

Gemeinde Schönberg im Stubaital  
Römerstraße 1  
6141 Schönberg im Stubaital  
Österreich

Telfs, 16.04.2024

## Raumordnungsfachliche Stellungnahme zum **BEBAUUNGSPLAN**

gem. § 56 Abs. 1 TROG 2022  
im Bereich der GP 572/9

KG 81128, Schönberg

### **Zeigerweg**

GZ: 350BP24-01  
Bearbeitung: DI Mitterdorfer Evelyn

### **AUFTRAGGEBER**

Gemeinde Schönberg  
Beauftragt per E-Mail am 27.03.2024 durch die Gemeinde

### **AUFTRAGSUMFANG**

Erstellung der erforderlichen Unterlagen zur Erlassung eines Bebauungsplanes für oben genannten Bereich, bestehend aus:

- Plandarstellung gem. Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2022
- Erläuterungsbericht gem. § 54 TROG 2022

### **VERWENDETE UNTERLAGEN**

- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Schönberg idgF
- Elektronischer Flächenwidmungsplan der Gemeinde lt. Tiris, Stand 15.04.2024
- Digitale Katastralmappe (DKM), Stand Oktober 2023



- Tiris Maps Webauskunftsdienst
- Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022)
- Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022)
- Entwurfsplan „home sweet home V2“ Karin Vetter, columbusnext vom 06.02.2024
- Geotechnische Stellungnahme, Geotechnik Tirol Consult GmbH vom 10.01.2023

## BEFUND

Der gegenständliche Planungsbereich befindet sich im Osten der Gemeinde Schönberg. Das Grundstück 572/9 bildet den nördlichen Abschluss des Siedlungsbereichs im Westen des Zeigerwegs. Das rund 548 m<sup>2</sup> große Grundstück ist unbebaut, ist bereits als Wohngebiet gewidmet und weist eine nach Südwesten hin ansteigende Hanglage auf. Gemäß den Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzepts sowie zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde vor der Umsetzung eines Bauvorhabens einen Bebauungsplan zu erlassen.

### Bestehende raumordnungsrechtliche Festlegungen

#### Derzeitige Festlegung im Örtlichen Raumordnungskonzept:

Das gegenständliche Grundstück befindet sich gemäß geltendem Örtlichen Raumordnungskonzept innerhalb des Wirkungsbereichs der Signatur W11 (z-/D2). Dazu wird im Erläuterungsbericht zum ÖRK folgendes angeführt:

z- *keine Zeitzone; bereits gewidmete, aber noch unbebaute Fläche*  
 W *überwiegend Wohnnutzung*  
 D2 *mittlere Baudichte, z.B. durch Reihenhäuser etc.; Bauplatzgröße max. 750m<sup>2</sup>; Bebauung über Bebauungsplan regeln; Richtwert Baumassendichte (BMD): bis 1,80 bzw. Bebauungsdichte oberirdisch (BBD) 0,35*

#### **W-11 Siedlungserweiterungsbereich – Zeigersiedlung (Z-/Z1; D2)**

Die Flächen der Zähler W-16, W-17 und W-18 aus dem ÖRK 2001 werden mit dem neuen Zähler W-11 vereint. Die bereits gewidmeten Flächen weisen den Zähler Z auf, während die noch nicht gewidmete Fläche den Zähler Z1 aufweist. Der Zähler W-11 befindet sich östlich des Hauptortes in der sogenannten Zeigersiedlung. Im Norden ist eine maximale Baulandgrenze eingetragen, die künftig nicht überschritten werden darf. Erweiterungen sind im Planungszeitraum des Konzeptes nicht möglich. Zukünftig ist für diese Fläche eine verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern und Einzelobjekten weiterhin möglich.

Verkehrsmäßige Erschließung: HAUPTERSCHLIEßUNG DURCH BESTAND GEGEBEN.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserentsorgung: Anschluss an Bestand möglich.



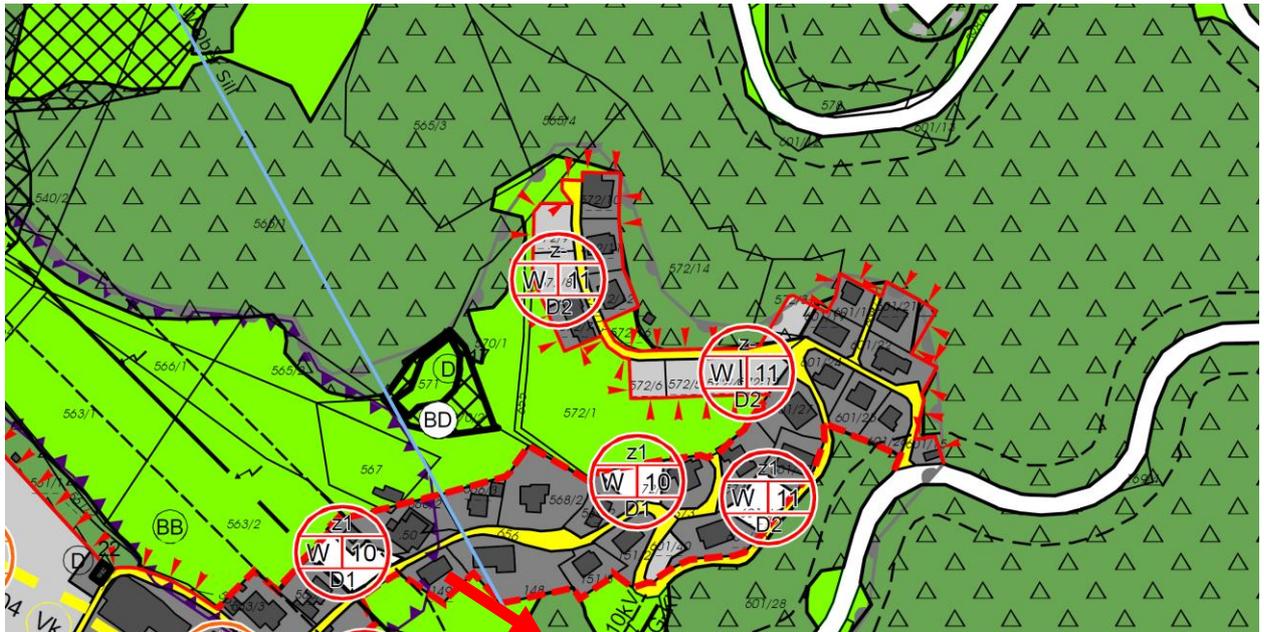


Abb. 1: Auszug aus dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde mit Hinweis auf die Lage des betreffenden Bereichs; Quelle: Verordnungsplan ÖRK (PDF)

### Flächenwidmungsplan:

Die Fläche innerhalb des Planungsbereichs ist derzeit als Wohngebiet §38 (1) TROG 2022 gewidmet.



Abb. 2: Auszug aus dem geltenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde mit Hinweis auf die Lage des betreffenden Bereichs; Quelle: tirisMaps 15.04.2024

### Bebauungsplan:

Für den Bereich existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

### Nutzungsbeschränkungen:

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des raumrelevanten Bereichs der WLW und außerhalb kenntlichgemachter Gefahrenzonen, Vorbehalts- oder Hinweisbereiche.

Laut Abfrage der Biotopkartierung im tirisMaps Webauskunftsdienst befindet sich auf einem Teilbereich des Grundstücks der Hinweis „Feldgehölze“.



Es finden sich keine weiteren für den Bebauungsplan relevanten Nutzungsbeschränkungen für den gegenständlichen Bereich.

Verkehrerschließung und technische Infrastruktur:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den östlich angrenzenden Zeigerweg.

Mit Blick auf die Bestandsbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft und die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets kann davon ausgegangen werden, dass die erforderliche technische Infrastruktur mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden kann.

## **FESTLEGUNGEN DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANS**

- Straßenfluchtlinie:  
Die Straßenfluchtlinie wird entlang der Grundgrenze zur angrenzenden Verkehrsfläche im Osten festgelegt.
  
- Baufluchtlinie:  
Die Baufluchtlinie wird im Osten grundsätzlich mit einem Abstand von 4 m zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Dieser Abstand wird am Übergang zum Wendepunkt unterschritten und die Baufluchtlinie wird in Richtung Osten mit einem Abstand von 2,50 m zur Straßenfluchtlinie weitergeführt.
  
- Mindestbaudichte (BMD M):  
Die Mindestbaudichte wird in Form einer Mindestfestlegung der Baumassendichte mit 1,00 festgelegt.
  
- Höchstbaudichte (BMD H):  
Die höchstzulässige Baudichte wird als Baumassendichte mit 1,80 festgelegt.
  
- Bauweise (BW o TBO):  
Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit den Mindestabständen gem. § 6 Abs. 1 TBO 2022.
  
- Bauplatz (BP H):  
Im Planungsbereich gilt eine maximale Bauplatzgröße von 750 m<sup>2</sup>.
  
- Nutzflächendichte (NFD H):  
Die höchstzulässige Nutzflächendichte beträgt für den Planungsbereich 0,4.



- Bauhöhe (HG H):  
Der höchstzulässige oberste Gebäudepunkt wird mit 968,00 m üA festgelegt.
  
- Wandhöhe (WH H):  
Für den Planungsbereich wird eine höchstzulässige Wandhöhe von 10,50 m festgelegt.

## **RAUMORDNUNGSFACHLICHE STELLUNGNAHME**

**Der Bebauungsplan schafft die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die künftige Bebauung. Gegen den vorliegenden Bebauungsplan bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Einwände.**

Architekt DI Stefan Brabetz

