

Erstellung von Baulandbilanzen in Tirol

Manfred RIEDL

*In den Baulandbilanzen wird das Potenzial an bereits gewidmeten, aber noch bebaubaren Grundflächen sichtbar. Die Bearbeitung der Datengrundlagen erfolgt in einem standardisierten Vorgang im **tiris**, das ist das Geografische Informationssystem der Tiroler Landesverwaltung.*

Einführung

Das Land Tirol ist gemäß Tiroler Raumordnungsgesetz TROG 2006 angehalten alle fünf Jahre Baulandbilanzen nach Gemeinden zu erstellen. Die Baulandbilanz hat eine nach Widmungsarten gegliederte Zusammenstellung über das Ausmaß der gewidmeten Grundflächen zu enthalten; dabei ist das Ausmaß der bebauten und unbebauten Grundflächen jeweils gesondert auszuweisen.

Als Grundlage der räumlichen Analyse im Geografischen Informationssystem der Landesverwaltung (Tiroler Raumordnungs-Informationssystem **tiris**) dienen die standardisierten Geoinformationen Digitaler Flächenwidmungsplan der Tiroler Gemeinden, Digitale Katastralmappe des BEV und die automatisierte Landnutzungskartierung auf Grundlage möglichst aktueller Orthofotos des Landes.

Mit der Erstellung der Baulandbilanzen wurde im Tiroler Zentralraum von Jenbach bis Imst (Befliegung 2005) begonnen. Die Auswertungen für das Außerfern und weitere Teile des Oberlandes (Befliegung 2006) liegen ebenfalls vor. Die landesweite Erstellung der Baulandbilanzen wird – den aktuellen Projekten der Luftbilderstellung folgend - bis in das Jahr 2011 dauern.

Methode der Baulandbilanzierung

Ziel ist die standardisierte, nachvollziehbare und periodisch wiederholbare Erstellung von Baulandbilanzen.

Digitale Grundlagen

Von wesentlicher Bedeutung für Aussagen hinsichtlich verfügbarer Reserveflächen ist der aktuelle Gebäudebestand. Diese Geoinformation wird durch eine automatisierte Landnutzungsklassifikation aus aktuellen Orthofotos erhoben, welche zudem den Typus „befestigte Flächen“ ausweist.

Neben den Ergebnissen aus der automatisierten Landnutzungsklassifizierung stellen die digitalen Flächenwidmungspläne der Gemeinden sowie die Digitale Katastralmappe des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen (BEV) wesentliche Eingangsdaten für die räumliche Analyse der Baulandbilanzierung dar.

Die Untersuchung erfolgt ausschließlich für die bebauungsrelevanten Flächenwidmungstypen Bauland, Vorbehaltsflächen sowie bebaubare Sonderflächen. Der Stand der Flächenwidmung wird auf das jeweilige Jahr der Orthofotobefliegung zurückgeführt.

In einer Weiterentwicklung der Methodik wird nun auch die Verkehrserschließung der unbebauten Grundflächen beurteilt, wofür der Straßen- und Wegegraph des *tiris* als Grundlage dient.

Grundeinheiten der Analyse

Grundeinheiten zur Erstellung von Baulandbilanzen stellen einheitlich gewidmete, im selben Eigentum befindliche Grundflächen dar, welche entweder unbebaut oder (teil)bebaut sein können. Die Grundflächen der Bilanzierung sind daher nicht mit Grundstücken aus dem Kataster gleichzusetzen! Als Mindestgröße für die Bebauung gilt eine zusammenhängende Dachfläche von zumindest 60m². Kleinere Gebäude werden bei der Analyse nicht berücksichtigt, weil ihnen nicht die Funktion eines Hauptgebäudes zugemessen wird.

In einem ersten Schritt wird der Bebauungsgrad der Grundflächen analysiert. Untersucht wird ausschließlich die Bebaubarkeit in offener Bauweise. Sind die Grundflächen zur Gänze unbebaut, wird im weiteren Verlauf deren tatsächliche Bebaubarkeit und Zuordnung zum Reservetyp Baulandreserve geprüft. Liegen bereits bebaute Grundflächen vor, erfolgt deren Untersuchung hinsichtlich ihrer ergänzenden Bebaubarkeit und damit der mögliche Nachweis ihrer Eignung als Verdichtungsreserve. Bei der Ermittlung von Verdichtungsreserven wird um bestehende Gebäuden ein Mindestabstand von 4 Meter berücksichtigt.

Ermittlung der Bebaubarkeit

Die besondere Herausforderung bei der Erstellung der Baulandbilanzen stellt die Ermittlung der Bebaubarkeit dar. Dieser Nachweis wird von Fachleuten als maßgeblicher Ergebnisanspruch eingefordert.

...

Alles weitere im Tagungsband