

Telfs, am 20.05.2026

Ortsplanung der Gemeinde MIEDERS

Raumordnungsfachliche Stellungnahme zum **BEBAUUNGSPLAN**

gem. § 56 Abs. 1 TROG 2022
auf der GP 134/22

KG 81119, Mieders

Gröbenbach

GZ: 328BP26-01/ 13.05.2026
Bearbeitung: Katharina Walch, BSc

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Mieders
Per E-Mail beauftragt am 27.04.2026

AUFTRAGSUMFANG

Erstellung der erforderlichen Unterlagen zur Erlassung eines Bebauungsplans für oben genannten Bereich, bestehend aus:

- Plandarstellung gem. Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2022
- Erläuterungsbericht gem. § 54 TROG 2022



VERWENDETE UNTERLAGEN

- Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Mieders idgF.
- 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Mieders
- Elektronischer Flächenwidmungsplan der Gemeinde It. Tiris, Stand 13.05.2026
- Digitale Katastralmappe (DKM), Stand April 2025
- TirisMaps Webauskunftsdienst
- Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022)
- Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022)
- Servitutsplan Vermessung OPH, GZ: 2417/07, 28.03.2007
- Einreichplanung Projektnr: 938_1, Planungsbüro Widmann PlanW, 18.02.2026
- Lageplan gem. §31 TBO 2022, Planungsbüro Widmann PlanW, 20.02.2026

BEFUND

Anlass der Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplans:

Der gegenständliche Planungsbereich befindet sich nördlich des Görbenbachs auf der GP 134/22. Die umliegende Bebauungsstruktur ist von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern sowie teilweise von dichteren Baukörpern (z.B. Doppelhäusern) geprägt. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab. Auf dem noch unbebauten Grundstück soll ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet werden.

Der Bereich ist derzeit verkehrstechnisch noch nicht erschlossen. Die Verkehrserschließung des Grundstücks soll zunächst über den Privatweg weiter nördlich auf der GP 134/17 und weiter über ein Servitut auf den GP 134/21, 134/1 und 134/24 von Richtung Westen erfolgen. Mit Blick auf die Bestimmungen des geltenden Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist zur Umsetzung des Vorhabens ein Bebauungsplan zu erlassen.

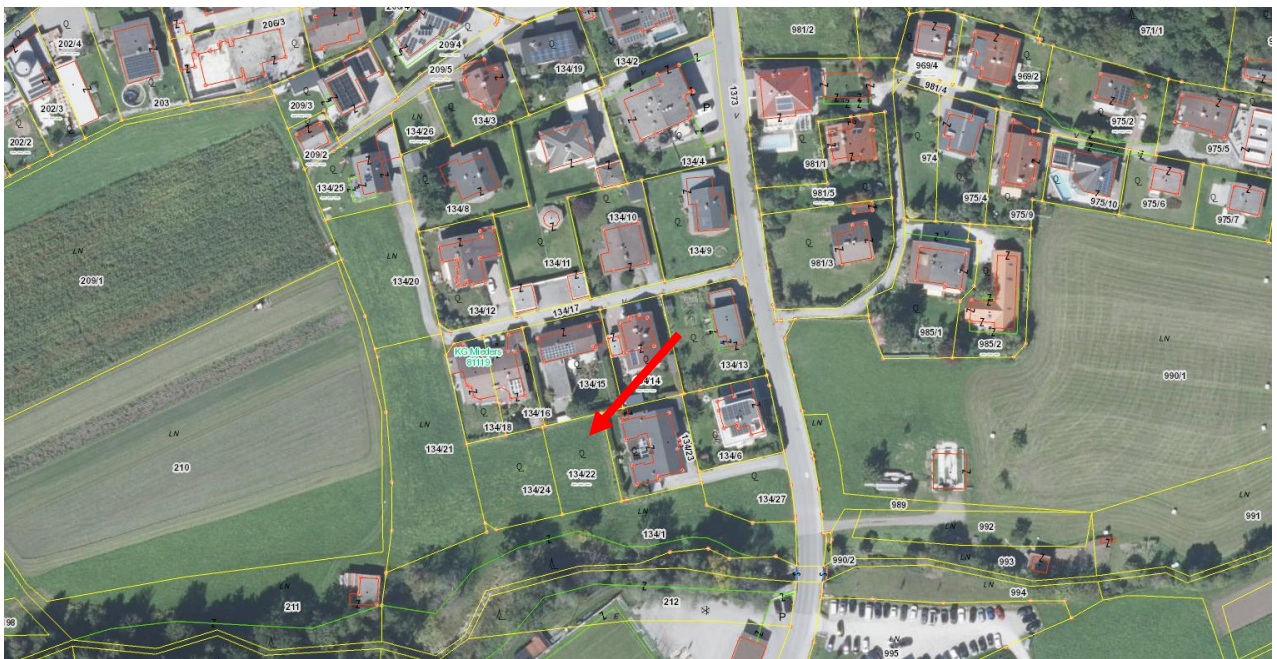


Abbildung 1: Lage des gegenständlichen Planungsbereichs; Quelle: TirisMaps, Stand 13.05.2026



Derzeitige Festlegungen im Örtlichen Raumordnungskonzept:

Der gegenständliche Planungsbereich befindet sich gemäß dem aktuellen Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde innerhalb des Wirkungsbereichs des Stempels W08 (z1/D1). Dazu ist im Erläuterungsbericht folgendes angeführt:

W08 Siedlungserweiterungsbereich – Mieders Süd-West (Z-, Z0, Z1 / D1, D2)

W	Vorwiegend Wohnnutzung
Z1	kein unmittelbarer Bedarf, Widmung bei später auftretendem nachgewiesenem Bedarf möglich
D1	überwiegend lockere Baudichte. „Bei einer Grundstücksgröße von max. 650 m ² ist im Rahmen der umgebenden Bebauungsstruktur eine Bebauung auch ohne Bebauungsplan zulässig. Bei einer Grundstücksgröße von max. 650 m ² und einer mangelhaften Erschließung und ab einer Grundstücksgröße von 651 m ² ist ein Bebauungsplan zu erlassen.“

Erläuterungstext:

„Neben den alten Zählern W-25 und W-26 aus dem ÖRK 2000 werden unter dem neuen Zähler W-08 auch 4 Erweiterungsbereiche, die 2011 neu zum Raumordnungskonzept hinzugekommen sind, zusammengefasst. Neben dem Zirkenbach befinden sich die Bauplätze in der gelben Wildbachgefahrenzone. Nach Westen hin sind die Siedlungsbereiche von Freiland begrenzt. Der nordwestliche Bereich dieser Flächen, welche südlich des Sandbühelweges liegen, ist aufgrund der gemischten Nutzung als allgemeines Mischgebiet ausgewiesen. Daran schließt im Süden das Tourismusgebiet des Hotel „Pajk“ an. Die übrigen Flächen sind als Wohngebiet ausgewiesen und sollen auch als solche erhalten bleiben.“

Verkehrsmäßige Erschließung. Hapterschließung durch Bestand gegeben. Bei einer Parzellierung sind neue Wege erforderlich.

Wasserversorgung: Anschluss an Bestand möglich.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an Bestand möglich.“



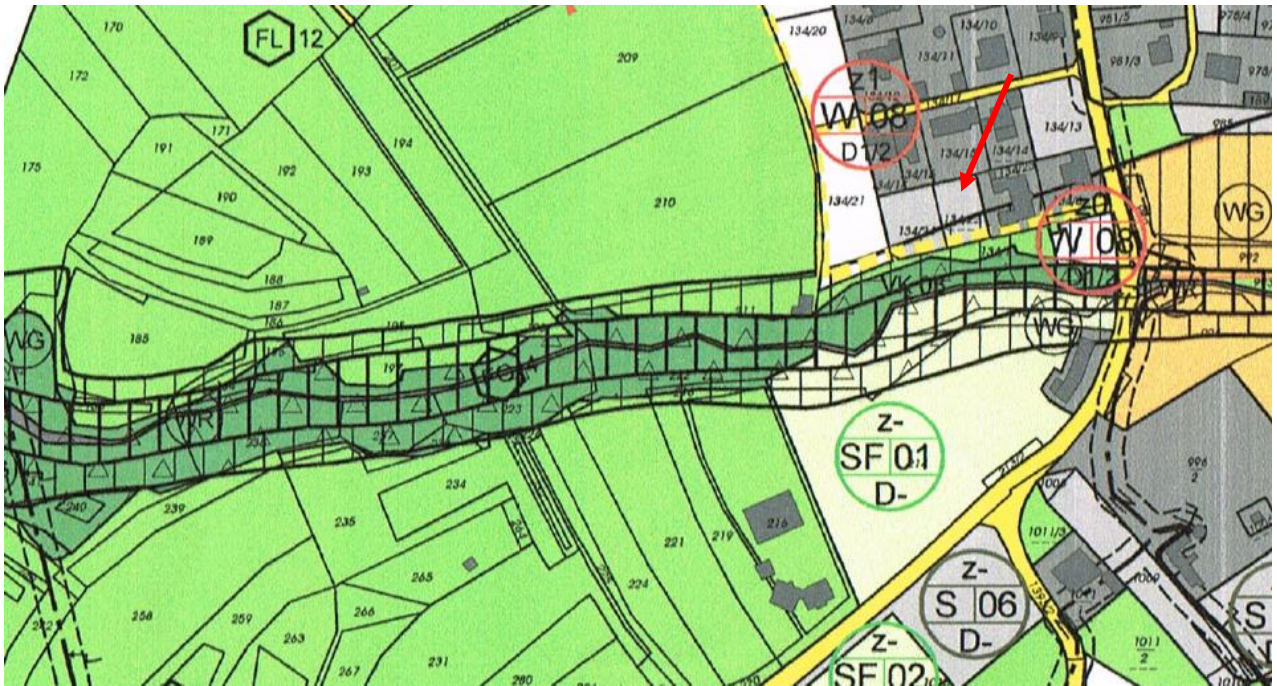


Abb .1: Auszug aus dem Örtlichen Raumordnungskonzept mit Hinweis auf die Lage des Planungsbereichs, Quelle: Verordnungsplan

Derzeitige Festlegungen im Flächenwidmungsplan:

Die Fläche im Planungsbereich ist als Wohngebiet gemäß § 38 Abs. 1 TROG gewidmet.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan mit Hinweis auf die Lage des Planungsbereichs, Quelle: TirisMaps, 13.05.2026



Bebauungsplan:

Für den Bereich existiert derzeit kein Bebauungsplan.

Nutzungsbeschränkungen:

Der Planungsbereich ist weder von den ausgewiesenen Gefahrenbereichen der Wildbach- und Lawinerverbauung noch von den Gefährdungsbereichen der Bundeswasserbauverwaltung be-
rührt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Gefahrenzonenplan der WLVB (Quelle: tirisMaps, 19.05.2026)

Es befinden sich keine weiteren für die Bebauungsplanung relevanten Nutzungsbeschränkungen im gegenständlichen Planungsbereich.

Verkehrerschließung und technische Infrastruktur:

Die Verkehrerschließung des Bereichs erfolgt zunächst über den Privatweg weiter nördlich auf der GP 134/17 und weiter über ein Servitut auf den GP 134/21, 134/1 und 134/24 von Richtung Westen (siehe Abbildung 4). Auf dem Grundstück 134/22 soll dabei eine Möglichkeit zum Wenden



angelegt werden. Wie im Orthofoto zu sehen, ist der Zufahrtsweg noch nicht errichtet. Die Realisierung des Weges soll laut den vorliegenden Informationen im Zuge der Umsetzung der Bauarbeiten auf dem Grundstück 134/22 erfolgen.

Laut Aussage der Gemeinde ist die erforderliche technische Infrastruktur für den gegenständlichen Bereich vorhanden.

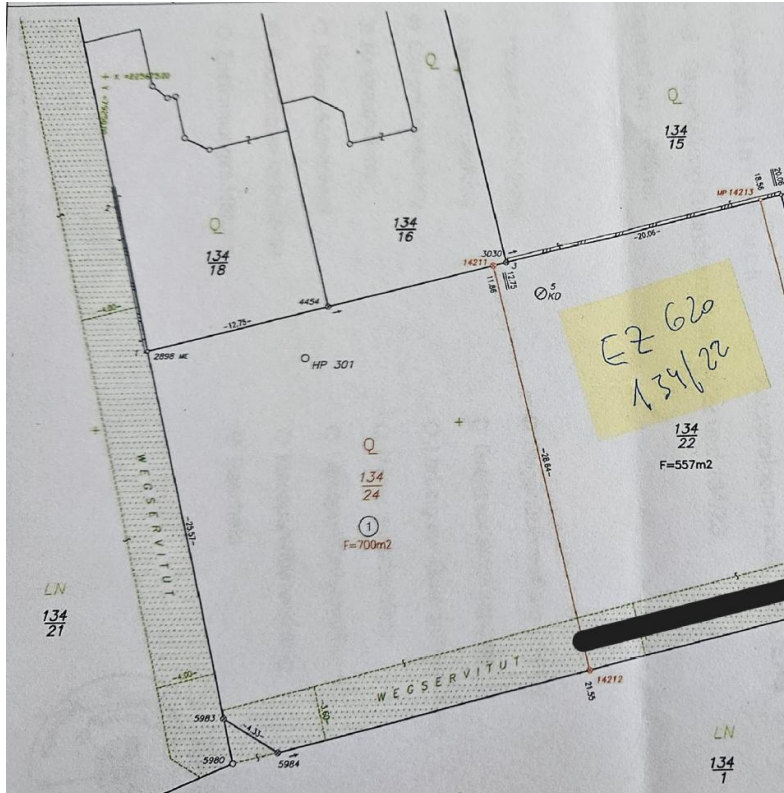


Abbildung 4: Auszug aus dem Servitutensplan, Quelle: OPH Vermessung



FESTLEGUNGEN DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES:

- Straßenfluchtlinie gem. § 58 (1) TROG 2022:
Das Örtliche Raumordnungskonzept in seiner geltenden Fassung, wie auch die der derzeit zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorliegende Fortschreibung sehen eine langfristige Ringerschließung in diesem Bereich vor. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bebauungsplan entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Straßenfluchtlinie festgelegt.
- Baufluchtlinie gem. § 59 (1) TROG 2022:
Die Baufluchtlinie wird in einem Abstand von 4 m gegenüber der Straßenfluchtlinie festgelegt.
- Baumassendichte, Mindestfestlegung (BMD M) gem. § 61 (2) TROG 2022:
Es ist eine Baumassendichte von mindestens 1,00 einzuhalten.
- Nutzflächendichte, Höchstfestlegung (NFD H) gem. § 61 (2) TROG 2022:
Die höchstzulässige Nutzflächendichte wird mit 0,45 begrenzt.
- Bauweise (BW o TBO) gem. § 60 (3) TROG 2022:
Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit den Mindestabständen gegenüber den benachbarten Bauplätzen gem. § 6 Abs. 1 TBO 2022.
- Oberirdische Geschoße, Höchstzulässige Bauhöhe (OG H) gem. § 62 (4) TROG 2022:
Die Anzahl der höchstzulässigen oberirdischen Geschoße wird auf 2 begrenzt.
- Oberster Gebäudepunkt, Höchstzulässige Bauhöhe, (HG H) gem. § 62 (1) TROG 2022:
Die Bauhöhe wird mit 953,00 m üA als höchstzulässiger oberster Gebäudepunkt festgelegt.

RAUMORDNUNGSFACHLICHE STELLUNGNAHME

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die raumplanerischen Grundlagen für die künftige Bebauung geschaffen. Es bestehen gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Einwände.

Architekt DI Stefan Brabetz



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Unterangerweg 1, 6410 Telfs Mobil: +43 699 100 23 101
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com