



Marktgemeinde Jenbach  
z. Hd. Dietmar Wallner  
Südtiroler Platz 2  
6200 Jenbach

Jenbach, 20.03.2024

## **Raumordnungsfachliche Stellungnahme**

**Erläuterungsbericht und raumordnungsfachliche Begründung betreffend die Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes der Marktgemeinde Jenbach im Bereich des Grundstücks 610/5 KG 87005 Jenbach mit der Planbezeichnung BEB 147-2023, Tratzbergsiedlung Südost**

### **1 Sachverhalt**

Die Neue Heimat Tirol gemeinnützige Wohnungs- GmbH plant auf dem Grundstück 610/5 laut Vorausplan zur Grundteilung von Dipl.-Ing. Christian Danzberger, GZl: 11664 die Errichtung von fünf Wohngebäuden mit insgesamt rund 76 Wohneinheiten. Die anschließende Vergabe der Wohnungen wird über die Gemeinde Jenbach erfolgen. Der Standort befindet sich im Ortsteil Tratzbergsiedlung im westlichen Siedlungsgebiet. Die Fläche ist derzeit mit den Südtiroler Siedlungen aus den Jahren 1938/39 bebaut und wird für Wohnzwecke genutzt.

Im rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungskonzept ist für den genannten Bereich die verpflichtende Erlassung eines Bebauungsplanes gem. § 31b TROG 2022 vorgesehen.

Für die Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes für das Grundstück 610/5 laut Vermessung Dipl.-Ing. Christian Danzberger, GZl: 11664 mit der Planbezeichnung BEB 147-2023, Tratzbergsiedlung Südost ergeht nachstehende Stellungnahme aus raumordnungsfachlicher Sicht.

### **2 Grundlagen**

- Digitale Katastermappe | Datenstand 01.04.2023
- Vorausplan zur Grundteilung Dipl.-Ing. Christian Danzberger | GZl: 11664
- Rechtskräftiges Örtliches Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Jenbach | aktueller Stand
- Elektronischer Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Jenbach | aktueller Stand
- Fachdaten *firis*Maps | aktueller Stand

- Entwurf "JE37 tratzbergsiedlung" von scharmer – wurnig – architekten ZT gmbh, Plan Nr. e001 vom 06.11.2023
- Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes 610/5 mit der Planbezeichnung BEB 147-2023, Tratzbergsiedlung Südost vom 23.11.2023
- Stellungnahme Wildbach- und Lawinenverbauung, Mittleres Inntal (GZI: 3131/0060-2022 vom 25.01.2022)
- Lokalausweis Arch. DI Armin Autengruber

### **3 Planungsgebiet – Bestehende Festlegungen**

Das Planungsgebiet betrifft das Grundstück 610/5 KG 87005 Jenbach. Es liegt ein aktueller Vorausplan für die Grundteilung vor, indem aus dem Grundstück 610/1 der betroffene Bereich mit einer Flächengröße von rund 12.897 m<sup>2</sup> mit der neuen Parzellenummer 610/5 herausparzelliert wird.

Die betroffene Fläche ist mit den Südtiroler Siedlungen aus den Jahren 1938/39 bebaut und wird für Wohnzwecke genutzt. Es handelt sich um ein nach Norden hin stark ansteigendes Gelände.

#### **3.1 Überörtliche Raumordnung**

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Raumordnungsprogramms der Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen der Überörtlichen Raumordnung. Weiters befindet sich der Bereich nicht innerhalb einer Überörtlichen Festlegung des Tiroler Seilbahn- und Schigebiets- bzw. Gletscherschutzprogramms. Jedoch ist der Bereich innerhalb der Festlegung für Einkaufszentren enthalten.

