



Amtssigniert. SID2020022155991
Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Amt der Tiroler Landesregierung

Abt. Raumordnung und Statistik

DI Martin Sailer

Telefon +43 512 508 3636

Fax +43 512 508 743605

raumordnung.statistik@tirol.gv.at

An die
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
im Hause

UID: ATU36970505

Regionalprogramm betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für den Planungsverband Wilder Kaiser: Entscheidungsfindung gemäß § 8 Tiroler Umweltprüfungsgesetz

Geschäftszahl – bei Antworten bitte angeben

ROSTAT-1.1149.30/8-2019

Innsbruck, 24.02.2020

Der im September 2019 erstellte Umweltbericht zur Erlassung eines Regionalprogramms betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für den Planungsverband Wilder Kaiser wurde von der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht gemeinsam mit dem Verordnungsentwurf dem gesetzlich vorgesehenen Adressatenkreis übermittelt und im Internet der breiten Öffentlichkeit gemäß den Bestimmungen des Tiroler Umweltprüfungsgesetzes zugänglich gemacht.

Begutachtungsverfahren

Im Zuge des Begutachtungsverfahrens sind von folgenden Institutionen, Gemeinden und Privatpersonen Stellungnahmen eingegangen:

1. Landwirtschaftskammer Tirol, Region Ost
2. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol
3. Tiroler Wirtschaftskammer, Wirtschaftspolitik, Innovation und Strategie
4. Tiroler Umweltschutz
5. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Umweltschutz
6. Gemeinde Going
7. Gemeinde Söll
8. Grundeigentümer in der Gemeinde Ellmau
9. Grundeigentümer in der Gemeinde Söll

Die Gemeinden Ellmau und Scheffau haben keine Stellungnahmen abgegeben. Die vorausgehende Abstimmung war demnach ausreichend.

Von der Gemeinde Going wurden mehrere Stellungnahmen von Grundeigentümern übermittelt. Dazu wurden fachliche Empfehlungen des von der Gemeinde beauftragten Raumplanungsbüros eingeholt, denen sich die Gemeinde Going vollinhaltlich anschließt. Die Gemeinde Going hat die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorgelegt. In Bezug auf die Abgrenzung der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen ist besonders darauf zu achten, dass die darin enthaltenen Festlegungen nicht konterkariert werden. Insbesondere trifft dies auf die Festlegungen in den einzelnen Weilern und die Kriterien für eine allfällige Widmung von Sonderflächen für landwirtschaftliche Hofstellen mit einer gewerblichen Tätigkeit zu.

Nicht behandelt werden Schreiben der Gemeinden im Zusammenhang mit dem Verfahren, in denen keine Einwendungen vorgebracht werden sowie die Stellungnahme des Verfassungsdienstes, die sich auf formaljuristische Aspekte ohne Auswirkungen auf den Umweltbericht beschränken.

Die Mehrzahl der Stellungnahmen von Grundeigentümern bzw. von landwirtschaftlichen Betriebsführern bezieht sich auf die Herausnahme von Hofstellen aus den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen 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.

Im Detail wird dazu auf den Kommentar zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer verwiesen und wird dies bei den Kommentaren zu den Stellungnahmen der Grundeigentümer nicht mehr wiederholt.

Planungsstand der Örtlichen Raumordnungskonzepte

Mit Stand vom 08.01.2020 weisen die Örtlichen Raumordnungskonzepte der vier Planungsgemeinden folgenden Stand auf:

- Gemeinde Ellmau:
Der Fortschreibungsentwurf wurde im Jänner 2020 zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung eingereicht
- Gemeinde Going:
ÖRK im Jahre 2018 fortgeschrieben (Gültigkeitsdauer 10 Jahre)
- Gemeinde Scheffau:
ÖRK im Jahre 2017 fortgeschrieben (Gültigkeitsdauer 10 Jahre)
- Gemeinde Söll:
Der Fortschreibungsentwurf wurde Mitte Dezember 2019 zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung eingereicht.

