GEMEINDERATSLISTE

GEMEINSAM FÜR MATREI

An die
Marktgemeinde Matrei in Osttirol
Rauterplatz 1
9971 Matrei in Osttirol

AUFSICHTSBESCHWERDE

gegen den Bürgermeister der Marktgemeinde Matrei in Osttirol wegen Kundmachung der Verordnung eines Bebauungsplanes, bei dem aufgrund einer schon vorliegenden fachlichen Beurteilung des Amtssachverständigen des Landes Tirol von Gesetzwidrigkeit des Bebauungsplanes auszugehen ist und

gegen den Gemeinderat der Marktgemeinde Matrei in Osttirol wegen der Nichtaufhebung des Beschlusses der Verordnung dieses Bebauungsplans, nachdem dessen Gesetzwidrigkeit anzunehmen war.

Die Erlassung des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes im Bereich der Gp. 884, KG. Matrei i.O.-Markt wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Matrei in Osttirol am 15.11.2022 mit knapper Mehrheit beschlossen. Die Kundmachung der Verordnung erfolgte vom 18.09.2023 bis 03.10.2023.

Der raumordnungsfachliche Amtssachverständige DI Unterberger hält in seiner Beurteilung fest:

> Die Baumassendichte, die aus den „Rahmenbedingungen“ (Baukörper mit Flachdach bis an die Baufluchtlinie und zum höchsten Gebäudepunkt) ausgeschöpft werden könnte, erreicht einen Wert von 20,125! und liegt somit in einer auch für das Zentrum <u>unvereinbaren Größenordnung.</u>
> Anmerkung: Baumassendichten bewegen sich in dicht verbauten, städtischen Gemeinden mit beispielsweise 5 oberirdischen Geschoßen unter 10.
>
> Berechnungen wie die hier angestellte wurde seitens der Gemeinde/des Raumplaners nicht angestellt! Es fand offensichtlich keine Auseinandersetzung mit den einschlägigen Planungsinstrumenten statt, die zu einer fachlich fundierten Begründung führen könnte.

Es wird auch auf den Widerspruch zum Örtlichen Raumordnungskonzept hingewiesen, in dem für den Bereich mit dem vom Bebauungsplan umfassten Grundstück sogar eine geringere Bebauungsdichte vorgesehen ist, als für benachbarte Bereiche des Ortszentrums:

> Im Örtlichen Raumordnungskonzept ist der bauliche Entwicklungsbereich K 73 mit einer überwiegenden Dichte D 1 belegt. Im Gegensatz dazu stehen die baulichen Entwicklungsbereiche K 67 und T 72 im Hintermarkt mit überwiegender Dichte D 2.

In der beim Beschluss des Bebauungsplanes dem Gemeinderat vorliegenden nur 1-seitigen Stellungnahme des beauftragten Raumplaners wird zwar auf die außergewöhnliche Höhe des Projektes hingewiesen:

im Hinblick auf den Umgebungsbestand und der dominierenden Lage im Ortskern wird jedoch nochmals ausdrücklich auf die Höhenentwicklung hingewiesen (Gebäude mit knapp über 20 m!).

Erläuterungen mit einer Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgrundlagen und zu den Auswirkungen auf das Ortsbild und eine nachvollziehbare Begründung der Höhenfestlegung gibt es darin jedoch nicht.

Die Gebäudehöhe und Baumassendichte rührt daher, weil auch 8 Freizeitwohnsitze und ein Wellnessgeschoß untergebracht werden müssen. Die Ausweisung der Freizeitwohnsitze im Flächenwidmungsplan wurden 2012 (3 Stück) und 2017 (5 Stück) mit der Begründung beantragt, dass der Gasthof Panzl nur so erhalten und revitalisiert werden könne. Weil das nun nicht mehr geplant und und auch keine sonstige Gastronomie oder eine das Ortszentrum bereichernde Nutzung vorgesehen ist, gibt es keinerlei öffentliches Interesse mehr, das eine derartige Baumassendichte für ein die Umgebung weit überragendes und das Ortsbild prägende Gebäude begründen könnte.

Beim Bebauungsplan für das sehr kontroverse und das Ortszentrum von Matrei in Osttirol so dominierende Projekt soll sichergestellt werden, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Festlegungen im Bebauungsplan müssen fachlich fundiert begründet werden und dürfen nicht im Widerspruch zum vorangestellten Örtlichen Raumordnungskonzept sein.

Schließlich besteht auch ein erhebliches Risiko, dass aufgrund der Beschwerde von betroffenen Nachbarn im Bauverfahren der Bebauungsplan nach Errichtung des Gebäudes vom Verfassungsgerichtshof aufgehoben wird.

ANREGUNG

Die Aufsichtsbehörde möge Bürgermeister Raimund Steiner und den Gemeinderat der Marktgemeinde Matrei in Osttirol auffordern, die Aufhebung dieses Bebauungsplanes herbeizuführen oder andernfalls diese Verordnung im Zuge der Verordnungsprüfung selbst aufheben.

Matrei in Osttirol, am 05.10.2023

GV Elisabeth Mattersberger

GR Michael Riepler, MSc

GR Manuela Niederegger

GR Daniel Oberwalder

GR Gabriel Presslaber

DI David Köll

Roland Klaunzer