

Stadt Hall i.T.
z.Hd. Herrn Bgm. Dr. Christian Margreiter
Rathaus

6060 HALL IN TIROL

Innsbruck, am 20.05.2025

J:\Raum\Hall\2025\25008\ork_hall25008_v1_ga.doc
BM/HS

Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gpn 146, 162, KG Hall

Ortsplanerisches Gutachten

1 Auftraggeber

Stadtgemeinde Hall i.T.

2 Verwendete Unterlagen

- Örtliches Raumordnungskonzept der Stadtgemeinde Hall i.T.
- Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hall i.T.
- Digitale Katastralmappe der Stadtgemeinde Hall i. T., Stand 10/2024
- Land Tirol - tirisMaps
- Div. Entwurfsstudien der Stadtgemeinde Hall i.T. betr. Kindergärten
- Stellungnahme des Umweltreferates der BH Innsbruck, E-Mail vom 20.05.2025
- Stellungnahme HALLAG Kommunal GmbH, Gzl. S8-0116-078, 20.05.2025
- Stellungnahme BBA Innsbruck, Abteilung Wasserwirtschaft, Gzl. BBAIBK-f1/1531-2025, 20.05.2025
- Auskünfte der Stadtgemeinde Hall i.T.
- Eigene Erhebungen

3 Zweck des Gutachtens

Beurteilung der vorgesehenen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den maßgeblichen raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen sowie den grundsätzlichen Zielen des bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadt Hall i.T.

4 Änderungsanlass

Im Westen der Stadtgemeinde Hall i.T. besteht dringender Bedarf an einer Kinderbetreuungseinrichtung. Die Stadtgemeinde Hall i.T. beabsichtigt im Südwesten der in ihrem Eigentum befindlichen Gp 146, KG Hall, den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung. Zur Finanzierung des Neubaus sollen die nördlich und östlich an den für die Kinderbetreuungseinrichtung zu bildenden Bauplatz anschließenden Flächen für Wohnzwecke verwendet werden.

Für die gesamte Gp 146 ist auf Ebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes eine vorwiegend öffentliche Nutzung (Ö 05: Soziale Infrastruktur und Freizeitinfrastruktur, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen) festgelegt. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Hall i.T. erforderlich.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt ergänzend eine Bereinigung der Festlegungen für die schmale, nördlich der Gp 146 gelegene Gp 162, welche sich nicht im Eigentum der Stadtgemeinde Hall i.T. befindet.

5 Befund

5.1 Lage und Erschließung, bestehende Nutzung und Widmung

Das die Gpn 146 und 162 umfassende Planungsgebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums. Die Gp 146 ist abgesehen von einem landwirtschaftlichen Lagergebäude unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die nur rd. 4 m breite Gp 162 ist unbebaut und mit Feldgehölzen bestockt. Sie befindet sich wie auch die nordöstlich und östlich anschließenden Flächen im Eigentum der Recheis-Privatstiftung. Die Gpn 146 und 162 weisen ein überwiegend ebenes Gelände auf.

An das Planungsgebiet schließt im Süden der überwiegend für Wohnzwecke mit hoher Baudichte genutzte Bereich Fassergasse an. Im Osten, Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

Laut dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hall i.T. ist das Planungsgebiet als Freiland gem. § 41 TROG 2022 ausgewiesen.



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes (Land Tirol – tirisMaps 2025)

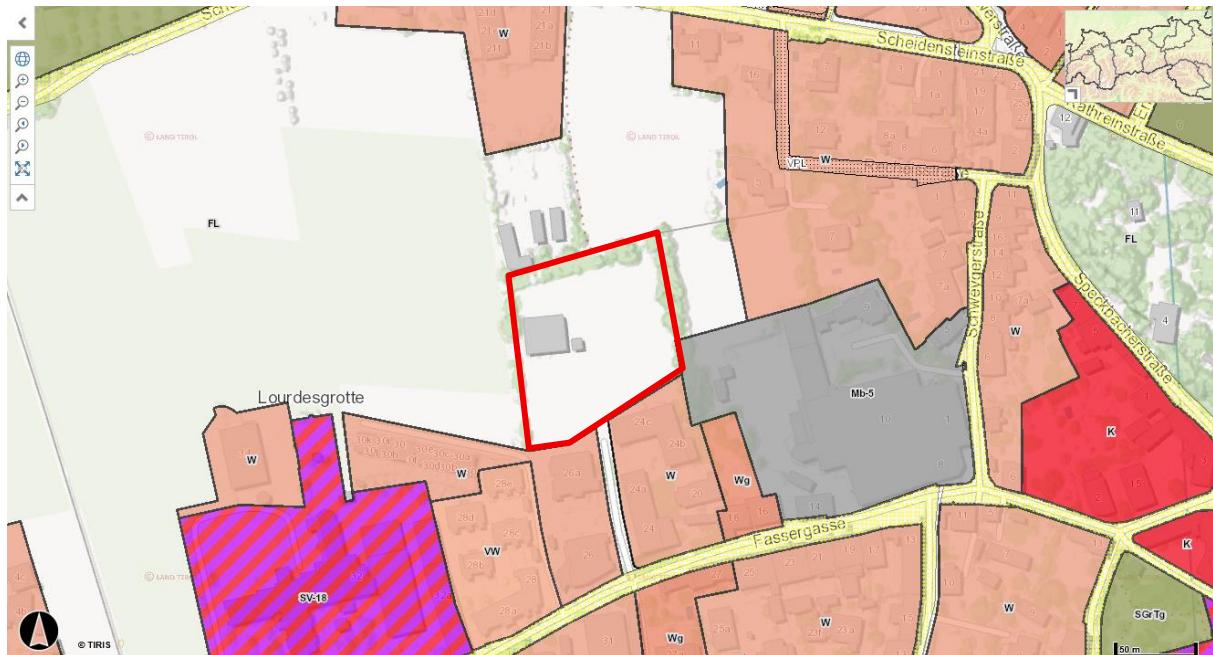


Abb. 2: Flächenwidmung im Bereich des Planungsgebietes (Land Tirol – tirisMaps 2025)

Die Verkehrserschließung der Gp 146 erfolgt über ein Servitut im westlichen Bereich der Gp 145/2 sowie den Servitutsweg auf Gp 145/3. Die Gp 145/3 befindet sich im Eigentum der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN. Eine Übergabe ins öffentliche Gut ist für den Bedarfsfall privatrechtlich abgesichert. Die nördliche Gp 162 wird verkehrstechnisch über einen im Bereich der Gpn 164/2, 165/3, 165/6 sowie 164/14 verlaufenden Privatweg erschlossen. Die sonstige kom-

munale Infrastruktur (Wasser, Kanal, Strom etc.) ist im Nahbereich des Planungsgebietes bereits vorhanden.

5.2 Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes

Gemäß der aufsichtsbehördlich genehmigten 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes (ÖRK) der Stadtgemeinde Hall i.T. befindet sich das gesamte Planungsgebiet innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches.

Die gegenständliche Entwicklungssignatur sieht folgende Festlegungen vor:

- Index Ö 05
- Vorwiegend öffentliche Nutzung: Soziale Infrastruktur und Freizeitinfrastruktur, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen
- z1: bauliche Nutzung bei gegebenem Bedarf unmittelbarer möglich
- D2: geringe bis mittlere Baudichte

5.3 Nutzungsbeschränkungen

Der südwestliche Randbereich des Planungsgebietes ist als Abflussbereich eines 300-jährlichen Hochwassers und als gelb-schraffierte Zone kennlich gemacht (Abb. 3). Das Planungsgebiet ist zur Gänze Bestandteil der Sichtzone gem. § 14 SOG 2021 und des belasteten Gebietes (Stickstoffdioxid) gem. der Verordnung der Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus über belastete Gebiete (Luft) zum UVP-G 2000 (BGBl. II Nr. 101/2019).

In den in tirisMaps hinterlegten Umgebungslärmkarten ist keine relevante Lärmbelastung durch Straßen- oder Schienenverkehr ausgewiesen.

In der Biotopkartierung des Landes sind im östlichen, nördlichen sowie westlichen Randbereich des Planungsgebietes Feldgehölze verzeichnet (Abb. 4).

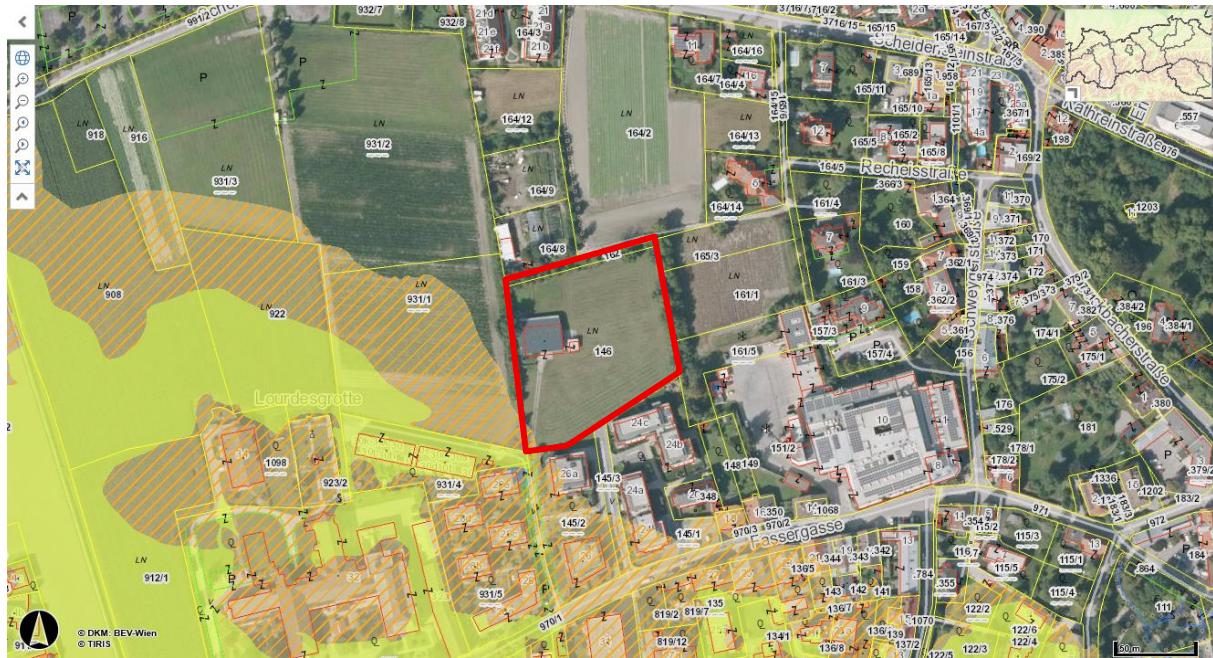


Abb. 3: Gefahrenzonen und Überflutungsflächen im Bereich des Planungsgebietes (Land Tirol – tirisMaps 2025)



Abb. 4: Biotopkartierung im Bereich des Planungsgebietes (Land Tirol – tirisMaps 2025)

6 Gutachten

6.1 Maßgebliche gesetzliche Bestimmungen

Gemäß § 32 Abs. 2 TROG 2022 darf das Örtliche Raumordnungskonzept geändert werden, wenn

- lit. a) wichtige im öffentlichen Interesse gelegene Gründe hierfür vorliegen und die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht.*
- lit. b) die Änderung im Interesse der besseren Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung gelegen ist, weil sich die für die örtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt geändert haben oder sich im Nachhinein herausstellt, dass diese Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt unzutreffend angenommen worden sind.*

Für die Beurteilung der vorliegenden Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind folgende Ziele der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs. 2 TROG 2022 von besonderer Bedeutung:

- a) *die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung (...),*
- b) *die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen (...),*
- c) *die weitestmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen (...),*
- I) *die Sicherung geeigneter Grundflächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs.*

6.2 Fachliche Beurteilung

Folgende Punkte sind für die fachliche Beurteilung der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes von Bedeutung:

- Durch die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wird die Schaffung einer dringend erforderlichen Kinderbetreuungseinrichtung im Westen von Hall i.T. sowie die Finanzierung des Neubaus durch eine Nutzung der nördlich und östlich an die Kinderbetreuungseinrichtung anschließenden Flächen für Wohnzwecke ermöglicht. Im Bereich der Gp 146 wird der Geltungsbereich der Entwicklungssignatur Ö 05 (z1, D2) auf einen rd. 2.075 m² umfassenden Bereich im Südwesten reduziert, im Nord- und Ostteil der Parzelle (rd. 6.223 m²) die Entwicklungssignatur W 34a (z1, B!, D3) verankert. Der Nord- und Ostteil der Gp 146 weist aufgrund seiner zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage eine gute Eignung für Wohnzwecke auf. Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Hall i.T. zur Schaffung der Voraussetzungen für den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung und zur Nutzung des Nord- und Ostteils der Gp 146 für Wohnzwecke ist im öffentlichen Interesse gelegen.
- Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ermöglicht den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung und die Nutzung des Nord- und Ostteils der Gp 146 für Wohnzwecke. Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes dient damit der Sicherung geeigneter Grund-

flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

- Es erfolgt eine ergänzende Bereinigung der Festlegungen für die nur 4 m breite, nördlich der Gp 146 gelegene Gp 162, welche sich nicht im Eigentum der Stadtgemeinde Hall i.T. befindet. Die Gp 162 wird nunmehr nicht gemeinsam mit der Gp 146 für öffentliche Zwecke herangezogen und verbleibt im Privatbesitz. Sie wird im Zuge der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes als Restfläche Ö 05 der im nördlich anschließenden Bereich gültigen Entwicklungssignatur W 40 (z3, B!, D2) zugeordnet. Aus fachlicher Sicht liegt die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes damit auch im Interesse einer besseren Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, weil sich die für die örtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt geändert haben oder sich im Nachhinein herausstellt, dass diese Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt unzutreffend angenommen worden sind.
- Für die den Nord- und Ostteil der Gp 146 umfassende, neu eingefügte Entwicklungssignatur W34a wird zur Sicherstellung eines homogenen Übergangs zwischen dem dicht bebauten Bereich der Fassergasse (D4) und der nördlich vorgegebenen Bebauung geringer bis mittlerer Dichte (D2) Dichtestufe D3 (mittlere Baudichte) verankert. Für den für Wohnzwecke vorgesehenen Teil des Planungsgebietes (W 34a) wird im Zuge der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes eine Verpflichtung zur Bebauungsplanung verankert.
- Die umliegenden Parzellen werden für Wohnzwecke bzw. landwirtschaftlich genutzt. Wesentliche Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen sind in Folge der beabsichtigten Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes nicht zu erwarten.
- Das Planungsgebiet ist Bestandteil der Sichtzone gem. § 14 SOG 2021. Eine Stellungnahme des SOG-Beirates zur gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wird von der Stadtgemeinde eingeholt.
- Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 lit. b der Verordnung der Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus über belastete Gebiete (Luft) 2019 zum UVP-G 2000 zählt das Gemeindegebiet von Hall i.T., soweit es eine Seehöhe von 600 m nicht überschreitet, zu den Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte des Immissionschutzgesetzes – Luft wiederholt oder auf längere Zeit überschritten werden (belastetes Gebiet (Luft) – Überschreitung der Immissionsgrenzwerte des Immissionsschutzgesetzes – Luft: Stickstoffdioxid). Infolge der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind jedenfalls keine relevanten zusätzlichen Schadstoffemissionen zu erwarten. Daher ist von keinem Widerspruch zu den im belasteten Gebiet IG-Luft geltenden Bestimmungen auszugehen.
- Ein Randbereich im Südwesten des Planungsgebietes ist als Abflussbereich eines 300-jährlichen Hochwassers und als gelb-schraffierte Zone kenntlich gemacht. In der zur Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes eingeholten

Stellungnahme der BBA Innsbruck, Abteilung Wasserwirtschaft werden keine Einwände erhoben.

