

**NIEDERSCHRIFT**

über die 5. ordentliche Sitzung des Gemeinderates  
am 10.07.2019 im Bürgersaal

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 18.45 Uhr

Anwesend:

Bgm. Mag. Martin Krumschnabel  
Vbm Brigitta Klein  
Vbm Mag. Hannes Rauch  
StR DI Stefan Hohenauer  
StR Werner Kainz  
StR Herbert Santer  
GR Harald Acherer  
GR Reinhard Amort  
GR Cora Dresch  
GR Mag. Alexandra Einwaller  
GR Alexander Gfäller-Einsank  
GR Manfred Haslacher  
GR Peter Marcher  
GR Birgit Obermüller MA BEd  
GR Mag. Dr. Klaus Reitberger MSc  
GR Mag. Richard Salzburger

GR Markus Bieder,  
Vertretung für GR Horst Steiner  
GR Dagmar Hölzl,  
Vertretung für GR Susanne Thaler  
GR Katharina Juffinger  
Vertretung für GR Victoria Da Costa  
GR Silvia Peter,  
Vertretung für GR Mag. Karin Eschelmüller  
GR Mag. Stefan Pribylla  
Vertretung für StR Walter Thaler

StAD Mag. Helmut Kopp  
OAR Peter Borchert  
VB Gerda Mitternöckler

Entschuldigt:

GR Victoria Da Costa  
GR Mag. Karin Eschelmüller  
GR Horst Steiner  
GR Susanne Thaler  
StR Walter Thaler

## Tagesordnung

1. Behandlung der eingelangten Stellungnahmen zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 666/21, 666/23, 666/26, 669/37 und 669/40, GB 83008 Kufstein, Langkampfner Straße 8, 10, 14, Dr. Prem-Straße 1
2. Behandlung der eingelangten Stellungnahmen zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 669/44 und 669/45, GB 83008 Kufstein, Langkampfner Straße 26b und 26d
3. Behandlung der eingelangten Stellungnahmen zur Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke .160, .161, .162 und .163/1, GB 83008 Kufstein, Kinkstraße 2, 4, 6 und 8
4. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 766/2, GB 83008 Kufstein, Willy Graf-Straße 6, Hofer KG
5. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 738/2, GB 83008 Kufstein, Oskar Pirlo-Straße 1 - ABGESETZT
6. Behandlung der eingelangten Stellungnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 577/2, GB 83008 Kufstein, Karl Kraft-Straße 17, Lokomotion Austria Gesellschaft für Schienentraktion mbH
7. Erlassung eines Bebauungsplanes für den Bereich der Grundstücke 280/10 und 280/12, GB 83008 Kufstein, Carl Schurff-Straße
8. Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke .171 und .172, GB 83008 Kufstein, Römerhofgasse 6
9. Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 625/18, 625/19, 625/20, 625/21 und 625/22, GB 83008 Kufstein, Langkampfner Straße 9, 9a, 11, 13, Stimmerfeldstraße 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17
10. Kindergartenordnung ab dem Kindergartenjahr 2019/2020
11. Baurestmassenaufbereitungsanlage samt Zwischenlager in Kufstein-Endach - Information und Stellungnahme der Stadtgemeinde
12. Verkehrsmaßnahmen an starken Reisetagen - Verordnungen der Stadtgemeinde
13. Beratung über das Einsatzleit- und Koordinationssystem (ELKOS)
14. Überprüfungsausschuss-Sitzungsprotokoll Nr. 3 vom 27.06.2019  
Berichterstatte: GR Reinhard Amort
15. Sonstige dringende Tagesordnungspunkte
  - 15.1 Ergänzung Umweltleitbild Kufstein von 2017 / Klimanotstand
16. Anfragebeantwortungen
17. Weitere Anträge, Anfragen und Allfälliges

VERLAUF DER SITZUNG

Bürgermeister Mag. Martin Krumschnabel eröffnet die 5. ordentliche Gemeinderatssitzung und begrüßt alle Gemeinderatsmitglieder, die Zuhörer, die Vertreter der Presse und die Bediensteten.

Er stellt fest, dass der Gemeinderat beschlussfähig ist.

Die Niederschrift der 4. Gemeinderatssitzung am 05.06.2019 ist fertiggestellt und von den Protokollprüfern unterfertigt worden.

