



Dipl.-Ing. Andreas Lotz

Museumstraße 37a - A-6020 INNSBRUCK
Telefon (0512) 560390

www.raumplanung.co.at – E-mail: info@raumplanung.co.at

An
Gemeindeamt Walchsee
z.H. Herrn Bgm
Mag. Ekkehard Wimmer
Alleestraße 24

6344 Walchsee

Innsbruck 04.03.2026

eb_529-2026-00001 laiminger.docx

Erläuterung zur Flächenwidmungsplanänderung Gp. 909/1 KG 83019 Walchsee
(Plandarstellung: *Verordnungsplan 529-2026-00001.pdf vom 03-03-2026*)

SACHVERHALT

Widmungsvorhaben

Die Gemeinde Walchsee beabsichtigt die Durchführung einer Widmungsänderung im Bereich der Gp. 909/1 KG 83019 Walchsee.

Die Widmung dient der Anpassung des Flächenwidmungsplanes an die Grundgrenzen gemäß vorliegender Vermessung zur Schaffung sowie der Schaffung eines Bauplatzes im Sinne der Tiroler Bauordnung 2022. Die Maßnahme dient weiters dazu, den notwendigen Grenzabstand für das Bestandsobjekt auf Gp. herzustellen. Beide Liegenschaften befinden sich im Eigentum des Antragstellers, allerdings in unterschiedlichen Einlagezahlen. Die Größe der Planungsfläche beträgt lediglich ca. 38 m, weshalb es sich in erster Linie um eine formalrechtliche Korrektur handelt. Konkrete (weitere) Baumaßnahmen sind derzeit keine geplant.

Das Planungsbüro Lotz & Partner wurde beauftragt, die zur Beschlussfassung durch die Gemeinde erforderlichen Plangrundlagen bzw. die entsprechende raumordnerische Beurteilung zu erstellen.

Beurteilungsgrundlagen

- Digitale Katastermappe ©BEV (Stand gemäß Elektronischer Flächenwidmungsplan eFWP)
- Lageplan mit Höhen mit Teilungsentwurf 2, Geschäftszahl 18239/25, Vermessung DI Theresa Maria Sturm, Kufstein vom 23-10-2025
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Walchsee idgF
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Walchsee idgF

- Überörtliche Raumordnung Freihalteflächen, Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 04-03-2026
- Gefahrenzonenplan der Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 04-03-2026
- Biotopkartierung der Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 04-03-2026
- Umweltschutz, Abfallwirtschaft, Altablagerungen und Altlasten, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS vom 04-03-2026
- Umweltschutz, Umgebungslärm, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 04-03-2026
- Infrastruktur, Versorgung Stromleitungen, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 04-03-2026
- Örtliche Besichtigung

Vermessungsgrundlage

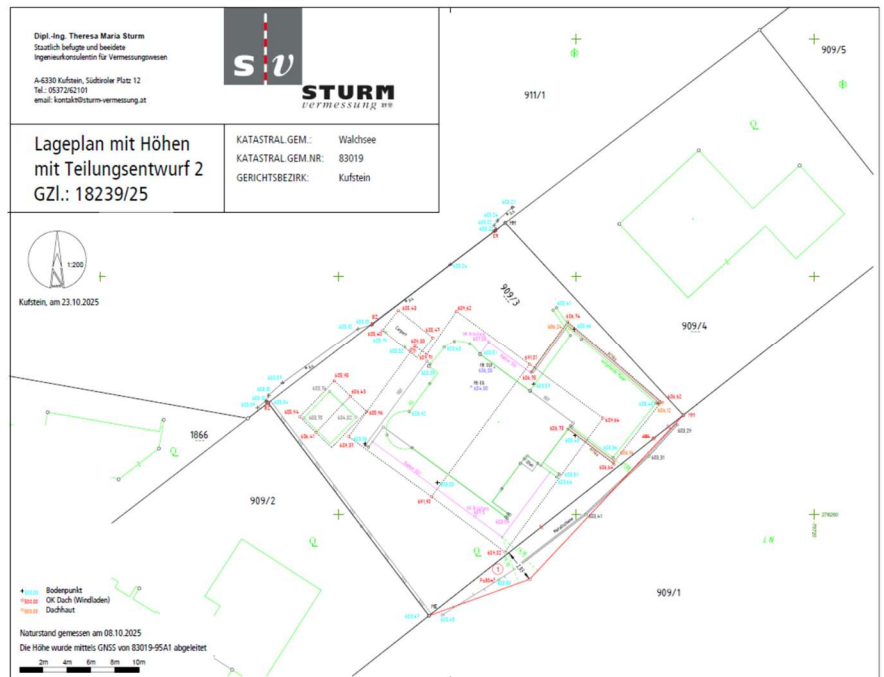


Abbildung: Lageplan mit Höhen mit Teilungsentwurf 2, Geschäftszahl 18239/25, Vermessung DI Theresa Maria Sturm, Kufstein vom 23-10-2025

Grundstücksnummer(n): Gp. 909/1 KG 83019 Walchsee

Die Widmungsfläche weist eine Gesamtfläche von ca. 38 m² Grundfläche auf. Die Maximalausdehnung der dreieckigen Teilfläche, die an den Endpunkten auf die jeweils bestehenden Grundstückecken zuläuft, beträgt 2,83 m.



Abbildung: Orthofoto mit Digitaler Katastermappe, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 04-03-2026

Flächenwidmung

Der Widmungsbereich ist zurzeit als Freiland gemäß § 41 Abs. 1 TROG 2022 ausgewiesen



Abbildung: Flächenwidmungsplan, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 04-03-2026

Zeitliche Befristung der Flächenwidmung

§ 37a Befristete Widmung als Bauland

(1) Werden noch unbebaute Grundflächen von Freiland in Bauland gewidmet, so tritt die Widmung dieser Grundflächen als Bauland außer Kraft, wenn die Baubewilligung für ein der Widmung entsprechendes Bauvorhaben nicht innerhalb von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung erteilt wird oder wenn eine solche Baubewilligung erlischt. Dies gilt nicht in Bezug auf

a) Grundflächen, für die im Zeitraum vom 1. Jänner 1994 bis zum 30. Juni 2020 zumindest einmal bereits eine Widmung als Bauland bestanden hat,

b) kleinräumige Grundflächen, deren Widmung als Bauland nur der Abrundung bereits bestehender, nicht befristet gewidmeter Baulandbereiche, insbesondere mit dem Ziel der Schaffung ausreichend großer Bauplätze oder der Herstellung einer einheitlichen Widmung von Bauplätzen dient,

c) Grundflächen, deren widmungsgemäße Bebauung auf der Grundlage von Verträgen nach § 33 Abs. 2 sichergestellt ist, oder

d) Grundflächen, die im Abtausch mit der Rückwidmung von bisher unbefristet als Bauland gewidmeten Grundflächen in Freiland als Bauland gewidmet werden, sofern das Flächenausmaß der nunmehr als Bauland

gewidmeten Grundflächen jenes der rückgewidmeten Grundflächen höchstens geringfügig übersteigt. Werden die rückgewidmeten Grundflächen oder Teile davon wiederum als Bauland gewidmet, so hat die Widmung außer in den Fällen der lit. b und c jedenfalls befristet zu erfolgen

Auf Grund der Geringfügigkeit der Ergänzungsfläche liegt eine Einstufung nach § 37a Abs. 1 lit.b vor, weshalb eine zeitliche Befristung des Baulandes nicht zu erfolgen hat.

Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Für die Gemeinde Walchsee besteht ein örtliches Raumordnungskonzept in Rechtskraft.

Der Widmungsbereich ist im örtlichen Raumordnungskonzept als Erholungsraum „Freihaltefläche FE 5 - „Wintersportflächen“ ausgewiesen. Im westlichen Anschluss befindet sich ein bereits bebauter Bereich für Mischnutzung im Einfluss der Signatur Index M 1, Zeitzone Z 1 und Bauregel BR 1.

Gemäß Verordnungstext gelten folgende Festlegungen:

Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 TBO 2022 oder im Falle einer geringfügigen Erweiterung bestehender Bauplätze ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonder- oder Vorbehaltsfläche gewidmet ist, keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen, und im Falle des Eingriffs in ökologisch wertvolle Flächen der Freihaltezweck der jeweiligen Fläche nicht beeinträchtigt wird. In Bereichen, in denen eine Gefährdung durch Naturgefahren gegeben ist, ist durch die Festlegung einer Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmung zu erlassenden Bebauungsplan sicherzustellen, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

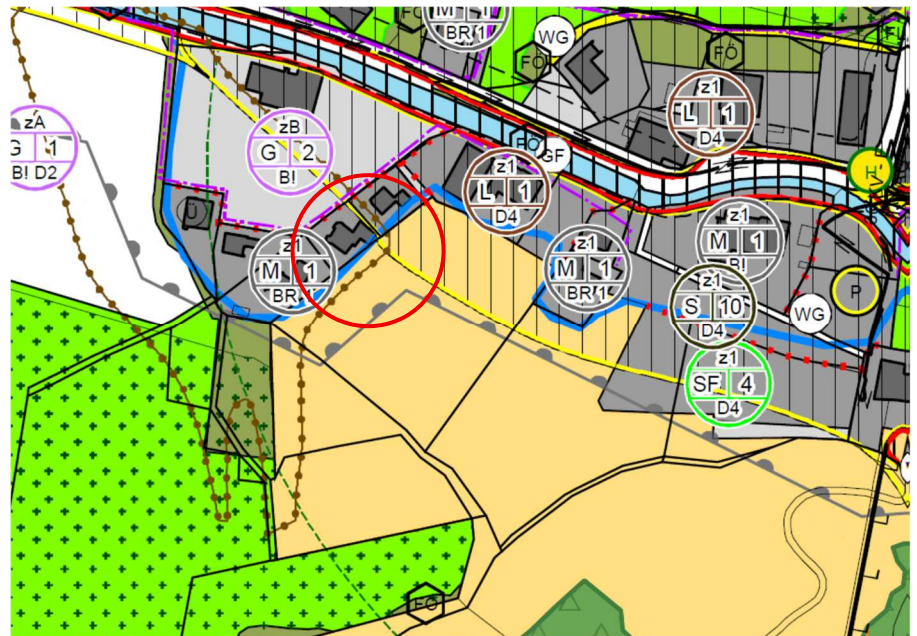


Abbildung: Ausschnitt örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Walchsee, Planungsbüro Lotz&Ortner

Überörtliche Raumordnung Freihalteflächen

Der Planungsbereich befindet sich außerhalb von Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen. Die geringe Überlappung mit der

**Landwirtschaftliche
Vorsorgeflächen und
Schigebietsprogramm**

Schigebietsabgrenzung liegt im Unschärfbereich der planungsrechtlichen Vorgaben, Pistenflächen sind nicht betroffen.

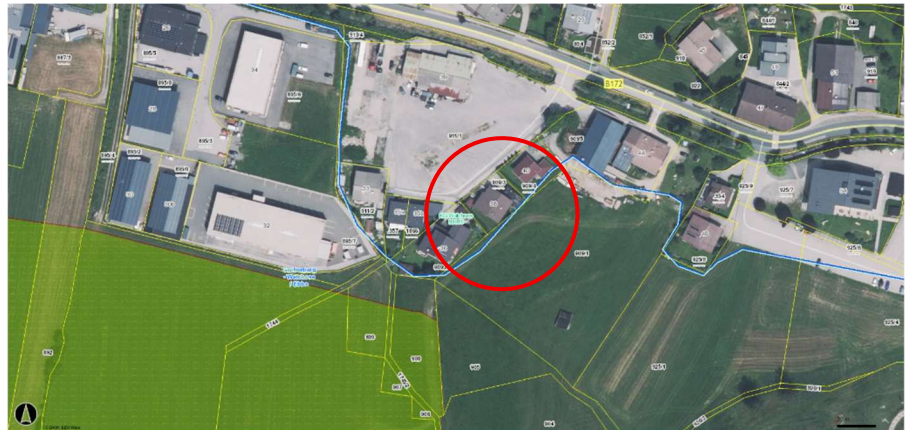


Abbildung. Überörtliche Raumordnung, Freihalteflächen, Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen und Schigebietsprogramm, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 04-03-2026

Naturgefahren WLW

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Gemeinde Walchsee randlich in einem durch Naturgefahren bedrohten Bereich – brauner Hinweisbereich Überflutung (UE).



Abbildung. Naturgefahren Tirol - GZP WLW, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 04-03-2026.

Eine gesonderte Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung erscheint aufgrund der geringen Größe nicht erforderlich, zumal der auszuweisende Widmungsbereich ausschließlich der Herstellung einer Mindestabstandsfläche dient.

**Naturgefahren
Wasserbau**

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Gemeinde Walchsee in keinem durch Naturgefahren bedrohten Bereich (Naturgefahren Tirol – GZF, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 04-03-2026).

**Ortsbild /
Siedlungsstruktur**

Die Grundparzelle befindet sich im Ortsteil Durchholzen. Nördlich und südlich angrenzend befindet sich zeilenartig ein Bereich, der vorwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist. Westlich davon befindet sich eine gewerblich genutzte Sonderfläche sowie weitere Gewerbebetriebe.

Naturschutz / Naturraum / Landschaftsbild Eine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Naturraumes oder Landschaftsbildes ist aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsgebiet und der geringen Flächengröße von ca. 38 m² auszuschließen. Biotopwerte werden durch die Widmung nicht berührt (Biotopkartierung, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 04-03-2026).

Erschließung Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt der Gp. 909/3 KG 83019 Walchsee mittels eines Wegservituts auf der westlich angrenzenden Gp. 911/1 KG 83019 Walchsee und ist im Bestand gegeben.

Umgebungsärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen Es liegen keine Einschränkungen oder zusätzliche Konfliktsituationen gegenüber den bisherigen Nutzungen vor.

Altablagerungen, Altlasten Im Planungsgebiet sind keine Altablagerungen oder Altlasten ersichtlich (Umweltschutz, Abfallwirtschaft, Altablagerungen und Altlasten, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS vom 04-03-2026).

Technische Infrastruktur Ver- bzw. Entsorgung:
1. Angaben zur Wasserversorgung - Flächen sind bereits erschlossen (Betreiber)
 Gemeinde
 Genossenschaft, Interessentschaften
 Einzelanlage(n)

Erschließung technisch möglich: ja nein nicht geklärt
Erschließung absehbar: ja nein nicht geklärt

2. Angaben zur Abwasserentsorgung - Flächen sind bereits erschlossen (Betreiber)
 Gemeinde
 Einzelanlage(n)
 Abwasserverband
 Teile der Flächen sind nicht erschlossen

Erschließung technisch möglich: ja nein nicht geklärt
Erschließung absehbar: ja nein nicht geklärt

3. Angaben zur Oberflächenentwässerung (Art der Oberflächenwasserentsorgung)
 öffentlicher Regen- oder Mischwasserkanal
 Einleitung in Vorfluter
 Versickerung an Ort und Stelle

4. Angaben zu Wasserrechten
befinden sich Wassernutzungen bzw. Schutz- und Schongebiete in den Widmungsflächen
ja nein (bei ja ist eine planliche Darstellung erforderlich)

BEURTEILUNG *Gemäß § 36 (2) TROG 2022 darf der Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn die Änderung*
a) den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widerspricht und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht,

insbesondere zum Zweck der Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft,

b) einer den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept entsprechenden kleinräumigen Erweiterung von Widmungsbereichen, insbesondere zur Schaffung von für konkrete Bauvorhaben ausreichend großen Bauplätzen, dient,

c) eine Festlegung nach § 13 Abs. 2 zweiter und dritter Satz zum Inhalt hat.

Gemäß § 36 Abs. 2 lit. b TROG 2022 wird daher unter raumordnerischen Gesichtspunkten die Änderung des Flächenwidmungsplanes mit folgenden Festlegungen wie folgt zu beurteilt:

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt auf Grundlage der aktuellen Digitalen Katastermappe ©BEV (aktueller Stand gemäß Elektronischer Flächenwidmungsplan eFWP) zusammen mit dem vorliegenden Lageplan mit Höhen mit Teilungsentwurf 2, Geschäftszahl 18239/25, Vermessung DI Theresa Maria Sturm, Kufstein vom 23-10-2025. Sie dient primär den formalrechtlichen Anforderungen in Bezug auf die Herstellung von Mindestabstandsflächen für das Bestandsobjekt. Sowohl die bebaute Liegenschaft Gp. 909/3 als auch die angrenzende widmungsgegenständliche Teilfläche der Gp. 909/1 befinden sich im Eigentum des Antragstellers.

Gemäß dem örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Walchsee befindet sich das Planungsgebiet am Rand eines Bereiches für überwiegende Mischnutzung aus wohnverträglichen Gewerbebetrieben und Wohnen. Die Erweiterung der Fläche liegt aufgrund der geringen Größe von 38 m² im Toleranzbereich des örtlichen Raumordnungskonzeptes. Die Maximalausdehnung der Dreiecksfläche beträgt lediglich 2,82 m und ist aus ortsplannerischer Sicht unerheblich.

Als Widmungskategorie wird das angrenzende allgemeine Mischgebiet geringfügig ergänzt. Der neu hinzukommende Bereich dient ausschließlich der Schaffung eines Bauplatzes mit einheitlicher Widmung im Sinne des § 2 Abs. 12 Tiroler Bauordnung 2022 und wird mit der westlich angrenzenden Gp. 909/3 KG Walchsee vereinigt.

Unter Bezugnahme auf § 37a Abs. 1 lit. b ist eine zeitliche Befristung nicht erforderlich, da es sich um eine kleinräumige Grundfläche handelt, deren Widmung als Bauland nur der Abrundung bereits bestehender, nicht befristet gewidmeter Baulandbereiche, insbesondere mit dem Ziel der Schaffung ausreichend großer Bauplätze oder der Herstellung einer einheitlichen Widmung von Bauplätzen dient.

Der Planungsbereich befindet sich außerhalb von überörtlichen Freihalteflächen. Die geringe Überlappung mit der Schigebietsabgrenzung liegt im Unschärfbereich des Ausgangsmaßstabs, Pistenflächen selbst sind nicht betroffen.

Eine gesonderte Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung erscheint aufgrund der geringen Größe der ausschließlichen Nutzung als Abstandsfläche nicht zwingend erforderlich.

Die beabsichtigte Nutzung steht im Einklang mit der umgebenden Siedlungsstruktur. Darüberhinausgehende Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen. Die Änderung des Flächenwidmungsplanes kann daher unter raumordnerischen Gesichtspunkten positiv beurteilt werden.

**Strategische
Umweltprüfung nach TUP
2005**

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

**Erforderliche zusätzliche
Fachgutachten und
Maßnahmen**

Aufgrund des hinreichend geklärten raumordnerischen Sachverhalts sind keine zusätzlichen Fachgutachten bzw. zusätzliche Maßnahmen zwingend erforderlich.

**ABSCHLIESSENDE
BEURTEILUNG**

Gemäß § 36 Abs. 2 TROG 2022 wird daher unter raumordnerischen Gesichtspunkten die folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Walchsee positiv beurteilt:

Umwidmung

Grundstück 909/1 KG 83019 Walchsee rund 38 m² von Freiland § 41 in Allgemeines Mischgebiet § 40 (2)

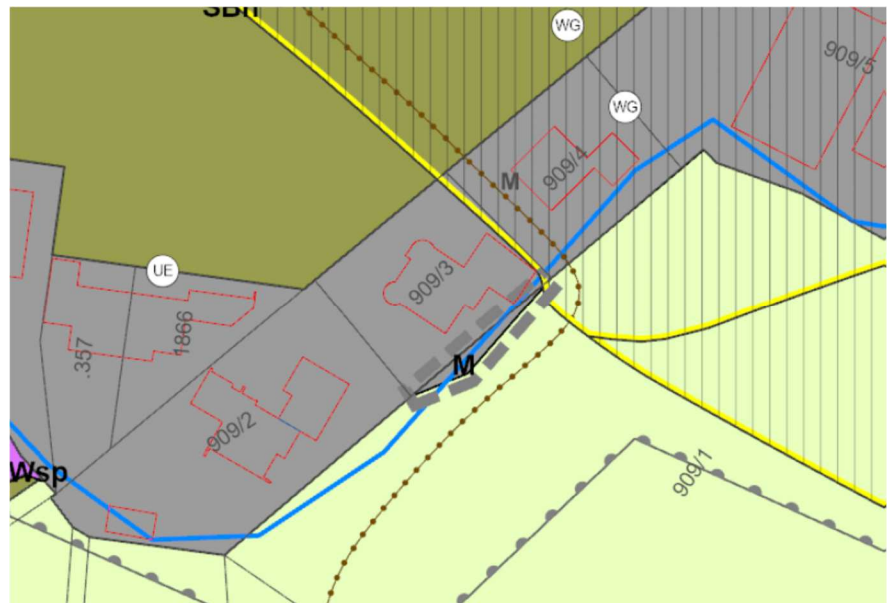



Abbildung: Ausschnitt Flächenwidmungsplanänderung, Plandarstellung Verordnungsplan 529-2026-00001.pdf

Gezeichnet

 **DIPL. ING. ANDREAS LOTZ**
staatl. bef. u. beid. Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung
Museumstraße 37a · A 6020 Innsbruck

Dipl.-Ing. Andreas Lotz