

# ERLÄUTERUNGEN

Raumordnungsfachliche Beurteilung zur Verordnung

Gemeinde **ELLMAU**

Gde-Nr. **70509**

zur **Änderung** des **Flächenwidmungsplanes**  
im **Bereich des Grundstückes Nr. 467 KG. Ellmau**  
Dorf, Au, Austraße; Hr. Andreas Hofer

Änderungsplan vom 14.11.2024, Zl.: eFWP 509-2023-00012, GZI.: FF114/24.

---

Die Gemeinde Ellmau beabsichtigt die Erlassung einer Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des o.a. Grundstückes in der KG. Ellmau, mit der die Grundlage für eine baurechtlich gesicherte Nutzung der seit längerer Zeit bestehenden Parkplatzanlage neben dem Kirchbichllift hergestellt werden soll.

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 04/2024.
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Ellmau in der gültigen Fassung (rechtskräftig seit 17.02.2022).
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ellmau in der gültigen Fassung (elektronisch erstmals am 01.09.2017).
- Datenstände:
  - Tiris: Örtliches Raumordnungskonzept;  
eFlächenwidmungsplan, Orthofoto, Naturgefahren,  
Biotopkartierung;
  - GeoOffice Raumplanung: Örtliches Raumordnungskonzept;  
Flächenwidmungsplan;
- Vermessungsurkunde der AVT ZT GmbH, DI Johannes Paulitsch aus St. Johann iT, GZl.: 125861-001 vom 04.07.2023.
- Besprechung mit Amtsleiter Mag.iur. Klaus Hein von der Gemeinde Ellmau.
- Erhebung der örtlichen Gegebenheiten.

## BESTANDSANALYSE

### Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfasst eine neue Vermessung des seit ca. 2018 bestehenden Parplatzes, der im Bereich nördlich des Kirchbichlliftes situiert ist.

Der rund 215 m lange Parkplatzstreifen wurde für eine Senkrecht-Aufstellung von Fahrzeugen konzipiert.

Der Standort zwischen den Ortsteilen Dorf und Au, somit im zentralen Siedlungsraum gelegen, bietet für Einheimische und Gäste eine gute Ausgangslage für Spaziergänge und Wanderungen ins Dorf, Kirchbichl, nach Au, Auerbichl, zum Bergdoktorhaus und auch zu den Bergbahnen, wie auch natürlich zum Kirchbichllift. Der Parkplatz wird auch von Gästen und Bewohnern der Baubestände an der Austraße und am Auerbichl genutzt.

Der Parkplatz befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen mit Berührungspunkten mit dem bebauten Bauland-Wohngebiet. Die Parkplatzfläche ist geschottert ausgeführt.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Austraße, Gst.Nr. 1822 (Öffentliches Gut).

### Überörtliche Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen:

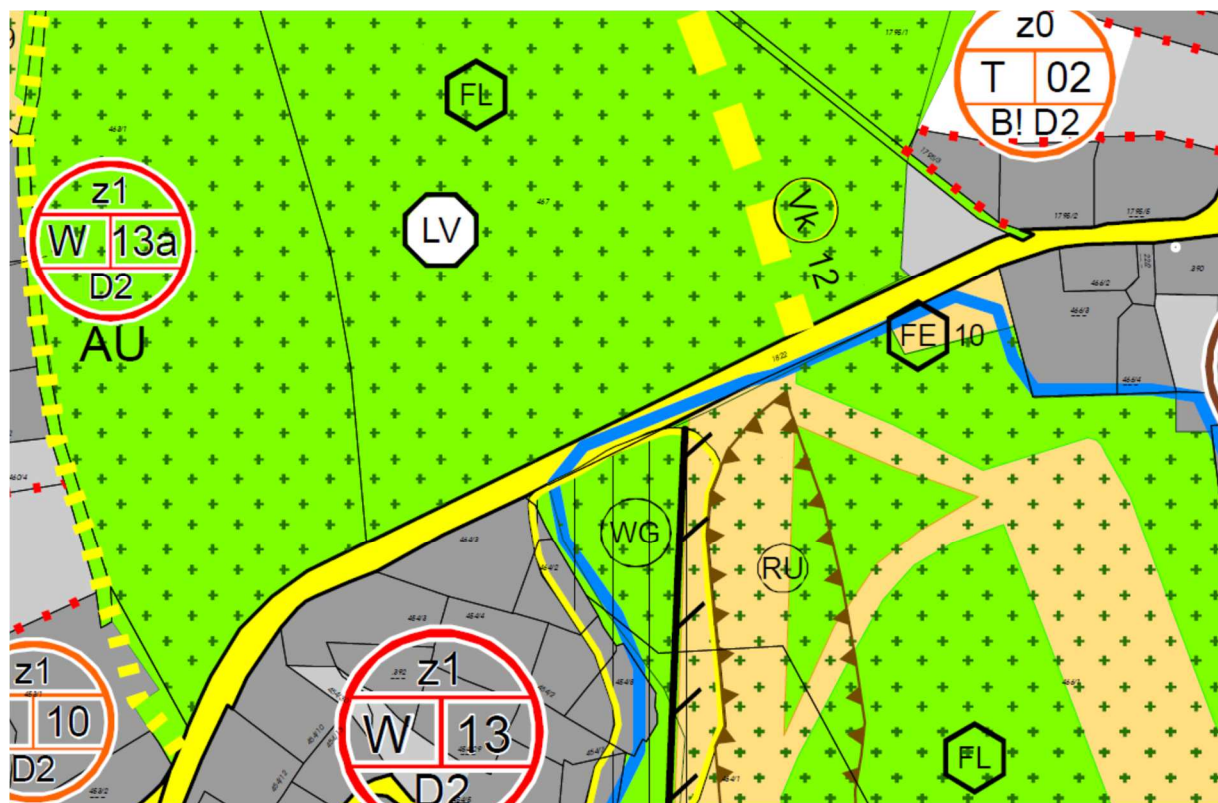
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Strichstärkentoleranz der überörtlichen Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen, die mit einem Planmaßstab von 1:10.000 verordnet wurden.



Ausschnitt Anlage 08, M 1:10.000

### Örtliches Raumordnungskonzept:

Der Planungsbereich wurde bei der Fortschreibung als Landwirtschaftliche Freihaltefläche FL festgelegt. Im Falle der Errichtung der angedachten Ortsumfahrung soll diese im Bereich der Parkplätze (siehe Planausschnitt) an die Ausstraße andocken Vk 12.



gültiges ÖRK; kein Maßstab

**Flächenwidmung:**

Die betroffene Teilfläche ist als Freiland § 41 TROG gewidmet.

**Gefahrenzonen:**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des raumrelevanten Bereiches.

Es sind keine Gefährdungsbereiche kenntlich gemacht.

**Naturschutz:**

Es sind für das Planungsgebiet keine naturschutzrelevanten Bereiche ausgewiesen.

**Denkmalschutz:**

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

**Immissionen:**

Eine mögliche Beeinträchtigung durch Lärm ist für dieses Widmungsverfahren nicht relevant.

**Umweltauswirkungen:**

Eine Überprüfung gemäß SUP-Richtlinie 2001/42/EG des europäischen Parlaments und des Rates ist auf Grund des relativ geringen Flächenausmaßes und des geschotterten, sickerfähigen Oberbelages nicht erforderlich.  
Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

---

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

**PLANUNGSZIEL**

Der Grundeigentümer wurde von der Gemeinde Ellmau aufgefordert, den Parkplatz baurechtlich genehmigen zu lassen, wodurch der Bedarf für eine Parzellierung und eine Widmung als Sonderfläche vordergründig wurde.

Eine entsprechende Sonderflächenwidmung wird angestrebt.

**VERORDNUNGSPLAN****Geplante Flächenwidmung:**

Für die Grundflächen im Planungsbereich ist folgende Widmung vorgesehen:

SPp - Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Parkplatz

## RAUMORDNUNGSFACHLICHE BEURTEILUNG

Es werden keine Fachstellungen als 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 Flächenwidmungsplanes. Der Bedarf wurde der Gemeinde angezeigt. Die Widmung kann aufgrund der Geringflächigkeit bzw. der geringen Tiefe als kleinräumige Erweiterung (Arrondierung) gewertet werden; sie bildet keinen Widerspruch zur geltenden Nutzungsvorgabe FL; eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist hierfür nicht erforderlich. Den Vorgaben der ÖRK-Verordnung wird entsprochen: siehe § 6 Abs. 3 und 5:

*(3) Generelle Verbesserungsmaßnahmen der Verkehrsinfrastruktur im Siedlungsgebiet sind durch Straßenbreiten, welche dem Verkehrsaufkommen entsprechen, nach den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) auszuführen. Die Schaffung von PKW-Parkplätzen in den Ortsräumen ist zu fördern. Versickerungsflächen bzw. Sickermulden zur Abführung der anfallenden Oberflächenwässer sind auszubilden. Landschaftspflegerische Gestaltungen der Parkplätze sind umzusetzen. Es sind eigene Straßengrundstücke entsprechend der tatsächlichen Situierung zu bilden.*

*(5) Die Gestaltung der zentralen Straßen und Wege, die Errichtung von Gehsteigen und geeigneten PKW-Parkplätzen, sowie Versickerungs- und Schneeablagerungsflächen ist zu fördern. Der Flächenversiegelung ist entgegenzuwirken mit hydroaktiven Belägen bzw. wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Drainbelägen, mineralischen mehrschichtigen Belagssystemen, wasserdurchlässigen Pflastersystemen.*

Der Parkplatzstreifen wird im Sinne einer Arrondierung des Verkehrsraumes für die Gebäude im Bauland, sowie die Bestandsnutzungen Bergbahnen und Kirchbichl-Schilift gewertet, um dem dort entstandenen Bedarf (an PKW-Abstellplätzen) am Straßenrand durch Widmung eines schmalen Streifens nachzukommen.

Nutzungskonflikte mit anderen Widmungen oder Bestandsnutzungen sind nicht zu erwarten.

Es wäre wünschenswert, wenn die geschotterte Parkplatzfläche als Schotterrasen ausgeführt wird.



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