

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Zu Plan GZL.: 356-ORK-002/22 vom 06.09.2022

Strass, 2022-09-06/eb

Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes Gemeinde Telfes im Stubai

Betroffener Planungsbereich:

Gemeindegebiet

Grundlagen:

Örtliches Raumordnungskonzept aufsichtsbehördlich genehmigt am 12.05.2020
GZ RoBau-2-356/9/36-2020

Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich des Verordnungstextes

Ursprünglicher Text (Verordnung 2020)
Absatz 5 des § 8 (Behördliche Maßnahmen)

~~Um für freistehende Objekte eine bodensparende Bebauung sicherzustellen, wird empfohlen die Grundstücksgröße nach Möglichkeit auf ca. 500 m² zu beschränken. Für größere Grundstücke ist jedenfalls ein Bebauungsplan zu erlassen.~~

Aktueller Text (Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes)

- (5) Um auch für freistehende Objekte (Einfamilienhäuser mit oder ohne Einliegerwohnung) eine bodensparende Bebauung sicherzustellen, ist die Grundstücksgröße, wenn es die Geländeverhältnisse und die Grundstücksform zulassen, auf max. 500 m² zu beschränken.
- (7) Zur Gewährleistung einer geordneten und Boden sparenden Bebauung gem. § 31b Abs. 1 TROG ist, neben den Flächen in denen laut Ordnungsplan eine Bebauungsplanpflicht besteht, auch für unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 750 m² die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen gem. § 54 Abs. 2 und 3 TROG festgelegt.
- (8) Für Wohnanlagen ist zwingend ein Bebauungsplan zu erlassen.

Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Zählerbeschreibungen

Ursprünglicher Text (Verordnung 2020)

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.~~

Aktueller Text (Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes)

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 Anzahl von 2 oberirdischen Geschoßen und einer maximalen Nutzfläche lt. TROG von 220 m² ist die Bebauung der Grundstücke 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. Gemäß TROG § 54 Abs. 4 besteht die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen nach Abs. 2 nicht für bereits bebaute Grundstücke, sofern die verkehrsmäßige Erschließung und die Erschließung dieser Grundstücke mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung bereits besteht und die Erlassung von Bebauungsplänen zur Gewährleistung einer geordneten weiteren Bebauung derselben nicht erforderlich ist.

Raumordnungsfachliche Stellungnahme:

Die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt gemäß § 32 Abs. 2 lit. a) da die ursprünglich getroffenen Annahmen sich in der Praxis als zu restriktiv herausgestellt haben. Eine Bebauungsplanpflicht für alle Grundstücke über 500 m² bedeutete, dass fast bei jedem Bauvorhaben ein Bebauungsplan nötig war und dies eine defacto Bebauungsplanpflicht für das gesamte Gemeindegebiet bedeutete. Aus meiner raumordnungsfachlichen Sicht stellt diese Änderung eine geordnete Gesamtentwicklung sicher und entspricht den Zielen der örtlichen Raumordnung.

September 2022

Arch. Dipl.-Ing. Günther Eberharter