



# Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental

## NIEDERSCHRIFT

aufgenommen bei der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hopfgarten am Montag, den 18. Oktober 2021 im Kulturraum der Salvena.

Anwesend: Bgm. Paul Sieberer als Vorsitzender sowie die Gemeinderäte

1. Bgm.-Stv. Ing. Michael Wurzrainer, 2. Bgm.-Stv. Mag. (FH) Josef Ehrlenbach, Reinhard Embacher, Magdalena Unterberger, Johann Schellhorn, Mag. Stefan Erharter, Peter Rabl, Josef Fuchs "Fleckl", Josef Fuchs "Platzern", Ing. Anton Pletzer, Erwin Obrietan (als Ersatz für Bernhard Huber), Martin Hölzl, Kaspar Astner, Guido Leitner, Martin

Koch (als Ersatz für Otto Lenk) und Mag. Andreas Höck.

Zu Punkt 2. ist Arch. DI Stephan Filzer und zu den Punkten 3. und 4. Bauamtsleiter DI Andreas Hauser anwesend. Weiters Amtsleiter Mag.

Christoph Zellner.

entschuldigt: Bernhard Huber, Otto Lenk

Schriftführerin: Andrea Penz

<u>Beginn:</u> 19:30 Uhr <u>Ende:</u> 22:15 Uhr

Der Vorsitzende eröffnet sodann die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden, insbesondere die anwesenden Zuhörer sowie Frau Margret Klausner vom Kitzbühler Anzeiger und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Nachdem zur festgesetzten Tagesordnung keine Anträge eingebracht werden, geht er auf folgende

# **Tagesordnung**

#### über:

- 1. Genehmigung des Sitzungsprotokolls vom 13. September 2021
- 2. Beratung und Beschlussfassung über die 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes
- 3. Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. Antrag ROA
- 4. Beschlussfassung über Bebauungsplan gem. Antrag ROA
- 5. Grundsatzbeschluss "Mehrzweckanlage Kelchsau"
- 6. Berichte
- 7. Anträge, Anfragen und Allfälliges

## Nicht öffentlicher Teil:

9. Personalangelegenheiten

#### Beratungsergebnisse:

## Zu Punkt 1.:

Das Protokoll über die letzte Gemeinderatssitzung vom 13. September 2021 ist allen Mandataren übermittelt worden. Das Protokoll wird ohne Einwendung bzw. Ergänzung zustimmend zur Kenntnis genommen und genehmigt.

## Zu Punkt 2.:

Filzer Arch. DI Der von Stephan ausgearbeitete Entwurf der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Hopfgarten dessen Auflage vom 23.07.2021 bis 03.09.2021 Brixental, Gemeinderatssitzung am 12.07.2021 beschlossen wurde, wurde nach den Bestimmungen Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG) in Verbindung mit dem Tiroler Umweltprüfungsgesetz (TUP) entsprechend kundgemacht. Während der gesamten Auflage- und Stellungnahmefrist wurden drei Stellungnahmen eingebracht, welche im Schlussbericht vom Raumplaner erläutert werden.

Arch. DI Stephan Filzer bringt sodann den Schlussbericht zum Umweltbericht gem. § 9 Abs. 3 TUP ausführlich zur Kenntnis. In diesem Zuge werden die Bürgerstellungnahmen erläutert. Vorab wurden diese Stellungnahmen vom Raumplaner bearbeitet, im RO-Ausschuss behandelt und Empfehlungen ausgesprochen.

#### Zu Stellungnahme 1: Frau Ursula Ehrlich

Aufgrund des Umstandes, dass der Sachverhalt zuerst mit der überörtlichen Raumordnung abzuklären ist (landwirtschaftliche Vorsorgefläche), wird vom Raumplaner empfohlen, auf den Festlegungen im Verordnungsentwurf zu beharren. Vom Ausschuss für räumliche Entwicklung wird die Ablehnung des Einwandes befürwortet, jedoch soll Frau Ursula Ehrlich bei der Zurücknahme der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche unterstützt werden. Bei der nächsten Sitzung des Ausschusses für räumliche Entwicklung soll dieses Thema weiterverfolgt und beraten werden.

Der vorliegende Einwand wird im Gemeinderat einstimmig in offener Abstimmung abgelehnt.

