



Gemeinde Polling in Tirol

Bezirk Innsbruck-Land / Tirol
6404 Polling in Tirol

Zahl: 49/2020
Polling in Tirol, 09.09.2020

Sachbearbeiter: Josef Gruber
Gemeindeamt Polling in Tirol

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling in Tirol hat in seiner Sitzung am **04.09.2020** zu Tagesordnungspunkt 4. gemäß § 68 Abs. 3 i.V.m § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, igF, beschlossen, den vom Planer *Planalp Ziviltechniker GmbH* ausgearbeiteten Entwurf vom **28.08.2020**, mit der Planungsnummer **342-2020-00003**, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Polling in Tirol im Bereich **Pollingberg**, Teilflächen der Gpn **1765/1, 1765/2 und 1765/3**, KG 81308 Polling, durch vier Wochen hindurch vom 11.09.2020 bis einschließlich 12.10.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Polling in Tirol vor:

Umwidmung

Grundstück **1765/1 KG 81308 Polling**

rund 319 m² von Freiland § 41 in Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

weitere Grundstück **1765/2 KG 81308 Polling**

rund 4 m² von Freiland § 41 in Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

weitere Grundstück **1765/3 KG 81308 Polling**

rund 62 m² von Freiland § 41 in Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5).

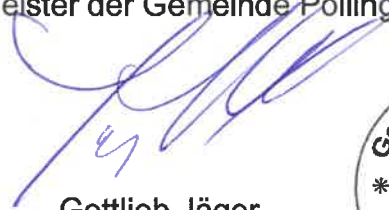
Personen, die in der Gemeinde Polling in Tirol ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde Polling in Tirol eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Gleichzeitig wurde gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2016 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Die maßgeblichen Unterlagen – Plan und Erläuterungsbericht – liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Gemeindeamt zur Einsichtnahme auf und sind im Internet unter www.polling.at einzusehen.

Der Bürgermeister der Gemeinde Polling in Tirol



Gottlieb Jäger



angeschlagen am: 11.09.2020
abgenommen am: 13.10.2020



Gemeinde Polling in Tirol
z. Hd. Herrn Bgm. Gottlieb Jäger
Gemeindeamt

6403 POLLING IN TIROL

Innsbruck, am 28.08.2020

J:\Raum\Pol\2020\20006\fwp_pol20006_v1_ga.docx

Bearbeiter: RA

Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich von Teilflächen der Gpn 1765/3, 1765/2 und 1765/1, KG Polling

Ortsplanerisches Gutachten

1 Auftraggeber

Gemeinde Polling in Tirol

2 Verwendete Unterlagen

- Digitale Katastralmappe der Gemeinde Polling i.T.
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Polling i.T.
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Polling i.T.
- Teilungsplan (M 1:200), Gzl. 7997/19; Planverfasser: Geosystem ZT Vermessungsbüro KG, 6410 Telfs
- Auskünfte der Gemeinde Polling i.T.
- Eigene Erhebungen

3 Zweck des Gutachtens

Beurteilung der geplanten Widmungsänderung im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den maßgeblichen raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen und dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Polling i.T.

4 Widmungsanlass

Herr Anton Gritsch ist Eigentümer der Hofstelle auf Gp 1765/3 im westlichen Siedlungsraum von Pollingberg. Seine Tochter Nadja beabsichtigt, gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten durch Aufstockung eines südlich des Wohn- und Wirtschaftsteiles gelegenen Wirtschaftsgebäudes eine Wohnung für den Eigenbedarf zu schaffen.

Das Wirtschaftsgebäude befindet sich direkt an der südlichen Grundgrenze der Gp 1765/3. Mit der geplanten Aufstockung und der Nutzung für Wohnzwecke sind entsprechende Abstandsflächen erforderlich. Für den **neuen Bauplatz** soll aus der Fläche des Wirtschaftsgebäudes mit den erforderlichen **Abstandsflächen ein neues Grundstück (Gp 1765/4)** gebildet werden. Zur Sicherung der einheitlichen Bauplatzwidmung ist die Baulandwidmung der Ergänzungsflächen erforderlich.

5 Befund

5.1 Lage, Erschließung, bestehende Nutzung und Widmung

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Gpn 1765/3, 1765/1 und 1765/2. Die Ergänzungsflächen befinden sich am südlichen Baulandrand in Pollingberg, sind derzeit als Freiland gewidmet und werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Die nördlich angrenzende Gp 1765/3 und die östlich daran angrenzende Gp 1765/2 sind mit Ausnahme eines schmalen, als Freiland gewidmeten Streifens als landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 Abs. 5 TROG 2016 gewidmet und beide bebaut.

Die verkehrliche Erschließung der Gp 1765/3 erfolgt über die nördlich angrenzende Gemeindestraße. Die sonstige kommunale Infrastruktur (Kanal, Wasser, Strom etc.) ist auf der Gp 1765/3 bereits vorhanden.



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes mit aktueller Flächenwidmung (Land Tirol – tirisMaps 2020)

5.2 Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes

Die Gp 1765/1 ist gemäß den Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Teil einer landwirtschaftlichen Freihaltefläche. An der Südseite der Gp 1765/3 verläuft ein Siedlungsrand. Gemäß den Bestimmungen in Anlage B der Verordnung zum ÖRK lässt der Siedlungsrand geringfügige Bauländerweiterungen zu, soweit dadurch keine weitere Bautiefe außerhalb des Siedlungsrandes eröffnet wird.

5.3 Nutzungsbeschränkungen und Kenntlichmachungen

Dem Flächenwidmungsplan bzw. den in TIRIS mit Datum 27.8.2020 abrufbaren Inhalten sind keine Nutzungsbeschränkungen wie Gefahrenzonen, naturkundlich wertvolle Biotope, Verdachtsflächen für Altlasten o.ä. zu entnehmen.

Die Gp 1765/1 ist als landwirtschaftliche Vorsorgefläche kenntlich gemacht. Diese reicht direkt bis an die bestehende Baulandgrenze heran.

6 Gutachten

6.1 Maßgebliche gesetzliche Bestimmungen

Gemäß § 36 Abs. 2 TROG 2016 darf der Flächenwidmungsplan u. a. geändert werden, wenn die Änderung

- lit. a) den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem Örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht, insbesondere zum Zweck der Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft,
- lit. b) einer den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept entsprechenden Abrundung von Widmungsbereichen dient.

Im gegenständlichen Fall sind folgende Ziele der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2016 von Bedeutung:

- a) *die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung (...),*
- b) *die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen (...),*
- c) *die weitestmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen (...).*
- h) *die Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Bodenbonität.*

6.2 Fachliche Beurteilung

Folgende Punkte sind für die fachliche Beurteilung der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes von Bedeutung:

- Im bestehenden Wohnteil der Hofstelle befinden sich Wohneinheiten des Hofeigentümers und eines Sohnes. Mit der geplanten Widmung wird ein Bauplatz für die in Pollingberg wohnhafte Tochter des Hofeigentümers geschaffen. Damit wird dem Ziel der Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen entsprochen.
- Es liegt eine schriftliche Erklärung des Hofeigentümers vor, die Hofstelle der Tochter zu überschreiben. Dabei handelt es sich grundsätzlich um eine wesentliche Vorgabe, da ein mögliches Heraustrennen der neu zu bildenden Gp aus dem Hofverband und deren Veräußerung an einen nicht in die Hofbewirt-

schaftung einbezogenen Eigentümer den Verlust benötigter Betriebsräume für die Hofstelle bedeuten würde und den Betrieb der Hofstelle und deren wirtschaftliche Existenzfähigkeit erheblich beeinträchtigen würde. Die vorliegende Bestätigung einer *Übergabe zum gegebenen Zeitpunkt* dürfte allerdings rechtlich nicht zwingend bindend sein.

- Es werden großteils bereits als Bauland gewidmete Flächen beansprucht. Die Neuwidmung von Bauland, ohne die zur Sicherung der einheitlichen Bauplatzwidmung ohnehin notwendigen Widmungsergänzungen von 66 m² der bereits großteils als Bauland gewidmeten Gpn 1765/3 und 1765/2, umfasst lediglich 319 m².
- Der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen ist gering und erfolgt nur mit einem schmalen, randlichen Streifen. Mit der Ergänzungswidmung wird konform zu den Bestimmungen des Raumordnungskonzeptes keine zusätzliche Bautiefe geschaffen.
- Naturkundlich hochwertige Flächen werden nicht beansprucht. Nutzungseinschränkungen durch Gefahrenzonen etc. liegen nicht vor.
- Der durch die Ergänzungswidmung entstehende Bauplatz kann einfach an die bestehende Infrastruktur angebunden werden.
- Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes ist nicht zu erwarten.
- Interessensabwägung: Mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind zu den benachbarten Nutzungen (Wohnen, Landwirtschaft, keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Interessen der Nachbarn werden durch das Interesse des Widmungswerbers an der geplanten Nutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Die geplante Ergänzungswidmung der gegenständlichen Teilflächen der Gpn 1765/3 und 1765/1 als landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 Abs. 5 TROG 2016 wird raumplanungsfachlich befürwortet. Zur Sicherung der einheitlichen Bauplatzwidmung wird auch eine kleine, bisher im Freiland gelegene Teilfläche der östlich benachbarten Gp 1765/2 in die Baulandwidmung mit aufgenommen.

6.3 Zusammenfassende Beurteilung

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ermöglicht die Schaffung eines Bauplatzes für die Hofübernehmerin mit einer vergleichsweise geringen zusätzlichen Baulandfläche. Die angestrebte Änderung des Flächenwidmungsplanes widerspricht nicht dem Örtlichen Raumordnungskonzept und steht im Einklang mit den relevanten Zielen der örtlichen Raumordnung.

Die Widmung von rd. 385 m² umfassenden Teilflächen der Gpn 1765/3, 1765/2 und 1765/1, derzeit ausgewiesen als Freiland gem. § 41 TROG, als landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 Abs. 5 TROG 2016 lt. beiliegendem Änderungsplan wird raumplanungsfachlich befürwortet. Eine stärkere rechtliche Absicherung des Verbleibs der geplanten neuen Gp im Hofverband wird empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise eine Änderung der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche erforderlich ist. Es ist seitens der Gemeinde Polling beabsichtigt, vorausschauend einen entsprechenden Antrag beim Amt der Tiroler Landesregierung einzubringen.

Feststellung lt. Leitfaden zu den befristeten Baulandwidmungen im eFWP ab Juli 2020, Mitteilung des AdTL, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht vom 19.06.2020:

Im Rahmen der vorliegenden Widmungsänderung werden die Voraussetzungen für eine einheitliche Bauplatzwidmung für den künftigen Bauplatz 1765/4 (lt. Teilungsplan) geschaffen. Es erfolgt eine unbefristete Widmung aufgrund § 37a Abs. 1 lit. b TROG 2016, da es sich beim vorliegenden Planungsbereich lediglich um kleinräumige Grundflächen handelt und die Widmung als Bauland nur der Ergänzung bereits bestehender, nicht befristet gewidmeter Baulandbereiche, insbesondere mit dem Ziel der Schaffung ausreichend großer Bauplätze oder der Herstellung einer einheitlichen Widmung von Bauplätzen dient.

7 Prüfung der SUP-Pflicht der vorgesehenen Änderungen des Flächenwidmungsplanes

Aufgrund der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) sind Pläne und Programme, die räumliche Auswirkungen haben können, einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen.



Gemäß § 68 Abs. 2 lit. c des Tiroler Raumordnungsgesetzes in der seit 01.01.2020 geltenden Fassung sind Entwürfe über die Änderung von Flächenwidmungsplänen einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn die Änderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Dazu wird folgendes festgestellt:

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes ermöglicht eine Nutzung der gegenständlichen Teilflächen der Gpn 1765/3, 1765/2 und 1765/1 für Wohnzwecke. Mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt weder eine

Störung landschaftlich wertvoller Flächen noch eine Beanspruchung ökologisch wertvoller Flächen.

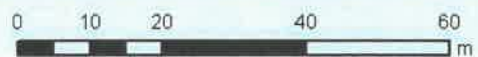
Die gegenständliche Änderung lässt daher keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Es ist davon auszugehen, dass keine SUP-Pflicht für die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes besteht.

| | |
|---|---|
| Signator: Friedrich Rauch | |
| Datum: 28.08.2020 09:01:59 | |
| <p>Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.</p> <p>Dieses Dokument ist digital signiert!</p> <p>PrüfInformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.handy-signatur.at</p> | <p>www.handy-signatur.at</p>   |

Verordnungsplan



Plan automatisch generiert am
17.08.2020 durch *triris*



Gemeinde
Polling in Tirol



Gemeindenr.:
70342

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Planungsgebiet: 1747/4 *POLLING BERG*
betroffene Grundstücke: 1765/3, 1765/2, 1765/1 KG 81308 Polling

Planungsnr.: 342-2020-00003
Deckblatt aktualisiert am: 08.09.2020

Planung abgeschlossen am: 28.08.2020
Verfahrensnr.: 2-342/10019
Verfahrensstatus: im Auflageverfahren

Planverfasser: Planalp

Beschluss-Verfahren in der Gemeinde:

dem Auflage- und Erlassungsbeschluss vom 04.09.2020 zugrunde gelegen
zur allgemeinen Einsicht aufzulegen gem. § 71 i.V.m. 64 TROG 2016 vom 11.09.2020 bis 12.10.2020

Umwidmung

Grundstück 1765/1 KG 81308 Polling

rund 319 m²
von Freiland § 41
in
Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

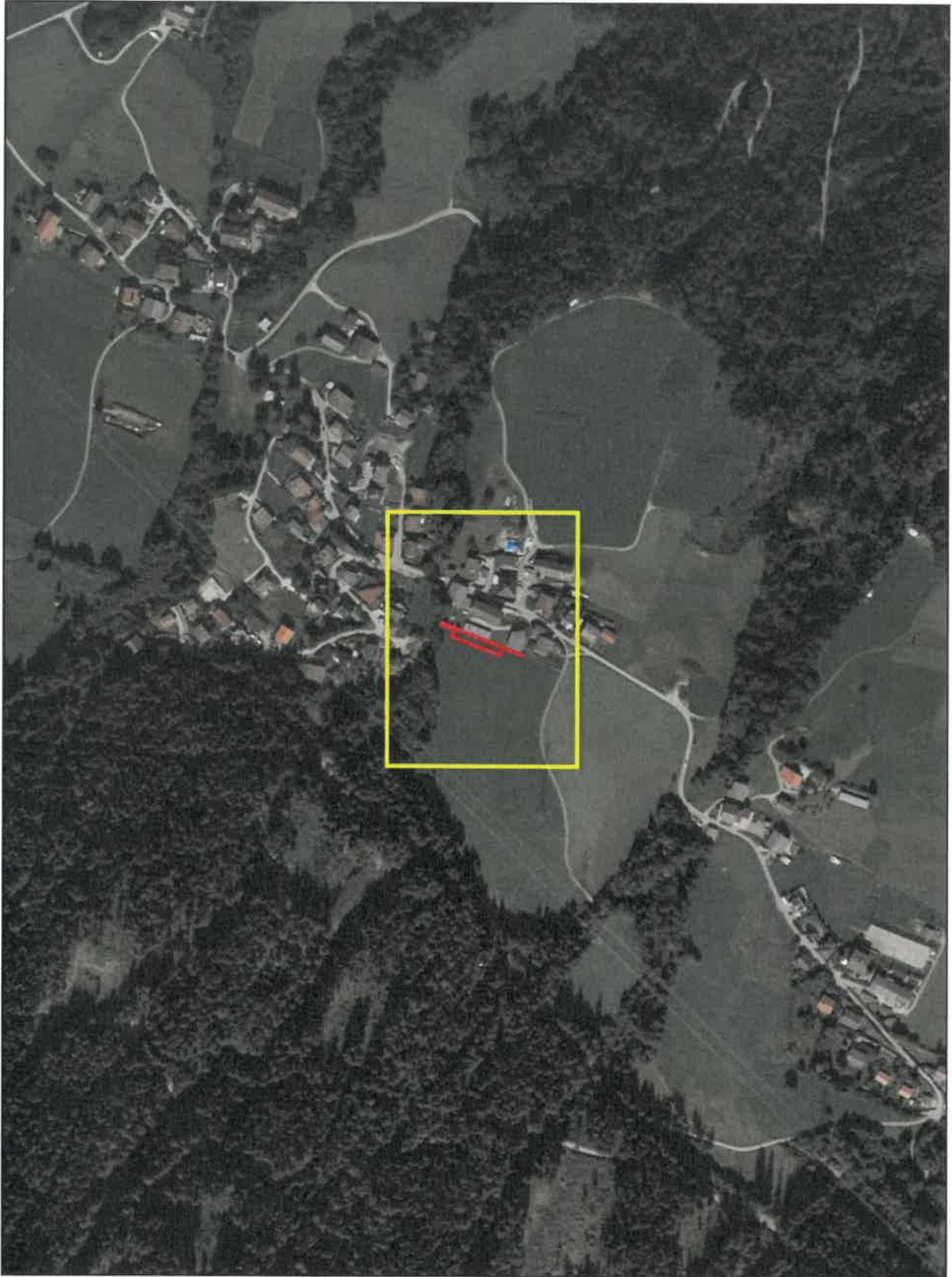
weitere Grundstück 1765/2 KG 81308 Polling

rund 4 m²
von Freiland § 41
in
Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

weitere Grundstück 1765/3 KG 81308 Polling

rund 62 m²
von Freiland § 41
in
Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 (5)

Übersicht



Plan automatisch generiert am
17.08.2020 durch *tiris*



0 50 100 200 300
m

Verordnungsplan



Plan automatisch generiert am
17.08.2020 durch *triris*



Legende

Festlegungen



Flächenwidmung

Bauland Mischgebiet



Kenntlichmachungen

Bauland Wohngebiet



Bauland Mischgebiet



Freiland



Naturgefahren

Gefahrenzonenplanung (Forstgesetz)

Grenze des Raumrelevanten Bereiches



Gefahrenzonen Wildbach



Gefahrenzonen Lawine



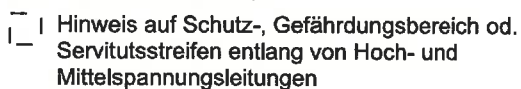
Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Energieversorgungsanlagen

Hoch- und Mittelspannungsleitungen

— Hochspannungsleitung >110-220kV

Hinweis auf Schutzbereiche entlang von Hoch- u. Mittelspannungsleitungen



Forstrecht



Überörtlicher Freiraumschutz



Verkehrsinfrastruktur



Plandatendokumentation

| | <i>Quelle</i> | <i>Datenstand</i> |
|--|--|-------------------|
| Plangrundlage | | |
| Orthofoto | Land Tirol | 2019 |
| Digitale Katastralmappe DKM | Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen | Oktober 2019 |
| Kenntlichmachungen | | |
| Grenze des Raumrelevanten Bereiches | Wildbach- u. Lawinerverbauung | November 2006 |
| Gefahrenzonen Wildbach | Wildbach- u. Lawinerverbauung | November 2006 |
| Gefahrenzonen Lawine | Wildbach- u. Lawinerverbauung | November 2006 |
| Hoch- und Mittelspannungsleitungen | Energieversorgungsunternehmen | Juli 2013 |
| Hinweis auf Schutzbereiche entlang von Hoch- u. Mittelspannungsleitungen | | November 2018 |
| Forstrecht | AdTLReg - Landesforstdirektion | April 2020 |
| Überörtlicher Freiraumschutz | | Oktober 2018 |
| Verkehrsinfrastruktur | | Oktober 2017 |

Die Darstellung der Kenntlichmachungen beruht auf den im tiris-Datenpool zum Zeitpunkt der Planerstellung verfügbaren Geodaten. Dieser Datenbestand wird laufend erweitert und aktualisiert. Dennoch kann nicht gewährleistet werden, dass alle gemäß § 35 Abs. 3 TROG 2016 darzustellenden Inhalte auf dieser Grundlage im Verordnungsplan enthalten sind. Die Verantwortung für die adäquate Beachtung aller relevanten Gegebenheiten der raumplanerischen Bestandsaufnahme liegt beim Planverfasser. Auf nicht dargestellte bestehende Kenntlichmachungen ist unter Angabe des Grundes im Erläuterungsbericht hinzuweisen.