



Amt der Tiroler Landesregierung

Abt. Raumordnung und Statistik

Mag. Christian Drechsler

An die
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
z.H. Mag. Antoaneta Toma-Petkov, und
Mag. Christina Scheffauer

Telefon +43 512 508 3637
Fax +43 512 508 743605
raumordnung.statistik@tirol.gv.at

Im Hause

UID: ATU36970505

Per Email an: baurecht@tirol.gv.at

**Entscheidungsfindung gemäß § 8 Tiroler Umweltprüfungsgesetz für die Erlassung eines
Regionalprogramms betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für den Planungsverband
Pillerseetal**

Geschäftszahl – bei Antworten bitte angeben

ROSTAT-1.1149.33/1-2020

Innsbruck, 25.05.2020

Der im November 2019 erstellte Umweltbericht zur Erlassung eines Regionalprogramms betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen (LWVF) für den Planungsverband Pillerseetal wurde von der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht gemeinsam mit dem Verordnungsentwurf dem gesetzlich vorgesehenen Adressatenkreis übermittelt und im Internet der breiten Öffentlichkeit gemäß den Bestimmungen des § 6 Tiroler Umweltprüfungsgesetz zugänglich gemacht.

Im Zuge des Begutachtungsverfahrens sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Tiroler Umweltanwaltschaft
2. Amt der Tiroler Landesregierung – Abt. Verfassungsdienst
3. Amt der Tiroler Landesregierung – Abt. Umweltschutz/Rechtliche Angelegenheiten
4. Gemeinde Fieberbrunn
 - Stellungnahme der Gemeinde
 - Stellungnahme des Ortsbauernrates
 - 3 Stellungnahmen von Privatpersonen
5. Gemeinde Hochfilzen
 - Stellungnahme der Gemeinde
 - Stellungnahme des Ortsbauernrates
 - 1 Stellungnahme von Privatpersonen

6. Gemeinde St. Jakob in Haus
 - Stellungnahme der Gemeinde
 - 2 Stellungnahmen von Privatpersonen
7. Gemeinde St. Ulrich am Pillersee
 - Stellungnahme der Gemeinde
 - 20 Stellungnahmen von Privatpersonen
8. Gemeinde Waidring
9. Wirtschaftskammer Tirol – Abt. Wirtschaftspolitik, Innovation und Strategie
10. Arbeiterkammer Tirol – Abt. Wirtschaftspolitik
11. Bezirkslandwirtschaftskammer Kitzbühel

Die Mehrzahl der Stellungnahmen von Grundeigentümern bzw. von landwirtschaftlichen Betriebsführern bezieht sich auf die Herausnahme von Hofstellen aus den LWVF um eine gewerbliche Nebennutzung nicht zu erschweren. Im Sinne der Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen und damit der nachhaltigen und ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen, werden insbesondere die Hofstellen in die Vorsorgeflächen einbezogen. Dies wurde landesweit so gehandhabt.

In der Folge werden die Kernaussagen der Stellungnahmen wiedergegeben, und etwaige Änderungswünsche fachlich kommentiert. Nicht detailliert behandelt werden Schreiben der Gemeinden im Zusammenhang mit dem Verfahren, in denen keine Einwendungen vorgebracht werden - insbesondere auch positiv-zustimmende Stellungnahmen. Wesentliche Grundlage für die Abgrenzung der LWVF sind neben der Bodenbonität, der Größe und der Neigung vor allem die bestehenden Planungen lt. den Örtlichen Raumordnungskonzepten (ÖRK): Mit Stand vom 06.05.2020 weisen die ÖRK der fünf Planungsgemeinden folgenden Stand auf:

- Gemeinde Fieberbrunn: August 2016
- Gemeinde Hochfilzen: Februar 2017
- Gemeinde St. Jakob in Haus: Juni 2017
- Gemeinde St. Ulrich am Pillersee: November 2013
- Gemeinde Waidring: April 2011

Ad 1) Tiroler Landesumweltanwaltschaft

Kernaussagen: In der Stellungnahme der Tiroler Landesumweltanwaltschaft (TLUA) wird insbesondere ausgeführt, dass die „nunmehr ausgewiesenen Vorsorgeflächen (...) weder bei Beibehaltung der bisherigen Ernährungsgewohnheiten noch bei Reduktion der tierischen Lebensmittel auf die empfohlene jährliche Menge ausreichen, um die Lebensmittelversorgung der Bevölkerung im Planungsverband in Krisensituationen zu gewährleisten.“ Es wäre lt. TLUA zur Sicherstellung der Versorgungsfunktion notwendig, noch weitere Flächen als LWVF auszuweisen. Dazu werden Vorschläge für weitere Aufnahmen von Flächen in die LWVF insbesondere in den Gemeinden St. Ulrich am Pillersee und der Gemeinde Fieberbrunn gemacht. Des Weiteren wird es seitens der TLUA fachlich positiv bewertet, dass kleinräumig – wie es auch in der Methodik der Ausweisung der LWVF vorgesehen ist - auch bonitätsmäßig geringerwertige Flächen, insbesondere Hecken und ähnliche Kulturlandschaftselemente in die Ausweisung mit einbezogen werden, da diese insbesondere auch zur Erhaltung der Kulturlandschaft beitragen.

Kommentar: Die geplante Ausweisung verfolgt lt. der TLUA grundsätzlich positive Ansätze. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Ad 2) Amt der Tiroler Landesregierung – Abt. Verfassungsdienst

Kernaussagen: Die Stellungnahme des Verfassungsdienstes ist rein rechtlicher Natur und hat keine Auswirkungen auf die Abgrenzung der Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen bzw. auf den Umweltbericht.

Ad 3) Amt der Tiroler Landesregierung – Abt. Umweltschutz/Rechtliche Angelegenheiten

Kernaussagen: In einer Vorbegutachtung war die Abteilung Umweltschutz bereits mit den Abgrenzungsentwürfen, dem Umwelt- und dem Erläuterungsbericht befasst. Die fachlichen Änderungsvorschläge wurden eingearbeitet, einige formale Anmerkungen gemacht.

Kommentar: Insbesondere Anmerkungen zu einer Ortsbezeichnung und eines Gesetzeszitates werden im Umweltbericht vor Verordnung überarbeitet. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen. Die Flächensummen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen gegenüber dem Dauersiedlungsraum stellen sich nach Berücksichtigung der Abgrnzungsänderungen aufgrund der Stellungnahmen wie folgt dar:

	LWVF gesamt (ha)	LWVF in DSR (ha)	LWVF in % DSR
Fieberbrunn	391,8	366,1	20,9
Hochfilzen	92,3	84,1	12,1
St. Jakob in Haus	111,3	104,7	36,1
St. Ulrich am Pillersee	176,9	170,9	24,4
Waidring	336,7	291,3	42,9
PV Pillerseetal	1109,0	1017,1	24,7

Ad 4) Gemeinde Fieberbrunn

Kernaussagen: Die Gemeinde Fieberbrunn führt drei Flächenkonflikte an, die der Raumplaner der Gemeinde im Zuge des Auflageverfahrens feststellen konnte. Auf Gst. 2052/1 KG Fieberbrunn decke sich der westliche Rand der baulichen Entwicklungsfläche nicht mit der Grenze der LWVF. Des Weiteren soll eine Teilfläche des Gst. 919/1 aus den LWVF herausgenommen werden um zwischen der tatsächlichen Nutzung als Landwirtschaftsfläche und dem am nordwestlichen Rand des Grundstückes angeordneten Hausgarten besser unterscheiden zu können. Als dritten Punkt bittet die Gemeinde, die auf Gst. 772 befindliche Sonderfläche Hofstelle aus den LWVF auszunehmen.

Kommentar: Die kleinräumigen Anpassungen der beiden erstgenannten Fälle können aus raumordnungsfachlicher Sicht verantwortet werden und werden in die Planunterlagen eingearbeitet. Im dritten Fall wird die Hofstelle aus den LWVF ausgenommen, da es sich um eine Neuwidmung und eine entsprechende Großform (lt. Widmung gewerbliche Vermietung max. 22 Gästebetten) handelt. Es darf hier auf die Kommentierungen unter Punkt 11 verwiesen werden. Es ergeben sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf kleinere Abrundungen der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

4.1. Stellungnahme des Ortsbauernrates von Fieberbrunn

Kernaussagen: Der Ortsbauernrat von Fieberbrunn bittet als Interessensvertretung um die Ausnahme sämtlicher Hofstellengrundstücke aus den LWVF. Man begründet dies mit der Unsicherheit der zukünftigen

Entwicklung und ggf. mit der Notwendigkeit eines Nebenerwerbes bzw. der in Zukunft geforderten Flexibilität. Jedoch wird in der Stellungnahme auch die Notwendigkeit des Schutzes von hochwertigen landwirtschaftlichen Böden gesehen.

Kommentar: Zu dieser Stellungnahme sei auf die Ausführungen unter Ziffer 11 verwiesen. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

4.2. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 1734/1 KG Fieberbrunn

Kernaussagen: Der Stellungnehmende bittet um die Ausnahme eines „Streifens“ aus der LWVF am südlichen Rand des betreffenden Grundstückes, um die Möglichkeit einer Baulandwidmung für die weichenden Kinder offen zu halten.

Kommentar: In der Stellungnahme ist der genaue Ort der Ausnahmen nicht planlich dargestellt und ist daher nicht exakt nachvollziehbar. Eine Ausnahme aus den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen ist aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht zu vertreten, da damit eine dislozierte Wohngebietsentwicklung im Freiland ermöglicht werden kann. Auch bei Fortschreibung des ÖRK kann aus fachlicher Sicht erwartet werden, dass eine solche Entwicklung nicht positiv beurteilt werden kann. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

4.3. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 3271 KG Fieberbrunn

Kernaussagen: Der Stellungnehmende fordert die Ausnahme des genannten Grundstückes aus der LWVF. Er begründet dies mit der Befürchtung, dass er und seine Rechtsnachfolger in der Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeit eingeschränkt seien und in Folge eine geplante landwirtschaftliche Bebauung nicht durchgeführt werden könne, die durch die Umstellung der Betriebsausrichtung von Rinder- auf Geflügelhaltung notwendig würde.

Kommentar: Zu dieser Stellungnahme sei auf die Ausführungen unter Ziffer 11 verwiesen. Eine landwirtschaftliche Bebauung, die dem Hof betriebsnotwendig ist und ihn in Zukunft erhalten wird, steht nicht im Widerspruch zu den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

4.4. Stellungnahme der Eigentümerin der Gst. der EZ 90040 KG Fieberbrunn

Kernaussagen: In der Stellungnahme wird die traditionelle und umsichtige Bewirtschaftung der mit dem Hof der Stellungnehmenden in Verbindung stehenden Flächen betont, ebenso wie das absolute Bauverbot „oberhalb der Bahnlinie“. Die Forderung nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden in Tirol wird seitens der Stellungnehmenden unterstützt, es wird bemängelt, dass sie nicht aktiv von der Gemeinde über die Ausweisung der LWVF informiert worden sei.

Kommentar: Der Schutz der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden in Tirol ist Grundanliegen der Ausweisung der LWVF. Für aktive und umsichtig wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe sind keine Einschränkungen in der Betriebsführung verbunden. Zu dieser Stellungnahme sei auf die Ausführungen unter Ziffer 11 verwiesen. Eine landwirtschaftliche Bebauung, die dem Hof betriebsnotwendig ist und ihn in Zukunft erhalten wird, steht nicht im Widerspruch zu den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen. Es hat ein Auflageverfahren stattgefunden, das die Beteiligung der Öffentlichkeit sicherstellt.

Ad 5) Gemeinde Hochfilzen

Die Gemeinde Hochfilzen hat im Auflageverfahren keine Stellungnahme abgegeben und übermittelt zwei Stellungnahmen von Privatpersonen.

5.1. Stellungnahme des Ortsbauernrates Hochfilzen

Kernaussagen: Der Ortsbauernrat von Hochfilzen bittet als Interessensvertretung um die Ausnahme sämtlicher Hofstellengrundstücke aus den LWVF. Man begründet dies mit der Unsicherheit der zukünftigen Entwicklung und ggf. mit der Notwendigkeit eines Nebenerwerbes, bzw. der in Zukunft geforderten Flexibilität. Jedoch wird in der Stellungnahme auch die Notwendigkeit des Schutzes von hochwertigen landwirtschaftlichen Böden gesehen.

Kommentar: Zu dieser Stellungnahme sei auf die Ausführungen unter Ziffer 11 verwiesen. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

5.2. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 22 KG Hochfilzen

Kernaussagen: Der Stellungnehmende bittet um die Ausnahme von Teilflächen des Gst. 22 zur Ermöglichung von Siedlungstätigkeiten bzw. um die Möglichkeit zu erhalten, dass ggf. an die bestehende Siedlung angeschlossen werden könne.

Kommentar: Im Zuge der Planung der LWVF im Pillerseetal wurde bereits ein Planentwurf aufgrund der Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Bereich südlich der Recherkapelle abgeändert. Die nunmehrige Abgrenzung und deren weitere Verwendung stellt bereits einen Kompromiss an dieser Stelle dar und sichert eine annähernd freie Sicht auf die Kirche von Hochfilzen. Neben der Sicherung von guten und ausreichend großen landwirtschaftlichen Grundstücken stellt dieser Bereich mit BKZ Punkten bis zu 36 einen der besten Böden in Hochfilzen dar. Darüber hinaus wurde, lt. Rücksprache mit dem FB Örtliche Raumordnung bei der Fortschreibung des ÖRK in der Gemeinde Hochfilzen mit der Gemeinde akkordiert, keine Entwicklungen in diesem Bereich vorzusehen. Es seien lt. FB Örtliche Raumordnung auch ausreichend Entwicklungsflächen vorhanden. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Ad 6) Gemeinde St. Jakob in Haus

Kernaussagen: Aus der Gemeinde St. Jakob in Haus sind keine Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen. Einige formale Hinweise (eine falsche Ortsbezeichnung, eine Gesetzesstelle) wurden angemerkt und eine Teilfläche des Gst. 169/1 KG St. Jakob in Haus als, nicht wie vorbesprochen aus den LWVF herausgenommen, sondern noch immer fälschlicherweise in diesen verzeichnet.

Kommentar: Die formalen Anpassungen im Umweltbericht wurden durchgeführt, die Teilfläche des Gst. 169/1 entsprechend aus den LWVF herausgenommen. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf lediglich diese kleine Abrundung der Abgrenzungen der LWVF in der Gemeinde St. Jakob in Haus.

Ad 7) Gemeinde St. Ulrich am Pillersee

Mit der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee fand 2019 nach Vorstellung von Methodik und einem ersten Planentwurf der LWVF im PV Pillerseetal ein Abstimmungsgespräch statt, in welchem die Methodik und

Vorgangsweise bei der Abgrenzung der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen nochmals präzisiert wurden und absehbare Entwicklungen sowie Änderungswünsche seitens der Gemeinde vorgebracht wurden. Ziel dieses Abstimmungsgesprächs vor der Auflage der Verordnung und der dazugehörigen Pläne war es, möglichst abgestimmt in das Auflageverfahren zu gehen, um möglichst hohe Effizienz und Effektivität gewährleisten zu können. Nach Ablauf der Auflagefrist sind neben der Stellungnahme der Gemeinde noch 20 weitere Stellungnahmen von Privatpersonen, im Wesentlichen Landwirte, eingegangen.

7.1. Stellungnahme der Gemeinde

Kernaussagen: Die Gemeinde St. Ulrich am Pillersee greift mehrere Fälle auf, die auch von den jeweiligen Grundeigentümern in ihren Stellungnahmen beschrieben werden: Der Bereich für die Möglichkeit der touristischen Nutzung im Bereich Buchenstein (Seilbahn) soll in einem größeren Ausmaß aus den LWVF ausgenommen werden, ebenso wie eine Fläche südlich des Gasthofes „Adolari“, eine Fläche für eine Siedlungserweiterung im Bereich Wieben sowie mehrere Hofstellen, deren Aufnahmen in die LWVF kritisch gesehen wird, insbesondere jene, die sich in der Nähe von Siedlungen befinden. Ein besonders großer Bereich mit einer heterogenen Struktur der Bodengüte beim Ortsteil „Straß“ wird von der Gemeinde und in mehreren Stellungnahmen von Privatpersonen in seiner Ausweisung als LWVF methodisch kritisiert. Eine Fläche für die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur im Bereich Niedersee wäre ebenso aus Sicht der Gemeinde von den Vorsorgeflächen auszunehmen. Insgesamt steht die Gemeinde St. Ulrich am Pillersee „der Erlassung der LWVF sehr kritisch gegenüber, da die Zuständigkeit für Raumordnung und Flächenwidmung bei der Gemeinde liegt“. Zudem fordert sie die Abt. Bau- und Raumordnungsrecht auf, einen geänderten Planentwurf vor Verordnung der LWVF vorzulegen.

Kommentar: Die LWVF für die Gemeinde St. Ulrich am Pillersee wurden im Vorfeld des Auflageverfahrens - wie mit allen Gemeinden des Planungsverbandes Pillerseetal – unter Miteinbeziehung des Fachbereichs Örtliche Raumordnung akkordiert. Insbesondere wurden auch Anliegen und anstehende Planungen von betroffenen Landwirten bereits im Vorfeld in den Abgrenzungsentwurf mit einbezogen. Im Zuge der Vorbesprechungen wurde den Vertretern der Gemeinde auch mitgeteilt, dass die ausgewiesenen Flächen im Zuge der Fortschreibung des ÖRK (siehe oben unter „Planungsstand“, d.h. voraussichtlich 2023) oder bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses änderbar sind und nach Ablauf von 10 Jahren jedenfalls zu evaluieren sind.

Auf die einzelnen Flächen, die lt. Stellungnahme der Gemeinde von den LWVF auszunehmen sind, wird im Zuge der Behandlung der entsprechenden Flächen eingegangen werden, insbesondere betrifft dies die Fälle 7.2., 7.3., 7.8., 7.10, 7.11., 7.12, 7.16., 7.17. und 7.20. Die kritischen Anmerkungen hinsichtlich der Anwendung der Methodik sowohl von der Gemeinde als auch von Privatpersonen konzentrieren sich vor allem auf den Bereich „Straß“. Bei den Flächen östlich des Ortsteiles Straß handelt es sich um solche mit heterogener Bonität, die oft kleinräumig unterschiedliche Bodenklimazahlen aufweisen. Die Kriterien „Flächengröße“ und „Geländeneigung“ gelten jedenfalls als gegeben, sämtliche Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland und Weidefläche genutzt. Dass die Bodenbonität in diesem Bereich (in der Stellungnahme der Gemeinde auf Seite 9 bezeichnet) heterogen ist, d.h. der Grenzwert auf kurzer Distanz sowohl über- als auch unterschritten wird, machte bereits in den Vorgesprächen mit der Gemeinde diesen Bereich zum Gegenstand von Diskussionen. Dass keine weitere bauliche Entwicklung in genanntem Bereich vorzusehen ist und die freien Flächen erhalten bleiben sollen, wurde auch von Seiten des FB Örtliche Raumordnung bestätigt. Im ÖRK der Gemeinde St. Ulrich sind alle umgebenden Siedlungsbereiche von dem ggst. Bereich mit einer festen Baulandgrenze abgeschlossen. Auch wenn die Ausweisung fachlich vertretbar erscheint, da es sich um ebene großflächige landwirtschaftliche Grundstücke handelt, spricht die nicht einheitliche und tendenziell unter dem Grenzwert befindliche Bonität eher für die Ausnahme des auf S. 9 der Stellungnahme der Gemeinde bezeichneten Bereiches. Es betrifft dies die Stellungnahmen 7.2., 7.8.,

7.10., 7.12., 7.17, und 7.18. Die Abgrenzung wird entsprechend geändert, es ist jedoch auch zukünftig auf die restriktive Auslegung der Vorgaben des ÖRK speziell in diesem Bereich zu achten.

7.2. Stellungnahme des Eigentümers der Gste. 179/45 und 179/46 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Eigentümer stellt die geringwertige Bonität seiner beiden Grundstücke fest und unterlegt diese mit einer eigenen Berechnung. Dieser Berechnung zufolge weisen die angeführten Grundstücke nur eine Bonität von 16 bzw. 17 Punkte BKZ auf. Der Einbringer der Stellungnahme unterstützt jedoch grundsätzlich die Forderung nach sparsamem Umgang mit landwirtschaftlich wertvollem Grund und Boden in Tirol.

Kommentar: Die angeführten Flächen befinden sich in einem Bereich mit sehr heterogenen Bodenbonitäten. Auch seitens der Gemeinde wurde in ihrer Stellungnahme eine großräumigere Ausnahme dieses Bereiches östlich des Ortsteiles „Straß“ gefordert. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde bereits im Auflageentwurf in diesem Bereich in etwa eine Bautiefe Abstand zu der bestehenden Siedlung eingehalten, dieser entspricht auch der Abgrenzung im ÖRK. Lt. Rücksprache mit dem FB Örtliche Raumordnung soll dieser Bereich jedenfalls insbesondere für landwirtschaftliche Zwecke freigehalten werden. Da es sich um einen bonitätsmäßig heterogenen Bereich handelt, in dem jedoch die methodisch entsprechenden Bonitäten gegeben sind und der Teil einer der dominantesten großflächigen, zusammenhängenden und ebenen landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet von St. Ulrich ist, ist die Aufnahme in die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen aus fachlicher Sicht vertretbar erschienen. Um der Methodik zu entsprechen, erfolgte jedoch aufgrund der Einwendungen im Auflageverfahren eine großräumige Ausnahme der Flächen gegenüber dem Entwurf.

7.3. Stellungnahme des Eigentümers der Gste. 472,473 und 474/1 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Eigentümer der angeführten Flächen im Ortsteil „Buchenstein“ bittet um Herausnahme derselben aus den LWVF mit der Begründung, man nehme einer touristischen Entwicklung in diesem Bereich jede Möglichkeit. Es handle sich zudem um „minderwertige und nicht sehr produktive landwirtschaftliche Flächen“.

Kommentar: In Abstimmung mit der Gemeinde bzw. unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen wurde bereits für den Abgrenzungsentwurf eine entsprechende Rücknahme der LWVF vereinbart und berücksichtigt. Dennoch ist auch in der Stellungnahme der Gemeinden dieses Anliegen nach noch weiterer Ausnahme von den LWVF gefordert. Änderungen des Raumordnungsprogrammes, die dem öffentlichen Interesse entsprechen, können nach Verordnung beantragt werden bzw. im Rahmen der Fortschreibung des ÖRK durchgeführt werden. Derzeit gibt es an bezeichneter Stelle jedoch keine vorliegende konkrete Planung. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

7.4. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 853 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Eigentümer des Gst. 853 kritisiert die Einbeziehung der Hofstelle in die LWVF und fürchtet eine weitere Einschränkung der Bewirtschaftung seines Hofes durch das Raumordnungsprogramm.

