



3. Anträge Ausschuss für Hochbau, Raumordnung, Ortsbild und Gestaltung
  - 3.1. Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gst. 58/1, 58/7, 58/8 ("Toleranz Areal West")
  - 3.2. Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich Untere Achenseestraße (Gst. 327, 336, 337/1, 338/2, .18/1, .18/2, .18/3, .19/1, .19/2, .19/3, .21/2)
  - 3.3. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gst. 102/5 und 102/7 ("Rotholzerweg")
  - 3.4. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst. 375/9 (Tiwag - Wärmeübergabestation)
  - 3.5. Stellungnahme WEG Jenbach II gegen den Entwurf eines Bebauungsplanes Nr. BEB 142-2023 im Bereich der Gst. .390, 369/1 ("Am Gießen, Feldheim")
4. Anträge Ausschuss für Wohnen
  - 4.1. Wohnungsvergaben
5. Berichte des Bürgermeisters
6. Anträge, Anfragen, Allfälliges
7. Antrag gemäß § 41 Abs. 1 TGO 2001 - ALJ - Öffnung Poller Postgasse während Sperre Leitnerbichl

**Der Bürgermeister begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.**

## **1. Niederschrift über die ordentliche Gemeinderatssitzung vom 26.09.2023**

Der Gemeinderat nimmt die Niederschrift zur Kenntnis. Änderungs- oder Ergänzungswünsche werden nicht eingebracht.

## **2. Anträge des Bürgermeisters und des Gemeindevorstandes**

### **2.1. Festsetzung Telefongebühren Jenbacher Sozialzentrum**

Aufgrund der technischen Umstellung der Telefonanlage im Jenbacher Sozialzentrum durch die FAWO GmbH (Inbetriebnahme SIP-Anschluss) musste die Gebührenzahlung umgestellt werden. Bisher wurden pro Einheit € 0,09 an die Bewohner\*innen verrechnet – pro Minute wurden dabei je nach Zone unterschiedlich viele Einheiten verrechnet.

Die Inbetriebnahme eines Verzoners ermöglicht nun die Gebührenverrechnung nach Zeit und Zielnummer. Die Nettotarife sind in der anhänglichen Liste angeführt. Die Heimleitung empfiehlt eine Weiterverrechnung der Gebühren mit einem Aufschlag von € 0,015 pro Minute. Bei einem „normalen“ Telefonverhalten werden die monatlichen Gebühren im Vergleich zur bisherigen Gebührenverrechnung für die Heimbewohner\*innen günstiger.

Der Gemeindevorstand hat die Festsetzung der untenstehenden Telefongebühren in seiner Sitzung am 10.10.2023 einstimmig empfohlen.

### **Beschluss (19:0):**

**Der Gemeinderat beschließt die Festsetzung der Telefongebühren zur Weiterverrechnung an die Bewohner\*innen des Jenbacher Sozialzentrums mit Wirksamkeit ab 01.10.2023 wie folgt:**

### **Bruttotarife in Euro**

<b>Free-Call</b>	<b>Free</b>	<b>0,00</b>
<b>Notruf</b>	<b>Notruf</b>	<b>0,00</b>
<b>Ortstarif</b>	<b>City</b>	<b>0,04</b>
<b>Inlandszone</b>	<b>National</b>	<b>0,04</b>
<b>Inlandszone Mobilnetz</b>	<b>National-Mobil</b>	<b>0,11</b>
<b>Auslandszone 1</b>	<b>International 1</b>	<b>0,05</b>
<b>Auslandszone 1 Mobilnetz</b>	<b>International 1 Mobil</b>	<b>0,40</b>

## **2.2. Darlehensvertrag Wasserverband Hochwasserschutz Mittleres Unterinntal**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.08.2023 den Ankauf einer Großpumpe für den Hochwasserschutz zum Preis von € 380.400,00 beschlossen. Dazu gewährt das Land Tirol im Jahr 2025 eine Förderung in der Höhe von € 285.300,00.

Der Hochwasserverband Mittleres Unterinntal gewährt der Marktgemeinde Jenbach zur Zwischenfinanzierung der Fördersumme ein zinsloses Darlehen in der Höhe von € 285.300,00. Den entsprechenden Beschluss hat der Vorstand des Hochwasserverbandes Mittleres Unterinntal am 07.09.2023 gefasst.

Nach dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 24.08.2023 zur Aufnahme eines zinslosen Darlehens ist nun der Beschluss über den Abschluss des anhänglichen Darlehensvertrages zu fassen. Die Aufsichtsbehörde hat den Vertragsabschluss vorab positiv bewertet.

### **Beschluss (19:0):**

**Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme eines zinslosen Darlehens in der Höhe von € 285.300,00 mit einer Laufzeit von einem Jahr beim Hochwasserverband Mittleres Unterinntal (siehe Beilage TOP 2.2).**

## **2.3. Darlehensvergabe Liegenschafts Kauf in EZ 71 ("Außerladscheiderhaus")**

Für den Liegenschafts Kauf in EZ 71 („Außerladscheiderhaus“) wurde gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 24.08.2023 ein Darlehen über € 535.000,00 ausgeschrieben. Die Sparkasse Schwaz AG, die Raiffeisen Regionalbank Achensee und die Hypo Tirol Bank AG haben dazu Angebote eingebracht.

Der Gemeindevorstand hat in seiner Sitzung am 10.10.2023 darüber beraten und einstimmig den Abschluss eines Fixzinsdarlehens empfohlen. Dazu wurden nochmals die tagesaktuellen Zinssätze bei den oben angeführten Banken abgefragt, auf deren Grundlage die Entscheidung über die Darlehensvergabe getroffen werden soll.

### **Beschluss (19:0):**

**Für den Liegenschafts Kauf in EZ 71 („Außerladscheiderhaus“) beschließt der Gemeinderat die Vergabe eines Darlehens in der Höhe von € 535.000,00 mit einer Laufzeit von 3 Jahren und einem Fixzinssatz von 4,02 % an die Sparkasse Schwaz AG gemäß Angebot vom 29.09.2023.**

## **2.4. Ausgabenüberschreitungen**

Der Bürgermeister erläutert die in den Zuständigkeitsbereich des Gemeindevorstandes fallenden Ausgabenüberschreitungen über € 5.000,00.

VzBgm. Ing. Wirtenberger erkundigt sich nach den Hintergründen für den Leuchtmittelaustausch im Jenbacher Sozialzentrum.

GR Ing. Sporer erklärt, bereits gegen den Finanzierungsplan für den Neubau des Recyclinghofes gestimmt zu haben. Er werde sich deshalb bei der Abstimmung über die Genehmigung der diesbezüglichen Ausgabenüberschreitung der Stimme enthalten.

### **Beschluss (17:2) (2 Gegenstimmen in Form von Stimmenthaltungen):**

**Der Gemeinderat genehmigt nachstehende Ausgabenüberschreitungen per 02.10.2023 in der Gesamthöhe von € 332.572,87: lt. Beilage TOP 2.4**

## **3. Anträge Ausschuss für Hochbau, Raumordnung, Ortsbild und Gestaltung**

### **3.1. Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gst. 58/1, 58/7, 58/8 ("Toleranz Areal West")**

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen des Verordnungsprüfungsverfahrens zum Bebauungsplan BEB 137-2022 (Toleranz West) hat der Amtssachverständige Dr. Öggl in seiner Stellungnahme einen Widerspruch zum Örtlichen Raumordnungskonzept festgestellt.

Die derzeitige Stempelbeschreibung schließt Geschoßwohnbauten bzw. eine reine Wohnnutzung aus.

Gemäß Dr. Öggl besteht gegen den gegenständlichen Bebauungsplan aus raumordnungsfachlicher Sicht kein Einwand, wenn eine korrespondierende Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt.

Die Änderung des Raumordnungskonzeptes entspricht dem § 32 Abs. 2 lit. a TROG 2022. Durch die Schaffung von Wohnraum innerhalb dieses Areals sowie die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes erfährt der Bereich eine enorme Verbesserung und die Attraktivität des Bahnhofsumfeldes wird gesteigert. Zudem wird durch die Errichtung von zusätzlichen öffentlichen Fuß- und Radwegen eine Nord-Süd Achse für die Allgemeinheit geschaffen, welche den Bahnhofsbereich mit dem Zentrum der Gemeinde verbindet. Dies rechtfertigt raumplanerisch eine Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

#### **Wortmeldungen:**

GR Ing. Sporer befindetet, dass mit dieser Änderung des Raumordnungskonzeptes „die ganze Raumordnung ad absurdum“ geführt werde.

In dem vom Gemeinderat am 18.06.2014 beschlossenen Verordnungstext zum Raumordnungskonzept stehe, dass in diesem Bereich Geschoßwohnbauten mit reiner Wohnnutzung auszuschließen seien. 2018, mit der Errichtung des Parkhauses, habe der Gemeinderat plötzlich eine Wohnnutzung beschlossen. Er, GR Ing. Sporer, damals noch „gewöhnlicher Gemeindegänger“, habe in seiner Stellungnahme im Änderungsverfahren darauf hingewiesen, dass die Wohnnutzung mit dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht übereinstimme. Mittlerweile habe es mehrere Umwidmungen gegeben, wobei bei der letzten

Umwidmung die Raumordnungsabteilung des Landes nun diesen Widerspruch zum Raumordnungskonzept erkannt habe.

Der Stufenplan der örtlichen Raumordnung sehe vor, dass das örtliche Raumordnungskonzept die Vorgaben für den darauf aufbauenden Flächenwidmungsplan und für den nachfolgenden Bebauungsplan beinhalte. Die nachfolgenden Planungsverordnungen dürfen dabei den vorausgehenden nicht widersprechen.

In Jenbach, so GR Ing. Sporer weiter, geschehe aber Raumplanung in die umgekehrte Richtung. Die Vorgaben des Raumordnungskonzeptes würden ignoriert bzw. bei Bedarf angepasst. Dies lasse sich im gegenständlichen Fall sehr gut belegen. Während ursprünglich teilweise eine Gewerbenutzung vorgesehen gewesen sei, beschränke sich die Gewerbenutzung nunmehr allein auf den Hotelbetrieb. Für die Restfläche soll eine reine Wohnnutzung bzw. ein reiner Geschoßwohnbau beschlossen werden, also etwas, was man ursprünglich im Sinne des damaligen Raumplaners und auch nach der Intention des damaligen Gemeinderates ausgeschlossen hatte. Hier werde die Raumordnung für die Gewinnmaximierung eines Bauträgers gebeugt.

Der Bürgermeister sieht hingegen in der vorliegenden Beschlussvorlage das gute und herzeigbare Ergebnis einer jahrelangen Projektentwicklung. Positiv hebt der Bürgermeister die für die Öffentlichkeit zugängliche große Parklandschaft hervor. Dazu wolle man auch das Hotelprojekt forcieren, welches am Anfang der Projektentwicklung gar nicht abzusehen gewesen sei. Im Übrigen hätte auch die Mehrheit des Raumordnungsausschusses das Projekt in der gegenständlichen Form befürwortet.

#### **Beschluss (15:4):**

**Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat gemäß § 67 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl.Nr. 43/2022, den vom Büro Raumordnung.Tirol ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Jenbach vom 5.10.2023 , Zahl ROK 07-2023 im Bereich der Gst. 58/1, 58/7, 58/8 durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.**

**Der Entwurf sieht folgende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes vor:**

**von derzeit:**

**Stempelbeschreibung S10 z1 B! D2 Hotel – In diesem Bereich, einschließlich der angrenzenden Entwicklungsflächen sind Geschoßwohnbauten bzw. reine Wohnnutzung auszuschließen. Der Erhalt des teilweise denkmalgeschützten Gebäudes ist zu forcieren und eine zukünftige Nutzung zu integrieren. Die Ausweisung als Siedlungserweiterungsgebiet wird an begleitende privatrechtliche Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern (grundbücherliche Eintragungen) gekoppelt um die planungsgemäße Nutzung der Grundflächen in dieser ausgesprochenen Gunstlage innerhalb des Planungszeitraums zu gewährleisten.**

**Für diesen Bereich S10 ist eine Stellungnahme von der Bundeswasserbauverwaltung im Hinblick auf die Überflutungsgefahr durch den Inn einzuholen (siehe Stellungnahme der Wildbach vom 1.10.2012).**

**in künftig:**

**Stempelbeschreibung W15 z1 B! D2 – Das Areal ist vorwiegend mit Wohnnutzungen sowie mit einem Hotel zu nutzen. Die Bebauung ist in der Dichtezone D2 auszuführen. Der bauliche Entwicklungsbereich ist gem. § 31b TROG 2022 für die verpflichtende Erstellung eines Bebauungsplanes gekennzeichnet. Der Erhalt des teilweise denkmalgeschützten**

**Gebäudes ist zu forcieren und eine zukünftige Nutzung zu integrieren. Die Ausweisung als Siedlungserweiterungsgebiet wird an begleitende privatrechtliche Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern (grundbücherliche Eintragungen) gekoppelt, um die planungsgemäße Nutzung der Grundflächen in dieser ausgesprochenen Gunstlage innerhalb des Planungszeitraums zu gewährleisten. Für diesen Bereich ist eine Stellungnahme von der Bundeswasserbauverwaltung im Hinblick auf die Überflutungsgefahr durch den Inn einzuholen (siehe Stellungnahme der Wildbach vom 1.10.2012).**

**Beschluss (15:4):**

**Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat gemäß § 67 Abs. 1 lit. c TROG 2022 die dem Entwurf entsprechende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes.**

**Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.**

**3.2. Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich Untere Achenseestraße (Gst. 327, 336, 337/1, 338/2, .18/1, .18/2, .18/3, .19/1, .19/2, .19/3, .21/2)**

#### **Sachverhalt:**

Dem Gemeinderat wurde in der Sitzung vom 22.11.2022 der überarbeitete bzw. geänderte Entwurf eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes aufgrund der rechtzeitig eingebrachten Stellungnahme innerhalb der Auflegungs- bzw. Stellungnahmefrist des Herrn Ramminger und Herrn Keiler zur Beschlussfassung vorgelegt. In derselben Sitzung stellte GR Sporer den Abänderungsantrag hinsichtlich der Wandhöhen und oberster Gebäudepunkte, um in weiterer Folge den Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan neuerlich im Fachausschuss behandeln zu können.

Der geänderte Entwurf aufgrund des Abänderungsantrages des GR Sporer hinsichtlich Wandhöhen und oberster Gebäudepunkte liegt nun vor.

Zudem soll der Gemeinderat für den nunmehr geänderten Bebauungsplan nach Empfehlung des Raumordnungsausschusses vom 9.11.2022 beschließen, dass der Stellungnahme vom 1.9.2022 des Herrn Stefan Ramminger und Josef Keiler, beide vertreten durch RA Mag. Ludwig, teilweise Folge gegeben wird.

#### **Erläuterung:**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Jenbach hat in seiner Sitzung vom 28.7.2022 die Auflage des von DI Kotai ausgearbeiteten Entwurfes BEB 132-2022 über die Erlassung eines Bebauungsplanes und eines ergänzenden Bebauungsplanes, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist wurde folgende Stellungnahme der Herren Ramminger und Keiler, beide vertreten durch RA Mag. Ludwig, Schwaz, eingebracht:

*„Die Erlassung des Bauungsplanes BEB 132-2022 verletzt die Antragsteller einerseits in verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten, andererseits widerspricht die Vorgehensweise des Gemeinderates der Marktgemeinde Jenbach den Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 (kurz TROG) und des Tiroler Straßengesetzes (kurz TStG):*

*Eingewendet wird zunächst ein Kundmachungsmangel des Beschlusses des Gemeinderates der Marktgemeinde Jenbach vom 28.07.2022. Dieser Beschluss wurde am 29.07.2022 an der Amtstafel kundgemacht, aber schon zu diesem Zeitpunkt wurde offensichtlich bereits festgehalten, dass der Beschluss am 05.09.2022 wieder abgenommen wurde, was zum Zeitpunkt der Kundmachung des Beschlusses faktisch nicht möglich ist. Es ist daher nicht überprüfbar, wann genau der Beschluss von der Amtstafel abgenommen wird/wurde, zumal das Datum der Abnahme bereits vorformuliert ist. Gemäß Art 139 Abs. 3 Z 3 B-VG hat der Verfassungsgerichtshof die ganze Verordnung aufzuheben (vgl zB VfSlg 18.068/2007), wenn er zur Auffassung gelangt, dass die ganze Verordnung gesetzwidrig kundgemacht wurde.*

*Weiters ist festzuhalten, dass der Ordnungsgeber die vom Gesetz zur Gewinnung einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage vorgesehene Vorgangsweise jedenfalls einzuhalten hat (Legitimation durch Verfahren). Ein Verfahren zur Erlassung eines Bebauungsplanes hat demnach zwingend zu vorzusehen:*

- Grundlagenforschung und Bestandsanalyse,*
- Konkretisierung der Ziele der räumlichen Entwicklung der Gemeinde,*
- Interessenabwägung zwischen raumrelevante Belange und legitimer, privater Interessen anhand der formulierten Ziele.*

*Ergibt sich hierbei, dass die erkennbaren Entscheidungsgrundlagen so mangelhaft sind, dass eine Aussage darüber, ob die Verordnung den vom Gesetz vorgegebenen Zielen entspricht, nicht möglich erscheint, ist die Verordnung als gesetzwidrig aufzuheben.*

#### § 58 TROG 2022 bestimmt:

*(1) Die Straßenfluchtlinien grenzen die unmittelbar dem Verkehr dienenden Flächen von Straßen und die der Gestaltung des Straßenraumes dienenden Flächen von den übrigen Grundflächen ab.*

*(2) Die Straßenfluchtlinien sind unter Bedachtnahme auf die allgemeinen straßenbaulichen Erfordernisse nach § 37 Abs. 1 des Tiroler Straßengesetzes festzulegen.*

*(3) ...*

*Die Festlegung von Verkehrsflächen hat zunächst die Wirkung, dass auf den jeweiligen Grundflächen keine straßenfremden Baulichkeiten errichtet werden dürfen. Die Festlegung der Straßenfluchtlinien darf daher nicht nur nach rein raumplanerischen Gesichtspunkten erfolgen, sondern muss auch spezifisch straßenrechtliche und straßen(verkehrs)technische Planungsüberlegungen miteinbeziehen.*

*Dies bedingt, dass bereits im Stadium der Bebauungsplanung die jeweiligen rechtlichen und technischen Anforderungen an öffentliche Straßen im Detail berücksichtigt werden müssen.*

*Dies ist im vorliegenden Fall offensichtlich nicht passiert: Zum einen besteht nämlich aufgrund der Vereinbarung vom 06.03.2013 keine Veranlassung für eine solchen massiven Eingriff in Form der festgelegten Straßenfluchtlinien. Zum anderen ist gerade im Bereich des Gst 328 nicht ersichtlich, inwiefern die dortige Straßenfluchtlinie erforderlich ist, wenn doch die Straße im Bereich des Gst .21/1 aufgrund der dortigen Bebauung nicht erweitert werden kann, andernfalls fraglich bliebe, weshalb gerade das Gst .21/1 vom gegenständlichen Bebauungsplan nicht mitumfasst ist.*

*Eine konkrete straßenrechtliche Planung fehlt im gegenständlichen Fall zur Gänze, ebenso wie ein konkretes Konzept zur Wiederbelebung des Ortskerns, bzw. eine nachvollziehbare Begründung, weshalb gerade dafür die im Bebauungsplan BEB 132-2022 festgelegten Straßenfluchtlinien erforderlich wären.*

*Nach der Judikatur des VwGH ist ein Bebauungsplan das vom Gesetz bestimmte Instrument für die Festlegung von Verkehrsflächen im bebauten oder zur Verbauung vorgesehenen Gebiet (vgl VwGH 27.09.1972, Zl. 239/72) und hat eine Bindungswirkung für die Straßenbehörde. Diese Bindungswirkung umfasst auch die Frage der Notwendigkeit des Straßenbauprojektes. Die Bindung der Straßenbehörde an die Festlegungen des Bebauungsplans bringt auch mit sich, dass die Straßenfluchtlinien gleichzeitig die Grundlage und Grenzen eines allfälligen*

*Enteignungsverfahrens bilden. Mit der Festlegung von Straßenführungen in Bebauungsplänen wird nämlich auch das öffentliche Interesse an diesen Verkehrswegen unwiderleglich dokumentiert.*

*Die von den festgelegten Straßenfluchtlinien betroffenen Grundstücksbereiche der Antragsteller sind nämlich im Bereich des Gst 327 und Gst 328 bereits (zumindest teilweise) mit baulichen Anlagen bebaut bzw. dienen den Antragstellern als Park- und Zugangsflächen zu deren Gebäuden. Auch deshalb bedeutet die Festlegung der Straßenfluchtlinien für die Antragsteller massive Eingriffe in deren Eigentumsrechte. Umso mehr hätte es einer konkreten Bestandsanalyse und einer anschließenden Interessenabwägung bedurft.*

*Die Dokumentation eines nachvollziehbaren öffentlichen Interesses sowie eine konkrete Interessensabwägung fehlt im gegenständlichen Fall zur Gänze.*

*Hätte der Gemeinderat der Marktgemeinde Jenbach als Verordnungsgeber tatsächlich – wie vom Gesetz und vom VfGH gefordert – eine Bestandsanalyse gemacht, ein konkretes Straßenbauprojekt ausarbeiten lassen und schließlich auch eine Interessenabwägung angestellt, hätte er zur Ansicht gelangen müssen, dass die gegenständliche Bebauungsplanerlassung (zumindest hinsichtlich der Straßenfluchtlinien) unzulässig und eben nicht vertretbar ist.*

*Zur Untermauerung und Ergänzung dieses Vorbringens wird auf die Stellungnahme des DI Walter Preyer vom 31.08.2022 verwiesen, dessen Inhalt auch zum Vorbringen dieser Stellungnahme erhoben wird und welche als Beilage 1. dieser Stellungnahme beigefügt wird.“*

Im Anschluss an die Ausführungen des Bürgermeisters erklärt Arch. DI Autengruber den Bebauungsplan im Detail.

### **Wortmeldungen:**

Für GR Ing. Sporer beinhaltet der Planentwurf Festlegungen hinsichtlich der Dachgeschoßausrichtung, welche einer Sanierung der Häuser, insbesondere der Dachgeschoße, wenn damit eine Kubaturvergrößerung einhergehe, entgegenstehen. Damit werde eine Attraktivierung der Gebäude bzw. eine Belebung des Ortskernes verhindert. Zudem werde damit auf der westlichen Seite der Achenseestraße eine Höhenbeschränkung und eine Dachfirstrichtung festgeschrieben, während auf der östlichen Seite der Postgasse zwar ein architektonisch gelungenes bzw. gefälliges Haus, jedoch mit einem Flachdach versehen, stehe. Eine Gestaltungsmöglichkeit, welche man den HauseigentümerInnen auf der westlichen Seite der unteren Achenseestraße mit diesen Festlegungen im Bebauungsplan verwehre, so GR Ing. Sporer weiter.

Des Weiteren hält er die Idee, im Bereich der Liegenschaften Keiler und Ramminger den (öffentlichen) Platzcharakter dadurch erhalten zu wollen, indem man hier Bau- und Straßenfluchtlinien ausweise, für „ein denkbar ungeeignetes Mittel“. Die Straßenfluchtlinien würden die Verkehrsflächen von den übrigen Grundflächen abgrenzen. Im Fall eines Bauvorhabens könne der Bauwerber allenfalls notwendige zusätzliche Stellplätze nicht auf diesen Flächen nachweisen, obwohl sie Teil seines Grundstücks wären. Gleichfalls wäre es auch nicht möglich, im Bereich des Vorplatzes der Bücherei einen Freiplatz für das daneben liegende Cafe einzurichten.

GR Ing. Sporer wiederholt seinen Vorschlag, die Straßenfluchtlinie entlang dem fahrbaren Teil der Straße zu ziehen und für den Privatgrund dahinter Bauvorschriften festzulegen, welche nicht gewünschte Bauten zwar ausschließen, (nicht überdachte) Terrassen, Stellplätze oder bestimmte Gestaltungselemente aber sehr wohl zulassen. Die jetzt zu beschließende Variante stelle für ihn einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Privateigentum dar.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass die Sparkasse im hinteren Bereich auf ein Baurecht verzichtet habe und im vorderen Bereich dafür ein Platz für eine ausreichende Belichtung frei



gehalten werden sollte. Es habe im Raumordnungsausschuss durchaus eine kontroverse Diskussion gegeben, letztendlich habe sich aber eine Mehrheit des Ausschusses für diesen Entwurf entschieden. Auf Anfrage bestätigt der Bürgermeister, dass Bebauungswünsche vorliegen.

GR<sup>in</sup> Mag<sup>a</sup> Wildauer versteht nicht, weshalb dieser Bebauungsplan ausgerechnet jetzt „durchgedrückt“ werden soll. Sie habe schon bei einem früheren Bauvorhaben die Meinung vertreten, ein notwendiger Bebauungsplan solle über die ganze Straße gezogen und nicht für ein einzelnes Grundstück erlassen werden. Damals sei ihr Einwand mit der Begründung abgelehnt worden, dass keine weiteren Bauvorhaben geplant seien. Jetzt werde ein Bebauungsplan erlassen, der „nichts wie Steine in den Weg lege“. Sinn und Zweck der geschaffenen Begegnungszone sei es, ein positives Klima zu schaffen und Leben in den Ortskern zu bringen. Das könne nur gelingen, wenn auf Grundlage eines leider immer noch fehlenden Konzeptes die Liegenschaftseigentümer als Partner gewonnen werden. Dieser Bebauungsplan sei kontraproduktiv und werde diese Bestrebungen für die Zukunft verhindern.

Der Bürgermeister erwidert, dass vor einigen Jahren GR<sup>in</sup> Mag<sup>a</sup> Wildauer selbst für die untere Achenseestraße eine SOG-Zone gefordert habe. Im Gegensatz zu dem Bebauungsplan wäre eine SOG-Zone ein massiver Eingriff in das Eigentum gewesen, umso mehr zeige er sich über diesen Paradigmenwechsel von GR<sup>in</sup> Mag<sup>a</sup> Wildauer verwundert.

GR<sup>in</sup> Mag<sup>a</sup> Wildauer stellt fest, dass sie damals auch für einen Bebauungsplan über den gesamten Bereich eingetreten sei. Sie stehe auch nicht an, ihre Meinung zu ändern, wenn vernünftige Argumente vorliegen. Jetzt hätten sich die Umstände geändert und könne sie daher diesem Bebauungsplan nicht zustimmen.

#### **Beschluss (15:4) (2 Gegenstimmen in Form von Stimmenthaltungen):**

**Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat mit nachfolgender Begründung, der Stellungnahme vom 1.9.2022 des Herrn Stefan Ramminger und Josef Keiler, beide vertreten durch RA Mag. Ludwig, teilweise Folge zu geben.**

**Im Konkreten wird der Entwurf des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes insoweit geändert, als dass die Grundstücke Nr. 328 (Ramminger) und 321/2 (City Point) vom Planungsbereich ausgenommen werden.**

Zum Vorwurf eines Kundmachungsmangels wird darauf hingewiesen, dass die Verordnung gemäß den Bestimmungen des § 60 TGO 2001 kundgemacht wurde.

Ein Eingehen auf die Einwände, welche das Gst. Nr. 328 betreffen, erübrigt sich, da das Gst. Nr. 328 (Ramminger) ohnehin nicht mehr vom gegenständlichen Bebauungsplan umfasst wird.

Zu den Grundlagen und einer Bestandsanalyse sowie den Zielen der räumlichen Entwicklung der Gemeinde und der Interessensabwägung in der Erstellung des Bebauungsplanes wird auf die bereits bestehenden Verordnungen der örtlichen Raumordnung für die Marktgemeinde Jenbach verwiesen.

Aus raumordnerischen Gründen (Ziele der Marktgemeinde Jenbach im eigenen Wirkungsbereich) soll die Bp. .21/2 nicht bebaut werden. Zudem dient die Bp. 21/2 auch als Zugang zu den bestehenden Gebäuden.

Mit der Bestimmung des § 54 Abs. 6 TROG 2022 ist sichergestellt, dass die Gemeinde als Organ der örtlichen Raumordnung dieses Planungsermessen sowie die Ziele der örtlichen Raumordnung mit der Erlassung von Bebauungsplänen umsetzen kann und dies unabhängig von der Tatsache, ob ein Bebauungsplan für ein Gebiet, einen Bereich oder eben nur für ein bestimmtes Grundstück erlassen wird.

Die nunmehrigen Festlegungen im Entwurf für einen Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan bauen auf diese Bestimmung auf. Im Übrigen wurde der Marktgemeinde Jenbach bereits ein Entwurf für das Vorhaben „Neubau eines Carports auf Gst. Nr. 327 vorgelegt. Auch dieser Bereich soll aus raumordnungsfachlicher Sicht frei bleiben.

Ergänzend zur Stellungnahme des Ingenieurbüro Preyer wird auf die Bestimmung des § 6 Abs. 9 TBO 2022 verwiesen. Demnach ist ein Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze möglich.

Noch dazu wird auf die raumordnungsfachliche Stellungnahme vom 10.11.2022 verwiesen.

#### **Beschluss (15:4) (2 Gegenstimmen in Form von Stimmenthaltungen):**

**Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat dem Antrag des GR Sporer Folge zu geben und wird der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan hinsichtlich Wandhöhen und oberster Gebäudepunkte geändert.**

**Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Marktgemeinde Jenbach gemäß § 64 Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, den vom Büro Raumordnung.Tirol ausgearbeiteten und geänderten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes vom 11.9.2023, ZI. BEB 132-2022, im Bereich der Gst. 327, 336, 337/1, 338/2, .18/1, .18/2, .18/3, .19/1, .19/2, .19/3, .21/2, KG Jenbach, durch zwei Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.**

#### **Beschluss (15:4) (2 Gegenstimmen in Form von Stimmenthaltungen):**

**Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 die dem Entwurf entsprechende Erlassung des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes vom 11.9.2023, ZI. BEB 132-2022 gefasst.**

**Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.**

### **3.3. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gst. 102/5 und 102/7 ("Rotholzerweg")**

#### **Sachverhalt:**

Auf den gegenständlichen Grundstücken wurden zwei Wohnanlagen baurechtlich bewilligt. Mit der gegenständlichen Erlassung des vorliegenden Bebauungsplanes soll für die Bauträger Rechtssicherheit geschaffen werden, dass diese Bebauung auch zu einem späteren Zeitpunkt nach Ablauf der Bewilligungen möglich bleibt.

Der Raumplaner Arch. DI Armin Autegruber erläutert den Planentwurf im Detail.

GR Ing. Sporer vergewissert sich und bestätigt der Raumplaner diese Aussage auch, dass mit diesem Bebauungsplan nicht mehr Nutzfläche bzw. Dichte möglich sei, als der bestehende Baubescheid erlaube.

#### **Beschluss (19:0):**

**Der Gemeinderat beschließt gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBl. Nr. 43, den von der Raumordnung.Tirol ausgearbeiteten Entwurf Nr. BEB 146-2023 vom 5.10.2023 über die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gst. 102/5 und 102/7; KG Jenbach laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Raumordnung.Tirol durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.**

#### **Beschluss (19:0):**

**Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 die Erlassung des Bebauungsplanes.**

**Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.**

### **3.4. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst. 375/9 (Tiwag - Wärmeübergabestation)**

#### **Sachverhalt:**

Für die von der Tiwag – Next Energy Solution GmbH geplante Wärmeübergabestation mit eingeschößigem Gebäude auf Gst. 375/9 ist vor Erteilung einer Baubewilligung die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Raumplaner Arch. DI Autengruber erläutert den Planentwurf im Detail.

#### **Beschluss (19:0):**

**Der Gemeinderat beschließt gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBl. Nr. 43, den von der Raumordnung.Tirol ausgearbeiteten Entwurf Nr. BEB 144-2023 vom 5.9.2023 über die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gst. 375/9; KG Jenbach laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Raumordnung.Tirol durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.**

#### **Beschluss (19:0):**

**Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 die Erlassung des Bebauungsplanes.**

**Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.**

### **3.5. Stellungnahme WEG Jenbach II gegen den Entwurf eines Bebauungsplanes Nr. BEB 142-2023 im Bereich der Gst. .390, 369/1 ("Am Gießen, Feldheim")**

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.7.2023 die Auflage des Entwurfes BEB 142-2023 über die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gst. .390 und 369/1 (Am Gießen, Feldheim) beschlossen.

Während der Auflegungs- und Stellungnahmefrist haben die WEG Jenbach II (Barbara Hoy), Mag. Gerhard und Claudia Martinek, Helga und Josef Geiger sowie Frau Irene Schiller rechtzeitig eine Stellungnahme eingebracht, welche der Bürgermeister vorliest.

#### **Wortmeldungen:**

GR Ing. Sporer stellt fest, dass zusätzlich zu den heute bereits beschlossenen 170 Wohnungen dieser Planentwurf weitere 43 Wohnungen ermöglichen. Es sei für ihn nachvollziehbar, wenn in den Stellungnahmen darauf verwiesen werde, dass dieses Vorhaben nicht die demografische Entwicklung in Jenbach abbilde, sondern vielmehr der Zuzug dadurch gefördert werde. Er habe sich deshalb bereits im Ausschuss dagegen ausgesprochen. GR Ing. Sporer plädiert daher, den Stellungnahmen Folge zu leisten und den Bebauungsplan nicht zu erlassen.

Der Bürgermeister erwidert, dass er durchaus Verständnis für diese Argumentation aufbringe. Sowohl die Baubehörde als auch die Raumordnungsbehörde habe sich aber beiden Seiten zu stellen, den Anrainern als auch den Bauwerbern. Mit der Raumordnungsnovelle in den 90er Jahren sei das Bauerwartungsland ex lege in gewöhnliches Bauland umgewidmet worden und seither bestehe ein Baulandüberhang, zumal die Gemeinde das Bauland nicht rückgewidmet habe. Derzeit zeige sich jedoch, dass die rege Bautätigkeit auf Grund der wirtschaftlichen Situation zurückgehe. Die Lage werde sich also normalisieren, so der Bürgermeister weiter, selbstverständlich ist aber dem „Recht des Bauens“ auf der einen Seite genauso Rechnung zu tragen wie den Schutzinteressen der Anrainer auf der anderen Seite. In diesem Spannungsverhältnis habe die Gemeinde bzw. Baubehörde zu agieren. Nichtzuletzt verweise er auf die hohe Fachexpertise mit zwei Bauamtsleitern und einem Architekten im zuständigen Bau- und Raumordnungsausschuss, der mehrheitlich die Abweisung der Stellungnahmen empfohlen habe.

Für GR<sup>in</sup> Mag<sup>a</sup> Wildauer erweckt der Jenbacher Gemeinderat den Eindruck, der Interessensvertreter aller Bauträger zu sein. Sie sehe sich aber in erster Linie den Jenbacher BürgerInnen verpflichtet und nicht den Bestrebungen der Bauträger nach Gewinnmaximierung.

Der Bürgermeister entgegnet, dass gerade durch die Bebauungspläne dieser Gewinnmaximierung Grenzen gesetzt werden.

GR Ing. Sporer hält fest, dass mit den Bebauungsplänen der Bautätigkeit mehr Einhalt geboten werden könne. Er sei bereits im Ausschuss dafür gewesen, den Stellungnahmen Folge zu leisten und werde auch im Gemeinderat für die Stellungnahmen stimmen.

#### **Beschluss (17:2) (1 Gegenstimme in Form einer Stimmenthaltung):**

**Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat mit nachfolgender Begründung der Stellungnahme der WEG Jenbach II vom 24.7.2023 keine Folge zu geben:**

**Eine wie von der WEG Jenbach II geforderte Zufahrt von der L 215 Tratzbergstraße her, ist nicht möglich, da die Gemeinde über keine dafür erforderlichen Flächen verfügt. Durch die Übernahme eines Grundstreifens soll künftig ein Ringschluss hergestellt werden, wodurch die Verkehrssituation künftig entlastet werden soll. Die Einführung einer Sackgasse ist nicht zielführend und ist die Herstellung eines Ringschlusses aus Sicht der Behörde die einzig sinnvolle und dauerhafte Lösung für die Zukunft. Durch die Abtretung einer Teilfläche in das öffentliche Gut seitens der Bauwerberin ist im ersten Teil geplant, nur einen Geh- und Radweg einzurichten und bei künftigen Bauvorhaben auf den Nebenparzellen, im zweiten Teil den genannten Ringschluss für den Fahrzeugverkehr herzustellen.**

**Bei den übrigen Einwänden handelt es sich um subjektive Wahrnehmungen von Anrainern ohne jegliche Grundlage, weshalb auch nicht darauf eingegangen wird.**

**Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass mit der Erlassung des Baubauungsplanes bzw. mit der für die Zukunft geplanten Herstellung eines Ringschlusses, eine erhöhte Verkehrssicherheit gewährleistet sowie das Verkehrsaufkommen entlastet wird.**

#### **Beschluss (16:3) (1 Gegenstimme in Form einer Stimmenthaltung):**

**Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat mit nachfolgender Begründung der Stellungnahme von Mag. Gerhard und Claudia Martinek vom 9.8.2023 keine Folge zu geben:**

**Im Wesentlichen deckt sich die Stellungnahme mit der der WEG Jenbach II eingebrachten Stellungnahme und wird daher auf o. a. Begründung verwiesen.**

**Beschluss (15:4) (1 Gegenstimme in Form einer Stimmenthaltung):**

**Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat mit nachfolgender Begründung der Stellungnahme von Helga und Josef Geiger vom 14.8.2023 keine Folge zu geben:**

**Es gibt derzeit keine gesetzliche Grundlage das Bauvorhaben zu versagen und ist der Bürgermeister an die Bestimmungen des TROG 2022 und der TBO 2022 gebunden. Der gegenständliche Bauplatz ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Jenbach als Wohngebiet (Bauland) ausgewiesen und wird der Bedarf durch den Markt geregelt. Hinsichtlich der Verletzung des bestehenden Servituts wird auf den ordentlichen Rechtsweg verwiesen. Zu den übrigen Einwänden wird ebenso auf die Begründung zur Stellungnahme der WEG Jenbach II verwiesen.**

**Beschluss (15:4) (1 Gegenstimme in Form einer Stimmenthaltung):**

**Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat mit nachfolgender Begründung der Stellungnahme von Frau Irene Schiller vom 17.8.2023 keine Folge zu geben:**

**Inhaltlich deckt sich die Stellungnahme mit den anderen eingelangten Stellungnahmen und wird daher auf die o. a. Ausführungen verwiesen.**

**Beschluss (14:5) (1 Gegenstimme in Form einer Stimmenthaltung):**

**Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat gemäß § 64 Abs. 6 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, die Erlassung des von DI Kotai ausgearbeiteten Bebauungsplanes Nr. BEB 142-2023 im Bereich der Gst. .390 und 369/1; KG Jenbach.**

#### **4. Anträge Ausschuss für Wohnen**

##### **4.1. Wohnungsvergaben**

**Beschluss (19:0):**

**Der Gemeinderat beschließt einstimmig, diesen Tagesordnungspunkt im nicht öffentlichen Teil der Sitzung zu behandeln.**

#### **5. Berichte des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister erinnert an den „Tag der offenen Tür“ (25.10.2023) im neuen Kindergarten und in der neuen Kinderkrippe in der Tratzbergsiedlung, zu dem auch Landesrätin Dr. Cornelia Hagele ihr Kommen zugesagt habe.

Der Bürgermeister lädt den Gemeinderat zur Besichtigung des neuen Recyclinghofes ein (30.10.2023).

## **6. Anträge, Anfragen, Allfälliges**

### Schulstraße vor der Volksschule

GR<sup>in</sup> Sayas Osuna regt namens des Ausschusses Familie-Jugend-Bildung eine Schulstraße vor der Volksschule an.

Der Bürgermeister informiert, dass für das nächste Jahr diesbezüglich verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen seien.

Damit zusammenhängend kündigt VzBgm. Ing. Wirtenberger eine Sitzung des Ausschusses Tiefbau und Verkehr an, bei der diese Maßnahme im Kontext eines gesamthaften Verkehrskonzeptes erörtert wird.

### Kindergarten – Reduzierung Jausengeld

GR Mag. Wernard regt an, das Jausengeld von € 1,75 je Kind im Kindergarten Tratzbergsiedlung zu reduzieren.

Der Bürgermeister sichert eine Evaluierung dieses Tarifes zu.

### Fahrverbot Naherholungsgebiet Moos

GR Ing. Sporer regt an, das Fahrverbot im Naherholungsgebiet Moos für die Fahrräder auszunehmen.

### Antrag ALJ – „Mehr Bürgerbeteiligung bei Gemeinderatssitzungen ermöglichen“

GR Ing. Sporer stellt den Antrag, zwischen dem öffentlichen Teil und dem nicht öffentlichen den Zuhörern die Gelegenheit zu bieten, Fragen zu stellen – siehe dazu den Antrag der ALJ „Mehr Bürgerbeteiligung bei Gemeinderatssitzungen ermöglichen“ – Beilage TOP 6

### **Beschluss (19:0):**

**Der Gemeinderat weist dem Gemeindevorstand den Antrag der ALJ „Mehr Bürgerbeteiligung bei Gemeinderatssitzungen ermöglichen“ zur Vorberatung zu.**

### Fahrradstreifen Schalsenstraße

GR<sup>in</sup> Mag<sup>a</sup> Wildauer stellt den Antrag, hinsichtlich des Fahrradstreifens, der von der Schalsenstraße in die Achenseestraße einmündet, anstelle des Verkehrszeichens „Vorrang geben“ das Verkehrszeichen „Stopp“ anzubringen.

**Beschluss (19:0):**

**Der Gemeinderat weist diesen Antrag dem Ausschuss Tiefbau und Verkehr zur Vorberatung zu.**

**7. Antrag gemäß § 41 Abs. 1 TGO 2001 - ALJ - Öffnung Poller Postgasse während Sperre Leitnerbichl**

Dringlichkeitsantrag ALJ

GR<sup>in</sup> Mag<sup>a</sup> Wildauer stellt auf Grund der Baustellen im Kreuzungsbereich Bräufeldweg/Tratzbergstraße bzw. im Bereich Volksschule/Gemeindeamt den Dringlichkeitsantrag, den Verkehrsfluss als sicherheitstechnische Maßnahmen über die untere Postgasse abzuleiten und deshalb den dortigen Poller abzusenken.

VzBgm. Ing. Wirtenberger informiert, dass verschiedene verkehrstechnische Maßnahmen mit Vertretern der Bezirkshauptmannschaft erörtert wurden, um die Baustellen zu „entschärfen“. Sämtliche Vorschläge seien jedoch von der Bezirkshauptmannschaft abgelehnt worden. In diesem Zusammenhang wurde der Gemeinde auch mitgeteilt, dass der „Leitnerbichl“ auf Grund der Bauarbeiten auf dem Leitnerareal zumindest für sechs Monate – wahrscheinlich bis zu einem Jahr – gesperrt werden soll.

Daraufhin ergänzt GR Ing. Sporer den Dringlichkeitsantrag, indem er die Absenkung des Pollers in der unteren Postgasse für die Dauer der Sperre des „Leitnerbichls“ fordert.

**Beschluss (17:2):**

**Der Gemeinderat erkennt dem Antrag von GR<sup>in</sup> Mag<sup>a</sup> Wildauer die Dringlichkeit zu und nimmt diesen Punkt auf die Tagesordnung.**

**Beschluss (17:2):**

**Der Gemeinderat beschließt mehrheitlich, den Poller in der unteren Postgasse sowohl für die Dauer der Baustelle im Kreuzungsbereich Bräufeldweg/Tratzbergstraße bzw. im Bereich Volksschule/Gemeindeamt als auch für die Dauer der Sperre des „Leitnerbichls“ abzusenken.**

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt der Bürgermeister den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.55 Uhr.

Der Bürgermeister:

Der Schriftführer:

Die Gemeinderäte: