

Niederschrift 7/2023

über die öffentliche Gemeinderatssitzung, am Donnerstag, 09.11.2023 im VerEINsHAUS am BUCHENPLATZ

Beginn: 19:01 Uhr

Ende: 21:02 Uhr

Anwesend: Vorsitzende Bgmⁱⁿ Heidi Profeta
GR: David Pöll, Michaela Rittler, Mag. Ulrich Mayerhofer, Daniel Deflorian, Gottfried Kerscher, Romana Knapp, Markus Stern, Stefan Unterberger, Hansjörg Schallhart

EGR: Mag. Thomas Albrecht (Ersatz Simona Knapp)

Entschuldigt: Simona Knapp

Zuhörer: 1 Zuhörer

Schriftführung: Florian Lechner

TAGESORDNUNG:

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Bericht der Bürgermeisterin
- 3) Genehmigung der Niederschrift 6/2023 der GR-Sitzung vom 28.09.2023
- 4) Behandlung Stellungnahmen zu Bebauungsplan Franz-M.-Omasta-Weg, 311BP23-01 vom 25.09.2023 – Beschlussfassung
- 5) Abgaben und Gebühren – Beschlussfassung
- 6) Verordnung über die Festsetzung einer Waldumlage – Beschlussfassung
- 7) Anschaffung Akku-Rasenmäher und Rasentrimmer für Sportplatz - Beschlussfassung
- 8) Kostenbeteiligung Gemeinde Vorentwurfsplanung Projekt SILVA.Wald – Beschlussfassung
- 9) Providerverträge für Breitbandausbau – Beschlussfassung
- 10) Einmalige Anschlussgebühr für Glasfaser – Beschlussfassung
- 11) Grundsatzbeschluss – Jugendbetreuung
- 12) Kaufvertrag Rofner Johann Gst.Nr. 293/2 – Beschlussfassung
- 12a) Wasser- und Kanalvergütung Platzer Josef – Beschlussfassung
- 13) Bericht Ausschuss für Bau, Raumordnung und Gemeindeliegenschaften
- 14) Bericht Ausschuss für Infrastruktur, Verkehr und Wirtschaft
- 15) Anträge, Anfragen und Allfälliges

Erledigung:

TO 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Bürgermeisterin begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und bedankt sich für die Teilnahme an der Sitzung.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, den Zusatzpunkt 12a) Wasser- und Kanalvergütung Platzer Josef – Beschlussfassung in die Tagesordnung aufzunehmen.

Abstimmung: Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0, Befangenheit 0

TO 2) Bericht der Bürgermeisterin

Letzte GR-Sitzung 28.09.2023

- 01.10. Erntedankfest und Oktoberfest (veranstaltet von den Schützen) mit Siegerehrung Dorfschießen
- 02.10. Tag des Ehrenamtes im Kurhaus Hall (die zwei Gemeindebürger Hans Hintner und Helga Kolb wurden geehrt)
- 04.10. Erstmals hat die Pflegeberatung Andrea Haidacher einen Termin im Gemeindeamt. Es gab leider noch keine Interessierte, bitte gerne am 6. Dezember kommen.
Veranstaltung BürgermeisterInnen Messe IBK
- 06.10. Mobilitätsvormittag mit dem Kindergarten
- 07.10. Eröffnung mit Mattenspringen; Feier bei der neuen Schanze in Absam. Das Nordic Team bedankt sich für die Unterstützung bei der Gemeinde Gnadenwald
- 13.10. Abnahme Sportanlage mit Fa. Strabag
- 16.10. Präsentationsvorstellung des Projektes Silva.Wald am Omasta-Weg durch GHS
- 18.10. BezirksbürgermeisterInnenkonferenz Ibk-Land – Finanzen u. aktuelle Themen
Vorstellung LR Hagele – Recht auf Vermittlung eines Kinderbetreuungsplatzes
- 19.10. GV-Sitzung
- 22.10. Ernennung Vikar Hermann Gutwenger zum Ehrenbürger.
Danke für die Teilnahme an die Gemeindevertreter und allen Mitwirkenden. Es war eine sehr gelungene und würdige Umrahmung und Hermann möchte sich nochmals herzlich für die Ehrenbürgerschaft und die Feier bedanken. Auch dass seine Familie und Freunde aus Osttirol eingeladen wurden, hat ihn sehr berührt.

- 25.10. Besprechung Umsetzung Waldspielplatz mit Fa. Lanz und Gemeindearbeitern;
Feuerwehrball im Vereinshaus war gut besucht und hat mit neuer musikalischer Umrahmung gepunktet;
- 27.10. Konzert Frauenjazzorchester mit Rita Gollner in der Volksschule/Turnsaal;
Dieser Abend war speziell für die Damen reserviert, die übers ganze Jahr für die Gemeinde und die Vereine ehrenamtlich tätig sind. Einige Vereine haben sich sehr über die Einladung der Gemeinde für drei Ehrenamtlich Tätige Frauen gefreut und bedankt. Danken möchte ich auch Michi, Gerlinde und Christa, die mitgeholfen haben. Es ist eine Spendensumme von über € 700,00 für den Verein Frauen helfen Frauen zusammengekommen.
- 06.11. Besprechung Breitband – Arbeiten Ortszentrale und Spleißen
- 08.11. Termin LR Gerber wegen Breitbandausbau; Herausforderungen beim Ausbau und finanzielle Situation erläutert; es wird eine Unterstützung durch die GAF-Mittel beantragt und demnächst gibt es diesbezüglich einen Termin beim Büro LH.
Auszeichnungsveranstaltung Mobilitätssterne
Wir haben das erste Mal teilgenommen und 2 Sterne (von 5) bekommen. Danke dem KENE-Ausschuss und dem Verkehrsausschuss für die Initiative dazu.

Vorschau:

- Morgen 17:00 Uhr Martinsumzug
Ehrung von Europameisterin im Voltigieren Romana Hintner in Pill
- 15.11. 19.00 Uhr Filmvorführung über das Leben von Otto Neururer;
vorletzte Veranstaltung der gelungenen Bausteinaktion für das Kirchendach St. Martin.
- 24.11. Kirchenkonzert in Eichat
- 09.12. Christkindlmarkt beim Vereinshaus
- 10.12. Seniorenweihnachtsfeier

nächste GR-Sitzung am 14.12.2023. Diese wird wahrscheinlich um 18.00 Uhr angesetzt.

GV Mag. Ulrich Mayerhofer ergänzt, dass am 08. Dezember 2023 um 18:00 Uhr im Kloster St. Martin ein Konzert von Herbert Pixner stattfinden wird.

TO 3) Genehmigung der Niederschrift 6/2023 der GR-Sitzung vom 28.09.2023

Die Niederschrift wurde allen per Mail zugestellt.

GV Mag. Ulrich Mayerhofer erklärt, dass laut Tiroler Gemeindeordnung eine Debatte vor Beschlussfassung zu schließen ist. Nach einer Beschlussfassung seien keine Wortmeldungen zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten mehr erlaubt, es sei denn, die Debatte wird ausdrücklich wieder eröffnet, was allerdings nur in Ausnahmefällen erfolgen sollte. GV Mag. Ulrich Mayerhofer bittet den Gemeinderat um künftige formale Einhaltung der Tiroler Gemeindeordnung.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, wird die Niederschrift 6/2023 der GR-Sitzung vom 28.09.2023 genehmigt und unterfertigt.

TO 4) Behandlung Stellungnahmen zu Bebauungsplan Franz-M.-Omasta-Weg, 311BP23-01 vom 25.09.2023 – Beschlussfassung

Der Bebauungsplan ist aufgelegt und während der Auflegungs- und Stellungnahmefrist sind vier Stellungnahmen im Gemeindeamt eingegangen:

- Stellungnahme von Josef Mayrhofer vom 22.10.2023
- Stellungnahme von Anil Ramalingam vom 22.10.2023
- Stellungnahme von Sabine Rohrmoser vom 22.10.2023
- Stellungnahme von Thomas Rohrmoser vom 23.10.2023

Die Stellungnahmen werden der Niederschrift angeschlossen (Anlage A_1 bis A_4)

Diese wurden auch an den Gemeinderat weitergeleitet. Die Stellungnahmen sind alle identisch.

Bürgermeisterin Heidi Profeta verliert die raumordnungsfachliche Stellungnahme des Raumplaners Architekt DI Stefan Brabetz vom 06.11.2023. Diese wird der Niederschrift angeschlossen (Anlage B).

GV Mag Ulrich Mayerhofer möchte wissen, wie nun die Beschlussfassung lauten soll.

Bürgermeisterin Heidi Profeta antwortet, der Beschluss beinhaltet in der Kurzfassung, dass aufgrund der Stellungnahme des Raumplaners keine Änderungen vorgenommen werden und somit der Bebauungsplan erlassen wird. Die finale Version des Bebauungsplanes wurde bereits bei der letzten Gemeinderatssitzung beschlossen.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, mit nachfolgender Begründung den Stellungnahmen keine Folge zu geben:

Die vorgebrachten Bedenken machen keine weiteren Änderungen an der vorliegenden Planung erforderlich. Die gewählten Festlegungen ermöglichen eine den raumordnerischen Zielsetzungen der gesamthaften Siedlungserweiterung entsprechende Bebauung.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag gemäß § 64 Abs. 4 und Abs. 6 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, die Erlassung des von DI Stefan Brabetz vom 25.09.2023, Zahl 311BP23-01, ausgearbeiteten Bebauungsplanes zu beschließen.

Abstimmung: Ja 10, Nein 0, Enthaltung 1, Befangenheit 0
(GRⁱⁿ Romana Knapp enthält sich der Stimme)

Es folgt ein Wortwechsel zwischen GV Mag. Ulrich Mayerhofer und GRⁱⁿ Romana Knapp bezüglich einer Wortmeldung nach Beschlussfassung.
GRⁱⁿ Romana Knapp bringt den Vorschlag ein, dass eine Geschäftsordnung und Redezeit eingeführt werden soll.

Bürgermeisterin Heidi Profeta regt an, die Wortmeldung bei TO 15) Allfälliges zu äußern.

TO 5) Abgaben und Gebühren – Beschlussfassung

Lieferanten und Partner der Gemeinde geben die Kostenerhöhungen an die Gemeinde weiter und deswegen ist auch die Gemeinde gezwungen, die Gebühren zu erhöhen. Die letzte Gebührenerhöhung fand vor zwei Jahren statt. Anhand der Inflationsrate wäre daher eine 15-prozentige Erhöhung vorzunehmen. Das Land Tirol hat die Mindestgebühr für Wasser und Kanal vor kurzem indexiert und nimmt eine Anpassung von 7 % vor, welche die Gemeinde für diese Bereiche übernehmen wird. Die restlichen Gebühren, mit Ausnahme der Kinderbetreuung, werden mit einer 10-prozentigen Erhöhung angepasst, so der Beschlussvorschlag.

Die neuen Gebühren werden von der Bgmⁱⁿ verlesen.

GV Mag. Ulrich Mayerhofer fragt, ob die Wasser- und Kanalgebühren erst per 01.10. nächsten Jahres erhöht werden oder bereits rückwirkend ab 01.10. dieses Jahres.

Bürgermeisterin Heidi Profeta antwortet, dass die Wasser- und Kanalgebühren ab 01.10.2023 erhöht werden.

GV Mag. Ulrich Mayerhofer ist der Meinung, dass eine Anpassung rückwirkend nicht gehen wird und wir Probleme bekommen werden, falls sich jemand beschwert.

GVⁱⁿ Michaela Rittler wirft ein, dass das Thema bereits bei der letzten GV-Sitzung besprochen wurde und es keinen Einwand von GV Mag. Ulrich Mayerhofer gab.

Bürgermeisterin Heidi Profeta informiert, dass bei der letzten GV-Sitzung die neuen Mindestgebühren vom Land noch nicht bekannt waren und der GV beschlossen hat, mit den Anpassungen abzuwarten.

Vizebürgermeister David Pöll ist der Meinung, dass die Ablesung der Wasserzähler nach hinten verschoben werden sollte, dann würde eine Erhöhung ab 01.01. immer passen. Weiters sieht er es positiv, dass durch die Anlehnung ans Land jetzt die Erhöhung niedriger ausgefallen ist.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die GEBÜHREN und ABGABEN ab 01.01.2024 zu beschließen.

Abstimmung: Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0, Befangenheit 0

<u>Hundesteuer</u>	- € 60,50 für 1. Hund, € 132,00 für 2. und jeder weitere Hund
<u>Wasseranschlussgebühr</u>	- € 2,03 je m ³ umbauten Raum, mindestens € 2.675,00 zuzüglich € 85,60 je ha landw. Nutzfläche jeweils inkl. MwSt.
<u>Wasserzählermiete</u>	- € 16,05 für 3m ³ -Wasserzähler € 37,45 für Großwasserzähler
<u>Wasserbenützungsg Gebühr</u>	- € 1,13 je m ³ Wasserverbrauch ab 01.10.2023
<u>Bauwasserpauschale</u>	- € 48,15 je Jahr bis zum Einbau des Wasserzählers / inkl. MwSt.
<u>Kanalanschlussgebühr</u>	- € 6,35 je m ³ umbauten Raum, mindestens € 3.210,00
<u>Kanalbenützungsg Gebühr</u>	- € 2,53 je m ³ Wasserverbrauch ab 01.10.2023 mindestens 50 m ³
<u>Friedhofgebühren</u>	- € 198,00 Einzelgrab (10 Jahre) € 242,00 Doppelgrab (10 Jahre) € 825,00 Urnennische (10 Jahre) – inkl. Steinplatte € 198,00 Verlängerung Urnennische (10 Jahre)
<u>Beerdigungsgebühr</u>	- lt. Rechnung Fa. Wanker € 55,00 Beisetzung einer Urne € 55,00 für die Benützung der Aufbah rungskapelle
<u>Müllabfuhrgebühr</u>	- € 36,30 /Person max. € 145,20 /Haushalt <ul style="list-style-type: none"> - 50% erstes und zweites Kind - jedes weitere Kind ist gratis - € 60,50 sonstige Gebührenpflichtige - € 4,50 Nachkauf 60l-Sack – weiß - € 3,50 Nachkauf 40l-Sack – blau - € 20,00 Nachkauf/Biomüllsack (Rolle)
<u>Recyclinghof</u>	- € 0,17 /kg für Bauschutt - € 0,44 /kg für Sperrmüll - € 0,28 /kg für Holz
<u>Gemeindearbeiter</u>	- € 33,00 /Std.
<u>Gemeindearbeiter u. Traktor</u>	- € 71,50 /Std.
<u>Materialeinkäufe, welche zu verrechnen sind</u>	- 15% Zuschlag

TO 6) Verordnung über die Festsetzung einer Waldumlage – Beschlussfassung

Das Land Tirol setzt die Hektarsätze alle paar Jahre in verschiedenen Abständen neu fest. Dies ist im Jahr 2024 wieder der Fall und daher benötigt es einen Gemeinderatsbeschluss, um den neuen Hektarsatz in die Verordnung aufzunehmen.

Die neuen Beträge lauten wie folgt:

- Wirtschaftswald € 26,90 je ha
- Schutzwald im Ertrag € 13,45 je ha
- Teilwald im Ertrag € 20,14 je ha

Dies entspricht einer Erhöhung von ca. 10 %.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die Verordnung über die Festsetzung einer Waldumlage zu beschließen.

Abstimmung: Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0, Befangenheit 0



**Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Gnadenzwang
vom 09.11.2023 über die Festsetzung einer Waldumlage**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 der Tiroler Waldordnung 2005, LGBl. Nr. 55/2005, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 80/2020, wird zur teilweisen Deckung des jährlichen Personal- und Sachaufwandes für die Gemeindewaldaufseher verordnet:

§ 1

Waldumlage, Umlagesatz

Die Gemeinde Gnadenzwang erhebt eine Waldumlage und legt den Umlagesatz einheitlich für die Waldkategorien Wirtschaftswald (€ 26,90/ha), Schutzwald im Ertrag (€ 13,45/ha) und Teilwald im Ertrag (€ 20,17/ha) mit 100% der von der Tiroler Landesregierung mit Verordnung vom 05. September 2023, Vbl. Tirol Nr. 89/2023, festgelegten Hektarsätze fest.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit 01. Jänner 2024 in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Die Bürgermeisterin:

Heidi Profeta

angeschlagen am:

14.11.2023

angeschlagen bis: 28.11.2023

abgenommen am:

TO 7) Anschaffung Akku-Rasenmäher und Rasentrimmer für Sportplatz – Beschlussfassung

Die Baufortschritte am Sportplatz schreiten ordentlich voran. Der künftige Platzwart, Hermann Knapp, ist schon fleißig beim Aufräumen und braucht für die Betreuung entsprechende Geräte. Daher wurde ein Angebot über einen Akku-Rasenmäher und -Trimmer von der Fa. Gartentechnik Tyrol eingeholt.

GR Daniel Deflorian fragt nach, ob sich die Anschaffung eines Rasenmähroboters für die Grünflächen rentieren würde.

Die Bürgermeisterin antwortet, dass darüber diskutiert wurde. Da es verschiedene Rasenflächen mit mehreren Abtrennungen gibt, ist ein Mäher notwendig, den Rasentrimmer brauchen wir für die Böschungen.

GR Gottfried Kerscher fragt, ob bei den Geräten ein Akku und das Ladegerät dabei ist, da der Preis relativ gering ist.

Bürgermeisterin Heidi Profeta antwortet, dass beim Rasentrimmer ein Akku und ein Ladegerät dabei ist, welche man auch für den Rasenmäher verwenden kann.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die Anschaffung eines Akku-Rasenmähers und Rasentrimmers für den Sportplatz bei der Fa. Garten Technik Tyrol um brutto € 1.279,56 abzüglich 2 % Skonto zu beschließen.

Abstimmung: Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0, Befangenheit 0

TO 8) Kostenbeteiligung Gemeinde Vorentwurfsplanung Projekt SILVA.Wald – Beschlussfassung

Im Prozess und in der weiterfolgenden Beteiligung mit der GHS hat sich herausgestellt, dass ohne Vorentwurfsplanung eine seriöse Kostenschätzung nicht möglich ist. Die Beteiligten Parteien GHS, TBF, Gemeinde und Architektinnen haben sich geeinigt, sich an den Kosten für den Vorentwurf zu beteiligen. Der Kostenanteil der Gemeinde beläuft sich auf € 8.000,00 und wird vom GV zur Beschlussfassung empfohlen.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die Kostenbeteiligung der Gemeinde bei der Vorentwurfsplanung Projekt SILVA.Wald von brutto € 8.000,00 zu beschließen.

Abstimmung: Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0, Befangenheit 0

TO 9) Providerverträge für Breitbandausbau – Beschlussfassung

Vizebürgermeister David Pöll berichtet, dass bei der letzten GR-Sitzung der Providervertrag mit der reduzierten Kündigungsfrist beschlossen wurde, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Stellungnahme vom Land Tirol einlangte. In der Stellungnahme, die erst nach der letzten GR-Sitzung im Gemeindeamt eingegangen ist, stand, dass die Gemeinde die vorgeschlagenen Kündigungsfristen einhalten muss, ansonsten wird die Landesförderung nicht mehr gewährt. Daraufhin gab es einen Termin mit dem zuständigen Landesrat, Herrn Mario Gerber. Dort wurde erklärt, dass Tirol das einzige Bundesland ist, das überhaupt mit der A1 solch eine Einigung hat, die besagt, dass auch abgelegene Gebiete von A1 erschlossen werden, auch wenn es kein lukratives Geschäft ist. Weiters stellt sich die A1 nicht als Konkurrent im eigenen Gemeinde-Glasfasernetz mit ARO-Kästen und Kupferkabeln in den Weg. Außerdem gibt es Leerrohre von der A1 in Gnadenwald, welche die Gemeinde verwenden könnte. Deswegen wurde uns nahegelegt, den Standardvertrag zu beschließen, um die Landesförderungen nicht zu gefährden.

Bürgermeisterin Heidi Profeta merkt an, dass vom Land Tirol honoriert wurde, dass der Gemeindeausbau von uns angegangen wurde, da sich andere Gemeinden darüber wenig Gedanken machen. Den Standardvertrag mit der 20-jährigen Kündigungsfrist sollten wir beschließen.

GVⁱⁿ Michaela Rittler fragt, ob für die anderen Provider wie Magenta dann die 7-jährige Kündigungsfrist gilt.

Die Bürgermeisterin antwortet, dass nach diesem Beschluss für alle Provider der Standardvertrag mit der 20-jährigen Kündigungsfrist gilt.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, den Nutzungsvertrag Passive Sharing 2.0 ohne Änderung für alle Provider, die ihr Interesse an der Nutzung des neuen Breitbandnetzes der Gemeinde Gnadenwald ausdrücklich mitteilen, zu verwenden.

Abstimmung: Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0, Befangenheit 0

TO 10) Einmalige Anschlussgebühr für Glasfaser – Beschlussfassung

Vizebürgermeister David Pöll berichtet, dass im IVLW-Ausschuss über dieses Thema mehrfach gesprochen wurde. Außerdem gab es eine Infoveranstaltung und es wurde bei anderen Gemeinden nachgefragt. Es wird empfohlen, dass die Gemeinde eine Anschlussgebühr in Höhe von € 150,00 einheben soll. Die momentane Anschlussrate von 81 % wird vom Land für sehr gut empfunden. Positiv wird auch gesehen, dass es eine vertragliche Bindung zwischen Nutzungsnehmer, Gemeinde und Provider gibt.

GVⁱⁿ Michaela Rittler fragt, ob die € 150,00 pro Haus oder pro Haushalt abgerechnet werden.

Schriftführer Florian Lechner erklärt, dass die € 150,00 grundsätzlich pro Haus abgerechnet werden. Bei einem Mehrfamilienhaus mit z. B. drei Wohneinheiten würde es sich jedoch empfehlen, mit drei Glasfaserleitungen ins Haus zu fahren, da sich dann jede Wohneinheit den Internetprovider selbst aussuchen kann. Dafür wären allerdings pro Wohneinheit € 150,00 fällig, da es sich um drei voneinander unabhängige

Anschlüsse handelt. Bei einem einzigen Anschluss für drei Wohneinheiten müssten sich alle drei Parteien denselben Internetprovider aussuchen.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, eine einmalige Anschlussgebühr an das Glasfasernetz von brutto € 150,00 für den Vertragspartner zu beschließen.

Abstimmung: Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0, Befangenheit

TO 11) Grundsatzbeschluss – Jugendbetreuung

Die Ausschussmitglieder vom Generationenausschuss waren zusammen in Tulfes beim Jugendtreff und haben sich bereits mit einem Team vom Land Tirol getroffen, welches bei der Umsetzung einer Jugendbetreuung unterstützend zur Seite steht. Es wurde empfohlen einen Grundsatzbeschluss zu erwirken, um die weitere Planung voranzutreiben. Der GV empfiehlt, diesen Beschluss zu fassen, da es für die Jugendlichen nach der Volksschule keinen öffentlichen Treffpunkt gibt. Der Generationenausschuss kann dann die nächsten Schritte zur Umsetzung in Angriff nehmen.

Vizebürgermeister David Pöll berichtet, dass er sich für EGR Samuel Alber entschuldige. Der Ausschuss hat sich viele Gedanken darüber gemacht und jetzt braucht es den Beschluss für eine konkrete Umsetzung. Man müsse es probieren und schauen, wie gut es angenommen wird. Dann kann man das Projekt fortsetzen, evaluieren bzw. auch einstellen.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, die Umsetzung einer Jugendbetreuung zu beschließen.

Abstimmung: Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0, Befangenheit 0

TO 12) Kaufvertrag Rofner Johann Gst.Nr. 293/2 – Beschlussfassung

Das Grundstück 293/2 beim Gassl ist dem Gemeinderat bekannt und wurde der Gemeinde zum Kauf angeboten. Es handelt sich um die Fläche, wo sich schon seit Jahren die Gerätschaften und sonstige Ablagerungen von Johann Rofner befinden. Die Gemeinde hat den Kaufvertrag für den Erwerb dieses Grundstückes von der Kanzlei „AWZ-Rechtsanwälte“ erstellen lassen. Der Preis pro m² beträgt € 38,00, die Vertragsgebühren übernimmt die Gemeinde und die Vermessungskosten übernimmt Herr Johann Rofner. Die Kostensumme beträgt ca. € 39.000,00. Der Vertrag ist mit den Sitzungsunterlagen gemailt worden und bekannt.

EGR Thomas Albrecht möchte wissen, welche Nutzung die Gemeinde für das Grundstück beabsichtigt.

Bürgermeisterin Heidi Profeta antwortet, dass noch keine konkrete Nutzung vorgesehen ist. Es handelt sich um Freiland.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, den vorliegenden Kaufvertrag für das Grundstück 293/2 mit Johann Rofner zu beschließen.

Abstimmung: Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0, Befangenheit 0

TO 12a) Wasser- und Kanalvergütung Platzer Josef – Beschlussfassung

Aufgrund eines GR-Beschlusses besteht die Möglichkeit auf eine Vergütung der Gebühren bei Gebrechen von Wasserleitungen oder Rücklaufventilen. Leider bemerkt man solche Gebrechen lange nicht und bei der Abrechnung gibt es dann ein böses Erwachen. Bei Josef Platzer war es so im Stallgebäude. Die Gemeinde hat eine Bestätigung vom Installateur vorliegen. Da der Mehrverbrauch über 300 m³ beträgt ist eine eigene Beschlussfassung nötig. Die Gemeinde vergütet 80 % des Mehrverbrauchs. Für Wasser und Kanalgebühren wären das € 2.048,58, welche Josef Platzer vergütet bekommt.

Die Bürgermeisterin stellt den Antrag, einen 80%-igen Nachlass vom Mehrverbrauch 2023 der Wasser- und Abwasserkosten für Platzer Josef zu beschließen.

Abstimmung: Ja 11, Nein 0, Enthaltung 0, Befangenheit 0

TO 13) Bericht Ausschuss für Bau, Raumordnung und Gemeindeliegenschaften

Die letzte Sitzung fand am 12. Oktober 2023 statt. Es wurden folgende Punkte besprochen:

- Vergaberichtlinien:

Diese wurden bei der letzten Sitzung auf Vollständigkeit geprüft.

GR Daniel Deflorian fragt nach, ob ein Bewerber normalerweise nicht eine Datenschutzerklärung unterschreiben müsste.

Die Bürgermeisterin antwortet, dass auf der letzten Seite des Bewerbungsformulars eine Einverständniserklärung angeführt ist und mit der Unterschrift wird diese angenommen.

- Umbau Gemeindeamt 2025, Vorentwurfsplan durch Arch. Christian Knapp

- Erlassung ortsüblicher Bauvorschriften:

Die TBO-Bestimmung nach § 27 lässt nur wenige Bestimmungen zu, die man in örtlichen Bauvorschriften festhalten kann. Der Gemeinderat hat damals bei den Zäunen eine maximale Höhe von 1,60 m als Änderung im ÖROK beschlossen. Dieser Beschluss wurde vom Land jedoch nicht aufsichtsbehördlich genehmigt. Somit muss diese Vorgabe nochmals in einer örtlichen Bauvorschrift beschlossen werden.

- Laufende Bauvorhaben wurden besprochen

- Sonderflächenwidmung Rofner und Wolf:

Es fehlen noch zwei Stellungnahmen, welche das Gemeindeamt jedoch bald erhalten sollte. Somit könnte dieser Punkt bei der nächsten GR-Sitzung beschlossen werden.

TO 14) Bericht Ausschuss für Infrastruktur, Verkehr und Wirtschaft

Obmann David Pöll bedankt sich bei allen Ausschussmitgliedern für die gute Zusammenarbeit bei den vielen Themen und berichtet über folgende Punkte der letzten Sitzung am Donnerstag, 02. November 2023:

- Aktueller Stand LIS WVA:
Zurzeit sieht man auf den Gnadenwalder Straßen blaue und rote Markierungen. Diese sind für die Erfassung des digitalen Leitungsinformationssystem. Gleichzeitig bzw. im Anschluss finden hydraulische Messungen statt. Obmann David Pöll hat mit dem Gemeindearbeiter Peter telefoniert, welcher sich bei den Wasserleitungen sehr gut auskennt und dieser bestätigte, dass es sehr gut vorangehe. Es wurden einige „neue“ Schieber gefunden, dadurch können die Instandhaltungsmaßnahmen besser geplant werden.
- Masterplan Infrastruktur:
Der IVLW-Ausschuss arbeite momentan an einen Masterplan für Infrastruktur, Straßennetz, sicherheitstechnische Anlagen wie Beleuchtungen etc.

Die Bürgermeisterin wirft an dieser Stelle ein, dass es Neuigkeiten beim Projekt „Gehsteig Mahdheach“ gebe: Herr Kolb Markus wird seinen Grund der Gemeinde kostenlos abtreten. Das heißt konkret, dass der Gehsteig errichtet werden kann.

Obmann David Pöll merkt an, dass das für nächstes Jahr ein großes Investitionsprojekt sei.

- Aktueller Stand Bollenbachquelle
- Lawinensperre St. Martin:
Die Anwohner im Bereich St. Martin (südlich von Gnadenwald 5) sind bei einer Lawinensperre vollkommen abgeschnitten. Es könnten die Forstwege unterhalb vom Speckbacher genutzt werden, um der Sperre auszuweichen. Diese gehören aber teilweise nicht der Gemeinde. Man bräuchte eine Einigung mit den Bundesforsten. Im Idealfall können die Anwohner dann bei einer Lawinensperre ausweichen.

GR Stefan Unterberger merkt an dieser Stelle an, dass er eine Schrankenverlegung im Bereich Martinsstuben schon einmal angeregt hat und er den zuständigen Straßenmeister vom Land Tirol diesbezüglich kontaktieren wird.
GR Stefan Unterberger erklärt außerdem, dass er derzeit beim Pulvererweg nicht durchkomme.

Die Bürgermeisterin informiert, dass die Baufirma noch an der Hangstabilisierung aufgrund des Bauvorhabens beim Pulverer arbeitet.
- Breitbandausbau:
Wir haben eine sehr hohe Anschlussquote von 81 %. In den kommenden Wochen beginnt die Fa. STW-Spleißtechnik mit den Spleißarbeiten.

TO 15) Anträge, Anfragen und Allfälliges

GVⁱⁿ Michaela Rittler fragt, ob die Einladungen und Niederschriften der GR-Sitzungen zukünftig auch an die ersten zwei Ersatzgemeinderäte geschickt werden können.

Bürgermeisterin Heidi Profeta antwortet, dass jede Sitzungseinladung auch an die ersten 2 EGR ergeht. Bei der Niederschrift wird es im Verteiler aufgenommen.

GVⁱⁿ Michaela Rittler fragt außerdem, ob künftig das GV-Protokoll zeitnäher geschickt werden kann.

Bürgermeisterin Heidi Profeta antwortet, dass sie ihr Bestes geben werde.

Anschließend folgt eine längere Diskussion bezüglich dem Thema GHS und der Vorstellung vom 16.10.2023. Der Gemeinderat ist sich einig, dass die Präsentation zum Wohnprojekt SILVA.Wald nicht zufriedenstellend war.

GR Markus Stern merkt an, dass er zum Thema „Wortmeldungen nach Beschlussfassung“ in der TGO keinen Einwand gefunden hätte. § 43 besagt, dass dem Gemeinderat jederzeit das Wort zu geben ist. Es sei ihm nicht bekannt, dass nach einer Beschlussfassung keine Wortmeldung zum jeweiligen Thema mehr eingebracht werden darf.

Bürgermeisterin Heidi Profeta antwortet, dass sich das Gemeindeamt darüber informiert und bei der nächsten Sitzung den Gemeinderat aufklären wird.

Keine weiteren Wortmeldungen.

Bürgermeisterin Heidi Profeta bedankt sich fürs Kommen und beendet um 21:02 Uhr die Sitzung.

Anmerkung:

Dieses elektronische Exemplar der Niederschrift 7/2023 ist barrierefrei und enthält daher keine Unterschriften der Bürgermeisterin, des Gemeinderates und der Schriftführung.

Die Niederschrift 7/2023 wurde am 14. Dezember 2023 genehmigt.

Anlage A_1 (Stellungnahme Rohrmoser Sabine vom 22.10.2023)

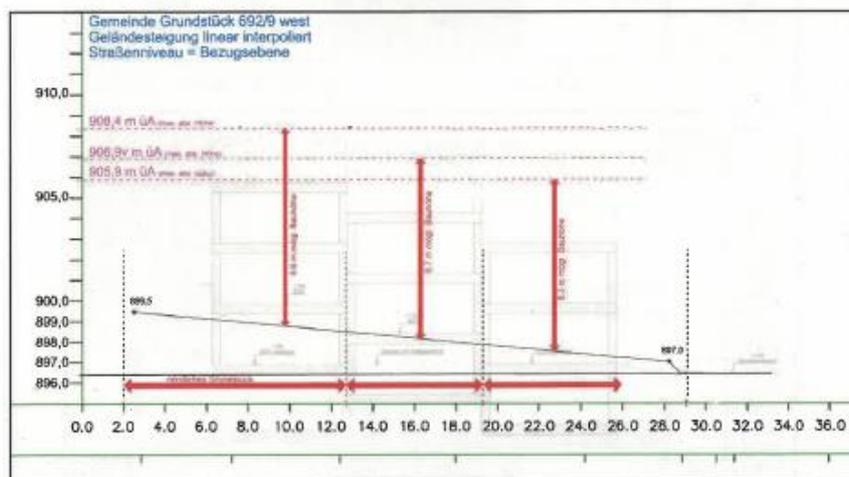
STELLUNGNAHME Bebauungsplan 2. Auflage

1. HG H - Höchstzulässige Bauhöhe m üA

1.1. Die HG H muss für jedes Grundstück individuell in Bezug auf den Aufstellungsort des Gebäudes festgelegt werden, weil jedes Grundstück am Franz-M.-Omasta-Weg ein Gefälle aufweist (siehe Bilder bei 1.2).

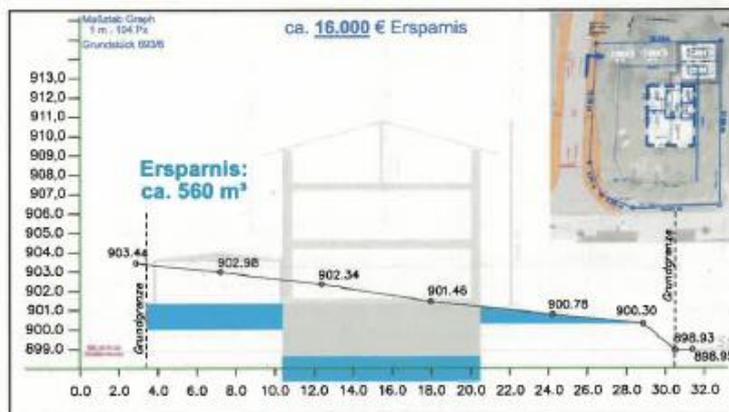
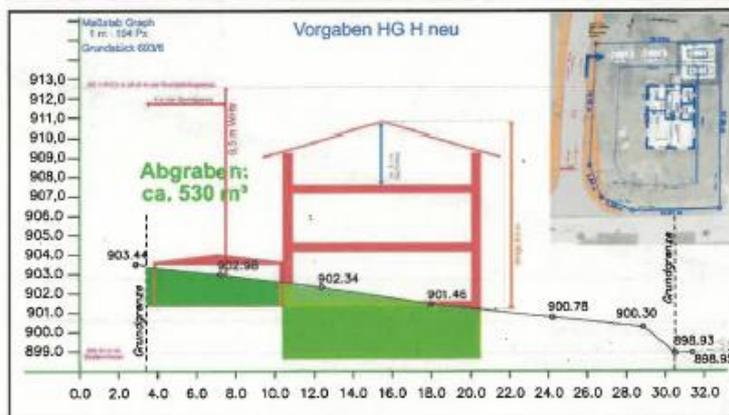
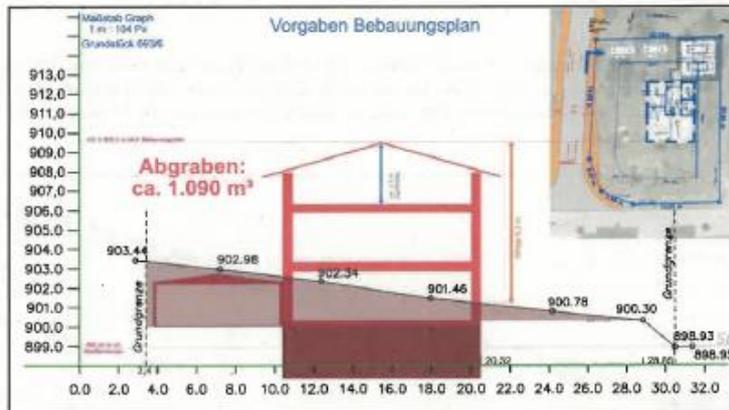
1.2. HG H Bereiche

Während die Gemeindegrundstücke in verschiedene HG H Bereiche unterteilt wurden, ist dies den Grundbesitzern unbegründet verwehrt. z.B.: Bei den drei östlichen Teilen des Gemeindegrundstücks 692/9, auf dem Reihenhäuser der Gemeinde errichtet werden sollen, nehmen die HG H Werte von Süden nach Norden (also Bergauf) zu.



1.3. Eine dem Aufstellort des Hauses angepasste HG H ist vorteilhafter

Allen voran Kostenersparnis - die Gemeinde Bauprojekten heben „leistbares Wohnen“ stets hervor (siehe Präsentation Gemeinde & GHS Projekt am 16.10.2023 oder auch Kaufvertrag zwischen Gemeinde und Privateigentümer vom 29.3.2022, Punkt II., Absatz 8 & Absatz 9). Die HG H sollte auf das Geländeniveau Bezug nehmen, auf dem das Haus errichtet werden kann (4 m von den Grundstücksgrenzen entfernt) nicht das Straßenniveau (siehe Punkt 1.6 und Punkt 3.1).



Wenn auf einem privaten Grundstück mehrere Häuser bzw. Reihenhäuser gebaut würden, diese im Gegensatz zu den Reihenhäusern der Gemeinde erhebliche Mehrkosten aufgrund von Erdbewegungsarbeiten mit sich bringen. Während die Gemeindehäuser nach oben gestuft gebaut werden können und damit Erdbewegung vermieden wird, müssten die Grundbesitzer auf einer Höhenlinie bauen und daher mehr Erdbewegung finanzieren.

Anstatt dem gestuften Baustil der Gemeinde-Reihenhäuser nachzukommen und zu einem einheitlichen Baustil beizutragen, müsste ein Block mit konstanter Höhe gebaut werden. Des Weiteren hätte das nördliche der beiden Häuser kein Tageslicht über die südliche Gebäudewand wodurch die Anzahl potentieller Kunden schrumpft.

Bei den drei Grafiken unter Punkt 1.3 ist eines der drei Grundstücke beispielhaft ausgewählt worden, die eine ähnliches Gefälle aufweisen. Je steiler das Gelände, desto stärker ist der jeweilige Privateigentümer betroffen. Unumstritten ist die Tatsache, dass die nun schon seit Jahren andauernde ungünstige wirtschaftliche Situation auf der ganzen Welt (steigende Preise & Zinsen, etc.) die Kaufkraft von Kunden stark schmälert und eine derartige Geldverschwendung vermieden werden muss. Ganz zu schweigen von dem unnötigen zerstören von intaktem Boden, zu vielen Maschinenarbeitsstunden und CO₂ Ausstoß.

Wo gebaut wird, „muss auch gegraben/gearbeitet werden“ - aber nur so viel wie nötig und so wenig wie möglich!

1.4. Nachverdichten wird sehr teuer.

Um ein ausgebautes Dachgeschoss mit angemessener Raumhöhe zu realisieren, müsste derzeit das Haus noch tiefer in die Erde gebaut werden -> Kosten für Erdbewegung steigen. Aber auch mit einem flacher gestalteten Dach hat man Einbußen, nämlich wertvoller Stauraum geht verloren.

Für die Errichtung einer Einliegerwohnung im Keller, bei einem bereits tief in der Erde gebauten Haus, sind die Erdbewegungskosten umso höher. Würde die HG H erweitert werden, könnte ein Teil des Kellers bereits über der Höhe des Urgrundes liegen und dadurch Kosten bei den Grabungsarbeiten eingespart werden.

Freilich könnte man das Haus weiter südlich aufstellen und dadurch Erdbewegungsarbeit einsparen jedoch läge dann der Garten im Norden, im Schatten des eigenen Hauses. Dies ist wohl für niemanden erstrebenswert!

1.5. Wuchtiges Bild für Ankommende am Franz-M.-Omasta-Weg

Ebenso wenig erstrebenswert ist ein Haus so nahe an der Straße zu bauen, denn es würde ein 9,5 m hohes Gebäude den Blick jedes Ankommenden vereinnahmen - kein herzliches willkommen sondern ein riesiges Gebäude versperrt die Sicht (speziell im Kreuzungsbereich, Grundstück 693/6 & 694/6). Weniger stark sichtfeldbeeinträchtigend wäre ein Haus weiter nördlich (weiter weg von der Straße) und wird dadurch weniger wuchtig.

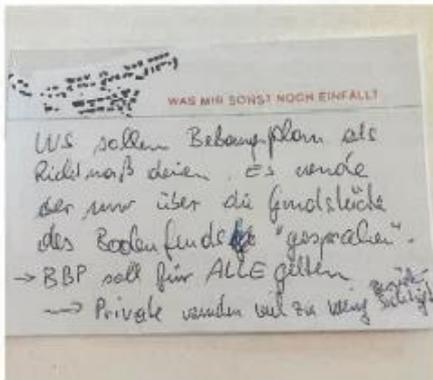
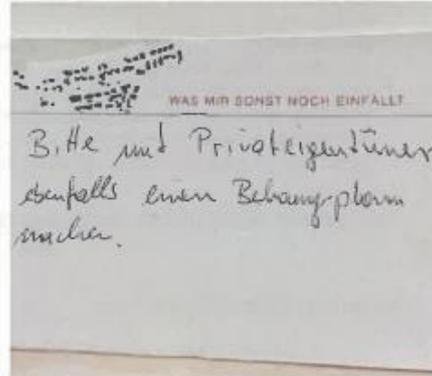
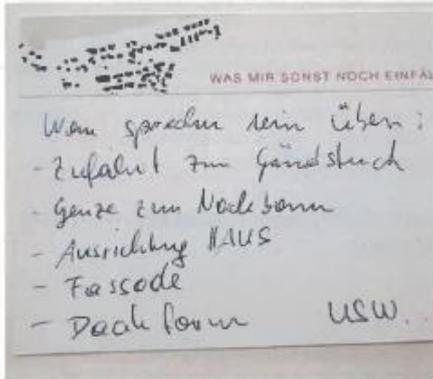
1.6. Gebäudehöhe

Die HG H ist für ein Gelände angepasstes bauen laut Bebauungsplan in der aktuellen Fassung hinderlich. Einerseits sind Gebäude mit WHgb H 9,5m zulässig aber dies ist im Norden eines Grundstückes aufgrund der HG H erheblich teurer als im Süden (Erdbewegungsarbeit). Wenn es darum geht die Gebäude niedrig zu halten, wirken bereits die Anzahl höchstzulässige Geschosse und Wandhöhen (giebel- und traufseitig) limitierend. Die HG H bewirkt daher unnötig höhere Kosten und sollte angehoben werden, sodass auf jedem Grundstück, 4m von der nördlichen Grundstücksgrenze Richtung Süden, die Wandhöhe von 9,5m ausgeht.

1.7. Um Kosten bei den Erdarbeiten zu sparen (wir alle sind uns der aktuellen Lage [Ukraine-Krise, Gefechte in Nahost, Hohes Zinsniveau, etc.] bewusst) müssen wir jedes Potential ausschöpfen.

2. Bürgerbeteiligungsprozess

- 2.1. Die Beteiligten haben die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Möglichkeiten (Workshops und „Hinweiskärtchen“, persönliche Gespräche mit Gemeindevertretern, Architektinnen und Raumplaner, Stellungnahme zur 1. Auflage des Bebauungsplans) wahrgenommen den Bebauungsplan konstruktiv und für alle leistbarer zu gestalten. Jedoch wurde offensichtlich viel zu wenig auf diese Hinweise reagiert - im Gegenteil sie wurden sogar während der ersten beiden Workshops kleingeredet und auf später vertröstet.



Hier wird nun ein weiterer Versuch unternommen auf die Bedürfnisse und die negativen Konsequenzen (finanziell und Lebensqualität betreffend) des unbegründet viel zu strengen Bebauungsplans hinzuweisen und Abänderungen im Sinne der Privateigentümer geltend zu machen. Ein schützenswertes einheitliches Dorfbild, im Sinne des (von Seiten der Gemeinde, des Raumplaners- und des Architektinnenteams zitierten) Alpbachtals, existiert nicht in Gnadenswald. Es spricht kaum etwas dagegen die Gemeindegrundstücke nach selbst auferlegten Kriterien zu gestalten und es ist der Gemeinde positiv anzurechnen, dass es einen Versuch mittels den Bürgerbefragungen gegeben hat in welche Richtung die Siedlung gestaltet werden soll. Aber diese Vorgaben unter dem Vorwand „die Privateigentümer hätten mitbestimmt“ den Privateigentümern aufzuzwingen ist nicht in Ordnung.

2.2. Auswertung der Abstimmung über die Dachform im Workshop

Die Privateigentümer waren am Dritten Workshop nicht anwesend, weil das Architektinnenteam im Beisein der Bürgermeisterin eine „herzliche Ausladung“ den Privateigentümern ausgesprochen haben. An das Team ging die Aufforderung dennoch eine Einladung zum Termin zu Verseden - dem wurde nicht nachgekommen.



aus der Bebauungsstudie (Booklet Bürgerbeteiligungsprozess)

Wertet man die Punkte aus erhält man folgende Statistik:

Satteldach	mit großem Vordach	38	▲	50,00%
Satteldach	mit kurzem Vordach	2	▲	2,63%
Walmdach	mit Vordach	15	▲	19,74%
Sonderform	mit Vordach	21	▲	27,63%
Summe		76	▲	100,00%

Es fehlen mindestens 7 Stimmen (Christine Gollner, Thomas Rohrmoser, Sabine Rohrmoser, Simon Wolf, Josef Mayerhofer, Martin Rofner, Anil Ramalingam). Drei Stimmen davon sind zu den Walmdächern zu zählen

Satteldach	50,6%
Walmdach	49,4%

Eine Gewichtung nach Flächenanteilen wäre hier gerechter, denn auf den Flächen werden die Gebäude errichtet und sind somit für das Dorfbild maßgebend.

Die Beispiel Bilder sind unvoreilhaft gewählt. Es sollte immer ein und das selbe Haus mit den unterschiedlichen Dachformen dargestellt werden. z.B.: das Bild des Hauses mit Flachdach ist vergleichsweise unvoreilhaft oder das Satteldach mit kurzem Vordach - es ist kaum etwas auf dem Bild zu erkennen. Die Qualität, die „ein Bild von einem Bild ...“ wiedergibt kann höchstens als „schwach abmildernd“ beschrieben werden.

Diese Wahl „Welches Dach soll im Bebauungsplan vorgegeben werden?“ ist nicht repräsentativ, wirkt beeinflusst. Bei so knappen Ergebnissen wäre eine Stichwahl angemessen gewesen, da es ja scheinbar darum ging eine einzige Dachform zu wählen.

Die Gutgläubigkeit der Grundeigentümer wurde ausgenutzt und die mündlichen Nebenabreden nicht annähernd eingehalten. Eigentlich sollte ein Bebauungsplan vor dem Grundverkauf aufliegen, damit man weiß worauf man sich einlässt - insbesondere dann, wenn der Bebauungsplan so extrem strenge Vorgaben beinhaltet. Bei den Grundstücksverhandlungen wurde von Seiten der Gemeinde sinngemäß geschildert, man könne jetzt keinen Bebauungsplan für die Grundstücke geben - die Grundbesitzer hätten später an dem Prozess Mitbestimmungsrecht.

Des weiteren wäre die Verhandlungen zum Grundverkauf ganz anders gelaufen wäre bzw. gar nicht erst ein Vertragsabschluss zustande gekommen.

2.3. Vielfalt der Dachformen in Gnadewald

Die beispielhaften Bilder zeigen die Vielfalt der Dachformen, die es in Gnadewald am Franz-M.-Omasta-Weg gibt. Ein Siedlungsgebiet mit einer einheitlichen Dachform bricht das Dorfbild und führt zu einer Disharmonie!



Kreativ



Walmdach



Pultdach



Flachdach

2.4. Walmdach

Bei einem Walmdach hat man die volle Raumhöhe im Obergeschoss, man kann die Größe der Fenster flexibler gestalten (bei einem Satteldach gehen sich traufseitig nur niedrige Fenster aus, weil die Dachfläche weit nach unten ins Sichtfeld ragt). Große Fenster steigern die Lebensqualität (mehr Lichteinfall, größeres Sichtfeld, schönere Aussicht), vor allem die Kinderzimmer profitieren davon und Kinder ab einem gewissen Alter verbringen viel Zeit in ihren Zimmern.

Photovoltaik kann an drei Seiten angebracht werden. Ost, Süd und West, um das Solarpotential ohne aufwendige Trägerkonstruktion, möglichst effizient auszunutzen.



2.5. Mehraufwand bei Fenster

Bei .z.B.: Fertighausherstellern sind Modelle mit Satteldach mit einer geringeren Raumhöhe im Obergeschoss ausgestattet. Volle Raumhöhe bedeutet Mehrkosten. Nimmt man jedoch die geringere Raumhöhe in kauf so sitzen die Dachflächen sehr tief und schränken die Sicht vehement ein. Die Fenster im OG Bodentief auszuführen löst den Geringen Lichteinfall nur auf den erste blick, denn im OG bedarf es eines Geländers (Absturzsicherung und wirkt sich negativ aus (Mehrkosten, französischer Balkon oder Fixverglasung mit Sicherheitsglas).

Beispiel Fertighaus Satteldach (keine Fenster)

2.6. Dachformen

Da die Abstimmung verfälscht ist, ist die Vorgabe der Dachform unzulässig. Die Einschränkung im Bebauungsplan auf nur eine Dachform soll gelockert werden und weitere Dachformen erlaubt werden (Walmdach, Sonderform, etc.).

3. Abschluss

- 3.1. Die bebauungsplanerischen Festlegungen mit einer höchstzulässigen Grundstücksgröße BP H 620m², maximal zulässige Obergeschosse OG H 2, höchstzulässige Wandhöhe traufseitig bzw. giebelseitig WH-tr H 7,50 und WHgb H 9,50 können eine kleinmaßstäbliche, ortsverträgliche Bebauung ausreichend sicher stellen (siehe mittleres Bild unter Punkt 1.3).
- 3.2. Die Änderung der HG H stellt nicht nur eine Kosteneinsparung dar sondern bietet auch mehr Freiheit, um eine optimale, sinnvolle und effiziente Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.
Es kann nicht nachvollziehbar begründet werden warum diese absolute Höhenbeschränkung für die Siedlungsgestaltung oder für das Orts- und Landschaftsbild so restriktiv sein muss.
- 3.3. Da die gemeinnützige Wohnbebauung, die mit zum Teil dreigeschossigen, wesentlich sichtbareren und voluminöseren Bebauung erfolgen wird, sind für die dazwischenliegende privaten Bebauungen solche extrem einschränkende Bauvorgaben sachlich und fachlich nicht gerechtfertigt und stellt daher eine nicht vertretbare Ungleichbehandlung dar.

Es wird um eine Angleichung und Abänderung, im Ausmaß aller Stellungnahmen, der Bebauungsplanfestlegungen ersucht.

Völs

22. Okt. 2023

Ort, Datum



Unterschrift

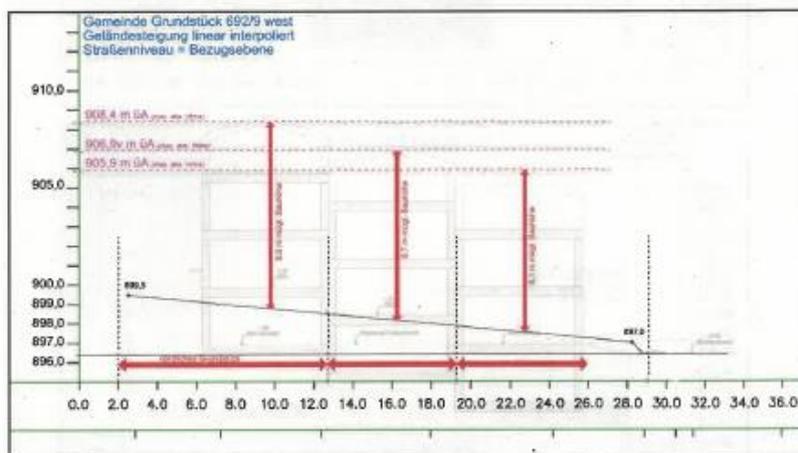
STELLUNGNAHME Bebauungsplan 2. Auflage

1. HG H - Höchstzulässige Bauhöhe m üA

1.1. Die HG H muss für jedes Grundstück individuell in Bezug auf den Aufstellungsort des Gebäudes festgelegt werden, weil jedes Grundstück am Franz-M.-Omasta-Weg ein Gefälle aufweist (siehe Bilder bei 1.2).

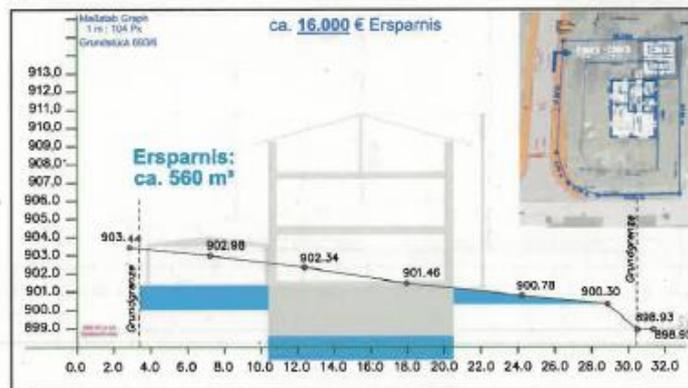
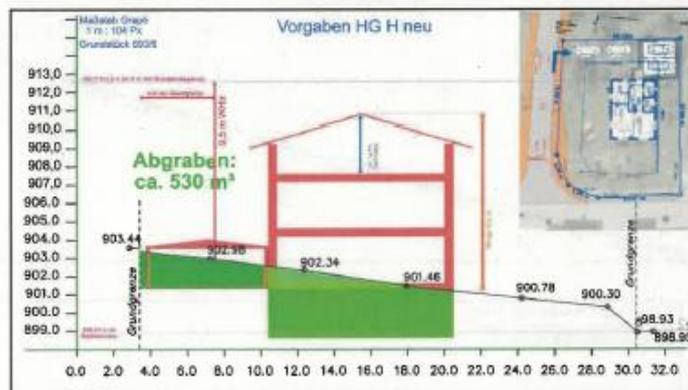
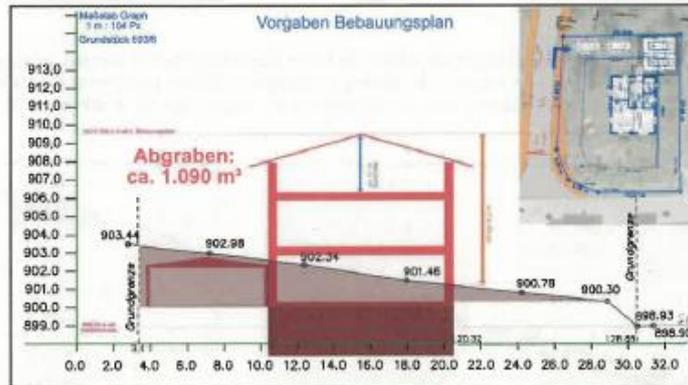
1.2. HG H Bereiche

Während die Gemeindegrundstücke in verschiedene HG H Bereiche unterteilt wurden, ist dies den Grundbesitzern unbegründet verwehrt. z.B.: Bei den drei östlichen Teilen des Gemeindegrundstücks 692/9, auf dem Reihenhäuser der Gemeinde errichtet werden sollen, nehmen die HG H Werte von Süden nach Norden (also Bergauf) zu.



1.3. Eine dem Aufstellort des Hauses angepasste HG H ist vorteilhafter

Allen voran Kostenersparnis - die Gemeinde Bauprojekten heben „leistbares Wohnen“ stehts hervor (siehe Präsentation Gemeinde & GHS Projekt am 16.10.2023 oder auch Kaufvertrag zwischen Gemeinde und Privateigentümer vom 29.3.2022, Punkt II., Absatz 8 & Absatz 9). Die HG H sollte auf das Geländeniveau Bezug nehmen, auf dem das Haus errichtet werden kann (4 m von den Grundstücksgrenzen entfernt) nicht das Straßenniveau (siehe Punkt 1.6 und Punkt 3.1).



Wenn auf einem privaten Grundstück mehrere Häuser bzw. Reihenhäuser gebaut würden, diese im Gegensatz zu den Reihenhäusern der Gemeinde erhebliche Mehrkosten aufgrund von Erdbewegungsarbeiten mit sich bringen. Während die Gemeindehäuser nach oben gestuft gebaut werden können und damit Erdbewegung vermieden wird, müssten die Grundbesitzer auf einer Höhenlinie bauen und daher mehr Erdbewegung finanzieren.

Anstatt dem gestuften Baustil der Gemeinde-Reihenhäuser nachzukommen und zu einem einheitlichen Baustil beizutragen, müsste ein Block mit konstanter Höhe gebaut werden. Des Weiteren hätte das nördliche der beiden Häuser kein Tageslicht über die südliche Gebäudewand wodurch die Anzahl potentieller Kunden schrumpft.

Bei den drei Grafiken unter Punkt 1.3 ist eines der drei Grundstücke beispielhaft ausgewählt worden, die eine ähnliches Gefälle aufweisen. Je steiler das Gelände, desto stärker ist der jeweilige Privateigentümer betroffen. Unumstritten ist die Tatsache, dass die nun schon seit Jahren andauernde ungünstige wirtschaftliche Situation auf der ganzen Welt (steigende Preise & Zinsen, etc.) die Kaufkraft von Kunden stark schmälert und eine derartige Geldverschwendung vermieden werden muss. Ganz zu schweigen von dem unnötigen zerstören von intaktem Boden, zu vielen Maschinenarbeitsstunden und CO₂ Ausstoß.

Wo gebaut wird, „muss auch gegraben/gearbeitet werden“ - aber nur so viel wie nötig und so wenig wie möglich!

1.4. Nachverdichten wird sehr teuer.

Um ein ausgebautes Dachgeschoss mit angemessener Raumhöhe zu realisieren, müsste derzeit das Haus noch tiefer in die Erde gebaut werden -> Kosten für Erdbewegung steigen. Aber auch mit einem flacher gestalteten Dach hat man Einbußen, nämlich wertvoller Stauraum geht verloren.

Für die Errichtung einer Einliegerwohnung im Keller, bei einem bereits tief in der Erde gebauten Haus, sind die Erdbewegungskosten umso höher. Würde die HG H erweitert werden, könnte ein Teil des Kellers bereits über der Höhe des Urgrundes liegen und dadurch Kosten bei den Grabungsarbeiten eingespart werden.

Freilich könnte man das Haus weiter südlich aufstellen und dadurch Erdbewegungsarbeit einsparen jedoch läge dann der Garten im Norden, im Schatten des eigenen Hauses. Dies ist wohl für niemanden erstrebenswert!

1.5. Wuchtiges Bild für Ankommende am Franz-M.-Omasta-Weg

Ebenso wenig erstrebenswert ist ein Haus so nahe an der Straße zu bauen, denn es würde ein 9,5 m hohes Gebäude den Blick jedes Ankommenden vereinnahmen - kein herzliches willkommen sondern ein riesiges Gebäude versperrt die Sicht (speziell im Kreuzungsbereich, Grundstück 693/6 & 694/6). Weniger stark sichtfeldbeeinträchtigend wäre ein Haus weiter nördlich (weiter weg von der Straße) und wird dadurch weniger wuchtig.

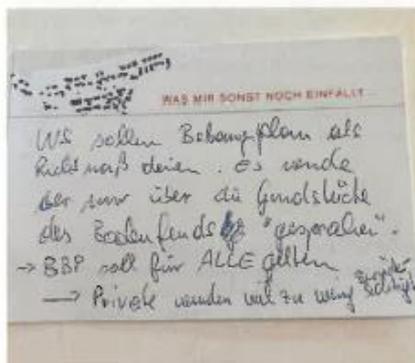
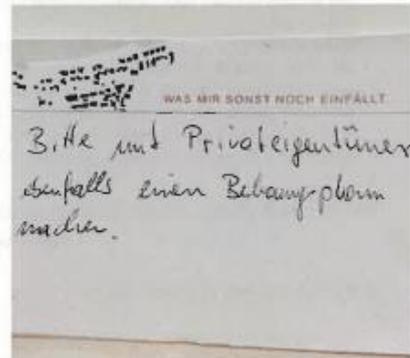
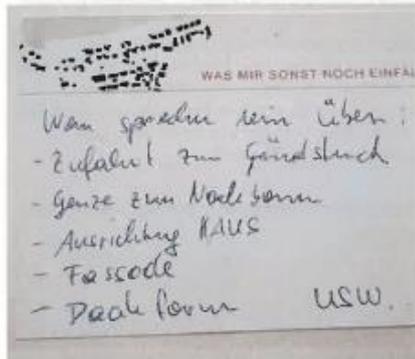
1.6. Gebäudehöhe

Die HG H ist für ein Gelände angepasstes bauen laut Bebauungsplan in der aktuellen Fassung hinderlich. Einerseits sind Gebäude mit WHgb H 9,5m zulässig aber dies ist im Norden eines Grundstückes aufgrund der HG H erheblich teurer als im Süden (Erdbewegungsarbeit). Wenn es darum geht die Gebäude niedrig zu halten, wirken bereits die Anzahl höchstzulässige Geschosse und Wandhöhen (giebel- und traufseitig) limitierend. Die HG H bewirkt daher unnötig höhere Kosten und sollte angehoben werden, sodass auf jedem Grundstück, 4m von der nördlichen Grundstücksgrenze Richtung Süden, die Wandhöhe von 9,5m ausgeht.

1.7. Um Kosten bei den Erdarbeiten zu sparen (wir alle sind uns der aktuellen Lage [Ukraine-Krise, Gefechte in Nahost, Hohes Zinsniveau, etc.] bewusst) müssen wir jedes Potential ausschöpfen.

2. Bürgerbeteiligungsprozess

- 2.1. Die Beteiligten haben die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Möglichkeiten (Workshops und „Hinweiskärtchen“, persönliche Gespräche mit Gemeindevertretern, Architektinnen und Raumplaner, Stellungnahme zur 1. Auflage des Bebauungsplans) wahrgenommen den Bebauungsplan konstruktiv und für alle leistbar zu gestalten. Jedoch wurde offensichtlich viel zu wenig auf diese Hinweise reagiert - im Gegenteil sie wurden sogar während der ersten beiden Workshops kleingeredet und auf später Vertröstet.



Hier wird nun ein weiterer Versuch unternommen auf die Bedürfnisse und die negativen Konsequenzen (finanziell und Lebensqualität betreffend) des unbegründet viel zu strengen Bebauungsplans hinzuweisen und Abänderungen im Sinne der Privateigentümer geltend zu machen. Ein schützenswertes einheitliches Dorfbild, im Sinne des (von Seiten der Gemeinde, des Raumplaners- und des Architektinnenteams zitierten) Alpbachtals, existiert nicht in Gnadewald. Es spricht kaum etwas dagegen die Gemeindegrundstücke nach selbst auferlegten Kriterien zu gestalten und es ist der Gemeinde positiv anzurechnen, dass es einen Versuch mittels den Bürgerbefragungen gegeben hat in welche Richtung die Siedlung gestaltet werden soll. Aber diese Vorgaben unter dem Vorwand „die Privateigentümer hätten mitbestimmt“ den Privateigentümern aufzuzwingen ist nicht in Ordnung.

2.2. Auswertung der Abstimmung über die Dachform im Workshop

Die Privateigentümer waren am Dritten Workshop nicht anwesend, weil das Architektinnenteam im Beisein der Bürgermeisterin eine „herzliche Ausladung“ den Privateigentümern ausgesprochen haben. An das Team ging die Aufforderung dennoch eine Einladung zum Termin zu Verseden - dem wurde nicht nachgekommen.



aus der Bebauungsstudie (Booklet Bürgerbeteiligungsprozess)

Wertet man die Punkte aus erhält man folgende Statistik:

Satteldach	mit großem Vordach	38	▲	50,00%
Satteldach	mit kurzem Vordach	2	▲	2,63%
Walmdach	mit Vordach	15	▲	19,74%
Sonderform	mit Vordach	21	▲	27,63%
Summe		76	▲	100,00%

Es fehlen mindestens 7 Stimmen (Christine Gollner, Thomas Rohmoser, Sabine Rohmoser, Simon Wolf, Josef Mayerhofer, Martin Rofner, Anil Ramalingam). Drei Stimmen davon sind zu den Walmdächern zu zählen

Satteldach	50,6%
Walmdach	49,4%

Eine Gewichtung nach Flächenanteilen wäre hier gerechter, denn auf den Flächen werden die Gebäude errichtet und sind somit für das Dorfbild maßgebend.

Die Beispiel Bilder sind unvoreilhaft gewählt. Es sollte immer ein und das selbe Haus mit den unterschiedlichen Dachformen dargestellt werden. z.B.: das Bild des Hauses mit Flachdach ist vergleichsweise unvoreilhaft oder das Satteldach mit kurzem Vordach - es ist kaum etwas auf dem Bild zu erkennen. Die Qualität, die „ein Bild von einem Bild ...“ wiedergibt kann höchstens als „schwach abmildernd“ beschrieben werden.

Diese Wahl „Welches Dach soll im Bebauungsplan vorgegeben werden?“ ist nicht repräsentativ, wirkt beeinflusst. Bei so knappen Ergebnissen wäre eine Stichwahl angemessen gewesen, da es ja scheinbar darum ging eine einzige Dachform zu wählen.

Die Gutgläubigkeit der Grundeigentümer wurde ausgenutzt und die mündlichen Nebenabreden nicht annähernd eingehalten. Eigentlich sollte ein Bebauungsplan vor dem Grundverkauf aufliegen, damit man weiß worauf man sich einlässt - insbesondere dann, wenn der Bebauungsplan so extrem strenge Vorgaben beinhaltet. Bei den Grundstücksverhandlungen wurde von Seiten der Gemeinde sinngemäß geschildert, man könne jetzt keinen Bebauungsplan für die Grundstücke geben - die Grundbesitzer hätten später an dem Prozess Mitbestimmungsrecht.

Des weiteren wäre die Verhandlungen zum Grundverkauf ganz anders gelaufen wäre bzw. gar nicht erst ein Vertragsabschluss zustande gekommen.

2.3. Vielfalt der Dachformen in Gadenwald

Die beispielhaften Bilder zeigen die Vielfalt der Dachformen, die es in Gadenwald am Franz-M.-Omasta-Weg gibt. Ein Siedlungsgebiet mit einer einheitlichen Dachform bricht das Dorfbild und führt zu einer Disharmonie!



Kreativ



Walmdach



Pultdach



Flachdach

2.4. Walmdach

Bei einem Walmdach hat man die volle Raumhöhe im Obergeschoss, man kann die Größe der Fenster flexibler gestalten (bei einem Satteldach gehen sich traufseitig nur niedrige Fenster aus, weil die Dachfläche weit nach unten ins Sichtfeld ragt). Große Fenster steigern die Lebensqualität (mehr Lichteinfall, größeres Sichtfeld, schönere Aussicht), vor allem die Kinderzimmer profitieren davon und Kinder ab einem gewissen Alter verbringen viel Zeit in ihren Zimmern.

Photovoltaik kann an drei Seiten angebracht werden. Ost, Süd und West, um das Solarpotential ohne aufwendige Trägerkonstruktion, möglichst effizient auszunutzen.



2.5. Mehraufwand bei Fenster

Bei .z.B.: Fertighausherstellern sind Modelle mit Satteldach mit einer geringeren Raumhöhe im Obergeschoss ausgestattet. Volle Raumhöhe bedeutet Mehrkosten. Nimmt man jedoch die geringere Raumhöhe in kauf so sitzen die Dachflächen sehr tief und schränken die Sicht vehement ein. Die Fenster im OG Bodentief auszuführen löst den Geringen Lichteinfall nur auf den erste blick, denn im OG bedarf es eines Geländers (Absturzsicherung und wirkt sich negativ aus (Mehrkosten, französischer Balkon oder Fixverglasung mit Sicherheitsglas).

Beispiel Fertighaus Satteldach (keine Fenster)

2.6. Dachformen

Da die Abstimmung verfälscht ist, ist die Vorgabe der Dachform unzulässig. Die Einschränkung im Bebauungsplan auf nur eine Dachform soll gelockert werden und weitere Dachformen erlaubt werden (Walmdach, Sonderform, etc.).

3. Abschluss

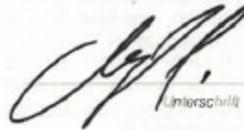
- 3.1. Die bebauungsplanerischen Festlegungen mit einer höchstzulässigen Grundstücksgröße BP H 620m², maximal zulässige Obergeschosse OG H 2, höchstzulässige Wandhöhe traufseitig bzw. giebelseitig WHtr H 7,50 und WHgb H 9,50 können eine kleinmaßstäbliche, ortsverträgliche Bebauung ausreichend sicher stellen (siehe mittleres Bild unter Punkt 1.3).
- 3.2. Die Änderung der HG H stellt nicht nur eine Kosteneinsparung dar sondern bietet auch mehr Freiheit, um eine optimale, sinnvolle und effiziente Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.
Es kann nicht nachvollziehbar begründet werden warum diese absolute Höhenbeschränkung für die Siedlungsgestaltung oder für das Orts- und Landschaftsbild so restriktiv sein muss.
- 3.3. Da die gemeinnützige Wohnbebauung, die mit zum Teil dreigeschossigen, wesentlich sichtbareren und voluminöseren Bebauung erfolgen wird, sind für die dazwischenliegende privaten Bebauungen solche extrem einschränkende Bauvorgaben sachlich und fachlich nicht gerechtfertigt und stellt daher eine nicht vertretbare Ungleichbehandlung dar.

Es wird um eine Angleichung und Abänderung, im Ausmaß aller Stellungnahmen, der Bebauungsplanfestlegungen ersucht.

22.10.23

Ort, Datum

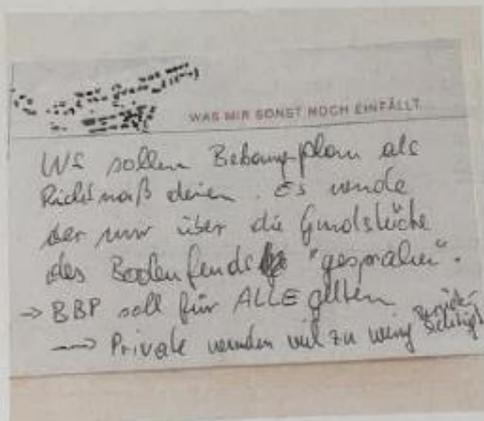
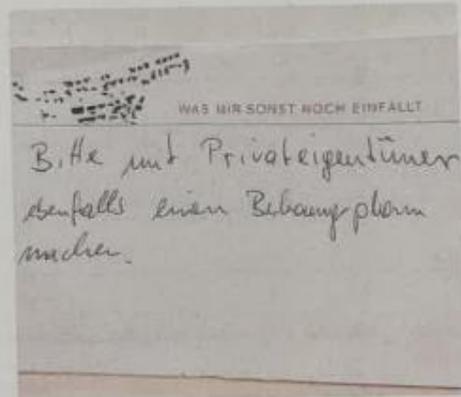
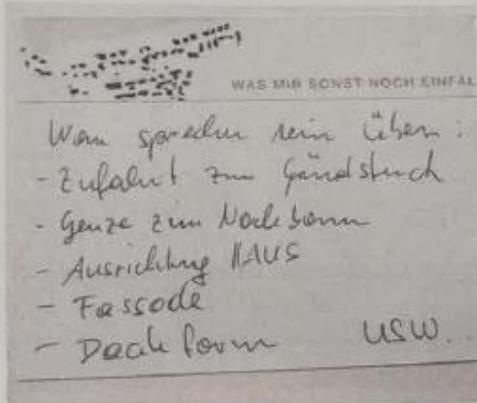
Okt. 2023


Unterschrift

Anlage A_3 (Stellungnahme Rohmoser Thomas vom 23.10.2023)

2. Bürgerbeteiligungsprozess

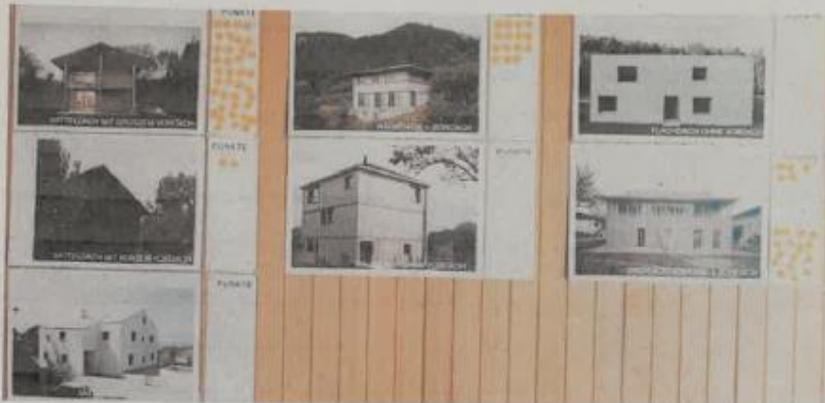
- 2.1. Die Beteiligten haben die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Möglichkeiten (Workshops und „Hinweiskärtchen“, persönliche Gespräche mit Gemeindevertretern, Architektinnen und Raumplaner, Stellungnahme zur 1. Auflage des Bebauungsplans) wahrgenommen den Bebauungsplan konstruktiv und für alle leistbarer zu gestalten. Jedoch wurde offensichtlich viel zu wenig auf diese Hinweise reagiert - im Gegenteil sie wurden sogar während der ersten beiden Workshops kleingeredet und auf später vertröstet.



Hier wird nun ein weiterer Versuch unternommen auf die Bedürfnisse und die negativen Konsequenzen (finanziell und Lebensqualität betreffend) des unbegründet viel zu strengen Bebauungsplans hinzuweisen und Abänderungen im Sinne der Privateigentümer geltend zu machen. Ein schützenswertes einheitliches Dorfbild, im Sinne des (von Seiten der Gemeinde, des Raumplaners- und des Architektinnenteams zitierten) Alpbachtals, existiert nicht in Gradenwald. Es spricht kaum etwas dagegen die Gemeindegrundstücke nach selbst auferlegten Kriterien zu gestalten und es ist der Gemeinde positiv anzurechnen, dass es einen Versuch mittels den Bürgerbefragungen gegeben hat in welche Richtung die Siedlung gestaltet werden soll. Aber diese Vorgaben unter dem Vorwand „die Privateigentümer hätten mitbestimmt“ den Privateigentümern aufzuzwingen ist nicht in Ordnung.

2.2. Auswertung der Abstimmung über die Dachform im Workshop

Die Privateigentümer waren am Dritten Workshop nicht anwesend, weil das Architektinnenteam im Beisein der Bürgermeisterin eine „herzliche Ausladung“ den Privateigentümern ausgesprochen haben. An das Team ging die Aufforderung dennoch eine Einladung zum Termin zu Versenden - dem wurde nicht nachgekommen.



aus der Bebauungsstudie (Booklet Bürgerbeteiligungsprozess)

Wertet man die Punkte aus erhält man folgende Statistik:

Satteldach	mit großem Vordach	38	▲	50,00%
Satteldach	mit kurzem Vordach	2	▲	2,63%
Walmdach	mit Vordach	15	▲	19,74%
Sonderform	mit Vordach	21	▲	27,63%
Summe		76	▲	100,00%

Es fehlen mindestens 7 Stimmen (Christine Gollner, Thomas Rohmoser, Sabine Rohmoser, Simon Wolf, Josef Mayerhofer, Martin Rofner, Anli Ramalingam). Drei Stimmen davon sind zu den Walmdächern zu zählen

Satteldach	50,6%
Walmdach	49,4%

Eine Gewichtung nach Flächenanteilen wäre hier gerechter, denn auf den Flächen werden die Gebäude errichtet und sind somit für das Dorfbild maßgebend.

Die Beispiel Bilder sind unvoreilhaft gewählt. Es sollte immer ein und das selbe Haus mit den unterschiedlichen Dachformen dargestellt werden. z.B.: das Bild des Hauses mit Flachdach ist vergleichsweise unvoreilhaft oder das Satteldach mit kurzem Vordach - es ist kaum etwas auf dem Bild zu erkennen. Die Qualität, die „ein Bild von einem Bild ...“ wiedergibt kann höchstens als „schwach abmildernd“ beschrieben werden.

Diese Wahl „Welches Dach soll im Bebauungsplan vorgegeben werden?“ ist nicht repräsentativ, wirkt beeinflusst. Bei so knappen Ergebnissen wäre eine Stichwahl angemessen gewesen, da es ja scheinbar darum ging eine einzige Dachform zu wählen.

Die Gutgläubigkeit der Grundeigentümer wurde ausgenutzt und die mündlichen Nebenabreden nicht annähernd eingehalten. Eigentlich sollte ein Bebauungsplan vor dem Grundverkauf aufliegen, damit man weiß worauf man sich einlässt - insbesondere dann, wenn der Bebauungsplan so extrem strenge Vorgaben beinhaltet. Bei den Grundstücksverhandlungen wurde von Seiten der Gemeinde sinngemäß geschildert, man könne jetzt keinen Bebauungsplan für die Grundstücke geben - die Grundbesitzer hätten später an dem Prozess Mitbestimmungsrecht.

Des weiteren wäre die Verhandlungen zum Grundverkauf ganz anders gelaufen wäre bzw. gar nicht erst ein Vertragsabschluss zustande gekommen.

2.3. Vielfalt der Dachformen in Gnadewald

Die beispielhaften Bilder zeigen die Vielfalt der Dachformen, die es in Gnadewald am Franz-M.-Omasta-Weg gibt. Ein Siedlungsgebiet mit einer einheitlichen Dachform bricht das Dorfbild und führt zu einer Disharmonie!



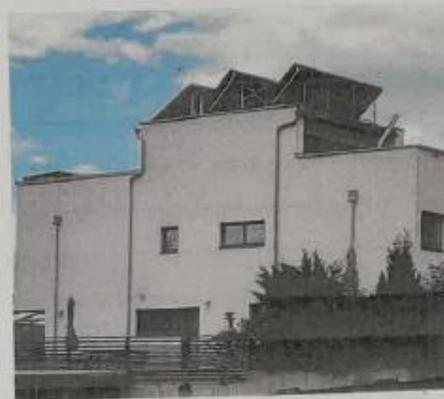
Kreativ



Walmdach



Pultdach



Flachdach

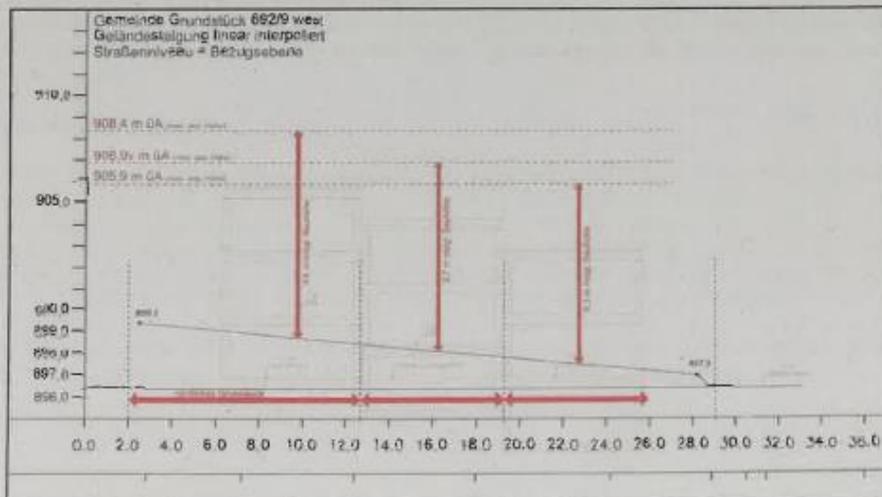
STELLUNGNAHME Bebauungsplan 2. Auflage

1. HG H - Höchstzulässige Bauhöhe m üA

1.1. Die HG H muss für jedes Grundstück individuell in Bezug auf den Aufstellungsort des Gebäudes festgelegt werden, weil jedes Grundstück am Franz-M.-Ornasta-Weg ein Gefälle aufweist (siehe Bilder bei 1.2).

1.2. HG H Bereiche

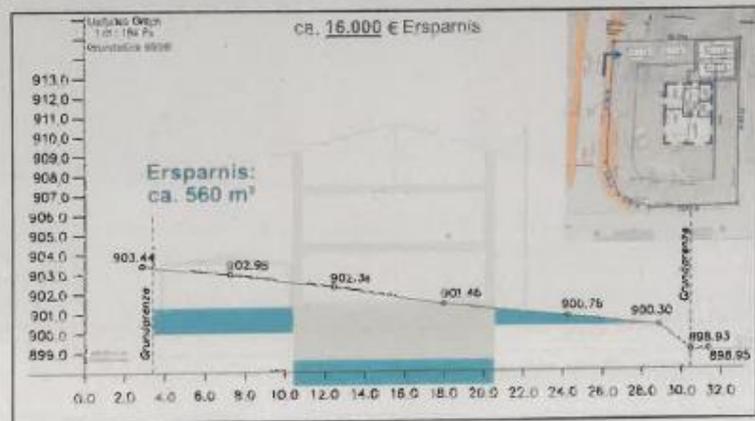
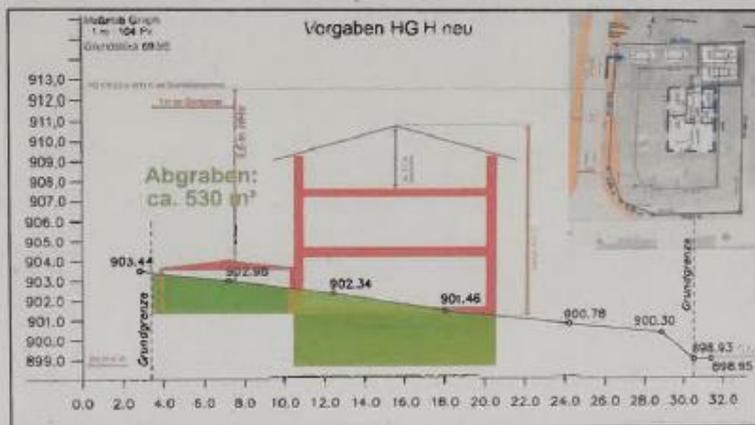
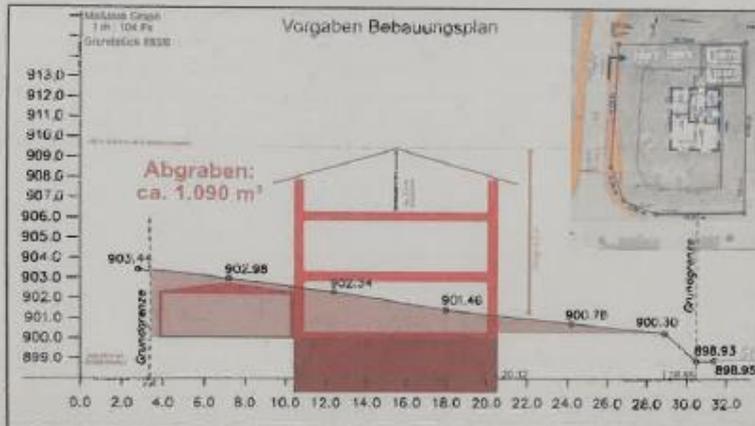
Während die Gemeindegrundstücke in verschiedene HG H Bereiche unterteilt wurden, ist dies den Grundbesitzern unbegründet verwehrt. z.B.: Bei den drei östlichen Teilen des Gemeindegrundstücks 692/9, auf dem Reihenhäuser der Gemeinde errichtet werden sollen, nehmen die HG H Werte von Süden nach Norden (also Bergauf) zu.



1.3. Eine dem Aufstellort des Hauses angepasste HG H ist vorteilhafter

Allen voran Kostenersparnis - die Gemeinde Bauprojekten heben „leistbares Wohnen“ stets hervor (siehe Präsentation Gemeinde & GHS Projekt am 16.10.2023 oder auch Kaufvertrag zwischen Gemeinde und Privatigentümer vom 29.3.2022, Punkt II., Absatz 8 & Absatz 9).

Die HG H sollte auf das Geländeneiveau Bezug nehmen, auf dem das Haus errichtet werden kann (4 m von den Grundstücksgrenzen entfernt) nicht das Straßenniveau (siehe Punkt 1.6 und Punkt 3.1).



Wenn auf einem privaten Grundstück mehrere Häuser bzw. Reihenhäuser gebaut würden, diese im Gegensatz zu den Reihenhäusern der Gemeinde erhebliche Mehrkosten aufgrund von Erdbewegungsarbeiten mit sich bringen. Während die Gemeindehäuser nach oben gestuft gebaut werden können und damit Erdbewegung vermieden wird, müssten die Grundbesitzer auf einer Höhenlinie bauen und daher mehr Erdbewegung finanzieren.

Anstatt dem gestuften Baustil der Gemeinde-Reihenhäuser nachzukommen und zu einem einheitlichen Baustil beizutragen, müsste ein Block mit konstanter Höhe gebaut werden. Des Weiteren hätte das nördliche der beiden Häuser kein Tageslicht über die südliche Gebäudewand wodurch die Anzahl potentieller Kunden schrumpft.

Bei den drei Grafiken unter Punkt 1.3 ist eines der drei Grundstücke beispielhaft ausgewählt worden, die eine ähnliches Gefälle aufweisen. Je steiler das Gelände, desto stärker ist der jeweilige Privateigentümer betroffen. Unumstritten ist die Tatsache, dass die nun schon seit Jahren andauernde ungünstige wirtschaftliche Situation auf der ganzen Welt (steigende Preise & Zinsen, etc.) die Kaufkraft von Kunden stark schmälert und eine derartige Geldverschwendung vermieden werden muss. Ganz zu schweigen von dem unnötigen zerstören von intaktem Boden, zu vielen Maschinenarbeitsstunden und CO₂ Ausstoß.

Wo gebaut wird, „muss auch gegraben/gearbeitet werden“ - aber nur so viel wie nötig und so wenig wie möglich!

1.4. Nachverdichten wird sehr teuer.

Um ein ausgebautes Dachgeschoss mit angemessener Raumhöhe zu realisieren, müsste derzeit das Haus noch tiefer in die Erde gebaut werden -> Kosten für Erdbewegung steigen. Aber auch mit einem flacher gestalteten Dach hat man Einbußen, nämlich wertvoller Stauraum geht verloren.

Für die Errichtung einer Einliegerwohnung im Keller, bei einem bereits tief in der Erde gebauten Haus, sind die Erdbewegungskosten umso höher. Würde die HG H erweitert werden, könnte ein Teil des Kellers bereits über der Höhe des Urgrundes liegen und dadurch Kosten bei den Grabungsarbeiten eingespart werden.

Freilich könnte man das Haus weiter südlich aufstellen und dadurch Erdbewegungsarbeit einsparen jedoch läge dann der Garten im Norden, im Schatten des eigenen Hauses. Dies ist wohl für niemanden erstrebenswert!

1.5. Wuchtiges Bild für Ankommende am Franz-M.-Omasta-Weg

Ebenso wenig erstrebenswert ist ein Haus so nahe an der Straße zu bauen, denn es würde ein 9,5 m hohes Gebäude den Blick jedes Ankommenden vereinnahmen - kein herzliches willkommen sondern ein riesiges Gebäude versperrt die Sicht (speziell im Kreuzungsbereich, Grundstück 693/6 & 694/6). Weniger stark sichtfeldbeeinträchtigend wäre ein Haus weiter nördlich (weiter weg von der Straße) und wird dadurch weniger wuchtig.

1.6. Gebäudehöhe

Die HG H ist für ein Gelände angepasstes bauen laut Bebauungsplan in der aktuellen Fassung hinderlich. Einerseits sind Gebäude mit WHgb H 9,5m zulässig aber dies ist im Norden eines Grundstückes aufgrund der HG H erheblich teurer als im Süden (Erdbewegungsarbeit). Wenn es darum geht die Gebäude niedrig zu halten, wirken bereits die Anzahl höchstzulässige Geschosse und Wandhöhen (giebel- und traufseitig) limitierend. Die HG H bewirkt daher unnötig höhere Kosten und sollte angehoben werden, sodass auf jedem Grundstück, 4m von der nördlichen Grundstücksgrenze Richtung Süden, die Wandhöhe von 9,5m ausgeht.

1.7. Um Kosten bei den Erdarbeiten zu sparen (wir alle sind uns der aktuellen Lage [Ukraine-Krise, Gefechte in Nahost, Hohes Zinsniveau, etc.] bewusst) müssen wir jedes Potential ausschöpfen.

2.4. Walmdach

Bei einem Walmdach hat man die volle Raumhöhe im Obergeschoss, man kann die Größe der Fenster flexibler gestalten (bei einem Satteldach gehen sich traufseitig nur niedrige Fenster aus, weil die Dachfläche weit nach unten ins Sichtfeld ragt). Große Fenster steigern die Lebensqualität (mehr Lichteinfall, größeres Sichtfeld, schönere Aussicht), vor allem die Kinderzimmer profitieren davon und Kinder ab einem gewissen Alter verbringen viel Zeit in ihren Zimmern.

Photovoltaik kann an drei Seiten angebracht werden. Ost, Süd und West, um das Solarpotential ohne aufwendige Trägerkonstruktion, möglichst effizient auszunutzen.



Beispiel Fertighaus Satteldach (keine Fenster)

2.5. Mehraufwand bei Fenster

Bei .z.B.: Fertighausherstellern sind Modelle mit Satteldach mit einer geringeren Raumhöhe im Obergeschoss ausgestattet. Volle Raumhöhe bedeutet Mehrkosten. Nimmt man jedoch die geringere Raumhöhe in Kauf so sitzen die Dachflächen sehr tief und schränken die Sicht vehement ein. Die Fenster im OG bodentief auszuführen löst den geringen Lichteinfall nur auf den ersten Blick, denn im OG bedarf es eines Geländers (Absturzsicherung und wirkt sich negativ aus (Mehrkosten, französischer Balkon oder Fixverglasung mit Sicherheitsglas).

2.6. Dachformen

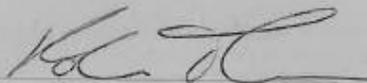
Da die Abstimmung verfälscht ist, ist die Vorgabe der Dachform unzulässig. Die Einschränkung im Bebauungsplan auf nur eine Dachform soll gelockert werden und weitere Dachformen erlaubt werden (Walmdach, Sonderform, etc.).

3. Abschluss

- 3.1. Die bebauungsplanerischen Festlegungen mit einer höchstzulässigen Grundstücksgröße BP H 620m², maximal zulässige Obergeschosse OG H 2, höchstzulässige Wandhöhe traufseitig bzw. giebelseitig WHtr H 7,50 und WHgb H 9,50 können eine kleinmaßstäbliche, ortsverträgliche Bebauung ausreichend sicher stellen (siehe mittleres Bild unter Punkt 1.3).
- 3.2. Die Änderung der HG H stellt nicht nur eine Kosteneinsparung dar sondern bietet auch mehr Freiheit, um eine optimale, sinnvolle und effiziente Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.
Es kann nicht nachvollziehbar begründet werden warum diese absolute Höhenbeschränkung für die Siedlungsgestaltung oder für das Orts- und Landschaftsbild so restriktiv sein muss.
- 3.3. Da die gemeinnützige Wohnbebauung, die mit zum Teil dreigeschossigen, wesentlich sichtbareren und voluminöseren Bebauung erfolgen wird, sind für die dazwischenliegende privaten Bebauungen solche extrem einschränkenden Bauvorgaben sachlich und fachlich nicht gerechtfertigt und stellt daher eine nicht vertretbare Ungleichbehandlung dar.

Es wird um eine Angleichung und Abänderung, im Ausmaß aller Stellungnahmen, der Bebauungsplanfestlegungen ersucht.

Guderswold 23 Okt. 2023
Ort, Datum


Unterschrift

Anlage A_4 (Stellungnahme Ramalingam Anil vom 23.10.2023)

GEMEINDEAMT GNADENWALD	
Eingang am: 23.10.2023	
Zahl:	Beilagen:
BGM:	erledigt:

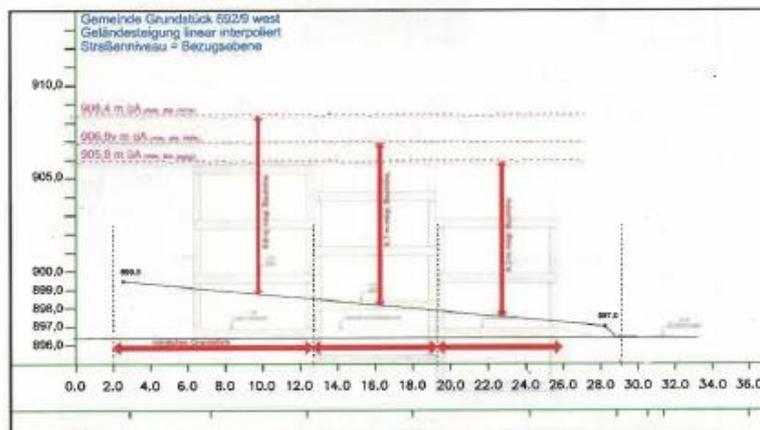
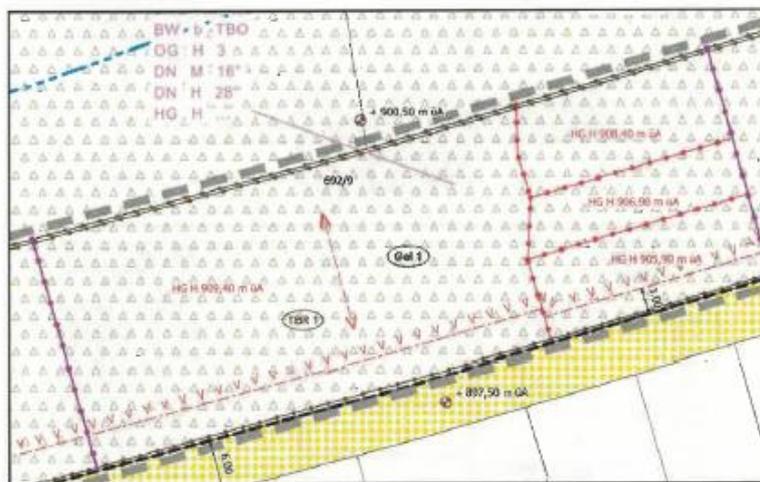
STELLUNGNAHME Bebauungsplan 2. Auflage

1. HG H - Höchstzulässige Bauhöhe m üA

1.1. Die HG H muss für jedes Grundstück individuell in Bezug auf den Aufstellungsort des Gebäudes festgelegt werden, weil jedes Grundstück am Franz-M.-Ornasta-Weg ein Gefälle aufweist (siehe Bilder bei 1.2).

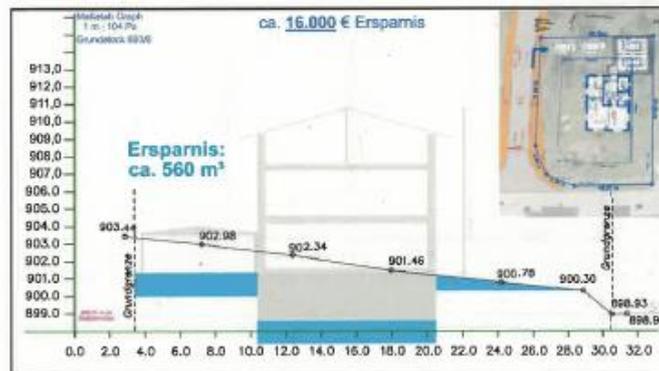
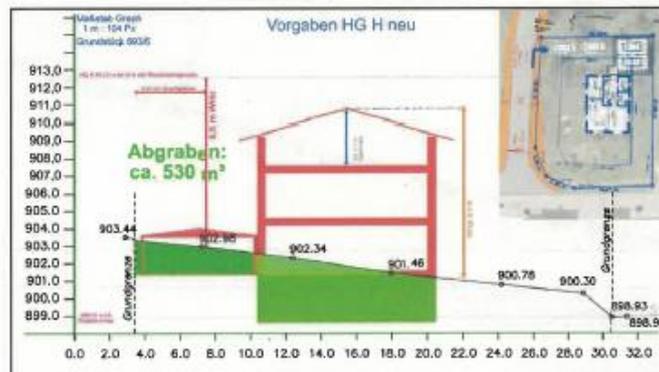
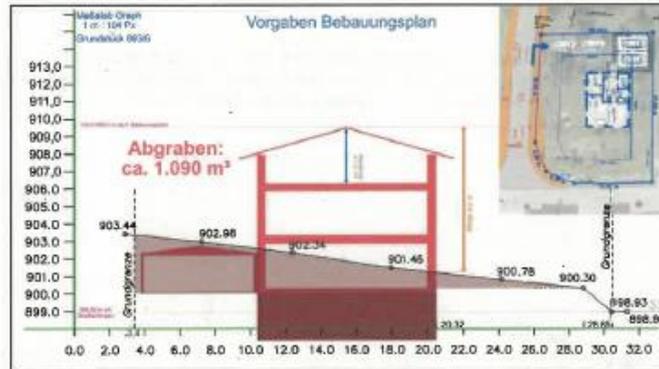
1.2. HG H Bereiche

Während die Gemeindegrundstücke in verschiedene HG H Bereiche unterteilt wurden, ist dies den Grundbesitzern unbegründet verwehrt. z.B.: Bei den drei östlichen Teilen des Gemeindegrundstücks 692/9, auf dem Reihenhäuser der Gemeinde errichtet werden sollen, nehmen die HG H Werte von Süden nach Norden (also Bergauf) zu.



1.3. Eine dem Aufstellort des Hauses angepasste HG H ist vorteilhafter

Allem voran Kostenersparnis - die Gemeinde Bauprojekten heben „leistbares Wohnen“ stets hervor (siehe Präsentation Gemeinde & GHS Projekt am 16.10.2023 oder auch Kaufvertrag zwischen Gemeinde und Privateigentümer vom 29.3.2022, Punkt II., Absatz 8 & Absatz 9). Die HG H sollte auf das Geländeniveau Bezug nehmen, auf dem das Haus errichtet werden kann (4 m von den Grundstücksgrenzen entfernt) nicht das Straßenniveau (siehe Punkt 1.6 und Punkt 3.1).



Wenn auf einem privaten Grundstück mehrere Häuser bzw. Reihenhäuser gebaut würden, diese im Gegensatz zu den Reihenhäusern der Gemeinde erhebliche Mehrkosten aufgrund von Erdbewegungsarbeiten mit sich bringen. Während die Gemeindehäuser nach oben gestuft gebaut werden können und damit Erdbewegung vermieden wird, müssten die Grundbesitzer auf einer Höhenlinie bauen und daher mehr Erdbewegung finanzieren.

Anstatt dem gestuften Baustil der Gemeinde-Reihenhäuser nachzukommen und zu einem einheitlichen Baustil beizutragen, müsste ein Block mit konstanter Höhe gebaut werden. Des Weiteren hätte das nördliche der beiden Häuser kein Tageslicht über die südliche Gebäudewand wodurch die Anzahl potentieller Kunden schrumpft.

Bei den drei Grafiken unter Punkt 1.3 ist eines der drei Grundstücke beispielhaft ausgewählt worden, die eine ähnliches Gefälle aufweisen. Je steiler das Gelände, desto stärker ist der jeweilige Privateigentümer betroffen. Unumstritten ist die Tatsache, dass die nun schon seit Jahren andauernde ungünstige wirtschaftliche Situation auf der ganzen Welt (steigende Preise & Zinsen, etc.) die Kaufkraft von Kunden stark schmälert und eine derartige Geldverschwendung vermieden werden muss. Ganz zu schweigen von dem unnötigen zerstören von intaktem Boden, zu vielen Maschinenarbeitsstunden und CO₂ Ausstoß.

Wo gebaut wird, „muss auch gegraben/gearbeitet werden“ - aber nur so viel wie nötig und so wenig wie möglich!

1.4. Nachverdichten wird sehr teuer.

Um ein ausgebautes Dachgeschoss mit angemessener Raumhöhe zu realisieren, müsste derzeit das Haus noch tiefer in die Erde gebaut werden -> Kosten für Erdbewegung steigen. Aber auch mit einem flacher gestalteten Dach hat man Einbußen, nämlich wertvoller Stauraum geht verloren.

Für die Errichtung einer Einliegerwohnung im Keller, bei einem bereits tief in der Erde gebauten Haus, sind die Erdbewegungskosten umso höher. Würde die HG H erweitert werden, könnte ein Teil des Kellers bereits über der Höhe des Urgrundes liegen und dadurch Kosten bei den Grabungsarbeiten eingespart werden.

Freilich könnte man das Haus weiter südlich aufstellen und dadurch Erdbewegungsarbeit einsparen jedoch läge dann der Garten im Norden, im Schatten des eigenen Hauses. Dies ist wohl für niemanden erstrebenswert!

1.5. Wuchtiges Bild für Ankommende am Franz-M.-Omasta-Weg

Ebenso wenig erstrebenswert ist ein Haus so nahe an der Straße zu bauen, denn es würde ein 9,5 m hohes Gebäude den Blick jedes Ankommenden vereinnahmen - kein herzliches willkommen sondern ein riesiges Gebäude versperrt die Sicht (speziell im Kreuzungsbereich, Grundstück 693/6 & 694/6). Weniger stark sichtfeldbeeinträchtigend wäre ein Haus weiter nördlich (weiter weg von der Straße) und wird dadurch weniger wuchtig.

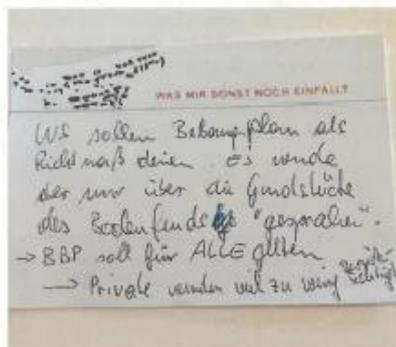
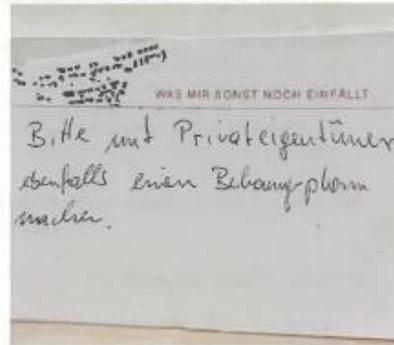
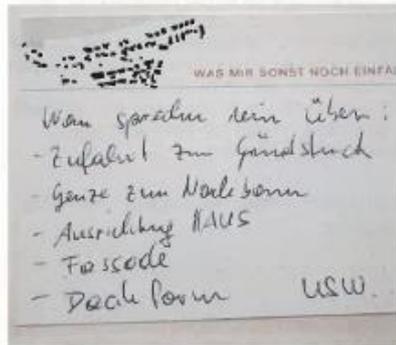
1.6. Gebäudehöhe

Die HG H ist für ein Gelände angepasstes bauen laut Bebauungsplan in der aktuellen Fassung hinderlich. Einerseits sind Gebäude mit WHgb H 9,5m zulässig aber dies ist im Norden eines Grundstückes aufgrund der HG H erheblich teurer als im Süden (Erdbewegungsarbeit). Wenn es darum geht die Gebäude niedrig zu halten, wirken bereits die Anzahl höchstzulässige Geschosse und Wandhöhen (giebel- und traufseitig) limitierend. Die HG H bewirkt daher unnötig höhere Kosten und sollte angehoben werden, sodass auf jedem Grundstück, 4m von der nördlichen Grundstücksgrenze Richtung Süden, die Wandhöhe von 9,5m ausgeht.

1.7. Um Kosten bei den Erdarbeiten zu sparen (wir alle sind uns der aktuellen Lage [Ukraine-Krise, Gefechte in Nahost, Hohes Zinsniveau, etc.] bewusst) müssen wir jedes Potential ausschöpfen.

2. Bürgerbeteiligungsprozess

- 2.1. Die Beteiligten haben die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Möglichkeiten (Workshops und „Hinweiskärtchen“, persönliche Gespräche mit Gemeindevertretern, Architektinnen und Raumplaner, Stellungnahme zur 1. Auflage des Bebauungsplans) wahrgenommen den Bebauungsplan konstruktiv und für alle leistbarer zu gestalten. Jedoch wurde offensichtlich viel zu wenig auf diese Hinweise reagiert - im Gegenteil sie wurden sogar während der ersten beiden Workshops kleingeredet und auf später vertröstet.



Hier wird nun ein weiterer Versuch unternommen auf die Bedürfnisse und die negativen Konsequenzen (finanziell und Lebensqualität betreffend) des unbegründet viel zu strengen Bebauungsplans hinzuweisen und Abänderungen im Sinne der Privateigentümer geltend zu machen. Ein schützenswertes einheitliches Dorfbild, im Sinne des (von Seiten der Gemeinde, des Raumplaners- und des Architektinnenteams zitierten) Alpbachtals, existiert nicht in Gnadental. Es spricht kaum etwas dagegen die Gemeindegrundstücke nach selbst auferlegten Kriterien zu gestalten und es ist der Gemeinde positiv anzurechnen, dass es einen Versuch mittels den Bürgerbefragungen gegeben hat in welche Richtung die Siedlung gestaltet werden soll. Aber diese Vorgaben unter dem Vorwand „die Privateigentümer hätten mitbestimmt“ den Privateigentümern aufzuzwingen ist nicht in Ordnung.

2.2. Auswertung der Abstimmung über die Dachform im Workshop

Die Privateigentümer waren am Dritten Workshop nicht anwesend, weil das Architektinnenteam im Beisein der Bürgermeisterin eine „herzliche Ausladung“ den Privateigentümern ausgesprochen haben. An das Team ging die Aufforderung dennoch eine Einladung zum Termin zu Verseden - dem wurde nicht nachgekommen.



aus der Bebauungsstudie (Booklet Bürgerbeteiligungsprozess)

Wertet man die Punkte aus erhält man folgende Statistik:

Satteldach	mit großem Vordach	38	▲	50,00%
Satteldach	mit kurzem Vordach	2	▲	2,63%
Walmdach	mit Vordach	15	▲	19,74%
Sonderform	mit Vordach	21	▲	27,63%
Summe		76	▲	100,00%

Es fehlen mindestens 7 Stimmen (Christine Gollner, Thomas Rohmoser, Sabine Rohmoser, Simon Wolf, Josef Mayerhofer, Martin Rofner, Anil Ramalingam). Drei Stimmen davon sind zu den Walmdächern zu zählen

Satteldach	50,6%
Walmdach	49,4%

Eine Gewichtung nach Flächenanteilen wäre hier gerechter, denn auf den Flächen werden die Gebäude errichtet und sind somit für das Dorfbild maßgebend.

Die Beispiel Bilder sind unvoreilhaft gewählt. Es sollte immer ein und das selbe Haus mit den unterschiedlichen Dachformen dargestellt werden. z.B.: das Bild des Hauses mit Flachdach ist vergleichsweise unvoreilhaft oder das Satteldach mit kurzem Vordach - es ist kaum etwas auf dem Bild zu erkennen. Die Qualität, die „ein Bild von einem Bild ...“ wiedergibt kann höchstens als „schwach abmildernd“ beschrieben werden.

Diese Wahl „Welches Dach soll im Bebauungsplan vorgegeben werden?“ ist nicht repräsentativ, wirkt beeinflusst. Bei so knappen Ergebnissen wäre eine Stichwahl angemessen gewesen, da es ja scheinbar darum ging eine einzige Dachform zu wählen.

Die Gutgläubigkeit der Grundeigentümer wurde ausgenutzt und die mündlichen Nebenabreden nicht annähernd eingehalten. Eigentlich sollte ein Bebauungsplan vor dem Grundverkauf auflegen, damit man weiß worauf man sich einlässt - insbesondere dann, wenn der Bebauungsplan so extrem strenge Vorgaben beinhaltet. Bei den Grundstücksverhandlungen wurde von Seiten der Gemeinde sinngemäß geschildert, man könne jetzt keinen Bebauungsplan für die Grundstücke geben - die Grundbesitzer hätten später an dem Prozess Mitbestimmungsrecht.

Des weiteren wäre die Verhandlungen zum Grundverkauf ganz anders gelaufen wäre bzw. gar nicht erst ein Vertragsabschluss zustande gekommen.

2.3. Vielfalt der Dachformen in Gnadewald

Die beispielhaften Bilder zeigen die Vielfalt der Dachformen, die es in Gnadewald am Franz-M.-Omasta-Weg gibt. Ein Siedlungsgebiet mit einer einheitlichen Dachform bricht das Dorfbild und führt zu einer Disharmonie!



Kreativ



Walmdach



Pultdach



Flachdach

2.4. Walmdach

Bei einem Walmdach hat man die volle Raumhöhe im Obergeschoss, man kann die Größe der Fenster flexibler gestalten (bei einem Satteldach gehen sich traufseitig nur niedrige Fenster aus, weil die Dachfläche weit nach unten ins Sichtfeld ragt). Große Fenster steigern die Lebensqualität (mehr Lichteinfall, größeres Sichtfeld, schönere Aussicht), vor allem die Kinderzimmer profitieren davon und Kinder ab einem gewissen Alter verbringen viel Zeit in ihren Zimmern.

Photovoltaik kann an drei Seiten angebracht werden. Ost, Süd und West, um das Solarpotential ohne aufwendige Trägerkonstruktion, möglichst effizient auszunutzen.



Beispiel Fertighaus Satteldach (keine Fenster)

2.5. Mehraufwand bei Fenster

Bei z.B.: Fertighausherstellern sind Modelle mit Satteldach mit einer geringeren Raumhöhe im Obergeschoss ausgestattet. Volle Raumhöhe bedeutet Mehrkosten. Nimmt man jedoch die geringere Raumhöhe in Kauf so sitzen die Dachflächen sehr tief und schränken die Sicht vehement ein. Die Fenster im OG Bodentiefe auszuführen löst den geringen Lichteinfall nur auf den ersten Blick, denn im OG bedarf es eines Geländers (Absturzsicherung und wirkt sich negativ aus (Mehrkosten, französischer Balkon oder Fixverglasung mit Sicherheitsglas).

2.6. Dachformen

Da die Abstimmung verfälscht ist, ist die Vorgabe der Dachform unzulässig. Die Einschränkung im Bebauungsplan auf nur eine Dachform soll gelockert werden und weitere Dachformen erlaubt werden (Walmdach, Sonderform, etc.).

3. Abschluss

- 3.1. Die bebauungsplanerischen Festlegungen mit einer höchstzulässigen Grundstücksgröße BP H 620m², maximal zulässige Obergeschosse OG H 2, höchstzulässige Wandhöhe traufseitig bzw. giebelseitig WHtr H 7,50 und WHgb H 9,50 können eine kleinmaßstäbliche, ortsverträgliche Bebauung ausreichend sicher stellen (siehe mittleres Bild unter Punkt 1.3).
- 3.2. Die Änderung der HG H stellt nicht nur eine Kosteneinsparung dar sondern bietet auch mehr Freiheit, um eine optimale, sinnvolle und effiziente Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.
Es kann nicht nachvollziehbar begründet werden warum diese absolute Höhenbeschränkung für die Siedlungsgestaltung oder für das Orts- und Landschaftsbild so restriktiv sein muss.
- 3.3. Da die gemeinnützige Wohnbebauung, die mit zum Teil dreigeschossigen, wesentlich sichtbareren und voluminöseren Bebauung erfolgen wird, sind für die dazwischenliegende privaten Bebauungen solche extrem einschränkende Bauvorgaben sachlich und fachlich nicht gerechtfertigt und stellt daher eine nicht vertretbare Ungleichbehandlung dar.

Es wird um eine Angleichung und Abänderung, im Ausmaß aller Stellungnahmen, der Bebauungsplanfestlegungen ersucht.

Völs, 22. Okt. 2023
Ort, Datum

Andreas Kerschbaum
Unterschrift

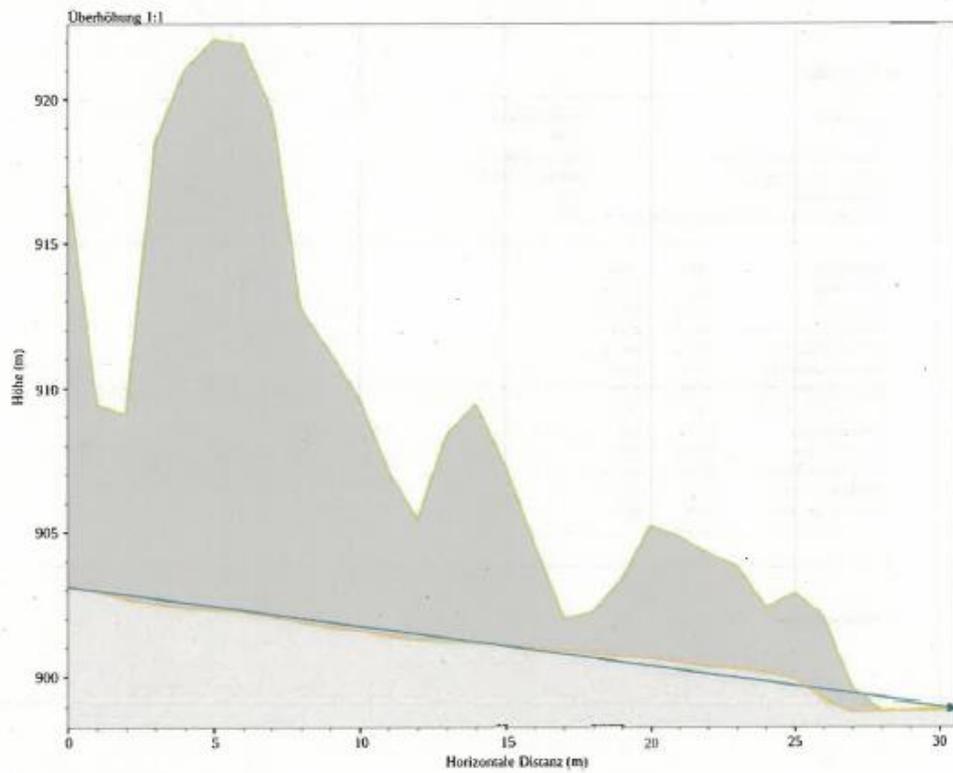
Profilservice

Beschreibung	Profilauswertung
EPSG	31254
Anfangspunkt (Rechte-, Hochwert)	(94759.0, 243601.7)
Endpunkt (Rechte-, Hochwert)	(94755.7, 243471.6)
Stützpunktabstand	1.0 m
Erfassungsjahr der zugrundeliegenden Höhendaten	2020

Profilattribute	DTM	DSM
Höhe Startpunkt	903.1 m	917.0 m
Höhe Endpunkt	898.9 m	898.9 m
Höhe des höchsten Punkts	903.1 m	922.0 m
Höhe des tiefsten Punkts	898.8 m	898.9 m
Länge der Polylinie (2D)	30.7 m	30.7 m
Länge der Polylinie (3D)	31.2 m	72.5 m
Durchschnittliche Neigung	-7.8°	-16.3°
Maximale Neigung	2.1°	84.0°
Minimale Neigung	-36.1°	-82.5°
Höhenferenz Gesamt	-4.2 m	-18.1 m
Höhenanstiege Gesamt	0.1 m	20.8 m
Höhenabstiege Gesamt	4.3 m	38.8 m

[Profilauswertung im PDF-Format abgucken](#)

Profildarstellung



Umgebungskarte



Stützpunktabelle

[Tabelle im CSV-Format abgelesen](#)

Stützpunktnummer	Horizontale Distanz (m)	Rechtswert	Hochwert	Höhe Sichtlinie (m)	Höhe DSM (m)	Höhe DTM (m)	Flugjahr
0 (0)	0	94750.0	243501.7	903.1	917.0	903.1	2020
1	1.0	94750.2	243500.7	903.0	909.4	902.9	2020
2	2.0	94750.4	243499.8	902.8	909.1	902.7	2020
3	3.0	94750.6	243498.8	902.7	918.5	902.5	2020
4	4.0	94750.8	243497.8	902.6	921.0	902.4	2020
5	5.0	94751.0	243496.8	902.4	922.0	902.3	2020
6	6.0	94751.2	243495.8	902.3	921.9	902.2	2020
7	7.0	94751.3	243494.8	902.1	919.6	902.1	2020
8	8.0	94751.5	243493.9	902.0	912.7	901.9	2020
9	9.0	94751.7	243492.9	901.9	911.2	901.7	2020
10	10.0	94751.9	243491.9	901.7	909.6	901.6	2020
11	11.0	94752.1	243490.9	901.6	907.1	901.4	2020
12	12.0	94752.3	243489.9	901.5	905.4	901.2	2020
13	13.0	94752.5	243489.0	901.3	908.4	901.2	2020
14	14.0	94752.6	243488.0	901.2	909.4	901.1	2020
15	15.0	94752.8	243487.0	901.1	907.3	901.1	2020
16	16.0	94753.0	243486.0	900.9	904.5	900.9	2020
17	17.0	94753.2	243485.0	900.8	902.0	900.9	2020
18	18.0	94753.4	243484.0	900.6	902.2	900.8	2020
19	19.0	94753.6	243483.1	900.5	903.4	900.7	2020
20	20.0	94753.8	243482.1	900.4	905.2	900.6	2020
21	21.0	94753.9	243481.1	900.2	904.8	900.5	2020
22	22.0	94754.1	243480.1	900.1	904.2	900.3	2020
23	23.0	94754.3	243479.1	900.0	903.6	900.2	2020
24	24.0	94754.5	243478.1	899.8	902.4	900.1	2020

25	25.0	94754.7	243477.2	899.7	902.9	899.9	2020
26	26.0	94754.9	243476.2	899.5	902.1	898.2	2020
27	27.0	94755.1	243475.2	899.4	899.6	898.5	2020
28	28.0	94755.2	243474.2	899.3	899.9	898.5	2020
29	29.0	94755.4	243473.2	899.1	898.9	898.9	2020
30	30.0	94755.6	243472.2	899.0	898.9	898.9	2020
31 (1)	30.7	94755.7	243471.6	898.9	898.9	898.9	2020

Ein Dienst der Länderkooperation geoland.at (Dokumentation, Kontakt, Impressum).

Anwendung: voibos v2023.01c-voibos1-build-May 17 2023-15:45:24 © Rechenraum GmbH

Anlage B (raumordnungsfachliche Stellungnahme von Architekt DI Stefan Brabetz vom 06.11.2023)

TO 4j

**STEFAN
BRABETZ**
Architekt
Architekt DI Stefan Brabetz - Unterangerweg 1 - 6410 Telfs

Gemeinde Gnadewald
Gnadewald 51
6069 Gnadewald
Österreich

Telfs, am 06.11.2023

**Betreff: Bebauungsplan 311BP23-01 / Bereich Franz-M.-Omasta-Weg
Eingelangte Stellungnahmen im 2. Auflageverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der 2. Auflage des oben angeführten Bebauungsplans im Bereich des Franz-M.-Omasta-Wegs ergingen an die Gemeinde nachfolgend angeführte Stellungnahmen:

- Stellungnahme von Josef Mayrhofer vom 22.10.2023
- Stellungnahme von Anil Ramalingam vom 22.10.2023
- Stellungnahme von Sabine Rohrmoser vom 22.10.2023
- Stellungnahme von Thomas Rohrmoser vom 23.10.2023

Die eingelangten Stellungnahmen beinhalten dieselben Einwände. Dabei werden im Wesentlichen folgende Punkte kritisiert:

1. Festlegungen der höchstzulässigen Bauhöhe
2. Bürgerbeteiligungsprozess
3. Festlegung der Dachform

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die angeführten Punkte von den Verfassern der Stellungnahmen bereits im ersten Auflageverfahren bemängelt wurden. Einige der Inhalte des aufgelegten Bebauungsplans wurden aufgrund der Stellungnahmen im 1. Auflageverfahren geändert, andere wurden nach entsprechender Behandlung in diversen Besprechungen beibehalten.

Zu 3.:

Die Festlegung der Dachform wurde in der raumordnungsfachlichen Stellungnahme zu den Einwänden im 1. Auflageverfahren behandelt und auch in nachfolgenden Runden umfassend besprochen. Als Ergebnis wurde an den Festlegungen betreffend die Dachform festgehalten. Insofern



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Unterangerweg 1, 6410 Telfs Mobil: +43 699 100 23 101
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com

Seite 1 von 3

kann grundsätzlich auf die Ausführungen in der fachlichen Stellungnahme vom 27.09.2023 verwiesen werden. Bezogen auf die nun vorliegenden Stellungnahmen kann wie folgt festgehalten werden:

Die Vorgabe eines gewissen gestalterischen Rahmens (in diesem Zusammenhang die Festlegungen betreffend die Dachform) erscheint aus fachlicher Sicht insbesondere bei einer gesamthaften Neuentwicklung eines Siedlungsgebiets zulässig und sinnvoll. Das bloße Vorhandensein anderer Dachformen im Gemeindegebiet (wie wohl in den meisten anderen Gemeinden) stellt diese Sinnhaftigkeit nicht in Frage. Vielmehr dürften Konstellationen zu finden sein, die die Sinnhaftigkeit solcher Festlegungen im Zusammenhang mit gesamthaften Neuentwicklungen untermauern.

Die vorgelegten Ausführungen betreffend die Dachform des Walmdaches sind nicht an der Dachform selbst festzumachen. Weshalb sich bei einem Satteldach traufenseitig nur niedrige Fenster ausgehen, ist nicht nachvollziehbar. In diesem Sinne könnte man ebenso argumentieren, dass bei einem Walmdach im Gegensatz zu einem Satteldach rundum (also auf allen 4 Seiten) nur niedrige Fenster möglich sind (siehe Bild unter 2.4. der Einwände). Dem kann in jedem Fall durch eine Erhöhung der Raumhöhe entgegengewirkt werden, was innerhalb der Festlegungen des vorliegenden Bebauungsplans jedenfalls möglich ist.

Zusatz: betreffend die in den vorherigen Stellungnahmen und in den stattgefundenen Diskussionen wiederholt vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer geringeren Effizienz von PV-Anlagen kann mitgeteilt werden, dass nach Einholung entsprechender Fachauskunft mit Blick auf die konkrete Gebäudenutzung (Wohnhaus) eher von einer höheren Effizienz bei einer Ost-West-Ausrichtung ausgegangen werden kann. Begründet wird dies mit einer höheren Effizienz in den Tagesrandzeiten, in denen in den Wohngebäuden von einem höheren Energieverbrauch auszugehen ist.

Zu 2.:

Die Ausführungen betreffend das Beteiligungsverfahren sind nicht raumordnungsfachlicher Natur und können somit an dieser Stelle nicht behandelt werden.

Zu 1.:

In den Einwänden zur ersten Auflage wurde auch diese Festlegung bereits bemängelt. Auch hier gab es bereits eine entsprechende Aufarbeitung und Behandlung dieser Thematik. Gegenüber der Erstauflage kam es zu geringfügigen Anpassungen der Festlegungen der höchstzulässigen obersten Gebäudepunkte. Diese wurden allgemein überprüft und teils angepasst und hinsichtlich des Straßenniveaus präzisiert.

Insgesamt ist hier auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 27.09.2023 zu verweisen.

Die erwähnte Höhenstaffelung auf den Grundstücken des Tiroler Bodenfonds stellt im Vergleich zur den jeweils für das gesamte Grundstück festgelegten Höhenbeschränkungen für die Flächen der privaten Eigentümer eine weitere Einschränkung dar. Diese ist jedoch mit der Festlegung einer besonderen Bauweise und der Notwendigkeit eines noch zu erlassenen Bebauungsplans, in dem unter anderem die Gebäudesituierung genau festgelegt wird, sowie dem in diesem Abschnitt reduzierten Abstand der Baufluchtlinie wohlbegründet.

Eine zweigliedrige oder gar dreigliedrige Höhenbeschränkung auf den eher kleinflächigen Parzellen der privaten Eigentümer würde eine Beplanung der Grundstücke deutlich erschweren. Aus diesem Grund wurde die Strategie gewählt, einen höheren höchstzulässigen obersten Gebäudepunkt jeweils für das gesamte Grundstück zu wählen und durch die Festlegung giebel- und traufseitiger Wandhöhenbeschränkungen (in gemeinsamer Wirkung mit den Bestimmungen betreffend die



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Unterangerweg 1, 6410 Telfs Mobil: +43 699 100 23 101
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com

Seite 2 von 3

Dachneigungen und die Dachform) eine dem Gelände angepasste Bebauung zu begünstigen bzw. eine zu massive Wandhöhe in Richtung des Omastaweges hintanzustellen.

Zusammenfassend kann mitgeteilt werden, dass die vorgebrachten Bedenken keine weiteren Änderungen an der vorliegenden Planung erforderlich machen. Die gewählten Festlegungen ermöglichen eine den raumordnerischen Zielsetzungen der gesamthaften Siedlungserweiterung entsprechende Bebauung.

Architekt DI Stefan Brabetz



ARCHITEKT DIPL.-ING. STEFAN BRABETZ
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
Unterangerweg 1, 6410 Teils Mobil: +43 699 100 23 101
E-Mail: office@stefan-brabetz.com www.stefan-brabetz.com

Seite 3 von 3