



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

Jenbach, 09.09.2024

Raumordnungsfachliche Stellungnahme

Erläuterungsbericht und raumordnungsfachliche Begründung betreffend die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Jenbach im Bereich der Grundstücke 19/18, 19/19, 19/50 und 20/2 KG 87005 Jenbach mit der Planbezeichnung ROK 09-2024a, Innstraße

1 Sachverhalt

Die Marktgemeinde Jenbach plant die Berichtigung der Stempelbezeichnung und die zukünftige Einschränkung der Nutzung (kein Wohnbau) der Grundstücke 19/18, 19/19, 19/50 und 20/2 in der Innstraße. In unmittelbarer Nähe des Planungsbereichs befindet sich das Sportzentrum. Um einen Nutzungskonflikt auszuschließen, sollen bestimmte Betriebe nicht die Möglichkeit haben, sich dort anzusiedeln. Des Weiteren wird der Planungsbereich momentan überwiegend gewerblich industriell genutzt, im Gegensatz zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes 2014, daher ist die Stempelbezeichnung dementsprechend anzupassen

Der Standort befindet sich im Ortsteil Innstraße im westlichen Siedlungsgebiet. Die Fläche ist derzeit teils bebaut, teils wird sie für gewerbliche Nutzungen sowie als Sondernutzung-Reitplatz verwendet.

Für die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes für die Grundstücke 19/18, 19/19, 19/50 und 20/2 mit der Verfahrensnummer ROK 09-2024a, Innstraße ergeht nachstehende Stellungnahme aus raumordnungsfachlicher Sicht.

2 Grundlagen

- Digitale Katastermappe | Datenstand 01.04.2024
- Rechtskräftiges Örtliches Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Jenbach | aktueller Stand
- Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Jenbach mit der Planbezeichnung ROK 09-2024a, Innstraße vom 09.09.2024
- Stellungnahme des Baubezirksamts Innsbruck, Abt. Wasserbau | GZI BBAIK-g917/877-2024 | vom 29.05.2024

- Elektronischer Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Jenbach | aktueller Stand
- Fachdaten *tirisMaps* | aktueller Stand
- Lokalausweis Arch. DI Armin Autengruber

3 Planungsgebiet – Bestehende Festlegungen

Das Planungsgebiet betrifft einen Teilbereich der Grundstücke 19/18, 19/19, 19/50 und 20/2 KG 87005 Jenbach.

Die betroffene Fläche ist derzeit teilweise bebaut und wird teilweise gewerblich und landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ebenes Gelände.

3.1 Überörtliche Raumordnung

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Raumordnungsprogramm der Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen der Überörtlichen Raumordnung und nicht innerhalb des Tiroler Seilbahn- und Schigebiets- bzw. Gletscherschutzprogrammes.

Der Bereich befindet sich innerhalb einer überörtlichen Festlegung für Einkaufszentren: Standortgemeinde EKZ Jenbach (Betriebstyp B).

