

Kundmachung Bebauungsplan – Auflagebeschluss mit verkürzter Auflagefrist und gleichzeitigem Erlassungsbeschluss:

KUND M A C H U N G

Der Gemeinderat der Gemeinde Kolsassberg hat in seiner Sitzung vom 27.12.2018 die Auflage des von Herrn DI Christian Kotai ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 04.12.2018, Zahl BEB 01-2018, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind folgende Stellungnahmen eingelangt:

1. Stellungnahme

Herr Hubert Heubacher, unmittelbarer Nachbar der betroffenen Grundstücke 572/3 und 572/4 hat mit 24.01.2019 schriftlich eine Stellungnahme in der Gemeinde Kolsassberg eingereicht.

In dieser Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass sich das angrenzende Grundstück 572/2 in seinem Besitz befindet und er dieses Grundstück in nächster Zeit ebenfalls bebauen möchte. Da diese drei aneinander liegenden Grundstücke die gleiche Widmung aufweisen (gemischtes Wohngebiet), wäre er der Meinung, dass auch ihm die Vorteile dieses Bebauungsplanes zugutekommen sollten. Da er sich nicht sicher sei, ob auch sein Grundstück in späterer Folge in diesen Bebauungsplan mit einbezogen werde, wenn der bereits vorliegende Beschluss für die Grundstücke 572/3 und 572/4 rechtswirksam wird, möchte er von seinem Recht auf Einspruch Gebrauch machen und gleichzeitig um die Erlassung eines Bebauungsplanes für seine Grundparzelle 572/2 ansuchen. Leider sei er vorab weder von Herrn Siegfried Heubacher noch von der Gemeinde Kolsassberg darüber informiert worden, dass im Bereich der erwähnten Grundstücke über die Erlassung eines Bebauungsplanes diskutiert wurde. Ansonsten hätte er natürlich gleich auch versucht, dass sein Grundstück in diesem Bebauungsplan mit einbezogen wird.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kolsassberg weist darauf hin, dass Herr Hubert Heubacher, wenn er weiß, wie und mit was er das Grundstück bebauen möchte, mit einem fertigen Konzept ebenfalls bei der Gemeinde Kolsassberg vorstellig werden kann. Falls hier ebenfalls die Erlassung eines Bebauungsplanes notwendig sein sollte, werde der Gemeinderat aufgrund der gleichen Widmung natürlich ebenfalls versuchen, dass er einen rechtskräftigen Bebauungsplan erlangt.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kolsassberg mehrheitlich (GV Josef Heubacher ist befangen), die vorliegende erste Stellungnahme von Herrn Hubert Heubacher abzuweisen.

2. Stellungnahme

Herr Mark Eder, vertreten durch den RA Mag. Stefan Gamsjäger, ebenfalls unmittelbarer Nachbar der betroffenen Grundstücke 572/3 und 572/4 hat mit 08.02.2019 schriftlich eine Stellungnahme in der Gemeinde Kolsassberg eingereicht.

In dieser Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass dem Gemeinderat wesentliche Grundlagen für die Fassung eines Auflagebeschlusses nicht vorlagen. Sohin sei der Beschluss selbst schon mangelhaft. Weiters würden allgemein gültige Bebauungsvorgaben, die im örtlichen

Raumordnungskonzept der Gemeinde Kolsassberg festgelegt wurden, durch den gefassten GR-Beschluss im betroffenen Bereich zukünftig sehr stark von den allgemein gültigen Bebauungsvorgaben abweichen. Daher handle es sich hier in mehrfacher Hinsicht um eine Ausnahmefestlegung. Eine verpönte „Inselmaßnahme“ werde hier getroffen, um für ein bestimmtes Projekt den notwendigen raumordnungsrechtlichen Rahmen schaffen zu können. Der vorliegende Bebauungsplan stehe auch im klaren Widerspruch zu § 54 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, wonach Bebauungspläne mit Ausnahme von ergänzenden Bebauungsplänen möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen wären. Außerdem sei es durch die mangelnde Grundlagenforschung nicht möglich, ein allfälliges öffentliches Interesse betreffend der gegenständlichen Maßnahme festzustellen, wobei der Einschreiter das Vorliegen eines solchen ausdrücklich bestreite. Aus dem bisherigen Verfahren ergäbe sich keinerlei Hinweis, in welcher Form die projektierten Maßnahmen im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung erforderlich seien. Zusammengefasst zeige sich, dass der Gemeinderat der Gemeinde Kolsassberg hier ein gesetzliches Planungsinstrument, das nicht dazu gedacht sei, Partikularinteressen (Einzelinteressen) von Bauwerbern einer Bewilligungsfähigkeit in einem Bewilligungsverfahren zuzuführen, dazu missbraucht werde, um Ziele zu verfolgen, die durch das Vorliegen eines öffentlichen Interesses nicht gedeckt sind. Der Einschreiter sei überzeugt, dass hier im Sinne einer gleichheitswidrigen Bevorzugung des Bauwerbers Heubacher von allgemeinen gültigen Bau und raumordnungsrechtlicher Vorgaben in der Gemeinde Kolsassberg abgewichen werden soll, an die alle anderen Gemeindebürger der Gemeinde Kolsassberg gebunden sind und waren und die nicht einmal auf den Einschreiter selbst – als unmittelbarer Grundstücksnachbar – ausgedehnt würden. Um die Mangelhaftigkeit des Verfahrens aufzeigen zu können, hat sich der Einschreiter eines Fachmannes bedient, um der ortsplanerischen Stellungnahme auf gleicher fachlicher Ebene entgegenzutreten zu können. Der beauftragte Ing. Kurt Haid, beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger hat ein Gutachten erstellt und kommt zusammenfassend zu dem Schluss, dass der aufgelegte Bebauungsplan vordergründig der Verwirklichung des An- und Aufbaus des Tischlereigebäudes diene. Dies ohne Berücksichtigung des Sinnes bzw. Zieles der Festlegung der gekuppelten Bauweise. Ungeachtet eines gemeinsamen Projektes mit der Nachbarparzelle für ein Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundgrenze in einer zu definierenden Überlappungslänge der Gebäudekörper (mind. 50 %) werde ausschließlich Augenmerk auf „optimale“ Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbegebäudes auf Gst.Nr. 572/4 gelegt. Dies widerspreche der Festlegung der gewählten Bauweise nach TROG.

Im selben Licht ist die Festlegung der neuen Verkehrsfläche entlang der südlichen Grundgrenze des Bauplatzes zu sehen, in der eine Bebauung mit geringstem Grenzabstand durch Regelung mit Baufluchtlinien geschaffen werde.

Dies spiegle sich in einer zur Bestandsbebauung des Weilers und darüber hinaus unverhältnismäßig hohen Baudichte (Verordnung lt. ÖRK: NFD H 0,45; laut Projekt: NFD rd. 1,2) wider. Abstandsausnutzung und geplante Baudichte fielen in Bezug auf die bestehenden Bebauungen, die in offener Bauweise errichtet sind, eindeutig zu hoch aus. Die ortsplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan gehe auf diesen Umstand nicht ein.

Die Zielsetzungen im ÖRK der Gemeinde für den Vorrang und Förderung erneuerbarer Energieträger (Sonnenenergie) rechtfertigen in keiner Weise den mit dem vorherrschenden Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht in Einklang zu bringenden Aufsatz des geplanten PV-Movers, der die Höchsthöhe der projektierten Aufstockung nochmals um rund 6,6 m überragt. Mangels Fehlens einer besonderen Standortgunst des Bauplatzes für eine solche Anlage werde vor zukünftigen Folgewirkungen gewarnt, die aus objektiver Sicht nicht mehr verhindert werden könnten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kolsassberg nimmt zu oben angeführtem wie folgt Stellung:

Der Planungsbereich ist im Flächenwidmungsplan als gemischtes Wohngebiet eingetragen. Im gemischten Wohngebiet ist die Errichtung von Kleinbetrieben zulässig. Um eine gewerbliche Tätigkeit auf den Grundstücken 572/2, 572/3 und 572/4 zuzulassen und dem bestehenden Betrieb eine rechtliche Grundlage zu geben, wurde diese Widmungskategorie festgelegt.

Das Grundstück 572/2 ist unbebaut, auf dem Grundstück 572/3 befindet sich ein Wohnhaus mit Erd-Ober und Dachgeschoß. Das Kellergeschoß ist umseitig eingeschüttet. Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Betriebes der Tischlerei Heubacher. Das Grundstück 572/4 ist mit dem Gebäude der Betriebseinheit bebaut. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass bereits 2001 ein Baubescheid (Baubescheid Nr. 3.1-695/00-A-6 vom 11.10.2001) rechtskräftig wurde. Mit diesem wurde eine Bebauung mit Untergeschoß und Erdgeschoß genehmigt, wobei im Zuge der Gewerberechtsverhandlung die Errichtung des Erdgeschoßes auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wurde (wirtschaftliche Gründe).

Die Lage dieses gemischten Wohngebietes am Anfang der weiterführenden Wohnbebauung stellt sicher, dass Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Emissionen möglichst hintangehalten werden und kurzes Zu- und Abfahren von der Hauptstraße gewährleistet sind.

Zu den Bebauungsregeln ist festzuhalten, dass Änderungen durch Erlassung von Bebauungsplänen im Einzelfall grundsätzlich zulässig sind, um die Ziele der örtlichen Raumordnung zu erreichen.

Zum Mindestabstand von baulichen Anlagen zu Nebenverkehrswegen ist festzuhalten, dass der Abstand zur nördlichen Verkehrsfläche Grundstück 879 eingehalten wird (3,00 m). Lediglich zur südseitigen Verkehrsfläche, die eine Privatzufahrt zum Gehöft darstellt, wurde der Abstand zur besseren baulichen Nutzung im Sinne einer bodensparenden Bebauung unterschritten. Diese Unterschreitung ist lt. Hauptbuch GB Hall in Tirol für Grundstück 572/4, KG Kolsassberg bis zu einem Maß von 0,40 m zur südlichen Grundgrenze vereinbart.

Die Mindestbaumassendichte von 1,00 wurde in den Bebauungsplan übernommen. Die Vorgaben der Bebauungsplanregeln im Raumordnungskonzept gelten als grundsätzliche Richtlinien, die durch Erlassung von Bebauungsplänen auch abgeändert werden können. Die Festlegung der Baudichte mit NFD zielt auf Wohngebäude ab. Gewerbliche Objekte sind aufgrund der erforderlichen höheren Geschoßhöhen über Baumasse und Bauhöhe zu definieren, um die Ziele der örtlichen Raumordnung sinnvoll definieren zu können.

Für den Gemeinderatsbeschluss sind die erforderlichen Grundlagen vorhanden. Es liegen eine Planung des Antragstellers vor, weiters wurde das Bauprojekt der Gemeinde Kolsassberg vorgestellt und im Gemeinderat diskutiert. Der Beschluss über die Auflage wurde einstimmig gefasst.

Wie bereits begründet, kann der Ausführung der eingelangten Stellungnahme nicht gefolgt werden, dass die Vorgaben des Raumordnungskonzeptes nicht eingehalten werden.

Bezüglich der „Inselmaßnahme“ muss ausgeführt werden, dass es sich bei der gegenständlichen Erlassung des Bebauungsplanes auf zwei Grundstücke bezieht, wobei der Gesamtbereich laut Flächenwidmungsplan mit gemischtem Wohngebiet aus drei Grundstücken besteht. Weiters kann bezüglich der Inselmaßnahme auf die beiliegende Stellungnahme der Rechtsabteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung- (vergleichbare Rechtsauskunft der Marktgemeinde Jenbach) verwiesen werden.

Auszug aus dieser Rechtsauskunft: Zusammenfassend ist daher auszuführen, dass Bebauungspläne auch für einzelne Grundstücke erlassen werden können, sofern dadurch raumordnungsfachliche Ziele umgesetzt werden können. Auszugsende

Dem Vorwurf einer gleichheitswidrigen Bevorzugung des Bauwerbers Heubacher kann aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht gefolgt werden.

Zur Stellungnahme des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. Kurt Haid wird festgehalten:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Grundlage für eine gekuppelte Bauweise fehle. Dazu hält der Gemeinderat fest, dass kein Antrag für einen konkreten Zusammenbau an der Grundgrenze vorliegt.

Weiters weist der Sachverständige auf die unverhältnismäßig hohe Baudichte am betroffenen Grundstück hin. Dies sei ein eklatanter Widerspruch zu den Zielen des ÖRK. Dazu wird festgehalten, dass im Sinne einer sinnvollen und zweckmäßigen Bebauung eine Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erstrangig ist. Aufgrund der Grundstücksform und der dadurch vorhandenen Nachteile in der Bebaubarkeit ist in diesem Fall die Festlegung der Nutzflächendichte nicht zielführend. Insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Einreichplanung aus dem Jahr 2001.

Auf den Punkt des sehr geringen Grenzabstandes entlang der südlichen Grundgrenze, auf den der Sachverständige hinweist, wurde seitens der Gemeinde bereits eingegangen.

Auf die fehlende Vereinbarkeit des Erscheinungsbildes und der Höhe des PV-Movers mit dem herrschenden Orts-, Straßen- und Landschaftsbild, auf das vom Sachverständigen hingewiesen wird, wird seitens der Gemeinde festgehalten:

Aufgrund der Gespräche mit dem Antragsteller und der Gemeinde Kolsassberg wurde vereinbart, dass der geplante PV-Mover nicht zur Ausführung kommt. Sogin handelt es nur mehr um einen zwei geschoßigen Baukörper. Die im Bebauungsplan für den PV-Mover vorgegebenen Höhen werden aus dem Bebauungsplan entfernt.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kolsassberg einstimmig, mit nachfolgender Begründung der 2. Stellungnahme teilweise Folge zu geben:

Aufgrund der Gesamtbetrachtung ergeben sich aus der eingegangenen Stellungnahme aus ortsplannerischer Sicht nur der Punkt „Bauhöhe PV-Mover“ die Rechtfertigung, den vorliegenden Bebauungsplan dahingehend abzuändern, dass dieser nicht errichtet wird. Dadurch ändert sich die höchstzulässige Bauhöhe auf der Grundparzelle 572/4 von 869,30 m auf nunmehr 862,50 m.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kolsassberg gemäß § 66 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den von DI Christian Kotai ausgearbeiteten und geänderten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes vom 25.02.2019, Zahl BEB 01-2018, durch zwei Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung gegenüber der ersten Auflage vor:

Die höchstzulässige Bauhöhe auf der Grundparzelle 572/4 ändert sich von 869,30 m auf nunmehr 862,50 m!

Die Auflegung erfolgt nur im Umfang der oben beschriebenen Änderung.

Die 2-wöchige Auflage erfolgt

vom 08.03.2019 bis einschließlich 25.03.2019

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

Gleichzeitig wird gemäß § 71 Abs. 1 TROG 2016 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Erlassung des Bebauungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Gemäß § 64 Abs. 1 TROG 2016 haben Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, das Recht, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zu den aufgelegten Änderungen des Entwurfs abzugeben.

Der Bürgermeister:

Alfred Oberdanner

Alfred Oberdanner



angeschlagen am:	08.03.2019
abzunehmen am:	26.03.2019
abgenommen am:	