

Uderns, am 02.06.2026

## KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Uderns hat in seiner Sitzung am 01.06.2026 gemäß § 64 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, beschlossen, den von der AUTARC ZT GmbH, 6200 Jenbach, ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des Bebauungsplanes vom 01.06.2026, GZ BEB2026-UDE003, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen:

**im Bereich der Gp. 1060/45, 1132/1, 1060/44 und .173, KG Uderns.**

Die 4-wöchige Auflage erfolgt vom 02.06.2026 bis einschließlich 01.07.2026.

Die maßgeblichen Unterlagen liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Gemeindeamt Uderns zur Einsichtnahme auf.

Gleichzeitig wurde gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2022 haben Personen, die in der Gemeinde Uderns ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde Uderns eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, das Recht, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zu den aufgelegten Änderungen des Entwurfs abzugeben.



Der Bürgermeister

(Ing. Josef Bucher)

Angeschlagen am: 02.06.2026

Abgenommen am: 02.07.2026

**Auszug**  
aus der Niederschrift der  
Gemeinderatssitzung am 01.06.2026

In der Gemeinderatssitzung am 01.06.2026 wurde unter Punkt 8) der Tagesordnung wie folgt beschlossen:

Punkt 8 der Tagesordnung:      Bebauungsplan für die Parzellen im Bereich des ESC Kleinboden

Herr Alfred Buttenhauser jun. hat mit den Grundeigentümern, den Gemeinden Fügen und Fügenberg, sowie dem ESC Kleinboden als bisherigem Nutzer vereinbaren können, die Gp. 1060/45 käuflich zu erwerben, wobei der Grenzverlauf durch die Grundteilung von zuletzt noch angepasst wurde. Der Antragsteller möchte dort ein Gebäude zu Lager- und Manipulationszwecken für sein Holz sowie zur Fahrzeugunterbringung errichten.

Die Anpassung des Wortlauts der dortigen Sonderflächenwidmung wird durch den Raumplaner im Zuge der ÖRK-Fortschreibung bereits berücksichtigt. Der künftige Grundeigentümer tritt einen Grundstreifen von 75 cm Breite entlang des Kupfnerbergweges kostenfrei an das öffentliche Gut der Gemeinde Uderns ab. Um ihm das Bauvorhaben zu ermöglichen (Baufluchtanpassung, Bebauung im Grenzbereich) ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese betrifft in bestimmten Festlegungen auch die anderen Parzellen in diesem Bereich. Zur besseren Veranschaulichung werden die Unterlagen am Smart-TV gezeigt.

#### **“Raumordnungsfachliches Gutachten**

**Erläuterungsbericht und raumordnungsfachliche Begründung betreffend die Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes mit der Planbezeichnung BEB 2026-UDE003**

#### **1 Gegenstand**

Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 1060/45, 1060/44, 1132/1 und .173 KG 87123 Uderns. Es ergeht nachstehendes Gutachten aus raumordnungsfachlicher Sicht.

#### **2 Unterlagen**

- Digitale Katastermappe | Datenstand 01.10.2025
- Teilungsplan Vermessung Ebenbichler ZT GmbH | GZl: 113882
- Rechtskräftiges örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Uderns | aktueller Stand
- Elektronischer Flächenwidmungsplan der Gemeinde Uderns | aktueller Stand
- Fachdaten *tiris*Maps | aktueller Stand
- Einreichplanung "Neubauprojekt Kohlwiesgasse 1A Buttenhauser" von g.webhofer, GZ.:

2026-42, Plan vom 06.05.2026

- Planung „NEUBAU Vereinsheim“ von Autengruber Autarc Architektur vom 28.02.2021
- Einreichung „Stockschützen – Kleinboden“ von Autengruber Autarc Architektur vom 09.01.2024
- Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 1060/45, 1060/44, 1132/1 und .173 mit der Planbezeichnung BEB 2026-UDE003 vom 01.06.2026
- Lokalausweis Arch. DI Armin Autengruber

### **3 Bestehende Festlegungen**

#### **3.1 Überörtliche Raumordnung**

Es liegen keine überörtlichen Festlegungen vor.

#### **3.2 Örtliches Raumordnungskonzept**

Entsprechend des rechtskräftigen örtlichen Raumordnungskonzepts der Gemeinde befindet sich der Bereich innerhalb der Baulandgrenzen und ist im aktuell gültigen örtlichen Raumordnungskonzept als Fläche mit vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen gem. § 31 (1) e, i, l, m TROG 2022 mit der Stempelbezeichnung SF02 | z0 | D0 ausgewiesen. Im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzept wird der Bereich als Fläche mit vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen gem. § 31 (1) e, i, l, m TROG 2022 mit der Stempelbezeichnung S20 | z1 | B! D0 ausgewiesen.

Gemäß Verordnungstext gilt für die vorliegende Dichtezone Folgendes:

*D0: nutzungsbezogen bodensparend bzw. funktionsbezogen bodensparend (gilt für bauliche Entwicklungsbereiche für Sondernutzungen)*

Weiters ist für diesen Stempelbereich Folgendes festgehalten:

*Gst. 1060/45: Gebäude zur Nutzung als Lager-, Werkstätten- und Holzverarbeitungsgebäude inklusive Aufenthaltsbereich, das zudem über einen Carport und ein Kellergeschoss verfügt.*

Für das Gebiet ist die Erlassung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Damit können die wesentlichen Parameter zur Bebauung der einzelnen geplanten Grundstücke festgelegt und damit eine möglichst bodensparende Bebauung sichergestellt werden.

Laut dem aktuell gültigen örtlichen Raumordnungskonzept § 2 (1) soll eine sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens forciert werden.

### **3.3 Flächenwidmungsplan**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als Sonderfläche Sportanlage § 50, Festlegung der Art der Sportanlage, Festlegung: Eislaufplatz gewidmet.

Im westlichen, südlichen und östlichen Bereich grenzt die Gemeindestraße „Kupfnerbergweg“ an das Planungsgebiet an. Die hiervon westlich, südlich und östlich gelegenen Grundstücke sind als Freiland gem. § 41 TROG 2022 und als Landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 (5) TROG 2022 gewidmet und größtenteils unbebaut. Es lässt sich festhalten, dass sich das Planungsgebiet in einem Übergangsbereich befindet, welcher als Sonderfläche Sportanlage § 50, Festlegung der Art der Sportanlage, Festlegung: Eislaufplatz, als Freiland gem. § 41 TROG 2022 und als Landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 (5) TROG 2022 gewidmet und größtenteils unbebaut ist.

### **3.4 Nutzungskonflikte**

Es liegen keine Nutzungskonflikte zu angrenzenden Widmungen bzw. Flächennutzungen vor. Ebenfalls befinden sich keine Altablagerungen oder Altlasten im ggst. Planungsbereich.

### **3.5 Infrastrukturelle Voraussetzungen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des von der Planung betroffenen Grundstücks 1060/45 erfolgt über die im südlichen Bereich befindliche Gemeindestraße auf Gst. 1623 KG 87123

Udemers. Die Zufahrt zur Garage im Erdgeschoß ist innerhalb des südlichen Grundstücksbereiches, die Zufahrt zum Kellergeschoß innerhalb des nordwestlichen Grundstücksbereiches vorgesehen.

Da es sich um die Herstellung eines Bauplatzes entlang der Gemeindestraße handelt und die Zufahrt hierüber sichergestellt ist, bedarf es keines Verkehrskonzeptes.

Infrastruktur hinsichtlich Abwassers, Trinkwassers und Energieversorgung ist gegeben.

#### **3.5.1 Schutzabstände Infrastruktur**

Im östlichen Bereich des Planungsbereich verläuft eine Hochspannungsfreileitung (mehr als 110kV bis 220kV).

### **3.6 Naturgefahren**

Der Planungsbereich befindet sich Großteils innerhalb des raumrelevanten Bereiches der Wildbach- und Lawinenverbauung. Im nordöstlichen Planungsbereich, welcher nicht vom Neubau betroffen ist, liegt teils eine rote und gelbe Zone Wildbach vor.

Es liegen keine Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung sowie der Abteilung Krisen- und Gefahrenmanagement vor.

### **3.7 Naturschutz – Landschaft**

Im südwestlichen und nordöstlichen Bereich des Planungsbereiches befinden sich flächige Biotope (Fichtenwald). Sollten diese wertvollen Strukturen im Zuge eines Bauverfahrens zerstört werden sind Ausgleichsmaßnahmen zu setzen, bzw. diese in selbem Ausmaß an anderer Stelle neu zu Errichten.

Weitere Schutzgebiete des Natur- oder Landschaftsschutzes sind nicht betroffen.

### **3.8 Gewässerschutz**

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb eines Gewässerschutzbereiches 500 m.

Darüber hinaus sind keine weiteren Schutz- oder Schongebietsausweisungen sowie Quellen, Brunnen und dergleichen betroffen.

## **4 Befund**

Den Einreichunterlagen ist zu entnehmen, dass auf Gst. 1060/45 die Errichtung eines Gebäudes vorgesehen ist, welches der Nutzung als Lager-, Werkstätten- und Holzverarbeitungsgebäude sowie Aufenthaltsbereich dient und darüber hinaus über einen Carport und ein Kellergeschoss verfügt.

Das Bauvorhaben umfasst ein Kellergeschoss sowie ein Erdgeschoss. Im Kellergeschoss sind ein Lagerraum mit Werkstatt, ein Bereich für die Holzverarbeitung, ein Technikraum, ein WC sowie ein Treppenaufgang mit Schleuse vorgesehen. Im Erdgeschoss sind ein Kellerraum, eine Werkstatt mit Lagerbereich sowie ein Aufenthaltsraum mit WC geplant.

An der Nordwestseite des Gebäudes ist ein Carport mit sechs Stellplätzen vorgesehen. Die Erschließung der beiden Geschosse erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus.

Die Nutzung des Objektes dient ausschließlich der Unterbringung von Fahrzeugen im Bereich des Carports sowie der Lagerung und Aufbereitung von Brennholz einschließlich der hierfür erforderlichen Werkstätten für Kleingeräte.

### **4.1 Erlassung eines Bebauungsplanes - Planinhalte**

#### **4.1.1 Fluchtlinien**

##### **a) Straßenfluchtlinie**

Im Bereich des Grundstücks 1060/45 (Bereich nach Grundteilung, s. Grundteilungsvorschlag) wird die Straßenfluchtlinie der Grundgrenze zur Gemeindestraße Kupfnerbergweg auf Gst. 1623 folgend in einem Abstand von 0,75 m festgelegt. Im Bereich der Grundstücke 1060/44 und 1132/1 wird die Straßenfluchtlinie der Grundgrenze zur Gemeindestraße Kupfnerbergweg auf Gst. 1623 folgend ohne Abstand festgelegt.

##### **b) Baufluchtlinie**

Im Bereich des Grundstücks 1060/45 folgt die Baufluchtlinie der Straßenfluchtlinie ohne Abstand.

Im Bereich der Grundstücke 1060/44 und 1132/1 folgt die Baufluchtlinie der Straßenfluchtlinie in einem Abstand von 0,75 Metern.

#### **4.1.2 Bebauungsregeln**

##### **a) Bauweise**

Es ist die besondere Bauweise einzuhalten. Es wird ein ergänzender Bebauungsplan für das Grundstück 1060/45 (Bereich nach Grundteilung, s. Grundteilungsvorschlag) erlassen.

Wird eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück 1132/1 forciert, wird auch hier ein ergänzender Bebauungsplan ausgefertigt, bzw. der ggst. Bebauungsplan entsprechend einem konkreten Projekt geändert.

Es gelten die Abstandsbestimmungen gem. § 6 (1) c TBO 2022.

##### **b) Baudichten**

Der Planungsbereich ist mit einer Mindestbaumassendichte von 1,0 zu bebauen.

##### **c) Bauhöhe**

Der oberste Gebäudepunkt auf Gst. 1060/45 wird auf 626,50 Meter über Adria festgelegt. Die Höhe ergibt sich aus der Einreichplanung des g.webhofer. Hier wurde die Oberkante des Firsts auf 625,93 Meter über Adria angegeben. Für den notwendigen Planungsspielraum wird ein Puffer von 0,57 Metern gewährt.

Der oberste Gebäudepunkt auf Gst. 1060/44, 1132/1 und .173 wird auf 618,00 Meter über Adria festgelegt. Die Höhe ergibt sich aus den Planunterlagen „Stockschützen - Kleinboden“

von Autengruber Autarc Architektur. Hier wurde die Oberkante des Firsts auf 617,50 Meter über Adria festgelegt.

## **5 Fachliche Beurteilung**

Mit der gegenständlichen Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes wird die Umsetzung der Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes angestrebt. Gleichzeitig werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung von Fahrzeugen, zur Brennholzlagerung und der Aufbereitung der dazugehörigen Werkstätten für Kleingeräte auf dem als Sonderfläche gewidmeten Grundstück Nr. 1060/45 geschaffen. Dafür sind die im Kapitel 4.1 festgelegten Parameter vorgeschrieben.

Die Anpassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes ist Voraussetzung für die Erlassung eines Bebauungsplans und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplans.

Im Zuge der baurechtlichen Beurteilung ist festzuhalten, dass für die ordnungsgemäße Realisierung des geplanten Bauvorhabens eine grundstücksrechtliche Bereinigung erforderlich ist. Konkret bedarf es einer Zusammenlegung der Grundstücke 1060/45 und Tb. 1132/1 um die planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich erforderliche Flächengrundlage sicherzustellen.

Die gegenständliche Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes entspricht den Zielen des rechtskräftigen örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde sowie den Zielen der örtlichen Raumordnung und ist somit positiv zu beurteilen.“

Der Bürgermeister gibt dem Gemeinderat die Möglichkeit, dazu Stellungnahmen abzugeben und Fragen zu stellen. Die Höhenlage des geplanten Gebäudes wird anhand des Einreichplans erläutert. Die kostenfreie Abtretung eines 75 cm breiten Streifens an das Öffentliche Gut Straßen wird positiv gesehen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Uderns gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 - TROG 2022, LGBl. Nr. 43, den von der AUTARC ZT GmbH, 6200 Jenbach, ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung eines Bebauungsplanes vom 01.06.2026, Zahl BEB2026-UDE003, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst. Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

### **Einstimmiger Beschluss.**

Anwesend waren: Bgm. Ing. Josef Bucher

und die GR-Mitglieder

Hanspeter Laimböck, Sylvia Knabl, Georg Knabl,  
Barbara Fleidl, Katharina Hauser, Inge Steiner,  
Johannes Hell, Elisabeth Helm, Karl Spindlegger,  
Martin Flörl, Martin Kob und Anton Gruber

Entschuldigt: Vbgm. Benno Fankhauser, Kurt Schiestl, Martin Häusler,  
Emmerich Horvath, Peter Hanser

Die Mitglieder des Gemeinderates wurden gemäß § 34 Abs. 1 der Tiroler Gemeindeordnung von der Abhaltung der Sitzung fristgerecht und schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung durch den Bürgermeister verständigt. Da auch die Bestimmungen des § 34 Abs. 3 der TGO beachtet wurden, sind die in der Sitzung gefassten Beschlüsse gültig.

Die Sitzung war öffentlich, begann um 20:00 Uhr und war um 21:50 Uhr beendet. Die Niederschrift ist ordnungsgemäß nach den Bestimmungen der Tiroler Gemeindeordnung (§ 35 Abs. 4) unterfertigt.

Angeschlagen am: 02.06.2026

Abzunehmen am: 17.06.2026

Abgenommen am: 18.06.2026

Für den Gemeinderat,  
der Bürgermeister

*Ing. Josef Bucher eh.*



Gemeinde Uderns  
z. Hd. Josef Bucher  
Dorfstraße 32  
6271 Uderns

Jenbach, 01.06.2026

## **Raumordnungsfachliches Gutachten**

**Erläuterungsbericht und raumordnungsfachliche Begründung betreffend die Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes mit der Planbezeichnung BEB 2026-UDE003**

### **1 Gegenstand**

Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 1060/45, 1060/44, 1132/1 und .173 KG 87123 Uderns.

Es ergeht nachstehendes Gutachten aus raumordnungsfachlicher Sicht.

### **2 Unterlagen**

- Digitale Katastermappe | Datenstand 01.10.2025
- Teilungsplan Vermessung Ebenbichler ZT GmbH | GZI: 113882
- Rechtskräftiges örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Uderns | aktueller Stand
- Elektronischer Flächenwidmungsplan der Gemeinde Uderns | aktueller Stand
- Fachdaten *tirisMaps* | aktueller Stand
- Einreichplanung "Neubauprojekt Kohlwiesgasse 1A Buttenhauser" von g.webhofer, GZ.: 2026-42, Plan vom 06.05.2026
- Planung „NEUBAU Vereinsheim“ von Autengruber Autarc Architektur vom 28.02.2021
- Einreichung „Stockschützen – Kleinboden“ von Autengruber Autarc Architektur vom 09.01.2024
- Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 1060/45, 1060/44, 1132/1 und .173 mit der Planbezeichnung BEB 2026-UDE003 vom 01.06.2026
- Lokalausweis Arch. DI Armin Autengruber

### 3 Bestehende Festlegungen

#### 3.1 Überörtliche Raumordnung

Es liegen keine überörtlichen Festlegungen vor.

#### 3.2 Örtliches Raumordnungskonzept

Entsprechend des rechtskräftigen örtlichen Raumordnungskonzepts der Gemeinde befindet sich der Bereich innerhalb der Baulandgrenzen und ist im aktuell gültigen örtlichen Raumordnungskonzept als Fläche mit vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen gem. § 31 (1) e, i, l, m TROG 2022 mit der Stempelbezeichnung SF02 | z0 | D0 ausgewiesen. Im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzept wird der Bereich als Fläche mit vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen gem. § 31 (1) e, i, l, m TROG 2022 mit der Stempelbezeichnung S20 | z1 | B! D0 ausgewiesen.

Gemäß Verordnungstext gilt für die vorliegende Dichtezone Folgendes:

*D0: nutzungsbezogen bodensparend bzw. funktionsbezogen bodensparend (gilt für bauliche Entwicklungsbereiche für Sondernutzungen)*

Weiters ist für diesen Stempelbereich Folgendes festgehalten:

*Gst. 1060/45: Gebäude zur Nutzung als Lager-, Werkstätten- und Holzverarbeitungsgebäude inklusive Aufenthaltsbereich, das zudem über einen Carport und ein Kellergeschoss verfügt.*

Für das Gebiet ist die Erlassung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Damit können die wesentlichen Parameter zur Bebauung der einzelnen geplanten Grundstücke festgelegt und damit eine möglichst bodensparende Bebauung sichergestellt werden.

Laut dem aktuell gültigen örtlichen Raumordnungskonzept § 2 (1) soll eine sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens forciert werden.

#### 3.3 Flächenwidmungsplan

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan als Sonderfläche Sportanlage § 50, Festlegung der Art der Sportanlage, Festlegung: Eislaufplatz gewidmet.

Im westlichen, südlichen und östlichen Bereich grenzt die Gemeindestraße „Kupfnerbergweg“ an das Planungsgebiet an. Die hiervon westlich, südlich und östlich gelegenen Grundstücke sind als Freiland gem. § 41 TROG 2022 und als Landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 (5) TROG 2022 gewidmet und größtenteils unbebaut. Es lässt sich festhalten, dass sich das Planungsgebiet in einem Übergangsbereich befindet, welcher als Sonderfläche Sportanlage § 50, Festlegung der Art der Sportanlage, Festlegung: Eislaufplatz, als Freiland gem. § 41 TROG 2022 und als Landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 (5) TROG 2022 gewidmet und größtenteils unbebaut ist.

#### 3.4 Nutzungskonflikte

Es liegen keine Nutzungskonflikte zu angrenzenden Widmungen bzw. Flächennutzungen vor.

Ebenfalls befinden sich keine Altablagerungen oder Altlasten im ggst. Planungsbereich.

#### 3.5 Infrastrukturelle Voraussetzungen

Die verkehrsmäßige Erschließung des von der Planung betroffenen Grundstücks 1060/45 erfolgt über die im südlichen Bereich befindliche Gemeindestraße auf Gst. 1623 KG 87123 Uderns. Die Zufahrt zur Garage im Erdgeschoß ist innerhalb des südlichen

Grundstücksbereiches, die Zufahrt zum Kellergeschoss innerhalb des nordwestlichen Grundstücksbereiches vorgesehen.

Da es sich um die Herstellung eines Bauplatzes entlang der Gemeindestraße handelt und die Zufahrt hierüber sichergestellt ist, bedarf es keines Verkehrskonzeptes.

Infrastruktur hinsichtlich Abwassers, Trinkwassers und Energieversorgung ist gegeben.

### **3.5.1 Schutzabstände Infrastruktur**

Im östlichen Bereich des Planungsbereiches verläuft eine Hochspannungsfreileitung (mehr als 110kV bis 220kV).

### **3.6 Naturgefahren**

Der Planungsbereich befindet sich Großteils innerhalb des raumrelevanten Bereiches der Wildbach- und Lawinerverbauung. Im nordöstlichen Planungsbereich, welcher nicht vom Neubau betroffen ist, liegt teils eine rote und gelbe Zone Wildbach vor.

Es liegen keine Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung sowie der Abteilung Krisen- und Gefahrenmanagement vor.

### **3.7 Naturschutz – Landschaft**

Im südwestlichen und nordöstlichen Bereich des Planungsbereiches befinden sich flächige Biotope (Fichtenwald). Sollten diese wertvollen Strukturen im Zuge eines Bauverfahrens zerstört werden sind Ausgleichsmaßnahmen zu setzen, bzw. diese in selbem Ausmaß an anderer Stelle neu zu Errichten.

Weitere Schutzgebiete des Natur- oder Landschaftsschutzes sind nicht betroffen.

### **3.8 Gewässerschutz**

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb eines Gewässerschutzbereiches 500 m.

Darüber hinaus sind keine weiteren Schutz- oder Schongebietsausweisungen sowie Quellen, Brunnen und dergleichen betroffen.

## **4 Befund**

Den Einreichunterlagen ist zu entnehmen, dass auf Gst. 1060/45 die Errichtung eines Gebäudes vorgesehen ist, welches der Nutzung als Lager-, Werkstätten- und Holzverarbeitungsgebäude sowie Aufenthaltsbereich dient und darüber hinaus über einen Carport und ein Kellergeschoss verfügt.

Das Bauvorhaben umfasst ein Kellergeschoss sowie ein Erdgeschoss. Im Kellergeschoss sind ein Lagerraum mit Werkstatt, ein Bereich für die Holzverarbeitung, ein Technikraum, ein WC sowie ein Treppenaufgang mit Schleuse vorgesehen. Im Erdgeschoss sind ein Kellerraum, eine Werkstatt mit Lagerbereich sowie ein Aufenthaltsraum mit WC geplant.

An der Nordwestseite des Gebäudes ist ein Carport mit sechs Stellplätzen vorgesehen. Die Erschließung der beiden Geschosse erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus.

Die Nutzung des Objektes dient ausschließlich der Unterbringung von Fahrzeugen im Bereich des Carports sowie der Lagerung und Aufbereitung von Brennholz einschließlich der hierfür erforderlichen Werkstätten für Kleingeräte.

## **4.1 Erlassung eines Bebauungsplanes - Planinhalte**

### **4.1.1 Fluchtlinien**

#### a) Straßenfluchtlinie

Im Bereich des Grundstücks 1060/45 (Bereich nach Grundteilung, s. Grundteilungsvorschlag) wird die Straßenfluchtlinie der Grundgrenze zur Gemeindestraße Kupfnerbergweg auf Gst. 1623 folgend in einem Abstand von 0,75 m festgelegt. Im Bereich der Grundstücke 1060/44 und 1132/1 wird die Straßenfluchtlinie der Grundgrenze zur Gemeindestraße Kupfnerbergweg auf Gst. 1623 folgend ohne Abstand festgelegt.

#### b) Baufluchtlinie

Im Bereich des Grundstücks 1060/45 folgt die Baufluchtlinie der Straßenfluchtlinie ohne Abstand.

Im Bereich der Grundstücke 1060/44 und 1132/1 folgt die Baufluchtlinie der Straßenfluchtlinie in einem Abstand von 0,75 Metern.

### **4.1.2 Bebauungsregeln**

#### a) Bauweise

Es ist die besondere Bauweise einzuhalten. Es wird ein ergänzender Bebauungsplan für das Grundstück 1060/45 (Bereich nach Grundteilung, s. Grundteilungsvorschlag) erlassen.

Wird eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück 1132/1 forciert, wird auch hier ein ergänzender Bebauungsplan ausgefertigt, bzw. der ggst. Bebauungsplan entsprechend einem konkreten Projekt geändert.

Es gelten die Abstandsbestimmungen gem. § 6 (1) c TBO 2022.

#### b) Baudichten

Der Planungsbereich ist mit einer Mindestbaumassendichte von 1,0 zu bebauen.

#### c) Bauhöhe

Der oberste Gebäudepunkt auf Gst. 1060/45 wird auf 626,50 Meter über Adria festgelegt. Die Höhe ergibt sich aus der Einreichplanung des g.webhofer. Hier wurde die Oberkante des Firsts auf 625,93 Meter über Adria angegeben. Für den notwendigen Planungsspielraum wird ein Puffer von 0,57 Metern gewährt.

Der oberste Gebäudepunkt auf Gst. 1060/44, 1132/1 und .173 wird auf 618,00 Meter über Adria festgelegt. Die Höhe ergibt sich aus den Planunterlagen „Stockschützen - Kleinboden“ von Autengruber Autarc Architektur. Hier wurde die Oberkante des Firsts auf 617,50 Meter über Adria festgelegt.

## 5 Fachliche Beurteilung

Mit der gegenständlichen Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes wird die Umsetzung der Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes angestrebt. Gleichzeitig werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung von Fahrzeugen, zur Brennholzlagerung und der Aufbereitung der dazugehörigen Werkstätten für Kleingeräte auf dem als Sonderfläche gewidmeten Grundstück Nr. 1060/45 geschaffen. Dafür sind die im Kapitel 4.1 festgelegten Parameter vorgeschrieben.

Die Anpassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes ist Voraussetzung für die Erlassung eines Bebauungsplans und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplans.

Im Zuge der baurechtlichen Beurteilung ist festzuhalten, dass für die ordnungsgemäße Realisierung des geplanten Bauvorhabens eine grundstücksrechtliche Bereinigung erforderlich ist. Konkret bedarf es einer Zusammenlegung der Grundstücke 1060/45 und Tb. 1132/1 um die planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich erforderliche Flächengrundlage sicherzustellen.

Die gegenständliche Erlassung eines Bebauungsplanes und Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes entspricht den Zielen des rechtskräftigen örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde sowie den Zielen der örtlichen Raumordnung und ist somit positiv zu beurteilen.



Jenbach am 01.06.2026

Raumordnung.Tirol

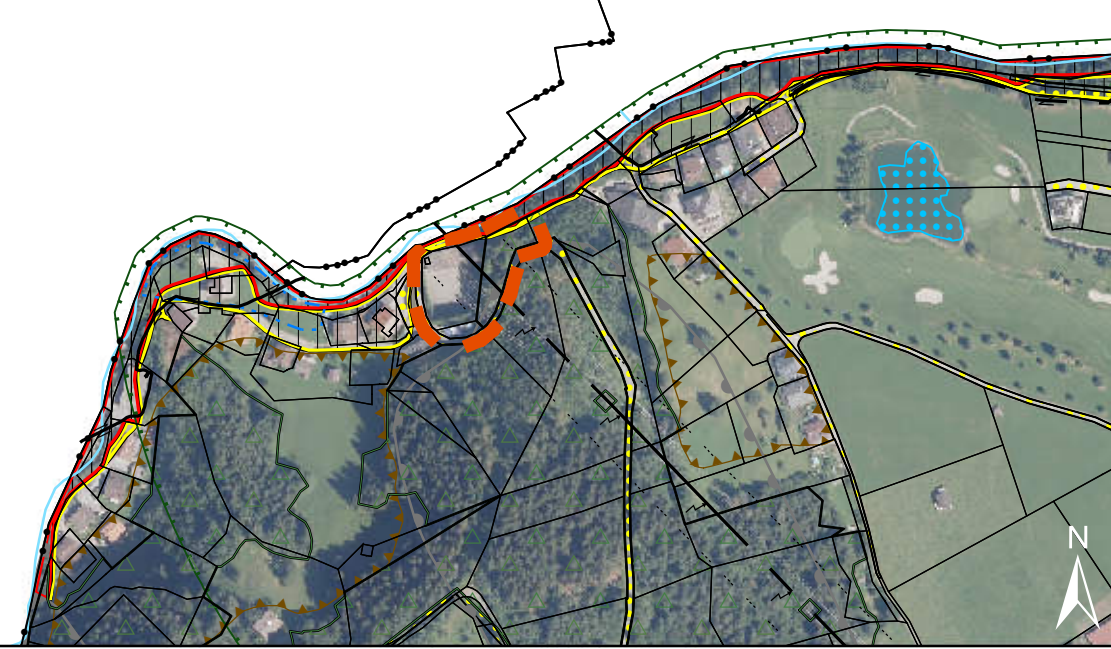
Raumplaner der Gemeinde Uderns



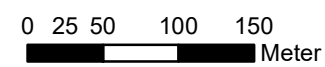
**Erlassung eines Bebauungsplanes und  
Erlassung eines Ergänzenden Bebauungsplanes**

**PLANUNGSBEREICH:** *Kleinboden, Kohlwiesgasse*

**Betroffene Grundstücke:** *Gst. Nr. 1060/45, 1132/1, 1060/44 und 173*



**ÜBERSICHTSPLAN** KATASTRALGEMEINDE: *87123 Uderns* Maßstab **1:5 000**  
 PLANGRUNDLAGE: *Digitale Katastralmappe des BEV*  
 DATENSTAND: *01.10.2025*



Amtssignatur GEMEINDE

Planverfasser/in:  
Kürzel: AG



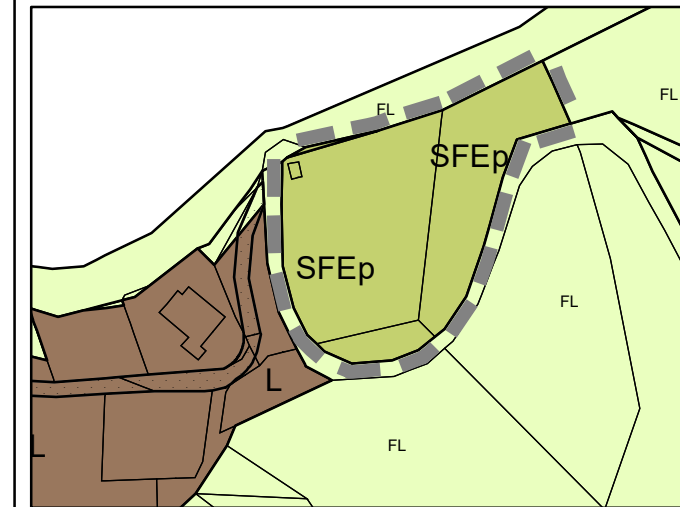
AUTARC.ZT GmbH - 6200 Jenbach - Huberstraße 34c - +43 5244 20811 - FN: 508992 v - FB-Gericht Innsbruck - Sparkasse Jenbach - IBAN AT39 2051 0003 0000 1104

**Planzeichen und Darstellung nach dem TROG 2022 und PLZVO 2025**

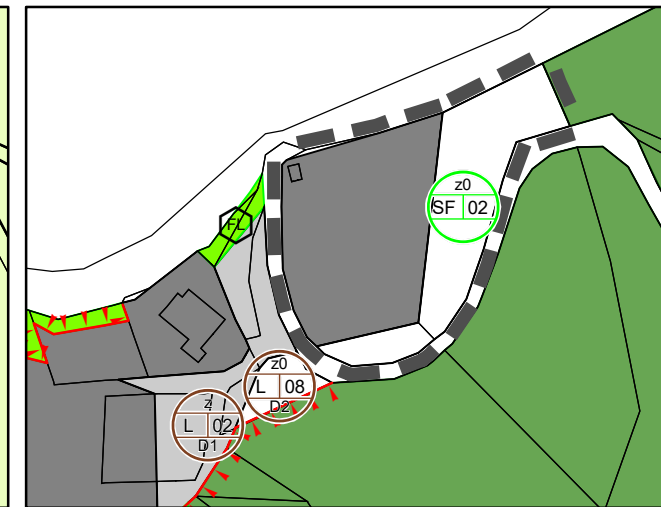
Verordnung der Landesregierung vom 28.04.2025, LGBL. Nr. 29/2025

<b>Planungsbereich - Bebauungsplan</b>		<b>Planungsbereich - Ergänzender Bebauungsplan</b>		
Abgrenzung Planungsbereich		Abgrenzung Planungsbereich vvv		
<b>Fluchtlinien</b>		<b>Situierung der Gebäude</b>		
§ 58(1) Straßenfluchtlinie	§ 60(4) Gebäudesituierung - Höchstausmaß	§ 60(4) Gebäudesituierung - Höchstausmaß		
§ 59(1) Baufluchtlinie	Bebauungsplan mit ergänzendem Bebauungsplan - Kombinierte Festlegungen			
§ 59(3) Baugrenzlinie	Ergänzende Informationen in Bebauungsplänen			
<b>Bebauungsregeln</b>		Vorschlag Bauplatz-Parzellierung		
<b>BAUWEISEN, TBO-MINDESTABSTÄNDE</b>		Hinweis auf Planungsbereich eines bereits in Rechtskraft stehenden Bebauungsplans		
BW o § 60(3) Offene Bauweise	<b>Infrastruktur, Katastrophen- und Immissionsschutz</b>			
BW k § 60(3) Gekuppelte Bauweise	<b>Territoriale Gliederung</b>			
BW g § 60(2) Geschlossene Bauweise	Gemeindegrenze (Politische Gemeinde)			
BW b § 60(4) Besondere Bauweise	<b>Verkehrsinfrastruktur</b>			
BW b(+u) § 60(4) Besondere Bauweise, Gebäudezuordnungsregelungen	Örtliches Straßennetz			
TBO § 60(1) Mindestabstand lt. TBO 2022 § 6 (1)	Gemeindestraße (§ 13 Tiroler Straßengesetz)			
TBO § 60(3) Mindestabstand lt. TBO 2022 § 6 (1) a	Öffentliche Interessentenstraße (§ 16 Tiroler Straßengesetz)			
<b>NUTZFLÄCHE/BAUDICHTEN</b>		Öffentliche Privatstraße (§ 34 Tiroler Straßengesetz)		
NF § 56(3) Nutzfläche	<b>Ver- und Entsorgungsinfrastruktur</b>			
NFD § 61(5) Nutzflächendichte	Energieversorgungsanlagen			
BMD § 61(2) Baumassendichte	Hochspannungsleitung mit Hinweis auf Schutzbereich, Gefährdungsbereich oder Servitutstreifen (§ 4 TEG, § 2 Tr. Starkstromweggesetz 1969, § 2 Starkstromweggesetz 1968, od. § 43 EibG) und ggf. Achtungsabstand (APG-Leitungen)			
BBD § 61(4) Bebauungsdichte	<b>Nutzungsbeschränkungen</b>			
BBD (+u) § 61(4) Bebauungsdichte, zusätzlich auch gültig für unterirdische Gebäude und Gebäudeteile	<b>Naturgefahren</b>			
M Mindestfestlegung	Grenze des Raumrelevanten Bereiches			
H Höchstfestlegung	Gelbe Gefahrenzone - Wildbach			
<b>BAUPLATZGRÖßEN</b>		Rote Gefahrenzone - Wildbach		
BP H nom m² § 56(3) höchstzulässige Bauplatzgröße	<b>Grundwassernutzung, Oberflächengewässer</b>			
<b>BAUHÖHEN/HÖHENLAGE</b>		fließendes Gewässer (Linienarstellung)		
HG § 62(1) oberster Gebäudepunkt	Forstrecht			
HB § 62(5) oberster Punkt sonstiger baulicher Anlagen	Wald (§ 1a Forstgesetz 1975)			
WH xx § 62(2) Wandhöhe	<b>Naturschutz</b>			
WA xx § 62(1) oberer Wandabschluss	Hinweis auf Gewässerurschutz Stehgewässer (§ 7 TNSchG 2005)			
OKRD § 62(2) Höhe der Oberkante der Rohdecke des obersten unterirdischen Geschosses oder der Bodenplatte (bei Gebäuden ohne unterirdische Geschosse)				
OG § 62(4) Oberirdische Geschosse				
M Mindestzulässige Bauhöhe				
H Höchstzulässige Bauhöhe				
Z Zwangsbauhöhe				
HL xxx m ü.A. § 62(7) Höhenlage in Metern über Adria				
HL xxx m ü.FP § 62(7) Höhenlage in Metern über Fixpunkt				
+575.00 § 62(1) Höhenbezugspunkt (Fixpunkt)				
DN m² § 56(3) Dachneigung in Grad				
M Mindestzulässige Dachneigung				
H Höchstzulässige Dachneigung				
Z Zwingende Dachneigung				
<b>Bauhöhen / Höhenlage</b>				
Abgrenzung unterschiedlicher nur teilweise gültiger Bauhöhenfestlegungen				

Flächenwidmung Maßstab 1:2 000



Örtliches Raumordnungskonzept Maßstab 1:2 000



Detailplan Maßstab 1:300

Längenmaßstab Detailplan:

