



LANS

PROTOKOLL **GEMEINDERATSSITZUNG**

12. Gemeinderatssitzung 2019
02. Dezember 2019
18.00 Uhr Gemeindeamt

Vorsitzender: Dr. Benedikt Erhard
anwesende Gemeinderäte: Cedric Klose
DI Hannes Partl
Mag. Norbert Pflieger
Dr. Karen Pierer
Mag. Mario Webhofer
Elisabeth Nitsch
Ing. Mag. (FH) Johannes Kopf
Mag. Gertraud Schermer
Anton Haas

Unentschuldigt abwesend:

Entschuldigt abwesend: Georg Pyka

Ersatz:

Tagesordnung

1. Protokoll vom 4.11.2019
2. Voranschlag 2020
3. Berichte Bürgermeister und Substanzverwalter
4. Berichte der Gruppen 1, 2, 3
5. Beschluss über die unentgeltliche Nutzungsüberlassung der GP 20/1 für die „Drehscheibe Lans“ (Kindergarten Volksschule, sonstige Betriebe gewerblicher Art) durch die Gemeinde Lans
6. Beschluss über die Einlage der GP 660/1 und 659/1 in die gemeinnützigen (§§ 34 ff BAO) Betriebe gewerblicher Art „Kindergarten, Kinderkrippe und Hort“
7. Lanshaus (Lanserhof) – Widmung und Bebauungsplan
8. Widmung Pittl/Zasche



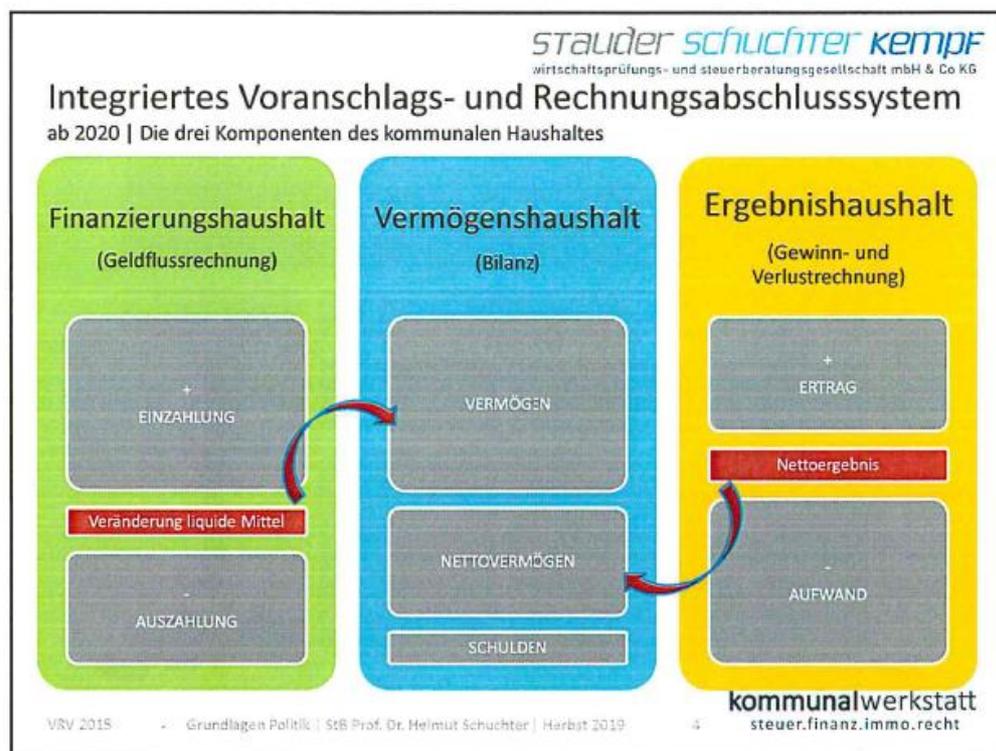
9. Planungsentwurf Gemeindeamt neu
10. Zufahrt Drehscheibe
11. Nachnutzung Bestandsgebäude
12. Kanalanschlussgebühren
13. Anfragen, Anträge und Allfälliges
14. Wohnungsvergabe Dorfstraße 43

Top 01 – Protokoll vom 4. November 2019

Das Protokoll vom 4.11.2019 ist den Gemeinderäten zugegangen. Die Änderungswünsche wurden eingearbeitet. Das vorliegende Protokoll wird mit 9 Ja-Stimmen und 1-Stimmenthaltung (Kopf) beschlossen.

Top 02 – Voranschlag 2020

Der Bürgermeister berichtet über die Tücken der Umstellung der kameralen Buchhaltung auf Doppik. Anhand unten angeführter Folie erläutert er die Zahlen, die sich aufgrund der Erstbefüllung ergeben.



Am Montag findet eine Abstimmung mit dem Steuerberater Schönherr zu diesem Thema statt. Interessierte Gemeinderäte sind gerne dazu eingeladen.