### 3.2 Örtliches Raumordnungskonzept

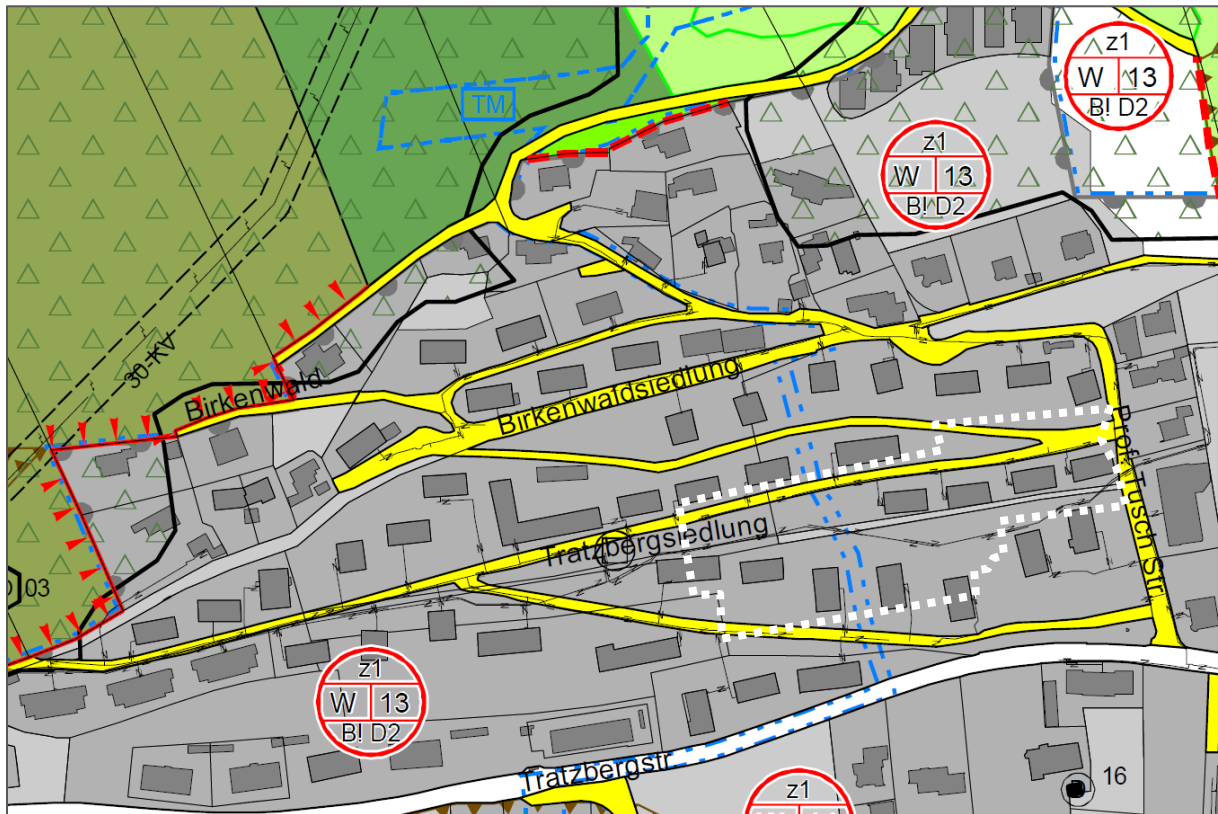


Abb. 1: Auszug Verordnungsplan zur Ersten Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Jenbach (Planungsgebiet weiß strichliert dargestellt)

Entsprechend des rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Jenbach befindet sich der Bereich innerhalb der Baulandgrenzen und ist als Siedlungsentwicklungsfläche mit vorwiegend Wohnnutzung gem. § 31 Abs. 1 lit. d, i TROG 2022 mit der Stempelbezeichnung W13 | z1 | B!D2 ausgewiesen. Gemäß Verordnungstext gilt für die vorliegende Dichtezone Folgendes:

*D1: entspricht überwiegend Nutzflächendichte < 0,80: zweifamilien- und Reihenhäuser, Kleinwohnanlagen*

Im Verordnungstext zum rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Jenbach ist innerhalb des Planungsbereiches für diesen Stempelbereich Folgendes festgehalten:

*Vorwiegend Wohnnutzung*

*Die Gebäude des Wohngebiets reihen sich entlang der Erschließungsstraßen auf und erstrecken sich bis an den nördlich gelegenen Waldrand. Es handelt sich dabei um Einfamilienhäuser und Bebauungen mit kleinen Wohnanlagen. Eine bauliche Entwicklung kann in diesem Raum in Form von einer Ausnutzung der Baulandreserven und einer Nachverdichtung erfolgen. Zudem ist eine Erweiterung der baulichen Entwicklungsfläche auf der Gp. 623/1 in Richtung Osten, südlich des Forstweges vorgesehen. Im Bereich der Kirchlerrgründe soll das zur Verfügung stehende Bauland strukturiert an das bestehende Siedlungsgebiet angepasst werden und für den geförderten Wohnbau baulich genutzt werden.*

*Die geplante Erweiterungsfläche soll unter folgenden Vorgaben für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen:*

*1. Vor einer Nutzung der entstehenden Baulandreserve sind die bestehenden, bereits gewidmeten Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen.*

2. Wegabtretung des Verbindungsweges als Verbindung vom Abenteuerspielplatz zur Wohnbebauung am Zeiseleck in einer Breite von 6,0 m

3. Nutzung der Baulandreserve für den geförderten Wohnbau.

4. Geologische, bauplatzbezogene Detailabklärung im Vorfeld einer baulichen Nutzung

5. Gewährleistung einer landschaftskonformen und –harmonischen Bauweise und dadurch Verbesserung der Einbindung der bestehenden Wohnanlage in das Siedlungsgefüge, Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes

Die Gemeinde besitzt für dieses Areal der neu vorgesehenen Erweiterungsfläche W13 eine dauerhafte Rodungsbewilligung.

Darüber hinaus liegen je eine Stellungnahme der BH Schwaz, Naturschutz (Mag. Lair) sowie der Wildbach- und Lawinenverbauung (DI Hochreiter) vor. Die STN von Mag. Lair (e-mail vom 16.06.2014) weist aus naturkundlicher Sicht keine Bedenken aus. Gleiches gilt aus Sicht von DI Hochreiter (e-mail vom 02.06.2014).



