



ERLÄUTERUNGEN

Raumordnungsfachliche Beurteilung zur Verordnung

Gemeinde **ELLMAU**

Gde-Nr. **70509**

zur **Änderung** des **Flächenwidmungsplanes**
im **Bereich des Grundstückes Nr. 1623/5 KG. Ellmau**
Buchau, Hundsbichl; Fr. Sabine Obermoser

Änderungsplan vom 16.07.2024, Zl.: eFWP 509-2024-00001, FF073/24.

Die Gemeinde Ellmau beabsichtigt die Erlassung einer Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des o.a. Grundstückes in der KG. Ellmau, mit der eine Bauland-Widmung für diese hergestellt werden soll. Ein Teilstück, über das derzeit die Hauptverkehrserschließung für den Ortsbereich führt, soll abgetreten werden.

Die Architekten/ Ziviltechniker *Filzer.Freudenschuß* wurden mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen, sowie der raumordnungsfachlichen Beurteilung beauftragt, welche der Beschlussfassung durch den Gemeinderat zugrunde liegen.

PLANGRUNDLAGEN

- Digitale Katastralmappe des BEV, Datenstand gem. TIRIS 10/2023.
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Ellmau in der gültigen Fassung (rechtskräftig seit 17.12.2022).
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ellmau in der gültigen Fassung (elektronisch erstmals am 01.09.2017).
- Datenstände:
 - Tiris: Örtliches Raumordnungskonzept;
eFlächenwidmungsplan, Orthofoto, Naturgefahren,
Biotopkartierung, Wald-Forstwirtschaft;
 - GeoOffice Raumplanung: Örtliches Raumordnungskonzept;
Flächenwidmungsplan;
- Vermessungsurkunde der AVT ZT GmbH, DI Johannes Paulitsch aus St. Johann iT vom 04.04.2024, GZl.: 126033.
- Besprechung mit Amtsleiter Mag.iur. Klaus Hein von der Gemeinde Ellmau.
- Erhebung der örtlichen Gegebenheiten.
- Stellungnahmen: Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Bezirksforstinspektion, Hr. DI Dr. Hans-Peter Schroll, GZl.: KU-F-RO-115/1-2018 (zu e-mail vom 10.10.2018), 18.10.2018
Transalpine Ölleitung in Österreich GmbH,
Hr. Franz Mattersberger, e-mail vom 21.11.2019.

BESTANDSANALYSE

Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfasst den wesentlichen Teil der Grundparzelle Nr. 1623/5. Im südwestlichen Randbereich verläuft über diese Parzelle die Hauptverkehrserschließung des Siedlungssplitters Buchau. Die Parzelle wurde im Zuge der Fortschreibung des ÖRK als Siedlungsentwicklungsfläche aufgenommen, da durch diese Parzelle das bestehende Siedlungsgefüge in südöstliche Richtung abgeschlossen werden kann, und das Grundstück bereits mit einem Haupt- und Nebengebäude bebaut ist. Diese Gebäude sind niveaumäßig zur Straße hin orientiert, das Gelände nordöstlich davon weist eine deutliche Hanglage auf.

Der Siedlungssplitter Buchau befindet sich nördlich des mittlerweile zu einem Hauptsiedlungsraum angewachsenen Ortsteils Auwald, in einer Südwesthanglage. Das Planungsgebiet ist dort am südöstlichen Rand situiert und schließt unmittelbar nordwestlich an eine Baulandparzelle an. Entlang der nordöstlichen und geringfügig südöstlichen Grundgrenze schließt Wald nach Forstgesetz an.

Im Abstand einer Parzellenbreite folgt ein weiteres Wohnhaus losgelöst von Siedlungsgefüge, wobei dieses bereits gänzlich im Freiland liegt

Südlich des Planungsgebietes verläuft die Transalpine Ölleitung TAL im Abstand von rund 23 m zur geplanten Widmungsfläche.

Verkehrsmäßig wird das Planungsgebiet über eine im Wesentlichen einspurige Straße erschlossen, die südlich vom Ortsteil Wald von der dort verlaufenden Landesstraße B 178 Loferer Straße aufwärts führt.

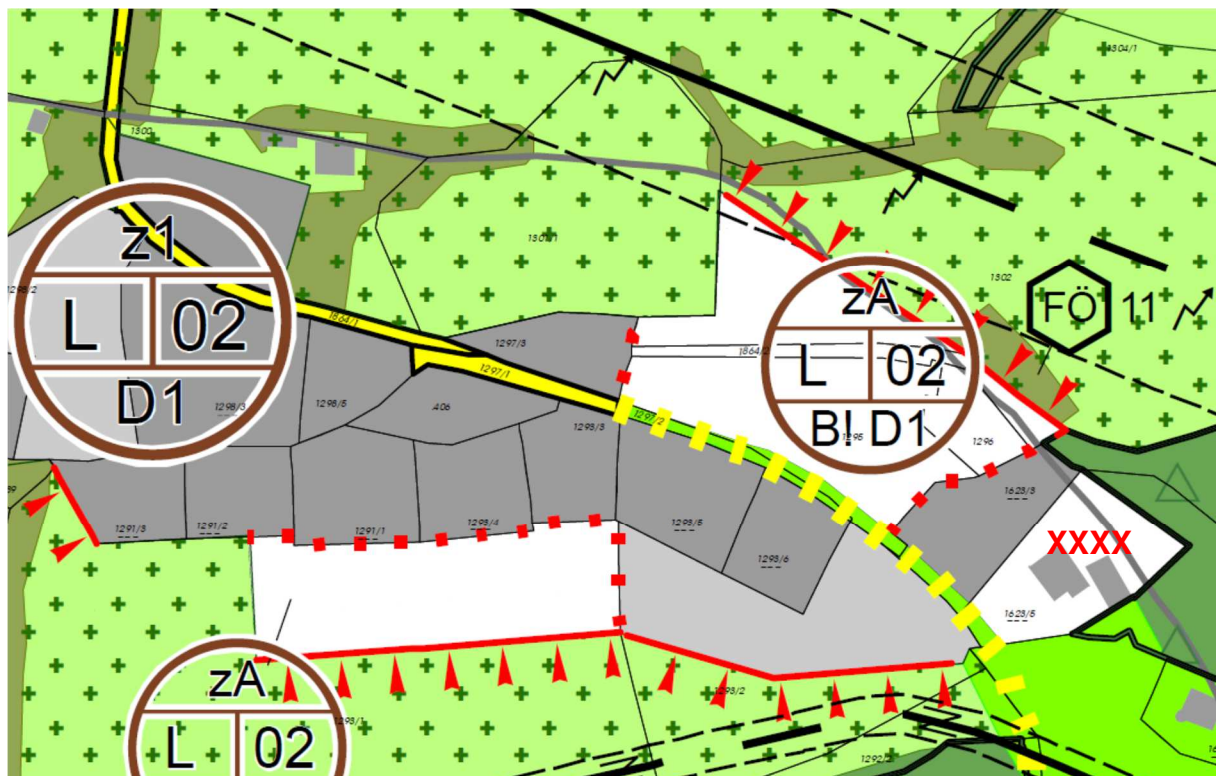
Überörtliche Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen:

Das Areal liegt außerhalb der Landwirtschaftlichen Vorsorgefläche.

Örtliches Raumordnungskonzept:

Der Planungsbereich wurde bei der 1. Fortschreibung als neuer Siedlungsentwicklungsbereich für eine vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung, Raumstempel L 02, Zeitzone z1 und Dichtezone D1, festgelegt.

Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrserschließung wurden festgelegt - Vk 5.



gültiges ÖRK; kein Maßstab

L 02

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung: Peripherer Siedlungssplitter Buchau

In Entwicklung und Ausdehnung abgeschlossene Siedlung mit zwei größeren zA-Flächen nordöstlich und südlich, sowie einer z1-Fläche (bebaut) und drei Reserveflächen.

Für die nördliche und südliche zA-Fläche, sowie die südliche Reservefläche sind schlüssige EPK vorzulegen. Die südliche zA-Fläche ist für Weichende der Hofstellen Vorder- u. Hinterbuchung zu verwenden. Eine Veräußerung an außenstehende Personen und/ oder Einheimische-Ortsansässige ist nicht gestattet.

Raumordnungsverträge sind abzuschließen.

Lockere Baudichten sind einzuhalten, maßvolle Nachverdichtungen des Siedlungsraumes sind jedoch möglich. Verbesserungen der Verkehrserschließung sind bei weiterer Bebauung umzusetzen (RVS).

BFI: Im Bereich der Gst.Nr. 1623/3 und 1623/5 ist ein Bebauungsabstand von 10 m zum Waldrand einzuhalten. Dies gilt sinngemäß für die nördliche zA-Fläche.

Indrist: Die nördliche zA-Fläche liegt in einem Biotop FÖ Index 11. Die Prüfung von alternativen Standorten ist zu veranlassen, oder die Entwicklungsfläche ist im Ausmaß zu reduzieren. Das Ergebnis ist mit Mag. Indrist abzuklären.

WLV: Gst.Nr. 1623/5 – Stellungnahme im Bauverfahren.

Flächenwidmung:

Die betroffene Teilfläche ist als Freiland § 41 TROG gewidmet.

Gefahrenzonen:

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des raumrelevanten Bereiches. Es sind keine Gefährdungsbereiche kenntlich gemacht.

Die unmittelbar an die Parzelle angrenzenden bestockten Flächen sind als Wirtschaftswald klassifiziert.

Naturschutz:

Es sind für das Planungsgebiet keine naturschutzrelevanten Bereiche ausgewiesen.

Denkmalschutz:

Es sind für das Planungsgebiet keine archäologischen Fundzonen bzw. Denkmale kenntlich gemacht.

Immissionen:

Die Grundfläche liegt außerhalb der vom BMK publizierten Lärmkarte.

Der Planungsbereich liegt außerhalb des von der TAL geforderten Mindestabstands zur Leitungssachse.

Umweltauswirkungen:

Die Bewertung des Entwicklungsbereiches erfolgte anhand der Schutzgüter gem. SUP-Richtlinie in Matrixform im Zuge der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Baulandeignung:

Das Grundstück ist bereits bebaut.

Die technischen Infrastruktureinrichtungen sind für die bestehende Nutzung ausreichend.

Die Bestandsaufnahme nach § 28 TROG 2022 ist Teil dieser Bestandsanalyse, die Ergebnisse sind in die Beurteilung eingeflossen.

PLANUNGSZIEL

Die Grundeigentümerin hat bei der Gemeinde Ellmau um eine Baulandwidmung angesucht. Das Ansuchen ist dem Elak zu entnehmen.

Jedenfalls soll das Straßenstück abgetreten werden, sodass die grundsätzliche Verkehrserschließung für den Siedlungsraum dadurch besichert werden kann.

Eine Widmung als Bauland-Landwirtschaftliches Mischgebiet wird angestrebt.

VERORDNUNGSPLAN

Geplante Flächenwidmung:

Für die Grundfläche im Planungsbereich ist folgende Widmung vorgesehen:

L - Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

RAUMORDNUNGSFACHLICHE BEURTEILUNG

Aussagen der Fachdienststellen sind zur Fortschreibung des ÖRK und die darin festgelegte Aufnahme der Fläche im Planungsbereich für eine Siedlungsentwicklung eingelangt und liegen mit Auflagen vor.

Weitere Fachstellungen werden für dieses Widmungsverfahren als nicht erforderlich erachtet.

Bei der Berührung von diversen Versorgungsleitungen sind Stellungnahmen der Leitungsbetreiber spätestens zum Bauverfahren einzuholen.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung besteht kein Einwand gegen diese Änderung des Flächenwidmungsplans. Ein Bedarf wurde der Gemeinde angezeigt. Die Widmung entspricht den Vorgaben im Örtlichen Raumordnungskonzept. Nutzungskonflikte mit anderen bestehenden Widmungen oder Bestandsnutzungen sind nicht zu erwarten.

Ein RO-Vertrag ist abzuschließen, wodurch eine Befristung des Baulandes gemäß § 37a TROG 2022 nicht erforderlich ist.

Das Straßenstück ist abzutreten, sodass die grundsätzliche Verkehrserschließung für den Siedlungsraum dadurch besichert werden kann.

Die Erlassung eines Bebauungsplanes wird in der Stellungnahme der Bezirksforstinspektion Kufstein gefordert. Ein gewisser Abstand zum Waldrand ist einzuhalten.

Geeignete Flächen zur Schneeablagerung müssen am Grundstück vorgesehen werden. Nach der Erstellung von Gebäuden ist eine Schlussvermessung durch einen Geometer zu veranlassen, sodass die Gebäudedaten in die DKM einfließen können.



Für die Gesellschaft
Arch. Dipl.-Ing. Stephan Filzer