Top 03 – Berichte Bürgermeister und Substanzverwalter

Bürgermeister:

- a) Der Bürgermeister informiert, dass der Gefahrenzonenplan (am 6.11. von DI Stepanek präsentiert) von der Kommission am 27.11., in der vorliegenden Form, beschlossen wurde. Änderungswünsche einzelner Zonen, wie z.B. die Stellungnahme der Gemeinde bzgl. des Gst 20/1 „Drehscheibe“, wurden von der Kommission nicht geändert, da der Gefahrenzonenplan den Istzustand darstellt. Eine Änderung im Bereich des Gst. 20/1 könnte erst nach Abschluss der Bauarbeiten auf Antrag der Gemeinde als Revision eingearbeitet werden. Der vorliegende Gefahrenzonenplan ist als Arbeitsunterlage zu sehen, der Schwachstellen aufzeigt. Diese sollen nur von Süden nach Norden abgearbeitet werden. GR Haas informiert, dass der im Tiris online gestellte Plan, nicht der am 6.11. präsentierte, sondern ein älterer ist. Man wird diesbezüglich mit der WLV Kontakt aufnehmen.

Substanzverwalter:

- a) Der Substanzverwalter informiert, dass auch seitens der GGAG Stellungnahmen zum Entwurf des Gefahrenzonenplans abgegeben wurden. Hier ersucht man um Erläuterung und Klarstellung bezüglich der bestehenden Schutzbauten (sind diese ausreichend, wer ist in welcher Form für die Wartung zuständig usw.) Die GGAG will hier erfüllen, was in deren Verantwortung liegt, möchte dies aber auch schriftlich vorliegen haben.

Top 04 – Berichte der Gruppen 1, 2, 3

Keine Berichte

Top 05 – Beschluss über die unentgeltliche Nutzungsüberlassung der GP 20/1 für die „Drehscheibe Lans“ (Kindergarten Volksschule, sonstige Betriebe gewerblicher Art) durch die Gemeinde Lans

Hinter diesem TOP steckt die Notwendigkeit die steuerliche Konstruktion der Drehscheibe und den Nutzungsmix wie mit dem Steuerberater Schönherr erarbeitet (und auch zwischenzeitlich vom Finanzamt bestätigten) Vorsteuerschlüssel von ca. 67% rechtlich abzusegnen.

Deshalb sei ein Beschluss wie von Steuerberater Schönherr unter TOP 5 formuliert vom Gemeinderat zu beschließen.

Der Gemeinderat beschließt einstimmig die unentgeltliche Nutzungsüberlassung der GP 20/1 für die „Drehscheibe Lans“ (Kindergarten Volksschule, sonstige Betriebe gewerblicher Art) durch die Gemeinde Lans

Top 06 – Beschluss über die Einlage der GP 660/1 und 659/1 in die gemeinnützigen (§§ 34 ff BAO) Betriebe gewerblicher Art „Kindergarten, Kinderkrippe und Hort“

Zu diesem TOP fehlt noch formale Zustimmung des Ministeriums, weshalb dieser TOP von der Tagesordnung genommen wird.

Top 07 – Lanshaus (Lanserhof) – Widmung und Bebauungsplan

Der Bürgermeister informiert über die am 19.8.2019 vom Gemeinderat einstimmig gefassten Beschlüsse über die Auflage und Erlassung der Änderung zum Flächenwidmungsplan, sowie die Auflage und Erlassung des Bebauungsplans zu Gst. 78/1. Die Auflage erfolgte durch vier Wochen. Da innerhalb der Auflage- und Stellungnahmefrist je eine Stellungnahme zur Flächenwidmungsänderung und zur Erlassung des Bebauungsplanes eingingen, wurde die Erlassung nicht rechtswirksam.

Um einen Konsens zwischen Grundeigentümer und Stellungennehmern herbeizuführen, wurde vom Bürgermeister ein Runder Tisch mit den Betroffenen einberufen, bei welchem ergänzende Gutachten und die Stellungnahmen erläutert und vereinbart wurde, die Stellungnahmen des Verkehrsplaners einer Plausibilitätsprüfung zu unterziehen. Der Aufforderung des Bürgermeisters, die Bedenken der Einschreiter einerseits, die Möglichkeiten und Notwendigkeiten des Grundeigentümers Lanserhof andererseits in weiteren direkten Gesprächen abzuklären, wurde nicht Folge geleistet.

Sämtliche Unterlagen wurden Raumplaner, DI Lotz, für eine abschließende Stellungnahme übergeben. Dem Gemeinderat wurden ebenfalls alle diese Unterlagen in der Sitzungsmappe zur Einsichtnahme, gemäß TGO § 40, zur Einsichtnahme bereitgestellt:

- Verkehrsplanerische Stellungnahme BRV – DI Schlosser vom 08.04.2019,
- Ergänzende verkehrsplanerische Stellungnahmen BRV – DI Schlosser vom 23.10.2019 und 26.11.2019,
- Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Verkehrsgutachten,
- Stellungnahme Rechtsatelier Proxauf zur Erlassung des Bebauungsplans
- Stellungnahme Rechtsatelier Proxauf zur Änderung der Flächenwidmung
- Stellungnahme Harisch & Partner, Unterlagen und Kaufverträge zu den Servitutsrechten (Zufahrt)

Da die abschließenden Stellungnahmen von DI Lotz erst gegen Ende der Einsichtnahmefrist einlangten, werden diese vom Bürgermeister wie folgt verlesen:



Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung



Dipl.-Ing. Andreas Lotz & Dipl.-Ing. Dr. Erich Ortner

Museumstraße 37a - A-6020 INNSBRUCK
Telefon (0512) 560390 Fax: 560390 / 19

www.raumplanung.co.at – E-mail: info@raumplanung.co.at

An
Gemeindeamt Lans
z.H. Bgm. Dr. Benedikt Erhard
Scheibweg 128
6072 Lans

Innsbruck, 28.11.2019

sn_325-2019-00003 lanshaus

Betr.: Ergänzende Stellungnahme zur Flächenwidmungsplanänderung „Lanshaus“ im Bereich der Gp. 78/1 KG Lans

Im Zuge der Auflage der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 78/1 wurde seitens der C.L.C. Liegenschaft GmbH, Kochholzweg 198, 6072 Lans, Irmtraud Müller und Dr. Manfred Müller, beide Kochholzweg 203, 6073 Lans, sowie Michaela Bachinger, Prof. Heinrich Berann-Weg 143, 6073 Lans, alle vertreten durch Rechtsanwalt Mag. Florian Proxauf, Innsbruck eine Stellungnahme abgegeben.

Im Wesentlichen werden dabei folgende Kritikpunkte erhoben:

1. Pläne aus denen das Bauprojekt, für das die raumordnungsrechtliche Verordnung erlassen werden soll, gelangten nicht zur Auflage im Rahmen der Flächenwidmungsplanänderung. Die Einschreiter sind daher im Auflegungsverfahren darauf verwiesen, ihre Stellungnahme auf den Entwurfsplan und dessen Erläuterungen zu beschränken. Die Ausnahme der Informationen zu dem konkreten Bauprojekt des Lanserhofes aus der Auflegung des Änderungsentwurfes des Flächenwidmungsplanes wird als Einschränkung der Rechte der Einschreiter, sohin als Mangel des Auflegungsverfahrens geltend gemacht.
2. Hinsichtlich der auf Gp. 78/2 bestehenden Wegdienstbarkeit zu Gunsten von Gp. 78/1 wird ausdrücklich bestritten, dass diese Dienstbarkeit für die gegenständlichen Zufahrten geeignet ist.
3. Die Betriebserweiterung einer Privatkrankenanstalt ist unter eine Widmungskategorie wie in § 38 TROG normiert, nicht subsumierbar. Ein Baubewilligungsansuchen der Betreiberin des Lanserhofes für die vermutlich beabsichtigte Betriebserweiterung wäre in Anwendung des § 34 TBO ohne weiteres Verfahren wegen Widerspruchs gegen den Flächenwidmungsplan abzuweisen.

4. Für eine Nutzung für 60 Pkw-Fahrten/Tag besteht keine Berechtigung zu Gunsten der Gp. 78/1. Wie diese Servitute auf den Gpn. 78/2 und 79 und auf den Gpn. 82/1 und 81 beschaffen sind und ob diese eine Zufahrt im notwendigen Ausmaß im Hinblick auf Quantität und Qualität erlauben, wird in den Erläuterungen nicht behandelt. Unbekannt ist auch, ob es sich um gemessene oder ungemessene Servituten handelt und ob diese die erforderliche rechtliche Qualifikation im Sinne der Bestimmungen der TBO einer rechtlich gesicherten Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche konstituieren.
5. In Ermangelung zusätzlicher Informationen machen die Einschreiter die Notwendigkeit einer Umweltprüfung nach § 65 TROG geltend. Eine Privatkrankenanstalt wie der Lanserhof ist grundsätzlich geeignet, Gerätschaften zum Einsatz zu bringen, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können.
6. Eine nachvollziehbare begründete Beurteilung betreffend das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für die Flächenwidmungsänderung wie gemäß § 36 Abs. 2 TROG normiert, ist aus den Erläuterungen nicht erkennbar.

Zu Punkt 1

Pläne für das Bauprojekt sind im Rahmen der Auflage des Flächenwidmungsplanes nicht relevant, da zur Beurteilung einer Flächenwidmungsplanänderung nicht das Projekt an sich, sondern lediglich die Baulandeignung, die zulässige Nutzung und deren Kompatibilität mit der Umgebungsnutzung von Relevanz ist. Im Übrigen wurde dezidiert angeführt, dass es sich nicht um eine Widmung handelt, die das antragsgegenständliche Vorhaben abbilden soll, sondern eine Widmungsergänzung primär aus formalrechtlicher Sicht darstellt. Der Vollständigkeit halber wird angeführt, dass das Projekt, respektive die Art der Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt und an dieser Stelle auch ausreichend dokumentiert wurde.

Ein wie auch immer gearteter Mangel des Auflegungsverfahrens kann nicht nachgewiesen werden.

Zu Punkt 2

Hinsichtlich der ins Treffen geführten Wegdienstbarkeiten wurden diese nochmals überprüft und seitens der Antragsteller um eine Sachverhaltsdarstellung gebeten.

Aus den zu Verfügung stehenden Unterlagen ergibt sich schlüssig, dass die Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens zu Gunsten des Baugrundstückes 78/1 über die Gp. 78/2 und 79, also über die nördliche Zufahrt jeweils uneingeschränkt für bzw. mit Fahrzeugen aller Art auf dem planlich ausgewiesenen 4 m breiten Streifen an der jeweils nördlichen Grenze der Gp. 78/2 und der Gp. 79 eingeräumt sind. Dabei handelt es sich um sogenannte „gemessene“ Servitutsrechte, die primär zu dem Zweck eingeräumt wurden, die sogenannten „Hinterlieger-Grundstücke“ vom Kochholzweg ausgehend verkehrsmäßig (aber auch infrastrukturell, also

leitungstechnisch) zu erschließen. Dabei wird aus dem Kaufvertrag vom 07.10.1988 auch deutlich, dass sogar daran gedacht war, weitere Grundstücke und auch solche, die später hinzuerworben werden, über diesen Servitutsweg zu erschließen.

Davon divergierende Servitutsauslegungen müssten somit auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden.

Zu Punkt 3

Im Schreiben der Einschreiter wird darauf hingewiesen, dass eine Betriebserweiterung in Form einer Privatkrankenanstalt im Wohngebiet gemäß § 38 TROG nicht zulässig wäre. Wie bereits angeführt, handelt es sich beim vorliegenden Widmungsverfahren nicht um eine nutzungskonforme Widmungsfestlegung, sondern um eine der Umgebung und der angrenzenden Widmungsfläche entsprechende Ergänzung. Ein Bauvorhaben – welcher Art auch immer – ist jedenfalls nach den Bestimmungen des Wohnbaulandes zu behandeln. Ein Widerspruch im Widmungsverfahren kann daher nach den logischen Grundsätzen nicht erkannt werden.

Zu Punkt 4

Die Frage der Servitute wurde bereits unter Punkt 2 beschrieben. In Bezug auf die verkehrsmäßige Belastung wurde eine verkehrsgutachterliche Bestätigung vorgelegt, die eine ausreichende Anschlussqualität diagnostiziert (siehe dazu verkehrsplanerische Stellungnahme Lanserhof – Bauvorhaben Lanshaus, Büro für Verkehrs- und Raumplanung BVR, Innsbruck vom 24.5.2017). Da es sich bei diesem Gutachten um ein Privatgutachten durch den Antragsteller der Umwidmung handelt, wurde dieses einer Plausibilitätsprüfung durch einen von der Gemeinde Lans bestellten Verkehrsplaner unterzogen (siehe dazu Projekt Lanshaus - Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Verkehrsgutachten, Komobile Gmunden GmbH vom 21.11.2019). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die getroffenen Annahmen und Aufkommensprognosen unter den getroffenen und vom Betreiber genannten Angaben realistisch erscheinen. Die Abwicklung des Neuverkehrs auf der südlichen Zufahrt ist problemlos möglich, auf der nördlichen Zufahrt ist dies ohne unzumutbare Behinderungen möglich. Selbst wenn man deutlich höhere Aufkommenswerte für die nördliche Zufahrt ansetzt, ist die Verkehrsabwicklung aus verkehrstechnischer Sicht unproblematisch, da keine unzumutbaren oder sicherheitsgefährdenden Behinderungen des Verkehrsablaufes zu erwarten sind.

Zu Punkt 5

Da es sich nicht - wie angeführt – um eine Privatkrankenanstalt handelt, in der Gerätschaften zum Einsatz gelangen, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben könnten, sondern um Arztpraxen, die eben auch im Wohngebiet zulässig sind, ist dieser Aspekt nicht weiter zu

Lotz&Ortner

behandeln, weshalb auch im Erläuterungsbericht die Umwelterheblichkeit wie folgend beurteilt wurde:

„Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes stellt eine geringfügige Anpassung dar und zieht nach Prüfung des Sachverhaltes keine weiteren Umweltauswirkungen nach sich. Eine Strategische Umweltprüfung nach TUP 2005 ist daher nicht erforderlich.“

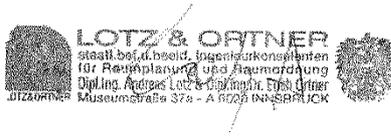
Zu Punkt 6

Die Bestimmung des § 36 Abs. 2 TROG sieht jene Tatbestände vor, in denen der Flächenwidmungsplan geändert werden darf. Bereits im Erläuterungsbericht wurde darauf hingewiesen, dass „die Maßnahme als formalrechtliche Voraussetzung unter Berücksichtigung der bestehenden Parzellenstruktur angesehen werden kann, die in Bezug auf die raumordnungsfachliche Beurteilung keine bedeutsame Signifikanz aufweist.“ Die Widmungsergänzung dient somit einer den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept entsprechenden Abrundung von Widmungsbereichen gemäß § 36 Abs. 2 lit b.

Zusammenfassung

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird daher festgehalten, dass die binnen Auflagefrist vorgebrachten Kritikpunkte nichtzutreffend sind, da eine Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungskonzept vorliegt bzw. hinsichtlich allfälliger Einschränkungen durch Wegservitute, auf das Bauverfahren zu verweisen wäre.

Gezeichnet



Dipl.-Ing. Andreas Lotz



Dipl.-Ing. Andreas Lotz & Dipl.-Ing. Dr. Erich Ortner

Museumstraße 37a - A-6020 INNSBRUCK
Telefon (0512) 560390 Fax: 560390 / 19
www.raumplanung.co.at – E-mail: info@raumplanung.co.at

An
Gemeindeamt Lans
z.H. Bgm. Dr. Benedikt Erhard
Scheibweg 128
6072 Lans

Innsbruck, 28.11.2019
sn_bpilan0119 lanshaus

**Betr.: Ergänzende Stellungnahme zur Erlassung eines Bebauungsplanes „Lanshaus“,
Gp. 78/1 KG Lans**

Im Zuge der Auflage des Bebauungsplanes für die Gp. 78/1 wurde seitens der C.L.C. Liegenschaft GmbH, Kochholzweg 198, 6072 Lans, Irmtraud Müller und Dr. Manfred Müller, beide Kochholzweg 203, 6073 Lans, sowie Michaela Bachinger, Prof. Heinrich Berann-Weg 143, 6073 Lans, alle vertreten durch Rechtsanwalt Mag. Florian Proxauf, Innsbruck eine Stellungnahme abgegeben.

Zunächst wird auf einen formalen Mangel in der Kundmachung hingewiesen, da die Auflage des Bebauungsplans gemäß § 68 Abs 1 i.V.m. § 65 Abs. 4 TROG 2006 beschlossen wurde, anstatt sich auf den § 65 der Wiederverlautbarung (TROG 2016) zu beziehen.

Dieser Mangel ist seitens der Behörde zu prüfen.

Der parallel zu der Auflegung des Bebauungsplanes gefasste Auflegungsbeschluss für die Änderung des Flächenwidmungsplanes wird hinsichtlich der fehlenden Projektinformation kritisiert. Dazu wird seitens des unterfertigenden Ortsplaners auf die Erläuterung in der ergänzenden Stellungnahme zur Flächenwidmungsplanänderung „Lanshaus“ im Bereich der Gp. 78/1 KG Lans verwiesen (siehe SN_325-2019-00003 Lanshaus, Lotz&Ortner vom 28.11.2019)

In raumplanerisch inhaltlicher Sicht werden folgende Kritikpunkte angeführt:

1. Die Einschreiter sind in Ermangelung von ausreichenden Informationen darauf angewiesen, vermittels Mutmaßungen eine Stellungnahme im Verfahren zu einem konkreten aber letztlich den Einschreibern unbekanntem Projekt abzugeben. Unter diesen Umständen sind sie effektiv daran gehindert, ihr Recht zur Stellungnahme im gesetzlich gebüh-

renden Ausmaß wahrzunehmen. Dies wird als Mangel des Auflegungsverfahrens und damit als Mangel der gegenständlichen Verordnung geltend gemacht.

2. Eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu Gp. 78/1 besteht aktuell nicht. Die nördlich und südlich der Gp. 78/1 bestehenden Wege befinden sich im Privateigentum. Ob Dienstbarkeiten bestehen und ob diese für das durch das geplante Gebäude generierte Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen sind, ist nicht bekannt und es wurde nicht erhoben, ob eine Zufahrt auch materiell und nicht nur formell besteht. Gemäß § 55 Abs. 1 TROG 2016 darf die Baubewilligung für einen Neubau von Gebäuden nur erteilt werden, wenn für das betreffende Grundstück der Bebauungsplan besteht und die darin festgelegte verkehrsmäßige Erschließung rechtlich sichergestellt ist.
3. Bebauungspläne sind möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen. Inselmaßnahmen, mittels derer einzelne Liegenschaften einer Bebaubarkeit zugeführt werden sollen, sind im Gesetz nicht vorgesehen. Die Tatsache, dass ein Grundeigentümer wünscht, dass eine seinen Vorstellungen entsprechende Bebauungsplanung erlassen werde, findet als Begründung für die Erlassung von Bebauungsplänen im Gesetz keine Berücksichtigung.
4. Der Erlassung eines Bebauungsplanes hat eine Grundlagenforschung voranzugehen, auf deren Basis unter Berücksichtigung der Maßgaben des Raumordnungsgesetzes die Motive des verordnungserlassenden Gesetzgebers nachvollziehbar in einer sachlichen Begründung geschildert werden müssen. Mit den vorliegenden Erläuterungen zum Bebauungsplan wird eine solche Begründung nicht vorgenommen, sondern es erfolgen fast begründungslose Mitteilungen zu den geplanten Festlegungen.
5. Eine Verbreiterung bzw. Aufweitung im Einmündungsbereich kann nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin der Gp. 78/1 erfolgen, die an dieser Stelle zur privatrechtlichen Abklärung vorsorglich mitteilt, dass von ihrer Seite einem solchen Eingriff in ihr Eigentum keine Zustimmung erteilt wird.
6. Ohne Kenntnis, wie viele Mitarbeiter der Lanserhof hat, ist schwer vorstellbar, wie viele Wohnungen in Rücksicht auf die vorgenommenen Dichtefestlegungen in dem Gebäude untergebracht werden können. Die Bebauungsplanung geht auf diese Frage nicht ein und beinhaltet auch keine Informationen, für wie viele Familien, Bewohner und Arztpraxen das Gebäude konzipiert ist.

Zu Punkt 1

Dass die Einschreiter nur Mutmaßungen zu einem konkreten aber letztlich unbekanntem Projekt abzugeben hätten, wäre lediglich im Bauverfahren von Relevanz. Der Bebauungsplan dient vielmehr der Intention einer geordneten baulichen Entwicklung des betreffenden Gebietes mit der Festlegung der Art der Bebauung des Baulandes.

Zu Punkt 2

Wie bereits im Rahmen der Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes dargelegt, wurden die Wegdienstbarkeiten nochmals überprüft und die Antragsteller um eine Sachverhaltsdarstellung gebeten.

Aus den zu Verfügung stehenden Unterlagen ergibt sich schlüssig, dass die Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens zu Gunsten des Baugrundstückes 78/1 über die Gp. 78/2 und 79, also über die nördliche Zufahrt jeweils uneingeschränkt für bzw. mit Fahrzeugen aller Art auf dem planlich ausgewiesenen 4 m breiten Streifen an der jeweils nördlichen Grenze der Gp. 78/2 und der Gp. 79 eingeräumt sind. Dabei handelt es sich um sogenannte „gemessene“ Servitutsrechte, die primär zu dem Zweck eingeräumt wurden, die sogenannten „Hinterlieger-Grundstücke“ vom Kochholzweg ausgehend verkehrsmäßig (aber auch infrastrukturell, also leitungstechnisch) zu erschließen. Dabei wird aus dem Kaufvertrag vom 07.10.1988 auch deutlich, dass sogar daran gedacht war, weitere Grundstücke und auch solche, die später hinzu erworben werden, über diesen Servitutsweg zu erschließen.

Davon divergierende Servitutsauslegungen müssten somit auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden.

Zu Punkt 3

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Bebauungspläne möglichst für größere funktional zusammenhängende Gebiete zu erlassen, was jedoch induziert, dass es keinesfalls unzulässig i.S. dieser Bestimmung ist, auch für kleinere Bereiche oder einzelne Parzellen Bebauungspläne zu erlassen. Vielmehr besteht für die Liegenschaft mit einem Flächenausmaß von knapp 2.000 m² die Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes. Aufgrund des Umstandes, dass in der Gemeinde Lans bisher kein neues örtliches Raumordnungskonzept gemäß TROG 2016 erlassen wurde, gilt bezüglich einer Bebauungsplanpflicht immer noch § 55 Abs. 1 lit. a TROG 2006, in welchem festgehalten wird, dass eine Befreiung von der Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes für einzelne unbebaute Grundstücke im Bereich zusammenhängend bebauter Gebiete oder im unmittelbaren Anschluss an solche Gebiete gilt, sofern diese aufgrund ihrer Größe nur mit Wohngebäuden mit höchstens fünf Wohnungen oder mit Gebäuden für Kleinbetriebe bebaut werden können. Da die Fläche geeignet ist, jedenfalls mit mehr als fünf Wohneinheiten bebaut zu werden, ist ein Bebauungsplan verpflichtend zu erlassen.

Zu Punkt 4

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit seinen Inhalten den aktuellen und vergleichbaren Fällen im Bereich Kochholzweg/Hermannstal, die im Vorfeld des Projektentwurfes der Antragstellerin bekannt gegeben wurden. Wie auch im Erläuterungsbericht angeführt, konnte da-

Lotz&Ortner

her erst nach mehreren Projektbesprechungen und nach einer Reduktion der Gebäudedimension, eine ortsplanerisch positive Beurteilung abgegeben werden (siehe dazu die vergliche Bebauungspläne bplan0117 lans_living auf Gp. 70/7 vom 3.4.2017 oder bplan0219 Hermannstal_130 auf Gp. 70/8 vom 30.6.2019). Im Zuge dieser beiden angeführten Projekte wurde eine umfassende Grundlagenforschung vorgenommen, die auf Grund der gleichen baulichen Struktur für den Bereich Kochholzweg/Hermannstal herangezogen werden können.

Im Übrigen werden seitens der Einschreiter keine Argumente auf gleichem raumordnungsfachlichem Niveau vorgebracht, die die getroffenen Festlegungen in Zweifel ziehen könnten.

Zu Punkt 5

Eine Verbreiterung bzw. Aufweitung im Einmündungsbereich der Gp. 78/1 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Einmündungsradien wird auf die verkehrsplanerische Beurteilung verwiesen.

Zu Punkt 6

Das System der Bebauungsplanung kennt keinen Regelungsinhalt, der eine Vorgabe für eine Mitarbeiter-, Wohnungs-, Familien- oder Arztpraxenanzahl sein könnte. Es kann lediglich auf das Ausmaß der baulichen Ausnutzung abgestellt werden, was im gegenständlichen Fall in einem ausreichenden Ausmaß erfolgt.

Zusammenfassung

Es wird daher zusammenfassend festgehalten, dass die binnen Auflagefrist vorgebrachten raumordnungsfachlichen Kritikpunkte nichtzutreffend sind. Die formalrechtlichen Erfordernisse in Bezug auf die zitierten Bestimmungen des TROG sind seitens der Behörde zu prüfen. Hinsichtlich allfälliger Einschränkungen durch Wegservitute ist auf das Bauverfahren zu verweisen.

Gezeichnet



Dipl.-Ing. Andreas Lotz

Datei: SN_bplan0119 Lanshaus – Seite: 4

Der Bürgermeister informiert, dass sich in der Kundmachung (BBP) zum Beschluss vom 19.08.2019 ein Tippfehler eingeschlichen hat. Hier wurde einmal das TROG 2006 anstelle von TROG 2016 angeführt. Nach Rücksprache mit der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht kann mitgeteilt werden, dass es sich hier unzweifelhaft um einen Schreibfehler handelt und deshalb kein Verbesserungsgrund vorliegt.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahmen der Anrainer, vertreten durch das Rechtsatelier Proxauf, die ergänzenden Stellungnahmen der Projektwerber zur Frage der Verkehrsanbindung und der Servitute, die dazu verfasste Plausibilitätsprüfung durch die Fa. Komobile, sowie die soeben vorgetragene, abschließende Stellungnahme (FLÄWI) vom Raumplaner DI Andreas Lotz zur Kenntnis und beschließt auf Antrag des Bürgermeisters mit 9 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung wegen Befangenheit, dass der Beschluss vom 19.8.2019, zur Änderung der Flächenwidmung von Gst. 78/1, aufrechterhalten bleibt.

Ebenso nimmt der Gemeinderat die Stellungnahmen der Anrainer, vertreten durch das Rechtsatelier Proxauf, die ergänzenden Stellungnahmen der Projektwerber zur Frage der Verkehrsanbindung und der Servitute, die dazu verfasste Plausibilitätsprüfung durch die Fa. Komobile, sowie die soeben vorgetragene, abschließende Stellungnahme (BBP) vom Raumplaner DI Andreas Lotz zur Kenntnis und beschließt auf Antrag des Bürgermeisters mit 9 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung wegen Befangenheit, dass der Beschluss vom 19.8.2019, zur Erlassung eines Bebauungsplans für Gst. 78/1, aufrechterhalten bleibt.

Top 08 – Widmung Pittl/Zasche

Der Bürgermeister informiert zu diesem TOP, dass unter TOP 13 ein Dringlichkeitsantrag zu „Kundmachungen der Flächenwidmungspläne im elektronischen Flächenwidmungsplan“ geplant ist. Er aber diesen Punkt gerne vorziehen will.

Der Gemeinderat ist einstimmig dafür, diesen Punkt als Dringlichkeitsantrag auf die TO zu setzen.

Der Bürgermeister informiert, dass der TOP 08 laut DI Lotz heute nicht beschlossen werden kann, da vorher die Kundmachungen der bisherigen Flächenwidmungspläne im elektronischen Flächenwidmungsplan beschlossen werden müssen. Es geht dabei um die Kundmachung der Beschlüsse. Diese wurden bislang im elektronischen Akt automatisch vom Land kundgemacht. Der VfGH sieht hier einen Eingriff in die hoheitlichen Aufgaben der Gemeinde. Die Gemeinde muss deshalb die Kundmachung aller bisherigen im elektronischen Flächenwidmungsplan getätigter Änderungen formell neu beschließen und dann zukünftige Kundmachen selbst vornehmen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lans bestätigt mit Beschluss gem. § 113 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016 den am 31.03.2017 gem. LGBl. Nr. 20/2017, vom 07. Februar 2017 erstmalig elektronisch kundgemachten Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lans in der am 15. November 2019 geltenden Fassung.

Einstimmiger Beschluss.

Der Gemeinderat der Gemeinde Lans hat die Aufstellung der in der Anlage befindlichen erfolgten Kundmachungen im elektronischen Flächenwidmungsplan auf ihre Übereinstimmung mit dem bisher elektronisch kundgemachten Flächenwidmungsplan geprüft und bestätigt diese mit Beschluss gem. § 113 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016.

Liste der veröffentlichten Umwidmungen:

Nr.	Kundmachungsdatum	Kundmachungs-Paragraph	Beschlussdatum	Bescheiddatum	Bescheidzahl
1	17.10.2017	§ 70 Abs. 3 TROG 2016	03.07.2017	11.10.2017	2-325/10001/2-2017
2	19.03.2019	§ 70 Abs. 3 TROG 2016	04.06.2018	13.03.2018	2-325/10002/3-2018

Einstimmiger Beschluss.

Der (ursprüngliche) TOP 08 Widmung Pittl/Zasche wird deshalb auf die nächste Sitzung vertagt.

Top 09 – Planungsentwurf Gemeindeamt neu

Der Vizebürgermeister informiert über die bisher erfolgten Arbeiten zur Übersiedlung des Gemeindeamtes ins Haus Dorfstraße 43. Bisher wurden keine Rücklagen für Instandhaltungen des Gebäudes gebildet. Zukünftig ist dies durch die VRV vorgeschrieben. Der Vizebürgermeister schlägt deshalb eine Umschuldung mit einer geringfügigen Aufstockung des Kreditrahmens vor. Die Rückzahlungen würden sich aufgrund des derzeit günstigen Zinsniveaus kaum verändern. Somit könnten Sanierungsmaßnahmen am Gebäude und Adaptierungsarbeiten für das Gemeindeamt damit finanziert werden.

Eine Anwendung des Steuerschlüssels wie bei der Drehscheibe (Anfrage Pfleger und Haas) wird mit dem Steuerberater besprochen, wird aber vermutlich wie bisher im Bestand gehandhabt werden.

Der Vizebürgermeister präsentiert den Planungsentwurf zum neuen Gemeindeamt. Dieser wird vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Er stellt daher den Antrag, der Gemeinderat möge die Planung, wie im Entwurf dargestellt, genehmigen. Über die architektonische Planung hinausgehende Aufträge dürfen erst nach aufsichtsbehördlicher Genehmigung der Finanzierung (Umschuldung) getätigt werden.

Der Vizebürgermeister sieht diesen Antrag als Grundsatzbeschluss für die geplanten Maßnahmen. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag einstimmig zu.

Top 10 – Zufahrt Drehscheibe

Der Bürgermeister informiert, dass ebenfalls die Entwurfsplanung für die Zufahrt der Drehscheibe (Fa. AEP und DI Melichar) gemacht wurde.



Der Gemeinderat ist einstimmig der Meinung: Aufbauend auf den Überlegungen und Entwurfsplänen von AEP und Architekt Melichar und dem Beschluss zum Standortwechsel des Gemeindeamtes, die Zufahrt für die Drehscheibe über den Boutignyplatz zu führen. Die notwendigen Planungsarbeiten für den Abbruch des Mitteltraktes inklusive Anpassungen an den verbleibenden Gebäuden, sowie Erhalt und Statik Schießstand und Tiefgarage sind zu beauftragen und der im Gesamtprojekt „Drehscheibe“ vorgegebenen Kostenrahmen ist dabei einzuhalten.

Top 11 – Nachnutzung Bestandsgebäude

Der Vizebürger gibt einen aktuellen Zwischenbericht über Unternehmerbefragung für die Nachnutzung des Altbestandes.

Nach Abbruch und Schaffung der Zufahrt zur Drehscheibe bleiben 1.360 m² Nutzfläche zur erhalten, davon stehen jeweils 190m² für die Musikkapelle und die Schützenkompanie zur Verfügung.

Die restlichen 980 m² stehen zur Nachnutzung zur Verfügung.

Nach derzeitigem Stand kommen für die Nachnutzung konkret in Frage:

Unternehmen mit standortgerechter Kundenfrequenz wie: Agenturen, Physiotherapeuten, Kleinhandwerksbetriebe, Co-Working/Gemeinschaftsarbeitsplätze, Jugendraum/ Jugendtreff, Räumlichkeiten für die Pfarre (Ersatz Dorfstraße 43), Musik- und Schützenräume (wie gewohnt)

Übergangslösung ab September 2020 für eineinhalb bis zwei Jahre: Ausweichquartier für einen Teil der Musikschule südöstliches Mittelgebirge während des Neubaus in Sistrans.

Ein bis zwei Kleinwohnungen für Starter oder Senioren (abhängig von Entscheidungen Musikschule)

Dies würde mit den Rückmeldungen einen Nutzflächenbedarf von ca. 600 m² + 300 m² (vorübergehende Nutzung Musikschule) bedeuten.

Eine neue Ausschreibung für mögliche Interessenten für Gemeinschaftsarbeitsplätze (auch in den Umlandgemeinden) ist Vorbereitung.

GR Pfleger regt an, speziell bei Kleinhandwerksbetrieben Lärm- und Emissionsschutz zu bedenken und auch die Parkplatz und Zufahrtssituation. Ebenso muss an die Investitionskosten (Elektroleitungen, Internet) gedacht werden.

Top 12 – Kanalanschlussgebühren

Der Bürgermeister informiert, dass er sich nach der letzten Sitzung auf Anfrage von GR Socher bezüglich der verschiedenen angeführten Mindestgebührensätze informiert hat.

Es handelt sich hier um verschiedene Förderungsgeber mit verschiedenen Förderungssätzen:

Zur Erlangung von GAF Mitteln sind Mindestabwassergebühren in Höhe von € 2,26/m³ (letzte Sitzung beschlossen) von den Gemeinden vorzuschreiben.

Zur Erlangung von Fördermitteln der Siedlungswasserwirtschaft sind Mindestanschlussgebühren in Höhe von € 5,67 €/m³ von der Gemeinde festzulegen. (dies wurde von GR Socher in der letzten Sitzung angefragt)

Zur Erlangung von Förderungen vom Bund im Bereich Wasserbau sind Wassermindestgebühren von 1,00 €/m³ von der Gemeinde vorzuschreiben (bereits realisiert)

Der Bürgermeister stellt deshalb den Antrag, um zukünftig Fördermittel von der Siedlungswasserwirtschaft Tirol bei Kanalisationsprojekten zu erhalten, die Erhöhung der Anschlussgebühr auf mindestens 5,67 € pro m³ umbauten Raum.

Da es sich um eine Einmalgebühr handelt, beschließt der Gemeinderat die Erhöhung der Anschlussgebühr pro m³ umbautem Raum auf € 6,00 mit 9 Ja-Stimmen und 1 Stimmenthaltung (Haas)

Top 13 – Anfragen, Anträge und Allfälliges

- a) Der Substanzverwalter informiert, dass im Newsletter des Gemeindeverbandes eine Erhöhung der Hektarsätzen per Verordnung der Landesregierung angekündigt wurde. Da die Gemeinde Lans im Frühjahr 2019 schon 100 % der Umlage der neuen Hektarsätze für 2019 und alle Folgejahre beschlossen hat, ist somit kein neuer Beschluss in dieser Angelegenheit notwendig.
- b) GR Schermer fragt bezüglich der angedachten Gründung einer Mobilitätsgruppe als Gruppe 4 nach. Julia Brandl hätte nämlich ihr Interesse bekundet. Antw: Leider ist in dieser Angelegenheit noch nichts passiert.
- c) GR Schermer fragt nach neuen Erkenntnissen in Sachen „Bushäuschen an der Römer Straße“. Antw: Leider konnte noch kein Termin mit dem Grundeigentümer realisiert werden.
- d) GR Pfleger bedankt sich für den früheren Start der Gemeinderatssitzung. Ebenfalls regt er den Ankauf von neuen Wasserkrügen für die Sitzungen an. GR Nitsch fragt an ob die Termine für die Gemeinderatssitzungen am Montag in Stein gemeißelt sind. Nach Diskussion will man zukünftig Gemeinderatssitzungen am 2. Mittwoch im Monat um 19 Uhr abhalten.

Top 14 – Wohnungsvergabe Dorfstraße 43

--- nicht öffentliches Protokoll ---

Ende: 23.25 Uhr

Der Schriftführer

Für den Gemeinderat