



An die
Gemeinde Nassereith
Gemeindeamt

Karl-Mayr-Straße 116a
6465 Nassereith

Innsbruck, den 14.03.2024

J:\Raum\NAS\2022\22012\loerk_nas22012_ga_v1_2024.docx
Bearbeiterin: EC/BMA

Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Planungsbereich „Kranewitterplatz – Karl-Mayr-Straße“

**Gpn 106/1, 111, 113/3, 118/1, 120, 169, 174, 179, 2850, 2851, 2932/9, 2946,
Bpn .74/1, .75, .76, .77, .78, .79/1, .80, .82, .83, .84/1, .68/1, .87/1, .88, .90, .91, .92/1,
.93/2, .94, .95, .96, .272 sowie Teilflächen der Gpn 2849, 2852/1, 2857/5, 3018,
3061, KG Nassereith**

Raumplanerische Stellungnahme

1 Auftraggeber

Gemeinde Nassereith

2 Verwendete Unterlagen

- Örtliches Raumordnungskonzept Gemeinde Nassereith (1. Fortschreibung)
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Nassereith
- Digitale Katastralmappe der Gemeinde Nassereith (Stand 10/2023)
- Auskünfte der Gemeinde
- Laserscandaten, Land Tirol
- Eigene Erhebungen

3 Zweck des Gutachtens

Beurteilung der geplanten Änderung im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen der Örtlichen Raumplanung und den maßgeblichen raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen.

4 Änderungsanlass

In der Gemeinde Nassereith soll im Bereich des Kranewitterplatzes und der Karl-Mayr-Straße vom Maienbrunnen im Süden bis zur Hausnummer 119 (örtliche Polizeiinspektion) im Norden das Orts- und Straßenbild langfristig erhalten werden. Es sollen daher Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Erhaltung der wichtigsten Charakteristika des Gebietes getroffen werden, welche derzeit zu einer sehr einheitlichen Bebauung beitragen. Dafür ist die Ausweisung als Bereich für Maßnahmen für Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern, Gebäudegruppen gem. § 31 Abs. 1 lit. n TROG 2022, verknüpft mit der Aufnahme von Bebauungsregeln gem. § 31b Abs. 2 TROG 2022 in das Örtliche Raumordnungskonzept beabsichtigt.

5 Örtliche Situation, Flächenwidmung, Nutzungsbeschränkungen, Festlegungen im Örtlichen Raumordnungskonzept

Örtliche Situation

Der Planungsbereich umfasst mehrere Grundstücke entlang des Kranewitterplatzes und der Karl-Mayr-Straße im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Nassereith. Folgende Grundstücke sind betroffen: Gpn 106/1, 111, 113/3, 118/1, 120, 169, 174, 179, 2850, 2851, 2932/9, 2946, Bpn .74/1, .75, .76, .77, .78, .79/1, .80, .82, .83, .84/1, .68/1, .87/1, .88, .90, .91, .92/1, .93/2, .94, .95, .96, .272 sowie Teilflächen der Gpn 2849, 2852/1, 2857/5, 3018, 3061 (s. Abb. 1).

