



An
Gemeindeamt Rinn
z. H. Bgm. Herbert Schaffner
Dorfstraße 6
6074 Rinn

Innsbruck 25.02.2021

oerkrin0121 zv_dichten

Betr.: Erläuterung zur Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes vom 25-02-2021

SACHVERHALT

Die Gemeinde Rinn beabsichtigt die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bestehend aus einer Plandarstellung des Ordnungsplanes zur räumlichen Entwicklung und dem Verordnungstext.

Im Rahmen der Berichtspflicht des Bürgermeisters gemäß § 1 Abs. 1 des Verordnungstextes zum örtlichen Raumordnungskonzept wurde festgehalten, dass die Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich des Baulandbedarfs auf ca. 2.000 Einwohner ausgelegt werden soll. Obwohl dieser Zielwert im Verhältnis zu den übrigen Kennwerten wie Arbeitsstätten, Arbeitsplätze, Pendlerwesen, Finanzkraft udgl. relativ hoch angesetzt wurde, liegt die Bevölkerungsentwicklung über diesem prognostizierten Schwellenwert.

Das Planungsbüro Lotz & Ortner wurde beauftragt, die zur Beschlussfassung durch die Gemeinde erforderliche Änderung des Wortlautes zum Verordnungstext bzw. die entsprechende raumordnerische Beurteilung zu erstellen.

Verwendete Unterlagen:

- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Rinn idgF
- Erhebung Werte Statistik Austria, Statistik Tirol und gemeindeeigene Werte

GRUNDLAGEN

Auf Grund des in letzter Zeit rapid ansteigenden Baulandbedarfs im Innsbrucker Zentralraum, der primär mit der Bodenpreisentwicklung und den allgemeinen Voraussetzungen am Finanzmarkt zusammenhängt, macht sich auch der Druck auf die sogenannten Mittelgebirgsgemeinden massiv bemerkbar. Die Einwohnerzahl stieg vom Bezugsjahr 2013 des örtlichen Raumordnungskonzeptes von damals ca. 1.700 auf 1.940 Einwohner im Jahr 2019. Dies entspricht einem Zuwachs von 240 Einwohnern bzw. mehr als 14% in 6 Jahren. Hochgerechnet auf den Planungszeitraum würde damit eine Zuwachsrate von 23-24% anstatt der angestrebten 17-16% erzielt werden.

Insbesondere hinsichtlich der sozialen Infrastruktur sind trotz des Kindergartenneubaues Engpässe oder Defizite zu erwarten. Die Entwicklung der Kinderzahlen im Kindergarten und in der Volksschule weisen signifikante Steigerungen auf.

Hochgerechnet auf 10 Jahre steigt der Bedarf an Kindergartenplätzen um 25%, jener der Volksschüler sogar um 39% (Quelle: Statistik Gemeinde Rinn).

Entwicklung der Schüler- und Kindergartenzahlen

Schul- bzw. Kindergartenjahr	Kindergarten	Volksschule
2016 / 2017	71	77
2017 / 2018	66	83
2018 / 2019	77	85
2019 / 2020	78	89
2020 / 2021	85	93
Vorschau 2021 / 2022	80	107

Auch die zunehmende Problematik in Bezug auf die Ableitung von Oberflächenwässern ist auf Grund der verstärkten Nachverdichtung im Bauland zu berücksichtigen.

Es wird daher als erforderlich erachtet, für die Gemeinde Rinne einerseits

1. eine zeitliche Staffelung bei der Inanspruchnahme des Baulandes umzusetzen und diesen auf den tatsächlichen, lokalen Bedarf abzustimmen sowie andererseits
2. hinsichtlich der möglichen Baudichten einen Anpassungsbedarf zu erkennen.

