

Geschäftsordnung für die Vernetzung der Raumordnung im Zillertal

Neufassung vom 28. November 2013

(in Rechtskraft am 1. Jänner 2014)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|---|
| 1 | Ziele und Aufgaben der Geschäftsordnung..... | 3 |
| 2 | Trägerschaft, Beschluss und Änderung | 3 |
| 3 | Verbindlichkeit und Vollzug der Geschäftsordnung..... | 3 |
| 4 | Raumordnungsrelevante Daten | 3 |
| 5 | Inhalte der Geschäftsordnung..... | 4 |
| 5.1 | Informations- und Anhörungspflicht..... | 4 |
| 5.2 | Besondere Regelungen zur Erweiterung bzw. Neuerrichtung von touristischen Beherbergungsbetrieben | 4 |
| 5.3 | Besondere Regelungen zur Errichtung privater Altenheime und Seniorenresidenzen | 7 |
| 5.4 | Gestaltungsbeirat des Landes Tirol | 8 |
| 5.5 | Gemeindeübergreifende Gewerbegebiete | 8 |
| 5.6 | Genehmigung von Handelsbetrieben gemäß TROG 2011 | 8 |
| 5.7 | Projektbezogene Handhabung der Flächenwidmung und der Bebauungspläne im Siedlungsbau | 8 |
| 5.8 | Vertragsraumordnung..... | 8 |
| 6 | Inkrafttreten | 9 |

1 Ziele und Aufgaben der Geschäftsordnung

Die vorliegende Geschäftsordnung dient der talweit möglichst einheitlichen Handhabung der Örtlichen Raumordnung und hat folgende Zielsetzungen:

- a) Bildung einer Kommunikationsplattform zum Interessenausgleich zwischen der örtlichen und der regionalen Ebene
- b) Angemessene Berücksichtigung talweiter Interessen bei Maßnahmen und Entscheidungen der örtlichen Raumordnung
- c) Vereinheitlichung der raumordnerischen Rahmenbedingungen im Standortwettbewerb der Gemeinden
- d) Bildung eines Leitfadens und damit politische Rückendeckung für Raumordnungsentscheidungen, die auch regionale Gesichtspunkte berücksichtigen

2 Trägerschaft, Beschluss und Änderung

Träger der Geschäftsordnung ist der Planungsverband Zillertal. Die Geschäftsordnung wird von der Mitgliederversammlung mit Zweidrittelmehrheit in Kraft gesetzt bzw. geändert.

3 Verbindlichkeit und Vollzug der Geschäftsordnung

Die Geschäftsordnung ist eine Selbstverpflichtung der Gemeinden ohne formalrechtliche Verbindlichkeit.

Der Planungsverband wird im Sinne der folgenden Punkte zur Abgabe von Stellungnahmen tätig, indem diese vom Vorstand des Planungsverbandes als Kollegialorgan beraten und ausgearbeitet werden. Dazu sind die Bürgermeister der jeweils betroffenen Gemeinden einzuladen und anzuhören. Die Stellungnahmen werden mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen. Insoweit Interessen jener Gemeinden Gegenstand der Beratungen sind, deren Bürgermeister Mitglieder des Vorstands sind, sind diese Bürgermeister bei der Abstimmung befangen. An ihrer Stelle nehmen die jeweils gewählten Stellvertreter an der Abstimmung teil.

4 Raumordnungsrelevante Daten

Im Planungsverband Zillertal werden die regional relevanten örtlichen Kennzahlen und Daten in Kooperation mit der Landesstatistik Tirol gesammelt und zusammengeführt. Weiters werden Kopien der aktuellen örtlichen Raumordnungsinstrumente der Gemeinden, die eine überörtliche Wirkung entfalten, in analoger und soweit möglich in digitaler Form zur Einsichtnahme vorgehalten.

5 Inhalte der Geschäftsordnung

5.1 Informations- und Anhörungspflicht

Vor der Einleitung raumordnerischer Maßnahmen und von Genehmigungsverfahren für Großprojekte, deren wesentliche Wirkungen großräumig auch die Region nachhaltig betreffen, ist der Planungsverband Zillertal rechtzeitig vor der Verfahrensphase zu informieren und zur Stellungnahme einzuladen.

Wesentliche regionale Wirkungen im Sinne dieser Regelung sind jedenfalls dann zu erwarten, wenn sie folgende Lebens- und Umweltbereiche nachhaltig und massiv betreffen:

- a) Überörtlicher Verkehr
- b) Nahversorgung
- c) Wirtschaftliche Entwicklung
- d) Touristische Entwicklung
- e) Landwirtschaftliche Entwicklung
- f) Orts- und Landschaftsbild, Natur
- g) Regionale Infrastruktur

Stellungnahmen, die im Sinne dieser Geschäftsordnung abgegeben werden, sind jedenfalls der Aufsichtsbehörde zur Berücksichtigung im Genehmigungsverfahren vorzulegen. Hat die jeweilige Gemeinde keine Stellungnahme des Planungsverbandes angefordert, kann sie von der Aufsichtsbehörde eingefordert werden.

5.2 Besondere Regelungen zur Erweiterung bzw. Neuerrichtung von touristischen Beherbergungsbetrieben

5.2.1 Definitionen und allgemeine Bestimmungen

Sämtliche Bestimmungen des Punktes 5.2 sind dann anzuwenden, wenn für die Erweiterung oder Neuerrichtung eines Beherbergungsbetriebes eine Änderung des Flächenwidmungsplans notwendig ist.

Die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes durch Um- oder Zubau ist unter der Voraussetzung von Punkt 5.2.1, 1. Absatz, dann gegeben, wenn eine im Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 festgelegte Grenze (40 Betten gem. § 40 (5) TROG 2011) oder 150 Betten bzw. 75 Räume gem. § 48 TROG 2011) überschritten wird.

Die Neuerrichtung eines Beherbergungsbetriebes im Sinne dieser Geschäftsordnung ist unter der Voraussetzung von Punkt 5.2.1, 1. Absatz, dann gegeben, wenn das gegenständliche Objekt mehr als 40 Betten umfasst, eine weitgehend selbständige betriebsorganisatorische Einheit bildet und die wesentlichen Merkmale eines eigenständigen Betriebs beinhaltet (z.B. Küche, Speisesaal, Rezeption, Aufenthaltsräumlichkeiten). Eine betriebsorganisatorische Einheit und somit eine Neuerrichtung im Sinne dieser Geschäftsordnung ist unter den oben genannten Voraussetzungen auch dann gegeben, wenn

- a) das gegenständliche Objekt mit einem oder mehreren anderen Beherbergungsbetrieben auf ein und derselben Grundparzelle vorgesehen ist
- b) für das gegenständliche Objekt eine gemeinsame Trägerschaft mit einem anderen Beherbergungsbetrieb gegeben ist (Eigentum und/oder Betrieb)

- c) Organisationselemente wie Management, Marketing oder Vertrieb für mehrere Objekte gemeinsam vorgesehen sind
- d) für mehrere Objekte gemeinsam genutzte Freizeiteinrichtungen (Sportanlagen, Schwimmbad, Wellnessanlagen und Ähnliches) zur Verfügung stehen
- e) andere Umstände dafür sprechen, dass mit dem eingereichten Projekt ein weitgehend selbstständiger Betrieb errichtet werden soll

Bei Ensembles von kleineren Wohneinheiten (Hüttendörfer, Chaletdörfer etc.) sind die für diese Geschäftsordnung relevanten Bettenzahlen zusammenzuzählen.

Als Zusatzbetten im Sinne dieser Geschäftsordnung gelten jene Schlafplätze, die in der jeweiligen Wohneinheit zusätzlich zu den regulären Schlafzimmerbetten fix eingerichtet sind (z.B. als Bett benutzbare Couch).

Die Errichtung und Erweiterung von Beherbergungseinrichtungen im Rahmen der Privatzimmervermietung gemäß § 38 (1) TROG 2011 ist von der gegenständlichen Geschäftsordnung nicht umfasst.

5.2.2 Generelle Ziele des Steuerungsinstruments für die Bettenentwicklung im Zillertal und Evaluierung

- a) Eine qualitäts- und innovationsorientierte Entwicklung des talweiten Beherbergungsangebots im Sinne des Strategieplans Zillertal, Punkt 5.4.1.1 sowie die Erschließung neuer Quell- und Zielgruppenmärkte.
- b) Keine weitere Erhöhung des talweit insgesamt zur Verfügung stehenden Bettenangebots.
- c) Generelles Verbot von Änderungen des Flächenwidmungsplans zur Errichtung von Beherbergungsobjekten mit Ausnahme solcher Projekte, die aus talweiter Sicht einen wesentlichen Mehrwert im Sinne des im Juli 2012 beschlossenen Strategieplans Zillertal sowie der in Punkt 5.2.4 und 5.2.5 dieser Geschäftsordnung angeführten Kriterien nachweisen können.
- d) Vermeidung neuer Großbeherbergungsbetriebe gemäß §48 TROG 2011 mit Ausnahme von Betrieben im Tourismusgebiet nach §40 Abs. 4 TROG 2011, die ihre Bettenkapazität um höchstens 130% erweitern und dafür eine Widmung für Großbeherbergungsbetriebe benötigen.
- e) Vermeidung der Erweiterung von bestehenden Großbeherbergungsbetrieben auf mehr als 350 Betten.
- f) Vermeidung von Geschäftsmodellen mit Time-Sharing-Charakter.
- g) Vermeidung von Ensembles kleiner Beherbergungsobjekte wie Hüttendörfer, Chaletdörfer u.ä., im Sinne des Raumordnungsplans für „Raumverträgliche Tourismusentwicklung“ (Beschluss der Tiroler Landesregierung vom 9. November 2010), wobei in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zur Abrundung des kleinregionalen Angebots mit insgesamt höchstens 40 Betten möglich sind.
- h) Hintanhaltung illegaler Vermietung zu touristischen Zwecken.

Die Erreichung der genannten Zielsetzungen wird nach einem Zeitraum von zwei Jahren ab Wirksamkeit der gegenständlichen Regelungen evaluiert.

5.2.3 Wahrnehmung der gesetzlichen Möglichkeiten zur Steuerung einer verträglichen Bettenentwicklung

Um sicherzustellen, dass im Zillertal auch künftig eine innovations- und qualitätsorientierte touristische Weiterentwicklung möglich ist, verpflichten sich die Gemeinden freiwillig, im Rahmen ihrer hoheitlichen Befugnisse in der örtlichen Raumordnung folgende rechtliche Instrumentarien wahrzunehmen und zu vollziehen:

- a) Berücksichtigung der in Punkt 5.2.2 genannten Ziele bei der Fortschreibung der Örtlichen Raumordnungskonzepte im Sinne einer auch gemeindeübergreifend geordneten wirtschaftlichen Entwicklung im Gesamtinteresse der Region.
- b) Berücksichtigung der in Punkt 5.2.2 genannten Ziele bei Änderungen des Flächenwidmungsplans, welche für die Errichtung oder Erweiterung von Beherbergungsbetrieben notwendig sind.

5.2.4 Konzeptionelle Nachweise für die Änderung von Flächenwidmungsplänen

Vor der Änderung von Flächenwidmungsplänen zur Neuerrichtung von Beherbergungsbetrieben im Sinne von Punkt 5.2.1 ist vom Bauwerber ein überprüfbares und schlüssiges Betriebskonzept vorzulegen, das jedenfalls klare Antworten und verbindliche Nachweise zu folgenden Kriterien zu enthalten hat:

- a) Klare touristische Positionierung mit innovativem und eigenständigem Konzept, das auch Zielgruppen anspricht, die im Zillertal unterrepräsentiert sind.
- b) Beschreibung der wichtigsten touristischen Zielgruppen und Quellmärkte, wobei zu beachten ist, dass „mehr vom Gleichen“ nicht im Sinne des Strategieplans Zillertal ist und die Besetzung von Marktnischen besonders positiv zu bewerten ist.
- c) Frühstück als Mindest-Verpflegungsleistung.
- d) Verbindliche Angabe der Projekt- und Betriebsträgerschaft, die sich auf regional ansässiges Unternehmertum und nicht auf überregionale Kettenbetriebe und/oder Timesharingmodelle stützt.
- e) Ausschluss von Ensembles kleiner Wohneinheiten (Hüttendörfer, Chaletdörfer etc.)
- f) Nachweis der langfristigen Wirtschaftlichkeit des geplanten Projekts einschließlich eines betriebswirtschaftlich gesunden Wertschöpfungsniveaus sowie einer ausreichenden Reinvestitions- und Attraktivierungskraft.
- g) Nachweis einer sicheren Finanzierung einschließlich der erforderlichen Bankzusagen.

Vor der Änderung von Flächenwidmungsplänen für Erweiterungen gemäß Punkt 5.2.1, sind von den oben genannten Nachweisen jene nach lit. c), d), e) und f) zu erbringen.

Die in den genannten Kriterien festgelegten Genehmigungsvoraussetzungen sind von der Gemeinde soweit gesetzlich zulässig durch privatrechtliche Verträge im Sinne von § 33 (2) TROG 2011 („Vertragsraumordnung“) abzusichern.

5.2.5 Raumordnungsfachliche Nachweise für die Änderung von Flächenwidmungsplänen

- a) Standorteignung aus mikroökonomischer Sicht
- b) Nachweis aller verkehrstechnischen Voraussetzungen wie
 - großräumige Erschließung, die für Busse und schwere Lieferungen geeignet ist

- ausreichende Manipulationsflächen für die Gepäcksent- und -beladung (Checkin und Checkout), die Zulieferung und die Abfallentsorgung, sowie für Notfalleinsätze, jeweils außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- ausreichende Zahl an PKW-Stellplätzen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen
- Geeignete Lage im Hinblick auf die Anbindung an das öffentliche Verkehrsangebot

c) Nachweis der langfristig sichergestellten Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

5.2.6 Vorprüfungsverfahren

Nachdem für die Neuerrichtung oder Erweiterung von in Punkt 5.2.1 definierten Beherbergungsbetrieben eine Änderung des Flächenwidmungsplans notwendig ist, sind der jeweiligen Gemeinde im Vorfeld des Widmungsverfahrens die in den Punkten 5.2.4 und 5.2.5 geforderten Nachweise vorzulegen.

Die Gemeinde leitet das gegenständliche Ansuchen zunächst an den Planungsverband weiter, wo durch die Geschäftsstelle geprüft wird, ob alle geforderten Nachweise vorliegen und die formal beurteilbaren Schlüsselkriterien zur Weiterbearbeitung des Ansuchens erfüllt sind. Ist dies nicht der Fall, wird das Ansuchen an die Gemeinde zurückverwiesen. Ist das Ergebnis der Prüfung der Schlüsselkriterien positiv oder besteht die Gemeinde trotz negativer Stellungnahme des Planungsverbandes auf der Weiterbearbeitung, leitet der Planungsverband das Ansuchen zur Vorprüfung der genannten Nachweise an die zuständige Aufsichtsbehörde des Landes weiter. Der durch die Obleute der vier Tourismusverbände des Tales erweiterte Vorstand des Planungsverbandes ist von der Gemeinde einzuladen, zum Ergebnis der Vorprüfung durch die Aufsichtsbehörde eine Stellungnahme abzugeben. Diese Stellungnahme wird analog zur Tiroler Gemeindeordnung 2001 mit der Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten beschlossen. Das Vorprüfungsverfahren im Sinne dieses Absatzes ist eine Selbstbindung der Gemeinden aufgrund des Strategieplans Zillertal.

Anschließend wird das amtliche Verfahren nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz in Gang gesetzt, wobei auch das Ergebnis der Vorprüfung und die Stellungnahme des Planungsverbandes einzubeziehen sind.

5.3 Besondere Regelungen zur Errichtung privater Altenheime und Seniorenresidenzen

Es ist das Ziel der Zillertaler Gemeinden, die Alten- und Pflegevorsorge für die ansässige Bevölkerung im Wesentlichen durch öffentliche Einrichtungen zu gewährleisten. Flächenwidmungen für private Alten- und Pflegeeinrichtungen werden von den Gemeinden nur dann vorgenommen, wenn ein entsprechender Bedarf der einheimischen Bevölkerung besteht und die öffentlichen Einrichtungen diesen Bedarf nicht abdecken können. Dies gilt sowohl für neue Objekte als auch für die Umwidmung bestehender Objekte (z.B. Beherbergungsbetriebe), sofern für deren Bewilligung infolge der Änderung des Verwendungszwecks nach § 21/1 /c TBO 2011 eine Änderung des Flächenwidmungsplans notwendig ist. In Anlehnung an den Punkt 5.2.6 ist durch den Planungsverband Zillertal ein Vorprüfungsverfahren durchzuführen, dessen Ergebnis von der jeweiligen Gemeinde im Widmungsverfahren zu berücksichtigen ist. Die Obleute der Tourismusverbände wirken in der Entscheidung zum Vorprüfungsverfahren in Abweichung von Punkt 5.2.6 nicht mit.

5.4 Gestaltungsbeirat des Landes Tirol

Das Land Tirol hat einen Gestaltungsbeirat eingerichtet, der von den Zillertaler Gemeinden in baubehördlichen Bewilligungsverfahren oder bei Raumordnungsverfahren angefordert werden kann. Die Einberufung kann im Sinne nach den jeweils gültigen Satzungen dieses Beirats erfolgen.

Sollte sich herausstellen, dass die Personalkapazitäten des vom Land Tirol eingerichteten Gestaltungsbeirats nicht ausreichen, um den Bedarf der Zillertaler Gemeinden abzudecken, wird der Planungsverband Zillertal einen eigenen Gestaltungsbeirat gründen.

5.5 Gemeindeübergreifende Gewerbegebiete

Falls sich Flächenmöglichkeiten für die Einrichtung gemeindeübergreifender Gewerbegebiete ergeben, wird der Planungsverband Zillertal unter den beteiligten Gemeinden die Entwicklung einer Regelung zum interkommunalen Finanzausgleich begleiten.

5.6 Genehmigung von Handelsbetrieben gemäß TROG 2011

Vor der allfälligen Genehmigung von Handelsbetrieben an der Peripherie der Ortschaften oder entlang der B169 ist der Planungsverband im Sinne von Punkt 5.1 zu einer Stellungnahme einzuladen.

5.7 Projektbezogene Handhabung der Flächenwidmung und der Bebauungspläne im Siedlungsbau

Um die missbräuchliche Nutzung gewidmeter Grundstücke zur Errichtung von illegalen Freizeit- und Nebenwohnsitzen zu unterbinden, verpflichten sich die Gemeinden, allfällige Neu- und Umwidmungen sowie die dazugehörigen Bebauungspläne auf möglichst konkrete Projekte und auf den örtlichen Bedarf auszulegen. Auch bestehende Widmungen sollen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auf konkrete Nutzungsabsichten eingeschränkt werden.

5.8 Vertragsraumordnung

Das Instrument der Vertragsraumordnung gem. § 33 TROG 2011 ist anzuwenden, um die Erreichung der gewünschten raumordnerischen Ziele abzusichern. In den örtlichen Raumordnungskonzepten ist diese Absicht in den in Frage kommenden Bereichen mit dem Zusatz "Vertragsraumordnung ist anzustreben" in der jeweiligen Stempelbeschreibung zu ergänzen. Voraussetzung für die Anwendung der Vertragsraumordnung ist die raumordnungsfachliche Vertretbarkeit sowie die Gleichbehandlung der betreffenden Grundstücke bzw. Grundstückseigentümer des jeweiligen Stempelbereiches der Gemeinde.

Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, wird die Vertragsraumordnung i. S. von §33 TROG 2011 genutzt, um bei der Neuwidmung von Siedlungsgrund ab 2000 m² zumindest ein Drittel der Fläche dem geförderten Wohnbau zu dessen Grundpreisbedingungen zuzuführen.

Ebenso ist die Sicherung von geförderten Wohnbau insofern abzusichern, dass Flächen im Sinn des § 31 TROG iVm § 52a TROG als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau belegt werden.

6 Inkrafttreten

Die 1. Neufassung dieser Geschäftsordnung tritt mit 1. Jänner 2014 in Kraft.

Ried, am 28. November 2013

Planungsverband Zillertal
Obmann Bgm. Hansjörg Jäger