Kommentar: Zu dieser Stellungnahme sei auf die Ausführungen unter Ziffer 11 verwiesen. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Laut § 44 Abs. 8 TROG 2016 ist ein landwirtschaftlicher Zuerwerb auf Hofstellen im Rahmen eines „kleinen Gewerbes“ möglich. Es ist daher nicht sinnvoll, „Umkreise“ um Hofstellen auszuweisen. Abgesehen davon wäre eine bedarfsgerechte Abgrenzung kaum möglich. Vor allem würde damit das Örtliche

Raumordnungskonzept, konterkariert. Soweit konkrete Vorhaben für landwirtschaftliche Gebäude im Hofverband bekannt gegeben wurden und dies nur zu kleinen Abrundungen führte, wurde dies bei der Abgrenzung der Vorsorgeflächen jedoch berücksichtigt.

7.5. Stellungnahme des Eigentümers der Gste. 761/1 und 761/5 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Eigentümer der Gste. 761/1 und 761/5 bittet um die Möglichkeit auf einem der beiden Grundstücke ein Austragshaus errichten zu können. Um die Möglichkeit zur Mitarbeit der im Austrag wohnenden Generation zu sichern, scheint dem Stellungnehmenden die Distanz von ca. 130m zur Hofstelle tragbar.

Kommentar: Im Bereich der ggst. Hofstelle wurde bereits vor Auflage das Anliegen, das von der Gemeinde übermittelt wurde, nämlich mit der Abgrenzung der LWVF von der betreffenden Hofstelle etwas Abstand zu halten, in den Plan eingearbeitet. Es erscheint aus raumordnungsfachlicher Sicht jedoch bedenklich, ein offenbar zur Hofstelle gehöriges Austragshaus 130 m entfernt von der Hofstelle zu errichten. Zu dieser Stellungnahme sei insbesondere auf die Ausführungen unter Ziffer 11 verwiesen. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

7.6. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 857/1 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Eigentümer bittet, für die gesamte Grundparzelle bzw. nicht näher abgegrenzte Teilflächen im Norden des genannten Grundstückes keine Ausweisung als LWVF vorzusehen. Die Eigentümer begründen dies mit einer zu geringen Bonität.

Kommentar: Auf der gesamten Grundparzelle sind im gültigen ÖRK der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee keine Planungen ersichtlich. Der nördliche Bereich, den die Eigentümer als Variante der Ausnahme von den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen anführen, diesen jedoch nicht abgegrenzt haben, grenzt direkt an bestehendes Bauland. Die Begründung der zu geringen Bonität ist zu berücksichtigen, jedoch ist eine großflächige Ausweisung von LWVF in der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee aufgrund der heterogenen und kleinräumig sehr unterschiedlichen Bodengüte besonders herausfordernd. Eine leichte Abweichung bzw. Unterschreitung des Grenzwertes in diesem Bereich mag entsprechend der angewendeten Methodik aus fachlicher Sicht vertretbar sein, auch um möglichst zusammenhängende und im Rahmen einer aktiven Landwirtschaft genutzte und in Zusammenschau hochwertige Flächen zu nutzen. Zu dieser Stellungnahme sei auf die Ausführungen unter Ziffer 11 verwiesen. Lt. Rücksprache mit dem FB Örtliche Raumordnung wurde den Eigentümern die Entwicklung einer Siedlungsreihe vorgeschlagen, diese wollten jedoch Flächen weiter nördlich als Bauland haben. Sollten Ausweitungen des unmittelbar angrenzenden Siedlungsgebietes um eine Reihe auch im Interesse der Gemeinde sein, so darf auf die Fortschreibung des ÖRK verwiesen werden. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

7.7. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 193 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Eigentümer des Gst. 193 kritisiert die Einbeziehung der Hofstelle in die LWVF und fürchtet eine weitere Einschränkung der Bewirtschaftung seines Hofes durch das Raumordnungsprogramm.

Kommentar: Zu dieser Stellungnahme sei auf die Ausführungen unter Ziffer 11 verwiesen. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

7.8. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 146 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Eigentümer des Gst. 146 kritisiert die Einbeziehung der Hofstelle in die LWVF und fürchtet eine weitere Einschränkung der Bewirtschaftung seines Hofes durch das Raumordnungsprogramm. In der Stellungnahme der Gemeinde wird ebenso die Ausnahme der Hofstelle gefordert, da diese ein Bestandteil der Siedlung Straß sei.

Kommentar: Zu dieser Stellungnahme sei auf die Ausführungen unter Ziffer 11 verwiesen. Es besteht eine Nähe zu der Siedlung Straß, allerdings weist das landwirtschaftliche Gst. 146 eine BKZ von 28 auf. Die angeführten Flächen befinden sich in einem Bereich mit sehr heterogenen Bodenbonitäten. Auch seitens der Gemeinde wurde in ihrer Stellungnahme eine großräumigere Ausnahme dieses Bereiches östlich des Ortsteiles „Straß“ gefordert. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde bereits im Auflageentwurf bei der Abgrenzung der LWVF in diesem Bereich in etwa eine Bautiefe Abstand zu der bestehenden Siedlung eingehalten, dieser entspricht auch der Abgrenzung im ÖRK. Lt. Rücksprache mit dem FB Örtliche Raumordnung soll dieser Bereich jedenfalls insbesondere für landwirtschaftliche Zwecke freigehalten werden. Da es sich um einen bonitätsmäßig heterogenen Bereich handelt, in dem jedoch die methodisch entsprechenden Bonitäten gegeben sind und der Teil einer der dominantesten großflächigen, zusammenhängenden und ebenen landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet von St. Ulrich ist, ist die Aufnahme in die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen aus fachlicher Sicht vertretbar erschienen. Um der Methodik zu entsprechen, erfolgte jedoch aufgrund der Einwendungen im Auflageverfahren eine großräumige Ausnahme der Flächen gegenüber dem Entwurf.

7.9. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 164/1 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Eigentümer plant, sein Familienunternehmen, einen touristischen Betrieb, auf das genannte Gst. zu erweitern, wofür er „oberhalb“ (nördlich) eines bestehenden Stallgebäudes landwirtschaftliche Fläche in Anspruch nehmen wolle.

Kommentar: Da die Fläche, die direkt an das genannte Stallgebäude nördlich anschließt nicht von den LWVF lt. Entwurf umfasst ist, kann es zu keinen Änderungen der LWVF kommen. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

7.10. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 179/1 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Stellungnehmende fordert die Ausnahme eines seiner Grundstücke aus den LWVF. Dieses hat die BKZ 22 und schließt an einen bestehenden Siedlungsbereich an. Es sei dies seine einzige Möglichkeit, für seinen Sohn ein Baugrundstück zur Verfügung zu stellen. Des Weiteren schließt der Stellungnehmende in sein Schreiben allgemeine Anliegen an die Raumordnung mit ein, insbesondere, dass der Fortbestand eines landwirtschaftlichen Betriebes als „öffentliches Interesse“ gelten solle und, dass die Nutzung von weniger wertvollen Flächen als Bauland forciert werden solle. Ebenso ist dem Stellungnehmenden die Mobilisierung von „gehortetem Bauland“ ein Anliegen. Für die anderen Grundstücke, bis auf das genannte 179/1 wird, so sie betroffen sind, der Ausweisung von LWVF zugestimmt.

Kommentar:

Das ggst. Grundstück 179/1 liegt in einem Bereich, der hinsichtlich der Bodengüte heterogen ist, jedoch einer jener großflächigen und zusammenhängenden Bereiche in der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee, die eine relativ unaufwändige landwirtschaftliche Bearbeitung zulassen. Auch seitens der Gemeinde wurde in ihrer Stellungnahme eine großräumigere Ausnahme dieses Bereiches östlich des Ortsteiles „Straß“ gefordert. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde bereits im Auflageentwurf in diesem Bereich in etwa eine

Bautiefe Abstand zu der bestehenden Siedlung eingehalten, dieser entspricht auch der Abgrenzung im ÖRK. Lt. Rücksprache mit dem FB Örtliche Raumordnung soll dieser Bereich jedenfalls insbesondere für landwirtschaftliche Zwecke freigehalten werden. Da es sich um einen bonitätsmäßig heterogenen Bereich handelt, in dem jedoch auch die methodisch entsprechenden Bonitäten gegeben sind und der Teil einer der dominantesten großflächigen, zusammenhängenden und ebenen landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet von St. Ulrich ist, ist die Aufnahme in die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen aus fachlicher Sicht vertretbar erschienen. Um der Methodik zu entsprechen, erfolgte jedoch aufgrund der Einwendungen im Auflageverfahren eine großräumige Ausnahme der Flächen gegenüber dem Entwurf.

7.11. Stellungnahme der Eigentümerin des Gst. 2147 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Die Stellungnahme beinhaltet drei Anliegen hinsichtlich einer Änderung. Zunächst wird um die gänzliche Ausnahme des Gst. 2147 zum Zwecke einer geplanten Wohnbebauung durch weichende Kinder gefordert, da dies bereits von der Behörde im Zuge der Fortschreibung des ÖRK in Aussicht gestellt wurde. Weiters wird die Ausnahme einer Fläche für touristische Zwecke im Bereich der Talstation der Bergbahn Buchensteinwand im Ausmaß von 10.000m² gefordert. Zum Dritten sollen mehrere Grundstücke, die im Eigentum der Stellungnehmenden sind, aus den LWVF ausgenommen werden, da über diese im Winter Schipisten bzw. Loipen führen.

Kommentar: Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Freifläche mit einer für die Gemeinde St. Ulrich am Pillersee relativ hohen Bodenklimazahl (31 bzw. 26), die zwischen dem Weiler Flecken und der L2 gelegen ist. Derzeit besteht lt. ÖRK der Gemeinde St. Ulrich keine konkrete Planung für diesen Bereich. Die Fläche, deren Ausnahme beantragt wird, hat lt. Stellungnahme ein Ausmaß von über 4 Hektar. Die Gesamtausnahme dieser Fläche ohne eine konkrete Abgrenzung der Bauplätze kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erfolgen und kann, so von der Gemeinde gewünscht, Thema bei der kommenden Fortschreibung des ÖRKs sein. Das zweite Anliegen, nämlich die Ausnahme einer Teilfläche von 10.000m² des Grundstückes 503 zum Zwecke einer touristischen Weiterentwicklung kann in der beantragten Form nicht berücksichtigt werden. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde - wie auch in der Stellungnahme angeführt - bereits eine größere Fläche in genanntem Bereich aus den Vorsorgeflächen ausgenommen. Zum Dritten, betreffend Schipisten und Langlaufloipen, kann insofern keine Ausnahme aus den LWVF erfolgen, als Schipisten und Loipen eine touristische Winternutzung darstellen und nicht im Widerspruch zu den LWVF stehen. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der LWVF.

7.12. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 188 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Stellungnehmende verweist auf die Fortschreibung des ÖRK im Jahr 2013, als er nicht erfolgreich um die Aufnahme des ggst. Grundstückes ins Bauland gem. ÖRK angesucht hat. Es wird um eine kleinräumige Anpassung der LWVF an die östliche Grundstücksgrenze angesucht.

Kommentar: Die angeführte Fläche befindet sich in einem Bereich mit sehr heterogenen Bodenbonitäten. Das betreffende Grundstück war jedoch nur zu einem sehr kleinen Teil von den LWVF lt. Auflageentwurf umfasst. Auch seitens der Gemeinde wurde in ihrer Stellungnahme eine großräumigere Ausnahme dieses Bereiches östlich des Ortsteiles „Straß“ gefordert. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde bereits im Auflageentwurf in diesem Bereich in etwa eine Bautiefe Abstand zu der bestehenden Siedlung eingehalten, dieser entspricht auch der Abgrenzung im ÖRK. Lt. Rücksprache mit dem FB Örtliche Raumordnung soll dieser Bereich jedenfalls insbesondere für landwirtschaftliche Zwecke freigehalten werden. Da es sich um einen bonitätsmäßig heterogenen Bereich handelt, in dem jedoch die methodisch entsprechenden Bonitäten gegeben sind und der Teil einer der dominantesten großflächigen, zusammenhängenden und ebenen

landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet von St. Ulrich ist, ist die Aufnahme in die LWVF aus fachlicher Sicht vertretbar erschienen. Um der Methodik zu entsprechen, erfolgte jedoch aufgrund der Einwendungen im Auflageverfahren eine großräumige Ausnahme der Flächen gegenüber dem Entwurf.

7.13. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 1097 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Stellungnehmende begrüßt als Landwirt grundsätzlich die Ausweisung der LWVF. Er lebe jedoch in erster Linie von seinem Gasthof und befürchtet, durch die Ausweisung der LWVF zum einen seinen bestehenden Parkplatz nicht mehr nutzen zu können und, dass ihm jegliche Möglichkeit der Weiterentwicklung genommen werde. Eine Fläche von 8492,5 m² südwärts des Gasthofes und des bestehenden Parkplatzes wären lt. Stellungnahme aus der LWVF auszunehmen.

Kommentar: Dass die LWVF bis an das Gasthaus reichen, ist dem Umstand zuzuschreiben, dass das gesamte Grundstück, auf dem sich auch der Parkplatz befindet, als landwirtschaftliche Fläche ohne anderweitige Kenntlichmachung im ÖRK ausgewiesen ist. Aufgrund der vorgebrachten Einwendung und der tatsächlich anderen aktuellen Nutzung als Parkplatz scheint es aus praktischen Gründen zweckmäßig, die Abgrenzung der Vorsorgefläche bis etwas südlich des bestehenden Parkplatzes zu verschieben. Eine weitere Ausnahme, d.h. in der beantragten Größe ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht vorgesehen, da es für das Grundstück 1097, das eine BKZ von 30 aufweist, aktuell keine konkreten Planungen gibt. Sollten sich solche ergeben, ist auf die Fortschreibung des ÖRK zu verweisen. Die Abgrenzungen der LWVF werden dermaßen geändert, dass die Teilfläche des Gst. 1097 KG St. Ulrich am Pillersee, die den Parkplatz des Gasthauses umfassen, nicht in den LWVF liegen.

7.14. Stellungnahme des Eigentümers der Gste. 835 und 819/2 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Bei den Grundstücken handelt es sich um zweimähdrige Weiden, die im Herbst beweidet werden. Im Winter und im Frühjahr ist auf diesen Grundstücken das sog. „Langlaufstadion Schwendt“ angeordnet, das – wasserrechtlich genehmigt - technisch beschneit wird. Die dafür erforderliche Leitungsinfrastruktur ist entsprechend installiert. Auf den beiden Grundstücken befindet sich das Start- bzw. Zielgelände mit Nebenanlagen und ist Start- und Endpunkt der sog. FIS-Rennstrecke „Geislbühel“. Der Stellungnehmende betont, dass es durch die Ausweisung der LWVF nicht zu einer nachteiligen Auswirkung auf die winterliche Nutzung als wichtige örtliche Sportinfrastruktur kommen darf.

Kommentar: Die winterliche Nutzung als Langlaufloipe bzw. Start- und Endpunkt einer Rennstrecke stehen nicht im Widerspruch zur Ausweisung von LWVF. Auf den betroffenen Grundstücken gibt es keine Festlegungen des ÖRKs, die der Ausweisung von LWVF entgegenstehen. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der LWVF.

7.15. Stellungnahme des Eigentümers des Gst. 955 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Stellungnehmende bittet um die Ausnahme der Hofgrundstücke von den LWVF, insbesondere, da dies auch beim bäuerlichen Nachbarn auf Gst. 965 geschehen sei. Es wird dies insbesondere mit der Befürchtung begründet, dass eine nichtlandwirtschaftliche Tätigkeit in Form eines gewerblichen Nebenbetriebes auf der Hofstelle nicht mehr möglich sein könne.

Kommentar: Da Hofstellen essentiell für die Erhaltung und Bewirtschaftung der LWVF sind, werden diese auch je nach Lage in die LWVF mit eingebunden. Dass der Nachbar im Auflageentwurf aus den LWVF ausgenommen ist, liegt einerseits an der bestehenden Widmung als Sonderfläche Landwirtschaftliche Hofstelle (SLH) und zum anderen an der Initiative der Gemeinde, die bereits im Vorfeld der öffentlichen Auflage auf Planungen bezüglich der Errichtung eines Laufstalles hingewiesen hat und daher bei der

Abgrenzung der LWVF das GSt. 966, nicht wie in der Stellungnahme behauptet GSt. 965, auch aufgrund seiner randlichen Lage ausgespart werden könnte. Da jedoch die von der LWVF ausgenommene und als SLH gewidmete Fläche nicht unmittelbar an das bestehende Bauland anschließt und die bestehende Widmung - auch im landesweiten Vergleich – nicht der Methodik der Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen entgegen steht wird das vom Stellungnehmenden angeführte Nachbargrundstück nach Rücksprache mit der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht in die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen mit aufgenommen. Auf die bestehende Widmung hast diese Einbeziehung keine Auswirkung.

Zu dieser Stellungnahme sei außerdem auf die Ausführungen unter Ziffer 11 verwiesen, insbesondere zu jenen betreffend die weiterhin bestehenden Möglichkeiten zur Erwerbstätigkeit auf der Hofstelle. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf eine geringfügige Änderung der Abgrenzungen der LWVF durch die Aufnahme des als SLH bezeichneten Grundstückes.

7.16. Stellungnahme des Eigentümers der Gste. 838, 830/2, 818/1 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Stellungnehmende führt an, dass sich die Grundstücke seiner Hofstelle innerhalb der LWVF befinden und diese von diesen ausgenommen werden müssten. Begründet wird diese beantragte Ausnahme mit einer eventuellen Siedlungsentwicklung und einer zu geringen Bodenklimazahl.

Kommentar: Die Hofstelle des Stellungnehmenden befindet sich nicht in den LWVF und ist zudem als Sonderfläche Hofstelle gewidmet. Sowohl nördlich als auch südlich der bestehenden Hofstelle in Richtung des Ortsteiles Rossau wurde, obwohl keine entsprechende Entwicklung im aktuell gültigen ÖRK vorgesehen ist, die Abgrenzung der LWVF im Abstand in der Breite des südlich anschließenden Wohngebietes vorgenommen. Dies geschah insbesondere um jedenfalls die besseren Bonitäten von 25 Punkten und mehr in die LWVF mit einzubeziehen. Dass kleinräumig geringere BKZ von 23 in die LWVF mit einbezogen sind, entspricht der Methodik und ist raumordnungsfachlich im Sinne einer flächig einheitlichen Abgrenzung vertretbar. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der LWVF.

7.17. Stellungnahme des Eigentümers der Gste. 179/4 und 179/5 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Stellungnehmende beansprucht die Ausnahme seiner beiden Grundstücke aus den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen, einerseits, weil die Bonität zu gering wäre und andererseits, weil durch eine relativ intensive Freizeitnutzung im Winter (Langlauf, Veranstaltungen) die Bonität noch weiter gemindert wäre. Die gegenständlichen Grundstücke liegen in den sog. „Aufeldern“, die insgesamt eine schlechte Bonität aufweisen und daher als gesamtes aus den LWVF auszunehmen seien.

Kommentar: Wie bereits in einigen der vorhergehenden Kommentierungen angeführt, handelt es sich bei den ggst. Grundstücken um Teilflächen eines Bereiches mit sehr heterogener Bodengüte, die sich oft sehr kleinräumig unterscheidet, sich in einer Gesamtbetrachtung jedoch knapp über oder unter dem Schwellenwert von 25 Punkten BKZ befindet. Der gesamte Bereich der Aufelder ist von Wohngebiet umgeben, von einem innerörtlichen Bereich kann aus fachlicher Sicht jedoch nicht die Rede sein. Da es sich um eine große, zusammenhängende und landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche handelt, die zudem eine wichtige Funktion für den Wintertourismus innehat, scheint ein Freihalten dieses Bereiches durchaus von Interesse zu sein. Die angeführten Flächen befinden sich in einem Bereich mit sehr heterogenen Bodenbonitäten. Auch seitens der Gemeinde wurde in ihrer Stellungnahme eine großräumigere Ausnahme dieses Bereiches östlich des Ortsteiles „Straß“ gefordert. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde bereits im Auflageentwurf in diesem Bereich in etwa eine Bautiefe Abstand zu der bestehenden Siedlung eingehalten, dieser entspricht auch der Abgrenzung im ÖRK. Lt. Rücksprache mit dem FB Örtliche Raumordnung soll dieser Bereich jedenfalls insbesondere für landwirtschaftliche Zwecke freigehalten werden. Da es sich um einen bonitätsmäßig heterogenen Bereich handelt, in dem die methodisch

entsprechenden Bonitäten, wenn auch nicht überwiegend, gegeben sind und der Bereich einer der dominantesten großflächigen, zusammenhängenden und ebenen landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet von St. Ulrich ist, ist die Aufnahme in die LWVF aus fachlicher Sicht zunächst vertretbar erschienen. Um der Methodik zu entsprechen, erfolgte jedoch aufgrund der Einwendungen im Auflageverfahren eine großräumige Ausnahme der Flächen gegenüber dem Entwurf.

7.18. Stellungnahme des Eigentümers des GSt. 179/6 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Stellungnehmende beansprucht die Ausnahme seines Grundstückes aus den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen, weil die Bonität zu gering wäre.

Kommentar: Wie bereits in einigen der vorhergehenden Kommentierungen angeführt, handelt es sich bei den ggst. Grundstücken um Teilflächen eines Bereiches mit sehr heterogener Bodengüte, die sich oft sehr kleinräumig unterscheidet, sich in einer Gesamtbetrachtung jedoch teilweise knapp über oder unter dem Schwellenwert von 25 Punkten BKZ befindet. Der gesamte Bereich der Aufelder ist von Wohngebiet umgeben, von einem innerörtlichen Bereich kann aus fachlicher Sicht jedoch nicht die Rede sein. Da es sich um eine große, zusammenhängende und landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche handelt, die zudem eine wichtige Funktion für den Wintertourismus innehat, scheint ein Freihalten dieses Bereiches durchaus von vielfachem Interesse zu sein. Auch seitens der Gemeinde wurde in ihrer Stellungnahme eine großräumigere Ausnahme dieses Bereiches östlich des Ortsteiles „Straß“ gefordert. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde bereits im Auflageentwurf in diesem Bereich in etwa eine Bautiefe Abstand zu der bestehenden Siedlung eingehalten, dieser entspricht auch der Abgrenzung im ÖRK. Lt. Rücksprache mit dem FB Örtliche Raumordnung soll dieser Bereich jedenfalls insbesondere für landwirtschaftliche Zwecke freigehalten werden. Da es sich um einen bonitätsmäßig heterogenen Bereich handelt, in dem die methodisch entsprechenden Bonitäten, wenn auch nicht überwiegend, gegeben sind und der Teil einer der dominantesten großflächigen, zusammenhängenden und ebenen landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet von St. Ulrich ist, ist die Aufnahme in die LWVF aus fachlicher Sicht zunächst vertretbar erschienen. Um der Methodik zu entsprechen, erfolgte jedoch aufgrund der Einwendungen im Auflageverfahren eine großräumige Ausnahme der Flächen gegenüber dem Entwurf.

7.19. Stellungnahme des Eigentümers der Gste. 885,884/1 und 886 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Eigentümer der genannten Grundflächen beantragt die Ausnahme dieser aus den LWVF mit der Begründung, dass diese für eine Straßenverbreiterung durch die Gemeinde einerseits und für eine Siedlungserweiterung benötigt würden.

Kommentar: Aus dem aktuell gültigen ÖRK der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee ergibt sich keine Planung für den Bereich, den der Stellungnehmende als potentielles Siedlungserweiterungsgebiet genannt hat. Insbesondere weist das Grundstück 886 KG St. Ulrich eine Bodengüte auf, die eindeutig über dem Grenzwert liegt. Benötigte Fläche für die Verbreiterung einer Straße kann ggf. aufgrund von öffentlichem Interesse aus den LWVF ausgenommen werden bzw. widersprechen einspurige Straßen nicht der Ausweisung der LWVF oder unterbrechen diese. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der LWVF.

7.20. Stellungnahme des Eigentümers des GSt. 1126 KG St. Ulrich am Pillersee

Kernaussagen: Der Stellungnehmende weist auf eine Planung einer touristischen Freizeitanlage „Adventure Golf“ hin, die sich beim Raumplaner der Gemeinde in Ausarbeitung befindet. Des Weiteren beantragt der Stellungnehmende, die Gste. 1128 und 1129 St. Ulrich am Pillersee aus den LWVF auszunehmen, da auf diesen ein Hotelprojekt geplant sei.

Kommentar: Von der Planung eines sog. Adventure Golf wurde seitens der Gemeinde im Vorfeld des Auflageverfahrens berichtet und eine Abgrenzung vorgelegt. Eine konkrete Planung ist auch nicht im gültigen ÖRK vorgesehen, jedoch in Planung befindlich. Eine Abgrenzung des Raumplaners liegt der Stellungnahme der Gemeinde bei. Da es sich um einen Bereich handelt, der umweltfachlich jedenfalls zu bewerten wäre, konnte von der zuständigen Stelle bei der BH Kitzbühel erfragt werden, dass man dort über eine diesbezügliche Planung keine Kenntnis hätte. Hinsichtlich des in der Stellungnahme angekündigten Hotelprojekts auf den GSt. 1128 bzw. 1129 konnte keine aktuelle Planung festgestellt werden. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf insofern eine Änderung der Abgrenzungen der LWVF, als dass der Bereich für das sog. „Adventure Golf“ aus der LWVF ausgenommen wird.

7.21. Stellungnahme einer Privatperson in touristischer Hinsicht

Kernaussagen: Bei der Stellungnahme handelt es sich um eine persönliche Darstellung zur Struktur des Tourismus in St. Ulrich am Pillersee. Man solle insbesondere solche Grundflächen zum Zwecke der touristischen Entwicklung freihalten, die verfügbar und an richtiger Stelle seien, wie jene in der Nähe der Bergbahnen an der Buchsteinwand.

Kommentar:

Die Stellungnahme ist mehr allgemeiner Natur und bezieht sich nicht auf die LWVF bzw. auf ein konkretes und von den LWVF umfasstes Grundstück. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der LWVF.

Ad 8) Gemeinde Waidring

Mit der Gemeinde Waidring wurde im Vorfeld der mit ÖRK und aktuellen Örtlichen Planungen abgestimmte Abgrenzungsvorschlag besprochen. Von Seiten der Gemeinde ging daher keine Stellungnahme ein, die eine Änderung der Abgrenzungen der LWVF in der Gemeinde Waidring erfordern würde.

8.1. Stellungnahme des Eigentümers der Gste. 436, 437/1 und 438 KG Waidring

Kernaussagen: Der Stellungnehmende weist auf die Hanglage und die schlechte Eignung der ggst. Grundstücke hin und weist auf den Eigenbedarf für nachfolgende Generationen hin.

Kommentar: Weder im ÖRK dargestellt, noch durch Gespräche mit der Gemeinde bekannt sind die Planungen für die Entstehung von Wohngebiet. Die vom Stellungnehmenden angeführte zu starke Hangneigung befindet sich innerhalb der durch die Methodik bestimmten Toleranzen. Die Bodenbonität der betreffenden Grundstücke ist ebenfalls hoch, jedenfalls deutlich über dem von der Methodik bestimmten Grenzwert. Dennoch sind die gegenständlichen Grundstücke auf drei Seiten von Wohngebiet umgeben. Von daher scheint es aus fachlicher Sicht vertretbar, die LWVF im ggst. Bereich mit der westlichen Grundstücksgrenze des GSt. 437/1 abzurunden.

8.2. Stellungnahme des Eigentümers des GSt. 45/4 KG Waidring

Kernaussagen: Für die Finanzierung von Flächenankäufen für seinen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ersucht der Stellungnehmende um Ausnahme der GSt. 45/5 KG Waidring aus den LWVF.

Kommentar: Die südliche und östliche Grenze dieses Grundstückes stellt die feste Siedlungsgrenze lt. ÖRK dar. Es sind gem. gültigem ÖRK keine Neuausweisungen von Bauland in diesem Bereich geplant. Die Eignung als LWVF lt. den festgelegten Kriterien gem. ÖRK ist gegeben. Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der LWVF.

8.3. Stellungnahme des Eigentümers der Gste. 680 und 278 KG Waidring

Kernaussagen: Der Stellungnehmende ist Eigentümer von zwei Grundstücken in der KG Waidring. Für beide ersucht er um Ausnahme von den LWVF. Eine Teilfläche des Gst. 680 ist mit einem Hubschrauberlandeplatz bebaut, „die Abflugwinkel durchschneiden die Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen“, so der Eigentümer. Das andere Grundstück, 278 KG Waidring, ist als SLA (Sonderfläche Landwirtschaftliches Austraghaus) gewidmet. Der Stellungnehmende bittet um Ausnahmen von den LWVF.

Kommentar: In beiden Fällen ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der LWVF. Der Hubschrauberlandeplatz ist im Abgrenzungsentwurf von den LWVF ausgenommen, dass die Abflugwinkel des Hubschrauberlandeplatzes die LWVF durchschneiden, ist aus raumordnungsfachlicher Sicht kein Kriterium für die Änderung der LWVF. Die Widmung als SLA widerspricht nicht den Kriterien der Ausweisung, da landwirtschaftliche Gebäude, die der Landwirtschaft dienen auch innerhalb der LWVF errichtet werden dürfen.

8.4. Stellungnahme des Vertreters der Eigentümer des Gst. 1482 KG Waidring

Kernaussagen: Das Grundstück soll lt. Eigentümervertreter in Wohngebiet zur Deckung des Wohnbedarfes von Einheimischen umgewidmet werden und soll damit nicht in die LWVF mit aufgenommen werden. Auch im Anschreiben der Gemeinde bei der Rückübermittlung der Stellungnahmen wurde auch auf diese mögliche Siedlungsentwicklung hingewiesen und um eine nochmalige Erörterung gebeten.

Kommentar: Aktuell liegt bis auf den Lageplan keine konkrete Planung für den ggst. Bereich des Gst. 1482 vor. Die Fläche soll, da sie auch alle geforderte Kriterien der Ausweisung erfüllt, in den LWVF bestehen bleiben. Aufgrund der dislozierten Lage zum Hauptsiedlungsgebiet/Ortskern ist aus fachlicher Sicht von einer solchen Entwicklung abzuraten. Lt. Rücksprache mit dem FB Örtliche Raumordnung wurde eine Entwicklung in diesem Bereich bereits mehrfach raumordnungsfachlich negativ beurteilt. (ROBAU 2-419/9/46-2016). Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Ad 9) Wirtschaftskammer Tirol – Abteilung

Kernaussagen: Die Wirtschaftskammer Tirol erhebt in Abstimmung mit der WK Bezirksstelle Kitzbühel keinen Einwand gegen die geplante Ausweisung von Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Kommentar: Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Ad 10) Arbeiterkammer Tirol – Abteilung Wirtschaftspolitik, Innovation und Strategie

Kernaussagen: Die Arbeiterkammer Tirol nimmt mit Schreiben vom 15. Jänner 2020 den Auflageentwurf und die Verordnung zur Kenntnis.

Kommentar: Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Ad 11) Bezirkslandwirtschaftskammer Kitzbühel

Kernaussagen: Die Bezirkslandwirtschaftskammer Kitzbühel sieht in der Verordnung der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen einen positiven Beitrag der Sicherung von bäuerlichen Produktionsgrundlagen und befürwortet diese. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass landwirtschaftliche Zweckbauten und Baulanderweiterungen, insbesondere für weichende Kinder nicht durch die Ausweisung der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen eingeschränkt werden. Keine Einschränkungen sollen auch für sog. „Großformen“ insb. Laufställe gelten. Des Weiteren sollen die Gültigkeitsdauer des ÖRK und jene der LWVF aneinander angepasst werden.

Kommentar: Es ergibt sich aus dieser Stellungnahme gegenüber dem Auflageentwurf keine Änderung der Abgrenzungen der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen, zu den angemarkten Punkten ist jedoch, da sich mehrere der vorhergehenden Stellungnahmen von Privatpersonen auf diese Sachverhalte beziehen, wie folgt auszuführen:

Laut den bisher in weiten Teilen des Landes erlassenen Verordnungen über die Festlegung landwirtschaftlicher Vorsorgeflächen sind die wesentlichen Ziele, dass die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind und die dauerhafte Sicherstellung der Vorsorgefunktion der Landwirtschaft anzustreben ist. Die Vorsorgefunktion der Landwirtschaft beruht neben der Erhaltung der Produktionsflächen auch auf einer zeitgemäßen Infrastruktur für die Bewirtschaftung. So können eine ordnungsgemäße und nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet werden.

Es sind daher landwirtschaftliche Zweckbauten in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen zulässig.

Zunächst gelten die „Freilandregelungen“ unverändert. D.h. dass die in § 41 TROG 2016 angeführten Bauten, wie bspw. ortsübliche Städel, errichtet werden dürfen. Für die Widmung von „landwirtschaftlichen Sonderflächen“ nach § 44 (Hofstellen), § 46 (Austraghäuser) und § 47 (Land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen) ist eine Ausnahme vom Regionalprogramm nach § 11 TROG 2016 erforderlich. Bei den „Sonderflächen für Hofstellen“ gibt es zahlreiche Kategorien, u.a. auch für ein Kleingewerbe auf der Hofstelle. Es ist gängige Praxis, dass die dafür notwendige Widmungsermächtigung mittels eines Bescheides bei Vorliegen einer positiven agrarwirtschaftlichen Stellungnahme und bei Einhaltung der Ziele der örtlichen Raumordnung in der Regel erteilt wird. Vor der Bescheiderlassung wird auf Landesebene ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt. Das landwirtschaftliche Mischgebiet gehört zum Bauland, das im Regelfall bei geschlossenen Siedlungsbereichen ausgewiesen wird. Für eine Baulandausweisung in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen ist eine Änderung des Regionalprogrammes erforderlich. Die Voraussetzungen und Erfordernisse sind in § 10 TROG 2016 aufgelistet. Die bei der Abgrenzung der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen angewandte Methodik ist im Erläuterungsbericht dargelegt und wurde landesweit konsequent angewendet: Siedlungen im Freiland werden nur dann aus den Vorsorgeflächen ausgenommen, wenn sie eine geschlossene Ortschaft laut der Definition im § 2 Ziffer 22 Tiroler Bauordnung 2018 darstellen (mehr als vier Wohn- oder Betriebsgebäude mit einem Abstand von maximal 50 m zueinander). Landwirtschaftliche Sonderflächen, insbesondere für Hofstellen, die sich am Rande von Siedlungsbereichen bzw. von Bauland befinden, werden aus den Vorsorgeflächen ausgenommen. Kleine Siedlungssplitter oder Einzelgebäude werden hingegen in die Vorsorgeflächen einbezogen. Dies ist im Übrigen auch auf Ebene der Gemeinderaumordnung der Fall, wo diese Bereiche in den Örtlichen Raumordnungskonzepten in Freihalteflächen liegen. Damit sollen Zersiedelungsansätze vermieden werden, die sich auch auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung negativ auswirken.

In vorhergehenden Entscheidungsfindungen zur Ausweisung von LWVF in anderen Planungsverbänden werden Laufställe als bauliche Großform bezeichnet, was sich auf die räumlichen Ausmaße bezieht. Der Landesraumordnung ist bewusst, dass diese Ställe u.a. nach den EU-Bio-Verordnungen unumgänglich geworden sind. Auch hier ist eine Widmungsermächtigung für eine entsprechende Sonderflächenwidmung

möglich. Ausgenommen sind nur Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung nach § 45 TROG 2016, was aktuell in Tirol nur für einige wenige Standorte zutrifft. Hier wäre im Anlassfall ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Hinsichtlich der Gültigkeitsdauer ist anzumerken, dass die Gültigkeitsdauer der ÖRKe der Gemeinden auch im Planungsverband Pillerseetal unterschiedlich ist. Sie sind am Anfang dieses Dokumentes angeführt. Befinden sich ÖRKe in der Überarbeitung, so werden diese Planungsbereiche nach einer entsprechenden fachlichen Prüfung, wie sie auch für das ÖRK erfolgen würde, bei der Abgrenzung der Vorsorgeflächen berücksichtigt. Überdies ist dieser Fall in §10 Abs. 3 TROG 2016 separat geregelt. Die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen werden nur im Bereich der in den Örtlichen Raumordnungskonzepten ausgewiesenen landwirtschaftlichen Freihaltegebiete ausgewiesen. Bauliche Entwicklungsbereiche werden ausgenommen. Grundsätzlich sind die Regionalprogramme zwar unbefristet, sie sind jedoch jedenfalls nach zehn Jahren eingehend zu überprüfen.

Raumordnungsbeirat

Die Untergruppe „Grundfragen der Raumordnung und regionale Planungen“ des Raumordnungsbeirates wurde mit der geplanten Neuerlassung des Regionalprogrammes betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen im Planungsverband Pillerseetal befasst. Im Rahmen der Sitzung vom 06.12.2019 wurde wiederholt auf die Methodik hingewiesen und Darstellungen im Umweltbericht präzisiert. Insbesondere wurde betont, dass die gegenständliche Planung explizit die hochwertigen und zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen schützen solle. Die Untergruppe empfahl einstimmig die Neuerlassung des zuvor bezeichneten Regionalprogrammes.

Zusammenfassende Beurteilung:

Es wurden durch einzelne Stellungnahmen begründet nur vereinzelt kleinräumige Abrundungen und eine größere Ausnahme aus den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen im Planungsverband Pillerseetal gegenüber dem Auflageentwurf vorgenommen. Die öffentliche Umweltstelle hat die Entstehung des Regionalprogrammes durch rechtliche und fachliche Prüfung des Umweltberichtes mit begleitet. Die von dort kommenden Anregungen und Anmerkungen wurden aufgenommen.

Es kann abschließend davon ausgegangen werden, dass die vorgenommenen Änderungen keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen nach sich ziehen. Hinsichtlich der großflächigen Ausnahme im Bereich „Straß“ in der Gemeinde St. Ulrich am Pillersee ist festzuhalten, dass das Freihalten der Fläche im öffentlichen Interesse gelegen ist und zukünftige Planungen in diesem aus methodischen Gründen aus den LWVF wieder ausgenommenen Bereich entsprechend restriktiv zu bewerten sind. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind lediglich kleinere formale Änderungen des Umweltberichts nötig gewesen, er kann in der nun vorliegenden Form in Kombination mit diesem Dokument für die Entscheidungsfindung herangezogen werden.

Mag. (FH) Mag. Christian Drechsler

FB Überörtliche Raumordnung