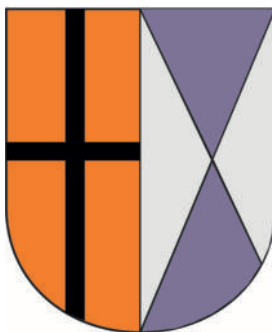


# Örtliches Raumordnungskonzept **IMSTERBERG**

## 1. Fortschreibung



### **Anlage B** zur Verordnung der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Imsterberg

AUFLAGE DES ENTWURFES gem. § 63 TROG 2022

DER BÜRGERMEISTER

Auflage      Beschluss vom

Auflage von - bis

DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS

vom .....  
zugrunde gelegen



DER BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

gem. § 66 TROG 2022

vom .....  
bis .....



DER BÜRGERMEISTER

PLAN ALP Ziviltechniker GmbH  
A-6020 Innsbruck  
Karl-Kapferer-Straße 5  
Tel. 0512/57573730  
Fax 0512/57573720  
office@planalp.at

**PLAN**  **ALP**  
Raumplanung · Verkehrsplanung  
Kartographie · Geographie · Informationssysteme

DI. Friedrich Rauch  
Mag. Klaus Spielmann  
Ingenieurkonsulenten für  
Raumplanung  
Raumordnung  
Geographie



# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT IMSTERBERG

## 1. Fortschreibung



### Anlage B

#### FESTLEGUNGEN ZUR KÜNFTIGEN FLÄCHENNUTZUNG UND ZUR KÜNFTIGEN BAULICHEN ENTWICKLUNG

##### Vorwiegend Wohnnutzung

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil/ 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.  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/ Bereich	Entwicklungsbestimmungen
W03	z1	D1	Ried	Eine Widmung und bauliche Entwicklung in diesem Gebiet ist bei Vorliegen eines konkreten Bedarfes zulässig.  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/ 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, 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/ 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- degg, süd- westlicher 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- degg, nord- östlicher Teil	Dieser Bereich soll als überwiegend landwirtschaftlich geprägter Weiler erhalten werden. Auf geeigneten Grundflächen ist eine maßvolle Verdichtung wünschenswert. Im Vorfeld einer baulichen Entwicklung im Bereich der Gp 2050 ist das Einvernehmen mit der Landesgeologie hinsichtlich des einzuhaltenen Abstands der Bebauung zur talseitigen Böschung herzustellen.
L07	z1	D3	Hinterspa- degg, süd- westlicher 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.
L08	z1	B! D1	Vorderspa- degg, süd- westlicher Teil	Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist bedarfsorientiert auf der Basis von Bauungsplänen zulässig.

Vorwiegend zentrumstypische Nutzung

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil/ Bereich	Entwicklungsbestimmungen
K01	z1	D2	Ried, Ortszentrum	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/ 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/ Bereich	Entwicklungsbestimmungen
S01	z1		Imsterau	Kraftwerk
S02	z1		Imsterau	Recyclinghof, Lagerflächen, Lagerhalle
S03	z1		Imsterau	Hackschnitzzellager, Gerätelager, Lagerplatz, Schafbad Als Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung im Bereich der Gp 2735/1 sind folgende Vorgaben einzuhalten: Hochwasserfreistellung der Fläche und Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraumes. Für Anrainer und Unterlieger darf es zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation kommen. Bei Entfernung des Gehölzbestandes an der Westseite der Gp 2735/1 ist die Neupflanzung eines mindestens gleich großen Gehölzstreifens unmittelbar westlich davon erforderlich (Sichtschutzgürtel).
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	B!	Vorderspadegg	Beherbergungsbetrieb, Voraussetzung für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist die Erlassung eines Bebauungsplanes

Vorwiegend öffentliche Nutzung

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil/ 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.

Der im Ordnungsplan enthaltene Bereich mit Weilerregelung (Bp .428, Gp 2674/3 sowie eine Teilfläche der Gp 2675) wird teilweise von einer Hochwassergefahrenzone überlagert. Dieser Abschnitt darf für eine bauliche Entwicklung nur unter Setzung wasserbautechnischer Maßnahmen bzw. in Abstimmung mit der Abt. Wasserwirtschaft des Baubezirksamtes Imst herangezogen werden.

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



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