

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

Innsbruck, den 09.04.2024

Projekt: J:\Raum\ARZ\2024\24004\fwp_arz24004_ga_v1.docx
Bearbeiter: GB

Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gpn 334/2 und 334/4 – Planungsnummer: 201-2024-00003

Ortsplanerische Stellungnahme

1 Auftraggeber

Gemeinde Arzl i. P.

2 Verwendete Unterlagen

- Digitale Katastralmappe der Gemeinde Arzl i. P., Stand 10/2023
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Arzl i. P.
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Arzl i. P.
- Vermessung von DI Kofler, Ried i. O., GzI. 10414AF01
- Siedlungserweiterung Ostersteinstraße, Bebauungs- und Erschließungsvorschlag 2017, Variante 1, Verfasser: Planalp ZT GmbH, Innsbruck
- Stellungnahme der Bezirksforstinspektion vom 04.04.2018
- Stellungnahme des Umweltreferates der BH Imst vom 16.03.2018
- Eigene Erhebungen
- Informationen der Gemeinde Arzl i. P.

3 Zweck des Gutachtens

Beurteilung der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den maßgeblichen raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen und dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Arzl.

4 Widmungsanlass

Im Herbst 2022 hat die Gemeinde Arzl die Gp 334/2 in Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 mit zeitlicher Befristung gem. § 37a Abs. 1 TROG 2022 umgewidmet. Der Bereich soll zur Schaffung von Wohnraum im Sinne des leistbaren Wohnens herangezogen werden. Bei der Vermessung des Grundstücks bzw. der Festlegung der inneren Grundstückseinteilung wurde festgestellt, dass für die Situierung der Gebäude auf den geplanten neuen Grundstücken geringfügige Veränderungen der Außengrenzen der Gp 334/2 bzw. der daraus neu geplanten Grundstücke sinnvoll ist. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche wird dadurch an der Nordseite etwas vergrößert. Da die neuen, zur Gp 334/4 gehörenden Grundstücksteile als Freiland gem. § 41 Abs. 1 TROG 2022 gewidmet sind, möchte die Gemeinde Arzl zur Herstellung einer einheitlichen Bauplatzwidmung gem. § 2 Abs. 12 TBO 2022 die betreffenden Freilandflächen in Bauland umwidmen.

Hinweis zur technischen Abwicklung der angestrebten Widmung im elektronischen Flächenwidmungsplan:

Die gegenständliche kleinräumige Ergänzung der für die Gp 334/2 bestehenden, befristeten Baulandwidmung im Bereich kleiner Teilbereiche der Gp 334/4 ist im elektronischen Flächenwidmungsplanes technisch nicht umsetzbar. Die Widmungsergänzung ist nur möglich, indem ein Polygon erstellt wird, das sowohl die bestehende Widmung der Gp 334/2 (derzeit Wohngebiet W-1) als auch die Ergänzungsfläche (derzeit Freiland) umfasst. Für dieses Polygon muss gleichzeitig ein neuer Zähler vergeben werden. Aus den genannten Gründen umfasst die vorliegende Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht nur die derzeit im Freiland liegende Ergänzungsfläche, sondern auch die bereits als Bauland gewidmete Gp 334/2, für die mit der Widmungsänderung lediglich ein neuer Zähler festgelegt wird.

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

Die Gp 334/2 befindet sich im am westlichen Rand des Ortsteils Osterstein (vgl. Abb. 1). Das Grundstück wird im Westen, Norden und Osten von der Ostersteinstraße auf Gp 334/4 begrenzt. Sie stellt auch die verkehrliche Erschließung für die Gp 334/2 dar.

Nördlich und nordöstlich, jenseits der Ostersteinstraße folgt das bestehende Siedlungsgebiet von Osterstein, ein weiterer bebauter Teil von Osterstein grenzt im Südwesten an. Im Westen und Nordwesten sowie im Südosten folgen unbebaute Bereiche.

Die Gp 334/2 weist derzeit eine Widmung als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 mit zeitlicher Befristung gem. § 37a Abs. 1 TROG 2022. Für die benachbarten

An aerial photograph of a residential neighborhood with property boundaries outlined in yellow. A specific property, located near the center-left and partially bordered by a road and a wooded area, is highlighted with a thick red outline. This property is labeled with the number 334/2. Surrounding properties are labeled with various numbers, including 5904/11, 5904/18, 5904/20, 5904/22, 5904/10, 5904/15, 5904/16, 5904/21, 5904/1, 5904/2, 5904/8, 334/4, 649/1, 649/2, 649/3, 645/1, 645/2, 645/3, 645/4, 645/5, 645/1, 334/42, 650/1, 650/2, 653/2, 654/1, 654/2, 654/3, and 654/4. The map also shows a road, a wooded area, and a large green field.

[illegible]

www.planalp.at 



Abb. 3: Bestehende Flächenwidmung und Ausschnitt aus der Vermessung

Gem. tirisMaps Arzl ist die Gp 334/2 als Wald kenntlich gemacht. Für die Gp 334/4 besteht keine Waldkenntlichmachung (vgl. Abb. 4).



Abb. 4: Wald lt. tirisMaps, Abfrage vom 09.04.2024

Entlang des südlichen Randes der Gp 334/2 verläuft ein Erdkabel der Tinetz. Ansonsten liegen für das Planungsgebiet keine Nutzungsbeschränkungen vor.

Gem. der in tirisMaps verfügbaren Biotopkartierung befindet sich im Großteil des Planungsgebietes Föhrenwald (vgl. Abb. 5).

Gem. der vorliegenden Stellungnahme der Bezirksforstinspektion werden gegen die Nutzung der Gp 334/2 als Siedlungsgebiet keine Bedenken vorgebracht. Lt. vorliegender Stellungnahme des Umweltreferates der BH Imst liegen zur geplanten Erweiterung des Siedlungsgebiets auf die Gp 334/2 keine bis geringe Bedenken vor.



Abb. 5: Ausschnitt aus der Biotopkartierung lt. tirisMaps2022, Abfrage vom 06.07.2022

Die Anlagen der sonstigen Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom) sind im benachbarten Bestand von Osterstein vorhanden.

Gem. den Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes befindet sich die Gp 334/2 im baulichen Entwicklungsbereich W09 (vgl. Abb. 6). Dafür gelten die folgenden Bestimmungen: „Unter der Voraussetzung, dass ein Konzept über eine bodensparende Nutzung vorliegt, ist eine bauliche Entwicklung für leistbares Wohnen möglich.“

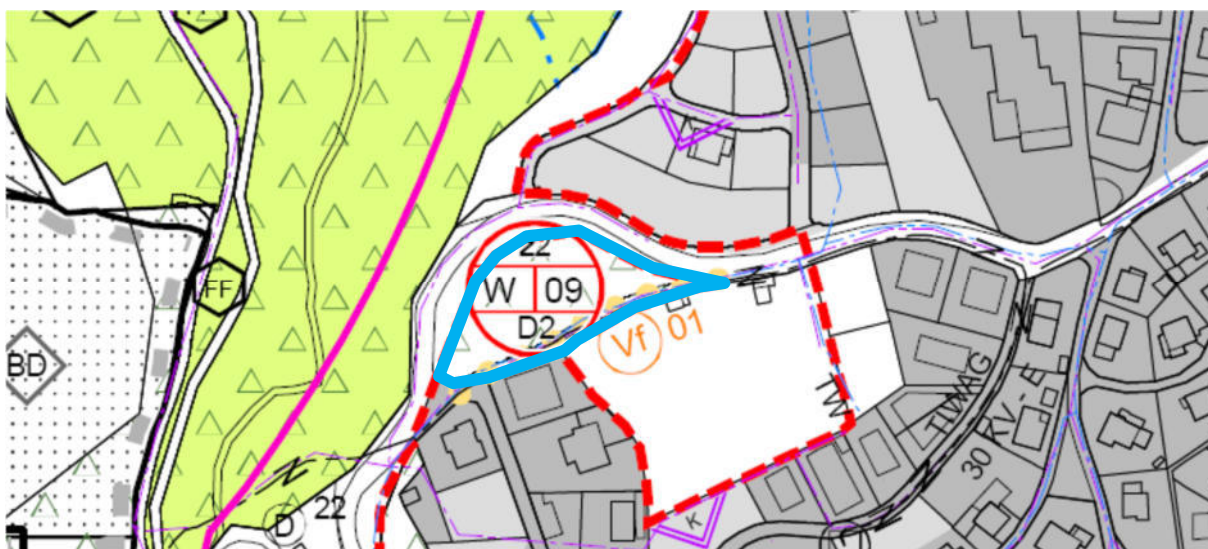


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept, Planungsbereich blau markiert

Entlang des Südrands der Gp 334/2 ist im Örtlichen Raumordnungskonzept die Verkehrsmaßnahme Vf01 festgelegt. Mit ihr wird die Schaffung einer Fußwegverbindung angestrebt.

Die zur Ergänzung der Gp 334/2 vorgesehenen Bereiche (vgl. Abb. 3) ragen in geringem Ausmaß über den Siedlungsrand hinaus und berühren eine sonstige Fläche. In „sonstigen Flächen, d. h. außerhalb der baulichen Entwicklungsbereiche (vgl. § 4 Abs. 4 der Verordnung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes) und außerhalb der als

Freihalteflächen festgelegten Bereiche ist lediglich die Widmung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf gem. § 52 TROG 2016 zulässig, sofern sich für die betreffende Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst ergibt.“

6 Ortsplanerische Beurteilung

6.1 Maßgebliche gesetzliche Bestimmungen

Gemäß § 36 Abs. 2 TROG 2022 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*
- lit. b) einer den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept entsprechenden Abrundung von Widmungsbereichen dient*

Im gegenständlichen Fall sind folgende Ziele der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2022 von Bedeutung:

- lit. a) die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung, insbesondere des Baulandes im Hinblick auf die Erfordernisse des Schutzes des Landschaftsbildes, der Sicherung vor Naturgefahren, der verkehrsmäßigen Erschließung (...)*
- lit. b) die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen (...)*
- lit. e) die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung (...)*
- lit. f) die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende verkehrsmäßige Erschließung der bebauten und zu bebauenden Gebiete (...)*
- lit. i) die Erhaltung zusammenhängender Waldgebiete unter Berücksichtigung ihrer Eignung im Hinblick auf die Wirkungen des Waldes*
- lit. j) die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile*

6.2 Fachliche Beurteilung

Die Gp 334/2 soll zur Errichtung leistbaren Wohnraums herangezogen werden und wurde daher bereits Ende 2022 von der Gemeinde Arzl in Wohngebiet gem. § 38

Abs. 1 TROG 2022 mit zeitlicher Befristung gem. § 37a Abs. 1 TROG 2022 umgewidmet.

Im Zuge der Vermessung der Gp 334/2 bzw. der Vorbereitung der künftigen Einteilung des Grundstücks hat sich ergeben, dass sich dafür bzw. für die zukünftige Bebauung eine geringfügige Erweiterung der Bauland- bzw. Grundstücksfläche nach Norden als sinnvoll erweist.

Mit der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes wird die für Zwecke des leistbaren Wohnens vorgesehene Baulandfläche um ein sehr schmales, insgesamt nur 42 m² umfassendes Areal erweitert (vgl. Abb. 3). Aufgrund der geringen Ausdehnung der Erweiterung ist die Übereinstimmung der Widmungsergänzung mit den Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes gegeben.

Das Vorhaben steht mit dem Ziel der Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen im Einklang.

Die betreffende Teilfläche der Gp 344/4 gehört zum öffentlichen Gut der Gemeinde Arzl. Der von der Umwidmung betroffene Bereich wird für den Allgemeingebrauch nicht benötigt, sodass gegen die Übernahme der Fläche in das Wohn- bzw. Siedlungsgebiet keine Bedenken bestehen.

Mit der Widmung des Planungsbereichs als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 mit zeitlicher Befristung gem. § 37a Abs. 1 TROG 2022 und der absehbaren Errichtung von Wohnhäusern zu den Konditionen der Wohnbauförderung wird den Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprochen.

Die Umwidmungsfläche bezieht sich auf einen mit den Siedlungsbegrenzungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Einklang stehenden Bereich. Die Gefahr der Zersiedlung ist daher nicht gegeben. Es ist eine kompakte Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes von Osterstein zu erwarten.

Zur baulichen Entwicklung im Bereich der Gp 334/2 liegt eine positive Stellungnahme der Bezirksforstinspektion vor. Auch seitens der Abt. Umwelt werden keine oder nur geringe Bedenken gegen die angestrebte bauliche Entwicklung auf der Gp 334/2 vorgebracht. Die sehr schmale, längliche Erweiterung der Gp 334/2 mit einer Teilfläche aus der Gp 334/4 führt zu keiner nennenswerten flächenmäßigen Veränderung. Es ist daher von einer hinreichenden Übereinstimmung der geplanten Umwidmung mit dem Ziel der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile auszugehen. Eine Beeinträchtigung zusammenhängender Waldgebiete ist ebenfalls nicht gegeben.

Die Zufahrt zum Planungsgebiet ist über die Ostersteinstraße gegeben. Die interne Erschließung wird aufbauend auf die vorliegenden Entwürfe zur Flächeneinteilung in ausreichender Weise gewährleistet. Dabei wird auch die im Örtlichen Raumordnungskonzept enthaltene Verkehrsmaßnahme (Fußweg am Südrand der Gp 334/2) berücksichtigt.

Die sonstigen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom) sind im angrenzenden Bestand von Osterstein vorhanden. Ein Anschluss des beabsichtigten neuen Siedlungsteils an diese Anlagen kann mit geringem Aufwand bewerkstelligt werden.

6.3 Zusammenfassung

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes entspricht aus den vorgenannten Gründen den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und den relevanten Zielen der Örtlichen Raumordnung.

Die geplante Umwidmung lt. beiliegendem Änderungsplan wird daher raumplanungsfachlich befürwortet.

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Einzelnen:

Grundstück 334/2 KG 80001 Arzl im Pitztal

rund 2440 m²

von Wohngebiet § 38 (1) mit zeitlicher Befristung § 37a (1), Festlegung Zähler: 1
in

Wohngebiet § 38 (1) mit zeitlicher Befristung § 37a (1), Festlegung Zähler: 3

weitere Grundstück 334/4 KG 80001 Arzl im Pitztal

rund 42 m²

von Freiland § 41

in

Wohngebiet § 38 (1) mit zeitlicher Befristung § 37a (1), Festlegung Zähler: 3

Hinweis:

Im Hinblick auf das am Südrand des Planungsgebietes verlaufende Erdkabel ist im Zuge des Bauverfahrens eine Stellungnahme des Netzbetreibers (Tinetz) einzuholen.

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 § 68 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes bedürfen Entwürfe über die Änderung des Flächenwidmungsplanes einer Umweltprüfung, wenn sie die Festlegung von Gewerbe- und Industriegebieten nach § 39 Abs. 3 TROG 2022 (Seveso-Betrieb) oder ein Natura-2000 Gebiet betreffen und die Änderung nicht nur geringfügig ist oder voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat oder die Änderung sonst voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Dazu wird folgendes festgestellt:

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft eine im Einklang mit dem baulichen Entwicklungsbereich des Örtlichen Raumordnungskonzeptes liegende Fläche. Der Bereich soll zur Schaffung leistbaren Wohnraums genutzt werden..

Aufgrund dieser Aspekte ist davon auszugehen, dass mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und dementsprechend keine SUP-Pflicht für das Vorhaben besteht.

i. A. Mag. Bernd Golas



Legende

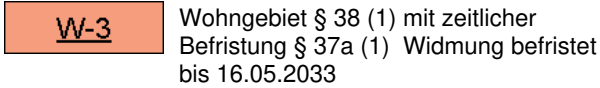
Festlegungen



Planungsbereich

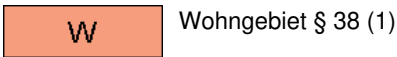
Flächenwidmung

Bauland Wohngebiet



Kenntlichmachungen

Bauland Wohngebiet



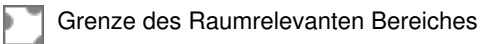
Freiland



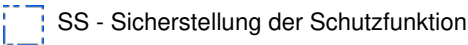
Naturgefahren

Gefahrenzonenplanung (Forstgesetz)

Grenze des Raumrelevanten Bereiches



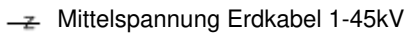
Blaue Vorbehaltsbereiche



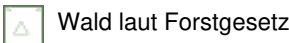
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Energieversorgungsanlagen

Hoch- und Mittelspannungsleitungen



Forstrecht



Verkehrsinfrastruktur



Plandatendokumentation

	Quelle	Datenstand
Plangrundlage		
Orthofoto	Land Tirol	2020
Digitale Katastralmappe DKM	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen	Oktober 2023
Kenntlichmachungen		
Grenze des Raumrelevanten Bereiches	Wildbach- u. Lawinenverbauung	August 2016
Blaue Vorbehaltsbereiche	Wildbach- u. Lawinenverbauung	August 2016
Hoch- und Mittelspannungsleitungen	Energieversorgungsunternehmen	März 2024
Forstrecht	Amt der Tiroler Landesregierung, Gruppe Forst	Februar 2024
Verkehrsinfrastruktur	Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung u. Statistik, tiris	Oktober 2022

Die Darstellung der Kenntlichmachungen beruht auf den im tiris-Datenpool zum Zeitpunkt der Planerstellung verfügbaren Geodaten. Dieser Datenbestand wird laufend erweitert und aktualisiert. Dennoch kann nicht gewährleistet werden, dass alle gemäß § 35 Abs. 3 TROG 2022 darzustellenden Inhalte auf dieser Grundlage im Verordnungsplan enthalten sind. Die Verantwortung für die adäquate Beachtung aller relevanten Gegebenheiten der raumplanerischen Bestandsaufnahme liegt beim Planverfasser. Auf nicht dargestellte bestehende Kenntlichmachungen ist unter Angabe des Grundes im Erläuterungsbericht hinzuweisen.