## Zu Stellungnahme 2: Herr Ingo Ritsch

Infolge der negativen Stellungnahme vom Baubezirksamt Kufstein, Abteilung Straßenbau, wurde die Fläche von Herrn Ritsch zurückgenommen. Laut Herrn Ingo Ritsch liegt aber eine entsprechende Zufahrtsbewilligung vor.

Aufgrund des Einwandes von Herrn Ritsch wurde eine ergänzende Stellungnahme vom Baubezirksamt Kufstein, Abteilung Straßenbau, eingeholt. Laut dieser Stellungnahme ist die angeführte Zufahrtsbewilligung für die Erschließung der im Jahr 1994 genehmigten Betriebsanlage aufrecht und hat für diesen Verwendungszweck nach wie vor seine Gültigkeit. Bei einer möglichen Verwendungszweckänderung ist jedoch mit einem höheren

Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zur verkehrstechnischen Beurteilung ist deshalb ein Erschließungskonzept erforderlich. Dies kann auch eine Änderung der bereits bestehenden und bewilligten Zufahrt erfordern. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen konnte deshalb von Seite der Landesstraßenverwaltung keine positive Stellungnahme für diese Änderung im Raumordnungskonzept erfolgen. Aufgrund der beiden Stellungnahmen wird die Ablehnung des Einwandes vom Ausschuss für räumliche Entwicklung befürwortet.

Der vorliegende Einwand wird im Gemeinderat einstimmig in offener Abstimmung abgelehnt.

## <u>Zu Stellungnahme 3: Herr Josef Misslinger, Frau Martina Sieberer und Herr Andreas</u> Erharter

## 3.1. Raumstempel W 09

In der Stellungnahme wird ua. gefordert, dass beim Raumstempel W 09 die Zeitzone z0 auf z1 zu ändern ist, da bereits die dafür notwendige Infrastruktur vorhanden ist. Aus Sicht von Arch. DI Filzer ist jedoch die Zeitzone z0 gerechtfertigt, da Defizite bei der Verkehrserschließung ab der Landesstraße L 42 bestehen. Zudem liegt noch keine wasserrechtliche Bewilligung für die Trinkwasserversorgung vor. Bezüglich der Zeitzone z0 entstand eine lebhafte Diskussion. Einige Gemeinderäte sahen darin eine Schlechterstellung. Dies betrifft nicht nur die Zeitzone z0 sondern auch die Herausnahme der Restfläche westlich der GSt. Nr. 2836 und 2837, beide KG Hopfgarten-Land. Laut Vize-Bgm. Ing. Wurzrainer sollte die 2. Fortschreibung vom Örtlichen Raumordnungskonzept diesbezüglich abgeändert und in verkürzter Frist (14 Tage) aufgelegt werden.

Der Raumplaner erklärt, dass die Restfläche westlich der GSt. Nr. 2836 und 2837, beide KG Hopfgarten-Land, herausgenommen wurde, da diese keine Bauplatztiefe aufweist. Aus seiner Sicht sind jedoch Arrondierungswidmungen jederzeit möglich.

#### 3.2. Aufnahme der Fläche südlich vom Landschaftselement

Aus Sicht vom Raumplaner kann eine Aufnahme der restlichen Flächen raumordnungsfachlich erst diskutiert werden, wenn die nun ausgewiesene Fläche vollkommen bebaut ist.

3.3. Entwicklungsflächen im Bereich des Raumstempels W 10, z0, D1, B!
Beanstandet werden die neuen Entwicklungsflächen im Bereich des Raumstempels W 10, z0, D1, B!, vor allem die zu geringe Breite im Nahbereich zur Landesstraße. Laut DI Filzer ergibt sich die Breite aus der verordneten überörtlichen landwirtschaftlichen Vorsorgefläche. Eine Ausweisung von baulichen Entwicklungsflächen in dieser überörtlichen Zone wäre als Widerspruch und Konflikt zu werten. Somit muss klar sein, dass eine breitere Fläche nicht möglich ist und vor einer allfälligen Widmung das Einvernehmen mit der überörtlichen Raumordnung herzustellen ist. Erst nach Klärung des Sachverhaltes mit der überörtlichen Raumordnung und ggf. des Antrages auf Entlassung aus der überörtlichen landwirtschaftlichen Vorsorgefläche, können die vorgelegten Sachverhalte abgeklärt werden.

Vom Ausschuss für räumliche Entwicklung wird empfohlen, auf den Festlegungen im Verordnungsentwurf zu beharren. Auf Anregung von Vize-Bgm. Ing. Wurzrainer

soll die Gemeinde einen Antrag zur Zurücknahme der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche stellen.

Zum vorliegenden Einwand wird im Gemeinderat wie folgt abgestimmt:

3.1. Den Raumstempel W 9 beibehalten: 9 ja-Stimmen

7 nein-Stimme

1 Stimmenthaltung

3.2. Aufnahme der südlichen Fläche: 16 nein-Stimmen

1 Stimmenthaltung

3.3. Entwicklungsflächen im Bereich des

Raumstempels W 10, z0, D1, B!

Antrag soll wie der Ausschuss es vorschlägt

abgelehnt werden: 9 ja-Stimmen

8 nein-Stimmen

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass auch hier die Grundeigentümer bei der Zurücknahme der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche unterstützt werden. Der Antrag auf Entlassung wird von allen Gemeinderäten befürwortet.

Nach Vortrag des gesamten Schlussberichts beschließt der Gemeinderat der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental zu Punkt 2. der Tagesordnung mit 17 Stimmen gegen 0 Stimmen, bei 0 Stimmenthaltung, wie folgt:

Gemäß § 63 Abs. 9 iVm § 31c Abs. 1 und 2 Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 2016, LGBI. Nr. 101, wird die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde unter ausdrücklicher Bezugnahme auf den Schlussbericht des Raumplaners über das Ergebnis der Umweltprüfung vom 11.10.2021 (FF104/19) beschlossen.

Bestandteile des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde sind die Verordnung laut Anlage 1 dieses Gemeinderatsprotokolls (Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Hopfgarten im Brixental vom 18.10.2021, mit der die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen wird), die in § 1 der bezeichneten Verordnung angeführten Unterlagen sowie der Umweltbericht zur strategischen Umweltprüfung.

Die zusammenfassende Erklärung, wie Umwelterwägungen die in den Plan einbezogen wurden und aus welchen Gründen der angenommene Plan nach der Durchführung einer alternativen Prüfung gewählt wurde, ist gemäß § 9 Absatz 3 Umweltprüfungsgesetz – TUP, LGBI. Nr. 34/2005, im Internet unter der Adresse www.hopfgarten.tirol.gv.at zugänglich.

## Zu Punkt 3.:

## Änderung Raumordnungsvertrag – Schrof Johann:

Der Vorsitzende informiert, dass wir seitens der Aufsichtsbehörde angewiesen wurden, die Vereinbarung mit Herrn Schrof zu ändern bzw. wie folgt zu ergänzen:

- Der Eigentümer verpflichtet sich längstens innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach dem Inkrafttreten der Widmung ein Wohnhaus zu errichten. Sollte eine Bebauung innerhalb dieser Frist nicht erfolgen, stimmt der Widmungswerber bzw. seine Rechtsnachfolger einer Rückwidmung des vertragsgegenständlichen Grundstücks in Freiland zu.
- Nach Ablauf von 25 Jahren ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gelten die Bestimmungen des Vertrages als erfüllt, sodass die Bestimmungen dieses Vertrages zu diesem Stichtag ihre Gültigkeit verlieren.

Der Änderung des Raumordnungsvertrages wird im Gemeinderat einstimmig in offener Abstimmung zugestimmt.

## Änderung Flächenwidmung – Hölzl Peter und Monika "Vorderebenthann":

Herr und Frau Hölzl Peter und Monika beantragen die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke Nr. 1654, 6221/2, 1658/2 und 1675/1, KG Hopfgarten-Land, Freiland gem. § 41 TROG 2016 und Sonderfläche Hofstelle gemäß § 44 TROG 2016.

Ein Grundteilungsentwurf des Büros Vermessung Rieser Bauer Ziviltechniker KG mit der Geschäftszahl 46012/21 vom 22.9.2021 liegt vor. Das neu vermessene Grundstück erhält die Bezeichnung GST-NR. 1658/2, KG Hopfgarten Land.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Hofes "Vorderebenthann" im Grafenweg.

Frau Monika Hölzl und Herr Peter Hölzl, die beiden Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes "Vorderebenthann" möchten das bestehende Bauernhaus der aktiv bewirtschafteten Liegenschaft abbrechen und in vergrößerter Form wiedererrichten. Beabsichtigt ist das neue Gebäude wiederum als Einhof auszuführen, wodurch der eigentliche Verwendungszweck beibehalten wird. Um die baurechtliche Grundlage dafür zu schaffen, ist eine Vergrößerung der bestehenden Widmungsfläche "Sonderfläche Hofstelle" im südwestlichen bzw. südlichen Bereich erforderlich. Im nördlichen Bereich kann die bestehenden Widmungsfläche "Sonderfläche Hofstelle" etwas verkleinert werden.

Die Erschließung ist gesichert:

Wasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die bestehende

private Wasserversorgungsanlage, eine positive Trinkwasseruntersuchung ist im Zuge vom

Bauvorhaben vorzulegen.

• Schmutzwasser: Die Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage ist

geplant.

Niederschlagswässer: Versickerung an Ort und Stelle; Durch die Versickerung

dürfen keine Rechte Dritter eingeschränkt werden.

• Zufahrt: eine Zufahrtsmöglichkeit ausgehend von der

Landesstraße Grafenweg L41 über die Straßeninteressentschaft "Ebenthann" ist vorhanden;

Der Bürgermeister erläutert die zustimmenden Stellungnahmen der Abteilung Agrarwirtschaft vom 17.02.2021 und der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 11.02.2021.

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., den zu Punkt 3. aufliegenden Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplans durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Gleichzeitig wird der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung gefasst, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahmen von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben werden.

Über den vorgenannten Antrag wird vom Gemeinderat in schriftlicher Abstimmung beschlossen, als Stimmenzähler werden die Gemeinderäte Obrietan Erwin und Koch Martin bestimmt, das Ergebnis lautet:

3. Genehmigung Flächenwidmung: 17 ja-Stimmen (einstimmige Zustimmung)

#### Zu Punkt 4.:

In der Sitzung des Gemeinderates vom 12.07.2021 wurde die Auflage des von Filzer.Freudenschuß ZT OG ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 17.06.2021, Zahl FF094/21, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen und in der Zeit vom 27.07. bis 25.08.2021 aufgelegt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde von DI Hauser nochmals erläutert.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist eine Stellungnahme von Herrn Josef Misslinger eingelangt, in der er, hinsichtlich der Nutzflächendichte, dem obersten Gebäudepunkt sowie der eingeschränkten Zulässigkeit von Geländeveränderungen, seinen Einwand unterbreitet.

Raumplaner DI Filzer hat diese Stellungnahme geprüft und wie folgt erläutert: Bei einer ausgeprägten Hangsituation kann eine Nutzflächendichte von max. 0,45 realisiert werden, jedoch soll die Baumassendichte mit dem Höchstwert 2,00 verhindern, dass die Gebäude massiv und wuchtig in Erscheinung treten und deutlich über dem

Gelände situiert werden. Die Mindestbaumassendichte soll eine Grunddichte sichern, um dem § 27 TROG zu entsprechen. Die Dichtewerte sind im Zusammenhang mit den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes zu sehen, das hier eine Dichtestufe von 1 anführt. Im Durchschnitt entspricht dies einer NFD mit Werten 0,25 bis 0,40 sowie einer Baumassendichte von 1,10 bis 1,70. Eine weitere Erhöhung der ohnehin schon höher angesetzten Werte würde den Bebauungsplan letztlich in Konflikt mit dem ÖRK bringen.

Weiters wurde vom Raumplaner vorgebracht, dass Herr Misslinger in seiner Stellungnahme höhere Bauchdichten mit einer daraus resultierenden Reduktion der Baukosten und die Schaffung von leistbaren Wohnungen begründet. Leistbare Wohnungen könnten aus Sicht vom Raumplaner mit Hilfe des Instruments der Vertragsraumordnung erreicht werden. Da die Fläche bereits im Flächenwidmungsplan aus dem Jahre 1982 als Wohnaufschließungsgebiet ausgewiesen war, kommt die Vertragsraumordnung hier jedoch nicht zur Anwendung. Es sollen keine geförderten Wohnungen gemäß Wohnbauförderung errichtet werden.

Die eingeschränkte Geländeveränderung im Bereich des Verlaufs des Gerinnes am südlichen Rand des Bauplatzes ist aufgrund des erforderlichen landschaftspflegerischen Begleitplanes zur Gewässerumlegung notwendig.

Aus Sicht des Raumplaners wird empfohlen, die festgelegten Werte im Bebauungsplan zu belassen. Dieser Empfehlung schließt sich der Ausschuss für räumliche Entwicklung an, jedoch hat man sich neuerlich auf ein Entgegenkommen geeinigt. Eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe um 0,5m (HG H 708,0) wurde als vertretbar empfunden und wurde dieser zugestimmt.

Der neue Bebauungsplan vom 12.10.2021, Zahl FF094/21 wird vom Bauamtsleiter erläutert und entsteht neuerlich eine Diskussion. Seitens der bäuerlichen Fraktion wird wiederholt auf einen Kompromissvorschlag hinsichtlich der NFD gedrängt.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat mit nachfolgender Begründung folgendes:

Den Empfehlungen des Raumplaners sowie dem Ausschuss für räumliche Entwicklung Folge zu leisten und die festgelegten Werte im Bebauungsplan zu belassen, jedoch der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe um 0,5m (HG H 708,0) zuzustimmen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde gemäß § 64 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBI. Nr. 101, den von Filzer.Freudenschuß ZT OG ausgearbeiteten und geänderten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes vom 12.10.2021, Zahl FF094/21, durch zwei Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 3 TROG 2016 der Beschluss über die Erlassung des von Filzer. Freudenschuß ZT OG vom 12.10.2021, Zahl FF094/21, geänderten Entwurfes 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.

Im Gemeinderat wird dem vorliegenden Antrag mit 10 ja-Stimmen und 7 nein-Stimmen die Zustimmung in offener Abstimmung erteilt.

## Zu Punkt 5.:

Der Vorsitzende bringt den Vergabeprozess anhand der Protokolle der Jurysitzungen vom 24.06.2021 und 27.08.2021 im Wesentlichen zur Kenntnis. Nach der ersten Jurysitzung wurden zwei Wohnbauträger eingeladen, ihre Projektunterlagen nachzubessern: Die Alpenländische und die Tigewosi. Die Jury hat nach eingehender Beratung einstimmig empfohlen, das Projekt A der Alpenländischen Heimstätte zu verfolgen.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Hopfgarten stimmt einstimmig in offener Abstimmung der Jurybewertung zu und beschließt das Projekt A der Alpenländischen Heimstätte zu verfolgen.

## Zu Punkt 6.:

Bgm. Paul Sieberer berichtet dem Gemeinderat

- von den Gemeindeversammlungen in der Kelchsau und Hopfgarten und erinnert an die noch stattfindende Versammlung im Grafenweg am 21.10.2021;
- von der Vergabe der Planungsleistungen zur Wiedererrichtung der Brücke Achenau an das Büro Pollhammer;
- von der Neuerrichtung des Almgebäudes Hochspar: Für den Kellerausbau und die damit verbundenen Baumeisterarbeiten wurden Angebote von der Firma Holzbau Lindner sowie der Firma Hetzenauer eingeholt. Die Arbeiten wurden an den Bestbieter die Firma Hetzenauer, vergeben. Die Mitarbeiter der Abteilung Forst und des Bauhofes werden beim Bau des Gebäudes mithelfen. Auf diesem Wege sollen die Kosten im Rahmen gehalten werden;
- vom Aufbau eines überörtlichen Ortsmarketings im Planungsverband 31/Leader Projekt mit dem Ziel der Unterstützung der regionalen, kleinteiligen Wirtschaft, die Leerstände wiederzubeleben und die Attraktivität der Ortskerne sowie die Wertschöpfung zu erhöhen;
- von der Besprechung zur Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs mit dem VVT, der Bergbahn, dem TVB und der Gemeinde Itter;
- von der Vorbereitung der Käsiade;
- von der Exkursion des Gemeinderates am 25. und 26.10.2021 Kraftwerk Kaunertal und Vorarlberg/Bewegte Natur

GR Martin Hölzl merkt an, dass die Arbeiten der E-Werke im Langen Grund in Fertigstellung sind und in diesem Zug die Straße sowie das Bankett abschnittsweise zu sanieren sind.

## Zu Punkt 7.:

Auf Anfrage von GR Mag. Andreas Höck zur Absage der Jungbürgerfeier Anfang Oktober und dem Ende Oktober stattfindenden Landjugendball Itter vermerkt der Vorsitzende, dass mit Beginn September 2021 noch nicht klar war, welche Verordnung mit Ende des Monats kommen wird. Im Nachhinein wäre dies vielleicht nicht nötig gewesen. Die Veranstaltung ist jedoch nicht abgesagt, sondern verschoben und wird im Frühjahr 2022 nachgeholt.

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)