

P R O T O K O L L

der 49. Sitzung des Gemeinderates am Donnerstag, den 15. Oktober 2020 um 20.00 Uhr im Sitzungszimmer des Gemeindehauses in Maurach

Anwesend:	BM Josef Hausberger	Katrin Rieser
	BM-StellV Josef Rieser	Gottfried Prantl
	Andrea Kohler-Widauer	Martina Entner
	Johannes Entner	Anton Kandler
	Wolfgang Oberlechner	Paul Astl
	Heinrich Moser	Martina Rinner
	Martin Obholzer	Maria-Luise Gerstenbauer
	Ersm. Simon Schulz	

Entschuldigt: alle nichtanwesenden GR-Mitglieder

- TAGESORDNUNG:
1. Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf der ersten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und Herbeiführung des Erlassungsbeschlusses
 2. Information über ev. Entwicklungen im Bereich des Fischergutes und ev. Kauf des Fischergutes samt Grünflächen durch die Gemeinde
 3. Verlängerung des Mietverhältnisses betr. Top 3 im Haus Karwendelstraße 10
 4. Bogensportclub Achensee – geplantes Projekt in Pertisau
 5. Anträge, Anfragen und Allfälliges
- unter Ausschluss der Öffentlichkeit:
6. Personalangelegenheiten

Bürgermeister Josef Hausberger begrüßt den anwesenden Gemeinderat sowie die 2 Zuhörer und eröffnet nach Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit die öffentliche Sitzung um 20.00 Uhr:

Der Bürgermeister berichtet über die Erledigungen der TO-Punkte der vorangegangenen GR-Sitzung.

1. In der Sitzung vom 23. Juli 2020 hat der Gemeinderat einstimmig die Auflage des Entwurfes der ersten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Eben am Achensee beschlossen. Im Rahmen dieses Auflegungsverfahrens erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 6 Abs. 1 TUP.

Es langten dazu vier Stellungnahmen ein; chronologisch gereiht von 1. Herrn Norbert Storm, 2. Der Unabhängigen Bürgerliste Eben, 3. dem Tiroler Landesumweltanwalt und 4. der Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs-GmbH.

Den GemeinderätInnen wurden diese Stellungnahmen samt dem „Endbericht“ des Raumplaners mehrere Tage vor der heutigen Sitzung zur Kenntnisnahme übermittelt. Der Bürgermeister trägt zusätzlich die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen vor.

Den GemeinderätInnen wurde weiters ein Entwurf über die Behandlung der vier Stellungnahmen übermittelt.

GR Paul Astl hält fest, dass die UBE deswegen gegen die Fortschreibung stimmen wird, weil die Absicherung des Ausbaus der Gramai-Alm auf maximal 100 Betten und damit eine weitere Vergrößerung der Gramai-Alm von ihrer Seite abgelehnt wird. Weiters seien die von der Landesumweltanwaltschaft geäußerten Kritikpunkte nicht ausreichend berücksichtigt worden.

BM-Stellvertreter Josef Rieser verweist darauf, dass seit Übernahme der Garmai-Alm durch seinen Bruder stets auf die Natur geachtet wurde; seit Jahren wurden dort nur Verschönerungen im Vergleich zum Altbestand vorgenommen. Dies wurde selbst vom Naturschutzbeauftragten lobend erwähnt. Eine naturverträgliche Erweiterung soll daher möglich sein. Als positiv ist auch die vor Kurzem durchgeführte Kanalisierung des Gamai-Hochlegers zu erwähnen.

GR Martina Entner hebt den qualitätsbewussten Tourismus in der Gramai hervor. Die Gramai-Alm ist das beste Beispiel dafür, wie sich ein Tourismusbetrieb in die richtige Richtung entwickeln kann. Es wurden somit auch viele Arbeitsplätze gesichert und sie versteht nicht, dass solche Betriebe eingeschränkt werden sollen.

GR Martin Obholzer verweist darauf, dass sich das Hauptgebäude bisher in der Höhe nicht verändert hat, sondern nur in der Breite. Die Zubauten – auch die Hüttenbauten – wurden stets nach behördlichen und naturkundefachlichen Vorgaben umgesetzt.

Für den Bürgermeister muss in den Naturschutzgebieten auch Platz für die Menschen bzw. naturverträgliche Entwicklungen sein. Es werden insbesondere die naturkundefachlichen Stellungnahmen zeigen, ob eine Betriebserweiterung möglich sein wird.