3.2 Örtliches Raumordnungskonzept

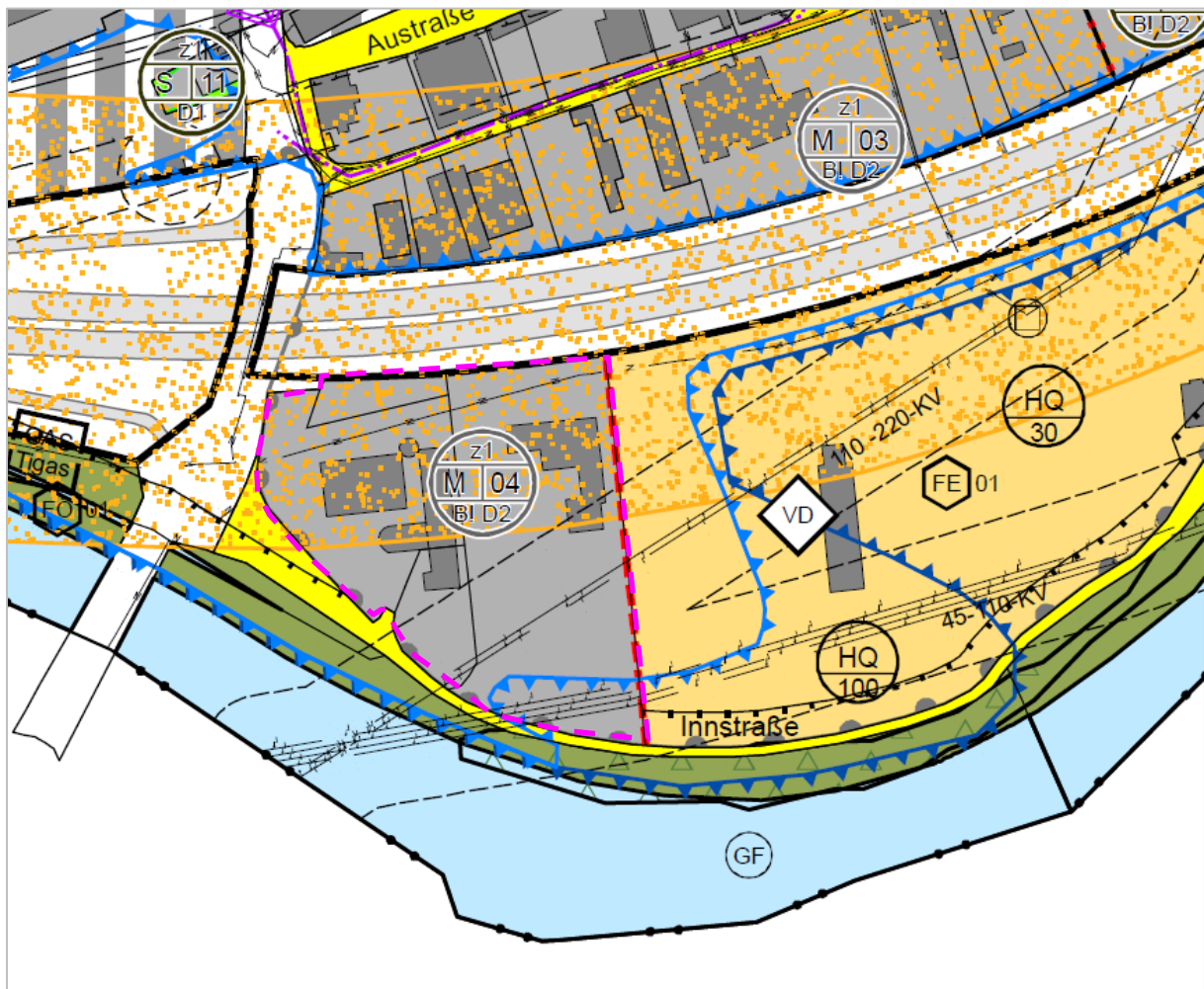


Abb. 1: Auszug Verordnungsplan zur Ersten Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Jenbach (Planungsgebiet pink strichliert dargestellt)

Entsprechend des rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Jenbach ist der Bereich derzeit als Fläche mit vorwiegend gewerblich gemischter Nutzung gem. § 31 Abs. 1 lit. e, i TROG 2022 mit der Stempelbezeichnung M04 | z1 | B! D2

Zur Stempelbezeichnung ist laut Verordnungstext folgendes festgelegt:

Die Zone ist eine Durchmischung aus Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Des Weiteren befindet sich ein Reitstall in diesem Bereich.

Der Ortsteil ist laut TROG 2011 §31(5) für die verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes, welcher nach. TROG 2011 §54 (2) und (3) durchzuführen ist, gekennzeichnet.

Laut rechtskräftigen Raumordnungskonzept ist für den Planungsbereich folgende Dichtefestlegung vorgegeben:

D2 entspricht überwiegend Nutzflächendichte < 0,80:

Zweifamilien- und Reihenhäuser, Kleinwohnanlagen

Mit Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Jenbach ist für diesen Bereich die Stempelbezeichnung G3 | z1 | B! D2 vorgegeben:

Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung

Nicht zulässig – (gilt für alle nachstehend angeführten Betriebe mit Ausnahme von Verwaltungsgebäuden):

