

Gemeinderatssitzung vom 24.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

2. Raumordnungsverträge

- 2.1. ROV Schranz M.
- 2.2. ROV Lientscher B.
- 2.3. ROV Camping Sölden
- 2.4. ROV Freizeitanlage See

3. Flächenwidmungsänderungen

- 3.1. Widmungsänderung Hof Gp. 2368/1 - Gstrein M.
- 3.2. Widmungsänderung Wohlfahrt Gp. 2457/2, 2470, 2457/1 und 6735/1 - Camping Sölden
- 3.3. Widmungsänderung See Gp. 974/1, 974/2 und 6944 - Freizeitanlage See

4. ÖROK-Änderungen

- 4.1. ÖROK 7 See Gp. 963/3, 974/1, 975 und 1011/1 - Freizeitanlage See
- 4.2. ÖROK 9 Wohlfahrt Gp. 2430/1, 2456/1, 2456/2, 2457/2 und 2470 - Camping Sölden

5. Bebauungspläne

- 5.1. Beharrungsbeschluss Erschließungsplan Baulandumlegung Zwieselstein Gp. 4582, 6757/2, 6758/1, 6929, 4587/3, 4588, 4580/3
- 5.2. Erlassung des B272 Wildmoos 6, Gp. 4118/81 und 4118/1 - Giacomelli A. und Giacomelli B.
- 5.3. Erlassung des B280 Kaisers 6, Gp. 3416/2 - Schranz M.
- 5.4. Erlassung des B279 Granbichl 5, Gp. 3721/7 - Lientscher B.
- 5.5. Erlassung des B278 Rettenbach 20, Gp. .400/2, .1572 und 2210/2 - Widum
- 5.6. Erlassung des B261 See 5, Gp. 974/1 und 974/2 - Freizeitanlage See
- 5.7. Erlassung des B270 Obergurgl 39 und B270/E1 Obergurgl 39 V2, Gp. .632, 5173/5, 5173/6, 5173/7, 5173/8 und 5173/15 - Apart Rauch GmbH
- 5.8. Erlassung des B143 Lochlehn 2 V2, Bp. 157/1 - Venier-Arnold M.

6. Grundangelegenheiten

- 6.1. Antrag auf Bewilligung nach § 90 StVO (Arbeiten auf oder neben der Straße) Gemeindestraße 2 - Hotel Die Berge
- 6.2. Vermessungsurkunde Kaisers, Gp. 3492/2, 6653 - Arnold E.
- 6.3. Tauschvertrag und Vermessungsurkunde Gp. 974/1 und 963/3 - Gemeinde Sölden und Sölderhof-Tamara GmbH
- 6.4. Kaufvertrag Obergurgl Gp. 5173/18 - Alpenländische
- 6.5. Baurechtsvertrag Gp. 1920/68 - Heli Ambulance Team GmbH
- 6.6. Grundstücksübertragung Granstein Gp. 960/1, 368/2 - Gemeinde Sölden, Fam. Grüner und Fam. Riml
- 6.7. Grundtausch Granbichl Gp. 3721/6, 6974 und 3301/1 - Klotz R.
- 6.8. Kaufvertrag Gewerbegebiet Gp. 1920/47 - Kabel TV
- 6.9. Ansuchen Grünsee Box 4 - Gritsch E.
- 6.10. Tausch- und Kaufvertrag Hof - Gemeinde Sölden, Fiegl F. und Falkner Privatstiftung

6.11. Grabungsarbeiten Hainbach Gp. 6686 - Wassergenossenschaft Leiten-Hainbach

7. Wohnungsansuchen

7.1. Kaisers 3 - Tajabadi A.

7.2. Kaisers 3 - Gregori W.

8. Stellplatzansuchen

8.1. Panoramastraße Gp. 7023 - Fender R.

8.2. Kirchfeldweg Gp. 7071 - Raich S.

8.3. Seestraße Gp. 963/4 - Gstrein L.

9. Verordnungen

9.1. Berichtigung Abfallgebührenverordnung

10. Bericht aus dem Überprüfungsausschuss

11. Beschluss zum Beitritt Wasserverband

12. Tariffestlegung Tierische Nebenprodukte

13. Anträge, Anfragen, Allfälliges

13.1. Apres Ski - Update

13.2. Empfang Gstrein F.

13.3. Freizeitarena Neu

NIEDERSCHRIFT

aufgenommen bei der Sitzung des Gemeinderates am Dienstag, den 24. Februar 2026 im Sitzungszimmer des Gemeindeamtes Sölden.

Anwesende:

Vorsitzender

Herr Bürgermeister Mag. Ernst Schöpf

Mitglied

Herr Vizebürgermeister GV Maximilian Riml

Herr GR Thomas Auer

Herr GR Makarius Fender

Herr GV Bernhard Gamper

Herr GR Pirmin Gstrein

Frau GR Nicole Maria Klotz

Frau GR Julia Kuhn

Herr GV Dominik Linser

Herr GR Gerhard Moser

Herr GV Maximilian Johann Steiner

Stellvertreter

Herr EM Helmut Falkner

Herr EM Daniel Fender

Herr EM Philipp Fender

Herr EM Martin Gstrein

Schriftführer

Herr Mag. Wolfgang Santer

Abwesend und entschuldigt:

Mitglied

Herr GR Marco Franz Arnold

Herr GR Andreas Gstrein

Herr GR Klemens Gstrein

Herr GR Alexander Günther Streiter

Beginn: 20:00 Uhr

Tagesordnung:

1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister begrüßt die vollzählig erschienenen Gemeinderäte*innen und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Gstrein Martin ist in dieser Periode erstmalig als Ersatzgemeinderat tätig und leistet in die Hand des Bürgermeisters das Gelöbnis nach § 28 der Tiroler Gemeindeordnung 2001 – TGO.

2 Raumordnungsverträge

2.1 ROV Schranz M.

Vizebürgermeister Riml M. erläutert das Ansuchen von Frau Schranz M.. Diese beabsichtigt das bestehende Gebäude umzubauen und zu erweitern. Neben der Erweiterung der Kellerräume soll auch die bestehende Wohnung im EG zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes erweitert werden. Aus den Gästezimmern im OG sollen Appartements entstehen. Für dieses Vorhaben ist die Unterzeichnung eines Raumordnungsvertrages und in weiterer Folge die Erlassung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den vorliegenden Raumordnungsvertrag betreffend das Grundstück Gp. 3416/2 in EZ 1159, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Sölden und Frau Schranz Melanie, Brennbichl 18, 6463 Karrösten, geb. 06.08.1984, wie folgt zu genehmigen:

Der gegenständliche Vertrag dient der Erreichung und Umsetzung der Vorgaben und der vorgenannten Ziele der örtlichen Raumordnung. Die Vertragsparteien schließen diesen Raumordnungsvertrag ab, um für das öffentliche Interesse eine geordnete räumliche Entwicklung unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklungsziele, sohin die gesetzes- und vertragskonforme Verwendung des vertragsgegenständlichen Grundstückes samt einem darauf errichteten Gebäude zu gewährleisten.

Der Grundstückseigentümer und Bauwerber erklärt, dass er mit der Zielsetzung der Gemeinde völlig übereinstimmt und diese hierbei unterstützt. Die Vertragsparteien sind daher übereingekommen diesen Raumordnungsvertrag abzuschließen.

Zur Verwirklichung des vorbezeichneten Vorhabens ist es notwendig, dass ein Bebauungsplan und ein ergänzender Bebauungsplan erlassen wird und hat der Grundstückseigentümer und Bauwerber ein entsprechendes Ansuchen bei der Gemeinde gestellt.

Schranz M. beabsichtigt, gemäß der Entwurfsstudie der M²Plantechnik GmbH (Plandatum 05.02.2026) das bestehende Gebäude umzubauen und zu erweitern. Diese Entwurfsstudie liegt dem Vertrag bei, bildet einen Bestandteil dieses Vertrages und wird mit Beilage ./ A bezeichnet.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen entstehen

- im Untergeschoss weitere Kellerräumlichkeiten sowie ein Zimmer, welches den Wohnungen im Erdgeschoss zuzurechnen ist
- im Erdgeschoss eine Wohnung zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes sowie Nebenräumlichkeiten

- im Obergeschoss 3 Apartments zur touristischen, kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Gäste sowie Nebenräumlichkeiten

Die Grundstückseigentümerin und Bauwerberin verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, gegenüber der Gemeinde ausdrücklich und unwiderruflich dazu, das geplante Bauvorhaben „Haus Prantl“ auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück bescheidkonform zu errichten und entsprechend der Widmung zu verwenden, insbesondere

- die Apartments zur touristischen, kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Gäste zu verwenden,
- die neu entstandene Wohnung im Erdgeschoss zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen Wohnbedürfnisses zu verwenden und
- keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen.

Zur Sicherstellung der vertraglichen Pflichten wird der Gemeinde ein Vorkaufsrecht an dem vertragsgegenständlichen Grundstück eingeräumt.

Die weiteren im vorliegenden Raumordnungsvertrag angeführten Bestimmungen gelten sinngemäß.

2.2 ROV Lientscher B.

Vizebürgermeister Riml M. berichtet vom Bauvorhaben des Lientscher B. in Granbichl. Ein zu Beginn der Projektplanung angedachter Raumordnungsvertrag ist auf Empfehlung der Kanzlei Lang auf Grund von Unverhältnismäßigkeit nicht notwendig. Die Baulichkeiten beinhalten lediglich hausinterne Umbauarbeiten sowie einen moderaten Kubatur Zuwachs.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den Punkt 2.2 von der Tagesordnung zu nehmen.

2.3 ROV Camping Sölden

Vizebürgermeister Riml M. berichtet vom Vorhaben am Campingplatz Sölden. Da noch Details zu klären sind, und der Raumordnungsvertrag noch nicht unterzeichnet wurde, sind der Tagesordnungspunkt 2.3 sowie die damit einhergehenden Punkte 3.2 und 4.2 von der Tagesordnung zu nehmen.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den Punkt 2.3 von der Tagesordnung zu nehmen.

2.4 ROV Freizeitanlage See

Vizebürgermeister Riml M. erläutert das Ansuchen der Eigentümer und Betreiber der Freizeitanlage. Es soll eine Anlage, bestehend aus Hauptgebäude, Badeteich, Minigolfanlage, Pool sowie entsprechende Parkflächen entstehen. Dazu ist die Unterzeichnung eines Raumordnungsvertrages, eine Widmungsänderung, eine ÖROK Änderung sowie ein Bebauungsplan notwendig.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung den vorliegenden Raumordnungsvertrag betreffend das neu zu bildende Grundstück Gp. 974/3 in EZ 1561, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Sölden, der Sölderhof-Tamara GmbH, FN 394116h (Eigentümerin) und der A CASA Management GmbH, FN 502613m (Errichterin und Betreiberin) wie folgt zu genehmigen:

Der gegenständliche Vertrag dient der Erreichung und Umsetzung der Vorgaben und der vorgenannten Ziele der örtlichen Raumordnung. Die Vertragsparteien schließen diesen Raumordnungsvertrag ab, um für das öffentliche Interesse eine geordnete räumliche Entwicklung unter Berücksichtigung der angestrebten Entwicklungsziele, sohin die gesetzes- und vertragskonforme Verwendung des vertragsgegenständlichen Grundstückes samt einem darauf errichteten Gebäude zu gewährleisten.

Der Grundstückseigentümer und Bauwerber erklärt, dass er mit der Zielsetzung der Gemeinde völlig übereinstimmt und diese hierbei unterstützt. Die Vertragsparteien sind daher übereingekommen diesen Raumordnungsvertrag abzuschließen.

Die Bauwerberin beabsichtigt gemäß dem Vorabzug der Einreichplanung der Riml & Thaler GmbH (Planungsstand 17.12.2025) das neugebildete Gst 974/3 mit einer Freizeitanlage, bestehend aus einem Hauptgebäude, einem Badeteich, einem Pool und einer Minigolfanlage und Kfz-Abstellplätzen zu bebauen. Im Hauptgebäude sind ein Bistro/Kiosk und ein Wellnessbereich samt Umkleiden und Sanitäreinrichtungen untergebracht.

Am Gst 974/2 beabsichtigt die Grundstückseigentümerin den bestehenden Parkplatz zu erweitern, um den Bedarf an Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge der Besucher für die neu errichtete Freizeitanlage, die bereits bestehenden Beherbergungsbetriebe und die bestehenden Anrainer zu decken.

Die Freizeitanlage soll in der Sommer- und Wintersaison geöffnet und den Gästen der Bauwerberin oder dieser zurechenbaren Personen sowie der Öffentlichkeit zugänglich sein. Dieses Bauvorhaben trägt zur Verbesserung des Qualitätsangebotes im Tourismus und des Freizeitangebotes in der Gemeinde bei.

Der Vorabzug der Einreichplanung der Riml & Thaler GmbH (Planungsstand 17.12.2025) liegt dem Vertrag bei, wird mit Beilage ./A bezeichnet und bildet einen Bestandteil dieses Vertrages.

Der beiliegende Entwurf der proALP ZT-GmbH hinsichtlich der Änderung des Flächenwidmungsplanes vom 23.02.2026 bildet einen Bestandteil dieses Vertrages und wird mit Beilage ./B bezeichnet.

Zur Verwirklichung des Bauvorhabens ist die Erlassung eines Bebauungsplanes und eines ergänzenden Bebauungsplanes notwendig. Der diesbezügliche Entwurf der proALP ZT-GmbH vom 23.02.2026 liegt dem Vertrag bei, bildet einen Bestandteil dieses Vertrages und wird als Bei-lage ./C bezeichnet.

Des Weiteren ist eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes notwendig und bildet der diesbezügliche Entwurf der proALP ZT-GmbH vom 19.02.2026 einen Bestandteil dieses Vertrages und wird als Beilage ./D bezeichnet.

Die Grundstückseigentümerin und die Bauwerberin verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, es gegenwärtig und in Zukunft zu unterlassen

- eine von den Zielen der örtlichen Raumordnung abweichende Verwendung oder Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundstückes / der vertragsgegenständlichen Baurechtseinlage und

- der darauf errichteten Freizeitanlage vorzunehmen, insbesondere eine Verwendung der Freizeitanlage vorzunehmen, welche nicht dem Wesen derselben entspricht;
- nur den der Bauwerberin zurechenbaren Personen / Gästen den Zugang zur Freizeitanlage zu gestatten, sohin die Öffentlichkeit vom Zugang auszuschließen;
 - das Hauptgebäude zu Wohnzwecken oder zur touristischen, kurzzeitigen Vermietung an wechselnde Gäste zu verwenden und einen Freizeitwohnsitz zu schaffen;
 - Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 1561, bestehend aus dem Gst 974/3 oder Baurechtswohnungseigentum an der vertragsgegenständlichen Baurechtseinlage zu begründen oder im Falle von schlichtem Miteigentum mit Miteigentümern eine Benützungsregelung betreffend das vertragsgegenständliche Grundstück oder die vertragsgegenständliche Baurechtseinlage zu treffen;
 - Übereignungsgeschäfte abzuschließen betreffend die Sölderhof-Tamara GmbH oder die A CASA Management GmbH und deren Gesellschafter, welche der Umgehung der Verpflichtungen gemäß diesem Vertrag dienen, insbesondere der Verpflichtung kein Wohnungseigentum zu begründen und keine Benützungsregelungen abzuschließen; als Umgehungsgeschäft im obigen Sinne wird beispielsweise eine Abtretung von Gesellschaftsanteilen angesehen, wenn mit dieser Abtretung eine wohnungseigentumsähnliche Struktur geschaffen wird. Sofern in den nachstehenden Bestimmungen Regelungen betreffend das Wohnungseigentum getroffen werden, gelten diese Regelungen für das Baurechtswohnungseigentum gleichermaßen.

Zur Sicherstellung der vertraglichen Pflichten wird der Gemeinde ein Vorkaufsrecht an dem vertragsgegenständlichen Grundstück eingeräumt.

Die weiteren im vorliegenden Raumordnungsvertrag angeführten Bestimmungen gelten sinngemäß.

3 Flächenwidmungsänderungen

3.1 Widmungsänderung Hof Gp. 2368/1 - Gstrein M.

Vizebürgermeister Riml M. erläutert das Ansuchen des Herrn Gstrein M.. Gemäß den vorliegenden Unterlagen plant der Eigentümer der Gp. 2368/1 die Errichtung einer landwirtschaftlichen Garage auf der gegenständlichen Liegenschaft im Ortsteil Hof. Eine Änderung des Flächenwidmungsplanes ist dafür notwendig.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 68 Abs. 3 i.V.m § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 72, mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den von der Fa. PROALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf vom 16.02.2026 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Sölden im Bereich des Grundstückes 2368/1 KG Sölden (Projektnummer 220-2026-00001), ab dem Tag der Kundmachung durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

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

Umwidmung

Grundstück **2368/1 KG 80110 Sölden**

rund 275 m²
von Freiland § 41
in

Sonderfläche sonstige land- oder forstwirtschaftliche Gebäude und Anlagen § 47, Festlegung Gebäudearten oder Nutzungen SLG-17: Landwirtschaftliche Garage mit Geräteschuppen

Gleichzeitig wurde gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 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 von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

3.2 Widmungsänderung Wohlfahrt Gp. 2457/2, 2470, 2457/1 und 6735/1 - Camping Sölden

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den Punkt 2.1 von der Tagesordnung zu nehmen.

3.3 Widmungsänderung See Gp. 974/1, 974/2 und 6944 - Freizeitanlage See

Vizebürgermeister Riml M. erläutert das Ansuchen der Eigentümer Sölderhof-Tamara GmbH. Im Baurecht plant die A CASA Management GmbH die Errichtung einer Freizeitanlage im Bereich See. Vorgesehen ist die Errichtung eines zentralen zweigeschoßigen Wellnessgebäudes mit Außenpool und Kiosk sowie einer Minigolfanlage. Dafür soll das bestehende Gebäude abgerissen werden. Die Parkfläche wird auf rund 38 Stellplätze erweitert. Schlussendlich gab es alle notwendigen positiven behördlichen Stellungnahmen. So verlangt die WLW eine Erhöhung des Seebachdammes um einen Meter, ebenso ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan notwendig. Die Widmung mit Teilefestlegung ist auf das Projekt abgestimmt. Neben einer Widmungsänderung ist auch eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes und im Weiteren ein entsprechender Bbauungsplan erforderlich.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 68 Abs. 3 i.V.m § 63 Abs. 9 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 72, mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den von der Fa. PROALP ZT GmbH ausgearbeiteten Entwurf vom 23.02.2026 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Sölden im Bereich der Grundstücke 963/5, 974/2, 974/1, 1011/1, 6944 KG Sölden (Projektnummer 220-2026-00003), ab dem Tag der Kundmachung durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

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

Umwidmung

Grundstück 1011/1 KG 80110 Sölden

rund 1 m²
von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a SPP: Parkplatz
in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] **SV-82**: Widmung mit Teilfestlegungen

Sowie

rund 6 m²
von Freiland § 41
in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] **SV-82**: Widmung mit Teilfestlegungen

Sowie

Alle Ebenen (laut planlicher Darstellung) rund 1 m²
in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SPP-1**: Parkplatz dessen Nutzung nur unter der Auflage zulässig ist, dass westlich des Planungsgebietes gemäß den Vorgaben der WLW eine Dammerhöhung vorzunehmen ist, wobei das Retentionsvolumen im gegenständlichen Bereich nicht reduziert werden darf, der landschaftspflegerische Begleitplan rechtlich sicherzustellen ist und die Parkplätze nicht asphaltiert auszugestalten sind.

Sowie

Alle Ebenen (laut planlicher Darstellung) rund 6 m²
in

Freiland § 41

weitere Grundstück **6944 KG 80110 Sölden**

rund 36 m²

von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SPP**: Parkplatz

in

Freiland § 41

weitere Grundstück **963/5 KG 80110 Sölden**

rund 1 m²

von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SPP**: Parkplatz

in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] **SV-82**: Widmung mit Teilfestlegungen

Sowie

Alle Ebenen (laut planlicher Darstellung) rund 1 m²
in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SPP-1**: Parkplatz dessen Nutzung nur unter der Auflage zulässig ist, dass westlich des Planungsgebietes gemäß den Vorgaben der WLW eine Dammerhöhung vorzunehmen ist, wobei das Retentionsvolumen im gegenständlichen Bereich nicht reduziert werden darf, der landschaftspflegerische Begleitplan rechtlich sicherzustellen ist und die Parkplätze nicht asphaltiert auszugestalten sind.

weitere Grundstück **974/1 KG 80110 Sölden**

rund 580 m²

von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SPp**: Parkplatz

in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] **SV-82**: Widmung mit Teilfestlegungen

Sowie

rund 1507 m²

von Freiland § 41

in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] **SV-82**: Widmung mit Teilfestlegungen

Sowie

Alle Ebenen (laut planlicher Darstellung) rund 606 m²

in

Freiland § 41

Sowie

Alle Ebenen (laut planlicher Darstellung) rund 333 m²

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SFa-1**: Freizeitanlage bestehend aus einem Hauptgebäude, Badeteich, Pool und Minigolfanlage deren Nutzung nur unter der Auflage zulässig ist, dass westlich des Planungsgebietes gemäß den Vorgaben der WLV eine Dammerhöhung vorzunehmen ist, wobei das Retentionsvolumen im gegenständlichen Bereich nicht reduziert werden darf und der landschaftspflegerische Begleitplan rechtlich sicherzustellen ist.

Sowie

Alle Ebenen (laut planlicher Darstellung) rund 892 m²

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SFa-1**: Freizeitanlage bestehend aus Hauptgebäude, Badeteich, Pool und Minigolfanlage deren Nutzung nur unter der Auflage zulässig ist, dass westlich des Planungsgebietes gemäß den Vorgaben der WLV eine Dammerhöhung vorzunehmen ist, wobei das Retentionsvolumen im gegenständlichen Bereich nicht reduziert werden darf und der landschaftspflegerische Begleitplan rechtlich sicherzustellen ist.

Sowie

Alle Ebenen (laut planlicher Darstellung) rund 247 m²

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SPp-1**: Parkplatz dessen Nutzung nur unter der Auflage zulässig ist, dass westlich des Planungsgebietes gemäß den Vorgaben der WLV eine Dammerhöhung vorzunehmen ist, wobei das Retentionsvolumen im gegenständlichen Bereich nicht reduziert werden darf, der landschaftspflegerische Begleitplan rechtlich sicherzustellen ist und die Parkplätze nicht asphaltiert auszugestalten sind.

Sowie

Alle Ebenen (laut planlicher Darstellung) rund 10 m²

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SPP-1**: Parkplatz dessen Nutzung nur unter der Auflage zulässig ist, dass westlich des Planungsgebietes gemäß den Vorgaben der WLV eine Dammerhöhung vorzunehmen ist, wobei das Retentionsvolumen im gegenständlichen Bereich nicht reduziert werden darf, der landschaftspflegerische Begleitplan rechtlich sicherzustellen ist und die Parkplätze nicht asphaltiert auszugestalten sind.

weitere Grundstück **974/2 KG 80110 Sölden**

rund 711 m²

von Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SPP**: Parkplatz

in

Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen § 51, Festlegung verschiedener Verwendungszwecke der Teilflächen [iVm. § 43 (7) standortgebunden] **SV-82**: Widmung mit Teilfestlegungen

Sowie

Alle Ebenen (laut planlicher Darstellung) rund 711 m²

in

Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a **SPP-1**: Parkplatz dessen Nutzung nur unter der Auflage zulässig ist, dass westlich des Planungsgebietes gemäß den Vorgaben der WLV eine Dammerhöhung vorzunehmen ist, wobei das Retentionsvolumen im gegenständlichen Bereich nicht reduziert werden darf, der landschaftspflegerische Begleitplan rechtlich sicherzustellen ist und die Parkplätze nicht asphaltiert auszugestalten sind.

Festlegungen des Verlaufs geplanter Straßen und Verkehrswege

Geplante örtliche Straße § 53.1 im Bereich der Grundstücke **6944 KG 80110 Sölden** (rund 36 m²)

Gleichzeitig wurde gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 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 von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

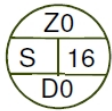
4 ÖROK-Änderungen

4.1 ÖROK 7 See Gp. 963/3, 974/1, 975 und 1011/1 - Freizeitanlage See

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, gemäß § 67 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, den von DI Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die 7. Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Sölden vom 19.02.2026, Planbezeichnung ork7_söl25017.mxd, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderungen vor:

Die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Sölden sieht im Bereich der Gp. 974/2 sowie Teilflächen der Gpn. 963/3, 974/1, 975 und 1011/1 die Rücknahme des „Nicht festgelegten Bereichs (weiße Fläche)“ und eines knapp 900 m² großen Teilbereiches der westlich angrenzenden forstlichen Freihaltefläche vor. An deren Stelle wird entsprechend den Vorgaben aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan eine ökologisch wertvolle Freihaltefläche (FÖ52 Positiv prägende oder naturnahe Gewässer) festgelegt. Zudem erfolgt die Eintragung eines Bereichsentwicklungsstempels für vorwiegende Sondernutzung mit baulichen Anlagen „z0-S 16-D0“.



Sonderstandort für ein Freizeitanlage Badeteich mit ergänzenden Nutzungen.

Erforderliche Auflagen für eine entsprechende Nutzung:

- Dammerhöhung westlich des Planungsgebietes laut Vorgaben der Wildbach- und Lawinenverbauung
- Das Retentionsvolumen im gegenständlichen Bereich darf nicht reduziert werden
- rechtliche Sicherstellung des landschaftspflegerischen Begleitplanes
- Die Parkplätze sind nicht asphaltiert auszugestalten.

Aus fachlicher Sicht handelt es sich bei der gegenständlichen Änderung um eine Abrundung im Randbereich von Flächen mit unterschiedlichen Freihaltelfunktionen, um die Umsetzung des Projekts zu ermöglichen. Durch die in einem Raumordnungsvertrag abgesicherte öffentliche Zugänglichkeit zur Freizeitanlage sieht die Gemeinde Sölden auch ein gewisses öffentliches Interesse als gegeben.

4.2 ÖROK 9 Wohlfahrt Gp. 2430/1, 2456/1, 2456/2, 2457/2 und 2470 - Camping Sölden

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den Punkt 4.2 von der Tagesordnung zu nehmen.

5 Bebauungspläne

5.1 Beharrungsbeschluss Erschließungsplan Baulandumlegung Zwieselstein Gp. 4582, 6757/2, 6758/1, 6929, 4587/3, 4588, 4580/3

Bürgermeister Schöpf E. berichtet vom Projekt Erschließungsplan Zwieselstein. Dieser Erschließungsplan ist in der Sitzung am 16.12.2026 bereits behandelt worden. Während der Kundmachungsfrist sind mehrere Stellungnahmen eingegangen. Am 02.02.2026 gab es im Gemeindeamt eine Besprechung mit den Beteiligten. Hier wurde das Verfahren erläutert, unter anderem die Frage wie es zu diesem Erschließungsplan kam, und welche untergeordnete Rolle die Gemeinde Sölden hier spielt. Wenn Grundeigentümer ein derartiges Verfahren anstreben, werden sie sowohl vom Land Tirol als auch von der Gemeinde unterstützt. Letzterer wird eine bestimmte Fläche zugesprochen, welche in aller Regel für sozialen Wohnbau verwendet wird. Diese Gemeindefläche hat keine bestimmte Widmung, die privaten Flächen erhalten wieder ihre ursprüngliche Widmung. Spekulationen über ein mögliches künftiges Projekt sind überflüssig. Die Gemeinde sieht in solchen Fällen das öffentliche Interesse abgebildet, da für die Gemeinde etwas übrigbleibt und die Erschließung mit öffentlichen Wegen erfolgt. Positive Beispiele gibt es in Gurgl im Bereich Ochsenkopf oder in Sölden

im Bereich Kaisers mit der neuen Wohnanlage. Bei konkreten Wünschen wird es Widmungen und auch Bebauungspläne geben, welche dann entsprechend behandelt werden.

Vizebürgermeister Riml M. ergänzt dahingehend, dass es sich hier lediglich um einen Erschließungsplan handelt, d.h. dieser Plan hält fest, wie und wo die Erschließung stattfindet, jedoch nicht wie und wo gebaut wird. Hierbei gab es mehrere Varianten. Sowohl die Grundeigentümer als auch die Abteilung Bodenordnung des Landes Tirol entschieden sich für diese Variante, da sie den geringsten Bodenverbrauch für die Wegerschließung aufweist. Hier sind es etwas über 1.000m². In einem derartigen Verfahren ist die Gemeinde außen vor.

Auf Antrag des Bürgermeisters hat der Gemeinderat der Gemeinde Sölden am 16.12.2025 mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung beschlossen, gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 72, den von DI Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes mit den Festlegungen des Erschließungsplanes nach § 92 TROG 2022 “E2 Zwieselstein 11” – (betroffen Grundstücke Gp. 4582, 4580/1, 4580/3, 4581, 4588 und 6757) vom 05.12.2025 (Planbezeichnung bp_söl20011.mxd) durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind Stellungnahmen, welche unter Punkt 5.1 im Anhang angeführt sind, eingegangen.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung aufgrund der Vorberatungen im Bauausschuss den Stellungnahmen keine Folge zu geben. Die Sachlage wurde den Beschwerdeführern im Gemeindeamt am 02.02.2026 erläutert.

Somit beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Sölden mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung gemäß § 64 Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl. Nr. 101, die Erlassung des von DI Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung des Bebauungsplanes mit den Festlegungen des Erschließungsplanes nach § 92 TROG 2022 “E2 Zwieselstein 11” – (betroffen Grundstücke Gp. 4582, 4580/1, 4580/3, 4581, 4588 und 6757) vom 05.12.2025 (Planbezeichnung bp_söl20011.mxd) zu genehmigen.

5.2 Erlassung des B272 Wildmoos 6, Gp. 4118/81 und 4118/1 - Giacomelli A. und Giacomelli B.

Der Vizebürgermeister Riml M. berichtet vom Ansuchen der Fam. Giacomelli. Dieses wurde bereits in der Sitzung vom 18.11.2025 positiv behandelt, ist jedoch wegen eines formalen Mangels noch einmal zu genehmigen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Sölden mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 72, den von DI Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes B272 Wildmoos 6 und des ergänzenden Bebauungsplanes B272/E1 Wildmoos 6 (betroffene Grundstücke: Gp. 4118/81 und 4118/1) vom 31.10.2025 (Planbezeichnung bp_söl25036.mxd) durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der 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.

5.3 Erlassung des B280 Kaisers 6, Gp. 3416/2 - Schranz M.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Sölden mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 72, den von DI Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes B280 Kaisers 6 (betroffenes Grundstück: Gp. 3416/2) vom 06.02.2026 (Planbezeichnung bp_söl26009.mxd) durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der 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.

5.4 Erlassung des B279 Granbichl 5, Gp. 3721/7 - Lientscher B.

Vizebürgermeister Riml M. erläutert das Ansuchen des Lientscher B.. Grundsätzlich sollen die bestehenden Zimmer zu Appartements mit hinzukommenden Wintergärten umgebaut werden. Ein Nebengebäude wird abgetragen, um zusätzlichen Parkraum zu schaffen.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Sölden mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 72, den von DI Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes B279 Granbichl 5 (betroffenes Grundstück: Gp. 3721/7) vom 03.02.2026 (Planbezeichnung bp_söl26003.mxd) durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der 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.

5.5 Erlassung des B278 Rettenbach 20, Gp. .400/2, .1572 und 2210/2 - Widum

Vizebürgermeister Riml M. erläutert das Ansuchen des Pfarramtes Sölden. Dieses Projekt begleitet die Gemeinde seit einiger Zeit. Der angrenzende Friedhof und die Mitsprache des Bundesdenkmalamtes bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung erforderten einige Besprechungen. Der mittlere Teil des Gebäudes (derzeitiges Bablstore) wird gänzlich abgerissen und neu errichtet. Während im EG wieder ein Geschäftslokal entsteht, soll die Raiffeisenbank im 1.OG neue Räumlichkeiten erhalten. Darüber

entsteht das neue Widum samt zugehöriger Kirchen-Bücherei, Proberaum für die Chöre und Jungendraum.

Während der Bauzeit sollen beide Fahrbahnen der B186 frei befahrbar bleiben bzw. es soll nur zu kurzzeitigen Einschränkungen kommen. Im Baustellenbereich wird der Gehsteig der B186 nur einseitig, östlich der Straße nutzbar sein.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Sölden mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 72, den von DI Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes B278 Rettenbach 20 und des ergänzenden Bebauungsplanes B278/E1 Rettenbach 20 (betroffene Grundstücke: Gp. .400/2, .1572 und 2210/2) vom 19.02.2026 (Planbezeichnung bpe_söl25004.mxd) durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der 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.

5.6 Erlassung des B261 See 5, Gp. 974/1 und 974/2 - Freizeitanlage See

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Sölden mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 72, den von DI Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes B261 See 5 und ergänzenden Bebauungsplanes B261/E1 See 5 (betroffene Grundstücke: Gp. 974/1 und 974/2) vom 23.02.2026 (Planbezeichnung bpe_söl25017.mxd) durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der 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.

5.7 Erlassung des B270 Obergurgl 39 und B270/E1 Obergurgl 39 V2, Gp. .632, 5173/5, 5173/6, 5173/7, 5173/8 und 5173/15 - Apart Rauch GmbH

Vizebürgermeister Riml M. berichtet vom Ansuchen der Apart Rauch GmbH. Dieses Ansuchen wurde bereits in der Sitzung am 14.10.2025 behandelt. Auf Grund einer Verbesserung muss der Bebauungsplan noch einmal erlassen werden.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Sölden mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 72, den von DI Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung des Bebauungsplanes B270 Obergurgl 39 und ergänzenden

Bebauungsplanes B270/E1 Obergurgl 39 (betroffene Grundstücke: Gp. .632, 5173/5, 5173/6, 5173/7, 5173/8 und 5173/15) vom 17.02.2026 (Planbezeichnung bpe_söl25023_v2.mxd) durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der 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.

5.8 Erlassung des B143 Lochlehn 2 V2, Bp. 157/1 - Venier-Arnold M.

Vizebürgermeister Riml M. berichtet vom Ansuchen von Frau Venier-Arnold M.. Dieses Ansuchen wurde bereits in der Sitzung am 18.11.2025 behandelt. Auf Grund einer Verbesserung muss der Bebauungsplan noch einmal erlassen werden.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Sölden mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 72, den von DI Andreas Lotz ausgearbeiteten Entwurf über die Erlassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes B143 Lochlehn 2 und Erlassung des ergänzenden Bebauungsplanes B143/E2 Lochlehn 2 (betroffenes Grundstück: Gp. .157/1) vom 17.02.2026 (Planbezeichnung bpe_söl25031_v2.mxd) durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der 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 Grundangelegenheiten

6.1 Antrag auf Bewilligung nach § 90 StVO (Arbeiten auf oder neben der Straße) Gemeindestraße 2 - Hotel Die Berge

Vizebürgermeister Riml M. erläutert den Vorhaben des Bauwerbers. Geplant ist ein Zu- und Umbau des Hotel Die Berge. Für dieses Bauvorhaben wird der Antrag gestellt, auf Teilen der Gemeindestraße und der Granbichlstraße Arbeiten durchzuführen und auch Material zu lagern.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, dem - Antrag nach § 90 StVO – Arbeiten auf oder neben der Straße – für die Dauer von 13.04.2026 – 31.07.2025 in der Gemeindestraße und Granbichlstraße laut beigefügter Zeichnung stattzugeben.



Die Umleitung des Fußgängerverkehrs erfolgt über die gegenüberliegende Seite entlang dem Gemeindeamt, bzw. ostseitig der Granbichlstraße. Entsprechende Beschilderungen und Absperrungen sind auf beiden Straßen einzurichten.

6.2 Vermessungsurkunde Kaisers, Gp. 3492/2, 6653 - Arnold E.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, die vorliegende Vermessung lt. Teilungsplan der Vermessung AVT-ZT GmbH GZ. 60553-002 vom 04.08.2025 im Bereich Kaisers Gp. 3492/2 wie folgt zu genehmigen:

Die Trennfläche 1 von 20 m² wird aus GST 3492/2 KG Sölden abgetrennt und mit GST 6653 vereinigt.

Die Trennfläche 1 wird als öffentliches Gut (Wege) gewidmet.

6.3 Tauschvertrag und Vermessungsurkunde Gp. 974/1 und 963/3 - Gemeinde Sölden und Sölderhof-Tamara GmbH

Vizebürgermeister Riml M. erläutert den Inhalt des Tauschvertrags, der im Zuge der Projektes Freizeitanlage See zustande gekommen ist. Derzeit gibt es auf der Gp. 974/1 der Sölderhof-Tamara GmbH einen Bus-Wendeplatz, welcher vom öffentlichen Dorfbus benutzt wird. Diese 88m² werden der Gemeinde zugesprochen. Im Gegenzug wird ein Grundstück im selben Ausmaß am südlichen Ende des Sees an die Sölderhof-Tamara GmbH fallen.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung den Tauschvertrag, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Sölden und der Sölderhof GmbH, FN 394116h vertreten durch die Geschäftsführerinnen Tamara Riml und Katrin Riml, Waldelestraße 2, 6450 Sölden zu genehmigen.

Tauschgegenstand

Grundlage für das Tauschgeschäft ist die Vermessungsurkunde der Vermessung AVT-ZT-GmbH in Imst vom 25.09.2025, GZ 60566-001.

Tauschgegenstand I bildet das Trennstück 2 im Ausmaß von 88 m² aus Gp. 963/3 in EZ 195, welches der Gp. 974/1 in EZ 1561 zugeschrieben wird.

Tauschgegenstand II umfasst das Trennstück 3 im Ausmaß von 88 m² aus Gp. 974/1 in EZ 1561, welches der Gp. 963/3 in EZ 195 zugeschrieben wird.

Mit der Übergabe gehen Besitz und Genuss, Gefahr und Zufall hinsichtlich des jeweiligen Tauschgegenstandes auf den jeweiligen Erwerber über. Dieser Zeitpunkt gilt auch als Verrechnungsstichtag für alle mit dem Besitz und Eigentum des jeweiligen Tauschgegenstandes verbundenen Steuern, Abgaben, Gebühren und sonstigen Aufwendungen.

Ob der Liegenschaft in EZ 1561 ist nachstehende Belastungen im C-Blatt einverleibt:

2 a 945/2005

*DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens auf Gst 974/1 gem Pkt
VI Kaufvertrag 2004-08-28 für Gst 974/2 in EZ 378*

Aus der Planbeilage zum Kaufvertrag vom 28.08.2004 (TZ 945/2006) ergibt sich die Dienstbarkeitsfläche der zuvor angeführten Dienstbarkeit. Der Abgleich dieser Fläche mit der Vermessungsurkunde zeigt, dass die beschriebene Dienstbarkeit nach der erfolgten Teilung des Gst 974/1 in sich und das neuzubildende Gst 974/3 sowie nach der Abschreibung des Trennstückes 3 ausschließlich das neugebildete Gst 974/3 betrifft.

Die Abschreibung der Trennstücke 1 und 3 erfolgt daher lastenfrei. Die VertragserrichterIn wird beauftragt, die hierfür erforderliche Freistellungserklärung zu errichten und einzuholen.

Ob der Liegenschaft in EZ 195 ist nachstehendes Bestandsrecht im C-Blatt einverleibt:

73 a 438/2021

*BESTANDRECHT bis 2069-05-31 hins. Gst 3138/2 für
Ötztal Tourismus*

Das Bestandsrecht betrifft das Gst 3138/2, lastet jedoch auf der gesamten Liegenschaft. Die lastenfreie Abschreibung des Trennstückes 2 bedarf daher der Zustimmung der Bestandnehmerin, sohin des Ötztal Tourismus. Die VertragserrichterIn wird beauftragt, die hierfür erforderliche Freistellungserklärung zu errichten und einzuholen.

Die weiteren im vorliegenden Tauschvertrag angeführten Bestimmungen gelten sinngemäß.

Der Gemeinderat beschließt weiters mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, die vorliegende Vermessung lt. Teilungsplan der Vermessung AVT-ZT GmbH GZ. 60566-001 vom 25.09.2025 im Bereich See Gp. 974/1, 974/3 und 1963/3 wie folgt zu genehmigen:

Die Trennfläche 1 von 2095m² wird aus Gp. 974/1 KG Sölden abgetrennt und mit Gp. 974/3 vereinigt.

Die Trennfläche 2 von 88m² wird aus Gp. 963/3 KG Sölden abgetrennt und mit Gp. 974/1 vereinigt.
Die Trennfläche 3 von 88m² wird aus Gp. 974/1 KG Sölden abgetrennt und mit Gp. 963/3 vereinigt.

6.4 Kaufvertrag Obergurgl Gp. 5173/18 - Alpenländische

Vizebürgermeister Riml M. erläutert das Vorhaben der Alpenländischen WohnbauGmbH in Obergurgl. Auf der Gp. 5173/18 in EZ 1301 soll eine Wohnanlage mit 8 Wohnungen samt dazugehörigen Kfz-Abstellplätzen entstehen. Bei Probeschürfungen trat plötzlich eine Leitung der Fernwärme Obergurgl hervor, was den Fortgang des Projektes etwas verzögerte. Nach rechtlicher Abklärung wird diese auf Kosten des Fernwärmebetreibers verlegt.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen der Alpenländischen Gemeinnützigen WohnbauGmbH, FN 33828y, 6020 Innsbruck, Viktor-Dankl-Straße 6 und der Gemeinde Sölden wie folgt zu genehmigen.

Kaufvereinbarung

Die Gemeinde Sölden verkauft und übergibt hiermit das Gst 5173/18 in EZ 1301 im Ausmaß von 829 m² und die Alpenländische Gemeinnützige WohnbauGmbH kauft und übernimmt dieses Grundstück in ihr alleiniges Eigentum.

Kaufpreis

Der zwischen den Vertragspartnern für das vertragsgegenständliche Grundstück einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis beträgt € 300,--/ m² (Euro dreihundert pro Quadratmeter).

Der Kaufpreis für das vertragsgegenständliche Gst 5173/18 im Ausmaß von 829 m² beträgt somit € 248.700,-- (Euro zweihundertachtundvierzigtausendsiebenhundert).

Die erste Hälfte des Kaufpreises in der Höhe von € 124.350,-- ist fällig innerhalb von 14 Tagen
- nach beidseitig beglaubigter Unterfertigung dieses Kaufvertrages;
- bei Vorliegen des Rangordnungsbeschlusses des Bezirksgerichtes Silz über die Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung an die Käuferseite (Punkt XII.).

Die zweite Hälfte des Kaufpreises von wiederum € 124.350,-- ist fällig innerhalb von 14 Tagen nach Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käuferseite.

Mitübertragen wird die in EZ 1301 zu C-LNR 1 einverleibte Dienstbarkeit Abwasserleitung zum Mühlbach.

Die weiteren im vorliegenden Kaufvertrag angeführten Bestimmungen gelten sinngemäß.

6.5 Baurechtsvertrag Gp. 1920/68 - Heli Ambulance Team GmbH

Bürgermeister Schöpf E. berichtet vom Projekt den Heliport der HAT Gruppe aus dem Gewerbegebiet zu verlagern. Der Betreiber ist schon seit längerem auf der Suche nach einem alternativen Standort, da der derzeitige flugtechnisch nicht wirklich optimal und auch eine Vergrößerung der Anlage notwendig ist. Der neue Standort an der „oberen Ebene“ etwas unterhalb der Abzweigung der Hochsöldenstraße zum Gletscher wurde geprüft und bietet bessere Möglichkeiten. Lärmtechnisch wird es für den Ort Verbesserungen geben, da der Standort zentral und näher am Schigebiet liegt.

Vizebürgermeister Riml M. zeigt weitere Vorteile für die Gemeinde auf. Die Bauwerke stehen im Not- und Katastrophenfall uneingeschränkt der Gemeinde bzw. den Blaulichtorganisationen zur Verfügung. Das Baurecht wird auf 40 Jahre festgelegt, der Baurechtzins beträgt € 7.500,-/Monat. Die Heli Ambulance Team GmbH erhält ihrerseits eine langfristige Absicherung und bietet der Gemeinde eine enge Kooperation an, so auch die Betriebszeiten von 10 Monaten/Jahr. Die Erdbauarbeiten beginnen im Herbst 2026, die Inbetriebnahme des Heliports wird im Winter 2026/27 sein.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den vorliegenden Baurechtsvertrag, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Sölden und der Firma HELI AMBULANCE TEAM GmbH, FN 215777w, Baumgasse 129, 1030 Wien als Baurechtsberechtigte wie folgt zu genehmigen:

Die Bauberechtigte ist berechtigt, auf der Baurechtsliegenschaft den in den beiliegenden Planunterlagen dargestellten Zivilflugplatz (in weiterer Folge auch als „Heliport“ bezeichnet) zu errichten und verpflichtet sich, das von ihr errichtete Bauwerk für die Dauer des Baurechtes in einem guten und brauchbaren Zustand zu erhalten.

Grundsätzlich wäre die Baurechtsliegenschaft über den bestehenden Zufahrtsweg (Forststraße) erreichbar. Die Bauberechtigte beabsichtigt jedoch einen neuen Zufahrtsweg – wie im Plan ersichtlich – auf ihre Kosten zu errichten. Die hierfür notwendigen Genehmigungen werden ebenfalls von der Bauberechtigten und auf deren Kosten eingeholt. Die Baurechtsbestellerin, als Eigentümerin des GSt 1920/68, stimmt für sich und ihre Rechtsnachfolger diesem Vorhaben zu und ist zudem bereit die notwendigen Dienstbarkeiten unentgeltlich für die Dauer des Baurechtes der Bauberechtigten einzuräumen und grundbücherlich sicherzustellen.

Die Vertragsparteien vereinbaren daher Folgendes:

- Die Baurechtsbestellerin räumt der Bauberechtigten als Eigentümerin der Baurechtsliegenschaft für die Dauer des Baurechtes, das unbeschränkte und unentgeltliche Recht des Gehens und Fahrens, für Fahrzeuge aller Art, auf dem im nachstehenden Plan als „Servitutsweg / Zufahrtsweg neu“ bezeichneten Weg auf dem GSt 1920/68, in EZ 534, ein.
- Die Bauberechtigte verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger für die Instandhaltung und Instandsetzung der Dienstbarkeitsfläche, sohin des Zufahrtsweges, auf ihre Kosten zu sorgen.
Die Gemeinde verpflichtet sich hingegen für die Schneeräumung sowie die Verkehrssicherung der Dienstbarkeitsfläche, sohin des Zufahrtsweges, auf ihre Kosten zu sorgen.
Der Vollständigkeit halber halten die Vertragsparteien fest, dass die Bauberechtigte auf ihre Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung, Schneeräumung sowie Verkehrssicherung der Baurechtsfläche zu sorgen hat.
- Durch das beabsichtigte Bauvorhaben bedarf es einer Verlegung der bestehenden Rad- und Wanderwege sowie der Schipiste. Die Bauberechtigte verpflichtet sich die Kosten für die notwendige Verlegung von Rad- und Wanderwegen sowie der Schipiste zu tragen und sich hierfür die notwendigen Zustimmungen und Genehmigungen selbst und auf ihre Kosten einzuholen.

Der vertragsgegenständliche Heliport ist von der Bauberechtigten nach Möglichkeit und rechtlicher Zulässigkeit mit Ausnahme der Monate Mai und Juni eines jeden Kalenderjahres ganzjährig zu betreiben. Die Bauberechtigte hat jedoch alle zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um den Betrieb des Heliports sicherzustellen.

Die Bauberechtigte erklärt, dass sie – entsprechend der bisherigen Praxis – den örtlichen Blaulichtorganisationen (insbesondere Feuerwehr, Rettung / Bergrettung und Polizei etc.) im Rahmen von Übungen und Einsätzen, nach erfolgter Ankündigung, die Mitbenutzung des Heliport-Areals und der vorhandenen Infrastruktur unentgeltlich ermöglicht.

Im Falle von Katastrophen, Großschadensereignissen oder vergleichbaren Notlagen stellt die Bauberechtigte – sofern nicht der eigene Betrieb dadurch gefährdet ist – das gesamte Heliport-Areal einschließlich der vorhandenen Infrastruktur der Gemeinde Sölden und den zuständigen Einsatzorganisationen im Rahmen der einschlägigen rechtlichen Bestimmungen und nach vorheriger Zustimmung des Zivilflugplatzbetriebsleiters unentgeltlich zur Verfügung.

Die Bauberechtigte verpflichtet sich jederzeit einen angemessenen Treibstoffvorrat für Einsatzflüge mit dem eigenen Rettungshubschrauber im Rahmen von Katastrophensituationen vorrätig zu halten.

Zwischen den Vertragsparteien wird für die Benützung der Baurechtsliegenschaft ein monatlicher, wertgesicherter Baurechtszins von € 7.500,00 (in Worten: EURO siebentausendfünfhundert) vereinbart.

Das Baurecht beginnt mit dem Tag der Eintragung im Grundbuch, wobei hierfür maßgebend das Datum des Verbücherungsbeschlusses ist. Das Baurecht endet am 31.12.2066.

Die weiteren im vorliegenden Baurechtsvertrag angeführten Bestimmungen gelten sinngemäß.

6.6 Grundstücksübertragung Granstein Gp. 960/1, 368/2 - Gemeinde Sölden, Fam. Grüner und Fam. Riml

Bürgermeister Schöpf E. erläutert kurz den Verlauf des Dreieckvertrages zwischen der Fam. Grüner, Fam. Riml und der Gemeinde. Ein entsprechender Vertrag wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.02.2024 bereits genehmigt. Eine notwendige Ergänzung mit dem „Nachtrag zum Vertrag vom 08.02, 20.02., 23.02., 29.02 und 06.03.2024“ ist nun zu genehmigen, somit sollte der Fall abgeschlossen sein.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung den vorliegenden „Nachtrag zum Vertrag vom 08.02, 20.02., 23.02., 29.02 und 06.03.2024“ betreffend der Grundstücksübertragung bzw. des Grundtausches, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Sölden, der Fam. Grüner und der Fam. Riml wie folgt zu genehmigen:

Der Nachtrag betrifft folgende Änderungen:

Die Vertragsteile stellen fest, dass zur Ermöglichung des jeweiligen Rechtserwerbes an den Gstn. 368/2 und 960/3 keine wertgleichen Gegenleistungen gefordert werden und zu leisten sind. Es werden von den Vertragsparteien sowohl das Gst. 368/2 und das Gst. 960/3 mit jeweils € 1.100,- bewertet, wobei

ein allfälliger Mehrwert auch nur eines der beiden Grundstücke dem jeweiligen Erwerber schenkungsweise zugewendet wird.

Auf die Bezahlung von Umsatzsteuer wird von den jeweiligen Veräußerern nicht optiert. Aufgrund des jeweiligen ideellen Interesses des jeweiligen Erwerbers am Erwerb des vertragsgegenständlichen Grundstückes wird ausdrücklich eine angemessene Gegenleistung nicht gefordert.