Zu Pkt. 1:

Eine zeitliche Staffelung könnte in Form eines Dosiensystems umgesetzt werden, bei dem die Inanspruchnahme auf die angestrebte Bevölkerungsentwicklung - unter besonderer Berücksichtigung des ortsansässigen Bedarfs - abgestellt wird. Dazu ermöglicht der Gesetzgeber gemäß den Bestimmungen des § 31 lit. d bis f TROG, dass eine Zeitzone unter dem Vorbehalt bestimmter Voraussetzungen eingeführt wird. Diese Maßnahme ist aus-

schließlich für bereits gewidmete, aber noch unbebaute Flächen zulässig und ist mit einer entsprechenden Festlegung (Zeitzone ZV) im örtlichen Raumordnungskonzept auszuweisen. Es hat dies ein vorübergehendes Bauverbot zur Folge, welches bei Erfüllung der Voraussetzung, wieder aufzuheben ist. Als Voraussetzung gilt der Nachweis des tatsächlichen Bedarfs.

Als zweckmäßige Größenordnung für eine derartige Regelung wird ein Flächenausmaß von über 1.000 m² angesehen. Dabei sollen alle jenen Flächen zusammengezählt werden, die je Grundeigentümer diesen Wert übersteigen und aneinandergrenzen. Dazu wurde eine entsprechende Auswertung vorgenommen und als Ergebnis im Plan zur baulichen Entwicklung dargestellt.

Die bisher für das jeweilige Gebiet geltenden Festlegungen wurden beibehalten (vorwiegende Nutzung, Indexziffer) und mit der angestrebten Zeitonenregelung ergänzt.

Gemäß § 31 lit. d bis f TROG gilt:

d) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach lit. b für Zwecke der Deckung des Wohnbedarfes als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen,

e) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach lit. c für Zwecke der Wirtschaft als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen,

f) im Fall, dass das Ausmaß des bereits gewidmeten Baulandes im Widerspruch zu einer Festlegung nach lit. d oder e über die zeitliche Abfolge der Widmung steht, jene noch unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundflächen, die für eine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich in Betracht kommen, die jedoch erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen.

Als solche Voraussetzung wird unter Hinweis auf die dargelegte Problematik definiert:

- Schaffung von Flächenanteilen für den Wohnbedarf Ortsansässiger oder zum Zweck des geförderten Wohnbaus. Diese Regelung gilt auch, wenn nur ein Teil dieser Flächen gewidmet ist, die gemäß den baulichen Entwicklungsbereichen im Planungszeitraum zur Bebauung vorgesehen sind. Ein Anteil an frei veräußerbaren Flächen kann dabei berücksichtigt werden.
- ein Eigenbedarf für engste Familienmitglieder (gem. § 36a AVG) besteht.
- Nachweis der ausreichenden technische Infrastruktur- und Löschwasserversorgung sowie einer gesicherte Oberflächenentwässerung

Zu Pkt. 2:

Im derzeit rechtskräftigen örtlichen Raumordnungskonzept wird die Baudichte über eine Dichtezone geregelt, die für den Kernbereich im Dorfzentrum und für die übrigen Bereiche differenziert wird. In Kombination mit einer Baumassendichte, einer Nutzflächendichte und einer Grundstücksgröße besteht eine Definition, ab welchen Werten ein Bebauungsplan verpflichtend zu erlassen ist.

Einen Überblick über die derzeitige Regelung bietet folgende Tabelle:

	Kernbereich (baulicher Entwicklungsbereich K 1/ Ortskern)	übrige Siedlungsgebiete
Baumassendichte BMD	über 1,9 BMD	über 1,5 BMD
Nutzflächendichte NFD	Keine Festlegung	über 0,4 NFD
Bauplatzgröße zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung	Keine Festlegung	über 1.000 m ²

Die Praxis bei der Bewilligung von Bauvorhaben in der vergangenen Zeit hat folgende Problembereiche aufgezeigt:

- Auf Grund des Baulanddrucks wird zur Umsetzung von Bauträgermodellen auf immer kleinere Grundstücke zurückgegriffen.
- Auch auf mittelgroßen Liegenschaften zwischen 500 m² und 1.000 m² werden Bauvorhaben durch Abbruch von Bestandsobjekten und Neubauten mit entsprechender Dichte umgesetzt
- Das Verhältnis von Baumassendichte zur Nutzflächendichte begünstigt Bauvorhaben in kubischer Form bzw. werden Satteldachformen benachteiligt.

