

*Verfahren:
D/7871/2026
A/0772/2026
EAP-Nr.: 031-1-2*

Fritzens, am 22.05.2026

KUNDMACHUNG

Es wird gemäß § 67 Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 - TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, in der Fassung LGBl. Nr. 72/2025, kundgemacht, dass der Gemeinderat der Gemeinde Fritzens in seiner Sitzung vom 21.05.2026 folgende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gem. § 67 TROG 2022 beschlossen hat:

Der Entwurf sieht folgende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fritzens vor:

Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fritzens:

1. Gemäß dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept lauten die Festlegung der Dichtezonen derzeit wie folgt:

§ 4 Siedlungsentwicklung Abs 3:

„Bei den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsflächen (Flächen, die mit einem Entwicklungsstempel versehen sind) sind die vorgegebenen Dichtefestlegungen einzuhalten, wobei

- D1 primär eine Einzelhausverbauung
- D2 eine Einzel- und Doppelhausverbauung bzw. Mehrfamilienwohnhäuser
- D3 Reihenhäuser, verdichtete Flachbauten und Wohnanlagen
- B! Bebauungsplan verpflichtend,

vorsieht.“

Die Bestimmung wird wie folgt geändert:

„Bei den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsflächen (Flächen, die mit einem Entwicklungsstempel versehen sind) sind die vorgegebenen Dichtefestlegungen einzuhalten, wobei

- *D1 überwiegend lockere Bebauung*
- *D2 überwiegend mittlere Baudichte*
- *D3 überwiegend höhere Baudichte*
- *B! Bebauungsplan verpflichtend,*

vorsieht.“

2. Gemäß § 9 Abs. 6 des geltenden Örtlichen Raumordnungskonzeptes gelten folgende textliche Bestimmung:

§ 9 Besondere behördliche Maßnahmen Abs. 6:

„Weiters wird für das gesamte Gemeindegebiet - ausgenommen W04, W11, W13, W14 und G04 - laut § 31 (Abs. 6) TROG folgendes festgelegt:

- Mindestabstände baulicher Anlagen von Straßen:
 - bei Hauptverkehrswegen 4m
 - bei Nebenverkehrswegen 3m
- Straßenbreite bei Hauptverkehrswegen 6m
- Straßenbreite (min.) bei Nebenverkehrswegen 5m
- Nebengebäude Mindestabstand von öffentlichem Gut 1,5m
- Mindestbaudichte Baumassendichte 1,0
- Höchstbaudichte Nutzflächendichte 0,45
- Bauhöhen 2 oberirdische Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss

Bei Abweichungen von diesen Festlegungen ist ein Bebauungsplan zu erstellen. Für W04, W11, W14 und G04 ist jedenfalls ein Bebauungsplan zu erstellen.“

Die Bestimmung wird wie folgt geändert:

„Für Grundstücke, die als Wohngebiet gem. § 38 bzw. als Mischgebiet gem. § 40 TROG 2022 oder als Sonderfläche mit Teilfestlegungen gem. § 51 TROG 2022 gewidmet sind und für die kein Bebauungsplan besteht und keine Bebauungsplanpflicht festgelegt ist, darf die Baubewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten nur erteilt werden, wenn folgende Bebauungsregel eingehalten wird:

BR1:

Die Baubewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten darf nur erteilt werden, wenn folgende Parameter eingehalten werden: Nutzfläche Höchst (NF H): 330 m² je Bauplatz, Höchstzahl der oberirdischen Geschosse (OG H): 2, Nutzflächendichte Höchst (NFD H): 0,45, Baumassendichte Mindest (BMD M): 1,00.

Über die genannte Bebauungsregel BR1 hinaus beabsichtigt die Gemeinde für Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 750 m² im Einzelfall zu prüfen, ob ein Bebauungsplan für eine geordnete bauliche Entwicklung zu erlassen ist.

Zudem sind insbesondere in Bereichen mit geringen Wegbreiten die Abstände baulicher Anlagen zu den Verkehrsflächen sowie etwaige erforderliche Wegverbreiterungen im Interesse einer geordneten verkehrsmäßigen Erschließung im Vorfeld mit der Gemeinde zu klären.“

Der Entwurf der Änderung des örtlichen Raumordnungskonzepts gem. § 67 Abs. 1 TROG 2022 liegt durch 4 Wochen hindurch zur allgemeinen Einsicht während der Amtsstunden im Gemeindeamt auf.

Personen, die in der Gemeinde Fritzens ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträgern, die in der Gemeinde Fritzens eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Der Beschluss über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzepts gem. § 67 Abs. 1 lit. c TROG 2022 wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Die Kundmachung kann auch auf der Homepage der Gemeinde Fritzens unter <http://www.fritzens.gv.at> abgerufen werden.

Der Bürgermeister
Ing. Markus Freimüller

Angeschlagen am: 22.05.2026
Abgenommen am: 22.06.2026