



Gemeindeamt Niederndorf

Bezirk Kufstein - Tirol

A-6342 Niederndorf

Protokoll

über die **20. öffentliche Gemeinderatssitzung am Mittwoch, den 3. Juli 2024**

Ort: Sitzungszimmer im Gemeindeamt Niederndorf

Beginn: 20.00 Uhr

Anwesend:

ÖkR Christian Ritzer
Ing. Gerhard Jäger
Thomas Achorner
Ernst Bretterklieber
Manuel Gostner
Sebastian Huber
Josef Koller
Daniela Leo-Sparber
Thomas Lorenz
Barbara Schwaighofer
Ing. Josef Schwaighofer
Ing. Andreas Thrainer
Johanna Weber
Johann Schwaighofer
Manuela Thrainer

Vertretung für Herrn DI Andreas Paulhuber
Vertretung für Herrn Emanuel Kuen

Protokollführer Franz Ploner

Außerdem anwesend: -

Zuhörer: 2

Abwesend:

Emanuel Kuen (entschuldigt)
DI Andreas Paulhuber (entschuldigt)

Ablauf: Bürgermeister ÖkR Christian Ritzer begrüßt alle Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung. Er stellt den Antrag auf Aufnahme eines weiteren Tagesordnungspunktes, und zwar Punkt 8. = „Gestattung für Gastrennwand an Grundgrenze Gp. 13/5“. Der Gemeinderat stimmt diesem Antrag einstimmig zu. Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich. Außerdem stellt der Vorsitzende den Antrag, den Punkt 10. = „Personalangelegenheit Reinigungskraft“ unter Ausschluss der Öffentlichkeit zu behandeln. Auch diesem Antrag stimmt der Gemeinderat einstimmig zu. Sonst besteht gegen die Tagesordnung kein Einwand.

Tagesordnung:

- 1. Protokoll Nr. 19 - Beschlussfassung**
- 2. Raumordnungsvertrag für Gp. 697/21, 697/44 und Gp. 697/56 - Beschlussfassung (Fa. BORA Produktions GmbH & Co KG)**
- 3. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gp. 697/21, 697/44 und Gp. 697/56 - Auflage und Beschlussfassung (Fa. BORA Produktions GmbH & Co KG)**

4. **Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 697/21, 697/44 und Gp. 697/56 - Auflage und Beschlussfassung (Fa. BORA Produktions GmbH & Co KG)**
5. **Bebauungsplanung im Bereich der Gp. 697/21, 697/44 und Gp. 697/56 - Auflage und Beschlussfassung (Fa. BORA Produktions GmbH & Co KG)**
6. **Bericht des Überprüfungsausschusses**
7. **Modernisierung Straßenbeleuchtung**
8. **Gestattung für Glastrennwand an Grundgrenze Gp. 13/5**
9. **Anträge, Anfragen und Allfälliges**
10. **Personalangelegenheit Reinigungskraft**

Bearbeitung der Tagesordnungspunkte:

1. Protokoll Nr. 19 - Beschlussfassung

Das Protokoll der 19. Gemeinderatssitzung am 03.06.2024 ist jedem Gemeinderat zugegangen. Dazu erfolgen keine Wortmeldungen und Stellungnahmen. Die Abstimmung wird beantragt.

Beschlussfassung: Das Protokoll der 19. Gemeinderatssitzung wird einstimmig zur Kenntnis genommen.

2. Raumordnungsvertrag für Gp. 697/21, 697/44 und Gp. 697/56 - Beschlussfassung (Fa. BORA Produktions GmbH & Co KG)

Der Bürgermeister informiert in dieser Angelegenheit. Die Firma BORA beabsichtigt, auf den Gp. 697/21, 697/44 und 697/56, allesamt KG 83011 Niederndorf, eine Fabrik zur Herstellung von BORA-Produkten zu errichten. Die Fabrik dient zur Fertigung von Blech- und Kunststoffbauteilen und -baugruppen, zur Endmontage der Produkte sowie deren Verpackung. Weiters sollen in einem im Gebäudekomplex integrierten Hochregallager die für die Herstellung benötigten Roh- und Halbfertigmaterialien sowie Fertigwaren gelagert werden.

Zur Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens hat die Fa. BORA die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und die Änderung des Flächenwidmungsplanes beantragt.

Für das Bauverfahren ist die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie des Flächenwidmungsplanes erforderlich. Für die Absicherung der widmungsgemäßen Verwendung und die anzustrebende Mindestarbeitnehmerinnenanzahl ist der Abschluss eines Raumordnungsvertrages erforderlich. In Abstimmung mit dem Widmungswerber und dem Raumordnungsorgan der Gemeinde Niederndorf, DI Andreas Lotz, hat RA Dr. Bernhard Buchauer von der Kanzlei T & B Rechtsanwälte den Entwurf eines Raumordnungsvertrages vorbereitet. Der Vertragsentwurf wurde bereits in der Gemeindevorstandssitzung am 01.07.2024 behandelt. Der Raumordnungsvertrag, abzuschließen mit der Gemeinde Niederndorf, der BORA Produktions GmbH & Co KG, der BORA – Vertriebs gmbH & Co KG sowie der WB Immobilien GmbH, wird in allen Einzelheiten vorgetragen.

In der Präambel ist festgehalten, dass die Gemeinde Niederndorf als Träger von Privatrechten gem. § 33 Abs. 1 TROG 2022 die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für gewerbliche und industrielle Zwecke anzustreben hat. Zum Zwecke der Verwirklichung dieser Ziele sind entsprechende Sicherungs- und Verwendungsverträge mit Betreibern und Eigentümern abzuschließen.

Weiters sind im gegenständlichen Vertrag die Liegenschaftsbeschreibung und der Grundbuchstand, die Beschreibung des Bauvorhabens, die raumplanerische Stellungnahme, der Vertragsgegenstand mit Bebauungspflicht, verkehrsmäßige Erschließung, Betriebspflicht/Kommunalsteuer, Rechtsnachfolge, Sicherstellung der Einhaltung dieses Vertrages, Fälligkeit und Wertsicherung, Vorkaufsrecht und Wiederkaufrecht sowie Kosten und aufschiebende Bedingungen festgehalten. Der Vorsitzende verweist auch auf die bereits im Jahr 2021 vertraglich sichergestellte Verpflichtung der Fa. BORA, bis spätestens 31.08.2028 ein Parkhaus für ca. 440 Abstellplätze zu errichten.

Nachdem die Mandatare den Vertragsentwurf in allen Einzelheiten durchgelesen habe, wird die Debatte eröffnet.

Beratung: GV Lorenz erkundigt sich, wer die Kosten für die Vertragserstellung übernimmt. Der Bürgermeister verweist auf den Punkt XI., wonach sämtliche Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren für die Errichtung und

Durchführung dieses Vertrages BORA und die Grundstückseigentümerin WB Immobilien GmbH je zur Hälfte tragen. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, wird die Abstimmung beantragt.

Beschlussfassung: Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Abschluss eines Raumordnungsvertrages zwischen der Gemeinde Niederndorf, der BORA Produktions GmbH & Co KG, der BORA – Vertriebs GmbH & Co KG sowie der WB Immobilien GmbH wie oben vorgetragen.

Eine Kopie des unterzeichneten Raumordnungsvertrages ist diesem Protokoll anhängend.

3. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich der Gp. 697/21, 697/44 und Gp. 697/56 - Auflage und Beschlussfassung (Fa. BORA Produktions GmbH & Co KG)

Zur Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens zur Errichtung einer Fabrik hat die Fa. BORA die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für die Gp. 697/21, 697/44 und 697/56 beantragt. Auf Basis des bereits beschlossenen Raumordnungsvertrages hat Raumplaner DI Andreas Lotz einen Änderungsentwurf für das örtliche Raumordnungskonzept erstellt, der den Gemeindemandataren zur Einsichtnahme vorgelegt wird. Er stimmt dieser Änderung aus raumordnungsfachlicher Sicht zu. Die Debatte wird eröffnet.

