

**Gemeinde Inzing**

Kohlstatt 2  
6401 Inzing  
Österreich

Telfs, am 01.07.2021

**Ortsplanung der Gemeinde INZING**

**Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzepts**

- Textliche Änderung des § 4 Abs. 5 lit. k
- Festlegung einer Bebauungsregel unter § 4 Abs. 5 lit. m
- Textliche Änderung der Zählererläuterung - Definitionen der Dichtezonen

KG 81303, Inzing

**AUFTRAGGEBER**

Gemeinde Inzing  
Auftragserteilung per E-Mail am 15.10.2020 durch die Gemeinde.

**VERWENDETE UNTERLAGEN**

- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde idgF
- Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG 2016)
- Besprechung und Arbeitssitzungen mit der Gemeinde



### **Kurzbeschreibung der geplanten Änderungen:**

Die Gemeinde beabsichtigt das Örtliche Raumordnungskonzept zu ändern. Dabei sollen einzelne textliche Bestimmungen wie nachfolgend dargestellt geändert oder ergänzt werden. Ziel der Änderung ist die Sicherstellung einer geordneten, bedarfsorientierten räumlichen Entwicklung der Gemeinde.

### **Derzeitige Festlegung im Örtlichen Raumordnungskonzept und geplante Änderungen:**

Gemäß dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept gilt gemäß § 4 Abs. 5 lit. k folgende textliche Bestimmung:

#### **§ 4 - Siedlungsentwicklung:**

*Abs 5 lit. k)*

*„Bei baulichen Maßnahmen auf Grundflächen ab 800 m<sup>2</sup> und für Wohnanlagen ist jedenfalls ein Bebauungsplan und für Flächen über 2500 m<sup>2</sup> und bei den Siedlungserweiterungen ist vor Parzellierungsmaßnahmen ein generelles Baukonzept bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Siedlungsbereich erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können.“*

#### **Diese Bestimmung wird wie folgt geändert:**

*Abs 5 lit. k)*

*„Für Flächen über 2500 m<sup>2</sup> ist vor Parzellierungsmaßnahmen ein generelles Baukonzept bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Siedlungsbereich erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können.“*

In der Anlage zur Verordnung der Gemeinde mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird - "Zählererläuterung" lauten die Festlegung der Dichtezonen derzeit wie folgt:

#### **„1.0 Erläuterung der Zähler**

*Definition der Dichtezonen:*

*D1: Dichtezone 1: überwiegend offene Bauweise; geringe Baudichte. Bei einer Baumassendichte von mindestens 1,0 und höchstens 2,1 sowie einer zweigeschossigen Bauweise im Rahmen der umgebenden Baustruktur ist die Bebauung der Grundstücke im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch ohne Erlassung eines Bebauungsplanes zulässig. Für Bauplatzgrößen über 800 m<sup>2</sup>,*



Wohnanlagen und bei höheren Baudichten bzw. Bauhöhen ist die Erlassung eines Bebauungsplanes zwingend.

D2: Dichtezone 2: überwiegend offene bzw. gekuppelte und besondere Bauweise; mittlere Baudichte. Zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes, wenn die Baumassendichte 2,1 übersteigt.“

B!: Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Diese Bestimmung wird wie folgt geändert:

### **„1.0 Erläuterung der Zähler**

Definition der Dichtezonen:

D1: Dichtezone 1: überwiegend offene Bauweise; geringe Baudichte.

D2: Dichtezone 2: überwiegend offene bzw. gekuppelte und besondere Bauweise; mittlere Baudichte.

B!: Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung“

**Unter § 4 – Siedlungsentwicklung Abs. 5 lit. m wird für das Gemeindegebiet eine Bebauungsregel wie folgt ergänzt:**

§ 4 Abs. 5 lit. m)

„Für Grundstücke, die als Bauland gemäß § 38 bzw. § 40 TROG 2016 oder als Sonderfläche gemäß § 51 TROG 2016 gewidmet sind und für die kein Bebauungsplan besteht und keine Bebauungsplanpflicht festgelegt ist, wird mit Verweis auf § 31b (2) TROG 2016 folgende Bebauungsregel festgelegt:

**Die Baubewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten darf nur erteilt werden, wenn die Nutzfläche 300 m<sup>2</sup> nicht übersteigt, die Bauhöhe 2 oberirdische Geschosse nicht überschreitet und eine Nutzflächendichte von maximal 0,40 eingehalten wird. Darüber hinaus gilt eine Mindestbaumassendichte von 1,0“**



## RAUMORDNUNGSFACHLICHE STELLUNGNAHME

Relevante gesetzliche Bestimmungen:

**Gem. § 32 Abs. 2 darf das Örtliche Raumordnungskonzept geändert werden, wenn**

- a) wichtige im öffentlichen Interesse gelegene Gründe hierfür vorliegen und die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht

Zweck der vorliegenden Änderungen ist die Schaffung einer für das Gemeindegebiet geltenden Regelung zur Sicherstellung einer maßstäblichen und geordneten baulichen Entwicklung. Die gegenständlichen Bestimmungen gewährleisten dabei eine bodensparende Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen und ermöglichen eine ökonomische Nutzung der vorhandenen Flächenreserven innerhalb eines raumplanerisch verträglichen Rahmens. Gleichzeitig werden die nun angepassten und ergänzten textlichen Bestimmungen so festgelegt, dass sie den Bestimmungen des § 31 Abs. 2 TROG entsprechen.

Durch die gewählten Festlegungen, insbesondere durch die in der Bebauungsregel definierten Parameter für die bauliche Entwicklung, erfolgt zudem eine Abgrenzung von Entwicklungen, bei denen beispielsweise aufgrund ihrer Dimension entsprechende Auswirkungen auf die technische oder soziale Infrastruktur oder die Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde erwartet werden können und deren Steuerung über die Bebauungsplanung zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung aus fachtechnischer Sicht als zweckmäßig erachtet wird. So können bauliche Entwicklungen - über die allgemein geltenden Parameter hinaus - auf dem Wege der Bebauungsplanung entsprechend der jeweiligen baulichen Gebietsstruktur, bedarfsorientiert und angepasst an den infrastrukturellen Entwicklungsstand der Gemeinde gesteuert werden.

Die unter § 4 Abs. 5lit. k genannten „Siedlungserweiterungen“ bezogen sich auf die mittlerweile erfolgten Siedlungserweiterungen im Osten des Hauptsiedlungskörpers, weshalb diese im Zuge der vorliegenden Änderung aus dem Text entfernt werden.

Eine Anpassung der bisher geltenden Bestimmungen im Sinne des § 31 Abs. 2 TROG ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und hinsichtlich einer besseren Wirksamkeit der Bestimmungen erforderlich. Mit Blick auf die übrigen oben angeführten Änderungen und deren Auswirkungen ist vom Vorliegen eines entsprechenden öffentlichen Interesses und damit vom Vorliegen entsprechender Voraussetzungen für die geplanten Änderungen auszugehen.

Die Änderung entspricht den Zielsetzungen des Tiroler Raumordnungskonzeptes unter § 27 Abs. 2.



## Prüfung der Umweltauswirkungen

### Richtlinie 2001/42/EG / SUP-Richtlinie:

Bestimmte Pläne und Programme, die erhebliche Umweltauswirkungen haben können, sind einer Umweltprüfung zu unterziehen.

### Umweltprüfung gem. §§ 67 und 68 TROG 2016:

**Gem. § 67 Abs.1** gilt für das Verfahren zur Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes § 63 Abs. 3 bis 9 sinngemäß mit der Maßgabe

- a) eine Umweltprüfung nur durchzuführen ist, soweit der Entwurf
1. die Möglichkeit der Errichtung von Seveso-Betrieben oder von UVP-pflichtigen Anlagen zum Gegenstand hat,
  2. ein Natura-2000 Gebiet betrifft und die Änderung nicht nur geringfügig ist oder voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat oder
  3. sonst voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende und geringfügige textliche Änderung erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zieht. Die Durchführung einer SUP ist daher nicht erforderlich.

### **Zusammenfassung:**

**Die beabsichtigte Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes dient der Sicherstellung und Steuerung einer geordneten und bedarfsorientierten baulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Änderung ist aus raumordnungsfachlicher Sicht zu befürworten.**

Architekt DI Stefan Brabetz