### 3.3 Flächenwidmungsplan

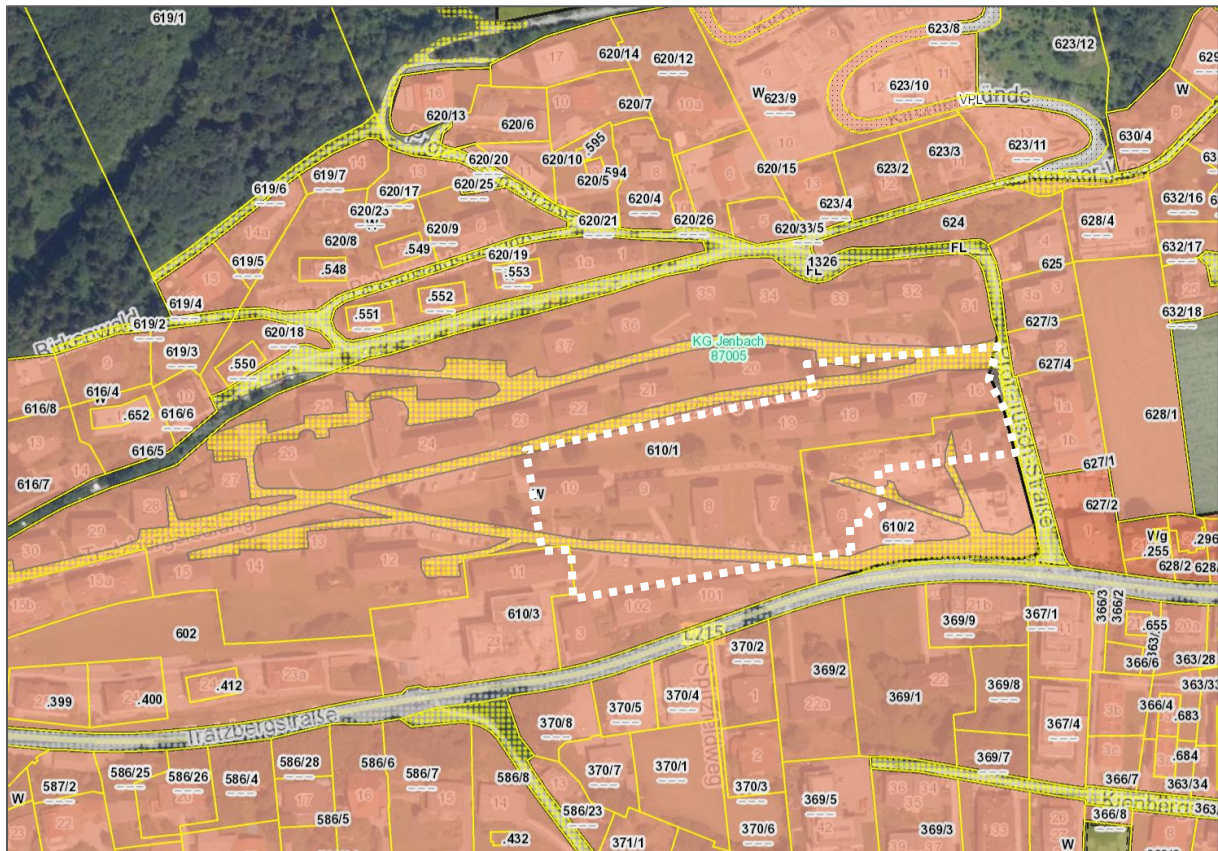


Abb. 2: Auszug Elektronischer Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Jenbach, tirisMaps (Planungsgebiet weiß strichliert dargestellt)

Das von der Planung betroffene Grundstück ist laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 gewidmet.

Die umliegenden Grundstücke sind ebenfalls als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 gewidmet bebaut. Im östlichen Bereich grenzt die Gemeindestraße Prof.-Tusch-Straße an das Grundstück an. Die hiervon östlich gelegenen Grundstücke sind ebenfalls als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 gewidmet und bebaut. Es lässt sich festhalten, dass sich das Grundstück in einem Bereich befindet, welcher vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut und als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG 2022 gewidmet ist.

### 3.4 Naturgefahren Wildbach- und Lawinenverbauung | Bundeswasserbauverwaltung

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des raumrelevanten Bereiches der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Es liegen keine Gefahrenzonen der der Bundeswasserbauverwaltung vor. Durch den zentralen Planungsbereich verläuft ein blauer Vorbehaltsbereich „Technische Maßnahme“. Hierzu wurde im Rahmen einer vorangegangenen Flächenwidmungsplanänderung eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, Mittleres Inntal eingeholt (GZI: 3131/0060-2022 vom 25.01.2022). Demnach besteht unter der Voraussetzung, dass die vorliegende Situierung der Bestandsleitung erhalten bleibt und von jeglicher Überbauung freigehalten wird, kein Einwand gegen das beantragte Bauvorhaben.

In der ggst. Planung ist eine Verlegung des Kanals entlang der neuen Straßenführung vorgesehen. Jegliche Kosten sind durch den Bauherrn zu tragen. Demnach wird der blaue Vorbehaltsbereich „Technische Maßnahme“ nicht mehr durch den Planungsbereich verlaufen.

### 3.5 Infrastrukturelle Voraussetzungen

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die im südlichen Bereich befindliche Landesstraße L 215 *Unterinntalstraße, 2. Teil* auf Gst. 1282/3 KG 87005 Jenbach sowie über die im östlichen Bereich befindliche Gemeindestraße *Prof.-Tusch-Straße* auf Gst. 1326 KG 87005 Jenbach. Weiters ist eine Erschließung innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus östlicher Richtung.

Da es sich um die Herstellung eines Bauplatzes entlang einer Landes- bzw. Gemeindestraße handelt und die Zufahrt hierüber sichergestellt ist, bedarf es keines Verkehrskonzeptes.

Der Planungsbereich ist über die im westlichen Bereich befindliche Bushaltestelle *Tratzbergsiedlung 26* sowie über die im östlichen Bereich befindliche Bushaltestelle *Prof.-Tusch-Straße* fußläufig an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Laut Einordnung der Österreichischen Raumordnungskonferenz ist die Haltestelle im östlichen Bereich der Kategorie V und jene im westlichen Bereich der Kategorie VIII zuzuordnen. Das durchschnittliche Kursintervall liegt bei der Kategorie V bei 20 bis 40 Minuten und bei der Kategorie VIII bei 120 bis 210 Minuten. Die Entfernung zu den Haltestellen beträgt unter 100 Metern.

Die technische Infrastruktur zur Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung sowie Energieversorgung ist gegeben. Zudem ist der Bereich an die öffentliche Restmüllentsorgung angebunden.

Der Bereich ist laut Solarpotenzialkarte für die Errichtung von Sonnenkollektoren geeignet. Es ist von einer jährlichen Solarstrahlung zwischen > 700 bis 1.500 kWh/m<sup>2</sup> auszugehen. Es ist innerhalb der Entwurfsplanung vorgesehen, Module für PV-Anlagen auf den Dächern der fünf Gebäudekomplexe zu errichten.

### 3.6 Nutzungskonflikte

Es liegen keine Nutzungskonflikte zu angrenzenden Widmungen bzw. Flächennutzungen vor.

Ebenfalls befinden sich keine Altablagerungen oder Altlasten im ggst. Planungsbereich.

Weiters liegt der Planungsbereich nicht innerhalb eines sicherungswürdigen Rohstofflagerstätte des Österreichischen Rohstoffplanes bzw. innerhalb dessen 300 Meter Abstandsbereiches.