Betriebe mit überwiegendem Flächenanteil von Lager- und Abstellflächen; Erdbewegungs- und Transportunternehmen, Speditions- u. Frächtereibetriebe; Großraumbtankstellen; Betriebe, die gefährliche Stoffe lagern, be- oder verarbeiten; Betriebe der Baustoffindustrie (inkl. Aufbereitung, Erzeugung u. Lagerung v. Baumaterial, Schotter, Aushub- u. Abbruchmaterial); Asphalt und Betonmischanlagen; Alt- u. Wertstoffrecyclingbetriebe; Schlachthöfe mit Ausnahme Zerlegungsbetrieben

3.3 Flächenwidmungsplan

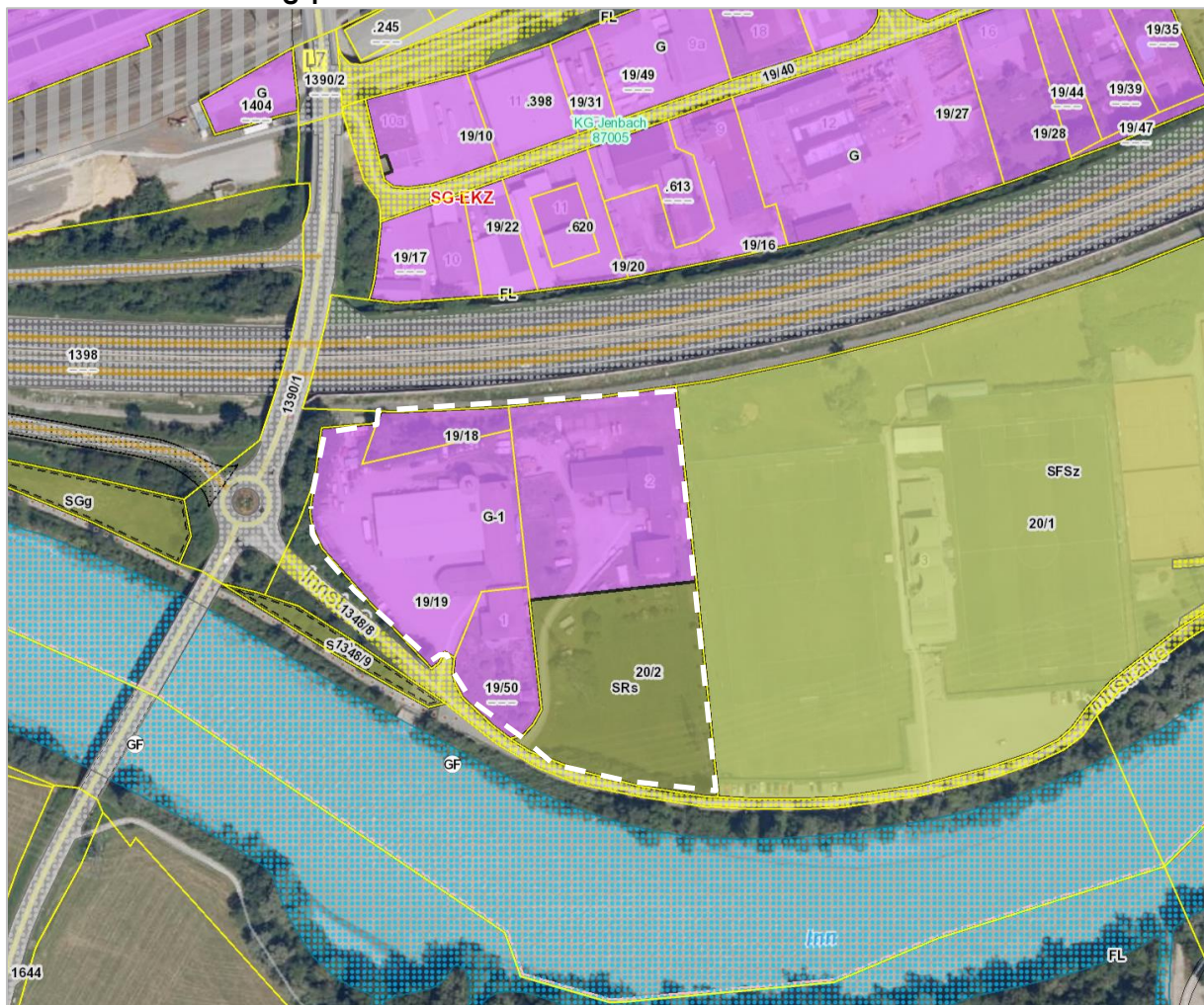


Abb. 2: Auszug Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Jenbach (Planungsgebiet weiß strichliert dargestellt)

Die von der Planung betroffenen Grundstücke 19/18, 19/18 und 19/50 sind derzeit laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 Abs. 1 TROG 2022 gewidmet. Das Grundstück 20/2 ist als Sonderfläche standortgebunden gem. § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022, Festlegung Erläuterung: Reitstall gewidmet.

