

RAUMORDNERISCHE STELLUNGNAHME ZUR FLÄCHENWIDMUNGSPLANÄNDERUNG

Nr. eFWP-935-2021-00002
VERFAHRENSNR. 2-935/10024



Gemeinde Uderns

Frau Anna-Maria Thaler, Achrain 17, 6334 Schwoich, und Frau Elisabeth Kaufmann, Buch 22/3, 6220 Buch in Tirol, bezüglich des Entwurfs auf Umwidmung einer Teilfläche des Gst. 1477 im Ausmaß von ca. 808 m² - neuparzelliertes Gst. 1477/2 - von derzeit Freiland in Bauland mit der Nutzungskategorie landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 Abs. 5 TROG 2016 mit zeitlicher Befristung gem. § 37 a Abs. 1 TROG 2016 mit der Festlegung Zähler „1“ [Widmung befristet auf 10 Jahre ab Rechtskraft der Widmung (= Tag der Kundmachung + 1 Tag)] L-1, KG Uderns.

Die beantragte Umwidmungsfläche befindet sich im Westen der Gemeinde Uderns, nordwestlich der Golfanlage Zillertal-Uderns und südlich der Gemeinde Fügen gelegen und grenzt im Norden und Osten an den Finsingbach Gst. 1229 an.

Gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Uderns weist das Gst. 1477 die Widmungskategorie Freiland auf.

In der aufsichtsbehördlich genehmigten 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts der Gemeinde Uderns ist der Planungsbereich überwiegend als *Baulicher Entwicklungsbereich – dzt. Freiland*, welcher den Zähler L-02 „Finsingbach West“ und die Zeitzone z1 „kein unmittelbarer Bedarf, Widmung bei später auftretendem Bedarf möglich“ ausgewiesen. Lediglich der östliche Bereich des Gst. 1477 ist als *landwirtschaftliche Freihaltefläche* dargestellt.

Gemäß Gefahrenzonenplan der Gemeinde Uderns befindet sich das Gst. 1477 innerhalb der gelben Gefahrenzone und der nördliche Bereich innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone des Finsingbaches.

Die Antragstellerinnen haben das Gst. 1477 sowie auch die im Westen angrenzende bereits bebaute Bp. .232 durch eine Erbschaft erhalten. Nun wird beabsichtigt, das Gst. 1477 zu bebauen.

**RAUMORDNERISCHE
STELLUNGNAHME**



ARCHITEKT DR. GEORG CERNUSCA

gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-6094 AXAMS, SYLVESTER-JORDAN-STR. 5

Tel.: 05234/68873 Fax – DW 20 eMail: arch.cernusca@cernusca.at

Hierfür ist es jedoch erforderlich, den Planungsbereich einer einheitlichen Widmungskategorie zuzuführen.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen

- GZl. 3131/1137-2021 (vom 13.01.2022) der Wildbach- und Lawinenverbauung,
- GZl. BBAIBK-g935/215-2021 (vom 12.01.2022) des Baubezirksamtes Innsbruck, Abt. Wasserwirtschaft und
- „935 2021 00002 – Mail vom 29.11.2021“ der Bezirkshauptmannschaft Schwaz, Abt. Umwelt

wurde allerdings festgestellt, dass in der roten Wildbachgefahrenzone eine Widmung nicht möglich ist. Daher wurde nun o.a. Widmungsvorschlag überarbeitet. Dies bedeutet, dass vom Geometer Dipl.-Ing. Pitsch eine Parzellierung des Gst. 1477 nach den Vorgaben der Wildbach- und Lawinenverbauung vorgenommen wurde. Entsprechend dem neuen Lageplan GZl. 1712/21A wurde das Gst. 1477 in die neugebildeten Gst. 1477/1 - innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone – und 1477/2 – außerhalb der roten, aber in der gelben Wildbachgefahrenzone – geteilt.

Um nun den Antragstellerinnen das geplante Bauvorhaben auf dem verkleinerten Grundstück zu ermöglichen, wird das neuparzellierte Gst. 1477/2 im Ausmaß von ca. 808 m² von derzeit Freiland dem Bauland mit der Nutzungskategorie landwirtschaftliches Mischgebiet mit zeitlicher Befristung mit der Festlegung Zähler „1“ L-1 zugeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das neugebildete Gst. 1477/2 jedenfalls ein Bebauungsplan zu erlassen ist. In diesem Bebauungsplan ist sodann eine *absolute Baugrenzlinie* im Norden des Planungsbereiches im Abstand von 5,0 m von der Böschungskante des Finsingbaches – gem. vorliegendem Lage- und Höhenplan GZl. 1710/21 (vom 04.11.2021) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Pitsch – festzulegen. Durch die Festlegung dieser *absoluten Baugrenzlinie* wird sichergestellt, dass dieser Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Auch sind im nördlichen Bereich des neuparzellierten Gst. 1477/2 *keine Geländeänderungen* zulässig. Dies ist ebenfalls im Bebauungsplan festzulegen.

Die verkehrsmäßige Erschließung der geplanten Umwidmungsfläche ist über den bestehenden Verkehrsweg Gst. 1482 gegeben. Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die jeweiligen Gemeindeleitungen sicherzustellen.

Entsprechend der ausgewiesenen Gefahrenzonenplanung der Gemeinde Uderns befindet sich das neugebildete Gst. 1477/2, wie bereits o.a., innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone des Finsingbaches. Diesbezüglich wurde erneut eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung eingeholt. Aus dieser Stellungnahme GZl. zu 3131/1137-2021 (vom 30.03.2022) geht hervor:

„SACHVERHALT

**RAUMORDNERISCHE
STELLUNGNAHME**



ARCHITEKT DR. GEORG CERNUSCA

gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-6094 AXAMS, SYLVESTER-JORDAN-STR. 5

Tel.: 05234/68873 Fax – DW 20 eMail: arch.cernusca@cernusca.at

Die Grundparzelle 1477/2 ergibt sich als Teilparzelle aus der bisherigen Gp. 1477. Die Gemeinde beabsichtigt im Bereich der Gp. 1477/2, KG Uderns, eine Flächenwidmungsplanänderung. Die Grundparzelle befindet sich im Raumrelevanten Bereich des ministeriell genehmigten Gefahrenzonenplanes und kommt in der Gelben Gefahrenzone des Finsingbaches zu liegen. Sie grenzt im Norden direkt an die Rote Wildbachgefahrenzone an. Die Grundparzelle mit einer Größe von ca. 808 m² ist derzeit als „Freiland“ gemäß § 41 TROG 2016 gewidmet. Eine Umwidmung soll in „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ entsprechend § 40 (5) „mit zeitlicher Befristung“ gemäß § 37a (1) TROG 2016 erfolgen.

SCHLUSSFOLGERUNG

Gemäß der obigen Sachverhaltsdarstellung ist im Bereich der antragsgegenständlichen Umwidmungsfläche mit Schadwirkungen durch den Finsingbach zu rechnen. Schadwasserabflüsse mit Geschiebeführung sind zu erwarten. Es ist mit Erosions- und Ablagerungsprozessen zu rechnen.

Der im Folgenden beschriebene Bereich ist zur Gewässerbetreuung und für mögliche künftige Maßnahmensetzungen zum Schutz vor Wildbachgefahren am Finsingbach als Freihaltefläche von der Bebauungsplanung auszunehmen. Die aktuelle Böschungsoberkante hat in der oberen Hälfte der nordwestlichen Parzellengrenze 2 Ausbauchungen in die Grundparzelle ausgebildet. Von deren innerstem Punkt ist ein Abstand von mindestens 4,0 m rechtwinklig auf die Böschungsoberkante von jedweder Bebauung freizuhalten. Die Verlängerung einer gedachten Linie von der südöstlichen Ecke der Sperre im Westen der antragsgegenständlichen Grundparzelle über die 2 Endpunkte der vorab beschriebenen 4 m breiten Abstandslinien von den Böschungsoberkanten bis zur Verschneidung der gedachten Linie mit der östlichen Grundstücksgrenze teilt die Parzelle in 2 Teile. Die nördliche Teilfläche ist im Sinne eines Blauen Vorbehaltsbereiches ober- und unterirdisch dauerhaft von jeder Bebauung freizuhalten. Dies betrifft auch auskragende Gebäudeteile. Auf der Gp. 1477/2, KG Uderns, ist von bestehenden Wildbachschutzbauwerken ein Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten. Für diesen Bereich gelten die gleichen vorgenannten baulichen Einschränkungen zur Freihaltung von Flächen.

Im Zuge des Bauverfahrens ist eine wildbachfachliche Stellungnahme der ho. Dienststelle einzuholen. Um künftig schadhafte Auswirkungen ausgetretener Wildbachwässer am geplanten Bauvorhaben zu verhindern und eine Höhergefährdung Dritter zu vermeiden, sind diesbezügliche bauliche Einschränkungen und/oder Vorkehrungen erforderlich. Allgemein kann bereits im Widmungsverfahren mitgeteilt werden, dass eine entsprechende Höhersituierung sämtlicher Gebäudeöffnungen vorzusehen ist. Gebäudezugänge (Eingänge, Fluchtwege etc.) sind möglichst nach Süden auszurichten.“

Da das Gst. 1477 im Norden und Osten an das öffentliche Wassergut Gst. 1229 angrenzt, wurde im Zuge des vorangegangenen Widmungsvorschlages (Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen) eine Stellungnahme des Baubezirksamtes Innsbruck, Abt. Wasserwirtschaft eingeholt. Aus dieser Stellungnahme GZl. BBAIBK-g935/215-2021 (vom 12.01.2022) geht hervor:

„Aus Sicht des Verwalters des öffentlichen Wassergutes bestehen bei Einhaltung folgender Punkte keine Einwände

- Die Oberflächenwasser sind auf Eigengrund zu versickern.

**RAUMORDNERISCHE
STELLUNGNAHME**



ARCHITEKT DR. GEORG CERNUSCA

gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-6094 AXAMS, SYLVESTER-JORDAN-STR. 5

Tel.: 05234/68873 Fax – DW 20 eMail: arch.cernusca@cernusca.at

- *Die Errichtung der Anlage ist mittels Fotos zu dokumentieren, und auf Verlangen der Behörde vorzulegen.*
- *Die Bedingungen der Wildbach- und Lawinenverbauung sind einzuhalten.*
- *Es dürfen ohne Gestattung keinerlei Flächen des öffentlichen Wassergutes in Anspruch genommen werden.*
- *Es dürfen keinerlei Abfälle aus Haus und Garten, sowie Schnee aus Räumungen auf öffentlichem Wassergut abgelagert bzw. ins Gewässer eingebracht werden.*
- *Um die Zugänglichkeiten für Instandhaltungsmaßnahmen des Baches weiterhin zu gewährleisten, ist ein Schutzstreifen von mind. 5 m - gemessen von der Böschungskante bzw. der Grundgrenze des Finsingbaches - von jeglicher Bebauung (auch Einfriedungen, Gartengestaltungen, Geländeänderungen etc.) freizuhalten.*

Hinweis Versickerungsanlagen

Bei Baumaßnahmen sind die anfallenden Oberflächenwässer auf Eigengrund zu versickern. Dabei ist auf die Geringfügigkeitsgrenze gem. Leitfaden zur Entsorgung von Oberflächenwässer der Tiroler Siedlungswasserwirtschaft zu achten. Sollte diese nicht überschritten werden, ist hierfür keine gesonderte wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Die Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist dann im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens zu regeln. Ansonsten ist eine wasserrechtliche Bewilligung bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft zu beantragen.“

Im Süden des Gst. 1477 verläuft ein Erdkabel (Mittelspannung, 1 kV bis einschl. 45 kV) der TIWAG. Daher wurde diesbezüglich eine Stellungnahme der TINETZ – Tiroler Netze GmbH eingeholt und auf diese Stellungnahme BVNr. 52104 (vom 26.11.2021) wird verwiesen.

Nach der ausgewiesenen Biotopkartierung der Gemeinde Uderns wird das neugebildete Gst. 1477/2 lediglich im Nordosten geringfügig (Ausmaß ca. 2 m²) vom flächigen Biotop „Bachbegleitende naturnahe Gehölze“ berührt.

Auch befindet sich der Planungsbereich innerhalb eines 500 m – Gewässeruferschutzbereiches und im Norden auch teilweise innerhalb des Gewässeruferschutzbereiches (5 m) des Finsingbaches. Daher ist, wie bereits o.a., im Abstand von 5,0 m von der Böschungskante des Finsingbaches – gem. vorliegendem Lage- und Höhenplan GZI. 1710/21 (vom 04.11.2021) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Pitsch – eine *absolute Baugrenzlinie* festzulegen, damit dieser 5 m Bereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Diesbezüglich wurde eine Stellungnahme der Bezirkshauptmannschaft Schwaz, Abt. Umwelt eingeholt. Aus dieser Stellungnahme „935 2021 00002 – Mail vom 29.11.2021“ geht hervor:

„Gp. 1477 KG Uderns

naturkundefachliche Stellungnahme

Laut Gemeinde wird der 5 Meter Uferschutzbereich nicht berührt. Dabei handelt es sich um einen 5 Meter breiten Streifen von der Böschungsoberkante landeinwärts. Die

Ufergehölze bleiben unangetastet. Sonderstandorte wie Feuchtwiesen, Obstanger etc. befinden sich nicht in der Liegenschaft. Insofern bestehen keine Bedenken aus naturkundefachlicher Sicht.

Es ist jedoch vor Baubeginn bei der Bezirkshauptmannschaft Schwaz anzufragen, ob durch den Weiher beim Golfplatz eine naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht ausgelöst wird, und wenn ja, diese zu beantragen.“

Gemäß Tiroler Umweltprüfungsgesetz (TUP 2005) handelt es sich hier um eine Einzelfallprüfung. Schutzgüter werden davon nur in geringem Ausmaß berührt, weshalb keine strategische Umweltprüfung erforderlich ist.

Die vorliegende Flächenwidmungsplanänderung dient den Antragstellerinnen der Ausweisung des neuparzellierten Gst. 1477/2 als Bauland mit der Nutzungskategorie landwirtschaftliches Mischgebiet mit zeitlicher Befristung L-1. Dies ist notwendig, da das neugebildete Gst. 1477/2 bebaut werden soll und hierfür eine einheitliche Widmung des Bauplatzes erforderlich ist.

Schutzgüter werden gem. TUP 2005 davon nur in geringem Ausmaß berührt, weshalb keine strategische Umweltprüfung erforderlich ist.

Hinsichtlich der beantragten Flächenwidmungsplanänderung bestehen aus ortsplannerischen Gesichtspunkten keine Bedenken.

Auf die vorliegenden Stellungnahmen

- GZI. 3131/1137-2021 (vom 13.01.2022) der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie die erneut eingeholte Stellungnahme zu 3131/1137-2021 (vom 30.03.2022) der Wildbach- und Lawinenverbauung,
- GZI. BBAIBK-g935/215-2021 (vom 12.01.2022) des Baubezirksamtes Innsbruck, Abt. Wasserwirtschaft,
- „935 2021 00002 – Mail vom 29.11.2021“ der Bezirkshauptmannschaft Schwaz, Abt. Umwelt und
- BVNr. 52104 (vom 26.11.2021) der TINETZ – Tiroler Netze GmbH

wird verwiesen.

Für die Bebauung des neugebildeten Gst. 1477/2 ist sodann auch ein Bebauungsplan zu erlassen. In diesem ist jedenfalls eine absolute Baugrenzlinie im Abstand von 5,0 m von der Böschungskante des Finsingbaches – gem. vorliegendem Lage- und Höhenplan GZI.

**RAUMORDNERISCHE
STELLUNGNAHME**



ARCHITEKT DR. GEORG CERNUSCA

gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-6094 AXAMS, SYLVESTER-JORDAN-STR. 5

Tel.: 05234/68873 Fax – DW 20 eMail: arch.cernusca@cernusca.at

1710/21 (vom 04.11.2021) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Pitsch – festzulegen. Damit soll sichergestellt werden, dass dieser Bereich von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Auch ist im Bebauungsplan festzulegen, dass im nördlichen Bereich des neuparzellierten Gst. 1477/2 keine Geländeänderungen zulässig sind.

Axams, am 19.04.2022

Uderns/2021/rao-stel/eFWP-935-2021-00002.doc

**RAUMORDNERISCHE
STELLUNGNAHME**



ARCHITEKT DR. GEORG CERNUSCA

gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-6094 AXAMS, SYLVESTER-JORDAN-STR. 5

Tel.: 05234/68873 Fax – DW 20 eMail: arch.cernusca@cernusca.at