Auflageverfahren

In der Folge werden die Kernaussagen der Stellungnahmen wiedergegeben und die Änderungswünsche kommentiert:

Ad 1) Landwirtschaftskammer Tirol

Die Landwirtschaftskammer beschränkt sich in ihrer Stellungnahme auf die Gemeinde Going im Bezirk Kitzbühel. Im Weiteren wird auf die vorausgegangenen Stellungnahmen für die Planungsregionen „Untere Schranne-Kaiserwinkl“ und „Leukental“ verwiesen und angemerkt, dass *„einige wichtige Anliegen in der Entscheidungsfindung zu wenig gewürdigt“* wurden.

Grundsätzlich wird die *„gegenständliche Verordnung als positives Beispiel zur Sicherung bäuerlicher Produktionsgrundlagen befürwortet“*.

Im Weiteren wird Folgendes angemerkt:

„Sichergestellt muss sein, dass landw. Zweckbauten (inkl. Bäuerliche Wohnhäuser) auch weiterhin errichtet werden können. Dies ist derzeit rechtlich bei „Sonderflächenwidmung landw. Hofstelle“ möglich. Wenn wir es richtig sehen, ist in einer landw. Vorsorgefläche aber die Widmung als „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ nicht mehr möglich. Landw. Betriebe sind leider zusehens auf ein außerlandwirtschaftliches Zusatzeinkommen angewiesen, dazu soll auch oft ein Kleingewerbe am Hof angemeldet werden.

Unserer Meinung nach, sollten Hofstellen (incl. einem kleinem Umkreis) aus der Vorsorgeflächen-Abgrenzung ausgelassen werden, oder eine Widmung „landw. Mischgebiet“ ermöglicht werden. Aber leider fehlt uns in gegenständlichem Entwurf eine klare Abgrenzung. Beispiel: Das Gst. 901/2 KG Going „Hofverbund Vierstadl“ hat eine Freiland-Widmung und ist im gegenständlichen Planentwurf als landw. Vorsorgefläche ausgewiesen. Falls hier eine Stallerweiterung gemacht würde, muss neben der jetzt schon langwierigen Änderung des ÖROK auch noch die überörtliche Beschränkung geregelt werden, mit einer dementsprechenden Zeitverzögerung. Beispiel: ein paar Meter weiter ist die Hofstelle Mühlpoint am Gst. 697 (ebenfalls Freiland) aber im vorliegenden Plan für die landw. Vorsorgefläche ausgenommen.“

Kommentar:

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 Vorlie-

gen einer positiven agrarwirtschaftlichen Stellungnahme und bei Einhaltung der Ziele der örtlichen Raumordnung in der Regel erteilt wird. Vor der Bescheid Erlassung 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 Zersiedlungsansätze vermieden werden, die sich auch auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung negativ auswirken.

Zu den angeführten Beispielen ist festzustellen, dass beide Weiler jeweils weniger als fünf Gebäude aufweisen und somit keine geschlossenen Ortschaften sind. Im Sinne der vorstehend dargelegten Abgrenzungsmethodik sind sie daher in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen zu belassen.

Zum „Umkreis“ auf Hofstellen siehe die nachstehenden Ausführungen.

„Der Gültigkeitszeitraum des „landw. Vorsorgeflächenplans“ sollte mit den örtlichen Raumordnungskonzepten abgestimmt werden. Es muss weiterhin eine Möglichkeit bestehen, dörfliche, wirtschaftliche und ökonomische Weiterentwicklungen zuzulassen. Viele Landwirte bzw. Grundeigentümer haben die Befürchtung, dass künftig eine kleine Erweiterung des Baulandes für z.B. ein weichendes Kind im Rahmen einer Generationsübergabe durch diese zusätzliche überörtliche Beschränkung massiv erschwert wird. In Going läuft voraussichtlich in 7 Jahren das ÖROK (nach seiner 10-jährigen Bestehen) aus. Hier muss den Gemeinden eine Änderungsmöglichkeit zugestanden werden, danach sollte dann die landw. Vorsorgefläche angepasst werden.“

Kommentar:

Die Gültigkeitsdauer der Örtlichen Raumordnungskonzepte (ÖRK) der Gemeinden ist auch im Planungsverband Wilder Kaiser unterschiedlich. Befinden sich ÖRK's 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.

