



Gemeindeamt Fließ
A-6521 Fließ, **Bezirk Landeck**
Tel. 05449-5234, Fax 05449/6333
Email: gemeinde@fliess.tirol.gv.at

PROTOKOLL

über die 2. Gemeinderatssitzung am 4. April 2014

BEGINN: 20.00 Uhr

ANWESENDE:

BGM Ing. Bock Hans-Peter	Sozialdemokraten und Parteifreie (Bock H.P.)
Bgm.-Stv. Mag.(FH) Ing. Huter Wolfgang	Sozialdemokraten und Parteifreie (Bock H.P.)
GV Spiß Markus	Sozialdemokraten und Parteifreie (Bock H.P.)
GRⁱⁿ Mag^a. Partl Alexandra	Sozialdemokraten und Parteifreie (Bock H.P.)
GR Fritz Rudolf	Sozialdemokraten und Parteifreie (Bock H.P.)
GR Gigele Reinhold	Sozialdemokraten und Parteifreie (Bock H.P.)
GR File Christian	Sozialdemokraten und Parteifreie (Bock H.P.)
GV Schlatter Peter	ÖVP - FLIESS
GV Knabl Günter	ÖVP - FLIESS
GR Mayer Andreas	ÖVP - FLIESS
GR Schwarz Ewald	ÖVP - FLIESS
GRⁱⁿ Posch Anita	ÖVP - FLIESS
GRⁱⁿ Orgler Martha	ÖVP Hochgallmigg – Martha Orgler
GR Hairer Walter	Einheitsliste Piller
EGRⁱⁿ Denoth Gertrud	ÖVP - FLIESS

ENTSCHULDIGT:

GR Mag. Jäger Reinhold	ÖVP - FLIESS
EGR Gfall Josef	ÖVP – FLIESS
EGR Schranz Manfred	ÖVP – FLIESS

TAGESORDNUNG:

- 1.) Eröffnung und Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates.
- 2.) Genehmigung des Protokolls der 1. Gemeinderatssitzung vom 14. Februar 2014;
- 3.) Anfragen der Gemeindebürger an den Bürgermeister und an die Gemeinderatsmitglieder
- 4.) Information durch den Bürgermeister
- 5.) Grundangelegenheiten
- 6.) Auftragsvergaben
- 7.) Raumordnungsangelegenheiten
- 8.) Ansuchen Venetbahnen - Sonderzuschuss
- 9.) Personalangelegenheiten
- 10.) Anträge, Anfragen und Allfälliges

1.) Eröffnung und Begrüßung – Feststellung der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates:

Bürgermeister Ing. Bock Hans-Peter eröffnet die 2. Sitzung des Gemeinderates um 20.00 Uhr und begrüßt die erschienenen Mitglieder des Gemeinderates. Der Bürgermeister stellt die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

2.) Genehmigung des Protokolls der 1. Gemeinderatssitzung vom 14.02.2014:

Der Gemeinderat beschließt das Protokoll der 1. Gemeinderatssitzung vom 14.02.2014 mit 12 Stimmen. 2 Gemeinderatsmitglieder und 1 Ersatzmitglied waren bei der letzten Gemeinderatssitzung nicht anwesend.

3.) Anfragen der Gemeindebürger an den Bürgermeister und an die Gemeinderatsmitglieder:

Von Seiten der Zuhörer wurden keine Anfragen gestellt.

4.) Information durch den Bürgermeister

- a.) Arbeiterpartie:
 - Außengestaltung Barbarakirche
 - Gewerbepark Nesselgarten, Fassade
 - LWL, Fließerau und Urgen
 - Div. Frühjahrsarbeiten (Kehren...)
- b.) Bezüglich der Weidrechte der Wenner Bauern im Gemeindegebiet von Fließ wird die Agrarbehörde versuchen einen Vorschlag auszuarbeiten. Zuerst sollen die Weidrechte bewertet werden um dann in späterer Folge eine Grundlage für eine Ablöse zu haben.
- c.) Der Bürgermeister berichtet von der automatischen Pachtverlängerung mit Felbermayr Dietmar (Schwimmbad) um ein weiteres Jahr.
- d.) Der Gemeindevorstand hat sich in seiner letzten Sitzung mit dem Schulwechsel eines Kindes von der Volksschule Eichholz in die Volksschule Fließ befasst. Der Gemeindevorstand hat sich für diese Ausnahme ausgesprochen. Die Bedingungen die der Gemeinderat bereits früher festgelegt hat, wurden eingehalten. Aufgrund der Dringlichkeit wurde bereits im Gemeindevorstand entschieden.
- e.) Die nächste Begehung des Bauausschuss findet am 24. April 2014 ganztägig statt. Treffpunkt ist um 8.00 Uhr im Gemeindeamt.

5.) Grundangelegenheiten:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Dienstbarkeitsverträge mit der TIGAS-Erdgas Tirol GmbH wie folgt einstimmig:
 - Errichtung einer Reduzierstation samt Fundamenten und unterirdisch verlegten Kabeln auf der Gp. 2716/1
 - Errichtung einer Reduzierstation samt Fundamenten und unterirdisch verlegten Kabeln auf der Gp. 4312/1
 - Transport gasförmiger Primärenergie (Erdgas) auf einem Grundstreifen der Gp. 4317
- b) Im Zuge der Asphaltierungsarbeiten im letzten Jahr wurde festgestellt, dass im Bereich Egg ein Grundstreifen als Straße mitgenutzt wird der im Eigentum von Walch Helmut ist. Der Gemeinderat beschließt die Inkamerierung der Teilfläche 1 (64m²) in das öffentliche Gut lt. Vermes-

sungsurkunde Gz. 6563/13, Vermessung OPH, Obex-Pfeifer-Haas Ziviltechniker GesmbH. für Vermessungswesen einstimmig. Diese Teilfläche wird der Gp. 6037 zugeschrieben. Der Bürgermeister wird zur Durchführung der genannten Teilflächen gem. 15 LiegTeilG ermächtigt. Sämtliche anfallenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde Fließ. Der Kaufpreis beträgt € 9,97/m² (€ 638,08).

- c) Im Zuge dieser Vermessung wurde auch mit dem Grundbesitzer Wohlfarter Hans-Dieter vereinbart eine Teilfläche im Innenbereich der Kurve Abzweigung Egg ins öffentliche Gut zu übernehmen. Der Gemeinderat beschließt die Inkamerierung der Teilfläche 2 (27m²) in das öffentliche Gut lt. Vermessungsurkunde Gz. 6563/13, Vermessung OPH, Obex-Pfeifer-Haas Ziviltechniker GesmbH. für Vermessungswesen einstimmig. Diese Teilfläche wird der Gp. 6002 zugeschrieben. Der Bürgermeister wird zur Durchführung der genannten Teilflächen gem. 15 LiegTeilG ermächtigt. Sämtliche anfallenden Kosten gehen zu Lasten der Gemeinde Fließ. Der Kaufpreis beträgt € 9,97/m² (€ 269,19).
- d) Der Bürgermeister berichtet vom Flurbereinigungsabkommen Urgen (ehem. Bahndamm). Die abschließende Verhandlung wurde vom Amt der Tiroler Landesregierung bereits durchgeführt. Die entsprechenden Unterschriften liegen vor. Mit der bescheidmäßigen Erledigung ist in den nächsten Tagen zu rechnen. Die Gemeinde hat sich verpflichtet den Bahndamm bis spätestens Oktober abzutragen.
- e) Das Konzept für das Siedlungsgebiet Brosen liegt bereits vor. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist wie berichtet sehr gut. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass zuerst der Weg errichtet werden sollte und erst dann die Besprechung mit den Bauwerbern erfolgen sollte.
- f) Im Bereich Zöbelen wurde der Wegbau bzw. der Abbruch des Marth-Hauses bereits im letzten Jahr durchgeführt. Nun konnte auch die entsprechende Vermessung abgeschlossen werden. Die Weganlage wird mit § 15 LiegTeilG eingetragen der Rest mit Vertrag. Die Vertragserstellung wird der Landeskulturfonds in Auftrag geben. Aus diesem Grund fasst der Gemeinderat folgende einstimmigen Beschlüsse:
- Inkamerierung der Teilflächen 8, 11, 13, 16 in das Öffentliche Gut, lt. Vermessungsurkunde Gz. 8720 A, DI Krieglsteiner Ralph, staatliche befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen. Diese Teilflächen werden der Gp. 5546 zugeschrieben.
 - Inkamerierung der Teilflächen 1, 2, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, in das Öffentliche Gut, lt. Vermessungsurkunde Gz. 8720 A, DI Krieglsteiner Ralph, staatliche befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen. Diese Teilflächen werden der Gp. 5791 zugeschrieben.
 - Exkamerierung der Teilflächen 3, 20 aus dem Öffentlichen Gut, lt. Vermessungsurkunde Gz. 8720 A, DI Krieglsteiner Ralph, staatliche befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen. Diese Teilflächen werden von der Gp. 5546 abgeschrieben.
 - Exkamerierung der Teilfläche 6 aus dem Öffentlichen Gut, lt. Vermessungsurkunde Gz. 8720 A, DI Krieglsteiner Ralph, staatliche befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen. Diese Teilflächen werden von der Gp. 5791 abgeschrieben.
- Der Bürgermeister wird zur Durchführung der genannten Teilflächen gem. §§15ff LiegTeilG ermächtigt.

Weiters beschließt der Gemeinderat folgende Grundablöse lt. Vermessungsurkunden Gz. 8720 A und Gz. 8720 B, DI Krieglsteiner Ralph und lt. Vereinbarung aus dem Jahr 2011 wie folgt einstimmig:

- Streng Helmut hat an den LKF € 1.984,50 zu bezahlen
- Ott Regina hat an den LKF € 786,65 und an die Gemeinde € 911,16 zu bezahlen
- Die Gemeinde Fließ hat an den LKF € 358,85 zu bezahlen

Die Gemeinde wird die entsprechenden Zahlscheine an die betroffenen Grundeigentümer ausschicken. Diese Vorgangsweise wurde auch mit Streng Helmut und Ott Regina und Erich abgesprochen.

6.) Auftragsvergaben:

- a) Der Gemeinderat beschließt das Netzzugangsangebot Nr. 12635632 der TINETZ-Stromnetz Tirol AG für das Gemeindezentrum einstimmig. Die Kosten für den Netzanschluss betragen € 50.651,00 netto. Eine Anzahlung in Höhe von € 27.000,00 wurde bereits geleistet.
- b) Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Auftrag für die Holzfassade im Gemeindezentrum an den Billigstbieter HTB Imst zu vergeben. Die Angebote wurden von der Fa. R&S Planbau überprüft:

Leider war es nicht möglich gemeindeeigenes Lärchenholz zu verarbeiten, da es preislich nicht interessant ist und auch Auswirkungen auf die Gewährleistung hat.

Bieter	Anbotsumme	Bemerkungen
Ortner Holz-Center	160.155,41	Kein NL
Handle Robert, Zimmerei	202.225,00	Kein NL
Simon Kathrein		Nicht abgegeben
Thurner Franz	196.425,10	Inkl. 3 % Nachlass
AT-Thurnerbau	212.274,98	Kein NL
HTB Imst	157.528,62	Kein NL
Vorhofer Julius		Nicht

- c) BM Spiss Reinhard hat auch noch ein Nachtragsangebot für einen Kratzputz (Wohngebäude) eingeholt. Der Aufpreis würde ca. € 35.000,-- betragen. Der Gemeinderat lehnt diese Variante einstimmig ab.
- d) Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den Auftrag für die Alufenster im Gemeindezentrum an den Billigstbieter Metallbau Brunner zu vergeben. Die Angebote wurden von der Fa. R&S Planbau überprüft:

Bieter	Anbotsumme	Bemerkungen
Glas Müller, Frastanz		Nicht abgegeben
Petter, Kappl		Nicht abgegeben
Stark, Kappl	160.756,00	Kein NL
Hörburger, Roppen	206.275,92	Inkl. Nachlass
Brunner, Pfunds	150.592,50	Inkl. Nachlass
Eckhart, Prutz		Nicht abgegeben
Nocker, Steinach		Nicht abgegeben

- e) Der Bürgermeister berichtet, dass er bei der Fa. Selmer 20 Tische und 100 Stapelstühle für den Mehrzwecksaal Hochgallmigg bestellt hat. Der Gemeinderat beschließt diese Anschaffung einstimmig.
- f) Der Gemeinderat beschließt die Anschaffung von 26 Microsoft-Office-Lizenzen für alle Schulen der Gemeinde Fließ. Es gibt ein Angebot der Gemnova wobei für jeden Lehrer eine Lizenz um € 60,-- pro Jahr erworben werden kann. Damit sind alle verwendeten Computer rechtlich abgesichert. Die Gesamtkosten betragen € 1.560,-- pro Jahr.
- g) Der Gemeinderat beschließt die Netzzutritts-, Netzzugangs- und Lieferverträge mit der TIGAS für das Gemeindezentrum, den Bauhof, die Volksschule Urgen, die Neue Mittelschule (inkl. Kindergarten und Volksschule) und das alte Gemeindeamt einstimmig.
- h) Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Verkehrszeichen für die Halte- und Parkzonen sowie für die Kurzparkzonen bei der Fa. Forster anzuschaffen. Die Gesamtkosten betragen lt. Angebot € 9.018,00 netto.

7.) Raumordnung:

a) ÖROK:

Der Gemeinderat beschließt die Verlängerung des ÖROK um weitere zwei Jahre einstimmig.

b) Änderung Flächenwidmungsplan Dorf – Ferienhof Venet:

Raumplanungsfachliche Stellungnahme zur beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Fließ im Hinblick auf die Festlegung der Zulässigkeit von höchstens 10 Freizeitwohnsitzen auf der Gp. 327 am südwestlichen Dorfrand von Fließ.

1. Veranlassung:

Der neue Eigentümer des Ferienhofes Venet hat bei der Gemeinde um die Zustimmung zur Errichtung von Freizeitwohnsitzen im Gesamtausmaß von 50% der Wohnnutzfläche auf der Gp. 327 angesucht. Der Gemeinderat stimmte diesem Ansuchen in seiner Sitzung am 30.08.2013 im Hinblick auf eine bauliche Sanierung und Revitalisierung der bestehenden Bauruine einstimmig zu. Nun soll laut Auskunft der Gemeinde die dafür erforderliche Widmungsänderung durchgeführt werden.

2. Beurteilungsgrundlagen:

- örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Fließ idgF.
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fließ idgF.
- Beschlussfassung im Gemeinderat am 30.08.2013, betreffend die Zulässigkeit von Freizeitwohnsitzen im Ferienhof Venet auf der Gp. 327.
- Behandlung des Themas Freizeitwohnsitze für den Ferienhof Venet auf der Gp. 327 im Rahmen der Gemeinderatssitzung am 23.06.2006, aufgrund einer Vorsprache der damaligen Kaufinteressenten bei der Gemeinde Fließ.
- Planunterlagen zum Gebäudebestand und den nun geplanten Bauvorhaben seitens des Planungsbüros hofer&heim mit dem Plandatum 03.12.2013.
- Aufstellung seitens der Gemeinde Fließ, betreffend die aktuelle Situation bezüglich Freizeitwohnsitzen in der Gemeinde - Freizeitwohnsitzregister.
- Mehrfache telefonische Projektabklärungen mit der Gemeinde Fließ, wobei vor allem die Beweggründe der Gemeinde für die Zulassung von Freizeitwohnsitzen auf der Gp. 327 sowie die aktuelle Situation an bestehenden Freizeitwohnsitzen in der Gemeinde abgeklärt wurde.

3. Sachverhalt:

Auf der Gp. 327 am südwestlichen Dorfrand von Fließ besteht das Gebäude des ehemaligen Ferienhofes Venet. Das Gebäude steht bereits seit mehreren Jahren leer und weist einen sehr schlechten Bauzustand auf. Vor kurzem hat ein neuer Eigentümer dieses Gebäude erworben und möchte dieses nun revitalisieren. Im Zuge der baulichen Abklärungen und Planungsmaßnahmen für die erforderlichen Zu- und Umbauvorhaben hat sich jedoch ergeben, dass das bestehende Gebäude - von den vorigen Eigentümern - zum Teil abweichend von den ehemals genehmigten Planunterlagen errichtet wurde. Da einige Gebäudeteile zu hoch ausgeführt wurden bzw. einen zu geringen Grenzabstand aufweisen, soll nun, neben kleineren Rückbaumaßnahmen, auch ein Bebauungsplan erstellt werden, auf dessen Grundlage der Gebäudebestand rechtlich saniert werden kann. Diese rechtliche Sanierung stellt eine wesentliche Grundlage für die Revitalisierung des leer stehenden Gebäudes dar und wird auch von der Gemeinde Fließ - zur Beseitigung einer Bauruine - unterstützt. Auch aus ortsplanungsfachlicher Sicht kann eine behutsame bauliche Sanierung und Neugestaltung des leer stehenden Gebäudes empfohlen werden, vor allem im Hinblick auf ein attraktives Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Nahbereich zur Barbarakirche.

Im Rahmen dieser dringend erforderlichen baurechtlichen und baulichen Sanierung des leer stehenden Gebäudes sind umfassende bauliche Änderungen erforderlich, im Zuge derer die ehemals für einen Gastgewerbebetrieb ausgelegten Räumlichkeiten nun zu insgesamt 20 Wohneinheiten umgebaut werden sollen. Die Hälfte dieser Wohneinheiten, also 10 Wohnungen, sollen laut Auskunft der Gemeinde als auch des Planers als Hauptwohnsitze verwendet werden, die andere Hälfte soll jedoch auch als Freizeitwohnsitze verwendet werden können. Dadurch soll laut Auskunft der Gemeinde die Verwertung des leer stehenden Gebäudes und damit die Beseitigung der Bauruine gefördert bzw., in finanzieller Hinsicht, überhaupt erst ermöglicht werden. Daher wurde seitens der Gemeinde Fließ in der Gemeinderatssitzung am 30.08.2013 auch der einstimmige Beschluss gefasst, dem Ansuchen des neuen Eigentümers betreffend die Errichtung

von Freizeitwohnsitzen im Gesamtausmaß von 50% der Wohnnutzfläche auf der Gp. 327 zuzustimmen. Auf dieser Grundlage soll nun die dafür erforderliche Widmungsänderung auf der Gp. 327 ausgearbeitet werden.

Da laut den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 lit. b, TROG 2011 eine Beschränkung von Freizeitwohnsitzen in Form einer Wohnnutzflächenbeschränkung nicht vorgesehen ist, sondern die höchstzulässige Anzahl an Freizeitwohnsitzen festzulegen ist, erfolgten dahingehende Abklärungen mit der Gemeinde und dem Planungsbüro. Dabei wurde festgehalten, dass für die Hälfte der insgesamt 20 geplanten Wohnungen, also für 10 Wohnungen, die Nutzung als Freizeitwohnsitz für zulässig erklärt werden soll.

Gemäß den Bestimmungen des § 13 Abs. 3, TROG 2011 darf die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze nur insoweit für zulässig erklärt werden, als die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die Siedlungsentwicklung,
- b) das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung erforderlichen sowie des hierfür verfügbaren Baulandes,
- c) das Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommenen Grundflächen, insbesondere auch im Verhältnis zu dem zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung bebauten Bauland,
- d) die Gegebenheiten am Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie die Auswirkungen der Freizeitwohnsitzentwicklung auf diesen Markt,
- e) die Art, die Lage und die Anzahl der bestehenden Freizeitwohnsitze,
- f) die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur sowie der Einrichtungen zur Wasserversorgung, Energieversorgung und Abwasserbeseitigung, die Auswirkungen der Freizeitwohnsitze auf diese Infrastruktur und deren Finanzierung sowie allfällige mit der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze entstehenden Erschließungserfordernisse.

Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze darf nicht mehr für zulässig erklärt werden, wenn der Anteil der aus dem Verzeichnis der Freizeitwohnsitze nach § 14 Abs. 1, TROG 2011 sich ergebenden Freizeitwohnsitze an der Gesamtzahl der Wohnungen entsprechend dem endgültigen Ergebnis der jeweils letzten Häuser- und Wohnungszählung 8 v.H. übersteigt. Dabei bleiben Freizeitwohnsitze, für die eine Ausnahmegewilligung im Sinne des § 13 Abs. 5, TROG 2011 erster Satz vorliegt, außer Betracht.

Zur vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Fließ im Hinblick auf die Schaffung von 10 Freizeitwohnsitzen auf der Gp. 327 kann aus raumplanungsfachlicher Sicht folgendes festgestellt werden:

4. Beurteilung:

Gemäß den Bestimmungen des § 36 Abs. 2, TROG 2011 ist es möglich, den Flächenwidmungsplan zu ändern, wenn den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widersprochen wird und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht bzw. wenn damit eine entsprechende Abrundung von Widmungsbereichen erfolgt. Insbesondere gilt das für die Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft.

Dazu kann festgehalten werden, dass die bauliche aber auch die baurechtliche Sanierung des seit längerer Zeit leer stehenden und daher auch auffälligen Gebäudes auf der Gp. 327 ein dringendes Anliegen der Gemeinde Fließ darstellt, sodass eine längerfristige Bauruine im unmittelbaren Nahbereich zur Barbarakirche hin verhindert wird. Durch die Revitalisierung des Baubestandes mit den geplanten Baumaßnahmen im Hinblick auf die angestrebte Umnutzung eines ehemaligen Gastgewerbebetriebes zu Wohn- bzw. Freizeitwohnnutzungen wird nicht nur das Gebäude vor dem sicheren Verfall gerettet, es können auch langfristige nachteilige Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild in einem sehr sensiblen Ortsteil vermieden werden. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Fließ in der Gemeinderatssitzung am 30.08.2013 auch bereits beschlossen, Freizeitwohnsitze im ehemaligen Ferienhof Venet auf der Gp. 327 zuzulassen. Dieser Beschluss steht nicht im Widerspruch zum örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Fließ und ist auch im Hinblick auf die Bestimmungen des § 36 Abs. 2, TROG 2011 vertretbar.

Hinsichtlich den Bestimmungen des § 13 Abs. 3, TROG 2011 wird aus raumplanungsfachlicher Sicht folgendes festgestellt:

Die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend den Aufgaben und Zielen der örtlichen Raumordnung wird durch die nun vorgesehene Widmungsänderung, mit der die Errichtung von 10 neuen Freizeitwohnsitzen im ehemaligen Ferienhof Venet ermöglicht wird, aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht beeinträchtigt. Dies vor allem deshalb, da für die Realisierung der 10 Freizeitwohnsitze kein unverbautes Bauland benötigt bzw. bestehende Hauptwohnsitze umgenutzt werden, sondern lediglich Räumlichkeiten eines ehemaligen Gastgewerbetriebes, in dem bisher nur der Wohnbedarf des Betreibers gedeckt wurde, umgenutzt bzw. adaptiert werden. Im Zuge dieser Umnutzung entstehen laut der vorliegenden Planungen, neben den 10 Freizeitwohnsitzen, auch 10 weitere Wohnungen, die als Hauptwohnsitze zu verwenden sind. Somit steigt durch die Revitalisierung des baufälligen Gebäudes letztendlich auch das Angebot an Hauptwohnsitzen in der Gemeinde Fließ.

a) zur Siedlungsentwicklung:

Laut Auskunft der Gemeinde ist die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren hauptsächlich von den Bürgern der Gemeinde Fließ geprägt, ein Zuzug erfolgte nur in geringem Ausmaß. So ergibt sich, dass trotz einer positiven Geburtenbilanz die Einwohnerzahl in den letzten 20 Jahren nur in sehr geringem Ausmaß gestiegen bzw. zuletzt beinahe stagniert ist, dies vor allem wegen der Abwanderung von jüngeren Einheimischen. Obwohl die Grundeigentümer in der Gemeinde Fließ ihre Baugrundstücke nur in geringem Ausmaß veräußern, besteht trotzdem kein Mangel an Baugrundstücken für „Bauwillige“, zumal die Gemeinde Fließ durch ihre aktive Bodenpolitik über einen längeren Zeitraum mehrere öffentliche Siedlungsgebiete anbieten kann, in denen ein Erwerb von Bauplätzen zu einem günstigen Preis möglich ist. Somit kann festgehalten werden, dass der Bevölkerung in der Gemeinde Fließ Bauland in ausreichendem Maße zur Verfügung steht, entweder aus dem Privatbesitz heraus oder in einem der öffentlichen Siedlungsgebieten der Gemeinde. Laut Auskunft der Gemeinde sind weitere öffentliche Siedlungsgebiete bereits konkret angedacht.

b) das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung erforderlichen sowie des hierfür verfügbaren Baulandes,

Im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde das bestehende Bauland bzw. auch der erwartbare künftige Baulandbedarf aktuell ermittelt. Dabei zeigte sich, dass derzeit in Wohngebieten 6,32 ha und in Mischgebieten 4,62 ha Baulandreserven vorhanden sind. Dazu kommen noch Reserven, die aus Verdichtungsmaßnahmen auf baulich bereits genutzten Grundstücken erzielt werden können. Bezogen auf den angenommenen Baulandbedarf für die nächsten 10 Jahre (bis 2020) ergibt sich demnach ein potentieller Baulandüberhang von ca. 9,22 ha für Wohnbauzwecke. Somit kann festgehalten werden, dass der Bevölkerung von Fließ auch künftig ausreichend viel Bauland zur Verfügung steht, wobei das Bauland in den öffentlichen Siedlungsgebieten, bei gegebenem Bedarf, grundsätzlich allen Gemeindebürgern offen steht. Hinsichtlich der detaillierten Baulandsituation wird auf den „Bericht zur Bestandsanalyse“ zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ verwiesen, der bei Bedarf gerne zur Verfügung gestellt werden kann. Für die gegenständliche Widmungsänderung ist jedoch die Baulandsituation in der Gemeinde nur bedingt interessant, da nur durch die Widmung der Hälfte der vorgesehenen Wohneinheiten im ehemaligen Ferienhof Venet für die Nutzung als Freizeitwohnsitze auch die übrigen 10 Wohnungen, die als Hauptwohnsitze genutzt werden müssen, seitens des neuen Eigentümers errichtet werden. Damit wird jedenfalls eine Verbesserung des Angebotes an Wohnungen zur Schaffung eines Hauptwohnsitzes in der Gemeinde Fließ verbessert, ohne dabei zusätzliches Bauland in Anspruch zu nehmen.

c) das Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommenen Grundflächen, insbesondere auch im Verhältnis zu dem zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung bebauten Bauland,

Das Ausmaß der für Freizeitwohnsitze in Anspruch genommenen Grundflächen ist in der Gemeinde Fließ sehr gering, da laut Auskunft der Gemeinde nur 11 der insgesamt 35 Freizeitwohnsitze innerhalb von Siedlungs- bzw. Baulandbereichen liegen. Davon befinden sich alleine 7 Freizeitwohnsitze im Schloss. Alle anderen Freizeitwohnsitze, bei denen es sich hauptsächlich um Wochenendhütten und ehemalige Kochhütten handelt, liegen außerhalb von Siedlungs- und Baulandbereichen und wären für die Nutzung als Hauptwohnsitz keinesfalls geeignet. Somit kann festgehalten werden, dass die bestehenden Freizeitwohnsitze so gut wie keinen Einfluss auf das für die Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung zur Verfügung stehende Bauland haben.

d) die Gegebenheiten am Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowie die Auswirkungen der Freizeitwohnsitzentwicklung auf diesen Markt,

Laut Auskunft der Gemeinde ist die Siedlungsentwicklung in den letzten Jahren hauptsächlich von den Bürgern der Gemeinde Fließ geprägt, ein Zuzug erfolgte nur in geringem Ausmaß. Obwohl die Grundeigentümer in der Gemeinde Fließ ihre Baugrundstücke nun in geringem Ausmaß ver-

äußern, besteht trotzdem kein Mangel an Baugrundstücken für „Bauwillige“, zumal die Gemeinde Fließ durch ihre aktive Bodenpolitik mehrere öffentliche Siedlungsgebiete anbieten kann, in denen ein Erwerb von Bauplätzen zu einem günstigen Preis möglich ist. Somit kann festgehalten werden, dass der Bevölkerung in der Gemeinde Fließ Bauland in ausreichendem Maße zur Verfügung steht, entweder aus dem Privatbesitz heraus oder in einem der öffentlichen Siedlungsgebieten der Gemeinde. Sowohl die bestehenden als auch die nun neu geplanten Freizeitwohnsitze haben so gut wie keinen Einfluss auf den Grundstücks- und Wohnungsmarkt, zumal laut Auskunft der Gemeinde derzeit auch keine größere Nachfrage an Freizeitwohnsitzen in der Gemeinde Fließ gegeben ist. Ob die Nachfrage für die 10 Freizeitwohnsitze, die im Rahmen dieser Widmungsänderung im ehemaligen Ferienhof Venet nun ermöglicht werden sollen, tatsächlich gegeben ist oder ob einige davon wegen fehlender Nachfrage ohnehin als Hauptwohnsitz verwendet werden, wird sich noch weisen. Möglicherweise kann die Lage des ehemaligen Ferienhofes Venet im unmittelbaren Nahbereich zum Naturpark Kaunergrat zu einer gesteigerten Nachfrage an den Wohnungen führen und damit zu einer Revitalisierung des Gebäudes beitragen.

e) die Art, die Lage und die Anzahl der bestehenden Freizeitwohnsitze.

Im Freizeitwohnsitzverzeichnis der Gemeinde Fließ sind derzeit 35 Wohnungen (Nutzungseinheiten) als Freizeitwohnsitz registriert. Davon wurde 1 Freizeitwohnsitz nach § 13 Abs. 5, TROG 2011 genehmigt, 3 weitere Freizeitwohnsitze erfüllen die Voraussetzungen für eine Ausnahme genehmigung nach § 13 Abs. 5, TROG 2011 (Erbschaft, ...). Von den verbleibenden 31 anzurechnenden Freizeitwohnsitzen liegen laut Auskunft der Gemeinde lediglich 11 Freizeitwohnsitze im Siedlungs- bzw. Baulandbereich, die anderen - zumeist Wochenendhütten bzw. ehemalige Kochhütten - liegen zumeist weit außerhalb der Siedlungs- bzw. Baulandbereiche. Von den 11 Freizeitwohnsitzen (Wohnungen), die innerhalb von Siedlungs- bzw. Baulandbereichen liegen, befinden sich 7 im Schloss Biedenegg.

Laut Adress-GWR sind derzeit in der Gemeinde Fließ 1248 Wohnungen (Nutzungseinheiten) registriert. Davon stellen die insgesamt 31 anzurechnenden Freizeitwohnsitze einen prozentuellen Anteil von knapp 2,5 dar. Somit liegt der Anteil der Freizeitwohnsitze in der Gemeinde Fließ derzeit weit unter den höchstzulässigen 8 v.H., zumal dieser sich durch die nun 10 zusätzlich vorgesehenen Freizeitwohnsitze lediglich auf knapp 3,3 v.H. erhöht.

f) die Auslastung der Verkehrsinfrastruktur sowie der Einrichtungen zur Wasserversorgung, Energieversorgung und Abwasserbeseitigung, die Auswirkungen der Freizeitwohnsitze auf diese Infrastruktur und deren Finanzierung sowie allfällige mit der Schaffung neuer Freizeitwohnsitze entstehenden Erschließungserfordernisse.

Der ehemalige Ferienhof Venet ist verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Alle erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen bestehen für den ehemaligen Gastgewerbebetrieb ebenfalls. Durch die mögliche Verwendung von 10 der insgesamt 20 Wohnungen als Freizeitwohnsitze entstehen daher keine zusätzlichen Erschließungserfordernisse und es ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Infrastrukturanlagen.

5. Zusammenfassende raumplanungsfachliche Empfehlung:

Aufgrund der obigen Ausführungen kann aus raumplanungsfachlicher Sicht zusammenfassend festgestellt werden, dass die Nutzung von bis zu 10 der insgesamt 20 vorgesehenen Wohnungen im ehemaligen Ferienhof Venet nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen des § 13 Abs. 3, TROG 2011 steht. In Anlehnung an den bestehenden Beschluss des Gemeinderates vom 30.08.2013 ist daher aus raumplanungsfachlicher Sicht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes vertretbar:

- Festlegung der Zulässigkeit von höchstens 10 Freizeitwohnsitzen auf der im Änderungsplan ersichtlichen und als gemischtes Wohngebiet gewidmeten Gp. 327.

- (1) Der Gemeinderat beschließt die Auflage des Planentwurfes gem. § 64 TROG 2011 einstimmig. Festlegung der Zulässigkeit von höchstens 10 Freizeitwohnsitzen auf der im Änderungsplan ersichtlichen und als gemischtes Wohngebiet gewidmeten Gp. 327**
- (2) Der Gemeinderat beschließt Festlegung der Zulässigkeit von höchstens 10 Freizeitwohnsitzen auf der im Änderungsplan ersichtlichen und als gemischtes Wohngebiet gewidmeten Gp. 327 einstimmig. Dieser Gemeinderatsbeschluss wird jedoch erst dann rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflagefrist bis spätestens eine Woche nach der Auflagefrist keine Stellungnahmen abgegeben werden.**

c) Änderung Flächenwidmungsplan – Siedlungsgebiet Brosgen:

Raumplanungsfachliche Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Fließ im Bereich der Gpn. 1559, 1588, 1591, 1592, 1608/1, 1608/3, 1610 und 6492 im Weiler Brosgen im Hinblick auf die Realisierung des „Siedlungsgebietes Brosgen“.

1. Veranlassung:

Im Bereich der gemeindeeigenen Gpn. 1559, 1588, 1591, 1592, 1608/3, 1610 und der Wegparzelle Gp. 6492 (öffentliches Gut) ist ein öffentliches Siedlungsgebiet geplant, in dem eine verdichtete Bebauung vorgesehen ist. Dafür wurde bereits das Gestaltungskonzept „Siedlungsgebiet Brosgen“ ausgearbeitet. Im Hinblick auf die Realisierung dieses Siedlungsgebietes sollen nun die gegenständlichen Grundflächen von derzeit Freiland, bzw. zum geringen Teil auch von landwirtschaftlichem Mischgebiet, in Wohngebiet umgewidmet werden. In diesem Zuge wird auch der bereits bestehende Baulandbereich der Kategorie „landwirtschaftliches Mischgebiet“, der nördlich an das öffentliche Siedlungsgebiet angrenzt, an die bestehenden Grundstücke bzw. an das vorliegende Siedlungskonzept angepasst, sodass künftig auch für diese Bauplätze eine einheitliche Bauplatzwidmung gegeben ist.

2. Beurteilungsgrundlagen:

- örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Fließ idgF.
- 5. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ, im Zuge derer das geplante Siedlungsgebiet in die Siedlungsabgrenzung des Weilers Brosgen aufgenommen wurde.
- Aktueller Stand zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ, in dem die Siedlungsgrenzerweiterung für das öffentliche Siedlungsgebiet im Weiler Brosgen, die im Rahmen der 5. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorgezogen wurde, ebenfalls entsprechend enthalten ist.
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fließ idgF.
- Gestaltungskonzept „Siedlungsgebiet Brosgen (Variante 1)“, gemäß dem die Schaffung von 15 Bauplätzen für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in verdichteter Bauweise vorgesehen ist. Weiters ist die für eine effiziente Verkehrserschließung erforderliche Straße enthalten. Das Gestaltungskonzept „Siedlungsgebiet Brosgen (Variante 1)“ ist im Widmungsänderungsplan dargestellt.
- Stellungnahme seitens des Baubezirksamtes Imst – Abteilung Wasserwirtschaft (13.03.2012, ZI 830/604/18), die im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ eingeholt wurde, sowie eine schriftliche Ergänzung dazu vom 28.08.2013, ZI 830/604/21.
- Stellungnahme seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung (16.01.2012, GZ 3141/04-2012), ebenfalls im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ eingeholt.
- Mehrere Arbeits- bzw. Projektbesprechungen mit der Gemeinde Fließ sowie ein Lokalaußenschein im Rahmen der Ausarbeitung des Gestaltungskonzeptes für das öffentliche Siedlungsgebiet.

3. Sachverhalt:

Im Bereich der gemeindeeigenen Gpn. 1559, 1588, 1591, 1592, 1608/1, 1610 und der Wegparzelle Gp. 6492 (öffentliches Gut) ist ein öffentliches Siedlungsgebiet geplant, in dem eine verdichtete Bebauung vorgesehen ist. Dafür wurde bereits das Gestaltungskonzept „Siedlungsgebiet Brosgen“ ausgearbeitet, welches im Plan zur gegenständlichen Widmungsänderung dargestellt ist. Wie aus diesem Gestaltungskonzept entnommen werden kann, ist die Schaffung von insgesamt 15 Bauplätzen für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in

verdichteter Bauweise vorgesehen. Weiters ist die für eine effiziente Verkehrserschließung erforderliche Straße ersichtlich.

Da die Realisierung dieses Siedlungsgebietes in dringendem öffentlichen Interesse der Gemeinde Fließ liegt, die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes aufgrund immer noch fehlender Fachgutachten jedoch weiterhin stockt, wurde nun im Rahmen der 5. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes die Siedlungsabgrenzung im Bereich dieses geplanten öffentlichen Siedlungsgebietes entsprechend erweitert. Diese 5. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde erst vor kurzem als Voraussetzung für die gegenständliche Widmungsänderung ausgearbeitet und von der Gemeinde Fließ beschlossen.

Unter Beachtung dieser 5. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt die 7475 m² große Baulandfläche für das geplante öffentliche Siedlungsgebiet zum Großteil innerhalb der Siedlungsabgrenzung des Weilers Brosgen. Der Geltungsbereich des Stempels „Z2 W03 D2“ wird mit der 5. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes auf die gegenständliche Widmungsfläche erweitert. Dementsprechend hat eine Siedlungsentwicklung in Form eines öffentlichen Siedlungsgebietes zu erfolgen. Aufgrund einer möglichen Steinschlaggefährdung wird vor einer Baulandwidmung jedoch ein entsprechendes geologisches Gutachten eingefordert.

Gemäß dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fließ ist die Umwidmungsfläche derzeit zum Großteil als Freiland und in einem kleinen Teilbereich als landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet. Im Planungsbereich sind keine Kenntlichmachungen bzw. Nutzungsbeschränkungen im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fließ enthalten.

Der Planungsbereich der gegenständlichen Widmungsänderung ragt in Teilbereichen geringfügig über die in der 5. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorgenommen Festlegung des Siedlungsrandes im Weiler Brosgen hinaus. Nach Osten wird der Siedlungsrand auf Basis des Gestaltungskonzeptes „Siedlungsgebiet Brosgen“ im Mittel um maximal 10 m überragt. Die Umwidmungsfläche ragt teilweise in die im ÖRK festgelegte „landschaftlich wertvolle Fläche“ im Bereich des Weilers Brosgen, wobei bei der Erstellung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Großteil der Weiler als essentieller Teil der Landschaft verstanden wurden und deshalb in den landschaftlich wertvollen Flächen beinhaltet ist. Diese Festlegungssystematik wird in der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechend den Vorgaben des AdTLR geändert werden.

Bereits in der 5. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ wird darauf hingewiesen, dass die derzeit vorliegende Stellungnahme des Baubezirksamtes Imst, Abteilung Wasserwirtschaft (28.08.2013, ZI 830/604/21) im Hinblick an den Anschluss an das örtliche Abwasserleitungsnetz nicht ausreichend ist und somit eine Ergänzung einzuholen wäre. Diese liegt uns derzeit noch nicht vor. Des Weiteren wurde ein geologisches Gutachten gefordert, das ebenfalls noch nicht vorliegt.

Die Umwidmungsfläche befindet sich innerhalb des raumrelevanten Bereiches für die Beurteilung durch den forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung und ist als gefahrenfrei dargestellt. Die Einholung einer schriftlichen Stellungnahme ist daher nicht erforderlich.

4. Beurteilung:

Gemäß den Bestimmungen des § 36 Abs. 2, TROG 2011 ist es möglich, den Flächenwidmungsplan zu ändern, wenn den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widersprochen wird und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht bzw. wenn damit eine entsprechenden Abrundung von Widmungsbereichen erfolgt. Insbesondere gilt das für die Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft.

Dazu kann festgehalten werden, dass die Realisierung eines öffentlichen Siedlungsgebietes den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes, unter Beachtung der 5. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Vorgriff auf dessen generelle Fortschreibung, entspricht. Ebenso liegt laut Auskunft der Gemeinde Fließ ein dringender Bedarf für eine rasche

Realisierung dieses Siedlungsgebietes vor. Da die Vergabe der einzelnen Bauplätze ausnahmslos seitens der Gemeinde Fließ erfolgt, ist es aus fachlicher Sicht vertretbar, den gesamten Siedlungsbereich als Bauland zu widmen. Dies ist nicht zuletzt auch wegen der vorgesehenen verdichteten Bauweise von Vorteil, da für den gesamten Siedlungsbereich ein Bebauungsplan erstellt werden muss, in dem entsprechende Festlegungen getätigt werden, die ein Unterschreiten der Mindestabstände ermöglichen. Dieser Bebauungsplan darf nach den Bestimmungen des § 54 Abs. 6, TROG 2011 nur auf Grundflächen, die als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet sind, erstellt werden. Somit ist die ins Auge gefasste Widmungsänderung nach den Bestimmungen des § 36 Abs. 2, TROG 2011 aus raumplanungsfachlicher Sicht vertretbar.

Wie bereits aus den Schilderungen im Sachverhalt entnommen werden kann, liegen bereits mehrere Stellungnahmen unterschiedlicher Fachstellen vor, die im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich eingeholt wurden. Dies deshalb, da diese Siedlungserweiterung, wie bereits beschrieben, eigentlich im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgen sollte. Zusätzlich zu den bereits vorliegenden Stellungnahmen sind jedoch noch folgende Fachgutachten ausständig, deren Einholung zum größten Teil auch für die 5. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gefordert wird:

- Zur Abwasserentsorgung ist noch eine ergänzende Stellungnahme seitens des Bezirksbauamtes Imst – Abteilung Wasserbau einzuholen.
- Wie aus dem baulichen Entwicklungsstempel „Z2 W03 D2“ hervorgeht, ist für die Festlegung bzw. Erweiterung des Siedlungsrandes im Rahmen der 5. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ und somit auch für die jetzt angestrebte Baulandwidmung ein geologisches Gutachten zur Steinschlaggefährdung einzuholen.

5. Zusammenfassende raumplanungsfachliche Empfehlung:

Aufgrund der obigen Ausführungen und wenn alle noch ausständigen Fachgutachten positiv vorliegen, kann der Gemeinde Fließ aus raumplanungsfachlicher Sicht folgende Widmungsänderung empfohlen werden:

- Umwidmung der Gp. 1588 sowie Teilflächen der Gpn. 1559, 1591 und 1592 von derzeit Freiland in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011
- Umwidmung von Teilflächen der Gp. 1608/1 von derzeit Freiland bzw. landwirtschaftlichem Mischgebiet in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011 sowie von derzeit Freiland in „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011
- Umwidmung einer Teilfläche der Gp. 1610 von derzeit Freiland bzw. landwirtschaftlichem Mischgebiet in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011 sowie von derzeit Freiland in „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011
- Umwidmung einer Teilfläche der Gp. 1608/3 von derzeit Freiland in „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011
- Widmung einer „Kenntlichmachung Verlauf Verkehrsfläche“ gemäß § 53 Abs. 1, TROG 2011 im Bereich der neu geplanten Straßentrasse auf der Gp. 6492 sowie auf Teilflächen der Gpn. 1559, 1588, 1591, 1592, 1608/1 und der 1610.

(1) Der Gemeinderat beschließt die Auflage des Planentwurfes gem. § 64 TROG 2011 einstimmig.

- Umwidmung der Gp. 1588 sowie Teilflächen der Gpn. 1559, 1591 und 1592 von derzeit Freiland in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011
- Umwidmung von Teilflächen der Gp. 1608/1 von derzeit Freiland bzw. landwirtschaftlichem Mischgebiet in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011 sowie von derzeit Freiland in „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011

- Umwidmung einer Teilfläche der Gp. 1610 von derzeit Freiland bzw. landwirtschaftlichem Mischgebiet in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011 sowie von derzeit Freiland in „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011
- Umwidmung einer Teilfläche der Gp. 1608/3 von derzeit Freiland in „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011
- Widmung einer „Kenntlichmachung Verlauf Verkehrsfläche“ gemäß § 53 Abs. 1, TROG 2011 im Bereich der neu geplanten Straßentrasse auf der Gp. 6492 sowie auf Teilflächen der Gpn. 1559, 1588, 1591, 1592, 1608/1 und der 1610.

(2) Der Gemeinderat folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes vorbehaltlich der positiven Stellungnahmen des Bezirksbauamtes (Wasserbau) und der Geologie einstimmig. Dieser Gemeinderatsbeschluss wird jedoch erst dann rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflagefrist bis spätestens eine Woche nach der Auflagefrist keine Stellungnahmen abgegeben werden.

- Umwidmung der Gp. 1588 sowie Teilflächen der Gpn. 1559, 1591 und 1592 von derzeit Freiland in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011
- Umwidmung von Teilflächen der Gp. 1608/1 von derzeit Freiland bzw. landwirtschaftlichem Mischgebiet in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011 sowie von derzeit Freiland in „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011
- Umwidmung einer Teilfläche der Gp. 1610 von derzeit Freiland bzw. landwirtschaftlichem Mischgebiet in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011 sowie von derzeit Freiland in „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011
- Umwidmung einer Teilfläche der Gp. 1608/3 von derzeit Freiland in „Landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011
- Widmung einer „Kenntlichmachung Verlauf Verkehrsfläche“ gemäß § 53 Abs. 1, TROG 2011 im Bereich der neu geplanten Straßentrasse auf der Gp. 6492 sowie auf Teilflächen der Gpn. 1559, 1588, 1591, 1592, 1608/1 und der 1610.

d) Änderung Flächenwidmungsplan – Spils:

Raumplanungsfachliche Stellungnahme zum Ansuchen von Herrn Knabl Urban um eine Widmungsänderung im Bereich der Gp. 5901 im Weiler Spils im Hinblick auf die Errichtung eines Wohnhauses für seinen Sohn Bernhard.

1. Veranlassung:

Herr Knabl Urban hat bei der Gemeinde Fließ um eine Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 5901 angesucht, da sein Sohn Bernhard dort ein Wohnhaus für seine Familie errichten möchte.

2. Beurteilungsgrundlagen:

- örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Fließ idgF.
- 6. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ, im Zuge der die Siedlungsabgrenzung im gegenständlichen Bereich zur Schaffung eines Bauplatzes sowie eines Freibereiches zur bestehenden Hofstelle erweitert wurde.
- Aktueller Stand zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ, bei der eine Erweiterung der Siedlungsabgrenzung zur Schaffung von insgesamt drei Bauplatzen im gegenständlichen Bereich vorgesehen ist.
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fließ idgF.
- Ansuchen von Herrn Knabl Urban um eine Baulandausweisung im Bereich der Gp. 5901 im Hinblick auf die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ, eingegangen im Gemeindeamt am 08. November 2010.

- Teilungsvorschlag vom Planungsbüro m3, in dem drei Bauplätze mit deren Erschließung sowie ein Freibereich zur bestehenden Hofstelle vorgesehen ist. Dieses Teilungskonzept wurde auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Lest erstellt und ist dem Änderungsplan beigelegt.
- Telefonische Abklärung des Sachverhaltes und des konkreten Baulandbedarfes mit der Gemeinde Fließ und Herrn Knabl Urban am 27. März 2014.
- Mehrere telefonische Projektabklärungen mit der Gemeinde und dem Widmungswerber.

3. Sachverhalt:

Herr Knabl Urban ist Eigentümer des großflächigen Grundstückes Gp. 5901 am nördlichen Siedlungsrand des Weilers Spils, auf dem sich im südlichen Randbereich bereits die Hofstelle von Herrn Knabl befindet. Das zusammengebaute Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Hofstelle liegen seit der Erstellung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ innerhalb der Siedlungsabgrenzung des Weilers Spils. Herr Knabl hat insgesamt vier Kinder, wobei der älteste Sohn von Herrn Knabl bereit sein Wohnhaus im Weiler Spils errichtet hat. Laut Auskunft von Herrn Knabl - bestätigt durch die Gemeinde Fließ - steht jedoch nun dringender Baubedarf für den zweitältesten Sohn Bernhard an. Dieser wohnt derzeit mit seiner Familie im elterlichen Wohnhaus seiner Lebensgefährtin in Prutz, möchte jedoch nun im Weiler Spils ein Eigenheim für seine Familie errichten. Damit soll ein ausreichend großer und längerfristig zur Verfügung stehender Wohnraum für die Familie von Herrn Knabl Bernhard geschaffen werden.

Im Hinblick auf die Deckung des Baulandbedarfes der Kinder von Herrn Knabl Urban hat dieser im Jahre 2010 bei der Gemeinde Fließ um eine entsprechende Erweiterung der Siedlungsabgrenzung am nördlichen Rand des Weilers Spils – im Bereich der Gp. 5901 – ange-sucht. Nach erfolgter Prüfung des Bedarfes seitens der Gemeinde Fließ ist eine entsprechende Erweiterung der Siedlungsgrenze für den gegenständlichen Bereich im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes auch vorgesehen, mit dem die Schaffung von insgesamt drei Bauplätzen ermöglicht werden soll. Die Abgrenzung dieser Siedlungserweiterung erfolgte, wegen der steilen Geländesituation, auf der Grundlage eines Teilungskonzeptes seitens des Planungsbüros m3, welches auf der Basis einer Lage- und Höhenaufnahme seitens des Vermessungsbüros Lest ausgearbeitet wurde. Dieses Teilungskonzept ist dem Änderungsplan beigelegt, auch die vorgesehenen Größen der einzelnen Bauplätze und der Freifläche zur Hofstelle können daraus entnommen werden.

Da sich die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ aufgrund immer noch fehlender Fachgutachten offensichtlich weiter in die Länge zieht, wurde nun im Rahmen der 6. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes die Erweiterung der Siedlungsabgrenzung für einen Bauplatz vorgezogen. Dies deshalb, da Herr Knabl Bernhard dringenden Bedarf für einen Bauplatz hat und der Baubeginn schnellstmöglich realisiert werden soll. Das Ansuchen dazu stammt ja aus dem Jahre 2010. Diese 6. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde erst vor kurzem als Voraussetzung für die gegenständliche Widmungsänderung ausgearbeitet und von der Gemeinde Fließ entsprechend beschlossen.

Unter Beachtung dieser 6. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt der für die Familie von Herrn Knabl Bernhard vorgesehene Bauplatz zur Gänze innerhalb der Siedlungsabgrenzung des Weilers Spils. Ebenso liegt jene Freifläche, die westlich der Hofstelle vorgesehen ist und bei der bestehenden Hofstelle verbleiben soll, ebenfalls zur Gänze innerhalb der Siedlungsabgrenzung. Da jedoch die Abgrenzung der Umwidmungsfläche mittig in der geplanten Erschließungsstraße gemäß dem Teilungskonzept erfolgt, um einen kleinen Spielraum bei der exakten Vermessung des Bauplatzes für Herrn Knabl Bernhard bzw. für die Freifläche der Hofstelle zu erhalten, ragt diese geringfügig über die Siedlungsabgrenzung hinaus und damit in den Randbereich der großflächig festgelegten landschaftlich wertvollen Fläche hinein, in der auch der gesamte Weiler Spils liegt. Laut dem Stempel „Z1 L01 D1“ ist im Weiler Spils eine weitere bauliche Entwicklung vorwiegend im Hinblick auf die Erhaltung

der landwirtschaftlichen Nutzung möglich. Darüber hinaus ist eine bauliche Entwicklung zur Deckung des konkreten Baulandbedarfes der Bevölkerung vornehmlich aus dem Weiler bzw. aus den Nachbarweilern möglich. Baulandwidmungen im Bereich der Siedlungsgrenzen sind gemäß den Bestimmungen des § 3 Abs. 2 des Verordnungstextes des örtlichen Raumordnungskonzeptes zulässig.

Wie aus der Vermessung mit Teilungsvorschlag hervorgeht, erfolgt die verkehrsmäßige Erschließung der Umwidmungsfläche über die bestehenden öffentlichen Straßen Gp. 6002 bzw. 5909, die südlich bzw. südwestlich an der Änderungsfläche vorbeiführen. Ausgehend von der Straße Gp. 5909 erfolgt die interne Erschließung für die drei vorgesehenen Bauplätze über eine kurze interne Straße. Die Wasserversorgung erfolgt im Weiler Spils durch eine Wassergenossenschaft, eine schriftliche Bestätigung für einen Anschluss eines Wohnhauses im Bereich der Umwidmungsfläche liegt noch nicht vor. Die Abwasserentsorgung ist durch einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz möglich. Dieser Anschluss ist laut Auskunft der Gemeinde für den gegenständlichen Bereich bereits vorgesehen und somit ohne große Aufwendungen realisierbar.

Gemäß dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fließ ist die insgesamt 1290 m² große Umwidmungsfläche derzeit zur Gänze als Freiland gewidmet. Kenntlichmachungen bzw. Nutzungsbeschränkungen sind im Flächenwidmungsplan im gegenständlichen Bereich keine ersichtlich.

4. Beurteilung:

Gemäß den Bestimmungen des § 36 Abs. 2, TROG 2011 ist es möglich, den Flächenwidmungsplan zu ändern, wenn den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widersprochen wird und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht. Insbesondere gilt das für die Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft. Dazu kann festgehalten werden, dass die vorgesehene Errichtung eines Wohngebäudes auf der gegenständlichen Umwidmungsfläche den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes entspricht, zumal damit der konkrete Baulandbedarf für die Familie von Knabl Bernhard gedeckt wird. Der dringend anstehende Bedarf wurde auch seitens der Gemeinde Fließ bestätigt. Auch die 6. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, die als Vorausgriff auf die derzeit in Ausarbeitung befindliche Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorgenommen wird, erfolgte aufgrund des dringend anstehenden Baubedarfes.

Ebenso ist es aus raumplanungsfachlicher Sicht zweckmäßig, die westlich der Hofstelle befindliche Freifläche, die dreiseitig von bestehenden bzw. geplanten Straßen umgeben ist, im Zuge dieser Widmungsänderung in Bauland umzuwidmen. Damit kann diese Fläche als wichtige Frei-, Manipulation- bzw. Auslaufläche beim bestehenden Hofstellengebäude belassen werden, unter Beachtung einer einheitlichen Bauplatzwidmung. Das bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude bestehen nämlich bereits auf einer als „landwirtschaftliches Mischgebiet“ gewidmeten Baulandfläche.

Wie im Sachverhalt angeführt, erfolgt die Wasserversorgung im Weiler Spils durch eine Wassergenossenschaft. Im Hinblick auf eine sichergestellte Anschluss-möglichkeit für das geplante Wohnhaus von Herrn Knabl Bernhard ist noch eine schriftliche Bestätigung seitens der Wassergenossenschaft erforderlich.

5. Zusammenfassende raumplanungsfachliche Empfehlung:

Aufgrund der obigen Ausführungen und bei Vorliegen einer schriftlichen Bestätigung seitens der Wassergenossenschaft Spils kann der Gemeinde Fließ aus raumplanungsfachlicher Sicht folgende Widmungsänderung empfohlen werden:

- Umwidmung der in den Änderungsplänen ersichtlichen Teilflächen der Gpn. 5901 und 5909 von derzeit Freiland in „landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011.

- (1) Der Gemeinderat beschließt die Auflage des Planentwurfes gem. § 64 TROG 2011 einstimmig. Umwidmung der in den Änderungsplänen ersichtlichen Teilflächen der Gpn. 5901 und 5909 von derzeit Freiland in „landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011.
- (2) Der Gemeinderat beschließt die Umwidmung der in den Änderungsplänen ersichtlichen Teilflächen der Gpn. 5901 und 5909 von derzeit Freiland in „landwirtschaftliches Mischgebiet“ gemäß § 40 Abs. 5, TROG 2011, einstimmig. Dieser Gemeinderatsbeschluss wird jedoch erst dann rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflagefrist bis spätestens eine Woche nach der Auflagefrist keine Stellungnahmen abgegeben werden.

e) Änderung Flächenwidmungsplan – Urgen Ost:

Raumplanungsfachliche Stellungnahme zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Fließ im Bereich der Gp. 2820, 2825, 2826, 2836/1 und 5555/2 im Weiler Urgen Ost im Hinblick auf die Realisierung des öffentlichen Siedlungsgebietes „Siedlung Urgen“.

1. Veranlassung:

Im Bereich der gemeindeeigenen Gpn. 2820, 2825, 2826 und 2836/1 sowie der öffentlichen Wegparzelle Gp. 5555/2 ist ein öffentliches Siedlungsgebiet geplant, in dem eine verdichtete Bebauung vorgesehen ist. Dafür wurde bereits das Neueinteilungskonzept „Siedlung Urgen“ ausgearbeitet. Im Hinblick auf die Realisierung dieses Siedlungsgebietes sollen nun die gegenständlichen Grundflächen von derzeit Freiland in Wohngebiet umgewidmet werden.

2. Beurteilungsgrundlagen:

- örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Fließ idgF.
- 7. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ, bei der das geplante Siedlungsgebiet in die Siedlungsabgrenzung des Weilers Urgen Ost aufgenommen wurde
- Aktueller Stand zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ, in dem die Siedlungsgrenzerweiterung für das öffentliche Siedlungsgebiet im Weiler Urgen Ost, die im Rahmen der 7. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorgezogen wurde, ebenfalls entsprechend enthalten ist
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fließ idgF.
- Neueinteilungskonzept „Siedlung Urgen (Variante 1)“, gemäß dem die Schaffung von 13 Bauplätzen für die Errichtung von Einfamilienwohnhäuser in verdichteter Bauweise vorgesehen ist. Weiters sind die für eine effiziente Verkehrserschließung erforderlichen Straßen enthalten. Das Neueinteilungskonzept „Siedlung Urgen (Variante 1)“ ist dem Widmungsänderungsplan beigelegt.
- Vermessungsplan seitens des Vermessungsbüros Lest mit der Geschäftszahl 615/10, auf dessen Grundlage das Neueinteilungskonzept ausgearbeitet wurde.
- Stellungnahme seitens des Baubezirksamtes Imst – Abteilung Wasserwirtschaft (13.03.2012, GZ 830/604/18), die im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ eingeholt wurde
- Stellungnahme seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung (16.01.2012, GZ 3141/04-2012), ebenfalls im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ eingeholt
- Stellungnahme seitens des Bundesdenkmalamtes (19.03.2012, GZ 55.777/1/2012),
- Positive Beurteilung des Entwurfes der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ von Seiten des Baubezirksamtes Imst – Abteilung Straßenbau

(13.02.2012, GZ 4064/19-12), die auch die gegenständliche Siedlungserweiterung beinhaltet

- Mehrere Arbeits- bzw. Projektbesprechungen mit der Gemeinde Fließ sowie ein Lokalausgleichschein im Rahmen der Ausarbeitung des Neueinteilungskonzeptes für das öffentliche Siedlungsgebiet

3. Sachverhalt:

Im Bereich der gemeindeeigenen Gpn. 2820, 2825, 2826 und 2836/1 sowie der öffentlichen Wegparzelle Gp. 5555/2 ist ein öffentliches Siedlungsgebiet geplant, in dem eine verdichtete Bebauung vorgesehen ist. Dafür wurde bereits das Neueinteilungskonzept „Siedlung Urgen“ ausgearbeitet, welches dem Änderungsplan zur gegenständlichen Widmungsänderung beigelegt ist. Wie aus dem Neueinteilungskonzept entnommen werden kann, ist die Schaffung von insgesamt 13 Bauplätzen für die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in verdichteter Bauweise vorgesehen. Weiters sind die für eine effiziente Verkehrserschließung erforderlichen Straßen ersichtlich.

Da die Realisierung dieses Siedlungsgebietes in dringendem öffentlichen Interesse der Gemeinde Fließ liegt, die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes aufgrund immer noch fehlender Fachgutachten jedoch weiterhin stockt, wurde nun im Rahmen der 7. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes die Siedlungsabgrenzung im Bereich des geplanten öffentlichen Siedlungsgebietes entsprechend erweitert. Diese 7. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde erst vor kurzem als Voraussetzung für die gegenständliche Widmungsänderung ausgearbeitet und von der Gemeinde Fließ beschlossen.

Unter Beachtung dieser 7. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt die 5468 m² große Baulandfläche für das geplante öffentliche Siedlungsgebiet zur Gänze innerhalb der Siedlungsabgrenzung des Weilers Urgen Ost. Im Rahmen dieser 7. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde auch der Stempel „Z2 W11 D2“ neu festgelegt, der vorsieht, dass im gegenständlichen Bereich ein öffentliches Siedlungsgebiet entstehen soll, welches unter der Voraussetzung der Errichtung einer ausreichenden infrastrukturellen Erschließung, einer verdichteten Bebauung zugeführt werden soll.

Gemäß dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fließ ist die gesamte Umwidmungsfläche derzeit als Freiland gewidmet. Der nördliche und westliche Rand der Umwidmungsfläche ragt geringfügig in eine als „Wald“ kenntlich gemachte Fläche hinein, zudem ragt der südwestliche Randbereich der Umwidmung in eine gelbe Wildbachgefahrenzone und in ein archäologisches Grabungsgebiet hinein. Durch die Umwidmungsfläche verläuft weiters eine 30 KV TIWAG Leitung, am östlichen Randbereich ist weiters eine 30 KV Kabelleitung kenntlich gemacht. Schlussendlich ragt der östliche Randbereich der Umwidmungsfläche noch in den Schutzabstand der L 312 Hochgallmiggerstraße hinein.

Laut der Stellungnahme seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 16.01.2012 bestehen seitens der Gebietsbauleitung Oberes Inntal gegen die Siedlungserweiterung im gegenständlichen Bereich aus Sicht des Schutzes vor Naturgefahren keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bauverfahren ein Sachverständiger des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung beizuziehen ist.

Seitens des Baubezirksamtes Imst – Abteilung Wasserwirtschaft liegt bereits eine positive Stellungnahme zur Abwasserentsorgung mit dem Datum 13.03.2012 vor. Die Beurteilung der Wasserversorgung konnte aufgrund fehlender Grundlagendaten nicht in ausreichender Form vorgenommen werden. Es ist lediglich angeführt, dass dem Gutachter keine Versorgungsengpässe in der Vergangenheit bekannt sind.

Seitens des Bundesdenkmalamtes liegt zur 7. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes eine Stellungnahme vor, laut der gegen die Änderung keine prinzipiellen Einwände bestehen. Jedoch gilt für die Gpn. 2825, 2829 und 2830/1, die zur archäologischen Fundzone gehören, dass eine Bebauung nur nach einer vorherigen Einholung einer Stellungnahme des

BDA (§25 Abs. 2 TBO) gestattet ist. Die Stellungnahme des BDA wird zum gegebenen Zeitpunkt die durchzuführenden archäologischen Maßnahmen vor Baubeginn beinhalten.

Positive Beurteilung des Entwurfes der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ von Seiten des Baubezirksamtes Imst – Abteilung Straßenbau (13.02.2012, GZ 4064/19-12), der auch die gegenständliche Siedlungserweiterung beinhaltet.

4. Beurteilung:

Gemäß den Bestimmungen des § 36 Abs. 2, TROG 2011 ist es möglich, den Flächenwidmungsplan zu ändern, wenn den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept nicht widersprochen wird und ein Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der betreffenden Grundflächen besteht bzw. wenn damit eine entsprechende Abrundung von Widmungsbereichen erfolgt. Insbesondere gilt das für die Befriedigung des Wohnbedarfes oder für Zwecke der Wirtschaft.

Dazu kann festgehalten werden, dass die Realisierung eines öffentlichen Siedlungsgebietes den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes, unter Beachtung der 7. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes als Vorgriff auf dessen generelle Fortschreibung, entspricht. Ebenso liegt laut Auskunft der Gemeinde Fließ ein dringender Bedarf für eine rasche Realisierung dieses öffentlichen Siedlungsgebietes vor. Da die Vergabe der einzelnen Bauplätze ausnahmslos seitens der Gemeinde Fließ erfolgt, ist es aus fachlicher Sicht vertretbar, den gesamten Siedlungsbereich als Bauland zu widmen. Dies ist nicht zuletzt auch wegen der verdichteten Bauweise von Vorteil, da für den gesamten Siedlungsbereich ein Bebauungsplan erstellt werden muss, in dem entsprechende Festlegungen getätigt werden, die ein Unterschreiten der Mindestabstände ermöglichen. Dieser Bebauungsplan darf nach den Bestimmungen des § 54 Abs. 6, TROG 2011 nur auf Grundflächen, die als Bauland, als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet sind, erstellt werden. Somit ist die ins Auge gefasste Widmungsänderung nach den Bestimmungen des § 36 Abs. 2, TROG 2011 aus raumplanungsfachlicher Sicht vertretbar.

Wie bereits aus den Schilderungen im Sachverhalt entnommen werden kann, liegen bereits mehrere Stellungnahmen unterschiedlicher Fachstellen vor, die im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich eingeholt wurden. Dies deshalb, da diese Siedlungserweiterung, wie bereits beschrieben, eigentlich im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgen sollte. Zusätzlich zu den bereits vorliegenden Stellungnahmen sind jedoch noch folgende Fachgutachten ausständig, deren Einholung zum größten Teil auch für die 7. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gefordert wird:

- Zur Wasserversorgung ist noch eine ergänzende Stellungnahme seitens des Bezirksbauamtes Imst – Abteilung Wasserbau einzuholen.
- Im Hinblick auf das archäologische Grabungsgebiet ist – wie in der bereits vorliegenden Stellungnahme seitens des Bundesdenkmalamtes angeführt – vor einer Bebauung eine weitere Stellungnahme einzuholen.
- Vor allem wegen der 30 KV TIWAG – Leitung ist als Voraussetzung für die gegenständliche Widmungsänderung eine Stellungnahme seitens der TIWAG erforderlich.
- zur positiven Beurteilung des Entwurfes der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Fließ von Seiten des Baubezirksamtes Imst – Abteilung Straßenbau (13.02.2012, GZ 4064/19-12), der auch die gegenständliche Siedlungserweiterung beinhaltet, ist laut Vorgaben des Amtes der Tiroler Landesregierung zur gegenständlichen Umwidmung eine schriftliche Stellungnahme einzuholen.

- Die Einholung einer naturkundefachlichen Stellungnahme sowie einer Stellungnahme seitens der Bezirksforstinspektion Landeck zur Rücknahme der ökologischen bzw. forstwirtschaftlichen Freihaltefläche bzw. zur Erweiterung der Siedlungsabgrenzung in diesem Bereich wird bereits als Voraussetzung für die 7. Änderung des örtlichen Raumordnungs-konzeptes gefordert. Das Vorliegen positiver Stellungnahmen dieser Fachstellen ist auch für die gegenständliche Baulandwidmung relevant.

5. Zusammenfassende raumplanungsfachliche Empfehlung:

Aufgrund der obigen Ausführungen und sofern alle noch ausständigen Fachgutachten positiv vorliegen, kann der Gemeinde Fließ aus raumplanungsfachlicher Sicht folgende Widmungsänderung empfohlen werden:

- Umwidmung der in den Änderungsplänen ersichtlichen Teilflächen der Gpn. 2820, 2825, 2826, 2836/1 und 5555/2 von derzeit Freiland in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011.

- Widmung einer „Kenntlichmachung Verlauf Verkehrsfläche“ gemäß § 53 Abs. 1, TROG 2011 im Bereich der neu geplanten Straßentrasse auf Teilflächen der Gpn. 2820, 2825, 2836/1 und 5555/2.

- (1) Der Gemeinderat beschließt die Auflage des Planentwurfes gem. § 64 TROG 2011 einstimmig. Umwidmung der in den Änderungsplänen ersichtlichen Teilflächen der Gpn. 2820, 2825, 2826, 2836/1 und 5555/2 von derzeit Freiland in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011.**
- (2) Der Gemeinderat beschließt die Umwidmung der in den Änderungsplänen ersichtlichen Teilflächen der Gpn. 2820, 2825, 2826, 2836/1 und 5555/2 von derzeit Freiland in „Wohngebiet“ gemäß § 38 Abs. 1, TROG 2011, einstimmig. Dieser Gemeinderatsbeschluss wird jedoch erst dann rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflagefrist bis spätestens eine Woche nach der Auflagefrist keine Stellungnahmen abgegeben werden.**

f) Bebauungsplan „B54 Dorf 13 – Ferienhof Venet“

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan „B54 Dorf 13 – Ferienhof Venet“.

- Veranlassung und Begründung für die Erstellung des Bebauungsplanes und für die Abgrenzung des Planungsgebietes:

Auf der Gp. 327 am südwestlichen Dorfrand von Fließ besteht das Gebäude des ehemaligen Ferienhofes Venet. Das Gebäude steht bereits seit mehreren Jahren leer und weist einen schlechten Bauzustand auf. Vor kurzem hat ein neuer Eigentümer dieses Gebäude erworben und möchte dieses nun revitalisieren. Im Zuge der baulichen Abklärungen und Planungsmaßnahmen für die erforderlichen Zu- und Umbauvorhaben hat sich jedoch ergeben, dass das bestehende Gebäude - von der vorigen Eigentümern - zum Teil abweichend von den ehemals genehmigten Planunterlagen errichtet wurde. Da einige Gebäudeteile zu hoch ausgeführt wurden bzw. einen zu geringen Grenzabstand aufweisen, soll nun, neben kleineren Rückbaumaßnahmen, auch ein Bebauungsplan erstellt werden, auf dessen Grundlage der Gebäudebestand rechtlich saniert werden kann. Diese rechtliche Sanierung stellt eine wesentliche Grundlage für die Revitalisierung des leer stehenden Gebäudes dar und wird auch von der Gemeinde Fließ unterstützt. Auch aus ortsplanungsfachlicher Sicht kann eine behutsame bauliche Sanierung und Neugestaltung des leer stehenden Gebäudes empfohlen werden, vor allem im Hinblick auf ein attraktives Straßen- und Ortsbild im unmittelbaren Nahbereich zur Barbarikirche.

Die Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen seitens des Planungsbüros hofer&heim, in denen sowohl der Gebäudebestand als auch die geplanten Zu- und Umbaumaßnahmen dargestellt sind. Diese Planunterlagen wurden im Vorfeld der Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes bereits seitens der Gemeinde und des Bausachverständigen der Gemeinde Fließ abgeklärt, wobei unter anderem auch die baulichen „Altlasten“ festgestellt wurden. Die nun vorgesehenen Zu- und Umbaumaßnahmen sind sowohl aus der Sicht der Gemeinde als auch aus ortsplanungsfachlicher Sicht vertretbar.

- Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Dorfrand, im Nahbereich zur Barbarakirche.

- Beurteilungsgrundlagen:

- Digitale Katastralmappe mit dem Stand 01.10.2013.
- Planunterlagen zum Gebäudebestand und den geplanten Bauvorhaben seitens des Planungsbüros hofer&heim mit dem Plandatum 03.12.2013.
- Lage- und Höhenplan seitens des Vermessungsbüros OPH mit der Geschäftszahl 6506/13/H, auf dessen Basis auch die Planungen des Planungsbüros hofer&heim ausgearbeitet wurden.
- Fotodokumentation vom Gebäudebestand, erstellt am 01. April 2014.
- Besprechung der vorliegenden Planunterlagen und der darin vorgesehenen Baumaßnahmen mit Herrn Bmst. Spiß Karl, dem Bausachverständigen der Gemeinde Fließ, am 1. April 2014.
- Mehrfache telefonische Projektabklärungen und –besprechungen mit der Gemeinde Fließ sowie dem Bausachverständigen der Gemeinde und dem Planungsbüro hofer&heim.

- Widmung:

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes ist der vom Planungsgebiet umfasste Bauplatz Gp. 327 zur Gänze als Bauland der Kategorie „gemischtes Wohngebiet“ gewidmet.

- Verkehrsmäßige Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen Gpn. 5488 bzw. 6490, die nördlich bzw. östlich an das Planungsgebiet angrenzen.

- Bereits vorhandene Bebauung im Planungsgebiet bzw. in dessen Umgebung:

Auf der vom Planungsgebiet umfassten Gp. 327 besteht bereits der ehemalige „Ferienhof Venet“. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer und weist bereits einen schlechten Bauzustand auf.

Der Bebauungsplan „B54 Dorf 13 – Ferienhof Venet“ enthält folgende Kenntlichmachungen:

- 1) Kenntlichmachungen bzw. Nutzungsbeschränkungen:

Im Bereich des Planungsgebietes ist im Flächenwidmungsplan lediglich eine Kenntlichmachung „Verlauf Verkehrsfläche“ ersichtlich.

Der Bebauungsplan „B54 Dorf 13 – Ferienhof Venet“ enthält folgende Festlegungen:

- 1) Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfasst die Gp. 327, auf der sich der ehemalige „Ferienhof Venet“ befindet.

- 2) Mindestbaudichte (§ 61, TROG 2011):

Die Mindestbaudichte wird mittels der Baumassendichte angegeben und im Planungsgebiet mit dem Wert 1,0 festgelegt. Diese Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes im Planungsgebiet bzw. in dessen Umgebung und unter Beachtung der Lage des Planungsgebietes am südwestlichen Dorfrand.

- 3) Bauweise (§ 60, TROG 2011):

Durch die Bauweise wird die Art der Anordnung der Gebäude gegenüber den nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen bestimmt.

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

- 4) Verlauf der Straßenfluchtlinie (§ 58, TROG 2011):

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

Die verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen Gpn. 5488 bzw. 6490, die nördlich bzw. östlich an das Planungsgebiet angrenzen. Da beide Straßen im Bereich des Planungsgebietes eine ausreichende Verkehrsflächenbreite aufweisen bzw. eine Verbreiterung der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Straße an deren nördlicher Seite im Bereich der dortigen gemeindeeigenen Grundparzelle Gp. 359 möglich ist, werden die Straßenfluchtlinien entlang den stra-

Benseitigen Grundgrenzen der Gp. 327 festgelegt. Die nördlich am Planungsgebiet verlaufende Straße verläuft ohnehin bereits zum Teil auf der gemeindeeigenen Gp. 359, wie aus dem beigefügten Orthofoto entnommen werden kann.

5) Verlauf der Baufluchtlinien (§ 59 Abs. 1 und 2, TROG 2011):

Die Baufluchtlinien sind straßenseitig gelegene Linien, durch die der Abstand baulicher Anlagen von den Straßen bestimmt wird. Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen nur in den in der Tiroler Bauordnung besonders geregelten Fällen vor die Baufluchtlinie vorragen oder vor dieser errichtet werden (siehe dazu vor allem die Bestimmungen des § 5, TBO 2011).

Die Baufluchtlinie wird mit einem Abstand von 3,0 m zur Straßenfluchtlinie hin festgelegt. Diese Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes im Planungsgebiet bzw. in dessen Umgebung und stellt einen ausreichend großen Abstand der Hauptgebäude zu den Verkehrsflächen hin sicher.

6) Verlauf der Baugrenzlinie (§ 59 Abs. 3, TROG 2011):

Die Baugrenzlinien sind nicht straßenseitig gelegene Linien, durch die der Mindestabstand baulicher Anlagen gegenüber anderen Grundstücken als Straßen bestimmt wird. Dabei dürfen gegenüber bebaubaren Grundstücken nur größere Abstände als die Mindestabstände von 3 bzw. 4 m (§ 6 Abs. 1 der Tiroler Bauordnung 2011) und gegenüber nicht bebaubaren Grundstücken größere oder kleinere Abstände als diese Mindestabstände festgelegt werden.

Auf der Gp. 327 am südwestlichen Dorfrand von Fließ besteht das Gebäude des ehemaligen Ferienhofes Venet. Das Gebäude steht bereits seit mehreren Jahren leer und weist einen schlechten Bauzustand auf. Vor kurzem hat ein neuer Eigentümer dieses Gebäude erworben und möchte dieses nun revitalisieren. Im Zuge der baulichen Abklärungen und Planungsmaßnahmen für die erforderlichen Zu- und Umbauvorhaben hat sich jedoch ergeben, dass das bestehende Gebäude - von der vorigen Eigentümern - zum Teil abweichend von den ehemals genehmigten Planunterlagen errichtet wurde. Da einige Gebäudeteile zu hoch ausgeführt wurden bzw. einen zu geringen Grenzabstand aufweisen, soll nun, neben kleineren Rückbaumaßnahmen, auch ein Bebauungsplan erstellt werden, auf dessen Grundlage der Gebäudebestand rechtlich saniert werden kann. Diese rechtliche Sanierung stellt eine wesentliche Grundlage für die Revitalisierung des leer stehenden Gebäudes dar und wird auch von der Gemeinde Fließ unterstützt. Auch aus ortsplanungsfachlicher Sicht kann eine behutsame bauliche Sanierung und Neugestaltung des leer stehenden Gebäudes empfohlen werden, vor allem im Hinblick auf ein attraktives Straßen- und Ortsbild im unmittelbaren Nahbereich zur Barbarakirche.

Im Zuge einer detaillierten Abklärung der vorliegenden Planunterlagen - ergänzt durch eine Projektbesprechung mit Herrn Bmst. Spiß Karl, dem Bausachverständigen der Gemeinde Fließ - hat sich ergeben, dass das bestehende Gebäude vor allem zur südlichen und östlichen Bauplatzgrenze hin die eigentlich erforderlichen Mindestgrenzabstände unterschreitet. Um eine baurechtliche Sanierung des Gebäudebestandes zu ermöglichen, wird zu diesen Grundgrenzen hin eine Baugrenzlinie festgelegt. Die Baugrenzlinie zur südlichen Bauplatzgrenze hin - gegenüber der Freilandwidmung - wird dabei mit einem Abstand von 4,0 m zur Grundgrenze festgelegt, der westlichste Teil der Grundgrenze ist von der Baugrenzlinienfestlegung nicht betroffen. Die Baugrenzlinie zur östlichen Bauplatzgrenze hin wird entlang der Hausmauer des bestehenden Gebäudes und somit mit einem geringfügig größeren Abstand zur Grundgrenze festgelegt.

7) Bauhöhe (§ 62, TROG 2011):

Die maximale Gebäudehöhe der einzelnen Baukörper wird mit dem jeweiligen obersten Punkt der Gebäude festgelegt, wobei es sich bei diesen Höhenangaben um absolute Höhwerte über Adria handelt. Diese Höhenfestlegung ist bei den niedrigeren und damit untergeordnet in Erscheinung tretenden Baukörpern ausreichend. Für den Hauptbaukörper, der zum größten Teil ein sehr flach geneigtes Satteldach aufweist, und einen höheren Gebäudeteil an dessen südlicher Fassade, wird neben dem obersten Punkt des Gebäudes noch die jeweilige Traufenhöhe festgelegt, wobei es sich bei diesen Höhenwerten ebenfalls um absolute Höhenangaben über Adria handelt.

Durch die Höhenfestlegung in Kombination mit der Abgrenzung der einzelnen Festlegungsbereiche (Grenze verschiedener Festlegungen der Bebauung) wird sichergestellt, dass das derzeit bestehende Gebäude, das den eigentlich erforderlichen Grenzabstand zur östlichen Bauplatzgrenze hin bereits unterschreitet, im Bereich der Baugrenzlinie nicht wesentlich erhöht werden darf. Dies ist deshalb wesentlich, da durch die festgelegte Baugrenzlinie zur südlichen bzw. östlichen Bauplatzgrenze hin die zulässige Gebäudehöhe in diesem Bereich nicht mehr durch die Abstandsbestimmungen der TBO begrenzt wird.

Die Höhenfestlegung erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen seitens des Planungsbüros hofer&heim, in denen sowohl der Gebäudebestand als auch die geplanten Zu- und Umbaumaßnahmen dargestellt sind. Diese Planunterlagen wurden im Vorfeld der Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes bereits hinsichtlich der ortsplanungsfachlich relevanten Kriterien abgeklärt und als vertretbar erachtet. Dies betrifft vor allem die nun vorgesehenen Zu- und Umbaumaßnahmen.

- (1) Der Gemeinderat beschließt die Auflage des Bebauungsplanes „B54 Dorf 13 – Ferienhof Venet“ mit 14 Stimmen (Befangenheit). Die Auflage erfolgt im Gemeindeamt Fließ während einer Zeit von vier Wochen. Weiters können noch eine Woche nach der Auflagefrist Stellungnahmen zum Entwurf des allgemeinen Bebauungsplanes eingereicht werden.**
- (2) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „B54 Dorf 13 – Ferienhof Venet“ mit 14 Stimmen (Befangenheit). Dieser Gemeinderatsbeschluss wird jedoch erst dann rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflagefrist bis spätestens eine Woche nach der Auflagefrist keine Stellungnahmen zu dem Entwurf abgegeben werden.**

8.) Ansuchen Venetbahnen - Sonderzuschuss

Die Venetbahnen AG hat um eine Kostenbeteiligung für die Erneuerung der kompletten Steuerungskabel beim DSB-Süd angesucht. Durch die Verlegung dieser Kabel konnte auch die Jagerhütte direkt an die Stromversorgung angeschlossen werden. Der Gemeinderat beschließt einen einmaligen Zuschuss in Höhe von € 7.000,-- unter der Voraussetzung, dass die Stromzuleitung für die Jagerhütte gesichert ist.

9.) Personalangelegenheiten:

Der Gemeinderat beschließt die Dienstverträge Schmid Manuela, Schranz Paul, Bock Herbert, Denoth Reinhard und die Änderung der Dienstverträge für Pfandl Johanna und Röck Caroline.

Die Details werden in einer eigenen nicht öffentlichen Niederschrift festgehalten.

10.) Anträge, Anfragen und Allfälliges:

- a) Der Bürgermeister berichtet, dass mit dem 1. Juni der ÖWD seinen Dienst in Fließ aufnehmen wird. Er schlägt vor, die Strafgebühr mit € 25,-- zu fixieren. Die STVO sieht nur eine Obergrenze vor. Weiters schlägt er vor, die Jahresparkscheine für das Kalenderjahr auszustellen und aliquot zu berechnen. Der Erwerb eines Jahresparkscheines sollte schon im Dezember und noch im Jänner möglich sein (System Autobahnvignette). Die Parkscheingebühr in den Tiefgaragen wird mit € 0,40 pro angefangener Stunde festgesetzt (1. Stunde gratis). Der Gemeinderat nimmt diesen Vorschlag einstimmig an.
- b) Der Bürgermeister informiert über den geplanten Tag der offenen Tür im neuen Wohngebäude des Gemeindezentrums. Der Gemeindevorstand sollte sich demnächst mit den Einzelheiten befassen.
- c) GR Schwarz Ewald ersucht um Anbringung von Leitplanken in Puschlin. Er bietet der Gemeinde an die Montage privat zu organisieren wenn die Schienen gesetzt sind.
- d) GRⁱⁿ Orgler Martha ersucht um Abholung des Alteisens beim ehemaligen Sportplatz Hochgallmigg (Schilift). Dieser Auftrag wird an den Vorarbeiter Knabl Stefan weiter geleitet.
- e) GRⁱⁿ Orgler Martha ersucht um eine Besichtigungsmöglichkeit für den Gemeinderat im neuen Gewerbepark Nesselgarten. Für diese Besichtigung wird der 21.Mai 2014 festgelegt. Treffpunkt ist um 16.00 Uhr in Nesselgarten.
- f) GV Knabl Günter erkundigt sich über das bei der Fraktionsversammlung angesprochene Schreiben des Volksanwaltes bezüglich der Leitplanken Schatzen/Spils. Dieses Schreiben wird den Mitgliedern des Gemeinderates zur Verfügung gestellt.

- g) GR Mayer Andreas erkundigt sich über die Möglichkeit eines LWL-Anschlusses im Bereich Graber Andreas. Der Bürgermeister kann berichten, dass alle die einen Gasanschluss beantragt haben auch einen LWL-Anschluss bekommen. Bei denen die entlang dieser Strecken liegen wird ein LWL-Anschluss an der Grundgrenze vorbereitet. Zusätzliche Grabungen sind nur in einem begrenzten Umfeld möglich. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass auch ein tatsächlicher Anschluss erfolgt.
- h) GR Fritz Rudolf ersucht die Anschlagtafel an der ostseitigen Bauhofmauer zu entfernen, da diese nicht gut einsehbar ist. Der Gemeinrat stimmt diesem Antrag einstimmig zu.
- i) GV Schlatter Peter berichtet, dass die Feuerwehren keine Sonderleistungen mehr in Rechnung stellen dürfen. Er erkundigt sich ob es nicht möglich wäre, dass die Gemeinde diese Leistungen verrechnet. Der Bürgermeister wird diese Angelegenheit bei der nächsten Bürgermeisterkonferenz ansprechen.
- j) GV Schlatter Peter ersucht den Bauausschuss die Zufahrt zum Stadel bei Jäger Alois zu besichtigen. Es wäre vorteilhaft wenn dieses Wirtschaftsgebäude über eigenen Grund erreichbar wäre. So könnte es auch besser genutzt werden.
- k) Der Bürgermeister ruft die außerordentliche Sitzung des Agrarausschusses am Freitag den 11.04.2014 um 9.00 Uhr in Erinnerung. Es handelt sich dabei nicht um eine offizielle Gemeinderatssitzung. Es wäre aber durchaus vorteilhaft und wünschenswert wenn die Mitglieder des Gemeinderates anwesend wären.

Der Bürgermeister beendet die Sitzung um 22.00 Uhr.

Der Schriftführer:

Der Bürgermeister:

(Martin Zöhrer)

(Ing. Bock Hans-Peter)