

# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT IMSTERBERG

## 1. Fortschreibung



### Anlage B

## FESTLEGUNGEN ZUR KÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNG UND ZUR KÜNFTIGEN BAULICHEN ENTWICKLUNG

### Vorwiegend Wohnnutzung

| Stempel | Zeitzone | Dichtezone | Ortsteil/<br>Bereich | Entwicklungsbestimmungen  |
|---------|----------|------------|----------------------|---|
| W01     | z1       | D1         | Siedlung Imsterau    | Großteils bereits mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauter Bereich. Für den westlichen, noch im Freiland liegenden Teil ist eine Verdichtung der Bebauung anzustreben (Doppelhäuser o. ä.). Voraussetzung dafür ist die Anlage eines östlich an die Landesstraße angrenzenden, ausreichend breiten Grünstreifens als Pufferbereich zur Landesstraße und dem davon westlich folgenden Gewerbegebiet. Der Grünbereich ist in Form einer entsprechenden Sonderfläche bei der Flächenwidmungsplanung abzusichern.                                      |
| W02     | z1       | D1         | Imsterau             | Diese Bereiche des Ortsteiles Imsterau sind überwiegend mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Entsprechend der bestehenden Siedlungscharakteristik soll in diesen Gebieten eine Wohnbebauung in ähnlicher Form erfolgen, wobei eine bauliche Verdichtung auf geeigneten Grundflächen wünschenswert ist und ermöglicht werden soll.<br><br>Eine bauliche Entwicklung im Bereich der Gpn 2582 und 2583 darf erst bei Vorliegen einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung und sinnvollen, bodensparenden Parzellierung erfolgen. |

| Stempel | Zeitzone | Dichtezone | Ortsteil/<br>Bereich               | Entwicklungsbestimmungen   |
|---------|----------|------------|------------------------------------|--|
| W03     | z1       | D1         | Ried                               | Eine Widmung und bauliche Entwicklung in diesem Gebiet ist bei Vorliegen eines konkreten Bedarfes zulässig.<br><br>Bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes und bei Erlassung von Bebauungsplänen ist der Landesstraßenverwaltung ein verkehrstechnisches Erschließungskonzept, welches der vorgesehenen Nutzung des Entwicklungsbereiches entspricht, zur Beurteilung vorzulegen. |
| W04     | z1       | D1         | Ried                               | Bereits mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Bereiche im nordöstlichen und südwestlichen Teil von Ried. Eine maßvolle Verdichtung soll ermöglicht werden.  |
| W05     | z1       | D1         | Ried                               | Eine Widmung und bauliche Entwicklung in diesem Gebiet ist bei Vorliegen eines konkreten Bedarfes möglich.   |
| W06     | z2       | D1         | Ried, südwestlicher Teil           | Als Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung in diesem Gebiet bedarf es einer grundsparenden Parzellierung und sinnvollen verkehrlichen Erschließung des gesamten Bereichs.   |
| W07     | z1       | D1         | Höfle                              | Großteils bereits mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauter Bereich. Eine maßvolle Verdichtung soll ermöglicht werden.   |
| W08     | z1       | D2         | Siedlung Landäcker                 | Gemeinesiedlungsgebiet. Bebauung in verdichteter Bauweise. Für den Bereich liegt bereits ein entsprechender Bebauungsplan vor.   |
| W09     | z1       | D1         | Vorderspa-degg, nordöstlicher Teil | Fortführung der überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehenden Bebauung. Eine maßvolle Verdichtung soll ermöglicht werden.   |
| WF1     |          |            | Landäcker                          | Dieser Bereich kommt für die Errichtung von leistbarem Wohnraum im Sinne des § 31a TROG 2022 in Betracht.  |

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung

| Stempel | Zeitzone | Dichtezone | Ortsteil/<br>Bereich     | Entwicklungsbestimmungen  |
|---------|----------|------------|--------------------------|---|
| L01     | z1       | D1         | Imsterau                 | <p>Diese Bereiche sind durch eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die bestehende Nutzungs- und Bebauungsstruktur soll zukünftig erhalten und weiterentwickelt werden. Auf geeigneten Grundflächen ist eine maßvolle Verdichtung wünschenswert.</p> <p>Eine bauliche Entwicklung im durch Stein- schlag bedrohten Teil der Bp .395/2 darf nur erfolgen, wenn dies durch ein facheinschlägiges Gutachten für zulässig erklärt wird.</p>  |
| L02     | z1       | D1         | Endsfeld,<br>Hinterhöfle | <p>Die Ortsteile Endsfeld und Hinterhöfle sollen als vorwiegend landwirtschaftlich geprägte Weiler erhalten werden, wobei sich die zukünftige Bebauung an den gegebenen Strukturen orientieren soll. Auf geeigneten Grundflächen ist eine maßvolle Verdichtung wünschenswert.</p> <p>Eine bauliche Entwicklung im Bereich der Gp 1397 ist nur auf Basis der dauerhaft schad- losen Entsorgung der anfallenden Oberflä- chenwässer zulässig. Im Falle einer geplanten Versickerung ist eine ausreichende Sickerfä- higkeit und dauerhaft schadlose Abfuhr der Si- ckerwässer im Hinblick auf Dritte nachzuwei- sen. Weiters wird aufgrund der steilen Bö- schungen, je nach Art der geplanten Baumaß- nahmen, abzuklären sein, ob temporäre oder dauerhafte Böschungssicherungen oder Bau- grubensicherungen erforderlich werden. Dies- bezügliche Planungen/Gutachten sind durch eine Fachperson für Geologie/Geotechnik zu erstellen und im Widmungsverfahren, spätes- tens im Bauverfahren, vorzulegen.</p> |
| L03     | z1       | D3         | Ried                     | <p>Beibehaltung der bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstruktur. Im Bereich der alten Bau- substanz (u. a. Hofstellen mit geringen Grenz- abständen) sollen die alten, ortsbildprägenden Strukturen sollen erhalten werden.</p>   |

| Stempel | Zeitzone | Dichtezone | Ortsteil/<br>Bereich                           | Entwicklungsbestimmungen   |
|---------|----------|------------|--|--|
| L04     | z1       | D1         | Ried   | Vorwiegend landwirtschaftlich geprägter Bereich mit erheblichen Baulandreserven sowie unbebauten, noch im Freiland liegenden Flächen. Die zukünftige Bebauung soll sich an den gegebenen Strukturen orientieren, wobei eine maßvolle Verdichtung wünschenswert ist. Eine bauliche Entwicklung im Bereich der Gpn 1824/1, 1825, 1830 und 1831 sowie der Gpn 1594/1, 1595 und 1596 darf erst bei Vorliegen einer ausreichenden verkehrlichen Erschließung und sinnvollen, bodensparenden Parzellierung erfolgen. |
| L05     | z1       | D1         | Vorderspa-<br>degg, süd-<br>westlicher<br>Teil | Dieser Bereich soll als überwiegend landwirtschaftlich geprägter Weiler erhalten werden. Im Bereich der alten Bausubstanz (u. a. Hofstellen mit geringen Grenzabständen) sollen die alten, ortsbildprägenden Strukturen erhalten werden. Auf geeigneten Grundflächen ist eine maßvolle Verdichtung wünschenswert.  |
| L06     | z1       | D1         | Hinterspa-<br>degg, nord-<br>östlicher Teil    | Dieser Bereich soll als überwiegend landwirtschaftlich geprägter Weiler erhalten werden. Auf geeigneten Grundflächen ist eine maßvolle Verdichtung wünschenswert.  |
| L07     | z1       | D3         | Hinterspa-<br>degg, süd-<br>westlicher<br>Teil | Dieser Bereich soll als überwiegend landwirtschaftlich geprägter Weiler erhalten werden. Im Bereich der alten Bausubstanz (u. a. Hofstellen mit geringen Grenzabständen) sollen die alten, ortsbildprägenden Strukturen erhalten werden. Auf geeigneten Grundflächen ist eine maßvolle Verdichtung wünschenswert.  |

### Vorwiegend zentrumstypische Nutzung

| Stempel | Zeitzone | Dichtezone | Ortsteil/<br>Bereich   | Entwicklungsbestimmungen  |
|---------|----------|------------|------------------------|---|
| K01     | z1       | D2         | Ried, Orts-<br>zentrum | Im zentralen Bereich des Ortsteils Ried konzentrieren sich die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Aufgrund der verkehrsgünstigen und zentralen Lage sollen auch zukünftig die zentralörtlichen Einrichtungen in diesem Bereich situiert werden. |

### Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung

| Stempel | Zeitzone | Dichtezone | Ortsteil/<br>Bereich | Entwicklungsbestimmungen   |
|---------|----------|------------|----------------------|--|
| G01     | z1       | D2         | Gewerbegebiet        | Bestehendes, überwiegend bereits bebautes Gewerbegebiet nördlich der Landesstraße.   |
| G02     | z2       | D2         | Gewerbegebiet        | <p>Noch unbebauter und teilweise noch im Freiland liegender Teil des Gewerbegebietes. Eine bauliche Entwicklung ist für die Ansiedlung neuer Betriebe und die Aussiedlung bestehender Betriebe aus Ungunstlagen zulässig. Die bauliche Entwicklung soll dabei schrittweise, entsprechend dem konkreten Bedarf erfolgen. Als wesentliche Grundlage für die bauliche Entwicklung muss ein Konzept über eine grundsparende Grundstückseinteilung und eine sinnvolle, den gesamten Bereich umfassende Verkehrserschließung vorliegen. Darüber hinaus ist die Erstellung einer landschaftspflegerischen Begleitplanung erforderlich.</p> <p>Bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes und bei Erlassung von Bebauungsplänen ist der ist der Landesstraßenverwaltung ein verkehrstechnisches Erschließungskonzept, welches der vorgesehenen Nutzung des Entwicklungsbereiches entspricht, zur Beurteilung vorzulegen.</p> |
| G03     | z1       | D2         | Gewerbegebiet        | Gänzlich unbebauter, bereits als Bauland gewidmeter Teil des Gewerbegebietes. Bauliche Entwicklung für die Ansiedlung neuer Betriebe und die Aussiedlung bestehender Betriebe aus Ungunstlagen zulässig.   |

Bei den nachfolgend beschriebenen Entwicklungsbereichen für öffentliche Einrichtungen und Sondernutzungen wurde auf die Festlegung von Dichtezonen generell verzichtet.

#### Vorwiegend Sondernutzung

| Stempel | Zeitzone | Dichtezone | Ortsteil/<br>Bereich | Entwicklungsbestimmungen  |
|---------|----------|------------|----------------------|---|
| S01     | z1       |            | Imsterau             | Kraftwerk   |
| S02     | z1       |            | Imsterau             | Recyclinghof, Lagerflächen, Lagerhalle  |
| S03     | z1       |            | Imsterau             | <p>Hackschnitzzellager, Gerätelager, Holzlagerplatz, Schafbad</p> <p>Als Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung des noch unbebauten südlichen Teils des Areals (Gp 2735/1), ist eine Hochwasserfreistellung der Fläche und ein Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraumes erforderlich. Für Anrainer und Unterlieger darf es zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation kommen.</p> |

| Stempel | Zeitzone | Dichtezone | Ortsteil/<br>Bereich | Entwicklungsbestimmungen                                    |
|---------|----------|------------|----------------------|---|
| S04     | z1       |            | Imsterau             | Reiterhof mit Betreiberwohnhaus                             |
| S05     | z1       |            | Auffahrt nach Ried   | Schlachthaus der Agrargemeinschaft                          |
| S06     | z1       |            | Ried                 | Säge der Agrargemeinschaft                                  |
| S07     | z1       |            | Vorderspadegg        | Tischlerei, Stall, Stadel sowie Bretter- und Brennholzlager |
| S08     | z1       |            | Schattenmühle        | Futterlager   |
| S09     | z1       |            | Vorderspadegg        | Beherbergungsbetrieb  |

### Vorwiegend öffentliche Nutzung

| Stempel | Zeitzone | Dichtezone | Ortsteil/<br>Bereich | Entwicklungsbestimmungen   |
|---------|----------|------------|----------------------|--|
| Ö01     | z1       | D          | Imsterau             | Bereich für Sport- und Freizeitanlagen. Für die entsprechende Widmung südlich der Gleisanlagen der Westbahn bedarf es einer landschaftspflegerischen Begleitplanung. |
| Ö02     | z1       | D          | Imsterau             | Bereich für Sport- und Freizeitanlagen   |
| Ö03     | z1       | D          | Ried                 | Feuerwehr  |

### Weilerregelung

Innerhalb der durch die Signatur „Weilerregelung“ abgegrenzten, für eine stärkere bauliche Entwicklung nicht geeigneten Weiler ist eine Baulandwidmung für Wohnzwecke oder eine Sonderflächenwidmung für nicht landwirtschaftliche Zwecke im Einzelfall nur zulässig, wenn

- ein konkreter Wohnraumbedarf des Grundeigentümers oder einer im jeweiligen Weiler ansässigen Person oder der Bedarf an einer Sonderflächenwidmung für eine im Weiler ansässige Person gegeben ist,
- die widmungsgemäße Verwendung innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach der Rechtskraft der Widmung durch entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen sichergestellt ist und
- die sonstigen Erfordernisse für eine Baulandwidmung (Verkehrerschließung, Ver- und Entsorgung etc.) erfüllt sind oder
- ein bestehendes Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder einer im Weiler ansässigen Person in einer Weise erweitert werden soll, die über die bestehende Regelung für Bauten im Freiland (25 % Erweiterung) nicht abgedeckt werden kann.

Eine Baulandwidmung über die violette, strichlierte Linie hinaus ist jedenfalls nicht zulässig. Bei allen baulichen Maßnahmen ist besonderes Augenmerk auf die landschaftliche Einbindung zu legen.

Im Zuge von Baulandwidmungen bzw. Bauverfahren ist auf allfällig bestehende Nutzungsbeschränkungen Bedacht zu nehmen (u.a. Lärm) und sind diese entsprechend zu berücksichtigen.

**§ 31.1 TROG 2022**  
**Verkehr, erforderlicher Ausbau/Neubau**

Vk 01



VK 01

Verlängerung des Feldweges entlang der Westbahn bis zur Zufahrt zum TI-WAG-Kraftwerk