Der Gemeinderat beschließt sodann mit 12 Stimmen und drei Gegenstimmen, dass der vorliegende Entwurf über die Behandlung der vier Stellungnahmen zum Inhalt der gemeinderätlichen Behandlung der Stellungnahmen erhoben wird und diese daher lautet wie folgt:

1. Herr Norbert Storm hat am 10.08.2020 eine Stellungnahme eingebracht.

Der Gemeinderat verweist darauf, dass der Zähler S 25 im aufgelegenen Entwurf der ersten Fortschreibung gar nicht mehr enthalten ist. Dieser Zähler schien in einem der „Vorgängerentwürfen“ auf, wurde nun aber durch ein „P“-Symbol ersetzt. Zu den „P“-Symbolen im Bereich der Ortseinfahrt Pertisau wurde festgehalten, dass diese „Varianten“ darstellen.

Für den Gemeinderat sind diese „P“-Symbole raumordnungsfachlich begründet und sollen diese insb. die Möglichkeit geben, künftig im Eingangsbereich von Pertisau den Fahrzeugverkehr eventuell in vermehrten Maße „abzufangen“, um den Individualverkehr in Pertisau noch weiter zu reduzieren. Konkrete Projekte dazu liegen derzeit aber nicht vor.

Der Alternativvorschlag von Herrn Storm wird zur Kenntnis genommen. Dies wäre eine Variante, wie eben auch die Varianten betr. die „P“-Symbole im Bereich der Ortseinfahrt Pertisau. Eine Festlegung, was davon umsetzbar sein wird, ist derzeit nicht möglich.

Die von Herrn Storm angeführten Missstände treten mehr oder weniger bei allen Parkplätzen auf und wurde daher ab heuer eine eigene „Dorfstreife“ zur Verhinderung von Missständen beauftragt.

Die Stellungnahme von Herrn Norbert Storm führt daher zu keiner Planänderung.

2. Stellungnahme der „Unabhängigen Bürgerliste Eben“ vom 04.09.2020

In dieser Stellungnahme wird vorgebracht, dass sich der Gemeinderat mit dem Zusatz „Ausbau bis 100 Betten ist abzusichern“ betreffend des Stempels S 01 beim Gasthof Gramai für eine entsprechende Umwidmung festlegen und dies eine Präjudizierung darstellen würde.

Der Gemeinderat bestätigt die Richtigkeit des Sondernutzungs-Stempels, der auch bei anderen größeren Almen, Gasthäusern und Gasthöfen in den Tälern verwendet wird. Diese geplante Sondernutzungsfestlegung wird nicht in Frage gestellt, sondern ein textlicher Zusatz. Die Wortfolge „Ausbau bis 100 Betten ist abzusichern“ muss man jedoch im Zusammenhang mit dem gesamten VO-Text

lesen und bewerten. Daher sind jeweils nur „im Bedarfsfall“ entsprechende Widmungen möglich. Vordergründig werden in einem ev. Widmungsverfahren die Aufgaben und Ziele gemäß § 2 der VO abgewogen. Hier benötigt es auch entsprechende Gutachten für die Entscheidungsfindung. Bei einer ev. Erweiterung des Gasthofes Gramai wäre im allfälligen Widmungsverfahren insbesondere eine naturkundefachliche Stellungnahme einzuholen. Es ist dann auf Grundlage der Stellungnahmen der „Bedarfsfall“ abzuwägen. Ob eine Umwidmung genehmigt werden darf, entscheidet dann der Gemeinderat unter Heranziehung vorhandener Entscheidungsgrundlagen. Der oben angeführte Zusatz ändert daran nichts bzw. führt dieser nicht dazu, dass die üblichen Widmungsvorgaben nicht zu beachten wären.

Da der Gemeinderat jedenfalls keine Widmungsverpflichtung sieht, führt auch diese Stellungnahme zu keiner Planänderung.

3. Stellungnahme des Landesumweltanwaltes vom 10.09.2020

Der Landesumweltanwalt sieht einige geplante Entwicklungen kritisch und verweist auf die Abklärung allfälliger naturschutzrechtlicher Bewilligungspflichten und ein frühzeitiges Einbeziehen des LUA in diesen Verfahren. Damit hat der Gemeinderat kein Problem und wurde dies in der Vergangenheit bei einigen „kritischen Projekten“ schon so gehandhabt. Als positiv hält der LUA fest, dass die Fortschreibung die Ausweisung zahlreicher Flächen als ökologisch wertvolle Freihalteflächen beinhaltet. Zu der Ausweisung neuer Wohnbauflächen verweist der Gemeinderat darauf, dass diese für die Schaffung von leistbaren Wohnraum erforderlich sind. Bereits gewidmete Baugründe sind dafür nicht „greifbar“.

zu den vom LUA angeführten einzelnen Entwicklungsbereichen:

Die Erweiterung der Wohnsiedlung Lärchenwiese (W 09) wurde bereits im Jahr 2016 so beschlossen und seitens der Aufsichtsbehörde genehmigt. Dieser Entwicklungsbereich wird also nur unverändert übernommen. In der ersten Entwicklungsphase konnten dort überwiegend leistbare Wohnräume geschaffen werden. Dies wird auch bei ev. weiteren Widmungen ein entscheidendes Kriterium sein.

Zum Bereich Ö 7 (Bauhof/Recyclinghof der Gemeinde) wird seitens des LUA festgehalten, dass die nunmehrige Planung sinnvoll und dem angestrebten Zweck angemessen erscheint.

Der Entwicklungsbereich T 12 (Bereich Alpenhof in Pertisau) wird vom LUA kritisch gesehen. Bei ev. Planungen soll der LUA frühzeitig miteinbezogen werden.

Der Gemeinderat hat damit kein Problem und verweist darauf, dass der dortige Entwicklungsbereich verkleinert wird.

Auch die Entwicklungsfläche W 21 und die Erweiterungsfläche im Bereich Gst 268/7 sieht der LUA kritisch. Diesbezüglich hält der Gemeinderat wie oben fest, dass diese Flächen zwei von wenigen sind, die in Abstimmung mit den Grundeigentümern für die Schaffung von leistbarem Wohnraum „zu gewinnen“ sein werden.

Hinsichtlich der Erweiterung in Richtung Wald liegt eine grundsätzlich positive Stellungnahme der BFI Schwaz zur Fortschreibung vor. Weiters wurden ohnehin mehrere ursprünglich geplante bauliche Entwicklungsbereiche wieder aus dem Fortschreibungsentwurf herausgenommen.

Hinsichtlich der Entfernung einer Feldgehölzreihe bei der Fläche W 22 sieht der Gemeinderat die Verantwortung beim Grundeigentümer bzw. bei der Person, die die Gehölzgruppe entfernte.

Da der Gemeinderat insgesamt kein Problem mit der Beziehung des LUA zur Abklärung von kritischen Projekten hat, kann auch hier der Plan unverändert bleiben.

4. Stellungnahme der Tiroler Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungs-GmbH (TIGEWOSI) vom 14.09.2020

Seitens der TIGEWOSI wird beantragt, von der geplanten Änderung der Widmung im Bereich des Gst 553/4 abzusehen. Diesbezüglich hält der Gemeinderat fest, dass die Ausweisung in der Fortschreibung „nur“ bedeutet, dass das Gst für eine Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau in Betracht kommt.

Diese Festlegung sieht der Gemeinderat bei einem Gst, das im Eigentum einer gemeinnützigen Bauvereinigung steht, grundsätzlich als zulässig und sinnvoll. Dies gibt aber keine verpflichtende Umwidmung vor, da, wie die TIGEWOSI ausführt, gewisse Voraussetzungen für eine Widmung als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau vorliegen müssen. Im gegenständlichen Fall müsste die TIGEWOSI wegen der „Flächenbeschränkungen“ einer Umwidmung zustimmen. Wenn die TIGEWOSI also nicht will, gib es dort keine Widmung speziell für den geförderten Wohnbau.

Da der Gemeinderat jedenfalls keine Widmungsverpflichtung sieht, führt auch diese Stellungnahme zu keiner Planänderung.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 63 Abs. 9 TROG 2016 i.V.m. § 31 c Abs. 1 und 2 TROG 2016 mit 12 Stimmen bei drei Gegenstimmen, die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Eben am Achensee unter Bezugnahme auf den Endbericht des Raumplaners vom 22.09.2020 über das Ergebnis der Umweltprüfung zu erlassen.

Bestandteile des örtlichen Raumordnungskonzeptes sind insbesondere die Verordnungspläne (Übersichtsplan, Plan „Eben“, Plan „Pertisau“, Plan „Karwendeltäler“ und Plan „Risstal“) und der Verordnungstext samt Erläuterungsbericht, Bestandsaufnahme und Umweltbericht.

Die zusammenfassende Erklärung (Endbericht des Raumplaners), wie Umwelterwägungen in die erste Fortschreibung einbezogen wurden und aus welchen Gründen die angenommene Fortschreibung nach der Durchführung einer alternativen Prüfung gewählt wurde, wird gemäß § 9 Absatz 3 Umweltprüfungsgesetz (TUP) im Internet unter www.eben.tirol.gv.at zugänglich gemacht.

2. Der Bürgermeister berichtet, dass seit einigen Monaten gemeinsam mit dem zuständigen TIWAG-Juristen über den beabsichtigten Verkauf des „Fischergutes“ in Pertisau beraten wurde. Es wird dem Gemeinderat die aktuellste planliche Darstellung der ev. Entwicklungsflächen und ein Plan mit den derzeitigen Widmungsfestlegungen präsentiert. Die Gemeinde Eben könnte eine Fläche im Ausmaß von ca. 5.174 m² samt dem Fischerhaus erwerben. Diese Fläche würde in Abstimmung mit der TIWAG in Freiland rückgewidmet und so wäre der Kauf für die Gemeinde leistbar. Aktuell sind ca. 3.575 m² als Tourismusgebiet, ca. 2.216 m² als Sonderfläche Dorfplatz und der Rest (ca. 3.016 m²) als Freiland gewidmet. Die TIWAG ist nur am Verkauf des gesamten „Fischgutareals“ interessiert und will verständlicherweise bei einem ev. „Widmungsabtausch“ keine wesentlichen finanziellen Nachteile erleiden. Die Gemeinde würde nach Rückwidmung der im Plan dargestellten Kauffläche ca. 155.000,- an die TIWAG zahlen müssen.

Für den Bürgermeister kann eine Widmungsänderung im Bereich des Fischergutes aber nur dann vertreten werden, wenn diese auch im öffentlichen Interesse liegt. Die geplanten Betriebserweiterungen seitens der Josef Rieser GmbH (Hotel Karwendel – direkt westlich angrenzend ans Fischergut) und seitens Frau Martina Entner (Strandhotel Entners am See – direkt südlich angrenzend ans Fischergut) sind gute Gründe, um hier eine entsprechende Umwidmung in die Wege zu leiten. Beide Betriebe haben auch die Errichtung einer Tiefgarage auf den Kaufflächen beabsichtigt. Dies würde zusätzlich einen Vorteil für den ruhenden Verkehr und das Orts- und Landschaftsbild bringen.

Die Tourismusbetriebe sind die mit Abstand wichtigsten Wirtschaftseinrichtungen in der Gemeinde Eben. Eine ev. Änderung des Flächenwidmungsplanes würde daher insb. dem Ziel der örtlichen Raumordnung, die Weiterentwicklung der Wirtschaft zu ermöglichen, entsprechen. Eine Widmung für andere Zwecke (z.B. Wohnbau, neue Betriebe) kommt im dortigen Bereich für den Bürgermeister nicht in Frage.

Das Vorhaben der Gemeinde, das Fischergut zu erwerben und zu erhalten, und die gewollten Erweiterungen der angrenzenden, sehr gut geführten Familienbetriebe wurde bereits mit der Abteilung Baurecht und der Abteilung Raumordnung besprochen. Das oben beschriebene "Gesamtpaket" wurde von ihnen positiv beurteilt.

Die ev. Kauffläche für die Josef Rieser GmbH, die dem Gst 780/3 zugeschrieben werden muss, soll samt dem Gst 780/3 als Sonderfläche Beherbergungsgroßbetrieb und die ev. Kauffläche, auf der die Tiefgarage geplant ist, als Sonderfläche Tiefgarage gewidmet werden. Für die Tiefgaragenfläche wird ein eigenes Gst zu bilden sein, auch weil auf diesem Gst eine nur unterirdische Bebauung sichergestellt werden muss und weil oberirdisch ein teilflächiges Nutzungsrecht für die Gemeinde und für die Allgemeinheit zu vereinbaren sein wird.

Frau Martina Entner plant, auf ihrer ev. Kauffläche ein Gebäude zu errichten, in dem unterirdisch eine Tiefgarage, im Erdgeschoß Geschäfte und im Obergeschoß Gästebetten (Suiten) entstehen sollen. Es müsste daher betreffend die Ebene im OG eine Sonderfläche für einen Beherbergungsgroßbetrieb gewidmet werden, da gemäß § 48 Absatz 1 TROG 2016 die Gästebetten in Gebäuden, die in einem räumlichen Nahverhältnis stehen und zum selben Betrieb „gehören“, zusammenzuzählen sind. Für die geplanten Geschäftsräumlichkeiten im EG und für die Tiefgarage im UG sollen jeweils Sonderflächen gemäß § 43 TROG 2016 festgelegt werden. Diese Sonderflächenwidmungen sollen dann mit einer Widmung mit Teilfestlegungen (gemäß § 51 TROG 2016) verbunden werden.

Bei diesen komplexen Widmungsfestlegungen ist dann evident, dass die ev. Käufe durch die Josef Rieser GmbH und Frau Entner nur für den Zweck der im Sinne der örtlichen Raumordnung gelegenen Betriebserweiterungen erfolgen. Für den Bürgermeister muss vor einer ev. Umwidmung klar sein, was in diesem sensiblen Bereich entstehen soll/darf. Mit den angeführten Sonderflächenwidmungen kann dies sichergestellt werden.

Für GR Maria-Luise Gerstenbauer ist es grundsätzlich zu begrüßen, dass das Fischergut in die Hand der Gemeinde kommen soll. Bedenken hat sie hinsichtlich einer ev. Einschränkung der Sichtachse. Der Bürgermeister verweist auf die derzeitigen Widmungen, die näher zum Fischerhaus hinreichen und daher eine massivere Verbauung der Sichtachse ermöglichen würden.

Es gibt mehrere Wortmeldungen, wonach die GemeinderätInnen die vorgestellten Entwicklungen grundsätzlich positiv sehen. Der Bürgermeister wird also in dieser Sache, wie geschildert, weiterarbeiten, um möglichst zu einem für die Gemeinde aber auch für die anderen Beteiligten positiven Abschluss zu kommen.

3. Im Dezember 2015 wurde mit Frau Isabella Jaud ein befristeter Bestandvertrag abgeschlossen, womit die Wohnung Top 3 im Wohnhaus Karwendelstraße 10/12 an Frau Jaud vermietet wurde. Dieses Mietverhältnis würde am 01.12.2020 enden.

Der Gemeinderat genehmigt einstimmig die Verlängerung des Mietverhältnisses auf die Dauer von weiteren fünf Jahren, sodass es am 01.12.2025 endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

4. Wie in der GR-Sitzung vom 17.09.2020 besprochen, plant der Verein „Bogensportclub Achensee“ im Bereich des Sportplatzes in Pertisau eine Bogensporthalle zu errichten.

In mehreren Ausbaustufen sollen Schiffscontainer mit je ca. 12 m Länge und 2,75 m Breite genutzt werden; noch im Jahr 2020 sollen zwei Container, dann im Jahr 2021 weitere zwei und im Jahr 2022 nochmals zwei Container aufgestellt werden. Es würde daher im „Endausbau“ eine Fläche von ca. 24 m x 8 m für die Halle benötigt. Weiters ist ein 20' Container als Stauraum und Nutzung für WC-Anlage inkl. Regenwassertank vorgesehen.

Die Container würden miteinander verschweißt, isoliert und mit Holz verkleidet. Es wäre kein Fundament nötig und die Schneelast in Pertisau von 530 kg/m² würde laut Verein keinen zusätzlichen Mehraufwand darstellen.

Gemäß Verein ist die Grundvoraussetzung für Förderungen seitens des Askö und des Landes Tirol, dass ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit von mindestens 20 Jahren vorgelegt wird.

Die anwesenden Vereinsvertreter erklären, dass sie selber bestrebt sind, dass die Halle, so wie die anderen Anlagen, „gut aussieht“. Aktuell sind 15 Mitglieder aus der Gemeinde Eben aktiv im Verein tätig, was einem Anteil von ca. 1/3 entspricht. Das Vereinsgeschehen ist aber derzeit auf den Sommer beschränkt, daher wäre es wichtig, wenn nach Errichtung der Halle das ganze Jahr trainiert werden könnte.

GR Maria-Luise Gerstenbauer findet es grundsätzlich toll, dass so eine Anlage gebaut werden soll. Dieser Sport wird immer populärer.

Der Gemeinderat ist einstimmig damit einverstanden, dass mit dem Verein ein entsprechender Bestandvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren abgeschlossen wird. Mit diesem Vertrag sind alle Gemeindevorgaben zu regeln.

5. Der Bürgermeister berichtet über die aktuellen Projekte und über die Finanzlage der Gemeinde.

Ende der Sitzung: 21.55 Uhr