätzlich durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern charakterisiert.

Einzelne Baulücken verteilen sich über den gesamten Siedlungsbereich am Unteren Feldweg, die großteils verkehrsmäßig und abwassertechnisch erschlossen sind.

Nördlich des Unteren Feldwegs und des Loawegs befinden sich noch größere, landwirtschaftlich genutzte Baureserven. Am östlichen Siedlungsrand befinden sich noch zwei nicht gewidmete Parzellen. Eine Widmung dieser Flächen hat bedarfs- und infrastrukturbezogen zu erfolgen. Zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung werden diese überwiegend unbebauten Teilbereiche als Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung (B!) ausgewiesen.

Bei der Bebauung des Wohngebietes W03 muss mittels Bebauungsplanung eine raumsparende Nutzung der Baureserven festgelegt werden. Als Bauform bieten sich in den

meisten Fällen, je nach Parzellierung, Einfamilien- bzw. Doppelhäuser oder auch kleinere Mehrfamilienhäuser an.

#### **W 04 – Baulandreserve Loaweg**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Nördlich des Loawegs befindet sich eine größere Baureservefläche, die noch unbebaut ist. Für diesen Planungsbereich wird die Zeitzone Z0 festgelegt, da eine bauliche Entwicklung nur bedarfsbezogen erfolgen soll. Es liegt für dieses Gebiet gegenwärtig keine innere Erschließung vor. Eine Baureifmachung bzw. eine Grundstücksaufteilung kann nur in Form einer Baulandumlegung mit Vorliegen eines Erschließungskonzeptes bzw. Bebauungsplanes erfolgen.

Als Bauungsformen bieten sich je nach Parzellierung, Einfamilien- bzw. Doppelhäuser oder auch kleinere Mehrfamilienhausbauten an.

#### **W 05 – Südliches und westliches Brunnenfeld**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 im Zentrumsbereich mittlere Baudichte, sonst lockere Bebauung

Das Wohngebiet W05 liegt im Nordwesten des Siedlungskörpers Götzens. In diesem Gebiet ist hauptsächlich eine Ein- und Zweifamilienhausverbauung zu finden. Die verkehrs- und abwassertechnische Versorgung ist mit dem Bestand gegeben. Der nördlichste Bereich des Wohngebiets W05 wird durch eine absolute Siedlungsgrenze vom weiter nördlich gelegenen Fichten-Föhrenwald begrenzt.

Die bestehenden Baulücken zwischen den freistehenden Objekten sollen weiterhin mit Ein- und Zweifamilienhäusern aufgefüllt werden. In den zentraler gelegenen Bereichen sollten jedoch, je nach Parzellengröße, auch verdichtete Bauformen wie Doppel- oder Reihenhäuser, angestrebt werden.

**W 06 – Westlich des Kreuzweges**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte

Der bauliche Entwicklungsbereich W06 umfasst den Siedlungsbereich westlich des Kreuzweges bzw. der Krapfengasse, der überwiegend durch Wohnnutzungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern gekennzeichnet ist. Die künftige Bebauung ist in Anlehnung an die bestehende Struktur weiterzuentwickeln.

**W 07 – Östlich der Burgstraße**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D2/3 überwiegend mittlere bis höhere Baudichte

Das Wohngebiet W07 erstreckt sich vom Zentrumsbereich Burgstraße bis hin zum Überbergweg. Die Bebauungsform charakterisiert sich größtenteils durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung, vereinzelt sind auch mehrgeschossige Gebäude zu finden.

Die verkehrs- und sonstige infrastrukturelle Erschließung des Wohngebietes ist durch den Bestand in ausreichender Weise gegeben bzw. dem Bedarf entsprechend ohne größeren Aufwand herstellbar. Das Auffüllen der freien Baulücken ist anzustreben, wobei die Entwicklung hin zu einer mittelmäßig verdichteten Verbauung zu forcieren ist.

Entlang der Burgstraße wurde im letzten Planungszeitraum auf eine kernorientierte Bauungsart hingearbeitet. Diese Entwicklung soll auch weiterhin fokussiert und die widmungsmäßigen Voraussetzungen dafür im Flächenwidmungsplan verankert werden.

Mit zunehmender Entfernung von der Burgstraße ist die Verbauungsdichte zu verringern.

**W 08 – Hubangerweg**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte

Der Planungsbereich W08 umfasst den Siedlungsbereich westlich und östlich des Hubangerwegs, in dem noch zum Teil Baulandreserven vorhanden sind. Die Verbauungsdichte ist mit zunehmender Entfernung zum Zentrumsbereich zu reduzieren.

Die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung ist bereits durch den Bestand vorhanden bzw. ohne weiteres dem Bedarf entsprechend herzustellen.

**W 09 – Baulandreserve nördlich der Ostergasse**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D2 überwiegend mittlere Baudichte
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Beim Wohngebiet W09 handelt es sich um einen Siedlungsstreifen zwischen Überbergweg und Hubangerweg, der im Süden an das landwirtschaftlich geprägte Gebiet der Mittel- und Ostergasse anschließt. Das Wohngebiet W09 verfügt über eine großflächige Baureservefläche, die noch vollkommen unverbaut ist, und einzelne Baulücken im Norden, bei denen die verkehrsmäßige Erschließung noch nicht geklärt ist.

Für diesen Planungsbereich wird die Zeitzone Z0 festgelegt, da eine bauliche Entwicklung nur bedarfsbezogen erfolgen soll. Eine Baureifmachung bzw. eine Grundstücksaufteilung der großen, unbebauten Grundstücke kann nur in Form einer Baulandumlegung mit Vorliegen eines Erschließungskonzeptes bzw. Bebauungsplanes erfolgen.

Für die im Hinblick auf die Grundstücksform grundsätzlich bebaubaren Grundstücke ist die Herstellung der verkehrsmäßigen Erschließung unter Berücksichtigung des Gesamtbereiches jedenfalls Voraussetzung für eine Baureifmachung.

Dieser Bereich ist bedeutend für das Landschaftsbild von Götzens und wird von den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben als Streuobstwiese genutzt. Die Reservefläche ist als innerörtliche Grünfläche zu erhalten, solange kein konkreter Bedarf zur Bebauung besteht.

**W 10 – Oberer Feldweg / Josef-Abentung-Weg / Götzner Bergweg / Schießmauer**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte

Das Wohngebiet W10 umfasst das südwestliche Siedlungsgebiet von Götzens, südlich und nördlich des Oberen Feldwegs, südlich und nördlich des Josef-Abentung-Wegs, am Götzner Bergweg und im Bereich Schießmauer. In diesem Wohngebiet liegt überwiegend eine Ein- und Zweifamilienhausverbauung vor. Der Siedlungsbereich nördlich des Oberen Feldwegs ist gänzlich verbaut. Im Entwicklungsbereich W10 befinden sich noch mittelgroße Baureserveflächen und kleinere Bauparzellen.

Die Baudichte soll entsprechend dem Bestand in einem geringen bis mittleren Ausmaß weiterentwickelt werden.

**W 11 – Baulandreserve Josef-Abentung-Weg**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen  
W vorwiegend Wohnnutzung  
D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte  
B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Eine großflächige Baulandreserve befindet sich zwischen Josef-Abentung-Weg und Götzner Bergweg. Für diesen Planungsbereich wird die Zeitzone Z0 festgelegt, da eine bauliche Entwicklung nur bedarfsbezogen erfolgen soll. Es liegt für dieses Gebiet gegenwärtig keine innere Erschließung vor. Eine Baureifmachung bzw. eine Grundstücksaufteilung kann nur in Form einer Baulandumlegung im Einklang mit Vorliegen eines Erschließungskonzeptes bzw. Bebauungsplanes erfolgen.

Im Wohngebiet W11 ist eine weniger verdichtete Verbauung in Form von Ein- und Zweifamilienhausbebauung anzustreben.

**W 12 – Alois-Jenewein-Weg / Schießmauer**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen  
W vorwiegend Wohnnutzung  
D2/3 überwiegend mittlere bis höhere Baudichte  
B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Beim Wohngebiet W12 handelt es sich um zwei große und unerschlossene Baureservegebiete zwischen dem Franz-Schranz-Weg und Schießmauer bzw. Schießmauer und Gries.

Für diesen Planungsbereich wird die Zeitzone Z0 festgelegt, da eine bauliche Entwicklung nur bedarfsbezogen erfolgen soll. Eine Baureifmachung bzw. eine Grundstücksaufteilung der großen, unbebauten Grundstücke kann nur in Form einer Baulandumlegung mit Vorliegen eines Erschließungskonzeptes bzw. Bebauungsplanes erfolgen.

Für die im Hinblick auf die Grundstücksform grundsätzlich bebaubaren Grundstücke ist die Herstellung der verkehrsmäßigen Erschließung jedenfalls Voraussetzung für eine Baureifmachung.

In der Plandarstellung ist ein Netzschluss (Vk02) zwischen Kirchstraße und Josef-Abentung-Weg kenntlich gemacht.

**W 13 – Baulandreserve Steinangerl / In der Wiese**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Das Wohngebiet W13 umfasst die großflächige Baulandreserve zwischen den Siedlungsteilen ‚In der Wiese‘ und ‚Steinangerl‘.

Für diesen Planungsbereich wird die Zeitzone Z1 festgelegt, da inzwischen eine verkehrsmäßige Erschließung mittels der Festlegungen eines Bebauungsplanes aus dem Jahre 2006 gegeben ist. Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche ‚Steinangerl‘ im Nordosten mit einem angelegten Umkehrplatz.

Die vorherrschenden Verbauungsformen sind Ein- und Zweifamilienhausbauten, wobei hier künftig auch mittlere Baudichten anzustreben sind.

**W 14 – Steinangerl / In der Wiese / Gries / Moos / Schießstand**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte

Das Wohngebiet W14 umfasst die überwiegend bebauten Teile der Siedlungsbereiche ‚In der Wiese‘, ‚Steinangerl‘, ‚Gries‘, ‚Moos‘ und ‚Schießstand‘. Hier sind nur noch vereinzelt kleine Baulücken zu finden, die bodensparend genutzt werden sollen.

Durch eine lockere und leicht verdichtete Bebauung in Zentrumsnähe sollen der ländliche Charakter und die starke Durchgrünung der Gemeinde erhalten bleiben. In diesem Siedlungsbereich sollen weiterhin das Ein- und Zweifamilienhaus sowie untergeordnet kleinere Gruppenhausbebauungen dominierend sein.

**W 15 – Zwischen Götzner Bergweg und In der Wiese**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Das Wohngebiet W15 befindet sich am südlichen Dorfrand von Götzens-Ort und umfasst eine große Baureservefläche südlich des Götzner Bergwegs. In Angleichung an den umliegenden Siedlungsbereich sollte hier eine kleinteilige Gruppen- bzw. Reihenhausbauung angestrebt werden.

Für diesen Planungsbereich wird die Zeitzone Z0 festgelegt, da eine bauliche Entwicklung nur bedarfsbezogen erfolgen soll. Es liegt für dieses Gebiet gegenwärtig keine innere Er-



schließung vor. Eine Baureifmachung bzw. eine Grundstücksaufteilung kann nur in Form einer Baulandumlegung mit Vorliegen eines Erschließungskonzeptes bzw. Bebauungsplanes erfolgen.

Die Erschließung dieses Siedlungsgebietes kann über den Josef-Abentung-Weg und den Götzner Bergweg erfolgen.

### **W 16 – Baulandreserve Steinangerl**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Der bauliche Entwicklungsbereich W16 umfasst eine große unbebaute Fläche zwischen Steinangerl und Moos sowie die bereits bebauten Bpn .157 und 156 und Gp 1618.

Im Jahre 2000 wurde für einen Großteil der Baureservefläche eine Baulandumlegung veranlasst, die eine geordnete und grundsparende Bebauungsstruktur ermöglicht, womit für diesen Planungsbereich die Zeitzone Z1 festgelegt wird. Die geplante Erschließung ist als geplante Verkehrsmaßnahme (Vk2) ausgewiesen.

Im Wohngebiet W16 sollen freistehende Objekte sowie Gruppen- und Reihenhausbauten die vorherrschenden Verbauungsformen darstellen.

### **W 17 – Baulandreserve zwischen Moos und Steinangerl**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Die Baulandreserve liegt nördlich des Wohngebiets W16 ‚Zwischen Moos und Steinangerl‘ und weist keinerlei innere Erschließung auf.

Für diesen Planungsbereich wird daher die Zeitzone Z0 festgelegt, da eine bauliche Entwicklung nur bedarfs- und infrastrukturbezogen erfolgen soll. Eine Baureifmachung bzw. eine Grundstücksaufteilung kann nur in Form einer Baulandumlegung im Einklang mit Vorliegen eines Erschließungskonzeptes bzw. Bebauungsplanes erfolgen.

Im Wohngebiet W17 sollen freistehende Objekte sowie Gruppen- und Reihenhausbauten die vorherrschenden Verbauungsformen darstellen.

**W18 – Südlich der Neu-Götzner-Straße**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte

Das Wohngebiet W18 umfasst das Gebiet südlich der Neu-Götzner Straße.

In den zentrumsnahen Lagen ist eine mittlere Baudichte anzustreben. In den Randlagen soll eine lockere Verbauung vorherrschend sein, damit der ländliche Charakter und die Durchgrünung in diesem Bereich erhalten bleiben. In diesen Randbereichen werden weiterhin das Ein- und Zweifamilienhaus sowie untergeordnet kleinere Gruppenhausbebauungen dominierend sein.

**W 19 – Zwischen Mühlleiten und Geiersbühel**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte

Das Wohngebiet W19 liegt im östlichen Siedlungsbereich von Götzens-Ort, nördlich von Mühlleiten und südlich von Geiersbühel.

Eine mäßige bis mittlere Verbauungsdichte ist einzuhalten, wobei die bestehende lockere Bebauung strukturbezogen nachverdichtet werden kann.

Im Ordnungsplan ist ein Netzschluss (Vk02) zwischen Ostergasse und Mühlleiten kenntlich gemacht.

**W 20 – Sportplatzsiedlung**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung

Das Wohngebiet W20 beschreibt den Siedlungsbereich der Sportplatzsiedlung westlich der Sportanlage. Eine kleine Baulücke ist noch im äußersten Westen der Sportplatzsiedlung vorhanden. In diesem Planungsbereich ist vor allem eine nachverdichtende bauliche Entwicklung in Form von Zu- und Umbauten innerhalb des Siedlungsbestandes möglich.

Eine Erweiterung des gewidmeten Gebietes ist aufgrund seiner peripheren, vom restlichen Dorfgebiet abgetrennten Lage nicht zu befürworten. Darüber hinaus begrenzen das Sportzentrum im Osten, der Auwald im Westen und Norden sowie die Landesstraße im Süden die Siedlung.

**W 21 – Geroldsmühle / Einethöfe**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung

Das Wohngebiet W21 umfasst die Weiler Geroldsmühle und Einethöfe. Hier liegen einzelne Wohngebietswidmungen sowie landwirtschaftliche Gebäude im Freiland vor.

Im Siedlungsteil Geroldsmühle sind grundsätzlich keine Entwicklungen über den Bestand hinaus vorgesehen.

Im Siedlungsteil Einethöfe ist unter Bedachtnahme der peripheren Lage keine großräumige Erweiterung, insbesondere in die landwirtschaftliche Vorrangfläche (FL1), zu befürworten. Im Norden wird das Siedlungsgebiet geringfügig um eine Parzelle mit einem Flächenausmaß von ca. 1.800 m<sup>2</sup> erweitert. In östliche Richtung ergibt sich mit der neuen Verkehrserschließung ein Baulandarrondierungsbereich, wo die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Agrargemeinschaft anstrebt, für Fraktionsansässige bzw. Weichende leistbare Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Im Westen, Norden und Osten wird der Ortsteil Einethöfe von einer absoluten Siedlungsgrenze begrenzt.

Einzelumwidmungen sind innerhalb der abgegrenzten Siedlungsteile im Bedarfsfall für landwirtschaftliche Zwecke bzw. für Weichende mit sozialer und wirtschaftlicher Bindung möglich.

**W 22 – Neu-Götzens**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung

Das Wohngebiet ‚Neu-Götzens‘ umfasst den Ortsteil Neu-Götzens. Im Nordosten wird das Siedlungsgebiet durch eine absolute Siedlungsgrenze begrenzt. Der Siedlungsbereich ist zur Gänze als Wohngebiet gewidmet und baut sich aus einer Struktur aus Ein- und Zweifamilienhäusern auf, die sich als Haupt-, Wochenend- und Freizeitwohnsitzen charakterisieren. In diesem Gebiet liegen noch eine großflächige Baureservefläche sowie mehrere Bauplätze vor.

Die Reserveflächen sind durch kleinmaßstäbliche Bauformen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. kleinere Gruppenbebauungen zu bebauen. Nachverdichtungen sind im gesamten Siedlungsbereich von Neu-Götzens möglich. Ein großstrukturierter Geschosswohnungsbau ist auch weiterhin aus raumplanerischer Sicht nicht zu befürworten.

In Neu-Götzens verläuft entlang des Marchbaches eine Rote Zone der Wildbach- und Lawinerverbauung. Der Marchbach ist verbaut, die Ausweisung der Roten Zone wurde zwischenzeitlich zurückgenommen. Baulandarrondierungen im Nahbereich des Baches sind daher mit Zustimmung der Wildbachverbauung möglich.

In der Plandarstellung ist ein Netzschluss (Vk02) zwischen Seestraße und Olympiastraße kenntlich gemacht.

### **W 23 – Wohnhaus in Einzellage in Mühlleiten**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung

Für das bestehende Wohnhaus ist im Rahmen der Flächenwidmung eine Rückwidmung anzustreben. Jedenfalls ist sicherzustellen, dass eine wesentliche Bebauung über den Bestand hinaus nicht möglich ist.

### **W 24 – Siedlungserweiterungsgebiet Brunnenfeld**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D2 überwiegend mittlere Baudichte
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Der Planungsbereich ist im Westen und Süden bereits von Wohnsiedlungen umgeben. Durch Anwendung einer sinnvoll angeordneten Bebauung kann mit der Füllung dieses Siedlungserweiterungsgebietes ein harmonischer Siedlungsabschluss zum Freiland erreicht werden. Zudem bietet sich dieser Bereich für einen Flächentausch an, welcher für öffentliche Zwecke bzw. im Interesse der Gemeinde Götzens erfolgen kann.

Für diesen Planungsbereich wird die Zeitzone Z0 festgelegt, da eine bauliche Entwicklung nur bedarfs- und infrastrukturbezogen erfolgen soll. Im Weiteren ist eine Freigabe zur Widmung und baulichen Nutzung an folgende Festlegungen geknüpft:

- Verwirklichung eines leistbaren Wohnbaus
- Die Durchführung einer Baulandumlegung
- Ein gesamtheitlich vorliegendes Verkehrserschließungskonzept
- Schaffung der technischen Infrastruktur

### **W 25 – Siedlungserweiterungsgebiet Loaweg**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Der mögliche Siedlungsarrondierungsbereich befindet sich südlich des Loawegs und westlich der landwirtschaftlichen Hofstelle. Hier sind Bauflächen für den Eigenbedarf ortsansässiger Bewohner, sowie eine Baufläche für den geförderten Wohnbau angedacht.

Der mögliche Siedlungsarrondierungsbereich befindet sich südlich des Loawegs und westlich der landwirtschaftlichen Hofstelle. Hier sind Bauflächen für den Eigenbedarf ortsansässiger Bewohner, sowie eine Baufläche für den geförderten Wohnbau angedacht.

Für diesen Planungsbereich wird die Zeitzone Z0 festgelegt, da eine bauliche Entwicklung nur bedarfs- und infrastrukturbezogen erfolgen soll. Im Weiteren ist eine Freigabe zur Widmung und baulichen Nutzung an folgende Festlegungen geknüpft:

- Verwirklichung eines leistbaren Wohnbaus
- Die Durchführung einer Baulandumlegung
- Ein gesamtheitlich vorliegendes Verkehrserschließungskonzept
- Schaffung der technischen Infrastruktur

Die geplante Verkehrsverbindung (Netzschluss) zwischen Loaweg und Ostergasse ist als Vk02 ausgewiesen.

### **W26 – Schießstand**

Z0	Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
W	vorwiegend Wohnnutzung
D3	überwiegend höhere Baudichte
B!	Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Baulicher Entwicklungsbereich zur Deckung des konkreten Wohnbedarfes. Der Bereich ist überwiegend als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau zu widmen.

### **W27 – Bachweg**

Z0	Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
W	vorwiegend Wohnnutzung
D2	überwiegend mittlere Baudichte
B!	Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Baulicher Entwicklungsbereich zur Deckung des konkreten Wohnbedarfes. Der Bereich ist überwiegend als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau zu widmen.

### **W28 – Baulandreserve südlich der Seestraße**

Z1	unmittelbarer Bedarf
W	vorwiegend Wohnnutzung
D1	überwiegend lockere Bebauung
B!	Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Der bauliche Entwicklungsbereich W28 umfasst mehrere Baureserveflächen südlich der Seestraße an der Gemeindegrenze zu Natters. In diesem Bereich ist eine bauliche Entwicklung zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes möglich. Diese Flächen sind derzeit zum

Großteil verkehrsmäßig unzureichend erschlossen, womit die Erschließung im Zuge der Bebauungsplanung sicherzustellen ist.

Die Flächen sind durch kleinmaßstäbliche Bauformen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. kleinere Gruppenbebauungen zu bebauen.

### **W29 – Baulandreserve südlich der Olympiastraße**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Der bauliche Entwicklungsbereich W29 umfasst eine Baureservefläche südlich der Olympiastraße. In diesem Bereich ist eine bauliche Entwicklung zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes in Form von kleinmaßstäblichen Bauformen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. kleinere Gruppenbebauungen möglich.

### **W30 – Baulandreserven Mühlleiten**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Der bauliche Entwicklungsbereich W30 umfasst ein noch überwiegend unbebautes Gebiet am südöstlichen Siedlungsrand im Bereich Mühlleiten.

In diesem Bereich ist eine bauliche Entwicklung zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes in Form von kleinmaßstäblichen Bauformen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. kleinere Gruppenbebauungen möglich.

### **W31 – Baulandreserve zwischen Unterem Feldweg und Loaweg**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D2 überwiegend mittlere Baudichte
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Der bauliche Entwicklungsbereich W31 umfasst eine großflächige Baulandreserve südlich des Unteren Feldweges, nördlich des Loaweges und östlich des Kreuzweges. In diesem Bereich ist eine bauliche Entwicklung zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes möglich.

Es liegt für dieses Gebiet gegenwärtig keine innere verkehrsmäßige Erschließung vor. Eine Baureifmachung bzw. eine Grundstücksaufteilung kann nur in Form einer Baulandumlegung

mit Vorliegen eines Erschließungskonzeptes und Bebauungsplanes erfolgen. In der Plandarstellung ist der hierzu geplante Netzschluss (Vk02) zwischen Kreuzweg, Unterem Feldweg und Loaweg/Überbergweg kenntlich gemacht.

### **W32 – Südlicher Geiersbühel (Moossenke)**

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte

Das Wohngebiet W32 umfasst das Gebiet nördlich der Neu-Götzner Straße und südlich von Mühlleiten. Nördlich der Neu-Götzner Straße ist das Gebiet großteils schon verbaut, vereinzelt finden sich noch Baulücken, die noch ausgefüllt werden können.

Im Planungszeitraum 2001 bis 2011 sind westlich des Bachwegs verdichtende Bauformen (Gruppenhausbebauung, Mehrfamilienhäuser) entstanden, die auf die zukünftige Entwicklungsrichtung der Bauformenstruktur in diesem Bereich hinweisen. Durch die zentrumsnahe Lage und die Nähe zur Neu-Götzner-Straße ist dieser Bereich auch weiterhin verdichtet zu bebauen.

In den Randlagen soll eine lockere Verbauung vorherrschend sein, damit der ländliche Charakter und die Durchgrünung in diesem Bereich erhalten bleiben. In diesen Randbereichen werden weiterhin das Ein- und Zweifamilienhaus sowie untergeordnet kleinere Gruppenhausbebauungen dominierend sein.

Da das Wohngebiet schon weitgehend bebaut ist, ist die verkehrs- und infrastrukturelle Erschließung der noch unbebauten Bereiche durch geringfügige Erweiterung des Bestandes möglich.

Die Einholung eines bodenmechanischen Gutachtens ist Voraussetzung für die Umsetzung eines Bauvorhabens in diesem baulichen Entwicklungsbereich.

### **W33 – Siedlungserweiterungsgebiet Mühlleiten**

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- W vorwiegend Wohnnutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Der bauliche Entwicklungsbereich W33 umfasst das Siedlungserweiterungsgebiet Mühlleiten am südöstlichen Siedlungsrand. Dieses Gebiet ist Teil eines Baulandumlegungsverfahrens, welches im Jahre 2007 eingeleitet wurde, womit eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebietes in Richtung Osten erfolgte, um eine zweckmäßige Bebauung und Erschließung durchführen zu können. Voraussetzung für eine Widmung dieses Bereiches ist das abgeschlossene Baulandumlegungsverfahren.

In diesem Bereich ist eine bauliche Entwicklung zur Deckung eines konkreten Wohnbedarfes in Form von kleinmaßstäblichen Bauformen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. kleinere Gruppenbebauungen möglich.



### **Siedlungserweiterungsgebiet Brunnenfeld – Birgitz**

Westlich der Siedlung ‚Brunnenfeld‘ (W05) an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Birgitz wird eine ca. 0,9 ha große Fläche als Siedlungserweiterungsgebiet (SE) kenntlich gemacht. Dieser Bereich dient als mögliche Alternative zur Baulandbedarfsdeckung für eine langfristige und über den Planungszeitraum hinausgehende Siedlungsentwicklung.

Die Sicherstellung eines Netzschlusses mit einer Verbindung zur Nordumfahrung Birgitz - Götzens über den Grenzweg wird als Vk01 planlich dargestellt.

Eine Flächenwidmung ist erst nach vorausgehender Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie nach einer Änderung des Raumordnungsprogramms betreffend der Festlegung überörtlicher Grünzonen in der Kleinregion ‚Westliches Mittelgebirge‘ (LGBl. Nr. 110/1995) möglich.



## Gebiete mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung

### L 01 – Mittulgasse / Ostergasse

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- L vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- D3 überwiegend höhere Baudichte

Das Gebiet im Bereich der Mittulgasse und Ostergasse ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt und erstreckt sich beiderseits der Mittel- und Ostergasse. Die traditionellen bäuerlichen Strukturen spiegeln sich in der Baustruktur dieses Siedlungsbereiches wieder.

Bei künftigen baulichen Entwicklungen muss auf die signifikanten Besonderheiten des landwirtschaftlichen Gebiets Mittulgasse / Ostergasse geachtet werden. Charakteristisch sind die Aneinanderreihung und Einheitlichkeit der Bauernhöfe, die Fassadengestaltung, die Linienführung mit Blickrichtung Kirche und Giebelständigkeit der Gebäude sowie die verminderten Grenzabstände.

Um das charakteristische Ortsbild und den dörflichen geprägten Bestand in seiner Gestalt zu erhalten, ist bei Zu-, Um- und Neubauten sowie bei Abbruch und Wiederaufbau auf die Art der umgehenden Bebauung zu achten. Im Bereich historisch geprägter Bebauung sind örtliche Bauvorschriften anzustreben.

## Gebiete mit vorwiegend kernorientierter Nutzung

### K 01 – Ortszentrum

Z1	unmittelbarer Bedarf
K	vorwiegend kerntypische Nutzung
D2/3	überwiegend mittlere bis höhere Baudichte
(teilweise) B!	(teilweise) Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Das Kerngebiet K01 umfasst den Ortskern von Götzens und erstreckt sich vom nördlichen Ortseingang beidseits entlang der Burgstraße und der Kirchstraße bis einschließlich zu den Häusern Kirchstraße 14 und 15. Der bauliche Entwicklungsbereich umfasst weiters den Kirchplatz und die Baulandreservefläche südlich des Otto-Neururer-Weges. Der bauliche Entwicklungsbereich K01 umfasst somit die erste Baureihe sowie alle jene Flächen, die funktional und im Hinblick auf das Orts- und Straßenbild und die verkehrsmäßige Erschließung den oben genannten Siedlungsbereichen zuzuordnen sind.

Die Weiterentwicklung kerntypischer Nutzungen wird vor allem im Erdgeschoßbereich entlang der Burgstraße und der Kirchstraße sowie am Kirchplatz angestrebt (insbesondere Dienstleister, Handel, öffentliche Nutzungen, Gastronomie). Dies ist durch entsprechende raumordnungsrechtliche Maßnahmen zu unterstützen. Eine Wohnnutzung ist insbesondere oberhalb des Erdgeschoßes zulässig.

Im Kreuzungsbereich Kirchplatz - Burgstraße - Kirchstraße wird zur effizienteren Verkehrsabwicklung die Errichtung eines Kreisverkehrs mit einem Außendurchmesser von rund 20 m zuzüglich der Gehsteige angestrebt. Es ist eine Verkehrsraumgestaltung beabsichtigt, die eine Verkehrsberuhigung unterstützt. Zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes wird die Neupositionierung und –gestaltung der Bushaltestellen im Bereich der Burgstraße und der Kirchstraße angestrebt.

## Gebiete mit vorwiegend gemischter Nutzung

### M 01 – Südlich der Kirchstraße

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- M vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte

Der Bereich südlich der Kirchstraße am westlichen Rand des Götzner Ortsgebiets wird als Gebiet mit vorwiegend gemischter Funktion ausgewiesen.

Trotz der im Ortsgebiet von Götzens randlichen Positionierung, besitzt das Gebiet, aufgrund der Lage an der stark befahrenen Kirchstraße, noch immer Zentrumsfunktionen. Ihre Beibehaltung ist erwünscht, womit die gemischte Nutzung daher auch weiterhin zu ermöglichen ist.

Die Gebäudehöhe ist mit drei Vollgeschossen zu begrenzen. Die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung ist durch den Bestand gegeben.

### M 02 – Nördlich der Kirchstraße

- Z1 unmittelbarer Bedarf
- M vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- D1/2 überwiegend lockere Bebauung bis mittlere Baudichte
- B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Nach der Aussiedlung der Firma Jenewein sind im nördlichen Bereich der Kirchstraße größere Grundflächen frei geworden, welche künftig sukzessive je nach Bedarf als Bereiche mit Mischgebietsfunktion optimal genützt werden können.

Im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes wird der bestehende touristische Betrieb Hotel ‚Edelweiß‘ künftig mittels der Festlegung als Sondernutzung (S06) und der entsprechenden Sonderflächenwidmung festgeschrieben, um hier eine Standortssicherung gewährleisten zu können.

## Gebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung

### G 01 – Gewerbegebiet

- Z1 Unmittelbarer Bedarf
- G überwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung

Das Gewerbegebiet von Götzens befindet sich zwischen den Ortsteilen Götzens und Neu-Götzens und grenzt direkt an das Sportzentrum und die landwirtschaftlichen genutzten Flächen im Osten.

Im Gewerbegebiet sind mehrere Betriebe angesiedelt, so wurde auch der Betrieb Jenewein aus den innerörtlichen Lagen ins Gewerbegebiet ausgesiedelt und ein Recyclinghof für die Gemeinde Götzens errichtet. Außerdem wurde das Gewerbegebiet nach Westen hin bis zum Sportzentrum erweitert.

Im Gewerbegebiet sind noch Baureserveflächen vorhanden, wobei auf eine grundsparende und zweckmäßige Bebauung und Nutzung hinzuwirken ist.

Im Zuge der künftigen Bebauung und Entwicklung des Gewerbegebietes ist auf eine grundsparende und zweckmäßige Nutzung dieses Gebietes hinzuwirken. Eine Einbindung der Flächen mittels landschaftspflegerischer Maßnahmen ist sicherzustellen.

### G 02 – Gewerbegebietserweiterung

- Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
- G überwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
- D1 überwiegend lockere Bebauung

Die neue Abgrenzung des Gewerbebestandes sieht gegen Osten eine Erweiterung unter Einbeziehung des Aussiedlerhofes im Osten und der Hackschnitzelanlage im Norden vor und wird als gewerblicher Entwicklungsbereich mit einer Erweiterungsfläche von ca. 1,5 ha ausgewiesen.

Der Bereich der Hackschnitzelanlage wird bereits intensiv genutzt und besitzt eine gewerbliche Charakteristik. Eine gewerbliche Entwicklung in Richtung Osten kann nur dann erfolgen, wenn der bestehende landwirtschaftliche Betrieb stillgelegt wird, die Flächen danach verfügbar sind bzw. eine Nachnutzung gewerblicher Art in Folge einer Betriebsauflassung oder Hofaussiedlung möglich ist.

Im Zuge der künftigen Bebauung und Entwicklung des Gewerbegebietes ist auf eine grundsparende und zweckmäßige Nutzung dieses Gebietes hinzuwirken.

## **Gebiete mit vorwiegend öffentlicher Nutzung**

Der Bereich um das Dorfzentrum ist durch eine teilweise traditionell landwirtschaftliche und zentrumscharakteristische Struktur geprägt und verfügt über zahlreiche öffentliche Einrichtungen. Im Götzner Gemeindegebiet bestehen folgende öffentliche Einrichtungen:

### **Ö 01 – Gemeindezentrum / Musikpavillon / Feuerwehr**

### **Ö 02 – Bildungs- sowie Jugend-/Kinderbetreuungseinrichtungen / Kloster**

### **Ö 03 – Kirche / Volksschule / Friedhof**

Zurzeit steht im Bereich der Pfarrkirche noch ca. 400 m<sup>2</sup> gewidmetes Bauland für eine eventuelle Friedhofserweiterung zur Verfügung. Eine etwaige Erweiterung der Sonderflächenwidmung in Richtung Westen ist im Zuge der Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes zu überprüfen.

Zudem besteht die Überlegung im Nahbereich der Volksschule eine Fläche als Kleinspielfeld zu nutzen, eine entsprechende Sonderflächenwidmung ist daher für die Neuerstellung des Flächenwidmungsplanes zu überprüfen.

### **Ö 04 – Sportplatz / Eissportzentrum**

Die bestehenden Sportanlagen sind durch entsprechende Sonderflächenwidmungen standortmäßig abzusichern, Ergänzungsnutzungen für Sport- und Freizeiteinrichtungen sind zulässig.

