

# NIEDERSCHRIFT

über die 19. ordentliche Sitzung des Gemeinderates am 28.12.2017

<u>Beginn der Sitzung:</u>	08:30 Uhr	<u>Ende der Sitzung:</u>	09:15 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	Bürgermeister	Ing. Mag. Werner Frießer	
<u>Mitglieder:</u>	Gemeinderäte	Andrea Neuner Erna Andergassen Gerhard Neuner Franziska Stark Markus Hiltpolt Martin Schwenniger Anton Hiltpolt Therese Schmid Alexander Schmid	
<u>Weiters:</u>		Lukas Zorzi Ing. Bernd Gatz Bettina Hörhager	
<u>Ersatzleute:</u>		Christina Norz Christine Bloch Frank Prantl	
<u>Entschuldigt:</u>	Vizebürgermeister Gemeinderäte	Markus Wackerle Mag. Josef Kneisl Mario Marcati Anton Kirchmair	

-----

## Tagesordnung:

1. Tätigkeitsberichte des Bürgermeisters.
2. Tätigkeitsberichte der Ausschüsse.
3. Vorlage und Beschlussfassung Haushaltsplan 2018
4. Bereitstellungsgebühr Beschneigung Gschwandtkopf - Entscheidung über Auflassung ab Oktober 2016
5. Kassenbestandsaufnahme 2017 - Vorlage Prüfbericht der Gemeindeaufsicht.
6. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Parzellen .73, .77/1, .82 und Gpn. 137/10, 137/11, 137/12, 137/14, 137/3, 137/4, 137/5, 137/8, 137/9, 319/3, 319/4, 319/5, 319/6, 319/7, 353/1, 353/11, 353/13, 353/14 (neu formiert), 353/15, 353/17, 353/5, 353/6, 353/7 und 353/8 und eines Ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der neu formierten Gp 353/14 - Vorlage und Entscheidung über die eingelangten Stellungnahmen (**Eigentümergeinschaft Citypassage - Albrecht GmbH**).
7. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gp 583/72 - Vorlage und Entscheidung über die eingelangte Stellungnahme (**Wohnbau Carisma - Karwendelweg**).

8. Vorlage und Beschlussfassung auf Ablöse eines Grundstücksteiles aus Gst. 321/1 Erika Haslwanter - Riehlweg.
9. Förderung der Anschlussgebühren
10. Anträge, Anfragen und Allfälliges.
11. Personalangelegenheiten.

## VERHANDLUNGSPROTOKOLL

Punkt 1: Der Bürgermeister teilt mit, dass in einer Informationssitzung von Bauausschuss und dem neu gegründeten Ausschuss „Siedlungserweiterung Am Kirchwald“ die weitere Vorgangsweise hinsichtlich der geplanten Baugründe hinter der WM Halle besprochen wurde. Die Firma Neue Heimat Tirol habe über eine mögliche Wohnbebauung ein Projekt präsentiert.

Die Fortsetzung der Bauarbeiten Areal Bahnhof im Frühling erfolgt durch die Firma Fröschl. Man sei sehr bemüht, eine befahrbare Straßendecke im Riehlweg einigermaßen über den Winter zu erhalten, auf Grund der Frostsituation entstehen jedoch immer wieder Absenkungen.

Punkt 2: GR Erna Andergassen berichtet über die letzte Sitzung des Kulturausschusses mit Subventionsgenehmigungen aus dem freien Kulturbudget in der Höhe von € 47.000,-- (Sommerkonzerte, Musiktage, Schisammlung und Heimatmuseum, Gemeindechronik, Interregg-Projekt und Ausstellungen „Leben im Dorf“). Der umfangreiche Tätigkeitsbericht der Chronik Seefeld wurde dem Gemeinderat per Email zur Kenntnis gebracht.

Punkt 3: Vorgelegt wird der Voranschlag für das Jahr 2018, welcher in der Zeit vom 13.12.2017 bis 27.12.2017 (kundgemacht am 04.12. an der Amtstafel) zur öffentlichen Einsichtnahme in der Buchhaltung aufgelegt ist.

Der heute vorliegende Haushaltsvoranschlag für 2018 wurde kaufmännisch sehr vorsichtig kalkuliert. Der Entwurf wurde vom Überprüfungsausschuss gemeinsam mit Vorstand und restlichen Gemeinderäten in einer Informationssitzung am 12.12.2017 genauestens hinterfragt und durchbesprochen.

Angesprochen werden einige größere Positionen wie Sanierung Volksschule 2. Bauphase mit veranschlagten Kosten von € 960.000,-- Zuschuss für Ankauf Telesteiger - Freiwillige Feuerwehr € 300.000,--, Umbau Riehlweg € 600.000,--, die dringend nötige Sanierung der Reitherspitzstraße wird noch etwas abgewartet und hängt von einem allfälligen Baubeginn Benko/Golfhotel ab, Kanalsanierungen - Oberflächenentwässerungen etc. € 6000.000,--

Weitere größere Ausgaben sind nicht geplant. Es handelt sich wiederum um eine gewohnt solide Budgetierung der Ein- und Ausgaben für das Jahr 2018.

Die Gemeinderäte beschließen einstimmig, das vorliegende Budget mit Einnahmen und Ausgaben im ordentlichen Haushalt von € 16.044.600.-- zu genehmigen.

Weiters wird das Budget 2018 für den Standesamts- und Staatsbürgerschaftsverband mit Ein- und Ausgaben von € 72.400.-- einstimmig beschlossen

Punkt 4: Über Vorschlag von Bgm. Ing. Mag. Werner Frießer wird einstimmig beschlossen, folgenden Tagesordnungspunkt aufzunehmen: Bereitstellungsgebühr Beschneigung Gschwandtkopf - Entscheidung über Auflassung ab Oktober 2016.

Vorgelegt wird die Aufstellung der Finanzverwaltung über die Bereitstellungsgebühren Beschneigung Gschwandtkopf nach der Wintersaison 2016. Auf Grund der vertraglichen Vereinbarungen für die Errichtung Speicherteich beschließen die Gemeinderäte einstimmig, rückwirkend ab Oktober 2016 keine Bereitstellungsgebühren an die Firma Schneider GmbH & Co KG mehr zu verrechnen. Die aufgelaufenen Gebühren sollen ausgebucht werden.

Punkt 5: Vorgelegt wird der Bericht über das Ergebnis der überörtlichen Prüfung der Hauptkassa und Geldverwaltungsstelle der Gemeinde Seefeld durch die Bezirkshauptmannschaft Innsbruck, welche die volle Übereinstimmung ergab.

Die Fundgelder wurden in einem Fall bereits ausgezahlt, zwei weitere Finder verzichteten darauf, dieses Geld wurde gespendet.

Punkt 6: Der Bebauungsplan betreffend Eigentümergemeinschaft Citypassage im Bereich der Parzellen .73, .77/1, .82 und Gpn. 137/10, 137/11, 137/12, 137/14, 137/3, 137/4, 137/5, 137/8, 137/9, 319/3, 319/4, 319/5, 319/6, 319/7, 353/1, 353/11, 353/13, 353/14 (neu formiert), 353/15, 353/17, 353/5, 353/6, 353/7 und 353/8 und eines Ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der neu formierten Gp 353/14 wurde in der Gemeinderatssitzung am 07.11.2017 auf Grund der Stellungnahme von Frau Jasmin Zuderell adaptiert und lag anschließend nochmals in der Zeit vom 09.11. bis einschließlich 07.12.2017 zur Einsichtnahme auf.

Folgende Stellungnahmen, zur jeweils 2. Fassung des Bebauungsplanes Nr. 09/0917 und des ergänzenden Bebauungsplanes Nr. 10/0917 (Eigentümergemeinschaft Citypassage-Albrecht GmbH., Bahnhofplatz langten fristgerecht im Zeitraum der Auflage- und Stellungnahmefrist im Gemeindeamt Seefeld ein.

Elisabeth Novak, 6410 Telfs

Prof.Dipl.Päd. Maria Helene Kogler, 6112 Wattens (zweifach)

Mag.pharm. Jasmin Zuderell, 6020 Innsbruck

Anna Finsterwalder, 6100 Seefeld

Walter Pelikan, 6100 Seefeld vertr. durch RA Ing. MMag. Dr. Gerhard Benda

Mag. Christa Fuchshuber, 6020 Innsbruck vertr. durch RA Prader, Ortner Fuchs, Wenzel

Bgm. Dr. Hans Linter und Mag. Arnold Thurner für die Dr. Walter Waizer Stiftung, 6130 Schwaz

Walter Lohmann GmbH. vertreten durch RA Mag. Astrid Purner

Im Folgenden wird Einsicht genommen in die raumplanungsfachliche Beurteilung der während der Auflage- und Stellungnahmefrist (2. Auflage) eingegangenen Stellungnahmen durch das Raumplanungsbüro PlanAlp Ziviltechniker GmbH.

#### Stellungnahme Nr. 1

Zur Stellungnahme von Frau Novak auf die Höhe des Gebäudes, die Abstände und die zukünftige Müllentsorgung wird festgestellt, dass sich die Festlegungen der Bebauungsplanbestimmungen an den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, dem als Entwurf aufliegenden allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes der Gemeinde Seefeld, dem Vorschlag der Planalp ZT GmbH für Bebauungsbestimmungen im Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofplatz, der bestehenden Bebauung und dem mit der Gemeinde Seefeld bereits abgestimmten Projektentwurf orientiert.

Die Gemeinde Seefeld möchte einen Bebauungsplan Nr. 09/0917 (Citypassage) erlassen, der das Gebiet zwischen der Innsbrucker Straße im Westen, der Reitherspitzstraße im Süden, dem Bahnhofplatz im Osten und der Bahnhofstraße im Norden umfasst. Ausgehend von der bestehenden Bebauungsstruktur mit häufig verminderten Grenzabständen soll darin die besondere Bauweise festgelegt werden. Der ergänzende Bebauungsplan Nr. 10/0917 soll aufgrund des gegebenen Bedarfes lediglich für die neu formierte Gp. 353/14 erstellt werden.

In der vorliegenden Fassung der 2. Auflage des Bebauungsplanes Nr. 09/0917 wurde, wie ursprünglich raumplanungsfachlich vorgesehen, zur Sicherstellung einer großzügigeren Belichtung bei Errichtung eines zweireihigen Bautypus der Freibereich zwischen erster und zweiter Reihe erweitert und im Interesse des Erhalts der Nutzungsqualität der im Bestandgebäude auf Gp. 353/11 befindlichen Wohneinheiten bei Realisierung des geplanten Bauvorhabens im Innenhof eine zusätzliche Bauhöhenstaffelung südlich der Gp. 353/11 eingeführt.

Zur Sicherstellung einer aus raumplanungsfachlichen Sicht ausreichenden, die Nutzungsqualität der nach Süden ausgerichteten, im Tiefparterre liegenden Wohneinheit im Bereich der Gp. 353/11 sichernden Belichtung hat unter Annahme der Unterkante der erforderlichen Belichtungsfläche auf rd. 1.179,3m ü.A. ein Festlegungsbereich HG H 1192,0m ü.A. einen Abstand von zumindest 11,0 m und ein Festlegungsbereich HG H 1196,3m ü.A. einen Abstand von zumindest 14,7 m einzuhalten. Die Wahrung dieser Anforderungen ist durch den gegenständlichen Bebauungsplan öffentlich rechtlich sichergestellt. Der Abstand zwischen erster und zweiter Reihe beträgt in der vorliegenden Fassung der Bebauungspläne anstatt 6,0 m zumindest 8,0 m.

Die Freihaltung einer aus raumplanungsfachlicher Sicht ausreichenden, die Nutzungsqualität sichernden Lichteintrittsfläche (Ermittlung in Anlehnung an die OIB Richtlinie 3, Punkte 9.1.1 - 9.1.3) ist damit aus raumplanungsfachlicher Sicht sichergestellt. Die Bauhöhenbegrenzungen sowie die Breite des Freibereiches zwischen erster und zweiter Reihe sind angesichts der zentralen Lage und der Ausweisung des Areals als Kerngebiet gem. § 40 Abs. 4 TROG 2016 raumplanungsfachlich vertretbar.

Im übrigen wird auf die Beurteilung der Stellungnahme zur 1. Auflage des gegenständlichen Bebauungsplanes und des gegenständlichen Ergänzenden Bebauungsplanes verwiesen.

Die Stellungnahme „zur zukünftigen Müllentsorgung nicht über unseren Müllraum“ ist Gegenstand einer Bauverhandlung und betrifft nicht raumplanerische Fragestellungen zum Bebauungsplan.

Das Raumplanungsbüro kommt daher zur Schlussfolgerung, dass der vorgebrachte Einwand aus raumplanungsfachlicher Sicht als nicht stichhaltig eingestuft wird. Zum

Erhalt einer ausreichenden, die Nutzungsqualität sichernden Belichtung bei Realisierung des geplanten Bauvorhabens im Innenhof wurde in den Plänen der zweiten Auflage der Abstand zwischen erster und zweiter Reihe von 6 m auf zumindest 8 m erweitert und im Innenhof eine zusätzliche Bauhöhenstaffelung südlich der Gp. 353/11 eingeführt. Die Freihaltung einer aus raumplanungsfachlicher Sicht ausreichenden, die Nutzungsqualität sichernden Lichteintrittsfläche ist damit aus raumplanerischer Sicht sichergestellt.

#### Stellungnahme Nr. 2 und Nr. 3:

Frau Marlene Kogler gibt in ihrer ersten Email an, als Eigentümerin der innerhalb des Planungsgebietes gelegenen Gp. 319/4 Einspruch gegen den Bebauungsplan und den ergänzenden Bebauungsplan zu erheben. Angeführt werden die Punkte „Keine Gründung einer Eigentümer-Gemeinschaft“, keine „Kostenbelastung“ und Alleiniges Entscheidungsrecht als Eigentümerin“.

In einer weiteren Stellungnahme führt sie an, ihr Geschäftslokal in seiner Kubatur belassen zu wollen. Das Eigentumsrecht müsse gewahrt werden. Weiter gibt sie an, niemals in eine „Wohnungs-Eigentums-Gesellschaft“ einzutreten. Eingriffe in die Rechte als Eigentümerin werde man mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln bekämpfen.

Dazu stellt das Raumplanungsbüro fest, dass aus raumplanerischer Sicht das Eigentumsrecht der Einschreiterin jedenfalls gewahrt wird. Die Einschreiterin wird nicht zum Eintritt in eine Eigentümergemeinschaft gedrängt oder durch Kosten belastet.

Der Bebauungsplan an sich zwingt nicht zu einer Änderung der Eigentümer- und Parzellenstruktur, sondern öffnet vielmehr neue, gemeinsam nutzbare Entwicklungsmöglichkeiten. Die bestehende Kubatur der Parzellen ist als Bestand geschützt, Renovierungen und Umbauten im Rahmen der vorhandenen Kubatur sind uneingeschränkt möglich. Um eine allfällige Weiterentwicklung der kleinteiligen Bauungsstruktur der ersten Reihe mit häufig verminderten Grenzabständen zukünftig zu ermöglichen, sieht der nunmehrige Bebauungsplan die Verankerung der besonderen Bauweise vor. Die nunmehrigen Bauhöhenfestlegungen geben im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zusätzlichen Entwicklungsspielraum. Eine allfällige Nutzung dieses Spielraumes bedarf jedenfalls der Erlassung eines ergänzenden Bebauungsplanes.

Die vorgebrachten Einwände zum Bebauungsplan und Ergänzenden Bebauungsplan werden daher aus raumplanerischer Sicht als nicht stichhaltig eingestuft. Es wird empfohlen, die betreffenden Stellungnahmen nicht zu berücksichtigen.

#### Stellungnahme Nr. 4

Frau Jasmin Zuderell gibt als Miteigentümerin der Gp. 353/11 an, wegen eines groben Verstoßes gegen ihre Interessen Widerspruch gegen den Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan einzulegen. Bei einer Einsichtnahme in die neuerlich aufliegenden Pläne sei zwar festgestellt worden, dass die Abstände und Bauhöhenbeschränkungen im Nahbereich der Gp. 353/11 angepasst worden seien, doch könnten die geplanten Gebäude eine Höhe von 13 m erreichen. Durch eine derart hohe Mauer vor den südseitigen Terrassenfenstern würde die im Besitz der Einschreiterin befindliche Wohnung des Tageslichtes beraubt und daher an Wert verlieren. Die Mutter der Einschreiterin, Anita Zuderell als Fruchtgenussberechtigte schließt sich dem Widerspruch an.

Raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahme dazu: In der vorliegenden Fassung der 2. Auflage des Bebauungsplanes Nr. 09/0917 wurde zur Sicherstellung einer großzügigeren Belichtung bei Errichtung eines zweireihigen Bautypus der Freibereich zwischen erster und zweiter Reihe erweitert und im Interesse des Erhalts der Nutzungsqualität der im Bestandgebäude auf Gp. 353/11 befindlichen Wohnein-

heiten bei Realisierung des geplanten Bauvorhabens im Innenhof eine zusätzliche Bauhöhenstaffelung südlich der Gp. 353/11 eingeführt.

Zur Sicherstellung einer aus raumplanungsfachlichen Sicht ausreichenden, die Nutzungsqualität der nach Süden ausgerichteten, im Tiefparterre liegenden Wohneinheit im Bereich der Gp. 353/11 sichernden Belichtung hat unter Annahme der Unterkante der erforderlichen Belichtungsfläche auf rd. 1.179,3m ü.A ein Festlegungsbereich HG H 1192,0m ü.A. einen Abstand von zumindest 11,0 m und ein Festlegungsbereich HG H 1196,3m ü.A. einen Abstand von zumindest 14,7 m einzuhalten. Die Wahrung dieser Anforderungen ist durch den gegenständlichen Bebauungsplan öffentlich rechtlich sichergestellt. Der Abstand zwischen erster und zweiter Reihe beträgt in der vorliegenden Fassung der Bebauungspläne anstatt 6,0 m zumindest 8,0 m.

Die Freihaltung einer aus raumplanungsfachlicher Sicht ausreichenden, die Nutzungsqualität sichernden Lichteintrittsfläche (Ermittlung in Anlehnung an die OIB Richtlinie 3, Punkte 9.1.1 - 9.1.3) ist damit aus raumplanungsfachlicher Sicht sichergestellt. Die Bauhöhenbegrenzungen sowie die Breite des Freibereiches zwischen erster und zweiter Reihe sind angesichts der zentralen Lage und der Ausweisung des Areals als Kerngebiet gem. § 40 Abs. 4 TROG 2016 raumplanungsfachlich vertretbar.

Im übrigen wird auf die Ausführung zur Beurteilung der Stellungnahme der Frau Novak (Stellungnahme 1) verwiesen.

Der vorgebrachte Einwand zum Bebauungsplan und Ergänzenden Bebauungsplanes wird aus raumplanungsfachlicher Sicht als nicht stichhaltig eingestuft. Zum Erhalt einer ausreichenden, die Nutzungsqualität sichernden Belichtung bei Realisierung des geplanten Bauvorhabens im Innenhof wurde in den Plänen der zweiten Auflage der Abstand zwischen erster und zweiter Reihe von 6 m auf zumindest 8 m erweitert und im Innenhof eine zusätzliche Bauhöhenstaffelung südlich der Gp. 353/11 eingeführt. Die Freihaltung einer aus raumplanungsfachlicher Sicht ausreichenden, die Nutzungsqualität sichernden Lichteintrittsfläche ist damit aus raumplanerischer Sicht sichergestellt.

#### Stellungnahme Nr. 5:

Frau Anna Finsterwalder gibt an, als Eigentümerin der innerhalb des Planungsgebietes gelegenen Gp. 319/5 Einspruch gegen den Bebauungsplan und den Ergänzenden Bebauungsplan zu erheben. Sie wolle ihr Geschäftslokal in seiner Kubatur belassen, Wahrung des Eigentumsrechtes, kein Eintritt in eine Eigentumsgesellschaft.

Das Raumplanungsbüro stellt fest, dass der vorgebrachte Einwand nahezu wortgleich mit den Stellungnahmen 2 und 3 übereinstimmt, sodass auf die dazu ausgeführte raumplanungsfachliche Beurteilung verwiesen wird. Der vorgebrachte Einwand zum Bebauungsplan und Ergänzenden Bebauungsplan wird aus raumplanungsfachlicher Sicht als nicht stichhaltig eingestuft. Es wird daher empfohlen die betreffende Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

#### Stellungnahme Nr. 6:

Walter Pelikan vertr. durch RA Ing. MMag Dr. Gerhard Benda führt als Eigentümer der Gp. 319/3 folgende Punkte an:

Es handle sich um eine unzulässige „Insellösung“, die Pläne seien liegenschaftsbezogen fokussiert und würden sich auf die Verwirklichung eines Projektes bzw. einer kleinräumigen Maßnahme konzentrieren. Eine derartige „Insellösung“ schließe eine spätere gesamthafte raumplanerische Lösung für den das Erscheinungsbild der Gemeinde prägenden Kernbereich aus. Mit einem Konzept, das die betroffenen Grundeigentümer in wohnungseigentumsähnliche Miteigentumsverhältnisse dränge, würde de facto eine zukunftsorientierte bauliche Entwicklung in näherer Zukunft auscheiden.

Der vorliegende Entwurf sei mit den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept durch die fehlende gesamtplanerische Perspektive und die fehlende zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeit nicht in Einklang zu bringen.

Erheblich Nachteile durch die Aufgabe seiner Eigentumsrechte und das Eingehen von Miteigentumsverhältnissen.

Der gegenständliche Bebauungsplanentwurf lasse eine adäquate Erhebung der Grundlagen (Betriebskonzepte, Erschließungs- und Stellplatzkonzepte,) zu dessen Beurteilung bzw. zur Beurteilung des beabsichtigten Bauprojektes vermissen. Insgesamt zeige sich, dass eine angemessene Grundlagenforschung, die raumordnungsfachliche Begründung und die Prüfung des öffentlichen Interesses zur Rechtfertigung des Planes nicht vorliegen würden.

Dazu stellt das Raumplanungsbüro fest:

Es handle sich beim gegenständlichen Bebauungsplan eben gerade um keine „Inselösung“ sondern um ein in Zukunft angedachtes „Gesamtkonzept“. Der Planungsbe- reich des Bebauungsplanes umfasst nicht nur den für die raumordnungsrechtliche Umsetzung der geplanten Bebauung auf Gp. 353/14 erforderlichen Bereich, sondern das gesamte Areal zwischen der Innsbrucker Straße im Westen, der Reitherspitz- straße im Süden, dem Bahnhofplatz im Osten und der Bahnhofstraße im Norden.

Eine wichtige Basis für den vorliegenden Bebauungsplan stellen der für das Areal durchgeführte Architektenwettbewerb, vorliegende Projektideen sowie Bebauungs- studien und Umfeldanalysen, in welchen die Wirkung möglicher Bebauungsformen und Bauhöhen auf das Orts- und Straßenbild untersucht wurden, dar. Ziel des Be- bauungsplanes ist es, die für den Bereich vorliegenden Projektideen in einer für die Entwicklung des Ortskernes nachhaltigen und für das Orts- und Straßenbild verträg- lichen Art und Weise zu ermöglichen. Er bietet bei Neustrukturierung der klein- teiligen Parzellenstruktur nur zusätzliche, auf Basis der bestehenden Parzellenstruktur ohnehin nicht nutzbare Entwicklungspotenziale an. Der Vorwurf einer fehlenden ge- samtplanerischen Perspektive wird jedenfalls als nicht zutreffend erachtet. Der Ein- klang mit den Zielen der örtlichen Raumordnung ist gegeben.

Hinsichtlich der Bedenken zum Eigentumsrecht wird auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 2 und Nr. 3 verwiesen.

Das Auflageverfahren ist Bestandteil der Bürgerbeteiligung, die betroffenen Grund- eigentümer wurden verständigt. Aus fachlicher Sicht sind ausreichende Ent- scheidungsgrundlagen für die Beschlussfassung des Gemeinderates gegeben, und im raumordnungsfachlichen Erläuterungsbericht ausreichend dokumentiert. Das Vor- liegen der weiteren Unterlagen wie Betriebskonzepte etc. sind gem. TROG 2016 keine Bedingung für die Erlassung eines Bebauungsplanes. Obwohl der Nachweis eines öffentlichen Interesses grundsätzlich nicht erforderlich wäre, wird darauf hin- gewiesen, dass ein öffentliches Interesse aus raumplanungsfachlicher Sicht aufgrund der gesamtplanerischen, zukunftsorientierten Perspektive des Bebauungsplanes in wesentlich größerem Maß gegeben ist, als dies bei einem bloßen projektbezogenen Bebauungsplanes zur Umsetzung einzelner Bauvorhaben im Bereich von Teilflächen des Planungsgebietes gegeben wäre.

Das Raumplanungsbüro kommt zum Schluss, dass die vorgebrachten Einwände zum Bebauungsplan und Ergänzenden Bebauungsplan aus raumplanerischer Sicht als nicht stichhaltig eingestuft werden. Daher wird empfohlen, die betreffende Stellung- nahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme Nr. 7:

Frau Mag. Christa Fuchshuber vertr. durch Rechtsanwaltskanzlei Prader, Ortner, Fuchs, Wenzel hält als Eigentümerin der Gpn. 319/7, 353/5 und 353/6 fest, dass sie der vorliegende Bebauungsplan im Bereich der Bauhöhe beschränke. Dass den Häusern in der zweiten Reihe im Interesse einer besseren Belichtung eine höhere Bebauung eingeräumt werde bedeute, dass die Eigentümerinteressen unterschiedlich gewichtet würden.

Weiters würden die Abgrenzungen zu Ungunsten der Einschreiterin verschoben, was im Falle eines Umbaus eine weitere Einschränkung darstelle.

Im nordöstlichen Bereich schlage die Firma Planalp giebelständige Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad vor, was eine weitere Einschränkung im Falle einer möglichen Bebauung durch die Einschreiterin bedeute.

Insgesamt werde gefordert, die Höchstzahl oberirdischer Geschoße und die Gebäudehöhe im Bereich der Gpn. 319/7, 353/5 und 353/5 analog der zweiten Baureihe festzulegen:

Raumplanungsfachliche Beurteilung dazu:

Die Festlegungen der Bebauungsplanbestimmungen orientiert sich an den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, dem als Entwurf aufliegenden allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes der Gemeinde Seefeld, dem Vorschlag der Planalp ZT GmbH für Bebauungsbestimmungen im Bereich Bahnhofstraße/Bahnhofplatz, der bestehenden Bebauung und dem mit der Gemeinde Seefeld bereits abgestimmten Projektentwurf.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die für den Bereich vorliegenden Projektideen in einer für die Entwicklung des Ortskernes nachhaltigen und für das Orts- und Straßenbild verträglichen Art und Weise zu ermöglichen. Prüfungen im Vorfeld der Erstellung der Bebauungspläne ergaben die Festlegung einer zweireihigen Bebauung. Für die Höhenentwicklung der im Orts- und Straßenbild wesentlich bedeutungsvolleren ersten Reihe wurde auch angesichts des kleinstrukturierten Bestandes im Wesentlichen eine behutsame Höherzonung vorgesehen, sodass eine maßvolle Anhebung des obersten Gebädepunktes daher möglich ist. Für die zweite Reihe wurde aufgrund der vom Straßengrund abgesetzten Lage im Bereich des Innenhofes eine Bauhöhe von max. 1.196,3m ü.A. und einer Höchstzahl von 4 oberirdischen Geschoßen verankert. Die Bebauung der ersten Reihe wird nicht, wie von der Einschreiterin vermutet, zur besseren Belichtung der zweiten Reihe niedrig gehalten. Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist die Festlegung unterschiedlicher Bauhöhen für die erste und zweite Reihe angesichts der unterschiedlichen Lage zum Straßenraum und der zu berücksichtigenden Bestandssituation und dem dadurch stufenweisen Übergaben zur noch deutlich höheren Bebauung an der Innsbrucker Straße fachlich sinnvoll.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der beanstandeten Verschiebung von Abgrenzung zu Ungunsten der Einschreiterin die nicht durchgängige Orientierung des Bebauungsplanes an der vorhandenen Parzellen gemeint wird. Diesbezüglich wird erneut auf die raumplanungsfachliche Beurteilung der Stellungnahmen Nr. 2 und 3 verwiesen.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan verankerte Mindestdachneigung von 20 Grad nicht im Bereich der Gpn. 319/7, 353/5 und 353/6 gilt.

Das Raumplanungsbüro kommt zum Schluss, dass die vorgebrachten Einwände zum Bebauungsplan und Ergänzenden Bebauungsplan aus raumplanerischer Sicht als nicht stichhaltig eingestuft werden. Daher wird empfohlen, die betreffende Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

Stellungnahme Nr. 8:

Bgm. Dr. Hans Lintner und Mag. Arnold Thurner stimmen für die Dr. Walter Waizer Stiftung unter der Bedingung, dass man zukünftig die lückenlose Einbindung und



Beteiligung der Stiftung in die Planungsprozesse sicherstelle, dem Bebauungsplan zu. In der Vergangenheit sei dies nur unzureichend erfolgt, das vermietete Geschäftslokal der Stiftung sei in gutem Bauzustand, sodass an eine Adaptierung des Gebäudes nicht gedacht sei.

Raumplanungsfachliche Beurteilung und Schlussfolgerung Büro Planalp:  
Es wird kein raumplanerischer beurteilbarer Einwand geäußert. Da ausschließlich eine bessere Einbindung des Grundeigentümers in den Planungsprozess gefordert wird, liegt kein stichhaltiger Einwand vor.

Stellungnahme Nr. 9:

Es wird vorgebracht, dass auf Grund der Vielzahl an Eigentümern von großteils sehr kleinen Grundstücken eine Bebauung nur im Zusammenwirken von allen möglich sei. Dies stelle einen Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Grundstückseigentümer sowie eine Beeinträchtigung der ortsüblichen Nutzung dar und könne auch nicht den Zielen der Örtlichen Raumordnung und der Schaffung eines ansprechenden Orts- und Straßenbildes dienen.

Die Straßen- und Baufluchtlinie würde ausschließlich im Bereich Gst. 137/8 (Walter Lohmann) deutlich innerhalb der Grundstücksgrenze verlaufen.

Das Gst. 137/8 sei nicht nur von der Verlegung der Straßen- und Baufluchtlinie, sondern auch von der Festlegung eines Freibereiches für die Belichtung massiv betroffen.

Auch sei nicht nachvollziehbar, warum im Bereich der Bahnhofstraße und des Bahnhofplatzes lediglich zwei Vollgeschoße und in der Mitte des Planungsbereiches eine maximale Anzahl von 4 Vollgeschoßen vorgesehen sei. Hingewiesen wird auf das zugunsten der Gp. 137/8 einverleibte Recht eines Geh- und Fahrweges auf den Gstn. 353/1, 137/9 und 137/14.

Dazu stellt das Raumplanungsbüro wie folgt fest:  
Verwiesen wird auf die Stellungnahmen Nr. 2, 3 und 5, wo dargelegt wird, dass das Eigentumsrecht der Grundeigentümer jedenfalls gewahrt wird. Der Bebauungsplan an sich zwingt nicht zu einer Änderung der Strukturen, sondern öffnet vielmehr, neue, gemeinsam nutzbare Entwicklungsmöglichkeiten. Um diese nutzen zu können, ist die Erlassung eines Bebauungsplanes, welcher eine gesamtplanerische, zukunftsorientierte Perspektive aufweist, erforderlich.

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist eine Höherzonung der südseitigen Reihe entlang der Bahnhofstraße nur in Verbindung mit einer Verbreiterung der Bahnhofstraße nach Süden vertretbar. Im Bebauungsplan soll dazu die Flucht des Gebäudes auf Bp. 82 aufgenommen werden, von dieser Anpassung sind alle vom Planungsgebiet umfassten Parzellen entlang der Südseite der Bahnhofstraße betroffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die für den Bereich vorliegenden Projektideen in einer für die Entwicklung des Ortskernes nachhaltigen und für das Orts- und Straßenbild verträglichen Art und Weise zu ermöglichen. Aufweitung des Straßenzuges vertretbar. Die Festlegung unterschiedlicher Bauhöhen für die erste und zweite Reihe angesichts der unterschiedlichen Lage zum Straßenraum und der zu berücksichtigenden Bestandssituation scheint fachlich sinnvoll. Diese stellt einen stufenweisen Übergang zur noch deutlich höheren Bebauung an der Innsbrucker Straße dar.

Das Geh- und Fahrrecht ist nicht Gegenstand der Erlassung des Bebauungsplanes.

Das Raumplanungsbüro kommt daher zum Schluss, dass der vorgebrachte Einwand zum Bebauungsplan und Ergänzenden Bebauungsplan nicht stichhaltig sei und empfiehlt, die betreffende Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

In der nochmaligen Beratung durch den Gemeinderat wird über Anfrage von GR Therese Schmid und GR Frank Prantl festgehalten, dass keinesfalls in die Eigentumsverhältnisse der Grundstückseigentümer eingegriffen wird. Auch sind alleinige Aufstockungen der Geschäftslokale nicht vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan legt lediglich die Rahmenbedingungen für eine allfällige zukünftige gemeinsame Aufstockung der Geschäftslokale fest und bedarf im Anlassfall der Erlassung eines ergänzenden Bebauungsplanes durch den Gemeinderat.

Schließlich beschließen die Gemeinderäte gestützt auf die fachliche Beurteilung Raumplanungsbüro PlanAlp mit 12 Stimmen bei einer Enthaltung von GR Alexander Schmid wegen Befangenheit, den vorliegenden Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 09/0917 im Bereich Parzellen .73, .77/1, .82 und Gpn. 137/10, 137/11, 137/12, 137/14, 137/3, 137/4, 137/5, 137/8, 137/9, 319/3, 319/4, 319/5, 319/6, 319/7, 353/1, 353/11, 353/13, 353/14 (neu formiert), 353/15, 353/17, 353/5, 353/6, 353/7 und 353/8 und eines Ergänzenden Bebauungsplanes Nr. 10/0917 im Bereich der neu formierten Gp 353/14 nicht stattzugeben und den Beschluss vom 07.11.2017 zu bestätigen. Der Bebauungsplan bzw. Ergänzende Bebauungsplan wird gem. § 70 Abs. 1 i.V.m. § 68 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 für zwei weitere Wochen an der Amtstafel kundgemacht.

Punkt 7: Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11/1017 Wohnbau Carisma - Karwendelweg (aufgelegen vom 09.11.2017 bis einschließlich 07.12.2017 langte fristgerecht eine Stellungnahme der Martina Krskova, Seefeld vertr. durch RA Dr. Schöffthaler im Gemeindeamt ein.

Die Einschreiterin führt folgende Punkte als nicht gesetzmäßig an

Es bestehe bereits ein Bebauungsplan Nr. 06/0416, es widerspreche den Prinzipien des TROG, wenn anlassbezogen ein neuer Bebauungsplan erlassen werde, zumal sich auch keine Begründung durch die Gemeinde Seefeld finde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sei vorgesehen, weil ein schon vorliegendes Wohnprojekt aufgrund der zu engen Bemessung nicht umgesetzt werden könne. Ziel sei offenbar die Bebauungsdichte so weit zu erhöhen, das das Projekt umgesetzt werden könne.

Die Erhöhung der Bebauungsdichte auf 0,45 (oberirdisch) bzw. 0,6 (unterirdisch) ermögliche eine massivere Bebauung, was jedenfalls zum Nachteil aller Nachbarn sei.

Es bestehe ein Widerspruch zum örtlichen Raumordnungskonzept mit einer für den gegenständlichen Bereich festgelegten Dichtezone 1 (niedrige Dichte). Zwar werde die höchstzulässige Baumassendichte von 1,5 eingehalten, doch widerspreche die Erhöhung der Bebauungsdichte der festgelegten Dichtezone.

Auch werde bezweifelt, dass die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegte Zeitzone 1 (unmittelbarer Bedarf) in ausreichendem Maß nachgewiesen sei.

Die Straßenfluchtlinie liege unter Berücksichtigung der Verbreiterung des Karwendelweges bei 0,6, die Frage ob diese Grundabtretung bereits erfolgt sei, sei von Bedeutung für die Zulässigkeit des vorgelegten Bebauungsplanes.

Gleichzeitig beziehe sich die Baufluchtlinie auf eine neue Grenze zum Karwendelweg. Wenn diese neue Grenze nicht bereits sichergestellt sei, lägen falsche Planvoraussetzungen vor.

Die Zufahrt zum Bauplatz soll über den im Südwesten angrenzenden Karwendelweg Gp. 632 erfolgen. Bei einer Realisierung des angedachten Bauprojektes werde man keinesfalls über diese Parzelle zufahren können, da dies den Notwendigkeiten des Bauprojektes widerspreche. Ein Recht der Zufahrtmöglichkeit über Gst. 583/71 (Eigentümerin Marina Krskova) wird bestritten. Wenn auch von Nordosten (ausgehend von der der Bundesstraße) nicht zugefahren werden könne, entspricht der Bebauungsplan nicht dem Gesetz.

Raumplanungsfachliche Beurteilung des Büro Planalp:

Punkte 1 - 3

Die Erstellung eines projektbezogenen Bebauungsplanes widerspricht nicht grundsätzlich den Prinzipien des Tiroler Raumordnungsgesetzes. Gem. § 54 Abs. 1 TROG 2016 ist in Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung, des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und der Ergebnisse der Bestandsaufnahme die verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung festzulegen. Den Vorgaben des TROG 2016 entsprechend, sind Bebauungspläne möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen, schließt aber die Erlassung von Bebauungsplänen für einzelne Parzellen und die Erstellung von projektbezogenen Bebauungsplänen nicht grundsätzlich aus. Aus raumplanungsfachlicher Sicht können durch die Erstellung von projektbezogenen Bebauungsplänen klare rechtliche Voraussetzungen für Bauvorhaben geschaffen werden. Das liegt bei Verankerung raumplanungsfachlich vertretbarer Festlegungen sowohl im Interesse der Projektwerber als auch der Nachbarn.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass gemäß dem aufsichtsbehördlich genehmigten Örtlichen Raumordnungskonzept Neubauen sowie Zu- und Aufbauten, mit denen eine zusätzliche Nutzfläche von mehr als 150 m<sup>2</sup> geschaffen wird, nur zulässig sind, wenn für das betreffende Grundstück ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 06/0416 orientiert sich an einem mit der Ortsplanung und dem Bauausschuss grundsätzlich abgestimmten Projekt aus dem Jahre 2016. Durch die im Bebauungsplan erfolgte detaillierte Verankerung von höchstzulässigen Bauhöhen sollte eine klare rechtliche Grundlage für die Realisierung eines im Entwurf vorliegenden Terrassenhauses der ZIMA Wohnbau geschaffen werden. Im bezüglichen Bebauungsplan wurden vom im Entwurf aufliegenden Allgemeinen und Ergänzenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1984 unter anderem die höchstzulässige unterirdische Bebauungsdichte von 0,5 übernommen. Nachträglich habe sich herausgestellt, dass für die Errichtung des Projektes aus dem Jahre 2016 eine Anpassung der Bebauungsdichten erfolgen hätte müssen.

Auf Basis des zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 06/0416 vorliegenden mit dem Bauausschuss abgestimmten Projektes, der Ergebnisse von Gesprächen mit der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht und dem hochbautechischen Sachverständigen hinsichtlich der Definition der Bebauungsdichten, der zwischenzeitlich erfolgten TROG-Novelle 2016 sowie ortsplanerischen Überlegungen wurde der nunmehr vorliegende Bebauungsplan Nr. 11/1017 erstellt. Die im Bebauungsplan verankerten Dichtefestlegungen (höchstzulässige oberirdische Bebauungsdichte von 0,45, höchstzulässige unterirdische Bebauungsdichte von 0,6, höchstzulässige Baumassendichte von 1,5) stellen in Kombination mit der detaillierten Höhenfestlegung aus raumplanungsfachlicher Sicht für den Standort vertretbare Parameter dar.

In Abstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde Seefeld wird nach der erfolgten Präzisierung des TROG nunmehr von einem raumplanungsfachlich vertretbaren Standardwert von 0,45 für die höchstzulässige oberirdische Bebauungsdichte im gesamten Gemeindegebiet ausgegangen. Die in der Vergangenheit gebräuchlichen Werte von 0,3 und 0,35 haben sich durch die Präzisierung der Definition als nicht mehr praktikabel erwiesen. In Hinsicht auf die aus ortsplanerischer Sicht weit weniger

relevante unterirdische Bebauungsdichte wurden bereits in der Vergangenheit die Werte 0,5 und 0,65 verwendet

Punkte 4 und 5:

Im örtlichen Raumordnungskonzept ist für die Dichtestufe 1 eine niedrige Dichte mit einer gebietsbezogenen BMD höchst von 1, verankert. In Hinsicht auf die Bebauungsdichte wird im Örtlichen Raumordnungskonzept keine Aussage getroffen. Im gegenständlichen Bebauungsplan ist eine höchstzulässige Baumassendichte von 1,5 verankert. Es liegt daher kein Widerspruch zwischen Bebauungsplan und örtlichem Raumordnungskonzept in Hinsicht auf die Höchstdichte vor. Weiters wird auf die Ausführungen zu den Punkten 3 und 4 verwiesen.

Für die Zeitzone ist im örtlichen Raumordnungskonzept eine Nutzung für den „unmittelbaren Bedarf“ verankert. Während in der Zeitzone 0 (bedarfs- und infrastrukturbezogen) infrastrukturelle Voraussetzungen zu erfüllen sind, wird in Zeitzone 1 von der Möglichkeit einer unmittelbaren Nutzung ausgegangen. Bedarf ist aus raumplanungsfachlicher Sicht insofern gegeben, als dass ein konkretes Projekt für die gegenständliche Parzelle vorliegt.

Punkte 6 und 7:

Die im Bebauungsplan verankerte Straßenfluchtlinie berücksichtigt einen Ausbau der Karwendelstraße. Die Baufluchtlinie folgt der Straßenfluchtlinie in einem Abstand von 4,0 m. Wann die durch die Straßenfluchtlinie verankerte Grundabtretung erfolgt ist für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes irrelevant. Es wird darauf hingewiesen, dass erst mit der Festlegung der Straßenfluchtlinie die rechtlichen Voraussetzungen für ein Ablöseverfahren gegeben sind. Es liegen jedenfalls nicht falsche Planvoraussetzungen vor.

Punkt 8:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den unterschiedlichen Ansichten hinsichtlich des Bestehens oder Nichtbestehens eines Wegservitutes im Bereich der Grundparzelle der Einschreiterin um keine raumplanerische Fragestellung handelt. Die Streitigkeit ist privatrechtlich zu lösen. Die verkehrsmäßige Erschließung zum Bauplatz Gp. 583/72 ist jedenfalls über den im öffentlichen Gut liegenden Karwendelweg (Gst. 632) gegeben.

Raumplanungsfachliche Beurteilung und Schlussfolgerung Büro Planalp:

Die im Bebauungsplan verankerten Dichtevorgaben sind aus raumplanungsfachlicher Sicht mit den Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und dem Projektstandort vereinbar. Der Bebauungsplan schafft eine klare, rechtliche Grundlage für eine Bebauung der Gp. 583/72.

In der anschließenden Diskussion ergänzt der Bürgermeister, dass die aktuell vorliegenden Einreichpläne den im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 11/1017 festgelegten Dichtevorgaben noch nicht entsprechen und abgeändert werden müssen.

Die Gemeinderäte schließen sich einstimmig der raumplanungsfachlichen Beurteilung des Büro Plan Alp Ziviltechniker GmbH. an und entscheiden, der vorgelegten Stellungnahme der Martina Krskova nicht zu entsprechen.

Der gegenständliche Bebauungsplan im Bereich der Gp 583/72 wird unverändert einstimmig beschlossen und nochmals für zwei Wochen an der Amtstafel der Gemeinde kundgemacht.

Punkt 8:

Bgm. Ing. Mag. Werner Frießer berichtet über die erfolgten Bauarbeiten im Riehlweg, Bereich Grundstück Erika Haslwanter, wo zwischenzeitlich die Betonmauer errichtet wurde. Die notwendige Grundstücksablöse von 156 m<sup>2</sup> für die Erweiterung des Riehlwegs wurde bereits abgeschlossen.

Laut Frau Haslwanter, ist bereits beim Bau des Riehlweges unter Bürgermeister Ing. Erwin Seelos ein weiterer Grundstücksstreifen von 32 m<sup>2</sup> beansprucht worden, für welchen aber nie eine Ablöse bezahlt wurde. Nach Erhebungen in der Buchhaltung konnte keine Zahlung an Herrn Haslwanter Josef gefunden werden.

Da nicht zweifelsfrei festgestellt werden kann, ob damals eine Grundstücksablöse bezahlt wurde, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld einstimmig, die Ablösesumme zum damaligen Wert von € 255,-/m<sup>2</sup> (€ 8.160,-) an Frau Haslwanter aus-zuzahlen.

Punkt 9 : Einstimmig wird beschlossen, dem Antrag von Dr. Benedikt Klein auf Förderung der Anschlussgebühren nicht zu entsprechen, da die in der Gemeinderatssitzung am 22.10.2008 beschlossenen Förderrichtlinien nicht erfüllt sind.

Punkt 10 : Diskutiert wird die angespannte Verkehrslage auf Grund der vielen Baustellen im Ortsgebiet. Erschwerend kommen die Fiakerfahrten dazu. Allerdings hat es in der Weihnachtszeit auch in den vergangenen Jahren zu den Stoßzeiten immer Probleme gegeben. Mit etwas Disziplin und gutem Willen sollte der Verkehr schon zu meistern sein.

Punkt 11 : Der Punkt Personalangelegenheiten wird abberaumt, da keine Themen anstehen.

Der Schriftführer:

Der Vorsitzende:

Die Gemeinderäte: