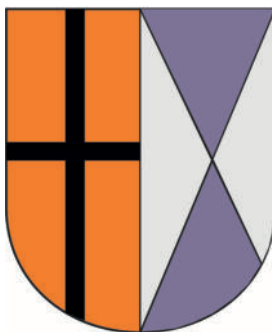


Örtliches Raumordnungskonzept **IMSTERBERG**

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
Ingenieurkonsultanten 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 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.

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil/ Bereich	Entwicklungsbestimmungen
WF1			Landäcker	<p>Dieser Bereich kommt für die Errichtung von leistbarem Wohnraum im Sinne des § 31a TROG 2022 in Betracht. Die bauliche Entwicklung als objektgeförderter Wohnbau soll dabei in Baustufen erfolgen.</p> <p>Eine bauliche Entwicklung des Gebietes ist nur auf Basis der dauerhaft schadlosen Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer zulässig. Im Falle einer geplanten Versickerung ist eine ausreichende Sickerfähigkeit und dauerhaft schadlose Abfuhr der Sickerwässer im Hinblick auf Dritte nachzuweisen. Weiters wird aufgrund der steilen Böschungen, je nach Art der geplanten Baumaßnahmen, abzuklären sein, ob temporäre oder dauerhafte Böschungssicherungen oder Baugrubensicherungen erforderlich werden. Diesbezügliche Planungen/Gutachten sind durch eine Fachperson für Geologie/Geotechnik zu erstellen und im Widmungsverfahren, spätestens im Bauverfahren, vorzulegen.</p>

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>

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil/ Bereich	Entwicklungsbestimmungen
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 1399 ist nur auf Basis der dauerhaft schadlosen Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer zulässig. Im Falle einer geplanten Versickerung ist eine ausreichende Sickerfähigkeit und dauerhaft schadlose Abfuhr der Sickerwässer im Hinblick auf Dritte nachzuweisen. Weiters wird aufgrund der steilen Böschungen, je nach Art der geplanten Baumaßnahmen, abzuklären sein, ob temporäre oder dauerhafte Böschungssicherungen oder Baugrubensicherungen erforderlich werden. Diesbezügliche Planungen/Gutachten sind durch eine Fachperson für Geologie/Geotechnik zu erstellen und im Widmungsverfahren, spätestens im Bauverfahren, vorzulegen.</p>
L03	z1	D3	Ried	Beibehaltung der bestehenden Nutzungs- und Baustruktur. Im Bereich der alten Bausubstanz (u. a. Hofstellen mit geringen Grenzabständen) sollen die alten, ortsbildprägenden Strukturen erhalten werden.
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.

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil/ Bereich	Entwicklungsbestimmungen
L07	z1	D3	Hinterspa- degg, süd- westlicher Teil	Dieser Bereich soll als überwiegend landwirt- schaftlich 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/ Bereich	Entwicklungsbestimmungen
K01	z1	D2	Ried, Orts- zentrum	<p>Im zentralen Bereich des Ortsteils Ried kon- zentrieren sich die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde sowie Handels- und Dienstlei- stungseinrichtungen. Aufgrund der verkehrsg- ünstigen und zentralen Lage sollen auch zu- künftig die zentralörtlichen Einrichtungen in diesem Bereich situiert werden.</p> <p>Eine bauliche Entwicklung im Bereich der Gpn 1537, 1541 und 1662 ist nur auf Basis der dauerhaft schadlosen Entsorgung der anfallen- den Oberflächenwässer zulässig. Im Falle ei- ner geplanten Versickerung ist eine ausrei- chende Sickerfähigkeit und dauerhaft schad- lose Abfuhr der Sickerwässer im Hinblick auf Dritte nachzuweisen. Weiters wird aufgrund der steilen Böschungen, je nach Art der ge- planten Baumaßnahmen, abzuklären sein, ob temporäre oder dauerhafte Böschungssiche- rungen oder Baugrubensicherungen erforder- lich werden. Diesbezügliche Planungen/Gut- achten sind durch eine Fachperson für Geolo- gie/Geotechnik zu erstellen und im Widmungs- verfahren, spätestens im Bauverfahren, vorzu- legen.</p>

Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil/ Bereich	Entwicklungsbestimmungen
G01	z1	D2	Gewerbege- biet	Bestehendes, überwiegend bereits bebautes Gewerbegebiet nördlich der Landesstraße.

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil/ Bereich	Entwicklungsbestimmungen
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	<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>
S04	z1		Imsterau	Reiterhof mit Betreiberwohnhaus

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil/ Bereich	Entwicklungsbestimmungen
S05	z1		Auffahrt nach Ried	Schlachthaus der Agrargemeinschaft
S06	z1		Ried	Säge der Agrargemeinschaft
S07	z1		Vorderspa- degg	Tischlerei, Stall, Stadel sowie Bretter- und Brennholzlager
S08	z1		Schatten- mühle	Futterlager

Vorwiegend öffentliche Nutzung

Stempel	Zeitzone	Dichtezone	Ortsteil/ Bereich	Entwicklungsbestimmungen
Ö01	z1	D	Imsterau	Bereich für Sport- und Freizeitanlagen. Für die entsprechende Widmung südlich der Gleisan- lagen der Westbahn bedarf es einer land- schaftspflegerischen Begleitplanung.
Ö02	z1	D	Imsterau	Bereich für Sport- und Freizeitanlagen
Ö03	z1	D	Ried	Feuerwehr

§ 31.1 TROG 2022
Verkehr, erforderlicher Ausbau/Neubau



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