## **Sondernutzungen mit erheblichen baulichen Anlagen**

### **S 01 – Tankstelle**

### **S 02 – Gasthof Gruberwirt**

### **S 03 – Fischteich / Erholungsanlage**

Die bestehende Sondernutzung wird flächenmäßig insofern verkleinert, indem der nördliche Bereich der bisher festgelegten Sonderfläche in die ökologisch wertvolle Fläche Geroldsbach integriert wird. Prinzipiell sind die ökologische sowie erholungsmäßige Bedeutung und eine Abgrenzung zum Gewerbegebiet zu sichern.

### **S 04 – Landwirtschaftliche Hofstelle**

Hierbei handelt es sich um landwirtschaftliche Anwesen. Die Gebäude als auch die umliegenden Flächen werden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Festlegung von Widmungen betreffend Sonderfläche für landwirtschaftliche Hofstelle dient zur Förderung und Sicherung der innerörtlichen landwirtschaftlichen Strukturen.

### **S 05 –Parkplatz / Talstation Götzner Lift**

### **S 06 – Tourismusbetrieb**

Zur Absicherung dieses Standortes (Hotel Edelweiß) wird dieser Bereich als Sondernutzung festgelegt, wobei dieser im Zuge der Neuerstellung des Flächenwidmungsplans auch als Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb (§ 48 TROG 2011) festgelegt werden kann.

### **S 07 –Waldkindergarten**



### **Touristische Sondernutzung Bereich Talstation Götznner Bahn (Touristisches Erweiterungsgebiet)**

Unter Berücksichtigung der ökologischen Gegebenheiten, der wirtschaftlichen Erfordernisse und der touristischen Zielsetzungen wird im Nahbereich der Talstation der Götznner Bahn ein touristisches Erweiterungsgebiet festgelegt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht kein konkretes Planungsprojekt, der vorgesehene Bereich westlich der Talstation wäre als Standortbereich für Beherbergungsbetriebe (Hotel- bzw. Chaletdorfanlage) bzw. Freizeiteinrichtungen geeignet.

Östlich anschließend an die Bahnstation würden sich Flächen für Parkzwecke und touristische Nebeneinrichtungen anbieten.

Die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der in Erwägung gezogenen Tourismuseinrichtungen sind jedoch erst bei einem Zusammenschluss zum Großraumschigebiet Mutters – Götzens - Axams – Schlick gegeben.

Durch die unmittelbare Nähe zur Talstation der Götznner Bahn bzw. Götznner Schiabfahrt könnten Synergieeffekte genutzt werden. Zudem würde sich dieser Standort aufgrund der Lage in einer reizvollen Natur- und Erholungslandschaft zur Realisierung einer touristischen Sondernutzung eignen. Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsbereichs ist bereits in qualifizierter Weise gegeben. Das Ortszentrum ist von diesem Bereich über eine Fußgängerbrücke über den Geroldsbach direkt in fußläufiger Nähe erreichbar. Mit der Verwirklichung einer touristischen Nutzung an diesem Standort sind sonstige baulich-strukturelle Entwicklungen bzw. Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt.

Besondere Konflikte mit sensiblen Nutzungen (Wohnen) sind nicht gegeben. Eine landschaftsbezogene Bebauung kann projektbezogen mittels Bebauungsplan sichergestellt werden.

Bei einer Verwirklichung dieses Projektes sind die Vernässungsbereiche (Hangwässer) sowie die von der Wildbach- und Lawinenverbauung hingewiesenen Hangrutschungen (brauner Hinweisbereich gemäß Gefahrenzonenplan) zu berücksichtigen bzw. ist ein entsprechendes geologisches Gutachten einzuholen.

Voraussetzend für eine anlassbezogene Flächenwidmung ist eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie eine Ausnahme des Raumordnungsprogramms betreffend der Festlegung überörtlicher Grünzonen in der Kleinregion ‚Westliches Mittelgebirge‘ (LGBl. Nr. 110/1995).

## **Absolute Siedlungsgrenzen**

Absolute Siedlungsgrenzen sind langfristig einzuhalten, die Siedlungsentwicklung soll über diese keinesfalls hinausgehen. Folgende absoluten Siedlungsgrenzen liegen vor:

- Bei den Weilern Geroldsmühle und Einethöfe  
Die Abgrenzung signalisiert die maximale bauliche Entwicklung in diesem Siedlungsbereich zur Vermeidung von Zersiedelungen
- Nördlich von Neu-Götzens  
Zum Schutz der naturräumlich geschlossenen Waldrandzone
- Nördlich des Brunnenfeldes  
Zur Freihaltung eines Korridors für die Realisierung der Nordumfahrungsstraße bzw. der markanten Geländebruchkante

## **Siedlungsränder**

Folgende Siedlungsaußengrenzen wurden durch Siedlungsränder festgelegt:

- Nördlich, westlich und östlich der Siedlung am Vellenberg  
Zur Vermeidung einer weiteren Siedlungsausdehnung