Der Vorsitzende bittet den Gemeinderat sich zur Angelobung von Herrn Markus Bieder zu erheben . (Beilage I)

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Tagesordnungspunkte

- TO 5.) Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 766/2, GB 83008 Kufstein, Oskar Pirlo-Straße 1  
und
- TO 9.) Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 626/18, 625/19, 625/20, 625/21 und 625/22, Langkampfer Straße 9, 9a, 11,13, und Stimmerfeldstraße 2,4,6,7,8,9, 10, 11, 13, 15, 17

von der Tagesordnung genommen werden

und ersucht um Aufnahme des sonstigen dringenden Tagesordnungspunktes

- Ergänzung Umweltleitbild Kufstein von 2017 / Klimanotstand

**Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)**

Zu Punkt 1) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

B e r i c h t :

Vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein wurde in seiner Sitzung vom 12.12.2018 die Auflage vom Entwurf, Zahl VIII-611/3-425/2018 zur Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich von Grundstück 666/21, GB 83008 Kufstein, beschlossen.

Erfolgt ist die Erlassung des Bebauungsplanes aufgrund des geplanten Bauvorhabens von Herrn Dietmar Maier, der im Bereich von Grundstück 666/21 die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit fünf Einheiten beabsichtigte.

Grundlage der Planung stellt die Entwurfsplanung der HVW Architektur vom 02.07.2018 dar. Der in der offenen Bauweise zu errichtende Baukörper verfügt über vier Ebenen. Im Untergeschoß waren die Abstellräume und Tiefgarage mit 7 Stellplätzen geplant. Im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß waren jeweils zwei Wohnungen und im Dachgeschoß eine großzügige Wohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die festgelegte Mindestbaumassendichte von 1,4 BMD und die Baumassendichte höchst von 2,75 BMD fixierten mit dem festgelegten höchsten Gebäudepunkt von +507,10 m über Adria das absolute Höchstausmaß vom Gebäude.

Entsprechend den Verfahrensbestimmungen zum TROG 2016 wurde der Entwurf zur allgemeinen Einsicht vom 13.12.2018 bis 11.01.2019 im Stadtamt aufgelegt. Im Rahmen dieser Auflage wurden zwei ablehnende Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund einer teilweisen Folgeleistung der Stellungnahme ist die Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen. Mit dieser Änderung soll nun auch ein weiteres Bauvorhaben am Grundstück 669/40, im Westen des Planungsbereiches, berücksichtigt werden. Zur Gewährleistung einer geordneten weiteren Bebauung im Bereich der Langkampfner Straße wird das funktional zusammenhängende Gebiet im Bereich der vorliegenden zwei Projekte herangezogen und der Planungsbereich um die angrenzenden Nachbargrundstücke 669/37, 666/26 und 666/23 erweitert.

Die Ergo Wohnvision GmbH beabsichtigt im Bereich von Grundstück 669/40 eine Wohnanlage zu errichten. Grundlage der Planung stellt der Entwurf der Einreichplanung von der RSC Planung und Baumanagement GmbH vom 03.12.2018 dar. Der Baukörper wird mit einer Tiefgarage sowie einem Erdgeschoß und 2 Obergeschoßen ausgeführt, in denen 8 Wohnungen untergebracht werden.

Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 04.06.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 08.07.2019 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein hat in seiner Sitzung vom 12.12.2018 gemäß § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101 beschlossen, den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf GZ.: VIII-611/3-425/2018 vom 04.09.2018 über die Erlassung des Bebauungsplanes im Bereich von Grundstück 666/21, KG 83008 Kufstein, laut planlicher und schriftlicher Darstellung des Stadtbauamtes Kufstein durch vier

Wochen hindurch vom 13.12.2018 bis 11.01.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind zwei ablehnende Stellungnahmen mit folgendem Inhalt eingelangt:

1. Bestehender Bungalow sollte lediglich renoviert und nicht mit einer höheren Bebauung ersetzt werden.
2. Wohnung wird durch den Neubau im Winter verschattet
3. Im Wohnhaus „Pendlingblick“ wird im EG der Pendling nicht mehr zu sehen sein
4. Zunahme der KFZ-Zahl und damit verbunden des Lärms und der Abgase
5. Reduktion der Wohnqualität und des Verkaufswertes der Wohnung
6. Unterirdische Bebauung reicht bis zur Grundgrenze bzw. bestehende Tiefgarage – Beschädigung beim Bau und zukünftige Wassereintritte sind zu befürchten
7. Anders als bei der Gemeinde eingereicht, werden statt den fünf Wohnungen mit Tiefgarage nun drei Wohnungen ohne Tiefgarage errichtet, wodurch nicht ausreichend Platz für die erforderlichen PKW-Stellplätze sowie Platz zur Schneeablagerung vorhanden sind.
8. Die Zufahrt verfügt über nicht ausreichend Platz

