



Der Flächenwidmungsplan

Der planungstechnische Überblick zum
Flächenwidmungsplan

Impressum

Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Raumordnung,
DI Martin Schönherr
Abbildungsquellen s. jeweilige Bildunterschrift

Danksagung an: Mag. Beatrix Steiner, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht
und Manuel Harner, Abt. Organisation und Personal (AC)

Jänner 2017

Der Flächenwidmungsplan

Mit dem TROG 2016 wurde der planungstechnische Überblick zum Flächenwidmungsplan überarbeitet.

Zweck

Der Flächenwidmungsplan regelt den konkreten Verwendungszweck aller Flächen im Gemeindegebiet.

Alle Gemeinden verfügen über einen Flächenwidmungsplan. Den Rahmen der Gestaltung des Flächenwidmungsplans gibt das örtliche Raumordnungskonzept vor. Der Flächenwidmungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen und das rechtsverbindliche Exemplar des Flächenwidmungsplans liegt im Gemeindeamt für jedermann zur Einsichtnahme auf.

Analyse aus der spezifischen Bestandsaufnahme

Im Flächenwidmungsplan sind bestimmte Bestände gemäß § 28 Abs. 2 und 3 TROG 2016 verpflichtend kenntlich zu machen. Es sind dies Bereiche, die durch Naturgefahren gefährdet sind, wie z.B. Lawinen, aber auch erforderliche Hochwasserrückhalteräume. Kenntlich zu machen sind weiters Baulandflächen sowie ungenutzte Gebäude (Dokumentation des Gebäudeleerstandes). In § 28 Abs. 5 TROG 2016 werden weiters detaillierte Erhebungen für die Bereiche der Gemeinde, die als Bauland infrage kommen, aufgezählt.

Verbindliche Inhalte (Festlegungen)

Die rechtsverbindlichen Widmungen des Flächenwidmungsplans werden durch die Festlegungen zur Gemeindeentwicklung im Örtlichen Raumordnungskonzept vorgegeben. Dabei wird im Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 zwischen folgenden Festlegungen unterschieden:

Bauland § 37

Als Bauland dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich für die entsprechende Bebauung eignen. Ungeeignet als Bauland können Flächen sein, die durch Gefahrenzonen (§ 37 Abs. 1 lit. a TROG 2016), Umweltbelastungen (§ 37 Abs. 1 lit. b TROG 2016) beeinträchtigt werden oder nur aufwändig infrastrukturell erschlossen (§ 37 Abs. 1 lit. c TROG 2016) werden können. Zu berücksichtigen ist auch, dass durch Neuwidmungen keine neuen Siedlungsansätze (mit Ausnahme der im örtlichen Raumordnungskonzept vorgegebenen) geschaffen werden dürfen. Wird die Baulandeignung durch Naturgefahren, Lärm oder Erschütterungen eingeschränkt, ist die Widmung mit ergänzenden Festlegungen zu baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor diesen Einflüssen zu ergänzen.



Durch entsprechende Orientierung weniger empfindlicher Nutzungen zu den Lärmquellen hin ist es möglich, auch in Bereichen mit Lärm-Grenzwertüberschreitungen z.B. Wohngebiet zu widmen. Photo: Schönherr Martin

Wohngebiet § 38

Hier finden Gebäude zum Wohnen und zur Abdeckung des täglichen Bedarfes (Versorgung, Soziales, Kulturelles) der dort ansässigen Bevölkerung Platz. Im untergeordneten Ausmaß können auch Büros, Ordinationen u. ä. untergebracht werden. Außerdem können Privatzimmervermietungen im Rahmen der Vorgaben des § 13 Abs. 1 lit. d TROG 2016 betrieben werden.

Bei der Anordnung von Wohngebieten ist auf eine möglichst kompakte Flächenaufteilung, zentrale Lage, gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und ein engmaschiges Fußwegenetz zu achten. (Vgl. § 27 Abs. 2 lit. e, f und m TROG 2016)



Wohngebiet zeichnet sich durch reine Wohnnutzung aus und ist dementsprechend empfindlich gegen allfällige Belastungen durch Verkehrslärm u.ä. Photo: Schönherr Martin

Gemischtes Wohngebiet § 38 Abs. 2

Neben den Betrieben, die im Wohngebiet zulässig sind, können hier auch andere öffentliche Gebäude, Gast- und Beherbergungsbetriebe bis 40 Betten und Gebäude für Kleinbetriebe errichtet

werden. Zweckmäßigerweise wird man eine solche Widmungskategorie vor allem an den Haupterschließungsachsen eines Wohngebiets vorsehen, um Zielverkehr zu Einrichtungen, die nicht ausschließlich der dort ansässigen Bevölkerung dienen, nicht flächig ins Wohngebiet zu ziehen.

Gewerbe- und Industriegebiet § 39

Derart gewidmete Flächen dienen in erster Linie der Errichtung von gewerblichen Betrieben. Um Nutzungskonflikte hintan zu halten, sind Wohnnutzungen (ausgenommen rechtmäßiger Bestand) ausgeschlossen, wenn sie betriebstechnisch nicht erforderlich sind.

Bei der Anordnung von Gewerbegebieten ist auf eine der Nutzung und dem Wachstumspotential entsprechende Verkehrsanbindung zu achten. Zu bevorzugen sind für größere Gewerbegebiete Standorte an Hauptverkehrsachsen – insbesondere für den schienengebundenen Güterverkehr. Gleichzeitig ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sicherzustellen. Bei der inneren Erschließung ist darauf zu achten, dass bestehende Gleisanschlüsse integriert werden bzw. deren nachträglicher Einbau langfristig möglich bleibt (Vgl. § 27 Abs. 2 f und m TROG 2016).

Außer Betriebsanlagen dürfen lediglich Einrichtungen, die den sich dort aufhaltenden Personen dienen, errichtet werden.

Im Gewerbegebiet ist es auch möglich – ähnlich wie im Kerngebiet – Gebäude für Veranstaltungsstätten zu errichten. So sollen Synergieeffekte erzielt werden, indem zeitlich differenzierte Nutzungen in ein Gebiet gelegt werden (z.B. tagsüber Werkstätigkeit, nachts Diskothek). Das Gewerbegebiet ist vom übrigen Bauland durch ausreichende Pufferflächen bzw. Überleitungen (z.B. Mischgebiet) abzutrennen.

Es besteht die Möglichkeit, die Art der Gewerbebetriebe, die in einem Gewerbegebiet errichtet werden dürfen, detaillierter zu regeln (§ 39 Abs. 2 TROG 2016): Es können Betriebe mit bestimmten Emissionen ausgeschlossen werden (Lärm, Luftverunreinigung, Erschütterung), um Gefahren für die Bevölkerung und Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen zu meiden (wenn beispielsweise kein Platz zur Schaffung ausreichend großer Pufferzonen vorhanden ist). Wenn eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende zweckmäßige Nutzung der gewidmeten Gebiete erreicht werden soll, ist es möglich, nach gewünschten Anforderungsprofilen (z.B. erwartete Arbeitsplatzdichte) bestimmte Betriebe auszuwählen. Entstehen durch die Gewerbeansiedlung infrastrukturelle Probleme, so können Betriebe, die in der gegebenen Situation nachteilige Auswirkungen haben, ausgeschlossen werden (Oberflächenwasserprobleme durch geringe Kanalkapazität führen zum Ausschluss von Betrieben mit hohem Oberflächenversiegelungsanteil, wie z.B. Speditionsparkplätze).



Optimal gelegenes Gewerbegebiet mit günstiger infrastruktureller Anbindung und typischen Nutzungen. Photo: Schönherr Martin

Mischgebiete § 40

Diese Widmung wurde geschaffen, um Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen (mit Ausnahme der Betriebe lt. § 1 Abs. 2 lit. e TROG 2016 – vergleichbar mit Gefahrgütern) mischen zu können. Ein Gutteil der dörflichen Siedlungen kann unter einer der Mischgebietswidmungen zusammengefasst werden. Zwar mag die Raumordnung vor allem seit der Charta von Athen dazu tendiert haben, Nutzungen zu trennen, um Konflikte (z.B. zwischen Wohnen und Gewerbe) zu vermeiden; Faktum ist aber auch, dass gerade durch diese Entmischung wieder verstärkt Verkehrsströme entstanden, deren Emissionen angrenzende Nutzungen erheblich beeinträchtigen, sodass letztendlich nur eine Verlagerung des Problems erreicht wurde. Gerade daher sind Durchmischungen in einem vernünftigen Rahmen durchaus wünschenswert. Gewerbliche Betriebe mit starken Wachstumstendenzen sind jedoch grundsätzlich nicht in Mischgebieten anzusiedeln, da diese im Laufe der Zeit viele Konflikte verursachen.

Bei der Anordnung von Mischgebieten ist auf eine möglichst kompakte Flächenaufteilung, zentrale Lage, gute ÖPNV-Anbindung und ein engmaschiges Fußwegenetz zu achten. (Vgl. § 27 Abs. 2 e, f und m TROG 2016). Es ist möglich, für Teile von Mischgebieten (die z.B. als Puffer zu Gewerbegebieten dienen) Wohnnutzungen (mit Ausnahme der betriebstechnisch notwendigen) auszuschließen (§ 40 Abs. 6 TROG 2016).

Allgemeines Mischgebiet § 40 Abs. 2

Diese Widmung ist vor allem in Stadtrandlagen oder vergleichbaren Gebieten angemessen. Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden dürfen hier Gebäude für Betriebe errichtet werden. Sinngemäß zur Systematik des § 39 Abs. 2 TROG 2016 kann die Art der zulässigen Betriebe eingeschränkt werden.



Durchmischung verschiedenster gewerblicher Nutzungen mit Wohnnutzungen kann Konfliktpotential bergen. Photo: Schönherr Martin

Kerngebiet § 40 Abs. 3

Vor allem in Ortszentren, wo sich die verschiedensten öffentlichen Nutzungen, die der Befriedigung kultureller und sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, konzentrieren, bildet diese Widmungskategorie einen allgemeinen Rahmen für Entwicklungen. Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden dürfen hier Gebäude für Gastgewerbebetriebe, Veranstaltungsstätten etc. errichtet werden.



Vor allem in Ortszentren ist das Kerngebiet anzutreffen. Photo: Brabetz Stefan

Tourismusgebiet § 40 Abs. 4

Bäuerliche Ortschaften, die einen Strukturwandel zu reinen Tourismusorten vollzogen haben, werden mit dieser Widmung viele Bereiche ihres Ortsgebiets abdecken können. Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden dürfen hier Gebäude für Betriebe und Einrichtungen des Tourismus errichtet werden.



Die Durchmischung von touristischer Nutzung, Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung und Fragmenten der ursprünglichen Landwirtschaft ist Charakteristikum vieler Tourismusorte. Photo: Schönherr Martin

Landwirtschaftliches Mischgebiet § 40 Abs. 5

Die bei weitem stärkste Nutzungsdurchmischung ist hier möglich. Damit ist aber zugleich das Konfliktpotential enorm - insbesondere, wenn man berücksichtigt, in welcher Größenordnung sich „Mittel“-Betriebe bereits befinden. Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden dürfen hier Gebäude für land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe mit Ausnahme von Gastgewerbebetrieben mit mehr als 40 Betten errichtet werden. Um das mögliche Konfliktpotential im landwirtschaftlichen Mischgebiet zu minimieren, besteht außerdem die Möglichkeit (§ 40 Abs. 7), für Grundstücke im Bereich einer Hofstelle nur die Errichtung von landwirtschaftlichen Gebäuden für zulässig zu erklären.



Landwirtschaftliches Mischgebiet zeichnet sich durch die Durchmischung von Wohnen und Landwirtschaft aus. Photo: Schönherr Martin

Freiland § 41

Alle nicht als Bauland oder Sonderflächen gewidmeten Flächen gehören zum Freiland. Hier sind keine Gebäude oder bauliche Anlagen mit Ausnahme von ortsüblichen Stadeln (in denen keine Kraftfahrzeuge abgestellt werden), sehr kleine Gebäude für Jagd und Fischerei, Bienenhäuser, kleine Kapellen, Aussichtsplattformen, Schutzbauten, allgemein zugängliche Kinderspielflächen sowie Nebenanlagen (die natürlich ein bereits existentes Hauptgebäude im Freiland erfordern) zulässig. Es können auch Bauten, die von der TBO ausgenommen sind, errichtet werden (welche dann aber nach anderen Gesetzen zu behandeln sind). Bestandsgebäude können wieder errichtet werden, es darf aber nicht deren Baumasse auf mehr Gebäude als ursprünglich existierten, verteilt werden.



Freiland umfasst sowohl landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch den übrigen Naturraum. Wäre das Objekt im Bild nicht ein historischer Bestand, könnte es allerdings nur im Rahmen einer Sonderflächenwidmung errichtet werden, da es die Ortsüblichkeit eines Stadels überschreitet. Photo: Schönherr Luis

Sonderflächen § 43

Sie sind für Baulichkeiten besonderer Art, besonderen Verwendungszwecks bzw. besonderer Standortgebundenheit vorbehalten. Außerdem kann aus besonderen raumordnungsfachlichen (z.B. zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, zur Erhaltung von unbebauten Freiflächen) Gründen eine Sonderfläche gewidmet werden. Der jeweilige Verwendungszweck ist bei der Widmung genau festzulegen. Die Fläche muss für den definierten Verwendungszweck im Sinn des § 37 Abs. 1 lit. b, c TROG 2016 (Baugrundeignung, Erschließung) geeignet und nutzungssicher im Sinn des § 37 Abs. 3

bzw. 4 TROG 2016 (gesundheitliche, technische und wirtschaftliche Eignung, Naturgefahren, Sicherheitskonzepte) sein. Auf Sonderflächen für Dauerkleingärten, Bienenhäusern, Jagd- und Fischereihütten wird im Besonderen auf die Verhältnismäßigkeit hingewiesen: Es darf nur das absolut Notwendige (hinsichtl. Größe und Ausstattung) an Bauwerken errichtet werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Widmung von Sonderflächen mit Standorteignung bei nicht erfolgter entsprechender Nutzung nach Ablauf einer bestimmten Frist (§ 43 Abs. 6 TROG 2016) außer Kraft tritt.

Wird die Baulandeignung durch Naturgefahren beeinträchtigt, ist die Widmung mit ergänzenden Festlegungen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor diesen Einflüssen zu ergänzen.

Sonderflächen für Hofstellen § 44

Auf einer solchen Fläche dürfen Hofstellen mit Wohnnutzflächen mit insgesamt max. 300 m² errichtet werden. Die Größe der anderen baulichen Anlagen richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und ist somit u. a. von der Größe der bewirtschafteten Flächen abhängig. Besonders bei Pachtflächen werden nur langfristige Pachtverträge zu berücksichtigen sein. Sonderflächen für Hofstellen sind nur zulässig, wenn diese betriebstechnisch notwendig sind, die Hofstelle nahe am Siedlungsverband liegt (keine Einzellage, aber auch keine Nutzungskonflikte) und im Falle einer Neugründung die landwirtschaftlichen Eigenflächen mindestens 3 Hektar groß sind. Ein Finanzierungskonzept ist vorzulegen.

Die Wohnnutzfläche der Hofstelle beinhaltet nur die Fläche reiner Wohnnutzung (inkl. Privatzimmervermietung o. ä.). Alle Wohngebäude der Hofstelle sind dabei zu erfassen. Das bedeutet, dass bei der Errichtung eines Austraghauses auf der Sonderfläche jedenfalls der Maximalwert insgesamt nicht überschritten werden darf.



*Hofstellen mitten auf der grünen Wiese sind ebenso problematisch, wie Hofstellen, die sehr nahe am Siedlungsgebiet liegen.
Photo: Schönherr Martin*

Es besteht aber die Möglichkeit, in begründeten Fällen höhere Wohnnutzflächen zuzulassen (Familiengröße, Ferienwohnungen für die wirtschaftliche Existenzsicherung). Bei dieser Entscheidung werden aber besonders strenge Maßstäbe angelegt, da vom Standard abweichende bauliche Entwicklungen nicht aufgrund zeitlich beschränkter familiärer Situationen eingeleitet werden sollen (§ 44 Abs. 2 TROG 2016).

Häufig wird auf Hofstellen ein Kleingewerbe ausgeübt. Es gibt nun die Möglichkeit, dies in der Sonderflächenwidmung zu regeln. § 44 Abs. 8, 9 und 10 TROG 2016 gibt dazu den Rahmen vor. Um bestehende Ortsgefüge nicht unnötig zu stören, besteht die Möglichkeit, Sonderflächen für Hofstellen

auf mehrere Parzellen zu teilen. Dies ist insbesondere bei Hofstellen, die Anlagen zu beiden Seiten eines öffentlichen Weges haben, praktisch. Nutzungsänderungen von Hofstellen werden im § 42 TROG 2016 (Bauen im Freiland) detaillierter geregelt.

Unter bestimmten Bedingungen ist es möglich, auf Sonderflächen für Hofstellen in deutlich untergeordnetem Ausmaß Freizeitwohnsitze zu erlauben. Dabei darf der landwirtschaftliche Betrieb der Hofstelle nicht beeinträchtigt werden. Eine Veräußerung solcher Freizeitwohnsitze ist nicht zulässig.

Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung § 45

Übersteigt die Zahl der gehaltenen Tiere einer Hofstelle bestimmte von der Landesregierung verordnete Werte (Intensivtierhaltungsverordnung), so kann der Betrieb nicht mehr im Rahmen einer Hofstelle (oder im landwirtschaftlichen Mischgebiet) erfolgen, da die Lärm- und Geruchsemissionen zu hoch sind. Dementsprechend dürfen solche Sonderflächen natürlich nur dort gewidmet werden, wo das Konfliktpotential gering ist.

Sonderflächen für Austraghäuser § 46

Diese Widmung findet vor allem dort Anwendung, wo eine Hofstelle im Freiland besteht, deren Wohnnutzfläche entsprechend unter dem in § 44 TROG 2016 angegebenen Maximalwert liegt und kein Austraghaus vorhanden ist. Zudem kann es manchmal aufgrund besonderer räumlicher Gegebenheiten notwendig sein, das Austraghaus so weit von der Hofstelle entfernt zu errichten, dass eine Zusammenfassung innerhalb einer Sonderfläche Hofstelle nicht mehr sinnvoll ist. Das Austraghaus ist im Grundbuch als Teil der Hofstelle eingetragen. Die Wohnnutzfläche des Austraghauses ist jedenfalls mit 80 m² begrenzt.

Sonderflächen für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude § 47

Werden in einem landwirtschaftlichen Betrieb abseits der Hofstelle weitere Anlagen (z.B. Geräteschuppen in weit entfernten Feldern oder Stadel, die ortsübliche Abmessungen übersteigen, Garagen für Traktoren) nachweislich benötigt, so kann dies im Rahmen einer solchen Widmung erfolgen. Diese Widmungsfläche muss nicht parzelliert werden (vgl. TBO 2011 § 2 Abs.12). Es gibt die Möglichkeit, in das Gebäude integrierte Photovoltaikanlagen durch eine Widmungsergänzung zu erlauben. Unter bestimmten Bedingungen ist es möglich, auf Sonderflächen für Almgebäude in untergeordnetem Ausmaß Ferienwohnungen zu erlauben. Dabei darf die Almwirtschaft nicht beeinträchtigt werden.



Derartige, über das Maß der Ortsüblichkeit reichende Objekte benötigen eine entsprechende Sonderflächenwidmung. Photo: Schönherr Martin

Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe § 48

Sollen in einem Beherbergungsbetrieb mehr als 150 Betten bzw. 75 Räume untergebracht werden, spricht man von einem Beherbergungsgroßbetrieb. Betten und Räume in Gebäuden (mit einheitlicher Gesamtplanung) im örtlichen Naheverhältnis müssen zusammengezählt werden.



Beherbergungsgroßbetrieb im Bau Photo: Schönherr Martin

Der Betrieb muss die Verpflegung der Gäste anbieten. Das gilt auch für Hoteldörfer.

Sofern sich der geplante Betrieb mit seinem Umfeld verträgt (die Anforderungen dazu sind im § 48 Abs. 4 TROG 2016 aufgelistet), kann in solch einem Fall eine entsprechende Sonderfläche gewidmet werden, in der die zulässige Betten- und Raumzahl im Widmungstext fixiert wird.

Sonderflächen für Handelsbetriebe § 48a

Die Erfahrung hat gezeigt, dass im Besonderen die Gewerbegebiete des Speckgürtels um größere Ballungsräume herum stetig von Handelsbetrieben durchsetzt wurden. Ebenso zeigte sich, dass die Größenordnung der einzelnen Handelsbetriebe durch viele Schlupflöcher nicht richtig in den Griff zu bekommen war. Nunmehr dürfen Handelsbetriebe über 300 m² nur mehr auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen errichtet werden. Dabei ist besonders auf bodensparende Bauweise, bestehende Siedlungs- und Wirtschaftsstrukturen, Flächenreserven für andere Wirtschaftszweige und Erschließung der Betriebe durch den öffentlichen Personennahverkehr zu achten. Handelsbetriebe in Ortsrandlagen sollen so künftig vermieden werden.



Zwar in Ortsrandlage aber dafür mit Nutzungsüberlagerung wurden hier Lebensmittelmarkt, Feuerwehr, Wohnungen in einem Gebäude realisiert. Photo: Schönherr Martin

Bei der bodensparenden Bauweise (zentraler Standort vorausgesetzt) geht es im Wesentlichen darum, dass Parkplätze zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen oder Parkdecks untergebracht werden, oberirdische Parkplätze keinesfalls zwischen Straße und Handelsbetrieb errichtet werden, da sonst der Straßenraum zerstört und die weiträumige autogerechte Vorstadt tradiert wird und der

Handelsbetrieb nicht eingeschossig errichtet wird, sondern darüber weitere Nutzungen „gestapelt“ werden (Büros, Wohnungen).

Sonderflächen für Einkaufszentren § 49

Einkaufszentren dürfen nur auf entsprechenden Sonderflächen errichtet werden. Festgelegt werden müssen der Betriebstyp und das maximale Ausmaß der Kundenfläche. Außerdem ist festzulegen, ob Lebensmittel angeboten werden dürfen und welche Anteile dieses Angebot an der Kundenfläche hat.



Bei Einkaufszentren sind alle im räumlichen Naheverhältnis liegenden Anlagen zu prüfen und zu klären, ob eine organisatorische Einheit vorliegt. Photo: Schönherr Martin

Sonderflächen für UVP-pflichtige Anlagen § 49a

Anlagen, die der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, dürfen nur auf entsprechenden Sonderflächen errichtet werden. Die Auflistung der Art und Größenordnung dieser Anlagen findet sich in der Anlage 1 des (Bundes)Umweltverträglichkeitsprüfungs-gesetzes 2000. Intensivierhaltungen, Beherbergungsgroßbetriebe, Einkaufszentren, Sportanlagen auf entsprechenden Sonderflächen benötigen auch im Falle der UVP-Pflicht keine eigene Sonderflächenwidmung gem. § 49a TROG 2016.

Sonderflächen für Tankstellen § 49b

Neubau und Erweiterung (auch die geplante Erhöhung der Kundenfrequenz bzw. Steigerung des Zapfsäulendurchsatzes) von Tankstellen sind nur mehr auf entsprechenden Sonderflächen zulässig. Diese Regelung wurde notwendig, da häufig Nutzungskonflikte durch die Verkehrserregung zu beobachten sind. Die Prüfkriterien sind im Absatz 3 aufgelistet und bieten die Möglichkeit, die Größenordnung und Art der Tankstelle im Rahmen dieser Sonderflächenwidmung zur Wahrung der Schutzinteressen Betroffener (Anrainer, Verkehrserfordernisse) festzulegen.



Tankstellen können nicht mehr ohne spezielle Widmung in den Siedlungsverband gefügt werden; auch nicht in Gewerbe- und Mischgebieten. Photo: Unterberger Michael

Sonderflächen für Sportanlagen § 50

Außerhalb des Baulandes benötigen Sportanlagen und Golfplätze eigene Widmungen. Ausgenommen davon Sportanlagen, die nach dem Veranstaltungsgesetz behandelt werden. UVP-pflichtige Sportanlagen bedürfen einer entsprechenden Zulässigkeitserklärung in der Sonderflächenbezeichnung.



Sportanlagen wie z.B. Fußballplätze benötigen unter Umständen eigene Widmungen. Photo: Unterberger Michael

Sonderflächen für Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe § 50a

Die Errichtung und Aufstellung von Anlagen zur Aufbereitung mineralischer Rohstoffe benötigt eine Sonderflächenwidmung, wenn sie nicht bergrechtlichen oder abfallwirtschaftsrechtlichen Vorschriften unterliegen. UVP-pflichtige Aufbereitungsanlagen bedürfen einer entsprechenden Zulässigkeitserklärung in der Sonderflächenbezeichnung.



Eine Aufbereitungsanlage für mineralische Rohstoffe. Photo: Schönherr Martin

Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51

Will man verschiedenen Ebenen eines Gebäudes verschiedene Widmungen zuordnen (z.B., um im städtischen Umfeld Erdgeschosse für gewerbliche oder Handelsbetriebsnutzungen freizuhalten und Wohnungen erst in den oberen Stockwerken mit besserer Besonnung zuzulassen) oder ein ungeteiltes Grundstück mit verschiedenen Widmungen belegen, so ist dafür diese Widmungskategorie notwendig.

Insbesondere mit Teilfestlegungen von einzelnen nebeneinander liegenden Bereichen auf einem Grundstück soll sparsam umgegangen werden, da sonst die Lesbarkeit des Flächenwidmungsplans stark darunter leidet. Auch stellt eine derart vermehrte Anwendung die Infragestellung der „einheitlichen Bauplatzwidmung“ dar, was nicht im Sinne dieser Regelung ist.

Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf § 52

Sie werden gewidmet, wo Gebäude für öffentliche Zwecke (§ 52 Abs. 1 TROG 2016) errichtet werden sollen. Der Verwendungszweck muss bei der Widmung genau definiert werden. Hinsichtlich der Eignung der Fläche gelten die Anforderungen sinngemäß zur Baulandwidmung. Für die Widmung von Vorbehaltsflächen sind in erster Linie Flächen heranzuziehen, die bereits im Eigentum von Gemeinden stehen. Erfolgt die Widmung auf anderen Flächen, so kann deren Eigentümer die Einlösung der Fläche binnen drei Jahren verlangen (§ 52 Abs. 5 TROG 2016).



Klassisches Beispiel einer Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf ist der Standort für einen Schulerweiterungsbau Photo: Schönherr Martin

Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau § 52a

Sie werden gewidmet, wo Gebäude für geförderte Wohnbauten (§ 52a Abs. 1 TROG 2016) errichtet werden sollen. Vorbehaltsflächen für den sozialen Wohnbau dürfen nur nach Maßgabe des Bedarfs errichtet werden, was besonderes Augenmerk auf die Baulandbilanzen der Gemeinde erfordert. Hinsichtlich der Eignung der Fläche gelten die Anforderungen sinngemäß zur Wohngebietswidmung. Wird die Vorbehaltsfläche nicht binnen 10 Jahren der Gemeinde, dem Tiroler Bodenfonds oder einem Bauträger, der geförderte Wohnbauten errichtet, zum Kauf angeboten, tritt die Widmung außer Kraft.



In der Regel handelt es sich bei Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau um solche, die größeren Anlagen Platz bieten. Photo: Unterberger Michael

Verkehrsflächen § 53

Im Flächenwidmungsplan wird der Verlauf von künftigen Straßen, die aus bestimmten Gründen wichtig für die Verkehrserschließung der Gemeinde sind, festgelegt (§ 53 Abs. 1 lit. a, b, c TROG 2016). Diese Festlegung kann unabhängig von der dort gegebenen Widmung erfolgen. Weiters ist es möglich, Flächenvorhaltungen für überörtliche Verkehrswege zu treffen. Flächen, die von solchen Festlegungen betroffen sind, dürfen innerhalb der nächsten 10 Jahre nicht bebaut werden. Fertiggestellte Verkehrsflächen gelten als Verkehrsflächen und nicht mehr als Verlaufs festlegung.



Verkehrsflächen umfassen einerseits Straßen, aber andererseits auch andere Verkehrswegeteile. Photo: Schönherr Martin

Handhabung von Nutzungen, die von der Widmung abweichen:

Naturgemäß kommt es oft vor, dass innerhalb von bestimmten Planungsgebieten der Widmung widersprechende Nutzungen schon bestehen. Damit diese Nutzungen weiter erfolgen können (Härtefälle für Ansässige sollen vermieden werden), jedoch durch schrittweise Vergrößerungen des Bestands keine schleichenden Unterwanderungen des Widmungszwecks stattfinden können, wurden für mehrere Widmungskategorien entsprechende Regelungen getroffen:

Wohngebiet § 38 Abs. 3 TROG 2016

Gewerbegebiet § 39 Abs. 4 TROG 2016

Mischgebiete § 40 Abs. 8 TROG 2016

Freiland § 42 TROG 2016

Bei Sonder- und Vorbehaltsflächen sind schon aufgrund der genauen Festlegung des Verwendungszwecks solche Ausnahmeregelungen nicht denkbar. Lediglich für die Auffassung von Hofstellen und deren Weiterverwendung als Wohnobjekte werden Teile der Regelung fürs Freiland herangezogen.

Handhabung von Widmungen, die lt. örtlichem Raumordnungskonzept nur unter bestimmten Voraussetzungen gewidmet werden dürfen:

§ 35 Abs. 2 TROG 2016 definiert, dass solche Flächen, sofern bereits gewidmet, eigens zu kennzeichnen und wie Freiland zu behandeln sind. Vergleichbar ist diese Kennzeichnung hinsichtlich ihrer Wirkung mit dem Aufschließungsgebiet in den Flächenwidmungsplänen der ersten Generation.