„Die Abgrenzung erfolgt überwiegend durch die Bodenklimazahl der Finanzamt Bodenschätzung. Das ist eine absolute Zahl und gibt lediglich den Vergleich zum besten Boden in Österreich (mit 100 Punkten) bzw. den Bundes-, Landes-, Regions- und Gemeindevergleichsflächen an. Leider werden bei der BKZ keine relativen Aspekte zugelassen, so spielt die Nähe zur Hofstelle und andere Wertigkeiten keine Rolle, die aber für eine Ausweisung als „Landwirtschaftliche Vorsorgefläche“ wichtig wären.“

Kommentar:

Die Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen in den Gunstlagen des Landes erfolgte nach einem entsprechenden Beschluss des Landtages innerhalb weniger Jahre. Voraussetzung für diese rasche Durchführung war u.a. eine einfache Bewertungsmethodik. Diese wurde vor Beginn der landesweiten Planung mit den Interessensvertretungen, und damit auch der Landeslandwirtschaftskammer, abgestimmt.

„Im Entscheidungsfindung-Kommentar für die Planungsregion Untere Schranne Kaiserwinkl wurde zu unserer Stellungnahme vermerkt: „...insbesondere Großformen, wie etwa Laufställe bzw. wesentliche Erweiterungen des Gebäudebestandes“. Als Interessensvertretung müssen wir uns klar gegen diese Formulierung wehren, da Laufställe eine gesellschaftspolitisch geforderte Notwendigkeit geworden sind und bitte nicht als bauliche, raumordnerische Großform bezeichnet werden darf.“

Kommentar:

Im genannten Dokument 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.

„Weiteres wird im erwähnten Entscheidungsfindung-Kommentar leider nur sehr oberflächlich auf unser Anliegen der gewerblichen Nutzung von Hofstellen begegnet und lediglich auf gesetzlich vorgeschriebene Änderungsvoraussetzungen verwiesen. Im Rahmen der politisch forcierten „Drehscheibe Bauernhof“ soll es auch weiterhin möglich sein ein kleines Gewerbe, neben der landwirtschaftlichen Haupttätigkeit zu betreiben.

Beispiel Urlaub am Bauernhof: Falls die bäuerliche Familie entscheidet die 10-Bettengrenze zu überschreiten, muss dies gewerblich erfolgen.

Beispiel Hausbesorger/Hausverwalter: Wenn ein Bauer (als selbstständiger Zuerwerb) nebenbei ein Gewerbe anmeldet, muss er seine Adresse als Standort angeben. Dies muss klar auch in einer landw. Vorsorgefläche möglich sein.“

Kommentar:

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, das insbesondere in Going Kriterien für die Entwicklung der Weiler aufweist, 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.

Ad 2) Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol

Die Verordnung wird zur Kenntnis genommen.

Ad 3) Tiroler Wirtschaftskammer, Wirtschaftspolitik, Innovation und Strategie

Es besteht kein Einwand gegen die Verordnung.

Ad 4) Tiroler Umweltanwaltschaft

Die Landesumweltanwaltschaft sieht es kritisch, dass sich das alleinige Schutzziel des Regionalprogramms auf die Bonität der landwirtschaftlichen Nutzflächen bezieht. Nur kleinere Landschaftselemente von ökologischer Bedeutung innerhalb der hochwertigen Nutzflächen werden in die Vorsorgeflächen mit einbezogen, was positiv gesehen wird.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass zwar produktive Böden an der Basis der erforderlichen Parameter für eine produktive Landwirtschaft stehen, andere Ökosystemleistungen jedoch beispielsweise durch die Förderung von Nützlingen eine insgesamt nachhaltigere Landwirtschaft ermöglichen und so ein langfristiges Weiterbestehen produktiver landwirtschaftlicher Flächen sicherstellen. Auf diesen Erkenntnissen basieren auch die Prioritäten des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014 – 2020 sowie die Ziele des Agrarumweltprogramms ÖPUL zum Erhalt und der Weiterentwicklung der österreichischen Kulturlandschaft.

Abschließend sind 17 unterschiedlich große Bereiche aufgelistet, die nach Ansicht der Umweltanwaltschaft aufgrund der der Methodik entsprechenden Bonitäten in das Regionalprogramm aufgenommen werden sollten.

Kommentar:

Die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen beschränken sich entsprechend dem politischen Auftrag auf die ertragreichen, großflächig zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen des Dauersiedlungsraumes. Dazu wurde eine einheitliche Methodik für die Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen erarbeitet, die Grundlage für die Neuerlassung aller entsprechenden Regionalprogramme des Landes ist.

Betrachtet man die in der Stellungnahme gemeindeweise angeführten Flächen, zeigt sich, dass diese durchwegs die in der Methodik angeführten Kriterien nicht erfüllen, und zwar vor allem hinsichtlich der Ertragsfähigkeit und der Hangneigung.

In die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen werden nur linienhafte oder schmale, streifenförmige Naturflächen einbezogen. In Bereichen mit einer engen Verzahnung von Flächen mit hoher und geringer landwirtschaftlicher Bonität wird darauf geachtet, möglichst zusammenhängende Vorsorgeflächen auszuweisen. Somit werden auch kleinere extensiv genutzte Flächen oder Nasswiesen bzw. artenreiche Freilandbereiche einbezogen.

Eine größere Einbeziehung solcher Flächen ist hingegen nicht mehr mit der ursprünglichen Intention eine Ausweisung der ertragreichsten Flächen des Landes vereinbar. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass das ggst. Raumordnungsprogramm aufgrund der Rechtswirkung zwar eine Bebauung und somit Versiegelung der angeführten kleinflächigen Biotopflächen verhindert oder zumindest sehr erschwert, darüber hinaus aber keinen direkten Beitrag zum Erhalt naturkundlich wertvoller Flächen leisten kann.

Ad 5) Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Umweltschutz

Die Abteilung Umweltschutz verweist auf ihre fachliche Stellungnahme zum Entwurf des Umweltberichtes. Soweit dies die Vollständigkeit des Berichtes betrifft, wurden die Hinweise in der Stellungnahme in den Umweltbericht eingearbeitet.

Dem Wunsch nach Einbeziehung extensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich kann aufgrund der landesweit einheitlich angewandten Abgrenzungsmethodik nicht entsprochen werden.

Ad 6) Gemeinde Going

Bereich Blattlhof-Innsbrucker Straße, Gste Nr. 1664/2 und 1665, KG Going:
Nördlich der bestehenden Tankstelle soll für eine geplante Erweiterung derselben eine Fläche im Ausmaß von etwa 1.100 m² bis auf die Höhe der östlich angrenzenden Bebauung ausgenommen werden.

Kommentar:

Der Gemeinde liegt kein konkretes Projekt vor, der Bereich verbleibt daher in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen. Ggf. kann eine Änderung des Regionalprogrammes für eine standortgebundene Sonderfläche erfolgen.

Bereich Rettweg, Gst. Nr. 15, KG Going:
Westlich anschließend an das Wohngebiet soll eine Fläche im Ausmaß von etwa 1.500 m² für zwei Baugrundstücke für die „Kinder bzw. Enkel“ eines Landwirts aus den Vorsorgeflächen ausgenommen werden.

Kommentar:

Eine Ausweitung des Baulandes in diesem Bereich steht im Widerspruch zur Fortschreibung des ÖRK, die hier einen Siedlungsrand vorsieht. Es wird ein möglicher, weit vorausschauender Baulandbedarf angemeldet, der ggf. in der nächsten Fortschreibung des ÖRK bzw. einer generellen Überarbeitung der ggst. Regionalplanung zu behandeln sein wird. Daher werden die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen in diesem Bereich nicht zurückgenommen.

Weiler Schwendt; Gste.Nr. 1561 und 1604/2, KG Going:
Im Osten des Weilers soll eine Fläche auf dem Gst. Nr. 1561 im Ausmaß von etwa 1.500 m² „für eine Erweiterung der Vermietung“ aus den Vorsorgeflächen ausgenommen werden.
Im Gegenzug soll nördlich davon eine Fläche auf dem Gst. Nr. 1604/2 im selben Ausmaß in den Vorsorgeflächen einbezogen werden.

Kommentar:

Eine Ausweitung des Baulandes in diesem Bereich steht im Widerspruch zur Fortschreibung des ÖRK, die hier eine absolute Siedlungsgrenze vorsieht um den Weiler kompakt zu halten. In ersteren Bereich würden sich durch eine bauliche Erweiterung ungünstige landwirtschaftliche Bewirtschaftungsverhältnisse ergeben. Die Grenzziehung der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen wird daher beibehalten.

Weiler Schwendt-Schwendterweg; Gst.Nr. 1639, KG Going:

Nördlich des alten Fußballplatzes bzw. der Sonderfläche Sportanlage und westlich anschließend an das bestehende Wohnbauland soll ein Fläche im Ausmaß von etwa 1.400 m² für den Bau- landbedarf „weichender Kinder dieser oder der nächsten Generation“ aus den Vorsorgeflächen ausgenommen werden.

Kommentar:

Hier treffen die vorstehenden ortsplanerischen Ziele ebenso zu.

Im Weiteren wird seitens der Gemeinde auf mögliche Nutzungskonflikte mit dem nahegelegenen Sportplatz hingewiesen. Die Grenzziehung der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen wird daher auch hier beibehalten.

Bereich Pramaweg; Gst. Nr. 47/1 und 48/1, KG Going:

Es wird um die Aufnahme des Grundstücks in die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen ersucht, da „sie weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen und lediglich durch die Gemeindestraße von den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken getrennt sind.“

Kommentar:

Der angeführte Bereich mit einer Gesamtfläche von etwa 0,7 ha befindet sich nördlich der Gemeindefstraße Pramaweg. Die landwirtschaftlichen Flächen südlich des Gemeindefweges sind als Vorsorgefläche ausgewiesen. Die angeführten Grundstücke weisen eine ausreichend hohe Ertragsfähigkeit (BKZ = 31 und 36) und damit die Eignung als überörtliche Vorsorgefläche auf. Überdies erfolgt die Festlegung auf ausdrücklichen Wunsch des Grundeigentümers.

Weiler Wagner-Aschau; Gst. Nr. .216, KG Going:

Der Bereich nördlich des Aschauerweges mit drei Hofstellen liegt im Freiland.

Im westlichen Bereich soll unmittelbar nördlich anschließend an ein bestehendes landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude (Stall) „eine Tenne erneuert und ein Gebäude für eine Hackschnitzelheizung inkl. landwirtschaftlicher Abstellplätze/Garagen errichtet werden.“ Die Grenze der Vorsorgeflächen soll hier etwas nach Norden verschoben werden.

Kommentar:

Es handelt sich um ein konkretes Vorhaben, das in den Vorsorgeflächen zulässig ist. Unter Umständen wäre eine Widmungsermächtigung für eine Sonderflächenwidmung erforderlich. Um sich diesen formalen Verfahrensschritt zu ersparen, werden die Vorsorgeflächen in diesem Bereich geringfügig zurückgenommen.

Weiler Wagner-Heisen; Gst. Nr. 799, KG Going:

Im östlichen Bereich des Weilers soll ein bestehendes landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude (Stall) erweitert werden. Im Weiteren soll südlich davon eine Güllegrube errichtet sowie eine neue Zufahrt zum Stallgebäude angelegt werden. Es wird beantragt, den Hofraum mit den ggst. Bereichen aus den Vorsorgeflächen auszunehmen.

Kommentar:

Wie vorstehend handelt es sich auch hier um ein konkretes Vorhaben. Die Vorsorgeflächen werden im ggst. Bereich geringfügig zurückgenommen bzw. wird eine Siedlungsabrundung im östlichen Bereich des Weilers vorgenommen.

Bereich Stadlhof; Gst. Nr. 1549/1, KG Going:

Es wird beantragt, „die Hofstelle mit einigen hundert Quadratmetern aus den Vorsorgeflächen auszunehmen“. Es soll „das Bauernhaus saniert und erweitert werden“, u.a. für das Angebot „Urlaub am Bauernhof“. Dabei kommt man womöglich über die Bettengrenze (im gewerblichen Teil).

Kommentar:

Hinsichtlich einer allenfalls erforderlichen Widmung einer Sonderfläche Hofstelle, die in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen grundsätzlich möglich ist, wird auf die allgemeinen Ausführungen zum Begutachtungsverfahren in der Gemeinde Going verwiesen. Dabei sind im ggst. Fall die Ziele der örtlichen Raumordnung für den Ortsteil Blaiken zu beachten. Der Bereich verbleibt in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Bereich Obervierstadt; Gste. Nr. 901/1 und 901/2, KG Going:

Es wird beantragt, „die Hofstelle aus dem Vorsorgeplan auszunehmen, da zukünftig die Einrichtung einer gewerblichen, nicht landwirtschaftlichen Tätigkeit gesucht werden muss.“

Kommentar:

Der Weiler besteht aus drei Gebäuden und ist daher keine geschlossene Ortschaft die aus den Vorsorgeflächen auszunehmen wäre. Im Hinblick auf eine mögliche Widmung einer Sonderfläche Hofstelle mit gewerblicher Nebentätigkeit gelten die vorstehenden Ausführungen.

Die genannten Kriterien treffen auch für den Weiler „Mühlpoint“ südlich davon zu. Er war im Auf lageentwurf aus den Vorsorgeflächen ausgenommen, ist aber entsprechend der landesweit angewandten Abgrenzungskriterien einzubeziehen.

Bereich Fritzen; Gste. Nr. 498/2, 495, 509/1, 509/2, 506, .59, .381, .382, KG Going:

Es wird beantragt, „die Hofstelle aus dem Vorsorgeplan auszunehmen. Zukünftig könnte es zu einer Ausweitung der Pferdehaltung kommen und dabei u.a. der Reitplatz mit einer Halle überbaut werden. Kurzfristig ist geplant, das bestehende Stallgebäude im nordwestlichen Bereich in Richtung Westen zu erweitern.“

Kommentar:

Für das Vorhaben wurden bereits erste Abstimmungen hinsichtlich einer Widmung als Sonderfläche Hofstelle zwischen dem Betriebsführer und der Gemeinde durchgeführt. Die bekannt gegebene Abgrenzung weist aber für eine größere Fläche östlich des Reitplatzes noch keine konkrete Nutzung aus. Der Bereich Fritzen verbleibt in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen, für die zukünftige Sonderflächenwidmung ist eine Widmungsermächtigung zu beantragen. Dabei sind die ortsplanerischen Ziele des ÖRK für den Ortsteil Astberg-Achen zu beachten.

Bereich Jägerstallhof; Gste. Nr. 818, KG Going:

Es wird beantragt, „die Hofstelle mit einigen hundert Quadratmetern aus dem Vorsorgeplan herauszunehmen. Zukünftig soll der Hof wieder selbstständig bewirtschaftet werden und dabei die Vermietung von Ferienwohnungen oder ein Kleingewerbe notwendig sein.“

Kommentar:

Im Hinblick auf eine mögliche Widmung einer Sonderfläche Hofstelle mit gewerblicher Nebentätigkeit gelten die bereits mehrfach genannten Ausführungen und Kriterien der örtlichen Raumordnung, im speziellen die ortsplanerischen Ziele für den Ortsteil Aschau. Die Hofstelle in einer Einzellage bleibt in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Bereich Harassen; Gste. Nr. 1387, KG Going:

Es wird ersucht, die bebaute Hofstelle nicht zu berücksichtigen um außerlandwirtschaftliche Tätigkeiten, die auch ins Gewerbe reichen, nicht unnötig zu erschweren.“

Kommentar:

Die Hofstelle besteht aus drei Gebäuden, ist daher keine geschlossene Ortschaft und in die Vorsorgeflächen einzubeziehen.

Im Hinblick auf eine mögliche Widmung einer Sonderfläche Hofstelle mit gewerblicher Nebentätigkeit gelten die bereits mehrfach genannten Ausführungen und Kriterien der örtlichen Raumordnung, wie sie in der aktuellen Fortschreibung des ÖRK festgelegt sind. Im spezielle sind die ortspanerischen Ziele für den Ortsteil Schwendt-nördlich der B 178 zu beachten.

Ad 7) Gemeinde Söll

Bereich „Bach“; Gst. Nr. 4089/1, KG Söll:

Bereits vor dem Start des Auflageverfahrens für das Regionalprogramm betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen wurde auf Gemeindeebene das Auflageverfahren für eine Änderung des Flächenwidmungsplans gestartet. Mit dieser (zwischenzeitlich bereits aufsichtsbehördlich genehmigten) Änderung sollen für eine bestehende Hofstelle die zulässige Wohnnutzfläche und die Zahl der gewerblich genutzten Fremdenbetten erhöht werden.

Kommentar:

Die bestehende Hofstelle liegt zwischen gewidmeten Wohnbauland. Das Vorhaben weist aufgrund der Nähe zur Talstation der Bergbahn in die „Schiwelt Wilder Kaiser-Brixental“ und zum Badeteich von Söll eine Standortgunst für die touristische Nutzung auf. Der Erweiterungsbereich wird aus den Vorsorgeflächen ausgenommen.

Ad 8) Grundeigentümer in der Gemeinde Ellmau

Bereich Horngach; Gste. Nr. 1249, 1235/2, 1248 und 1261, KG. Ellmau:

Es wird angeführt, dass diese Grundstücke nicht oder in nicht ausreichenden Maße den Kriterien für eine Ausweisung als landwirtschaftliche Vorsorgefläche entsprechen.

Kommentar:

Zum ggst. Bereich mit ausgewiesenen landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen zwischen den Weilern Horngach im Süden und Ötting im Norden ist festzustellen:

Im südlichen Bereich ist eine ausreichende Ertragsfähigkeit, ausgedrückt durch die Bodenklimazahl BKZ, mit Ausnahme des Gste. Nr. 1261 gegeben (Schwellenwert BKZ ≥ 25). Konkret beträgt sie für die in der Stellungnahme angeführten Gste. Nr. 1249 (BKZ = ca. 27), 1235/2 (BKZ = ca. 24) und 1248 (BKZ = ca. 26). Im nördlichen Bereich in Richtung des Weilers Ötting liegen die Bodenklimazahlen zwischen 26 und 29.

Im nördlichen Bereich Ötting entspricht die Hangneigung den Abgrenzungskriterien. Südlich anschließend ist ein sehr bewegtes Geländere relief gegeben mit steilen Bereichen bevor sich das Gelände in Richtung Horngach wieder verflacht. Es wird daher der Bereich südlich des Weilers Ötting bis zur Gemeindestraße und der Bereich um Horngach mit einem Flächenausmaß von jeweils knapp 4 ha in den Vorsorgeflächen belassen.

Ad 9) Grundeigentümer in der Gemeinde Söll

Bereich Pirchmoos; Gst. Nr. 1268/2, KG Söll:

Es wird beantragt, einen Teilbereich dieses Grundstücks, das eine Gesamtfläche von etwa 4.500 m² aufweist, für den Eigenbedarf an Bauland im Ausmaß von etwa 1.400 m² aus den Vorsorgeflächen auszunehmen. Die Eigentümerinnen wurden von Gemeindevertretern auf eine mögliche Teilnahme an der Aktion leistbares Wohnen hin angesprochen, es sei aber zu keinen weiteren Gesprächen mehr gekommen.

Weiteres wird festgestellt, dass weder in der Gemeindezeitung noch in einer Lokalzeitung auf das Auflageverfahren hingewiesen worden ist.

Kommentar:

Der Bereich liegt in den landwirtschaftlichen Fluren nordwestlich von Söll zwischen den Weilern Pirchmoos und Reit. Er ist überwiegend mit Streuobstgehölzen bestockt und weist laut Auskunft der Bezirksforstinspektion Kufstein keine Waldeigenschaft auf, da keine Bestockung mit Forstgehölzen vorliegt. Landesweit wurden Streuobstwiesen in größerem Ausmaß in die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen einbezogen. Es ist im ggst. Fall eine hohe Ertragsfähigkeit mit einer Bodenklimazahl von etwa 35 gegeben.

Die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen dienen nicht allein der Flächensicherung für die Landwirtschaft, sondern auch der Unterstützung weiterer wichtiger Ziele der Raumordnung, die eine zeitgemäße Entwicklung der Landwirtschaft gewährleisten. Dazu zählen laut § 27 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung sowie die Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen. Im Raumordnungsplan „Lebensraum Tirol – Agenda 2030“ werden unter den Handlungsempfehlungen die Schaffung kompakter Orte und die Vermeidung von Baulandwidmungen ohne räumlichem Zusammenhang mit bestehendem Bauland gefordert. Die in der Stellungnahme gewünschte Entwicklung würde diesem Grundsatz widersprechen.

Die bei der Abgrenzung der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen angewandte Methodik ist im Erläuterungsbericht dargelegt und wurde konsequent angewendet. Hinsichtlich der Vermeidung von Zersiedelung orientiert sich die Vorgangsweise an der Definition der geschlossenen Ortschaft laut § 2 Ziffer 22 Tiroler Bauordnung 2018:

„Geschlossene Ortschaft ist ein Gebiet, das mit mindestens fünf Wohn- oder Betriebsgebäuden zusammenhängend bebaut ist, wobei der Zusammenhang bei einem Abstand von höchstens 50 m zwischen zwei Gebäuden noch nicht als unterbrochen gilt.“

Kleinere Häusergruppen oder Einzelgebäude wie jenes auf Gst. Nr. 1268/5 werden in die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen einbezogen, um damit eine fehlende Erweiterungsmöglichkeit zu signalisieren.

Die Kundmachung des Auflageverfahrens ist entsprechend dem Tiroler Raumordnungsgesetz im Boten für Tirol, im Internet und auf den Amtstafeln der betroffenen Gemeinden erfolgt.

Bereich Pirschmoos; Gst. Nr. 1268/1, KG Söll:

Es wird das Unverständnis bekundet, dass sämtliche zu einer Hofstelle im Weiler Reit gehörenden Freilandflächen als überörtlichen Freihalteflächen festgelegt werden.

Zumindest sollte ein Teilbereich des o.a. Grundstücks, das eine Gesamtfläche von etwa 8.500 m² aufweist, für den Eigenbedarf an Bauland im Ausmaß von etwa 1.600 m² aus den Vorsorgeflächen ausgenommen werden.

Kommentar:

Hinsichtlich der Notwendigkeit der Regionalplanung wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen. Das angeführte Grundstück grenzt unmittelbar westlich an das vorstehend beschriebene an, es weist dieselbe Ertragsfähigkeit auf. Zur Ausweisung als regionale Vorsorgefläche gelten die vorstehenden grundsätzlichen Ausführungen zur Siedlungsentwicklung und zum Freilandschutz.

Raumordnungsbeirat

Entsprechend § 9 Abs. 4 TROG 2016 wurde die Untergruppe „Grundfragen der Raumordnung und regionale Planungen“ des Tiroler Raumordnungsbeirates in seiner Sitzung am 19.09.2019 mit dem Entwurf befasst. Die Untergruppe empfiehlt der Landesregierung einstimmig die Erlassung des Regionalprogramms.

Zusammenfassende Beurteilung

Im Rahmen der Neuerlassung eines Regionalprogramms betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für den Planungsverband Wilder Kaiser wurde der Abgrenzungsentwurf im Vorfeld des Verfahrens mit allen Gemeinden im Planungsgebiet abgestimmt.

Die in der Stellungnahme der Landesumweltanwaltschaft angeregte Ausweitung der Planung auf extensiv genutzte und somit vielfach auch naturkundlich wertvolle Bereiche, kann aufgrund des planerischen Fokus auf die landesweit und regional ertragreichsten Flächen nicht erfolgen.

Die Forderung der Bezirkslandwirtschaftskammer, einen „Umkreis“ um Hofstellen auszuweisen, um „gewerbliche Tätigkeiten nicht unnötig zu erschweren“, kann aus prinzipiellen Erwägungen nicht entsprochen werden. Die Landesweit angewandte Abgrenzungsmethodik sieht vor, dass sowohl Hofstellen im Freiland wie auch als Sonderfläche gewidmete Hofstellen in die Vorsorgeflächen einbezogen werden. Ausgenommen sind geschlossene Ortschaften, eine Lage unmittelbar anschließend an gewidmete Bereiche und innerhalb von baulichen Entwicklungsbereichen des ÖRK. Vor allem würde damit das Örtliche Raumordnungskonzept, das insbesondere in Going Kriterien für die Entwicklung der Weiler aufweist, konterkariert. Es ist darauf hinzuweisen, dass laut § 44 Abs. 8 TROG 2016 ein landwirtschaftlicher Zuerwerb auf Hofstellen im Rahmen eines „kleinen Gewerbes“ möglich ist.

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.

In der Gemeinde Ellmau wurde im Bereich nördlich des Weilers Horngach ein etwa 6 ha großer Bereich mit einer überwiegend zu großen Hangneigung wieder aus den überörtlichen Vorsorgeflächen ausgenommen.

Insgesamt führen die durchgeführten Änderungen des Auflageentwurfes zu keinen Umweltauswirkungen und kann der Umweltbericht in der vorliegenden Form für die Entscheidungsfindung herangezogen werden.

Martin Sailer e.h.