



Amtssigniert. SID2022081024592
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Amt der Tiroler Landesregierung

Abteilung Raumordnung und Statistik

Amt d. Tiroler Landesreg., Eduard-Wallnöfer-Platz 3, 6020 Innsbruck, Österreich

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
per Email

DI Martin Sailer

Telefon +43 512 508 3636

Fax +43 512 508 743605

abt.raumordnungu.statistik@tirol.gv.at

**Regionalprogramm betreffend die Erlassung landwirtschaftlicher Vorsorgeflächen für den Planungsverband Seefelder Plateau sowie für die Ortschaft Mösern der Marktgemeinde Telfs des Planungsverbandes Telfs und Umgebung – Salzstraße;
Entscheidungsfindung gemäß § 8 Tiroler Umweltprüfungsgesetz**

Geschäftszahl - bei Antworten bitte angeben

ROSTAT-1.1149.145-2021

Innsbruck, 20.04.2022

1. Begutachtungsverfahren

Der im November 2021 erstellte Umweltbericht zur Erlassung eines Regionalprogramms betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für die Gemeinden des Seefelder Plateaus und für die Gemeinde Telfs – Ortsteil Mösern wurde von der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht dem gesetzlich vorgesehenen Adressatenkreis übermittelt und im Internet der breiten Öffentlichkeit gemäß den Bestimmungen des § 5 Tiroler Umweltprüfungsgesetz zugänglich gemacht.

Von einzelnen Gemeinden wurden bereits im Zuge der Erstellung des Auflageentwurfes der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen Änderungen vorgeschlagen. Diese wurden, soweit dies fachlich vertretbar war, berücksichtigt und werden daher in Folge nur mehr angeführt.

Soweit es sich in den Stellungnahmen um rechtliche Belange handelt, wie etwa die Möglichkeit der Änderung und der Ausnahme von den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen, werden diese in der ggst. Zusammenfassung nicht behandelt. Das betrifft auch die legitime Stellungnahme der Abteilung Verfassungsdienst.

Die naturkundefachliche Stellungnahme der Abteilung Umweltschutz als öffentliche Umweltstelle zum Umweltbericht wurde, soweit hinsichtlich der fachlichen Aspekte relevant, bereits im Umweltbericht für das Auflageverfahren berücksichtigt.

2. Bearbeitungsstand der Örtlichen Raumordnungskonzepte

Die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen werden ausschließlich im Bereich der bereits in den örtlichen Raumordnungskonzepten der Gemeinden festgelegten Freihaltegebiete ausgewiesen. In die mit Stand vom 15.03.2022 ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereiche wird daher nicht eingegriffen.

Die örtlichen Raumordnungskonzepte (ÖRK) der Gemeinden weisen folgenden Stand auf:

- Gemeinde Leutasch:
ÖRK bis Ende 2022 gültig
(Fortschreibungsentwurf derzeit zur Vorprüfung vorliegend)
- Gemeinde Reith bei Seefeld:
1. Fortschreibung bis Ende 2022 gültig
- Gemeinde Scharnitz:
ÖRK bis Ende 2022 gültig
(noch kein Entwurf für Fortschreibung vorliegend)
- Gemeinde Seefeld:
1. Fortschreibung bis 2026 gültig
- Marktgemeinde Telfs
1. Fortschreibung bis Ende 2022 gültig
(noch kein Entwurf für 2. Fortschreibung vorliegend)

3. Fachliche Beurteilung der Stellungnahmen

In der Folge werden die Kernaussagen der Stellungnahmen wiedergegeben und raumordnungsfachlich kommentiert. Auf grundsätzliche Vorbehalte bspw. hinsichtlich der Notwendigkeit der Regionalplanung, der verwendeten Planungsgrundlagen, der angewandten Methodik und verfassungsrechtliche Bedenken wird nicht eingegangen.

Zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Baulandwidmungen und bauliche Entwicklungsbereiche in den ÖRK's werden ausgenommen, auch darauf wird nachfolgend nicht mehr eingegangen.

Stellungnahmen von Gemeinden

Bei den nachfolgend verwendeten Bezeichnungen für Flurnamen und Hofstellen wurden jene aus der tiris-Anwendung *Basisthemen/Flurnamenerhebung* und *Landwirtschaft/Höfe und Almen* verwendet.

Gemeinde Leutasch

Derzeit ist die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Gange. Eine erste Vorprüfung wurde seitens des Amtes der Landesregierung bereits durchgeführt, eine überarbeiteter Entwurf liegt derzeit zur 2. Vorprüfung vor, es wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Jahres der Auflage- und Erlassungsbeschluss durch die Gemeinde erfolgen wird.

Im Ortsteil Platzl ist im Bereich der Gp.Nr.2452 und 2445/1 KG Leutasch ein baulicher Entwicklungsbereich ausgewiesen, der im neuen ÖRK zurückgenommen wird. Dies wird bei der Abgrenzung der Vorsorgefläche bereits berücksichtigt, d.h. dieser Bereich wird einbezogen.

Weiteres gibt es mehrere kleinere Überschneidungen mit baulichen Entwicklungsbereichen des ÖRK, die sämtlich bereinigt wurden. Im Zuge dessen wurden noch Abrundungen am Siedlungsrand vorgenommen. Im Streusiedlungsgebiet von Leutasch gibt es mehrere Bereiche, wo langfristig Baulandabrundungen erfolgen könnten.

Nordöstlich des Ortsteils Ahrn wird auf dem Areal der ehemaligen Kläranlage ein Parkplatz für Wanderer errichtet. Die Zufahrt weist derzeit eine Breite von etwa 3,5 m auf, die Freiflächen nördlich davon bis zum Puitbach und südlich sind somit nicht unterbrochen. Die Zufahrt soll zukünftig entsprechend der Flächenwidmung zweispurig auf 6,5 m ausgebaut werden.

Gemeinde Reith bei Seefeld

Die Gemeinde ersucht, „*künftige Arrondierungsbereiche zum bestehenden Siedlungsgebiet*“ am südlichen Ortsrand des Weilers Leithen bis zum markanten Geländerücken von den Vorsorgeflächen auszunehmen.

Fachliche Beurteilung:

Es handelt sich überwiegend um Flächen mit hohem Ertragspotenzial. Teilweise sind die Flächen bereits in bauliche Entwicklungsbereiche integriert, an welche die Vorsorgeflächen angepasst wurden. Darüberhinausgehend wurden nur kleine Abrundungen vorgenommen.

Südlich des Sportplatzes bzw. am Mühlbergweg befindet sich das Gst.Nr. 334 KG Reith im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde überlegt hier leistbaren Wohnraum zu schaffen und ersucht eine Teilfläche im Ausmaß von etwa 2.700 m² aus den Vorsorgeflächen auszunehmen.

Fachliche Beurteilung:

Die Fläche liegt am nördlichen Rand der Fluren am Mühlbergweg, ist erschlossen und eignet sich für eine Siedlungserweiterung. Sie wird im gewünschten Ausmaß aus den Vorsorgeflächen ausgenommen.

Gemeinde Scharnitz

Die Gemeinde ersucht keine landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen in ihrem Gemeindegebiet auszuweisen, da „*die Bauernschaft die landwirtschaftlichen Flächen bisher vorsorglich und schonend bewirtschaftet hat und dies für die Zukunft auch weiterhin tun wird.*“ Sollte diesem Ersuchen nicht stattgegeben werden, so schließt sich die Gemeinde der Stellungnahme der Bauernschaft Scharnitz betreffend mehrere Änderungsbereiche an, die nachstehend angeführt sind.

Im Zuge von ÖRK-Fortschreibungen gibt es lt. TROG ein besonderes „Überarbeitungsregime“. D.h. dass eine Anpassung der überörtlichen Freihalteflächen bei einer Gleichwertigkeit der überörtlichen und örtlichen Raumordnungsinteressen grundsätzlich möglich ist. Dazu ist anzumerken, dass im Flächenwidmungsplan von Scharnitz große Baulandreserven ausgewiesen sind. Die Baulandbilanz von Scharnitz weist mit Stand 31.12.2016 etwa 10,1 ha Baulandreserven und weitere etwa 0,8 ha Verdichtungsreserven auf. Dazu kommen bauliche Entwicklungsbereiche im ÖRK sowie innerörtliche Freilandbereiche im ebenfalls größeren Ausmaß, die ebenfalls eine Baulandeignung aufweisen.

Am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberdorf (betroffene Grundstücke 424 bis 426 u.a. KG Scharnitz) soll eine *„weitere Bautiefe bis zum Bahndamm“* und somit auch der gesamte Bereich südlich des Ortsrandes von den Vorsorgeflächen ausgenommen werden. Die Gründe seien leicht zu erschließen sowie die Zufahrten bereits vorgesehen. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von etwa 1,8 ha.

Fachliche Beurteilung:

Der ggst. Bereich befindet sich in den „südlichen Dorffeldern“. Die Flächen weisen eine regional gesehen gute Ertragsfähigkeit mit Bodenklimazahlen zwischen 26 und 28 (Schwellenwert BKZ ≥ 20) auf.

Im Hinblick auf die vorstehend angeführten Rahmenbedingungen wird die Abgrenzung der Vorsorgeflächen hier beibehalten. Anzumerken ist, dass der westliche Ortsrand von Oberdorf im ÖRK mit einer absoluten Siedlungsgrenze versehen ist.

Am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberdorf soll eine *„neben einem Bauplatz im äußersten Westen, für den seit langem Eigenbedarf angemeldet ist, eine Zeile in Richtung Bahn erweitert werden“*. Hier habe es Vorgespräche mit dem Eigentümer gegeben, der auch die Bereitschaft signalisiert habe, die Flächen zu leistbaren Preisen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Im Raum steht auch eine Entwicklung über den Tiroler Bodenfonds.

Fachliche Beurteilung:

Der ggst. Bereich (betroffene Grundstücke Nr. 422 und 426 KG Scharnitz) mit einem Ausmaß von etwa 0,35 ha befindet sich in einer landwirtschaftlichen Flur mit einer regional gesehen guten Ertragsfähigkeit, ausgedrückt durch eine Bodenklimazahl von 27 (Schwellenwert BKZ ≥ 20).

Aus siedlungsstruktureller Sicht ist der Bereich für eine Siedlungserweiterung bei gegebenen öffentlichen Interesse (Beteiligung der Gemeinde) geeignet. Er wird daher aus den Vorsorgeflächen ausgenommen.

Westlich des Ortsteils Oberdorf befindet sich in einer kürzesten Entfernung von etwa 100 m zum Siedlungsrand der *„alte Campingplatz“* auf einer Fläche von etwa 7.800 m². Laut der Stellungnahme sollte der ursprünglich gewerblich genutzte Bereich *„nicht als Vorsorgefläche deklariert werden.“*

Fachliche Beurteilung:

Der ggst. Bereich befindet sich im Freiland. Im nördlichen Bereich befinden sich zwei größere Gebäude, eines wird lt. der Stellungnahme bewohnt. Er stellt keine geschlossene Ortschaft im Sinne der TBO dar. Da er im Weiteren nur mit wenigen Gehölzen bestockt ist und eine Grünfläche darstellt, wird er im Sinne der Abgrenzungskriterien in die Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen einbezogen. Dies auch deshalb, um hier einer raumordnerischen Fehlentwicklung (Baulandwidmung) entgegen zu wirken.

Westlich des Hauptortes soll der Freilandbereich zwischen der Innsbruckerstraße im Süden und dem Hirlanda-Ellmann Weg mit einer Fläche von etwa 2,8 ha nicht als landwirtschaftliche Vorsorgefläche festgelegt werden. Dies wird mit den Abgrenzungskriterien der Vorsorgeflächen begründet: Der Bereich sei *„bereits dreiseitig von Bauland umringt und die markante Gemeindestraße (im Westen) würden eine natürliche Grenze bilden“*.

Auf diesen Bereich bezieht sich auch die Stellungnahme der Bezirkslandwirtschaftskammer: Der ggst. Freilandbereich (Grundstück 562/1 KG Scharnitz) schließe direkt an den land- und forstwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb des Grundeigentümers an. Es *„dient unmittelbar der landwirtschaftlichen Produktion bzw. ist essentiell für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes. Eine Ausweisung als landwirtschaftliche Vorsorgefläche würde einer möglichen betrieblichen Erweiterung bzw. betrieblichen Entwicklung entgegenstehen.“*

Fachliche Beurteilung:

Der ggst. Bereich befindet sich östlich der „nördlichen Dorffelder“. Er weist eine regional gesehen sehr gute Ertragsfähigkeit mit einer überwiegenden Bodenklimazahl von 27 auf. Der Bereich stellt sich etwa ab der Hälfte als großer „Freilandeinsprung“ mit einer Breite von etwa zwei Bautiefen (55 m) dar. Er ist aber nur im hintersten (nordwestlichen) Bereich von drei Seiten von Bauland umgeben und wird hier die Grenze der Vorsorgeflächen gezogen. Hier befindet sich zwei Hofstellen im Allgemeinen Mischgebiet. Zu einer dieser Hofstellen gehört der ggst. Freilandbereich. Während im nördlichen Bereich Wohnbauland ausgewiesen ist, befinden sich südlich gegenüberliegend bzw. an der Innsbrucker Straße eine Sonderfläche (Tankstelle) und eine Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf (Volksschule). Dazwischen befindet sich eine „Inselwidmung“ für ein Wohngebäude (Gemischtes Wohngebiet). Noch weiter westlich erweitert sich der Freilandbereich auf etwa 140 m.

Die in der Stellungnahme angeführte, Nord-Süd verlaufende Gemeindestraße, welche direkt in die zur B 177 Seefelder Straße führende Innsbrucker Straße, einmündet, weist eine durchschnittliche Breite von etwa 4,5 m auf. Laut der Richtlinie für den Straßenbau RVS 03.03.31 Querschnittselemente sowie Verkehrs- und Lichtraum von Freilandstraßen beträgt die Gesamtbreite der Fahrbahn für die „Ausnahmefall bei geringen Verkehrsstärken“ $\geq 5,70$ m (für „Innerortsstraßen $\geq 5,50$ m). Die Straße ist daher keine zweispurige Erschließungsstraße.

Wie in der Stellungnahme der Bezirkslandwirtschaftskammer ausgeführt, ist der ggst. Bereich der Hofstelle unmittelbar zugeordnet und ist die Freihaltung eben dieser Flächen wichtig. Eine Einschränkung der betrieblichen Entwicklung ist nicht gegeben, weil Bauführungen für landwirtschaftliche Zwecke im Bereich der betreffenden Hofstelle im Rahmen einer Sonderfläche für sonstige land- oder forstwirtschaftliche Gebäude in den Vorsorgeflächen ohne Einschränkungen möglich sind und nur ab einer gewissen Größenordnung einer Widmungsermächtigung bedürfen. Der Bereich verbleibt daher bis auf die vorstehend beschriebene Abrundung im östlichsten Bereich, in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Nördlich des vorstehend beschriebenen Bereiches ist Wohnbauland ausgewiesen. Südlich der Erschließungsstraße wird die Gp.Nr. 564/1 KG Scharnitz mit einem Flächenausmaß von etwa 0,3 ha für eine zukünftige Baulandabrundung bei gegebenen öffentlichen Interesse (Beteiligung der Gemeinde) aus den Vorsorgeflächen ausgenommen.

Südlich des Ortsteils Gießenbach soll das Grundstück Nr. 941/1 KG Scharnitz mit einer Fläche von etwa 1,2 ha nicht als Vorsorgefläche festgelegt werden, „da in diesem Bereich bereits Bauland ausgewiesen und eine Zufahrt vorhanden sei.“

Fachliche Beurteilung:

Das Grundstück erreicht hinsichtlich der Ertragsfähigkeit den Schwellenwert (BKZ ≥ 20) für eine überörtliche Freihaltefläche, die unmittelbar östlich und nördlich angrenzenden Flächen hingegen nicht (BKZ = 14, 17). Er verbleibt daher in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Im Übrigen sind im ggst. Bereich noch größere Siedlungsentwicklungsbereiche im ÖRK ausgewiesen. Die Abgrenzung der Vorsorgeflächen wird in diesem Bereich daher beibehalten.

Im Osten der Flur Neuraut soll im Bereich der Grundstücke Nr. 472, 473, 476 und 477 KG Scharnitz eine Fläche von etwa 2.000 m² nicht als Vorsorgefläche festgelegt werden, da hier der Neubau eines Stalles geplant ist.

Fachliche Beurteilung:

Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind in den Vorsorgeflächen zulässig.

Stellungnahmen von Grundeigentümern

Gemeinde Leutasch

Die Eigentümerin der Grundstücke Nr. 2228/2 und 2228/5 KG Leutasch stellt die Eignung dieser Flächen aufgrund der „Schattenflächen und der Nähe zum Bach“ in Frage“.

