



PROTOKOLL

Gemäß § 35 der Tiroler Gemeindeordnung (TGO) wurde über die 65. öffentliche Gemeinderatssitzung der Gemeinde Walchsee nachfolgende Niederschrift aufgenommen:

Ort: Sitzungszimmer der Gemeinde Walchsee

Zeit: Donnerstag, 3. Februar 2022

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 21:20 Uhr

Anwesend: Bgm. Dieter Wittlinger, Vorsitzender
Bgm.-Stv. Bernhard Geisler, GV Thomas Salvenmoser; GV Andreas Fuchs; GRⁱⁿ Tanja Praschberger; GRⁱⁿ Mag. Daniela Gasser; GRⁱⁿ Bernadette Stöckl; GR Ing. Andreas Mayr; GRⁱⁿ Ing. Andrea Planer; GR-Ersatz Johannes Schwaiger; GR Georg Mandl;

Entschuldigt: GV Mag. Ekkehard Wimmer; GR Hubert Mayr; GR Stefan Kronbichler;

Schriftführer: Thomas Mühlberger

Zuhörer: 2

Tagesordnung:

- 1) Genehmigung und Unterfertigung der Protokolle der 63. u. 64. Gemeinderatssitzung
- 2) Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit dem Raumordnungsvertrag gem. § 33 TROG 2016 zwischen der WE Tirol, Gemeinde Walchsee und PSG Walchsee eGEN hinsichtlich der internen Abwicklung der Erschließung der Gst. 111/8
- 3) Beratung und Beschlussfassung betreffend der Übernahme des neuen Gst. 111/72, KG Walchsee, in das öffentliche Gut gemäß Teilungsentwurf DI Theresa Sturm, GZL. 16603/21, vom 19.1.2022
Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit dem Nachtrag zur Vereinbarung vom 30.9.2019 mit David Rieder
- 4) Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit der Vereinbarung mit Josef Kronbichler über die Sicherstellung des Abbruches des provisorischen Nebengebäudes
- 5) Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit der Vereinbarung mit Hedwig Kovac über die Nutzung einer Teilfläche der Gp. 85, KG Walchsee, für Verkehrszwecke
- 6) Vergabe einer Mietwohnung bei der Wohnanlage WE in der Hausbergstraße
- 7) Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen und Grundstücken durch die Gemeinde Walchsee
- 8) Erneute Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit der Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gpn. 89/1 und 89/5, KG Walchsee (Pletzer-Schick Wohnen GmbH)
- 9) Erneute Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit der Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gpn. 83/2, 83/6, 84 und der Bp. .245, KG Walchsee (Obermoser – ehem. Biokäserei)
- 10) Erneute Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit der Erlassung eines

ergänzenden Bebauungsplanes im Bp. .245, KG Walchsee (Obermoser – ehem. Biokäserei)

- 11) Aktuelle Informationen zur Gemeinderats- und Bürgermeisterwahl am 27.02.2022
- 12) Bericht des Bürgermeisters zu aktuellen Themen
- 13) Anfragen, Anträge, Allfälliges
- 14) Personalangelegenheiten

Sitzungsverlauf

Bgm. Dieter Wittlinger begrüßt die Mitglieder des Gemeinderates zur 65. Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Bevor Bürgermeister Dieter Wittlinger zur Tagesordnung übergeht, ersucht er um Ergänzung des Tagesordnungspunktes 3a:

3a) Erneute Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit dem Nachtrag zur Vereinbarung vom 30.9.2019 mit David Rieder

Der Gemeinderat stimmt einstimmig der Aufnahme des zusätzlichen Tagesordnungspunktes zu. Anschließend geht der Vorsitzende zur Tagesordnung über.

Zu 1. – Genehmigung und Unterfertigung der Protokolle der 63. u. 64. Gemeinderatssitzung

Bgm. Dieter Wittlinger ersucht um Genehmigung und Unterfertigung der Protokolle der 63. und 64. Sitzung. Die Protokolle werden von den Mitgliedern des Gemeinderates einstimmig genehmigt und unterfertigt.

Zu 2. – Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit dem Raumordnungsvertrag gem. § 33 TROG 2016 zwischen der WE Tirol, Gemeinde Walchsee und PSG Walchsee eGEN hinsichtlich der internen Abwicklung der Erschließung der Gst. 111/8

Bürgermeister Wittlinger bringt dem Gemeinderat den Raumordnungsvertrag gem. § 33 TROG 2016 zwischen der WE Tirol, der Gemeinde Walchsee und der PSG Walchsee eGen vollinhaltlich zur Kenntnis. Dieser Vertrag regelt die gemeinschaftliche Entwicklung des geplanten Siedlungsgebietes auf dem Grundstück mit der Gst.Nr. 111/8 (Kurz Wohnbau GmbH & Co KG).

Die Präambel der Vereinbarung wird im Rahmen der Gemeinderatssitzung nochmals mündlich vollinhaltlich vorgetragen. Ergänzend zeigt der Vorsitzende, die von Raumplaner Dr. DI Erich Ortner erstellte und als Variante 3 bezeichnete Erschließungsstudie dieser Fläche vor. Neben Gebäuden mit Wohnungen sollen dort zukünftig auch Einfamilienhäuser auf unterschiedlich großen Grundstücken entstehen. Es ist geplant, um ein „Wohngetto“ zwischen Alleestraße und Hausbergstraße, wie dies wortwörtlich Bürgermeister Dieter Wittlinger bezeichnete, zu vermeiden, auch Bereiche wie Grünanlage und Spielplätze zu schaffen, die der Erholung und als Treffpunkt dienen sollen. Er, so der Vorsitzende weiter gehe davon aus, dass seitens der Aufsichtsbehörde für die Bebauung der 2 ha ein landschaftlicher Begleitplan gefordert wird, der auf die Ausweisung von Grünflächen/Park und Baumbestand abzielt.

Die Kauf-Kosten des gesamten Grundstücks belaufen sich für die PSG Walchsee eGen und die WE Tirol auf ca. € 3,2 Mio, davon bezahlt die WE Tirol € 1,1 Mio und die PSG Walchsee eGEN € 2,1 Mio. Der Kaufpreis pro qm beläuft sich demnach auf € 160,00 pro qm

Freilandfläche. Welche Kosten jedoch später beim Weiterverkauf für die Grundstücks-Interessenten entstehen, ist ganz stark von den Errichtungskosten für Straße, Kanal, Wasser und weitere Begleiteinrichtungen des Siedlungsgebietes abhängig, meinte Bgm. Dieter Wittlinger ergänzend.

GRⁱⁿ Bernadette Stöckl spricht den erwähnten geschätzten Grundstückspreis, der für die Kaufinteressenten kalkuliert wurde, in Höhe von € 300,-/m², an.

Bgm. Dieter Wittlinger meinte, dass die Gemeinde in der Pflicht sei, nach Errichtung der gesamten Straßeninfrastruktur, die von der PSG Walchsee eGEN vorfinanziert wird und deren Kosten auf die verkaufbaren Baulandflächen umgelegt werden, zu fördern. Durch die Förderung der Errichtungskosten sollte ein Grundstücks-Preis für die späteren Käufer unter € 300,-/m² zu erzielen sein.

GRⁱⁿ Mag. Daniela Gasser stellt die Frage zur geplanten Parkfläche, ob diese öffentliche zugänglich wird. Außerdem fragt sie an, ob bei der Bebauung des besagten Grundstücks durch die WE Tirol auch auf die Optik deren Gebäude Einfluss genommen wird.

Bgm. Dieter Wittlinger erklärte, dass es nicht sinnvoll wäre, wenn die geschaffene Grünfläche/Park dazu führen würde, dass aus anderen Ortsteilen diese Grünfläche besucht würde. Die ausgewiesene Ruhezone diene alleine den im Bereich Oberbergweide, Hausfeldweg, Oberdorf befindlichen und des Kurz-Grundstücks zukünftig neuen Bewohnern.

Bgm. Dieter Wittlinger bedauert in seiner Antwort auf die zweite Frage von GRⁱⁿ Mag. Daniela Gasser, dass er seinerseits verabsäumte auf die Hülle, der in der Hausbergstraße von der WE Tirol errichteten Wohnblöcke einzuwirken. Wären die Gebäude nicht derart dominant an der Hausbergstraße errichtet worden, würde sich keiner über deren jetziges Aussehen beschweren. So wie jedoch jetzt die Gebäude dastehen, hätte im Vorfeld wesentlich mehr auf die Gestaltung der Gebäude geachtet werden müssen. Er selbst habe daran nicht gedacht und entschuldigt sich, dass er nicht vom Baufach ist und auf die Außengestaltung keinen Einfluss genommen habe. Auch die Fachleute, wie Raumplanung oder Architekten hatten im Rahmen der Bewilligung der WE-Gebäude den Sachverhalt des Ortsbildes nie in Betracht gezogen. Seitens des Landes wurde besagter Baukörper auch als € 5,00-Wohnen propagiert, um kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Entsprechende Fassaden- und oder Dachgestaltungen, die das Ortsbild verbessert hätten, hätten ein solches Projekt deutlich verteuert, meinte der Vorsitzende abschließend.

GV Thomas Salvenmoser fragt nach, ob es nicht sinnvoller wäre, die in der von Raumplaner DI Dr. Ortner erstellten Bebauungs-Variante 3 ausgewiesene Grün Fläche zu bebauen und dafür die Fläche im Bereich der Eisschützenhalle für Erholungszwecke oder Spielfläche zu entwickeln.

Bgm. Dieter Wittlinger meinte auf die Anregung von GV Thomas Salvenmoser hin, dass der Effekt einer Park-/Grünfläche inmitten von vielen Einfamilienhäusern, nämlich einer Ruhe- und Erholungszone und eines „Treffs der Nachbarn“, durch selbiges am Rande eines Siedlungsgebietes verpuffen würde.

GR Ing. Andreas Mayr gefällt in der von Raumplaner Dr. DI Ortner erstellten Bebauungs-Variante 3 die geplante Errichtung eines Wohnblockes durch die PSG Walchsee eGEN nicht. Der Platz solle für Einfamilien-Häuser vorgesehen werden.

Bgm. Dieter Wittlinger erklärte, dass wie schon ausgewiesen, die vorgestellte Bebauungs-Idee die Variante 3 ist. Er gehe davon aus, dass nach Abschluss der Kaufverträge und den weiteren Überlegungen zur Bebauung des Grundstücks es zu einer Variante 4 und 5 kommen

wird und somit möglicherweise der Vorschlag von GR Ing. Andreas Mayr aufgegriffen würde. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr sind, stellt der Vorsitzende den Antrag an den Gemeinderat dem betreffenden Raumordnungsvertrag zuzustimmen.

Beschluss: einstimmig genehmigt mit 11 Ja (im Sinne der Antragstellung)

Zu 3. – Beratung und Beschlussfassung betreffend der Übernahme des neuen Gst. 111/72, KG Walchsee, in das öffentliche Gut gemäß Teilungsentwurf DI Theresa Sturm, GZl. 16603/21, vom 19.1.2022

Der Vorsitzende erklärt den Mitgliedern des Gemeinderates, dass die Zufahrt zum neuen Siedlungsgebiet Grundstück Kurz (Gst. 111/8) neu vermessen werden muss. Der Teilungsentwurf wurde von DI Theresa Sturm, GZl. 166,3/21 vom 19.1.2022 dem Gemeinderat vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht. Das neue Grundstück (Straße-Zufahrt) mit der Gst. Nr. 111/72 soll in das öffentliche Gut übernommen werden.

Der Vorsitzende stellt den Antrag an den Gemeinderat das betreffende Grundstück in das öffentliche Gut – Wege – zu übernehmen.

Beschluss: genehmigt mit 10 Ja, 1 Nein (im Sinne der Antragstellung)

Zu 3a. – Erneute Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit dem Nachtrag zur Vereinbarung vom 30.9.2019 mit David Rieder

Bgm. Dieter Wittlinger erklärt, dass der Nachtrag zur schon bestehenden Vereinbarung zw. der Gemeinde Walchsee und David Rieder vom 30.09.2019 dem Gemeinderat vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht wurde. Der Nachtrag bezieht sich einerseits auf die Verpflichtung der Gemeinde Walchsee für das Austraghaus bzw. die alte Hofstelle Marschbach ein Widmungsverfahren (landwirtschaftliches Mischgebiet), ohne Gewähr auf Erfolg, einzuleiten. Andererseits soll der vorliegende Kaufvertrag zw. der PSG Walchsee eGEN und David Rieder von David Rieder bis zum 11.2.2022 unterschrieben werden.

Bgm. Dieter Wittlinger stellt den Antrag dem Nachtrag zur Vereinbarung vom 30.9.2019 mit David Rieder die Zustimmung zu erteilen.

Beschluss: einstimmig genehmigt mit 11 Ja (im Sinne der Antragstellung)

Zu 4. – Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit der Vereinbarung mit Josef Kronbichler über die Sicherstellung des Abbruches des provisorischen Nebengebäudes

Der Vorsitzende berichtet, dass Josef Kronbichler beabsichtigt eine freistehende Halle für landwirtschaftliche Geräte sowie Räume einer Hackschnitzelheizung zu errichten. Für die Errichtung dieses Gebäudes ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Walchsee erforderlich. Der Gemeinderat hat hierzu die Umwidmung von Freiland in Sonderfläche sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen gemäß § 47 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (TROG 2016), LGBl. Nr. 101/2016 idgF., bereits in einer letztjährigen Sitzung beschlossen. Im Zuge der aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Flächenwidmung wurde jedoch der Abbruch des Provisoriums (provisorische Anlage nordwestlich der Hofstelle) nach Bezugsreife der neuen freistehende Halle für landwirtschaftliche Geräte sowie der Räume einer Hackschnitzelheizung, gefordert bzw. muss vertraglich sichergestellt werden. Zweck dieser Vereinbarung ist es daher, den Abbruch

des Provisoriums (provisorische Anlage) sicherzustellen um damit eine aufsichtsbehördliche Genehmigung der Flächenwidmungsplanänderung zu erwirken.

Bgm. Dieter Wittlinger stellt den Antrag der vorgelegten Vereinbarung mit Josef Kronbichler, Untermaurach, die den behördlich vorgeschriebenen Abbruch des provisorischen Bestandsgebäudes regelt, die Zustimmung zu erteilen.

Beschluss: einstimmig mit 11 Ja genehmigt (im Sinne der Antragstellung)

Zu 5. – Beratung und Beschlussfassung für eine Vereinbarung mit Frau Hedwig Kovac über die Nutzung einer Teilfläche der Gp. 85, KG Walchsee, für Verkehrszwecke

Der Vorsitzende berichtet, dass Frau Hedwig Kovac um eine Vereinbarung gebeten hat, die die Nutzung einer in ihrem Eigentum befindlichen Teilfläche der Gp. 85, KG Walchsee (im beigelegten Plan rot markiert) durch die Öffentlichkeit zu Verkehrszwecken regeln soll. Sie verwies in ihrer Antragstellung, dass sie nichts gegen diese schon seit vielen Jahren bestehende Nutzung als Verkehrsfläche habe, jedoch solle daraus kein Recht entstehen und bat um entsprechende Vertragsgestaltung.

Bgm. Dieter Wittlinger bringt die erstellte Vereinbarung dem Gemeinderat vollinhaltlich zur Kenntnis und weist daraufhin, dass die Gestattung unentgeltlich erfolgt. Zum Zeichen dafür, dass es sich um kein dauerhaft eingeräumtes Recht handelt, wird jedoch vereinbart, dass die Gemeinde Walchsee je Kalenderjahr 1,00 € Anerkennungszins an Hedwig Kovac bis spätestens 31. Januar jeden Jahres bezahlt.

GR Ing. Andreas Mayr weist darauf hin, dass die Nutzung dieser Teilfläche als Verkehrsfläche im Bereich „Fischerangerl“ schon ersessenes Recht sei.

Bgm. Dieter Wittlinger meinte, dass dies möglich sein kann, jedoch müsste dazu jeder Gemeindebürger, der diese Fläche als Verkehrsfläche bis dato nutzte die Grundeigentümerin klagen. In diesem Falle scheint die nun angebotene vertragliche Lösung die für alle Beteiligten bessere zu sein, meinte der Vorsitzende abschließend.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr sind, stellt Bgm. Dieter Wittlinger den Antrag der Vereinbarung mit Hedwig Kovac die Zustimmung zu erteilen.

Beschluss: einstimmig mit 11 Ja genehmigt (im Sinne der Antragstellung)

Zu 6. – Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe einer Mietwohnung bei der Wohnanlage WE in der Hausbergstraße

Bgm. Dieter Wittlinger berichtet, dass in der Wohnanlage des gemeinnützigen Wohnbauträges WE Tirol in der Hausbergstraße wieder ein Interessent abgesprungen ist und daher die Wohnung C10 erneut ausgeschrieben wurde. Es haben sich mehrere Familien/Personen für die Wohnung beworben. Der Familienausschuss hat gemeinsam mit der Gemeindeverwaltung die Bewerbungen gesichtet und nach Maßgabe der Vergaberichtlinien einen Vergabevorschlag erstellt.

Bgm. Dieter Wittlinger stellt den Antrag dem vorliegenden Vergabe-Vorschlag für die Wohnung 10 im Haus C an Herrn Nicolas Kreidl die Zustimmung zu erteilen.

Beschluss: einstimmig genehmigt mit 11 Ja (im Sinne der Antragstellung)

Zu 7. – Beratung und Beschlussfassung über die Änderung der Richtlinie für die Vergabe von Wohnungen und Grundstücken durch die Gemeinde Walchsee

Bgm. Dieter Wittlinger berichtet, dass das Bewertungssystem der Vergaberichtlinien zur Vergabe von Wohnungen und Grundstücken vom Familienausschuss evaluiert und neu angepasst wurden. Das neue Bewertungssystem wurden dem Gemeinderat vollinhaltlich vor der Sitzung zur Kenntnis gebracht.

GRⁱⁿ Bernadette Stöckl, Obfrau des Familienausschuss brachte die ausgearbeiteten Änderungen im Punktesystem den Gemeinderäten noch einmal mündlich im Rahmen der Sitzung zur Kenntnis und erläuterte diese im Detail. Die Vergaberichtlinien werden in weiterer Folge aufgrund des überarbeiteten Punktesystems juristisch.

Bgm. Wittlinger stellt, nachdem keine weiteren Wortmeldungen sind, den Antrag an den Gemeinderat, die vorgelegten Vergaberichtlinien für Wohnungen und Grundstücke durch die Gemeinde (Bewertungssystem) in der geänderten Form zu beschließen.

Beschluss: einstimmig mit 11 Ja, genehmigt (im Sinne der Antragstellung)

Zu 8. – Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit der Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gpn. 89/1 und 89/5, KG Walchsee (Schick Wohnen GmbH)

Bgm. Dieter Wittlinger berichtet, dass der Gemeinderat der Gemeinde Walchsee in seiner Sitzung vom 29.07.2019 die Auflage des von DI Dr. Ortner ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 15.05.2019, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen hat.

Im Zuge der Klärung der Brandschutzaufgaben für das „Billa-Gebäude“ wurden unterschiedliche bauliche Lösungen zum Brandschutz mit der Brandschutzbehörde erörtert. Letztendlich kam der Eigentümer und die Behörde überein, dass es notwendig wird, um dem Brandschutz gerecht zu werden, dass eine Grundteilung in Bereichen entlang der westlich verlaufenden Grundstücksgrenze notwendig wird. Mit dieser Grundteilung kommt es zu entsprechenden Gebäudeabständen, die ermöglichen, dass den Brandschutzbestimmungen entsprochen wird. Dazu bedarf es in weiterer Folge auch des Beschlusses eines neuen Bebauungsplans, um den Handelsbetrieb und die im Gebäudekörper vorgesehenen Wohnungen vom Hotelbetrieb rechtlich trennen zu können.

Die neuerliche Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Gpn. 89/1 und 89/5, KG Walchsee, (ursprünglich Gpn. 89/1 und 88/2, KG Walchsee) wurde aufgrund der feuerpolizeilichen Vorgaben ausgearbeitet, da die gemeinsame Grundgrenze im Bereich des vorgesehenen Zusammenbaus geringfügig nach Westen verschoben werden muss.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Walchsee gemäß § 66 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den von DI Dr. Ortner neu ausgearbeiteten und geänderten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes vom 27.01.2022, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Beschluss: einstimmig genehmigt, mit 11 Ja (im Sinne der Antragstellung)

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.

Zu 9. – Erneute Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit der Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gpn. 83/2, 83/6, 84 und der Bp. .245, KG Walchsee (Obermoser – ehem. Biokäserei)

Der Gemeinderat der Gemeinde Walchsee hat in seiner Sitzung vom 22.12.2021 die Auflage des von DI Dr. Ortner ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes vom 16.12.2021, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Bgm. Dieter Wittlinger berichtet, dass während der Auflage- und Stellungnahmefrist Stellungnahmen von Nachbarn eingelangt sind, die seitens der Verwaltung Raumplaner DI Dr. Ortner zur weiteren Beantwortung weitergeleitet wurden – siehe wie folgt:

Stellungnahmen von:

- a) Silvia Bischofer, Alleestraße 11, 6344 Walchsee vom 19.01.2022
- b) Margarethe Himberger, Alleestraße 15, 6344 Walchsee vom 19.01.2022

Sachverhalt

Die Kritikpunkte am Bebauungsplan in der Stellungnahme a) wurden im Folgenden zusammengefasst:

- 1) Firsterhöhung: In der Stellungnahme wird angeführt, dass die Erreichung der Raumhöhe von 3,03 m auch ohne Erhöhung des Firsts möglich sei.
- 2) Festlegung der ergänzenden textlichen Regelung TBR nur auf dem Grundstück 83/6
- 3) separate Behandlung des Grundstücks 83/7
- 4) Durch Nutzung der Terrasse wird eine erhöhte Störung der Privatsphäre befürchtet
- 5) es werden die inhaltlichen Festlegungen des Bebauungsplanes für Grundstück 81/6 angeführt und um Aufklärung ersucht
- 6) letztlich wird angeführt, dass die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken befürwortet wird, jedoch um Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer ersucht

Die Kritikpunkte am Bebauungsplan in der Stellungnahme b) wurden im Folgenden zusammengefasst:

- 1) es wird festgestellt, dass durch die Erhöhung der maximalen Bauhöhe das eigene Grundstück bzw. die Nutzung desselben weiter als bisher beeinträchtigt würde
- 2) aus der Planung gehe hervor, dass eine Erhöhung des Firsts um 895 mm erfolge, bei einer zusätzlichen Solaranlage könnten nochmals 30 cm dazukommen. Die Zustimmung dazu könne nicht erteilt werden
- 3) zusätzlich werden Fragen hinsichtlich der Wohnraumhöhe und der Bauphase bzw. Parkplatzsituation gestellt

Bgm. Dieter Wittlinger bringt im Folgenden die Stellungnahme von Raumplaner DI Dr. Ortner dem Gemeinderat vollinhaltlich zur Kenntnis. DI Dr. Ortner schreibt:

Beurteilung

Das ehemalige Sennereigebäude soll zu Wohnzwecken bzw. zur Errichtung einer gemeindeeigenen Bibliothek umgebaut werden. Die Umnutzung des historischen Gebäudebestandes erfordert dabei im Verhältnis zur Neuerrichtung einen erhöhten

finanziellen Aufwand. Die Erhaltung der historischen Bausubstanz liegt dabei im erklärten öffentlichen Interesse der Gemeinde, dies insbesondere im Hinblick auf die hohe Bedeutung der wenigen noch nahezu ursprünglich erhaltenen historischen Gebäude mit hoher Gestaltqualität im Ortszentrum der Gemeinde bzw. die hohe Bedeutung dieser Gebäude für das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild der Gemeinde. Der Gebäudebestand der Sennerei entspricht dabei nach Westen nicht den heute anzuwendenden Abstandsbestimmungen der TBO 2018. Aus diesem Grunde ist zur baurechtlichen Bewilligung der Nutzungsänderung die Erlassung eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebauungsplan unter Festlegung der besonderen Bauweise für das betreffende Grundstück aber auch für die angrenzenden Grundstücke erforderlich.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass der Gebäudebestand der Sennerei mit den heute nicht ausreichenden Abständen bereits vor Errichtung der westlich anschließenden Wohngebäude bestand und die Errichtung der anschließenden Wohngebäude in Kenntnis und Akzeptanz dieses Sachverhalts erfolgte.

Im Wesentlichen wird durch die Festlegungen des ergänzenden Bebauungsplanes nur eine geringe Erhöhung des Daches unter Beibehaltung der bestehenden Dachneigung ermöglicht. Diese Erhöhung stellt die Voraussetzung für die Nutzung der Dachgeschossebene zu Wohnzwecken dar. Die geringfügige Anhebung des Daches ermöglicht dabei eine wesentliche Erhöhung der Wohnnutzfläche des Gebäudes und stellt dadurch auch eine wesentliche Voraussetzung für die Finanzierbarkeit, dh. der Umsetzbarkeit der Umbaumaßnahmen dar.

Unter Abwägung der betroffenen Interessen (öffentliches Interesse an der Erhaltung der historischen Bausubstanz im Sinne der Erhaltung eines harmonischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes verbunden mit der Schaffung von Wohnraum zu Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs) und der Interessen der angrenzenden Grundeigentümer auf Erhaltung des Baubestandes ohne Erhöhung erscheint nach raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten die geringfügige Erhöhung des Baubestandes der Sennerei vertretbar.

Als zusätzliche Festlegung wird in den Bestimmungen des ergänzenden Bebauungsplanes an der Westseite des Baubestandes der Sennerei festgelegt, dass lediglich ein Wandabschluss mit einer absoluten Höhe 671,65üA erfolgen dürfe, wobei diese Höhe zwingend die Abrückung der westseitigen Fensteröffnungen der Dachgeschossebene von der westlichen Grundgrenze bedingt. Im Sinne einer grundsätzlichen Gleichbehandlung wird in den Festlegungen des Bebauungsplanes in den angrenzenden Grundstücken ebenfalls eine Erhöhung des Baubestandes im Sinne einer durchgehenden dreigeschossigen Ausbildung der Gebäudekörper mit ausgebauter Dachgeschossebene ermöglicht. Dazu dient die Festlegung einer traufseitigen Wandhöhe mit 10,5 m, wobei unter Berücksichtigung der mindest erforderlichen Dachneigung von 15° ein entsprechender höchster Gebäudepunkt zugeordnet wird.

Zu den einzelnen Inhalten der Stellungnahmen:

Ad a1) das Erscheinungsbild des historischen Baukörpers wird wesentlich durch das Satteldach und der bestehenden Dachneigung geprägt. Die Ausführung einer geringeren Dachneigung würde einen wesentlichen Bruch im Erscheinungsbild des historischen Gebäudekörpers bewirken und das historische Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigen. Die Beibehaltung der festgelegten

Mindestdachneigung erscheint zur Sicherstellung dieses Zieles daher unbedingt erforderlich.

- Ad a2) im Interesse der Bewahrung des historischen Erscheinungsbildes bzw. Wiederherstellung der wesentlichen prägenden Gestaltmerkmale des historischen Erscheinungsbildes wird in den Festlegungen des ergänzenden Bebauungsplanes zusätzlich eine textliche Regelung (TBR-2) hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung im Bereich der ehemaligen Sennerei festgelegt. In allen übrigen vom Planungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Grundstücken wird die gleiche textliche Regelung (TBR-1) hinsichtlich der Dachgestaltung (Satteldach) festgelegt. Die Signatur TBR-1 gilt dabei im gesamten übrigen Planungsbereich der Grundstücke 83/2,83/6 und 84. Die Begrenzung dieses Bereiches mit der textlichen Regelung TBR-1 erfolgt dabei als Kettenlinie mit braunen Punkten.
- Ad a3) die Einbeziehung des Grundstücks 83/7 erscheint fachlich nicht erforderlich, da zu diesem Grundstück die Standardabstandsbestimmungen der TBO 2018 erfüllt werden können.
- Ad a4) die Zulässigkeit der Nutzung der Terrasse ist im Bauverfahren zu behandeln.
- Ad a5) auf die einheitlichen Festlegungen alle angrenzenden Grundstücke zur Sennerei wurde bereits obenstehend Bezug genommen - siehe dazu auch im Erläuterungstext
- Ad a6) bei den Festlegungen des Bebauungsplanes wurde einheitlich in allen Grundstücken eine dreigeschossige Bebauung mit ausgebauter Dachgeschossebene vorgesehen. Die unterschiedlichen höchsten Gebäudepunkte resultieren aus dem nach Südwesten abfallenden Geländeverlauf.
- Zu b1) hinsichtlich der raumordnungsfachlichen Vertretbarkeit der getroffenen Möglichkeit einer Erhöhung im Bereich der Sennerei wurde bereits obenstehend in der Einleitung eine entsprechende Begründung vorgenommen.
- Zu b2) die Zulässigkeit der Anbringung von Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen mit dem maximalen Abstand von 30 cm zur Dachhaut ergibt sich aus den einschlägigen generellen Bestimmungen der TBO 2018. Diese Möglichkeiten sind in allen Grundstücken gegeben.
- Zu b3) diese Punkte betreffen die Durchführung der Bauverhandlung und sind durch die Baubehörde zu klären. Das Ausmaß der erforderlichen Stellplätze für Kfz ergibt sich aus der zwingend anzuwendenden Stellplatzverordnung der Gemeinde.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die bloß geringfügige Anhebung der Dachgeschossebene der Sennerei zur Sicherstellung einer Nutzung der Dachgeschossebene zu Wohnzwecken in Abwägung der betroffenen öffentlichen Interessen, mit denen der Nachbarn und den im Zuge der Erlassung des Bebauungsplanes in allen Grundstücken eröffneten, gleichen Erweiterungsmöglichkeiten als vertretbar erachtet werden kann.

Der endgültigen Beschlussfassung des aufgelegten Bebauungsplanentwurfes steht nach raumordnungsfachlicher Beurteilung daher nichts entgegen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Walchsee gemäß § 64 Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, die Erlassung des von DI Dr. Ortner vom 16.12.2021, ausgearbeiteten Bebauungsplanes.

Beschluss: genehmigt mit 11 Ja (im Sinne der Antragstellung)

Zu 10. – Erneute Beratung und Beschlussfassung im Zusammenhang mit der Erlassung eines ergänzenden Bebauungsplanes im Bp. .245, KG Walchsee (Obermoser – ehem. Biokäserei)

Der Gemeinderat der Gemeinde Walchsee hat in seiner Sitzung vom 22.12.2021 die Auflage des von DI Dr. Ortner ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes vom 16.12.2021, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Bgm. Dieter Wittlinger berichtet, dass während der Auflage- und Stellungnahmefrist Stellungnahmen von Nachbarn eingelangt sind, die seitens der Verwaltung Raumplaner DI Dr. Ortner zur weiteren Beantwortung weitergeleitet wurden – siehe wie folgt:

Stellungnahmen von:

- a) Silvia Bischofer, Alleestraße 11, 6344 Walchsee vom 19.01.2022
- b) Margarethe Himberger, Alleestraße 15, 6344 Walchsee vom 19.01.2022

Sachverhalt

Die Kritikpunkte am Bebauungsplan in der Stellungnahme a) wurden im Folgenden zusammengefasst:

- 1) Firsterhöhung: In der Stellungnahme wird angeführt, dass die Erreichung der Raumhöhe von 3,03 m auch ohne Erhöhung des Firsts möglich sei.
- 2) Festlegung der ergänzenden textlichen Regelung TBR nur auf dem Grundstück 83/6
- 3) separate Behandlung des Grundstücks 83/7
- 4) Durch Nutzung der Terrasse wird eine erhöhte Störung der Privatsphäre befürchtet
- 5) es werden die inhaltlichen Festlegungen des Bebauungsplanes für Grundstück 81/6 angeführt und um Aufklärung ersucht
- 6) letztlich wird angeführt, dass die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken befürwortet wird, jedoch um Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer ersucht

Die Kritikpunkte am Bebauungsplan in der Stellungnahme b) wurden im Folgenden zusammengefasst:

- 1) es wird festgestellt, dass durch die Erhöhung der maximalen Bauhöhe das eigene Grundstück bzw. die Nutzung desselben weiter als bisher beeinträchtigt würde
- 2) aus der Planung gehe hervor, dass eine Erhöhung des Firsts um 895 mm erfolge, bei einer zusätzlichen Solaranlage könnten nochmals 30 cm dazukommen. Die Zustimmung dazu könne nicht erteilt werden
- 3) zusätzlich werden Fragen hinsichtlich der Wohnraumhöhe und der Bauphase bzw. Parkplatzsituation gestellt

Bgm. Dieter Wittlinger bringt im Folgenden die Stellungnahme von Raumplaner DI Dr. Ortner dem Gemeinderat vollinhaltlich zur Kenntnis. DI Dr. Ortner schreibt:

Beurteilung

Das ehemalige Sennereigebäude soll zu Wohnzwecken bzw. zur Errichtung einer gemeindeeigenen Bibliothek umgebaut werden. Die Umnutzung des historischen Gebäudebestandes erfordert dabei im Verhältnis zur Neuerrichtung einen erhöhten finanziellen Aufwand. Die Erhaltung der historischen Bausubstanz liegt dabei im erklärten öffentlichen Interesse der Gemeinde, dies insbesondere im Hinblick auf die hohe Bedeutung der wenigen noch nahezu ursprünglich erhaltenen historischen Gebäude mit hoher

Gestaltqualität im Ortszentrum der Gemeinde bzw. die hohe Bedeutung dieser Gebäude für das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild der Gemeinde. Der Gebäudebestand der Sennerei entspricht dabei nach Westen nicht den heute anzuwendenden Abstandsbestimmungen der TBO 2018. Aus diesem Grunde ist zur baurechtlichen Bewilligung der Nutzungsänderung die Erlassung eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebauungsplan unter Festlegung der besonderen Bauweise für das betreffende Grundstück aber auch für die angrenzenden Grundstücke erforderlich.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass der Gebäudebestand der Sennerei mit den heute nicht ausreichenden Abständen bereits vor Errichtung der westlich anschließenden Wohngebäude bestand und die Errichtung der anschließenden Wohngebäude in Kenntnis und Akzeptanz dieses Sachverhalts erfolgte.

Im Wesentlichen wird durch die Festlegungen des ergänzenden Bebauungsplanes nur eine geringe Erhöhung des Daches unter Beibehaltung der bestehenden Dachneigung ermöglicht. Diese Erhöhung stellt die Voraussetzung für die Nutzung der Dachgeschossebene zu Wohnzwecken dar. Die geringfügige Anhebung des Daches ermöglicht dabei eine wesentliche Erhöhung der Wohnnutzfläche des Gebäudes und stellt dadurch auch eine wesentliche Voraussetzung für die Finanzierbarkeit, dh. der Umsetzbarkeit der Umbaumaßnahmen dar.

Unter Abwägung der betroffenen Interessen (öffentliches Interesse an der Erhaltung der historischen Bausubstanz im Sinne der Erhaltung eines harmonischen Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes verbunden mit der Schaffung von Wohnraum zu Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs) und der Interessen der angrenzenden Grundeigentümer auf Erhaltung des Baubestandes ohne Erhöhung erscheint nach raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten die geringfügige Erhöhung des Baubestandes der Sennerei vertretbar.

Als zusätzliche Festlegung wird in den Bestimmungen des ergänzenden Bebauungsplanes an der Westseite des Baubestandes der Sennerei festgelegt, dass lediglich ein Wandabschluss mit einer absoluten Höhe 671,65üA erfolgen dürfe, wobei diese Höhe zwingend die Abrückung der westseitigen Fensteröffnungen der Dachgeschossebene von der westlichen Grundgrenze bedingt. Im Sinne einer grundsätzlichen Gleichbehandlung wird in den Festlegungen des Bebauungsplanes in den angrenzenden Grundstücken ebenfalls eine Erhöhung des Baubestandes im Sinne einer durchgehenden dreigeschossigen Ausbildung der Gebäudekörper mit ausgebauter Dachgeschossebene ermöglicht. Dazu dient die Festlegung einer traufseitigen Wandhöhe mit 10,5 m, wobei unter Berücksichtigung der mindest erforderlichen Dachneigung von 15° ein entsprechender höchster Gebäudepunkt zugeordnet wird.

Zu den einzelnen Inhalten der Stellungnahmen:

Ad a1) das Erscheinungsbild des historischen Baukörpers wird wesentlich durch das Satteldach und der bestehenden Dachneigung geprägt. Die Ausführung einer geringeren Dachneigung würde einen wesentlichen Bruch im Erscheinungsbild des historischen Gebäudekörpers bewirken und das historische Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigen. Die Beibehaltung der festgelegten Mindestdachneigung erscheint zur Sicherstellung dieses Zieles daher unbedingt erforderlich.

- Ad a2) im Interesse der Bewahrung des historischen Erscheinungsbildes bzw. Wiederherstellung der wesentlichen prägenden Gestaltmerkmale des historischen Erscheinungsbildes wird in den Festlegungen des ergänzenden Bebauungsplanes zusätzlich eine textliche Regelung (TBR-2) hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung im Bereich der ehemaligen Sennerei festgelegt. In allen übrigen vom Planungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Grundstücken wird die gleiche textliche Regelung (TBR-1) hinsichtlich der Dachgestaltung (Satteldach) festgelegt. Die Signatur TBR-1 gilt dabei im gesamten übrigen Planungsbereich der Grundstücke 83/2,83/6 und 84. Die Begrenzung dieses Bereiches mit der textlichen Regelung TBR-1 erfolgt dabei als Kettenlinie mit braunen Punkten.
- Ad a3) die Einbeziehung des Grundstücks 83/7 erscheint fachlich nicht erforderlich, da zu diesem Grundstück die Standardabstandsbestimmungen der TBO 2018 erfüllt werden können.
- Ad a4) die Zulässigkeit der Nutzung der Terrasse ist im Bauverfahren zu behandeln.
- Ad a5) auf die einheitlichen Festlegungen alle angrenzenden Grundstücke zur Sennerei wurde bereits obenstehend Bezug genommen - siehe dazu auch im Erläuterungstext
- Ad a6) bei den Festlegungen des Bebauungsplanes wurde einheitlich in allen Grundstücken eine dreigeschossige Bebauung mit ausgebauter Dachgeschossebene vorgesehen. Die unterschiedlichen höchsten Gebäudepunkte resultieren aus dem nach Südwesten abfallenden Geländeverlauf.
- Zu b1) hinsichtlich der raumordnungsfachlichen Vertretbarkeit der getroffenen Möglichkeit einer Erhöhung im Bereich der Sennerei wurde bereits obenstehend in der Einleitung eine entsprechende Begründung vorgenommen.
- Zu b2) die Zulässigkeit der Anbringung von Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen mit dem maximalen Abstand von 30 cm zur Dachhaut ergibt sich aus den einschlägigen generellen Bestimmungen der TBO 2018. Diese Möglichkeiten sind in allen Grundstücken gegeben.
- Zu b3) diese Punkte betreffen die Durchführung der Bauverhandlung und sind durch die Baubehörde zu klären. Das Ausmaß der erforderlichen Stellplätze für Kfz ergibt sich aus der zwingend anzuwendenden Stellplatzverordnung der Gemeinde.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die bloß geringfügige Anhebung der Dachgeschossebene der Sennerei zur Sicherstellung einer Nutzung der Dachgeschossebene zu Wohnzwecken in Abwägung der betroffenen öffentlichen Interessen, mit denen der Nachbarn und den im Zuge der Erlassung des allg. Bebauungsplanes in allen Grundstücken eröffneten, gleichen Erweiterungsmöglichkeiten als vertretbar erachtet werden kann.

Der endgültigen Beschlussfassung des aufgelegten ergänzenden Bebauungsplanentwurfes steht nach raumordnungsfachlicher Beurteilung daher nichts entgegen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Walchsee gemäß § 64 Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, die Erlassung des von DI Dr. Ortner vom 16.12.2021, ausgearbeiteten ergänzenden Bebauungsplanes.

Beschluss: genehmigt mit 11 Ja (im Sinne der Antragstellung)

Zu 11. – Aktuelle Information zur Gemeinderats- und Bürgermeisterwahl am 27.02.2022

Zum Gegenstandspunkt bringt der Vorsitzende die eingelangten Wahlvorschläge zur Wahl des Gemeinderates und zur Wahl des Bürgermeisters vor.

Er berichtet weiter, dass die Wahl am 27.2.2022, von 08:00 bis 14:00 Uhr stattfindet. Die Wahlbehörden wurden bereits festgelegt.

Außerdem erklärt Bgm. Dieter Wittlinger, dass die konstituierende Sitzung des neuen Gemeinderates frühestens am 13.03.2022 stattfinden kann und er, was ihm bis dato nicht bekannt war, bis zu diesem Zeitpunkt das Amt des Bürgermeisters auszuüben habe.

Zu 12. – Bericht des Bürgermeisters zu aktuellen Themen

- **Amphibienschutz Siedlung Schwaiqs – David Rieder**
Der Vorsitzende berichtet, dass die Gemeinde Walchsee zu einem Termin mit allen Beteiligten der Abteilung Naturschutz und Umwelt geladen hat, um aufgrund der bekannten geringen Anzahl an wandernden Amphibien die verordneten und vorgeschriebenen Amphibien-Leitsysteme kritisch zu hinterfragen. Ihm ginge es dabei, um mit Fachleuten alternative Möglichkeiten des Amphibienschutzes zu besprechen, die nicht den baulichen Aufwand und die kalkulierten 6stelligen Kosten für die Entwicklung des Siedlungsgebietes David Rieder verursachen.
- **Seebalkon**
Bgm. Dieter Wittlinger berichtet vom heutigen Gespräch mit Dr. Stefanie Palm. Der gemeinsam erarbeitete Vertrag zw. den Grundeigentümern (Palm u. Mertin) zur Errichtung des „Seebalkons“ am Südufer des Walchsee wurde im Gemeinderat schon beschlossen. Einzig die Pachtsumme macht noch Schwierigkeiten. Gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen der Grundeigentümer kam es zu einer Annäherung, die jedoch aus seiner Sicht, so der Vorsitzende noch immer nicht den üblichen Pachtsummen für derartige Bauwerke entspricht. Es wurde ein weiterer Besprechungstermin im Beisein des TVB-Obmann Erharter vereinbart.
- **Flächenwidmung Hager Maria/Johann**
Um die Zufahrt zum Siedlungsgebiet Gst. Nr. 111/8 sicher zu stellen, bedurfte es eines Flächenwidmungsverfahrens für das Grundstück mit der Gst.Nr. 117/1. Seitens der Aufsichtsbehörde ist zum Flächenwidmungsverfahren für dieses Grundstück wiederum ein Verbesserungsauftrag der Gemeinde Walchsee zugesandt worden, der vor einer aufsichtsbehördlichen Bewilligung erst abzuarbeiten ist. Damit verzögert sich die Rechtskraft des Widmungsverfahrens und die Gestaltung der Vertragsvereinbarung zw. KR Aloisa Kurz, der PSG Walchsee eGEN und der WE Tirol, erklärte der Vorsitzende ergänzend.
- **Naturschutzrechtl. Verhandlung mineralisches Zwischenlager**
Der Vorsitzende berichtet, dass die naturschutzrechtliche Verhandlung der BH-Kufstein für das mineralische Zwischenlager bereits stattgefunden hat.
- **Bau- u. Gewerbeverhandlung Lakeside**

Der Vorsitzende berichtet, dass die Bau- und Gewerbeverhandlung „Lakeside“ am 16.2.2022 statt.

Zu 13. – Anfragen, Anträge, Allfälliges

Keine Wortmeldungen.

Zu 14. – Personalangelegenheiten

Der Vorsitzende stellt zu diesem Tagesordnungspunkten den Antrag um Ausschluss der Öffentlichkeit.

Beschluss: einstimmig genehmigt mit 11 Ja (im Sinne der Antragstellung)

Zu dem Tagesordnungspunkt 14 wird eine gesonderte Niederschrift gefasst.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen beendet Bgm. Dieter Wittlinger die Sitzung.

Protokollführer:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Thomas Mühlberger

Dieter Wittlinger