



## **NIEDERSCHRIFT**

aufgenommen bei der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hopfgarten **am Montag, den 12. Juli 2021** im Kulturraum der Salvena.

**Anwesend:** Bgm. Paul Sieberer als Vorsitzender sowie die Gemeinderäte 1. Bgm.-Stv. Ing. Michael Wurzrainer (ab 19:45 Uhr), Franziska Reiter (als Ersatz für 2. Bgm.-Stv. Mag. (FH) Josef Ehrlenbach), Reinhard Embacher, Magdalena Unterberger, Johann Schellhorn, Peter Rabl, Josef Fuchs „Platzern“, Ing. Anton Pletzer, Erwin Obrietan (als Ersatz für Bernhard Huber), Martin Hölzl, Kaspar Astner, Manfred Achrainer (als Ersatz für Guido Leitner), Otto Lenk und Mag. Andreas Höck. Zu den Punkten 2. bis 4. ist Bauamtsleiter DI Andreas Hauser, zu Punkt 4. ist außerdem Arch. DI Stephan Filzer anwesend. Weiters Amtsleiterin Mag. Nicole Margreiter und Mag. Christoph Zellner.

**entschuldigt:** Mag. (FH) Josef Ehrlenbach, Mag. Stefan Erharter, Josef Fuchs „Fleckl“, Bernhard Huber, Guido Leitner

**Schriftführerin:** Andrea Penz

**Beginn:** 19:30 Uhr

**Ende:** 21:45 Uhr

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden, insbesondere Raumplaner Arch. DI Stephan Filzer sowie den neuen Mitarbeiter der Gemeinde Mag. Christoph Zellner, welcher ab September die Geschäfte der Amtsleitung übernehmen wird, und wünscht ihm dafür alles Gute. Er stellt die Beschlussfähigkeit fest und informiert über den schriftlichen Antrag von GR Josef Fuchs „Fleckl“, Punkt 3. von der Tagesordnung abzusetzen, da es bezüglich Nutzflächendichte noch keine Einigung mit dem Projektwerber gebe. Dieser Antrag wurde jedoch telefonisch von GR Josef Fuchs „Fleckl“ zurückgezogen. Der Vorsitzende geht sodann auf folgende

## **Tagesordnung**

über:

1. *Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 21. Juni 2021*

2. *Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. Antrag ROA samt Beschlussfassung diesbezüglicher Raumordnungsverträge*
3. *Beschlussfassung über Bebauungspläne gem. Antrag ROA*
4. *Zweite Fortschreibung Örtliches Raumordnungskonzept*
5. *Berichte*
6. *Anträge, Anfragen und Allfälliges*

### **Beratungsergebnisse:**

#### **Zu Punkt 1.:**

Das Protokoll über die letzte Gemeinderatssitzung vom 21. Juni 2021 ist allen Mandataren übermittelt worden. Das Protokoll wird ohne Einwendung bzw. Ergänzung zustimmend zur Kenntnis genommen und genehmigt.

#### **Zu Punkt 2.:**

##### **a) Änderung Flächenwidmung – Johann Schrof:**

Herr Johann Schrof beantragt die Widmung der drei neu gebildeten Grundparzellen Grundstücks Nr. 2963/9, 2963/10 und 2963/11, alle KG Hopfgarten-Land, von Freiland in Wohngebiet gemäß § 38 (1) TROG. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich nördlich bzw. nordöstlich der Siedlung Steinhäusl an der Kelchsauerstraße.

Der Vorsitzende verweist betreffend Planungsgebiet und Planungsziel auf die Ausführung bei der ROK-Änderung in der GR-Sitzung am 04.05.2020.

Die Erschließung ist gesichert:

- **Wasserversorgung:** Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Kommunalbetriebe Hopfgarten GmbH.
- **Schmutzwasser:** Die Schmutzwässer können in den Schmutzwasserkanal der Kommunalbetriebe Hopfgarten GmbH eingeleitet werden.
- **Niederschlagswässer:** Eine wasserrechtliche Bewilligung für die Entsorgung der Niederschlagswässer liegt vor.
- **Zufahrt:** Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Landesstraße Kelchsau L205 über eine Zubringerspange auf GSt. Nr. 6113/2 (Gemeindestraße) und anschließend über die eigene, neu errichtete Erschließungsstraße.

Der Bürgermeister erläutert sodann nochmals im Wesentlichen die Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 05.07.2019, die Stellungnahme vom Baubezirksamt Kufstein - Abteilung Straßenbau vom 28.04.2020, die Stellungnahme der Bezirksforstinspektion Kitzbühel vom 12.12.2019 und die Stellungnahme vom Baubezirksamt Kufstein - Abteilung Wasserwirtschaft vom 29.10.2019, welche bereits im Zuge der Änderung des Raumordnungskonzeptes besprochen wurden.

Der Raumordnungsvertrag mit Johann Schrof ist den Gemeinderatsmitgliedern bekannt und wird sodann vom Vorsitzenden nochmals im Wesentlichen zur Kenntnis gebracht (Bebauungsfrist von 5 Jahren; Vertragsstrafe bei vereinbarungswidriger Nutzung, vor allem als Freizeitwohnsitz; Überbindungspflicht auf Rechtsnachfolger). Mit dem gegenständlichen Vertrag soll der Verkauf von 6 Einzelgrundstücken zu einem leistbaren Preis an Hopfgartner Gemeindebürger bzw. Arbeitstätige in Hopfgarten sichergestellt werden. 4 Grundstücke können ohne Kostenobergrenze veräußert werden.

Beim Verkauf der Grundstücke Nr. 2963/10 und 2963/11, beide KG Hopfgarten-Land, ist eine Preisobergrenze entsprechend dem Raumordnungsvertrag vorgesehen. Das Grundstück Nr. 2963/9 hingegen ist frei veräußerbar.

Unter Punkt 3. „Absicherung der Ziele des Tiroler Raumordnungsgesetzes“ ist zudem festgehalten, dass der Verkauf der Baugrundstücke ausschließlich an Gemeindebürger, welche noch keine eigene Wohnung oder ein eigenes Baugrundstück besitzen, zu erfolgen hat.

Die drei Kaufinteressenten der betroffenen Widmungsflächen werden vom Vorsitzenden genannt:

- für GSt. Nr. 2963/9 - Riedmann Manuel
- für GSt. Nr. 2963/10 - Riedmann Christoph und
- für GSt. Nr. 2963/11 - Erharter Hanspeter und Maria

Nachdem Hanspeter und Maria Erharter sowie Christoph Riedmann entgegen den Bestimmungen im Raumordnungsvertrag eine Eigentumswohnung besitzen, wurde eine entsprechende Verpflichtungserklärung ausgearbeitet, in welcher ausdrücklich festgehalten wird, dass die bereits vorhandene Eigentumswohnung innerhalb von 12 Monaten nach Einbringung der schriftlichen Anzeige über die Bauvollendung zu veräußern ist. Ansonsten ist eine Vertragsstrafe von € 6,-/m<sup>2</sup> Nutzfläche der Wohnung pro Monat zu entrichten.

Vom Ausschuss für räumliche Entwicklung wird die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes befürwortet.

Der Gemeinderat ist ohne Diskussion mit der Beschlussfassung über Auflage des Widmungsentwurfes und gleichzeitig der Umwidmung einverstanden.

## **b) Änderung Flächenwidmung – Schwaighofer Christoph:**

Herr Christoph Schwaighofer beantragt die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des Grundstücks Nr. 1874/1, KG Hopfgarten-Land, von derzeit Freiland in Sonderfläche Hofstelle gemäß § 44 TROG 2016.

Christoph Schwaighofer ist Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes „Unterschweiber“. Diese Liegenschaft wird von Herrn Schwaighofer bewirtschaftet. Der Eigentümer beabsichtigt den Anbau eines Wohnraumes im nordwestlichen Bereich vom Wohntrakt der Hofstelle. Um die baurechtliche Grundlage dafür zu schaffen, ist eine Vergrößerung der bestehenden Widmungsfläche „Sonderfläche Hofstelle“ im nordwestlichen bzw. nördlichen Bereich erforderlich.

Die Erschließung ist gesichert:

- Wasserversorgung: Eigene private Trinkwasserversorgung; im Zuge des Bauverfahrens ist eine positive Trinkwasseruntersuchung vorzulegen.
- Schmutzwasser: Die Schmutzwässer können in den Schmutzwasserkanal der Kommunalbetriebe Hopfgarten GmbH eingeleitet werden.
- Niederschlagswässer: Versickerung an Ort und Stelle.
- Zufahrt: Bestand.

Der Bürgermeister informiert über die positive Stellungnahme von der Abteilung Agrarwirtschaft vom 17.06.2021. Herr Ing. Moser von der Abteilung Agrarwirtschaft des Landes bestätigt in seiner Stellungnahme die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit der geplanten Baumaßnahme. Die Ausweisung einer „Sonderfläche Hofstelle“ gemäß § 44 TROG 2016 kann aus seiner Sicht erfolgen.

Vom Ausschuss für räumliche Entwicklung wird die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes befürwortet.

Der Gemeinderat ist ohne Diskussion mit der Beschlussfassung über Auflage des Widmungsentwurfes und gleichzeitig der Umwidmung einverstanden.

Auf Antrag des Raumordnungsausschusses beschließt der Gemeinderat gemäß § 68 Abs. 3 i.V.m. § 63 Abs. 9 TROG 2016 i.d.g.F., die zu den Punkten 2. a) und 2. b) aufliegenden Entwürfe über die Änderungen des Flächenwidmungsplans durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Gleichzeitig wird der Beschluss über die den Entwürfen entsprechenden Änderungen gefasst, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahmen von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben werden.

Über die vorgenannten Anträge wird vom Gemeinderat in schriftlicher Abstimmung beschlossen, als Stimmzähler werden die Gemeinderäte Reinhard Embacher und Manfred Achrainer bestimmt, das Ergebnis lautet:

2. a) Genehmigung Flächenwidmung: 15 ja-Stimmen (einstimmige Zustimmung)  
Genehmigung Raumordnungsvertrag: 15 ja-Stimmen (einstimmige Zustimmung)
2. b) Genehmigung Flächenwidmung: 15 ja-Stimmen (einstimmige Zustimmung)

### **Zu Punkt 3.:**

#### **Bebauungsplan „Wiflbergwies – Misslinger Josef“:**

Es wird die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Grundstücks Nr. 2818/1, KG Hopfgarten-Land, beantragt. Die Architekten/Ziviltechniker Filzer.Freudenschuß wurden mit der Erstellung der erforderlichen Planunterlagen sowie der raumordnungsfachlichen Beurteilung beauftragt, welche der Beschlussfassung durch den Gemeinderat zugrunde liegen.

Der Vorsitzende erinnert an die Vielzahl von Besprechungen und Beratungen im Bauausschuss sowie die unzähligen Gespräche mit dem Bauwerber, wobei bislang kein Konsens mit Herrn Misslinger erzielt werden konnte. Letztendlich wurde nach mehreren Entgegenkommen der Gemeinde eine Baumassendichte mit dem Höchstmaß von 2,0 und eine Nutzflächendichte mit dem Höchstmaß von 0,45 festgelegt. D.h. dass auf insgesamt 2.560 m<sup>2</sup> eine Nutzfläche von 1.152 m<sup>2</sup> entsteht, das entspricht rd. 11 Wohnungen mit ca. 105 m<sup>2</sup> bzw. 13 Wohnungen mit ca. 88 m<sup>2</sup> oder 14 Wohnungen mit ca. 82 m<sup>2</sup>.

Bauamtsleiter DI Andreas Hauser bringt sodann den Bebauungsplan anhand der Planunterlagen zur Kenntnis. Es wurde eine absolute Baugrenzlinie, die zusätzlich unterirdisch gültig ist, gegenüber ökologisch wertvollen Flächen festgelegt. Durch diese Maßnahme wird auch der Forderung in der WLV-Stellungnahme nachgekommen. Diese Baugrenzlinie wurde zur Straße hin derart festgelegt (schräg anlaufend), dass die Gerinneverrohrung durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden kann.

Die Straßenfluchtlinie wurde entlang der Grundgrenzen zur Privatstraße und zur Landesstraße festgelegt. Im Abschnitt zwischen der Einmündung in die Landesstraße bis zur geplanten Zufahrt in die Tiefgaragenanlage wird die Straßenfluchtlinie derart festgelegt, dass sich eine Straßenbreite von mind. 5,0 m ergibt. Die Baufluchtlinie wurde im Abstand von 4,0 m parallel zur Straßenfluchtlinie der privaten Erschließungsstraße, sowie im Abstand von 7,0 m parallel zur Straßenfluchtlinie der Landesstraße angeordnet. Die Baumassendichte wurde mit einem Mindestmaß von 1,50 und einem Höchstmaß von 2,00 festgelegt. Zudem wurde eine Nutzflächendichte mit dem Mindestmaß von 0,25 und einem Höchstmaß von 0,45 festgelegt. Der oberste Punkt vom Gebäude wurde mit 707,50 Meter über Adria definiert.

Lockere Gebäudestrukturen sind laut Erläuterungsbericht jedenfalls bei der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen. Mindestens zwei voneinander getrennte Einzelgebäude sind zu errichten, um dieser Vorgabe nachkommen zu können.

Über Nachfrage von Vize-Bgm. Ing. Michael WurZRainer betreffend das letzte Projekt, werden vom Vorsitzenden sämtliche Projekte kurz vorgestellt. Laut letzter Planvorlage zur Bebauungsplanung sind drei Einzelwohnhäuser konzipiert, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage als Sockelgeschoß situiert sind.

Arch. DI Stephan Filzer wird sich nach Auflage des Bebauungsplanes mit den eingelangten Einsprüchen befassen und sodann seine fachliche Stellungnahme abgeben. Zu dieser Sitzung hat er sich auf diese Thematik nicht vorbereitet, sondern sich schwerpunktmäßig auf Tagesordnungspunkt 4. fixiert, und bittet diesbezüglich um Verständnis.

Es entsteht eine ausführliche Diskussion im Gemeinderat. Die bäuerliche Fraktion ist einstimmig der Auffassung, dass mit Herrn Misslinger im Vorfeld eine Einigung (zw. einer NFD von 0,45 – 0,60) angestrebt werden soll, weshalb sie sich bei der Abstimmung der Stimme enthalten werden. Dem schließt sich auch GR Martin Hölzl an.

Vom Ausschuss für räumliche Entwicklung wird die Notwendigkeit der Auflage des Bebauungsplanes in Absprache mit der Aufsichtsbehörde bestätigt und vermerkt Obmann Ing. Anton Pletzer, dass Stellungnahmen erst während der Auflagefrist eingebracht werden können. Die bereits abgegebene Stellungnahme von Herrn Misslinger ist daher nicht rechtswirksam und muss nochmals während der dafür vorgesehenen Frist nach Auflage eingebracht werden. Um keine Verzögerungen in dieser Causa zu verursachen, wird daher dringend empfohlen die Auflage zu beschließen. Die Gemeinde ist bemüht eine verträgliche Bebauung zu Stande zu bringen und sei man Herrn Misslinger bereits sehr entgegengekommen.

Auf Antrag des Raumordnungsausschusses beschließt der Gemeinderat gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2016, i.d.g.F., den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen hindurch zur allgemeinen Einsicht aufzulegen.

Im Gemeinderat wird dem vorliegenden Antrag mit 11 ja-Stimmen (4 Stimmenthaltungen: Ing. Michael WurZRainer, Josef Fuchs „Platzern“, Peter Rabl, Martin Hölzl) die Zustimmung in offener Abstimmung erteilt.

#### **Zu Punkt 4.:**

Alle 10 Jahre ist das räumliche Entwicklungsprogramm der Gemeinden zu evaluieren und die weitere Entwicklung für die nächste Dekade festzulegen. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 4.5.2020 wurde die Frist für die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes (ÖRK) um zwei Jahre, bis 16.6.2022, verlängert.

Arch. DI Stephan Filzer bringt die allgemeinen Grundprinzipien und Ziele sowie neue Entwicklungsbereiche der zweiten Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes anhand einer Power Point Präsentation zur Kenntnis (Beilage 1). Das ÖRK ist die Basis des Flächenwidmungsplanes. Er erläutert den wesentlichen Überbegriff „Umweltschutz“ zum neuen ÖRK, bei dem das Ziel die Ausgewogenheit zwischen der räumlichen Siedlungsentwicklung und dem Schutz der Freiräume ist. Die Unterschiede des Verordnungstextes, der Stempelbeschreibung sowie des Ordnungsplanes zur 1. Fortschreibung im Jahr 2010 werden aufgezeigt. Sämtliche Stellungnahmen der Fachabteilungen sind vorhanden und in die Berichte eingeflossen. Anhand eines Beispiels (Beilage 2) bringt er die Bedeutung der Flächen mit Stempelkennzeichnung zur Kenntnis.

Zum Verordnungstext – dieser wurde vorab zur Information an den gesamten Gemeinderat übermittelt – informiert er, dass dieser ein wichtiger Bestandteil zur Plangrundlage sei (Zieleformulierung, Sicherung der Freihalteflächen), der einerseits eine flexiblere, andererseits eine einschränkende Wirkung haben könne (z.B. Gefahrenzonenpläne).

Obmann Ing. Anton Pletzer bedankt sich bei den Kollegen im Raumordnungsausschuss sowie bei DI Alois Laiminger und DI Andreas Hauser vom Bauamt für die intensive Zusammenarbeit bei der Ausarbeitung des Konzeptes sowie bei Arch. DI Stephan Filzer und der Aufsichtsbehörde für die sehr konstruktiven Gespräche.

Diesem Dank schließt sich Bgm. Paul Sieberer an und dankt auch Obmann Ing. Pletzer für die gute Zusammenarbeit und sein Engagement. Heute soll die gesetzlich vorgeschriebene Auflage des Planentwurfes mit dem Verordnungstext beschlossen werden, innerhalb der Auflagefrist wird es noch Sprechstage für die Bevölkerung geben und man hoffe, dass die Genehmigung im Herbst zu erreichen ist. Entsprechende Informationen erhalten die Bürger im Bauamt der Marktgemeinde Hopfgarten.

In einer anschließenden kurzen sachlichen Diskussion werden Detailfragen von DI Filzer erläutert.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental einstimmig gemäß § 63 Abs. 4 und 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101/2016, in Verbindung mit § 6 Tiroler Umweltprüfungsgesetz – TUP, LGBl. Nr. 34/2005, zuletzt geändert LGBl. Nr. 138/2019, den von Arch. DI Stephan Filzer ausgearbeiteten Entwurf der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental vom 01.08.2019, abschließend geprüft am 07.07.2021, und die maßgeblichen Unterlagen während sechs Wochen zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

### **Zu Punkt 5.:**

Sodann berichtet Bgm. Paul Sieberer dem Gemeinderat von

- der Forstbegehung am 12.08.2021 um 13:30 Uhr;
- diversen Veranstaltungen, welche erfreulicher Weise wieder stattfinden können, aber erinnert daran, auch zukünftig auf die Einhaltung der Corona-Regeln zu achten;
- der Beschlussfassung der Resolution Wolf und dass sich mit dieser Thematik auch der Planungsverband 31 zusammen mit dem Tourismusverband auseinandersetzt.

Vize-Bgm. WurZRainer, Obmann des Ausschusses für Familie und Soziales, berichtet weiters

- vom Personalwechsel der Sachbearbeiterin im Ausschuss;
- von der Organisation der Jungbürgerfeier, die hoffentlich im Herbst stattfinden kann;
- von der laut Geburtenstatistik steigenden Anzahl an Kindergartenkindern im übernächsten Jahr und dass man sich im Ausschuss diesbezüglich bereits beraten werde;
- von der letzten Sitzung des Hochwasserschutzverbandes: die Detailplanungen im Bereich B sind abgeschlossen und folgen die Gespräche mit den Grundeigentümern.

### **Zu Punkt 6.:**

Zur schriftlichen Anfrage seitens der Grünen Liste Hopfgarten, vertreten durch GR Mag. Andreas Höck, betreffend „Kontamination am Glanternberg“, welche seinerseits an alle Gemeinderäte vorab weitergeleitet wurde, informiert die Amtsleiterin, dass sie den in der Nähe befindlichen Betrieb mit dem Ersuchen um Abklärung kontaktiert habe. Durch den Geschäftsinhaber wurde am darauffolgenden Tag, unter Schilderung der Sicherheitsmaßnahmen in seinem Betrieb, zugesichert, dass die Verunreinigung nicht von ihm bzw. seinen Mitarbeitern verursacht wurde. Derzeit ist keine Verunreinigung mehr ersichtlich. Bei einer Wiederholung wird Anzeige gegen Unbekannt an die Polizei bzw. Bezirkshauptmannschaft erfolgen.

Vize-Bgm. Ing. WurZRainer informiert, dass der Antrag der FPÖ betreffend die Einführung eines Hopfgartner-Windelbonus-Plus (gestellt in der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2020) in der Sitzung des Ausschusses für Familie und Soziales am 28.06.2021 behandelt wurde. Eine diesbezügliche Empfehlung zur Beschlussfassung wurde vom Ausschuss abgelehnt; die Idee soll jedoch weiterverfolgt und die Lösungen in anderen Gemeinden in Erfahrung gebracht werden. Weitere Berichte folgen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen dankt der Vorsitzende für die Zusammenarbeit und schließt die Sitzung.

Fertigung gem. § 46 Abs. 4 TGO 2001:

.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Vorstandsmitglied)

.....  
(Vorstandsmitglied)

.....  
(Schriftführerin)