

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT
FORTSCHREIBUNG
GEMEINDE TELFES IM STUBAI

Im Auftrag der
Gemeinde Telfes



Erläuterungsbericht

Bearbeitung:
Architekt Dipl.-Ing.
Günther Eberharter

Inhaltsverzeichnis:

1 Aufgabenstellung..... 3

2 Bestehendes Raumordnungskonzept 1999.....3

3 Zielsetzungen..... 4

4 SWOT – Analyse..... 4

5 Freihalteflächen..... 5

6 Naturgefahren.....6

7 Bevölkerungsentwicklung..... 6

8 Flächenbedarf für die bauliche Entwicklung.....6

9 Infrastruktur..... 11

10 Bestandteile der Verordnung..... 11

11 Stellungnahmen.....11

12 Protokoll der Gemeindeversammlung..... 12

1 Aufgabenstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Telfes im Stubai hat im Jahre 2003 ein örtliches Raumordnungskonzept erlassen. Nach 10-jähriger Gültigkeit ist gemäß § 31 TROG 2016 das Örtliche Raumordnungskonzept unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme für alle Grundflächen des Gemeindegebietes fortzuschreiben. Die Gemeinde Telfes hat in den letzten 10 Jahren das Raumordnungskonzept nur geringfügig geändert. Das neue ÖRK sieht eine zukünftige bedarfsorientierte bauliche Entwicklung in einem Zeitraum von 10 Jahren vor. Für die Erstellung des Raumordnungskonzeptes wurde vorerst eine Bestandserhebung erarbeitet. In einer Rückschau wurde erhoben, inwieweit die Ziele des bestehenden ÖRK umgesetzt wurden. Nach der Vorstellung des Vorentwurfes im Gemeinderat wurde dieser der Bevölkerung am 07.03.2017 in einer Gemeindeversammlung vorgestellt (siehe Protokoll Gemeindeversammlung). Für alle über die bestehenden Siedlungsgrenzen hinausgehenden Entwicklungen muss eine strategische Umweltprüfung erfolgen.

2 Bestehendes Raumordnungskonzept 2003

Im bestehende Raumordnungskonzept (ÖRK 5.3.2003, Zl. Ve1-546-356/27-9vA) gibt es noch ungenutzte Siedlungserweiterungsflächen und Baulandreserven. Von kleinen Ergänzungen und Aktualisierungen abgesehen, bleibt das bestehende Raumordnungskonzept weitgehend erhalten. Es wird auch hinsichtlich Inhalte und formalen Kriterien an das derzeit gültigen Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG 2016) angepasst.

Innerhalb der letzten 6 Jahre wurde das Raumordnungskonzept in folgenden Bereichen geändert:

2011	Änderung	S 71 Peter Leitgeb (356-ÖRK-010/11)
2013	Änderung	S 72 Regionalbad Stubai-Wipptal (356-ÖRK-004/13)
	Änderung	W 60 Teilplan Ortsgebiet J. u. A. (356-ÖRK-006/13)
2016	Änderung	W 73 Ortsteil Plöven Marco Gleirscher (356-ÖRK-012/16)

3 Zielsetzungen

Folgende Aufgaben sollen bei der Überarbeitung behandelt werden:

- Auflistung der derzeit anstehenden notwendigen Entwicklungen
- Ausweisung und Sichtung der Freihalte- und sonstigen Negativflächen
- Definition der grundsätzlichen Festlegungen
- Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung
- Festlegung der Baulanderweiterungen
- Festlegung eventuell zusätzlich erforderlicher Verkehrsflächen
- Lösungsvorschläge für Verkehrsprobleme
- Verbesserung der technischen und sozialen Infrastruktur
- Sanierung und Erhaltung des Gebäudebestandes
- Vertragsraumordnung und Bodenpolitik
- Entwicklung von Maßnahmen zur Erreichung der Ziele (Flächenwidmungs-, Bebauungsplanung u.a.)

4 SWOT – Analyse

	Stärken (strengths)	Schwächen (weaknesses)
Chancen (opportunitis)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnqualität durch kleinteilige Siedlungsstruktur am Südhang - Naherholungsräume durch einen intakten Naturraum - gute Verkehrsanbindung über die Autobahn nach Innsbruck 	<ul style="list-style-type: none"> - Auspendlergemeinde auf Grund fehlender Arbeitsplätze - keine nennenswerte Wirtschaftsentwicklung - fehlende Nahversorgung droht, Lebensmittel vermehrt in Supermarktketten außerhalb.
Bedrohungen (threats)	<ul style="list-style-type: none"> - Zuzug vermehrt aus dem urbanen Raum - Gefährdungen durch Lawinen und Wildbach 	<ul style="list-style-type: none"> - Ortskern verliert an Attraktivität - Versorgungsengpässe für wenig mobile Bewohner

Stärken - Chancen:

Telfes liegt in der Nähe der Brennerautobahn und ist für den Individualverkehr an die Landeshauptstadt gut angebunden. Der Ort ist durch die Lage an einem Südhang und der ansprechenden Siedlungsstruktur mit traditionsreichen Bauernhöfen und teilweise modernen Wohnbauten sehr attraktiv. Der Naturraum mit den wertvollen und teilweise geschützten Landschaftsteilen ist auch für Tiroler Verhältnisse außergewöhnlich.

Stärken - Bedrohungen:

Durch die Nähe zu Innsbruck und den gestiegenen Grundstückspreisen im Umland von Innsbruck ist mit einem Zuzug aus dem urbanen Raum zu rechnen. Dementsprechend könnten die frei verfügbaren Grundstückspreise steigen. Vom Südhang, welcher den Ort klimatisch begünstigt, gibt es vereinzelt auch eine Lawinen- und den Wildbachgefährdung. Die kompakte Besiedelung ermöglicht nur eine geringe Nachverdichtung in einzelnen Ortsteilen.

Schwächen – Chancen:

Es gibt kaum Gewerbebetriebe im Ort. Die Gemeinde funktioniert hauptsächlich als Wohngemeinde. Diese Umstände und der intakte Naturraum begünstigen eine touristische Entwicklung.

Schwächen – Bedrohungen:

Der vorhandene Lebensmitteleinzelhandel muss bestehen bleiben, damit die Versorgung auch für Menschen ohne PKW gewährleistet ist.

5 Freihalteflächen

5.1 Landschaftlich wertvolle Flächen (FA)

Die FA Flächen wurden entsprechend dem Naturwerteplan nach naturkundefachlicher Ausarbeitung durch Mag. Michael Indrist TB festgelegt.

5.2 Ökologisch wertvolle Flächen (FÖ)

Die FA Flächen wurden entsprechend dem Naturwerteplan nach naturkundefachlicher Ausarbeitung durch Mag. Michael Indrist TB festgelegt. In einzelnen Ausnahmefällen wurde eine bauliche Entwicklungsfläche darübergelegt. Siehe dazu die Konfliktbereiche im Umweltbericht.

5.3 Landwirtschaftlich wertvolle Flächen (FL)

Die Landwirtschaftlich wertvollen Flächen wurden weitgehend vom bestehenden Raumordnungskonzept übernommen und an die neuen Abgrenzungen der ökologisch wertvollen Flächen angepasst. Im Bereich der landschaftlich wertvollen Flächen wurden keine FL Flächen ausgewiesen.

5.4 Forstwirtschaftliche Freihalteflächen (FF)

Die Forstwirtschaftlichen Freihalteflächen wurden vom bestehenden Raumordnungskonzept übernommen.

5.5 Sonstige Freihalteflächen (FS)

Innerorts gibt es für die Stellplätze der Pfarre eine Sonstige Freihaltefläche (S01).

6 Naturgefahren

In Telfes gibt es einige Lawinen und Wildbachgefährdungsbereiche. Die aktuellen Gefahrenzonen wurden eingearbeitet. Bestehende Bauland ist vermehrt in Plöven vom Schlickerbach bedroht. Außerdem gibt es vereinzelt solche Gefährdungsbereiche auch im Ortsteil Gagers

7 Bevölkerungsentwicklung

Mit Stand 31.12.2016 hat Telfes 1.537 Einwohner. Für den Planungszeitraum wird von rund 1750 Einwohnern und 720 Haushalten ausgegangen. Wie bereits im Raumordnungskonzept 2004 wurde für die nächsten 10 Jahre von einem Zuwachs von ca. 200 Einwohner und ca. 80 Haushalte ausgegangen.

8 Flächenbedarf für die bauliche Entwicklung

8.1 Flächenbedarf für das Wohnen

Derzeit gibt es ca. 41 ha gewidmetes Bauland (ohne Sonderflächen). Von dieser Fläche sind derzeit ca. 6,7 ha Baulandreserven. Diese Baulandreserven sind zum Großteil innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes und nicht verfügbar. Eine Rückwidmung ist in diesem Bereich nicht zielführend. Ebenso gibt es größere Entwicklungsflächen (W08 und L43) im bestehenden Konzept (ÖRK 2003), welche im vergangenen Jahrzehnt nicht realisiert worden sind. Es wurden ca. 2,5 ha dieser baulichen Entwicklungsflächen nicht genutzt. Um für den Eigenbedarf der Bevölkerung Bauland zur Verfügung stellen zu können, werden zusätzlich 2,3 ha Siedlungsentwicklungsflächen angeboten (wobei ca. 0,6 ha davon bereits bebaut sind – Bestand im Freiland siehe Zählerstempel W 36). Die ausgewiesenen baulichen Entwicklungsflächen werden nur für den Eigenbedarf oder für den in der Gemeinde bestehenden Wohnbedarf gewidmet. Ein entsprechender privatrechtlicher Vertrag mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer ist anzustreben. Wenn man einen Flächenbedarf von ca. 375 m² pro Person rechnet, ergibt das für den im Planungszeitraum prognostizierten Zuwachs einen Flächenbedarf von 7,5 ha Bauland.

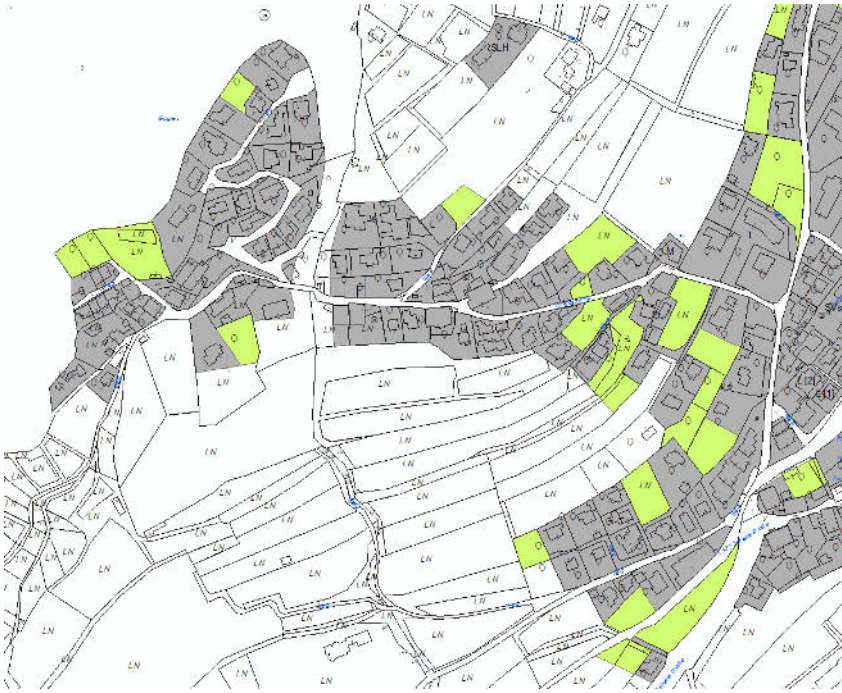
Baulandreserven:

Katastralgemeinde: Telfes im Stubai

	gesamt:	bebaut:	unbebaut:	
	in ha:	in ha:	in ha:	
Wohngebiet	17,60	14,70	2,90	
Gewerbe und Industriegebiet	0,10	0,10	0,00	
Allgemeines Mischgebiet	1,24	1,24	0,00	
Tourismusgebiet	2,44	1,87	0,57	
Landwirtschaftliches Mischgebiet	19,58	16,33	3,25	
Summe:	40,96	34,21	6,72	



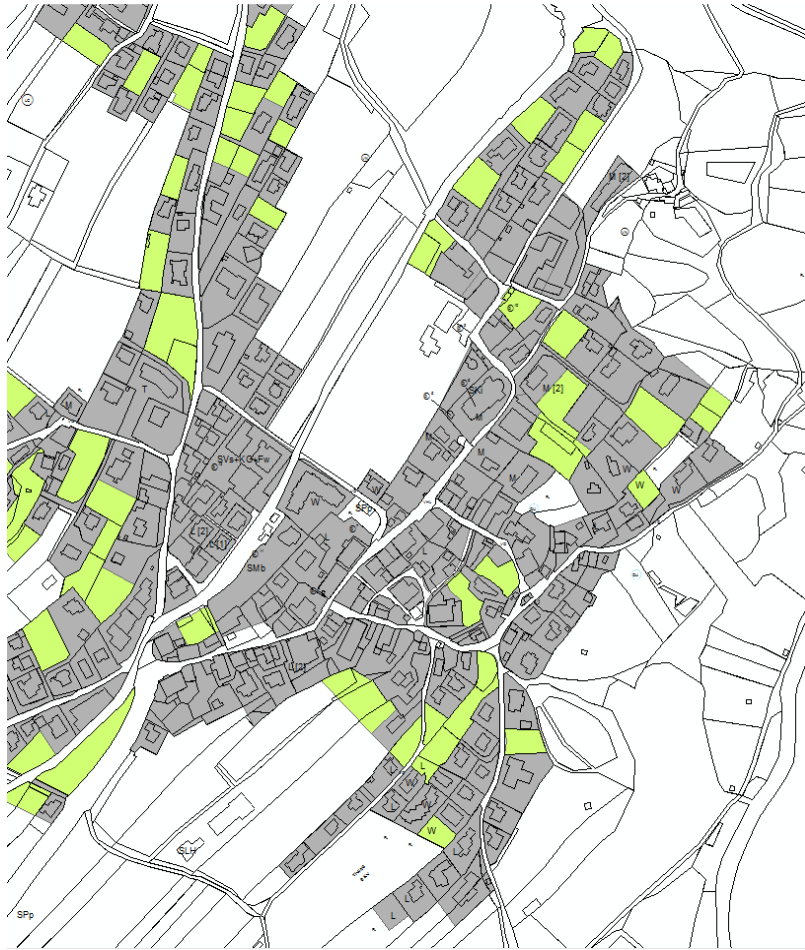
Plöven




Gagers




Fallreis Kapfers Luimes Leiten



Zentrum, Gerstbühl

 unbaut

 bebaut

In folgender Tabelle wurden die baulichen Entwicklungsflächen für das Wohnen im Detail erhoben.

Bauliche Entwicklungsflächen Wohnen			
	ÖRK 2003	ÖRK 2018	
	m2	m2	
W 01	1338		
W 03		832	
W 08	6721		
W 09		1575	
W 11		4214	
W 12	508		
W 13	1221		
W 14		1627	
L 23	1432		
W 26	1286	443	
L 27	1887		
L 32	1279		
W 36		6180	Bestand im Freiland
L 43-45	7468		
W 47		1500	
W 48		1197	
W 50	1049		
W 56		1000	
W 57		521	
L 59	1062		
W 63		1759	
W 64		519	
W 65		615	
W 66		554	
	25251	22536	
	2,5 ha	2,3 ha	4,8 ha

8.2 Flächenbedarf für die Wirtschaft

Man hat nach eingehender Beratung derzeit keine geeignete Fläche für eine gewerbliche Betriebsansiedlung gefunden. Sollte im Planungszeitraum eine Fläche gefunden werden, so ist es aus raumordnungsfachlicher Sicht im öffentlichen Interesse und das Konzept könnte dahingehend abgeändert werden.

9 Infrastruktur

Im Planungszeitraum sind mit Ausnahme einzelner Verkehrserschließungen und der erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung bzw. Verbesserung der Wasserversorgung und Wasserentsorgung keine Infrastrukturmaßnahmen geplant.

10 Bestandteile der Verordnung

Die Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurden in folgende Hauptbestandteile unterteilt:

- Bestandsaufnahme mit Bestandsplan M.: 1:2.500
- Verordnungstext mit Erläuterung der Zähler und Verordnungsplan M.: 1:2.500
- Erläuterungsbericht
- Umweltbericht

11 Stellungnahmen

Im Rahmen des SUP-Verfahrens werden folgende Stellungnahmen eingeholt:

BAUBEZIRKSAMT Innsbruck – Wasserwirtschaft

BAUBEZIRKSAMT Innsbruck – Straßenbau

Bezirksforstinspektion

WLV Gebietsbauleitung

Bezirkshauptmannschaft Innsbruck-Land Abteilung Umweltschutz

Allgemeine Bauangelegenheiten – Begutachtung Landesgeologie

12 Öffentliche Gemeindeversammlung

Gemäß § 63 TROG 2016 wurde der Entwurf des Örtlichen Raumordnungskonzeptes am 07. März 2017 in einer Gemeindeversammlung der Bevölkerung von Telfes im Stubai vorgestellt. An der Vorstellung beteiligten sich Herr Bürgermeister Georg Viertler, der Raumordnungsausschussobmann Peter Lanthaler und der Raumplaner Architekt DI Günther Eberharter.

Bei dieser Gemeindeversammlung wurden der Bevölkerung, neben grundsätzlichen Informationen folgende Inhalte präsentiert:

12.1 Bestandsaufnahme

- Naturgefahren
- Grünzonen
- Infrastruktureinrichtungen
- Flächen und Gebäudenutzungen
- Baulandreserven

12.2 Festlegungen in der Plandarstellung und im Verordnungstext

- Abgrenzung Bauland und Festlegung der Freihalteflächen
- Haushaltsentwicklung
- Wirtschaftsentwicklung
- Siedlungsentwicklung
- Freilandentwicklung
- Rückwidmungsflächen
- Lösen von Verkehrsproblemen
- Infrastruktureinrichtungen
- Behördliche Maßnahmen
- Privatrechtliche Maßnahmen

Im Anschluss an den Vortrag konnten sich die Gemeindebürger durch Anfragen und Stellungnahmen an einer Diskussion beteiligen.