Beratung: Der Bürgermeister verweist darauf, dass die vorgesehene Festlegung im ÖRK exakt jene ist, die bereits für das bestehende Gewerbegebiet gilt. Nach einer kurzen Diskussion wird die Abstimmung beantragt.

Beschlussfassung: Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Niederndorf gemäß § 67 Abs. 1 lit c in Verbindung mit § 63 Abs. 4 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGB. 43/2022 einstimmig, den von DI Andreas Lotz und DI Dr. Erich Ortner ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Niederndorf vom 10.06.2024, Planbezeichnung ÖRKND0124BORA, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes vor:

Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Niederndorf:

Ausweisung eines Entwicklungsbereiches für vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung im Bereich der Gpn. 697/21, 697/44, 697/56 KG Niederndorf mit der Indexziffer G 26, der Zeitzone Z 1 und Bebauungsplanpflicht B!.

Index G 26: Bereich für Gewerbebetriebe mit Auflagen:

Diese Bereiche dürfen nur unter folgenden Voraussetzungen für eine Widmung herangezogen werden bzw. sind folgende Maßnahmen zu setzen:

- Die im § 5 Abs. 2 formulierten grundsätzlichen Festlegungen sind durch eine Widmung als Gewerbe- und Industriegebiet, eingeschränkt gemäß § 39 Abs. 2 TROG 2022 abzusichern. Nicht zulässig sind dabei Betriebe, die einer sparsamen und zweckmäßigen Nutzung der Gewerbefläche entgegen stehen und eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelästigung aufweisen, dazu zählen insbesondere: Transportunternehmen, Baustoffindustrie, Alt- und Wertstoffrecyclingbetriebe, Tankstellen, reine Handelsbetriebe sowie sonstige Betriebe mit einem überwiegenderen Lager- und Abstellflächenanteil.
- Die widmungsgemäße Verwendung und die anzustrebende Mindestarbeitnehmerinnenanzahl ist mittels Raumordnungsvertrag abzusichern
- Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans
- Die verkehrsmäßige innere Aufschließung östlich der Innstraße ist derart rechtlich sicherzustellen, dass für aneinander angrenzende Baufelder eine bodensparende, gemeinsame Erschließung sichergestellt ist

Gleichzeitig wird gemäß § 67 Abs. 1 lit. c TROG 2022 der einstimmige Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gefasst.

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

4. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gp. 697/21, 697/44 und Gp. 697/56 - Auflage und Beschlussfassung (Fa. BORA Produktions GmbH & Co KG)

In gegenständlicher Raumordnungsangelegenheit ist auch die Änderung des Flächenwidmungsplanes erforderlich. Der Widmungswerber hat den entsprechenden Antrag gestellt. Raumplaner DI Andreas Lotz hat einen Änderungsentwurf ausgearbeitet, der den Gemeinderäten zur Einsicht vorgelegt wird. Die Debatte wird eröffnet.

Beratung: Es erfolgen keine Wortmeldungen und Anfragen. Die Abstimmung wird beantragt.

Beschlussfassung: Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Niederndorf gemäß § 68 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, idgF, einstimmig, den vom/n Planer/in AB Lotz und Ortner ausgearbeiteten Entwurf mit der Planungsnummer 518-2024-00001, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Niederndorf im Bereich 697/21, 697/44, 697/56 KG 83011 Niederndorf (zur Gänze) durch 4 Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

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

Umwidmung

Grundstück 697/21 KG 83011 Niederndorf

rund 8354 m²

von FL - Freiland § 41

in

G-2 - Gewerbe- u. Industriegebiet mit Festlegungen zu zulässiger bzw. unzulässiger betrieblicher Nutzung § 39 (2), Festlegung Zähler: 2, Festlegung Erläuterung: Nicht zulässig sind Betriebe, die einer sparsamen und zweckmäßigen Nutzung der Gewerbeflächen entgegen stehen und eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelästigung aufweisen, dazu zählen insbesondere: Transportunternehmen, Baustoffindustrie, Alt- und Wertstoffrecyclingbetriebe, Tankstellen, reine Handelsbetriebe sowie sonstige Betriebe mit einem überwiegender Lager- und Abstellflächenanteil.

weitere Grundstück 697/44 KG 83011 Niederndorf

rund 113 m²

von FL - Freiland § 41

in

G-2 - Gewerbe- u. Industriegebiet mit Festlegungen zu zulässiger bzw. unzulässiger betrieblicher Nutzung § 39 (2), Festlegung Zähler: 2, Festlegung Erläuterung: Nicht zulässig sind Betriebe, die einer sparsamen und zweckmäßigen Nutzung der Gewerbeflächen entgegen stehen und eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelästigung aufweisen, dazu zählen insbesondere: Transportunternehmen, Baustoffindustrie, Alt- und Wertstoffrecyclingbetriebe, Tankstellen, reine Handelsbetriebe sowie sonstige Betriebe mit einem überwiegender Lager- und Abstellflächenanteil.

weitere Grundstück 697/56 KG 83011 Niederndorf

rund 7970 m²

von FL - Freiland § 41

in

G-2 - Gewerbe- u. Industriegebiet mit Festlegungen zu zulässiger bzw. unzulässiger betrieblicher Nutzung § 39 (2), Festlegung Zähler: 2, Festlegung Erläuterung: Nicht zulässig sind Betriebe, die einer sparsamen und zweckmäßigen Nutzung der Gewerbeflächen entgegen stehen und eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelästigung aufweisen, dazu zählen insbesondere: Transportunternehmen, Baustoffindustrie, Alt- und Wertstoffrecyclingbetriebe, Tankstellen, reine Handelsbetriebe sowie sonstige Betriebe mit einem überwiegender Lager- und Abstellflächenanteil.

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

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

5. Bebauungsplanung im Bereich der Gp. 697/21, 697/44 und Gp. 697/56 - Auflage und Beschlussfassung (Fa. BORA Produktions GmbH & Co KG)

Laut den Vorgaben des örtlichen Raumordnungskonzeptes besteht für gegenständliches Bauvorhaben eine Bebauungsplanpflicht. Nach Maßgabe des Projektes und der Festlegungen des Raumordnungsvertrages hat das Raumordnungsorgan der Gemeinde Niederndorf, DI Lotz, Innsbruck, den Entwurf eines Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Gemeindemandatäre nehmen in die Planunterlagen Einsicht. Die Debatte wird eröffnet.

Beratung: Der Bürgermeister erläutert die verschiedenen Festlegungen. Vorgesehen ist, in dem östlich befindlichen Bereich der künftigen Gp. 697/56 einen vorübergehenden Parkplatz mit 80 Autoabstellplätzen zu errichten. In der zweiten Phase wird auf dem westlichen Teil der Liegenschaft das Fabriksgebäude errichtet. Es erfolgt eine kurze Diskussion. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen, beantragt der Bürgermeister die Abstimmung.

Beschlussfassung: Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Niederndorf einstimmig gemäß § 64 Abs. 1 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 -TROG 2022, LGBl.Nr. 43/2022, den von den Ingenieurkonsulenten DI Andreas Lotz und DI Dr. Erich Ortner ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung eines Bebauungsplanes vom 03.07.2024, Zahl EBPLNDF0124 Bora, betreffend die GP. 697/21, 697/44 und 697/56 der KG Niederndorf, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen. Gleichzeitig wurde gemäß § 64 Abs. 3 TROG 2022 der einstimmige Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst.

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

6. Bericht des Überprüfungsausschusses

Der Obmann des Überprüfungsausschusses GV Josef Koller trägt den Bericht der Kassenprüfung vom 13.06.2024, die den Zeitraum vom 25.01. bis 13.06.2024 umfasste, in allen Einzelheiten vor. Im Zuge dieser Prüfung wurden die Überschreitungen, die offenen Posten, die Buchhaltung sowie die Kassenbestände geprüft. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, im Bericht werden keine Mängel ausgewiesen. Die Debatte wird eröffnet.

Beratung: Es erfolgen keine Wortmeldungen und Anfragen.

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der Kassenprüfung zustimmend zur Kenntnis.

7. Modernisierung Straßenbeleuchtung

Die Angelegenheit wird erläutert. Der Gemeindebauhof hat sich mit der Modernisierung der Straßenbeleuchtung befasst. Dabei geht es grundsätzlich um die Erneuerung der Leuchtpunkte in den Bereichen Hauptstraße Richtung Ebbs, Hauptstraße Richtung Oberaudorf, Hauptstraße Richtung Sebi, Kreuzung B172/B175 (Sebi bei Hof Brugger) sowie Kreuzung B172/B175 (Käserei Plangger). Insgesamt handelt es sich dabei um ca. 40 Lichtpunkte. Außerdem sollen die Beleuchtung im Kirchenfriedhof sowie die Beleuchtung der Pfarrkirche modernisiert werden. Das Angebot der Fa. AE Schreder beläuft sich auf € 41.010,00. Zur Angebotslegung eingeladen wurde außerdem die Fa. Stadtwerke Kufstein, die jedoch kein Angebot abgegeben hat. Die Debatte wird eröffnet.

Beratung: Der Vorsitzende erläutert, dass für diese Investition eine Förderung aus dem KIP – Kommunales Investitionsprogramm – in der Höhe von 50 % zu erwarten ist. Nachdem keine weiteren Anfragen und Wortmeldungen erfolgen, wird die Abstimmung beantragt.

Beschlussfassung: Der Gemeinderat beschließt einstimmig die Vergabe des Auftrages zur Modernisierung der Straßenbeleuchtung in den Bereichen Hauptstraße Richtung Ebbs, Hauptstraße Richtung Oberaudorf, Hauptstraße Richtung Sebi, Kreuzung B172/B175 (Sebi bei Hof Brugger) sowie Kreuzung B172/B175 (Käserei Plangger) sowie zur Erneuerung der Beleuchtung des Kirchenfriedhofes und der Beleuchtung der Pfarrkirche an die Fa. AE Schreder, Wien, zum Preis von € 41.010,00 inkl. USt.

8. Gestattung für Glastrennwand an Grundgrenze Gp. 13/5

Der Bürgermeister informiert in dieser Angelegenheit. Aufgrund einer gewerbebehördlichen Vorgabe hat die Besitzerin der Liegenschaft auf .24 – Dorf 23 (Gudrun Kaltschmid) beim Stiegenaufgang aus der Tiefgarage des Gemeindehauses in Verlängerung der bestehenden Glaswand eine neue Glastrennwand mit einer Länge von 1 Meter zu errichten. Die neue Glastrennwand würde an der Grundstücksgrenze zwischen .24 bzw. auf der im Gemeindebesitz befindlichen Gp. 13/5 errichtet. Die Zustimmung der Gemeinde ist erforderlich. Die Gemeindefraktanten nehmen in die Planunterlagen Einsicht. Die Debatte wird eröffnet.

Beratung: Es erfolgt eine kurze Diskussion. Der Bürgermeister stellt den Antrag, die geringfügige Baumaßnahme auf der Gp. 13/5 zu gestatten.

Beschlussfassung: Der Gemeinderat gestattet einstimmig die Errichtung einer 1 Meter langen Glastrennwand auf der Gp. 13/5 an der Grundgrenze zur .24.