### 3.7 Immissionen

Es liegen laut Lärmimmissionskarte keine Nutzungskonflikte aufgrund von Schienenverkehr vor. Jedoch sind Nutzungskonflikte aufgrund des Straßenverkehrs der angrenzenden Autobahn A12 Inntalautobahn messbar. Diese betragen bis zu 59,9 dB im 24 Stunden Durchschnitt und in der Nacht bis zu 49,9 dB auf einer Höhe von 4,00 Metern.

Der Bereich liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes nach IG-L und ebenfalls nicht innerhalb eines belasteten Gebietes zur Reduktion des Luftschadstoffes NO<sub>2</sub>.

### 3.8 Schutzabstände Infrastruktur

Innerhalb des Planungsbereiches verläuft ein Mittelspannungserdkabel der TIWAG sowie die Gasversorgungsleitungen der TIGAS.

Es liegen keine weiteren Schutzabstände innerhalb des Planungsbereiches vor.

### 3.9 Naturschutz – Landschaft

Der Planungsbereich befindet sich nicht innerhalb ökologisch oder landschaftlich wertvoller Strukturen.

Weiters sind keine Schutzgebiete des Natur- oder Landschaftsschutzes betroffen.

### 3.10 Landwirtschaft

Für den Planungsbereich ist keine Bodenklimazahl ausgewiesen. Zudem zählt der Bereich nicht zu den Böden hoher Funktionserfüllung.

### 3.11 Forst

Es befinden sich keine Waldflächen innerhalb des Planungsbereiches.

### 3.12 Wasserwirtschaft

Der Planungsbereich befindet sich nicht in einer Schutz- oder Schongebietsausweisung. Ebenfalls sind keine Quellen, Brunnen und dergleichen betroffen.

### 3.13 Denkmalschutz

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 215 befindet sich ein unter Denkmalschutz stehender Bildstock. Dieser ist von der ggst. Planung nicht betroffen.

## 4 Planinhalte

*(1) Im Bebauungsplan sind hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung die Straßenfluchtlinien (§ 58) und hinsichtlich der Bebauung die Baufluchtlinien (§ 59 Abs. 1, 2 und 3), die Bauweisen (§ 60), die Mindestbaudichten (§ 61) und die Bauhöhen von Gebäuden (§ 62 Abs. 1) festzulegen.*

*(2) Ist im Bebauungsplan eine besondere Bauweise festgelegt, so sind in einem ergänzenden Bebauungsplan die Festlegungen nach § 60 Abs. 4 dritter und vierter Satz zu treffen. Weiters können ergänzende Festlegungen über Bauhöhen getroffen werden.*

*(3) Im Bebauungsplan können weiters die Höchstgröße der Bauplätze, die Mindest- und die Höchstnutzfläche (§ 61 Abs. 5 zweiter und dritter Satz), die Firstrichtungen und Dachneigungen, die Baugrenzen (§ 59 Abs. 4, 5 und 6) und die Höhenlage (§ 62 Abs. 7) festgelegt sowie ergänzende Festlegungen über die Baudichten (§ 61) und die Bauhöhen (§ 62 Abs. 1 bis 5) getroffen werden. Weiters kann das zulässige Ausmaß der Veränderung des Geländeniveaus im Verhältnis zum Geländeniveau vor der Bauführung festgelegt werden. Ferner kann festgelegt werden, dass statt der Mindestabstände nach § 6 Abs. 1 lit. b der Tiroler Bauordnung 2022 jene nach § 6 Abs. 1 lit. a der Tiroler Bauordnung 2022 einzuhalten sind. Gegenüber den Grenzen zu Grundstücken, für die diese Festlegung nicht gilt, sind jedoch stets die Mindestabstände nach § 6 Abs. 1 lit. b der Tiroler Bauordnung 2022 einzuhalten.*

*(4) Schließlich können textliche Festlegungen über die Fassadengestaltung, die Gestaltung der Dachlandschaften, das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen und dergleichen getroffen werden. Soweit eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung anderweitig nicht sichergestellt werden kann, ist ferner die Festlegung der höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen zulässig.*

*(Auszug § 56 Abs. 1, 2, 3, 4 TROG 2022)*

#### **TBR1:**

Es wird eine ergänzende textliche Festlegung für den Bereich der geplanten Tiefgarage gem. § 56 Abs. 3 TROG 2022 festgelegt. Dieser wird der Zähler 1 zugewiesen mit der textlichen Festlegung „Das Gebäude ist im Festlegungsbereich unterirdisch auszuführen bzw. einzuschütten. Davon ausgenommen sind technisch notwendige Gebäudeteile wie natürliche Be- und Entlüftungsöffnungen sowie Absturzsicherungen nach OIB.“

## **TBR2:**

Weiters wird eine ergänzende textliche Festlegung mit Zähler zwei für den Bereich der zwingend zu errichtenden Besucherparkplätze auf dem Tiefgaragendach gem. § 56 Abs. 4 TROG 2022 festgelegt. Die textliche Festlegung lautet: „Im Festlegungsbereich müssen die 16 zwingend zu errichtenden Besucherparkplätze oberirdisch positioniert werden.“

### **4.1 Fluchtlinien**

#### **4.1.1 Straßenfluchtlinie**

*(1) Die Straßenfluchtlinien grenzen die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen von Straßen und die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen von den übrigen Grundflächen ab.*

*(2) Die Straßenfluchtlinien sind unter Bedachtnahme auf die allgemeinen straßenbaulichen Erfordernisse nach § 37 Abs. 1 des Tiroler Straßengesetzes festzulegen.*

*(3) Wird innerhalb von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten der Festlegung der Straßenfluchtlinien für die betreffende Straße eine Straßenbaubewilligung nach § 44 des Tiroler Straßengesetzes nicht erteilt, so kann der Grundeigentümer die Einlösung der von den Straßenfluchtlinien umfassten Grundflächen durch die Gemeinde verlangen. Der Antrag auf Einlösung ist bei der Gemeinde schriftlich einzubringen. Kommt innerhalb eines Jahres nach der Einbringung des Einlösungsantrages eine Vereinbarung über die Einlösung der Grundflächen oder über die Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes durch die Gemeinde nicht zustande und legt die Gemeinde innerhalb dieser Frist die Straßenfluchtlinien nicht so fest, dass die Grundflächen des Antragstellers davon nicht mehr umfasst sind, so gilt die Zustimmung der Gemeinde zur Einlösung der Grundflächen als gegeben. Im Übrigen gilt § 52 Abs. 5 vierter und fünfter Satz sinngemäß.*

*(Auszug § 58 TROG 2022)*

Es werden die Straßenfluchtlinien der geplanten Verkehrsführung folgend ohne Abstand festgelegt.

