



Protokoll zur 4. SITZUNG DES GEMEINDERATES

am 09.06.2022 im Sitzungssaal

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 20:28 Uhr

Vorsitzender:

Georgios Chrysochoidis Für Leutasch

Gemeinderäte:

Stefan Obermeir	Gemeinsame Leutascher Bürgerliste
Richard Kirchebner	Gemeinsame Leutascher Bürgerliste
Florian Mößmer	Gemeinsame Leutascher Bürgerliste
Alwin Nairz	Für Leutasch
Martina Nairz	Für Leutasch
Thomas Nairz	Für Leutasch
Christian Neuner	Gemeinsame Leutascher Bürgerliste
Marion Neuner	Gemeinsame Leutascher Bürgerliste
Siegmund Neuner	Für Leutasch
Angelika Obermeir	Gemeinsame Leutascher Bürgerliste
Romed Pichler	Für Leutasch
DI Ernst Ragg	Für Leutasch
Christina Rippl	Für Leutasch
Mag. Astrid Schösser-Pichler	Gemeinsame Leutascher Bürgerliste

Weiters anwesend:

Ing. Jochen Neuner
6 Zuhörer

Tagesordnung

1. Protokollerledigung (Genehmigung und Unterfertigung)
 2. Tätigkeitsberichte des Bürgermeisters und der Ausschüsse
 3. Beratung und Beschlussfassung über die Ansuchen um Wohnbauförderung
 4. Beratung und Beschlussfassung über die Abgabe einer Stellungnahme betreffend Vorbehaltsgemeindeverordnung zur Verhinderung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze
 5. Beratung und Beschlussfassung über den Antrag von Herrn Arend Veldheer um Änderung des Bebauungsplanes für Gst. 2580/17, 2580/148 und 2580/149
 6. Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss eines Baurechtsvertrages mit dem Tourismusverband Seefeld für Gst. 2567/2 zur Erweiterung des Tourismusbauhofs
 7. Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der Gemeinsamen Leutascher Bürgerliste um Durchführung eines Repair-Cafes
 8. Beratung und Beschlussfassung über die Vergaben der naturkundefachlichen Bearbeitung und geologischer Beurteilung für den Rad- und Fußweg Gaistal
 9. Beratung und Beschlussfassung über Vereinssubventionen
 10. Personelles
 11. Anträge, Anfragen und Allfälliges
-

Niederschrift

Bürgermeister Georgios Chrysochoidis begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung.

Bgm. Chrysochoidis erkundigt sich, ob es zur Tagesordnung Fragen oder Änderungswünsche gibt.

Auf Hinweis falscher Grundstücksnummern unter TOP 5, wird dieser wie folgt geändert:

5 Beratung und Beschlussfassung über den Antrag von Herrn Arend Veldheer um Änderung des Bebauungsplanes für Gst. 2880/17, 2880/148 und 2880/149

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die vorliegende Tagesordnung mit obiger Änderung zu genehmigen.

1) Protokollerledigung (Genehmigung und Unterfertigung)

Die Protokolle der Gemeinderatssitzung vom 05.05.2022 werden in der vorliegenden Form einstimmig genehmigt und unterfertigt.

2) Tätigkeitsberichte des Bürgermeisters und der Ausschüsse

Bürgermeister:

- Steinschlagschutz und Durchlass Bixa in Lehner in Arbeit
- Wasserversorgung: Planung zur Sanierung des Hochbehälters Kreith in Ausarbeitung
- Rad- und Fußweg im Bereich Öfen wurde beschildert und markiert
- Fußbrücke Kneippanlage Salzbach in Arbeit

Bauausschuss:

Obmann Siegmund Neuner erklärt, dass in der letzten Sitzung ein Projekt „Hotel zum See“ vorgestellt und diskutiert wurde, vorgeschlagene Änderungen müssen noch eingearbeitet werden.

3) Beratung und Beschlussfassung über die Ansuchen um Wohnbauförderung

Folgende Anträge auf Wohnbauförderung wurden für die Erlassung der Wasser- und Kanalananschluss- bzw. -erweiterungsgebühren und Gebühren nach dem Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz gestellt:

- Frau Anna Wegscheider, Weidach 308b, 6105 Leutasch

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, dieser Antragstellerin eine Wohnbauförderung nach den Richtlinien vom 02.03.2015 zu gewähren und die Wasser- und Kanalananschluss- bzw. -erweiterungsgebühren und Gebühren nach dem Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz zu erlassen.

