

# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT IMSTERBERG

## 1. Fortschreibung



### Erläuterungen zu den einzelnen Inhalten der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes

In diesen Erläuterungen werden die einzelnen Inhalte der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erklärt und näher definiert. Die Verweise auf Gesetzesbestimmungen beziehen sich auf das Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022).

#### 1 FREIHALTEFLÄCHEN § 27 Abs. 2 TROG 2022

Gem. § 27 Abs. 2 lit. h, i, j und k TROG 2022 ist es u. a. Ziel der örtlichen Raumordnung, Gebiete zu bewahren und zu erhalten, die

- für eine funktionierende Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung sind,
- einen hohen ökologischen Stellenwert besitzen,
- natürliche oder naturnahe Landschaftselemente und Landschaftsteile enthalten oder
- einen wichtigen Erholungsraum darstellen.

Bereiche, für die eine oder mehrere der obigen Funktionen vorliegen, müssen daher durch besondere Schutzmaßnahmen vor Inanspruchnahme durch eine diesen Zielen widersprechende Nutzung abgesichert werden. Dies erfolgt durch die Ausweisung von Freihalteflächen. Eine Baulandwidmung ist in den Freihalteflächen nicht zulässig.

#### Landwirtschaftliche Freihalteflächen



Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen sind die im Verordnungsplan (Anlage A) als landwirtschaftliche Freihalteflächen (FL01 und FL02) ausgewiesenen Bereiche von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten.

Die ebenen Felder und Wiesen im Talboden sind als landwirtschaftliche Freihalteflächen FL01 ausgewiesen. Diese landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzen aufgrund ihrer

Ebenheit, der Bonität der Böden sowie der Grundstücksstruktur eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft.

Neben den im Freiland gem. den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist in den Freihalteflächen FL01 die Errichtung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden auf entsprechenden Sonderflächen bis zu einer Grundrissfläche von maximal 60 m<sup>2</sup> und die Erweiterung bestehender Hofstellen zulässig. Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, deren Grundrissfläche das Ausmaß von 60 m<sup>2</sup> übersteigt, sind auf entsprechenden Sonderflächen nur im Nahbereich bereits bestehender Hofstellen zulässig.

Die landwirtschaftlichen Freihalteflächen FL02 befinden sich im Bereich des Talhanges, im Gebiet Schattenmühle sowie östlich des Unterwasserkanales des TIWAG-Kraftwerkes.

In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen FL02 sind neben den gem. §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen auch landwirtschaftliche Hofstellen gemäß § 44 TROG 2022, Austraghäuser gemäß § 46 TROG 2022 und landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude gemäß § 47 TROG 2022 im Nahbereich bestehender Hofstellen und Siedlungen auf entsprechenden Sonderflächen zulässig.

Als Nahbereich gilt jener Bereich, der eine klare siedlungsstrukturelle Zusammengehörigkeit von Baukörpern erkennen lässt, einen einfachen Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ermöglicht und durch keine bedeutenden, im Landschaftsbild ablesbaren topografischen Grenzen wie wichtige Geländekanten etc. durchschnitten wird.

### **Landschaftliche wertvolle Freihalteflächen**



In Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind der kleinstrukturierte Hangbereich entlang der Auffahrt nach Ried sowie andererseits die gesamte, durch eine Vielzahl von Streuobstwiesen, Feldgehölzgruppen und Heustadeln geprägte Hangterrasse als landschaftlich wertvolle Freihalteflächen (FA01 und FA02) festgelegt. Nicht Teil der landschaftlich wertvollen Freihalteflächen sind die baulichen Entwicklungsbereiche gem. § 4 Abs. 5, Bereiche, für die mittels Sondernutzungsstempeln (S01, S02, etc.) Sondernutzungen festgelegt sind und Gebiete mit Weilerregelung gem. § 4 Abs. 6).

Im Interesse des Schutzes des Landschaftsbildes sind landschaftlich wertvollen Freihalteflächen FA01 und FA02 von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls errichtet werden dürfen die im Freiland gem. den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen.

Sonderflächen gem. § 47 TROG 2022 für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind in den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen zulässig, sofern sie mit dem Freihalteziel vereinbar sind bzw. keinen Widerspruch zu § 27 Abs. 2 lit. i und j TROG 2022 darstellen.

Sonderflächen für Hofstellen gem. § 44 TROG 2022 sind in den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen zulässig, sofern sie sich im Nahbereich von bestehenden Siedlungsteilen oder bereits bestehenden Hofstellen befinden und keinen Widerspruch zu § 27 Abs. 2 lit. i und j TROG 2022 darstellen.

In der landschaftlich wertvollen Freihaltefläche mit dem Zähler 02 sind über die gem. den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen hinaus Sondernutzungen (Jausenstationen u. dergleichen) auf entsprechenden Sonderflächen zulässig, falls dafür eine entsprechende Standortgunst gegeben ist.

### Forstliche Freihalteflächen



Die im Verordnungsplan (Anlage A) festgelegten forstlichen Freihalteflächen FF sind von einer dem Ziel einer Erhaltung der Waldflächen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls errichtet werden dürfen die im Freiland gem. den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen. Zulässig sind weiters Sondernutzungen (z. B. Jagd- u. Forsthütten) auf entsprechenden Sonderflächen. Maßgebliche Bedeutung hierbei hat die fachliche Beurteilung durch die Bezirksforstinspektion.

### Ökologische wertvolle Freihalteflächen



Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die im Verordnungsplan ausgewiesenen ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten. Jedenfalls zulässig sind die im Freiland gem. den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.

### Sonstige Freihaltflächen gem. § 31 Abs. 1 lit. a TROG 2022



In den als sonstige Freihalteflächen (FS) festgelegten Gebieten, d. h. außerhalb der Freihalteflächen gem. § 3 Abs. 1, 2, 3 und 4, außerhalb der baulichen Entwicklungsbereiche gem. § 4 Abs. 5, außerhalb der für Sondernutzungen (Sondernutzungsstempel S01, etc.) und öffentliche Nutzungen (Stempel öffentliche Nutzung Ö01, etc.) vorgesehenen Bereiche

sowie außerhalb der Gebiete mit Weilerregelung gem. § 4 Abs. 6 ist lediglich die Widmung von Sonderflächen und von Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf gem. § 52 TROG 2022 zulässig, wenn deren Errichtung in keinem Widerspruch zu den Zielen der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2022 und den Zielen dieser Verordnung steht und die betreffende Fläche für die jeweilige Nutzung eine besondere Standortgunst aufweist.

## **2 ABGRENZUNG DER BAULICHEN ENTWICKLUNGSBEREICHE**

Gemäß § 31 Abs. 1 lit. d, e und i TROG 2022 sind im Örtlichen Raumordnungskonzept das Ausmaß und die großräumige Anordnung des zur Befriedigung des Wohnbedarfes und für die Zwecke der Wirtschaft erforderlichen Baulandes festzulegen.

Dazu enthält der Ordnungsplan des Örtlichen Raumordnungskonzeptes zwei unterschiedliche Abgrenzungslinienarten:

### **Maximale Siedlungsgrenzen (absolute Siedlungsgrenzen)**



Die maximalen Siedlungsgrenzen (absolute Siedlungsgrenzen) dürfen durch Bauland- und im angrenzenden Bereich nicht zulässige Vorbehalts- und Sonderflächenwidmungen nur überschritten werden, wenn es sich um Widmungen zur Schaffung eines Bauplatzes im baurechtlichen Sinn handelt, sofern das Grundstück an der maximalen Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. Die zuvor genannten Widmungskategorien dürfen maximal um 5 m über die maximalen Siedlungsgrenzen hinausragen.

### **Siedlungsränder (Siedlungsgrenzen)**



Die Siedlungsränder (Siedlungsgrenzen) stellen Grenzsäume dar, die durch Bauland- und im angrenzenden Bereich nicht zulässige Vorbehalts- und Sonderflächenwidmungen sowie bauliche Erweiterungen überschritten werden dürfen, soweit dadurch außerhalb der Siedlungsränder keine eigenständigen Bautiefen eröffnet werden und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.

### **Grenzen unterschiedlicher Festlegung der Bebauung**



Die gepunktete Linie stellt die Grenze unterschiedlicher Festlegungen der Bebauung innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches dar (Grenze zwischen den Geltungsbereichen der Entwicklungsstempel, s. u.).

## **Weilerregelung (Begrenzungslinie der 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.

## **Grenzen von Sondernutzungen außerhalb baulicher Entwicklungsbereiche**

Diese Linie begrenzt die Ausdehnung von Sondernutzungen, die außerhalb der baulichen Entwicklungsbereiche (gem. § 4 Abs. 5 der Verordnung) liegen.

## **3 FESTLEGUNGEN ZUR KÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNG UND ZUR KÜNFTIGEN BEBAUUNG IN DEN BAULICHEN ENTWICKLUNGSBEREICHEN**

Die baulichen Entwicklungsbereiche sind die durch die maximalen Siedlungsgrenzen und die Siedlungsränder eingegrenzten Gebiete (gem. § 4 Abs. 5 der Verordnung der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes).

