

## Niederschrift

über die 55. Gemeinderatssitzung, stattgefunden am Dienstag, den 15. September 2009, im Sitzungssaal der Marktgemeinde Zell am Ziller;

Anwesend: Bürgermeister Komm.-Rat Walter Amor, GR Wilhelm Breuß, Johannes Breuß, Andreas Wildauer, Johann Platzer, Robert Pramstrahler, Martin Lechner, Annelies Brugger, Walter Strasser, Christine Egger, Erwin Haid sowie die Gemeinderats-Ersatzmitglieder Anita Foidl und Karl Platzer;

Abwesend: ---

Schriftführer: Alfons Turozzi

Beginn: 20.00 Uhr Ende: 20.45 Uhr

### Beratungsgegenstände:

- 1) Genehmigung der Niederschrift über die 54. Gemeinderatssitzung, stattgefunden am Mittwoch, den 26. August 2009;
- 2) Raumordnung:
  - a) Auflage eines Entwurfes hinsichtlich der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich einer Teilfläche des Gst. 598;
  - b) Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie Einsetzung eines allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes für das Gst. 146/13 – Beschlußfassung nach Auflage der Planungsentwürfe;
- 3) Ansuchen um Gewährung von Mietzinsbeihilfe;
- 4) Personalangelegenheit;
- 5) Genehmigung der Niederschrift über die 80. Gemeindevorstandssitzung, stattgefunden am Montag, den 14. September 2009;

Bürgermeister Walter Amor begrüßt vor Eingehen in die Tagesordnung die erschienenen Mitglieder des Gemeinderates, stellt in der Folge die Beschlußfähigkeit zur gegenständlichen Gemeinderatssitzung fest und eröffnet diese.

Anschließend ergreift GV Robert Pramstrahler das Wort und verliest ein Schreiben von Bgm. Walter Amor, mit welchem sich dieser sich beeindruckt von der großartigen und festlich gestalteten Feierstunde aus Anlaß seines 70. Geburtstages zeigte. Mittels gegenständlichem Schriftstück bedankt er sich beim Bürgermeister-Stellvertreter, dem Gemeindevorstand und dem Gemeinderat sowie bei allen, die bei der Organisation und

Durchführung dieses festlichen Abends mitwirkten, recht herzlich. Weiters sagt er Dank für den landesüblichen Empfang vor dem Musikpavillon durch die Bundesmusikkapelle und die Schützenkompanie im Beisein des Landeshauptmannes, des Bezirkshauptmannes und der Bürgermeister des Tales sowie zahlreicher Abordnungen der Zeller Vereine, den Gedichts- und Gesangsvortrag durch die Kinder, die Gratulationsansprachen seiner Wegbegleiter und vor allem für das nachhaltige und sinnvolle Geschenk der Marktgemeinde und des Tourismusverbandes, den von Matthias Rauch komponierten und durch die Zeller Musik uraufgeführten Konzertmarsch „Für meine Heimat“. Bürgermeister Walter Amor führt dabei weiters aus, daß er die in diversen Zeller Gastbetrieben angefallenen Verpflegungskosten für die im Rahmen seines Geburtstages ausgerückten Vereine und Formationen selbst bestritten und die entsprechenden Rechnungen beglichen hat.

Der Dank des Bürgermeisters wird seitens des Gemeinderates zustimmend zur Kenntnis genommen und ihm nochmals alles Gute, insbesondere viel Gesundheit, gewünscht.

Zu 1):

Die Niederschrift über die 54. Gemeinderatssitzung, stattgefunden am Mittwoch, den 26. August 2009, wird einstimmig genehmigt.

Zu 2a):

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Zell am Ziller beschließt einstimmig, entsprechend den Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2001, TROG 2001, wiederverlautbart mittels Kundmachung der Landesregierung vom 21.02.2006, LGBl. Nr. 27/2006, den Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich einer Teilfläche des Gst. 598, GB 87124 Zell am Ziller, laut Plan einschließlich Legende des Raumplaners Architekt DI Thomas Scheitnagl, Sängergweg 17, 6263 Fügen, von derzeit „Freiland“ in künftig „SIH – Landwirtschaftliche Hofstelle“ ab 16.09.2009 durch vier Wochen hindurch im Marktgemeindeamt Zell am Ziller zur allgemeinen Einsichtnahme aufzulegen.

Im Bereich der bestehenden Hofstelle soll ein Austragshaus errichtet werden. Auf dem Hof leben mehrere Generationen, sodaß zusätzlicher Wohnraum dringend erforderlich ist. Das Austragshaus soll mit der bestehenden Hofstelle eine Einheit bilden. Daher wird die bestehende Widmung „SIH – Sonderfläche landwirtschaftliche Hofstelle“ auf Gst. 597 so erweitert, daß ein zusätzliches Wohngebäude Platz findet. Die gesamte zulässige Wohnnutzfläche von 300 m<sup>2</sup> wird dadurch nicht überschritten. Die Situierung des neuen Objektes erfolgt zwischen der bestehenden Hofstelle und dem Gemeindeweg Gst. 592, sodaß keine zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind.

Entsprechend dem Auszug aus der Verordnung zum örtlichen Raumordnungskonzept, § 3 Abs. 3, dürfen in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen überdies Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren landwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie zum Beispiel Hofstellen, Austragshäuser oder Stallgebäude gewidmet werden, wenn durch einen Um- oder Zubau bestehender Gebäude nicht die entsprechende Befriedigung der Bedürfnisse möglich ist. Es ist jedenfalls auf eine raumordnerisch vertretbare Situierung neu zu errichtender Objekte zu achten und es sind die Ziele der

örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2e, f, g, und h Tiroler Raumordnungsgesetz 1997 einzuhalten.

Die als Entwurf vorliegende Widmungsänderung berücksichtigt die angeführten gesetzlichen Vorgaben und widerspricht auch nicht den Zielen der örtlichen Raumordnung.

Personen, die in der Marktgemeinde Zell am Ziller einen ordentlichen Wohnsitz haben und Rechtsträgern, die in der Gemeinde eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens eine Woche nach dem Ablauf der Auflegungsfrist zum Entwurf schriftlich Stellung zu nehmen.

Gemäß den Bestimmungen des § 68 (1) lit. c) TROG unterbleibt eine schriftliche Verständigung der Nachbargemeinden (Aschau im Zillertal, Gerlosberg, Hainzenberg, Hippach, Ramsau im Zillertal, Rohrberg und Zellberg), da die beschriebene Änderung keine Grundflächen im Bereich von Gemeindegrenzen betrifft und darüber hinaus örtliche Raumordnungsinteressen der Nachbargemeinden nicht berührt werden. Wenngleich im Gesetz nicht vorgesehen, wird hierüber eine schriftliche Information an die Eigentümer der Objekte „Rohrerstraße 43, 43a und 45“ vorgenommen.

Gemeinsam mit dem Auflagebeschluß wird der Beschluß über die Änderung des Flächenwidmungsplanes, wie oben beschrieben, gefaßt. Dieser Beschluß wird allerdings nur dann rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hiezu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Zu 2b):

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Zell am Ziller hat im Rahmen seiner 53. Sitzung vom 28. Juli 2009 einstimmig die Auflage von Entwürfen zur Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes sowie Einsetzung eines allgemeinen und ergänzenden Bebauungsplanes für den Bereich des Gst. 146/13, GB 87124 Zell am Ziller, beschlossen. Eine Auflage erfolgte in der Zeit vom 29. Juli 2009 bis einschließlich 4. September 2009.

Gemäß den Bestimmungen des § 68 Abs. 1 lit. c) TROG unterblieb eine Verständigung der Nachbargemeinden, da die in Aussicht genommenen Änderungen keine Grundflächen im Bereich von Gemeindegrenzen betreffen und darüber hinaus örtliche Raumordnungsinteressen von Nachbargemeinden nicht berührt werden. Schriftlich verständigt wurden Annelies und Günter Mair, Katharina Huber, Rotraut und Mag. Engelbert Kienzl sowie die Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes.

Mittels Schreiben vom 12. August 2009, eingelangt am 18. August 2009, erging seitens der Familie Rotraut und Mag. Engelbert Kienzl nachstehend angeführte Stellungnahme gegen die in Aussicht genommene Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Zell am Ziller:

*„Die Familie Rotraut und Mag. Engelbert Kienzl, Mag. Joachim Kienzl und Mag. Sonja Kienzl-Reisch erhebt hiermit Einspruch gegen die Änderung des Flächenwidmungsplanes und gegen das Vorhaben, im geringstmöglichen Abstand von unserem Haus ein Gebäude von 12 Metern Höhe zu errichten.*

*Die Angabe, daß hier überwiegend Großwohnbau aufscheint, und daß daher die Dichtezone 3 dem umliegenden Baubestand angepaßt ist, ist nur zum Teil zutreffend. Die zwei bestehenden Großwohnbauten sind in südöstlicher Richtung von uns hintereinander gelegen, und sind als solche nicht bestimmend für das Bild des Ortsteiles ‚Unterau‘. Das geplante Objekt bewirkt*

*nun eine weitere massive Beeinträchtigung des ursprünglichen Baubestandes (das aus Häusern mit 2 Obergeschoßen mit Schrägdächern besteht) – zumal die geplante Bauweise (Flachdach! Drei Obergeschoße!) alles andere als ortsüblich ist.*

*Angeblich soll ein Bauwerk zur Minderung der Wohnungsnot in Zell errichtet werden, tatsächlich werden Eigentumswohnungen errichtet („Familienwohnungen“, 60 m<sup>2</sup> groß?), die vorwiegend dem wirtschaftlichen Gewinn des Errichters dienen.*

*Nach der bisherigen Planunterlage ist auch die Verkehrsproblematik in keiner Weise gelöst, jedenfalls reichen die bisherigen Zufahrten für das geplante Objekt nicht aus.*

*Wir bitten um Auskunft, warum ein Großteil des noch freien, westseitigen, ebenfalls in Gemeindebesitz befindlichen Grundes, gemäß den aufliegenden Plänen, unbebaut bleibt, uns aber das geplante Objekt buchstäblich ‚vor die Nase‘ gesetzt wird.*

*Wir ersuchen Sie, Herrn Bürgermeister, und die Mitglieder des Gemeinderates, sich ein genaues Bild der räumlichen Gegebenheiten zu machen, bevor die Umwidmung beschlossen wird.“*

Dazu stellt der Gemeinderat wie folgt fest:

Die Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes besagen, daß Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz begründen, die Möglichkeit einer schriftlichen Stellungnahme haben. Im gegenständlichen Schreiben wird offensichtlich infolge Unkenntnis der Gesetzeslage die Bezeichnung „Berufung“ verwendet. Seitens des Gemeinderates wird das Schriftstück der Familien Kienzl und Kienzl-Reisch vom 12. August 2009, eingelangt am 18. August 2009, in weiterer Folge als Stellungnahme bewertet.

Hinsichtlich der Verwendung des Begriffes „Großwohnbau“ stellt der Gemeinderat fest, daß südöstlich sowie südwestlich im Anschluß an das Grundstück 146/13 mehrere Objekte angeordnet sind, welche Wohneinheiten aufweisen. So scheinen im Haus „Rohrerstraße 13“ 13 Wohnungen, im Haus „Rohrerstraße 15a und b“ 16 Wohnungen, im Haus „Rohrerstraße 17a und b“ ebenfalls 16 Wohnungen und im Haus „Rohrerstraße 19“ 14 Wohneinheiten auf. In dem auf Gst. 146/13 zu situierenden Baukörper sollen nach dessen Fertigstellung 12 Wohnungen untergebracht werden. Hierbei kann von einem Großwohnbau nicht die Rede sein. Geplant sind insgesamt 12 Wohneinheiten mit Wohnnutzflächen zwischen 57,76 und 95,90 m<sup>2</sup>. Im Zusammenhang mit der bemängelten Feststellung, Flachdächer seien nicht ortsüblich, sei angeführt, daß auch in anderen Teilen des Gemeindegebietes Flachdächer und Dächer mit einem geringen Gefälle Bestand haben. Das Objekt „Unterau 3“ ist zum Beispiel ein solches mit einer nur 10gradigen Neigung.

Zum Punkt „Wohnungsnot“ wird festgehalten, daß auch Eigentumswohnungen – wie sie das Projekt vorsieht – der Befriedigung des Wohnbedarfes dienen. Daß ein solcher zweifelsohne gegeben ist, bestätigt die Zahl der Bewerber, welche ihr Interesse an den zu errichtenden Wohneinheiten bekundet haben. Das Ergebnis der Bedarfserhebung zeigt, daß sich 5 Bewerber für eine 2-Zimmer-Wohnung, 17 Bewerber für eine 3-Zimmer-Wohnung, 18 Bewerber für eine 4-Zimmer-Wohnung, 7 Bewerber für eine 2- oder 3-Zimmer-Wohnung, 21 Bewerber für eine 3- oder 4-Zimmer-Wohnung interessiert haben. Ein Bewerber hat hinsichtlich der Größe keine Angabe gemacht. Daraus ergibt sich, daß insgesamt 69 Bewerber an 12 Wohnungen Interesse bekundet haben, was den Wohnbedarf eindrucksvoll verdeutlicht.

Hinsichtlich der Frage der Verwendung des verbleibenden Gst. 146/1 sei festgestellt, daß diese Fläche dem Kindergarten-Betrieb vorbehalten bleibt und bei Bedarf die

notwendigen Adaptierungen – sei es in Form der Ausweitung des Spielplatzes oder auch baulicher Maßnahmen – vorgenommen werden.

Bezüglich der angesprochenen Verkehrsproblematik stellt der Gemeinderat fest, daß zum Gst. 146/13 ein ausreichend dimensioniertes Wegstück, welches im Bereich seines geringsten Ausmaßes eine maximale Breite von 4,00 Metern aufweist, führt. Der aus dem Neubau von 12 zusätzlichen Wohnungen resultierende Verkehr tangiert die Familien Kienzl und Kienzl-Reisch in keinster Weise, da dieser nicht zu deren Wohnobjekt geführt und von ihnen auch nicht wahrgenommen werden kann.

Nach eingehender Beratung und unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen beschließt der Gemeinderat einstimmig die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Zell am Ziller im Bereich des Gst. 146/13 von derzeit „Freiland“ in künftig „Wg – gemischtes Wohngebiet“. Grundlage dabei bilden die vorliegenden Planunterlagen sowie die von Raumplaner Architekt DI Thomas Scheitnagl erstellte ergänzende raumplanerische Beurteilung, welche wie nachstehend angeführt lautet:

*„Die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt ausschließlich auf Grund der Änderung der Nutzungsart des Zählersstempels S-40 von Sondernutzung in W-83 Wohnnutzung. Der neue Zählerstempel W-83 ist im Grunde eine flächenmäßige Erweiterung des bereits im ÖRK ausgewiesenen Zählers W-12, welcher eine Dichtewertfestlegung von 1-3 bereits vorsieht. (Siehe auch Legende zum ÖRK).*

*Die Luftaufnahme zeigt deutlich, daß der gesamte südliche und südöstlich angrenzende Siedlungsbereich mit höherer Dichte und Geschoßwohnbau bereits verbaut ist. Mit dabei ist auch der direkt anschließende Kindergarten und weiters das Feuerwehrgebäude mit mehreren angegliederten Infrastruktureinrichtungen und Wohnungen. Nur im östlichen zum Freiland hin gerichteten Bereich, ist teilweise Bebauung mit geringerer Dichte gegeben. Im Norden ist ebenfalls bereits ein Objekt mit Arztpraxis, Notarbüros und Wohnungen Bestand. Hinsichtlich der Gebäudestruktur und der zu erwartenden Baumasse wird auch kein wesentlicher Unterschied zwischen einer Erweiterung des Kindergarten oder anderer öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und einem Wohnbau gesehen.*

*Die Änderung des Flächenwidmungsplanes ist daher nur als Nutzungsänderung zu sehen und nicht hinsichtlich der Größe des zu erwartenden Baukörpers relevant.*

*Der zu erlassende Bebauungsplan hält zu den Nachbargrundstücken die gesetzlichen Abstände ein, welche auch hinsichtlich Belichtung und Belüftung im Nachbarschaftsbereich die rechtliche Grundlage bilden.*

*Die Zufahrt des zu errichtenden Objektes erfolgt von der kleinstrukturierten Siedlung abgewandten Seite in Richtung Dorfzentrum.*

*Die Marktgemeinde Zell am Ziller verfügt über nur sehr wenige Baulandreserven und kaum verfügbare Grundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs für einheimische Familien. Die Gemeinde muß daher bestrebt sein, diese wenigen Grundstücke, auch im Sinne einer bodensparenden Bebauung, optimal zu nutzen. Zudem spricht auch die kurze Entfernung zum Ortszentrum für eine dichtere Verbauung.*

*Raumordnungsrechtliche Zusammenfassung:*

*Die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes und die Erstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielvorstellungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes laut TROG § 27 Abs 1-2 und § 54 ff!*

*Aufgrund der bestehenden Gesetzeslage laut TROG, wird seitens des Raumplaners der Marktgemeinde Zell am Ziller, Architekt DI Thomas Scheitnagl, empfohlen, die vorliegenden Anträge des ÖRK – FWP – BBP durch Gemeinderatsbeschluß zur Umsetzung zu bringen!“*

Die in der Stellungnahme der Familien Kienzl und Kienzl-Reisch angeführten Punkte können nach eingehender Beratung durch den Gemeinderat keine Berücksichtigung finden. Im Rahmen mehrerer Begehungen haben sich Bauausschuß als auch

Gemeindevorstand in Kenntnis der Tatsache - daß die Schaffung weiteren leistbaren Wohnraumes im öffentlichen Interesse gelegen ist - vor Ort ein Bild von den räumlichen Gegebenheiten gemacht. Die Änderung des Flächenwidmungsplanes entspricht der Willensbildung der verschiedenen Gremien sowie des Gemeinderates. Sie berücksichtigt überdies die erforderlichen gesetzlichen Vorgaben und widerspricht auch nicht den Zielen der örtlichen Raumordnung.

Es wird einstimmig beschlossen, die Tagesordnungspunkte 3), 4) und 5) vertraulich sowie unter Ausschluß der Öffentlichkeit zu behandeln.

Zu 5):

Die Niederschrift über die 80. Gemeindevorstandssitzung, stattgefunden am Montag, den 14. September 2009, wird einstimmig genehmigt.

Geschlossen und gefertigt: