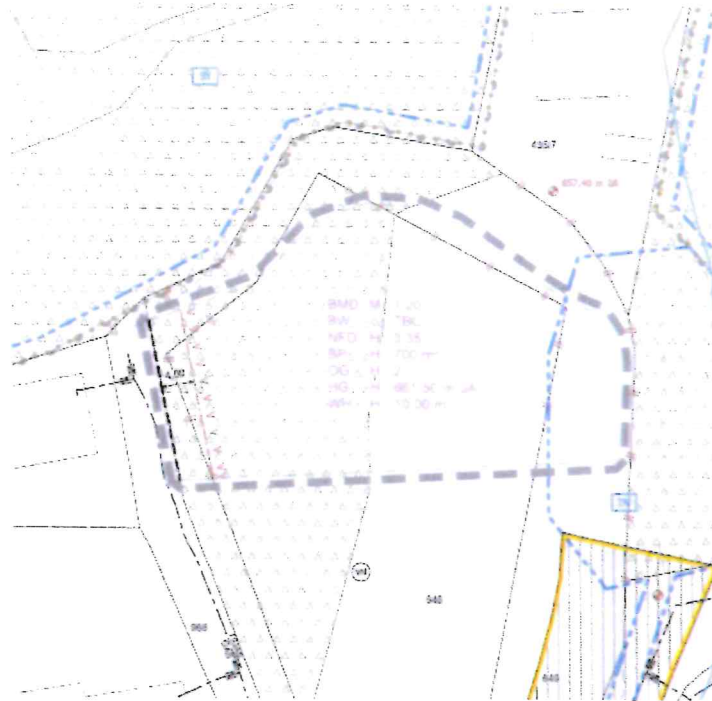




KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Pettnau hat in seiner Sitzung am 01. Juni 2026 (mit 6 zu 5 Stimmen) gemäß § 64 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, beschlossen, den von Arch. DI Stefan Brabetz ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 12.05.2026, Zahl: 339BP23-01U, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Die 4-wöchige Auflage erfolgt **vom 03.06.2026 bis einschließlich 02.07.2026.**



Die maßgeblichen Unterlagen – Verordnungstext, Pläne, Erläuterungsbericht – liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Gemeindeamt Pettnau zur Einsichtnahme auf.

Gleichzeitig wurde gemäß § 64 Abs. 3 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 Pettnau ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde Pettnau 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:

angeschlagen am: 03.06.2026
abgenommen am: 10.07.2026



Bebauungsplan

Planbezeichnung:

339BP23-01U

Planstellungsdatum:

12.05.2026

PLANUNGSBEREICH: *Bachgasse*

Betroffene Grundstücke: *648, 649*



ÜBERSICHTSPLAN

KATASTRALGEMEINDE: 81306, Pettnau

Maßstab: 1:10 000

PLANGRUNDLAGE: Digitale Katastralmappe des BEV

0 100 200 300 m

DATENSTAND: 10/2025

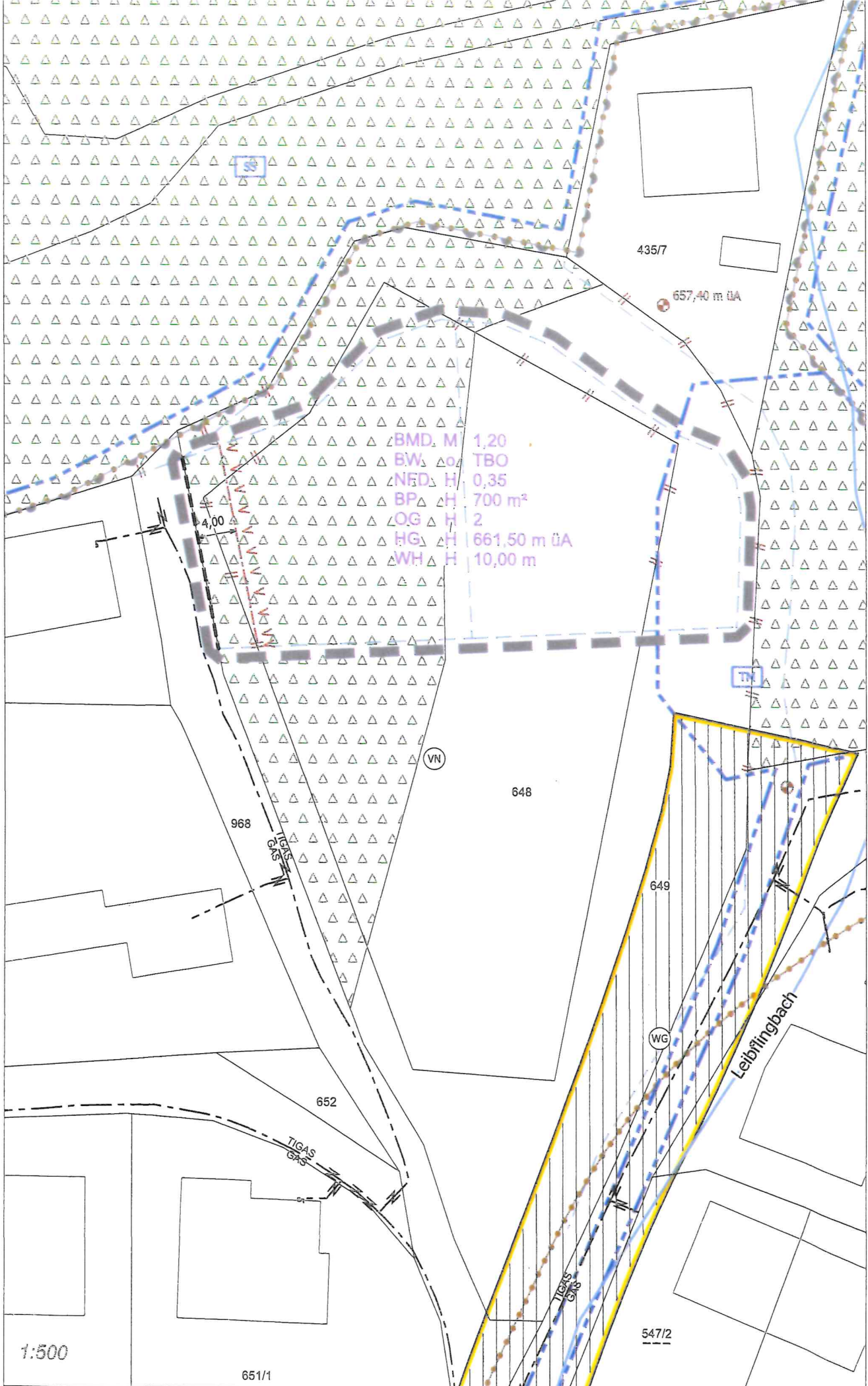
Planverfasser/in:

STEFAN
BRABETZ
Architekt

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





LEGENDE

BMD M 1,20	§ 61 (2)	Mindestfestlegung, BMD Baumassendichte
BW o TBO	§ 60 (3)	Offene Bauweise, Mindestabstände gem. § 6 Abs. 1 TBO
NFD H 0,35	§ 61 (5)	Höchstfestlegung, NFD Nutzflächendichte
BP H 700 m ²	§ 56 (3)	Höchstzulässige Bauplatzgröße in m ²
OG H 2	§ 62 (4)	Höchstzulässige Anzahl Oberirdischer Geschosse
HG H 661,50 m üA	§ 62 (1)	Höchstzulässige Bauhöhe, oberster Gebäudepunkt in Metern über Adria
WH H 10,00 m	§ 62 (2)	Wandhöhe, Höchstzahl in Meter

BEBAUUNGSPLANUNG

PLANUNGSBEREICH - BEBAUUNGSPLAN

 Abgrenzung Planungsbereich

FLUCHTLINIEN

 Straßenfluchtlinie (§ 58 Abs. 1)

 Baufluchtlinie (§ 59 Abs. 1)

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN IN BEBAUUNGSPLÄNEN

 +575.00 m üA Höheninformationspunkt

 Löschung der Grundstücksgrenze geplant

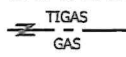
 Vorschlag Bauplatz-Parzellierung

BESTANDSAUFNAHME

VER- UND ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR, IMMISSIONS- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Transportleitungen

Gasleitungen

 Gasleitung mit Hinweis auf Sicherheitsbereich (§ 7 GWG 2011)
mit Angabe des Leitungsbetreibers

QUELLEN, BRUNNEN, OBERFLÄCHENGEWÄSSER

 fließendes Gewässer - Liniendarstellung

FORSTRECHT

 Wald (§ 1a Forstgesetz 1975)

NATURGEFAHREN

Gefahrenzonenplanung Wildbach- und Lawinenverbauung (§ 11 Forstgesetz)

Gefahrenzone Wildbach

 Gelbe Gefahrenzone - Wildbach

Blauer Vorbehaltsbereich

 SS... Sicherstellung der Schutzfunktion

 TM... Technische Maßnahmen

Brauner Hinweisbereich

 VN... Vernässung

0 10 20 30 40 m



Gemeinde Pettnau
Tiroler Straße 114
6408 Pettnau
Österreich



Telfs, am 21.05.2026

Ortsplanung der Gemeinde Pettnau

Raumordnungsfachliche Stellungnahme zum

BEBAUUNGSPLAN

gem. § 56 Abs. 1 TROG 2022
im Bereich Bachgasse (GP 648 und 649)

KG 81306, Pettnau

Plannummer: 339BP23-01U / 12.05.2026
Bearbeitung: Arch. DI Stefan Brabetz

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Pettnau
Persönlich beauftragt am 08.01.2024

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

- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Pettnau idgF
- Elektronischer Flächenwidmungsplan der Gemeinde It. Tiris, Stand: 05.02.2025
- Digitale Katastralmappe (DKM), Stand Oktober 2025
- Tiris Maps Webauskunftsdienst
- Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022)
- Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022)
- Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 14.04.2025 (GZL: A16513479), HR DI Leopold Stepanek
- Geplante Änderung des Flächenwidmungsplans (2-339/10011)
- Abstimmungen mit dem AdTL / Abt. Raumordnung / Abt. Bau- und Raumordnungsrecht / Gemeinde
- Plan Büro Illmer betreff Schutzmaßnahmenprojekt / Einreichoperat Besprechungsgrundlage vom 04.12.2024
- Entwurf privatrechtliche Vereinbarung betr. Technischer Maßnahmenbereich
- Mailverkehr mit IB Illmer und Architekten betreffend blau schraffierte Flächen im Plan zur privatrechtlichen Vereinbarung (aus Einreichoperat Besprechungsgrundlage Illmer / BE-Fläche) betreffend Vorbehaltsbereich für technische Maßnahmen

BEFUND

Anlass der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplans:

Der gegenständliche, bereits gewidmete Bereich soll bebaut werden. Als Grundlage hierfür wird die Schaffung zweier neuer Parzellen beabsichtigt. Bei dem Bereich handelt es sich um eine Fläche im nördlichen Bereich des Ortsteils Leiblfing, welcher vom südlichen Talboden verhältnismäßig steil nach Norden ansteigt und vorwiegend von lockerer, heterogen gestalteter Ein- und Mehrfamilienhausbebauung geprägt ist. Der Ortsteil teilt sich ausgehend von der zentralen Zufahrtsstraße Bachgasse jeweils in ein westliches und ein östliches Gebiet. Die gegenständlichen Flächen liegen dabei nördlich der Weggabelung von Bachgasse und Höhberg und befinden sich somit am Ende dieser Nord-Süd verlaufenden Achse von Leiblfing, welche die Bachgasse markiert.

Mit Blick auf die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes besteht für den Bereich die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen. Im Vorfeld der geplanten Grundteilung sowie einer künftigen Bebauung soll daher der vorliegende Bebauungsplan erlassen werden.

BESTEHENDE RAUMORDNUNGSRECHTLICHE FESTLEGUNGEN

Örtliches Raumordnungskonzept:

Das betreffende Grundstück 648 liegt gemäß dem geltenden Örtlichen Raumordnungskonzept innerhalb des Wirkungsbereichs der Signatur W11 (z1/B!). Für den Bereich gelten folgende Festlegungen:



Bereich Leiblfling

Z1 Zeitzone 1; für unmittelbaren Bedarf

W vorwiegend Wohnnutzung

B! Bebauungsplanpflicht

W 11	Nutzung:	vorwiegend Wohnnutzung	Zeitzone:	1
			Dichtezone:	B!
<i>Erläuterungen:</i> Nach Vorlage eines Parzellierungskonzeptes und konkreter Bedarfslage sowie der Abklärung / Sicherstellung der verkehrsmäßigen und abwassertechnischen Erschließung kann eine Überbauung erfolgen.				

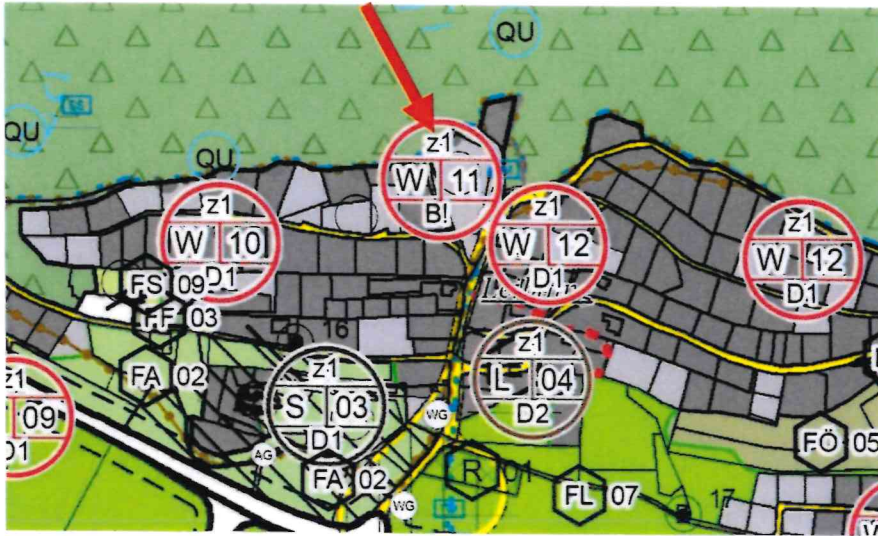


Abbildung 1: Auszug aus dem Verordnungsplan des Örtlichen Raumordnungskonzeptes mit Hinweis auf das Planungsgebiet, Quelle: Gemeinde Pett nau

Flächenwidmungsplan:

Die Flächen innerhalb des Planungsbereichs sind als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1 TROG gewidmet

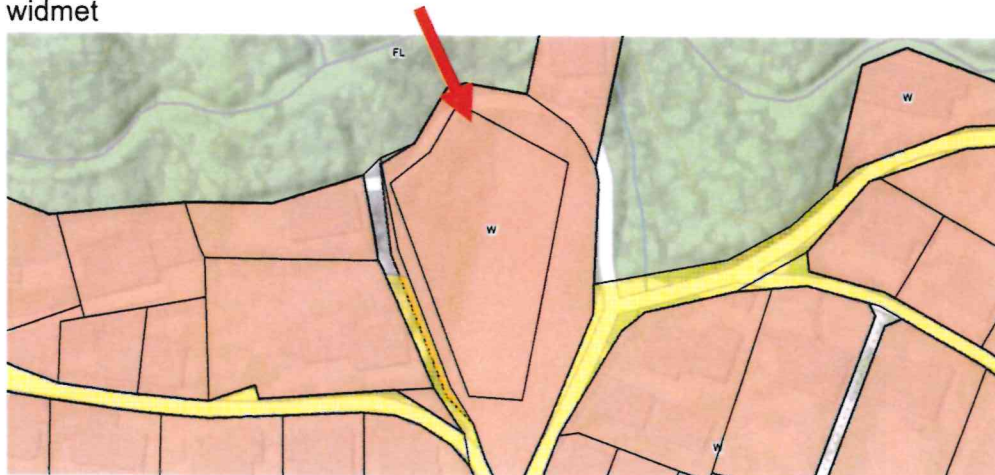


Abbildung 2: Darstellung des Flächenwidmungsplans der Gemeinde Pett nau mit Markierung des gegenständlichen Bereichs; Quelle: tirisMaps, Stand: 05.06.2025



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

Parallel zur Erlassung des vorliegenden Bebauungsplans soll aufgrund einer geplanten Neuparzellierung, welche bereits in der Bebauungsplanung berücksichtigt wurde, der Flächenwidmungsplan wie unten abgebildet geändert werden.

Verordnungsplan

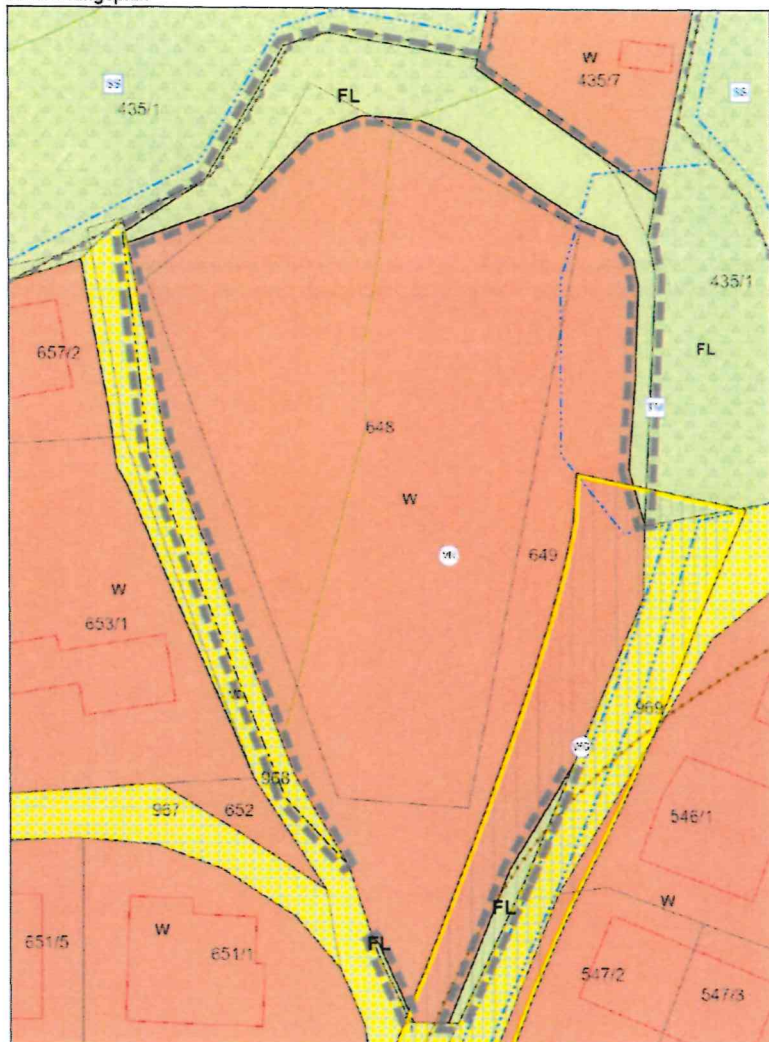


Abbildung 3: parallel durchgeführte Änderung des Flächenwidmungsplans in diesem Bereich

Bebauungsplan:

Für den Bereich existiert derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Nutzungsbeschränkungen:

Die gegenständliche Fläche befindet sich innerhalb des raumrelevanten Bereichs der Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV) und liegt im Westen innerhalb eines Blauen Vorbehaltsbereiches „Technische Maßnahmen“ sowie innerhalb eines Braunen Hinweisbereiches „Vernässung“. Gegen die Bebauung im Blauen Vorbehaltsbereich erhob die Wildbach- und Lawinerverbauung gemäß einer Stellungnahme aus dem Jahr 2023 Einwände. Eine Bebauung im Braunen Hinweisbereich sei grundsätzlich möglich, jedoch ist mit Auflagen vonseiten der Wildbach- und Lawinerverbauung im Bauverfahren zu rechnen. Auf diese teils negative Stellungnahme der WLV folgten umfassende



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

Abstimmungen der Gemeinde, WLV, und einem beauftragten geotechnischen Büro. Laut Auskunft der Gemeinde wurde mit der WLV besprochen, als Alternative für die Freihaltung des blauen Vorbehaltsbereich für technische Maßnahmen die Freihaltung und im Bedarfsfall zur Verfügung-Stellung einer weiter südlich liegenden Fläche mit dem Eigentümer privatrechtlich sicherzustellen. Die jüngste und letztgültig vorliegende Stellungnahme stammt vom 14.04.2025. Zu diesem Zeitpunkt war noch beabsichtigt, in der Flächenwidmungsplanänderung neben der Rückwidmung von Bau-landflächen in Freiland eine geplante Örtliche Straße (VPLÖ) kenntlich zu machen. Auch dem damaligen Bebauungsplanentwurf wurde eine Straßenplanung zu Grunde gelegt, die einen öffentlichen Weg mit Straßen- und Baufluchtlinien entlang der östlichen und nördlichen Grundgrenzen vorsah. Inzwischen wurde das gesamte Vorhaben insofern abgeändert, als dass nun kein öffentlicher Weg mehr vorgesehen ist und somit die Flächenwidmungsplanänderung nun allein aus der Rückwidmung von Flächen in Freiland besteht. Die Einholung von Stellungnahmen ist daher im Zusammenhang mit der Änderung des Flächenwidmungsplans nicht mehr erforderlich. Was den Bebauungsplan betrifft, scheint die jüngste Stellungnahme keinen Einwand zu erheben bzw. wird dort die Stellungnahme zum Bebauungsplan als nicht erforderlich erachtet. Wesentlich scheint jedoch das weitere Vorgehen auf Basis der Projektstudie des geotechnischen Büros und eine privatrechtliche Sicherstellung der Baustellenerrichtungsfläche. Nachfolgend die von der Gemeinde als Vereinbarung übermittelte Plandarstellung, die mit dem derzeitigen Grundeigentümer geschlossen wird: Da aus den diesbezüglichen Plänen mangels Legendendarstellung nicht hervorgeht, was die eng blau schraffierten Bereiche bedeuten, wurde mit dem Architekten und dem Ingenieurbüro Rücksprache gehalten. In einem Mail des Ingenieurbüros Illmer vom 16.02.2026 wurde mitgeteilt, dass diese blauen Flächen eben nicht mehr relevant wären, sondern die sogenannte BE-Fläche nun als Ersatzfläche vereinbart wurde.

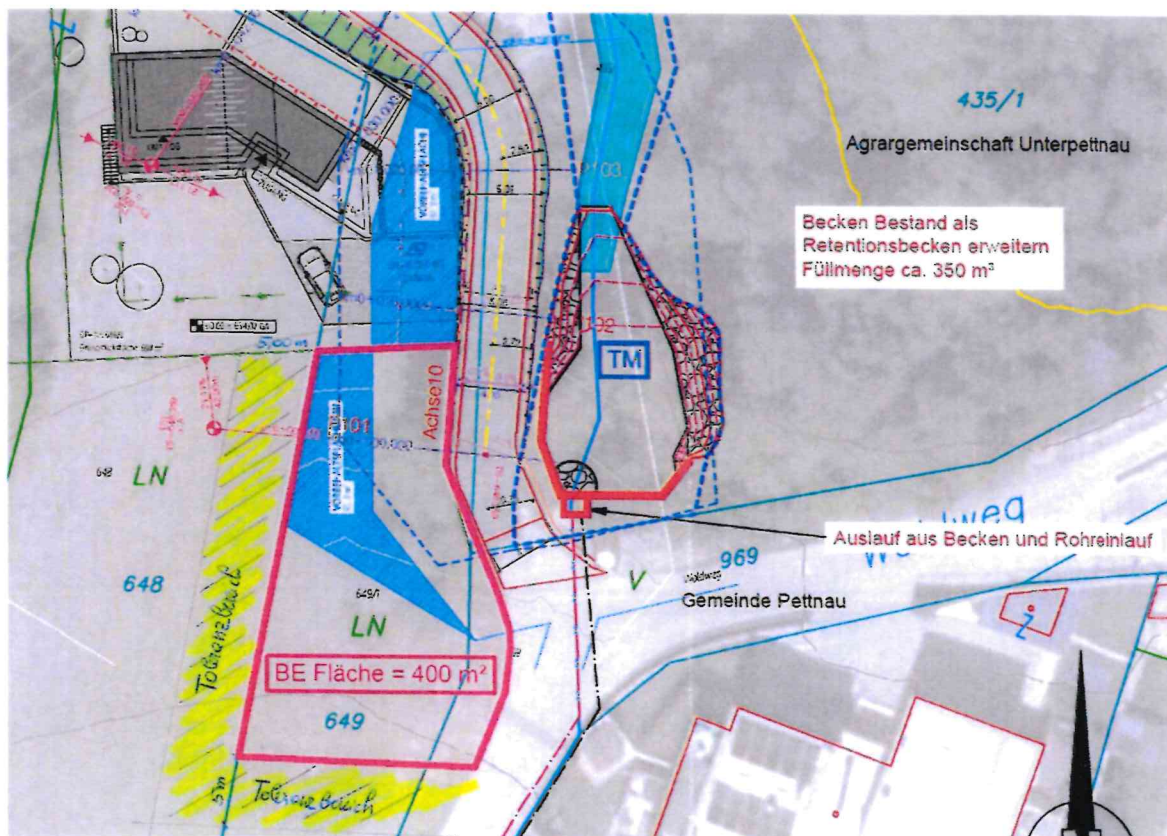


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer mit Ausweisung der betreffenden Aufstellfläche für Zwecke der WLV (BE-Fläche)



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

Der Bereich liegt außerhalb der Gefährdungsbereiche der Bundeswasserbauverhaltung (BWV).

Laut Abfrage der Biotopkartierungen im tirisMaps Webauskunftsdienst befindet sich Nordwesten des Planungsbereichs das Biotop „Arten- und strukturreiche Waldränder“ sowie im Osten das Biotop „Feldgehölze“. Da die Fläche bereits als Wohngebiet gewidmet ist, wird auf eine naturkundefachliche Stellungnahme verzichtet. Eine etwaige naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht ist bei künftigen (Bau)maßnahmen zu beachten.

Die Planungsfläche ist im Flächenwidmungsplan als Wald kenntlich gemacht. Auf die Einholung einer Stellungnahme der BFI wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung aufgrund der bereits bestehenden Baulandwidmung verzichtet.

Die Abfrage des tirisMaps Webauskunftsdiensts ergibt keine Hinweise auf denkmalgeschützte Objekte und Objekte von kulturhistorischer Bedeutung.

Laut dem tirisMaps Webauskunftsdienst gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler und archäologische Fundzonen des archäologischen Bundesdenkmalamtes.

Die Abfrage des tirisMaps-Webauskunftsdienstes Abfallwirtschaft ergibt keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Bereich der Änderungsfläche.

Es finden sich keine weiteren relevanten Nutzungsbeschränkungen oder sonstige Kenntlichmachungen für den gegenständlichen Planungsbereich.

Verkehrerschließung und technische Infrastruktur:

Die verkehrstechnische Erschließung soll künftig über den öffentlichen Weg auf dem Grundstück 969 erfolgen und weiter über ein Servitut auf der neu formierten, südlich der neu geschaffenen Parzellen liegenden Fläche 648 sichergestellt werden. Weiters ist beabsichtigt, den bestehenden Weg im Osten der Parzelle 649 als eigenes Grundstück auszubilden und die Zufahrt evtl. hierüber zu ermöglichen. Laut DKM handelt es sich bei der im Westen liegenden Parzelle 968 um eine Straßenverkehrsanlage im Gemeindeeigentum. In der Natur ist die Parzelle jedoch nicht als Verkehrsfläche ausgebildet.

Im Zuge einer nachfolgenden Parzellierung ist unbedingt auf die Sicherstellung einer rechtlich sichergestellten Zufahrt zu den zu bildenden Parzellen zu achten!

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und der umliegenden Bestandsbebauung ist davon auszugehen, dass eine dem Verwendungszweck entsprechende technische Infrastruktur vorhanden ist bzw. mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden kann. Hier ist bei der Teilung auf entsprechende Servitute zu achten!

FESTLEGUNGEN DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES

- Straßenfluchtlinie

Im Westen des Planungsbereichs liegt das Grundstück 968. Dieses ist als öffentlicher Weg ausgewiesen, weshalb an der Grundgrenze zu dieser Parzelle eine Straßenfluchtlinie festgelegt wird.



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

- Baufluchtlinie:
Gegenüber der Straßenfluchtlinie wird eine Baufluchtlinie im Anstand von 4 m festgelegt.
- Mindestbaudichte (BMD M):
Die Mindestbaudichte wird in Form einer Baumassendichte mit 1,20 festgelegt.
- Nutzflächendichte Höchstfestlegung (NFD H):
Die maximale Nutzflächendichte wird auf 0,35 begrenzt.
- Bauweise (BW o TBO):
Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit den Mindestabständen gemäß § 6 Abs. 1 TBO
- Bauplatzgröße Höchstfestlegung (BP H):
Die höchstzulässige Bauplatzgröße wird mit 700 m² begrenzt.
- oberirdische Geschosse Höchstfestlegung (OG H):
Die Anzahl der höchstzulässigen oberirdischen Geschosse wird auf 2 begrenzt.
- Bauhöhe (HG H):
Für den Planungsbereich gilt der höchstzulässige oberste Gebäudepunkt von 661,50 m üA.
- Höchstzulässige Wandhöhe (WH H):
Die höchstzulässige Wandhöhe wird mit 10,00 m festgelegt.

RAUMORDNUNGSFACHLICHE STELLUNGNAHME

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die raumplanerischen Rahmenbedingungen für die künftige Bebauung der Grundstücke. Gegen den Bebauungsplan in der vorliegenden Form bestehen – vorbehaltlich der weiteren Abstimmung mit der WLV und der entsprechenden Umsetzung und Befolgung deren Vorgaben, sowie unter der Voraussetzung der Sicherstellung einer zweckmäßigen, rechtlich sichergestellten Zufahrt und technischen Erschließung – aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Einwände.

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

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