

Erlassungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Kaltenbach hat in seiner 14. Gemeinderatssitzung vom 15.05.2019 die Auflage des von DI Günther Eberharter ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes vom 28.09.2018, Zahl 918-BBP-01/18 und eines ergänzenden Bebauungsplanes vom 28.09.2018, Zahl 918-EBP-02/18, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme beschlossen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist ist folgende Stellungnahme eingelangt:

Barbara Gwiggner vertreten durch RA Dr. Armin Zelinka, eingelangt am 18.06.2019.

Der Entwurf des ergänzenden Bebauungsplanes für GST 1438/5 KG Kaltenbach sieht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum GST 1438/4 der Eigentümerin Barbara Gwiggner die Situierung eines Nebengebäudes in der Verwendung eines Treppenaufgangs (T) vor. Mit dieser Festlegung soll ein baurechtlich nicht genehmigter Treppenaufgang und damit eine entgegen dem Bescheid der Baubehörde der Gemeinde Kaltenbach vom 5. April 2002, Aktenzeichen 670/02, vom Grundeigentümer des GST 1438/5, Herrn Peter Wegscheider, erfolgte Bauführung im Nachhinein einer baurechtlichen Genehmigung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang sind nachstehende Umstände, die eine wesentliche Rechtsgrundlage für die mit vorgenannten Bescheid genehmigte Bauführung auf dem heutigen GST 1438/5 waren, hervorzuheben:

1. Die Genehmigung der baulichen Anlage auf dem heutigen GST 1438/5 erfolgte auf Grundlage der Tiroler Bauordnung 2001. Die TBO 2001 ermöglichte bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen die Errichtung baulicher Anlagen an der Grundstücksgrenze (§ 6 Abs. 8 TBO 2001). Grundvoraussetzung war, dass die betroffenen Grundstückseigentümer die Errichtung einer baulichen Anlage an der Grundstücksgrenze und damit das Zusammenbauen von Gebäuden an ihrer Grundstücksgrenze (gekuppelte Bauweise) beantragten.
2. Herr Peter Wegscheider als Eigentümer des heutigen GST 1438/5 beantragte mit seiner Eingabe vom 28.02.2002 die Erteilung einer Baubewilligung zum Neubau einer Garage und einer Wohnung, wobei die Errichtung dieser baulichen Anlage an der Grundstücksgrenze zu GST 1438/4, dies im „vereinbarten Zusammenbau“, erfolgen sollte. Entsprechend dieser Eingabe, den Planunterlagen und den Befund des Bewilligungsbescheides ergibt sich, dass die erdgeschossige 3-fach Busgarage an der Grundstücksgrenze zu GST 1438/4 errichtet wird, also die erdgeschossige 3-fach Busgarage unmittelbar angrenzend an das Bestandsgebäude auf GST 1438/4 errichtet wird. Der Treppenaufgang zur Terrasse und der beantragten Wohnung auf der erdgeschossigen 3-fach Busgarage wurde auf der Nordseite beantragt und auch genehmigt. Für diese beantragte Bauführung und damit für den Zusammenbau der erdgeschossigen 3-fach Busgarage mit dem Bestandsgebäude auf GST 1438/4 hat die Eigentümerin, wie der Verhandlungsschrift zu entnehmen ist, ihr Einverständnis erteilt. Dieses Einverständnis war eine Grundvoraussetzung, dass ein Zusammenbau an der Grundstücksgrenze nach den Bestimmungen der TBO

GEMEINDE KALTENBACH

2001 aufgrund der Sachlage überhaupt möglich war. In der Verhandlungsschrift am 11.3.2002 haben Peter Wegscheider und Barbara Gwiggner, damit die von diesem Zusammenbau betroffenen Grundeigentümer erklärt, dass sie bei plan- und bescheidgemäßer Ausführung keinen Einwand haben und sie ausdrücklich mit dem Zusammenbauen an der gemeinsamen Grundgrenze einverstanden sind.

3. Herr Peter Wegscheider, als Bauherr und Eigentümer des heutigen GST 1438/5, hat in Folge aber nicht entsprechend den der Verhandlung und auch dem Bescheid zugrunde gelegten Planunterlagen die beantragte und genehmigte bauliche Anlage errichtet, sondern den Treppenaufgang an der Grundstücksgrenze zu GST 1438/4 errichtet. Dies trifft auch den Abstand des auf der 3-fach Busgarage errichteten Wohnhauses zum Bestandsgebäude auf GST 1438/4 zu, der nach den Einreichunterlagen 4 m betragen müßte. Dieser Abstand wurde aber durch die nicht genehmigte Errichtung des Treppenaufganges auf der Südseite des Gebäudes nicht eingehalten.
4. Für die Errichtung dieses Treppenaufgangs gibt es einerseits keine Zustimmung der Eigentümerin des GST 1438/4 (Barbara Gwiggner) und andererseits widerspricht die Errichtung dieses offenen Treppenaufgangs den baurechtlichen Vorschriften, insbesondere ein auf Grundlage der TBO 2001 möglichen gekuppelten Bauweise, und der Baubewilligung.

Der ergänzende Bebauungsplan mit der Situierung dieses Treppenaufgangs an der Grundstücksgrenze zu GST 1438/4 dient damit einzig und allein die rechtswidrige Bauführung im Nachhinein zu sanieren und damit einer rechtswidrigen Bauführung den Vorrang gegenüber der Herstellung eines gesetzmäßigen und baurechtlich genehmigten Zustandes, zu der sich auch Peter Wegscheider in seiner gemeinsamen Erklärung mit Barbara Gwiggner im Rahmen der gemeinsamen Erklärung des Zusammenbauens verpflichtet hat, zu geben. Das ist nicht Sinn und Zweck eines Bebauungsplanes als bau- und raumordnungsrechtliches Planungsinstrument. Dieses Planungsinstrument dient auch nicht dazu, einen nicht bestehenden Konsens, der auf Grundlage der TBO 2001 für ein Zusammenbauen erforderlich war, zum Vorteil des Eigentümers de GST 1438/5 und zum Nachteil der Eigentümerin des GST 1438/4 zu beseitigen. Dies stellt eine grobe Verletzung des verfassungsgesetzlich geschützten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz dar und werden hier die raumordnungsrechtlichen Bestimmungen für dieses Planungsinstrument damit auch gleichheitswidrig und diskriminierend angewendet.

Hinzu kommt, dass Herr Peter Wegscheider als Eigentümer des GST 1438/5, auch noch weitere bauliche Maßnahmen gesetzt hat, für die eine baurechtliche Bewilligung fehlt, wie beispielsweise den Bau einer Montagegrube, eines Material- und Frostschutzlagers im Erdgeschoß und den Einbau einer Mineralölabscheideanlage. Schließlich hat Herr Peter Wegscheider auch die von der Landesstelle für Brandverhütung aufgezeigten brandschutztechnischen Mängel, die bei seinem Gebäude bestehen, nicht behoben. Es besteht auch hier der Eindruck, dass mit dem Bebauungsplan und dem ergänzenden Bebauungsplan auch das zum Vorteil des Herrn Peter Wegscheider und zu Lasten der Eigentümerin des GST 1438/4, die diese Brandschutztechnischen Mängel sofort behoben hat, saniert werden soll.

GEMEINDE KALTENBACH

Der Baubehörde sind diese Abweichungen vom baurechtlichen Genehmigungsbestand schon seit längerem bekannt. In einer Stellungnahme des Architekten DI Thomas Scheitnagl vom 24. Jänner 2018 an das Bauamt der Gemeinde Kaltenbach werden die wesentlichen baurechtlichen Mängel, wie insbesondere auch der Treppenaufgang (Aussentreppe), aufgezeigt. Die brandschutztechnischen Mängel sind seit 2016 bekannt und Herr Peter Wegscheider hat diese für sein Gebäude auf GST 1438/5 bis dato nicht behoben.

Die Eigentümerin des GST 1438/4, zu deren Lasten der ergänzende Bebauungsplan, insbesondere durch die Situierung dieses Treppenaufgangs an der Grundstücksgrenze, geht, spricht sich daher aus den vorgenannten wesentlich zusammengefaßten Gründen gegen die vorliegenden Entwürfe eines Bebauungsplanes und eines ergänzenden Bebauungsplanes aus und geht davon aus, dass diese Entwürfe rechtswidrig sind und auch keine taugliche Grundlage für ein nachfolgendes baurechtliches Genehmigungsverfahren zur Sanierung der rechtswidrigen Bauführung auf GST 1438/5 darstellt. Sie wird alle ihr gebotenen rechtlichen Mittel ausschöpfen, diese rechtswidrigen Entwürfe, die durch die Situierung des Treppenaufgangs an der Grundstücksgrenze vom gemeinsam getragenen Konsens der Grundeigentümer der GST 1438/4, 1438/5 anlässlich der im Jahr 2002 bewilligten Bauführung und damit vom genehmigten Bestand abweichen, bekämpfen.

Aus Sicht der Eigentümerin wäre dem Grunde nach überhaupt keine Notwendigkeit für diesen Bebauungsplan und diesen ergänzenden Bebauungsplan gegeben, wenn Herr Peter Wegscheider als Eigentümer des GST 1438/5 entsprechend der ihm erteilten Baubewilligung gebaut hätte. Das hat er nicht getan und soll über diesen Bebauungsplan und den ergänzenden Bebauungsplan die abweichende Bauführung zum Nachteil der Eigentümerin saniert werden. Die nachbarschaftlichen Problemstellungen in Form von Lärmimmissionen haben eine wesentliche Ursache darin, dass der Treppenaufgang entgegen der Bewilligung an der Grundgrenze errichtet und damit auch der Abstand des Wohnhauses von 4 m zur Grundgrenze unterschritten wurde.

Die Eigentümerin verschließt sich nicht, an einer Lösung der Problemstellungen mitzuwirken. Die aufgelegten Entwürfe sind, weil hier der Sanierung einer rechtswidrigen Bauführung gegenüber der Herstellung des gesetzmäßigen und bewilligten Zustandes ausschließlich zu Lasten der Eigentümerin der Vorrang gegeben wird, hierfür nicht geeignet.

Schriftliche Stellungnahme des Raumplaners DI Günther Eberharter 28.07.2019

Zur Stellungnahme (Schreiben GZ 670/02 vom 13.06.2019) der Frau Barbara Gwiggner

Untere Embergstraße 26, 6272 Kaltenbach, vertreten durch RA Dr. Armin Zelinka Anichstraße 40, 6020 Innsbruck zur **Erlassung des Bebauungsplans und Ergänzenden Bebauungsplans** (Gemeinderatsbeschluss vom 15.05.2019) möchte ich

als Raumplaner wie folgt Stellung nehmen:

Meine Stellungnahme beschränkt sich auf die von Frau Barbara Gwiggner behaupteten

Widersprüche zur örtlichen Raumordnung.

Frau Barbara Gwiggner führt in ihrer Stellungnahme sinngemäß Folgendes an:
Der Ergänzende Bebauungsplan sieht eine Situierung eines Nebengebäudes in Verwendung eines Treppenaufgangs (T) vor. Diese Situierung stehe im Widerspruch zum vereinbarten Zusammenbauen an den Grundgrenzen 1438/5 und 1438/4. Durch die Erlassung des Bebauungsplanes würde für die Eigentümerin des Grundstückes 1438/4 ein Nachteil entstehen. Aus diesen Gründen sei der Bebauungsplan rechtswidrig und keine taugliche Grundlage für ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren zur Sanierung der rechtswidrigen Bauführung auf Gst. 1438/5. Durch den Treppenaufgang an der gemeinsamen Grundgrenze entstünden nachbarschaftliche Problemstellungen in Form von Lärmimmissionen.

Raumordnungsfachliche Stellungnahme:

Im Auftrag der Gemeinde Kaltenbach habe ich für den oben genannten Planungsbereich

einen Bebauungsplan erstellt. Eine besondere Bauweise war vor allem notwendig, da eine Grundteilung durch den ursprünglichen Eigentümer (Erblasser) dazu führte, dass ein unterirdischer Teil der Garage in einem geringen Maß (ca. 7 m²) unter das Wohnhaus auf dem Grundstück 1438/2 ragt. Diese Grundteilung erfolgte, als die Gebäude bereits errichtet waren. Gemäß § 4 Abs. 3 der Tiroler Bauordnung dürfen bauliche Anlagen im gemischten Wohngebiet nur dann über die Grenzen des Bauplatzes errichtet werden, wenn im Bebauungsplan eine besondere Bauweise festgelegt ist und es sich um unterirdische bauliche Anlagen, wie Tiefgaragen, Verbindungsgänge und dergleichen, handelt. In diesem Zusammenhang hat man auf Grund der bestehenden Situation auch das Grundstück 1438/2 in den Planungsbereich des Bebauungsplanes mit der Festlegung einer besonderen Bauweise miteinbezogen. Es war ursprünglich vorgesehen auch für das Grundstück 1438/4 einen Ergänzenden Bebauungsplan zu erlassen. Nach einem gemeinsamen Gespräch mit allen Betroffenen im Büro des Bausachverständigen Arch. DI Thomas Scheitnagl am 19.03.2019 (Aktennotiz Arch. Scheitnagl vom 1.4.2019) konnte mit Frau Barbara Gwiggner, betreffend eines Ergänzenden Bebauungsplan für ihr Grundstück, kein Konsens hergestellt werden. Für die Grundstücke 1438/11 1438/2 und 1438/5 wurde ein Ergänzender Bebauungsplan mit der Situierung der Gebäude erlassen.

In diesem Bebauungsplan wurden bei der Situierung der Gebäude im Wesentlichen der

rechtmäßige Bestand festgelegt. Eine Ausnahme bildet die ursprünglich nördlich situierte Freitreppe auf dem Grundstück 1438/5, welche jetzt auf der Südseite möglich gemacht wird. Es hat sich herausgestellt, dass die Zugangstreppe an der Südseite zweckmäßiger ist. Die Treppe wird an der gemeinsamen Grundgrenze entlang der Nordseite des Apartmenthauses Samerhof der Frau Barbara Gwiggner geführt. Diese Situierung stellt aus meiner raumordnungsfachlichen Sicht keine unzumutbare Beeinträchtigung für das Apartmenthaus dar. Die Hauptfenster sind Richtung Osten orientiert. Bei einem privaten Hauszugang ist typischer Weise nicht von einer unzumutbare Lärmimmission auszugehen.

Resümee:

Mit diesem Bebauungsplan wird eine geordnete und zweckmäßige räumliche Entwicklung sichergestellt. Die Anordnung der Hauptbaukörper zueinander erfolgte bereits, als das Grundstück noch vereinigt war. Die Erlassung dieses Bebauungsplanes ermöglicht in Zukunft eine Rechtssicherheit für alle betroffenen Eigentümer.

GEMEINDE KALTENBACH

Zukünftige bauliche Entwicklungen bedürfen einer Änderung des Bebauungsplans und müssen auf die Gesamtsituation Rücksicht nehmen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist die Erlassung des Bebauungsplans rechtskonform und stellt eine geordnete räumliche Entwicklung sicher. Aus oben angeführten Gründen empfehle ich dem Gemeinderat den Bebauungsplan nicht abzuändern oder aufzuheben.

Die Stellungnahme von Frau Barbara Gwiggner vertreten durch RA Dr. Armin Zelinka wurde inhaltlich geprüft und behandelt.

Begründung, der Stellungnahme keine Folge zu geben:

Nach sorgfältiger Prüfung und der Stellungnahme des Raumordners DI Günther Eberharter gibt es keinen Grund den Entwurf des ordnungsgemäß kundgemachten Bebauungsplanes vom 28.09.2018, Zahl 918-BBP-01/18 und des ergänzenden Bebauungsplanes vom 28.09.2018, Zahl 918-EBP-02/18, abzuändern oder aufzuheben.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Kaltenbach, in seiner 15. Gemeinderatssitzung, am 20.08.2019, gemäß § 66 Abs. 4 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, die Erlassung des von DI Günther Eberharter ausgearbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes vom 28.09.2018, Zahl 918-BBP-01/18 und des ergänzenden Bebauungsplanes vom 28.09.2018, Zahl 918-EBP-02/18.

Der Erlassungsbeschluss wird 2 Wochen an der Amtstafel der Gemeinde Kaltenbach kundgemacht.

Kaltenbach, am 21.08.2019

Der Bürgermeister:

Klaus Gasteiger



Angeschlagen am: 21.08.2019
Abzunehmen am: 05.09.2019
Abgenommen am: _____