Fachliche Beurteilung:

Das Grundstück 2228/5 KG Leutasch ist als Sonderfläche Hofstelle gewidmet. Das Grundstück 2228/2 schließt daran an. Es weist eine Bodenklimazahl von 19, also knapp unter dem Schwellenwert von 20 liegend, auf. Daran schließen in Richtung Osten und Süden zur L 35 Buchener Straße Flächen mit einer höheren Ertragskraft (BKZ zwischen 21 und 25) an. Das ggst. Grundstück kann als untergeordneter Teil der Gesamtfläche einbezogen werden, insbesondere im Hinblick auf die zugeordnete Hofstelle, und verbleibt daher in den Vorsorgeflächen.

Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2151/6 KG Leutasch teilt mit, dass sich im Bereich dieses Grundstücks „Bauerwartungsland“ befindet.

Fachliche Beurteilung:

Weder im gültigen ÖRK noch im Entwurf der Fortschreibung ist hier ein baulicher Entwicklungsbereich vorgesehen. Es wird lediglich im südlichen Anschluss des Baulandes eine kleine Abrundung der Vorsorgeflächen im Bereich eine Gartenanlage im Freiland vorgenommen.

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 573/1 KG Leutasch ersucht den nördlichen Bereich des Grundstücks an der L14 Leutascher Straße für eine zukünftige Baulandwidmung (2 Bauparzellen) aus den Vorsorgeflächen auszunehmen.

Fachliche Beurteilung:

Der ggst. Bereich stellt sich als großer Freilandeinsprung mit einer Breite von ca. 110 m zwischen den Ortsteilen Lehner und Ahrn dar. Er weist eine im regionalen Maßstab hohe Ertragskraft (BKZ = 30) auf. Da auch in der Fortschreibung des ÖRK – die Siedlungsgrenzen sind mit absoluten Baulandgrenzen versehen – hier keine Entwicklung vorgesehen ist, verbleibt der Bereich in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Gemeinde Scharnitz

Der Eigentümer der Grundstücke Nr. 422 und 426 KG Scharnitz ersucht eine Baulandtiefe an der südlichen Grenze des Ortsteils Oberndorf aus den Vorsorgeflächen ausnehmen. Diesbezüglich wird auch auf die Stellungnahme der Gemeinde verwiesen.

Fachliche Beurteilung:

Dazu wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Weitere Stellungnahmen

Arbeiterkammer Tirol

Die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol nimmt den Entwurf zur Kenntnis.

Bezirkslandwirtschaftskammer Innsbruck

Die Stellungnahme der Kammer bezieht sich auf die Einbeziehung des Gst.Nr. 562/1 KG Scharnitz, die in der Stellungnahme der Gemeinde behandelt wird.

Tiroler Umweltschutz

Die Umweltschutz äußert sich positiv zum ausgearbeiteten Entwurf.

4. Zusammenfassende Bewertung

Der Umweltbericht zur Strategischen Umweltprüfung wurde bereits für das Auflageverfahren hinsichtlich der Anregungen der Abteilung Umweltschutz überarbeitet.

Die Abgrenzung der Vorsorgeflächen wurde in der Gemeinde Leutasch hinsichtlich mehrerer kleiner Überschneidungsbereiche mit dem Fortschreibungsentwurf des Örtlichen Raumordnungskonzeptes geändert. Das Flächenausmaß ist aber insgesamt sehr geringfügig.

In Reith bei Seefeld wurde eine größere Fläche für den gemeinnützigen Wohnbau berücksichtigt und darüber hinaus nur eine Anpassung an bestehende bauliche Entwicklungsbereiche im ÖRK vorgenommen.

In Scharnitz beginnen die Vorarbeiten für die Fortschreibung des ÖRK. Es werden zwei siedlungsstrukturell geeignete Bereiche für eine mögliche Baulandabrundung sowie Siedlungserweiterung bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses aus den Vorsorgeflächen ausgenommen.

Das Flächenausmaß der zur Verordnung vorgesehenen landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen verringert sich im Vergleich zum Auflageentwurf nur geringfügig (etwa 1 ha). Der Umweltbericht kann daher in der vorliegenden Form für die Entscheidungsfindung herangezogen werden.

Martin Sailer e.h.