Anknüpfend an die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes soll der Bereich einer Widmung als Gewerbe- u. Industriegebiet mit Festlegungen zu zulässiger bzw. unzulässiger betrieblicher Nutzung § 39 (2) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5) zugeführt werden.

3.4 Naturgefahren Wildbach- und Lawinenverbauung | Bundeswasserbauverwaltung

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

Es liegen keine Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung vor.

Das Planungsgebiet liegt teilweise in der HQ300 und HQ100 Überflutungsfläche, sowie teils in der gelben Gefahrenzone Hochwasserschutz. Im Rahmen des Widmungsverfahrens wurde hierzu eine Stellungnahme der Bundeswasserbauverwaltung eingeholt (GZl: BBAIK-g917/877-2024) worin hervorgeht, dass aus wasserbautechnischer Sicht kein Einwand gegen die Änderung.

3.5 Infrastrukturelle Voraussetzungen

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die im südwestlichen Bereich befindliche Gemeindestraße *Innstraße* auf GSt. 1348/8 KG 87005 Jenbach.

Der Planungsbereich ist fußläufig an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, der Bahnhof Jenbach ist innerhalb 900m erreichbar, und fällt laut der Österreichischen Raumordnungskonferenz in die Kategorie I. Das durchschnittliche Kursintervall liegt hier bei <5 Minuten.

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 bedingt geeignet. Es ist von einer jährlichen Solarstrahlung bis 900 kWh/m² auszugehen.

3.6 Nutzungskonflikte

Es liegen keine Nutzungskonflikte zu angrenzenden Widmungen vor.

Es 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 Nutzungskonflikte aufgrund von Straßen- bzw. Schienenverkehr vor. Es liegt eine Lärmbelastung von Straßenlärm der A12 Inntalautobahn von 60 bis 64,9 dB im 24h Durchschnitt (4m Höhe) auf dem Gesamten Planungsbereich vor, im nördlichen Bereich sogar 65 bis 69,9 dB im 24h Durchschnitt (4m Höhe). Es liegt eine Lärmbelastung von Schienenlärm von 55 bis 59,9 dB im 24h Durchschnitt (4m Höhe) im nördlichen Bereich vor.

Der Bereich des Planungsbereichs liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes nach IG-L aber der nördliche Planungsbereich liegt innerhalb eines belasteten Gebietes zur Reduktion des Luftschadstoffes NO₂.

3.8 Schutzabstände Infrastruktur

Nördlich des Planungsbereichs verläuft die Inntalautobahn A12, die Schutzabstände lt. Tiroler Straßengesetz sind einzuhalten.

Durch den Planungsbereich verlaufen mehrere Hochspannung Freileitungen der TIWAG, sowie eine Hochdruck-Gasleitung von TIGAS. Die Schutzabstände sind lt. Auskunft TIGAS und TIWAG einzuhalten.

Es liegen keine weiteren Schutzabstände innerhalb des Planungsbereiches vor, die einzuhalten sind.

3.9 Naturschutz – Landschaft

Entlang des Südlichen, östlichen und nördlichen Randbereich des Planungsbereiches befinden sich ökologisch wertvolle Strukturen (Feldgehölze). Werden im Zuge eines Bauverfahrens die Gehölze teilweise in einem kleinen Ausmaß entfernt, müssen Ausgleichsmaßnahmen im selben Ausmaß an anderer Stelle errichtet werden.

Werden großflächige Strukturen angegriffen, muss eine Stellungnahme der Abteilung Umwelt eingeholt, und die darin aufgeführten Auflagen eingehalten werden.

Weitere Schutzgebiete des Natur- oder Landschaftsschutzes sind nicht betroffen.

3.10 Landwirtschaft

Für den Planungsbereich ist im Süd-Östlichen Bereich eine Bodenklimazahl von 32 ausgewiesen.

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

Es sind keine denkmalgeschützten Objekte oder Ähnliches betroffen.

4 Fachliche Beurteilung

(1) Das örtliche Raumordnungskonzept ist zu ändern, soweit dies

- a) durch eine Änderung der dem örtlichen Raumordnungskonzept zugrunde liegenden Gegebenheiten im Hinblick auf die Ziele der örtlichen Raumordnung,*
- b) aufgrund von Raumordnungsprogrammen oder anderen vorrangigen raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen des Landes zur Vermeidung von Planungswidersprüchen oder*
- c) aufgrund von unionsrechtlichen Verpflichtungen Österreichs oder aufgrund der verfassungsrechtlich gebotenen Berücksichtigung raumbedeutsamer Planungen oder Maßnahmen des Bundes zur Vermeidung von Planungswidersprüchen erforderlich ist.*

(2) Das örtliche Raumordnungskonzept darf 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 um eine nur geringfügige Änderung im Randbereich von Gebieten,*
 - 1. die für einen bestimmten Zweck freizuhalten sind, zu für die weitere bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereichen hin oder*
 - 2. die für jeweils verschiedene Zwecke freizuhalten sind, handelt, die insbesondere der Schaffung von für bestimmte Bauvorhaben ausreichend großen Bauplätzen dient, sofern die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht.*

(Auszug § 32 TROG 2022)

Mit der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Jenbach soll die Stempelbezeichnung der tatsächlichen Nutzung im Planungsgebiet angepasst werden. Der Planungsbereich momentan überwiegend gewerblich industriell genutzt, im Gegensatz zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes 2014, daher ist die Stempelbezeichnung dementsprechend anzupassen.

Es handelt sich um eine Änderung im Randbereich vom Gemeindegebiet. Hierfür ist die Adaptierung einer Fläche in einem Ausmaß von rund 21.042 m² von Fläche mit vorwiegend gewerblich gemischter Nutzung gem. § 31 Abs. 1 lit. e, i TROG 2022, in Fläche mit vorwiegend gewerblich-industrieller Nutzung gem. § 31 Abs. 1 lit. e, i TROG 2022 mit der Stempelbezeichnung G3 | z1 | B!D2 erforderlich.

Um einen Nutzungskonflikt auszuschließen, sollen bestimmte Betriebe nicht die Möglichkeit haben, sich dort anzusiedeln.

Nicht zulässig – (gilt für alle nachstehend angeführten Betriebe mit Ausnahme von Verwaltungsgebäuden):

Betriebe mit überwiegendem Flächenanteil von Lager- und Abstellflächen; Erdbewegungs- und Transportunternehmen, Speditions- u. Frächtereibetriebe; Großraumbtankstellen; Betriebe, die gefährliche Stoffe lagern, be- oder verarbeiten; Betriebe der Baustoffindustrie (inkl. Aufbereitung, Erzeugung u. Lagerung v. Baumaterial, Schotter, Aushub- u. Abbruchmaterial); Asphalt und Betonmischanlagen; Alt- u. Wertstoffrecyclingbetriebe; Schlachthöfe mit Ausnahme Zerlegungsbetrieben

Die geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. damit möglichen Nutzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, die gem. § 68 Abs. 1, 2 TROG 2022 eine Umweltprüfung auslösen würden.

Das Planungsgebiet liegt teilweise in der HQ300 und HQ100 Überflutungsfläche, sowie teils in der gelben Gefahrenzone Hochwasserschutz. Im Rahmen des Widmungsverfahrens wurde hierzu eine Stellungnahme der Bundeswasserbauverwaltung eingeholt (GZI: BBAIK-g917/877-2024) worin hervorgeht, dass aus wasserbautechnischer Sicht kein Einwand gegen die Umwidmung.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die im südwestlichen Bereich befindliche Gemeindestraße *Innstraße* auf Gst. 1348/8 KG 87005 Jenbach. Der Planungsbereich ist fußläufig an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, der Bahnhof Jenbach ist innerhalb 900m erreichbar, und fällt laut der Österreichischen Raumordnungskonferenz in die Kategorie I. Das durchschnittliche Kursintervall liegt hier bei <5 Minuten. 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 bedingt geeignet. Es ist von einer jährlichen Solarstrahlung bis 900 kWh/m² auszugehen.

Es liegen keine Nutzungskonflikte zu angrenzenden Widmungen vor. Es 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 Nutzungskonflikte aufgrund von Straßen- bzw. Schienenverkehr vor. Es liegt eine Lärmbelastung von Straßenlärm der A12 Inntalautobahn von 60 bis 64,9 dB im 24h Durchschnitt (4m Höhe) auf dem gesamten Planungsbereich vor, im nördlichen Bereich sogar 65 bis 69,9 dB im 24h Durchschnitt (4m Höhe). Es liegt eine Lärmbelastung von Schienenlärm von 55 bis 59,9 dB im 24h Durchschnitt (4m Höhe) im nördlichen Bereich vor. Der Bereich des Planungsbereichs liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes nach IG-L aber der nördliche Planungsbereich liegt innerhalb eines belasteten Gebietes zur Reduktion des Luftschadstoffes NO₂.

Nördlich des Planungsbereichs verläuft die Inntalautobahn A12, die Schutzabstände lt. Tiroler Straßengesetz sind einzuhalten.

Durch den Planungsbereich verlaufen mehrere Hochspannung Freileitungen der TIWAG, sowie eine Hochdruck-Gasleitung von TIGAS. Die Schutzabstände sind lt. Auskunft TIGAS und TIWAG einzuhalten.

Entlang des Südlichen, östlichen und nördlichen Randbereich des Planungsbereiches befinden sich ökologisch wertvolle Strukturen (Feldgehölze). Werden im Zuge eines Bauverfahrens die

Gehölze teilweise in einem kleinen Ausmaß entfernt, müssen Ausgleichsmaßnahmen im selben Ausmaß an anderer Stelle errichtet werden. Werden großflächige Strukturen angegriffen, muss eine Stellungnahme der Abteilung Umwelt eingeholt, und die darin aufgeführten Auflagen eingehalten werden. Weitere Schutzgebiete des Natur- oder Landschaftsschutzes sind nicht betroffen.

Für den Planungsbereich ist im Süd-Östlichen Bereich eine Bodenklimazahl von 32 ausgewiesen. Es befinden sich keine Waldflächen innerhalb des Planungsbereiches.

Der Planungsbereich befindet sich nicht in einer Schutz- oder Schongebietsausweisung.

Es sind keine denkmalgeschützten Objekte oder Ähnliches betroffen.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Raumordnungsprogramm der Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen der Überörtlichen Raumordnung und nicht innerhalb des Tiroler Seilbahn- und Schigebiets- bzw. Gletscherschutzprogrammes.

Der Bereich befindet sich innerhalb einer überörtlichen Festlegung für Einkaufszentren: Standortgemeinde EKZ Jenbach (Betriebstyp B).

Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes entspricht dessen Zielen sowie den Zielen der örtlichen Raumordnung. Gemäß § 32 Abs. 2 lit. c TROG 2022 darf das Örtliche Raumordnungskonzept geändert werden, wenn es sich um Flächen handelt, die für einen bestimmten Zweck freizuhalten sind, die für die weitere bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereichen, die insbesondere der Schaffung von für bestimmte Bauvorhaben ausreichend großen Bauplätzen dient, sofern die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht. Mit der ggst. Änderung soll hierfür eine Fläche von insgesamt rund 21.042 m² mit einer neuen Stempelfestlegung belegt werden, die der tatsächlichen Nutzung der Fläche entspricht.

Das Raumordnungskonzept darf auch geändert werden, wenn 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. Das Planungsgebiet wird mittlerweile überwiegend gewerblich genutzt, die weitere gewerblich-industrielle Entwicklung der Marktgemeinde Jenbach in diesem Bereich entspricht den Zielen der räumlichen Entwicklung der Marktgemeinde Jenbach.



Jenbach am 09.09.2024

Raumordnung.Tirol

Raumplaner der Marktgemeinde Jenbach