Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung

LOTZ&ORTNER

Dipl.-Ing. Andreas Lotz & Dipl.-Ing.Dr. Erich Ortner

Museumstraße 37a - A-6020 INNSBRUCK
Telefon (0512) 560390 Fax: 560390 - 19
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 11.12.2025

eb_529-2025-00008 plangger käselager rw.docx

Erläuterung zur Flächenwidmungsplanänderung Gpn. 880, 878, 879, 882/2, 915/2, 1598/8 KG 83019 Walchsee
(Plandarstellung: Verordnungsplan 520-2025-00008.pdf vom 11-12-2025)

SACHVERHALT

Widmungsvorhaben

Die Gemeinde Walchsee ist zur Durchführung einer Widmungsänderung im Bereich der Gpn. 880, 878, 879, 882/2, 915/2, 1598/8 KG 83019 Walchsee aufgefordert.

Aufgrund des § 43 Sonderflächen TROG 2022 tritt die Widmung als Sonderfläche nach Abs. 1 lit. a tritt ex lege außer Kraft, wenn die Baubewilligung für ein dem festgelegten Verwendungszweck entsprechendes Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung erteilt wird, wenn eine solche Baubewilligung erlischt oder wenn mit der Ausführung eines anzeigepflichtigen Bauvorhabens nicht innerhalb von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung begonnen wurde. In der elektronischen Kundmachung des Flächenwidmungsplanes ist das Außerkrafttreten der Widmung als Sonderfläche ersichtlich zu machen; gleichzeitig ist die vor dem Inkrafttreten der Widmung als Sonderfläche bestandene Widmung wieder darzustellen.

Das Planungsbüro Lotz & Ortner 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

- Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gpn. 878, 879, 880, 882/2, 915/2 und 1598/8 KG Walchsee, (Plandarstellung: OERKWLS_01_2013_Plangger vom 18-04-2013
- Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gpn. 878, 879, 880, 882/2, 915/2 und 1598/8 KG Walchsee, Plandarstellung: FLWWLS_02_ 2013_Plangger vom 18-04-2013
- Überörtliche Raumordnung Freihalteflächen, Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-12-2025
- Gefahrenzonenplan der Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-12-2025
- Biotopkartierung der Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-12-2025
- Umweltschutz, Abfallwirtschaft, Altablagerungen und Altlasten, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS vom 11-12-2025
- Umweltschutz, Umgebungslärm, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-12-2025
- Infrastruktur, Versorgung Stromleitungen, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-12-2025
- Örtliche Besichtigung

Grundstücksnummer(n): Gpn. 880, 878, 879, 882/2, 915/2, 1598/8 KG 83019 Walchsee

Die Widmungsfläche weist eine Gesamtfläche von ca. 6.049 m² auf.

Abbildung: Orthofoto mit Digitaler Katastermappe, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-12-2025

Flächenwidmung Der Widmungsbereich ist zurzeit als Sonderfläche standortgebunden gemäß § 43 Abs. 1 lit a – Festlegung: Käselager mit Verkaufsräumen (SKä) ausgewiesen.

Abbildung: Flächenwidmungsplan, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-12-2025

Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Für die Gemeinde Walchsee besteht ein örtliches Raumordnungskonzept in Rechtskraft.

Der Widmungsbereich ist im örtlichen Raumordnungskonzept als unbebaute Fläche für vorwiegend Sondernutzung im Einfluss der Signatur Index S 7, Zeitzone Z A und Dichte D 4 und der Verpflichtung zur Bebauungsplanung B ! ausgewiesen.

Gemäß Verordnungstext gelten folgende Festlegungen:

Sondernutzungen (S):

Index S7: gewerbliche Sonderstandorte

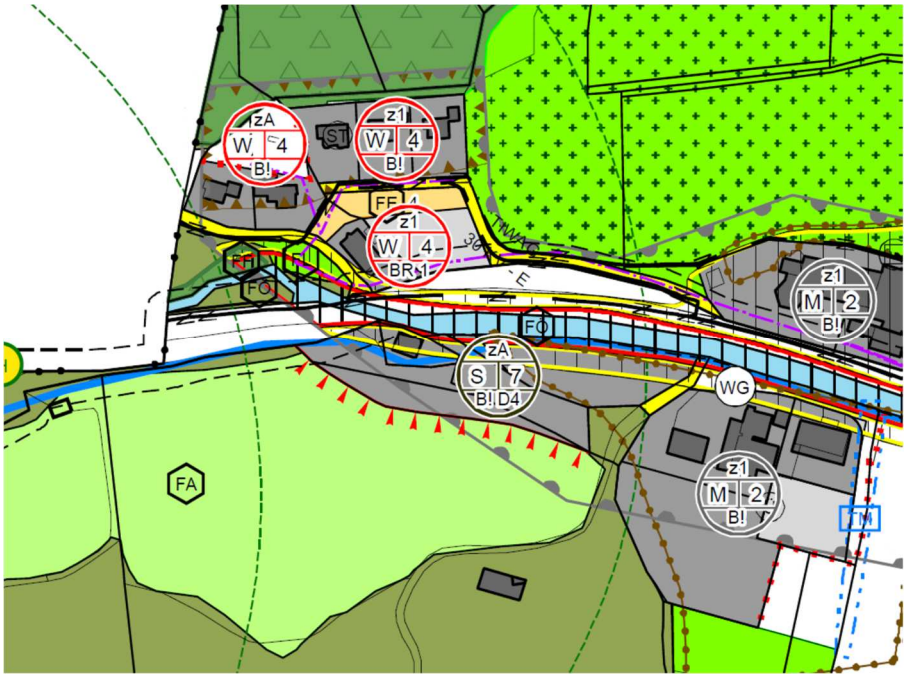

Abbildung: Ausschnitt örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Walchsee, Planungsbüro Lotz&Ortner

Das örtliche Raumordnungskonzept bleibt in der bestehenden Form erhalten, weshalb der Bereich weiterhin als Platzhalter für eine mögliche gewerbliche Entwicklung angesehen werden kann. Eine

	neuerliche Beurteilung an Hand des tatsächlichen Bedarfs und der zu berücksichtigenden Einschränkungen am Standort (Erschließung, Parzellenstruktur, Gefahrenzonen, Ökologie udgl.) kann daher im Rahmen eines neuerlichen Ansuchens erfolgen.
Überörtliche Raumordnung Freihalteflächen Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen	Der Planungsbereich befindet sich außerhalb von Landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen (Überörtliche Raumordnung Freihalteflächen, Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-12-2025).
Naturgefahren WLV	Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Gemeinde Walchsee zum Teil in einem durch Naturgefahren bedrohten Bereich (Naturgefahren Tirol - GZP WLV, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-12-2025). Aufgrund der Rückwidmung in Freiland ist keine Stellungnahme der zuständigen Dienststelle der Wildbach- und Lawinenverbauung erforderlich.
Naturgefahren Wasserbau	Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Gefahrenzonenplan der Gemeinde Walchsee im Kompetenzbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung (Naturgefahren Tirol – GZF, Gemeinde Walchsee, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen vom 11-12-2025).
Ortsbild / Siedlungsstruktur	Die Rückwidmungsfläche befindet sich im freien Landschaftsraum im Bereich des Gewerbegebietes Durchholzen.
Naturschutz / Naturraum / Landschaftsbild	Eine Beeinträchtigung des Naturschutzes, Naturraumes oder Landschaftsbildes ist aufgrund der Rückwidmung in Freiland nicht gegeben.
Erschließung	für die Widmungskategorie „Freiland“ nicht relevant.
Umgebungslärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen	für die Widmungskategorie „Freiland“ nicht relevant.
Technische Infrastruktur	für die Widmungskategorie „Freiland“ nicht relevant.

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.

Der vorliegende Sachverhalt ist gemäß § 36 TROG 2022 wie folgt zu beurteilen:

Die Widmungsänderung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften des Landes Tirol im Fall von nicht widmungskonform genutzten Flächen.

Die Planungsgrundlage bildet die Digitale Katastermappe ©BEV (Stand gemäß Elektronischer Flächenwidmungsplan eFWP), als Widmungskategorie wird gemäß § 43 Abs. 6 TROG die vor dem Inkrafttreten der Widmung als Sonderfläche bestandene Widmung Freiland dargestellt.

Die noch weiterhin bestehende Option eines neuerlichen Widmungsansuchens unter Berücksichtigung der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ist auf Basis des bestehenden örtlichen Raumordnungskonzeptes (gewerbliche Sonderstandorte, Bedarf, Erschließungstechnische und naturräumliche Einschränkungen u.Ä.) weiterhin gegeben.

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes stellt unter raumordnerischen Gesichtspunkten keinen Widerspruch zu den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes oder zu überörtlichen Vorgaben dar und ist daher positiv zu beurteilen.

Strategische Umweltprüfung nach TUP 2005

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes zieht auf Grund der Rückwidmung der betroffenen Fläche in Freiland keine negativen Umweltauswirkungen nach sich.

Erforderliche zusätzliche Fachgutachten

Aufgrund des hinreichend geklärten raumordnerischen Sachverhalts sind keine zusätzlichen Fachgutachten oder 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 1598/8 KG 83019 Walchsee rund 1052 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SKä: Käselager mit Verkaufsräumen in Freiland § 41

weiters Grundstück 878 KG 83019 Walchsee rund 905 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SKä: Käselager mit Verkaufsräumen in Freiland § 41

weiters Grundstück 879 KG 83019 Walchsee rund 482 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SKä: Käselager mit Verkaufsräumen in Freiland § 41

weiters Grundstück 880 KG 83019 Walchsee rund 119 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SKä: Käselager mit Verkaufsräumen in Freiland § 41

weiters Grundstück 882/2 KG 83019 Walchsee rund 1233 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SKä: Käselager mit Verkaufsräumen in Freiland § 41

weiters Grundstück 915/2 KG 83019 Walchsee rund 2258 m² von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SKä: Käselager mit Verkaufsräumen in Freiland § 41

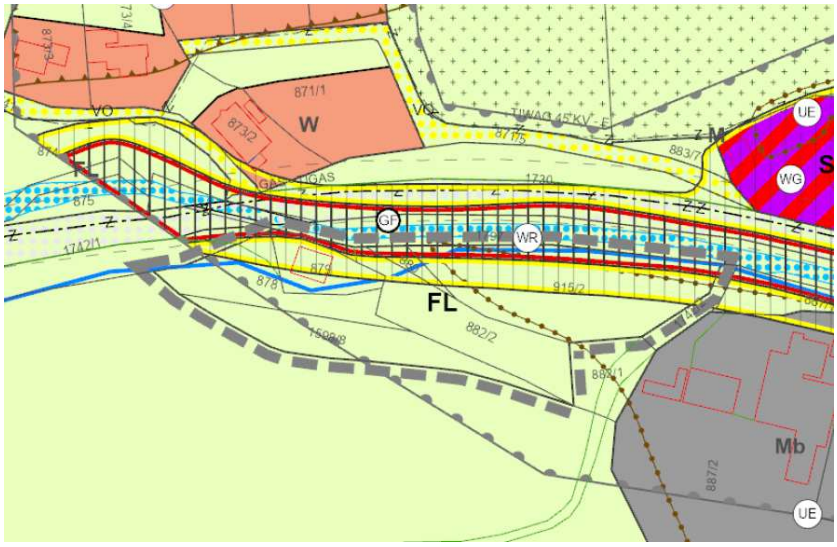

Abbildung: Ausschnitt Flächenwidmungsplanänderung, Plandarstellung Verordnungsplan 529-2025-00008.pdf

Gezeichnet

LOTZ & ORTNER
staatl.bef.u.beeid. Ingenieurkonsulenten
für Raumplanung und Raumordnung
Dipl.Ing. Andreas Lotz & Dipl.Ing.Dr. Erich Ortner
Museumstraße 37a - A 6020 INNSBRUCK

Dipl.-Ing. Andreas Lotz