- In der Biotopkartierung des Landes sind im östlichen, nördlichen sowie westlichen Randbereich des Planungsgebietes Feldgehölze verzeichnet. Die Gehölze sind nach § 6 lit. i TNSchG 2005 geschützt. Laut Stellungnahme des Umweltreferates der BH Innsbruck bestehen bei Einhaltung der naturkundefachlich notwendigen Vorgaben – Erlassung eines Bebauungsplanes mit Verankerung von absoluten Baugrenzlinien sowie Ausschluss von Geländeänderungen zum Schutz dieser Feldgehölzreihen (Sicherstellung Mindestabstand von 4 m zu den Gehölzen) – keine Einwände gegen die geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Für den für Wohnzwecke vorgesehenen Teil des Planungsgebietes wird eine Verpflichtung zur Bebauungsplanung verankert. Entsprechend § 4 Abs. 11 lit. e der Verordnung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Hall i.T. darf auf Grundstücken, die als Sonderflächen gem. § 51 TROG 2022 ausgewiesen sind, die Baubewilligung für den Neubau von Gebäuden, womit Flächen für Nicht-Wohnzwecke geschaffen werden, nur erteilt werden, wenn die Größe des Bauplatzes höchstens 800 m² beträgt. Im Zuge der gleichzeitig vorgesehenen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll die Gp 146 als Sonderfläche für Widmungen mit Teilstrecken gem. § 51 TROG 2022 ausgewiesen werden. Die zweckmäßige Errichtung der konzipierten Kinderbetreuungseinrichtung setzt damit aus fachlicher Sicht die Erlassung eines Bebauungsplanes voraus. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der für die Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehenen Fläche keine Änderung der Festlegungen erfolgt – die Einbeziehung in den Planungsbereich erfolgt nur aufgrund der erforderlichen Neuverankerung der Entwicklungsignatur.

- Die Verkehrserschließung der Gp 146 erfolgt über ein Servitut im westlichen Bereich der Gp 145/2 sowie über den Servitutsweg auf Gp 145/3. Die Gp 145/3 befindet sich im Eigentum der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft FRIEDEN. Eine Übergabe ins öffentliche Gut ist für den Bedarfsfall privatrechtlich abgesichert. Die nördliche Gp 162 wird verkehrstechnisch über einen im Bereich der Gpn 164/2, 165/3, 165/6 sowie 164/14 verlaufenden Privatweg erschlossen. Die Anlagen der sonstigen Infrastruktur wie Kanal, Wasser und Strom sind im Nahbereich des Planungsgebietes bereits vorhanden.
- In der zur Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zum gleichzeitig erfolgenden Widmungsverfahren eingeholten Stellungnahme der HALLAG Kommunal GmbH werden keine Einwände erhoben, sofern die Versorgung der Kunden über die Anlagen der HALLAG nicht technisch und wirtschaftlich ungünstig bzw. verteuert beeinflusst wird. Entsprechende Auflagen seien im Bauverfahren zu berücksichtigen. Bei Bauausführung seien geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen einzuhalten. Die geplanten baulichen Maßnahmen seien auf die bestehenden Leitungen/Infrastruktur abzustimmen.

6.3 Zusammenfassung

Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ermöglicht die Schaffung einer dringend erforderlichen Kinderbetreuungseinrichtung im Westen von Hall i.T. sowie die Finanzierung des Neubaus durch eine Nutzung der nördlich und östlich an die Kinderbetreuungseinrichtung anschließenden Flächen für Wohnzwecke. Ergänzend erfolgt eine Bereinigung der Festlegungen für die nur 4 m breite, nördlich der Gp 146 gelegene Gp 162. Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt im öffentlichen Interesse sowie im Interesse zur besseren Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, weil sich die für die örtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt geändert haben oder sich im Nachhinein herausstellt, dass diese Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt unzutreffend angenommen worden sind. Sie entspricht damit den Bestimmungen nach § 32 Abs. 2 lit. a und b TROG 2022. Die gegenständliche Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes entspricht den Zielen der örtlichen Raumordnung sowie den relevanten Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Stadtgemeinde Hall i.T.

Die Reduktion des Geltungsbereiches der Entwicklungssignatur Ö 05 (z1, D2) auf einen rd. 2.075 m² umfassenden Bereich im Südwesten der Gp 146, KG Hall, die Verankerung der Entwicklungssignatur W 34a (z1, B!, D3) für den Nord- und Ostteil der Gp 146, KG Hall, sowie die Zuordnung der als Restfläche verbleibenden Gp 162, KG Hall, zur für den nördlich anschließenden Bereich gültigen Entwicklungssignatur W 40 (z3, B!, D2) lt. beiliegendem Änderungsplan wird raumplanerisch befürwortet.

Für den gegenständlichen Bereich bestehen fortan folgende Festlegungen:

Gp 146, KG Hall

- **Index Ö 05**
 - Vorwiegend öffentliche Nutzung: Soziale Infrastruktur und Freizeitinfrastruktur, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen
 - z1: bauliche Nutzung bei gegebenem Bedarf unmittelbar möglich
 - D2: geringe bis mittlere Baudichte
- **Index W 34a**
 - Vorwiegend Wohnnutzung
 - z1: bauliche Nutzung bei gegebenem Bedarf unmittelbar möglich
 - B!: Verpflichtung zur Bebauungsplanung
 - D3: mittlere Baudichte

Gp 162, KG Hall

- **Index W 40**
 - Vorwiegend Wohnnutzung
 - z3: Fläche erst nach weitgehender baulicher Nutzung der übrigen Reserven zu mobilisieren

- **B!: Verpflichtung zur Bebauungsplanung**
- **D2: geringe bis mittlere Baudichte**

Zur Abgrenzung der Entwicklungssignaturen werden Grenzen unterschiedlicher Festlegungen innerhalb der Siedlungsentwicklungsflächen verankert.

7 Prüfung der SUP-Pflicht der vorgesehenen Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes

Aufgrund der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) sind Pläne und Programme, die räumliche Auswirkungen haben können, einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen.

Gemäß § 67 Abs. 1 lit. a TROG 2022 bedürfen Entwürfe über die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes einer Umweltprüfung, wenn sie die Möglichkeit der Errichtung von Seveso-Betrieben oder von UVP-pflichtigen Anlagen zum Gegenstand haben, ein Natura-2000 Gebiet betreffen und die Änderung nicht nur geringfügig ist oder voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Dazu wird folgendes festgestellt:

Mit der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wird die Schaffung einer dringend erforderlichen Kinderbetreuungseinrichtung im Westen von Hall i.T. sowie die Finanzierung des Neubaus durch eine Nutzung der nördlich und östlich an die Kinderbetreuungseinrichtung anschließenden Flächen für Wohnzwecke ermöglicht. Ergänzend erfolgt eine Bereinigung der Festlegungen für die nur 4 m breite, nördlich der Gp 146 gelegene Gp 162. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches der Stadtgemeinde Hall i.T. Mit der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt weder eine Störung landschaftlich wertvoller Flächen noch eine relevante Beanspruchung ökologisch wertvoller Flächen.

Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass mit der gegenständlichen Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und dementsprechend keine SUP-Pflicht für das Vorhaben besteht.

i.A. Michael Bachlechner