STEFAN
BRABETZ
Architekt

Gemeinde Hatting
Bahnstraße 2
6402 Hatting
Österreich

Telfs, am 29.06.2023

Ortsplanung der Gemeinde HATTING

Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzepts

- Textliche Änderung des § 4 Abs. 4 lit. h
- Festlegung einer Bebauungsregel unter § 4 Abs. 4 lit. i
- Textliche Änderung des § 4 Abs. 6
- Textliche Änderung der Zählererläuterung – Dichtezone
- Festlegung einer Bebauungsplanpflicht (B!) für die Zähler W01, W03, W05, W07, M02, M03, M04, M07, M09 und G01

KG 81302, Hatting

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Hatting
Auftragserteilung telefonisch am 05.05.2023 durch die Gemeinde

VERWENDETE UNTERLAGEN

- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Hatting idgF
- Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022)
- Digitale Katastralmappe (DKM), Stand Januar 2023
- Festlegung der Höchstdichten, Beschluss vom 09.02.2010
- Besprechung mit der Gemeinde

ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Unterangerweg 1, 6410 Telfs Mobil: +43 699 100 23 101
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com

Kurzbeschreibung der geplanten Änderungen:

Die Gemeinde beabsichtigt das Örtliche Raumordnungskonzept zu ändern. Dabei sollen einzelne textliche Bestimmungen wie nachfolgend dargestellt geändert oder ergänzt werden. Zudem soll für bestimmte Zähler im Verordnungsplan „bauliche Entwicklung und Freihalteflächen“ eine Bebauungsplanpflicht (B!) festgelegt werden. Ziel der Änderung ist die Sicherstellung einer geordneten, bedarfsorientierten räumlichen Entwicklung der Gemeinde.

Derzeitige Festlegung im Örtlichen Raumordnungskonzept und geplante Änderungen:

1. Gemäß dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept gilt gemäß § 4 Abs. 4 lit. i folgende textliche Bestimmung:

§ 4 - Siedlungsentwicklung:

Abs. 4 lit. h)

„Bei baulichen Maßnahmen auf Grundflächen ab 1500m² und für Wohnanlagen ist jedenfalls ein Bebauungsplan und für Flächen über 2500 m² und bei den Siedlungserweiterungen ist vor Parzellierungsmaßnahmen ein generelles Bebauungskonzept bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Siedlungsbereich erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können.“

Diese Bestimmung wird wie folgt geändert:

Abs. 4 lit. h)

„Für Flächen über 2500 m² ist vor Parzellierungsmaßnahmen ein generelles Bebauungskonzept bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Siedlungsbereich erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können.“

2. Unter § 4 – Siedlungsentwicklung Abs. 4 lit. i wird für das Gemeindegebiet eine Bebauungsregel wie folgt ergänzt:

§ 4 - Siedlungsentwicklung:

§ 4 Abs. 4 lit. i)

„Für Grundstücke, die als Bauland gemäß § 38 bzw. § 40 TROG 2022 oder als Sonderfläche gemäß § 51 TROG 2022 gewidmet sind und für die kein Bebauungsplan besteht und keine Bebauungsplanpflicht festgelegt ist, wird mit Verweis auf § 31b (2) TROG 2022 folgende Bebauungsregel festgelegt:

Die Baubewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten darf nur erteilt werden, wenn die Nutzfläche je Bauplatz insgesamt 200 m² nicht übersteigt, die Bauhöhe 2 oberirdische Geschosse nicht überschreitet und eine Nutzflächendichte von maximal 0,4 sowie eine Höchstbaumassendichte von 2,1 eingehalten wird. Darüber hinaus gilt eine Mindestbaumassendichte von 1,0"

3. Gemäß dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept gilt gemäß § 4 Abs. 6 folgende textliche Bestimmung:

§ 4 - Siedlungsentwicklung:

Abs. 6:

„Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Entfernung vom Ortszentrum, der vorhandenen Nahversorgung, des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Einrichtungen sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende Verbauung Rücksicht zu nehmen.

Die Festlegung D 1 bedeutet überwiegend offene Bauweise und geringe Baudichte. Für Wohnanlagen und bei höheren Baudichten sowie Bauplätzen > 800 m2 ist die Erlassung eines Bebauungsplanes zwingend.

Der Festlegung D 2 kommt die Bedeutung überwiegend offener bzw. gekuppelter und besonderer Bauweise zu. Die zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

D 3 bedeutet überwiegend geschlossene oder besondere Bauweise und hohe Baudichte. Die zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes ist erforderlich."

<u>Diese Bestimmung wird wie folgt geändert:</u>

Abs. 6:

„Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Entfernung vom Ortszentrum, der vorhandenen Nahversorgung, des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Einrichtungen sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen.

Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende Verbauung Rücksicht zu nehmen.

Die Festlegung D 1 bedeutet überwiegend offene Bauweise und geringe Baudichte.

Der Festlegung D 2 kommt die Bedeutung überwiegend offener bzw. gekuppelter und besonderer Bauweise zu.

D 3 bedeutet überwiegend geschlossene oder besondere Bauweise und hohe Baudichte."

4. In der Anlage „Zählererläuterung“ zur Verordnung der Gemeinde, mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird, lauten die Festlegungen der Dichtezonen derzeit wie folgt:

1.0 Erläuterung der Zähler

Dichtezone:

„D1: Dichtezone 1: überwiegend offene Bauweise; geringe Baudichte. Bei einer Baumassendichte von mindestens 1,0 und höchstens 2,1 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. Die Bauplatzgrößen dürfen dabei höchstens 800 m² Grundfläche aufweisen. Für Wohnanlagen und bei höheren Baudichten ist die Erlassung eines Bebauungsplanes zwingend.

D2: Dichtezone 2: überwiegend offene bzw. gekuppelte und besondere Bauweise; mittlere Baudichte. Zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes

D3: Dichtezone 3: überwiegend geschlossene bzw. besondere Bauweise; hohe Baudichte Zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes“

Diese Bestimmung wird wie folgt geändert:

1.0 Erläuterung der Zähler

Dichtezone:

„D1: Dichtezone 1: überwiegend offene Bauweise; geringe Baudichte.

D2: Dichtezone 2: überwiegend offene bzw. gekuppelte und besondere Bauweise; mittlere Baudichte.

D3: Dichtezone 3: überwiegend geschlossene bzw. besondere Bauweise; hohe Baudichte

B!: Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung“

ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Unterangerweg 1, 6410 Telfs Mobil: +43 699 100 23 101
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com

5. Im Verordnungsplan „bauliche Entwicklung und Freihalteflächen“ wird für folgende Zähler eine Bebauungsplanpflicht (B!) festgelegt:

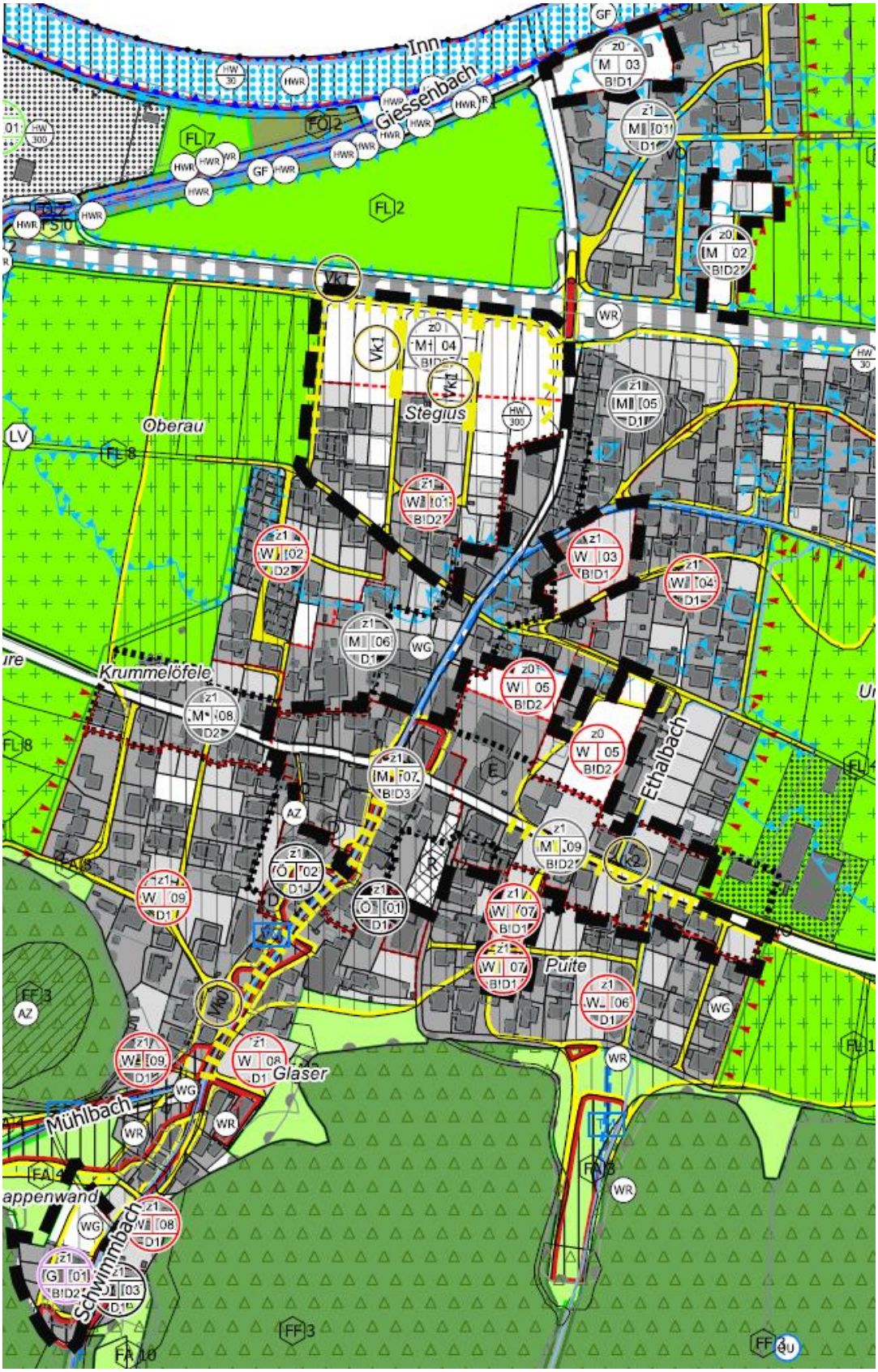


Abbildung 1: geplante planliche Änderung des örtlichen Raumordnungskonzepts, Quelle: Verordnungsplan

ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Unterangerweg 1, 6410 Telfs Mobil: +43 699 100 23 101
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com

Festlegung einer Bebauungsplanpflicht (B!) für folgende Zähler:

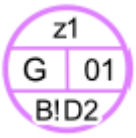
- W01 (z1/B!D2), W03 (z1/B!D2), W05 (z1/B!D2), W07 (z1/B!D1)

z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
z1 für unmittelbaren Bedarf
W vorwiegend Wohnnutzung
D1 überwiegend offene Bauweise; geringe Baudichte
D2 überwiegend offene bzw. gekuppelte und besondere Bauweise; mittlere Baudichte
B! Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

- M02 (z0/B!D2), M03 (z0/B!D1), M04 (z0/B!D2), M07 (z1/B!D3), M09 (z1/B!D2)

z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
z1 für unmittelbaren Bedarf
M vorwiegend gmischte Nutzung
D1 überwiegend offene Bauweise; geringe Baudichte
D2 überwiegend offene bzw. gekuppelte und besondere Bauweise; mittlere Baudichte
D3 überwiegend geschlossene bzw. besondere Bauweise; hohe Baudichte
B! Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

- G01 (z1/B!D2)



z1 für unmittelbaren Bedarf
G vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
D2 überwiegend offene bzw. gekuppelte und besondere Bauweise; mittlere Baudichte
B! Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

RAUMORDNUNGSFACHLICHE STELLUNGNAHME

Relevante gesetzliche Bestimmungen:

Gem. § 32 Abs. 2 darf das Örtliche Raumordnungskonzept geändert werden, wenn

a) wichtige im öffentlichen Interesse gelegene Gründe hierfür vorliegen und die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht

Zweck der vorliegenden Änderungen ist die Schaffung einer für das Gemeindegebiet geltenden Regelung zur Sicherstellung einer maßstäblichen und geordneten baulichen Entwicklung. Die gegenständlichen Bestimmungen gewährleisten dabei eine bodensparende Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen und ermöglichen eine ökonomische Nutzung der vorhandenen Flächenreserven innerhalb eines raumplanerisch verträglichen Rahmens. Gleichzeitig werden die nun angepassten und ergänzten textlichen Bestimmungen so festgelegt, dass sie den Bestimmungen des § 31 Abs. 2 TROG entsprechen.

Durch die gewählten Festlegungen, insbesondere durch die in der Bebauungsregel definierten Parameter für die bauliche Entwicklung, erfolgt zudem eine Abgrenzung von Entwicklungen, bei denen beispielsweise aufgrund ihrer Dimension entsprechende Auswirkungen auf die technische oder soziale Infrastruktur oder die Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde erwartet werden können

und deren Steuerung über die Bebauungsplanung zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung aus fachtechnischer Sicht als zweckmäßig erachtet wird. So können bauliche Entwicklungen - über die allgemein geltenden Parameter hinaus - auf dem Wege der Bebauungsplanung entsprechend der jeweiligen baulichen Gebietsstruktur, bedarfsorientiert und angepasst an den infrastrukturellen Entwicklungsstand der Gemeinde gesteuert werden.

Für größere zusammenhängende Gebiete wurden zudem die jeweiligen Zähler um eine Bebauungsplanpflicht (B!) ergänzt, um eine bodensparende Erschließung und Bebauung sicherzustellen.

Eine Anpassung der bisher geltenden Bestimmungen im Sinne des § 31 Abs. 2 TROG ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und hinsichtlich einer besseren Wirksamkeit der Bestimmungen erforderlich. Mit Blick auf die übrigen oben angeführten Änderungen und deren Auswirkungen ist vom Vorliegen eines entsprechenden öffentlichen Interesses und damit vom Vorliegen entsprechender Voraussetzungen für die geplanten Änderungen auszugehen.

Die Änderung entspricht den Zielsetzungen des Tiroler Raumordnungskonzeptes unter § 27 Abs. 2.

Prüfung der Umweltauswirkungen

Richtlinie 2001/42/EG / SUP-Richtlinie:

Bestimmte Pläne und Programme, die erhebliche Umweltauswirkungen haben können, sind einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Umweltprüfung gem. §§ 67 und 68 TROG 2022:

Gem. § 67 Abs.1 gilt für das Verfahren zur Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes § 63 Abs. 3 bis 9 sinngemäß mit der Maßgabe

a) eine Umweltprüfung nur durchzuführen ist, soweit der Entwurf
    1. die Möglichkeit der Errichtung von Seveso-Betrieben oder von UVP-pflichtigen Anlagen zum Gegenstand hat,
    2. ein Natura-2000 Gebiet betrifft und die Änderung nicht nur geringfügig ist oder voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat oder
    3. sonst voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende und geringfügige textliche Änderung erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zieht. Die Durchführung einer SUP ist daher nicht erforderlich.

Zusammenfassung:

Die beabsichtigte Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes dient der Sicherstellung und Steuerung einer geordneten und bedarfsorientierten baulichen Entwicklung der Gemeinde. Die Änderung ist aus raumordnungsfachlicher Sicht zu befürworten.

Architekt DI Stefan Brabetz

ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Unterangerweg 1, 6410 Telfs Mobil: +43 699 100 23 101
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com