### **§ 31 Abs. 1 lit. d, e, i, k, l, m TROG 2022 Bauliche Entwicklung**



Im Örtlichen Raumordnungskonzept sind sogenannte „Entwicklungsstempel“ enthalten (siehe vorstehend abgebildete Rundsignatur), mit denen Vorgaben für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (vorwiegend angestrebte Nutzung, Festlegungen zur Bauweise und Baudichte) sowie der zeitliche Rahmen für die künftige Siedlungsentwicklung in den einzelnen Siedlungsteilen festgelegt werden.

Die Stempel sind in vier Felder geteilt:

- Das oberste Feld der Entwicklungsstempel beschreibt den angestrebten Zeitraum für die Widmung bzw. Bebauung. Dabei bedeutet:

- z1 Eine bauliche Nutzung des Bereiches ist bei gegebenem Bedarf möglich.
- z2 Eine bauliche Nutzung des Bereiches ist bei Vorliegen der angeführten Voraussetzungen und gegebenem Bedarf möglich.

- Das linke Feld in der mittleren Zeile des Entwicklungsstempels gibt die überwiegend anzustrebende Nutzung vor, wobei die Bezeichnung größtenteils den Widmungskategorien lt. TROG 2022 entspricht.

- W vorwiegend Wohnnutzung
- L vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung
- G vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
- K vorwiegend zentrumstypische Nutzung
- Ö vorwiegend öffentliche Nutzung (Schulen, Gemeindeamt etc.)
- S vorwiegend Sondernutzung

Durch diese Festlegungen wird bestimmt, dass im jeweiligen Gebiet überwiegend eine der angestrebten Nutzung entsprechende Widmung erfolgen soll. Dies schließt jedoch nicht aus, dass einzelne Grundstücke innerhalb des Gebietes aufgrund einer anderen Nutzung auch mit einer anderen Widmung belegt werden (z. B. eine kleinräumige Widmung als Tourismusgebiet in einem Bereich, für den gem. des gültigen Entwicklungsstempels überwiegend eine Wohnnutzung angestrebt wird). Dies gilt vor allem auch im Hinblick auf bereits bestehende Nutzungen.

- Das rechte Feld in der mittleren Zeile des Entwicklungsstempels beinhaltet für jede Widmungskategorie einen durchlaufenden Zähler.
- Das unterste Feld des Entwicklungsstempels regelt die Intensität der Bebauung, wobei zwei Stufen unterschieden werden:

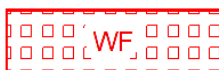
D1 überwiegend lockere Einzelhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern; eine maßvolle Verdichtung ist auf geeigneten Grundflächen anzustreben bzw. im Bebauungsplan zu ermöglichen; (gebieteisweise anzustrebende Baumassendichte mindestens 0,8, gebieteisweise anzustrebende Baumassendichte maximal 2,1)

- D2 Für diese Bereiche strebt die Gemeinde eine Verdichtung im Wohnbau an; im Bebauungsplan ist dies durch eine entsprechende Mindestbaudichte sicherzustellen; (gebietsweise anzustrebende Baumassendichte mindestens 1,2, gebietsweise anzustrebende Baumassendichte maximal 2,4), Betriebsgebäude im Gewerbegebiet
- D3 alte, durch geringe Grenzabstände und dementsprechend hohe Baudichten geprägte Siedlungsstrukturen (gebietsweise anzustrebende Baumassendichte mindestens 0,8, keine Festlegung bezüglich maximaler Baumassendichte)

Bei jenen Bereichen, die vorwiegend für eine öffentliche oder eine Sondernutzung vorgesehen sind, wurde auf die Festlegung einer Dichtezone verzichtet.

Die Bestimmungen stellen gebietsweise Festlegungen dar. Sie bilden Vorgaben für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, welche an der spezifischen örtlichen Situation zu prüfen und wenn notwendig dieser anzupassen sind.

### **§ 31a TROG 2022** **Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen**



Mit dieser Signatur wird ein Bereich (WF1) festgelegt, der für die Errichtung von leistbarem Wohnraum im Sinne des § 31a TROG 2022 in Betracht kommt.

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



- VK 01** Verlängerung des Feldweges entlang der Westbahn bis zur Zufahrt zum TI-WAG-Kraftwerk

### **§ 31.1. i TROG 2022** **Rückwidmungsflächen**



Die Rückwidmungsflächen sind bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes als Freiland festzulegen.

Bei den Rückwidmungsflächen R01 und R02 handelt es sich um Areale in den Ortsteilen Imsterau und Hinterspadegg, die von roten Wildbachgefahrenzonen überlagert werden.

Die Rückwidmungsfläche R03 in Hinterspadegg bezieht sich auf einen Bereich, der für die bauliche Entwicklung nicht benötigt wird. Der Bedarf wird an anderer Stelle gedeckt.

J:\Raum\Imb\2022\22004\2\_Auflage\1FS\_ORK\_IMB\_Erlaeuterungen.docx