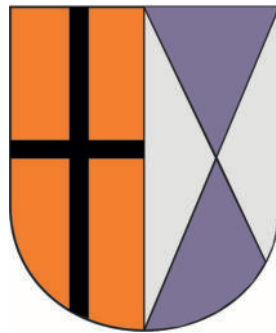


Örtliches Raumordnungskonzept **IMSTERBERG**

1. Fortschreibung



Erläuterungen



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 m² und die Erweiterung bestehender Hofstellen zulässig. Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, deren Grundrissfläche das Ausmaß von 60 m² 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 und jene Bereiche, für die mittels Sondernutzungsstempeln (S01, S02, etc.) Sondernutzungen festgelegt sind.

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.

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.

Nicht Teil der landschaftlich wertvollen Freihalteflächen sind die baulichen Entwicklungsbereiche gem. § 4 Abs. 5 und jene Bereiche, für die Sondernutzungstempel (S01, S02, etc.) und Entwicklungstempel für öffentliche Nutzungen (Ö01, Ö02, etc.) festgelegt sind.

Forstliche Freihalteflächen



Die im Ordnungsplan (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 Forstbehörde.

Ökologische wertvolle Freihalteflächen



Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sind die im Ordnungsplan 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 baulichen Entwicklungsbereiche gem. § 4 Abs. 5 der Verordnung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, außerhalb der für Sondernutzungen vorgesehenen Bereiche (Sondernutzungstempel S01, etc.) und außerhalb der vorgenannten Freihalteflächen ist lediglich die Widmung von Sonderflächen und 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.

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.).

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 großteils 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 Entwicklungstempels überwiegend eine Wohnnutzung angestrebt wird). Dies gilt vor allem auch im Hinblick auf bereits bestehende Nutzungen.

- Das rechte Feld in der mittleren Zeile des Entwicklungstempels beinhaltet für jede Widmungskategorie einen durchlaufenden Zähler.
- Das unterste Feld des Entwicklungstempels 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; (gebietsweise anzustrebende Baumassendichte mindestens 0,8, gebietsweise 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 mit dieser Signatur belegten Flächen sind bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes als Freiland festzulegen. Es handelt sich dabei um Areale in den Ortsteilen Imsterau und Hinterspaegg, die von der roten Gefahrenzone von Wildbächen überlagert werden.

J:\Raum\Imb\2022\22004\1_Auflage\1FS_ORK_IMB_Erlaeuterungen.docx