

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Zu Plan GZL.: 356-ORK-001/21 vom 23.05.2021

Strass, 2021-05-23/eb

Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes Gemeinde Telfes im Stubai

Betroffene Grundparzellen:

357/1, 354, 348, 353

Planungsbereich: 4.367 m²

Grundlagen:

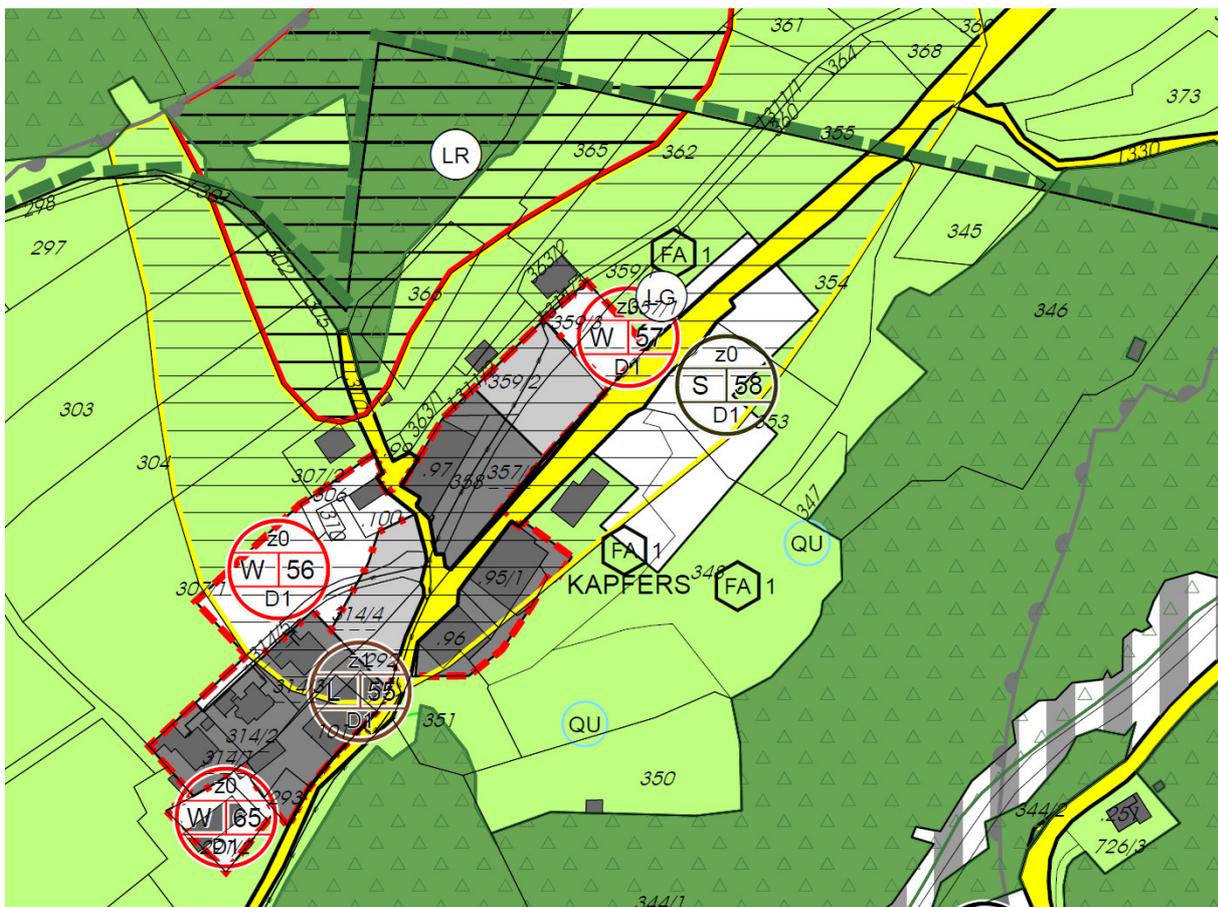
Örtliches Raumordnungskonzept aufsichtsbehördlich genehmigt am 12.05.2020

GZ RoBau-2-356/9/36-2020

Flächenwidmungsplan elektronisch kundgemacht am 28.02.2015 gem. LGBL. Nr. 16/2015

Lageplan Parken „Telfer Wiesen“, ARCHconcept vom 01.04.2021

Derzeitige Festlegung im ÖRK:



S 58 348 353 357/2 351/1 354	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	1
<p><i>Eigentümer:</i> Werner Thaler, Helmut Knoflach, Andreas Schmidt</p> <p>Erläuterungen: Bauliche Entwicklungsfläche für die Möglichkeit einer Erweiterung des bestehenden Parkplatzes im Naherholungsbereich „Telfser Wiesen“.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Die bestehenden Feldgehölze müssen in ihrer Form, Ausprägung und Artenzusammensetzung vollständig erhalten bleiben. Im Zuge einer möglichen Erweiterung des Parkplatzes muss außerdem ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werden (siehe Stellungnahme aus naturkundefachlicher Sicht Ing. MMSc. Felix Lassacher vom 29.03.2018).</p> <p>Im Zuge des Widmungs- und Bauverfahrens ist aus geologischer Sicht folgendes zu beachten:</p> <p>Aufgrund des geneigten Geländes ist davon auszugehen, dass für die Herstellung einer ebenen Parkplatzfläche eine Geländeaufschüttung erforderlich sein wird. Dadurch können zumindest vorübergehenden Auswirkungen auf die Quelle in Form von Trübungen nicht ausgeschlossen werden. Weiters ist davon auszugehen, dass aufgrund der zu erwartenden stauenden Schichten und feinkörnigen Lockersedimenten und der Wasserführung mit einem geologisch problematischen Untergrund zu rechnen ist. Aufgrund der Zusammensetzung des Untergrundes aus feinteilreichem setzungs- und erosionsempfindlichem Untergrund ist es notwendig für die Planung eine Fachperson für Geotechnik beizuziehen. Dieser hat sowohl die Gründung der Aufschüttung als auch die dauerhaft schadlose Entsorgung der Oberflächenwässer zu so zu planen, dass die Standsicherheit des Einhanges nicht verschlechtert wird und dass es zu keiner dauerhaften Beeinträchtigung der Quelle kommen kann (z.B. Asphaltierung der Parkplatzfläche und Ableitung der Oberflächenwässer aus dem Einzugsgebiet,etc.) Bei Einhaltung der vorstehenden Bedingungen kann einer Widmungsänderung aus fachlicher Sicht zugestimmt werden (siehe geologische Stellungnahme Mag. Petra Nittel-Gärtner vom 24.04.2018).</p> <p>Fläche: 2.709 m²</p>				

Im aktuellen örtlichen Raumordnungskonzept ist eine Fläche südöstlich (unterhalb) des bestehenden Weges für einen Parkplatz zum Naherholungs- und Wandergebiet „Telfer Wiesen“ vorgesehen. Im Zuge einer Projektstudie hat sich aber gezeigt, dass sich die Fläche nordwestlich (oberhalb des Weges) auf Grund der Topografie als geeigneter herausstellt gestellt hat. Zudem steht diese Fläche als Pachtfläche der Gemeinde zur Verfügung. Um dieses, für die Gemeinde wichtige Bauvorhaben realisieren zu können, wird das Raumordnungskonzept entsprechend abgeändert. Die neue Fläche soll zukünftig als Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, mit der Festlegung „Parkplatz“ (SPp) gewidmet werden.

Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Im Bereich der Teilflächen der Grundstücke 354, 348, 353 (3.037 m²) wird die Festlegung von derzeit „bauliche Entwicklungsfläche für eine Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen“ in „landschaftlich wertvollen Fläche (FA)“ geändert. Im Gegenzug wird im Bereich des Grundstückes 357/1 (1.330 m²) die derzeitige Festlegung „landschaftlich wertvolle Fläche (FA)“ in „bauliche Entwicklungsfläche für eine Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen“ geändert.

Neue Zählerstempelbeschreibung im Verordnungstext auf Seite 24 bis 25:

S 58 351/1	Nutzung:	Vorwiegend Sondernutzung Gebäude und bauliche Anlagen	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	4
<p>Erläuterungen:</p> <p>Bauliche Entwicklungsfläche für die Möglichkeit einer Erweiterung des bestehenden Parkplatzes im Naherholungsbereich „Telfer Wiesen“.</p> <p>Aus kulturbautechnischer Sicht muss im Widmungs- und Bauverfahren sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in die bestehende Mischkanalanlage eingeleitet werden. Die Oberflächenwässer sind entweder auf eigenem Grund und Boden zu versickern oder im Trennsystem zu entsorgen (siehe kulturbautechnische Stellungnahme DI Werner Geir vom 19.09.2018).</p> <p>Die bestehenden Feldgehölze müssen in ihrer Form, Ausprägung und Artenzusammensetzung vollständig erhalten bleiben. Im Zuge einer möglichen Erweiterung des Parkplatzes muss außerdem ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werden (siehe Stellungnahme aus naturkundefachlicher Sicht Ing. MMSc. Felix Lassacher vom 29.03.2018).</p> <p>Im Zuge des Widmungs- und Bauverfahrens ist aus geologischer Sicht folgendes zu beachten:</p> <p>Aufgrund des geneigten Geländes ist davon auszugehen, dass für die Herstellung einer ebenen Parkplatzfläche eine Geländeaufschüttung erforderlich sein wird. Dadurch können zumindest vorübergehenden Auswirkungen auf die Quelle in Form von Trübungen nicht ausgeschlossen werden. Weiters ist davon auszugehen, dass aufgrund der zu erwartenden stauenden Schichten und feinkörnigen Lockersedimenten und der Wasserführung mit einem geologisch</p>				

<p>problematischen Untergrund zu rechnen ist. Aufgrund der der Zusammensetzung des Untergrundes aus feinteilreichem setzungs- und erosionsempfindlichem Untergrund ist es notwendig für die Planung eine Fachperson für Geotechnik beizuziehen. Dieser hat sowohl die Gründung der Aufschüttung als auch die dauerhaft schadlose Entsorgung der Oberflächenwässer zu so zu planen, dass die Standsicherheit des Einhanges nicht verschlechtert wird und dass es zu keiner dauerhaften Beeinträchtigung der Quelle kommen kann (z.B. Asphaltierung der Parkplatzfläche und Ableitung der Oberflächenwässer aus dem Einzugsgebiet, etc.) Bei Einhaltung der vorstehenden Bedingungen kann einer Widmungsänderung aus fachlicher Sicht zugestimmt werden (siehe geologische Stellungnahme Mag. Petra Nittel-Gärtner vom 24.04.2018).</p> <p>Fläche: 1.330 m²</p>
--

Raumordnungsfachliche Stellungnahme:

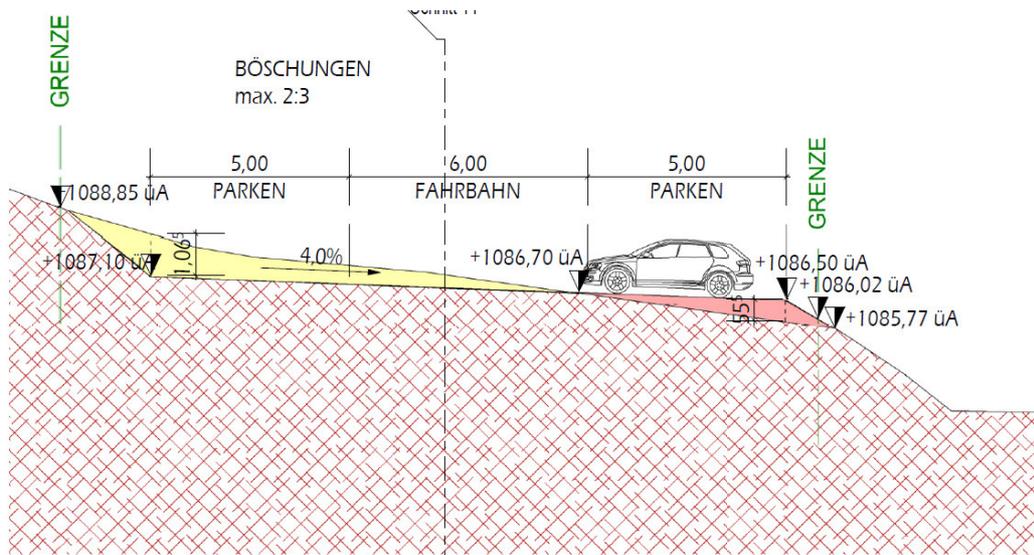
Die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt gemäß § 32 Abs. 2 lit. a) (wichtiges öffentliches Interesse) und auch gemäß § 32 Abs. 2 lit. b) (in wesentlichen Punkten unzutreffend angenommene Gegebenheiten). Bei einer detaillierteren Projektusarbeitung hat sich herausgestellt, dass die ursprünglich vorgesehene Fläche im Hinblick auf die Naturgegebenheiten und auch in Hinblick auf die Topografie wenig geeignet ist. Die Fläche oberhalb des Weges ist nach meiner raumordnungsfachlichen Einschätzung als KFZ-Stellfläche (Parkplatz) wesentlich geeigneter. Außerdem wird die vorgesehene Fläche deutlich verkleinert. Diese Änderung stellt eine geordnete Gesamtentwicklung dar und entspricht den Zielen der örtlichen Raumordnung. Aus meiner raumordnungsfachlichen Sicht stellt diese Änderung eine deutliche Verbesserung gegenüber der derzeitig vorgesehenen baulichen Entwicklung im Bereich des Zählerstempels S 58 dar.

Mai 2021

Arch. Dipl.-Ing. Günther Eberharter

EBERHARTER - ARCHITEKT

ARCHITEKT DIPL.-ING. GÜNTHER EBERHARTER / 6261 STRASS – OBERDORF 68 / ARCHITEKTUR – RAUMPLANUNG
 TEL.: 05244 61639 / MOBIL: 0664 1771378 / ATU 56888014 / arch.eberharter@aon.at / www.archeberharter.at



Schnitt 6
M 1 : 200

Schnitt 11