Es wird daher vorgeschlagen, das System der Schwellenwerte wie folgt zu überarbeiten:

	Kernbereich (baulicher Entwicklungsbereich K 1/ Ortskern)	übrige Siedlungsgebiete
Baumassendichte BMD bei Hauptgebäuden mit Satteldach ab einer Dachneigung von mindestens 17°	über 2,0 BMD	über 1,6 BMD
Baumassendichte BMD bei Hauptgebäuden mit Flach- oder Pultdach oder Satteldach unter einer Dachneigung von 17°	über 1,8 BMD	über 1,4 BMD
Nutzflächendichte NFD	über 0,40 NFD	über 0,35 NFD
Bauplatzgröße zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung	über 650 m ²	über 500 m ²
Nutzfläche NF	über 300 m ²	über 300 m ²

Durch die Anhebung der Baumassendichte um 0,1 BMD bei Gebäuden mit Satteldach bzw. Reduktion um 0,1 bei Objekten mit Flach- bzw. Pultdach, kann eine Chancengleichheit beider Dachformen weitgehend hergestellt werden. Die übrigen Werte der Nutzflächendichte und der Parzellengröße werden auch für den Kernbereich vervollständigt und die Parzellenobergrenzen der aktuellen Marktsituation angepasst. Darüber hinaus wird eine absolute Grenze von zulässigen Nutzflächen von 300 m² neu eingeführt, um Objekte mit gemischter Nutzung nicht zu benachteiligen (z.B. bei teilweise gewerblich genutzten Objekten mit höherer Raumhöhe oder Stallgebäuden mit folglich größerer Baumasse).

Für Bauvorhaben über den angegebenen Schwellenwerten ist eine Umsetzung nur unter Berücksichtigung der umgebenden Bau- und Erschließungsstruktur und nach Erlassung eines Bebauungsplanes zulässig.

Örtliches Raumordnungskonzept

Im örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Rinn werden daher folgende Änderungen aus ortsplanerischer Sicht für zweckmäßig erachtet:

1. § 3 Abs. 2 lit. c wird eine weitere Zeitzone ZV wie folgend ergänzt:

Gebiete der Zeitzone ZV gelten als Bereiche gemäß § 31 Abs.1 lit. f TROG 2016. Es sind dies langfristig gewidmete Baulandbereiche im Rechtsbestand, die erst nach Vorliegen weiterer Voraussetzungen bebaut werden können. Diese Flächen stellen vorübergehende Bauverbotsbereiche dar, die erst unter Berücksichtigung insbesondere folgender Bedingungen bebaut werden können:

- Schaffung von Flächenanteilen für den Wohnbedarf Ortsansässiger oder zum Zweck des geförderten Wohnbaus. Diese Regelung gilt auch, wenn nur ein Teil dieser Flächen gewidmet ist, die gemäß den baulichen Entwicklungsbereichen im Planungszeitraum zur Bebauung vorgesehen sind. Ein Anteil an frei veräußerbaren Flächen kann dabei berücksichtigt werden.
- ein Eigenbedarf für engste Familienmitglieder (gem. § 36a AVG) besteht.
- Nachweis der ausreichenden technische Infrastruktur- und Löschwasserversorgung sowie einer gesicherte Oberflächenentwässerung

Widmungen von bereits bebauten Liegenschaften bzw. im Fall von nur teilweise bebauten Liegenschaften mit eigenständig bebaubaren Reserveflächen können als Bauland ohne vorübergehendes Bauverbot aufrecht erhalten bleiben, wenn mittels Bebauungsplans eine weitgehend bestandskonforme Bebauung abgesichert wird.

2. § 3 Abs. 2 lit. c wird die Bebauungsplanpflicht wie folgend neu definiert:
B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung bei Überschreitung von einem der folgenden Schwellenwerte:

	Kernbereich (baulicher Entwicklungsbereich K 1/ Ortskern)	übrige Siedlungsgebiete
Baumassendichte BMD bei Hauptgebäuden mit Satteldach ab einer Dachneigung von mindestens 17°	über 2,0 BMD	über 1,6 BMD
Baumassendichte BMD	über 1,8 BMD	über 1,4 BMD

bei Hauptgebäuden mit Flach- oder Pultdach oder Satteldach unter einer Dachneigung von 17°		
Nutzflächendichte NFD	über 0,40 NFD	über 0,35 NFD
Bauplatzgröße zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung	über 650 m ²	über 500 m ²
Nutzfläche NF	über 300 m ²	über 300 m ²

Zur Vermeidung von überschießendem Regelungsbedarf sollen geringfügige bauliche Maßnahmen von der zwingenden Erlassung eines Bebauungsplanes ausgenommen werden. Es wird daher eine Ausnahmeregelung von der Bebauungsplanpflicht für geringfügigen Zubauten unter Bedachtnahme auf die gebietstypische, bauliche Umgebung eingeführt (z.B. Wintergarten, geringfügige Dachausbauten .udgl.)

Auch eine Benachteiligung im Fall von Wegabtretungen im öffentlichen Interesse soll vermieden werden, indem abweichend davon eine aliquot höhere Dichte ermöglicht werden kann, wenn die Flächenabtretung dabei eine Einschränkung der Gebäudesituierung oder der Abstandsfläche bewirkt.

In Hinblick auf die weiteren Rechtswirkungen wird der § 4 Abs. 1 des Verordnungstextes zum örtlichen Raumordnungskonzept ergänzt, indem der Flächenwidmungsplan auf Widersprüche zu den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu überprüfen und innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten bzw. bei wesentlichen Änderungen der Fortschreibung anzupassen ist.

Strategische Umweltprüfung nach TUP 2005

Die gegenständliche Planung zieht auf Grund der getroffenen Anpassungen hinsichtlich der Zeitzonenregelung und der Änderung der Baudichten nach Prüfung des Sachverhaltes keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich.

BEURTEILUNG

Gemäß §32 (2) TROG 2016 darf das örtliche Raumordnungskonzept geändert werden, wenn

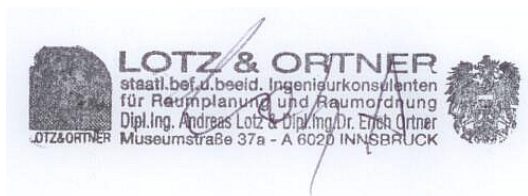
- a) wichtige im öffentlichen Interesse gelegene Gründe hierfür vorliegen und die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht,
- b) die Änderung im Interesse der besseren Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung gelegen ist, weil sich die für die örtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt geändert haben oder sich im Nachhinein herausstellt, dass

diese Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt unzutreffend angenommen worden sind,

c) es sich nur um eine geringfügige Änderung der für einen bestimmten Zweck freizuhaltenen Gebiete, Bereiche oder Grundflächen oder der für die weitere bauliche Entwicklung bestehenden Grenzen handelt oder die Änderung sonst zur Schaffung von für bestimmte Bauvorhaben ausreichend großen Bauplätzen erforderlich ist und die Änderung weiters den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht.

Gemäß § 32 Abs. 2 TROG 2016 wird die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Änderung des Entwicklungsplanes und des Verordnungstextes vorgenommen und raumordnungsfachlich positiv beurteilt.

Gezeichnet



Dipl.-Ing. Andreas Lotz