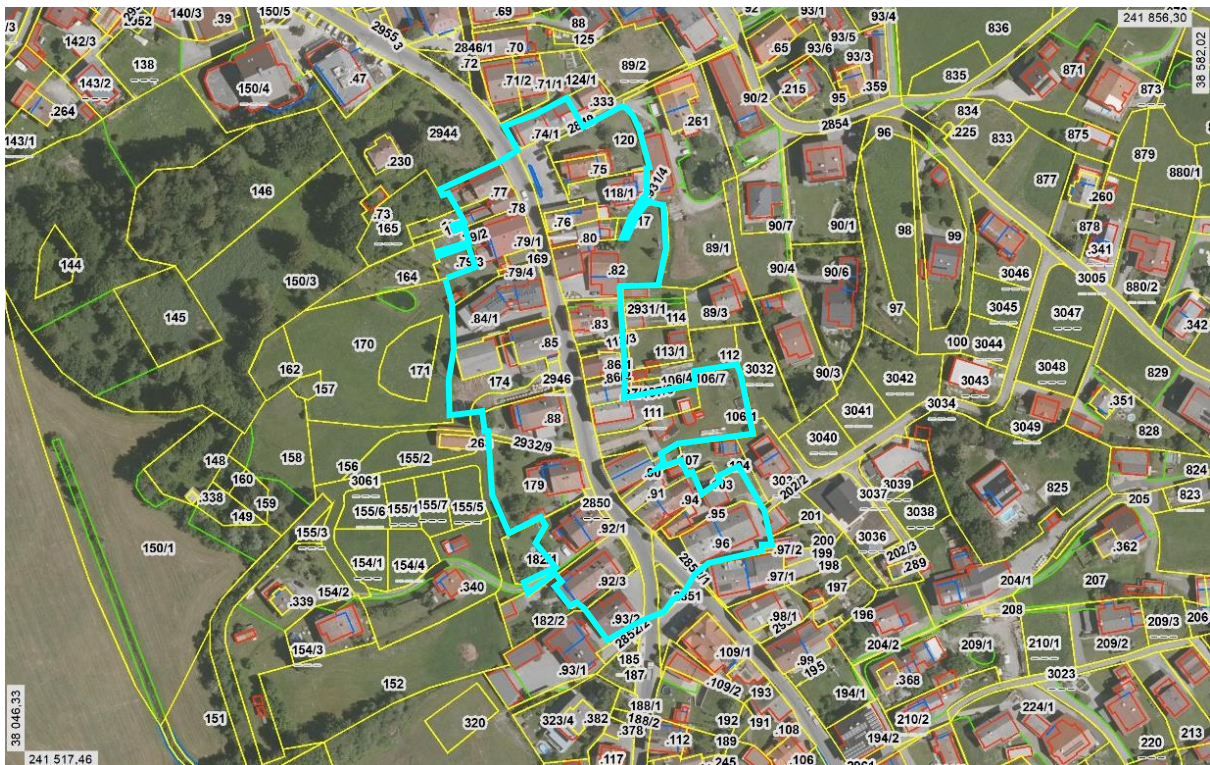


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – türkis umrandet (Quelle: tirisMaps 2023)

Beim nördlich der Polizeiinspektion ausgewiesenen Bereich „Dorfplatz“ handelt es sich um einen baulich unterschiedlich zu betrachtenden in sich geschlossenen Bereich, welcher daher nicht in den Planungsbereich mitaufgenommen wird. Das Haus auf Bp .230 (Karl-Mayr-Straße 117) weicht ebenfalls in seiner Gestaltung und Positionierung stark von den restlichen im Planungsbereich befindlichen Gebäuden ab, sodass auch die Bauparzelle und das umliegende Grundstück (Gp 2944) nicht mehr in den Geltungsbereich der Bebauungsregeln aufgenommen werden.

Die bestehende Bebauungscharakteristik im Bereich Kranewitterplatz / Karl-Mayr-Straße ist durch eine geschlossene Bebauung geprägt, die durch Durchgänge, Durchblicke und Rücksprünge, welche teils als Vorgärten genutzt werden, durchbrochen ist. Charakteristisch sind zudem zwei Platzgestaltungen – der Maienbrunnen im Süden und der öffentliche Platz südlich unterhalb der örtlichen Polizeistelle. Es besteht eine durchgehend ähnliche Gebäudehöhe zwischen 8,0 m und 11,5 m, wobei das höchste Gebäude eine Gebäudehöhe von ca. 13,2 m und das niedrigste Gebäude eine Höhe von ca. 6,7 m aufweist (s. Abb. 2 – 13).