4) Beratung und Beschlussfassung über die Abgabe einer Stellungnahme betreffend Vorbehaltsgemeindevorordnung zur Verhinderung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze

Aufgrund Schreiben der Abt. Landwirtschaftliches Schulwesen und Landwirtschaft bezüglich erklärter Vorbehaltsgemeinden hat Arch. Dr. Georg Cernusca als beauftragter Raumplaner folgende Stellungnahme vom 30.05.2022 abgegeben:

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
mit Schreiben des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abt. Landwirtschaftliches Schulwesen und
Landwirtschaftsrecht vom 17.05.2022, Zl. LW-LR-13/6/1-2022, wurde die Gemeinde Leutasch dar-
über informiert, dass im Rahmen des Begutachtungsverfahrens betreffend die Vorbehaltsgemein-
denverordnung eine entsprechende Stellungnahme abgegeben werden kann. Dies deshalb, weil
aufgrund der angeführten Kriterien bzw. statistischen Daten die Gemeinde Leutasch im aktuellen
Entwurf einer Vorbehaltsgemeindenverordnung nicht als Vorbehaltsgemeinde ausgewiesen wurde.
Da die Gemeinde den Druck auf den vorhandenen Wohnungsmarkt selbst am besten einschätzen
kann, wurde der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, anhand einer Sachverständigenstellung-
nahme (insbesondere des örtlichen Raumplaners) darzulegen, ob bzw. weshalb der Druck auf den
Wohnungsmarkt in der Gemeinde Leutasch besonders hoch ist. Dazu wurde der von der Gemeinde
bestellte Raumplaner beauftragt, eine entsprechende raumplanerische Stellungnahme abzugeben.*

1.0 Befundaufnahme:

*Im Schreiben vom 17.05.2022 wurde festgestellt, dass bei der Erklärung der Vorbehaltsgemeinden
nachfolgende Punkte insbesondere zu berücksichtigen sind:*

„...“

- a) das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung erforderlichen und des hierfür verfügbaren Baulandes,
- b) das Ausmaß des für den geförderten Wohnbau erforderlichen und des hierfür verfügbaren Baulandes,
- c) das Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommenen Grundflächen, insbesondere auch im Verhältnis zu dem zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für Zwecke des geförderten Wohnbaus bebauten Bauland,
- d) die Gegebenheiten am Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie die Auswirkungen der Freizeitwohnsitzentwicklung auf diesem Markt.

Jedenfalls zu Vorbehaltsgemeinden zu erklären sind Gemeinden, wenn im örtlichen Raumord-
nungskonzept zu Gunsten der Vorsorge für den geförderten Wohnbau eine Festlegung nach § 31a
Abs. 1 erster Satz des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 besteht oder eine solche Festlegung
ausschließlich deshalb unterblieben ist, weil Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geför-
derten Wohnbau in Betracht kommen, nicht zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus sollen jene Gemeinden, in welchen die Freizeitwohnsitzquote bereits über 8% liegt,
ebenfalls zu Vorbehaltsgemeinden erklärt werden. Diese „8%-Grenze“ manifestiert einen besonde-
ren Druck auf den Wohnungsmarkt und hat sich bereits im Tiroler Raumordnungsgesetz bewährt,
weshalb zur Verhinderung neuer, unzulässiger Freizeitwohnsitze auch im Grundverkehrsrecht auch
auf dieses Instrument zurückgegriffen werden soll. ...“.

*Dazu wird vom beauftragten Raumplaner festgestellt, dass es sich mit der Gemeinde Leutasch um
eine landschaftlich sehr attraktive und für die einheimische Bevölkerung sowie für Tagestouristen,
Erholungsuchende und Urlauber um ein sehr schön gelegenes Gebiet handelt, welches im
Leutaschtal liegt.*

*Das Gemeindegebiet von Leutasch zeichnet sich durch eine Vielzahl an Bereichen mit besonders
schöner Landschaft und einem hohen Erholungswert aus. Das Landschaftsbild wird von Land-
schaftsstrukturen und Landschaftsräumen geprägt. Das Landschaftsbild einer bestimmten Gegend
ist daher mitbestimmend, inwieweit diese von den Erholungssuchenden als besonders attraktiv er-
kannt bzw. bevorzugt sind. Zur Erholung eignen sich grundsätzlich jene Gebiete, welche auf die Be-
sucher als ruhig, naturnah oder auch romantisch wirken. Diese Voraussetzungen sind in Leutasch
vermehrt gegeben, weshalb das Leutaschtal auch besonders attraktiv für Urlauber und Tagestouris-
ten ist. Das Landschaftsbild von Leutasch wird vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung und
die verschiedenen traditionellen Siedlungs- und Kulturlandschaftselemente, wie Kapellen, Brunnen,*

Wegkreuze, Holzhütten und alte Höfe, geprägt. In weiten Bereichen findet sich auch eine ursprünglich belassene, bäuerliche Kulturlandschaft.

Aber auch traditionelle Kulturlandschaftselemente, wie Feldgehölze und einzelne Streuobstwiesen und zahlreiche Städel im Ortsgebiet, bereichern das Landschaftsbild. Zahlreiche Bäche mit ihren vorhandenen Wasserläufen sowie die Stillgewässer mit dem Weidachsee und dem Mühleggsee tragen wesentlich zum positiven Erscheinungsbild bei. Besonders hervorzuheben ist das Naherholungsgebiet Gaistal, die Leutaschkklamm sowie auch die Landschaftsbereiche in Moos, in Unterleutasch und in Neuleutasch. Der Erholungswert steht in enger Beziehung zum Landschaftsbild und wenn das Landschaftsbild für die Besucher einer Landschaft ansprechend ist, weist diese Gegend einen hohen Erholungswert auf. In Leutasch gibt es mehrere sehr wertvolle Lebensraumtypen mit einer artenreichen Pflanzenwelt. Von großer Bedeutung sind die Feuchtstandorte Pfeiffengraswiesen, bachbegleitende Gehölze sowie die zahlreichen Feldgehölze und Streuobstwiesen entlang der Wege und im Umfeld der Ortschaften und Weiler.

Das Siedlungsgebiet von Leutasch ist raumordnungsfachlich durch die vorhandenen Weiler als verzweigt anzusehen und befinden sich im Gemeindegebiet von Leutasch im Bauland und teilweise auch im Freiland alt gewachsene Strukturen.

Unter Berücksichtigung der jüngsten Siedlungsentwicklungen soll zukünftig vermehrt auf das charakteristische Erscheinungsbild, der im Straßenraum wirksamen Gebäude und Baustrukturen in den Ortsteilen und Weilern der Gemeinde geachtet werden. Innerhalb der Ortsteile und Weiler ist daher auf die besondere Erhaltung der Gebäudestrukturen, Bausubstanz und der Erhaltung des Orts- und Straßenbildes Bedacht zu nehmen.

Sollte der Fortbestand von Tourismusbetrieben (Hotel, Pension, Gasthaus) durch die Eigentümer oder deren Nachkommen bzw. bei neuen Eigentümern aufgrund von wirtschaftlichen oder anderen Voraussetzungen nicht möglich sein, so sei darauf hinzuwirken, dass der Baubestand einer neuen siedlungsverträglichen Nutzung zugeführt wird. Es soll jedenfalls vermieden werden, dass bei den bestehenden Gebäuden dann Wohnungen entstehen, die über den 10-jährigen Bedarf, der für die dörfliche Entwicklung erforderlichen Wohnungen, liegt. Damit würde der Zuzug gefördert werden. Auch soll damit der Anreiz und das Angebot zur Entstehung von Freizeitwohnsitzen deutlich reduziert werden. Weitere Freizeitwohnsitze sind in der Gemeinde nicht erwünscht und ist dieser Umstand auch langfristig nicht zu fördern.

Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass zukünftig darauf Bedacht zu nehmen ist, dass in der Gemeinde Leutasch die vorhandenen Siedlungsstrukturen und landwirtschaftlich geprägten Nutzungen auch für die nächsten Generationen langfristig erhalten bleiben.

In der Gemeinde ist mit den im Leutaschtal gelegenen Ortschaften und Weilern eine über Jahrhunderte gewachsene Siedlungsstruktur entstanden, welche mit ihren Bewohnern und den vorhandenen alten Gebäuden von großer Beharrlichkeit geprägt ist. (s.d. Seite 64 und 65, Martin Reiter: der alte Bezirk Innsbruck-Land „Menschen, Gemeinden und Landschaften auf historischen Fotografien“ - Edition „TIROLBUCH“ - 1. Auflage 2015).

Aufgrund dieser Feststellung ist ersichtlich, dass die Gemeinde Leutasch nicht nur für Erholungssuchende aus dem Nahbereich von Innsbruck und damit für Tagestouristen attraktiv ist, sondern auch für ausländische Investoren und ist die Gemeinde durch die Nähe des bayrischen Raumes für Freizeitwohnsitze sehr begehrt.

Nach einer Erhebung der Freizeitwohnsitze gem. § 14 (4) TROG mit Stand 15.01.2020, sind in der Gemeinde Leutasch insgesamt 70 Freizeitwohnsitze angemeldet. Bei vorhandenen Wohnungen lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011, in Summe 1.287, ergibt sich eine Freizeitwohnsitzquote von 5,4 %. Nach Angabe des Bürgermeisters der Gemeinde Leutasch, Herrn Jorgo Chrysochoidis, werden jedoch zusätzlich mehr als 170 Fälle in der Gemeinde vermutet. Dies ergäbe insgesamt 240 Freizeitwohnsitze oder einen Prozentsatz von 18,46.

Nach der von der Gemeinde übermittelten Liste der Freizeitwohnsitze machen diese einen anrechenbaren Flächenverbrauch von 62.463 m² aus, was einer Fläche von ca. 6,25 ha entspricht. Nicht enthalten im Wert von 5,4 % sind jene 15 personengebundenen Freizeitwohnsitze nach § 13 Abs. 7 TROG. Von den angegebenen Freizeitwohnsitzen befinden sich ca. die Hälfte im gewidmeten Bauland. Die übrigen befinden sich im Freiland. Bei tatsächlich 240 vorhandenen Freizeitwohnsitzen ergibt sich im Gemeindegebiet Leutasch hochgerechnet ein Flächenverbrauch von ca. 14,0 ha.

Durch die offiziell genehmigten Freizeitwohnsitze und die zusätzlich vermuteten ca. 170 vorhandenen Freizeitwohnsitze ergibt sich damit ein großer Druck auf den Wohnungsmarkt, da lt. Baulandbilanz zum 31.12.2016 insgesamt 33,12 ha an gewidmeten Baulandreserven vorhanden sind, zuzüglich 1,42 ha an Verdichtungsreserven. Daraus ergibt sich ein Baulandüberhang von 34,54 ha. Unter Berücksichtigung, dass sich ca. die Hälfte der Freizeitwohnsitze im Freiland befinden, macht der Flächenverbrauch für die Freizeitwohnsitze im Bauland ca. 7,0 ha aus. In Relation zu den vorhandenen Baulandreserven beträgt der Flächenverbrauch für die Freizeitwohnsitze im gewidmeten Bauland daher ca. 20%.

Das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung wird im Entwurf zur 1. Fortschreibung des ÖRKs mit 7,0 ha für die nächsten 10 Jahre festgelegt. Davon sind ca. 5,0 ha für Neuwidmungen vorgesehen, da die Verfügbarkeit der bereits gewidmeten Flächen den Familienangehörigen zugerechnet wird, das sind ca. 2,0 ha. Für die übrigen erforderlichen Neuwidmungen ist der Zugriff auf bestehende Widmungsflächen nicht möglich, da die Eigentümer diese nicht verkaufen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Gemeinde schon seit Jahrzehnten Siedlergründe den Bürgern der Gemeinde anbietet, um diese jungen Familien auch in der Gemeinde zu halten. So wurden bereits im Jahre 1993 Siedlungsflächen um ATS 100,00/m² verkauft und ist dieser Preis für Siedlergründe mit einem zwischenzeitlich sehr günstigen Preis von EUR 60,00/m² angesetzt.

Nach Auskunft der Gemeindeführung wurden in den letzten Jahrzehnten ca. 70 Grundstücke an einheimische Siedler verkauft und wurde dadurch der in der Gemeinde Leutasch erzielbare Grundstückspreis am freien Wohnungsmarkt deutlich gedrückt und beträgt dieser, ebenfalls lt. Auskunft der Gemeinde, im Durchschnitt ca. 240,00/m². Ohne diese vorausschauenden Planungen der Gemeindeführung würde der durchschnittliche Grundstückspreis in Leutaschtal wesentlich höher liegen.

Festzustellen ist auch, dass die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten hauptsächlich durch Zuwanderung und nicht durch den Geburtenüberschuss erfolgte, so gab es von 1991 bis zum 31.12.2018 insgesamt 162 Geburten. Dem gegenübergestellt, machte die Zuwanderung in diesem Zeitraum aber 558 Personen aus (Datenstand: Statistik Austria / Ein Blick auf die Gemeinde...). Auch aus diesen Werten ist ersichtlich, dass schon über Jahrzehnte hinweg ein enormer Druck auf den Wohnungsmarkt besteht.

Um für die dörfliche Bevölkerung den Druck vom Wohnungsmarkt zu nehmen, hat sich die Gemeindeführung entschlossen, im Entwurf der 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Leutasch weitere Siedlungsflächen für Bürger der Gemeinde Leutasch zu weiterhin günstigen Preisen zur Verfügung zu stellen.

Weiters sind im Entwurf zur 1. Fortschreibung des ÖRKs der Gemeinde Leutasch auch 3 Bereiche im Ausmaß von ca. 0,7 ha als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gem. § 52a TROG ausgewiesen.

2.0 Stellungnahme:

Aufgrund der in der Befundaufnahme angeführten Umstände wird daher zum Schreiben vom 17.05.2022 zur Erklärung der Vorbehaltsgemeinden und der darin angeführten Punkte festgestellt:

Zu Pkt. a) Das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung erforderlichen und des hierfür verfügbaren Baulandes,

wird festgestellt, dass für die nächsten 10 Jahre ca. 7,0 ha erforderlich sein werden und aufgrund des enormen Baulandüberhanges von ca. 34,54 ha ein besonderer Druck auf die Gemeinde besteht, weil die Gemeinde keinen Einfluss darauf nehmen kann, an wen die bereits gewidmeten Baulandflächen zukünftig verkauft werden und besteht damit auch die Gefahr, dass weiterhin neue Freizeitwohnsitze entstehen könnten.

Zu Pkt. b) das Ausmaß des für den geförderten Wohnbau erforderlichen und des hierfür verfügbaren Baulandes,

wird festgestellt, dass dieses im Entwurf der 1. Fortschreibung des ÖRKs mit ca. 0,7 ha festgelegt wurde. Mit den zusätzlich ausgewiesenen Siedlergründen ergibt sich damit ein Ausmaß von ca. 2,0 ha und kann damit ca. ein Drittel des prognostizierten Baulandbedarfes in den nächsten 10 Jahren abgedeckt werden. Dies unabhängig von den nach wie vor gewidmeten und unverbauten Baulandflächen, bei denen die Gemeinde selbst keinen Zugriff hat.

Zu Pkt. c) das Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommenen Grundflächen, insbesondere auch im Verhältnis zu dem zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für Zwecke des geförderten Wohnbaus bebauten Bauland,

wird festgestellt, dass der anrechenbare Flächenverbrauch für Freizeitwohnsitze derzeit ca. 6,25 ha beträgt. Mit den illegal vorhandenen Freizeitwohnsitzen erhöht sich dieser Wert auf ca. 14,0 ha. Davon liegt ca. die Hälfte im Freiland, der Rest im Bauland.

Damit ergibt sich ein im Bauland gelegener Flächenverbrauch von ca. 7,0 ha. Dieser Wert entspricht dem Bedarf am Wohnungsmarkt für die dörfliche Bevölkerung, hochgerechnet auf die nächsten 10 Jahre.

Zu Pkt. d) die Gegebenheiten am Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie die Auswirkungen der Freizeitwohnsitzentwicklung auf diesem Markt,

wird festgestellt, dass sich aus den Wanderungsbilanzen der letzten 30 Jahre erkennen lässt, dass der Zuzug gegenüber der Geburtenrate in diesem Zeitraum ca. zwei Drittel beträgt. Dadurch, dass die Gemeinde schon über Jahrzehnte Siedlergründe kostengünstig zur Verfügung stellt, beeinflusst diese Maßnahme den durchschnittlichen Grundstückspreis in der Gemeinde wesentlich. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen sind in der Gemeinde 70 Freizeitwohnsitze angemeldet, vermutet werden zusätzlich 170 Freizeitwohnsitze, sodass sich die Gesamtzahl auf mind. 240 Freizeitwohnsitze belaufen wird. Dies macht einen Anteil von 18,46 % aus und liegt dieser Wert weit über der 8 %-Grenze.

3.0 Zusammenfassung:

Wie in der Befundaufnahme und in der Stellungnahme angeführt, wird daher zusammenfassend festgestellt, dass durch die angeführten Umstände der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Gemeinde Leutasch enorm ist und sollte daher die Gemeinde Leutasch ebenfalls als Vorbehaltsgemeinde ausgewiesen werden, um zukünftig diesem Druck besser standhalten zu können.

Der Vorsitzende erklärt, dass er Arch. Dr. Georg Cernusca zur Abgabe einer Stellungnahme beauftragt habe, da Leutasch nicht im Entwurf der Vorbehaltsgemeindeverordnung berücksichtigt sei und seiner Ansicht nach alles unternommen werden solle, die Schaffung neuer, unzulässiger Zweitwohnsitze verhindern zu können. Das Instrument einer Vorbehaltsgemeinde beinhalte im Wesentlichen drei Kriterien:

- Grunderwerber müssen erklären, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb ein Hauptwohnsitz begründet wird;
- Erhöhte Leerstandsabgabe kann eingehoben werden;

- Gemeinde darf keine neuen Freizeitwohnsitze genehmigen.

GR Richard Kirchebner fragt, an wie vielen Tagen man für einen Hauptwohnsitz anwesend sein müsse.

Der Vorsitzende erklärt, dass nicht die Anzahl der Tage relevant seien, sondern der Eigentümer glaubhaft seinen Lebensmittelpunkt hier belegen müsse.

VbGm. Stefan Obermeir und GR Alwin Nairz sind ebenso der Meinung, dass alle Möglichkeiten dazu ausgeschöpft werden sollen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Abgabe der von Arch. Dr. Georg Cernusca ausgearbeiteten Stellungnahme, bei der die Aufnahme der Gemeinde Leutasch in die Vorbehaltsgemeindeverordnung begründet wird, bei der Abteilung Landwirtschaftliches Schulwesen und Landwirtschaftsrecht einzubringen.

5) Beratung und Beschlussfassung über den Antrag von Herrn Arend Veldheer um Änderung des Bebauungsplanes für Gst. 2880/17, 2880/148 und 2880/149

Zusammenfassend wird gemäß Stellungnahme von Arch. Dr. Georg Cernusca vom 02.05.2022 festgestellt, dass das Bestandsgebäude auf dem Gst. 2880/17 abgetragen und anstelle dessen eine Apartmentlodge zur gewerblichen Vermietung errichtet werden soll. Auf dem Gst. 2880/149 soll ein Wohnhaus zur Deckung des Eigenbedarfes des Antragstellers und ein weiteres Appartement zur gewerblichen Vermietung gebaut werden.

Geplant ist auch die Errichtung einer Tiefgarage, welche an der gemeinsamen Grundgrenze der Gst. 2880/17 und 2880/149 zusammengebaut werden soll. Gleichzeitig wird auch das bereits bebaute Gst. 2880/148 in den Planungsbereich aufgenommen.

Hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens wurde bereits der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Leutasch geändert. Daher bildet die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Flächenwidmungsplanänderung eFWP-326-2021-00014 die Grundlage für diesen Bebauungsplan.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind ebenfalls bereits durch den Bestand sichergestellt bzw. sind diese beim geplanten Neubau auf dem Gst. 2880/149 durch Anschluss an die jeweiligen Leitungen sicherzustellen.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsbereiches ist über die Gemeindestraße Gst. 2955/2, welche im Westen verläuft, und in weiterer Folge über das beantragte Gst. 2880/40 gegeben.

Für die Gst. 2880/17, 2880/148 und 2880/149 wurde die besondere Bauweise bestimmt. Diese Festlegung der besonderen Bauweise gilt auch für unterirdische Gebäude. Damit werden die geplanten Wohnobjekte inkl. der Tiefgarage in Ihrer Lage fixiert. Selbiges gilt auch für das geplante Müllhaus. Laut Tiroler Bauordnung gilt für standortgebundene Sonderflächen eine Wandhöhe mal 0,4 für die Berechnung der Abstände gegenüber den Grenzen des Bauplatzes zu den angrenzenden Grundstücken. Ein Abstand von 3,0 m ist aber jedenfalls einzuhalten, sofern nicht ein anderer Abstand erforderlich ist.

Aufgrund der Festlegung der besonderen Bauweise werden die geplanten Objekte und auch die Tiefgarage auf den Gst. 2880/17 und 2880/149 sowie das Bestandsgebäude auf dem Gst. 2880/148 als *Gebäudesituierung - Höchstausmaß Hauptgebäude* und die Tiefgarage auf den Gst. 2880/17 und 2880/149 als *Gebäudesituierung vorwiegend unterirdisch - Höchstausmaß Hauptgebäude - Tiefgarage und Nebenräume* eingetragen. Das geplante Müllhaus auf dem Gst. 2880/17 wird als *Situierung Nebengebäude - Höchstausmaß* mit dem Kürzel „01“ dargestellt.

Die geplanten Terrassen der Wohnobjekte werden durch die Festlegung *Gebäudesituierung - Teilbereich, in dem ausschließlich bestimmte Gebäudebestandteile zulässig sind*

B-EG ... Balkon im Erdgeschoss
B-1.OG ... Balkon im 1. Obergeschoss
T-EG ... Terrasse im Erdgeschoss
T-1.OG ... Terrasse im 1. Obergeschoss
T-DG ... Terrasse im Dachgeschoss

ausgewiesen.

Weiters wurden für die beantragten Grundstücke innerhalb des Planungsbereiches folgende Bebauungsregeln festgelegt:

Gst.	NF H [m ²]	BMD H	OG H
2880/17	621	1,00	3
2880/148	283		
2880/149	250		

Die festgelegten Nutzflächendichten im Höchstmaß wurden entsprechend der vorliegenden Planunterlagen berechnet.

Die Festlegung der Baumassendichte Mindest mit 1,00 ist in der Gemeinde Leutasch als ortsüblich anzusehen. Auch die festgelegte Anzahl der oberirdischen Geschosse entspricht den vorliegenden Unterlagen.

Diese unterschiedlichen Bebauungsregeln der beantragten Grundstücke innerhalb des Planungsbereiches wurden im vorliegenden Bebauungsplan durch die *Abgrenzung verschiedener Geltungsbereiche für Bebauungsregeln innerhalb des Planungsbereiches* sichtlich gemacht.

Auch wurde der Gebäudepunkt Höchst für die Gst. 2880/17, 2880/148 und 2880/149 entsprechend den vorliegenden Plänen festgelegt, und zwar wie folgt:

Gst.		HG H [m über Adria]
2880/17	Bereich Tiefgarage	1.111,90
	Müllhaus	1.116,90
	geplantes Objekt im Süden	1.116,40
	Bereich EG und 1. OG	1.118,95
	Bereich Dachgeschoss	1.121,85
2880/148	Bereich Tiefgarage	1.111,90
	Bereich EG bis Dachgeschoss	1.122,55
2880/149	Bestandsgebäude	1.124,20

Für die im Süden verbleibenden Bereiche der beantragten Grundstücke 2880/17 und 2880/149 wurde der Gebäudepunkt Höchst mit maximal 1.109,30 m über Adria festgelegt und dieses Maß entspricht damit dem Geländeniveau vor der Tiefgarage. Für den nördlichen Bereich des Gst. 2880/17 und für den verbleibenden Bereich des Gst. 2880/148 wurde der Gebäudepunkt Höchst mit maximal 1.114,60 m über Adria bestimmt und dieses Maß entspricht dem anschließenden Gelände in diesem Bereich. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Bereiche von jeglicher Bebauung mit Gebäuden freigehalten werden.

Diese unterschiedlichen Höhenfestlegungen wurden im vorliegenden Bebauungsplan durch die *Abgrenzung unterschiedlicher nur teilräumlich gültiger Bauhöhenfestlegungen* sichtlich gemacht.

(Geplante) Flächenwidmung und Kennlichmachungen

M 1:750



Orthofoto mit Darstellung der Festlegungen des Bebauungsplanes

M 1:750



Der Vorsitzende erklärt, dass es zum bereits beschlossenen Bebauungsplan einen Verbesserungsauftrag durch die Abteilung Raumordnung und Statistik wegen zu restriktiven Einschränkungen seitens der Gemeinde und mangelhafter Plandarstellung gegeben habe.

Der Gemeinderat der Gemeinde Leutasch hat in seiner Sitzung vom 31.01.2022 die Auflage des von Arch. Dr. Georg Cernusca ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 14.12.2021, Zahl BP/20/21, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist keine Stellungnahme eingelangt.

Von der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht wurde mit Schreiben vom 05.04.2022 Ro-Bau-2-326/168/1-2022 festgestellt, dass gegen die Verordnungserlassung des Bebauungsplanes und des ergänzenden Bebauungsplanes aus raumordnungsfachlicher Sicht Einwände bestehen. Somit war der Bebauungsplan und der ergänzende Bebauungsplan zu überarbeiten und dem Gemeinderat erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Leutasch gemäß § 66 Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 - TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den von Arch. Dr. Georg Cernusca ausgearbeiteten und geänderten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes vom 02.05.2022, Zahl BP/20/21, durch zwei Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2016 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.

6) Beratung und Beschlussfassung über den Abschluss eines Baurechtsvertrages mit dem Tourismusverband Seefeld für Gst. 2567/2 zur Erweiterung des Tourismusbauhofs

Mit Pachtvertrag vom 31.08.1983 verpachtete die Gemeinde Leutasch dem Tourismusverband Seefeld das Gst. 2567 in EZ 218, KG 81118, BG Innsbruck. Auf dieser Pachtfläche wurden Garagen und Lagerhallen errichtet, welche insbesondere als Bauhof fungieren. Seit Abschluss dieses Pachtvertrages wird der Bauhof vom Tourismusverband Seefeld ausschließlich genutzt und instandgehalten.

Der Tourismusverband Seefeld möchte nunmehr den bereits bestehenden Bauhof ausbauen, erweitern und betreiben. Für diesen Zweck soll das Grundstück mit der Gst. 2567 von der EZ 218, KG 81118, abgeschrieben werden, eine neue EZ eröffnet und dieses Grundstück dieser EZ zugeschrieben werden. Dem Tourismusverband Seefeld soll auf der neu zu eröffnenden EZ ein Baurecht eingeräumt werden.

Die Vertragsparteien vereinbaren einen indexgesicherten jährlichen Baurechtszins von EUR 3.000 (inkl. einer allfälligen Ust.), der im Vorhinein bis zum 31.01. eines jeden Kalenderjahres, erstmals im Jahr auf die Eintragung des Baurechtes folgenden 31.01., zur Zahlung an die Baurechtsbestellerin fällig ist.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Vertragsurkunde entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern trägt der Baurechtsberechtigte.

Der Vorsitzende erklärt die von ihm vorgeschlagenen Ergänzungen bzw. Korrekturen, welche noch in den Vertrag eingearbeitet werden sollen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Abschluss des vorliegenden geänderten Baurechtsvertrag mit dem Tourismusverband Seefeld.

7) Beratung und Beschlussfassung über den Antrag der Gemeinsamen Leutascher Bürgerliste um Durchführung eines Repair-Cafes

Beantragt wird die Durchführung eines Repair-Cafes, wobei die Gemeinde Leutasch als Veranstalter auftreten solle. Gleichzeitig wird angeregt bzw. das Ansuchen gestellt, dass die Gemeinde Leutasch dem Tiroler Bildungsforum beitrifft, welches verschiedene Veranstaltungen und Projekte organisiert und den Gemeinden Hilfestellung in vielerlei Hinsicht leistet.

Der Vorsitzende verliest den Antrag und bittet die Antragsteller um nähere Erklärung.

GVⁱⁿ Marion Neuner und GRⁱⁿ Mag. Astrid Schösser-Pichler erklären, dass es bereits in mehreren Gemeinden solche Angebote gebe, wo verschiedene Produkte aus Gründen der Nachhaltigkeit wieder repariert werden sollen, anstatt sie wegzuworfen. Als Veranstaltungsort werde an die Volksschule oder den Hohe-Munde-Saal gedacht, weitere Kosten und Risiken würden dabei nicht entstehen. Eventuell im Zuge der Reparaturarbeiten auftretende Schäden an Werkzeugen oder Geräten seien versichert.

Vbgm. Stefan Obermeir erklärt, dass sich der Aufwand für die Gemeinde auf die Zurverfügungstellung eines Lokals und die Versendung einer Amtlichen Mitteilung beschränken werde.

GVⁱⁿ Martina Nairz findet die Reduzierung der Ressourcenverschwendung positiv, die laufende Organisation durch die Gemeinde sei aber nicht zielführend. Besser wäre, wenn sich eine rührige Gruppe darum kümmere, entsprechende Werkzeuge könnten zur Verfügung gestellt werden. Das Bewusstsein sei durch den „Reparaturbonus“ bereits gestiegen.

Der Vorsitzende könne sich vorstellen, Räumlichkeiten dafür zur Verfügung zu stellen, als Veranstalter aufzutreten sehe er jedoch noch kritisch und solle durch eine Gruppe geschehen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Unterstützung des Antrages hinsichtlich der Zurverfügungstellung einer entsprechenden Räumlichkeit und Bewerbung der Initiative.

8) Beratung und Beschlussfassung über die Vergaben der naturkundefachlichen Bearbeitung und geologischer Beurteilung für den Rad- und Fußweg Gaistal

Für den geplanten Rad- und Fußweg ins Gaistal muss zur naturschutzrechtlichen Bewilligung ein Projekt durch ein fachkundiges Ingenieurbüro eingereicht werden. Dazu wurde ein Angebot des IB Wasser und Umwelt aus Innsbruck mit einer Angebotssumme von € 3.720,- brutto eingeholt.

Weiters soll für die Engstelle zwischen den Parkplätzen P3 und P4 durch Abtrag einer Felsnase entschärft werden. Dazu soll eine geologische Untersuchung beauftragt werden, um die Möglichkeiten und erforderlichen Maßnahmen abschätzen zu können. Das vom Büro Grund & Boden Geotechnik aus Absam angeforderte Angebot endet mit einer Angebotssumme von € 2.820,- brutto.

Man ist der allgemeinen Auffassung, dass durchgehende Radverbindungen jedenfalls an Bedeutung gewinnen.

Der Vorsitzende ergänzt, dass das in Ausarbeitung befindende Verkehrs-Konzept einen Wanderbus von Seefeld bis Salzbach vorsehe und durch die Aufnahme des Forstweges Bichlwald als MTB-Route künftig die Parkplätze Moos und Munde als Ausgangspunkt an Bedeutung gewinnen würden.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Vergaben der naturkundefachlichen Bearbeitung an das IB Wasser und Umwelt aus Innsbruck mit einer Auftragssumme von € 3.720,- brutto und der geologischen Beurteilung an das Büro Grund & Boden Geotechnik aus Absam mit einer Auftragssumme von € 2.820,- brutto.

9) Beratung und Beschlussfassung über Vereinssubventionen

Folgende Anträge um außerordentliche Vereinssubventionen wurden gestellt:

- Wetterstoaner Schuachplattler: Änderung von Kindertrachten um € 425,-
- Musikkapelle Leutasch: Anschaffung eines Musikinstruments um € 1.600,-
- Gesangs-, Theater- und Trachtenverein Steinrösler: Miete von Bühne und WC-Wagen um € 900,-

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die außerordentliche Subvention der Wetterstoaner Schuachplattler mit € 425,-, der Musikkapelle Leutasch mit € 1.600,- und des Gesangs-, Theater- und Trachtenvereins Steinrösler mit € 900,-.

10) Personelles

Der Vorsitzende beantragt die Behandlung unter Ausschluss der Öffentlichkeit.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, diesen Tagesordnungspunkt unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu behandeln.

In der geschlossenen Sitzung wurde die Einstellung einer Kindergartenleiterin und einer Hort-Assistentin beschlossen.

11) Anträge, Anfragen und Allfälliges

- a) Der Vorsitzende schlägt aufgrund der bevorstehenden Festlichkeiten und der allgemeinen Preissteigerungen eine Erhöhung des aktuellen Wertes der Festtags-Bons für Vereine vor.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Erhöhung des Wertes der Festtags-Bons für Vereine von € 12,- auf € 14,-.

- b) Vbgm. Stefan Obermeir erklärt, dass die neuen Gemeinderäte bei kirchlichen Festlichkeiten in Leutascher Tracht auftreten sollten und fragt, wie deren Anschaffung früher gehandhabt wurde. Der Vorsitzende antwortet, dass dies intern überprüft werde.

- c) GR Christian Neuner erkundigt sich, wann zum letzten Mal die Preise für die Parkplätze erhöht wurden.

Der Vorsitzende erklärt, dass dies bereits mehrere Jahre zurückliege.

GR Alwin Nairz spricht sich für eine Reinvestition der Einnahmen in die Infrastruktur aus.

Man einigt sich auf die Beibehaltung der aktuellen Tarife, beauftragt die Verwaltung jedoch mit der Preiserhebung in den Umkreisgemeinden.

- d) GR DI Ernst Ragg erkundigt sich über den Planungsstand der Fußgängerbrücken Puitbach und Lochlehn.

Der Vorsitzende erklärt, dass es dazu vor rund vier Wochen einen Gesprächstermin gegeben habe und in Kürze entsprechende Entwürfe mit Kostenschätzungen vorgelegt werden sollen.

- e) Vbgm. Stefan Obermeir fragt, ob der Pachtvertrag für die Rotmoosalm von den Nachfolgern bereits unterzeichnet wurde.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Vertrag 2020 um weitere drei Jahre verlängert wurde und anschließend nach Unterfertigung aller Vertragsteile und Neufestlegung des Pachtzinses durch Florian Neuner und Evi Maurer übernommen werden könne. Diesbezüglich sollen in naher Zukunft mit ihnen Gespräche geführt werden.

- f) GVⁱⁿ Marion Neuner erklärt, dass sich im Bereich des Wasserspielplatzes links der Ache invasive Neophyten (Knöterich) ausbreiten und zeitnah bekämpft werden sollten.

- g) GR Alwin Nairz wünscht eine baldige Behandlung der Beleuchtung Achweg im Bau- und Verkehrsausschuss.

Der Vorsitzende erklärt, dass man das ausgearbeitete Projekt heuer einreichen und nächstes Jahr umsetzen könne.

- h) Der anwesende Zuhörer Klaus Krug bedankt sich für die Umgestaltung der Haltestelle Unterkelle.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt Bgm. Georgios Chrysochoidis um 20:28 Uhr die Sitzung.

Der Schriftführer:

Der Vorsitzende:

Die Gemeinderäte: