



PROTOKOLL

zur

10. GEMEINDERATS-SITZUNG

Donnerstag, den 15. Juni 2023; 18.00 Uhr

Anwesende:

Bürgermeister:
Herbert Rieder

Vizebürgermeister:
Franz Seil
Wilfried Ellinger

Gemeindevorstand:
Roland Friedl
Emanuel Rieder, MSc, MBA

Gemeinderäte:
Ing. Mag. Dr. Josef Schreder
Johann Lanzinger
Mag. Franz Hörmann
Dominik Spitzer
Dipl. (HTL) Ing. Jürgen Peer
Claudio Schön
Manfred Schwarzenbacher

Ersatz:

Ing. Mag. Günther Ager
Sabrina Gurtner
Christian Klimek
Christian Lanzinger
Christian Rieder, MSc

Vertretung für Herrn Dipl. Ing. (FH) Richard Schrof
Vertretung für Frau Christine Lintner
Vertretung für Herrn Stefan Berger
Vertretung für Frau Lisa-Maria Beikircher
Vertretung für Herrn Johannes Lanner

Schriftführerin:

Mag. Carina Unterlechner

Finanzverwalter:

Günter Schipflinger

Tagesordnung:

Siehe beiliegende Einladung zur 10. Gemeinderats-Sitzung (Anhang – Blatt Nr.

Herr Bgm. Rieder eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Sodann wird auf Antrag des Vorsitzenden und einstimmigen Beschlusses des Gemeinderates nachfolgender Tagesordnungspunkt mitaufgenommen und die Nummerierung entsprechend geändert:

Punkt 18

Schroll Heinrich und Helmut, Bauträgerprojekt Schrollhof – Änderung des Flächenwidmungsplanes

Information und Beschlussfassung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 625 und 627/1, KG Kirchbichl (geänderter Entwurf vom 15.06.2023)

Anschließend wird zur Behandlung der Tagesordnung geschritten, zu der kein Einwand erhoben wird.

Punkt 1

Gemeinde Kirchbichl - Grunderwerb Gp. 642/3 (Grundstück Familie Kirchebner)

Information und Beschlussfassung (Grundsatzbeschluss) über den Ankauf der Gp. 642/3, KG Kirchbichl, von Frau Kirchebner Eva Maria und Herrn Dr. Kirchebner Klaus durch die Gemeinde Kirchbichl

Das betreffende Grundstück liegt im Zentrum bzw. unmittelbarem Nahbereich der Volksschule Kirchbichl und soll von der Gemeinde Kirchbichl für den kurz- und mittelfristig notwendigen Bedarf der Schul- bzw. Kinderbetreuung (Hort) genutzt werden.

Der von den Eigentümern angebotene Ankaufpreis beträgt € 800,00/m².

Bei einer Grundstücksfläche von 1.442 m² ergibt sich somit ein Gesamtkaufpreis in Höhe von € 1.153.600,00.

Die Finanzierung der Kosten (Grunderwerb inkl. Nebenkosten) in Höhe von ca. € 1,2 Mio. soll, nach jetzigem Stand, wie nachstehend erfolgen:

- a) aus Minderausgaben der operativen Gebarung des Finanzjahres 2023 (u. a. durch das Kommunalinvestitionsgesetz KIG 2023 können nicht veranschlagte Investitionsbeiträge in Anspruch genommen werden, die den operativen Haushalt dementsprechend entlasten)
- b) aus der allgemeinen Haushaltsrücklage (Betriebsmittelrücklage) (eine Entnahme von Geldmitteln aus dieser Rücklage soll jedoch nur in unbedingt notwendigem Ausmaß erfolgen, eine Wieder-Aufstockung ist anzustreben)

Da zum jetzigen Zeitpunkt die tatsächliche Abfolge der Zahlungsflüsse noch nicht feststeht, stellt diese Darstellung der Finanzierung lediglich die derzeitigen Möglichkeiten dar, die zur Fassung des Grundsatzbeschlusses notwendig sind.

Abhängig vom zeitlichen Ablauf (2023, 2024) werden sich hierbei noch Änderungen ergeben.

Die Vertragserrichtung soll nach positiver Beschlussfassung (Grundsatzbeschluss) erfolgen.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. Vzbgm. Seil wird einstimmig der Grundsatzbeschluss über den Ankauf der Gp. 642/3, KG Kirchbichl, von Frau Kirchebner Eva Maria und Herrn Dr. Kirchebner Klaus durch die Gemeinde Kirchbichl zu einem Kaufpreis von gesamt ca. 1,2 Mio. Euro gefasst.

Punkt 2

Gemeinde Kirchbichl - Änderung diverser Förderrichtlinien

Information und Beschlussfassung über die Änderung der Förderrichtlinien

- a) für Biomasse-Heizanlagen,
- b) für Wärmepumpen (bei Sanierungen und Neubau)
- c) für Elektrofahrräder,
- sowie
- d) die Beibehaltung der Förderhöhe für Elektromopeds.

Hr. Mag. Hörmann informiert über folgende Änderungsvorschläge, welche im Umweltausschuss besprochen wurden:

- a) Bei Erstellung der Förderrichtlinien für Biomasse-Heizanlagen hat man zuallererst an Ein- und Zweifamilienhäuser gedacht. In Ausnahmefällen, z.B. bei Dachbodenausbau für ein Kind, auch an drei Wohnungen. In letzter Zeit wurden in mehreren Fällen in solchen Häusern aus zwei Wohnungen 4, 5 oder 6 Appartements gemacht. Das zu fördern war nicht beabsichtigt und wäre auch im Bauamt mit großer Mehrbelastung verbunden gewesen. Deshalb wird vorgeschlagen, die beiden Punkte mit Mehrfamilienhaus und Anzahl der Wohnungen aus den Formularen ersatzlos zu streichen.
- b) Ab 2023 sollen auch Wärmepumpenanlagen mit Tiefensondenbohrung (Erdwärmesonden) gefördert werden. Frühere Fehlplanungen und Baumängel werden nun durch die inzwischen erlassenen ausführlichen Richtlinien der Landesregierung vermieden.
- c) Der Kaufpreis für Elektrofahrräder ist mittlerweile deutlich höher als zum Zeitpunkt der Einführung der Förderung. Für die Förderung des Kaufs eines Elektrofahrrades soll der Kaufpreis daher von € 700,00 auf € 1.500,00 angehoben werden.
- d) Die Förderhöhe von € 400,00 für Elektromopeds soll beibehalten werden, die Förderung war seinerzeit auf das Jahr 2022 begrenzt.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Mag. Hörmann wird einstimmig beschlossen, die genannten Förderrichtlinien wie folgt zu ändern:

- a) Beim Antrag auf Förderung der Biomasse – Heizanlagen werden die beiden Punkte Mehrfamilienhaus und Anzahl der Wohnungen ersatzlos gestrichen.
- b) Wärmepumpenanlagen mit Tiefensondenbohrung (Erdwärmesonden) sind künftig von der Förderung für Wärmepumpen umfasst.

- c) Beim Antrag auf Förderung für ein Elektrofahrrad wird bei den Bedingungen der Kaufpreis ab € 700,00 auf € 1.500,00 angehoben.
- d) Die Förderung für Elektromopeds wird bis auf Weiteres wie gehabt beibehalten.

Punkt 3

Gemeinde Kirchbichl - Erhöhung Budget für Umweltschutz-Förderungen Information und Beschlussfassung über die notwendige Erhöhung des Budgets für Umweltschutz-Förderungen im Finanzjahr 2023

Für Umweltschutz-Förderungen wurde im Finanzjahr 2023 eine Budgetsumme in Höhe von € 35.000,00 eingeplant. Nachdem dieses Budget für das heurige Jahr nicht ausreichend ist bzw. allein für die Förderschiene „Photovoltaikanlagen/Stromspeicher“ bereits mehr als € 30.000,00 zur Auszahlung gelangt sind (Stand 31.05.2023), wird der Gemeinderat um Genehmigung einer Budget-Erhöhung für das Finanzjahr 2023 auf € 70.000,00 ersucht.

Herr Ersatz-GR Ing. Mag. Ager teilt mit, dass er der Meinung ist, dass sich PV-Anlagen sofort rentieren, sodass diese keiner weiteren Förderung bedürfen.

Herr Bgm. Rieder teilt mit, dass dies nur ein kleiner Anreiz der Gemeinde sein soll. Der Errichtungspreis und die Amortisationszeit von PV-Anlagen waren bislang für viele eine Hemmung für den Umstieg.

Herr GR Mag. Hörmann teilt mit, dass Förderungen ein langfristiges Projekt sind und die Gemeinde auch ein Vorbild sein soll.

Herr GR Ing. Mag. Dr. Schreder teilt mit, dass das PV-Modul samt Erneuerung der Elektrik und des Verteilerkastens kein günstiges Unterfangen ist, man muss sich den Umstieg erst leisten können, sodass die Förderung der Gemeinde als Anerkennungsbeitrag richtig sei. Positiv möchte er noch hervorheben, dass eine zweite Prüfung durch den Energieberater Ing. Gerl nicht mehr nötig sei und die Bürokratie vereinfacht wurde.

Herr Bgm. Rieder teilt mit, dass sich die Erhöhung der Umweltschutz-Förderungen nach diesem Tagesordnungspunkt nicht nur auf die Förderung von PV-Anlagen bezieht, sondern auf sämtliche Umweltschutz-Förderungen.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. Ersatz-GR Rieder, MSc, wird einstimmig beschlossen, das Budget für Umweltschutz-Förderungen von € 35.000,00 auf € 70.000,00 für das Finanzjahr 2023 zu erhöhen.

Punkt 4

Gemeinde Kirchbichl - Mitgliedschaft Kufstein Mobil Information und Beschlussfassung über eine Mitgliedschaft bei Kufstein Mobil

Herr GR Mag. Hörmann teilt mit, dass bereits 21 Gemeinden im Bezirk Kufstein mit der Kufstein mobil eGen eine Vereinbarung zur Verbesserung des überregionalen Angebotes der öffentlichen Verkehrsmittel in der Region abgeschlossen haben, wobei die Stadtgemeinde Kufstein, die Gemeinde Bad Häring und der Tourismusverband Kufsteinerland die größten

finanziellen Beiträge leisten. Es gibt zwei Beitragsmodelle, wobei sich die Gemeinde Kirchbichl nicht mit dem „Vollbeitrag“ in Höhe von € 5,00/Einwohner, sondern mit dem Betrag in Höhe von € 1,00/Einwohner beteiligt.

In der Vereinbarung wurde auch festgehalten, dass ein Vertreter der Kufstein mobil eGen jährlich zumindest an zwei Sitzungen von Gemeindeausschüssen teilnehmen wird, sofern dies seitens der Gemeinde gewünscht ist.

Das Projekt Nightliner soll über Kufstein Mobil umgesetzt werden, leider hat sich bislang jedoch kein Busunternehmen für den Betrieb beworben. Es wird damit gerechnet, dass neuerliche Ausschreibungen im Herbst 2023 ein positives Ergebnis bringen werden.

Herr Bgm. Rieder teilt mit, dass es verschiedene Konzepte von Kufstein Mobil gibt, die einen Anreiz für einen Umstieg auf öffentliche Beförderungsmittel erzielen sollen. Es gibt auch verschiedene Marketingmaßnahmen.

Herr GR Ing. Mag. Dr. Schreder teilt mit, dass er eine jährliche Befristung des Vertrages gefordert hat, damit auch die Umsetzung der Projekte evaluiert werden kann.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Mag. Hörmann wird einstimmig beschlossen, die Vereinbarung mit der Kufstein Mobil eGen wie vorgelegt abzuschließen.

Punkt 5

Gemeinde Kirchbichl - Tagsätze/Tarife Wohn- und Pflegeheim

Information und Beschlussfassung über die Tagsätze/Tarife des Wohn- und Pflegeheimes ab 01.01.2023

Wohnheim Grundgebühr (PS 0)	€ 64,80
Wohnheim mit erhöhter Betreuung 1 (PS 1)	€ 85,05
Wohnheim mit erhöhter Betreuung 2 (PS 2)	€ 101,24
Wohnheim mit Teilpflege 1 (PS 3)	€ 126,34
Wohnheim mit Teilpflege 2 (PS 4)	€ 151,45
Wohnheim mit Vollpflege (PS 5)	€ 170,07
Wohnheim mit Vollpflege (PS 6)	€ 186,27
Wohnheim mit Vollpflege (PS 7)	€ 194,37

Platzhaltegebühr (Freihaltetagsatz) 10 % Abzug vom jeweiligen Tagsatz (krankheitsbedingte/urlaubsbedingte Abwesenheit)

Kurzzeitpflege 10 % Zuschlag auf jeweiligen Tagsatz (Mindestbasis = Wohnheim mit Teilpflege 1 (PS 3))

PS = Pflegestufe nach dem Bundespflegegeldgesetz.

Die Tagsätze wurden nach Vorgabe durch die Tiroler Landesregierung (Sitzung vom 28.03.2023) für den Zeitraum 01.01.2023 bis auf weiteres festgesetzt.

Die angegebenen Beträge verstehen sich ohne allfällige Umsatzsteuer.

Beschluss:

Demzufolge fasst der Gemeinderat auf Antrag von Hr. Vzbgm. Ellinger den einstimmigen Beschluss, die Gebühren für das Wohn- und Pflegeheim der Gemeinde Kirchbichl rückwirkend mit Wirksamkeit ab 01.01.2023 bis auf weiteres wie angeführt festzusetzen.

Punkt 6

Gemeinde Kirchbichl - Kommunales Investitionsprogramm/KIG 2023

Information und Beschlussfassung über die Verwendung der Mittel aus dem Kommunalen Investitionsprogramm/KIG 2023

Im Rahmen des Kommunalinvestitionsprogrammes (Kommunalinvestitionsgesetz 2023) ergibt sich für die Gemeinde Kirchbichl ein Zweckzuschuss in Höhe von € 611.340,00.

Die Durchführungsbestimmungen zum Abrufen dieser Mittel sehen mehrere Verwendungsmöglichkeiten, vorwiegend im Investitionsbereich, vor.

Um die Finanzierungszuschüsse aus der operativen Gebarung für die aktuellen Bauvorhaben

- Sanierung Strandbad und
- Erweiterungsbau Volksschule/Kindergarten Bruckhäusl

möglichst niedrig zu halten, möge der Gemeinderat beschließen, diese KIG-Mittel zur Teil-Finanzierung dieser Projekte zu verwenden.

Die anteilige Zuordnung des Betrages kann erst im Rahmen der Förderungsabwicklung erfolgen.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Ing. Mag. Dr. Schreder wird einstimmig beschlossen, die Mittel aus dem Kommunalen Investitionsprogramm/KIG 2023 für die aktuellen Bauvorhaben Sanierung Strandbad und Erweiterungsbau Volksschule/Kindergarten Bruckhäusl zur Teil-Finanzierung dieser Projekte zu verwenden.

Punkt 7

Gemeinde Kirchbichl - Soitner Margarethe: Abtretung von Grundstücksflächen an das öffentliche Gut, Abschluss eines Übergabs- und Dienstbarkeitsvertrages

Information und Beschlussfassung über

a) die kostenlose Übernahme der Teilfläche 1 (59 m²) aus Gp. 769, KG Kirchbichl, in das öffentliche Gut der Gemeinde Kirchbichl sowie die Widmung dieser Fläche für den Gemeingebrauch gemäß § 4 Tiroler Straßengesetz

b) den Abschluss eines Übergabs- und Dienstbarkeitsvertrages betreffend den Erwerb von Teilflächen aus EZ 90068, KG Kirchbichl, zur Erweiterung des "Kink-Spielplatzes" sowie der Dienstbarkeitseinräumung zur Herstellung einer rechtlich gesicherten Geh- und Fahrverbindung zwischen Kirchbichl und Bad Häring

Herr Bgm. Rieder informiert darüber, dass sich Margarethe Soitner in der Raumordnungsvereinbarung vom 01.03.2018 zur unentgeltlichen Übertragung von Flächen aus dem Gutsbestand ihrer Liegenschaft in EZ 90068 an die Gemeinde Kirchbichl u.a. zur Erweiterung des Spielplatzes auf Gst. 768/9 verpflichtet hat und mit dem gegenständlichen Vertrag diese Verpflichtung umgesetzt wird. Weiters wird eine Dienstbarkeit zur Herstellung einer rechtlich gesicherten Geh- und Fahrradverbindung zwischen dem Ortsteil Kötsching, Bad Häring und dem Siedlungsgebiet in Kirchbichl eingeräumt und grundbücherlich sichergestellt. Eine

Teilfläche aus Gp. 769, KG Kirchbichl, soll kostenlos in das öffentliche Gut zur Sicherstellung des Weges in Richtung Brunnenstraße übernommen werden.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer fasst der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig nachfolgende Beschlüsse:

- a) die kostenlose Übernahme der Teilfläche im Ausmaß von 59 m² aus Gp. 769, EZ 90068, KG Kirchbichl, in das öffentliche Gut der Gemeinde Kirchbichl sowie die Widmung dieser Fläche für den Gemeindegebrauch gemäß § 4 Tiroler Straßengesetz.
- b) den Abschluss des Übergabs- und Dienstbarkeitsvertrages betreffend den Erwerb der Teilfläche 1 im Ausmaß von 11 m² aus Gp. 766 und der Teilfläche 2 im Ausmaß von 809 m² aus Gp. 768/1, je der Liegenschaft in EZ 90068, KG Kirchbichl, wie vorgelegt.

Punkt 8

Gemeinde Kirchbichl - Fuß- und Radwegverbindung inkl. Fahrspur zwischen "Kink - Quellenbergstraße - Strandbad"

Information und Beschlussfassung über den Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Römisch katholischen Pfarrpfründen in Kirchbichl und Hannes Stöckl

Hr. Bgm. Rieder teilt mit, dass die Gemeinde Kirchbichl plant, zwischen dem Siedlungsraum an der Quellenbergstraße, der Kirchstieglstraße sowie der Schießstandstraße zu den Sport- und Freizeitanlagen in der Strandbadstraße eine durchgängige Fuß- und Radwegverbindung herzustellen. Für den motorisierten Individualverkehr soll diese Wegverbindung als Ausweichstrecke zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen genutzt werden können. Hier soll eine Fahrspurbreite mit Ausweichen zur Ausführung gelangen. Der Geh- und Radwegbereich verfügt über eine Kronenbreite von ca. 3,00 m, die Fahrspur für Kraftfahrzeuge verfügt über eine Breite von ca. 3,50 m. Bei der Situierung von Sickeranlagen und Sickerbecken wurde tunlichst darauf geachtet, dass diese auf Flächen geplant wurden, die bereits jetzt an öffentliche Verkehrswege angrenzen.

Für die Realisierung dieses Projektes ist die Abtretung von Grundstücksflächen u.a. von den Römisch katholischen Pfarrpfründen in Kirchbichl und Hannes Stöckl notwendig.

Hannes Stöckl bekommt für die gegenständliche Abtretung eine einmalige Entschädigung in Höhe von € 30,00 pro m², sohin gesamt € 2.640,00.

Die Römisch katholischen Pfarrpfründe wollten als Gegenleistung für ihre Zustimmung, dass das in ihrem Eigentum befindliche Grundstück Gp. 693/1, KG Kirchbichl, als Entwicklungsfläche bei der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes mitaufgenommen wird. Eine diesbezügliche Vorbesprechung mit der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der Tiroler Landesregierung hatte zum Ergebnis, dass dieses Vorhaben bei einer abschnittswisen Umsetzung, z.B. in drei Abschnitten (unterschiedliche Zeitstempel), bei entsprechender Erschließungs- und Parzellierungsstudie sowie einer Schutzzone zum bestehenden Siedlungsraum und zu den Grünbereichen aus raumordnungsfachlicher Sicht möglich ist. Von Seiten des Finanzkammerdirektors der Erzdiözese Salzburg wurde die Aufnahme dieser Baulandentwicklung in diese Vereinbarung erbeten. Im Zuge dieser Baulandentwicklung der Gp. 693/1, KG Kirchbichl, wird mit den Römisch katholischen Pfarrpfründen eine gesonderte Raumordnungsvereinbarung abgeschlossen werden mit der Verpflichtung, dass ca. ein Drittel der umzuwidmenden Fläche kostenlos an die Gemeinde Kirchbichl abgetreten werden muss.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer wird mehrstimmig (zwei Stimmen dagegen) beschlossen, die Vereinbarungen mit den Römisch katholischen Pfarrpfünden in Kirchbichl sowie Hannes Stöckl wie vorgelegt abzuschließen.

Punkt 9

Pro Juventute - Siedlungsentwicklung Mooshäusl: Abschluss eines Raumordnungsvertrages

Information und Beschlussfassung über den Abschluss eines Raumordnungsvertrages

Der Verein Pro Juventute ist grundbücherlicher Alleineigentümer der GST-NR 797/3 und 797/4, EZ 875, KG Kirchbichl. Die Grundstücke sind zur Gänze als Freiland gemäß § 41 TROG 2022 gewidmet, das GST-NR 797/3 ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Es ist beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus auf GST-NR 797/3 auf GST-NR 797/4 zu erweitern oder ein großes neues Wohnheim auf den beiden Grundstücken zu errichten. Diese baulichen Anlagen dienen sozialen Zwecken zur Unterbringung von Kindern und Jugendlichen, die besonderer Betreuung bedürfen. Für dieses Vorhaben ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes erforderlich.

Eine neu zu errichtende Verbindungsstraße zwischen der Siedlungsstraße und dem Hochbehälter wird laut beiliegendem Plan (Beilage /1, dort grau markiert) von Herrn Mag. (FH) Manfred Kolland als Schotterstraße gleichwertig der bestehenden Verbindung errichtet (= Unterbau) und ins öffentliche Gut der Gemeinde Kirchbichl abgetreten.

Die Kosten für die Asphaltierung dieser Straße werden zur Hälfte von der Wasserwerksgenossenschaft Kirchbichl-Oberndorf und zur Hälfte vom Verein Pro Juventute getragen, dem diese Straße als Zufahrt zu den GST-NR 797/3 und 797/4 dient. Die Gesamtkosten für die Asphaltierung werden auf ca. € 17.000,00 geschätzt.

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022) haben die Tiroler Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Die Gemeinde kann zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und gegebenenfalls auch der Festlegungen übergeordneter Planungsinstrumente Verträge mit Grundeigentümern abschließen.

Ziele der örtlichen Raumordnung sind gem. § 27 Abs. 2 TROG 2022 unter anderem,

- die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung, insbesondere des Baulandes im Hinblick auf die Erfordernisse des Schutzes des Landschaftsbildes, der Sicherung vor Naturgefahren, der verkehrsmäßigen Erschließung, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, der Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser-, Löschwasser- und Energieversorgung, zur Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sowie der Schaffung sonstiger infrastruktureller Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen und dergleichen,
- die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft entsprechend dem bei einer zweckmäßigen und Boden sparenden Bebauung im jeweiligen Planungszeitraum (§ 31c) gegebenen Bedarf.

Der gegenständliche Vertrag dient der Erreichung der obgenannten Ziele der örtlichen Raumordnung zumal zwei Grundstücke, die bereits jetzt im Eigentum der Pro Juventute sind, zweckmäßig bebaut werden können.

Demgemäß soll nun zum Zwecke der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und zur Wahrung sowohl des öffentlichen Interesses als auch der Interessen der Widmungswerberin der vorgelegte Vertrag (siehe Beilage Blatt-Nr.) abgeschlossen werden.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig, den Raumordnungsvertrag mit dem Verein Pro Juventute wie vorgelegt abzuschließen.

Punkt 10

Hauser Johann und Firma Aristo Graphic Austria GmbH - Abschluss eines Raumordnungsvertrages und Erlassung eines Bebauungsplanes

Information und Beschlussfassung über

a) den Abschluss eines Raumordnungsvertrages

b) die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Grundstücks Gp. 1389/1, KG Kirchbichl (zum Teil)

a) Raumordnungsvertrag:

Johann Hauser ist grundbücherlicher Alleineigentümer des GST-NR 1389/1, EZ 188, KG Kirchbichl. Aus dem GST-NR 1389/1 sollen u.a. die GST-NR 1389/14, 1389/15 und 1389/16 gebildet werden.

Die GST-NR 1389/14, 1389/15 und 1389/16 sind als Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 2 iVm § 39 Abs. 2 mit beschränkter Wohnnutzung gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2022, ausgenommen sind Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen und Tankstellen, gewidmet und derzeit unbebaut.

Es ist u.a. beabsichtigt, auf GST-NR 1389/15 ein Betriebsgebäude mit Lagerräumen für die Firma Aristo Graphic Austria GmbH und GST-NR 1389/16 als Straßenanlage zu errichten. Für diese Vorhaben wurde der Firma Aristo Graphic Austria GmbH von Johann Hauser ein Baurecht eingeräumt und ist die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Finanzierung für das zweite Bauvorhaben, welches auf GST-NR 1389/14 stattfinden sollte, konnte nicht sichergestellt werden. Dieses Grundstück wurde deshalb vom Planungsbereich ausgenommen, da eine Bebauungspflicht vertraglich nicht sicherzustellen war.

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022) haben die Tiroler Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Die Gemeinde kann zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und gegebenenfalls auch der Festlegungen übergeordneter Planungsinstrumente Verträge mit Grundeigentümern abschließen.

Ziele der örtlichen Raumordnung sind gem. § 27 Abs. 2 TROG 2022 unter anderem,

- die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der

Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung, insbesondere des Baulandes im Hinblick auf die Erfordernisse des Schutzes des Landschaftsbildes, der Sicherung vor Naturgefahren, der verkehrsmäßigen Erschließung, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, der Erschließung mit Einrichtungen zur Wasser-, Löschwasser- und Energieversorgung, zur Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sowie der Schaffung sonstiger infrastruktureller Einrichtungen, wie Kindergärten, Schulen und dergleichen,

- die Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen und für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wirtschaft entsprechend dem bei einer zweckmäßigen und Boden sparenden Bebauung im jeweiligen Planungszeitraum (§ 31c) gegebenen Bedarf.

Der gegenständliche Vertrag dient der Erreichung der obgenannten Ziele der örtlichen Raumordnung zumal

- auf einer bestehenden Baulandwidmung eine gewerbliche Nutzung erfolgt, die zur Stärkung der Wirtschaft beiträgt.
- neue Arbeitsplätze geschaffen werden.
- ein Betrieb mit geringen Emissionen angesiedelt wird.
- keine erheblichen Widmungskonflikte zu erwarten sind (offene Bauweise).
- Verkehrsflächen zwischen Mischgebiets- und Wohngebietsnutzung vorhanden sind.

Demgemäß soll nun zum Zwecke der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und zur Wahrung sowohl des öffentlichen Interesses als auch der Interessen der Widmungswerber der vorgelegte Vertrag (siehe Beilage Blatt-Nr.) abgeschlossen werden.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig, den Raumordnungsvertrag mit Johann Hauser und der Firma Aristo Graphic GmbH wie vorgelegt abzuschließen.

b) Erlassung eines Bebauungsplanes:

Planungsgebiet:

Bereich der Gst.Nr. 1389/14, 1389/15, 1389/16; Katastralgemeinde Kirchbichl.

Das Planungsgebiet umfasst einen Teil der im Flächenwidmungsplan derzeit als Bauland - eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gewidmeten Grundfläche, die vom Geometer für die Bildung von zwei Baugrundstücken und eines Straßengrundstückes herangezogen wurde. Die Daten der Widmung wurden dem Geometer von unserem Büro im Jahr 2018 übermittelt.

Der gesamte Baulandteil befindet sich am südlichen Rand der so genannten Hausergründe im Ortsteil Bruggermühle, eine zwischen zwei Wohnsiedlungsabschnitten verbliebene, unbebaute Wiese, die mittig im Siedlungsraum zwischen dem Grattenbergl, westlich, und dem Anzenstein, östlich, liegt. Die Grundfläche kann als weitgehend eben bezeichnet werden; das Gelände fällt geringfügig in westliche Richtung.

Entlang der Gemeindestraße - Lofererstraße - bestehen für den westlichen, mittigen Teil beidseitig der Straße bis zu zwei Parzellentiefen (gewerbliche Tiefen) Mischgebietswidmungen in unterschiedlicher Qualität. Daran anschließend beginnt das Bauland Wohngebiet. Östlich des Planungsbereiches erstreckt sich das Bauland-Wohngebiet bis zur Lofererstraße hin.

Die umliegenden Gewerbeflächen weisen bis zu 90% versiegelte Oberflächen auf.

Eine Durchgrünung findet nur auf den Wohngrundstücken statt.

Verkehrsmäßig wird der Planungsbereich von der Gemeindestraße Gst.Nr. 1828 (Öffentliches Gut), regional Lofererstraße, über die neue Stichstraße, Gst.Nr. 1389/16, erschlossen.

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen sind in der Gemeindestraße vorhanden.

PLANUNGSZIEL

Auf der seit längerer Zeit gewidmeten Grundfläche soll ein Gewerbebetriebe, wie auch eine Erschließungsstraße, errichtet werden.

Auf der Parzelle Nr. 1389/15 ist die Errichtung eines Großhandelsunternehmens für Werbetechnikprodukte mit einem Lager und Verkaufs- und Büroflächen vorgesehen.

Das Unternehmen bietet den Verkauf von Großformatdigitaldrucksystemen, Schneidplottern, Systemen für Werbetechnik, Medien und Verbrauchsmaterialien, diverse Software, wie auch technische Dienstleistungen für die Geräte an.

(homepage: <https://www.aristographic.at>). Überdachte und nicht überdachte Parkmöglichkeiten, sowie entsprechende Manipulationsflächen sind weiters vorgesehen.

Neben dem Geschäftsführer, Hr. Andreas Schulnig, sind derzeit zwölf Mitarbeiter im Unternehmen am Standort in Wörgl beschäftigt. Längerfristig wird die Aufstockung auf rund 20 Mitarbeiter angestrebt.

Die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße ist insofern wichtig, um einerseits den gegenständlichen Betrieb, wie auch einen möglichen weiteren an das Öffentliche Gut anbinden zu können. Andererseits soll die Möglichkeit eingeräumt werden, die rückwärtige Wiese einer künftigen Bebauung zuführen zu können und hierfür eine adäquate Erschließung zur Verfügung zu haben.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig, gemäß § 64 Abs 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 - TROG 2022, LGBL. Nr. 43, den von DI. Filzer Stephan ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes "Bruggermühle - Aristo Graphic" vom 24.05.2023, Zahl FF033/23, **durch vier Wochen hindurch** zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst.

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

Punkt 11

Tiroler Immobilien und Unterberger Immobilien - Abschluss eines Raumordnungsvertrages

Information und Beschlussfassung über den Abschluss eines Dienstbarkeits- und Raumordnungsvertrages für die Erlassung von Bebauungsplänen im Bereich der Grundstücke 693/4, 693/3, 692/4, 637/5 und 637/7, KG Kirchbichl

Die Unterberger Immobilien GmbH (UIG) ist konzessionierte Bauträgerin und beabsichtigt, auf der in Abs. 3) genannten Liegenschaft ein Wohn- und Geschäftsgebäude samt (über die Ulricusstraße erschlossener) Tiefgarage neu zu errichten.

