



33. Protokoll

über die am Montag, den 03.09.2018, unter dem Vorsitz von Dipl. Ing. (FH) Daniel Stern abgehaltene Sitzung des Gemeinderates.

Beginn 19.30 Uhr

Ende: 20.52 Uhr

Anwesende:

Dipl. Ing. (FH) Daniel Stern
Dr. Angelika Eigentler
Ing. Reinhard Engl
Dipl. Ing. Andreas Hammer
Dr. Reinhold Kafka-Ritsch
Thomas Leitgeb
Franz Obex
Johann Pittl
Ramon Ram, BA
Gerhard Rofner
Regina Spatzier
Richard Spatzier
Gerhard Saurwein

Vertretung für Herrn Walter Jenewein

Unentschuldigt abwesend:

Walter Jenewein

Schriftführer:

Mag. Andrea Moser

TAGESORDNUNG:

- 1) Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 13.08.2018
- 2) Beratung und Beschlussfassung über die Finanzierung der neuen Wasserversorgungsanlage
- 3) Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe von Arbeiten betreffend Wasserversorgungsanlage neu
- 4) Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan für GstNr. 743/2
- 5) Beratung und Beschlussfassung über einige Ausgabenüberschreitungen
- 6) Beratung und Beschlussfassung über den geänderten Dienstbarkeitsvertrag Speicherteich Pkt. 4
 - 6.1) Beratung und Beschlussfassung über den Pachtvertrag Ochsenhütte (Dringlichkeit)
- 7) Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe einer Wohnung im SWP



- 8) Beratung und Beschlussfassung über die Vergabe des ehemaligen Probelokals
- 9) Anträge, Anfragen und Allfälliges
- 10) Personalangelegenheiten (Dringlichkeit)

Erledigung:

Bgm. Stern begrüßt die Gemeinderäte und verweist darauf, dass GR Jenewein unentschuldigt heute nicht anwesend ist. EGR Saurwein merkt an, dass GR Jenewein versucht habe, im Gemeindeamt anzurufen.

Der Gemeinderat stimmt mit 12 Stimmen gegen 1 Stimme (Enthaltung: EGR Saurwein) der Vertretung von GR Jenewein durch EGR Saurwein zu.

Weiters erklärt Bgm. Stern, dass noch zwei Tagesordnungspunkte wegen Dringlichkeit aufgenommen werden sollten. Zum einen die Beratung und Beschlussfassung über einen Pachtvertrag für die Ochsenhütte und zum Zweiten Personalangelegenheiten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Aufnahme der beiden TOP wegen Dringlichkeit.

Zu 1)

Bgm. Stern liest die nach Aussendung des Entwurfs eingegangene Änderung von GR Hammer vor. Weitere Anmerkungen zum Protokollentwurf werden nicht gemacht.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit 11 Stimmen gegen 2 Stimmen (Enthaltungen wegen Abwesenheit: Regina Spatzier, Gerhard Saurwein) das Protokoll über die Sitzung vom 13.08.2018 mit den vorgelesenen Änderungen zu genehmigen.

Zu 2)

Bgm. Stern erklärt die den Gemeinderäten im Portal zur Verfügung gestellte Aufstellung über die beabsichtigte Finanzierung: € 300.000 Eigenkapital Gemeinde Mieders, € 130.000 Beteiligung Gemeinde Schönberg, € 170.000 bzw. 10 % der finalen Kosten von LH-StV Geisler (Siedlungswasserwirtschaft), € 900.000 LR Tratter (GAF), € 200.000 Darlehen (aufgrund KPC-Förderung).



Finanzierungskonzept Wasserversorgungsanlage neu

	Gesamtbetrag	2018	2019
Eigenmittel Gemeinde Mieders	300.000,00 €		300.000,00 €
Kostenbeteiligung (Eigenmittel) Gem. Schönberg	130.000,00 €		130.000,00 €
Mittel LH-StV Geisler*	170.000,00 €		170.000,00 €
GAF/Mittel LR Tratter	900.000,00 €	400.000,00 €	500.000,00 €
Katastrophenfonds	keine Mittel, da kein einmaliges Ereignis (Situation seit vielen Jahren bekannt)		
Darlehen (im Falle der Genehmigung)*	200.000,00 €	200.000,00 €	
benötigte Mittel (lt. Kostenschätzung ZT DI Matthias Philipp)	1.700.000,00 €	1.000.000,00 €	700.000,00 €

* 10 % (Maximalsatz)

Bgm. Stern spricht seinen Dank an das Land aus für die Höhe der finanziellen Unterstützung (€ 1,27 Mio von gesamt € 1,7 Mio). Gemeinsam konnte eine tolle Finanzierung aufgestellt werden.

GR Hammer fragt nach, wie die veranschlagte Summe 2018 von € 1 Mio aufgebracht werden soll. Bgm. Stern erklärt, dass dies die Herausforderung ist, die noch nicht abgedeckten € 400.000 zu finanzieren. Unter Umständen kann die Gemeinde Schönberg dieses Jahr noch Mittel aufbringen. Außerdem wird mit den ausführenden Unternehmen gesprochen werden, wann und mit welchem Zahlungsziel die Rechnungen gestellt werden, sodass heuer nur eine geringere Summe zu zahlen ist.

GR Kafka-Ritsch verweist auf die Anmerkung der Bezirkshauptmannschaft, dass kein weiterer Kredit genehmigt werden kann und fragt, ob es eine schriftliche Zusage der BH gibt, dass der Kredit dann auch genehmigt wird. Bgm. Stern führt aus, dass derzeit nur mündliche Zusagen vorliegen. Er schlägt vor, dass der Beschluss mit dem Vorbehalt der aufsichtsbehördlichen Genehmigung bzw. Eingang schriftlicher Zusagen der Gelder gefasst werden könnte.

GR Kafka-Ritsch teilt den Gemeinderäten eine Unterlage folgenden Inhaltes aus:

Die Finanzsituation der Gemeinde Mieders aus Sicht des Überprüfungsausschusses

*Nach dem Finanzbericht des Landes Tirol für 2017 gehört die Gemeinde Mieders mit einem Verschuldungsgrad von 97% derzeit zu den 17 Tiroler Gemeinden, die „voll verschuldet“ sind, weshalb in dem aktuellen Bericht darauf hingewiesen wird, dass für **weitere Investitionen notwendige Eigenmittel nicht mehr vorhanden und weitere Darlehensaufnahmen nicht mehr möglich sind.***

Diese prekäre Finanzsituation erschwert die unumgängliche Sanierung bzw. Neugestaltung der Trinkwasserversorgung, die zuletzt im Gemeinderat beschlossen wurde, erheblich.



Zu dieser Entwicklung haben mehrere Projekte bzw. auch unerwartete Entwicklungen in der mittleren und jüngeren Vergangenheit der Gemeindepolitik beigetragen:

Serleslifte Mieders

*Während der letzten Jahre wurden **insgesamt rund € 4.900.000.-** von der Gemeinde zur Unterstützung der Serleslifte Mieders ausgegeben. Diese Schulden wurden mittlerweile in Eigenkapital umgewandelt, wodurch die Gemeinde Mieders nun 72,3 % Anteil an den Liften hält. Diese „Entschuldung“ ermöglicht der Gesellschaft weitere Investitionen während die Gemeinde Mieders praktisch zahlungsunfähig ist.*

In den Bau des Speicherteichs wurden z.B. € 400.000.- investiert, ohne konkrete vorherige Verhandlungen bezüglich der Pachteinahmen, die zunächst mit € 50.000.- jährlich beziffert wurden, zuletzt aber in einem Vertrag mit ca. € 12.000.- jährlich mündeten.

Eine Ablöse für die Sommer-Rodelbahn an die Gemeindegutsagrargemeinschaft von € 165.000.- welche in der vermögensrechtlichen Auseinandersetzung als Argument für eine Entschädigung von € 450.000.- an die Nutzungsberechtigten argumentiert wurde, ist nie geflossen. Diese Schuld wurde ebenfalls nachträglich in Eigenkapital umgewandelt und ist somit nicht mehr für die Gemeinde verfügbar.

Neubau Volksschule und Sozialer Wohnpark

Das an sich sinnvolle Projekt der Volksschule wurde von der Bevölkerung gewünscht, aber es wurde zu groß geplant (jährliche Rückzahlung 151.000 bis 2040). Die Baukosten lagen zwar innerhalb der Kalkulation, allerdings wurde, um im Kostenrahmen zu bleiben, auf die ursprünglich geplante Photovoltaik-Anlage verzichtet, so dass diesbezüglich auch keine laufenden Einnahmen lukriert werden.

Im Sozialen Wohnpark wurden Flächen für ein geplantes Cafe sehr großzügig, ohne Bedarfs-erhebung geplant, bzw. zu hohe Pachteinahmen kalkuliert. Da bisher kein Pächter gefunden werden konnte, muss die Gemeinde derzeit die monatlichen Kosten tragen (Achtung Kletter-miete). Für beide Projekte ergaben sich darüber hinaus zusätzliche Kosten, welche von der Communalp für Leistungen außerhalb der vereinbarten Pauschale von 6,5% (Volksschule) bzw. 7,5% (Sozialer Wohnpark) der Bausumme, eingefordert wurden. Nach harten Verhandlungen, da es für diese Leistungen weder schriftliche noch nachvollziehbare mündliche Aufträge gab, konnte die ursprünglich geforderte Summe von €150.000.- auf € 96.000.- reduziert werden.

Renovierung Widumgebäude

In die Renovierung des Gebäudes, das nun teilweise für den Betrieb der Kinderkrippe genutzt werden kann, sind € 300.000.- Euro aus der Gemeindekasse als Mietvorauszahlung geflossen bzw. zugesagt. Diese erweiterte Kinderbetreuung ist sicherlich zu begrüßen und wurde auch vom Land gefordert, sie bringt aber auch eine Steigerung in den laufenden Personal- und Betriebskosten.



Gemeindegutsagrargemeinschaft

Die Kosten beim Bau der Tankstelle Gutmann sind durch die notwendige Bodensanierung wesentlich überschritten worden, sodass die erwartenden Pachteinahmen auf Jahre „aufgebraucht“ sind.

Durch Planungsfehler im Bereich Wohnbau Hinterhocheck sind wesentliche Mehrkosten entstanden, sodass insgesamt trotz der Grundverkäufe für die Gemeinde kein finanzieller Nutzen entstanden ist.

Aufgrund des 2015 abgeschlossenen Bewirtschaftungsübereinkommen wird seit 3 Jahren auf die Pachteinahmen der Ochsenhütte, sowie auf den Überling aus der Holzbewirtschaftung verzichtet. Durch die vermögensrechtliche Auseinandersetzung wurden € 450.000.- an die Substanzberechtigten abgetreten. Andererseits wurden im Rahmen der Finanzprüfung alte Steuerschulden von ca € 80.000.- festgestellt und mussten bezahlt werden.

Verkauf Areal Alte Volksschule

Beim Verkauf der alten Volksschule Mieders wurde zugunsten eines Miederer Investors auf € 200.000.- verzichtet.

Breitbandausbau

Für Beratungs- und Planungsaufgaben wurden für einen Evaluierungsbericht der Fa. CommunalConnect für den Ausbau des Breitbandnetzes im Gemeindegebiet € 5.500.- ausgegeben- ohne erkennbaren Gegenwert für die Gemeinde, beim Bau einer zweiten/parallelen Backboneleitung ins Stubaital fielen für die Gemeinde Mieders ebenfalls Kosten in der Höhe von € 70.000.- an.

Personalkosten

Die Einrichtung des gemeinsamen Bauamts mit Schönberg ist sicher ein Vorzeigeprojekt und wurde vom Gemeindeverband gefördert, führte aber zu ungeplanten Mehrkosten und einer Steigerung der laufenden Personalkosten.

Weitere Erhöhungen der Personalkosten ergaben sich aus dem Ausbau des Kinderbetreuungsangebots (Kinderkrippe, Schülerhort) und der notwendigen Aufstockung des Personalstands in der Gemeindeverwaltung

Es ist daher aus unserer Sicht dringend notwendig einen Sanierungsausschuss einzurichten um alle Ausgaben auf Einsparmaßnahmen zu durchleuchten: z.B.: E-Bike Förderung,... sowie zusätzliche Einnahmen zur erzielen – z.B.: Erschließungsbeiträge, Kanalgebühren (liegen derzeit unter dem vom Land geforderten Niveau !)

