

Gemeinde Düns

Verordnungstext zum Räumlichen Entwicklungsplan

Stand: 21.3.2024

§ 1

Örtliche Vorzüge und Aufgaben in der Region

Düns zeichnet sich durch untenstehende Vorzüge aus, die mit den im Räumlichen Entwicklungsplan formulierten Zielen und Maßnahmen erhalten und vorangetrieben werden sollen. Düns übernimmt damit auch Aufgaben für die Region.

- a. Düns verfügt über eine hohe Wohn- und Lebensqualität in einem attraktiven Dorf in einem intakten Landschaftsraum. Düns stellt Freizeit- und Naherholungsraum für die Bevölkerung und auch als sanfte Standortfaktoren für den Wirtschaftsstandort Walgau und darüber hinaus bereit.
- b. Düns ist und bleibt ein Nutzungsdurchmischtes Dorf mit klarem Siedlungsrand und attraktiven Dorfkern, in dem die zentrumsrelevanten Einrichtungen versammelt sind.
- c. Düns bietet ein reges Vereinsleben mit Angeboten für alle Altersgruppen. Das Dorfleben wird mit attraktiven Treffpunkten für unterschiedliche Ansprüche auch innerorts gefördert.
- d. Die hohe Dichte an hochwertigen und zT seltenen Lebensräumen wird erhalten.
- e. Düns lebt Kooperationen mit den umliegenden Gemeinden. Um Ressourcen besser zu nutzen und die Versorgungsqualität weiter zu verbessern, werden diese, wo sinnvoll, weiter ausgebaut.

§ 2

Siedlungsentwicklung

(1) Die Siedlungsentwicklung für Wohnen und Wirtschaft findet in Düns im Dorf statt. Das Dorf wird unter Rücksichtnahme auf die örtlichen Vorzüge und Gegebenheiten behutsam weiterentwickelt. Mit Grund und Boden geht Düns sparsam um.

Maßnahmen im Einzelnen dazu sind:

- a. Die Siedlungsentwicklung in Düns erfolgt auf Grundlage des im REP Zielplan (Anlage 2) aufgespannten Entwicklungsrahmens:

Entwicklungsetappe 1

Sie umfasst bereits gewidmete aber noch unbebaute Bauflächen und Entwicklungsgebiet – kurzfristig (bis 7 Jahre) gemäß REP Zielplan (Anlage 2).

Die sofortige oder kurzfristige Entwicklung (Bebauung) ist möglich, sofern:

- Die rechtlichen Rahmenbedingungen gegeben sind.
- Weitere REP-Entwicklungsziele sind erfüllt; wie die Forderung nach einer gesamtheitlichen Betrachtung und Entwicklung größerer Bauflächenreserven nach Gesamtkonzept gemäß Abs 4.

- *Naturräumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für die Entwicklung / Bebauung sind formuliert bzw gegeben.*

Entwicklungsetappe 2

Sie umfasst Entwicklungsgebiet – mittelfristig (7 bis 15 Jahre) gemäß REP Zielplan (Anlage 2). Eine mittelfristige Entwicklung ist möglich, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- *Die Entwicklungsetappen 1 in der Gemeinde sind überwiegend erschlossen/entwickelt.*
- *Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind gegeben.*
- *Weitere REP-Entwicklungsziele sind erfüllt; wie die Forderung nach einer gesamtheitlichen Betrachtung und Entwicklung größerer Bauflächenreserven nach Gesamtkonzept gemäß Abs 4.*
- *Naturräumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen für die Entwicklung / Bebauung sind formuliert bzw gegeben.*

- b. *Das Siedlungsgebiet wird maßvoll verdichtet, vorwiegend im und um den Siedlungsschwerpunkt im Ortskern. Es werden keine Verdichtungszone gemäß § 14 Abs 9 RPG festgelegt.*
 - c. *Die Gemeinde legt im Bebauungsplan für Düns passende Rahmenbedingungen für Bebauungsdichte, Gebäudehöhen, Gebäud Kubaturen und bei Bedarf weitere Bestimmungen fest bzw überprüft den Bebauungsplan auf seinen Aktualisierungsbedarf.*
 - d. *Siedlungsentwicklung und Bebauung orientieren sich an der Topographie und berücksichtigen dabei landschafts- und ortsbildliche Kriterien.*
 - e. *Düns legt bei Bauflächen-Neuwidmungen Nachfolgewidmungen für den Fall der Nicht-Bebauung der ggst Baufläche innerhalb von 7 Jahren fest.*
 - f. *Bei Verkauf von Gemeindegrund werden weitere Maßnahmen zur Absicherung der Bebauung geprüft.*
- (2) *Die Gemeinde verfolgt eine aktive Bodenpolitik und Flächenmanagement, um Entwicklungsoptionen für die Gemeinde zu vergrößern. Der Fokus richtet sich dabei auf die Verfügbarmachung bestehender Bauflächenreserven. Denkbare Aktivitäten dazu sind Flächensicherung, Grundkauf, Grundtausch, Kooperationen mit Grundeigentümer:innen und Entwicklungspartner:innen etc.*
- (3) *Gebäudealtbestand soll auch im Interesse des Ortsbildschutzes aktiviert, in-Wert-gesetzt und weiter genutzt werden. Die Gemeinde unterstützt dabei im Rahmen ihrer Möglichkeiten, dass Anbieter und Nachfrager von (alten) Wohnraum zusammenkommen.*
Die Umnutzung von Gebäuden in Ferienwohnungen wird nicht unterstützt:
- *Alte Bausubstanz soll für die Dauerwohnnutzung erhalten bleiben.*
 - *Bauflächenwidmungen für Ferienwohnungen unterbleiben.*
- (4) *Zusammenhängende Bauflächenreserven werden nach Gesamtkonzept entwickelt und ggf schrittweise entwickelt. Dabei wird auch an den örtlichen Gegebenheiten im Umfeld Maß genommen. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes werden Entwicklungsoptionen und Entwicklungspotenziale über Projektgrenzen (Grundstücksgrenzen) hinaus untersucht, ggf auch unter Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungszeiträume. Quartiersentwicklungskonzepte sind angezeigt, wenn die Gemeinde feststellt, dass es sich um ein Projekt handelt, welches die bestehende Siedlungsstruktur deutlich verändern kann oder es sich um Projekte im Ortszentrum oder in ortsbaulich besonders sensiblen Bereichen handelt.*
- (5) *Düns setzt sich für die weitere Verbesserung des Schutzes von Siedlungsgebiet und Infrastruktur vor Naturgefahren und den nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels ein. Von Naturgefahren besonders*

gefährdete Flächen (Rote Gefahrenzone, Braune Hinweiszone intensiv) oder Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz vor Naturgefahren benötigt werden (Blaue Vorbehaltsbereiche), werden nicht für neue Bauflächenausweisungen herangezogen. Sollte eine Baumaßnahme auf solch einer Fläche trotzdem in Betracht gezogen werden, erfolgt eine Abstimmung aller Maßnahmen mit der zuständigen Behörde (WLV, Landesgeologie, Abt Wasserwirtschaft).

- (6) Düns unterstützt günstige Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen. Für den gemeinnützigen oder geförderten Wohnbau werden im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde Flächen gesichert.
- (7) Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden - auch durch Kooperationen, langfristig sichergestellt und bedarfsgerecht ausgebaut.

§ 3

Siedlungsränder

- (1) Düns hält sein Siedlungsgebiet kompakt. Die Siedlungsentwicklung findet im Siedlungsschwerpunkt Dorf statt. Es gelten die im Zielplan (Anlage 2) dargestellten Siedlungsränder.
- (2) Kleinräumige Bauflächen-Abrundungen (max. 200 m² je Fall) über den im Zielplan (Anlage 2) festgelegten Siedlungsrand hinaus sind nur im Ausnahmefall, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, unter folgenden Bedingungen zulässig:
 - a. Es sind nur Abrundungen und Lückenfüllungen möglich, es dürfen keine neuen isolierten Baugebiete geschaffen werden.
 - b. Die Erschließung muss über das bestehende Wegenetz möglich sein, es dürfen keine unverhältnismäßigen öffentlichen Aufwendungen erforderlich werden.
 - c. Die Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr darf nicht eingeschränkt werden bzw muss gesichert sein.
 - d. Der Anschluss an Leitungsnetze (Wasser, Kanal, Strom) muss vorhanden bzw mit vertretbaren Kosten herstellbar sein.
 - e. Zukünftige Entwicklungs-/Erschließungsmaßnahmen werden nicht beeinträchtigt.
 - f. Ziele zum Schutz von Freiräumen und zur Landschafts- und Freiraumentwicklung (zB Grünzüge, Renaturierungen) werden nicht beeinträchtigt.
 - g. Aus Umweltsicht sensible Flächen gem „Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ sind nicht betroffen.
 - h. Eine positive raumplanungsfachliche Stellungnahme liegt vor und formuliert Rahmenbedingungen für landschaftsbildgerechtes Bauen.

§ 4

Grün- und Freiraum, Landwirtschaft

- (1) Siedlungsgliedernde Grünstrukturen um das Siedlungsgebiet herum und im Siedlungsgebiet selbst sind zu sichern und weiterzuentwickeln.

- (2) *Das Spiel- und Freiraumangebot in Düns wird bedarfsgerecht weiterentwickelt. Dem durch Bevölkerungszuwachs oder neuer Bebauung im Dorfteil westlich des Montanastbaches steigenden Bedarf wird dabei frühzeitig begegnet und Flächen reserviert.*
- (3) *Die zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen um das Dorf werden erhalten. Dazu werden folgende Maßnahmen gesetzt:*
- Keine neuen Bauflächenwidmungen außerhalb der Siedlungsränder widmen.*
 - Sondergebietswidmungen nur widmen, wenn der besondere Verwendungszweck nicht im Widerspruch zur landwirtschaftlichen Nutzung steht oder im Ausnahmefall bei besonderem öffentlichem Interesse an der Sondergebietswidmung.*
- (4) *Die Land- und Forstwirtschaft ist Teil der Dünser Dorfidentität. Dazu bei der Flächenwidmung landwirtschaftliche Betriebe inklusive Betriebsflächen und deren Entwicklungsmöglichkeiten sowie angrenzende Nutzungspuffer berücksichtigen.*
Die Flächen des Gemeindegutes Düns sind zu erhalten, in der bisherigen Nutzungsart weiterzuführen und nachhaltig zu sichern.
- (5) *Die extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und sonstige ökologische hochwertige Flächen mit ihrem hohen ökologischen Wert und Erholungswert für die Bevölkerung und Gäste erhalten. Streuobstwiesen sollen als besonders landschaftsbild-prägendes Element gepflegt und erhalten werden. In regionaler Abstimmung und in Zusammenarbeit mit Landwirtschaft, Bevölkerung, Grundbesitzer:Innen, Vereinen sowie Fachleuten und Verwaltung werden Strategien und Maßnahmen für eine tragfähige ökonomische Nutzung gesucht. Die Gemeinde unterstützt mit den ihr zur Verfügung stehenden Instrumenten.*
In Abstimmung mit Landwirtschaft, Grundbesitzer:Innen und Naturschutz Landschaftsentwicklungskonzepte für besonders sensible Kulturlandschaftsbereiche ausarbeiten und deren Maßnahmen fördern und umsetzen.
- (6) *Die Gemeinde setzt sich für eine naturnahe, nachhaltige und standortgerechte Waldbewirtschaftung unter Berücksichtigung des Klimawandels ein. Pflege, Sanierung und Erhaltung der Schutzwälder sind in Düns auch Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung und den Schutz der Infrastruktur.*
Angestrebt werden gestufte, den Standortverhältnissen angepasste arten- und strukturreiche Wälder.
- (7) *Wildbachgefahrenzonen und sonstige Schutzbestimmungen und Nutzungsbeschränkungen bei der Entwicklung berücksichtigen. Zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume werden vor konfliktträchtigen Nutzungen freigehalten.*
- (8) *Typische Kulturlandschaftselemente sind in ihrem Bestand und in ihrer Erlebbarkeit zu erhalten. Typische Kulturlandschaftselemente in Düns sind Trockensteinmauern, Findlinge, Heubargen, Grünstrukturen zur Gliederung der Bewirtschaftungseinheiten und Weingärten als wiederentdecktes identitätsstiftendes Kulturgut. Die Kulturlandschaft störende Freiflächennutzungen sind unerwünscht.*
- (9) *Naherholungsinfrastruktur unter Berücksichtigung aller Interessensgruppen erhalten und die Qualität verbessern. Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Freizeitnutzung sind zu vermeiden, zB durch Maßnahmen zur Besucherlenkung.*

§ 5

Wirtschaftsraum

- (1) *Die Entwicklung des Wirtschaftsraumes orientiert sich an den drei Säulen der Nachhaltigkeit: ökologische, ökonomische und soziale Aspekte werden gleichermaßen gewürdigt.*
- (2) *Das Betriebsgebiet effizient als Betriebsstandort nutzen, dazu:*
 - *Weiterverwendung des baulichen Altbestandes prüfen.*
 - *Standort nach Gesamtkonzept entwickeln, dabei eine schrittweise Entwicklung vorsehen und die Option der Standort-Weiterentwicklung nach Osten offenhalten.*
 - *Bei der Betriebsgebietsentwicklung wird auf eine gute Gestaltungsqualität unter Berücksichtigung der naturräumlichen Einschränkungen (Gefahrenzone) geachtet.*
 - *Standortverträgliche Betriebe ansiedeln.*
 - *Die Erweiterung bestehender Betriebe ermöglichen, um Betriebsabwanderungen zu verhindern.*
- (3) *Nachbarschaftsverträgliches Kleingewerbe findet auch im Siedlungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen Platz, jedoch unter Beachtung der Einschränkungen, die sich aus der Lage im Wohnsiedlungsgebiet ergibt.*
- (4) *Düns setzt sich für neue Formen der Arbeit und Digitalisierung ein. Düns nutzt Chancen, die sich durch neue Lösungen ergeben, Ansatzpunkte, die zu prüfen sind, zB Leerstände als Dorf-Office nutzen und damit Altbestand / das Zentrum / das Dorf beleben.*
- (5) *Düns setzt sich für den Ausbau eines leistungsfähigen Glasfaser-Kabelnetzes als notwendige Infrastruktur für die Bevölkerung und Betriebe ein. Erforderlichenfalls notwendige Flächen für Infrastruktur wird von konfliktträchtigen Nutzungen freigehalten.*
- (6) *Düns strebt eine Verbesserung des touristischen Nächtigungsangebotes an. Bau- und Betriebsgröße haben sich in Düns dabei an der gebauten Struktur im Dorf zu orientieren. Insbesondere kleine, ortsverträgliche Einheiten werden von der Gemeinde begrüßt. Für größere Hotelstandorte ist eine gemeinsame Lösung in der Region zu suchen.*
- (7) *Gemeindekooperationen bei der Standort- und Wirtschaftsentwicklung sind anzudenken, um die Entwicklungskraft und Position der Region zu stärken und dem Mangel an Betriebsflächen zu begegnen. In der Region soll eine Diskussion angestoßen werden, wie und wo wird Wohnen und Arbeiten im Walgau zukünftig organisiert und wie können Nutzen und Lasten ausgeglichen werden.*
- (8) *Für emittierende, verkehrserregende, Nutzungskonflikte auslösende Betriebe sind walagauweit Konzepte und Lösungen zu finden*

§ 6

Energieraumplanung

- (1) *Die Verringerung von Ressourcen- und Energieverbrauch, die Steigerung der Energieeffizienz und die Förderung erneuerbarer Energien sind als integraler Bestandteil einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung in allen kommunalen Politik- und Planungsfeldern zu beachten.*

Siedlungsentwicklung und Mobilität sind dabei zentrale Ansatzpunkte. Ziele zur Energieeffizienz sind damit impliziter Bestandteil der REP-Ziele zB Siedlungsränder halten, Zersiedelung vermeiden, kurze Wege zu Fuß / per Rad, Altbestand aktivieren, verdichten, energieeffiziente Siedlungsstrukturen schaffen.

- (2) *Düns unterstützt die Erzeugung und Einsatz erneuerbarer Energien und strebt eine ausgeglichene Energiebilanz an. Effekte auf den Raum werden berücksichtigt und negative Auswirkungen durch Standortwahl und Begleitmaßnahmen möglichst geringgehalten.*

Düns setzt bei der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energie auf dezentrale Erzeugung bzw dezentrale Anlagen. Im Sinne einer gemeinsamen Organisation, Hebung der Akzeptanz, Förderung lokaler Kreisläufe und einer abgestimmten Standortentwicklung wird die Gründung einer Energiegemeinschaft geprüft.

Ein sorgsamer Umgang mit der Erholungs- und Kulturlandschaft sowie dem Ortsbild in Düns und der Region ist bei der Standortsuche für Energieerzeugungsanlagen, Speicher- und Lagerinfrastruktur sowie Leitungen und Umformerstationen erforderlich. Stark den Raumeindruck verändernde Anlagen sind nicht vorstellbar. Eine zumindest regionale Betrachtungsweise und Lösungssuche für größere Anlagen, dh Anlagen die Energie über den lokalen Bedarf hinaus produzieren, ist erforderlich, ggf im Rahmen der Regio Im Walgau.

- (3) *Bei der Siedlungsentwicklung wird der Flächenbedarf für Anlagen zur Energiebereitstellung und -verteilung berücksichtigt. Flächen für notwendige Infrastruktureinrichtungen, insbesondere auch für die Integration und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme, sind von konfliktträchtigen Nutzungen freizuhalten.*

- (4) *Die Siedlungsentwicklung erfolgt zur Hebung der Effizienz und auch zur Geringhaltung von Kosten unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastrukturleitungen.*

§ 7

Sozialraum und Versorgungsraum

- (1) *Kooperationen im Bereich öffentliche Verwaltung und der Infrastruktur werden beibehalten und, wo möglich und sinnvoll, verstärkt. Düns übernimmt dabei auch Aufgaben für andere Gemeinden.*
- (2) *Die Nahversorgung inklusive Gastronomie im Ortszentrum von Düns als wesentlichen Teil der dörflichen Lebensqualität und Attraktivität für Erholungssuchende erhalten und weiter aufwerten.*
- (3) *Das Kinderbetreuungsangebot wird dem Bedarf angepasst, der Flächenbedarf für neue oder auszubauende Einrichtungen wird gesichert.*
- (4) *Öffentliche Spielräume und Treffpunkte für Kinder und Jugendliche werden erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut.*
- (5) *Vereine als Betreiber und Nutzer von zB Sportstätten werden unterstützt; Ansatzpunkte dazu sind zB bereitstellen von Räumlichkeiten und Treffpunkten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.*

- (6) Die Themen Betreuung und Pflege werden in regionaler Abstimmung sichergestellt. Darüber hinaus werden beim Wohnbau seniorengerechte Wohnformen berücksichtigt, zB Generationenwohnen, altersanpassbare Wohnungen.
- (7) Für alle Einrichtungen gilt: neue Standorte bzw für Erweiterungen bestehender Standorte werden im Bedarfsfall Flächen gesichert. Maßnahmen dazu sind: Flächenankauf, Vorbehalts-Widmung etc.

§ 8

Mobilität

- (1) Grundsätze zur Mobilität in Düns sind:
- a. Mobilität in der Gemeinde orientiert sich am Gesamtwohl der Bevölkerung unter besonderer Beachtung der Bedürfnisse zur Förderung der sanften Mobilität und zur Vermeidung von motorisierten Individualverkehr.
 - b. Die Verkehrssicherheit wird verbessert. Die Gemeinde setzt sich insbesondere für den Ausbau des Rad- und Fußwegnetzes als Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmenden ein. Der öffentliche (Straßen-)Raum wird in einer abgestimmten Raum- und Verkehrsplanung verstärkt als Aufenthalts- und Lebensraum aufgefasst und gestaltet. Die Einrichtung einer 30 km/h Zone im Dorfzentrum soll forciert werden.
 - c. Die Bevölkerung wird verstärkt in die Mobilitätskonzeption und in verkehrsplanerische Maßnahmen einbezogen. Damit kann Akzeptanz auch für deutliche Veränderungen des öffentlichen Raumes, der Mobilitätsinfrastruktur und grundsätzliche Neuorganisationen der Mobilität erreicht werden.
- (2) Düns setzt sich für einen weiteren Ausbau und Verbesserung der Bedingungsqualität des Öffentlichen Verkehrs ein. Die Landbusse sollen auch verstärkt als Zubringer für Naherholungsuchende genutzt werden. Neben der Angebotserweiterung des Landbusangebotes sind auch neue ergänzende Mobilitätsangebote wie Mikro-ÖV-Systeme auf ihre Anwendbarkeit zu prüfen.
- (3) Als Beitrag zur Verkehrsentlastung und Hebung der Lebensqualität wird das Wegenetz weiter verdichtet, dazu werden Möglichkeiten für neue Wege, Schaffung neuer Durchgänge und Aktivierung verfallener Wege und Wegerechte bei jeder Entwicklungsmaßnahme geprüft (Umwidmung, Bebauungsplanung, Grundteilung, sonstige Anträge an die Gemeinde).
- (4) Attraktive und ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten an wichtigen Start und Zielpunkten einrichten, zB öffentliche und private Einrichtungen, Bus-Haltestellen. Dabei die Errichtung von E-Bike Ladestationen berücksichtigen.
- (5) Die Parkplatzsituation im Bereich der Naherholungsausgangspunkte soll verbessert werden. Dazu die bestehenden Parkplätze sichern.