

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Zu Plan GZL.: 356-ORK-002/22 vom 10.12.2022

Strass, 2022-12-10/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 und 6 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.~~

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

Aktueller Text (Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes)

Absatz 5 des § 8 (Behördliche Maßnahmen)

Die Dichtezonen werden wie folgt festgelegt:

D1: Dichtezone 1: überwiegend offene Bauweise; geringe Baudichte; die Bauplatzgröße ist, wenn es die Geländebeziehungen und die Grundstücksform zulassen, auf max. 500 m² 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 Verordnungsplan 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 m² die Verpflichtung zur Bebauungsplanung gemäß § 31b Abs. 1 TROG 2022 festgelegt. Besteht für ein Gebiet bzw. ein Grundstück kein Bebauungsplan, 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 0,25 mindestens bis höchstens 0,50 und einer neu errichteten Wohnnutzfläche von höchstens 220 m² 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)

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.~~

Neu - Erläuterung der Zähler

Dichtezone:

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

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.

Dezember 2022

Arch. Dipl.-Ing. Günther Eberharter