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein mit nachfolgender Begründung den Stellungnahmen teilweise Folge zu geben:

zu Pkt. 1: Für den betroffenen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Entsprechend dem Örtlichen Raumordnungskonzept gilt für Gebiete, für die keine Dichtestufe festgelegt wurde, als Referenzwert die Dichtestufe der bestehenden Bebauung im Umfeld. Eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Bereich von überwiegend bebauten Gebieten wird ausgehend von bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen grundsätzlich angestrebt.

zu Pkt. 2 und 3: Die Beeinträchtigung von Besonnungsverhältnissen und Aussichten stellt keinen raumordnungsrechtlich relevanten Tatbestand dar. Im Bebauungsplan wurde die offene Bauweise festgelegt, es gelten die für das „Wohngebiet“, erforderlichen Mindestabstände in der Höhe des 0,6fachen des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber vier Meter, gemäß § 6 Abs. 1 lit. b TBO 2018.

zu Pkt. 4: Die zu schaffenden Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge werden durch die Verordnung der Landesregierung über die Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015 geregelt und eingehalten.

zu Pkt. 5: In Bezug auf mögliche Wertminderungen durch rechtlich zulässige Bebauungen auf Nachbarliegenschaften können keine Rechtsansprüche geltend gemacht werden.

zu Pkt. 6: Gemäß § 6 Abs. 4 lit e dürfen unterirdische bauliche Anlagen in die Mindestabstandsfläche von 4 m ragen oder innerhalb dieser errichtet werden, wenn sie in den Mindestabstandsflächen keine Fangmündungen aufweisen.

zu Pkt. 7: Wie bereits unter Pkt. 1 beschrieben, wird die künftige Bebauung von der bestehenden Bebauung im Umfeld abgeleitet und sinnvoll bzw. städtebaulich verträglich nachverdichtet. Bezüglich der fehlenden Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge darf auf Pkt. 4 verwiesen werden. Weiters wurde mit 17.04.2019 eine überarbeitete Einreichplanung

vorgelegt, welche eine Reduktion der Wohnungsanzahl von fünf auf drei Wohnungen und eine Reduktion der Baumassendichte von 2,75 BMD auf 2,50 BMD vorsieht.

zu Pkt. 8: Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Zufahrt zum Bauplatz nicht fixiert. Um diesen Mangel beheben zu können, wird der Planungsbereich um das südlich gelegene Grundstück 666/26 erweitert. Für die innere Erschließung von GSt 666/21 wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze von GSt. 666/26 verlaufend der Servitutsweg mit einem Abstand von 4,00 m mittels Baugrenzlinie abgesichert.

Aufgrund eines weiteren Bauvorhabens am Grundstück 669/40 im Westen des Planungsbereiches wird nun, zur Gewährleistung einer geordneten weiteren Bebauung im Bereich der Langkampfner Straße, das funktional zusammenhängende Gebiet im Bereich der vorliegenden zwei Projekte um die angrenzenden Nachbargrundstücke 669/37, 666/26 und 666/23 erweitert.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 66 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den vom Stadtbauamt ausgearbeiteten und geänderten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes GZ.: VIII-611/3-425/2018 vom 22.01.2019, im Bereich der Grundstücke 666/21, 666/23, 666/26, 669/37 und 669/40, GB 83008 Kufstein, durch vier Wochen hindurch vom 11.07.2019 bis 09.08.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Die maßgeblichen Unterlagen liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Stadtbauamt Kufstein (4. Stock) zur Einsichtnahme auf und die Kundmachung ist im Internet unter [www.kufstein.gv.at](http://www.kufstein.gv.at) einzusehen.

Gleichzeitig wird gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2016 der Beschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Personen, die in der Stadtgemeinde Kufstein ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Stadtgemeinde Kufstein eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens einer Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Keine Wortmeldungen

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)**

Zu Punkt 2) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

### B e r i c h t :

Vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein wurde in seiner Sitzung vom 27.03.2019 die Auflage vom Entwurf, Zahl VIII-611/3-431/2018 über die Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 669/44 und 669/45, GB 83008 Kufstein, beschlossen.

Erfolgt ist die Erlassung des Bebauungsplanes für die „4yourHome GmbH“ zur beabsichtigten Errichtung einer Wohnanlage nach Abbruch des bestehenden Wohnhauses im Bereich von Grundstück 669/44, Langkampfner Straße 26d. Grundlage der Planung stellt der Entwurf der Einreichplanung von Arch. DI Marc Meder vom 29.11.2018 dar. Der Baukörper wird mit einer Tiefgarage sowie einem Erdgeschoß und 2 Obergeschoßen ausgeführt, in denen 15 Wohnungen untergebracht werden. Die Erschließung erfolgt über einen rechtlich gesicherten Servitutsweg auf dem südlichen Nachbargrundstück 699/45, Langkampfner Straße 26b, welches in den Planungsbereich miteinbezogen wurde.

Entsprechend den Verfahrensbestimmungen zum TROG 2016 wurde der Entwurf zur allgemeinen Einsicht vom 28.03.2019 bis 26.04.2019 im Stadtamt aufgelegt. Im Rahmen dieser Auflage wurden vier ablehnende Stellungnahme abgegeben. Aus diesem Grund ist der Entwurf neuerlich dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Zur Behandlung der eingelangten Stellungnahmen darf auf die verkehrstechnische Stellungnahme der HE-Verkehrsplanung vom 27.06.2019 verwiesen werden.

#### Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 04.06.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 08.07.2019 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein hat in seiner Sitzung vom 27.03.2019 gemäß § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101 beschlossen, den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf GZ.: VIII-611/3-431/2018 vom 22.01.2019 über die Erlassung des Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke 669/44 und 669/45, KG 83008 Kufstein, laut planlicher und schriftlicher Darstellung des Stadtbauamtes durch vier Wochen hindurch vom 28.03.2019 bis 26.04.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind vier ablehnende Stellungnahmen im Stadtamt Kufstein mit folgendem Inhalt eingelangt:

1. *Über die Auflage vom Entwurf des Bebauungsplanes nicht schriftlich informiert worden*
2. *Hohes Verkehrsaufkommen an der Langkampfner Straße und daher das Zufahren zu den Häusern schwierig*
3. *Ein-/Ausfahrt nur einspurig und ohne Ausweichmöglichkeit*
4. *Bushaltestelle ohne Ausweiche, sensibler Bereich durch Schule/Kindergarten, Senkung der Höchstgeschwindigkeit von 50km/h auf 30km/h bzw. Radargerät*
5. *Die Höhe vom Neubau mit zwei Obergeschoßen zu genehmigen, wo seit Jahrzehnten Familienhäuser stehen, ist grotesk*
6. *Kein Kufsteiner kann sich diese Wohnungen leisten*

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein mit nachfolgender Begründung den Stellungnahmen nicht Folge zu geben:

zu Pkt. 1: Entsprechend den Verfahrensbestimmungen zum TROG 2016 wurden die vom Bebauungsplan betroffenen Grundeigentümer verständigt (§ 66 Abs. 1 TROG 2016).

zu Pkt. 2: Bei der Langkampfer Straße handelt es sich um eine hochrangige Straße der Landesstraßenverwaltung (L211 Unterinntalstraße). In der Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung, vertreten durch das Baubezirksamt Kufstein, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan kein Einwand erhoben.

zu Pkt. 3: In der vorliegenden verkehrstechnischen Stellungnahme der HE-Verkehrsplanung vom 27.06.2019 wurde abgeleitet aus den Stellplatzzahlen der Gste 669/44 (20 Pkw-Stellplätze) und 669/45 (15 Pkw-Stellplätze) festgestellt, dass der ca. 14 Meter tiefe Bereich abseits der Landesstraße (das sind ca. 12m von der Hinterkante Gehsteig), jedenfalls ausreichend groß ist, um die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes auf der Grundstückszufahrt zu den Parzellen 669/45 und 669/44 zu gewährleisten, ohne Rückstauungen auf die Landesstraße erwarten zu lassen.

zu Pkt. 4: wie bereits unter Pkt. 2 erwähnt, handelt es sich bei der Langkampfer Straße um eine hochrangige Straße der Landesstraßenverwaltung (L211 Unterinntalstraße), welche in der Verantwortung der Landesstraßenverwaltung liegt.

zu Pkt. 5: Entsprechend dem Örtlichen Raumordnungskonzept gilt für Gebiete, für die keine Dichtestufe festgelegt wurde, als Referenzwert die Dichtestufe der bestehenden Bebauung im Umfeld. In diese Ermittlung der Vergleichsdichten hat natürlich auch die relativ junge Wohnanlage an der Ostseite der Beschwerdeführer mit einer BMD von 2,99 Eingang gefunden. Eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Bereich von überwiegend bebauten Gebieten wird ausgehend von bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen grundsätzlich angestrebt.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 66 Abs. 4 TROG 2016 den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Bebauungsplan GZ: VIII-611/3-431/2018 vom 22.01.2019 im Bereich der Grundstücke 669/44 und 669/45, KG 83008 Kufstein.

Keine Wortmeldungen

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)**

Zu Punkt 3) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer verliest den

### B e r i c h t :

Vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein wurde in seiner Sitzung vom 27.03.2019 die Auflage vom Entwurf, Zahl VIII-611/3-387/2016 über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke .160, .161, .162 und .163/1, GB 83008 Kufstein, beschlossen.

Erfolgt ist die Erlassung des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes für die Plattner Park Bauräger GmbH zur beabsichtigten Sanierung des Wohn- und

Geschäftshauses Kinkstraße 4 und den Abbruch und Neubau der Kinkstraße 6 sowie die Errichtung eines Wohngebäudes im dahinterliegenden Bereich.

Entsprechend den Verfahrensbestimmungen zum TROG 2016 wurde der Entwurf zur allgemeinen Einsicht vom 28.03.2019 bis 26.04.2019 im Stadtamt aufgelegt. Im Rahmen dieser Auflage wurden drei Stellungnahme abgegeben. Aus diesem Grund ist der Entwurf neuerlich dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Zur Behandlung der eingelangten Stellungnahmen darf auf die raumordnungsfachliche Stellungnahme der Terra Cognita Claudia Schönegger KG vom 29.05.2019 verwiesen werden.

#### Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 04.06.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 08.07.2019 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein hat in seiner Sitzung vom 27.03.2019 gemäß § 66 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101 beschlossen, den von Terra Cognita Claudia Schönegger KG ausgearbeiteten Entwurf GZ.: VIII-611/3-387/2016 vom 18.03.2019 über die Erlassung des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke .160, .161, .162 und .163/1, KG 83008 Kufstein, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Terra Cognita Claudia Schönegger KG durch vier Wochen hindurch vom 28.03.2019 bis 26.04.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind drei Stellungnahmen im Stadtamt Kufstein mit folgendem Inhalt eingelangt:

1. Verbauung der genehmigten Fenster und Entlüftung an der nördlichen Hausseite des Bestandsgebäudes Kinkstraße 8 (Gst. .160 KG Kufstein)
2. Verkehrssicherheit nicht gegeben: Ausfahrt der geplanten Tiefgarage neben Eingang Haus Kinkstraße 8 - fehlende Einsicht, Verkehrsstau im Bereich der Einfahrt bei geschlossenem Tor
3. Eigentümerin des Grundstücks Kinkstraße 8 (Gst. Nr. .160) - Forderung nach schriftlicher Bestätigung der Stadtgemeinde Kufstein betreffend des Bau- und Grundrechts für 20 m hinter dem Haus Richtung Festungsberg
4. Unsachliche Begünstigung für den Nachbarn (Gst. .162) aufgrund der Möglichkeit des Heranbauens bis an die gemeinsame Grundgrenze und Einschränkung der baulichen Möglichkeiten im Bereich Gst. .163/1 gegenüber den gesetzlichen Rahmenbedingungen gem. TBO 2018
5. Nachteil in Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein entsprechend der Empfehlung der Terra Cognita Claudia Schönegger KG vom 29.05.2019 (siehe Anlage I) mit nachfolgender Begründung der Stellungnahmen teilweise Folge zu geben:

zu Pkt. 1: Die getroffenen Festlegungen zur Bauhöhe und Gebäudesituierung sind im gegenständlichen Fall als Höchstausmaß bestimmt und ermöglichen damit auch einen Planungsspielraum. Das heißt, aufgrund des Bebauungsplanes ist im Falle von Baumaßnahmen keine zwingende Verbauung der hier betroffenen Fenster ableitbar. Im Falle der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens, das eine Verbauung dieser Fenster vorsieht,

sind im Rahmen des Bauverfahrens entsprechend privatrechtliche Vereinbarungen zur Ablöse der Fensterrechte zu treffen und der Baubehörde vorzulegen.

zu Pkt. 2: Die Ausgestaltung der Einfahrtssituation hat unter Berücksichtigung der baurechtlichen Bestimmungen zu erfolgen, wonach auch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden darf. Die hierzu gem. Bebauungsplan getroffenen relevanten Festlegungen zur Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinien erfolgen entsprechend der bestehenden straßenseitigen Grundgrenzen bzw. entsprechend den bestehenden Bebauungsstrukturen. Der hier angrenzende bestehende Straßenraum (Kinkstraße) ist als Begegnungszone verordnet und gewährleistet damit eine entsprechende Verkehrssicherheit.

zu Pkt. 3: Da bisher eine Bebauung der bereits gewidmeten Fläche unter Einhaltung der Abstandsbestimmungen gem. § 6 (1) TBO 2018 möglich gewesen wäre, kann unter Berücksichtigung des vergleichsweise schmalen Zuschnittes des Bauplatzes eine Ausweitung der Gebäudesituierung für eingeschossige Nebengebäude bis zur westlich festgelegten absoluten Baugrenzlinie und damit auf einer Länge von ca. 15 m hinter dem Hauptgebäude vorgenommen werden. Ein weiteres Vorrücken über die bestehende Baulandgrenze hinaus ist aufgrund der Bestimmungen im ÖRK sowie der nicht ausschließenden Gefährdung durch Steinschlag nicht möglich.

Es wird daher für das GSt. .160 eine Änderung des Bebauungsplanes betreffend des Höchstausmaßes der Gebäudesituierung für Nebengebäude und Festlegung der höchstzulässigen Bauhöhe mit einem oberirdischen Geschoß (OG H 1) empfohlen.

zu Pkt. 4: Die Anregung kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Da auch jetzt schon eine Bebauung des rückwärtigen Bereiches des GSt. .163/1 in offener Bauweise unter Einhaltung der Abstandsbestimmungen gem. § 6 (1) TBO 2018 möglich wäre, kann eine Anpassung der Gebäudesituierung unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen der TBO vorgenommen werden, wonach nach Westen und Norden mindestens 3 m bzw. das 0,4fache einzuhalten ist und nach Süden in Zusammenhang mit der besonderen Bauweise ein Abstand von mindestens 3 m festgelegt wird.

Zur Optimierung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse wird in diesem Zusammenhang auch eine Reduktion des Gebäudeausmaßes auf GSt. .162 für den rückwärtigen Gebäudeteil (zweite Bautiefe) unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von 3 m zur nördlichen sowie südlichen Grundgrenze empfohlen.

Es wird daher die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der GSt. .162 und .163 betreffend der Festlegung zur Gebäudesituierung Hauptgebäude empfohlen.

zu Pkt. 5: In Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz wird auf die baurechtlichen Bestimmungen sowie Nachweise im Rahmen des Bauverfahrens verwiesen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 66 Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl. Nr. 101, den von Terra Cognita Claudia Schönegger KG ausgearbeiteten und geänderten Entwurf GZ.: VIII-611/3-387/2016 vom 29.05.2019 über die Erlassung des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke .160, .161, .162 und .163/1, GB 83008 Kufstein, laut planlicher und schriftlicher Darstellung der Terra Cognita durch zwei Wochen hindurch vom 11.07.2019 bis 26.07.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Die maßgeblichen Unterlagen liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Stadtbauamt Kufstein (4. Stock) zur Einsichtnahme auf und die Kundmachung ist im Internet unter [www.kufstein.gv.at](http://www.kufstein.gv.at) einzusehen.

Gleichzeitig wird gemäß § 66 Abs. 2 TROG 2016 der Beschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Personen, die in der Stadtgemeinde Kufstein ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Stadtgemeinde Kufstein eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens einer Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Keine Wortmeldungen

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)**

#### Zu Punkt 4) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

#### B e r i c h t :

Die Firma Hofer KG hat mit 19.01.2018 um Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 766/2, GB 83008 Kufstein, angesucht.

Laut vorliegenden Unterlagen soll beim bestehenden Hofer-Markt im Zuge eines Zu- und Umbaus die genehmigte Kundenfläche im Ausmaß von 1.000 m<sup>2</sup>, davon Lebensmittel-Kundenfläche 800 m<sup>2</sup>, auf 1.300 m<sup>2</sup>, davon Lebensmittel-Kundenfläche 1.000 m<sup>2</sup>, erhöht werden.

Auf Anfrage beim Amt der Tiroler Landesregierung, Sg. Raumordnung, Fachbereich Überörtliche Raumordnung wurde zum Ausbau des Hofer-Marktes, Willy Graf-Straße eine fachliche Stellungnahme GZ: LaZu-1.3615/3-2018 mit 24.05.2018 übermittelt. In der Stellungnahme wird die Erweiterung der Kundenfläche von derzeit 1.000 m<sup>2</sup> um 300 m<sup>2</sup> grundsätzlich als zulässig beurteilt, da sich der Standort innerhalb der für die Stadtgemeinde Kufstein ausgewiesenen Kernzone für Einkaufszentren befindet.

Entsprechend der fachlichen Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung sollen die geplante Erweiterung ermöglicht und die raumordnungsfachlichen Voraussetzungen nach TROG 2016 und dem Tiroler Einkaufszentrenprogramm 2005 idgF geschaffen werden.

#### Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 23.10.2018 und über Antrag des Stadtrates vom 08.07.2019 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein gemäß § 71 Abs. 1 und § 64 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf, Zahl VIII-611/3a-351/2018 vom 09.04.2018, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Kufstein im Bereich von Grundstück 766/2 KG 83008 Kufstein durch vier Wochen hindurch vom 11.07.2019 bis 09.08.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Die maßgeblichen Unterlagen liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit

Parteienverkehr im Stadtbauamt Kufstein (4. Stock) zur Einsichtnahme auf und die Kundmachung ist im Internet unter [www.kufstein.gv.at](http://www.kufstein.gv.at) einzusehen.

Der Entwurf sieht folgende Widmungsänderungen vor:  
Grundstück 766/2 KG 83008 Kufstein

rund 6012 m<sup>2</sup>

von Sonderfläche Einkaufszentrum § 49, Festlegung Zähler: 7, Festlegung Erläuterung:  
Einkaufszentrum, Betriebstyp A, Höchstausmaß der Kundenfläche: 1000m<sup>2</sup> davon  
Lebensmittel: 800m<sup>2</sup>, Betriebstyp: A, Kundenfläche: 1000 m<sup>2</sup>, Kundenfläche Lebensmittel:  
800 m<sup>2</sup>

in

Sonderfläche Einkaufszentrum § 49, Festlegung Zähler: 13, Festlegung Erläuterung:  
Einkaufszentrum, Betriebstyp A, Höchstausmaß der Kundenfläche: 1300m<sup>2</sup> davon  
Lebensmittel: 1000m<sup>2</sup>, Betriebstyp: A, Kundenfläche: 1300 m<sup>2</sup>, Kundenfläche Lebensmittel:  
1000 m<sup>2</sup>

Gleichzeitig wird gemäß 71 Abs. 1 lit. a TROG 2016 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Personen, die in der Stadtgemeinde Kufstein ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Stadtgemeinde Kufstein eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, steht das Recht zu, bis spätestens einer Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Keine Wortmeldungen

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)**

Zu Punkt 5) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer, verliest den

### B e r i c h t :

Vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein wurde in seiner Sitzung vom 08.05.2019 die Auflage vom Entwurf, Zahl VIII-611/3a-333/2019 über die Änderung des Kufsteiner Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 577/2, GB 83008 Kufstein, beschlossen.

Mit Datum 13.02.2019 wurde durch die Bezirkshauptmannschaft Kufstein als zuständige Eisenbahnbehörde gemäß § 12 Absatz 1 Eisenbahngesetz, ein Bescheid mit GZ: KU-EISBG-10/1-2018 und KU-EISBG-10/2-2018 erlassen. Der Lokomotion Gesellschaft für Schienentraktion mbH wurde unter Bedachtnahme auf § 93 ArbeitnehmerInnenschutzgesetz die eisenbahnrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb einer nicht öffentlichen Eisenbahn nach § 17a EISBG und die eisenbahnrechtliche Genehmigung zum Bau oder der Veränderung von Eisenbahnanlagen gem. § 31a und § 34a, damit verbunden die Betriebsbewilligung

für die beantragten Adaptierungen, den Um- bzw. teilweise Neubau der bereits bestehenden Lagerhalle sowie die Anpassung der vorhandenen Gleisanlage erteilt. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wurde der Flächenwidmungsplan angepasst und der betreffende Bereich als Freiland ausgewiesen und als Eisenbahnanlage kenntlich gemacht.

Entsprechend den Verfahrensbestimmungen zum TROG 2016 wurde der Entwurf zur allgemeinen Einsicht vom 09.05.2019 bis 07.06.2019 im Stadtamt aufgelegt. Im Rahmen dieser Auflage wurde eine Stellungnahme durch den Grundeigentümer, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Marschitz-Petzer-Bodner-Telser, abgegeben.

Mit der nun beabsichtigten Folgeleistung der Stellungnahme soll der Beschluss zur Änderung des Flächenwidmungsplanes aufgehoben werden.

### Beschlussantrag:

Über Vorberatung des Bauausschusses in seiner Sitzung vom 04.06.2019 und über Antrag des Stadtrates vom 08.07.2019 wird vom Gemeinderat beschlossen:

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein hat in seiner Sitzung vom 08.05.2019 gemäß § 71 Abs. 1 und § 64 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, LGBl. Nr. 101 beschlossen, den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf GZ.: VIII-611/3a-333/2017 vom 03.05.2019 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich von Grundstück 577/2, KG 83008 Kufstein, laut planlicher und schriftlicher Darstellung des Stadtbauamtes Kufstein durch vier Wochen hindurch vom 09.05.2019 bis 07.06.2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist eine ablehnende Stellungnahme durch den Grundeigentümer, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Marschitz-Petzer-Bodner-Telser, mit folgendem Inhalt eingelangt:

1. Völlig anderer Beschluss gefasst, als vom Grundeigentümer beantragt
2. Keine Notwendigkeit zur Schaffung eines Bauplatzes mit einheitlicher Widmung
3. Gewaltige Verminderung des Grundstücksvermögens
4. Änderung des Flächenwidmungsplanes weder aus rechtlicher Sicht noch vom Antragsteller beantragt

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein mit nachfolgender Begründung der Stellungnahme Folge zu geben:

- Mit 19.12.2018 wurde durch den Grundeigentümer, vertreten durch Notar Dr. Pius Petzer um Änderung des Flächenwidmungsplanes angesucht. Im durchgeführten Planungsgespräch vom 11.02.2019 wurde der Grundeigentümer über die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes von Herrn Bürgermeister persönlich informiert.
- Die örtliche Raumordnung dient der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Ziel der örtlichen Raumordnung ist insbesondere die weitestmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen. Um dies im Flächenwidmungsplan darstellen zu können, sind Widmungen basierend auf ihre tatsächliche Nutzung darzustellen, was im vorliegenden Fall mit einer eisenbahnrechtlichen Kenntlichmachung im Freiland vorgenommen wurde.

- Aufgrund der Stellungnahme des Eigentümers soll die bisherige bestehende Widmung wiederhergestellt werden.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Stadtgemeinde Kufstein den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 7 der 3. Gemeinderatssitzung vom 08.05.2019, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich von Gst 577/2, GB 83008 Kufstein, nach den vom Stadtbauamt Kufstein ausgearbeiteten Entwurf, Zahl VIII-611/3a-333/2017 vom 03.05.2019, aufzuheben.

Keine Wortmeldungen

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig (21)**

#### Zu Punkt 6) der Tagesordnung:

Der Berichterstatter, GR Harald Acherer verliest den

#### B e r i c h t :

Die Firma City Bau GmbH beabsichtigt, die beiden bestehenden Wohnhäuser auf den Grundstücken 280/10 und 280/12, GB 38008 Kufstein, abzurechnen und eine Wohnanlage zu errichten. Grundlage der Planung stellt der Vorentwurf der Redserve GmbH vom 25.06.2019 dar.

Der Baukörper wird mit einer Tiefgarage sowie einem Erdgeschoß und 4 Obergeschoßen ausgeführt, in denen 24 Wohnungen untergebracht werden. Geprägt wird das Projekt neben zweier im Grundriss schräg verlaufenden Außenwände durch diverse Rücksprünge und großflächigen Terrassenflächen mit Glasgeländer. Die Erschließung erfolgt über die Carl Schurff-Straße.

Zur Förderung von sanfter Mobilität erklärt sich die City Bau GmbH wie folgt bereit:

- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu errichten. Je Wohneinheit zwei Fahrradabstellplätze, mit dem Fahrrad direkt anfahrbar, für jedes Fahrrad wird eine Stellplatzgröße von mind. 2,0 x 0,8 m (bzw. 3,2 x 0,8 m pro 2 Fahrrädern bei Vorderradüberlappung) errichtet. Die notwendigen Zugangsflächen weisen eine Breite von mind. 1,3 m auf.

Zur Verbesserung des Standortes erklärt sich die City Bau GmbH wie folgt bereit:

- Einen Spielplatz (bzw. Spielfläche /halböffentliche Freifläche auch für ältere Personen u.a.), der ein gefahrenfreies Spielen und eine hohe Aufenthaltsqualität im Freien ermöglicht, mit einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> herzustellen.
- Die Pflanzung von fünf Allee-Bäumen im gleichmäßigen Abstand entlang der Carl Schurff-Straße (mittelkronige Laubbäume, Solitär Hochstamm, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16|18).