*Hinweis: Zur besseren Verständlichkeit werden außerhalb des Planungsbereich die geplanten Straßenfluchtlinien kenntlich gemacht, damit der Anschluss an die bestehenden Verkehrsstraßen schlüssig ist.*

#### **4.1.2 Baufluchtlinie**

*(1) Die Baufluchtlinien sind straßenseitig gelegene Linien, durch die der Abstand baulicher Anlagen von den Straßen bestimmt wird. Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen nur in den in der Tiroler Bauordnung 2022 besonders geregelten Fällen vor die Baufluchtlinie vorragen oder vor dieser errichtet werden.*

*(2) Die Baufluchtlinien sind so festzulegen, dass das Orts- und Straßenbild und die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung der straßenseitig gelegenen Räume gewährleistet ist. Für verschiedene Höhenabschnitte können verschiedene Baufluchtlinien festgelegt werden (gestaffelte Baufluchtlinien). Weiters kann insbesondere im Interesse des Schutzes des Orts- und Straßenbildes festgelegt werden, dass an die Baufluchtlinien heranzubauen ist (zwingende Baufluchtlinien).*

*(3) Im Fall einer Gefährdung durch Naturgefahren (§ 37 Abs. 3) sind die Baufluchtlinien weiters so festzulegen, dass eine solche Gefährdung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vermieden wird; im Fall einer Gefährdung durch Hochwasser sind die Baufluchtlinien erforderlichenfalls weiters so festzulegen, dass wesentliche Hochwasserabflussbereiche und -rückhalteräume*



nicht beeinträchtigt werden. In diesen Fällen ist erforderlichenfalls durch eine zusätzliche Festlegung zu bestimmen, dass abweichend von § 5 Abs. 2 und 3 der Tiroler Bauordnung 2022 die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten sowie Vordächern mit einem Mindestabstand von 4,5 Metern zum angrenzenden Gelände hin nicht zulässig ist.

(4) Die Baugrenzlinsen sind nicht straßenseitig gelegene Linien, durch die der Mindestabstand baulicher Anlagen gegenüber anderen Grundstücken als Straßen bestimmt wird. Dabei dürfen gegenüber bebaubaren Grundstücken nur größere Abstände als die Mindestabstände von 3 bzw. 4 m (§ 6 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2022) und gegenüber nicht bebaubaren Grundstücken größere oder kleinere Abstände als diese Mindestabstände festgelegt werden. Im Übrigen sind die Baugrenzlinsen so festzulegen, dass das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird und den Erfordernissen des Brandschutzes entsprochen wird. Abs. 2 zweiter und dritter Satz gilt sinngemäß.

(5) Im Fall einer Gefährdung durch Naturgefahren (§ 37 Abs. 3) sind die Baugrenzlinsen weiters so festzulegen, dass eine solche Gefährdung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vermieden wird; im Fall einer Gefährdung durch Hochwasser sind die Baugrenzlinsen erforderlichenfalls weiters so festzulegen, dass wesentliche Hochwasserabflussbereiche und -rückhalteräume nicht beeinträchtigt werden. In diesen Fällen ist erforderlichenfalls durch eine zusätzliche Festlegung zu bestimmen, dass abweichend von § 6 Abs. 5 der Tiroler Bauordnung 2022 die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten sowie Vordächern mit einem Mindestabstand von 4,5 Metern zum angrenzenden Gelände hin nicht zulässig ist.

(6) Wenn dies zur Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen erforderlich ist, sind die Baugrenzlinsen so festzulegen, dass diese Flächen in ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben. Dabei ist erforderlichenfalls durch eine zusätzliche Festlegung zu bestimmen, dass abweichend von § 6 Abs. 5 der Tiroler Bauordnung 2022 die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Vordächern nicht zulässig ist.

(Auszug § 59 TROG 2022)

Die Baufluchtlinien folgen den Straßenfluchtlinien in einem Abstand von 3,00 Metern.

## **4.2 Bebauungsregeln**

### **4.2.1 Bauweise**

(1) Durch die Bauweise wird die Art der Anordnung der Gebäude gegenüber den nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen bestimmt. Dabei kann eine geschlossene, offene oder besondere Bauweise festgelegt werden.

(2) Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude, soweit keine Baugrenzlinsen festgelegt sind, an den an die Baufluchtlinie anstoßenden Grundstücksgrenzen zusammenzubauen. Gegenüber den anderen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude frei stehend anzuordnen.

(3) Bei offener Bauweise sind die Gebäude allseits frei stehend anzuordnen. Durch eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan kann abweichend davon das Zusammenbauen von Gebäuden an einer Grundstücksgrenze für zulässig erklärt werden (gekuppelte Bauweise).

(4) Soweit dies im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung von Grundstücken erforderlich ist, kann eine besondere Bauweise festgelegt werden. Für unterirdische Gebäude oder Teile von Gebäuden gilt eine besondere Bauweise nur dann, wenn dies durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt wird. Im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise ist die Anordnung und Gliederung der Gebäude

festzulegen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben. An Festlegungen können zwingende Festlegungen oder Festlegungen über Mindest- oder Höchstausmaße getroffen werden. Gegenüber Grundstücken, für die die offene Bauweise festgelegt ist, sind jedenfalls die Mindestabstände nach der Tiroler Bauordnung 2022 einzuhalten. Wird jedoch eine besondere Bauweise für ein Grundstück festgelegt, auf dem nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig ein anderes als nach der Tiroler Bauordnung 2022 in den Abstandsflächen zulässiges Gebäude besteht, so darf eine Bebauung nur im Umfang des § 6 Abs. 10 und 11 der Tiroler Bauordnung 2022 ermöglicht werden.

