



An die  
Gemeinde Arzl  
z. H. Herrn Bgm. Josef Knabl  
Gemeindeamt  
6471 ARZL

Innsbruck, den 03.04.2017

EDV: J:\Raum\ARZ\2017\17002\fwp\_arz17002\_v1.docx  
Bearbeiterin: BMA

## **Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp 5863 und einer Teilfläche der Gp 5859**

### **Ortsplanerische Stellungnahme**

#### **1 Auftraggeber**

Gemeinde Arzl i. P.

#### **2 Verwendete Unterlagen**

- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Arzl i. P.
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Arzl i. P.
- Digitale Katastralmappe der Gemeinde Arzl i. P., Stand 10/2016
- Stellungnahme der Abt. Agrarwirtschaft vom 03.02.2017
- Skizze zur Lage des Bauvorhabens, Verfasser unbekannt
- Auskünfte der Gemeinde Arzl i. P.
- Eigene Erhebungen

#### **3 Zweck des Gutachtens**

Beurteilung der geplanten Widmung im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den maßgeblichen raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen.

## 4 Widmungsanlass

Auf Gp 5863 befindet sich die Hofstelle der Frau Aloisia Konrad, die Herr Karl Kopp zwischenzeitlich übernommen hat. Die Hofstelle besteht aus Wohn- und damit verbundenem Wirtschaftsgebäude. Für das Wohngebäude hat Frau Konrad ein lebenslanges Wohnrecht. Da die Hofstelle jedoch einen schlechten und veralteten Bauzustand aufweist, plant Herr Kopp ein zusätzliches Wohnobjekt nördlich der bestehenden Hofstelle auf einer Teilfläche der Gp 5859 zu errichten. Die bestehende Hofstelle und die neu geplante Hofstelle befinden sich derzeit im Freiland gem. § 41 Abs. 1 TROG 2016. Als wichtige Voraussetzung für das Bauvorhaben möchte die Gemeinde Arzl die Gp 5863 und eine Teilfläche der Gp 5859 als Sonderfläche Hofstelle gem. § 44 TROG 2016 widmen.

## 5 Örtliche Situation, Flächenwidmung, Nutzungsbeschränkungen, Festlegungen im Örtlichen Raumordnungskonzept

Das gegenständliche Planungsgebiet umfasst die Gp 5863 (rd. 611 m<sup>2</sup>) sowie eine direkt nördlich anschließende, rd. 801 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Gp 5859 und befindet sich im Weiler Neudegg, südöstlich des Ortsteils Hochasten. Es ist, abgesehen von der genannten Hofstelle und einem kleinen Schuppen, unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: Luftansicht des Planungsgebietes (rot umrandet) - Quelle: Land Tirol – tirisMaps 2017

Das neu geplante Gebäude soll unmittelbar nördlich der bestehenden Hofstelle errichtet werden. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich wird derzeit größtenteils als

Grünland landwirtschaftlich genutzt, zum Teil ist dieser mit ein paar Bäumen bestockt.

Das Siedlungsgebiet des Weileres Neudegg ist durch die Landwirtschaft geprägt und besteht aus Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden.

Die Zufahrt zur bestehenden, wie geplanten Hofstelle erfolgt über den östlich angrenzenden Gemeindeweg auf Gp 5858.

Die Gp 5863 sowie die gegenständliche Teilfläche der Gp 5859 weisen eine Widmung als Freiland gem. § 41 Abs. 1 TROG 2016 auf. Für das gesamte Siedlungsgebiet von Neudegg ist im Flächenwidmungsplan Freiland gem. § 41 Abs. 1 TROG 2016 festgelegt.

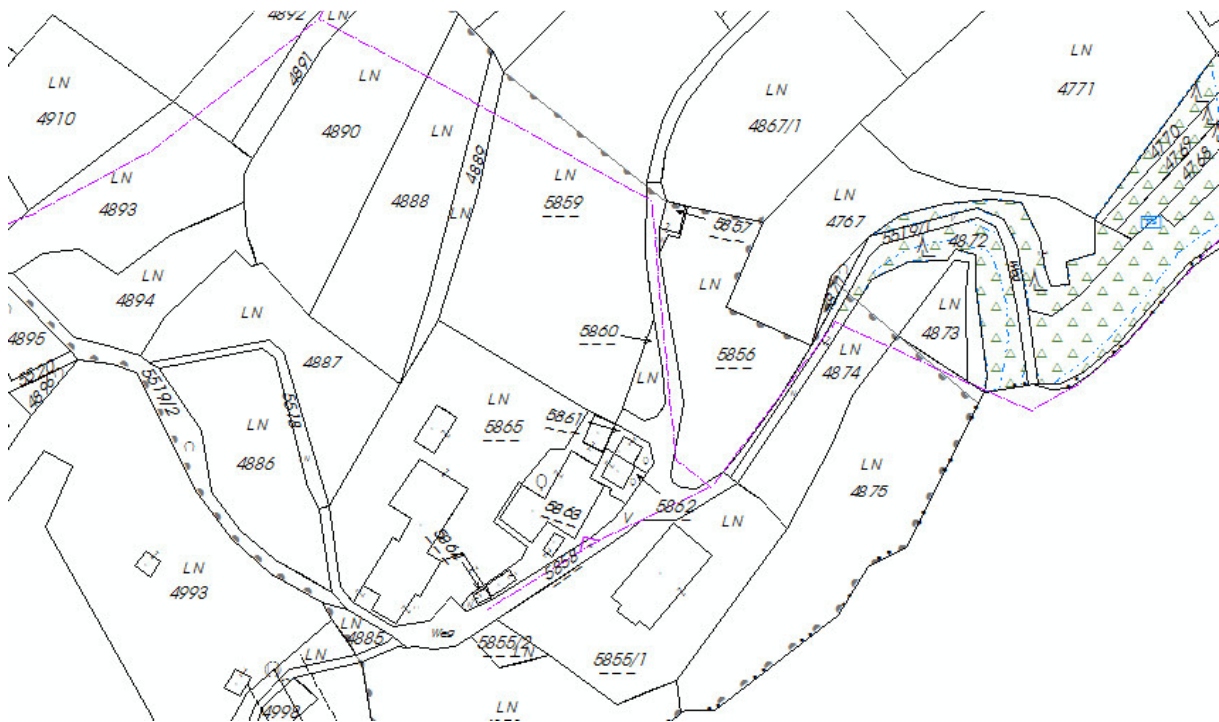


Abb. 3: Bestehende Flächenwidmung

Gem. den aktualisierten Kenntlichmachungen des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Arzl liegen für die beabsichtigte Umwidmungsfläche keine Nutzungsbeschränkungen vor. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des raumrelevanten Bereichs, Gefahrenzonen sind keine kenntlich gemacht.

Gemäß dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Arzl liegt der zur Umwidmung vorgesehene Bereich der Gp 5863 und einer Teilfläche der Gp 5859 im baulichen Entwicklungsbereich für ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung (Hofstellen) - LH03.

Im baulichen Entwicklungsbereich LH03 ist „eine Siedlungserweiterung ausschließlich im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung im Nahbereich des Weilers in Form von landwirtschaftlichen Sonderflächen möglich“.

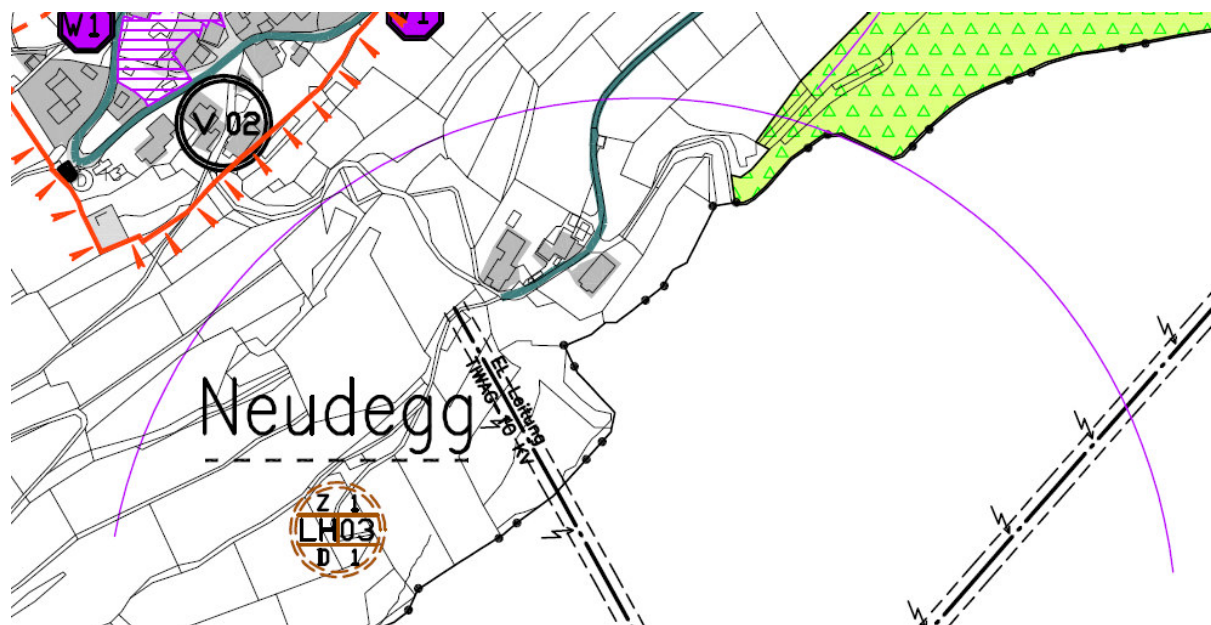


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Arzl i. P.

Gem. den zum Bauvorhaben vorliegenden Skizzen weist das geplante Bauvorhaben im nördlichen Planungsgebiet eine maximale Länge von 25 m und eine Breite von 15 m auf. Im südlichen Anschluss des Gebäudes soll noch eine Garage (25 m x 5 m) angebaut werden.

Lt. der vorliegenden Stellungnahme der Abt. Agrarwirtschaft ist für das geplante Hof-Bau die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit gegeben, wobei eine einheitliche Widmung gem. § 44 TROG 2016 der gesamten Hofstelle (Bestand und Neubau) gefordert wird und die Gesamtnutzfläche von Bestandsgebäude und Neubau die gesetzlich vorgeschriebenen 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

## 6 Ortsplanerische Beurteilung

### 6.1 Maßgebliche gesetzliche Bestimmungen

Gemäß § 36 Abs. 2 TROG 2016 darf der Flächenwidmungsplan u. a. geändert werden, wenn die Änderung

lit. a) den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem Örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung

der betreffenden Grundflächen besteht, insbesondere zum Zweck der Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft.

Im gegenständlichen Fall sind folgende Ziele der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2016 von Bedeutung:

- lit. b) die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft*
- lit. h) die Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Bodenbonität*
- lit. j) die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile*

## **6.2 Fachliche Beurteilung**

Die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit für das geplante Bauvorhaben ist lt. der vorliegenden Stellungnahme der Abt. Agrarwirtschaft gegeben.

Der für das neue Gebäude geplante Standort grenzt unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet von Neudegg an. Er weist damit eine Verbindung zum Siedlungsverband auf. Die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle des Widmungswerbers (vormals Aloisia Konrad) ist ebenfalls Teil des Planungsgebietes und befindet sich im Anschluss an den Baubestand. Für das Bauvorhaben ist aus diesen Gründen eine standortgünstige Lage festzustellen. Den relevanten Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wird mit der Umwidmung jedenfalls entsprochen.

Der für das Gebäude vorgesehene Bereich betrifft zum überwiegenden Teil eine als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche. Der südliche Planungsbereich ist mit der bestehenden Hofstelle (vormals Aloisia Konrad) bebaut. Das Gebiet liegt überdies inmitten bzw. am Rand des Siedlungsgebietes vom Weiler Neudegg. Mit der beabsichtigten Widmung und Bebauung kommt es daher zu keiner Beeinträchtigung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Bereiche.

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes bildet eine wichtige Voraussetzung für die geplante Errichtung der neuen Gebäude des Hofübernehmers Herrn Karl Kopp und dient der Absicherung der bestehenden Hofstelle (vormals Aloisia Konrad).

Sie dient somit der Schaffung von ausreichendem Wohnraum für den Eigenbedarf, der den heutigen Wohnansprüchen entspricht, und dem Erhalt und der Weiterent-

wicklung des landwirtschaftlichen Betriebes sowie im weiteren Sinne auch der Erhaltung und Weiterentwicklung der Landwirtschaft in der Gemeinde Arzl insgesamt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Osten über die Gemeindestraße auf der Gp 5858.

Nachdem das neu geplante Gebäude im Nahbereich der bestehenden Hofstelle situiert werden soll, wird vorgeschlagen, die bestehende Hofstelle und die neu geplante Hofstelle in die geplante Sonderflächenwidmung gem. § 44 TROG 2016 zu überführen.

### **6.3 Zusammenfassende Beurteilung**

**Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes steht im Einklang mit den Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und den relevanten Zielen der örtlichen Raumordnung.**

Die Umwidmung der Gp 5863 mit einem Flächenausmaß von rd. 611 m<sup>2</sup> und einer Teilfläche der Gp 5859 im Ausmaß von ca. 801 m<sup>2</sup> von derzeit Freiland gem. § 41 Abs. 1 TROG 2016 in Sonderfläche Hofstelle gem. § 44 TROG 2016 lt. beiliegendem Änderungsplan wird daher fachlich befürwortet.

## **7 Prüfung der SUP-Pflicht der vorgesehenen Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Aufgrund der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) sind Pläne und Programme, die räumliche Auswirkungen haben können, einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen.

Gemäß § 65 Abs. 5 des Tiroler Raumordnungsgesetzes in der seit 01.10.2016 geltenden Fassung bedürfen Entwürfe über die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes einer Umweltprüfung, wenn die Änderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Dazu wird folgendes festgestellt:

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes des Weilers Neudegg bzw. in dessen unmittelbaren Nahbereich. Der gegenständliche Planungsbereich liegt gem. Örtlichem Raumordnungskonzept innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches für ausschließlich landwirt-

schaftlichen Nutzungen und betrifft einen im Örtlichen Raumordnungskonzept als sonstige Fläche ausgewiesenen Bereich.

Eine Beeinträchtigung naturkundefachlich bedeutsamer Einheiten oder Elemente ist dadurch nicht gegeben. Eine Störung land- oder forstwirtschaftlich wichtiger Flächen ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Aus den genannten Gründen ist davon auszugehen, dass mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und dementsprechend keine SUP-Pflicht für das Vorhaben besteht.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Magdalena Beimrohr