Abb. 2: Bestandsbebauung Kranewitterplatz 149, 144, 141, Quelle: Google Streetview 2023



Abb. 3: Bestandsbebauung Kranewitterplatz 145, 140, 139, Quelle: Google Streetview 2023



Abb. 4: Bestandsbebauung Kranewitterplatz 141, 139, Quelle: Google Streetview 2023



Abb. 5: Bestandsbebauung Kranewitterplatz 137, 136b, Quelle: Google Streetview 2023



Abb. 6: Bestandsbebauung Karl-Mayr-Straße 124, 126, Quelle: Google Streetview 2023



Abb. 7: Bestandsbebauung Kranewitterplatz 137, 141, Quelle: Google Streetview 2023



Abb. 8: Bestandsbebauung Kranewitterplatz 141, Quelle: Google Streetview 2023



Abb. 9: Bestandsbebauung Kranewitterplatz 144, Quelle: Google Streetview 2023



Abb. 10: Bestandsbebauung Kranewitterplatz 139, Quelle: Google Streetview 2023



Abb. 11: Bestandsbebauung Kranewitterplatz 137, 136b, Quelle: Google Streetview 2023



Abb. 12: Bestandsbebauung Kranewitterplatz 137, 141, Quelle: Google Streetview 2023



Abb. 13: Bestandsbebauung Karl-Mayr-Straße 118, Bildquelle: Google Streetview 2023

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraßen „Kranewitterplatz“ und „Karl-Mayr-Straße“ auf den Gpn 2857/5 und 3018. Die sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Kanal, Wasser und Strom sind im Planungsgebiet enthalten.

Flächenwidmung

Für den Planungsbereich sind unterschiedliche Widmungen ausgewiesen. Diese umfassen eine Kerngebietswidmung gem. § 40 Abs. 3 TROG 2022 im nördlichen und zentralen Bereich, einer Widmung als allgemeines Mischgebiet gem. § 40 Abs. 2 TROG 2022 im südwestlichen Bereich und eine Widmung als landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 Abs. 5 TROG 2022 sowie eine Wohngebietswidmung gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes.

Kleinräumige Bereiche innerhalb des Planungsgebietes, welche die Verkehrswege betreffen, befinden sich im Freiland gem. § 41 TROG 2022 (s. Abb. 14).

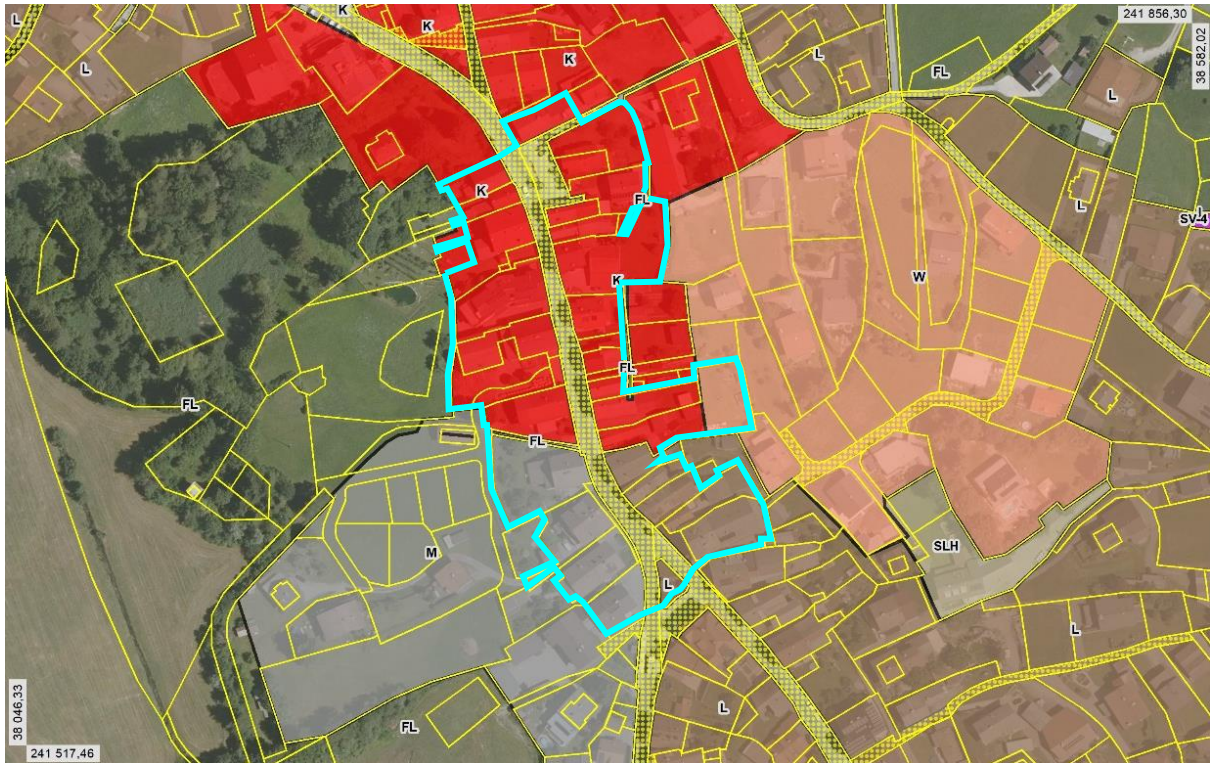


Abb. 14: Flächenwidmung im Bereich des Planungsgebietes – türkis umrandet (Quelle: tirisMaps 2023)

Örtliches Raumordnungskonzept

Im rechtskräftigen örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Nassereith befindet sich der Planungsbereich innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches mit den Entwicklungssignaturen **K01** und **M02** (s. Abb. 15). Für diese Signaturen gelten folgende Festlegungen:

K01 – Nassereith Zentrum:

- K vorwiegend zentrumstypische Nutzung
- z1 unmittelbarer Bedarf
- D2 überwiegend mittlerer Baudichte: Eine Bebauung dieses Bereiches hat durch bodensparende Bauformen zu erfolgen.

*Der bauliche Entwicklungsbereich **K01** umfasst das Ortszentrum von Nassereith im südlichen Siedlungsbereich an der Karl-Mayer-Straße, im Bereich des Postplatzes und zum Teil im Bereich der Sachsengasse. Eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches ist zur Stärkung der Zentrumsfunktion durch bodensparende Bauformen möglich. Bei der künftigen baulichen Entwicklung bei Dorfplatz ist auf die Erhaltung der historischen Bausubstanz Bedacht zu nehmen.*

M02 – Nassereith, Ing.-Kastner-Straße:

- M vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- z1 unmittelbarer Bedarf
- D2 überwiegend mittlerer Baudichte: Eine Bebauung dieses Bereiches hat durch bodensparende Bauformen zu erfolgen.

Der bauliche Entwicklungsbereich **M02** umfasst das überwiegend bebaute Siedlungsgebiet am südwestlichen Siedlungsrand von Nassereith, zwischen der Ing.-Kastner-Straße im Osten und dem Seebach im Westen. Im nördlichen Bereich in Richtung Kranewitterplatz ist die erste Bautiefe, im südlichen Bereich von M02 ist zusätzlich die zweite Bautiefe erfasst. Dieser Bereich stellt einen Siedlungsschwerpunkt mit Mischnutzung dar. Dort ist neben der Wohnnutzung, touristischen Nutzung und Nutzung im Rahmen von Handels- bzw. Dienstleistungsbetrieben auch eine landwirtschaftliche und eine kleingewerbliche Nutzung im Rahmen von Betriebstypen möglich, von denen erwartungsgemäß typischerweise weder eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit noch eine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen, Geruch oder Erschütterungen ausgeht und die typischerweise auch keine unzumutbare Verkehrsbelastung bewirken.

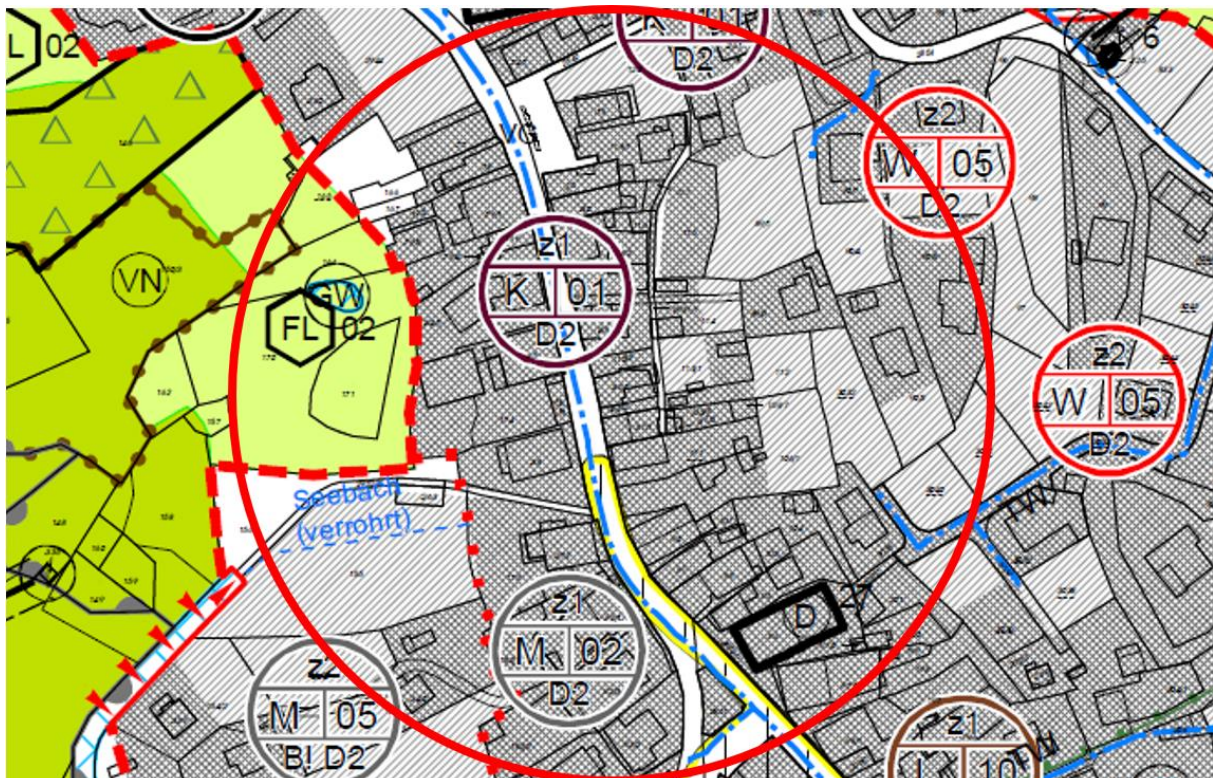


Abb. 15: Planausschnitt örtliches Raumordnungskonzept

Nutzungsbeschränkungen

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des raumrelevanten Bereichs der Gefahrenzonenplanung der Wildbach- und Lawinenverbauung. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist in einem Teilbereich der öffentlichen Verkehrsstraße „Kranewitterplatz“ ein Gelbe Wildbachgefahrenzone ausgewiesen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen „Kranewitterplatz“ und „Karl-Mayr-Straße“ verlaufen Niederdruck-Gasleitungen der TIGAS.

Laut Biotopkartierung des Landes sind innerhalb des Planungsgebietes vereinzelt Streuobstwiesen und Feldgehölze kartiert.

Eine Abfrage weiterer relevanter Themen in tirisMaps 2022 lassen keine zusätzlichen Nutzungsbeschränkungen für den Planungsbereich erkennen (Naturkunde, Altablagerungen und Altlasten, Archäologische Fundzone, Militärische Einrichtungen, Seveso III Gefährdungsbereich, Umgebungslärm, Wald, Wasserschutzgebiete, Immissionschutz Luft).

6 Raumplanerische Beurteilung

6.1 Maßgebliche gesetzliche Bestimmungen

Gemäß § 32 Abs. 2 TROG 2022 darf das Örtliche Raumordnungskonzept geändert werden, wenn

- lit. a) wichtige, im öffentlichen Interesse gelegene Gründe hierfür vorliegen und die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht,*
- lit. 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,*

Im gegenständlichen Fall sind folgende Ziele der örtlichen Raumordnung gem. § 27 Abs. 2 TROG 2022 von Bedeutung:

- lit. a) die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes [...],*
- lit. e) die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung [...],*

lit. n) die Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen,

lit. o) die Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne.

Nach § 31b Abs. 2 TROG 2022 können im örtlichen Raumordnungskonzept ferner für Gebiete und Grundflächen, für die ein Bebauungsplan nicht besteht, hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung textliche Festlegungen über die Fahrbahnbreiten und hinsichtlich der Bebauung textliche Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen, die Mindest- und Höchstnutzflächen, die Mindest- und Höchstbaudichten, die Bauhöhen, die Fassadengestaltung, die Gestaltung der Dachlandschaften und dergleichen sowie textliche Festlegungen über das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen getroffen werden. Mit der Erlassung von Bebauungsplänen treten bestehende textliche Festlegungen hinsichtlich der vom jeweiligen Bebauungsplan umfassten Gebiete bzw. Grundflächen außer Kraft.

6.2 Fachliche Beurteilung

Beim vorliegenden Planungsbereich handelt es sich um einen zentralen Ortsbereich der Gemeinde Nassereith, welcher sich innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches des Örtlichen Raumordnungskonzeptes befindet. Im Hinblick auf die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes wird der Bereich als Gebiet für Maßnahmen für Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern bzw. Gebäudegruppen gem. § 31 Abs. 1 lit. n TROG 2022 ausgewiesen und in diesem Gebiet Bebauungsregeln gem. § 31b Abs. 2 TROG 2022 festgelegt.

Durch die Festlegung von Maßnahmen für Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern bzw. Gebäudegruppen gem. § 31 Abs. 1 lit. n TROG 2022 und Bebauungsregeln gem. § 31b Abs. 2 TROG 2022 wird die Erhaltung des zentralen Ortsbildes der Gemeinde Nassereith sichergestellt, womit dem Ziel der örtlichen Raumordnung betreffend die Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen und der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne Rechnung getragen wird.

Gemäß § 31b Abs. 2 TROG 2022 können textliche Festlegungen hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen, der Bauhöhen, der Fassadengestaltung und der Gestaltung der Dachlandschaften getroffen werden. Bei der vorliegenden Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes werden Bebauungsregeln hinsichtlich der genannten Punkte durch Bauhöhen von Hauptgebäude und Einfriedungen, Abstand von Hauptgebäuden zur Straße, Gestaltung der Dachlandschaften von Hauptgebäude und Gestaltung der Fassade von Hauptgebäuden festgelegt.

Mit den an den Planungsbereich angrenzenden Nutzungen (zentrumstypische Nutzung, Wohnen, landwirtschaftliche Nutzung, Mischnutzung) sind keine Konflikte zu erwarten.

Durch das Planungsgebiet verlaufen die öffentlichen Verkehrsflächen „Kranewitterplatz“ und „Karl-Mayr-Straße“, wodurch eine vollständige Erschließung der betroffenen Grundstücke gegeben ist. Die technische Erschließung ist im Hinblick auf die Wasser- und Energieversorgung sowie Entsorgung der Abwässer und der Niederschlagswässer im Planungsgebiet enthalten.

Die geplante Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gem. § 32 Abs. 2 lit. a TROG entspricht somit den Zielen der örtlichen Raumordnung der Erhaltung des Orts- und Straßenbildes und wird raumplanungsfachlich empfohlen.

7 Zusammenfassung

Die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes dient dem Ziel der Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen und der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne. Sie entspricht den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und steht im Einklang mit den relevanten Zielen der Örtlichen Raumordnung.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht wird die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes gem. beiliegendem Änderungsplan befürwortet.

Die Änderungen im Einzelnen:

Änderung Örtliches Raumordnungskonzept

- Ausweisung als Gebiet für *Maßnahmen für Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern, Gebäudegruppen gem. § 31 (1)m TROG 2022* lt. beiliegender Plan-darstellung
- Innerhalb dieses Bereiches gelten zusätzlich zu den Bestimmungen des § 9 Abs. 5 der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Nassereith folgende Bebauungsregeln gem. § 31b Abs. 2 TROG 2022, die als Abs. 6 in den § 9 der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Nassereith eingefügt werden:

Abs. 6) In der im Verordnungsplan festgelegten Zone für Maßnahmen für Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern, Gebäudegruppen gem. § 31 (1) n TROG

2022 gelten neben den Bebauungsregeln gem. Abs. 5 folgende Bebauungsregeln gem. § 31b Abs. 2 TROG 2022:

- *Bauhöhe von Hauptgebäuden:*
 - *mindestens zwei oberirdische Geschoße, maximal drei oberirdische Geschoße, höchstens 11,0 m über dem angrenzenden Straßenniveau*
- *Abstand von Hauptgebäuden zur Straße:*
 - *durch den jeweiligen Baubestand auf dem entsprechenden Grundstück bestimmt*

Festlegungen für den vom Straßenraum aus sichtbaren Bereich:

- *Gestaltung der Dachlandschaften von Hauptgebäuden:*
 - *Dachform: symmetrische Satteldächer mit Vordächern, giebelständig zur Straße*
 - *Dachneigung: mindestens 20° und höchstens 35°*
 - *Vordächer: mindestens 1,0 m*
 - *Materialität der Dachabdeckungen: nicht glänzende, rötlich, bräunlich, gräulich gefärbte Dachziegel oder Blechdächer*
 - *PV-Anlagen und Sonnenkollektoren: Die Paneele sind in zusammenhängenden Flächen und einfachen geometrischen Formen anzuordnen und parallel zur Dachfläche (max. 30 cm Abstand) auszuführen, der Abstand zu den Dachaußenkanten muss mindestens 1,0 m betragen*
 - *Dachgauben: nicht zulässig*
 - *Dacheinschnitte: zulässig nur an den der Straßenseite abgewandten Gebäude-seiten, Mindestabstand 5,0 m zur straßenseitigen Fassade, die Länge darf zwei Drittel der Dachlänge nicht überschreiten*
- *Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden:*
 - *Gebäudebreiten: entlang der Straße maximal 15,0 m, zusammengebaute Gebäude sind zueinander zu versetzen*
 - *Fassadentyp: Putzfassaden*
 - *Farbgebung: Weiß oder Pastellfarben (beige, rosa, hellblau, hellbraun, creme, etc.), unterschiedliche Farben je Bauvorhaben sind nicht zulässig (ausgenommen Fensterrahmen, Lüftlmalereien, etc.)*
 - *Holzverschalungen: nur im unmittelbaren Dachbereich zulässig, maximal eingeschobig, naturbelassen oder in Brauntönen lasiert*
 - *Fresken und Wandmalereien: nach Möglichkeit zu erhalten, bei Bedarf zu restaurieren*
 - *Gestaltungselemente: Gesimse, Lisenen, Fachwerke, etc., Materialien: Putz, naturbelassenes oder bräunlich lasiertes Holz*
 - *Balkone: straßenseitig nicht zulässig; in Holzoptik, wenn von öffentlichen und allgemein zugänglichen Verkehrsflächen aus sichtbar*

- *Fenster- und Türöffnungen: mindestens 20 %, höchstens 50 % der Fassadenfläche; einsehbare Hausseiten ohne Fenster sind unzulässig; harmonische Anordnung unter Berücksichtigung folgender Proportionen ca. 1:1, 2:3, 3:4; Fensterbänder und raumhohe Verglasungen sind nicht zulässig*
- *Sockelbereiche: Stein oder Mauerwerk, farblich an das Hauptgebäude angepasst*
- *Bauhöhen von Einfriedungen:*
 - *maximal 1,3 m vom anschließenden Gelände*

8 Prüfung der SUP-Pflicht der vorgesehenen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes

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 § 67 Abs. 1 lit. a 3. des Tiroler Raumordnungsgesetzes bedürfen Entwürfe über die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes einer Umweltprüfung, wenn die Änderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Dazu wird wie folgt festgestellt:

Die vorliegende Planungsmaßnahme dient der Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen und der Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne. Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches des Örtlichen Raumordnungskonzeptes. Mit der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt weder eine wesentliche Beeinträchtigung ökologischer, noch landschaftlich wertvoller Flächen.

Aus diesem Grund sind mit der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden und dementsprechend besteht keine SUP-Pflicht für das Vorhaben.

i.A. Magdalena Beimrohr