Ähnlich dem Bauvorhaben von UIG plant auch die Tiroler Immobilien Unterland GmbH (TIU) als konzessionierte Bauträgerin die Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes im Bereich der in Abs. 4) genannten Liegenschaft. Die Geschossebenen dieses Bauvorhabens entsprechen im Wesentlichen jenen des Bauprojekts von UIG. Die zwischenzeitlich vorliegende dritte Entwurfsplanung vom 16.03.2023 ist, im Vergleich zu den vorhergehenden Planungsentwürfen, gegenüber der Ortsmitte (zum Dorfplatz hin) wesentlich strukturierter und abgestufter. Die Fassade im westlichen Bereich des Gebäudes ist nun zweigeteilt und bildet einen gegliederten Baukörper.

Die Form des Baukörpers wurde in enger Abstimmung mit der Baubehörde mehrfach abgeändert und zum Schutz des Orts- und Straßenbildes auch durch fassadengestaltende Elemente optimiert.

Angesichts der starken Längs- und Querneigung sowie der schwierigen topographischen Gegebenheiten im Bereich der projektierten Grundstücke bilden diese eine Schlüsselfunktion zwischen den höher gelegenen, südlichen Siedlungsteilen am „Kirchstiegl“ und den tiefer situierten am „Friedhofsbühel“. In Anbetracht dieser Umstände, insbesondere aber auch aufgrund der bestehenden Nutzungen bzw. des aktuellen Nutzungstrends in der Gemeinde Kirchbichl sowie den umliegenden Gemeinden, gab es in der Vergangenheit vielfältige Überlegungen im Hinblick auf eine sinnvolle künftige Nutzung und Ausgestaltung der gegenständlichen Areale.

Festgehalten wird, dass die bestehende Hangneigung im Bereich der von UIG bzw. TIU projektierten Liegenschaften die Situierung eines Kinderspielplatzes ebendort kaum zulässt. Man ist deshalb übereingekommen, dass TIU das ebenfalls in ihrem Eigentum stehende Gst 637/7 in EZ 408 an das öffentliche Gut abtritt, auf welchem dann, mitfinanziert von UIG und TIU, als Ersatz für die Kinderspielplätze im Bereich der beiden projektierten Liegenschaften ein öffentlicher Kinderspielplatz entstehen soll. Dieser wird nach Fertigstellung vom öffentlichen Gut, vertreten durch die Gemeinde Kirchbichl, erhalten, betreut und bei Bedarf erneuert. Durch diese Abtretung soll aber auch das Orts- und Straßenbild geschützt und der öffentliche Raum attraktiviert werden.

In den ursprünglichen Entwürfen der für die projektierten Grundstücke zu erlassenden Bebauungspläne war eine verkehrsmäßige Erschließung der beiden Liegenschaften über die Gemeindestraße „Ulricusstraße“ zunächst nicht vorgesehen. Nach diversen Entwurfsstudien sowie der Einbindung eines Verkehrsplaners in Abstimmung mit dem Baubezirksamt Kufstein haben sich die Entscheidungsgrundlagen jedoch geändert. Mittlerweile besteht Konsens darüber, dass die Erschließung der beiden Liegenschaften nunmehr doch über die Ulricusstraße erfolgen wird, womit allerdings zwingend ein Ausbau bzw. eine Verbreiterung derselben samt dem in diesem Bereich bestehenden, bislang unzureichenden Gehsteig auf Kosten von UIG und TIU einhergeht. Auf diese Weise soll die Ulricusstraße künftig auch den Begegnungsfall zwischen PKW's und Bussen ermöglichen, ohne dass der Gehsteig in seiner Breite bzw. Funktion beeinträchtigt wird. Die aktuelle Planung sieht im betreffenden Bereich der Ulricusstraße künftig eine Fahrbahnbreite von 5,55 m sowie eine Gehsteigbreite von 1,5 m vor.

Mit den aktuellen Planungen wird ein weiteres, dem derzeitigen Geländeverlauf geschuldetes Defizit im Bereich der projektierten Grundstücke, und zwar hinsichtlich der Wegverbindungen für Fußgänger bzw. des Schulwegs für Kinder, ausgeglichen. Und zwar berücksichtigen diese eine rollstuhl- und kinderwagentaugliche Wegverbindung sowie eine weitere Fußwegverbindung mit mehreren Treppen zwischen dem - einen erheblichen

Höhenunterschied aufweisenden - Niveau der Landesstraße B 171 und jenem der „Ulricusstraße“.

Das Gst 692/4 verbleibt im Eigentum der Gemeinde Kirchbichl und wird nach den geplanten baulichen Veränderungen (es sind dort insbesondere gestalterische Elemente, Sitzstufen, befestigte Flächen, Grünanlagen und eventuell ein Gastgarten vorgesehen) künftig als öffentlicher Platz bzw. Erholungsraum dem Gemeingebrauch zur Verfügung stehen. Auch die zur Gestaltung des öffentlichen Platzes bzw. Erholungsraums erforderlichen baulichen Maßnahmen sowie jene zur Errichtung der darunter zu liegen kommenden Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Bereich der „Ulricusstraße“ haben auf Kosten von UIG und TIU zu erfolgen.

Was die Zu- und Abfahrtsituation in Ansehung der beiden projektierten Wohn- und Geschäftsgebäude anbelangt, so wurde diese zwischen den Projektträgern UIG und TIU, der Landesstraßenverwaltung und der Gemeinde Kirchbichl grundsätzlich so besprochen, dass die höher frequentierten Zu- und Abfahrten zu und von den in den jeweiligen Erdgeschossen zu errichtenden Geschäftseinheiten über die Landesstraße B 171 erfolgen. Die geringer frequentierten Nutzungen hinsichtlich der jeweils zu errichtenden Wohnungen sollen hingegen zentral über die Tiefgaragenein- und -ausfahrt im Bereich der Ulricusstraße erfolgen.

Zur Realisierung der projektierten Wohn- und Geschäftsgebäude ist die Erlassung allgemeiner und ergänzender Bebauungspläne in Ansehung der Gste 693/3, 693/4 und 637/5 durch die Gemeinde Kirchbichl vorgesehen.

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022) haben die Tiroler Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Zur Erfüllung dieses gesetzlichen Auftrags sind die Gemeinden ermächtigt, Verträge mit Grundeigentümern abzuschließen.

Die Ziele der örtlichen Raumordnung sind in § 27 Abs. 2) TROG 2022 beispielhaft aufgezählt. Gegenständlicher Vertrag dient, wie auch vorstehend näher beschrieben, jedenfalls der Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung der Gemeinde Kirchbichl, zumal insbesondere der Ortskern belebt wird, Geschäftseinheiten für die ansässige Bevölkerung geschaffen werden, keine Neubauvorhaben, sondern anstelle der Altbestände ansprechende, barrierefreie und zeitgemäße Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen, zwischen den projektierten Gebäuden ein Grünstreifen zur Umsetzung gelangt und durch die vorzunehmenden Baumaßnahmen sowohl die Fahrbahn als auch der Gehsteig im Bereich der Ulricusstraße verbreitert und für Fußgänger eine rollstuhl- und kinderwagentaugliche Wegverbindung geschaffen wird.

Demgemäß soll nun zum Zwecke der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und zur Wahrung sowohl des öffentlichen Interesses als auch der Interessen der Widmungswerber der vorgelegte Vertrag (siehe Beilage Blatt-Nr.) abgeschlossen werden.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig, den Projektsicherungs-, Raumordnungs- und Dienstbarkeitsvertrag mit der Unterberger Immobilien GmbH und der TIU Tiroler Immobilien Unterland GmbH wie vorgelegt abzuschließen.

Punkt 12

Unterberger Immobilien - Gemeinde Kirchbichl - Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 692/4, 693/3, 693/4 und .574, KG Kirchbichl

Information und Beschlussfassung über den überarbeiteten und ergänzten Bebauungsplan von DI. Filzer Stephan

Planungsgebiet:

Bereich der Gst.Nr. .574, 693/3, 693/4, 692/4; Katastralgemeinde Kirchbichl.

Das Planungsgebiet umfasst die o.a. bestehenden Grundstücke im zentralen Siedlungsraum von Kirchbichl, Ortsteil Dorf, die gewidmet, sowie teilweise bebaut bzw. teilweise nicht bebaut sind.

Das Planungsgebiet reicht von der Straßenspanne zwischen der Landesstraße B 171 Tiroler Straße (regional Kufsteinerstraße) und der Ulricusstraße beim Friedhof bis zum Grundstück Nr. 692/4, das bislang unbebaut blieb. Dort befand sich bis vor geraumer Zeit eine Fußgängerunterführung unter der Landesstraße zur gegenüberliegenden Schießstandstraße. Die Parzelle ist nun eingewildert und bildet eine Grüninsel zwischen den Verkehrsflächen. Diese Grünlucke im Siedlungsgefüge des Ortsbereiches trägt zur Auflockerung des dortigen Ortsbildes wesentlich bei.

Auf dem südwestlich anschließenden Grundstück besteht das Betriebsgebäude einer Autowerkstätte bzw. ehemaligen Tankstelle.

Auf dem nördlichen Grundstück Nr. .574 besteht ein Geschäfts- und Wohnhaus, daran angebaut, südwestlich, besteht ein Lagergebäude. Dieses setzt sich im Wesentlichen auf den Grundstücken Nr. 693/3 und 693/4 fort. Auf der südwestlichen Hälfte der Parzelle Nr. 693/4 bestehen Gehölze – der Bereich ist eingewildert.

Im Planungsbereich sind unterschiedliche Nutzungen vorhanden, die unter dem Begriff „zentrumstypisch“ zusammengefasst werden können. Die Baubestände differieren in Größe und Baudichte sehr stark. Die Bausubstanzen weisen unterschiedliche Qualitäten auf.

Das Planungsgebiet wird südöstlich von der Landesstraße B 171 Tiroler Straße, nordwestlich von der Gemeindestraße Ulricusstraße begrenzt. Der Höhenunterschied zwischen der Tiroler Straße und der Ulricusstraße liegt im oberen Abschnitt bei ca. 2 m, im unteren, südwestlichen Abschnitt bei ca. 9 Meter.

Die Landesstraße weist über die Länge des Planungsgebietes eine Höhendifferenz von ca. 2 m auf, die Ulricusstraße jedoch eine Differenz von ca. 10,5 Meter.

Die bebauten Grundstücke im Planungsbereich werden derzeit von der Landesstraße aus verkehrsmäßig erschlossen.

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

PLANUNGSZIEL

Durch die schwierigen topografischen Gegebenheiten am Areal, wie auch den bestehenden Nutzungen bzw. dem aktuellen Nutzungstrend in der Gemeinde und den umliegenden Gemeinden, wurden bereits in den vergangenen Jahren Überlegungen im Hinblick auf die künftige Nutzung und Ortsgestaltung des Areals andiskutiert.

Neben möglichen neuen Gebäuden mit höheren Kubaturen als die Bestände derzeit aufweisen sollen auch Freibereiche erhalten werden. Ein geschlossener Querriegel entlang der Straßen ist nicht erwünscht und wird auch als sehr kritisch gesehen. Es muss die Durchlässigkeit gewahrt werden.

Durch die starke Längs- und Querneigung der Parzellen bildet dieses Areal eine Schlüsselfunktion zwischen den höher gelegenen, südlichen Siedlungsteilen am Kirchstiegl und den unteren, tiefer situierten Siedlungen am Friedhofsbühel.

Der Bebauungsplan soll die Richtung aufzeigen, wie Gebäude künftig situiert werden können. Zusätzlich werden Dichten und Gebäudehöhen vorgegeben.

Der Gebäudebestand auf Gst.Nr. .574 soll derzeit nicht weiter verändert werden.

Die vorliegende Entwurfsplanung für die Parzellen Nr. 693/3 und 693/4 deckt sich weitgehend mit den einst überlegten Vorgaben. Die Durchlässigkeit am Areal bleibt gewahrt. Es ist ein mehrgeschoßiges Gebäude geplant, das sich vor dem Grundstück Nr. 692/4 einmal in der Höhe abstuft (reduziert). Ebenso ist derzeit auch eine horizontale Strukturierung des Gebäudes vorgesehen, um einerseits die sich verjüngende Rahmenfläche besser ausnutzen zu können, andererseits um dadurch

den ca. 43 Meter langen Gebäudekörper optisch gliedern zu können. Im Bereich der Grüninsel auf Gst.Nr. 692/4 soll von der Ulricusstraße aus in eine Tiefgaragenanlage zu- und ausgefahren werden können, wobei diese Zufahrt auch

für das geplante Projekt auf dem Gst.Nr. 637/5 genutzt werden soll.

Es ist vorgesehen, eine Durchwegung in diesem Bereich zu schaffen, die vom Gehsteig an der Tiroler Straße zur Ulricusstraße und weiter zum Ortszentrum führt.

Mittig auf dieser Parzelle ist ein Platz vorgesehen, der gegenüber der Landesstraße tiefer situiert ist und mit Sitzstufen versehen werden soll.

Zwischen den Gebäudekörpern der Unterberger Immobilien GmbH und dem geplanten Gebäude auf Gst.Nr. 637/5 (Tiroler Immobilien) sollen ein 3 - 4 m breiter Fuß- und Radweg, sowie ein circa 5 - 7 m breiter Pflanzstreifen (Grünpuffer) hergestellt werden.

Dieser Fuß- und Radweg würde weiter südwestlich wieder zum Ortszentrum hin geleitet werden.

Die verkehrliche Erschließung der Erdgeschoße auf den Parzellen hat ausschließlich von der Landesstraße aus zu erfolgen und ist mit dem Baubezirksamt Kufstein Straßenbau abzuklären.

Die Zufahrt von der Gemeindestraße aus wird einmalig in eine gemeinsam genutzte Tiefgarage von der Gemeinde gestattet.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig, gemäß § 64 Abs 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 - TROG 2022, LGBl. Nr. 43, den von DI. Filzer Stephan ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes „Tirolerstraße – Kufsteiner Straße“ vom 24.01.2023, Zahl FF048/20, **durch vier Wochen hindurch** zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 3 TROG 2022 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungs- und ergänzenden Bebauungsplanes gefasst.

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

Mit Rechtskraft des vorstehenden Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes werden nachstehende Bebauungspläne aufgehoben:

- "Tirolerstraße - Kufsteiner Straße" vom 06.12.2021, Zahl FF048/20, Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2021 (TO-Pkt. Nr. 4)
- "Tirolerstraße - Kufsteiner Straße" vom 01.07.2022, Zahl FF048/20, Gemeinderatsbeschluss vom 13.07.2022 (TO-Pkt. Nr. 7)

Punkt 13

TIU - Tiroler Immobilien - Erlassung eines Bebauungsplanes

Information und Beschlussfassung über die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich des Grundstücks Gp. 637/5, KG Kirchbichl

Planungsgebiet:

Bereich des Gst.Nr. 637/5; Katastralgemeinde Kirchbichl.

Das Planungsgebiet umfasst das bestehende Grundstück im zentralen Siedlungsraum von Kirchbichl, Ortsteil Dorf, das gewidmet, sowie mit gedungenen, gewerblich genutzten Gebäuden bebaut ist.

Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen der Landesstraße B 171 Tiroler Straße (regional Kufsteinerstraße) und der Ulricusstraße, die parallel zur Landesstraße verläuft. Nördlich schließt das Grundstück Nr. 692/4 der Gemeinde Kirchbichl an, südlich befinden sich Gebäude, die zum Gasthof Schroll im Ortsmitte zählen.

Der Bauplatz weist zwei ältere Gebäudebestände auf Landesstraßenniveau auf, davon eine nicht mehr benutzte Tankstelle südwestlich. Unter dieser bestand eine KFZ-Werkstätte, die vom Gst.Nr. 637/7 aus erschlossen wurde. Der Bereich zwischen den Gebäuden ist befestigt (asphaltiert, Abbrucharbeiten sind dzt. im Gange). Das nordwestliche Drittel der Parzelle befindet sich in deutlicher Hanglage und kann als eingewildert bezeichnet werden. Es besteht ein solider Baumbestand zur Ulricusstraße hin. Dieser prägt zusammen mit den Bäumen auf den Parzellen Nr. 693/3 und 692/4 seit langer Zeit das Straßenbild.

Die unterschiedlichen Nutzungen um den Planungsbereich können unter dem Begriff „zentrumstypisch“ zusammengefasst werden. Die Baubestände differieren in Größe und Baudichte sehr stark. Die Bausubstanzen weisen unterschiedliche Qualitäten auf.

Das Planungsgebiet wird südöstlich von der Landesstraße B 171 Tiroler Straße, nordwestlich von der Gemeindestraße Ulricusstraße begrenzt. Der Höhenunterschied zwischen der Tiroler Straße und der Ulricusstraße liegt im Mittel bei circa 9 Metern.

Die Landesstraße weist über die Länge des Planungsgebietes eine Höhendifferenz von ca. 1 m auf, die Ulricusstraße eine Differenz von ca. 3 Meter.

Die bebauten Grundstücke im Planungsbereich werden von der Landesstraße aus verkehrsmäßig erschlossen.

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

PLANUNGSZIEL

Durch die schwierigen topografischen Gegebenheiten am Areal, wie auch den bestehenden Nutzungen bzw. dem aktuellen Nutzungstrend in der Gemeinde und den umliegenden Gemeinden, wurden bereits in den vergangenen Jahren Überlegungen im Hinblick auf die künftige Nutzung und Ortsgestaltung des Areals andiskutiert.

Neben möglichen neuen Gebäuden mit höheren Kubaturen als die Bestände derzeit aufweisen sollen auch Freibereiche erhalten werden. Ein geschlossener Querriegel entlang der Straßen ist nicht erwünscht und wird auch als sehr kritisch gesehen. Es muss die Durchlässigkeit gewahrt werden.

Durch die starke Längs- und Querneigung der Parzelle bildet dieses Areal gemeinsam mit den Parzellen Nr. 692/4, 693/3 und 693/4 eine Schlüsselfunktion zwischen den höher gelegenen, südlichen Siedlungsteilen am Kirchstiegl und den unteren, tiefer situierten Siedlungen am Friedhofsbühel und der Ulricusstraße.

In Zusammenschau mit dem Projekt auf den oben genannten Grundstücken nordöstlich dieses Bauplatzes zeigt die vorliegende Entwurfsplanung ein mehrgeschoßiges Gebäude. Landesstraßenseitig sollen 3 oberirdische Geschoße, gemeindestraßenseitig vier oberirdische

Geschoße plus ein Sockelgeschoß in Erscheinung treten, wobei die Gemeindestraße im Schnitt noch einmal rund 5 m tiefer liegt.

Im Bereich des Gst.Nr. 692/4 soll von der Ulricusstraße aus in eine Tiefgaragenanlage zu- und ausgefahren werden können, wobei diese Zufahrt für dieses, wie auch für das Projekt der Unterberger Immobilien GmbH (Gst.Nr. 693/3, 693/4) verwendet werden soll.

Es ist vorgesehen, eine Durchwegung in diesem Bereich zu schaffen, die vom Gehsteig an der Tiroler Straße zur Ulricusstraße und weiter zum Ortszentrum führt.

Mittig auf dieser Parzelle ist ein Platz vorgesehen, der gegenüber der Landesstraße tiefer situiert ist und mit Sitzstufen versehen werden soll.

Diese Gestaltung geht auch auf den vorliegenden Bauplatz über. Ebenso die Durchwegung.

Eine Durchgrünung mit Bäumen ist durch die darunterliegende Tiefgarage auszuschließen.

Das Untergeschoß tritt nur talseitig in Erscheinung, in dem Wohnungen, Kellerabteile und Lagerflächen für den Handel im Erdgeschoß untergebracht sind. Diese Wohnungen weisen eine Nordorientierung auf. Die Ausgestaltung der Grundrisse lassen Rückschlüsse auf eine reine Wohnnutzung, wie auch auf eine touristische Nutzung zu.

Im Erdgeschoß sind Flächen für Geschäfte, sowie 6 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Die beiden Obergeschoße weisen zusammen 10 Wohnungen auf. Insgesamt sind 15 Wohneinheiten/ Appartements vorgesehen.

Zwischen den Gebäudekörpern der Unterberger Immobilien GmbH und dem geplanten Gebäude auf Gst.Nr. 637/5 (Tiroler Immobilien) sollen ein 3 - 4 m breiter Fuß- und Radweg, sowie ein circa 5 - 7 m breiter Pflanzstreifen (Grünpuffer) hergestellt werden.

Dieser Fuß- und Radweg würde weiter südwestlich wieder zum Ortszentrum hin führen.

Die verkehrliche Erschließung der Erdgeschoße auf den Parzellen hat ausschließlich von der Landesstraße aus zu erfolgen und ist mit dem Baubezirksamt Kufstein Straßenbau abzuklären.

Die Zufahrt von der Gemeindestraße aus wird einmalig in eine gemeinsam genutzte Tiefgarage gestattet.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig, gemäß § 64 Abs 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 - TROG 2022, LGBl. Nr. 43, den von DI. Filzer Stephan ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes „Tirolerstraße – Tiroler Immobilien“ vom 05.06.2023, Zahl FF009/23, **durch vier Wochen hindurch** zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 3 TROG 2022 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungs- und ergänzenden Bebauungsplanes gefasst.

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

Punkt 14

Gemeinde Kirchbichl - BP Oberleitnergründe GZl. 045/04, vom 13.07.2004 - Aufhebung Bebauungsplan

Information und Beschlussfassung über die Aufhebung des im Betreff genannten Bebauungsplanes (Gemeinderatsbeschluss vom 15.07.2004) für den Siedlungsraum an der Salvenstraße.

Hr. Dipl. (HTL) Ing. Peer teilt mit, dass im Bereich der Salvenstraße ein alter Bebauungsplan mit einer Dichte von 1,7 aufrecht ist. Ein Grundstückseigentümer möchte nunmehr ein

Kinderzimmer bei einem bestehenden Gebäude dazu bauen, was jedoch aufgrund dieses Bebauungsplanes nicht zulässig wäre. Demgemäß soll der Bebauungsplan aufgehoben werden. Nach der Aufhebung ist eine Dichte bis 2,0 zulässig.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig, den nachstehenden Bebauungsplan aufzuheben:

- Bebauungsplan vom 13.07.2004, GZl. 045/04, aufsichtsbehördlich genehmigt am 28.09.2004, GZl. re1-2-511/28-2, Gemeinderatsbeschluss vom 15.07.2004 (TO-Pkt. Nr. 6)

Punkt 15

**Gemeinde Kirchbichl - Leobacher Engelbert - Kreuzung Strandbadstraße/
Oberndorferstraße: Vertrag Gehsteiglösung**

Information und Beschlussfassung über den Abschluss eines Vertrages über eine Gehsteiglösung für die Querungsstelle beim Wohn- und Geschäftsgebäude ehemals Pellegrini

Herr Leobacher beabsichtigt eine Änderungsplanung zum bewilligten Baubescheid vom 04.05.2021, Zahl 131-9/161-2021/82 derart, dass anstelle der drei bewilligten Wohneinheiten fünf Wohneinheiten entstehen sollen. Für dieses Vorhaben sind gemäß § 8 Abs. 1 TBO 2022 in Verbindung mit der „Garagen- und Stellplatzverordnung 2017“ der Gemeinde Kirchbichl elf Stellplätze für die ständigen Benützer und Besucher erforderlich. Laut Änderungsplanung wird dies mit 12 dargestellten Stellplätzen erfüllt. Zwei dieser Stellplätze sollen auf dem GST-NR 1868/8, welches im Eigentum der Gemeinde Kirchbichl steht, laut beiliegendem Plan (Beilage ./1, dort blau umrahmt und mit den Nummern „10“ und „11“ dargestellt) von Herrn Leobacher auf eigene Kosten errichtet werden. Für dieses Bauvorhaben ist es erforderlich, dass die Gemeinde Kirchbichl Herrn Engelbert Leobacher eine entsprechende Dienstbarkeit einräumt.

Mit dem gegenständlichen Dienstbarkeitsvertrag soll darüber hinaus das Recht des Gehens und Fahrens, eingeschränkt auf Fahrräder und Fahrten im Rahmen des Gemeindebetriebes, zugunsten der Gemeinde Kirchbichl bzw. der Öffentlichkeit klar geregelt und sichergestellt werden. Der Verlauf des Weges ist im Lageplan (Beilage 1) „Servitutfläche“ gelb dargestellt.

Es wird vereinbart, dass bis zum 30.09.2024 eine gesonderte Vereinbarung zur Verbücherung der gegenständlichen Rechtseinräumungen von Engelbert Leobacher erstellt werden wird.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer fasst der Gemeinderat den einstimmigen Beschluss, den gegenständlichen Vertrag wie vorgelegt abzuschließen.

Punkt 16

**Gemeinde Kirchbichl - Strandbad / Trainingsplatz / Spielplatz - Änderung des
Flächenwidmungsplanes (Arrondierung)**

- a) Information über die geplante Grundstücksteilung – Grundverkehr
- b) Information und Beschlussfassung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 811/1, 812 und 1889, EZ 303, KG Kirchbichl (zum Teil)

Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet teilt sich in zwei Teilbereiche, die sich einmal nördlich der Badeanlage, sowie auch nordwestlich bis südwestlich der Badeanlage befinden.

Die Schwimmbadanlage Strandbad-Kirchbichl zählt zum Ortsteil Oberndorf und befindet sich dort circa mittig am nördlichen Rand der Siedlung. Die Badeanlage wird nordwestlich und südwestlich von Straßen begrenzt, südöstlich schließen Spiel- und Sportflächen an. Östlich besteht eine geringe Anzahl an Wohngebäuden im Bauland.

Nordöstlich schließen bestockte Freilandflächen an.

In den Nähe, nördlich, besteht ein Tennisplatz, sowie südwestlich der Fußballplatz der Gemeinde.

Während zweiseitig eher ebene Grundflächen anschließen, erhebt sich das Gelände nördlich zu einem bestockten Bergrücken, nordöstlich führen die Flächen in Richtung Ortsbereich Mooshäusl.

Der nordwestliche Anteil des Parkplatzes und der südwestliche Anteil der Straße liegen auf dem Grundstück des Strandbades und sind als Freiland gewidmet.

Verkehrsmäßig wird die Badeanstalt über die Strandbadstraße, Gst.Nr. 1889 (Öffentliches Gut), erschlossen.

PLANUNGSZIEL

Aus logistischen Gründen wird die Errichtung eines zweiten Kassengebäudes mit Toiletten am südwestlichen Rand der Badeanlage angestrebt. Die Verkehrsflächen, die Teilflächen der Grundparzelle beanspruchen, sind als Freiland gewidmet und sollten gemäß ÖRK-Verordnung in Straßenparzellen umgewandelt werden. Dies ist bislang nicht erfolgt, wird jedoch weiter angestrebt.

Die günstigste Position dieses Gebäudes wurde in mehreren Etappen herausgefiltert; eine geringfügige Erweiterung der Widmungsfläche der Badeanlage wird daher angestrebt, in dem eine Teilfläche des Spielplatzes dafür herangezogen werden soll.

Gleichzeitig sollen die Freilandflächen auf der Grundparzelle bereinigt werden, bzw. eine überschüssige Sonderfläche, die in die Gemeindestraße überlappt, soll in Freiland rückgewidmet werden.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig, gemäß § 68 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, idgF, den vom Planer „AB Filzer.Freudenschuß“ ausgearbeiteten Entwurf vom 14.6.2023, mit der Planungsnummer 511-2023-00004, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Kirchbichl im Bereich der Grundstücke Gpn. 811/1, 812 und 1889, KG 83007 Kirchbichl (zur Gänze/zum Teil) **durch 4 Wochen hindurch** zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Kirchbichl vor:

Umwidmung

Grundstück 1889 KG 83007 Kirchbichl

rund 100 m²

von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Schwimmbad

in

Freiland § 41

weitere Grundstück 811/1 KG 83007 Kirchbichl
rund 2461 m²
von Freiland § 41
in
Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Schwimmbad

weitere Grundstück 812 KG 83007 Kirchbichl
rund 905 m²
von Sonderfläche aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen § 43 (1) b, Festlegung
Erläuterung: Spielplatz
in
Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Schwimmbad

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.

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

Punkt 17

Gemeinde Kirchbichl - Bruckhäusl "Dollinger Feld" - Änderung des Flächenwidmungsplanes - Spielplatz und Parkplatz

Information und Beschlussfassung über

- a) die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des Grundstücks 1487/1, EZ
41, KG Kirchbichl (zum Teil)
- b) die Erlassung eines Bebauungsplanes

a) Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfasst circa die südliche Hälfte des Grundstückes Nr. 1487/1, das zum
zentralen Siedlungsabschnitt von Bruckhäusl zählt und sich in der Nähe, südöstlich des Schul-
und Kirchenareals befindet.

Die längliche Parzelle erstreckt sich zwischen der Gemeindestraße Lofererstraße, nördlich,
und der Brixentaler Ache, südlich, sowie des Fuß- und Radweges, der an der orographisch
rechten Uferseite verläuft.

Das Gelände am Grundstück fällt in südwestliche Richtung, wobei die Neigung nur marginal
ausfällt. Zur Gemeindestraße hin besteht ein geringer Höhenversatz von rund 0,5 Meter. An
der Ostseite der Parzelle besteht derzeit eine Wegverbindung zwischen der Gemeindestraße
und dem Fuß- und Radweg an der Ache. Dort ist auch fast über die ganze Parzellenbreite eine
Parkfläche ersichtlich.

Östlich schließen Baulandreserveflächen an, westlich bestehen vier Grundstücke, die mit
freistehenden Wohnhäusern bebaut sind.

Verkehrsmäßig wird das Grundstück über die Gemeindestraße Gst.Nr. 1826/1 (Öffentliches
Gut) erschlossen.

PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Kirchbichl als Eigentümerin des Grundstückes plant, die südliche Hälfte der
Parzelle für die Errichtung eines Spielplatzes und eines PKW-Parkplatzes zu verwenden.

Gleichzeitig soll die derzeit bereits geschotterte Wegverbindung zwischen dem Fuß- und Radweg an der Ache und der Lofererstraße zur einer adäquaten Straße aufgewertet werden.

Das Ziel der Fortschreibung war u.a. auch, dass Freibereiche und Anlagen für den ruhenden Verkehr im Gemeindegebiet geschaffen werden.

Durch die gesteigerte Bauaktivität im Ortsteil Bruckhäusl, aber auch zur Aufwertung der Freizeitaktivität entlang des Fuß- und Radweges soll in der südwestlichen unteren Hälfte der Parzelle ein Spielplatz angelegt werden. Ein Baum der kartierten Streuobstwiese kommt auf dem geplanten Areal zu liegen.

Östlich daran anschließend soll ein zweihüftiger PKW-Parkplatz für insgesamt ca. 18 PKW errichtet werden. Die Parkfläche kann für den Spielplatz, den Einstieg für Radfahrer in den Fuß- und Radweg, wie auch als zusätzliche Parkreserve bei festlichen Anlässen im Ortsteil verwendet werden.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig, gemäß § 68 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBI. Nr. 43, idgF, den vom Planer „AB Filzer.Freudenschuß“ ausgearbeiteten Entwurf vom 06.6.2023, mit der Planungsnummer 511-2023-00007, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Kirchbichl im Bereich des Grundstücks Gp. 1487/1, KG 83007 Kirchbichl (zum Teil) **durch 4 Wochen hindurch** zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Kirchbichl vor:

Umwidmung

Grundstück 1487/1 KG 83007 Kirchbichl

rund 861 m²

von Wohngebiet § 38 (1)

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a, Festlegung Erläuterung: Parkplatz

sowie

rund 1060 m²

von Wohngebiet § 38 (1)

in

Sonderfläche aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen § 43 (1) b, Festlegung Erläuterung: Spielplatz

Festlegungen des Verlaufs geplanter Straßen und Verkehrswege

Geplante örtliche Straße § 53.1 im Bereich der Grundstücke

1487/1 KG 83007 Kirchbichl (rund 285 m²)

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.

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

b) Erlassung eines Bebauungsplanes:

Planungsgebiet:

Bereich des Gst.Nr. 1487/1; Katastralgemeinde Kirchbichl.

Das Planungsgebiet umfasst circa die nördliche Hälfte des Grundstückes Nr. 1487/1, das zum zentralen Siedlungsabschnitt von Bruckhäusl zählt und sich in der Nähe, südöstlich des Schul- und Kirchenareals befindet.

Die längliche Parzelle erstreckt sich zwischen der Gemeindestraße Lofererstraße, nördlich, und der Brixentaler Ache, südlich, sowie des Fuß- und Radweges, der an der orographisch rechten Uferseite verläuft.

Das Gelände am Grundstück fällt in südwestliche Richtung, wobei die Neigung nur marginal ausfällt. Zur Gemeindestraße hin besteht ein geringer Höhenversatz von rund 0,5 Meter. An der Ostseite der Parzelle besteht derzeit eine Wegverbindung zwischen der Gemeindestraße und dem Fuß- und Radweg an der Ache. Dort ist auch fast über die ganze Parzellenbreite eine Parkfläche ersichtlich.

Östlich schließen Baulandreserveflächen an, westlich bestehen vier Grundstücke, die mit freistehenden Wohnhäusern bebaut sind.

Südlich des Planungsgebietes wurde der Bereich als Sonderfläche Spielplatz § 43 (1) b TROG und als Sonderfläche Parkplatz § 43 (1) a TROG gewidmet. Die Straße östlich wurde als Geplante Verkehrsfläche festgelegt.

Verkehrsmäßig wird der nördliche Teil der Grundparzelle über die Gemeindestraße Lofererstraße, Gst.Nr. 1826/1 (Öffentliches Gut), wie auch über die neue Straße östlich erschlossen.

Alle technischen Infrastruktureinrichtungen sind in der Lofererstraße vorhanden.

PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Kirchbichl als Eigentümerin des Grundstückes plant, die südliche Hälfte der Parzelle für die Errichtung eines Spielplatzes und eines PKW-Parkplatzes zu verwenden. Gleichzeitig soll die derzeit bereits geschotterte Wegverbindung zwischen dem Fuß- und Radweg an der Ache und der Lofererstraße zur einer adäquaten Straße aufgewertet werden.

Für den verbleibenden nördlichen Teil der Grundparzelle Nr. 1487/1 besteht Bebauungsplanpflicht zur Sicherung der Verkehrserschließung, aber auch deshalb, weil die Fläche in einem durch Hochwasser gefährdeten Bereich liegt.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig, gemäß § 64 Abs 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 - TROG 2022, LGBl. Nr. 43, den von DI. Filzer Stephan ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes „Bruckhäusl – Gemeinde Kirchbichl“ vom 06.06.2023, Zahl FF069/23, **durch vier Wochen hindurch** zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst.

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

Punkt 18

Schroll Heinrich und Helmut, Bauträgerprojekt Schrollhof – Änderung des Flächenwidmungsplanes

Information und Beschlussfassung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke 625 und 627/1, KG Kirchbichl (geänderter Entwurf vom 15.06.2023)

Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Nr. 625, 627/1, auf denen das Gebäude des so genannten Schrollhofes besteht. Das ursprünglich als Frühstückspension errichtete Gebäude weist derzeit nur noch im Erdgeschoß nutzbare bzw. vermietbare Räumlichkeiten auf. Die Obergeschoße des Gebäudes mit Satteldach weisen eine sehr schlechte Bausubstanz auf, sodass eine Vermietung hier ausgeschlossen ist (Auskunft Bauamt).

Nordöstlich wurde an das Bestandsgebäude ein eingeschößiger Zubau angebaut.

Die erdgeschoßigen Räume entlang der Landesstraße beherbergen verschiedene Betriebe, z.B. den Postpartner, wie auch die Sparkasse. Im tiefer gelegenen rückwärtigen Bereich finden sich weitere Kleinbetriebe und Sozialvereine.

Das gesamte Areal weist bis auf den Bereich der Parzelle Nr. 625 eine überwiegende bis gänzliche Oberflächenversiegelung auf.

Das Hauptgebäude weist straßenseitig zwei oberirdische Geschoße plus Dachgeschoß, rückwärtig, nördlich, drei oberirdische Geschoße + Dachgeschoß auf. Der Zubau ist ein- bzw. zweigeschoßig. Die Nutzungen sind zentrumstypisch geprägt.

Es ist derzeit möglich, die Gebäudesubstanz gänzlich zu umfahren.

Ebenso erfolgt die verkehrliche Erschließung der unmittelbar und mittelbar angrenzenden, nordwestlichen Parzellen über das Areal des Schrollhofes.

Das Schrollhofareal wird über die Landesstraße B 171 Tiroler Straße verkehrsmäßig erschlossen. Entlang der Landesstraße und auch entlang der straßenseitigen Fassade, wie auch im rückwärtigen Hofbereich stehen PKW-Parkflächen zur Verfügung.

PLANUNGSZIEL

Der Gebäudebestand soll gänzlich abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Hierzu soll in Zusammenschau mit den derzeitigen Grundeigentümern, Hrn. Heinrich und Helmut Schroll, die Schrollhof GmbH gegründet werden, deren Geschäftsführer Hr. DI (FH) Matthias Pirchmoser sein wird. Die Gesellschaft ist im Entstehen begriffen.

Die Schroll GmbH beabsichtigt, ein Geschäfts- und Wohnhaus zu errichten. Durch die Hanglage ergibt sich die Möglichkeit, zwei Keller- bzw. Untergeschoße zu errichten. Dabei ist eine Tiefgarage sowie darüberliegend ein aus nördlicher Richtung zugängiges Kellergeschoß mit Gewerbeflächen vorgesehen.

Das geplante Erdgeschoß orientiert sich zur Landesstraße hin und soll mehrere unterschiedlich große Geschäftsflächen aufweisen.

Darüber sollen zwei weitere Geschoße errichtet werden, wobei im ersten Obergeschoß straßenseitig zwei große Büroeinheiten vorgesehen sind.

Insgesamt sollen 34 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und mit verschiedenen Orientierungen angeboten werden.

Eine Änderung der Widmung wurde erforderlich, da die Errichtung von Wohnungen am Areal derzeit nicht möglich ist (siehe Bestandsanalyse/ Flächenwidmung).

Durch die Lage unmittelbar an der Landesstraße B 171 Tiroler Straße ist bei der Errichtung von Wohnungen mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Hierfür wurde ein lärmtechnisches Gutachten erstellt.

Durch das neu grenzverhandelte Grundstück ergeben sich zur Landesstraße und zu den angrenzenden Baulandflächen hin mehrere Verschneidungen, die widmungstechnisch bereinigt werden sollten, um für die betroffenen Parzellen einheitliche Widmungen zu erhalten.

Auf Grund eines technischen Problems mit der Schnittstelle des Elektronischen Flächenwidmungsplanes ist es jedoch derzeit nicht möglich, in Zusammenspiel mit einer Sonderfläche § 51 TROG, Bauland wie z.B. § 38 (1) TROG planlich darzustellen. Hier verbleiben im Verordnungsplan weiße Flächen, obwohl diese im Textteil richtig beschrieben werden.

Das Problem tritt in Zusammenhang mit der Bildung von Shape-Files im Programm GeoOffice für die Schnittstelle des eFWP auf.

Siehe dazu im Elak unter Beilagen einen Ausschnitt aus einem alten VO-Entwurf.

Für diese Arrondierungswidmungen ist ein separates Widmungsverfahren anhängig.

Der vom Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl in seiner Sitzung vom 9.2.2023 beschlossene Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Grundstücke Gpn. .763, 627/17, 627/14, 625, 1950/1 und 627/1 KG 83007 Kirchbichl (zur Gänze/zum Teil) ist 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind keine Stellungnahmen eingelangt.

Im Zuge des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahrens wurde die Vorlage eines lärmschutztechnischen Gutachtens nachgefordert. Das Gutachter kam zum Ergebnis, dass zusätzliche textliche Festlegungen empfohlen werden. Das Gutachten wurde zwischenzeitlich von der Abt. ESA des Amtes der Tiroler Landesregierung auf Plausibilität und Schlüssigkeit überprüft.

Die textlichen Festlegungen (Lärmschutz) wurden darin näher definiert und dem Raumplaner zur Überarbeitung der Flächenwidmungsplanung weitergeleitet. Die überarbeitete / geänderte Planung wird nun dem Gemeinderat neuerlich zur Beschlussfassung (Eventualbeschluss) vorgelegt (verkürzte Auflage).

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GR Dipl. (HTL) Ing. Peer beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kirchbichl einstimmig, gemäß § 68 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, den vom Planer „AB Filzer.Freudenschuß“ **geänderten Entwurf** vom 15.6.2023, mit der Planungsnummer 511-2023-00008, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Kirchbichl im Bereich der Grundstücke Gpn. .763, 627/17, 627/14, 625, 1950/1 und 627/1 KG 83007 Kirchbichl (zur Gänze/zum Teil) **durch 2 Wochen hindurch** zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Kirchbichl vor:

Umwidmung

Grundstück .763 KG 83007 Kirchbichl

rund 1 m²

von Wohngebiet § 38 (1)

in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 8

sowie

KG u. EG (laut planlicher Darstellung) rund 1 m²

in

Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) iVm § 39 (2) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6), Festlegung Zähler: 1, Festlegung Erläuterung: Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen und Tankstellen sind nicht zulässig

sowie

OG u. darüber (laut planlicher Darstellung) rund 1 m²

in

Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) iVm § 39 (2) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5), Festlegung Zähler: 5, Festlegung Erläuterung: Betriebe mit reiner Lagerhaltung und Speditionen sind nicht zulässig. Eingeschränkte Baulandeignung: Ausführung von geschlossenen Brüstungen; Ausführung v. schallabsorbierenden Deckenuntersichten bei Balkonen mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad > 0,6; Ausführung einer mechanischen Be- u. Entlüftung für Wohn- u. Schlafräume, die ausschließlich über die Südostfassade natürlich belüftet werden können.

weitere Grundstück 1950/1 KG 83007 Kirchbichl

rund 21 m²

von Freiland § 41

in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 8

sowie

KG u. EG (laut planlicher Darstellung) rund 21 m²

in

Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) iVm § 39 (2) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6), Festlegung Zähler: 1, Festlegung Erläuterung: Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen und Tankstellen sind nicht zulässig

sowie

OG u. darüber (laut planlicher Darstellung) rund 21 m²

in

Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) iVm § 39 (2) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5), Festlegung Zähler: 5, Festlegung Erläuterung: Betriebe mit reiner Lagerhaltung und Speditionen sind nicht zulässig. Eingeschränkte Baulandeignung: Ausführung von geschlossenen Brüstungen; Ausführung v. schallabsorbierenden Deckenuntersichten bei Balkonen mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad > 0,6; Ausführung einer mechanischen Be- u. Entlüftung für Wohn- u. Schlafräume, die ausschließlich über die Südostfassade natürlich belüftet werden können.

weitere Grundstück 625 KG 83007 Kirchbichl

rund 233 m²

von Wohngebiet § 38 (1)

in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener

Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 8

sowie

KG u. EG (laut planlicher Darstellung) rund 233 m²

in

Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) iVm § 39 (2) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6), Festlegung Zähler: 1, Festlegung Erläuterung: Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen und Tankstellen sind nicht zulässig

sowie

OG u. darüber (laut planlicher Darstellung) rund 233 m²

in

Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) iVm § 39 (2) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5), Festlegung Zähler: 5, Festlegung Erläuterung: Betriebe mit reiner Lagerhaltung und Speditionen sind nicht zulässig. Eingeschränkte Baulandeignung: Ausführung von geschlossenen Brüstungen; Ausführung v. schallabsorbierenden Deckenuntersichten bei Balkonen mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad > 0,6; Ausführung einer mechanischen Be- u. Entlüftung für Wohn- u. Schlafräume, die ausschließlich über die Südostfassade natürlich belüftet werden können.

weitere Grundstück 627/1 KG 83007 Kirchbichl

rund 185 m²

von Wohngebiet § 38 (1)

in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 8

sowie

rund 3708 m²

von Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) iVm § 39 (2) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6), Festlegung Zähler: 1, Festlegung Erläuterung: Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen und Tankstellen sind nicht zulässig

in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden], Festlegung Zähler: 8

sowie

KG u. EG (laut planlicher Darstellung) rund 185 m²

in

Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) iVm § 39 (2) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6), Festlegung Zähler: 1, Festlegung Erläuterung: Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen und Tankstellen sind nicht zulässig

sowie

KG u. EG (laut planlicher Darstellung) rund 3708 m²

in

Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) iVm § 39 (2) mit beschränkter Wohnnutzung § 40 (6), Festlegung Zähler: 1, Festlegung Erläuterung: Betriebe mit reiner Lagerhaltung, Speditionen und Tankstellen sind nicht zulässig

sowie

OG u. darüber (laut planlicher Darstellung) rund 3708 m²

in

Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) iVm § 39 (2) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5), Festlegung Zähler: 5, Festlegung Erläuterung: Betriebe mit reiner Lagerhaltung und Speditionen sind nicht zulässig. Eingeschränkte Baulandeignung: Ausführung von geschlossenen Brüstungen; Ausführung v. schallabsorbierenden Deckenuntersichten bei Balkonen mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad > 0,6; Ausführung einer mechanischen Be- u. Entlüftung für Wohn- u. Schlafräume, die ausschließlich über die Südostfassade natürlich belüftet werden können.

sowie

OG u. darüber (laut planlicher Darstellung) rund 185 m²

in

Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2) iVm § 39 (2) mit eingeschränkter Baulandeignung § 37 (3,4,5), Festlegung Zähler: 5, Festlegung Erläuterung: Betriebe mit reiner Lagerhaltung und Speditionen sind nicht zulässig. Eingeschränkte Baulandeignung: Ausführung von geschlossenen Brüstungen; Ausführung v. schallabsorbierenden Deckenuntersichten bei Balkonen mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad > 0,6; Ausführung einer mechanischen Be- u. Entlüftung für Wohn- u. Schlafräume, die ausschließlich über die Südostfassade natürlich belüftet werden können.

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.

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

Punkt 19

Gemeinde Kirchbichl - Öffnungszeiten Recyclinghof

Information über die geänderten Öffnungszeiten des Recyclinghofes am Dienstag von 14:00 - 18:00 Uhr statt von 16:00 - 19:00 Uhr

Hr. Bgm. Rieder informiert darüber, dass der Probetrieb dienstags im Recyclinghof evaluiert wurde und im Umweltausschuss besprochen wurde, die Öffnungszeiten anzupassen. Zwischen 18:00 und 19:00 Uhr gab es nur sehr wenige Einfahrten in den Recyclinghof. Damit jedoch weiterhin ein zweiter Öffnungstag im Recyclinghof angeboten werden kann werden die Öffnungszeiten des Recyclinghofes ab dem 4.7.2023 dahingehend geändert, dass der Recyclinghof dienstags statt von 16:00 – 19:00 Uhr von 14:00 – 18:00 Uhr geöffnet ist. Die Öffnungszeit freitags von 07:30 – 12:00 Uhr und von 13:00 – 18:00 Uhr bleibt unverändert.

Punkt 20

Gemeinde Kirchbichl - Mietzins- und Annuitätenbeihilfe: geänderte Bestimmungen ab 01.06.2023

Information und Beschlussfassung über die geänderten Bestimmungen betreffend die Mietzins- und Annuitätenhilfe ab 01.06.2023

Der Obmann des Wohnungsausschusses – Hr. GV Emanuel Rieder MSc, MBA - informiert über die Änderung der Richtlinien für den Bezug der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe und die Erhöhung des anrechenbaren Wohnungsaufwandes:

Mit Mail vom 31.05.2023 der Tiroler Landesregierung – LH Anton Mattle – ergeht eine Änderung der Richtlinie über die Gewährung der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe mit Wirksamkeit 01. Juni 2023 (Beschluss der Landesregierung vom 30.05.2023).

Dies wurde auf Grund der hohen Lebenshaltungskosten (insbesondere Wohnkosten) in Tirol in Relation zum Einkommen, die eine breite Bevölkerungsschicht vor große finanzielle Herausforderungen stellt, nötig.

Bis dato beteiligt sich die Gemeinde Kirchbichl an der Mietzins- und Annuitätenbeihilfe des Landes mit einem Kostenschlüssel von **20% Gemeinde** und 80% Land und gewährt eigenberechtigten österreichischen StaatsbürgerInnen und ihnen im Sinne der Bestimmungen des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 gleichgestellten Personen, die seit mindestens 2 Jahren ununterbrochen oder seit 15 Jahren mit Unterbrechung bzw. seit 5 Jahren ihren Hauptwohnsitz in Tirol haben, einen Zuschuss von € 3,50 je m² förderbarer Nutzfläche.

Folgende Änderungen wurden von der Tiroler Landesregierung in der Sitzung vom 30.05.2023 beschlossen (Schreiben und MuAB Richtlinie siehe Anlage):

- Erhöhung des Anfangswertes der Zumutbarkeitstabelle von € 1.200,00 auf € 1.300,00.
- Anhebung der Grenze für die Begünstigungsregelung (bei Behinderungen) von € 2.400,00 auf € 2.800,00.
- Die Begünstigungsregelung wurde dahingehend geändert, als eine Minderung der Erwerbsfähigkeit bereits bei einem Ausmaß von 50% (statt wie bisher 55%) greift.
- Der anrechenbare Wohnungsaufwand wird von derzeit € 3,50 auf € **4,00 je m²** erhöht.

Damit fällt die letztgenannte Änderung in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde und es ist ein Gemeinderatsbeschluss zu fassen.

Beschluss:

Auf Antrag von Hr. GV Rieder, MSc, MBA, wird einstimmig beschlossen, dass der anrechenbare Wohnungsaufwand von € 3,50 auf € 4,00 je m² ab 01.06.2023 erhöht wird.

Punkt 23

Anfragen, Anträge, Allfälliges

- a) Information über die Änderung der Zuteilung zweier Ersatzmitglieder des Gemeindevorstandes
- b) Information über die aktuellen Energielieferverträge und den aktuellen Strompreis für Gemeindeeinrichtungen

a) Herr Bgm. Rieder informiert darüber, dass sich die Zuteilung zweier Ersatzmitglieder des Gemeindevorstandes wie folgt geändert hat:

Johann Lanzinger ist nunmehr Ersatzmitglied für Vzbgm. Franz Seil und Manfred Schwarzenbacher ist Ersatzmitglied für GV Christine Lintner.

b) Herr Bgm. Rieder teilt mit, dass früher Gemeinden aufgrund der großen Abnahmemenge ca. die Hälfte von dem bezahlt haben, was private Haushalte für den Strombezug bezahlt haben. Im Moment zahlen Gemeinden jedoch mehr als private Haushalte. Der Energiepreis für Gemeinden liegt derzeit bei ca. 45 Cent bis Ende des Jahres. Von der TIWAG wurden den Gemeinden in den letzten Wochen verschiedene Vertragsvarianten angeboten, bei welchen die Preise jedoch immer noch sehr hoch sind. Über 20 Gemeinden aus dem Bezirk Kufstein haben sich daher zusammengeschlossen und Herrn Ulrich Ritzer aus Götzens als Fachmann im Bereich des Stromeinkaufes beauftragt. Er erkundet und eruiert Angebote für diese Gemeinden. Die Gemeinde Kirchbichl hat bisher keinen neuen Vertrag mit der TIWAG abgeschlossen, sondern es wird abgewartet, bis ein besseres Angebot gemacht wird.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgen, wird die Sitzung um 21.30 Uhr vom Vorsitzenden geschlossen.

Die Schriftführerin:



(Gde.-Amtsleiterin)

Der Vorsitzende:



(Bürgermeister)

Weitere Gemeinderatsmitglieder: