



# NIEDERSCHRIFT

## II/2022

über die am **Donnerstag, den 10. Februar 2022** im Gemeindesaal abgehaltene öffentliche Gemeinderatssitzung.

Beginn: 20.00 Uhr | Ende: 23.35 Uhr

Bürgermeister Hubert Kirchmair als Vorsitzender

Anwesende Gemeinderätinnen und Gemeinderäte: Martin Nock, Hermann Platzer, Andrea Eberle, Ing. Alexander Zlotek, Melanie Reimair, Rupert Oberhauser, Rudolf Kaltenhauser, Johannes Wolf, Maria Korin, Gebhard Schmiederer

Entschuldigt ferngeblieben: Mag. Alexander Dornauer, Alois Strassegger

Ersatz: Andreas Kiechl, Gabriele Hall

Zuhörer: innen/Sonstige: 18 (DI Friedrich Rauch (Fa. PlanAlp) zu Punkt 2 + 3)

Schriftführer: Peter Huber

## T A G E S O R D N U N G

1. Lärmschutzdamm Ampass-Häusern/Genehmigung des Vorvertrages betreffend Erwerb von 5/6 Miteigentumsanteilen der Gst 606 KG Ampass durch die Gemeinde Ampass
2. Erlassung eines Bebauungsplanes und Ergänzenden Bebauungsplanes „B8/E1 Zentrum“, Zeichnungsname b8\_e1\_amp20021\_v7.mxd, gem. § 64 Abs. 6 TROG 2016 für die Gpn. 1368/3, 1007/1, Bp. .137, Tlfl. der Gpn. 1007/2 und 1269/6, KG Ampass
3. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 1269/6, KG Ampass, - Beschlussfassung gem. § 68 Abs. 3 iVm § 63 (9) TROG 2016
4. Genehmigung der Niederschrift Nr. XIV/2021 vom 16.12.2021
5. Genehmigung der Niederschrift Nr. I/2022 vom 13.01.2022
6. Anträge, Anfragen und Allfälliges

## BESCHLÜSSE

**Zu Punkt 1.:** Bgm. Kirchmair: begrüßt die Anwesenden; er bedankt sich bei Rechtsanwalt Dr. Burghard Seyr für sein Kommen; er wird für rechtliche Fragen zu diesem Thema zur Verfügung stehen; weiter bedankt er sich bei Herrn Fritz Gurgiser vom Transitforum Tirol, der bereits viel zum Gelingen dieser Sache geleistet hat.

Der Bgm. erklärt das Projekt und die damit verbundenen Liegenschaftsveränderungen; das GST 606 KG Ampass wird Teil der Deponie; die Gemeinde ist zu 1/6 Miteigentümerin des Gst 606; die verbleibenden Anteile befinden sich im Besitz der Brüder Dr. Burghard und Dr. Volkmar Seyr; diese verkaufen ihre Anteile an die Gemeinde und erhalten dafür einen Kaufpreis von 50.000 EURO; weitere Gegenleistungen, wie zB. Tauschflächen oder Schüttzins sind damit abgegolten. Nach erfolgter Schüttung, wird dieses Grundstück an die Familie Voglsberger übertragen. Herr Wolf Simon ist Eigentümer von GST. 605; er tauscht dieses Grundstück gegen Teilflächen des GST 1392/1 im Alleineigentum der ASFINAG; als Gegenleistung für einen entgangenen Schüttzins erhält er eine einmalige Entschädigung von 5.000 EURO durch die Gemeinde. Auch die Gemeinde erhält für das GST 606 eine Ersatzfläche von der ASFINAG. Diese Vorgangsweise ist mit allen Betroffenen akkordiert und eine Vereinbarung sehr dringend, da die Veröffentlichung der Ausschreibung für Bau und Betrieb der Deponie ehestens erfolgen muss, anderenfalls das Projekt scheitern würde.

Die Kosten in der Höhe von rund 60.000 EURO die der Gemeinde durch oben angeführte Transaktionen entstehen, werden vertraglich abgesichert und in voller Höhe durch den Auftragnehmer bezahlt. Zur Absicherung der Miteigentümer am GST 606 muss ein Vorvertrag beschlossen werden. Nochmals betont der Bürgermeister, dass die Gemeinde als Betreiberin der Deponie hinsichtlich der entstehenden Kosten abgesichert ist. Am Ende soll das Projekt der Gemeinde einen finanziellen Ertrag von ca. 120.000 EURO beschere. Für die Bevölkerung von Häusern ist das Projekt eine einmalige Gelegenheit für nachhaltigen Lärmschutz.

Fritz Gurgiser: dieses Projekt ist eines der besten Projekte die er jemals durchgezogen hat, weil es innerhalb kürzester Zeit realisierbar ist; die Schüttung ist ein Projekt für Generationen und eine Chance die nie mehr wiederkommt. Diese Chance sollte unbedingt genutzt werden; er bittet den Gemeinderat um Zustimmung.

Bgm. Wolf Johannes: im Jänner wurde das Thema im Bauausschuss behandelt; die geäußerten Bedenken und Fragen wurden bislang nicht beantwortet; bis heute fand keine weitere Sitzung statt; der Bürgermeister wurde mehrfach gebeten, für die Gemeinde einen Anteil an Schüttvolumen auszuhandeln; wäre zB. für den leistbaren oder betreuten Wohnbau ideal. Fritz Gurgiser: der Vorteil, dieser Schüttung die nur ein- bis eineinhalb Jahre dauern wird, ist, dass nur sauberes Material direkt aus dem Tunnel der BBT kommt und über eine eigene Zufahrt angeliefert wird; die sonst bei einer Deponie mit Mischmaterial notwendigen, sehr aufwändigen Erfordernisse und Anforderungen entfallen; die Deponierung von Mischmaterial wäre für die ASFINAG nicht machbar und das Projekt unmöglich. Bgm. Kirchmair: die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Autobahn, jede andere Zufahrt wäre unmöglich. GR Ing. Alexander Zlotek: der Gemeinderat wurde vor einem Jahr mit dem Projekt konfrontiert und eine Absichtserklärung vorgelegt; es gab Fragen, die bis heute noch unbeantwortet sind; die Gemeinde ist Deponiebetreiberin - warum? Das Verfahren wird nach dem Abfallwirtschaftsgesetz abgewickelt; die Haftungen für die

Gemeinde sind beträchtlich (z.B. für Standfestigkeit der Böschungen etc.); die Gewährleistungen übernimmt die Gemeinde usw.; einen Plan des Projektes, den es nach seinen Informationen gibt, hat er noch nie gesehen. Es ist schon klar, dass das Projekt für die Bevölkerung Sinn macht und spricht auch nichts dagegen; es muss aber für die Gemeinde eine rechtlich saubere, abgesicherte Geschichte sein. Bis jetzt wurde in dieser Sache noch nichts beschlossen; lediglich eine Absichtserklärung liegt vor; heute soll ein Vorvertrag beschlossen werden - genaue Informationen fehlen; Bgm. Kirchmair zur Frage der Stellung der Gemeinde als Betreiberin: die Gemeinde tritt deswegen als Deponiebetreiberin auf, da die ASFINAG nicht Betreiberin sein darf und der Grundeigentümer nicht sein will. Bgm.Stv. Wolf: die Unterschrift des Vize-Bürgermeisters auf der erwähnten Absichtserklärung ist nicht seine; er hat das Schriftstück nicht unterschrieben. RA Dr. Burghard Seyr: Haftungsfrage Böschung - die sehr steile Böschung Richtung Autobahn geht ins Eigentum der ASFINAG über und damit auch die Haftung; natürlich gibt es dazu auch ein Projekt. Zum Vorvertrag: der Vorvertrag wird nur rechtswirksam, wenn das Projekt auch wirklich kommt, d.h., es muss die behördliche Genehmigung nach dem Abfallwirtschaftsgesetz vorliegen und der/die Ausführende muss tatsächlich einen Vertrag haben und mit den Arbeiten beginnen. In der Folge erklärt RA Dr. Seyr das Zustandekommen des vorliegenden Vertrages und erklärt, dass ein Verkauf ihres Grundstückes eigentlich nie angedacht war; gegen eine Aufschüttung bestanden keine Einwände. Die ASFINAG wollte das Grundstück jedoch flächengleich tauschen und in der Folge einem anderen Grundeigentümer übertragen, was nicht akzeptabel war; das Projekt stand kurz davor zu scheitern; der nun vorliegende Kompromiss ist eine Lösung in letzter Minute.

GR Gebhard Schmiederer: das Projekt muss unbedingt umgesetzt werden! Es stellt sich die Frage, wieso die Gemeinde unbedingt Deponiebetreiberin sein muss? Dr. Seyr: die ASFINAG erklärt, aus rechtlichen Gründen nicht Deponiebetreiberin sein zu dürfen, es bleibt letztlich nur die Gemeinde. Schmiederer: die Absichtserklärung wurde unterschrieben; kann die Gemeinde aus dieser aussteigen? Bürgermeister: die Gemeinde kann aussteigen; muss dann aber 50 Prozent der Planungskosten tragen; diese betragen ca. 100.000 EURO. Schmiederer: der Gemeinderat ist nicht informiert und weiß so gut wie gar nichts; ein Projekt wurde nie vorgelegt; die heutige Präsentation durch den Bürgermeister war verwirrend und wenig aufschlussreich; grundsätzlich ist das Projekt super; der Gemeinde darf jedoch „Null“ Risiko entstehen; die ASFINAG sollte erklären, dass für die Gemeinde kein Risiko besteht. Dr. Burghard Seyr: verweist diesbezüglich auf die Absichtserklärung und verliest den Passus „wenn sich im Zuge der Ausschreibung herausstellt, dass ein kostendeckender Betrieb nicht möglich ist, kann das Projekt nicht realisiert werden“; damit ist auch die Frage der Haftung für die Gemeinde gegenstandslos; es entstehen der Gemeinde dann auch keine anteiligen Planungskosten. Bgm. Kirchmair: wenn nicht Fritz Gurgiser und er in den letzten Wochen alles unternommen hätten, um doch noch eine Einigung zwischen den Grundeigentümern zu erzielen, wäre das Projekt schon gestorben; die Deponie selbst, ist eine andere Geschichte; das wird auch von RA Dr. Seyr bestätigt, nur der Hartnäckigkeit des Bürgermeisters und Fritz Gurgiser ist es geschuldet, dass das Projekt überhaupt zustande kommt.

GR<sup>in</sup> Maria Korin: die Finanzierung ist ein Durchläufer - wie funktioniert das? der Bgm. erklärt, dass die Gemeinde das Geld für Grundankauf usw. vor Beginn der Deponie erhält; erst dann darf mit der Schüttung begonnen werden; zur Klärung steuerlicher Fragen findet nächste Woche ein Gespräch mit einem Steuerberater statt.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt mit 13 gegen 0 Stimmen, den Vorvertrag (Kaufvertrag) betreffend den Erwerb von 5/6 Miteigentumsanteilen der Gst 606 KG Ampass durch die Gemeinde Ampass zu genehmigen.**

**Zu Punkt 2.:** Der Gemeinderat der Gemeinde Ampass hat in seiner Sitzung vom 16.12.2021 die Auflage des von Firma PLAN ALP ZT GmbH, Karl-Kapferer-Straße 5, 6020 Innsbruck, ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und Ergänzenden Bebauungsplanes vom 10.12.2021 mit der Bezeichnung „B8/E1 Zentrum“ betreffend die Gpn. 1368/3, 1007/1, Bp. .137 Tlfl. der Gpn. 1007/2 und 1269/6, KG Ampass, zur öffentlichen Einsichtnahme in der Zeit vom 22.12.2021 bis einschließlich 19.01.2022 beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind nachstehende Stellungnahmen eingelangt:

1. Hans und Elisabeth Grogger, Kainer Carina, Römerstraße 7, 6070 Ampass, datiert 16.01.2022
2. Hans und Elisabeth Grogger, Daniel Grogger, Römerstraße 7, 6070 Ampass, vertreten durch RA Dr. Martin Baldauf, Innsbruck, datiert 25.01.2022
3. Stefan Peifer und Mario Pfeifer, Römerstraße 11a, datiert 19.1.2022

*>Die Stellungnahmen wurden vollinhaltlich verlesen und werden mit fortlaufender Nummerierung dieser Niederschrift als integrierende Bestandteile (Anlagen 1 - 3) angehängt! <*

GR Gebhard Schmiederer: es gibt ein Schreiben der Gemeinde an die WLW datiert mit 31.1.2022; er möchte, dass dieses Schreiben vorgelesen wird. Das Schreiben wird vom Schriftführer vorgelesen. Das Antwortschreiben der WLW wird vorgetragen. Schmiederer: das Schreiben der WLW ist sehr widersprüchlich; die Gemeinde sollte bei der WLW den Sinn hinterfragen.

Raumplanungsfachliche Stellungnahme des DI Friedrich Rauch zu den eingebrachten Stellungnahmen:

*>Die vollständige schriftliche Stellungnahme des DI Rauch wird dieser Niederschrift als integrierender Bestandteil angehängt!<*

In folgenden werden die Inhalte der Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf, soweit raumplanungsfachlich von Relevanz, kurz dargestellt. Andere Punkte der Einwendungen, die sich nicht auf raumplanungsrelevante Sachverhalte beziehen, werden nicht angeführt und nicht behandelt.

**Einwendung 1 der Familie Grogger** (die Ziffern beziehen sich auf die Nummerierung in der Stellungnahme der Einschreiter)

*Einwendung Datum 16.1.2022 (1.0, 2.0):*

Auf Seite 2 der Einwendung wird unter Punkt 1.0 darauf hingewiesen, dass im Bereich der Gpn 1007/1 und 1007/2 die Grundgrenzen nicht stimmen würden. Weiters wird ausgeführt, dass die Bachparzelle Gp 1388 3 m weiter nördlich wäre als der in der Natur vorhandene Plan. Die Gemeinde Ampass solle den Bach wie 1972 verhandelt in die tatsächliche Bachparzelle einleiten. DI Rauch habe bei der Gemeinderatssitzung am 16.12.2021 mittels Fake News verkündet, angeblich brauche man südlich kein Servitut mehr.

*Raumplanungsfachliche Stellungnahme/Einschätzung:*

Die bestehende Gp 1007/2 ist lt. DKM im Grenzkataster und damit eindeutig bestimmt. Die Gp 1007/1 bzw. die Bp .137 sind nicht im Grenzkataster, es gibt aber keinerlei belastbare Hinweise darauf, dass die Grundgrenzen nicht korrekt wären. Dieser Einwand wurde auch in den Stellungnahmen zu den ersten beiden Auflagen nicht erhoben.

Die Behauptung, die Bachparzelle würde 3 m nördlich vom tatsächlichen Bachverlauf liegen, ist nicht zutreffend. Der Bach verläuft auf der Gp 1388.

*Einwand GR Gebhard Schmiederer: sogar auf dem Foto in der Stellungnahme sieht man, dass der Bach nicht da liegt wo er sein soll. DI Rauch: nach seinem Verständnis verläuft der Bach weitgehend in der Bachparzelle. GR Zlotek legt einen Ausdruck aus dem Gefahrenzonenplan vor, aus welchem ersichtlich ist, dass der Bach nicht in der Grundparzelle des Bachbettes verläuft.*

Fortsetzung Stellungnahme Rauch: entgegen der Behauptung der Einschreiter hat der Verfasser bei der Gemeinderatssitzung am 16.12.2021 lediglich darauf hingewiesen, dass in der Stellungnahme der WLW vom 4.10.2021 zur Widmungsänderung kein Hinweis auf das in der früheren Stellungnahme verlangte Servitut auf der südl. des Herztalbaches gelegenen Parzelle der Einschreiter zu finden ist. Dabei handelt es sich nicht um Fake News, sondern um leicht überprüfbare Tatsachen.

*GR Gebhard Schmiederer zur tatsächlichen Berichtigung: bezieht sich auf obigen Passus; Faktum ist, es wurde definitiv gesagt, dass ein Servitut auf der südlichen Seite Baches nicht mehr notwendig ist – diese Aussage ist auf dem Tonband festgehalten. Dagegen verwehrt sich DI Rauch entschieden; er fordert Herrn Schmiederer auf, das Tonband abzuspielen.*

*Schmiederer: nimmt weiter Bezug auf folgende Feststellung des SV in seiner Stellungnahme: „Vorab ist anzumerken, dass die von den Einschreitern getätigte Behauptung bewusst gesetzwidrigen Handelns durchaus ehrenrührig ist, geeignet ist, das Ansehen des Verfassers bei seinem Auftraggeber zu schädigen und damit einen Klagsgrund darstellt. Der Verfasser behält sich die Einleitung rechtlicher Schritte gegen die Einschreiter ausdrücklich vor“. Schmiederer: das möchte er (Schmiederer) nie wiedersehen, das ist eine Drohung gegen Gemeindebürger. DI Rauch: es wird ihm in einer öffentlich zugänglichen Stellungnahme ein strafrechtliches Verhalten vorgeworfen; das kann und wird er sich nicht gefallen lassen und sich dagegen wehren.*

Fortsetzung Stellungnahme Rauch: es darf auf die Stellungnahme der WLW vom 4.10.2021 zur geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes verwiesen werden, in der es wörtlich heißt: Aus der Sicht des Schutzes vor Naturgefahren bestehen keine Bedenken gegen die Flächenwidmungsplan-Änderung nach Maßgabe der anher vorgelegten Planunterlagen, zumal es sich um eine Bestandwidmung handelt. Es ist jedoch durch geeignete raumplanerische Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass innerhalb des Blauen Vorbehaltsbereiches „Technische Maßnahmen“ keinerlei Bebauung stattfindet.

Seitens der WLW wurde daher eine klare Vorgabe zur Bebaubarkeit der ggst. Gpn gemacht, die im Bebauungsplan auch vollinhaltlich berücksichtigt wurde.

Ergänzend darf auf die mit 31.1.2022 datierte Auskunft der WLW, GZL 3131/0002b-2021 verwiesen werden. Diese Feststellung der WLW ist aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht weiter zu kommentieren.

*Einwendung Datum 16.1.2022 (5.0 Punkte 2 und 3):*

Die Bodenbeschaffenheit sei nicht bekannt, durch den Aushub und das geplante Gebäude würden die statischen Verhältnisse zum Nachteil der Gp 1369/1 und 1369/2 verändert. Mit der geplanten Erdwärmeversorgung würde dem Grundstück des Einschreiters Wärme entzogen.

*Raumplanungsfachliche Stellungnahme/Einschätzung:*

Diese bautechnischen Fragen werden im Rahmen des Bauverfahrens zu klären sein. Für eine technische oder auch wirtschaftliche Unbebaubarkeit der für das Vorhaben vorgesehenen Gpn liegen keinerlei belastbaren Belege vor und werden von den Einschreitern auch nicht vorgebracht.

*Einwendung Datum 16.1.2022 (5.0 Punkt 4):*

Von der Fassade des geplanten Gebäudes würde eine enorm strahlende und blendende Wirkung nach Süden ausgehen. Weiters würde vom geplanten Gebäude die volle Einsehbarkeit auf die Grundflächen der Einschreiter gegeben sein, wodurch ein Wertverlust verursacht würde.

*Raumplanungsfachliche Stellungnahme/Einschätzung:*

Soweit den vorliegenden Unterlagen zu entnehmen, ist in keiner Weise eine besonders blendende oder rückstrahlende Fassade vorgesehen. Die Einsehbarkeit auf die Gpn 1369/1 und 1369/2 ist sicher gegeben, die Tiroler Bauordnung sieht aber keinen Schutz gegen Einsehbarkeit vor. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die für eine Nutzung attraktiven Gartenflächen einer allfälligen Bebauung auf den Gpn 1369/1 und 1369/2 vermutlich nicht im Norden von zu errichtenden Gebäuden angeordnet werden bzw. für eine Gartennutzung durchaus ein Sichtschutz nach Norden errichtet werden kann.

*Einwendung Datum 16.1.2022 (5.0 Punkt 5):*

Während Bauvorhaben von Bürgern eine Baumassendichte von 1,7 nicht überschreiten dürften, gelte dies für das ggst. Bauvorhaben mit einer Baumassendichte von 5,95 nicht.

*Raumplanungsfachliche Stellungnahme/Einschätzung:*

Die Vertretbarkeit der hohen Baumassendichte ergibt sich einerseits aus der geplanten Nutzung für betreutes Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Arztpraxen sowie andererseits aus dem Umstand, dass der östlichste, für eine Bebauung ungeeignete Teil der bestehenden Gp 1007/2 abgetrennt und künftig als Freiland gewidmet wird, wodurch sich die Bezugsfläche für die Baumassendichte verringert. Zweifellos handelt es sich um eine hohe Baumassendichte, die aber am ggst. Standort und für die geplanten Nutzungen aus raumplanungsfachlicher Sicht aus den vorstehend genannten Gründen für vertretbar erachtet wird.

*Einwand GR Gebhard Schmiederer: diese Aussage suggeriert, dass die BMD deswegen so hoch ist, weil die Fläche abgetrennt ist; selbst wenn diese Fläche dabei wäre, würde die BMD immer noch ca. 5,0 betragen. Der Satz kann so nicht geschrieben werden.*

**Einwendung 2 der Familie Grogger (RA Dr. Baldauf)** (die Ziffern beziehen sich auf die Nummerierung in der Stellungnahme der Einschreiter):

*Einwendung Datum 25.1.2022 (2):*

Der Rechtsvertreter der Einschreiter bemängelt eine mangelnde Maßstäblichkeit des Vorhabens und eine mangelnde Eignung des Bauplatzes.

*Raumplanungsfachliche Stellungnahme/Einschätzung:*

- Der Umstand, dass der Bebauungsplan ein Gebäude ermöglicht, das hinsichtlich seiner Baumassendichte und der Bauhöhe deutlich über den benachbarten Gebäuden liegt, wurde in den Erläuterungen zum Bebauungsplan (Kap. 5) ausreichend begründet. Es darf nochmals auf das öffentliche Interesse an einer Einrichtung für betreutes Wohnen und an den vorgesehenen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Arztpraxen hingewiesen werden.

- Wie vor Ort leicht feststellbar, besteht entlang der Römerstraße im ggst. Bereich kein klar strukturiertes Ortsbild. Traditionelle Gebäude mit Satteldach und zum Tal bzw. parallel zum Hang orientiertem First (z.B. Gebäude auf den Gpn 1014/2, 1014/10, 1014/23, Bp .79) wechseln sich ab mit terrassenförmig angelegten modernen Wohnbauten mit Flachdächern (Gp 1014/22, 1014/7, 1016/1). Die (lt. Einschreiter vorherrschende) gekuppelte Bauweise findet sich im Umfeld nur sehr vereinzelt (Gpn 1014/23 und 1014/14 sowie Bpn. 155/2 und 155/1), im westlich anschließenden Umfeld bestehen fast ausschließlich Gebäude in offener Bauweise oder mit Sonderbauformen (Terrassenhäuser).
- Betr. der Bauhöhe darf darauf verwiesen werden, dass direkt nördlich des ggst. Bauplatzes eine Wohnbebauung mit talseitig 4 bzw. sogar 5 im Ortsbild gestaltwirksamen Geschoßen besteht (Abb. 2 und 3).

Der Hinweis, dass die Freiflächenausstattung des geplanten Vorhabens gering sei, ist zutreffend. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass alle geplanten Wohneinheiten für das betreute Wohnen, soweit den vorliegenden Plänen zu entnehmen, über Loggien bzw. Balkone verfügen und die Lage im Zentrum, in fast unmittelbarer Nähe zu einem Nahversorger und zur Bushaltestelle, gerade für mobilitätseingeschränkte Personen große Vorteile aufweist.

Da der Bebauungsplan selbst noch kein Bauvorhaben erzwingt, ergibt sich die Notwendigkeit einer Servitutseinräumung nicht zwingend aus dem Bebauungsplan. Spätestens mit einem Bauvorhaben, das den Handlungsspielraum des Bebauungsplanes ausnützt (grundsätzlich könnte ein Bauvorhaben auch wesentlich weiter vom Herztalbach entfernt situiert werden, der Bebauungsplan sieht lediglich das Höchstaumaß der Gebäude vor, aber keine zwingende Situierung), stellt sich aber die Frage nach dem von der WLV verlangten Servitut. Im Weiteren darf auf die Ausführungen zur Einwendung 1 und die dort zitierte und mit 31.1.2022 datierte Auskunft der WLV, GZl 3131/0002b-2021 verwiesen werden. Ob im Rahmen des Bauverfahrens die Geltendmachung von möglichen Beeinträchtigungen der südlich des Herztalbaches gelegenen Grundflächen der Einschreiter (zivil-)rechtlich maßgeblich ist, kann vom Verfasser nicht beurteilt werden, diese Möglichkeit erscheint allerdings unter Berücksichtigung der 2007 erhobenen Forderung der WLV nach einer Dienstbarkeit - die eine spürbare Einschränkung der Nutzbarkeit der südlich des Herztalbaches gelegenen, als Bauland gewidmeten Grundflächen zur Folge hätte - durchaus gegeben.

#### *Raumplanungsfachliche Stellungnahme/Einschätzung:*

Es ist nicht Aufgabe des beauftragten Raumplaners, den Bedarf an betreutem Wohnen zu quantifizieren. Es darf aber aus der Erfahrung in anderen Gemeinden angemerkt werden, dass sich zahlreiche Gemeinden mit dieser Thematik beschäftigen und entsprechende Angebote bereits bereitgestellt haben oder dies beabsichtigen. Die Wohnversorgung älterer Personen, die eine gewisse Betreuung benötigen und nicht mehr selbst und völlig eigenständig einen Haushalt führen können oder wollen und bei denen auch keine Angehörigen diese Betreuungsaufgaben wahrnehmen können oder wollen, gewinnt zunehmend an Bedeutung. Es ist auch anzumerken, dass die Erhebung eines aktuellen Ist-Standes nur bedingt aussagekräftig ist, da in einigen Jahren ganz andere Bedarfswerte vorliegen können. Mit dem Älterwerden der Bevölkerung einerseits und den sinkenden Haushaltsgrößen andererseits ist tendenziell von einem steigenden Bedarf an derartigen Wohnformen auszugehen. Gemäß dem „Strukturplan Pflege 2012 - 2022“ des Landes Tirol wird in der Gemeinde Ampass von einer Zunahme der Einwohnerzahl der Personen über 75 Jahren von 82 im Jahr 2010 auf 124 im Jahr 2022 (+ 51%) ausgegangen. Im Planungsverband 19 Südöstliches Mittelgebirge steigt die Zahl der Einwohner mit einem Alter von 75 Jahren und mehr überproportional zur Einwohnerentwicklung gesamt (Abb. 4).

Es ist auch nicht recht einsichtig, aus welchem Grund eine Gemeinde derartige Wohnformen ohne Bedarf anbieten sollte, zumal es durchaus anspruchsvoll ist, solche Einrichtungen kostendeckend zu betreiben.

Aus den Ausführungen der Einschreiter sind keine Einwände ersichtlich, die eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfordern würden.

### **Einwendung 3 von Stefan und Mario Pfeifer**

Die Einschreiter verweisen auf eine Vereinbarung aus dem Jahr 2007, in der die Bebauung der beiden Grundstücke (Anmerkung: ihres Grundstückes und der Nachbarparzelle der Gemeinde Ampass) klar geregelt sei. Weiters wird auf die, zu den 2021 erfolgten Auflagen eines Bebauungsplanes im ggst. Bereich vorgebrachten Einwendungen verwiesen, die vollinhaltlich aufrecht bleiben würden.

Es stelle sich die Frage, ob der aufgelegte Bebauungsplan in dieser Form nach § 60 Abs. 4 TROG mit Verweis auf die TBO § 6 Abs. 10 und 11 zulässig sei. Im Einzelnen werden folgende Punkte genannt:

#### *Einwendung (1):*

Es seien im Abstandsbereich zur Gp der Einschreiter Balkone bis 1 m zur Grundgrenze über die gesamte Projekthöhe geplant. Der normale Abstandsbereich für Balkone wäre wesentlich höher.

#### *Raumplanungsfachliche Stellungnahme/Einschätzung:*

§ 6 TBO regelt die Abstände baulicher Anlagen von den übrigen (nicht straßenseitigen) Grundgrenzen und von anderen baulichen Anlagen. Die in Abs.1 in den lit. a) bis d) geregelten Mindestabstände gelten, *sofern nicht aufgrund der in einem Bebauungsplan festgelegten geschlossenen oder besonderen Bauweise oder aufgrund von darin festgelegten Baugrenzlinien zusammenzubauen bzw. ein anderer Abstand einzuhalten ist.*

Daraus ergibt sich, dass bei Festlegung der besonderen Bauweise nicht die üblichen Abstandsbestimmungen des § 6 Abs. 1 gelten. Es darf in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass der für die Gp der Einschreiter und die benachbarte Gp der Gemeinde Ampass derzeit noch geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 ebenfalls die besondere Bauweise beinhaltet, die Bauweise selbst daher gegenüber dem, bestehenden Bbp nicht geändert wurde. Balkone sind auf der Gp 1007/1 innerhalb des sonst (ohne besondere Bauweise) geltenden Mindestgrenzabstandes von 4m lediglich in einem eng begrenzten Bereich zulässig und müssen zur Gp 1368/3 der Einschreiter einen Mindestabstand von 1 m aufweisen. Im Übrigen wäre auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes auch auf der Gp 1368/3 die Errichtung von Balkonen vor der festgelegten maximalen Gebäudesituierung zulässig, sofern diese bezogen auf die Fassadenlänge untergeordnet sind, vgl. § 2 Abs. 17 lit. a TBO 2018.

#### *Einwendung (2):*

Es werde lt. Entwurf des Bebauungsplanes nahezu die gesamte Grundstücksgrenze auf eine Höhe von ca. 2,6 m verbaut. Dies erfolge klar ohne Einverständnis der Einschreiter und dementsprechend entgegen den Bestimmungen der Tiroler Bauordnung (insbesondere § 6 Abs. 7 TBO). Eine Verbauung in diesem Ausmaß sei im normalen Siedlungsgebiet nur im Einvernehmen beider Grundstückseigentümer möglich. Eine Verbauung auf der Gp 1368/3 werde ausgeschlossen.

Als Lösungsvorschlag wird vorgeschlagen, die Tiefgarage von der Grundstücksgrenze zur Gp 1368/3 um 4 m abzurücken, wie es auch schon im südlichen Bereich zum Bach geschehen sei.

Wie aus der Planstudie ersichtlich, könnten bei einer Neuordnung (4 Stellplätze mit Ausrichtung in Ost-West-Richtung) alle 11 geplanten Stellplätze erhalten werden. Es ergäbe sich damit kein öffentliches Interesse für die Verbauung der gesamten Grundgrenze zur Gp 1368/3.

*Raumplanungsfachliche Stellungnahme/Einschätzung:*

Wie bereits zum vorhergehenden Punkt darf auch hier darauf verwiesen werden, dass mit der Festlegung der besonderen Bauweise im Bebauungsplan die üblichen Regelungen der TBO nicht gelten und ein Anbauen an der gemeinsamen Grundgrenze über 50 % der Grenzlänge auch ohne Zustimmung des Nachbarn für zulässig erklärt werden kann. In übrigen beinhaltet auch der derzeit geltende Bebauungsplan die Möglichkeit, auf der Gp 1007/1 die gesamte Grenze zur Gp 1368/3 zu verbauen.

Der bestehende Bebauungsplan sieht für den südwestlichen Eckbereich der Gp 1007/1 eine zulässige Wandhöhe von 618,3 m ü.A. und einen höchsten Punkt des Gebäudes von 620,0 m ü.A. vor. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes sieht einen zulässigen höchsten Punkt des Gebäudes von 619,5 m ü.A. vor, d.h. um 0,5 m niedriger als der bestehende Bebauungsplan, lediglich die Wandhöhe direkt an der Grundgrenze ist um 1,2 m höher.

Bezüglich des Umstandes, dass ein (erdgeschoßiges) Verbauen auf der Gp 1368/3 ausgeschlossen werde, ist anzumerken, dass

- diese Festlegung auch im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 enthalten ist,
- seitens der Einschreiter kein Bedarf nach einer Bebauung der Gp 1368/3 in diesem Bereich geäußert wurde und
- gemäß den vorliegenden Plänen der Abstandsbereich der Belichtung von Aufenthaltsräumen im untersten Geschoß des Gebäudes auf der Gp 1368/3 dient (Küche, Wohnraum).

Betr. des Vorschlages zum Abrücken der Tiefgarage ist anzumerken, dass damit jedenfalls 2 Stellplätze in der Tiefgarage verloren gehen würden. Die von den Einschreitern vorgeschlagene Längsaufstellung würde ein Einparken in die nördlich der Fahrgasse geplanten Senkrechtstellplätze verunmöglichen.

*Einwendung (3):*

Die Einschreiter befürchten eine massive Beeinträchtigung der Lichteinstrahlung durch sehr große Verbauung an der Grundstücksgrenze und der Gebäudeausmaße. Dies werde unter anderem durch öffentliches Interesse gerechtfertigt. Es werde aber ein gesamtes Stockwerk für die kommerzielle Nutzung vorbereitet. Dafür gäbe es keinen nachgewiesenen Bedarf noch entspräche diese Nutzung dem öffentlichen Interesse (Nutzung für Arzt, Physiotherapeut, Friseur, Geschäfte, Bankomat). Dadurch werde in die Nachbarrechte unzulässigerweise eingegriffen.

*Raumplanungsfachliche Stellungnahme/Einschätzung:*

Die Befürchtungen betr. einer massiven Beeinträchtigung der Lichteinstrahlung können nicht nachvollzogen werden. Das Wohngebäude auf der Gp 1368/3 ist nach Südwesten, Süden und Südwesten völlig frei von einer Beschattung.

Gemäß der vorliegenden Studie sind im Erdgeschoß zwei Praxiseinheiten und ein Raum für einen Bankomaten vorgesehen. Einer Arzt- oder Physiotherapiepraxis ist in einer Stadtumlandgemeinde wie Ampass aus raumplanungsfachlicher Sicht ein öffentliches Interesse zuzusprechen, da es sich um wichtige, wohnstandortnahe Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung der Bevölkerung handelt. Ähnliches gilt für einen Bankomaten bzw. Foyerautomaten, mit dem diverse

Bankgeschäfte ohne Weg in den nächsten größeren Ort abgewickelt werden können. Diese geplanten Nutzungen sind im gemischten Wohngebiet jedenfalls zulässig, ein Eingriff in Nachbarrechte ist nicht erkennbar.

Aus den Ausführungen der Einschreiter sind keine Einwände ersichtlich, die eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfordern würden.

#### Diskussion und Wortmeldungen:

BgmStv. Johannes Wolf: es wurde von einer Bachbettvermessung aus dem Jahr 1972 gesprochen; was hat es damit auf sich? Gibt es eine Bachbettvermessung, bzw. wurde das überprüft? stehen alle Grundgrenzen fest? wenn sich später herausstellt, dass die Grenzen nicht stimmen, wer übernimmt dann die Kosten für das Verfahren?

DI Friedrich Rauch: sämtliche Grenzen wurden von einem befugten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorgegeben; es besteht kein Grund daran zu zweifeln; ob es eine Vermessung des Bachbettes gibt, ist nicht bekannt und kann nicht beurteilt werden; hinsichtlich etwaiger Kosten für die Vermessung stellt DI Rauch klar, dass er jedenfalls nicht der Vermesser ist und dafür auch nicht verantwortlich ist.

GR Ing. Alexander Zlotek: ein Lokalaugenschein mit Vermesser und Nachbarn fand statt; eine Einigung betreffend Grundgrenzen gab es nicht; glaubt, dass der Bach vermessen ist; das ist in die Planung nicht eingeflossen. GR Gebhard Schmiederer: Grenzen sind nicht im Grenzkataster; bei einem Bauvorhaben mit den entsprechenden Abständen ist das nicht entscheidend; jedoch schon beim Zusammenbauen.

BgmStv. Johannes Wolf: die Grenzen stehen überhaupt nicht fest; warum das nicht geregelt ist, ist unverständlich. Der Bgm. stellt fest, dass die Grenzen lt. Vermessung feststehen. GR Gebhard Schmiederer: kann garantieren, dass die Grenzen nicht feststehen. GR Zlotek: bedarf es bei besonderer Bauweise für den Bebauungsplan mit besonderer Bauweise eines bestätigten Grenzverlaufs? DI Rauch antwortet: für einen Bebauungsplan nicht; im Bauverfahren könnte es problematisch sein.

GR Gebhard Schmiederer: Gemeinde darf alles und die Nachbarn dürfen nichts; damals wurde der besonderen Bauweise zugestimmt, heute wird genau der Bebauungsplan zum Nachteil für die Nachbarn geändert. Das Einvernehmen mit den Anrainern liegt im öffentlichen Interesse; empfiehlt dem Bürgermeister dringend, das Einvernehmen mit den Nachbarn zu suchen.

#### **Antrag GR Gebhard Schmiederer:**

*Der Gemeinderat möge beschließen, dass das geänderte Bauvorhaben, welches die Basis für diesen Bebauungsplan ist, dem Gestaltungsbeirat der Landesregierung zur Durchsicht und Prüfung vorgelegt wird, dies bevor der Gemeinderat über den Bebauungsplan abstimmt.*

*Begründung: Erst nach Vorliegen der Stellungnahme des Gestaltungsbeirates sollte über den Bebauungsplan abgestimmt werden.*

GR Gebhard Schmiederer: da die Pläne mehr oder weniger immer noch dieselben sind, verweise ich auf sämtliche von mir protokollierten Aussagen, welche ich in den Gemeinderatssitzungen zu den Änderungen der Pläne für BBPL, ÖRK u. FLWPL bezüglich des Bauvorhabens „betreutes

Wohnen“ getätigt habe. Diese sollen auch der Bau und Raumordnungsabteilung der Tiroler Landesregierung mitübersendet werden.

GR Alexander Zlotek: verliest eine vorgefasste Stellungnahme in welcher er zusammenfassend feststellt, dass es das Ziel sein sollte, gemeinsam die bestmögliche Umsetzung zu erreichen. Eigeninteresse und politische Motivation sollten hinten gehalten werden. Die mittlerweile 9. Auflage mit den verschiedensten Versuchen, die nachbarschaftsrechtlichen Bedenken auszuhebeln, entspricht diesem Zugang nicht. Das Projekt ist bereits jetzt negativ behaftet und kann nicht die Basis für ein sozial verträgliches Projekt sein.

**Antrag GR<sup>in</sup> Melanie Reimair:**

*Der Gemeinderat möge beschließen, den Tagesordnungspunkt zu vertagen. Das Projekt ist sehr groß und teuer; zwei Wochen vor den Wahlen, ist ein derartiger Beschluss nicht passend.*

BgmStv. Johannes Wolf: das Schreiben der Gemeinde an die WLV, wonach jetzt die gesamte Last einseitig auf die Nachbarn geschoben wird, liegt ihm im Magen. Bevor der Nachbar bauen darf, muss er jetzt einer Servituts Regelung zustimmen - das geht nicht!

**Beschlüsse zu den Anträgen:**

**Antrag Gemeinderätin Melanie Reimair:**

Der Bürgermeister fragt wer für sich für eine Vertagung des Tagesordnungspunktes ausspricht. 6 Gemeinderät\*innen stimmen dafür, 7 Gemeinderät\*innen dagegen; der Antrag ist somit abgelehnt.

**Antrag Gemeinderat Gebhard Schmiederer**

Der Bürgermeister fragt wer sich für den Antrag ausspricht. 6 Gemeinderät\*innen stimmen dafür 7 Gemeinderät\*innen stimmen dagegen; der Antrag ist somit abgelehnt.

Bevor der Bürgermeister den Antrag zur Beschlussfassung des Tagesordnungspunktes stellt, stellt GR Schmiederer fest, dass er sich definitiv genötigt fühlt.

Die Gemeinderät\*innen Johannes Wolf, Maria Korin, Ing. Alexander Zlotek, Melanie Reimair, Andreas Kiechl und Gebhard Schmiederer verlassen den Raum und nehmen an der Abstimmung nicht teil!

**Beschluss:**

**Bezugnehmend auf die Stellungnahme des raumordnungsfachlichen Sachverständigen wird festgestellt, dass aus den Ausführungen der Einschreiter keine Einwände ersichtlich sind, die eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes erfordern würden.**

**Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat mit 7 gegen 0 Stimmen den Stellungnahmen mit obiger Begründung keine Folge zu geben und gem. § 64 Abs. 6 TROG 2016, LGBl. Nr. 101, die Erlassung des von der Firma PLAN ALP ZT GmbH, 6020 Innsbruck, Karl-Kapferer-Straße 5, ausgearbeiteten Bebauungsplanes und Ergänzenden Bebauungsplanes vom 10.12.2021 mit der Bezeichnung „B8/E1 Zentrum“, Zeichnungsname b8\_e1\_amp20021\_v7.mxd, für die Gpn. 1368/3, 1007/1, Bp. .137, Tlfl der Gpn. 1007/2 und 1269/6 KG Ampass.**

**Zu Punkt 3.:** Der Gemeinderat der Gemeinde Ampass hat in seiner Sitzung vom 16.12.2021 zu Tagesordnungspunkt 4, die Auflage des vom Planer Planalp ausgearbeiteten Entwurfes über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Ampass vom 9.12.2021, mit der Planungsnummer 3030-2021-00004 zur öffentlichen Einsichtnahme in der Zeit vom 22.12.2021 bis einschließlich 19.01.2022 beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist folgende Stellungnahme eingelangt:

1. Hans, Elisabeth und Daniel Grogger Römerstraße 7, 6070 Ampass, vertreten durch RA Dr. Martin Baldauf, Innsbruck, datiert 25.1.2022

*>Die Stellungnahme ist identisch zur Stellungnahme zum Bebauungsplan - siehe Anlage 3 dieser Niederschrift<*

Raumplanungsfachliche Stellungnahme des DI Friedrich Rauch zu der eingebrachten Stellungnahme

#### **Inhalte der Einwendung und raumplanungsfachliche Beurteilung**

Die Einwendung wird explizit als Einwendung zum allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplan B8/E1 Zentrum und zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp 1269/6 formuliert. Der Einwendung sind diverse Kritikpunkte zum Bebauungsplanentwurf, aber keine konkreten Kritikpunkte zur Änderung des Flächenwidmungsplanes zu entnehmen.

Bezüglich der Einwendungen zum Bebauungsplan wird auf die dazu ausgearbeitete Stellungnahme vom 2.2.2022 verwiesen.

Da der Einwendung kein konkreter Kritikpunkt zur vorgesehenen Änderung des Flächenwidmungsplanes zu entnehmen ist - auch unter Punkt 5 „Zusammenfassung“ der Einwendung finden sich keine, auf den die Widmungsänderung bezogenen Kritikpunkte oder Anregungen -, erfolgt keine weitere Bearbeitung.

#### **Beschluss:**

**Bezugnehmend auf die Stellungnahme des raumordnungsfachlichen Sachverständigen wird festgestellt, dass aus den Ausführungen der Einschreiter keine Einwände ersichtlich sind, die eine Änderung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes erfordern würden.**

**Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat mit 7 gegen 0 Stimmen bei 4 Stimmenthaltungen \*), der Stellungnahme mit obiger Begründung keine Folge zu geben und gemäß § 68 Abs. 3 i.V.m § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 - TROG 2016, LGBl. Nr. 101, die Erlassung des von Firma PLAN ALP ZT GmbH, 6020 Innsbruck, Karl-Kapferer-Straße 5, vom 9.12.2021, mit der Planungsnummer 303-2021-00004, ausgearbeiteten Entwurfes über die Änderung des Flächenwidmungsplanes.**

\*) bei der Abstimmung waren die Gemeinderäte Gebhard Schmiederer und Johannes Wolf nicht im Sitzungszimmer anwesend und haben an der Abstimmung nicht teilgenommen.

**Zu Punkt 4.:** Die Niederschrift Nr. XIV/2021 vom 16.12.2021 wird vom Gemeinderat mit 10 Gegen 0 Stimmen zur Kenntnis genommen.

**Zu Punkt 5.:** Die Niederschrift Nr. I/2022 vom 13.01.2022 wird vom Gemeinderat mit 10 gegen 0 Stimmen zur Kenntnis genommen.

**Zu Punkt 6.: Anträge, Anfragen und Allfälliges**

**GR<sup>in</sup> Maria Korin:**

Projekt Betreutes Wohnen

Das Projekt „betreutes Wohnen“ wird grundsätzlich von allen befürwortet. Nur die angewandten Praktiken, welche heute mit dem Schreiben an die WLV an den Tag gelegt wurden, sind für sie eine Katastrophe und sie hofft, dass das im nächsten Gemeinderat nicht so weitergeht. Der Bürgermeister wird ersucht, sein o.a. Schreiben an die WLV, den Gemeinderät\*innen weiterzuleiten.

Parkplatz südlich des Feuerwehrgebäudes auf Fremdgrund

BgmStv. Johannes Wolf: das Thema wurde in der letzten Sitzung an den Gemeindevorstand delegiert; anscheinend ist ein Vertrag vorhanden.

Der Bürgermeister bestätigt, dass es einen Vertrag mit dem Grundeigentümer gibt; der entsprechende Passus aus diesem Vertrag wird vorgelesen. Der Parkplatz besteht zu recht und könnte jederzeit verbüchert werden. GR Gebhard Schmiederer regt an, den Parkplatz vermessen zu lassen.

Der Bürgermeister berichtet:

Asphaltierung Umkehrplatz Mühlenweg

Bei der letzten Sitzung hat BgmStv. Wolf die Gemeindevorstand beschuldigt, gelogen zu haben und einem Listenmitglied auf dem Umweg der Asphaltierung einen finanziellen Aufwand abzugelten. Die Gemeindevorstand verlangt eine öffentliche Entschuldigung, weil diesbezüglich ein Vertrag aus dem Jahr 2011 besteht, der diese Sache eindeutig regelt und die Vorgangsweise (Asphaltierung Umkehrplatz) korrekt erfolgte. Der Passus des Vertrages wird vorgelesen. BgmStv. Johannes Wolf: bleibt dabei, und steht zu seinen getätigten Aussagen; es ist nicht Usus, Wege zu übernehmen, die nicht asphaltiert sind; außerdem würde er gerne die Rechnungen für die Asphaltierung sehen. Der Bürgermeister stellt fest, dass seine Liste auch ohne Entschuldigung leben kann und schließt die Sitzung.

.....  
(Schriftführer)

.....  
(Bürgermeister)

.....  
(Gemeinderat/Gemeinderätin)

.....  
(Gemeinderat/Gemeinderätin)