Die Fraktion „Frischer Wind“ kündigt an, ihre Zustimmung zum Finanzierungskonzept von zwei Bedingungen abhängig zu machen: Einberufung eines Sanierungsausschusses aus allen Fraktionen und Vorliegen schriftlicher Finanzierungszusagen.

VBgm. Engl zeigt sich erstaunt über die in den Raum gestellten Bedingungen zur Zustimmung zum vorgeschlagenen Finanzierungskonzept. Er verweist darauf, wie schwierig es war die



Finanzierung aufzustellen und wieviel Mittelzusagen durch Land und Nachbargemeinde erreicht werden konnten.

Bgm. Stern fasst zusammen, dass die Fraktion „Frischer Wind“ die Zustimmung zum vorgelegten Konzept nur mit dem Vorbehalt schriftlicher Finanzierungszusagen und unter der Bedingung der Einrichtung eines Sanierungsausschusses geben wird. GR Kafka-Ritsch bestätigt dies. Für Bgm. Stern ist die Stelle „Sanierungsausschuss“ eindeutig der Überprüfungsausschuss.

GR Kafka-Ritsch schlägt vor, dass der Überprüfungsausschuss bis zur übernächsten Sitzung beschlussfähige Einsparungsmaßnahmen bzw. Vorschläge erarbeitet. Weiters schlägt er vor, Beteiligungen am Lift an den TVB zu verkaufen. Außerdem möchte er die Zusage, dass Beschlussfassungen im Lift von über € 10.000 nur nach vorheriger Beschlussfassung im GR vom Bgm. mitgetragen werden dürfen. GR Kafka-Ritsch teilt seine Wertschätzung für das ausgearbeitete Projekt und die Finanzierung mit. Seiner Liste geht es darum, dass Sparmaßnahmen gesetzt werden müssen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit 8 Stimmen gegen 5 Stimmen (Enthaltungen: Leitgeb, Pittl, Rofner, Hammer, Saurwein) den vorgelegten Finanzierungsplan mit dem Vorbehalt der schriftlichen Mittelzusagen und der Beauftragung des Überprüfungsausschusses mit der Ausarbeitung von Vorschlägen zu Einsparungsmaßnahmen.

Zu 3)

Bgm. Stern übergibt das Wort an DI Philipp vom Ziviltechnikerbüro Philipp. Dieser erklärt, dass 9 Firmen zur Angebotsabgabe für das zweite Baulos eingeladen wurden. Im Rahmen des Vergabeverfahrens der WVA Mieders BA04/02, Neufassung der Mühlbachquellen hat am 22.08.2018 die Angebotseröffnung stattgefunden. Die Angebote wurden seitens der Ziviltechnikerkanzlei DI Matthias Philipp, Josef-Pöll-Straße 18, A-6020 Innsbruck, ausgewertet und geprüft. Der seitens des o. a. Ziviltechnikers verfasste Bericht samt Vergabeempfehlung liegt im Gemeindeamt zur Einsichtnahme vor.

Gegenständlicher Prüfbericht weist die Fa. Swietelsky Baugesellschaft m.b.H. als Bestbieter aus, sodass mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von ohne MWSt. € 193.795,70 zu rechnen ist. Das Angebot liegt somit ca. 32 % unter der Kostenschätzung.

Beschlüsse:

I.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mieders beschließt in seiner Sitzung vom 03.09.2018 mit 8 Stimmen gegen 5 Stimmen (Enthaltungen: Leitgeb, Pittl, Rofner, Hammer, Saurwein) zu beabsichtigen, im Vergabeverfahren der WVA Mieders BA04/02, Neufassung der Mühlbach-



quellen dem Angebot der Firma Swietelsky Baugesellschaft m.b.H. den Zuschlag zu erteilen (Zuschlagsentscheidung gemäß § 2 Z 48 Bundesvergabegesetz 2006).

II.

Weiters beschließt der Gemeinderat mit 8 Stimmen gegen 5 Stimmen (Enthaltungen: Leitgeb, Pittl, Rofner, Hammer, Saurwein), dass nach ungenutztem Verstreichen der Stillhaltefrist gemäß §132 Bundesvergabegesetz 2006 (sohin ohne Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens) der Zuschlag aufgrund dieses Gemeinderatsbeschlusses erteilt, sowie der Schlussbrief abgeschlossen werden kann.

Zu 4)



Bgm. Stern erklärt, dass zum zuletzt beschlossenen Bebauungsplan folgende Stellungnahme eingelangt ist:

advokatur kornberger
gießenweg 1, 6176 völs


advokatur
kornberger

dr. stefan kornberger
rechtsanwalt

Gemeindeamt Mieders
Dorfstraße 19
6142 Mieders

E-Mail: gemeinde@mieders.net
Fax: +43 5225 62514 30

Völs, 12.07.2018/ST

Unser Zeichen: 130/17



Betrifft:

031-3-2018
Entwurf eines Bebauungsplanes
im Bereich des Gst 743/2 KG Mieders Zahl 328BP18-01

Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Mieders vom 07.06.2018
zur Auflegung; Anschlag an Amtstafel der Gemeinde vom 08.06.2018;
Stellungnahme

Stellungnahme von:

Frank Martini
Riedgasse 22
6142 Mieders

vertreten durch

Dr. Stefan Kornberger (R806149)
Rechtsanwalt
Gießenweg 1
6176 Völs

Vollmacht gemäß § 10 Abs 1 AVG
und § 8 Abs 1 RAO erteilt

STELLUNGNAHME

gemäß § 66 Abs 1 Tiroler Raumordnungsg

zum Entwurf eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst 743/2 KG Mieders

1-fach



Zum Entwurf eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst 743/2 KG Mieders, Zahl 328BP18-01, dessen Auflegung mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Mieders vom 07.06.2018 beschlossen und mit Anschlag an der Amtstafel der Gemeinde vom 08.06.2018 kundgemacht wurde, wird innerhalb offener Frist nachfolgende

Stellungnahme

an den Gemeinderat der Gemeinde Mieders erstattet:

1.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mieders hat am 07.06.2018 beschlossen, den Entwurf eines Bebauungsplans für den Bereich des Gst 743/2 KG Mieders vom 24.04.2018 (Architekt DI Stefan Brabetz Zl. 328BP18-01) aufzulegen.

Dieser Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Mieders folgt

- nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2018, einen Entwurf eines Bebauungsplans für den Bereich des Gst 743/2 KG Mieders vom 10.01.2018 (Architekt DI Stefan Brabetz Zl. 328BP18-01) aufzulegen,
- nach einer gemäß § 66 TROG erfolgten Stellungnahme von Frank Martini 23.02.2018 und einer dazu erfolgten raumordnungsfachlichen Stellungnahme des Architekten DI Stefan Brabetz 02.04.2018,
- nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 12.04.2018, den Bebauungsplan für den Bereich des Gst 743/2 KG Mieders vom 08.01.2018 (Architekt DI Stefan Brabetz Zl. 328BP18-01) nicht zu beschließen, und
- Vorlage des „neuen“ Entwurfs eines Bebauungsplans für den Bereich des Gst 743/2 KG Mieders vom 24.04.2018 (Architekt DI Stefan Brabetz Zl. 328BP18-01) an den Gemeinderat der Gemeinde Mieders zur Beschlussfassung über dessen Auflage.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mieders hat den vormaligen Entwurf eines Bebauungsplans DI Brabetz vom 18.01.2018 (nach dem Beschluss zu dessen Auflage und der Befassung mit den sodann erstatteten Stellungnahmen) letztlich (am 12.04.2018) verworfen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mieders hat nun beschlossen, einen neuen Entwurf eines Bebauungsplans DI Brabetz vom 24.04.2018 aufzulegen.



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advm r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589

2.

Es stellt sich somit die Frage, worin sich diese Entwürfe (DI Brabetz) – abgesehen vom Datum – unterscheiden. Die Entwürfe für Bebauungspläne sind ident – mit Ausnahme des Datums und der Bestimmung der Höchstbaudichte als Baumassendichte:

- abgelehnter Entwurf 10.01.2018: Höchstbaumassendichte 1,95
- neuer Entwurf 24.04.2018: Höchstbaumassendichte 1,92

Die Entwürfe unterscheiden sich in einer einzigen Festlegung und diesbezüglich um den rechnerischen Wert von 0,03. (In Prozenten ausgedrückt, ergibt sich eine Änderung von 1,54 %.)

Der Gemeinderat wird tatsächlich wieder mit ein- und demselben Entwurf befasst, zumal die „zweite Stelle hinter dem Komma“ in einem solchen Zusammenhang keine raumordnungsfachliche Bedeutsamkeit haben kann.

Auch die raumordnungsfachliche Stellungnahme DI Brabetz zum Entwurf (abgelehnt) 10.01.2018 und die raumordnungsfachliche Stellungnahme DI Brabetz zum Entwurf (neu) 24.04.2018 sind praktisch wortgleich. Geändert haben sich nur

- Datum
- Höchstbaumassendichte von 1,95 auf 1,92
- die Zitierung des Örtlichen Raumordnungskonzepts betreffend die Dichtevorgaben zu D1/2 von - falsch „überwiegend höhere Baudichte“ auf – nun richtig „geringe bis mittlere Baudichte“ und
- die (nunmehrige) Angabe, bei der Stellungnahmeerstattung eine Baumassenerhebung umliegender Bebauung berücksichtigt zu haben.

Zu den Änderungen:

Wenn der Raumplaner (Stellungnahme 10.01.2018) für eine angenommene Dichtevorgabe von „überwiegend höherer Baudichte“ eine höchstzulässige BMD von 1,95 für richtig erachtet, kann der Raumplaner (Stellungnahme 24.04.2018) für eine Dichtevorgabe von „geringe bis mittlere Baudichte“ nicht eine höchstzulässige BMD von 1,92 für richtig erachten. Unterscheidet sich raumordnerisch „gering bis mittel“ um 1,54 % von „überwiegend höher“? – mit Sicherheit nicht!



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advn r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589



Der Raumplaner DI Brabetz führt nunmehr unter verwendete Unterlagen an, dass er Baumassenerhebungen der umliegenden Bebauung bei seiner Beurteilung verwendet habe. Aus der Stellungnahme 24.04.2018 selbst wird dies nicht weiter ersichtlich.

DI Brabetz hat in einer Stellungnahme vom 02.04.2018 (Pkt 3.2.3) zur Stellungnahme Martini Ausführungen zu seinen Baudichteerhebungen erstattet.

Darin kommt der Sachverständige (den Ausführungen des Martini, dass die Umgebungsbebauung im Wesentlichen eine BMD höchst von 1,35 einhält) zum Ergebnis, dass diese Umgebungsbebauungen entweder eine Baumassendichte von 1,35 (Gst 738/3, Gst 743/3) einhalten - aber nicht bodensparend seien - oder mit etwas höheren Baudichten von 1,57 (Gst 741/2), 1,54 (Gst 743/6), bzw. 1,56 (Riedgasse 26) zu kalkulieren seien.

Wenn nun der Raumplaner selbst Baudichten im Umgebungsbereich von etwa 1,5 bis 1,6 annimmt, rechtfertigt sich gerade nicht die Dichtevorgabe im aufgelegten Bebauungsplan von 1,92.

3.

Der vorliegende Entwurf

- widerspricht dem örtlichen Raumordnungskonzept
- führt zu einer im räumlichen Bereich atypisch dichten Bebaubarkeit (die ihre Rechtfertigung nicht in der grundlegenden Zielsetzung einer Boden sparenden Baulandnutzung finden kann, zumal sich der Entwurf des Bebauungsplans ausschließlich am eingereichten Bauvorhaben Sevignani eines besonders großzügigen Einfamilienhauses orientiert) und
- ist Ausfluss einer in wesentlichen Punkten unrichtigen Erhebung der Grundlagen für die Verordnung eines Bebauungsplanes.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit einer Festlegung der Baudichte als höchstzulässige (oberirdische) Baumassendichte von 1,92 und einer Wandhöhe von 10,5 Metern sollte nicht der Beschlussfassung über die Erlassung eines Bebauungsplans zugrunde gelegt werden.



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advn r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589

Dazu wird weiter begründend ausgeführt:

4.1 Bebauungspläne:

4.1.1

Bebauungspläne bestimmen die Art der Bebauung des Baulandes. Sie haben gemäß § 54 Abs 1 TROG die Ziele der örtlichen Raumordnung, **das örtliche Raumordnungskonzept**, den Flächenwidmungsplan und die **Ergebnisse der Bestandsaufnahme** zu berücksichtigen. Bebauungspläne sind möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen.

§ 54 Abs 1 TROG

§ 54 Bebauungspläne

(1) In den Bebauungsplänen sind 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 des Baulandes, von Sonderflächen und von Vorbehaltsflächen festzulegen. Die Bebauungspläne mit Ausnahme der ergänzenden Bebauungspläne (Abs. 9) sind möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen.

4.1.2

Der gesetzlichen Zielsetzung, dass ein Bebauungspläne möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen wäre, wird der gegenständliche Entwurf jedenfalls nicht gerecht.

Der gegenständliche Entwurf eines Bebauungsplanes hat einen Planungsbereich des Grundstücks 743/2 KG Mieders (bzw. einen Planungsbereich von 744 m²).

Werden für Einzelgrundstücke Bebauungspläne erlassen, so haben diese Bebauungspläne wenigsten nicht den Zweck zu verunmöglichen, zweckmäßige Bebauungsregeln für das funktional zusammenhängende Gebiete zu gewährleisten. Der Gemeinderat schafft durch einen Bebauungsplan die Bebauungsregeln, der Grundeigentümer bzw. Bauwerber baut unter Berücksichtigung dieser Bebauungsregeln. Der gegenständliche Entwurf eines Bebauungsplans beschreitet den umgekehrten Weg.

Ein im Bauverfahren bereits eingereichtes Bauvorhaben auf Gst 743/2 überschreitet die für die im funktional zusammenhängenden Gebiet Oweges „W 04“ laut örtlichem Raumordnungskonzept vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten (mit lockerer,



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advm r806149 dvr 1060610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589



kleinkörniger Einfamilienhausbebauung – im Sinn des ÖRK von D1 – mit der Festlegung eines Richtwerts von BMD 1,35, oberirdische Baumassendichte; bzw mit eines Richtwerts von BBD 0,30, oberirdische Bebauungsdichte) bei weitem.

4.1.3

Ein Bauvorhaben, das sich in das Örtliche Raumordnungskonzept einfügt (im konkreten im Planungsbereich Oweges Dichtevorgaben mit dem Richtwert BMD 1,35 einhält) könnte gemäß § 55 Abs 2 TROG – ohne Erlassung eines eigenen Bebauungsplanes – im Rahmen des Bauverfahrens bewilligt werden.

§ 55 Bebauungsregeln

(1) ...

(2) Im Übrigen darf auf Grundstücken, für die ein Bebauungsplan nicht besteht, die Baubewilligung für den Neubau von Gebäuden mit Ausnahme von Nebengebäuden nur erteilt werden, wenn der Neubau

a) einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander und den Schutz des Orts- und Straßenbildes, nicht zuwiderläuft,

b) eine zweckmäßige und Boden sparende Bebauung des betreffenden Grundstückes gewährleistet und

c) einer zweckmäßigen verkehrsmäßigen Erschließung und Erschließung des betreffenden Gebietes mit Einrichtungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Ein Bauvorhaben, das sich in das örtliche Raumordnungskonzept (insbesondere im Hinblick auf Größenverhältnisse der Gebäude zueinander) nicht einfügt bzw. eine zweckmäßige und Boden sparende Bebauung des betreffenden Grundstückes nicht gewährleistet, darf eine Baubewilligung nur erhalten, wenn ein Bebauungsplan hierfür erlassen wird.

4.1.4

Beim Erlass eines Bebauungsplanes hat der Gemeinderat nicht das Bauvorhaben „abzunicken“, sondern Bebauungsregeln zu verfügen, denen eine allgemeine Gültigkeit (für ein funktional zusammenhängendes Gebiet) zukommen und die mit dem örtlichen Raumordnungskonzept im Einklang stehen und nicht den Zielen der örtlichen Raumordnung (insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse von Gebäuden zueinander) und der Gewährleistung Boden sparender Bebauung zuwiderlaufen. Der Gemeinderat hat das allgemeine öffentliche Interesse beim Erlass des Bebauungsplanes (als Verordnung der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich) im Auge zu haben. Der Gemeinderat hat zu erwägen, welche öffentlichen Interessen es erlauben sollen, dass ein Bebauungsplan für ein konkretes Grundstück



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advm r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589

Bebauungsregelungen vorsieht, die Spielräume des ÖRK tiefer ausnutzen, die sich weiter vom Ziel Boden sparender Bebauung entfernen, etc..

Der Bebauungsplan hat die Bebauungsregeln für ein Bauvorhaben vorzugeben; nicht das Bauvorhaben gibt die Bebauungsregeln für den Bebauungsplan vor.

4.1.5

Der gegenständliche Entwurf eines Bebauungsplans fusst gerade auf der fehlgeleiteten Methodik, die Orientierung am konkreten eingereichten Bauvorhaben über die Berücksichtigung der öffentlichen Interessen allgemeiner und vernünftiger Bebauungsregeln zu stellen.

Die Grundlagenerhebung bzw. der Erläuterungsbericht (einschließlich des planerischen Vorschlags) für die Entscheidung des Gemeinderats für den Entwurf eines Bebauungsplans auf Gst 743/2 erfolgte im Wesentlichen durch die raumordnungsfachliche Stellungnahme des DI Stefan Brabetz vom 24.04.2018.

Diese raumordnungsfachliche Stellungnahme des DI Stefan Brabetz vom 24.04.2018 für einen Bebauungsplan „Sevignani“ **orientiert sich** – wie in der Stellungnahme ausgewiesen – **an Besprechungen mit Bauherren, Einreichplänen zum Bauvorhaben vom 11.08.17, an Korrespondenz mit Architekten des Bauvorhabens etc.** **Der Entwurf des Bebauungsplanes zeichnet bereits das Bauvorhaben Sevingnani ein.**

Das kann insgesamt nicht Maßstab für die Erlassung eines Bebauungsplanes sein. Der Gemeinderat ist bei der Erlassung eines Bebauungsplanes nicht eine Art „Baubehörde II“.

4.1.6

Die raumordnungsfachliche Stellungnahme des DI Stefan Brabetz vom 24.04.2018 ist, soweit sich diese mit (für die Erlassung eines Bebauungsplans) relevanten Themen beschäftigt, immer noch mit Unrichtigkeiten behaftet:

- Das als Referenz in einem Lichtbild in der Stellungnahme DI Brabetz gezeigte größere Gebäude (Pension Hubertus) befindet sich in einem anderen Planungsbereich des örtlichen Raumordnungskonzepts (W03 Oweges-Ost).



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advn r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589



Wenn das ÖRK Planungsbereiche unterscheidet, kann es nicht Aufgabe des Bebauungsplans sein, diese undifferenziert zu vermengen.

- Die auf anderen Lichtbildern in der Stellungnahme DI Brabetz dargestellten Gebäude (Einfamilienhäuser) halten entweder eine oberirdische BMD im Sinn des § 66 Abs 2 u 3 TROG von 1,35 laut ÖRK (Planungsbereich W04) ohne Weiteres ein, oder sind – höchstens wie DI Brabetz (in seiner Stellungnahme 02.04.2018) annimmt mit einer BMD von etwa 1,5 bis 1,6 zu beurteilen und können daher nicht Beispiel gebend für die in der Stellungnahme für Gst 743/2 angezogenen BMD von 1,92 sein.

5. Örtliches Raumordnungskonzept

5.1

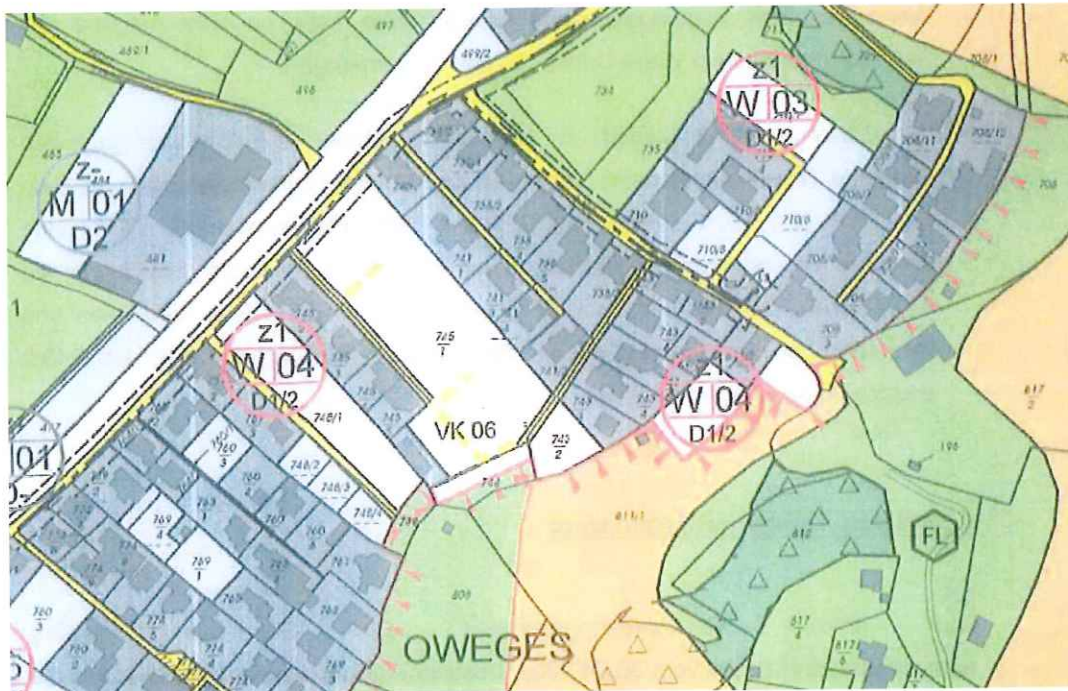
Das örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde Mieders, Gemeinderatsbeschluss vom 30.04.2002, bestimmt für den Planungsbereich des Gst 743/2 (entsprechend nachfolgender Auszüge daraus):

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT Fortschreibung des ÖRK	
DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM <u>30.04.2002</u> ZUGRUNDE GELEGEN ZUR ALLGEM. EINSICHT AUFGELEGEN: gem. §§ 64, 65, 66 und 70 TROG 2011 VOM <u>30.04.2002</u> BIS <u>713.04.2012</u> VOM <u>30.04.2002</u> BIS <u>713.04.2012</u>	GEMEINDEVERMERKE:  DER BÜRGERMEISTER:



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advm r306149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589



Die Legende des ÖRK zu den Codierungen der Baudichtenmaßgaben lautet:

D1 ... geringe Baudichte durch überwiegend freistehende Objekte; Bauplatzgröße max. 750m²; Richtwert Baumassendichte (BMD) 1,35 bzw. Bebauungsdichte oberirdisch (BBD) 0,30;	
D2 ... mittlere Baudichte z.B. durch Reihenhäuser etc.; Bauplatzgröße max. 750m²; Bebauung über Bebauungsplan regeln; Richtwert Baumassendichte (BMD) 2,00 bzw. Bebauungsdichte oberirdisch (BBD) 0,35;	
D3 ... höhere Baudichte z.B. durch Geschosswohnungen; Bebauung über Bebauungsplan regeln; Richtwert Baumassendichte (BMD) ab 2,00 bzw. Bebauungsdichte oberirdisch (BBD) 0,50;	
D- ... keine Vorgaben der Baudichte erforderlich;	

Die textlichen Ausführungen der Verordnung des ÖRK lauten auszugsweise:



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advn r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589



- (5) Die jeweilige Baudichte (siehe § 8 Abs. 4) ist unter Berücksichtigung der Entfernung vom Ortszentrum, der vorhandenen Nahversorgung und der öffentlichen Einrichtungen sowie der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und im Hinblick auf die gebietstypische Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem jeweiligen Verwendungszweck entsprechende bodensparende Verbauung Rücksicht zu nehmen. Die Festlegung D1 bedeutet überwiegend freistehende Objekte (Einfamilienhausbebauung) mit einer maximalen Baumassendichte (BMD) von 1,35 bzw. Bebauungsdichte (BBD) von 0,30. Der Festlegung D2 kommt die Bedeutung überwiegend verdichtete Flachbauweise (Doppel-Reihenhausbebauung) mit einer maximalen Baumassendichte (BMD) von 2,00 bzw. Bebauungsdichte (BBD) von 0,35 zu. D3 bedeutet überwiegend mehrgeschossige Objekte (Geschosßwohnungsbau) mit einer Baumassendichte (BMD) ab 2,00 bzw. einer maximalen Bebauungsdichte (BBD) von 0,50. In den im Plan ÖRK/18/11-01 dargestellten bereits gewidmeten und bebauten Bereichen sind im Interesse einer bodensparenden Bebauung Nachverdichtungen, insbesondere durch Dachgeschoßausbau bzw. durch allenfalls notwendige Maßnahmen der Sanierung bestehender Bausubstanzen, anzustreben.

Zum Planungsbereich W04 (der Gst 743/2 umfasst) führt das ÖRK aus:

W-04 Siedlungsbereich – Oweges (Z-, Z1 / D1, D2)

Der alte Zähler W-07 wird unter dem neuen Zähler W-04 erfasst. Das Gebiet befindet sich nördlich des Ortszentrums, südöstlich der Bundesstraße B 183 gelegen. Dieser Bereich ist geprägt durch zahlreiche Stichstraßen, welche die Erschließung darstellen. Diese zweigen vom Gemeindeweg Obere Gasse bzw. Oweges D und Oweges F jeweils nach Südosten hin ab, wobei die Wege untereinander ansonsten keine Verbindung aufweisen. Der angeführte Gemeindeweg verläuft parallel zur Bundesstraße B 183. Zukünftige Erschließungen sollten in diesem Bereich eine entsprechende Straßenverbreiterung und auch allfällige Zusammenschlüsse der vorhandenen Stichwege berücksichtigen, sodass zukünftig, soweit möglich, ringförmige Erschließungen entstehen können. Das Gebiet ist geprägt von Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauungen, aber auch Gebäude mit Ferienwohnungen und Pensionen sind in diesem Bereich vorhanden. Nachverdichtungen sollen zukünftig auch ermöglicht werden, weshalb eine mittlere Dichte von D2 in diesem Bereich beibehalten wird. Die noch nicht gewidmeten Flächen sind mit einer entsprechenden

5.2

Das ÖRK bestimmt für den Planungsbereich W04 mit Gst 743/2 konkret eine Bebauung im Sinn von D1 somit eine geringe Baudichte – mit Richtwert Baumassendichte 1,35. Aus den textlichen Ausführungen ergibt sich, dass der Wert von **1,35 BMD als maximale Baumassendichte für eine Einfamilienhausbebauung** zu verstehen ist.

Um eine Nachverdichtung zu erlauben, bestimmt das ÖRK die Möglichkeit, eine mittlere Baudichte im Sinn von D2 zu erlauben. **Der Festlegung D2 kommt hierbei die Bedeutung überwiegend verdichteter Flachbauweise (Doppel-Reihenhausbebauung) mit einer maximalen Baumassendichte BMD 2,00 zu.**



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advm r06149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589

5.3

Der gegenständliche, anlassbezogenen Entwurf eines Bebauungsplanes zu GSt 743/2 sieht nicht die für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehene höchstzulässige Baumassendichte von 1,35 laut ÖRK vor. Der Entwurf des Bebauungsplanes bezieht sich nicht auf eine Nachverdichtung und nicht auf eine Doppel- bzw. Reihenhausbauung (für mehrerer Familien im Sinn einer bodensparenden Nutzung), sodass die Dichtemaßgaben des ÖRK im Sinn von D2 für den Entwurf des Bebauungsplanes nicht nutzbar sind.

Der aufgelegte Entwurf des Bebauungsplanes widerspricht dem örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Mieders. (Gemäß § 54 TROG haben Bebauungspläne das örtliche Raumordnungskonzept zu berücksichtigen.)

6. mangelnde Grundlagenerhebung**6.1**

Bebauungspläne sind nicht nur auf Basis des ÖRK und des Flächenwidmungsplanes, sondern auch auf Basis einer Bestandserhebung zu erlassen.

Der Gemeinderat hat seine Entscheidung für die Verordnung eines Bebauungsplanes auf konkrete Grundlagen zu fundieren.

Sind die Grundlagenerhebungen unrichtig oder unvollständig, die der Gemeinderat durchführt bzw. durchführen lässt, sind die Entscheidungsgrundlagen für die Erlassung einer Verordnung eines Bebauungsplanes unrichtig bzw. unvollständig. Fragwürdige Entscheidungsgrundlagen führen zu fragwürdigen Entscheidungen.

6.2

Gegenständlich entsprechen die Grundlagen (Bestandsaufnahmen), die der Gemeinderat seinem Entwurf eines Bebauungsplanes zugrunde legt, mehrfach nicht der erforderlichen Qualität:



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advn r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589



6.2.1

Die nunmehrige raumordnungsfachliche Stellungnahme DI Brabetz zitiert die Verordnung des örtlichen Raumordnungskonzepts zwar nicht mehr falsch (wie die erste Stellungnahme), ignoriert aber deren ausdrückliche Textierung.

D1/2 als **Dichtemaßgaben nach dem ÖRK bedeuten geringe Baudichte** (Maximalwert BMD 1,35) bzw. in konkreten **Fällen mittlere Baudichte (Doppel-, Reihenhausbauung, Nachverdichtung)**.

Aus der Textierung des ÖRK ergibt sich wörtlich die eingeschränkte Handhabung von D2: „Nachverdichtungen sollen zukünftig ermöglicht werden, weshalb eine mittlere Dichte von D2 in diesem Bereich beibehalten wird.“ Weiters steht im ÖRK wörtlich, dass *der Festlegung D2 die Bedeutung überwiegend verdichteter Flachbauweise (Doppel-Reihenhausbauung) zukommt*, wofür dann mittlere Baudichten bis höchstens 2,0 zur Verfügung stehen.

Das ÖRK geht aber grundsätzlich von einer geringen Baudichte für den Bereich W04 (mit Gst 743/2) aus, womit der Entwurf des Bebauungsplanes (als dem ÖRK widersprechend) nicht nachvollziehbar ist.

Eine mittlere Baudichte im Sinn D2 nach ÖRK bedeutet im Übrigen nicht, dass beispielsweise eine Baudichte von 1,6 nicht „mittel“ ist.

Eine Baudichte für das Grundstück 743/2 von 1,92 ist als „mittel“ (D2) bei weitem überzogen, zumal das Grundstück praktisch die höchstzulässige Bauplatzgröße von 750 m² erreicht und damit ein Bau mit 1,92 Baumasse bedeutsam raumwirksamer wird als ein Bau mit gleicher Dichtevorgabe auf einem Grundstück von 450 m² und auch konkrete der Prämisse Boden sparenden Bauens widerspricht.

Die Dichtevorgabe widerspricht auch der gegebenen Gebäudekörnung im Siedlungsbereich.

6.2.2

Die raumordnungsfachliche Stellungnahme DI Brabetz vom 24.04.2018 führt als Befund (Seite 2):



giebnerweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advn r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589

Das Gebiet Oweges weist hinsichtlich Baudichten und Bau- und Geschosshöhen eine durchmischte Bebauungsstruktur auf. Neben überwiegend 2-geschossigen Gebäuden finden sich eingeschossige, bungalowartige Bauformen ebenso, wie 3-geschossige und großformatige 4-geschossige Baukörper.

Diese Ausführungen übersehen, dass das örtliche Raumordnungskonzept mehrere (unterschiedliche) Planungsbereiche Oweges kennt:

- W03 gemischtes Wohngebiet Oweges-Ost
- W04 Siedlungsbereich Oweges
- W05 gemischtes Wohngebiet Oweges-Süd-West

Das Lichtbild Seite 3 der raumordnungsfachliche Stellungnahme DI Brabetz vom 24.01.2018, das im Befund als Beleg für einen großformatigen, 4-geschossigen Baukörper im Siedlungsbereich dargestellt wird, befindet sich aber nicht in W04 Siedlungsbereich Oweges. Es handelt sich um das Gebäude auf Gst 710/2 (Pension Hubertus) das nach dem ÖRK im Planungsbereich **W03 gemischtes Wohngebiet Oweges-Süd** liegt. Die **Pension Hubertus** (die im Übrigen auch erst nachverdichtet wurde) liegt im gemischten Wohngebiet, sodass hier ganz offenkundig raumplanerisch andere Rücksichten gegeben sind, und deren ständige Anführung als angeblich für W04 repräsentativ einem unsinnigen Apfel-Birnen-Vergleich entspricht. Die Pension Hubertus wäre aber auch nicht für einen durchgängigen Siedlungsbereich Oweges – wie ihn DI Brabetz entgegen dem ÖRK in seiner Stellungnahme vom 02.04.2018 erfinden will – repräsentativ.

Der Bereich W04 Siedlungsbereich Oweges (mit dem Gst 743/2) weist tatsächlich verhältnismäßig homogen (soweit bereits bebaut) eine eher kleinkörnige Einfamilienhausbebauung auf (wie im ÖRK für weitere Bebauung auch vorgesehen).

Werden bei der Grundlagenenerhebung für die Entscheidung eines Bebauungsplanes verschiedene Planungsbereiche nach dem ÖRK undifferenziert vermengt, kann eine fundierte Sichtweise für den Gemeinderat nicht gegeben sein.



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advn r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589

**6.2.3**

Der Entwurf des Bebauungsplanes fusst auf der nicht richtigen Annahme, dass in W04 tatsächlich weitreichend Bebauungen mit hohen Baumassendichten gegeben wären. Würde richtigerweise die tatsächliche Bebauung in W04 als Richtmaß in die Entscheidung über den Bebauungsplan einfließen, würde der Entwurf im Sinn des ÖRK eine höchstzulässige Baumassendichte BMD 1,35 oder (nach den nicht überprüfbaren Ausführungen des Sachverständigen DI Brabetz in seiner Stellungnahme vom 02.04.2018) allenfalls von 1,6 bestimmen.

Hierzu sei nochmals (wie bereits in der letzten Stellungnahme) beispielhaft auf folgende Bebauungen im Bereich W04 des ÖRK und die angegebenen BMD-Nachrechnungen zu verwiesen:

- **EFH Gst. 738/3, Riedgasse 12 (in W-04)**

BMD (iS § 61 Abs 2 u 3 TROG) von 0,9

Berechnungsgrundlage:

Beim EFH ergibt sich ausweislich eines vorliegenden raumplanerischen Gutachtens Dr. Cernuscas vom 15. März 2002 eine deutliche Unterschreitung des BMD-Wertes von 1,35. Obschon einzuhaltende Baudichtegrenzen vom Gemeinderat Mieders seinerzeit noch anders definiert (vgl. Seite 3, Pkt. 2.3 Mitte), stellt Dr. Cernusca für dieses Objekt mit einer Berechnung der Bebauungsdichte BBD von 0,17 und einer Geschossflächendichte GFD von 0,30 eine Einhaltung der Gemeindevorgaben vom 07. 11. 1996 (BBD 0,3, GFD 0,4) fest und errechnet mit der fachüblichen Formel ($BMD = GFD \times 3$) für dieses Objekt den BMD-Wert von 0,9!

- **EFH Gst. 741/2, Oweges G 10 (in W-04)**

BMD (iS § 61 Abs 2 u 3 TROG) von 1,3

Berechnungsgrundlage:

Bei einer oberirdisch zweigeschossig überbauten Fläche von 9 Metern Breite, 14 Metern Länge und einer Grundgröße von 635m² ergibt sich, abzügl. einer Terrassenauskehlung im EG von ca. 20m³, ein oberirdisches Bauvolumen von 736m³ [9x14x6-20] und eine BMD von 1,16 [736/635]. Selbst bei Berücksichtigung der zweiten Doppelgarage (Nachverdichtung?) mit einem etwaigen Volumen von 90m³ wird eine BMD von 1,35 auch hier nicht ausgeschöpft [(736+90= 826) 826/635=BMD 1,3]!

- **EFH Gst. 743/6, Riedgasse 16 (in W-04)**

BMD (iS § 61 Abs 2 u 3 TROG) von 1,1



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advm r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589

**Berechnungsgrundlage:**

Bei folgender überschlägiger Berechnung der Daten aus TIRIS ergibt sich für dieses Objekt eine BMD deutlich $< 1,35!$ (oberirdische zweigeschossig überbaute Fläche von etwa $8 \times 12,5$ Metern, i. e. 100 m^2 , multipliziert mit einer Geschosshöhe von jeweils 3 Metern zuzügl. einer Garage mit überschlägig 70 m^3 , ergibt sich ein oberirdisches Bauvolumen von 670 m^3 [$8 \times 12,5 \times 6 + 70$], welches bei einer Bauplatzgröße von 607 m^2 [$670/607$] zu einer BMD von 1,1 führt.

- EFH Gst. 743/8, Riedgasse 26 (in W-04)**BMD (iS § 61 Abs 2 u 3 TROG) von 1,35****Berechnungsgrundlage:**

Die ausweislich der Baubewilligung zu diesem Objekt genannte Dichte von 1,85 entspricht genau der Division von gesamtem Baukörper durch Bauplatzgröße. Dies lässt § 61 außer Acht, nachdem für die BMD-Berechnung nur die oberirdischen Gebäudeteile relevant sind! Rechnet man anhand vorliegender Baupläne allein die vollständig umschlossenen Kellerräume heraus, ergibt sich bereits ein BMD-Wert $< 1,6$, bei überschlägiger Berücksichtigung weiterer nach § 61 TROG herauszurechnender Volumina wird die BMD von 1,35 auch hier eingehalten, obschon es eine solche Festlegung zum Zeitpunkt des Baus 1988 noch gar nicht gab, sondern nur die TBO einzuhalten war!

Der Raumplaner DI Brabetz nimmt in seiner Stellungnahme vom 02.04.2018 auf diese Nachrechnungen konkret Bezug und will die Baumassendichten etwas höher annehmen – im Bereich bis 1,6.

Damit lässt sich die überschießende Festlegung der Baumassendichte im Entwurf des Bebauungsplanes mit 1,92 nicht argumentieren.

Obige Beispiele sind repräsentativ für die Bebauung in W04 sowie im Nahebereich zu Gst 743/2.

Eine konkrete Nachrechnung weiterer bestehender Bebauungen im Planungsbereich W04 des ÖRK würde zum Ergebnis führen, dass die Bebauungen durchwegs bei weitem keine BMD von 1,92 einreichen (wobei für allfällige Nachrechnungen festzuhalten ist, dass die oberirdische Baumasse nach § 61 Abs 3 TROG mit der Grundstücksgröße ins Verhältnis zu setzen ist – und nicht unrichtig vereinfachend - der umbaute Raum im Sinn der Baumasse nach dem TVAG als Abgabengesetz).



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advn r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589



7. Einfamilienhausbebauung auf Gst 743/2

7.1

Das den Entwurf des Bebauungsplanes betreffende Grundstück 743/2 mit 744 m² Grundstückfläche würde bei einer oberirdischen Baumassendichte von 1,35 eine durchaus großzügige Einfamilienhausbebauung erlauben.

7.2

Berücksichtigt man vorweg nur 694 m² der tatsächlichen Grundstücksfläche von 750 m² ermöglicht eine BMD 1,35 eine oberirdische Baumasse von 937 m³ und damit etwa eine **oberirdische** Gebäudenutzfläche (937 / 3 abzüglich sehr großzügig 30 % für Wandstärken, Stiegen etc.) von zumindest **220 m²** (zuzüglich der durch die Hanglage Nutzflächen erhöhenden Gestaltungsmöglichkeiten, zuzüglich Kellerflächen).

Bei einer BMD 1,6 würde diese Berechnung eine oberirdische Baumasse von 1.110,40 m³ und damit etwa eine **oberirdische** Gebäudenutzfläche (1110,4 / 3 abzüglich sehr großzügig 30 % für Wandstärken, Stiegen etc.) von zumindest **260 m²** (zuzüglich der durch die Hanglage Nutzflächen erhöhenden Gestaltungsmöglichkeiten, zuzüglich Kellerflächen) ergeben.

7.3

Das auf Gst 743/2 eingereichte Bauvorhaben sprengt den Rahmen einer Baumassendichte von 1,35 (bzw. auch 1,6) unter anderem deshalb, weil außergewöhnliche Raumhöhen für das projektierte Haus vorgesehen sind. Solches kann aber kein Argument für die Auffettung der Baudichte im Weg eines Bebauungsplanes sein.

Laut den Erläuterungen der Architekten zur Planung des Hauses Sevignani, wollten „die Bauherren mit ihrem Wohnraum so hoch wie möglich rauf“.

Dazu wird auf die nachfolgenden veröffentlichten Ausführungen der Architekten verwiesen:



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advm r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589



Melis + Melis
architekten + baumplaner

Haus in Mieders

Projekte	Haus in Mieders	Visualisierung außen	Visualisierung innen
----------	-----------------	----------------------	----------------------



Beschreibung

Lage:

Das Grundstück ist unregelmäßig geformt, hat eine starke Hanglage und ist ca. 745 m² groß. Die Zufahrt erfolgt über eine wenig befahrene Straße von unten bzw. Nordwesten. Der Hang steigt parallel zur Straße um etwa 8 m an, was 2,5 bis 3 Vollgeschossen entspricht. Die Lage ist sehr ruhig und hat rundum einen wunderbaren Ausblick auf die Stubai Bergwelt. Das Grundstück ist sonnig, obwohl der Hang nach Süden ansteigt.

Haus:

Das Haus hat ca. 200 m² Wohnnutzfläche und 100 m² Nebenräume. **Die Bauherren wollten mit ihrem Wohnraum so hoch wie möglich raus um maximale Aussicht zu haben.** Die Wohnräume sollten Loftcharakter haben, also hell und in jeder Dimension großzügig sein. Das Gelände sollte so terrassiert werden, dass möglichst große ebene Bereiche entstehen, da diese besser zu nutzen sind als einer Hanglage.

Der Wunsch führt nicht nur zu einem außergewöhnlichen Baumassenbedürfnis, sondern auch zu für den Umgebungsbereich atypisch hohen Wandhöhen, die der Entwurf des Bebauungsplanes absegnen.

Im Umgebungsbereich des Weges Riedgasse entwickeln sich die Gebäudekörper bis zu Wandhöhen von etwa 8 Metern. Die im Bebauungsplan angezogenen Wandhöhen von 10,5 Metern bedeuten eine Höhenentwicklung, die ein Geschoss mehr erlauben würde.

Jedenfalls bedeutet der Bebauungsplan, dass für eine Bebauung auf Gst 743/2 die Möglichkeit vorgesehen wird, die restliche Bebauung im Wegverlauf deutlich (praktisch im Umfang eines Geschosses) überragen zu dürfen.

Worin sollte das öffentliche Interesse als Maßstab des Bebauungsplanes gelegen sein, den örtlichen Umgebungsraum atypisch mit einer (durch besondere Raumhöhen) massiv vergrößerten Baumasse und mit einer atypisch hohen Bebauung zu belasten?



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advn r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589



8. zusammenfassende Stellungnahme:

8.1

Der aufgelegte Entwurf eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst 743/2 KG Mieders, Zahl 328BP18-01,

- erlaubt eine untypisch hohe Baumassendichte (als oberirdische Baumassendichte von 1,92) für eine Einfamilienhausbebauung im Vergleich mit der Bebauung im funktional zusammenhängenden Siedlungsbereich Oweges (W04 des ÖRK) und eine für den Umgebungsbereich untypische Höhenentwicklung,
- widerspricht dem ÖRK, das für eine Einfamilienbebauung im Planungsbereich eine Höchstbaumassendichte von 1,35 vorsieht, und
- ist das Ergebnis einer offenkundig fehlerhaften Grundlagenerhebung bzw Orientierung an einer Baueinreichung.

8.2

Der Entwurf des Bebauungsplanes für Gst 743/2 ist betreffend die Festlegung einer höchstzulässigen Baumassendichte auf einen - mit dem ÖRK und der gegebenen Umgebungsbebauung in Einklang zu bringenden – Wert von 1,35 (allenfalls 1,6) und die Festlegung der Wandhöhen auf einen Wert von 9 Metern zu korrigieren.

Frank Martini
im Auftrag

advokatur
stefan kornberger
dr. stefan kornberger
rechtsanwalt, strafverteidiger
gießenweg 1, 6176 völs, austria



gießenweg 1, 6176 völs, austria
telefon: +43 512 30 22 88
fax: +43 512 30 22 88-99
office@advokatur-tirol.at
advm r806149 dvr 1068610

bankverbindung:
kto.nr.: 550590, blz.: 36260
raiffeisenbank kematen eGen
iban: AT22 36260 00000550590
uid atu64996589



Zur vorgenannten Stellungnahme ergingen folgende fachtechnischen Feststellungen des Raumplaners:

STEFAN
BRABETZ
Architekt

Arch. DI Stefan Brabetz
Georgenweg 19
6410 Telfs
Österreich
Tel.: +43 650 2454 378
E-Mail: office@stefan-brabetz.com

Telfs, am 16. August 2018

An
Bürgermeister DI (FH) Daniel Stern
Gemeindeamt Mieders
Dorfstraße 19
6142 Mieders

Betreff: Bebauungsplan im Bereich des Gst. 743/2, KG Mieders, GZ: 328BP18-01
- Stellungnahme Frank Martini zum Bebauungsplan mit Datum 24.04.2018

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Stern,

Im Zuge der Auflage des im Betreff genannten Bebauungsplanes erging an die Gemeinde eine Stellungnahme des Herrn Frank Martini, vertreten durch RA Dr. Stefan Kornberger.

Zunächst ist festzuhalten, dass für den gegenständlichen Bereich bereits zu Beginn des Jahres 2018 ein Bebauungsplan beschlossen worden war. Im Zuge der Auflage dieses Bebauungsplans erging bereits eine Stellungnahme des Herrn Frank Martini, vertreten durch RA Dr. Kornberger, an die Gemeinde. Die dabei vorgebrachten Einwände wurden meinerseits in einer Stellungnahme vom 02.04.2018 raumordnungsfachlich behandelt. In einer darauffolgenden Sitzung des Gemeinderats wurde kein Beharrungsbeschluss gefasst, da trotz der raumordnungsfachlich attestierten Gebietsverträglichkeit der Bebauung seitens des Gemeinderats Bedenken hinsichtlich der festgelegten höchstzulässigen Baumassendichte von 1,95 bestanden. Nachdem der Bauwerber einen hinsichtlich der Höhe und damit zusammenhängend auch hinsichtlich der Baudichte abgeänderten Planungsentwurf eingebracht hatte, wurde der ursprüngliche Bebauungsplan entsprechend angepasst und der Bebauungsplan in abgeänderter Form vom Gemeinderat in der Sitzung vom 07.06.2018 beschlossen. Während der anschließenden Auflagefrist wurde erneut eine Stellungnahme des Nachbarn Herrn Frank Martini eingebracht.

Nach Durchsicht der Stellungnahme von Herrn Martini zum abgeänderten Entwurf des Bebauungsplans kann diesbezüglich aus fachtechnischer Folgendes festgestellt werden:



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Georgenweg 19, 6410 Telfs Mobil: +43 650 2454 378
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com

Seite 1 von 10

**Zu 2.**

Dass sich der Bebauungsplan lediglich im Datum und der Höchstbaumasse vom ursprünglichen Bebauungsplan unterscheidet ist nicht korrekt. Es wurde auch die Höhe von 982,60 m.ü.A. um 0,40 m auf 982,20 m.ü.A. reduziert.

Zu 2. (Seite 3, letzter Absatz)

Da es sich um einen – wie in der vorigen Stellungnahme bereits aufgeklärt - Tippfehler handelte, müsste klar sein, dass auch bei erstem Entwurf die Baudichte von 1,95 im Zusammenhang mit der gegenständlichen Bebauungsplanung als mittlere Dichte betrachtet worden war. Eine Baudichte von 1,92 wird ebenso im konkreten Fall als eine mittlere Baudichte betrachtet, wodurch eine Übereinstimmung mit der Festlegung im Örtlichen Raumordnungskonzept mit D1-2 (geringe Baudichte bis mittlere Baudichte) aus fachlicher Sicht gegeben ist.

Zu 2. (Seite 4, Absatz 3 und 4)

Es wurde in der letzten Stellungnahme lediglich auf die von Herrn Martini bzw. dessen Rechtsanwalt angeführten Beispiele Bezug genommen und nachvollziehbar dargelegt, dass die errechneten, exemplarischen Baumassen nicht korrekt sein können. Ich komme zu dem Schluss, dass für die von Frank Martini ins Treffen geführten Beispiele höhere Baumassen anzunehmen sind und erläutere das an überschlagsmäßigen Berechnungen, die zum Teil noch ohne die Berücksichtigung von Nebengebäuden zu Ergebnissen führen, die die in der einwendenden Stellungnahme angeführten Werte überschreiten. Aus den widerlegenden Erläuterungen der angeführten Beispiele kann keinesfalls abgeleitet werden, dass „der Raumplaner selbst Baudichten im Umgebungsbereich von etwa 1,5 bis 1,6 annimmt“. Es ist vielmehr so, dass bereits die von Frank Martini angeführten Beispiele höhere Baudichten aufweisen (überschlagsmäßig mindestens 1,5 bis 1,6). Von diesen abgesehen finden sich gemäß den Erhebungen, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellt worden waren Baumassendichten von bis zu 2,3 wobei mehrere Gebäude über 2,0 aufweisen.

Zu 4.1

Bei der gesetzlichen Bestimmung Bebauungspläne möglichst für größere, zusammenhängende Gebiete zu erlassen handelt es sich, wie auch in der Stellungnahme von Frank Martini ausgeführt, lediglich um eine Zielsetzung. Die Erlassung von Bebauungsplänen für kleinere Bereiche oder einzelne Grundstücke ist zulässig und stellt keinen Widerspruch zu dieser Bestimmung dar.

Aus fachlicher Sicht ist in diesem Zusammenhang relevant, bei der Erstellung des Bebauungsplans das Gesamtgebiet im Auge zu behalten und die Bebauungsregeln so zu treffen, dass diese im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes (ÖRK) sowie auch einer zukünftigen zweckmäßigen Bebauungsplanung nicht entgegen stehen und fachlich vertretbar sind. Auch bei den Festlegungen von Straßenfluchtlinien (Festlegung von für den Verkehr bestimmten Flächen) ist bei der Planung zweckmäßigerweise der umliegende Bereich bzw. die Gesamterschließung eines Bereichs entsprechend zu berücksichtigen.

Der gegenständliche Bebauungsplan berücksichtigt die bereits im Flächenwidmungsplan kenntlichgemachte Planung der Verkehrsführung als gesamträumliche Planung über das Einzelgrundstück hinaus. Auch die übrigen Festlegungen stehen aus fachlicher Sicht im



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Georgenweg 19, 6410 Telfs Mobil: +43 650 2454 378
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com



Einklang mit den Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und sind grundsätzlich auch für das weitere funktional zusammenhängende Gebiet anwendbar und fachlich vertretbar.

Der Einwand, dass der vorliegende Bebauungsplan den „umgekehrten Weg“ geht, nämlich dass sich die Rahmenbedingungen an das Bauvorhaben halten und nicht umgekehrt, ist meines Erachtens nicht haltbar. Im Rahmen einer Vorabklärung im Februar 2017 zur möglichen Bebauung des Grundstückes beim damals zuständigen Raumplaner Dr. Cernusca, wurden von diesem konkrete, fachliche Rahmenbedingungen vorgegeben, welche sich nun auch im vorliegenden Bebauungsplan wiederfinden.

Die in der Stellungnahme immer wieder ins Treffen geführte Beschränkung der laut Örtlichem Raumordnungskonzept zulässigen Baumassendichte ist unrichtig. Aus fachlicher Sicht ist anzuführen, dass die Bewertung der Größenverhältnisse von Gebäuden zueinander einzig über die Ausmaße, nicht jedoch die interne Nutzung erfolgt. Ob ein Gebäude in seinen Ausmaßen im Verhältnis zur umliegenden Bebauung zu klein oder zu groß ist, wird nicht davon bestimmt, ob sich darin eine oder mehrere Wohnungen befinden oder der Baukörper als Büro genutzt wird.

Davon unabhängig ist auf den Befund des damaligen Raumplaners Dr. Cernusca zu verweisen, der als Urheber des geltenden Raumordnungskonzeptes im Rahmen der Vorabklärung des Planers zur Umsetzbarkeit des Projektes ausführt:

„Auf dem Gst. 743/2 ist die Errichtung eines EF-Wohnhauses geplant. Nach den Festlegungen des ÖRK ist im Zähler W-04 die Dichte D1/2 festgelegt und sind damit die BMD von 1,35 bis 2,0 einzuhalten, ...“

Des Weiteren wurde diesbezüglich auch die Rechtsmeinung der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht des Landes Tirol eingeholt. Auch demnach ist eine Bebauung bis zu einer Baumassendichte (BMD) von bis zu 2,0 zulässig, unabhängig von der Art der Gebäudenutzung.

Zu 4.1.3

Unter Punkt 1.3 wird angenommen, dass das Bauvorhaben, sofern es dem § 55 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz bzw. einer Baumassendichte von bis zu 1,35 entspricht, auch ohne Erlassung eines Bebauungsplanes möglich wäre.

Diesbezüglich ist zu sagen, dass dies auch laut Vorbeurteilung des damaligen Raumplaners mit Verweis auf die Bestimmung des § 4 Abs. 6 i. V. m. § 5 Abs. 3 lit. a und c des Örtlichen Raumordnungskonzeptes bei Einhaltung der mitgeteilten Rahmenbedingungen möglich gewesen wäre. Diese Rahmenbedingungen umfassten auch eine maximale Baumassendichte von 2,0, welche von dem Projekt eingehalten wird.

Für den Zähler W04 wird im Verordnungstext zum ÖRK abschließend ausgeführt: „..... Eine Bebauung ist bei Bedarf mit Bebauungsplan möglich“. Aufgrund dieser Bestimmung ist laut Rechtsmeinung der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht die Bewilligung des Bauvorhabens ohne Bebauungsplan auch trotz der Bestimmungen des § 4 Abs. 6 i. V. m. § 5 Abs. 3 lit. a und c des ÖRK in diesem Bereich nicht möglich. Dies steht jedoch in keinem Zusammenhang mit den übrigen Festlegungen und gilt für sämtliche Bauvorhaben in diesem Bereich auch unabhängig der jeweiligen Baudichte.



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Georgenweg 19, 6410 Telfs Mobil: +43 650 2454 378
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com



Dies ist letztlich der Grund warum für das vorliegende Bauvorhaben trotz Einhaltung der vorher bekanntgegebenen fachlichen Rahmenbedingungen, unter denen ein Bebauungsplan nicht notwendig sei, und unter Einhaltung der Bestimmungen der Tiroler Bauordnung überhaupt ein Bebauungsplan zu erlassen war.

Zu 4.1.4

Mit Verweis auf die bisherigen Ausführungen werden Spielräume des ÖRK nicht tiefer ausgenutzt. Insbesondere nicht im Zusammenhang mit Spielräumen, die sich – wie eingewendet – weiter vom Ziel Boden sparender Bebauung entfernen. Letztlich soll das 744 m² große Grundstück mit einer Baumassendichte von 1,95 bebaut werden, was aus fachlicher Sicht jedenfalls einer bodensparenden Bebauung entspricht. Zur Umsetzung des Projektes wäre bei einer Baumassendichte von 1,35 sonst von einem Flächenverbrauch von rund 1.070 m² auszugehen.

Der abschließend erneut dargelegten Aussage, wonach Bebauungspläne die Bebauungsregeln vorgeben sollen und nicht umgekehrt, kann klar zugestimmt werden. Wenngleich der Bebauungsplan erst nach Vorliegen des Projektes erlassen wurde, wurden die darin enthaltenen Inhalte dem Projektanten durch Dr. Cernusca als Rahmenbedingungen im Vorfeld mitgeteilt und dienten damit als Grundlage für die weitere Planung.

Zu 4.1.5

Zum Einwand, dass sich die raumordnungsfachliche Stellungnahme des DI Stefan Brabetz zum Bebauungsplan an Besprechungen mit Bauherrn, Einreichplänen etc. orientiert:

Wie bereits oben dargelegt, wurden die fachlichen Rahmenbedingungen für das Bauvorhaben schon weit im Vorfeld formuliert und dienten als Planungsgrundlage.

Von einer Orientierung der relevanten Festlegungen des Bebauungsplans am konkreten Bauvorhaben ist im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan nicht die Rede. Diese werden lediglich – wie in einem Gutachten üblich – mitsamt allen sonstigen Grundlagen unter den verwendeten Unterlagen aufgeführt, wie auch die Stellungnahme des Dr. Cernusca mit den fachlichen Rahmenbedingungen vom Feber 2017.

Dass die Planung, welche zum Zeitpunkt der Erstellung vorlag, als ergänzende Information in die Plandarstellung des Bebauungsplans mit aufgenommen wurde ist fachlich sinnvoll und üblich. Im konkreten Fall ist dadurch Beispielsweise sehr gut erkennbar, dass sich das geplante Bauvorhaben in seiner Körnung der Körnung des Siedlungsbereichs entspricht.

Zur Darstellung solcher ergänzender Informationen sind in der Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung entsprechende Darstellungstypen vorgesehen (siehe „Ergänzende Informationen in Bebauungsplänen“, Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2016, Seite 18).



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Georgenweg 19, 6410 Telfs Mobil: +43 650 2454 378
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com

**Zu 4.1.6**

Das Gebäude der Pension Hubertus befindet sich im Örtlichen Raumordnungskonzept im Einflussbereich der Signatur W03. Eine Berücksichtigung des Baukörpers ist aus fachlicher Sicht aufgrund der Lage und der eindeutigen, siedlungsstrukturellen Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich Oweges sowie insbesondere aufgrund der identen Festlegungen betreffend die Baudichten erforderlich.

Die Fotos eines Lokalausweises, welche Inhalt des Erläuterungsberichts zum Bebauungsplans sind, dienen nicht als Nachweis höherer Baudichten, sondern als Veranschaulichung der vorherrschenden Heterogenität der Bebauung hinsichtlich Dachformen, Geschossanzahl, Baudichten etc. (siehe auch die jeweiligen Bildunterschriften). Es wurden nicht nur dichter bebaute Grundstücke angeführt, im Gegenteil sogar ein eingeschossiger Baukörper auf der GP 738/3 (Riedgasse 12) mit einer sehr geringen Baudichte dargestellt. Die Eigenschaften der bestehenden Bebauung rechtfertigen die Zielsetzung einer durchmischten Baudichte von geringer bis mittlerer Dichte, wie es auch bereits im Örtlichen Raumordnungskonzept festgelegt wurde.

Zu 5.2, 5.3

Diese Interpretation der Dichtefestlegungen, wie bereits unter 4.1 ausgeführt, ist fachlich nicht zweckmäßig, entspricht nicht der fachlichen Praxis und letztlich auch nicht der Rechtsauffassung der Abt. Bau- und Raumordnungsrecht sowie der Interpretation des vorigen Raumplaners und letztlich Urheber dieser textlichen Bestimmung Dr. Cernusca. Von einer Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Festlegungen des ÖRK ist daher auszugehen.

Zu 6.2.1

Aus fachlicher Sicht ist auch hier anzuführen, dass die Bewertung von Baudichten oder der Größenverhältnisse von Gebäuden zueinander einzig über die Ausmaße, nicht jedoch die interne Nutzung erfolgt. Ob ein Gebäude in seinen Ausmaßen im Verhältnis zur umliegenden Bebauung zu klein oder zu groß ist, wird nicht davon bestimmt, ob sich darin eine oder mehrere Wohnungen befinden oder der Baukörper als Büro genutzt wird.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass eine selektive Interpretation der Dichtefestlegungen – also in Abhängigkeit der Nutzung des Gebäudes – fachlich weder zweckmäßig noch der fachlichen Praxis entspricht. Es ist daher von einer zulässigen mittleren Baudichte für den Siedlungsbereich auszugehen.

Im Übrigen bedeuten die Dichtefestlegungen (D1, D2, D3) – wie auch in der Stellungnahme Frank Martinis angeführt – *überwiegend* lockere, mittlere oder höhere Baudichten. Eine von der Festlegung abweichende Baudichte wäre grundsätzlich auch dann zulässig, wenn für den Siedlungsbereich weiterhin mehrheitlich eine der Dichtefestlegung entsprechende Bebauung gewährleistet ist. Dementgegen steht in der Verordnung jedoch eine präzisere textliche Begrenzung der Baumassendichte, die dort allerdings wiederum in einem Fall als maximal und an anderer Stelle lediglich als Richtwert angeführt wird (§ 8 Abs. 4 lit. b bzw. § 4 Abs. 5 der Verordnung (ÖRK)).



Zu 6.2.2

Wenngleich für den Bereich Oweges unterschiedliche textliche Zählerfestlegungen existieren, so stimmen diese hinsichtlich der für die Bebauungsplanung relevanten Zielsetzungen überein. Eine Gesamtbetrachtung des Siedlungsgebietes in der Bestandsaufnahme ist deshalb und aufgrund des klaren siedlungsstrukturellen Zusammenhangs aus fachlicher Sicht erforderlich.

Selbst bei der vorgeschlagenen Betrachtungsweise ohne Miteinbeziehen des Bereichs Oweges Ost ergibt sich das Bild eines Siedlungsbereichs mit überwiegend 2-geschossigen, vereinzelt (talseitig) 3-geschossigen Wohngebäuden mit Baumassendichten von unter 1,0 bis hin zu über 2. Nachfolgende Bilder zeigen talseitig 3-geschossige Gebäude in der unmittelbaren Umgebung:



Bebauung auf der GP 741/2



Bebauung auf der GP 745/6

Betrachtet man das gegenständliche Bauvorhaben, entspricht dieses in seiner städtebaulichen Körnung klar der umliegenden Bebauung (siehe Gebäudeumrisse im Bebauungsplan).



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Georgenweg 19, 6410 Telfs Mobil: +43 650 2454 378
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com



Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans fußt auf der Feststellung der vorherrschenden durchmischten Bebauungsstruktur hinsichtlich Baudichten, Dachformen, Gebäudehöhen etc. Von dieser durchmischten Bebauungsstruktur, in der sich gemäß den vorliegenden Erhebungen nachweislich auch Gebäude mit Baumassen von vergleichbarer und teils noch deutlich höherer Baumassendichte befinden, lassen sich keine engeren als im ÖRK formulierten Rahmenbedingungen ableiten, weshalb die vorliegenden, bereits vom vorherigen Raumplaner formulierten Rahmenbedingungen bzw. die nunmehrigen Festlegungen des Bebauungsplans fachlich nachvollziehbar und vertretbar sind.

Zu 6.2.3

Die Aussage, dass der Entwurf des Bebauungsplanes auf der „nicht richtigen Annahme fußt, dass in W04 tatsächlich weitreichend Bebauungen mit hohen Baumassendichten gegeben wären“ ist nicht korrekt. Weder wurde bei der Erstellung des Bebauungsplans von weitreichenden Bebauungen mit hohen Baumassendichten ausgegangen, noch wurde dies irgendwo so angeführt. Vielmehr wurde jedoch ein Bebauungsplan erstellt, der mit seinen Festlegungen eine Bebauung ermöglicht, die sich innerhalb des vorzufindenden Rahmens bewegt oder von diesem zumindest nicht in einem fachlich unvertretbaren Ausmaß abweicht.

Aus den von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Baumassenerhebungen geht hervor, dass etliche Gebäude deutlich höhere Baumassendichten als 1,35 aufweisen. Die im Einwand angeführten Berechnungen führen ein Gebäude an (GP 738/3), das in einer Abbildung zur raumordnerischen Stellungnahme als Beispiel für eine Bebauung mit einer äußerst geringen Baumassendichte angeführt wird. Diese Art der Bebauung ist aus fachlicher Sicht weder besonders bodensparend, noch kann diese als Maßstab für die zukünftige Entwicklung des Siedlungsbereiches herangezogen werden. Selbiges gilt auch für die Bebauung des Grundstücks von Herrn Martini (GP 743/3), dessen Baukörper hinsichtlich der Körnung und der Baumasse eine Ausnahme darstellt und auch nicht für die weitere Entwicklung beispielhaft sein kann.

In der vorliegenden Stellungnahme des Herrn Martini wird ein zweites Gebäude auf der GP 741/2 angeführt. Demnach weist dieses eine Baumassendichte von 1,3 auf. Die für dieses Gebäude vorliegende Baumassendichte der Gemeinde führt eine Baumassendichte von 1,57 an. Betrachtet man die Berechnung in der Stellungnahme von Herrn Martini genauer, erscheint die Annahme einer Gebäudehöhe von 6 m mit Blick auf die Ausbildung eines leicht geneigten Satteldaches als vermutlich etwas zu niedrig. Es scheint jedoch das nordseitig in Teilen oberirdisch in Erscheinung tretende Untergeschoss (talseitig tritt das Gebäude 3-geschossig in Erscheinung) gänzlich unberücksichtigt geblieben zu sein, wodurch wahrscheinlich die Diskrepanz zwischen den Angaben zu erklären und tatsächlich von einer höheren Baumassendichte auszugehen ist.

Beispielhaft wird auch die Bebauung auf der GP 743/6 angeführt. Das Gebäude auf der Parzelle erscheint im Orthofoto sehr kompakt und lässt im Verhältnis zur Grundstücksgröße eine geringe Baudichte vermuten. Laut Berechnung in der Stellungnahme des Herrn Martini soll dieses Gebäude eine Baumassendichte von 1,1 aufweisen. Die Werte, die seitens der Gemeinde vorliegen, weisen für diese Bebauung eine Baumasse von 1,54 auf. Die



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Georgenweg 19, 6410 Telfs Mobil: +43 650 2454 378
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com



angenommene Grundfläche von 100 m² stellt sich bei grober Überprüfung im TirisMaps Webauskunftsdienst bereits mit rund 120 m² dar. Weiters wurde auch wiederum ein in Teilen oberirdisch in Erscheinung tretendes Untergeschoss nicht berücksichtigt. Es ist auch hier daher von der Richtigkeit der bei der Bebauungsplanerstellung vorliegenden BMD von 1,54 bzw. jedenfalls von einer höheren Baumassendichte auszugehen.

Ein weiteres angeführtes Beispiel ist die Bebauung der Riedgasse 26 (GP 743/8) und wird mit einer Baumassendichte von 1,35 angegeben. Demgegenüber steht eine Baumassendichte von 1,85 laut Baubescheid sowie die Angabe von 1,82 aus einer Erhebung für diesen Bereich durch die Gemeinde. Bei einer vorsichtigen, abgerundeten Annahme auf Basis des TirisMaps-Webauskunftsdienst ist von einer Grundfläche von rund 110 m² ohne Garage auszugehen. Multipliziert mit einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von 6 m errechnet sich bereits eine Baumasse von 660 m³ was im Verhältnis zur Grundstücksgröße von 423 m² immerhin bereits eine Baumassendichte von 1,56 ergibt. Dabei ist die ganze Garage sowie eine eventuell höher anzusetzende Gebäudehöhe sowie nordseitig möglicherweise auch zur oberirdischen Baumasse hinzuzurechnende Kubatur im Sockelbereich (wie bei der Bebauung auf dem westlich angrenzenden Grundstück / „Breitenhof“) noch nicht berücksichtigt. Eine Baumassendichte von 1,35 ist somit anhand der vorliegenden Beschreibungen und Informationen nicht nachvollziehbar und zu hinterfragen. Vielmehr ist auch hier von einer deutlich höheren Baumassendichte auszugehen.

Die angeführten Beispiele beschäftigen sich somit mit Gebäuden mit ausnehmend geringen Baudichten oder sind in ihrer Berechnung klar zu hinterfragen.

Repräsentativer und relevanter sind die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Baumassenerhebungen, die auch Gebäude mit teils weit höheren Baumassendichten, auch teils deutlich über 2,0, berücksichtigen.

Zu 7.

Wie bereits ausgeführt erfolgte laut vorliegenden Unterlagen und Informationen eine Vorabklärung der Bebauungsregeln beim damaligen Raumplaner Dr. Cernusca durch den Planer des gegenständlichen Bauvorhabens. Bei Einhaltung dieser Rahmenbedingungen ist unabhängig vom planerischen Umgang mit Raumhöhen oder auch unabhängig einer Errichtung als Ein- oder Mehrfamilienhaus daher von einer gebietsverträglichen Bebauung auszugehen.

Grundsätzlich ist zu erwähnen, dass für Bauvorhaben die Tiroler Bauordnung (TBO) gilt. Der vorliegende Bebauungsplan schränkt die Möglichkeiten der Bebauung weiter ein und reduziert beispielsweise die gemäß TBO möglichen Gebäudehöhen oder die mögliche Baumasse auf ein gebietsverträgliches Maß und zwar u.a. auf Basis vertretbarer Größenverhältnisse von Gebäuden in einem Gebiet zueinander. Für die Festlegung von für ein Gebiet maximal verträglichem Gebäudeausmaßen beispielsweise ist es aus fachtechnischer Sicht völlig unerheblich, ob es sich um ein Einfamilienhaus oder ein Bürogebäude handelt. Ein Mehrfamilienhaus oder ein Einfamilienhaus haben bei der fachlichen Beurteilung insbesondere der Größenverhältnisse der Gebäude zueinander bei gleicher Baumasse die gleiche Wirkung.



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Georgenweg 19, 6410 Telfs Mobil: +43 650 2454 378
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com



Eine weitergehende Differenzierung und Berücksichtigung subjektiver Ansichten ab wann ein Einfamilienhaus zu groß und Raumhöhen unnötig hoch seien, ist nicht Teil der Bebauungsplanung.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgelegten Wandhöhe ist anzumerken, dass beispielsweise die Bebauung auf der unmittelbar nördlich liegenden Parzelle 741/2 über die gesamte Länge des Baukörpers eine Wandhöhe von 9,11 m aufweist (gem. Einreichplan). Das gegenständliche Bauvorhaben übertrifft diese Wandhöhe mit 9,85 nicht entscheidend, wenn man berücksichtigt, dass diese Wandhöhe lediglich am nordwestlichen Punkt auf einem beschränkten Abschnitt erreicht wird. Die restliche Wandhöhe weist nördlich eine Wandhöhe von ca. 7,20 m inkl. Geländer auf.

Zu der Festlegung im Bebauungsplan mit 10,50 m ist anzumerken:

Laut den dokumentierten Vorabklärungen mit dem vorigen Raumplaner Dr. Cernusca wurde die maximale Gebäudehöhe mit zulässigen 10,50 m angegeben (*E-Mail vom 07.02.2017: „...die angegebenen Baudichten sind einzuhalten, ebenso die Gebäudehöhe von max. 10,50 m“*). Da der höchstmögliche Gebäudepunkt grundsätzlich in Metern über Adria als absolute Höhe anzugeben ist (Tiroler Raumordnungsgesetz) ist davon auszugehen, dass zumindest eine Höhe von 10,50 m gemessen vom Urgelände im unteren Bereich der Parzelle für verträglich und zulässig betrachtet wurde. Diese Höhe wird vom Gebäude eingehalten, es erlaubt jedoch theoretisch eine Wandhöhe, die den Wert der maximalen Gebäudehöhe übersteigt (z.B. durch Abgraben), weshalb im vorliegenden Bebauungsplan eine zusätzliche Beschränkung der Wandhöhe auf höchstens den Wert der zulässigen Gebäudehöhe festgelegt wurde. Tatsächlich weist die vorliegende Planung jedoch eine nördliche Wandhöhe von ca. 9,85 m – und das auf einem beschränkten Abschnitt von etwa der Hälfte des Baukörpers auf.

Unter 7.3 wird angeführt, dass das Bauvorhaben den Rahmen der zulässigen Baumassendichte von 1,35 u.a. durch außergewöhnliche Raumhöhen sprengen und die Baudichte über einen Bebauungsplan „aufgefettet“ würde.

In dem Gebiet sind, wie bereits mehrfach angeführt, Baumassendichten bis 2,0 zulässig. Die Annahme einer Erhöhung der zulässigen Baumassendichte im Sinne einer Art „Ausnahmeregelung“ über einen Bebauungsplan ist nicht zutreffend und rechtlich auch nicht möglich. Eine Grundvoraussetzung bei der Erlassung eines Bebauungsplanes ist dessen Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Zusammenfassung:

Der Bebauungsplan entspricht den Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Mieders. Die darin getroffenen Festlegungen wurden nicht an das Bauvorhaben angepasst, sondern spiegeln die Rahmenbedingungen wider, die der damalige Raumplaner der Gemeinde, Dr. Cernusca, im Rahmen einer Vorabklärung durch den Planer diesem vorgegeben hatte. Der Bebauungsplan schränkt die Möglichkeiten einer Bebauung gemäß der Tiroler Bauordnung weiter ein. Das betreffende Gebiet weist eine durchmischte Bebauung auf, in der sich unterschiedliche Bauformen, Bauhöhen und (teils höhere) Baumassendichten wiederfinden. Die Festlegungen erlauben eine Bebauung, welche den Vorgaben des



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Georgenweg 19, 6410 Telfs Mobil: +43 650 2454 378
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com



Raumordnungskonzepts nicht widerspricht und in Anbetracht der im relevanten Siedlungsbereich vorzufindenden Bebauung aus fachlicher Sicht vertretbar ist.

Mit freundlichen Grüßen

Architekt DI Stefan Brabetz

Bgm. Stern ersucht den Gemeinderat den Beharrungsbeschluss zu fassen und damit den Bebauungsplan endgültig zu erlassen.

GR Leitgeb erklärt, dass sich das Projekt seiner Ansicht nach seit der Ersteinreichung nicht geändert hat und er daher dagegen stimmen werde. Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Mieders hat in seiner Sitzung vom 07.06.2018 mit 7 Stimmen gegen 6 Stimmen, gemäß § 66 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, unter Tagesordnungspunkt 12 die Auflage des von Architekt DI Stefan Brabetz, Georgenweg 19, 6410 Telfs, ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst. 743/2, KG Mieders, Zahl 328BP18-01 vom 24.04.2018, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist folgende Stellungnahme eingelangt:

Frank Martini, vertreten durch Dr. Stefan Kronberger, vom 12.07.2018

Auf Antrag des Bürgermeisters DI (FH) Daniel Stern beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Mieders mit der im Protokoll vollinhaltlich angeführten Begründung der Stellungnahme keine Folge zu geben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mieders beschließt mit 7 Stimmen gegen 6 Stimmen (Enthaltungen: Kafka-Ritsch, Pittl; Gegenstimmen: Leitgeb, Rofner, Hammer, Saurwein) gemäß § 66 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, die Erlassung des von Architekt DI Stefan Brabetz, Georgenweg 19, 6410 Telfs, ausgearbeiteten Bebauungsplan im Bereich des Gst. 743/2, KG Mieders, Zahl 328BP18-01 vom 24.04.2018.



Zu 5)

Ausgabenüberschreitungen

1/831-400	Kauf Spülmaschine	1.512,04 €
1/240010-616	Kita Wartungskosten	1.606,67 €
1/250-616	Kita Wartungskosten	1.928,00 €
1/029-042	Zeiterfassung	1.967,29 €
1/846-7299	Kautions f. Wohnung Liengitz	2.499,99 €
1/816-050	Tilgung Straßenbeleuchtung	2.530,00 €
1/439-75	Jugendwohlfahrtbeitrag	2.625,00 €
1/240010-043001	Möbel Kindergrippe	3.166,67 €
1/211000-603000	Wärme (Fernwärme)	4.533,77 €
1/850000-618900	Austausch Wasserzähler	4.782,24 €
1/1022000-752000	Kostenbeitrag zum Standesamtsverband	7.712,35 €
1/420000-752200	Tilgung WBF Altersheim	8.275,02 €
1/612000-611900	Asphaltierung Gemeindestraße	16.334,47 €
1/131-729	Sonst. Aufwand Bau- und Feuerpolizei Kosten Auer + Brabetz	17.386,85 €
Summe:		76.860,36 €

Bedeckungsvorschläge

2/2400010+8611	Personalkostenzuschuss des Landes	44.820,00 €
2/612+8179	Tirolnet Mastanbindung	7.800,00 €
2/240+8101	Elternbeiträge Kindergarten	17.264,19 €
2/131+817	Kostenersätze Baubewilligungen	3.135,00 €
2/922+870	Katastrophenschäden v. Bund	4.816,31 €
Summe:		77.835,50 €

GR Hammer schlägt vor, künftig auch anzugeben, wie hoch die Budgetsumme ist. Bgm. Stern hält dies für einen guten Vorschlag und teilt mit, dass dies künftig gemacht werden wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Ausgabenüberschreitungen mit den Bedeckungen wie vorgeschlagen zu genehmigen.

Zu 6)

Bgm. Stern erklärt, dass der Vertrag vom Gemeinderat ja bereits in der Sitzung vom 03.05.2018 beschlossen wurde. In der Gesellschaftersitzung der Serlesbahnen am 27.08.2018 wurde vom TVB aufgeworfen, dass die Dauer des Dienstbarkeitsvertrages an den Bestand der Liftanlage geknüpft werden sollte. Um diesen Punkt gehe es daher in der heutigen GR-Sitzung.



Die Gemeinderäte diskutieren ob die Möglichkeit besteht, den Pachtzins auf € 1,00 anzuheben. GR Kafka-Ritsch spricht sich stark dafür aus. Er hält den Pachtzins für zu gering. Es wird darauf hingewiesen, dass der Vertrag grundsätzlich schon beschlossen wurde und nunmehr aufgrund des Hinweises vom TVB in der Gesellschaftersitzung nur mehr über die Änderung zur Bestandsdauer abgestimmt werden soll.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit 11 Stimmen gegen 2 Stimmen (Enthaltung: Saurwein; Gegenstimme: Kafka-Ritsch) der Änderung im Vertrag hinsichtlich der Dauer zuzustimmen.

Zu 6.1)

Bgm. Stern erklärt, dass der vorliegende Pachtvertrag im Jahr 2015 vom damaligen Substanzverwalter Manfred Leitgeb unterzeichnet wurde, jedoch bis dato kein GR-Beschluss vorliegt.

GR Kafka-Ritsch fragt nach, ob es richtig sei, dass laut diesem Vertrag die Zahlungen des Pachtzinses auf das Konto der GGAG zu erfolgen haben, dies jedoch bis dato nicht erfolgt sei. Bgm. Stern bejaht dies.

Ergänzend weist Bgm. Stern auf diverse Aufforderungen an den Pächter bzw. an den Obmann der GGAG hin, dass der Zahlungsfluss der Pachteinahmen richtigzustellen ist. Dieser hat grundsätzlich auf das Konto der GGAG zu erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Pachtvertrag zu genehmigen.

Zu 7)

Bgm. Stern übergibt das Wort an GR Ram. Dieser teilt mit, dass aufgrund eines Todesfalles die TOP 27 im SWP neu vergeben werden muss. Die beiden nach der Ausschusssitzung erstgereihten Personen haben ihre Bewerbung zurückgezogen. Der Vergabevorschlag lautet für Frau Irene Teutsch.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig der Vergabe der Wohnung TOP 27 an Frau Irene Teutsch wie vom Ausschuss vorgeschlagen zuzustimmen.



Zu 8)

GR Ram erklärt, dass sich das Thema nunmehr bereits einige Zeit zieht. Es war schwierig auf einen grünen Zweig zu kommen. Im Ausschuss ist es nicht gelungen, einen Vergabevorschlag auszuarbeiten. Es gibt zwei Varianten: 1) Vergabe aller Flächen an die Miederer Tuifl, 2) Aufteilung 40 % für die Jungbauern, 60 % für die Tuifl (Lageraum), Gemeinschaftsraum der katholischen Familienverband aber mit der Möglichkeit, dass andere Vereine diesen Raum bei Bedarf auch nutzen können.

GV Leitgeb teilt mit, dass wenn die Kellerfläche im Gemeindesaal weiterhin wie bisher von den Tuifln genutzt werden könne, er sich ebenfalls für die Variante 2 aussprechen würde. Bgm. Stern erklärt, dass dies grundsätzlich möglich ist, jedoch solange, bis die Gemeinde die Räumlichkeiten selbst benötigt. Bgm. Stern erklärt, dass es wichtig ist, dass es durch gelagerte Felle zu keiner Geruchsbelästigung im Gebäude (Feuerwehrhaus sowie Gemeindesaal) kommen darf. Bgm. Stern teilt mit, dass es Sache der Vereine sei, Regelungen für die Nutzung der Flächen zu finden. Aufgrund der Anmerkung zu den Fellen erklärt GV Leitgeb, dass er in diesem Fall doch nicht für Variante 2 stimmen kann.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt mit 9 Stimmen gegen 4 Stimmen (Enthaltungen: Regina Spatzier, Leitgeb, Kafka-Ritsch; Gegenstimme: Obex) die Fläche des ehemaligen Probellokals wie folgt an Vereine zu vergeben: Aufteilung 40 % für die Jungbauern, 60 % für die Tuifl (Lageraum); Gemeinschaftsraum der katholischen Familienverband aber mit der Möglichkeit, dass andere Vereine diesen Raum bei Bedarf auch nutzen können.

Zu 9)

Punkte Bgm. Stern:

- Honorarankündigung RA Jenewein für vermögensrechtliche Auseinandersetzung und Bewirtschaftungsübereinkommen von ca. € 52.000
- Schreiben vom 27.08.2018 von Obmann Gotthard Jenewein bzgl. Zahlung von € 30.000,00 bis 31.08.2018 aufgrund der vermögensrechtl. Auseinandersetzung für das Jahr 2015; Bgm. Stern fragt, ob einer der anwesenden Gemeinderäte zum Zeitpunkt des Beschlusses im Dezember 2015 für die vermögensrechtliche Auseinandersetzung von der Betriebsprüfung, welche seit 2014 lief, gewusst habe; dies verneinen alle Gemeinderäte; GR Pittl teilt mit, dass es zu diesem Schreiben einen Ausschussbeschluss gibt; bei dieser Sitzung sei der SV nicht eingeladen gewesen, da es nur um Wald/Weide gegangen sei; die Angelegenheit sei unter TOP Allfälliges behandelt worden; er korrigiert, dass es sich dabei um keine Sitzung, sondern um eine Besprechung gehandelt habe;
- Besprechung bei der Abteilung Bau- und Raumordnung zur Änderung des ÖROK; der Bauausschuss wird nunmehr einen Vorschlag ausarbeiten



- Sperre der Brücke zwischen Kirchbrücke und Pflusental; die Brücke muss saniert werden;
- 23.10.2018 Gemeinderatssitzung zum Regionalentwicklungsprozess
- 22.10.2018: ORF „Guten Morgen Österreich“ zu Gast in Mieders
- Miederer Senioren: der derzeitige Ausschuss wird nach Ablauf der Periode nicht wieder zur Wahl antreten; bisher konnten keine Nachfolger gefunden werden

Punkte der Gemeinderäte:

- GV Leitgeb informiert über kommende Veranstaltungen im Gemeindesaal: Kabarettist Koschuh, Larvenausstellung, Kleintierausstellung, Kreativmarkt

Zu 10)

Nicht öffentlich

Die Gemeinderäte:

Der Bürgermeister:

Der Schriftführer:

