

An
Gemeindeamt Pill
Bürgermeister Ing. Hannes Fender
Dorf 9
6136 Pill

Innsbruck 05.02.2018

eb_oerkpil0118_grafenast.doc

Betr.: Erläuterung zur Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes „Grafenast“ im Bereich der Gpn. .157, .159, .160, .191, 1098/1, 1098/6, 1089/3, 1090/3, 1096 und 1097/2 KG Pill, Plandarstellung: oerkpil0118 Grafenast vom 05-02-2018

SACHVERHALT

Die Gemeinde Pill beabsichtigt die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gpn. .157, .159, .160, .191, 1098/1, 1098/6, 1089/3, 1090/3, 1096 und 1097/2 KG Pill. Anlassfall dazu ist ein Antrag zur beabsichtigten Erweiterung des bestehenden Tourismusbetriebes Grafenast mit derzeit 40 Betten. Dabei sollen im unmittelbaren Umfeld des Hotelgebäudes auf eigener Grundfläche sechs einzelne Gebäude gruppenförmig angeordnet werden. Zwei davon sind als Gebäude mit drei Appartements, und die übrigen vier mit jeweils zwei Appartements konzipiert, so dass insgesamt 14 neue Appartements errichtet werden. Das Konzept dient somit der wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Betriebes und wird daher von den Antragstellern selbst geführt. Die Absicherung des Tourismusbetriebes liegt daher auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde Pill.

Die Planung dient der Schaffung zur rechtlichen Grundlage einer gleichzeitig ausgearbeiteten Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Verwendete Unterlagen:

- Digitale Katastermappe ©BEV (aktueller Stand gemäß Datenlieferung TIRIS 10-2017)
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pill idgF

- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Pill idgF
- Gefahrenzonenplan der Gemeinde Pill (Abfrage TIRIS vom 05-02-2018)
- Einreichunterlagen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte etc.) Architektur Hanel & Marksteiner, Innsbruck vom 30-01-2018
- Biotopkartierung der Gemeinde Pill (Abfrage TIRIS vom 05-02-2018)
- Bezirkshauptmannschaft Schwaz Umwelt - Wasser, Forst, Naturschutz, GZI. U-4259/3-09, Dr Robin Mitterdorfer, „Rodungsanmeldung betreffend Gst.Nr. 1097/2, KG Pill zum Zwecke der Errichtung einer Sauna für das Bio-Hotel „Grafenast“; forstrechtliche Kenntnissnahme gemäß § 17 a Forstgesetz 1975“ vom 29-12-2009
- Örtliche Besichtigung

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich Hochpillberg, westlich und östlich des bestehenden Hotels Grafenast. Die Struktur ist vorwiegend durch eine eher kleinteilige touristische Nutzung geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten; Weiter nördlich liegt die Talkstation der Kellerjochbahn als ganzjähriges Ausflugsziel.



Abbildung: Orthofoto mit digitaler Katastermappe, Gemeinde Pill, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 05-02-2018



Abbildung: Hotel Grafenast mit dem Standort für zwei der geplanten Appartementgebäude,
Quelle: Homepage www.grafenast.at

Örtliches Raumordnungskonzept, Flächenwidmung

Im Örtlichen Raumordnungskonzept wird der Planungsbereich als landschaftlich wertvolle Freihaltefläche (FA), als Freihaltefläche für Erholungszwecke (FE 4 Schipiste) bzw. als Waldfläche ausgewiesen:

Der Bereich Grafenast ist als Entwicklungsbereich für vorwiegend touristische Nutzung mit der Indexziffer T 1, der Zeitzone Z 1 (unmittelbarer Bedarf) und der Dichtestufe D 2 (überwiegend mittlere Baudichte) festgelegt.

Dabei gilt die Indexziffer T 1 als touristische Sondernutzung Hochpillberg:

„Der Bereich Hochpillberg wird von Tourismusbetrieben (Hotellerie und Gastronomie) bestimmt. Sie stellen somit den wichtigsten Faktor der touristischen Infrastruktur in der Gemeinde dar und sind in ihrem Bestand zu sichern. Damit direkt in Zusammenhang stehende, betrieblich erforderliche Erweiterungen können nach Maßgabe der Ziele nach § 27 Absatz 2 lit. e, f, g und h TROG 2016 erfolgen. Für den gesamten Bereich sind ausschließlich Widmungen als entsprechende Sonderfläche gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 festzulegen. Im Falle der Schaffung von betriebsnotwendigen Unterkünften ist auch deren maximales Flächenausmaß festzulegen. Die Ausdehnung nicht touristischer Nutzungen ist zu unterbinden.“

Im Rahmen der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung bleibt diese Festlegung weiterhin unverändert aufrecht, es wird lediglich die Abgrenzung der Festlegung geändert und die Schipiste als Erholungs-Freihaltefläche an den tatsächlichen Verlauf angepasst

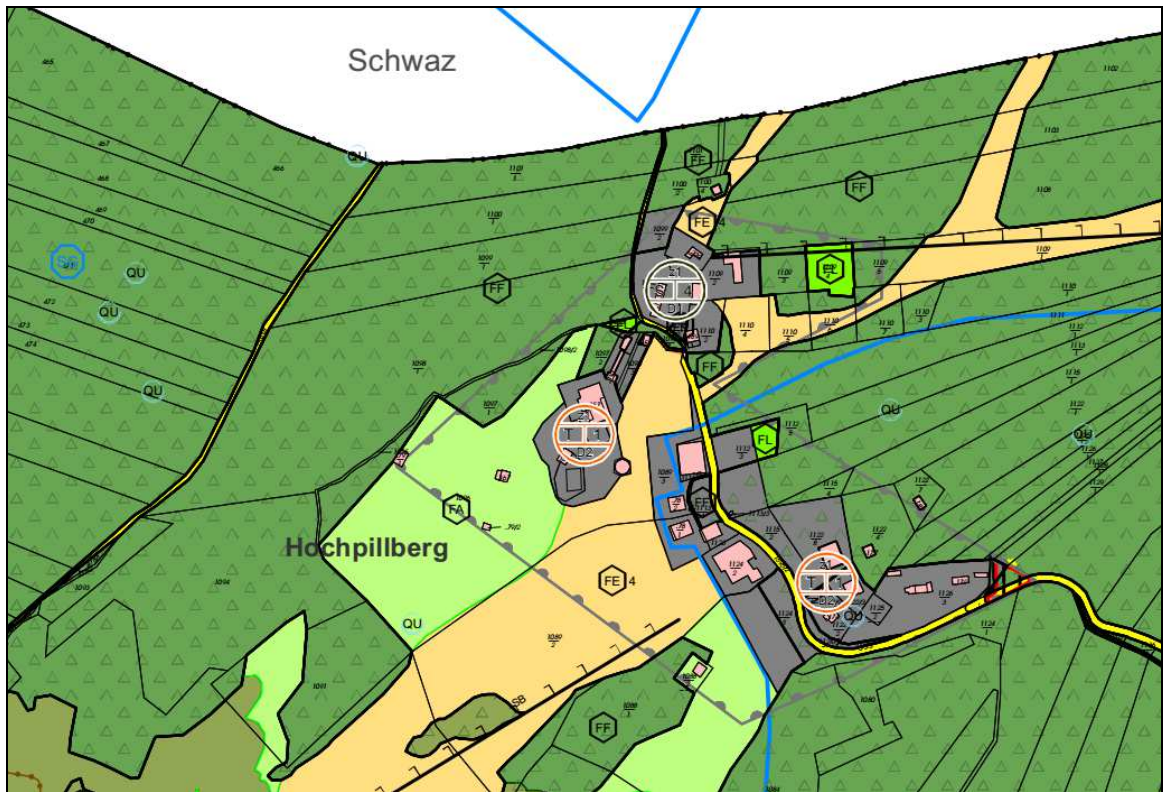


Abbildung: Ausschnitt Örtliches Raumordnungskonzept rechtsgültiger Bestand, Gemeinde Pill, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 05-02-2018 bzw. Planungsbüro Lotz&Ortner



Abbildung: Flächenwidmungsplan Bestand, Gemeinde Pill , Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 05-02-2018 bzw. Planungsbüro Lotz&Ortner

Gemäß den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes bzw. des bisherigen Flächenwidmungsplanes ist das Areal zurzeit als Sonderfläche "Hotels, Pensionen, Infrastruktur touristisch" (SHoPels) gemäß § 43 TROG 2016 gewidmet. Die Erweiterungsflächen befinden sich im daran angrenzenden Freiland nach § 41 Abs. 1 TROG 2016.

Zeitgleich mit der Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wird auch der Flächenwidmungsplan für den gegenständlichen Bereich angepasst (siehe flwPIL0218 Grafenast). Es erfolgt eine

- Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 1096 und 1097/2 KG Pill von derzeit Freiland in Sonderfläche "Hotels, Infrastruktur touristisch" (SHols) gemäß § 43 Abs.1 lit. a TROG 2016 und eine
- Umwidmung einer Teilfläche der Parzellen 1089/3 KG Pill von derzeit Sonderfläche "Hotels, Pensionen, Infrastruktur touristisch" (SHoPels) in Freiland § 41 Abs.1 TROG 2016.



Abbildung: Ausschnitt Flächenwidmungsplanänderung „Grafenast“ im Bereich der Gpn. 1096, 1097/2, 1089/3 KG Pill, Plandarstellung: flwPIL0218 Grafenast vom 05-02-2018

Verkehr

Die Erschließung erfolgt über öffentliches Wegegut auf den Gp. 1595/2 KG Pill (Pillbergstraße) und ist im Bestand gegeben. Es besteht darüber hinaus auch eine regelmäßige Busanbindung. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich im Bereich Hotel Frieden bzw. Kramerhof in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 250 m.

Orts- und Landschaftsbild

Eine allfällige Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes beschränkt sich auf die Freiflächen am Hotelareal. Aus Sicht des beauftragten Architekturbüros Hanel & Marksteiner wird großes Augenmerk auf eine behutsame Erschließung des Areals gelegt, wobei dies auf Grund der Steilheit des Geländes nicht ohne Kunstbauten möglich sein wird. Es liegt allerdings im eigenen Interesse der Antragsteller, eine möglichst natürliche Gestaltung umzusetzen, womit das Erweiterungsvorhaben auch aus dieser Sicht akzeptabel ist.

Naturgefahren

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Gemeinde Pill in keinem durch Naturgefahren bedrohten Bereich.

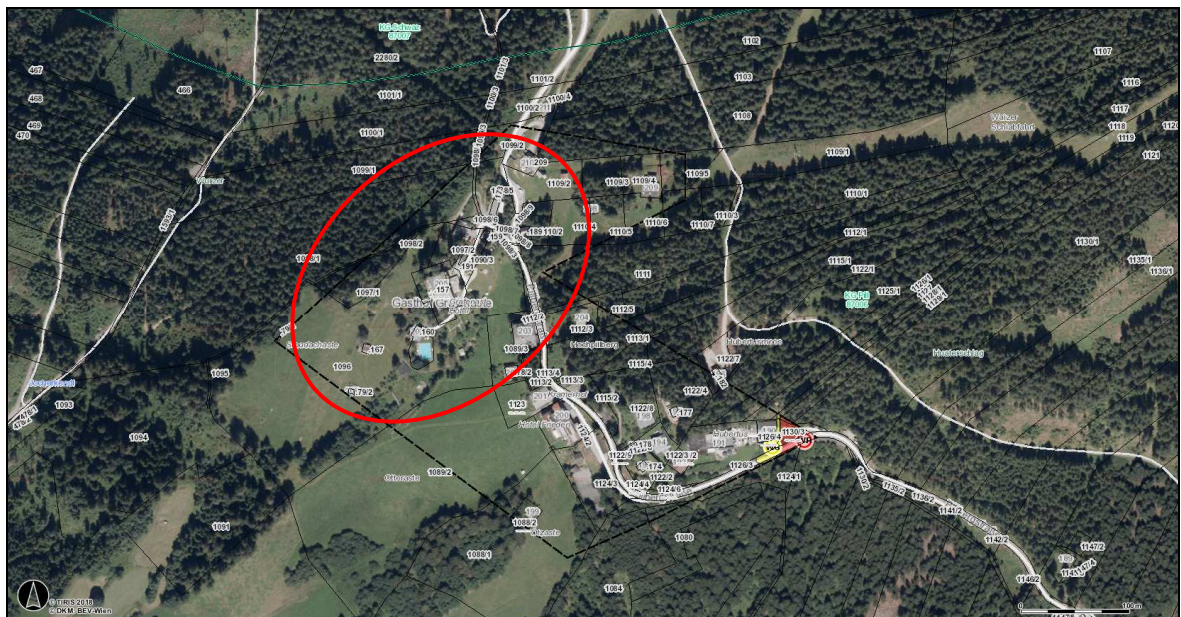


Abbildung: Naturgefahren Tirol - GZP WLIV, Gemeinde Pill, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 05-02-2018).

Forstrechtliche Auflagen

Im Zuge eines Widmungsverfahrens im Jahr 2011 zur Errichtung eines Saunagebäudes wurde eine forstrechtliche Stellungnahme eingeholt (Bezirkshauptmannschaft Schwaz Umwelt - Wasser, Forst, Naturschutz, GZI. U-4259/3-09, Dr Robin Mitterdorfer, „Rodungsanmeldung betreffend Gst.Nr. 1097/2, KG Pill zum Zwecke der Errichtung einer Sauna für

das Bio-Hotel „Grafenast“; forstrechtliche Kenntnisnahme gemäß § 17 a Forstgesetz 1975“ vom 29-12-2009).

Festgehalten wird, dass weite Teile der Gpn. 1097/2 und 1090/3 als Waldfläche kenntlich gemacht sind. Das genehmigte Saunagebäude ragt dabei in die Waldfläche auf Gp. 1097/2 hinein. Die Gp. 1090/3 weist teilweise einen Baumbestand auf, wird aber als Parkplatz für die Hotelgäste zusätzlich genutzt.

Es wird daher abschließend als erforderlich erachtet, eine diesbezügliche Stellungnahme der Forstbehörde einzuholen, bzw. allenfalls ein Nichtwaldfeststellungsverfahren einzuleiten.

Strategische Umweltprüfung nach TUP 2005

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes zieht auf Grund der geringen Größe der betroffenen Fläche nach Prüfung des Sachverhaltes keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich.

BEURTEILUNG

Gemäß §32 (2) TROG 2016 darf das örtliche Raumordnungskonzept geändert werden, wenn

- a) wichtige im öffentlichen Interesse gelegene Gründe hierfür vorliegen und die Änderung den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht,
- b) die Änderung im Interesse der besseren Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung gelegen ist, weil sich die für die örtliche Raumordnung bedeutsamen Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt geändert haben oder sich im Nachhinein herausstellt, dass diese Gegebenheiten in einem wesentlichen Punkt unzutreffend angenommen worden sind,
- c) es sich nur um eine geringfügige Änderung der für einen bestimmten Zweck freizuhaltenen Gebiete, Bereiche oder Grundflächen oder der für die weitere bauliche Entwicklung bestehenden Grenzen handelt oder die Änderung sonst zur Schaffung von für bestimmte Bauvorhaben ausreichend großen Bauplätzen erforderlich ist und die Änderung weiters den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widerspricht.

Gemäß § 32 Abs. 2 TROG 2016 wird die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Erweiterung der bisherigen Festlegungen zur baulichen Entwicklung vorgenommen und die bestehende Schipisteneintragung angepasst. Im Detail gelten dabei folgende Bestimmungen:

Festlegung eines Entwicklungsbereiches für vorwiegend touristische Nutzung mit der Indexziffer T 1, der Zeitzone Z 1 und der Dichtestufe D2 .

Festlegung einer Freihaltefläche für Erholungszwecke (FE) mit Index 4 "Schipiste".

Festlegungen der Indexziffer T 1 – Touristische Sondernutzungen Hochpillberg:

Der Bereich Hochpillberg wird von Tourismusbetrieben (Hotellerie und Gastronomie) bestimmt. Sie stellen somit den wichtigsten Faktor der touristischen Infrastruktur in der Gemeinde dar und sind in ihrem Bestand zu sichern. Damit direkt in Zusammenhang stehende, betrieblich erforderliche Erweiterungen können nach Maßgabe der Ziele nach § 27 Absatz 2 lit. e, f, g und h TROG 2016 erfolgen. Für den gesamten Bereich sind ausschließlich Widmungen als entsprechende Sonderfläche gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2016 festzulegen. Im Falle der Schaffung von betriebsnotwendigen Unterkünften ist auch deren maximales Flächenausmaß festzulegen. Die Ausdehnung nicht touristischer Nutzungen ist zu unterbinden.

Z 1 unmittelbarer Bedarf, D 2 überwiegend mittlere Baudichte

Auf allfällige Abklärungen mit bzw. Auflagen durch die Forstbehörde wird abschließend hingewiesen.

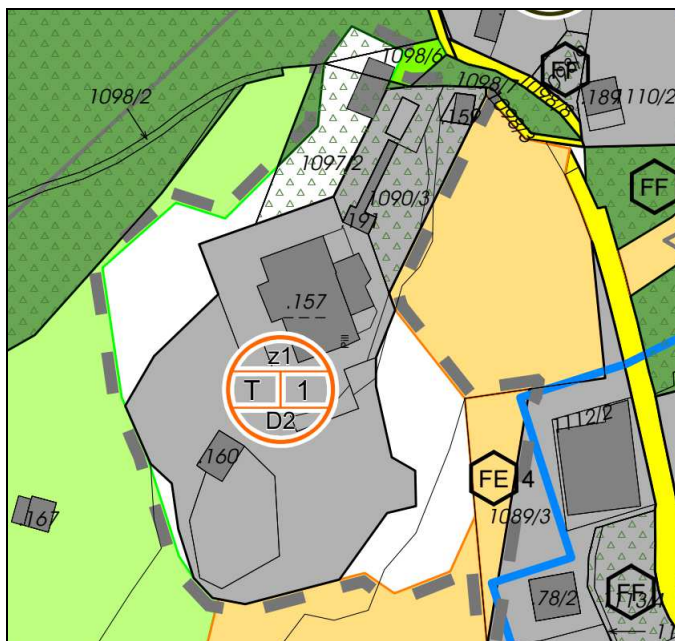


Abbildung: Ausschnitt Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes „Grafenast“ im Bereich der Gpn. .157, .159, .160, .191, 1098/1, 1098/6, 1089/3, 1090/3, 1096 und 1097/2 KG Pill, Plandarstellung: oerkpil0118 Grafenast vom 05-02-2018

Gezeichnet

Dipl.-Ing. Andreas Lotz