

## **Kundmachung Änderung örtliches Raumordnungskonzept – kombinierter Auflage- und Erlassungsbeschluss:**

### **KUNDMACHUNG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Telfes im Stubai hat in seiner Sitzung am 25.04.2023 gemäß § 67 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 63 Abs. 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, beschlossen, den von Arch. DI Günther Eberharter, Strass, ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Telfes im Stubai, vom 31.03.2023, Zahl 356-ORK-001/23, durch **vier Wochen** hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde vor:

textliche Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich § 8 (Behördliche Maßnahmen) und im Bereich der Erläuterung der Zähler auf Seite 9

#### **ALT**

##### Absatz 5 und 6 des § 8 (Behördliche Maßnahmen)

Um für freistehende Objekte eine bodensparende Bebauung sicherzustellen, wird empfohlen die Grundstücksgröße nach Möglichkeit auf ca. 500 m<sup>2</sup> zu beschränken. Für größere Grundstücke ist jedenfalls ein Bebauungsplan zu erlassen.

Bebauungspläne sind bei nachgewiesenem Bedarf unter Beachtung der festgelegten Zeit- und Dichtezonen zu erstellen.

#### **NEU**

##### Absatz 5 des § 8 (Behördliche Maßnahmen)

Die Dichtezonen werden wie folgt festgelegt:

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

Die Bauplatzhöchstgröße ist, wenn es die Geländeverhältnisse und die Grundstücksform zulassen, auf max. 500 m<sup>2</sup> zu beschränken.

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

D3: Dichtezone 3: überwiegend geschlossene bzw. besondere Bauweise; hohe Baudichte.

##### Absatz 6 des § 8 (Behördliche Maßnahmen)

Im Sinn des § 31b Abs. 1 TROG 2002 sind Bebauungspläne zu erlassen, wenn dies im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung erforderlich erscheint. Für die im Ordnungsplan mit dem Planzeichen „B!“ ausgewiesenen Bereiche ist die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls verpflichtend. Zur Gewährleistung einer geordneten und Boden sparenden Bebauung wird für unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 750 m<sup>2</sup> die Verpflichtung zur Bebauungsplanung gemäß § 31b Abs. 1 TROG 2022 festgelegt. Besteht für ein Gebiet bzw. ein Grundstück keine Bebauungsplanpflicht, ist Abs. 7 dieser Verordnung anzuwenden.

#### Absatz 7 des § 8 (Behördliche Maßnahmen)

Gemäß § 31b Abs. 2 TROG 2022 wird für das gesamte Gemeindegebiet, unbeschadet des Abs. 6, folgende Bebauungsregel festgelegt:

Bei einer Baumassendichte von mindestens 1,0 und höchstens 2,2 sowie einer Nutzflächendichte von mindestens 0,25 bis höchstens 0,50 und einer neu errichteten Wohnnutzfläche von höchstens 220 m<sup>2</sup> sowie einer Anzahl von zwei oberirdischen Geschossen ist die Bebauung der Grundfläche im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch ohne Erlassung eines Bebauungsplanes zulässig, sofern nicht für den betroffenen Bereich durch sonstige Festlegungen im Örtlichen Raumordnungskonzept eine Bebauungsplanpflicht besteht.

#### Absatz 8 des § 8 (Behördliche Maßnahmen)

Bebauungspläne sind bei nachgewiesenem Bedarf unter Beachtung der festgelegten Zeit- und Dichtezonen zu erstellen.  
(bisheriger Absatz 6)

**ALT**

Erläuterung der Zähler

Dichtezone:

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

Bei einer Baumassendichte von mindestens 1,0 und höchstens 2,0 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 Wohnanlagen ist die Erlassung eines Bebauungsplanes zwingend.

**NEU**

Erläuterung der Zähler

Dichtezone:

streichen (nunmehr in § 8 Abs. 5 VO-Text festgelegt)

**Die 4-wöchige Auflage erfolgt**

**vom 02.05.2023 bis einschließlich 30.05.2023.**

Die maßgeblichen Unterlagen – Verordnungstext und Pläne, Erläuterungsbericht – liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Gemeindeamt zur Einsichtnahme auf und sind im Internet unter [www.gemeinde-telfes.at](http://www.gemeinde-telfes.at) einzusehen.

Gleichzeitig wurde gemäß § 67 Abs. 1 lit. c TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

**Gemäß § 63 Abs. 4 TROG 2022 haben Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, das Recht, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zu den aufgelegten Änderungen des Entwurfs abzugeben.**

Der Bürgermeister:

Peter Lanthaler

angeschlagen am:	02.05.2023
abgenommen am:	31.05.2023