(Auszug § 60 TROG 2022)

Es ist die besondere Bauweise einzuhalten. Für den östlichen Bereich des Grundstückes wird hierfür zudem der ergänzende Bebauungsplan erlassen. Für den westlichen Bereich ist bei Vorliegen einer konkreten Planung der Bebauungsplan zu ändern.

Innerhalb des Ergänzenden Bebauungsplanes wurden die Höchstausmaße der Hauptgebäude angegeben.

Zu den Grundstücken außerhalb des Planungsbereiches des allgemeinen Bebauungsplanes gelten die Abstandsbestimmungen gem. § 6 Abs. 1 lit. b TBO 2022.

#### **4.2.2 Baudichten**

(1) Die Baudichten können als Baumassendichte, Bebauungsdichte, Nutzflächendichte oder in kombinierter Form festgelegt werden. Die Bebauungsdichte kann weiters für oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen gesondert festgelegt werden. Der Berechnung der Baudichten sind unbeschadet des Abs. 3 dritter Satz die Fertigbaumaße des jeweiligen Gebäudes zugrunde zu legen.

(2) Die Baumassendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Baumasse und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 23 der Tiroler Bauordnung 2022 sind.

(3) Baumasse ist der durch ein Gebäude umbaute Raum oberhalb der Erdoberfläche, der durch die Außenhaut des Gebäudes oder, soweit eine Umschließung nicht besteht, durch die gedachte Fläche in der Flucht der anschließenden Außenhaut begrenzt wird. Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen. Weist das veränderte Geländeniveau ausgehend vom Böschungsfuß eine Steigung von mehr als 33 Grad auf, so ist der Berechnung der Schnitt einer 33 Grad geneigten Linie mit der Außenhaut bzw. der gedachten Fläche in der Flucht der Außenhaut zugrunde zu legen. Bei der Berechnung der Baumasse bleiben untergeordnete Bauteile außer Betracht.

(4) Die Bebauungsdichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der bebauten Fläche mit Ausnahme jener Flächen, die für die Gartengestaltung dienenden baulichen Anlagen vorgesehen sind, und der Fläche des Bauplatzes mit Ausnahme jener Teile, die Verkehrsflächen im Sinn des § 2 Abs. 23 der Tiroler Bauordnung 2022 sind. Bei der Berechnung bleiben untergeordnete Bauteile sowie Zufahrten und Zugänge im Ausmaß von höchstens 15 v. H. der Fläche des Bauplatzes außer Betracht. Unterirdische Gebäude oder Teile von Gebäuden sind nur einzurechnen, wenn dies durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt wird.

(5) Die Nutzflächendichte ist das zahlenmäßige Verhältnis zwischen der Nutzfläche und der Fläche des Bauplatzes. Die Nutzfläche ist die Summe der Bodenflächen eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Nicht zur Nutzfläche zählen: a) die Flächen von offenen Balkonen und Terrassen, von Kellerabstellräumen, von

Heiz- und Tankräumen, von Parkdecks und Garagen und von Räumen zum Einstellen von Fahrrädern, Kinderwägen, Sportgeräten, Rollstühlen und dergleichen, b) die Flächen, die der inneren Erschließung des Gebäudes dienen, wie Stiegenhäuser, Liftschächte, Wohnungszugänge und dergleichen, und c) bei Geschoßen, die das Dach berühren (Dachgeschoße), Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,50 m.

(Auszug § 61 TROG 2022)

Der Planungsbereich ist mit einer Mindestnutzflächendichte von 0,35 zu bebauen. Aufgrund der Festlegung der besonderen Bauweise und der damit verbundenen Eintragung der Höchstausmaße der Gebäudesituierung wird auf eine Beschränkung der Nutzflächendichte „nach oben“ verzichtet.

#### **4.2.3 Bauhöhe**

(1) Die Bauhöhe von Gebäuden ist durch deren obersten Punkt bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt festzulegen. Weiters können festgelegt werden: a) die Anzahl der oberirdischen Geschoße; b) die Höhen der Außenwände oder bestimmter Außenwände, wie der straßenseitigen oder der talseitigen; die Wandhöhe ist der Abstand zwischen dem Niveau des an ein Gebäude anschließenden Geländes und dem Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut; nicht zur Wandhöhe zählen Gebäudeflächen mit einer Neigung von weniger als 60 Grad; c) die Höhe des oberen Wandabschlusses oder bestimmter oberer Wandabschlüsse; der obere Wandabschluss ist der Schnitt der äußeren Wandfläche mit der Dachhaut bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt; d) die Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschoßes bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt; bei Gebäuden ohne unterirdische Geschoße ist der Festlegung die Oberkante der Bodenplatte zu Grunde zu legen.

(2) Der oberste Punkt kann als Obergrenze, als Unter- und Obergrenze oder zwingend festgelegt werden, die Höhen der Oberkanten der Rohdecken können als Untergrenzen oder zwingend festgelegt werden. Ebenso können für die Anzahl der oberirdischen Geschoße Höchstzahlen, Mindest- und Höchstzahlen oder zwingende Zahlen festgelegt werden. Weiters können für die Wandhöhen und die Höhen der oberen Wandabschlüsse Höchstmaße, Mindest- und Höchstmaße oder zwingende Maße festgelegt werden.

(3) Wurde das Gelände durch die Bauführung oder im Hinblick auf die beabsichtigte Bauführung verändert, so ist hinsichtlich der Anzahl der oberirdischen Geschoße und der Wandhöhen vom Geländeniveau nach dieser Veränderung auszugehen.

(4) Oberirdische Geschoße sind jene Geschoße, bei denen mehr als die Hälfte der Gesamtfläche der Außenwände über das angrenzende Gelände ragt. § 61 Abs. 3 dritter und vierter Satz ist anzuwenden. Dachgeschoße sind zu berücksichtigen, wenn der Senkrechtabstand vom Fußboden zur Dachhaut über mehr als der Hälfte der Grundfläche des darunter liegenden Geschoßes mehr als 2,70 m beträgt.

(5) Die Bauhöhe sonstiger baulicher Anlagen ist durch deren obersten Punkt bezogen auf die absolute Höhe oder auf einen sonstigen Fixpunkt festzulegen. Abs. 2 erster Satz ist anzuwenden.

(6) Bei der Bestimmung des obersten Punktes von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bleiben untergeordnete Bauteile sowie Photovoltaikanlagen im Umfang des § 6 Abs. 3 lit. c der Tiroler Bauordnung 2022 außer Betracht.

(7) Die Höhenlage ist eine durch die absolute Höhe oder durch einen sonstigen Fixpunkt bestimmte horizontale Ebene.

(Auszug § 62 TROG 2022).

Der oberste Gebäudepunkt wird allgemein auf 583,80 Meter über Adria festgelegt. Es werden für die einzelnen Gebäudefestlegungen der Hauptgebäude unterschiedliche Höhen festgelegt:

Haus A Nord: Oberster Gebäudepunkt von 583,80 Meter über Adria

Haus A Süd: Oberster Gebäudepunkt von 581,23 Meter über Adria

Haus B Nord: Oberster Gebäudepunkt von 577,40 Meter über Adria

Haus B Süd: Oberster Gebäudepunkt von 574,80 Meter über Adria

Haus C: Oberster Gebäudepunkt von 580,60 Meter über Adria

Die festgelegten Höhen ergeben sich aus dem Entwurfsplan der scharmer – wurnig – architekten ZT gmbh.

Für den Bereich werden unterschiedliche oberste Gebäudepunkte angegeben. Hierbei gilt für den überwiegenden Bereich ein oberster Gebäudepunkt von 565,50 Meter über Adria. Dies entspricht dem festgelegten Nullpunkt der Planung. Für die Tiefgarageneinfahrt im südöstlichen Bereich wird der oberste Gebäudepunkt auf 567,00 Meter über Adria festgelegt. Um dem Gelände zu entsprechen, wurde östlich des Hauses B der oberste Gebäudepunkt auf 562,50 Meter über Adria gesetzt.

## 5 Fachliche Beurteilung

Entsprechend den Festlegungen des rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Jenbach ist der Bereich gem. § 31b TROG 2022 zu verpflichtenden Erlassung eines Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Mit der gegenständlichen Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes sollen die Bedingungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie die Rahmenbedingungen zur Errichtung von fünf Wohnblöcken geschaffen werden. Hierfür sind die im Kapitel 4 Planinhalte festgelegten Parameter vorgeschrieben.

Aus den Entwurfsplanungen der scharmer – wurnig – architekten ZT gmbh geht hervor, dass im Bereich des ergänzenden Bebauungsplanes die Errichtung von fünf Wohngebäuden mit fünf bis sechs oberirdischen Geschossen vorgesehen ist. Hierbei sollen insgesamt rund 76 Wohneinheiten entstehen, die sich aus 51 % 2-Zimmer-, 43 % 3-Zimmer- sowie 7 % 4-Zimmer-Wohnungen zusammensetzt. Die notwendigen Kfz-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze und Kellerabstellräume sollen in einer Tiefgarage in zwei Ebenen untergebracht werden. Zudem ist auf den Dächern der Wohngebäude die Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant.

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb des raumrelevanten Bereiches der Wildbach- und Lawinerverbauung. Es liegen keine Gefahrenzonen der der Bundeswasserbauverwaltung vor. Durch den zentralen Planungsbereich verläuft ein blauer Vorbehaltsbereich „Technische Maßnahme“. Hierzu wurde im Rahmen einer vorangegangenen Flächenwidmungsplanänderung eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinerverbauung, Mittleres Inntal eingeholt (GZl: 3131/0060-2022 vom 25.01.2022). Demnach besteht unter der Voraussetzung, dass die vorliegende Situierung der Bestandsleitung erhalten bleibt und von jeglicher Überbauung freigehalten wird, kein Einwand gegen das beantragte Bauvorhaben. In der ggst. Planung ist eine Verlegung des Kanals entlang der neuen Straßenführung vorgesehen. Jegliche Kosten sind durch den Bauherren zu tragen. Demnach wird der blaue Vorbehaltsbereich „Technische Maßnahme“ nicht mehr durch den Planungsbereich verlaufen.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die im südlichen Bereich befindliche Landesstraße L 215 Unterinntalstraße, 2. Teil auf Gst. 1282/3 KG 87005 Jenbach sowie über die im östlichen Bereich befindliche Gemeindestraße Prof.-Tusch-Straße auf Gst. 1326 KG 87005 Jenbach. Weiters ist eine Erschließung innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus östlicher Richtung. Da es sich um die Herstellung eines Bauplatzes entlang einer Landes- bzw. Gemeindestraße handelt und die Zufahrt hierüber sichergestellt ist,

bedarf es keines Verkehrskonzeptes. Der Planungsbereich ist über die im westlichen Bereich befindliche Bushaltestelle *Tratzbergsiedlung 26* sowie über die im östlichen Bereich befindliche Bushaltestelle *Prof.-Tusch-Straße* fußläufig an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Laut Einordnung der Österreichischen Raumordnungskonferenz ist die Haltestelle im östlichen Bereich der Kategorie V und jene im westlichen Bereich der Kategorie VIII zuzuordnen. Das durchschnittliche Kursintervall liegt bei der Kategorie V bei 20 bis 40 Minuten und bei der Kategorie VIII bei 120 bis 210 Minuten. Die Entfernung zu den Haltestellen beträgt unter 100 Metern. Die technische Infrastruktur zur Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung sowie Energieversorgung ist gegeben. Zudem ist der Bereich an die öffentliche Restmüllentsorgung angebunden. Der Bereich ist laut Solarpotenzialkarte für die Errichtung von Sonnenkollektoren geeignet. Es ist von einer jährlichen Solarstrahlung zwischen > 700 bis 1.500 kWh/m<sup>2</sup> auszugehen. Es ist innerhalb der Entwurfsplanung vorgesehen, Module für PV-Anlagen auf den Dächern der fünf Gebäudekomplexe zu errichten.

Es liegen keine Nutzungskonflikte zu angrenzenden Widmungen bzw. Flächennutzungen vor. Ebenfalls befinden sich keine Altablagerungen oder Altlasten im ggst. Planungsbereich. Weiters liegt der Planungsbereich nicht innerhalb einer sicherungswürdigen Rohstofflagerstätte des Österreichischen Rohstoffplanes bzw. innerhalb dessen 300 Meter Abstandsbereiches.

Es liegen laut Lärmimmissionskarte keine Nutzungskonflikte aufgrund von Schienenverkehr vor. Jedoch sind Nutzungskonflikte aufgrund des Straßenverkehrs der angrenzenden Autobahn A12 Inntalautobahn messbar. Diese betragen bis zu 59,9 dB im 24 Stunden Durchschnitt und in der Nacht bis zu 49,9 dB auf einer Höhe von 4,00 Metern. Der Bereich liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes nach IG-L und ebenfalls nicht innerhalb eines belasteten Gebietes zur Reduktion des Luftschadstoffes NO<sub>2</sub>.

Innerhalb des Planungsbereiches verläuft ein Mittelspannungserdkabel der TIWAG sowie die Gasversorgungsleitungen der TIGAS. **Im Bauverfahren ist hierzu eine Stellungnahme des Leitungsbetreibers einzuholen.** Es liegen keine weiteren Schutzabstände innerhalb des Planungsbereiches vor.

Der Planungsbereich befindet sich nicht innerhalb ökologisch oder landschaftlich wertvoller Strukturen. Weiters sind keine Schutzgebiete des Natur- oder Landschaftsschutzes betroffen.

Für den Planungsbereich ist keine Bodenklimazahl ausgewiesen. Zudem zählt der Bereich nicht zu den Böden hoher Funktionserfüllung. Es befinden sich keine Waldflächen innerhalb des Planungsbereiches.

Der Planungsbereich befindet sich nicht in einer Schutz- oder Schongebietsausweisung. Ebenfalls sind keine Quellen, Brunnen und dergleichen betroffen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 215 befindet sich ein unter Denkmalschutz stehender Bildstock. Dieser ist von der ggst. Planung nicht betroffen.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Raumordnungsprogramms der Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen der Überörtlichen Raumordnung. Weiters befindet sich der Bereich nicht innerhalb einer überörtlichen Festlegung des Tiroler Seilbahn- und Schigebiets- bzw. Gletscherschutzprogrammes. Jedoch ist der Bereich innerhalb der Festlegung für Einkaufszentren enthalten.

Mit der gegenständlichen Erlassung eines Bebauungsplanes wird die Errichtung von insgesamt fünf Wohnblöcken auf dem bereits gewidmeten Grundstück 610/5 laut Vorausplan zur Grundteilung von Dipl.-Ing. Christian Danzberger, GZl: 11664 ermöglicht. Die anschließende Vergabe der Wohnungen wird über die Gemeinde Jenbach erfolgen. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die errichteten Wohnungen insbesondere den Bedarf der



Jenbacher Bewohner\*innen und Familien abdecken sollen und es zu keiner zweckfremden Nutzung kommt. Insbesondere wird durch die Errichtung der Baukörper in verdichteter Art und Weise von einer sparsamen und zweckmäßigen Nutzung des Bodens ausgegangen. Weiters wird besonders dem Ziel der Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen sichergestellt.

Die festgelegte Höhe stellt einen erheblichen Einfluss auf die umgebene Bebauung dar. Derzeit ist das Areal mit Wohnhäusern mit drei bis vier Geschossen und Satteldächern baulich genutzt. Durch die vorliegende Bebauungsplanung werden hiermit bis zu drei Geschosse mehr möglich. Die Bestandsgebäude im östlichen Bereich als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Süden weisen hingegen zwei bis drei Geschosse auf. Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich im ggst. Fall um die Herstellung von leistbarem Wohnraum handelt, welches ein wichtiges öffentliches Interesse darstellt. In weiterer Folge soll der gesamte Bereich einer Bebauung zugeführt werden. Dadurch wird sich das Gesamtbild des Areals in Folge gänzlich verändern. Ein wesentlicher Faktor einer bodensparenden und zukunftsfähigen Bebauung ist es, verdichtete Bauformen umzusetzen. Mit der Erlassung des ggst. Bebauungsplanes wird dies auf einem Areal ermöglicht, welches derzeit vor allem von einer lockeren Bebauung geprägt ist. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im südlichen Bereich bereits ein Gebäude errichtet wurde, welches dem Areal eine neue Charakteristik verleiht. Der gegenständliche Bebauungsplan entspricht zudem den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Jenbach, da sich der Bereich innerhalb der Baulandgrenzen befindet und als Siedlungsentwicklungsfläche mit vorwiegend Wohnnutzung gem. § 31 Abs. 1 lit. d, i TROG 2022 mit der Stempelbezeichnung W13 | z1 | B!D2 ausgewiesen ist. Der ggst. Bebauungsplan entspricht den Stempelfestlegungen sowie den Dichtefestlegungen des rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Jenbach. Es ist bereits im Örtlichen Raumordnungskonzept vorgesehen, den Bereich insbesondere für eine verdichtete Bauweise heranzuziehen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist daher abschließend festzuhalten, dass keine Einwände gegen die Umsetzung des Projektes sprechen.



Jenbach am 20.03.2024

Raumordnung.Tirol

Raumplaner der Marktgemeinde Jenbach