



LANS

ÖFFENTLICHES PROTOKOLL GEMEINDERATSSITZUNG

06. Gemeinderatssitzung 2021 17. Mai 2021 19.00 Uhr Drehscheibe

Vorsitzender: Dr. Benedikt Erhard
anwesende Gemeinderäte: Cedric Klose
DI Hannes Partl
Mag. Norbert Pflieger
Mag. Mario Webhofer
Georg Pyka
Elisabeth Nitsch
Ing. Mag. (FH) Johannes Kopf
DI Michael Socher

Unentschuldigt abwesend: Anton Haas

Entschuldigt abwesend: Dr. Karen Pierer

Ersatz: Michael Pittl

Tagesordnung

1. Protokolle 1.3.2021, 7.4.2021, 19.04.2021 und 27.04.2021
2. Berichte des Bürgermeisters und des Substanzverwalters
3. Berichte der Gruppen 1, 2 und 3
4. Raumordnungsangelegenheiten – Berichte und Beschlüsse
 - 4.1 Bebauungsplan Karlinger (Gst. 590/4)
 - 4.2 Moser Wohnbau – Bebauungsplan Ranser Weg und Raumordnungsvertrag
 - 4.3 Moser Wohnbau – Bebauungsplan Hermannstal
 - 4.4 Gasthof Walzl – Umwidmung
 - 4.5 Gasthof Walzl - Bebauungsplan
5. Anfragen, Anträge und Allfälliges



Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Tagesordnung um die Punkte
4.6 Grundstück Zasche,
4.7 Örtliches Raumordnungskonzept
5. Korrigierte Eröffnungsbilanz zum 1.1.2020
(bisheriger TOP 5 wird TOP 6)
zu erweitern.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
10	0	0

Protokollerklärungen: -

TOP 01 – Protokolle vom 01.03., 07.04., 19.04. und 27.04.2021

Die Protokollentwürfe sind mit Einarbeitung der Änderungswünsche den Gemeinderäten zugegangen.

Öffentliches Protokoll vom 01.03.2021

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
9	1	0

Protokollerklärungen:

Enthaltung wegen Nichtanwesenheit (Pittl)

Nicht öffentliches Protokoll vom 01.03.2021

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
9	1	0

Protokollerklärungen:

Enthaltung wegen Nichtanwesenheit (Pittl)

Öffentliches Protokoll vom 07.04.2021

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
9	1	0

Protokollerklärungen:

Enthaltung wegen Nichtanwesenheit (Pittl)

Öffentliches Protokoll vom 19.04.2021

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
9	1	0

Protokollerklärungen:

Enthaltung wegen Nichtanwesenheit (Pittl)

Öffentliches Protokoll vom 27.04.2021

Ist zu korrigieren – Beschluss vertagt.

TOP 02 – Berichte des Bürgermeisters und des Substanzverwalters

Bürgermeister:

Kein Bericht

Substanzverwalter:

Der Lanser Wald wurde immer schon als Erholungsraum intensiv genutzt: Spazieren, Wandern, Joggen, Orientierungslaufen, Hundeleichterungs-Runden, Spielen, Klettern (mit Klettergarten), Reiten und Mountainbiken in allen Varianten zählen zu den gängigsten Aktivitäten. Zusätzlich gibt es noch Freizeitangebote wie Golfen, Kneipp-Anlage, Sportplatz, Waldspielplatz und Pumptracks.

Der Wald „Außerer Berg“ (Bereich Iglar Bahn bis Poltenhütte) wird allerdings nunmehr durch Freizeitaktivitäten zunehmend in einem Ausmaß genutzt, das eine starke Verschiebung des Gleichgewichts der einzelnen Funktionen (Nutz, Schutz, Wohlfahrt, Erholung) in Richtung „Erholung“ zur Folge hat und darüber hinaus auch zunehmend Konflikte zwischen den unterschiedlichen Interessensgruppen an Erholungssuchenden zur Folge hat. Gemeinde und GGAG Lans haben bereits mehrfach bestätigt, dass man offen ist für die Festlegung einer Downhillstrecke Richtung Innsbruck (welche seit Jahren am Widerstand diverser Grundbesitzer im Innsbrucker Stadtgebiet scheitert). Allerdings erscheint eine solche Lösung, auch wenn sie einmal realisiert werden sollte, als zu kurz gegriffen, weil a) hier nur eine Nutzergruppe adressiert würde, b) auch für den Zeitraum danach kein Konzept zum Umgang mit Mountainbikern, die sich nicht an den/die dann legalen Trails halten, vorliegt, und c) eben andere intensive Freizeitnutzungen nicht geregelt sind und Waldnutzung im klassischen Sinn sowie auch die Jagd (als nicht unwesentliche Einkommensquelle) nur mehr eingeschränkt möglich ist.

Es wurde deshalb ein intensiverer Dialog mit der Behörde begonnen, sowohl mit der Bezirkshauptmannschaft Innsbruck als auch den Forstdirektionen, in Abstimmung zwischen Agrarobmann (als Interessensvertreter der Nutzungsberechtigten) und SV, sowie ein entsprechendes Schreiben verfasst, in dem diese Situation aufgezeigt und die Behörde um Unterstützung gebeten wird.

Als ein Vorschlag kam das neue Konzept „Urban Forestry“. Urban Forestry beschäftigt sich mit dem Schutz und der nachhaltigen Entwicklung von Gehölzen und Grünräumen im Siedlungsbereich. Hierzu müsste ein Konzept erstellt werden mit einem umsetzbaren Plan der Lenkung und Abstimmung der vielfältigen Nutzerinteressen.

Diese Option wird derzeit evaluiert, wobei ein wesentlicher Punkt auch die Möglichkeit der Zurverfügungstellung eines entsprechenden Budgets sein wird. Hier müssten, in Abstimmung und mit Unterstützung der Behörde(n) „Vertreter der Freizeitsuchenden“ (in diesem Fall wohl im Wesentlichen die Stadt Innsbruck und evtl. der Tourismusverband) angesprochen werden.

In jedem Fall wird die zuständige Behörde ab jetzt stärker gefordert, zu einer Lösung beizutragen.

Der Bürgermeister sagt dem Substanzverwalter die Unterstützung vom Gemeinderat bei seiner Initiative zu.

TOP 03 – Berichte der Gruppen 1, 2 und 3

Gruppe 1:

Es wird berichtet, dass eine Sitzung zur Planung der Aktionstage Energie stattgefunden hat. Der Termin für die Aktionstage wurde zudem auf den 3. Juli verschoben.

Gruppe 2:

Kein Bericht

Gruppe 3:

Kein Bericht

TOP 04 – Raumordnungsangelegenheiten – Berichte und Beschlüsse

4.1 Bebauungsplan Karlinger (Gst. 590/4)

4.2 Moser Wohnbau – Bebauungsplan Ranser Weg und Raumordnungsvertrag

4.3 Moser Wohnbau – Bebauungsplan Hermannstal

4.4 Gasthof Walzl – Umwidmung

4.5. Gasthof Walzl - Bebauungsplan

4.1 Bebauungsplan Karlinger (Gst. 590/4)

Der Gemeinderat hat am 01.03.2021 unter Tagesordnungspunkt 6 die Auflage und Erlassung des Bebauungsplanes für das Gst. 590/4 (Bichlweg, Michael Karlinger) einstimmig beschlossen.

Da fristgerecht eine Stellungnahme zum Bebauungsplan eingegangen ist, wurde der 2. Teil des Beschlusses „Erlassung“ nicht rechtskräftig. Die eingebrachte Stellungnahme wurde zur Prüfung an DI Lotz übermittelt.

Die raumordnungsfachliche Beurteilung der eingebrachten Stellungnahme von DI Lotz wurde im Vorfeld der Sitzung an die Gemeinderäte übermittelt (Auszug raumordnungsfachliche Stellungnahme):

Stellungnahme im Rahmen der ersten Auflage und raumordnungsfachliche Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes für eine 2. Auflage

Im Rahmen der der ersten Auflage wurde binnen offener Frist in einer Stellungnahme von berechtigten Nachbarn folgende Punkte angeführt:

- Die Baufluchtlinie von 3 Metern ist nicht angepasst und bei einer Wegbreite von 4,5 Metern nicht ausreichend und entspricht im gegenständlichen Fall nicht der TBO. Dies sollte in einem Bereich der offenen Bauweise nicht zugelassen werden.
- Laut dem kundgemachten Entwurf des Bebauungsplanes soll auf dem 650 m² großen Grundstück 590/4 ein Wohnhaus mit insgesamt drei Geschossen und einer Wohnnutzfläche von über 400 m² gebaut werden.
- Das Grundstück weist in Richtung Süden eine Steigung von der nördlichen zur südlichen Grundgrenze von fast 6 Metern auf. Damit handelt es sich um ein "Hanggrundstück". Die Baumassendichte von 1,83 entspricht somit einer Baumassendichte von ca 2,15 auf einem ebenen Grundstück. Diese Dichte ist für eine Einzelhausbebauung viel zu hoch.
- In Verbindung mit einer Fläche des Grundstückes von 650 m² ist eine Wohnnutzfläche laut Bebauungsplan von über 400 m² möglich. Dies ist für ein Wohngebiet am Siedlungsrand nicht passend und weicht außerdem total vom Ortsbild ab.
- Die Beurteilung des Planungsbüros widerspricht sich in ihren Aussagen. Sie weist auf die Einfamilienhausbebauung in exponierter Randlage mit unzureichender Er-

schließung hin, empfiehlt aber gleichzeitig eine Bebauungsdichte, wie sie in zentrumsnahen Bereichen zugelassen wird. Dies ist in keiner Weise nachvollziehbar und wirft die Frage auf, ob es sich hier tatsächlich um die Bebauung mit einem Einfamilienhaus handelt.

- Der TBO Abstand sollte in einem Wohngebiet am Siedlungsrand zu allen Grundgrenzen, auch zu den Verkehrsflächen, eingehalten werden. Somit würde eine fast 10 Meter hohe Gebäudefront in 3 Meter Entfernung zum Straßenrand verhindert werden. Wenn diese Bebauungsrichtlinien nicht eingehalten werden, wirkt diese Verbauung wie ein Straßenzug innerorts oder erreicht beinahe städtische Züge.
- Wie in der Beurteilung des Planungsbüros angeführt, ist die Lage des Grundstückes "Die Grundparzelle befindet sich südlich des Bichlweges in einem Einfamilienhausbereich in exponierter Randlage" in einem Einfamilienhausbereich.
- Das Planungsbüro bestätigt große Defizite der Erschließungsstraße, weshalb es zwingend erforderlich ist, eine Bebauung für nur ein Einfamilienhaus zuzulassen. Bei einer dichteren Verbauung sind Konflikte im Zusammenhang mit der Zufahrt vorprogrammiert.
- Auch sind im aufliegenden Bebauungsplan keinerlei Besucherparkplätze vorgesehen. Der Zufahrtsweg — Bichlweg — darf zum Parken nicht verwendet werden. Er muss grundsätzlich in seiner gesamten Länge und Breite frei bleiben.
- Gänzlich im Bebauungsplan bzw. dem Begleitschreiben dazu fehlt ein Vermerk über die Ableitung der Oberflächenwässer. Bei starkem Regen oder Schneeschmelze besteht die Gefahr, dass die Oberflächenwässer über die nordseitig angrenzenden Gärten nach unten rinnen und großen Schaden sowohl in den Gärten als auch in diesen stehenden Häusern verursachen. Besonders besteht die Gefahr, dass unterhalb der Gärten der vorbeiführende Bichlweg unterspült wird und abrutscht.
- In diesem Zusammenhang darf auch auf die Probleme mit den Oberflächenwässern im Bereich des Objektes Hochholzer, die der Gemeindebehörde hinlänglich bekannt sind, hingewiesen werden.

Nach Prüfung der angeführten Bedenken kann aus ortsplanerischer Sicht wie folgend beurteilt werden:

- Die erforderlichen Abstände zur Verkehrsfläche sind frei definierbar, sobald das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird, sowie verkehrstechnische Erfordernisse berücksichtigt werden. Die Baufluchtlinie im Abstand von 3 Metern muss daher nicht den Abstandsbestimmungen der TBO entsprechen. Die im Bebauungsplan vorgeschlagene Distanz wurde gewählt, um einen indirekten Ausgleich herstellen zu

können, der aus der Straßenverbreiterung resultiert. Unter Berücksichtigung der Lage auf einem nach Süden hin ansteigenden Hang, kann es aber auch aus ortsplanerischer Sicht gerechtfertigt erscheinen, trotz Wegverbreiterung auch den ortsüblichen Abstand von 4,0 m beizubehalten.

- Hinsichtlich der Nutzflächendichte (NFD) ist zunächst festzuhalten, dass wegen eines Berechnungsfehlers in der Plangrundlagen von einer Nutzfläche von 273,28 m² auszugehen war. Da die Nutzflächendichte in vergleichbaren Fällen mit 0,4 NFD bestimmt wurde (bereinigt auf allenfalls reduzierte Parzellengrößen auf Grund von Wegverbreiterungen), ist im gegenständlichen Fall nur ein Maximalwert von 0,41 NFD gerechtfertigt. Setzt man diesen Wert in Relation zur tatsächlichen Grundstückgröße von 635 m², so ergibt sich eine Nutzfläche von 260 m². Es wird daher empfohlen, diesen Wert entsprechend zu korrigieren.
- Inwiefern die Baumassendichte in der Stellungnahme auf eine ebene Fläche umgelegt wird, ist nicht nachvollziehbar. Die festgelegte Baumassendichte von 1,83 entspricht üblichen Kubaturen in vergleichbaren Lagen und ist daher gerechtfertigt.
- Die Stellplatzsituation und somit auch die Anzahl der Besucherparkplätze ist nicht Gegenstand von Bebauungsplänen. Die vorzuschreibenden Stellplätze richten sich nach der Stellplatzhöchstanzahlenverordnung 2015 und sind im Bauverfahren abzuhandeln. Hinsichtlich des Parkens am Bichweg gilt – wie auch sonst – die Straßenverkehrsordnung.
- Analog gilt auch für die Ableitung von Oberflächenwässern, dass diese dem Bauverfahren unterliegen und nicht einem Bebauungsplan.

Zusammenfassende Empfehlung zu den Änderungen für die 2. Auflage

Die Baufluchtlinie kann auf einem ortsüblichen Abstand von 4 Metern von der Straßenfluchtlinie verschoben werden.

Nach einer neuerlichen Prüfung der höchstzulässigen Nutzflächendichte (NFD H) bezogen auf den in der Gemeinde herangezogenen Wert von 0,4 ergab sich eine Diskrepanz von 19 m² auf den errechneten Wert von 273,28 NF der eingereichten Planung. Die neu festzulegende höchstzulässige Nutzfläche von 260 m² ist auf einen Dichtewert von 0,41 NFD zu korrigieren.

Die übrigen Punkte der eingegangenen Stellungnahme sind nicht zutreffend bzw. für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Auf Anfrage von GR Pyka, ob die Oberflächenwasserproblematik in diesem Gebiet auch im Bebauungsplan geregelt werden sollte, erklärt der Bürgermeister, dass dies im Bebauungsplan nicht geht. Nicht mal im Bauverfahren, dort ist nur die Versickerung der Eigenwässer geregelt. Oberflächenwässer die bei speziellen Wetterereignissen (gefrorener Boden, Schneedecke und dann Föhn mit Regen) entstehen wurden mit Ing. Auer vom BBA und DI Stepanek von der WLW besprochen. Ebenfalls wurde von der AEP ein Lösungsversuch erarbeitet und dieser den Grundeigentümern mitgeteilt. Die Gemeinde ist hier aber nicht zuständig, dies müssen die Grundstücksbesitzer selbst regeln.

Der Bürgermeister beantragt, den vorliegenden Bebauungsplan von DI Lotz (bplan0121 Karlinger, vom 26.04.2021) für das Gst. 590/4 gemäß § 66 Abs. 3 TROG 2016 durch zwei Wochen aufzulegen und zur Erlassung zu beschließen. Die Erlassung wird nur rechtskräftig, wenn zu den Änderungen keine Stellungnahme erfolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
10	0	0

Protokollerklärungen:

-

4.2 Moser Wohnbau – Ranser Weg

a) Raumordnungsvertrag

Der Bürgermeister berichtet: Wie dem Gemeinderat am 07.04.2021 berichtet, hat die Firma Moser Wohnbau GmbH im Herbst 2019 eine Studie zur Bebauung der Gst. 585/2 und 585/3, beide gewidmet als Bauland/ Wohngebiet, mit zwei Mehrfamilienhäusern vorgelegt.

Nach Stellungnahmen der WLW zur Gefährdungssituation durch den die Grundstücke durchfließenden Bach und des Umweltreferats zur vorhandenen Feuchtwiese wurde das Projekt Anfang 2020 adaptiert. U.a. wurden die Voraussetzungen für eine Ausgleichsfläche für die Feuchtwiese im Größenverhältnis 1:1,5 auf einem Nachbargrundstück geschaffen und wurde Vorsorge zum Hochwasserschutz getroffen.

Nach einer Stellungnahme der Gruppe 3 und von DI Lotz zum Ortsbild- und Landschaftsschutz wurde die Bebauungsstudie überarbeitet, wurden die Häuser mit Satteldächern und strukturierten Fassaden versehen und eine entsprechende Bepflanzung eingeplant.

Der Forderung der Gemeinde, bedarfsorientiert zu bauen, wurde gemäß dem nun mit Moser Wohnbau und den Grundbesitzern (der Grundkauf wird erst nach Erlassung des Bebauungsplans finalisiert) ausgehandelt und dem Gemeinderat vorliegenden Raumordnungsvertrag wie folgt entsprochen:

Die Gemeinde erhält das Vergaberecht für alle 12 Wohneinheiten (6 Wochen ab Kundmachung in Lans informiert).

Knapp ein Drittel der Wohnnutzfläche (insg. 1.007,4 m²) wird zu wie folgt gedeckelten Preisen zum Verkauf angeboten:

3 Wohnungen mit insg. 285 m² (28,3% der WNfl.) zu 4.700 €/m²,

1 Wohnung mit ca. 40 m² (4 % der WNfl.) zu den Konditionen der Wohnbauförderung.

Der Gemeinde wird das unbefristete Vorkaufsrecht zu den derart festgelegten Preisen auf diese 4 Wohneinheiten eingeräumt

Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Gemeinderat möge den Bürgermeister ermächtigen, den vorliegenden Raumordnungsvertrag mit Moser Wohnbau GmbH und den Grundbesitzern Benedikt Heis und Thomas Gurgisser zu unterschreiben.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
9	0	1

Protokollerklärungen:

Gegenstimme Vbm. Klose: Die Aufteilung der gedeckelten Preise entspricht nicht den Zielen die im neuen (noch nicht rechtskräftigen) Raumordnungskonzept vereinbart wurden.

b) Bebauungsplan

Der von DI Lotz ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans für die GSt. 585/2 und 585/3 samt Erläuterungsbericht vom 03.05.2021 wurde den Gemeinderäten übermittelt und wird präsentiert. Er beschreibt die Maßnahmen zum Schutz vor Naturgefahren gemäß WLV, die naturschutzrechtlichen Auflagen und sieht eine BMD von mind. 1,0 und max. 1,9 sowie einen höchsten Gebäudepunkt von 870,3 üA für das nördliche, 871,0 üA für das südliche Gebäude vor und definiert die Baufluchtlinie und die Baugrenzlinien mit 4,0 m.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Gemeinderat möge der Auflage des Bebauungsplans nach Vorgabe DI Lotz (bplan0221 Moser_Wb_Gurgisser, 07.05.2021) und, sofern innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist keine Stellungnahmen eingehen, die Erlassung des Bebauungsplans für die GSt. 585/2 und 585/3 zustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
10	0	0

Protokollerklärungen:

-

4.3 Moser Wohnbau – Bebauungsplan Hermannstal

Der Bürgermeister berichtet: Die Firma Moser Wohnbau GmbH hat das GSt. 69/1 im Hermannstal erworben. Das Grundstück mit knapp 2.000 m² ist als Bauland/Wohngebiet gewidmet. Es gibt darauf eine private Dienstbarkeit die u.a. regelt, dass das GSt nur in offener Bauweise mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut werden darf, die mind. 2 x 4m Abstand voneinander haben müssen, und dass keine Überfahung zu anderen Grundstücken zulässig ist.

Es liegt der Gemeinde ein Ansuchen um Genehmigung der Grundteilung in 4 Parzellen vor, die der Bürgermeister nach § 16 (2) TBO 2018 zu genehmigen hat, weil mit der Teilung erschlossene und bebaubare Parzellen gebildet werden, die in der Größe und Bebaubarkeit nicht den Prinzipien der örtlichen Raumordnung widersprechen.

Nach erfolgter Parzellierung soll keine Wohnanlage, sondern es sollen 4 Doppelhäuser errichtet werden, ein Raumordnungsvertrag ist weder notwendig, noch erscheint er sinnvoll, zumal die Errichtung von Freizeitwohnsitzen ohnedies ausgeschlossen ist.

Die Abstände gemäß Dienstbarkeitsvertrag werden eingehalten. Nach § 56 Abs. 3 TROG kann im Bebauungsplan „festgelegt werden, dass statt der Mindestabstände nach § 6 Abs. 1 lit. b der Tiroler Bauordnung 2018 jene nach § 6 Abs. 1 lit. a der Tiroler Bauordnung 2018 einzuhalten sind“.

§ 6 Abs. 1 lit. b TBO 2018 legt den Abstand eines Gebäudes zur Grundgrenze mit dem 0,6-fachen der Wandhöhe fest, was bei diesem Projekt nicht eingehalten würde. § 6 Abs. 1 lit. a TBO 2018 ermöglicht die Festlegung mit dem 0,4-fachen der Wandhöhe.

Der von DI Lotz verfasste Entwurf des Bebauungsplans für das GSt. 69/1 samt Erläuterungsbericht vom 03.05.2021 wurde den Gemeinderäten übermittelt und wird präsentiert. Die zu bildenden Bauplätze werden zwischen ca. 530 m² und 650 m² groß sein. Für die geplanten Doppelhäuser werden eine maximale Baumassendichte von 1,8, eine maximale Nutzflächendichte von 0,4 und eine Abstandsregelung zwischen den Doppelhäusern nach § 6 Abs. 1 lit. a TBO 2018 festgelegt.

GR Socher erklärt, dass die Abstandsregelung des 0,4fachen oder 0,6fachen Abstandes im Ermessen der Gemeinde ist und der 0,4fache Abstand für das Kerngebiet gedacht ist. Da es sich beim Hermannstal aber nicht um das Kerngebiet handelt, plädiert er für die Einhaltung des 0,6fachen Abstandes. Außerdem würde sich dadurch die Bebauung um vmtl. ein Gebäude verringern und dies den Zuzug reduzieren. GR Kopf sieht hier auch die Reduktion als positiv und im Sinne des Raumordnungskonzeptes.

Vbm. Klose fragt nach, warum bei diesem Projekt nicht über Vertragsraumordnung gesprochen wurde.

Die Sitzung wird unterbrochen. Nach Diskussion im Gemeinderat stellt GR Pfleger den Antrag, das Projekt nochmals in der Gruppe 3 zu behandeln.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
8	0	2

Protokollerklärungen:

Nein-Stimmen: Pittl, Erhard

4.4 Gasthof Walzl – Umwidmung

Der Bürgermeister berichtet: Gerhard Jennewein plant eine Änderung seines Betriebs – weniger Feste, mehr Gastronomie und Hotellerie. Dazu plant er eine Umnutzung im Bestandsgebäude, die Errichtung eines Zimmertrakts im Westen des Bestandsgebäudes (früherer Zubau im Süden) und eine partielle Aufstockung des Bestandsgebäudes (früher Zubau) für einen Wellnessbereich.

Die Gruppe 3 hat das Projekt eingehend diskutiert und die geplanten Maßnahmen als betriebswirtschaftlich plausible Maßnahmen der Entwicklung eines Leitbetriebs der Gemeinde grundsätzlich gutgeheißen. Auch die Erweiterung um einen Zimmertrakt wurde grundsätzlich gutgeheißen.

Der Grundstreifen im Westen des GSt. 39/1 wurde von Gerhard Jennewein im Zuge der Bereinigung der dortigen Zufahrtssituation erworben. Die bislang zwei parallellaufenden Zufahrtswege werden aufgelassen und eine neue Zufahrt für alle Anlieger im Westen des GSt 39/1 auf deren Kosten errichtet. Die Gemeinde wird ihre Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in diesen Weg verlegen, desgleichen A1 und IKB.

Die Umwidmung des Grundstreifens im Westen des GSt. 39/1 ist notwendig, weil sonst die Bauparzelle für den Zubau 2 Widmungen hätte.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Gemeinderat möge der Änderung des Flächenwidmungsplans und der Umwidmung des Grundstreifens im Westen des GSt. 39/1 von Wohngebiet gem. § 38 (1) TROG 2016 in Sonderfläche Hotelbetrieb gem. § 43 (1) a TROG 2016 zustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
10	0	0

Protokollerklärungen:

-

4.5 Gasthof Walzl - Bebauungsplan

Der Bürgermeister berichtet: Für den Umbau und die Erweiterung des GH Walzl ist ein Bebauungsplan notwendig, weil der Bestand verändert wird, das Grundstück sich im Kerngebiet jenseits der TBO-Standards befindet und eine besondere Bauweise zu verordnen ist. Dass die Gemeinde Lans für das GH Walzl-Grundstück eine besondere Bauweise festlegen wird, hat der Gemeinderat bereits im Zuge der Erlassung des Bebauungsplans für das Nusser-Areal beschlossen.

Ein von Gerhard Jennewein im Oktober 2020 vorgelegtes Projekt wurde in der Gruppe 3 ausführlich diskutiert. Die erste Planversion wurde zurückgewiesen und eine Überarbeitung nach jenen Prinzipien gefordert, die der Gestaltungsbeirat des Landes für das Nusser-Areal formuliert hat. In der dann vorgelegten Variante wurden diese Prinzipien aus Sicht der Gruppe 3 derart berücksichtigt, dass die Fassaden aller Bauteile von unnötigem Beiwerk befreit und einer einheitlichen Linienführung und Materialwahl unterworfen wurden. Die Gruppe 3 meinte darauf hin, dass mit dieser Überarbeitung das Ziel einer Beruhigung des Ortsbildes erreicht wurde.

DI Lotz gab in einer informellen Stellungnahme bekannt, dass das Projekt fachlich unterstützt werden und er dafür einen ergänzenden Bebauungsplan ausarbeiten kann – mit einer Einschränkung: Strittig sei für ihn die Höhenentwicklung. Mit dem aufgesetzten Wellnessbereich erlangt das Ensemble 5 oberirdische Geschoße – 1 Geschoß oder ca. 2,5 Meter mehr, als der benachbarte Neubau am Nusserareal. Lotz warnt davor, dass damit Folgewirkungen für die Entwicklung der Dorfstraße entstehen könnten.

Der Bürgermeister hält dagegen: Der Aufbau ist knapp 30 m von der Dorfstraße abgesetzt und von dieser aus nicht sichtbar, stört das Ortsbild also nicht. Durch die Überarbeitung der Bestandsfassaden wird das Ortsbild verbessert. Das 4. OG ist in diesem eingeschränkten Bereich ohne weiteres vertretbar. Die Parzelle hat eine Widmung als Sonderfläche, der Gasthof Walzl ist ein Leitbetrieb der Gemeinde. Was ihm genehmigt wird, kann nicht automatisch auf sonstige Bestandsbauten umgelegt werden.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, der Gemeinderat möge beschließen, den Bebauungsplan für das GSt. 39/1 gemäß vorliegendem Entwurfsplan vom 24.02.2021 des Büros Falkner derart erstellen zu lassen, dass in dem abgegrenzten Bereich des Aufbaus für den Wellnessbereich ein 4. OG ermöglicht und eine max. Gebäudehöhe von 875,6 m üA erreicht wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
10	0	0

Protokollerklärungen:

-

4.6 Grundstück Zasche

Der Substanzverwalter berichtet: In der Gemeinderatssitzung vom 14. Dezember 2020 wurde vereinbart, dass die Gemeinde prüfen möge, ob das von M. Zasche auf dem von ihm von der GGAG zu kaufenden Grundstück errichtete Schwimmbecken genehmigungsfähig ist. Inzwischen liegt das Ergebnis vor:

- a) Michael Zasche erhielt am 26.06.2008 für das GSt.716/5, Römerstraße 163, die Baubewilligung für den Umbau des Bestandsgebäudes zu gewerblichen Zwecken. Diese beinhaltet auch eine Wohnung mit mehreren Zimmern und Sanitärräumen sowie Dachterrasse über dem im Westen anschließenden Lager.
- b) Für das am südlich benachbarten Grundstück der Fa. Pittl derzeit errichtete Betriebsgebäude wurde ein Bebauungsplan mit besonderer Bauweise erlassen, der auch das von Zasche zu kaufende GSt umfasst. Nach den Bestimmungen dieses Bebauungsplans ist das Schwimmbecken zulässig, weil es niveaugleich ausgeführt wurde. Hochbauten, Überdachungen u.dgl. sind nach diesem Bebauungsplan nicht zulässig.
- c) In Bezug auf die Widmung gilt: Das zuzukaufende Grundstück ist als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung gewidmet. Seine Nutzung kann dem Bestandsgrundstück 716/5 zugerechnet und das Schwimmbecken gemäß § 39 TROG 2016 als Nebennutzung zur 2008 bewilligten Wohnnutzung auf GSt 716/5 genehmigt werden (Korrespondenz und Gespräche Bgm. Dr. B. Erhard / DI A. Lotz).
- d) Baurechtlich gilt: Das Schwimmbecken ist gemäß § 2 (1) TBO 2018 eine bauliche Anlage, für die eine Baugenehmigung einzuholen ist. Da dies vor Errichtung nicht geschah, hat der Grundstückseigentümer nachträglich ein Bauansuchen einzureichen und ist dies vom Bürgermeister als Baubehörde abzuhandeln. Das Bauansuchen liegt vor. Sofern das Schwimmbecken ordentlich ausgeführt wurde, ist die Baugenehmigung zu erteilen.

Somit sind nun sämtliche Voraussetzungen zur Finalisierung des im Oktober 2018 beschlossenen Grundverkaufs gegeben. Die bebaubare Fläche hat ein Ausmaß von 1000 m², wofür nun also der höhere Preis (ohne Bauverbot, wegen Schwimmbecken) von 60 €/m² schlagend wird. Dazu kommen ca. 387 m² steile Böschung, welche dem Käufer angeboten wurde, um Besitz, Haftung und Wartung des vom Käufer zu verlegenden Rohres klar beim Käufer zu haben. Der Preis dafür beträgt 20 €/m². Im Verlauf der Arbeiten wurde behördenseits noch zusätzlich ein Tosbecken vorgeschrieben, welches weitere 121 m² Grund in Anspruch nimmt.

Hier schlägt der SV vor, diese Fläche ohne zusätzlichen Preis an den Käufer abzutreten, damit weder der GGAG noch der Gemeinde irgendwelche Kosten und/oder Pflichten aus Wartung und Instandhaltung des Tosbeckens entstehen.

Antrag: Der Substanzverwalter stellt den Antrag, dass

- a) der Gemeinderat (für die GGAG als Noch-Eigentümer) der Errichtung des Schwimmbeckens nachträglich zustimmt und
- b) der Verkauf des Grundstücks von insges. 1.508 m² an M. Zasche ohne Parzellierung zu dem sich ergebenden Mischpreis von 44,92 €/m² (gesamt 67.740 €) finalisiert werden kann.

Abstimmungsergebnis a):

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
9	1	0

Protokollerklärungen:

Enthaltung: Vbm. Klose

Abstimmungsergebnis b):

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
9	1	0

Protokollerklärungen:

Enthaltung: Vbm. Klose

4.7 Örtliches Raumordnungskonzept

Der Bürgermeister berichtet: Mit Schreiben vom 06.05.2021 teilte das Land Tirol, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht, mit, dass die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts wegen mangelhafter Kundmachung nicht genehmigt werden kann. Es wurden zwar alle zur Kundmachung gemäß § 63 TROG 2016 notwendigen Schritte durchgeführt, nicht aber jene nach § 6 Tiroler Umweltprüfungsgesetz 2005. Dieses verlangt die Kundmachung der Auflage im Boten für Tirol, unter einem die Benachrichtigung der Nachbargemeinden und der öffentlichen Umweltstellen sowie eine sechswöchige Auflagefrist.

Die Notwendigkeit der nur im TUP verlangten Kundmachung im Boten für Tirol wurde übersehen und es hat die Gemeinde auch niemand, kein Raumplaner, keine BH..., darauf aufmerksam gemacht. Die Kundmachung im Boten für Tirol und die Information der öffentlichen Umweltstellen sind nun nachzuholen. Die Information der Gemeindebürger (Aussendung, Gemeindeversammlung) ist ordentlich erfolgt und nicht zu wiederholen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Erlassung der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts neuerlich zu beschließen wie folgt:

1. Der Erlassungsbeschluss vom 25.01.2021 wird ersatzlos behoben.
2. Die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts der Gemeinde Lans – vier Planteile, Verordnungstext, Erläuterungsbericht, Umweltbericht mit Anhang, Naturkundliche Bearbeitung und Endbericht des Planungsbüros Lotz & Ortner – wird in der mit Februar 2021 datierten Fassung zur neuerlichen Auflage für 6 Wochen im Gemeindeamt Lans beschlossen.
3. Die Kundmachung der Auflage erfolgt gemäß § 63 TROG 2016 und § 6 TUP 2005 durch Verlautbarung auf der Homepage der Gemeinde Lans und im Boten für Tirol sowie durch Information der Nachbargemeinden und der öffentlichen Umweltstellen.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
10	0	0

Protokollerklärungen:

-

TOP 05 – Korrigierte Eröffnungsbilanz zum 1.1.2020

Der Bürgermeister berichtet, dass am 27. April die Datei einer Eröffnungsbilanz zum 1.1.2020 präsentiert wurde, in der die Aktiva und Passiva nicht ausgeglichen waren. Der Gemeinderat hat aber die Eröffnungsbilanz dennoch und unter der Bedingung beschlossen, dass der Fehler korrigiert wird. Tags darauf wurde die korrigierte Version übermittelt. Die Gemeindeaufsicht ist aber der Meinung, dass nur beschlossen werden darf, was tatsächlich vorgelegt wird.

Aus diesem Grund wäre die nun vorliegende Eröffnungsbilanz mit einer Aktiva und Passiva Gleichheit von € 20.366.956,70 gemäß dem ebenfalls vorliegenden das Anlagenverzeichnis neuerlich zu beschließen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag auf Beschluss der vorliegenden Eröffnungsbilanz 2020

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen	Enthaltungen	Nein-Stimmen
10	0	0

Protokollerklärungen:

-

TOP 06 – Anfragen, Anträge und Allfälliges

- a) Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über das Ansuchen von Familie Hofer. Ihre Tochter hat in der Zeit von September 2016 bis Juli 2020 die private Mittelschule Kettenbrücke besucht. Das Schulgeld wurde von den Eltern bezahlt. Da für andere Schüler in privaten Mittelschulen das Schulgeld bezahlt wird. (Gemeinde übernimmt hier den Anteil, den es ansonsten an öffentliche Schulen in Innsbruck bezahlen muss), fragt die Mutter um Refundierung dieses Betrages (ca. 1.200 Euro pro Schuljahr).
Der Gemeinderat ist aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes der Meinung, dass dies auch Familie Hofer zusteht. Allerdings ist man der Meinung, dass eine Zahlung im Nachhinein nicht uneingeschränkt erfolgen soll. GR Pfleger schlägt z. B. eine Befristung auf 3 Jahre rückwirken vor. Der Bürgermeister ergänzt, dass er bei dieser Summe (gesamt € 4.800,--) auch ohne Gemeinderat entscheiden kann, würde aber gerne eine generelle Lösung finden. Man will deshalb diesen Fall als Anlass nehmen um eine generelle Richtlinie zu erarbeiten (z.B. ein Ansuchen am Schuljahresende ist notwendig) und dem Gemeinderat zum Beschluss vorlegen. Dieser soll dann auch entsprechend kundgemacht werden.
- b) Der Bürgermeister informiert über die übermittelte Covid19 – Öffnungsverordnung. Da möglichst rasch in der Turnhalle Veranstaltungen, Chortreffen udgl. wieder stattfinden sollen, muss es einen Covid19-Beauftragten geben. Da sich keiner freiwillig dazu bereiterklärt, wird dies noch zwischen Bürgermeister und Vizebürgermeister besprochen.

Geplante Termine für die nächsten Gemeinderatssitzungen: 14.6.2021, 8.7.2021

Ende: 21.45 Uhr

Der Schriftführer

Für den Gemeinderat