



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 24.03.2026

eb_529-2025-00009 kendlinger daxer slh.docx

Erläuterung zur Flächenwidmungsplanänderung Gp. 1383/2 KG 83019 Walchsee
(Plandarstellung: *Verordnungsplan 529-2025-00009.pdf vom 23-03-2026*)

SACHVERHALT

Widmungsvorhaben

Die Gemeinde Walchsee beabsichtigt die Durchführung einer Widmungsänderung im Bereich der Gp. 1383/2 KG 83019 Walchsee.

Die Widmung dient der Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Hofstelle „Daxer“ in Walchsee. Der Wohnbereich im Erdgeschoss des Bauernhauses Seeblick 7 bleibt unverändert. Geplant ist der Anbau eines Stiegenhauses mit Lift. Im Obergeschoss wird der Wohnbereich umgebaut und ein Teil der Tenne diesem angegliedert. Dieses Geschosß soll künftig touristisch genutzt werden, geplant sind zwei Ferienwohnungen. Im Dachgeschoß soll eine in sich geschlossene Wohneinheit für den Hoferben geschaffen werden. Dafür wird das Dachgeschoß ausgebaut und ebenfalls ein Teil der Tenne mitgenutzt. Zur Umsetzung der Planung soll die Wohnnutzfläche von bisher 300 m² auf künftig 380m² erhöht werden, das flächenmäßige Ausmaß der Widmung bleibt hingegen unverändert bestehen.

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)
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Walchsee idgF
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Walchsee idgF

- Flächenwidmungsplanänderung der Gemeinde Walchsee im Bereich der Parzellen 1383, 1384, 1836 KG Walchsee, Plandarstellung flwwal0104 Kendlinger.dwg vom 16-02-2004
- Flächenwidmungsplanänderung Gp. 1384 KG Walchsee, Plandarstellung: FLWWLS_09_2012 _Kendlinger vom 27-11-2012
- Bebauungsplan Plandarstellung „bplWLS05-2012 Kendlinger“, Planungsbüro Lotz&Ortner vom 20-12-2012
- Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Agrarwirtschaft, EMail Betreff: „AW: Josef Kendlinger, Seeblick 5, 6344 Walchsee“ vom 08-01-2026
- Überörtliche Raumordnung Freihalteflächen, Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026
- 134. Verordnung der Landesregierung vom 13. November 2018, mit der ein Regionalprogramm betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für den Planungsverband Untere Schranne - Kaiserwinkl erlassen wird, kundgemacht am 11. Dezember 2018
- Gefahrenzonenplan der Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026
- Biotopkartierung der Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026
- Naturschutz, Gewässerschutzbereiche, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026
- Umweltschutz, Abfallwirtschaft, Altablagerungen und Altlasten, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS vom 23-03-2026
- Umweltschutz, Umgebungslärm, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026
- Infrastruktur, Versorgung Stromleitungen, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026
- Örtliche Besichtigung

Stellungnahmen zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gp. 1383/2 KG Walchsee

- Wildbach- und Lawinverbauung, Gebietsbauleitung Unterinntal, GZl. 65182/1 – 2012 betreffend „Taxerbach, Widmungsverfahren Stellungnahme vom 13-12-2012
- Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Umweltschutz, naturkundefachliche Stellungnahme, Geschäftszahl 5Na-1839 betreffend „Änderung des Flächenwidmungsplanes und Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich einer Teilfläche der Parzelle 1384 der KG Walchsee“ vom 24-01-2013

Grundstücksnummer(n): Gp. 1383/2 KG 83019 Walchsee

Die Widmungsfläche weist eine Gesamtfläche von ca. 5.429 m² auf.

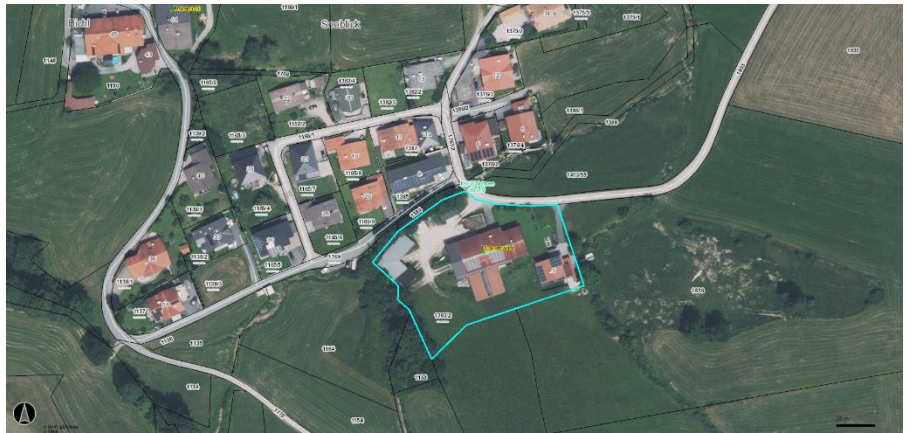


Abbildung: Orthofoto mit Digitaler Katastermappe, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026

Flächenwidmung

Der Widmungsbereich ist zurzeit als Sonderfläche Hofstelle gemäß § 44 TROG 2022 ausgewiesen und wäre somit auf 300 m² Wohnnutzfläche limitiert, was den beantragten Ausbauplänen zuwiderlaufen würde. Hinsichtlich der Standorteignung für die Nutzung als Hofstelle treten hingegen keine Änderungen in der raumordnungsfachlichen Beurteilung ein.



Abbildung: Flächenwidmungsplan, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026

Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Für die Gemeinde Walchsee besteht ein örtliches Raumordnungskonzept in Rechtskraft.

Gemäß Verordnungstext gelten folgende Festlegungen:

§ 3 Sicherung von Freihalteflächen

(1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL bzw. FF), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), natürlicher und naturnaher Landschaftsteile (FA) sowie zusammenhängender Erholungsräume (FE) von einer diesen Zielen

widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird.

(3) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) sind Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z.B. Hofstellen, Austraghäuser und land- bzw. forstwirtschaftliche Nebengebäude, sowie Gebäude und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur zulässig. Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis n TROG 2022 zulässig, und, soweit es sich um Hofstellen oder Austraghäuser handelt, nur wenn diese in einem räumlichen Naheverhältnis zu bestehenden Siedlungsteilen bzw. Einzelgebäuden stehen. Neue Hofstellen sind weiters an Stelle bestehender Hofstellen nur zulässig, wenn deren Sanierung entweder nicht oder nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand möglich ist. Die Beseitigung der alten Hofstellen muss durch den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen sichergestellt werden (z.B. Bankgarantie). Als landwirtschaftliche Freihalteflächen werden die großflächigen zusammenhängenden Freilandbereiche mit überwiegend intensiv landwirtschaftlicher Nutzung in Verbindung mit dem umgebenden freien Landschaftsraum ausgewiesen. Im Sinne der Bestandssicherung der Landwirtschaft sind diese Bereiche daher auch langfristig in ihrem Bestand zu erhalten.

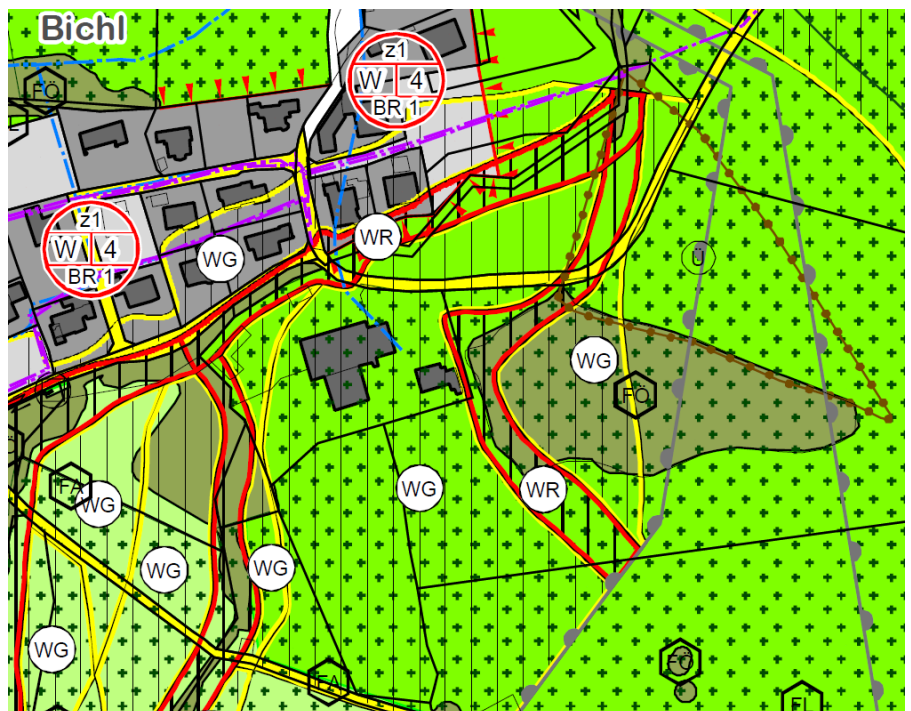


Abbildung: Ausschnitt örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Walchsee, Planungsbüro Lotz&Ortner

**Bebauungsplan
Kendlinger 2012**

Im Jahr 2012 wurde für die Gp. 1383/2 KG 83019 Walchsee hinsichtlich der baulichen Einschränkungen durch die randlich berührten Gefahrenzonen ein Bebauungsplan erlassen – siehe Plandarstellung „bplWLS05-2012 Kendlinger“, Planungsbüro Lotz&Ortner vom 20-12-2012.

Die diesbezüglichen Planungsvoraussetzungen haben sich gegenüber der Beurteilung aus dem Jahr 2012 nicht geändert.



Abbildung: Ausschnitt Bebauungsplan Plandarstellung „bpIWLS05-2012 Kendlinger“, Planungsbüro Lotz&Ortner vom 20-12-2012

Zum einen wurde dabei im Bereich des nordseitig verlaufenden Bachlaufs eine Baugrenzlinie in einem Abstand von 4 Metern bzw. zum westlich verlaufenden Bachlauf mit einem Abstand von mindestens zwei Metern festgelegt.

Diese Abstände berücksichtigten somit die einzuhaltenden Mindestabstände des vorliegenden Gutachtens der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. des Gutachters der Abteilung Naturschutz der Bezirkshauptmannschaft Kufstein. (siehe Stellungnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Unterinntal, GZI. 65182/1 – 2012 betreffend „Taxerbach, Widmungsverfahren Stellungnahme vom 13-12-2012 und der Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Umweltschutz, naturkundefachliche Stellungnahme, Geschäftszahl 5Na-1839 betreffend „Änderung des Flächenwidmungsplanes und Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich einer Teilfläche der Parzelle 1384 der KG Walchsee“ vom 24-01-2013).

**Überörtliche
Raumordnung
Freihalteflächen
Landwirtschaftliche
Vorsorgeflächen**

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb der Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen Untere Schranne – Kaiserwinkl.



Abbildung. Überörtliche Raumordnung Freihalteflächen, Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026.

134. Verordnung der Landesregierung vom 13. November 2018, mit der ein Regionalprogramm betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für den Planungsverband Untere Schranne - Kaiserwinkl erlassen wird, kundgemacht am 11. Dezember 2018

„Aufgrund des § 7 Abs. 2 lit. a Z 1, Abs. 4 und 5, § 9 und § 24 Abs. 1 lit. a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101, wird verordnet:

§ 1 Planungsgebiet

Planungsgebiet ist der Planungsverband Untere Schranne - Kaiserwinkl, welcher das Gebiet der Gemeinden Ebbs, Erl, Kössen, Niederndorf, Niederndorferberg, Rettenschöss, Schwendt und Walchsee umfasst.

§ 2 Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen

Die in den Anlagen 0 (Übersichtsplan) und 1 bis 21 zu dieser Verordnung dargestellten Grundflächen im Bereich des Planungsgebietes werden als landwirtschaftliche Vorsorgeflächen festgelegt.

§ 3 Ziele

Im Interesse der Sicherung und zeitgemäßen Entwicklung einer leistungsfähigen und nachhaltigen Landwirtschaft sollen die hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich des Planungsgebietes erhalten werden. Dabei ist die dauerhafte Sicherstellung der Vorsorgefunktion der Landwirtschaft anzustreben.

§ 4 Maßnahme

Die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen sind unbeschadet des § 5 der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten.

§ 5 Verpflichtungen für die örtliche Raumordnung

(1) Festlegungen in örtlichen Raumordnungskonzepten dürfen den Zielen nach § 3 und der Maßnahme nach § 4 nicht widersprechen.

(2) Im Bereich der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen ist die Widmung von Bauland unzulässig. Die Widmung von Sonderflächen

und Vorbehaltsflächen ist nur zulässig, wenn der festgelegte Verwendungszweck nicht im Widerspruch zu einer ordnungsgemäßen und nachhaltigen landwirtschaftlichen Nutzung steht und die Ziele der überörtlichen Raumordnung nach § 1 Abs. 2 lit. i Z 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 sowie die Ziele der örtlichen Raumordnung insbesondere nach § 27 Abs. 2 lit. h und j des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 nicht beeinträchtigt werden.

(3) Die Zulässigkeit der Widmung von Sonderflächen nach den §§ 44, 46 und 47 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 ist im Einzelfall im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild und ökologisch wertvolle Flächen, mögliche Nutzungskonflikte und Verkehrsbelastungen zu überprüfen.

(4) Die Gemeinden haben die örtlichen Raumordnungskonzepte, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu ändern, soweit sie im Widerspruch zu diesem Regionalprogramm stehen.

(5) Die Gemeinden haben die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen in den örtlichen Raumordnungskonzepten und Flächenwidmungsplänen ersichtlich zu machen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft.“

Auf Grund der Festlegung des Widmungsbereiches als Hofstelle sind gegenüber dem bisherigen Zustand keine Veränderungen in Bezug auf die Einstufung als landwirtschaftliche Vorsorgeflächen relevant. Die Widmungsänderung, die sich nur auf das Ausmaß der Wohnnutzfläche bezieht, steht daher dazu nicht in Widerspruch.

Abt. Agrarwirtschaft

Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Agrarwirtschaft, EMail
Betreff: „AW: Josef Kendlinger, Seeblick 5, 6344 Walchsee“ vom 08-01-2026

„Am 10.07.2025 wurde unter Zahl AGW-TROG/6908-2025 eine Stellungnahme bezüglich Erweiterung der Wohnnutzfläche und Widmungsänderung an der Hofstelle „Daxer“ in Walchsee abgegeben. Damals wurde festgestellt, dass die gewünschte Widmung „Sonderfläche Hofstelle mit einer höchstzulässigen Gesamtwohnnutzfläche von 380 m²“ nicht zugestimmt werden kann. Damit auch der geplante Bau in der gewünschten Art und Weise auch nicht zu befürworten ist.

Nunmehr wurden überarbeitete Pläne (Plandatum 12.12.2025) vorgelegt.

Der Wohnbereich im EG des Bauernhauses Seeblick 7 bleibt unverändert. Er wird weiterhin bewohnt von den Eltern des Hofbetreibers. Es wird lediglich ein Stiegenhaus mit Lift angebaut, welches die Geschoße EG, OG und DG erschließt. Aus agrarfachlicher Sicht weist dieses Geschoß eine Wohnnutzfläche von 56,40 m² auf.

Im OG wird der Wohnbereich umgebaut und ein Teil der Tenne diesem angegliedert. Dieses Geschoß soll künftig touristisch genutzt werden. Geplant sind 2 Ferienwohnungen, FW 1 mit 57,93 m² und FW 2 mit 35,07 m² (in Summe 93 m²).

Im DG soll eine in sich geschlossene Wohneinheit für den Sohn und geplante Hoferben entstehen. Dafür wird das Dachgeschoß ausgebaut und ebenfalls ein Teil der Tenne mitgenutzt. Wohnnutzfläche lt. Plandarstellung 91,09 m².

Nicht berücksichtigt bei diesen Flächen wurden dabei sämtliche im Plan dargestellten Räume im Keller, Gang und Vorraum im EG, Gänge und Vorraum im OG und Gänge, Vorraum u. landw. Büro im DG. Es ergibt sich damit für das Objekt Seeblick 7 eine Gesamtwohnnutzfläche von 240,49 m².

Hinzu kommt noch die Wohnnutzfläche vom Wohnhaus Seeblick 5, bewohnt vom Betriebsführer mit Gattin und Tochter. Hier stimmt die tatsächliche Wohnnutzfläche mit dem behördlich genehmigten Plan (Tekturplan) nicht überein, weshalb auch dieses Gebäude nachverhandelt werden muss. Dieses Gebäude weist in Natur und

tatsächlicher Nutzung eine Wohnnutzfläche von 134,99 m² auf. Sie ergibt sich aus 57,29 m² im EG u. 77,70 m² im OG. Dabei nicht berücksichtigt lediglich Windfang und Flur im EG. Den Gang im OG gibt es nicht, weshalb jene Fläche zur Wohnnutzfläche (Plan Wohnen) zählt. Den Abstellraum am Ende des Ganges gibt es ebenso nicht. Diese Fläche zählt daher zur Gangfläche. Insgesamt weist die Hofstelle „Daxer“ (Bestand und geplanter Um- und Zubau) künftig eine Gesamtwohnnutzfläche von 375,48 m² auf. Darin enthalten drei in sich geschlossene private Wohnbereiche (282,48 m²) und ein touristischer Bereich mit 2 Ferienwohnungen (93 m³) im OG des Hauptgebäudes.

Damit werden die Voraussetzungen für eine Wohnnutzfläche von 380 m² erfüllt, weshalb die geplanten Baumaßnahmen und die geplante Umwidmung der „Sonderfläche Hofstelle“ in „Sonderfläche Hofstelle mit einer höchstzulässigen Gesamtwohnnutzfläche von 380 m²“ von agrarfachlicher Seite zu rechtfertigen ist.“

Naturgefahren WLV

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Gemeinde Walchsee randlich in einem durch Naturgefahren bedrohten Bereich – gelbe und rote Gefahrenzone Wildbach (WG und WR).

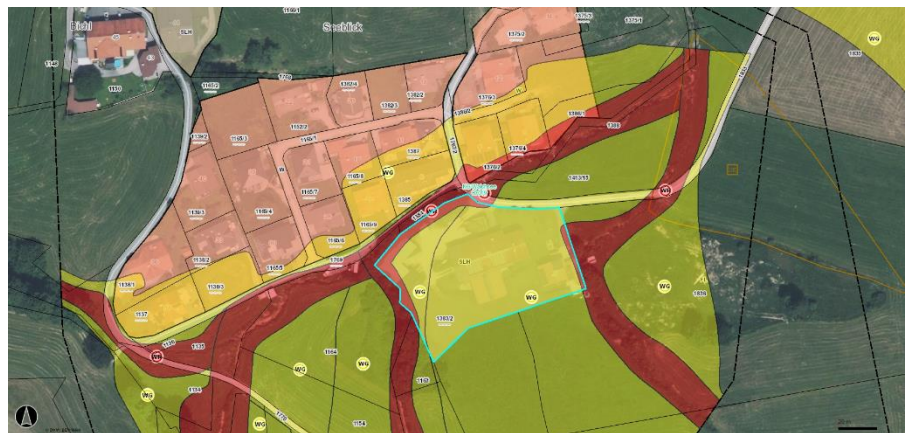


Abbildung. Naturgefahren Tirol - GZP WLV, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026.

Auf Grund dieser Lage mit randlich berührenden Roten Gefahrenzonen, war es erforderlich, einen entsprechenden

Bebauungsplan zu erlassen. Sollte eine Änderung auch des Bebauungsplanes auf Grund der beantragten Ausbaumaßnahmen erforderlich sein, so sind die im Bebauungsplan festgelegten Abstände jedenfalls einzuhalten bzw. neuerlich einer Begutachtung durch die Fachdienststelle zu unterziehen.

Gewässerschutzbereiche 500m Der Planungsbereich befindet sich außerhalb des Gewässerschutzbereiches von 500m zum Walchsee (Naturschutz, Gewässerschutzbereiche 500m, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026

Naturgefahren Wasserbau Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Gemeinde Walchsee in keinem durch Naturgefahren des Wasserbaues bedrohten Bereich (Naturgefahren Tirol – GZF, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026).

Ortsbild / Siedlungsstruktur Die Grundparzelle umfasst den Bereich der bestehenden Hofstelle „Daxer“ im Ortsteil Seeblick. Unter der Voraussetzung, dass die bestehende Struktur weitergebaut wird, bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes.

Naturschutz / Naturraum / Landschaftsbild Eine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Naturraumes oder Landschaftsbildes ist aufgrund der bereits bestehenden Lage der Hofstelle nicht gegeben.

Biotopwerte werden durch die Widmung randlich berührt und befinden sich bereits derzeit innerhalb der Widmungsfläche, weshalb auch in diesem Aspekt auf den bestehenden Bebauungsplan hingewiesen wird. Die Umbauarbeiten betreffen das Innere des Gebäudes mit Ausnahme des neuen Siegenaufgangs/Lift.



Abbildung: Biotopkartierung, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 23-03-2026

Erschließung Die Erschließung erfolgt über öffentliches Wegegut auf Gp. 1833 KG 83019 Walchsee bzw. die bestehende Hofzufahrt.

Umgebungsärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen Es liegen keine weiteren Einschränkungen vor da die bereits bestehende landwirtschaftliche Nutzung nicht geändert wird.

Altablagerungen, Altlasten Im Planungsgebiet sind keine Altablagerungen oder Altlasten vorhanden (Umweltschutz, Abfallwirtschaft, Altablagerungen und

Altlasten, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS vom 23-03-2026).

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 beurteilen:

Die Widmung dient der Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Hofstelle „Daxer“ in Walchsee. Der Wohnbereich im Erdgeschoss des Bauernhauses Seeblick 7 bleibt unverändert. Geplant ist der Anbau eines Stiegenhauses mit Lift. Im Obergeschoss wird der Wohnbereich umgebaut und ein Teil der Tenne diesem angegliedert. Dieses Geschoß soll künftig touristisch genutzt werden. Geplant sind

2 Ferienwohnungen (FW 1 mit 57,93 m² und FW 2 mit 35,07 m², in Summe 93 m²).

Gemäß dem örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Walchsee befindet sich das Planungsgebiet in einer landwirtschaftlichen Freihaltefläche (FL). Die Ausweisung einer Sonderfläche Hofstelle ist dennoch grundsätzlich möglich.

Die Planungsgrundlage bildet die Digitale Katastermappe ©BEV (Stand gemäß Elektronischer Flächenwidmungsplan eFWP), als Widmungskategorie wird wiederum eine Sonderfläche Hofstelle mit der höchstzulässigen Wohnnutzfläche festgelegt. Die Widmungsfläche bleibt unverändert bestehen.

Eine positive Stellungnahme der Abt. Agrarwirtschaft zur Erweiterung der Wohnnutzfläche liegt vor- siehe EMail Abteilung Agrarwirtschaft, vom 08-01-2026.

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen für den Planungsverband Untere Schranne – Kaiserwinkl. 134. Aufgrund der Verordnung der Landesregierung vom 13. November 2018 ist die Ausweisung einer Sonderfläche nach gemäß § 44 möglich. Die gesamte Parzelle war bereits bisher als Sonderfläche Hofstelle ausgewiesen, durch die Nachverdichtung sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und ökologisch wertvolle Flächen zu erwarten. Mögliche Nutzungskonflikte und Verkehrsbelastungen werden ebenfalls nicht gesehen.

Das Planungsgebiet befindet sich randlich, im unverbaubaren Abstandsbereich von naturräumlichen Gefährdungsbereichen. Die Parzelle war bereits bisher in diesem Ausmaß als Sonderfläche ausgewiesen und es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, in dem die erforderlichen Abstände der WLVB bzw. der Umweltabteilung enthalten sind. Eine gesonderte Stellungnahme der zuständigen Dienststelle der Wildbach- und Lawinerverbauung erscheint daher nicht erforderlich.

Die beabsichtigte Nutzung stellt eine Fortsetzung des Bestandes dar. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird ebenfalls entsprochen.

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes kann daher unter raumordnerischen Gesichtspunkten in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes positiv beurteilt werden.

**Strategische
Umweltprüfung nach TUP
2005**

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes zieht auf Grund der gleichbleibenden 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 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 1383/2 KG 83019 Walchsee rund 5429 m² von Sonderfläche Hofstelle § 44 [iVm. § 43 (7) standortgebunden] in Sonderfläche Hofstelle mit Erhöhung der zul. Wohnnutzfläche § 44 (2) oder sonstiger Sonderbestimmung, insb. gem. § 44 (11) [iVm. § 43 (7) standortgebunden] SLH-6: Hofstelle mit max. 380 m² Wohnnutzfläche.

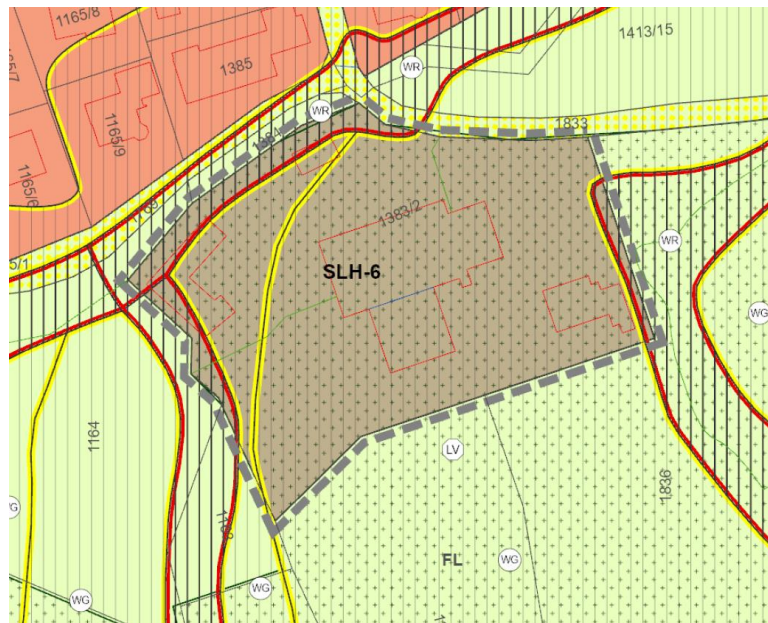


Abbildung: Ausschnitt Flächenwidmungsplanänderung, Plandarstellung Verordnungsplan 529-2025-00009.pdf

Gezeichnet

 **DIPL. ING. ANDREAS LOTZ**
staatl. bez. u. besid. Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung
Museumstr. 10/37a A 6020 Innsbruck

Dipl.-Ing. Andreas Lotz