Der Vertrag vom 08.02., 20.02., 23.02., 29.02. und 06.03.2024 bleibt, sofern sich aus dem gegenständlichen Nachtrag nichts anderes ergibt, unverändert aufrecht und gültig bestehen.

6.7 Grundtausch Granbichl Gp. 3721/6, 6974 und 3301/1 - Klotz R.

Vizebürgermeister Riml M. erläutert den Sachverhalt dieses Grundtausches. Klotz R. möchte östlich der Granbichlstraße Parkflächen auf Teilflächen der Gp. 3721/6 und 6974 für sein Haus anlegen. Diese beiden Grundparzellen stehen im Eigentum der Gemeinde, bzw. im Öffentlichen Gut (Wege). Als Tauschfläche ist die Gp. 3301/1 im Bereich Schmiedhof vorgesehen.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, dem Grundtausch zwischen der Fam. Klotz und der Gemeinde Sölden wie folgt zu genehmigen:

Klotz R. erhält laut Teilungsvorschlag der Vermessung AVT-ZT-GmbH vom 25.06.2025 GZ: 60611, die Teilflächen 1 und 3 sowie die als Parkplatzfläche bezeichnete Fläche aus den Gp. 3721/6 und 6974 im Ausmaß von gesamt 404 m². Die Gemeinde Sölden erhält im Gegenzug die Gp. 3301/1 mit 358m² der Fam. Klotz im Bereich Schmiedhof.

6.8 Kaufvertrag Gewerbegebiet Gp. 1920/47 - Kabel TV

Vizebürgermeister Riml M. berichtet vom bereits genehmigten Grundverkauf an die Kabel TV Sölden/Obergurgl GmbH im Bereich Gewerbegebiet. Zur Verbesserung der Grundstücksform sind im Vorfeld ein Grundstückstausch der Gemeinde mit der Gritsch Gastronomiebetriebe GmbH und ein Grundstückstausch der Gemeinde mit der Spenglerei Pult GmbH notwendig. Diese Tausche sind allesamt flächengleich. Die neu gebildete Gp. 1920/47 im Ausmaß von 783 m² ist der Kaufgegenstand.

Der Bauplatz ist nicht vollständig bebaubar, teilweise müssen Sprengarbeiten durchgeführt werden. Der Verkaufspreis pro m² ist daher gesplittet, für den Bereich ohne notwendiger Felssprengung werden € 150,-/m² berechnet, für den Bereich mit notwendiger Felssprengung gilt der verminderte Tarif von € 120,-/m².

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind eine Vermessungsurkunde, ein Tauschvertrag sowie ein Kaufvertrag zu genehmigen.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, die vorliegende Vermessung lt. Teilungsplan der Vermessung AVT-ZT GmbH GZ. 60627 vom 16.12.2025 im Bereich Gewerbegebiet Gp. 1920/47, 1920/48, 1920/56, 1920/46 und 1920/45 wie folgt zu genehmigen:

Die Trennfläche 1 von 4 m² wird aus GST 1920/56 KG Sölden abgetrennt und mit GST 1920/45 vereinigt.
Die Trennfläche 2 von 18 m² wird aus GST 1920/46 KG Sölden abgetrennt und mit GST 1920/45 vereinigt.

Die Trennfläche 3 von 22 m² wird aus GST 1920/45 KG Sölden abgetrennt und mit GST 1920/47 vereinigt.

Die Trennfläche 4 von 68 m² wird aus GST 1920/46 KG Sölden abgetrennt und mit GST 1920/47 vereinigt.

Die Trennfläche 5 von 175 m² wird aus GST 1920/56 KG Sölden abgetrennt und mit GST 1920/47 vereinigt.

Die Trennfläche 6 von 8 m² wird aus GST 1920/47 KG Sölden abgetrennt und mit GST 1920/56 vereinigt.

Die Trennfläche 7 von 11 m² wird aus GST 1920/48 KG Sölden abgetrennt und mit GST 1920/47 vereinigt.

Die Trennfläche 8 von 11 m² wird aus GST 1920/47 KG Sölden abgetrennt und mit GST 1920/48 vereinigt.

Die Trennfläche 9 von 3 m² wird aus GST 1920/56 KG Sölden abgetrennt und mit GST 1920/47 vereinigt.

Die Trennfläche 10 von 58 m² wird aus GST 1920/47 KG Sölden abgetrennt und mit GST 1920/56 vereinigt.

Die Trennfläche 6 wird als öffentliches Gut (Wege) gewidmet.

Die Trennfläche 10 wird als öffentliches Gut (Wege) gewidmet.

Der Trennfläche 1 wird die Widmungen als öffentliches Gut (Wege) aberkannt.

Der Trennfläche 5 wird die Widmungen als öffentliches Gut (Wege) aberkannt.

Der Trennfläche 9 wird die Widmungen als öffentliches Gut (Wege) aberkannt.

Weiters beschließt der Gemeinderat mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den Tauschvertrag, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Sölden, der Gritsch Gastronomiebetriebe GmbH, FN 223388m und der Spenglerei Pult GmbH, FN 636702b wie folgt zu genehmigen:

Grundlage dieses Tauschvertrages ist der vorliegenden Teilungsplan der Vermessung AVT-ZT GmbH GZ. 60627 vom 16.12.2025.

Die Gemeinde Sölden tauscht und übergibt den „Tauschgegenstand I“, bestehend aus dem Trennstück 1 im Ausmaß von 4 m² und dem Trennstück 2 im Ausmaß von 18 m², samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und die Gritsch – Gastronomiebetriebe GmbH übernimmt den „Tauschgegenstand I“ samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör in ihr freies und uneingeschränktes Eigentum.

Die Gritsch – Gastronomiebetriebe GmbH, tauscht und übergibt den „Tauschgegenstand II“, bestehend aus dem Trennstück 3 im Ausmaß von 22 m², samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör an die Gemeinde Sölden und übernimmt diese den „Tauschgegenstand II“ samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör in ihr freies und uneingeschränktes Eigentum.

Die Spenglerei Pult GmbH, tauscht und übergibt den „Tauschgegenstand III“, bestehend aus dem Trennstück 7 im Ausmaß von 11 m², samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör an die Gemeinde Sölden und übernimmt diese den „Tauschgegenstand III“ samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör in ihr freies und uneingeschränktes Eigentum.

Die Gemeinde Sölden, tauscht und übergibt den „Tauschgegenstand IV“, bestehend aus dem Trennstück 8 im Ausmaß von 11 m², samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör an die Spenglerei Pult GmbH und übernimmt diese den „Tauschgegenstand IV“ samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör in ihr freies und uneingeschränktes Eigentum.

Die weiteren Bestimmungen in diesem Vertrag gelten sinngemäß.

Weiters beschließt der Gemeinderat mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Sölden und der Kabel TV Sölden/Obergurgl GmbH, FN 255693w, wie folgt zu genehmigen:

Kaufgegenstand ist das gemäß der Vermessungsurkunde der Vermessung AVT-ZT-GmbH GZ 60627, vom 16.12.2025, neugebildete Gst 1920/47 im Ausmaß von 783 m². Das Gst 1920/47 wird sodann von der Liegenschaft in EZ 534 ab- und der Liegenschaft in EZ 1358, welche bereits im Eigentum der Käuferseite steht, zugeschrieben. Durch die Ab- und Zuschreibung der vorbezeichneten Trennstücke hat das Gst 1920/47 eine Größe von 783 m².

Die Verkäuferseite verkauft und übergibt hiermit den Kaufgegenstand samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und die Käuferseite kauft und übernimmt den Kaufgegenstand samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör in ihr freies und uneingeschränktes Alleineigentum.

Der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte und beiderseits als angemessen angesehene Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt € 100.860,00 (in Worten: EURO einhunderttausendachthundertsechzig).

Hierzu halten die Vertragsparteien fest, dass für eine Grundstücksfläche von 230 m² ein Kaufpreis von € 150,00 / m² und die restliche Grundstücksfläche von 553 m² ein Kaufpreis von € 120,00 / m² angesetzt wurde.

Die Käuferseite verpflichtet sich den Kaufpreis binnen 14 Tagen nach Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages auf das angegebene Treuhandkonto der VertragserrichterIn und TreuhänderIn zu bezahlen.

Die weiteren Bestimmungen in diesem Vertrag gelten sinngemäß.

6.9 Ansuchen Grünsee Box 4 - Gritsch E.

Vizebürgermeister Riml M. berichtet vom aktuellen stand zum Verkauf Grünsee-Garagen. Die Garage TOP 4 ist derzeit frei, mit Gritsch E. gibt es nur einen Interessenten. Gritsch E. sollte die Zustimmung erhalten, er war bereits Zweitgereiter. Im Frühjahr/Sommer 2026 soll laut Agrar- und Landwirtschaftsausschuss-Obmann GR Gstrein A. endgültig mit dem Bau der Garagen begonnen werden.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den Verkauf des Grundstücksanteiles für Garage TOP 4 an Herrn Gritsch E. zu den bereits beschlossenen Bedingungen zu genehmigen.

6.10 Tausch- und Kaufvertrag Hof - Gemeinde Sölden, Fiegl F. und Falkner Privatstiftung

Vizebürgermeister Riml M. erläutert das Projekt Grundtausch Hof. Ausgang war die Behandlung des Bebauungsplanes B264 Hof 11 für das Hotel Bergland. Dabei wurde ersichtlich, dass der Verlauf des tatsächlichen Weges oberhalb des Hotel Bergland von dessen Grundbucheintragung abweicht. Das soll mit einem Dreiparteienvertrag richtiggestellt werden. Inhaltlich geht es um folgende Tausch und Kaufhandlungen:

Tausch Gemeinde Sölden mit Florian Fiegl
Tausch Gemeinde bzw. Öffentliches Gut mit Falkner Privatstiftung
Verkauf Florian Fiegl an Falkner Privatstiftung

Die entsprechende Vermessungsurkunde wurde in der Gemeinderatssitzung am 14.10.2025 genehmigt.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den vorliegenden Tausch- und Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Sölden, Herrn Fiegl F. geb. 01.03.1950, Speckbacherstraße 10, A-6600 Reutte und der Falkner Privatstiftung, FN 203063y wie folgt zu genehmigen:

Hinsichtlich der in diesem Vertrag vereinbarten Kauf- und Tauschhandlungen liegt die Vermessungsurkunde der Vermessung AVT-ZT-GmbH vom 06.05.2025, GZ 60557-001, vor. Alle Bezeichnungen der Trennstücke beziehen sich auf diese Urkunde.

Die Gemeinde Sölden einerseits und Florian Fiegl andererseits vereinbaren einen Grundabtausch, wobei jene Fläche von 111 m² des Gst. 2283, auf welcher der Weg in der Natur tatsächlich verläuft gegen eine gleich große Fläche aus dem Gst. 2190/2 der Gemeinde Sölden, getauscht werden.

Die Falkner Privatstiftung überträgt der Gemeinde Sölden insgesamt 148 m² Fläche ihres Grundstücks Nr. 2282/1 und gewährt zusätzlich eine Dienstbarkeit eines unbeschränkten Gehweges über 23 m² auf demselben Grundstück. Damit kann der auf Grundstück 6716/5 errichtete Weg künftig an die Ötztaler Straße (Gst. 6717/1) angebunden werden. Im Gegenzug erhält die Falkner Privatstiftung von der Gemeinde Sölden 171 m² aus dem westlich angrenzenden Teil des Grundstücks 6716/5.

Im Hinblick darauf, dass mit der Wegverlegung in der Natur in Richtung des Gst. 2283 östlich des jetzt zum Gst. 6716/5 hinzugekommenen Bereiches sich eine kleine Restfläche, die nicht selbstständig bewirtschaftbar wäre, von 205 m² ergibt, die zudem durch den „Innerwaldshuttle“ belastet ist, verkauft und übergibt Florian Fiegl dieses Trennstück an die Falkner Privatstiftung. Der Kaufpreis wird mit € 150,00 pro m², bei 205 m² daher mit € 30.750,00 vereinbart.

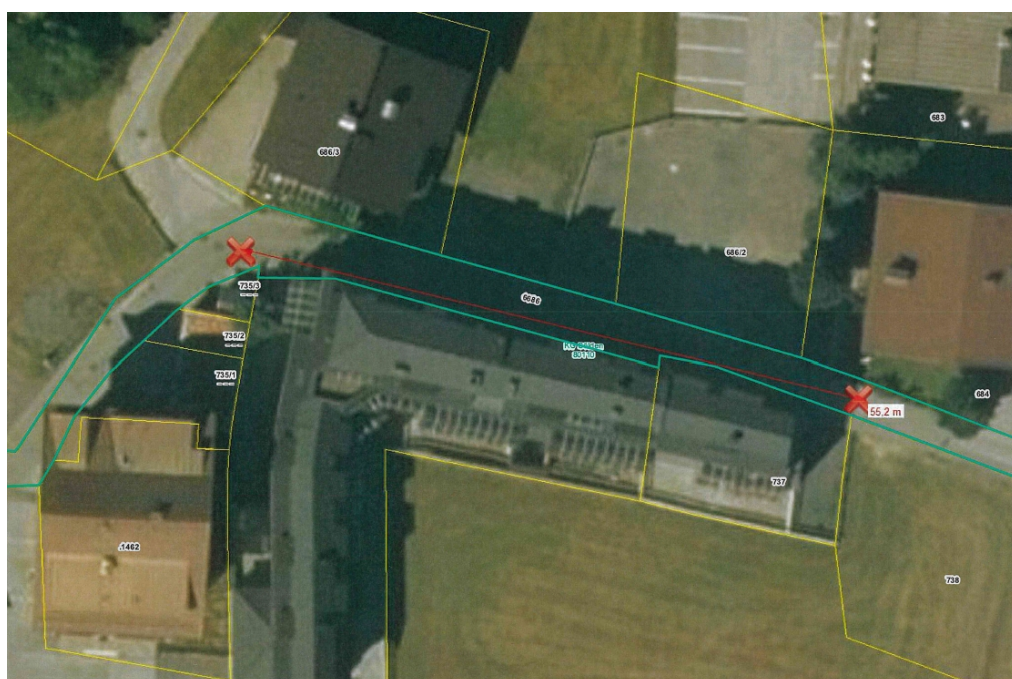
Die weiteren Bestimmungen in diesem Vertrag gelten sinngemäß.

6.11 Grabungsarbeiten Hainbach Gp. 6686 - Wassergenossenschaft Leiten-Hainbach

Vizebürgermeister Riml M. erläutert das Ansuchen der Wassergenossenschaft Leiten-Hainbach. Für die Verlegung einer Wasserleitung mit einer Länge von ca. 65m sind Grabungsarbeiten in der Sandstraße auf der Gp. 6686 notwendig. Zur Sicherstellung der Wiederinstandsetzung der Fahrbahn muss die übliche Vereinbarung zw. Wassergenossenschaft Leiten-Hainbach und Gemeinde Sölden „Vorgaben für

die Wiederinstandsetzung der Gemeindestraßen nach Grabungs- bzw. Leitungsverlegungsarbeiten“ abgeschlossen werden.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, dem Antrag zur Durchführung von Grabungsarbeiten und die damit einhergehende Straßensperre laut beigefügter Zeichnung stattzugeben. Die Arbeiten erfolgen in den Monaten Mai/Juni 2026 und sind zeitlich mit den Anrainern abzustimmen.



7 Wohnungsansuchen

Gemeinderat Fender M. berichtet aus der Sozialausschusssitzung vom 03.02.2026 und erläutert die einzelnen Wohnungsansuchen sowie die Empfehlungen des Ausschusses.

7.1 Kaisers 3 - Tajabadi A.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, dem Antrag von Herrn Tajabadi A. stattzugeben und ihm die Wohnung TOP G35 in der Wohnanlage Kaisers 3 zu überlassen. Mietbeginn ist voraussichtlich Herbst 2026.

7.2 Kaisers 3 - Gregori W.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, dem Antrag von Herrn Gregori W. stattzugeben und ihm die Wohnung TOP E04 in der Wohnanlage Kaisers 3 zu überlassen. Mietbeginn ist voraussichtlich Herbst 2026.

8 Stellplatzansuchen

8.1 Panoramastraße Gp. 7023 - Fender R.

GR Fender M. berichtet vom Ansuchen des Herrn Fender R um mietweiser Überlassung einer Parkfläche im Bereich Grünwald. Die Stellungnahme des untergeordneten Agrarausschusses ist positiv, somit kann dem Antrag zugestimmt werden.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, dem Ansuchen von Herrn Fender R. um mietweise Überlassung von 4 Stellplätzen im Bereich Grünwald auf der Gp. 7023 stattzugeben. Die nicht asphaltierte Fläche beträgt 50m² und ist vom Mieter zu kennzeichnen. Das Mietverhältnis beginnt mit 01.03.2026.

8.2 Kirchefeldweg Gp. 7071 - Raich S.

GR Fender M. berichtet vom Ansuchen des Raich S. um mietweise Überlassung eines Stellplatzes im Bereich Wohlfahrt Kirchefeldweg 6. In diesem Bereich ist bereits ein Stellplatz mietweise vergeben. In den letzten Wochen ist festgestellt worden, dass hier gesamt bis zu fünf Autos parken und diese dazu noch die Durchfahrt zum Sportplatz stark behindern. Hier bedarf es einer grundlegenden Klärung der Situation mit den Anrainern, erst danach sollten weitere Stellplatzvergaben behandelt werden.

Auf Antrag von GR Fender M. beschließt der Gemeinderat mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, dem Ansuchen von Herrn Raich S. um mietweise Überlassung eines Stellplatzes im Bereich Wohlfahrt auf der Gp. 7071 nicht stattzugeben und stattdessen zu vertagen.

8.3 Seestraße Gp. 963/4 - Gstrein L.

Vizebürgermeister Riml M. erläutert das Ansuchen von Frau Gstrein L., im Bereich See jenen Teil der Gp. 963/4 zu kaufen, welchen sie bereits seit 2024 mietet. Im Hinblick auf eine mögliche Entwicklung des benachbarten E-Werk Gebäudes sollte dieser Grund nicht verkauft werden.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, dem Antrag von Frau Gstrein L. auf Kauf eines Teils der Gp. 963/4 nicht stattzugeben. Der auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag bleibt aufrecht.

9 Verordnungen

9.1 Berichtigung Abfallgebührenverordnung

Vizebürgermeister Riml M. berichtet von einem Tippfehler in der bereits im Dezember 2025 beschlossenen Abfallgebührenverordnung. So ist die Verordnung nicht gültig, die Korrektur muss beschlossen werden.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung die Verordnung „Abfallgebührenverordnung“, wie im Anhang unter TOP 9.1 angeführt, zu erlassen.

10 Bericht aus dem Überprüfungsausschuss

GV Gamper B. berichtet aus der Sitzung des Überprüfungsausschusses vom 13.01.2026. Die durchgeführte Prüfung betraf des 4. Quartal. Es wurden sowohl diverse Kassabestände (Istbestand, Sollbestand und Rücklagen) als auch Buchungen und Belege zum Stand vom 31.12.2025 überprüft. Die Übereinstimmung der geprüften Unterlagen war gegeben. Der Zinssatz beträgt nach wie vor 1,68%. Bester Dank geht an die Mitarbeiterschaft der Gemeinde Sölden, besonders an die Buchhaltung.

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Kenntnis.

11 Beschluss zum Beitritt Wasserverband

Vizebürgermeister Riml M. erläutert die Gründung des *Wasserverband Instandhaltung Schutzbauten Imst*. Zweck des Wasserverbandes ist die einheitliche Kontrolle, Betreuung und Instandhaltung von Schutzbauten gegen die Naturgefahren Lawine, Steinschlag und Hangbewegungen. Sichtkontrollen werden weiterhin von Gemeindebediensteten durchgeführt, zusätzlich gibt es eine jährliche Begutachtung durch einen Fachmann. Nun liegen die finalen Satzungen des Verbandes vor. Die Anteile der Gemeinden richten sich nach deren Bauwerken, Sölden ist mit 17,65% dabei, das heißt, der Gemeinde entstehen jährliche Kosten von rund € 8.000,- - € 9.000,-.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, dem zu gründenden Wasserverband Instandhaltung Schutzbauten Imst beizutreten. Dem vorliegenden Satzungsentwurf mit den Beteiligungsschlüssel der Gemeinde Sölden wird ebenfalls zugestimmt.

12 Tariffestlegung Tierische Nebenprodukte

Vizebürgermeister Riml M. erläutert die Tarife für die Tierischen Nebenprodukte. Die derzeitigen Tarife sind nicht kostendeckend und sollten angepasst werden. Außerdem werden die Gruppen 1+2 und 3 zusammengefasst, sodass es nur mehr einen Tarif gibt. Der Tarif sollte mit € 0,66/kg beschlossen werden.

Der Gemeinderat beschließt mit 15 Stimmen einstimmig, ohne Gegenstimme und ohne Stimmenthaltung, den Tarif für Tierische Nebenprodukte rückwirkend zum 01.01.2026 mit € 0,66/kg inklusiv der gesetzlichen MwSt. festzulegen. Die bisherigen Gruppen 1+2 und 3 werden künftig nur mehr als eine Gruppe bewertet.

13 Anträge, Anfragen, Allfälliges

13.1 Apres Ski - Update

Vizebürgermeister Riml M. gibt einen kurzen Zwischenbericht zum Thema Après Ski. Der Vertrag mit der zur Überwachung des öffentlichen Alkoholverbotes und der Parkraumbewirtschaftung beauftragten Firma SIWA wurde auf Grund von Differenzen in der Umsetzung aufgelöst. Zwischenzeitlich ist mit der SAÖ ein neuer Partner gefunden, welcher umgehend seinen Dienst aufnimmt. In gewohnter Weise finden die Kontrollen bezüglich dem öffentlichen Alkoholverbot in der Zeit von 15.00 Uhr bis 24.00 Uhr statt. Besonders die Situation im Innerwaldshuttle soll verstärkt überwacht werden.

Bürgermeister Schöpf E. teilt die Erkenntnis, dass sich die Kontrollen bewährt haben und es im öffentlichen Raum sauberer ist. Die Gäste stört das Alkoholverbot wenig bis gar nicht. Derzeit gibt es fast täglich Medienanfragen zu Thema. Eine Evaluierung nach der Saison und Planungen für die neue Saison werden stattfinden.

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

13.2 Empfang Gstrein F.

Vizebürgermeister Riml M. weist auf die Feierlichkeiten für Gstrein F. hin. Gstrein F. hat bekanntermaßen bei den Olympischen Winterspielen eine Silber Medaille gewonnen. Die Feier wird am 28.03.2026 um 19.00 Uhr am Postplatz in Sölden stattfinden. Die Gemeinderäte und die Bevölkerung sind herzlich eingeladen.

13.3 Freizeitarena Neu

GR Gstrein P. fühlt sich zum Thema Freizeitarena Neu zu wenig informiert und empfiehlt eine informelle Gemeinderatssitzung zur Information der Gemeinderäte. Derzeit sei es nicht möglich dem Gemeindegänger eine vernünftige Auskunft zu geben. Es steht das Gerücht des Baus eines Beherbergungsbetriebes mit 150 Betten im Raum. Ebenso wird in der Öffentlichkeit die Frage nach einer künftigen Tennishalle diskutiert, ob ein oder gar kein Tennisplatz geplant ist. Wie verlaufen die Gespräche mit dem Tennisverein? In diesem Winter sind beide Plätze in der Tennishalle ständig ausgebucht. Zur Kostenaufteilung zwischen den Beteiligten gibt es ebenso keine Auskünfte.

Bürgermeister Schöpf E. stimmt der Abhaltung einer informellen Gemeinderatssitzung zu. Inhaltlich ist es derzeit noch zu unausgegoren, um verlässliche Informationen geben zu können. Das Projekt wird gemeinsam entwickelt, unter anderem natürlich auch mit den Bergbahnen Sölden. Es gibt einen Entwurf, der die Wünsche der Gemeinde abdeckt, in erster Linie sind das Wasser, Wellness und Fitness. Die derzeitige Richtung ist ein Totalneubau mit Hotelanlage, was für einen Investor notwendig ist. Ebenso besprochen ist die rechtliche Konstruktion des Unternehmens um steuerschonend zu agieren und das Vergaberecht regional zu halten. Einige Fragen sind aus Sicht der Gemeinde offen, was mit dem Steuerberater noch geklärt werden muss. Folgend gibt es eine Präsentation des Architekten Obermoser J.. Das günstige Schwimmen für die Einheimischen muss aus Sicht der Gemeinde möglich sein. Die Gemeinde stellt für das Projekt € 10 Mio. in Aussicht. Dieses Projekt ist eine hochkomplexe Geschichte. Grundsätzlich ist die Reiserichtung sehr gut, dennoch sind einige Details zu klären. Zeitnah sollte eine informelle Sitzung des Gemeinderates mit dem Architekten und dem Steuerberater stattfinden.

Vizebürgermeister Riml M. wünscht sich bei der informellen Sitzung auch eine Besprechung zum Thema Personal. Bezüglich Tennis war vom Architekten ein einzelner Platz vorgesehen, damit war der Verein jedoch nicht einverstanden. Die Gemeinde bekennt sich zum Tennissport mit einer Tennishalle, in welcher Form und an welchem Standort diese sein wird, kann derzeit nicht gesagt werden.

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Ende: 21:07 Uhr

Für das Protokoll:

Mag. Wolfgang Santer e.h.

Der Vorsitzende:

Mag. Ernst Schöpf e.h.

Gemeinderat

Andreas Gstrein e.h.

Gemeinderat

Marco Arnold e.h.

Dr. Johanna Ebing
Kirchweg 4
6450 Sölden Zwieselstein

Sölden, der 05.01.2026

An das Gemeindeamt Sölden
Abteilung Raumordnung / Bauamt
Gemeindestraße 1
6450 Sölden

Gemeindeamt Sölden	
09. JAN. 2026	
Eingelangt am	AZ
Beilage	Erledigt

Fristgerechte Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Erschließungsplan „E2 Zwieselstein 11“ – Gp. 4580/5

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Miteigentümerin der Liegenschaft Gp. 4580/5 und damit unmittelbare Nachbarin des Planungsbereichs „E2 Zwieselstein 11“. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe bin ich von den Festlegungen des gegenständlichen Entwurfs, insbesondere von der ausgewiesenen Fläche G, in besonderem Maß betroffen, da diese Festlegungen geeignet sind, die zukünftige bauliche Entwicklung meines unmittelbaren Wohnumfeldes nachhaltig zu prägen.

Ich erstatte nachfolgend fristgerecht meine Stellungnahme. Diese erfolgt nach Einsichtnahme in die aufgelegten Unterlagen, insbesondere in den Erläuterungsbericht, sowie nach einer persönlichen Vorsprache im Bauamt.

Mir ist wichtig klarzustellen, dass sich meine Stellungnahme nicht gegen eine maßvolle bauliche Entwicklung richtet. Ziel meiner Ausführungen ist es vielmehr, aufzuzeigen, an welchen Stellen der vorliegende Entwurf aus meiner Sicht noch präzisiert und abgesichert werden sollte, um spätere Fehlentwicklungen, insbesondere großmaßstäbliche oder nicht am dauerhaften Wohnen orientierte Bebauung, möglichst auszuschließen.

1. Tatsächlicher Ablauf der Einsichtnahme während der Auflagefrist

Am 02.01.2026 habe ich im Gemeindeamt ausdrücklich um Einsicht in sämtliche Unterlagen ersucht, die der Erlassung des Bebauungsplanes mit den Festlegungen des Erschließungsplanes gemäß § 92 TROG 2022 zugrunde liegen.

Zu diesem Zeitpunkt wurden mir ausschließlich einzelne zeichnerische Planunterlagen vorgelegt. Die Einsichtnahme erfolgte nicht in Form einer geordneten Akteneinsicht an einem geeigneten Arbeitsplatz, sondern durch punktuelles Vorzeigen einzelner Pläne. Eine strukturierte und umfassende Durchsicht sämtlicher aufgelegter Unterlagen war mir in diesem Moment faktisch nicht möglich.

Nach der dabei erteilten Auskunft war für den anwesenden Mitarbeiter nicht gesichert, ob die vorgelegten Unterlagen vollständig seien. Mir wurde sinngemäß nahegelegt, zu einem späteren Zeitpunkt erneut vorzusprechen.

Diese Umstände halte ich fest, weil eine öffentliche Auflage ihren Zweck nur dann erfüllt, wenn während der gesamten Auflagefrist eine vollständige, strukturierte und praktisch durchführbare Einsicht in sämtliche entscheidungsrelevanten Unterlagen gewährleistet ist und Betroffene die Planung in ihrer Tragweite sachgerecht erfassen können.

2. Spätere Einsichtnahme und widersprüchliche Auskunftslage zum Umfang der Unterlagen

Am 07.01.2026 habe ich erneut im Gemeindeamt vorgeschrieben und ausdrücklich Einsicht in alle Unterlagen begehrt, die der gegenständlichen Planung zugrunde liegen.

Mir wurden dabei am Computer die im System verfügbaren Dokumente gezeigt, insbesondere planliche Darstellungen zu Grundstückszuschnitten, Verkehrsflächen und Erschließung sowie ein 4-seitiger Erläuterungsbericht „Erläuterungsbericht zur Erlassung des Bebauungsplanes mit den Festlegungen des Erschließungsplanes nach § 92 TROG 2022 „E2 Zwieselstein 11“.“

Auf wiederholte und ausdrücklich konkretisierte Nachfrage, bei der ich unter anderem nach Planzeichnungen, einem allfälligen Textteil, einem Erläuterungsbericht, Erschließungsunterlagen sowie nach Gutachten, Variantenuntersuchungen oder sonstigen fachlichen Beurteilungen gefragt habe, wurde mir erklärt, dass über die Planzeichnungen und den Erläuterungsbericht hinaus keine weiteren Entscheidungsgrundlagen vorliegen sollen.

Im Zuge des abschließenden Gesprächs habe ich ausdrücklich nachgefragt, ob damit sämtliche entscheidungsrelevanten Unterlagen vollständig offengelegt seien und ob es darüber hinaus keine weiteren Dokumente gebe, die der Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes zugrunde liegen. Dies wurde mir sinngemäß bestätigt. Die genannten Unterlagen wurden mir in weiterer Folge auch elektronisch übermittelt.

Ich halte fest, dass sich daraus aus meiner Sicht eine widersprüchliche Auskunftslage ergibt. Während am 02.01.2026 die Vollständigkeit der Unterlagen nicht gesichert war, wurde am 07.01.2026 sinngemäß erklärt, dass es über die gezeigten Unterlagen hinaus keine weiteren Entscheidungsgrundlagen gebe.

Vor diesem Hintergrund ersuche ich um schriftliche Klarstellung, welche Unterlagen tatsächlich als vollständige Entscheidungsgrundlage gelten und ob hierzu ein entsprechender Aktenvermerk besteht.

3. Charakter der Planung. Minimalfestlegungen mit weitreichender Wirkung

Aus den aufgelegten Unterlagen ergibt sich, dass der gegenständliche Entwurf primär Grundstückszuschnitte sowie die verkehrliche Erschließung regelt.

Gleichzeitig handelt es sich jedoch um die Erlassung eines Bebauungsplanes mit Festlegungen des Erschließungsplanes gemäß § 92 TROG 2022. Damit wird ein verbindlicher planerischer Rahmen geschaffen, der regelmäßig weit über eine bloße technische Straßenfestlegung hinausgeht.

Die Festlegung von Bauflächenzuschnitten und Erschließungsstrukturen schafft irreversible tatsächliche Voraussetzungen für eine spätere Bebauung in erheblichem Umfang und präjudiziert bereits in diesem Stadium deren räumliche Wirkung, auch wenn inhaltliche Nutzungsfestlegungen erst später erfolgen sollen.

4. Fehlende zentrale Steuerungsfestlegungen zur künftigen Bebauung

Den zur Einsicht zugänglichen Unterlagen ist zu entnehmen, dass zwar Erschließung und Zuschnitt geregelt werden, jedoch keine verbindlichen Festlegungen getroffen werden zu:

- Art der künftigen Bebauung
- baulicher Dichte
- Bauweise
- maximaler Bauhöhe
- Anzahl der Wohneinheiten
- sozialer oder funktionaler Zweckbindung

Damit wird ein planerischer Zustand geschaffen, der eine spätere intensive bauliche Nutzung ermöglicht, ohne dass deren Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld, insbesondere auf unmittelbar angrenzende Liegenschaften, inhaltlich bewertet oder begrenzt wurden.

Für Anrainer ist dies deshalb wesentlich, weil eine spätere Einschränkung erfahrungsgemäß deutlich schwieriger ist als eine frühzeitige planerische Steuerung. Die Verlagerung zentraler Konfliktfragen in spätere Verfahren entzieht die räumliche Gesamtwirkung einer transparenten und überprüfbaren Abwägung im gegenständlichen Verfahren.

5. Fehlende nachvollziehbare planerische Zielsetzung für die Fläche G

Den aufgelegten Unterlagen ist keine konkrete planerische Zielsetzung für die ausgewiesene Fläche G zu entnehmen.

Im Rahmen meiner Vorsprachen im Gemeindeamt wurde mir sinngemäß erläutert, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine inhaltliche Festlegung darüber besteht, welche konkrete Bebauungsform auf der Fläche G künftig verwirklicht werden soll. Insbesondere wurde erklärt, dass

derzeit offen sei, ob dort eine kleinteilige Bebauung, etwa in Form von Einfamilienhäusern, oder eine dichtere Bebauung, etwa in Form von mehrgeschossigen Wohnbauten, vorgesehen ist. Ebenso wurde sinngemäß mitgeteilt, dass zum Zeitpunkt der Vorsprachen keine konkreten, entscheidungsrelevanten Gespräche mit Bauträgern oder Projektentwicklern geführt worden seien.

Aus diesen Auskünften ergibt sich, dass mit der gegenständlichen Planung nach derzeitiger Darstellung primär die Sicherung und strukturelle Vorbereitung von Bauflächen sowie deren Erschließung beabsichtigt ist, ohne dass bereits eine inhaltliche Festlegung zur späteren Nutzung, Bauform oder Bebauungsintensität getroffen wurde.

Wenn jedoch Art und Intensität der künftigen Bebauung offen bleiben, ist es für betroffene Anrainer nicht möglich, die realen mittel- und langfristigen Auswirkungen der Planung sachgerecht zu beurteilen. Ohne diese Festlegungen lassen sich mögliche Belastungen in Bezug auf Wandwirkung, Verschattung, Einsehbarkeit, Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen nicht nachvollziehbar abschätzen.

Ich ersuche daher um schriftliche Darlegung, welche konkreten planerischen Zielsetzungen mit der Ausweisung der Fläche G verfolgt werden, ob die Planung lediglich der vorsorglichen Flächensicherung dient oder bereits eine bestimmte Nutzungsrichtung vorbereitet, und welche Bandbreite an Bauformen und Bebauungsintensitäten durch den gegenständlichen Bebauungsplan planerisch eröffnet werden soll.

6. Standortentscheidung Fläche G. Eigentümerinteressen und fehlende dokumentierte

Abwägung

Im Rahmen meiner Vorsprachen im Gemeindeamt wurde mir sinngemäß erläutert, dass aus Sicht der Gemeinde kein maßgeblicher sachlicher Unterschied bestehe, ob die Fläche G innerhalb des Planungsgebiets weiter vorne (nahe der bestehenden Siedlung) oder weiter hinten situiert wird. Zugleich wurde mir erklärt, dass die nunmehr vorgesehene Lage der Fläche G im maßgeblich an den Wunsch und die Vorstellung des Grundeigentümers anknüpft.

Diese Auskunft ist aus raumordnungsrechtlicher Sicht von besonderer Bedeutung. Wenn die konkrete Lage einer Baufläche aus Sicht der Gemeinde selbst nicht durch zwingende öffentliche, technische oder städtebauliche Gründe vorgegeben ist, sondern im Ergebnis maßgeblich an private Vorstellungen anknüpft, bedarf dies einer umso sorgfältigeren, nachvollziehbar dokumentierten planerischen Abwägung.

Unabhängig davon, ob und in welchem Ausmaß der Wunsch des Grundeigentümers tatsächlich ausschlaggebend war, ist festzuhalten, dass den aufgelegten Unterlagen keine eigenständige fachliche Begründung zu entnehmen ist,

- aus welchen objektiven planerischen Gründen die Fläche G gerade in der nunmehr vorgesehenen Lage situiert wurde,
- welche alternativen Anordnungen innerhalb des Planungsgebiets geprüft wurden,
- und aus welchen Gründen eine Lage unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnliegenschaften gegenüber weniger belastenden, randständigen Varianten vorzugswürdig sein soll.

Soweit private Interessen bei der Standortwahl eine Rolle gespielt haben, wäre es aus rechtsstaatlicher Sicht erforderlich, diese im Rahmen einer dokumentierten Interessenabwägung den öffentlichen Interessen sowie den rücksichtswürdigen Interessen der betroffenen Anrainer gegenüberzustellen und nachvollziehbar zu gewichten. Eine solche dokumentierte Abwägung ist den aufgelegten Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes setzt die Rechtmäßigkeit einer Verordnung eine ausreichende Grundlagenforschung und eine nachvollziehbare Abwägung der berührten Interessen voraus. Bestehen innerhalb desselben Planungsgebiets mehrere gleich geeignete, aber unterschiedlich belastende Standortalternativen, so gewinnt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit besonderes Gewicht.

Ich beantrage daher die Durchführung und Dokumentation einer nachvollziehbaren Variantenprüfung zur Lage der Fläche G samt schriftlicher Abwägungsdarstellung und die Verlagerung der Fläche G in einen randständigen Bereich des Umlegungsgebietes, sofern keine zwingenden technischen oder raumordnerischen Gründe entgegenstehen.

7. Höhenfrage. Unklarer Höhenbezugspunkt und fehlende absolute Begrenzung

Aus den Planunterlagen ergeben sich Höhenlinien und Hinweise. Es ist jedoch nicht eindeutig erkennbar,

- welcher konkrete Höhenbezugspunkt maßgeblich ist
- und in welcher absoluten Höhenlage sich die höchstzulässigen Gebäudeteile bewegen dürfen.

Aus den aufgelegten Unterlagen ergibt sich zudem, dass unterschiedliche Bezugswerte angedeutet werden, deren Bezug zur tatsächlichen Seehöhe in Zwieselstein aus den Unterlagen selbst nicht eindeutig nachvollziehbar ist.

Ohne eindeutige Definition des Bezugs und ohne klare absolute Obergrenzen ist eine sachgerechte Beurteilung der räumlichen Wirkung nicht möglich.

Ich beantrage daher die verbindliche Festlegung von:

- dem maßgeblichen Höhenbezugspunkt
- einer maximalen Wandhöhe
- einem absolut höchstzulässigen Gebäudepunkt in Metern über Adria.

8. Vermeidung pyramidenartiger und massiver Baukörper

Im Gemeindegebiet Sölden ist in den letzten Jahren vermehrt zu beobachten, dass Baukörper entstehen, die trotz formaler Einhaltung von Abstandsregeln durch gestaffelte oder terrassierte Bauweise eine erhebliche bauliche Dominanz entfalten und als pyramidenartig wahrgenommen werden.

Solche Bauformen führen regelmäßig zu massiver Wandwirkung, Beeinträchtigungen der Belichtung und nachhaltigen Veränderungen des Ortsbildes.

Ich ersuche daher, durch geeignete Festlegungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass:

- keine großvolumigen, gestaffelten oder terrassierten Baukörper entstehen
- Kubatur und Höhe klar begrenzt werden
- eine Maßstäblichkeit gewahrt bleibt, die dem dörflichen Charakter von Zwieselstein entspricht

9. Schutz der bestehenden Wohnbebauung und Ausgestaltung von Übergangszonen. Hilfsweise Absicherung

Unabhängig von dem unter Punkt 6 primär beantragten Erfordernis einer Verlagerung der Fläche G halte ich hilfsweise fest:

Sollte die Fläche G trotz der dargestellten Bedenken in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung verbleiben, ist nach dem vorliegenden Entwurf keine räumliche oder gestalterische Übergangszone vorgesehen.

In Verbindung mit möglichen Bauhöhen und einer dichteren Bebauung besteht in diesem Fall die konkrete Gefahr einer geschlossenen baulichen Wirkung gegenüber bestehenden Wohnhäusern, insbesondere in Form erheblicher Wandwirkung, Verschattung und Einsehbarkeit.

Ich halte fest, dass eine maßvolle, kleinteilige Wohnbebauung im unmittelbaren Nahbereich, etwa in Form von Einfamilienhäusern oder Reihenhäusern, nach ihrer typischen Kubatur und Nutzungsintensität geeignet wäre, die Belastungswirkungen für bestehende Wohnliegenschaften in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Demgegenüber ist bei einer großvolumigen oder mehrgeschossigen Bebauung auf einer zusammenhängenden Fläche von erheblicher Größe die Gefahr einer dominanten baulichen Wirkung naheliegend, die geeignet ist, die bestehende Wohnbebauung faktisch zu überprägen.

Ich ersuche daher, für den Fall des Verbleibs der Fläche G in der vorgesehenen Lage verbindlich zu prüfen und festzulegen, ob durch größere Abstände, Rückstaffelungen oberirdischer Geschoße, Grünstreifen oder Pufferzonen, oder eine differenzierte Baukörperanordnung ein verträglicher Übergang zwischen neuer und bestehender Wohnbebauung sichergestellt werden kann.

10. Verkehr, Lärm und sonstige Immissionen

Mit einer intensiveren Nutzung der neu erschlossenen Bauflächen ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob und in welchem Umfang verkehrliche oder schalltechnische Auswirkungen untersucht wurden.

Ich ersuche um Darlegung, ob entsprechende Untersuchungen vorliegen. Sofern dies nicht der Fall ist, beantrage ich eine nachvollziehbare Beurteilung der verkehrlichen und immissionsbezogenen Auswirkungen als Grundlage der Abwägung.

11. Präventive Vermeidung spekulativer Fehlentwicklungen und Verdrängung von Wohnraum

Unabhängig von den subjektiven Absichten einzelner Grundeigentümer oder künftiger Erwerber ist festzuhalten, dass die Kombination aus Erschließung, Grundstücksneuordnung, planerischer Aufwertung und fehlender inhaltlicher Zweckbindung objektiv geeignet ist, Anreize für Nutzungsformen zu schaffen, die nicht primär der Deckung des dauerhaften örtlichen Wohnbedarfs dienen.

Im Gemeindegebiet Sölden ist in den letzten Jahren vermehrt zu beobachten, dass nicht nur neu geschaffene oder aufgewertete Bauflächen, sondern auch bestehende Wohnhäuser erworben, abgebrochen oder in ihrer Struktur grundlegend verändert und in weiterer Folge überwiegend renditeorientierten Nutzungen zugeführt werden. Diese Entwicklungen führen dazu, dass vorhandener Wohnraum dem dauerhaften örtlichen Wohnbedarf entzogen wird und an seine Stelle Nutzungsformen treten, deren Schwerpunkt nicht auf Wohnen, sondern auf wirtschaftlicher Verwertung liegt.

Solche Prozesse wirken sich nachteilig auf die Wohnraumsituation, die soziale Struktur und das Ortsbild aus und tragen langfristig zu einer schleichenden Verdrängung wohnlicher Nutzungen zugunsten renditeorientierter Nutzungsmodelle bei. Gerade in kleinräumig strukturierten Ortsteilen wie Zwieselstein entfalten derartige Entwicklungen eine besonders nachhaltige und nur eingeschränkt reversible Wirkung.

Gerade weil diese Nutzungsmuster bekannt sind und sich aus vergleichbaren Planungszusammenhängen ableiten lassen, erscheint es aus raumordnerischer Sicht geboten, bei neuen Planungen präventiv zu prüfen, ob und in welcher Weise geeignete Steuerungsinstrumente vorgesehen werden können, um einer weiteren Verdrängung von Wohnraum entgegenzuwirken und eine am tatsächlichen örtlichen Wohnbedarf orientierte Entwicklung zu sichern.

Ich ersuche daher, im weiteren Verfahren zu prüfen, ob Maßnahmen vorgesehen werden können, die gewährleisten, dass die planungsbedingte Aufwertung von Grundflächen im gegenständlichen Planungszusammenhang einer nachhaltigen, überwiegend wohnlichen und ortsverträglichen Nutzung zugutekommt und nicht mittelbar oder unmittelbar dazu beiträgt, bestehenden oder künftig entstehenden Wohnraum zugunsten spekulativer Nutzungsformen zu verdrängen.

Ich halte ausdrücklich fest, dass diese Anregung keinen Vorwurf darstellt, sondern der vorsorglichen Sicherung einer geordneten, sozial verträglichen und langfristig tragfähigen räumlichen Entwicklung dient.

11a. Erforderlichkeit geeigneter planerischer Sicherungsinstrumente zur Absicherung der Zielsetzung

Vor dem Hintergrund der unter Punkt 11 dargestellten Entwicklungen und Risiken erscheint es aus raumordnerischer Sicht nicht ausreichend, die planungsbedingte Aufwertung von Grundflächen ausschließlich durch die Festlegung von Erschließung und Grundstückszuschnitten zu steuern.

Soweit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan Bauland geschaffen, neu geordnet oder in seiner Verwertbarkeit wesentlich aufgewertet wird, stellt sich zwingend die Frage, durch welche konkreten planerischen oder rechtlichen Instrumente sichergestellt werden soll, dass diese Aufwertung tatsächlich einer nachhaltigen, überwiegend wohnlichen und ortsverträglichen Nutzung zugutekommt.

Den aufgelegten Unterlagen ist derzeit nicht zu entnehmen,

- ob und welche Instrumente zur inhaltlichen Steuerung der künftigen Nutzung vorgesehen sind,
- wie verhindert werden soll, dass die geschaffenen Rahmenbedingungen überwiegend renditeorientierten oder spekulativen Nutzungen zugutekommen,
- und auf welcher Ebene, etwa planerisch, vertraglich oder durch sonstige Instrumente, eine langfristige Bindung an den örtlichen Wohnbedarf sichergestellt werden soll.

Gerade dann, wenn im Zeitpunkt der Planung bewusst noch keine konkrete Festlegung zur Bebauungsform, Bebauungsintensität oder Nutzung getroffen wird, kommt der Frage geeigneter Sicherungsinstrumente besondere Bedeutung zu. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die planerische Zurückhaltung im gegenständlichen Verfahren faktisch zu einer später kaum mehr korrigierbaren Nutzungsoffenheit führt.

Ich ersuche daher, im weiteren Verfahren darzulegen, ob und gegebenenfalls welche geeigneten raumordnerischen Sicherungsinstrumente in Betracht gezogen werden, um die planungsbedingte Aufwertung der im Planungsgebiet gelegenen Flächen an eine nachhaltige, überwiegend wohnliche und ortsverträgliche Nutzung zu binden und um zu vermeiden, dass durch die Planung Strukturen begünstigt werden, die dem erklärten Ziel einer geordneten und am tatsächlichen Wohnbedarf orientierten räumlichen Entwicklung widersprechen.

Diese Anregung erfolgt ausdrücklich vorsorglich und ohne Unterstellung konkreter Absichten, dient jedoch der Sicherstellung, dass die mit der Planung verbundenen Wertsteigerungen in einer Weise kanalisiert werden, die langfristig mit den raumordnerischen Zielsetzungen des Landes Tirol und den Entwicklungsinteressen des Ortsteils Zwieselstein in Einklang steht.

12. Transparenz der Entscheidungsgrundlagen und Nachvollziehbarkeit des Abwägungsvorgangs

Aufgrund der im Verfahren dargestellten Auskunftslage sowie der unterschiedlichen Informationen im Rahmen meiner Vorsprachen ersuche ich um schriftliche Klarstellung und Dokumentation,

- welche Unterlagen als vollständige Entscheidungsgrundlage für den gegenständlichen Entwurf der Erlassung eines Bebauungsplanes mit den Festlegungen des Erschließungsplanes gemäß § 92 TROG 2022 gelten,
- ob und in welchem Umfang während der Auflagefrist sämtliche entscheidungsrelevanten Unterlagen durchgehend und vollständig zur Einsichtnahme zur Verfügung standen,
- ob interne Entwurfsvarianten oder alternative Standortlösungen innerhalb des Planungsgebiets bestanden haben,
- in welcher Weise allfällige Varianten oder Alternativen geprüft wurden und welche sachlichen Kriterien für deren Bewertung herangezogen wurden,
- sowie ob zur Standortwahl der ausgewiesenen Fläche G eine dokumentierte fachliche Begründung und Abwägung öffentlicher Interessen, privater Eigentümerinteressen und rücksichtswürdiger Anrainerinteressen im Akt vorhanden ist.

Diese Klarstellungen erscheinen erforderlich, um die Nachvollziehbarkeit der planerischen Entscheidungsfindung und der zugrunde gelegten Abwägung sicherzustellen und eine sachgerechte Beurteilung der Planung durch Betroffene zu ermöglichen.

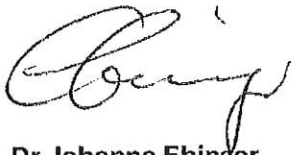
13. Anträge und Ersuchen

Zusammenfassend stelle ich folgende **Anträge und Ersuchen**, die im Rahmen der weiteren Behandlung des Entwurfs berücksichtigt werden mögen:

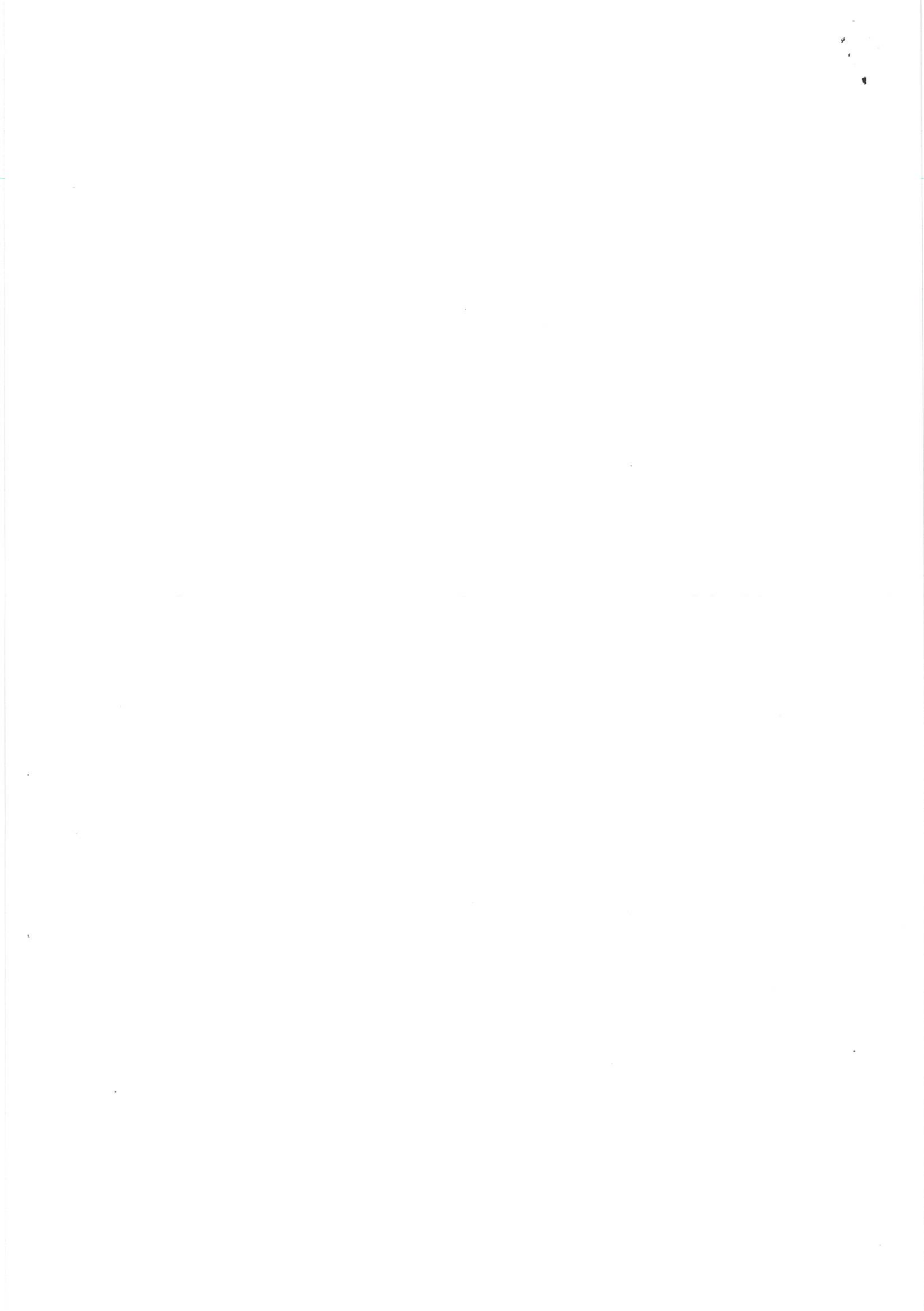
- **Beantragt wird**, eine nachvollziehbare und dokumentierte Variantenprüfung zur Lage der ausgewiesenen Fläche G innerhalb des Planungsgebiets durchzuführen und die dabei vorgenommenen Abwägungen schriftlich darzulegen.
- **Hilfsweise beantragt wird**, sofern technisch möglich, die Verlagerung der Fläche G in einen randständigen Bereich des Planungsgebiets, um Belastungswirkungen auf bestehende Wohnliegenschaften zu minimieren.
- **Beantragt wird**, im Bebauungsplan einen eindeutigen Höhenbezugspunkt sowie eine maximale Wandhöhe und einen absolut höchstzulässigen Gebäudepunkt festzulegen, um die Maßstäblichkeit der bestehenden Wohnbebauung zu wahren und erdrückende Wandwirkungen auszuschließen.
- **Beantragt wird**, ergänzend sicherzustellen, dass durch geeignete Festlegungen großvolumige, gestaffelte oder terrassierte Baukörper vermieden werden und eine Bauform gewährleistet wird, die sich in Kubatur, Höhe und Erscheinungsbild in den dörflichen Charakter von Zwieselstein einfügt.

- **Ersucht wird**, die planerischen Zielsetzungen hinsichtlich Art der Nutzung und Bebauungsintensität im Planungsgebiet nachvollziehbar darzulegen, insbesondere im Hinblick darauf, welche Bandbreite an Bauformen planerisch eröffnet werden soll.
- **Ersucht wird**, darzulegen, ob verkehrliche und immissionsbezogene Auswirkungen der Planung geprüft wurden, und sofern entsprechende Untersuchungen noch nicht vorliegen, eine nachvollziehbare Beurteilung dieser Auswirkungen nachzureichen.
- **Ersucht wird**, im weiteren Verfahren zu prüfen, **ob und welche** geeigneten raumordnerischen Maßnahmen vorgesehen werden können, um präventiv sicherzustellen, dass die planungsbedingte Aufwertung der im Planungsgebiet gelegenen Flächen einer nachhaltigen, überwiegend wohnlichen und ortsverträglichen Nutzung zugutekommt und nicht mittelbar oder unmittelbar zur Verdrängung von bestehendem oder künftig entstehendem Wohnraum zugunsten spekulativer Nutzungsformen führt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Johanna Ebinger



Kirchweg 4
6450 Sölden – Zwieselstein

Gemeindeamt Sölden	
13. JAN. 2026	
Eingelangt am	AZ
Beilage	Erledigt

An das Gemeindeamt Sölden
Abteilung Raumordnung / Bauamt
Gemeinestraße 1
6450 Sölden

Ergänzung zur fristgerecht eingebrachten Stellungnahme vom 09.01.2026

Projekt: Entwurf des Bebauungsplanes mit Festlegungen des Erschließungsplanes gemäß § 92 TROG 2022 „E2 Zwieselstein 11“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zu meiner fristgerecht eingebrachten Stellungnahme vom 09.01.2026 präzisiere ich mein Vorbringen im Hinblick auf die im Entwurf enthaltenen gravierenden Rechtsmängel wie folgt:

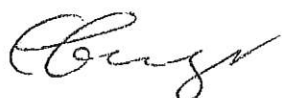
1. Verletzung des rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebotes (Art. 18 B-VG) Der vorliegende Entwurf weist insbesondere für die „Fläche G“ einen so geringen Festlegungsgrad auf, dass er dem verfassungsrechtlichen Bestimmtheitsgebot gemäß Art. 18 B-VG widerspricht. Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (insb. VfSlg 8280/1978, „Perchtoldsdorf-Erkenntnis“) müssen Raumordnungspläne als Durchführungsverordnungen so bestimmt sein, dass die Rechtslage für den Bürger mit hinlänglicher Genauigkeit erkennbar ist. Die vorliegende „leere Planung“ läuft darauf hinaus, dass wesentliche planerische Entscheidungen über die Massivität der Bebauung faktisch in das spätere Baubewilligungsverfahren verlagert werden, was eine unzulässige Delegation darstellt.

2. Verletzung der zwingenden Mindestinhalte gemäß § 56 Abs. 1 TROG 2022 Der Entwurf wird zwar formell als „Bebauungsplan“ bezeichnet. Gleichzeitig versucht die Gemeinde jedoch, unter Verweis auf die Bestimmungen für den „Erschließungsplan nach § 92 TROG 2022“, die gemäß § 56 Abs. 1 TROG 2022 zwingend vorgeschriebenen Mindestinhalte (Bauweise, Baudichte und Bauhöhen) wegzulassen. Es wird klargestellt, dass die Spezialvorschrift des § 92 TROG die Gemeinde nicht von der Verpflichtung entbindet, jene Festlegungen gemäß § 56 Abs. 1 TROG 2022 zu treffen, die erforderlich sind, um die räumliche Wirkung der Bebauung und die Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke beurteilen zu können. Das vollständige Offenlassen dieser Parameter macht die Verordnung gesetzwidrig.

3. Faktische Entwertung der Nachbarrechte nach § 33 TBO 2022 Da meine Liegenschaft unmittelbar an das Planungsgebiet (Gp. 4580/5) angrenzt und ich somit unmittelbare Nachbarin in der 5-Meter-Zone bin, stehen mir im späteren Bauverfahren subjektiv-öffentliche Rechte hinsichtlich der Bauhöhe, der Baufluchtlinien und der Bauweise zu. Die aktuelle Planung führt zu einer Aushöhlung der effektiven Wahrnehmbarkeit dieser Nachbarrechte, da gegen einen inhaltlich „leeren“ Plan keine wirksamen Einwendungen erhoben werden können. Ein Bebauungsplan darf nicht dazu führen, dass der Gemeinde ein unbegrenzter planerischer Entscheidungsspielraum an meiner Grundstücksgrenze eröffnet wird, während meine Schutzinteressen gemäß § 27 TROG 2022 unberücksichtigt bleiben.

Antrag: Ich beantrage daher, den Entwurf um die zwingenden Parameter des § 56 TROG 2022 (insbesondere Bauweise, Mindestbaudichte und absolute Bauhöhen) zu ergänzen und nach erfolgter Korrektur eine erneute öffentliche Auflage durchzuführen, um eine rechtskonforme Interessenabwägung zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen



Urban Santer
Kirchweg 4
6450 Sölden Zwieselstein

Sölden, der 04.01.2026

An das Gemeindeamt Sölden
Abteilung Raumordnung / Bauamt
Gemeindestraße 1
6450 Sölden

Gemeindeamt Sölden	
09. JAN. 2026	
Eingelangt am	AZ
Beilage	Erliegt

**Fristgerechte Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Erschließungsplan „E2
Zwieselstein 11“ – Gp. 4580/5**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Miteigentümer der Liegenschaft Gp. 4580/5 und unmittelbar von der im Entwurf des Bebauungsplanes mit Erschließungsplan „E2 Zwieselstein 11“ vorgesehenen Festlegungen, insbesondere betreffend die Fläche G, betroffen.

Ich erhebe hiermit fristgerecht Stellungnahme.

1. Maßstab des gegenständlichen Planungsverfahrens und Vorwirkung der Planung

Mit der Erlassung eines Bebauungsplanes mit Festlegungen des Erschließungsplanes gemäß § 92 TROG 2022 wird eine verbindliche planerische Entscheidung getroffen, die ihrem rechtlichen Charakter nach nicht auf bloße technische Fragen der Erschließung beschränkt ist, sondern einen normativen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung verbindlich vorgibt.

Die Festlegung von Bauflächenzuschnitten, Erschließungsstrukturen und Lagebeziehungen entfaltet eine erhebliche Vorwirkung, da sie Art, Intensität und räumliche Wirkung einer späteren Bebauung faktisch präjudiziert und tatsächliche Alternativen dauerhaft ausschließt oder wesentlich einschränkt. Bereits auf dieser Planungsebene werden damit wesentliche Weichenstellungen für die bauliche Entwicklung und deren Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen vorgenommen.

Vor diesem Hintergrund ist der gegenständliche Bebauungsplan nicht als vorbereitender oder lediglich technischer Akt zu qualifizieren, sondern als inhaltlich steuernde Planung mit eigenständiger Eingriffsrelevanz. Soweit mit der Planung Bebauungsmöglichkeiten eröffnet werden, die geeignet sind, bestehende Wohnnutzungen in ihrer Maßstäblichkeit, ihrer räumlichen Situation oder ihrer Wohnqualität wesentlich zu beeinflussen, sind diese Auswirkungen bereits im Rahmen der Erlassung des Bebauungsplanes selbst zu erfassen, zu bewerten und in eine nachvollziehbare planerische Abwägung einzubeziehen.

Dies gilt insbesondere dann, wenn dem Bebauungsplan nach dem erklärten Verfahrensstand ausschließlich jene Unterlagen zugrunde liegen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Einsicht bereitgestellt wurden. In diesem Fall kommt der inhaltlichen Tragfähigkeit und Vollständigkeit dieser Unterlagen besondere Bedeutung zu, da spätere Ergänzungen der Entscheidungsgrundlagen für Betroffene die Nachvollziehbarkeit der Abwägung nicht ersetzen können.

2. Lage der vorgesehenen Bebauung und Auswirkungen auf das Ortsbild

Durch das vollständige Fehlen verbindlicher Festlegungen zu Bauhöhe, Bebauungsdichte und Baukörperstruktur wird für die Fläche G ein maximaler Bebauungsspielraum eröffnet, dessen räumliche Auswirkungen auf das bestehende Siedlungsgefüge und die angrenzende Wohnbebauung im gegenständlichen Verfahren weder konkretisiert noch abgewogen wurden.

Aus den Lage- und Parzellierungsplänen ergibt sich zugleich, dass innerhalb des Planungsgebiets Flächen vorhanden sind, die eine Bebauung mit vergleichbarer Erschließbarkeit auch in größerer Entfernung zu bestehenden Wohnhäusern ermöglichen würden. Damit sind innerhalb desselben Planungsgebiets mehrere Anordnungsvarianten erkennbar, die technisch realisierbar erscheinen, jedoch deutlich unterschiedliche Auswirkungen auf Ortsbild und bestehende Wohnnutzungen entfalten.

Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, aus welchen sachlichen, städtebaulichen oder raumordnerischen Gründen ausgerechnet jene Bebauung mit der potenziell größten Baukörperwirkung unmittelbar an bestehende Wohnbebauung herangerückt wird, obwohl randständigere oder abgesetzte Anordnungen planerisch möglich erscheinen und geringere Belastungswirkungen erwarten ließen.

Bestehen mehrere geeignete Anordnungsvarianten mit unterschiedlicher Eingriffsintensität, erfordert der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit eine nachvollziehbare Abwägung jener Lösung, die die geringsten Eingriffe in bestehende Wohnnutzungen und das Ortsbild bewirkt. Eine solche dokumentierte Abwägung ist den aufgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Ich ersuche daher um Prüfung und nachvollziehbare Darlegung, ob und aus welchen Gründen eine Verlagerung der Bebauung auf der Fläche G in einen randständigen Bereich des Planungsgebiets ausgeschlossen wurde und ob durch eine alternative Anordnung eine bessere räumliche Schonung der bestehenden Wohnbebauung erreicht werden kann.

3. Vorhandensein objektiv erkennbarer, weniger belastender Anordnungsvarianten

Aus den aufgelegten Lage- und Parzellierungsplänen ergibt sich, dass innerhalb des Planungsgebiets Flächen vorhanden sind, die eine Bebauung auch in größerer Entfernung zu bestehenden Wohnhäusern ermöglichen würden und dabei weiterhin eine geordnete Erschließung zulassen.

Damit sind innerhalb desselben Planungsgebiets mehrere Anordnungsvarianten objektiv erkennbar, die sich hinsichtlich ihrer Nähe zu bestehender Wohnbebauung und damit hinsichtlich ihrer Belastungswirkungen deutlich unterscheiden.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass die Wahl der nun vorgesehenen Anordnung auf der Fläche G keine alternativlose planerische Lösung darstellt. Randständigere oder abgesetzte Anordnungen erscheinen nach den aufgelegten Unterlagen zumindest technisch und räumlich möglich.

Soweit solche Alternativen bestehen, handelt es sich um einen abwägungserheblichen Umstand, der im Rahmen der planerischen Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu dokumentieren gewesen wäre. Eine solche Auseinandersetzung mit vorhandenen, weniger belastenden Anordnungsvarianten ist den aufgelegten Unterlagen jedoch nicht zu entnehmen.

4. Fehlende dokumentierte Begründung der Standortentscheidung

Den aufgelegten Unterlagen ist keine fachliche, städtebauliche oder raumordnerische Begründung dafür zu entnehmen,

- warum die Fläche G in der vorgesehenen Lage innerhalb des Planungsgebiets ausgewählt wurde,
- welche alternativen Standorte oder Anordnungen innerhalb desselben Planungsgebiets geprüft wurden,
- und aus welchen sachlichen Gründen allfällige Alternativen mit geringerer Belastungswirkung verworfen wurden.

Nach der mir schriftlich erteilten Auskunft des Leiters des Bauamtes wurde für die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes ausschließlich auf jene Unterlagen zurückgegriffen, die im Rahmen der Auflage zur Verfügung gestellt wurden. Weitergehende Entscheidungsgrundlagen sind mir auf Basis dieser Auskunft und der aufgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

Vor diesem Hintergrund erscheint festzuhalten, dass eine dokumentierte Begründung der Standortentscheidung für die Fläche G weder aktenkundig vorliegt noch aus den aufgelegten Unterlagen ableitbar ist und mir darüber hinaus nicht bekannt ist. Die planerische Entscheidung für die konkrete Lage der Fläche G ist damit für Betroffene nicht nachvollziehbar.

Damit fehlt eine wesentliche Voraussetzung für die Überprüfbarkeit der Standortwahl im Hinblick auf ihre sachliche Rechtfertigung, insbesondere vor dem Hintergrund objektiv erkennbarer alternativer Anordnungsvarianten mit unterschiedlicher Belastungswirkung für bestehende Wohnnutzungen.

5. Verhältnismäßigkeit bei mehreren geeigneten Varianten

Bestehen innerhalb desselben Planungsgebiets mehrere technisch und raumordnerisch geeignete Standortalternativen, die unterschiedliche Belastungswirkungen für bestehende Wohnnutzungen entfalten, verpflichtet der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zur nachvollziehbaren Abwägung jener Lösung, die die geringsten Eingriffe bewirkt.

Nach dem Inhalt der aufgelegten Unterlagen und der mir erteilten Auskunft spricht vieles dafür, dass der Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes ausschließlich jene Unterlagen zugrunde liegen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Verfügung gestellt wurden. Eine darüber hinausgehende Abwägung oder Variantenbewertung ist den aufgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Den aufgelegten Unterlagen ist weder eine systematische Gegenüberstellung unterschiedlich belastender Standortalternativen noch eine Begründung dafür zu entnehmen, weshalb gerade jene Anordnung gewählt wurde, die eine unmittelbare Nähe der intensivsten Bebauung zu bestehender Wohnbebauung vorsieht.

Damit ist nicht nachvollziehbar, ob und in welcher Weise der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit im Rahmen der Standortentscheidung tatsächlich angewendet wurde. Insbesondere bleibt offen, aus welchen sachlichen Gründen weniger belastende Alternativen nicht gewählt wurden, obwohl sie nach den Planunterlagen objektiv möglich erscheinen.

6. Maßstäblichkeit, Baukörperwirkung und erdrückender Charakter

Die aus den aufgelegten Unterlagen im Rahmen des eröffneten Bebauungsspielraums ableitbaren Baukörperdimensionen und Baukörperhöhen können aufgrund der unmittelbaren Nähe zu meiner Liegenschaft eine erhebliche Wandwirkung entfalten.

In Verbindung mit der Lage der Baukörper und der fehlenden räumlichen Abstufung kann eine bauliche Dominanz entstehen, die deutlich über jenes Maß hinausgeht, das im bestehenden Siedlungsgefüge von Zwieselstein bislang prägend ist. Die Umgebung ist durch kleinteilige, überwiegend niedriggeschossige Wohnbebauung mit deutlich geringerer Kubatur gekennzeichnet.

Die durch den Entwurf planerisch eröffnete Baukörperwirkung ist objektiv geeignet, gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung eine als erdrückend wahrnehmbare Wirkung zu entfalten und das Ortsbild nachhaltig zu verändern. Eine derartige Wirkung ergibt sich nicht erst aus einer konkreten Bauausführung, sondern bereits aus den durch den Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten und deren räumlicher Anordnung.

Soweit ein Bebauungsplan Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, deren Baukörperwirkung geeignet ist, bestehende Wohnnutzungen erheblich zu beeinträchtigen, ist es aus raumordnungsrechtlicher Sicht erforderlich, diese Wirkung bereits auf Ebene der Planung zu erfassen, zu bewerten und planerisch zu begrenzen. Den aufgelegten Unterlagen ist eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit der konkreten Baukörperwirkung und deren Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung nicht zu entnehmen.

Ich ersuche daher um Prüfung und nachvollziehbare Darlegung, ob und in welcher Weise die Baukörperwirkung der vorgesehenen Bebauung auf der Fläche G planerisch so begrenzt werden kann, dass eine ortsbildverträgliche und nachbarschaftlich ausgewogene Lösung sichergestellt wird.

7. Fehlende räumliche Staffelung und Baukörperdifferenzierung

Dem vorliegenden Entwurf sind keine verbindlichen Festlegungen zu entnehmen, die eine abgestufte Annäherung der Bebauung an bestehende Wohnhäuser sicherstellen würden.

Insbesondere fehlen planerische Vorgaben zu

- Rückstaffelungen oberirdischer Geschoße,
- abgestuften Baukörperhöhen,
- oder einer differenzierten Baukörperanordnung im Nahbereich bestehender Wohnnutzungen.

Ohne derartige Festlegungen eröffnet der Bebauungsplan einen Bebauungsspielraum, der eine gleichmäßige, großvolumige Baukörperausbildung bis an die bestehende Wohnbebauung heran ermöglicht. Dadurch wird jene bauliche Dominanz planerisch zugelassen, die unter Punkt 6 als problematisch beschrieben wird.

Gerade im Übergangsbereich zwischen bestehender kleinteiliger Wohnbebauung und neu vorgesehener intensiver Bebauung kommt der räumlichen Staffelung und Differenzierung eine zentrale Bedeutung zu. Das Fehlen entsprechender Festlegungen stellt daher ein wesentliches planerisches Defizit dar.

Ich ersuche daher um nachvollziehbare Darlegung, ob und in welcher Weise durch verbindliche Festlegungen zur Baukörperstaffelung, Höhenabstufung oder Baukörperdifferenzierung sichergestellt werden kann, dass die neue Bebauung maßstäblich in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden wird und erdrückende Wirkungen vermieden werden.

8. Fehlende Festlegung einer funktionalen oder gestalterischen Pufferzone

Zwischen der vorgesehenen Bebauung auf der Fläche G und meiner Liegenschaft ist dem vorliegenden Entwurf keine funktionale oder gestalterische Übergangs- oder Pufferzone zu entnehmen.

Insbesondere sind weder vergrößerte Abstände, noch Freiflächen, Grünstreifen oder sonstige puffernde Elemente festgelegt, die geeignet wären, einen räumlichen Übergang zwischen neuer Bebauung und bestehender Wohnbebauung herzustellen.

Der Bebauungsplan enthält damit keine planerischen Festlegungen, die eine räumliche Trennung oder Abmilderung der unmittelbaren Nähe zwischen der vorgesehenen intensiven Bebauung und bestehenden Wohnnutzungen sicherstellen würden.

9. Planerische Relevanz des Fehlens einer Übergangszone für die Nachbarschaftsverträglichkeit

In Kombination mit dem im Entwurf eröffneten Spielraum hinsichtlich Bauhöhe und Baukörperdimension kann das Fehlen einer Übergangs- oder Pufferzone zu einer unmittelbaren baulichen Dominanz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung führen.

Damit wird eine räumliche Situation vorbereitet, in der neue Baukörper ohne vermittelnden Übergang direkt auf bestehende Wohnhäuser einwirken. Eine solche Konstellation ist objektiv geeignet, bestehende Wohnnutzungen in ihrer Wohnqualität erheblich zu beeinträchtigen.

Soweit ein Bebauungsplan Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, die in dieser Weise auf bestehende Wohnnutzungen einwirken können, ist es aus raumordnungsrechtlicher Sicht erforderlich, bereits auf Ebene der Planung Vorsorge für eine nachbarschaftsverträgliche Übergangsgestaltung zu treffen.

Den aufgelegten Unterlagen ist eine solche planerische Auseinandersetzung mit der Notwendigkeit von Übergangs- oder Pufferzonen jedoch nicht zu entnehmen.

Ich ersuche daher um Prüfung und nachvollziehbare Darlegung, ob und in welcher Weise durch verbindliche Festlegungen, insbesondere durch größere Abstände, Freiflächen, Grünstreifen oder Rückstaffelungen der oberirdischen Geschoße, eine nachbarschaftsverträgliche Übergangszone zwischen neuer Bebauung und bestehender Wohnbebauung sichergestellt werden kann.

10. Beeinträchtigung der Wohnqualität und der Privatsphäre

Aufgrund des im Entwurf eröffneten Spielraums hinsichtlich der Bauhöhe, der Lage der vorgesehenen Baukörper sowie der fehlenden räumlichen Distanz zur bestehenden Wohnbebauung ist objektiv damit zu rechnen, dass es zu unmittelbaren Einblickmöglichkeiten in Richtung meiner Liegenschaft kommt.

Solche Einblickssituationen sind geeignet, die Wohnqualität sowie den Schutz der Privatsphäre bestehender Wohnnutzungen nachhaltig zu beeinträchtigen. Diese Auswirkungen ergeben sich nicht erst aus einer konkreten Bauausführung, sondern bereits aus den durch den Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten und deren räumlicher Anordnung.

Soweit ein Bebauungsplan eine Bebauung vorbereitet, die unmittelbare Einblicke in bestehende Wohn- und Aufenthaltsbereiche ermöglicht, handelt es sich um einen abwägungserheblichen Belang, der bereits im Rahmen der planerischen Entscheidungsfindung zu berücksichtigen ist.

Den aufgelegten Unterlagen ist jedoch keine erkennbare Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf Wohnqualität und Privatsphäre bestehender Anrainer zu entnehmen.

Ich ersuche daher, im weiteren Verfahren nachvollziehbar darzulegen, ob und in welcher Weise diese Auswirkungen geprüft wurden und ob durch geeignete planerische Festlegungen sichergestellt werden kann, dass unzumutbare Einblicke- und Beeinträchtigungssituationen vermieden werden.

11. Verkehrsbelastung und Erschließung

Aus der im Entwurf eröffneten Bebauungsdichte sowie aus der vorgesehenen Erschließungsstruktur ergibt sich objektiv die Erwartung einer zusätzlichen Verkehrsbelastung im unmittelbaren Wohnumfeld.

Soweit durch den Bebauungsplan eine intensivere Nutzung vorbereitet wird, sind die damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen absehbar und bereits im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Den aufgelegten Unterlagen ist jedoch nicht zu entnehmen, ob und in welchem Umfang die zu erwartende Verkehrszunahme, deren räumliche Verteilung sowie deren Auswirkungen auf die Wohnqualität erhoben, bewertet und in die Entscheidungsfindung einbezogen wurden.

Insbesondere bleibt offen, ob geprüft wurde, ob die vorgesehene Erschließung den Anforderungen einer ruhigen Wohnlage entspricht oder ob durch die Lage und Dimensionierung der Erschließung zusätzliche Belastungen für bestehende Wohnnutzungen entstehen.

Ich ersuche daher um nachvollziehbare Darlegung, ob und in welcher Weise die verkehrlichen Auswirkungen der Planung geprüft wurden und ob im Rahmen der Planung untersucht wurde, ob ergänzende verkehrsberuhigende Maßnahmen erforderlich sind, um unzumutbare Beeinträchtigungen bestehender Wohnnutzungen zu vermeiden.

12. Abschließend bestätigter Unterlagenumfang und Unklarheit im Verhältnis zu den im Erläuterungsbericht genannten Grundlagen

Mir wurde vom Leiter des Bauamtes schriftlich mitgeteilt: „für die Erlassung des Bebauungsplanes haben wir euch alle relevanten Unterlagen übermittelt.“ Nach dieser ausdrücklichen Mitteilung ist daher davon auszugehen, dass die im Rahmen der Auflage zur Verfügung gestellten Unterlagen den vollständigen und abschließenden Entscheidungsakt bilden.

Gleichzeitig verweist der Erläuterungsbericht jedoch ausdrücklich auf weitere Grundlagen und Verfahrensbezüge, die nach ihrem Inhalt und ihrer Bezeichnung objektiv entscheidungsrelevant sein können, insbesondere:

- „Beurteilungsgrundlagen“ wie DKM, ÖROK und die Flächenwidmungsplanänderung e FWP Verfahren 220-2025-00023
- den Neuverteilungsplan bzw. Baulandumlegungsplan BO-6318/10-2025 als Grundlage der Erschließungsfestlegungen
- „persönliche und telefonische Projektabklärungen und -besprechungen“ mit der Gemeinde Sölden sowie der Abteilung Bodenordnung des Amtes der Tiroler Landesregierung

Vor diesem Hintergrund ersuche ich um eine schriftliche, aktenklare Auflösung dieser Konstellation:

1. Ob die im Erläuterungsbericht genannten Unterlagen und Abklärungen Teil der Entscheidungsgrundlagen für die Erlassung waren oder nicht.
2. Falls ja, ersuche ich um Mitteilung, warum diese Unterlagen nicht als Teil der Auflageunterlagen vollständig zur Einsicht bereitgestellt wurden, und um Bekanntgabe, in welcher Form und wo sie aktenkundig aufliegen.
3. Falls nein, ersuche ich um Klarstellung, aus welchem Grund diese Grundlagen und Abklärungen im Erläuterungsbericht angeführt werden, obwohl sie nach der schriftlichen Mitteilung des Bauamtsleiters nicht als „relevante Unterlagen“ für die Erlassung herangezogen worden sein sollen.
4. Weiters ersuche ich um Mitteilung, ob zu den genannten Projektabklärungen und Besprechungen Aktenvermerke, Protokolle, Gesprächsnotizen oder sonstige Dokumentationen existieren und ob diese der Erlassung zugrunde gelegt wurden.

Diese Klarstellung ist aus meiner Sicht erforderlich, weil nur bei eindeutiger Bestimmung des tatsächlichen Entscheidungsaktenbestandes nachvollzogen werden kann, auf welcher Grundlage die Gemeinde die Standortentscheidung, die Erschließungsführung und die Intensität der vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten als sachgerecht abgewogen beurteilt hat.

13. Trennung der Entscheidungsverfahren und Ausschluss nicht aktenkundiger Entscheidungsgrundlagen

Ausgehend von der unter Punkt 12 dargestellten Klarstellung, wonach für die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes ausschließlich jene Unterlagen herangezogen wurden, die im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Einsicht bereitgestellt wurden, ist aus verfahrensrechtlicher Sicht festzuhalten, dass die planerische Entscheidung ausschließlich auf dieser offengelegten Entscheidungsgrundlage beruhen kann.

Ein Bebauungsplan als Verordnung darf nur auf jenen Unterlagen und Erwägungen beruhen, die Teil des formellen Entscheidungsaktes sind und die im Verfahren für Betroffene nachvollziehbar und überprüfbar offenlagen. Entscheidungsrelevante Überlegungen, Abwägungen oder Vorfestlegungen, die außerhalb dieses Aktenbestandes liegen, können der Erlassung nicht zugrunde gelegt werden.

Soweit im Erläuterungsbericht Bezüge zu weiteren Verfahren, insbesondere zur Baulandumlegung, zur Grundstücksneuordnung oder zu projektbezogenen Abklärungen mit Behördenstellen hergestellt werden, ist daher klarzustellen, dass diesen Bezügen für die Erlassung des Bebauungsplanes keine eigenständige Entscheidungsrelevanz zukommen kann, sofern diese Unterlagen und Abklärungen nicht Teil der aufgelegten Entscheidungsgrundlagen waren.

Andernfalls bestünde Unklarheit darüber, ob und in welchem Umfang außerhalb des Bebauungsplanverfahrens liegende Vorgänge bei der planerischen Entscheidungsfindung berücksichtigt wurden, ohne dass diese Erwägungen im Bebauungsplanverfahren selbst offengelegt und dokumentiert wurden. Eine solche Unklarheit würde den Anforderungen an Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit planerischer Entscheidungen widersprechen.

Vor diesem Hintergrund ersuche ich um Klarstellung, dass die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes ausschließlich auf Grundlage der im Rahmen der Auflage zugänglichen Unterlagen erfolgt ist. Weiters ersuche ich um Mitteilung, ob Inhalte oder Ergebnisse anderer Verfahren oder informelle Abklärungen außerhalb des aufgelegten Aktenbestandes in die Abwägung eingeflossen sind.

Sollte dies zutreffen, stellt sich in weiterer Folge die Frage, ob die vorliegenden Unterlagen angesichts der mit der Planung verbundenen räumlichen Wirkungen eine hinreichend tragfähige Grundlage für eine sachgerechte Interessenabwägung darstellen. Sollte dies nicht zutreffen, wäre darzulegen, auf welcher rechtlichen Grundlage nicht offengelegte Entscheidungsgrundlagen in die Planung eingeflossen sind.

Diese Klarstellung erscheint erforderlich, um eindeutig festzustellen, auf welcher tatsächlichen und rechtlichen Basis die planerische Entscheidung getroffen wurde und ob die gebotene Trennung der einzelnen Verfahren sowie die Eigenständigkeit des Bebauungsplanverfahrens gewahrt wurden.

14. Risiko nicht ortsverträglicher Nutzungsentwicklungen bei fehlender inhaltlicher Steuerung

Aus den aufgelegten Unterlagen ergibt sich keine verbindliche planerische Zielsetzung hinsichtlich der künftigen Nutzung, Bauform oder Bauintensität der aufgewerteten Flächen. Insbesondere fehlen Festlegungen, die eine Nutzung primär zur Deckung des dauerhaften örtlichen Wohnbedarfs absichern würden.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass eine planerische Aufwertung von Grundflächen ohne inhaltliche Zweckbindung oder steuernde Vorgaben objektiv geeignet ist, Nutzungsformen zu begünstigen, die nicht zwingend dem dauerhaften Wohnen dienen, sondern vorwiegend einer wirtschaftlich motivierten, renditeorientierten oder kurzfristigen Verwertung dienen können.

Dabei kommt es nicht auf die subjektiven Absichten einzelner Grundeigentümer oder künftiger Erwerber an. Maßgeblich ist vielmehr, dass der durch die Planung eröffnete Nutzungsspielraum keine verbindlichen Schranken enthält, die einer spekulativen Nutzung oder einer langfristigen Zurückhaltung von Wohnraum planerisch entgegenwirken würden.

Gerade vor dem Hintergrund der nach der schriftlichen Auskunft des Leiters des Bauamtes abschließend festgelegten Entscheidungsgrundlagen stellt sich die Frage, auf welcher fachlichen Grundlage die Gemeinde davon ausgeht, dass die mit der Planung verbundene Wertsteigerung der Flächen einer nachhaltigen, überwiegend wohnlichen und ortsverträglichen Nutzung zugutekommt.

Soweit eine solche Absicherung nicht vorgesehen ist, erscheint es aus raumordnungsrechtlicher Sicht erforderlich, dieses Risiko bereits im Rahmen der Erlassung des Bebauungsplanes zu erkennen, zu bewerten und gegebenenfalls durch geeignete planerische Festlegungen zu begrenzen.

15. Anforderungen der Rechtsprechung an Nachvollziehbarkeit, Aktenklarheit und Abwägung

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes setzt die Rechtmäßigkeit einer Verordnung voraus, dass die für die planerische Entscheidung maßgeblichen Erwägungen aus dem Verordnungsakt selbst nachvollziehbar hervorgehen. Erforderlich ist dabei nicht nur das formale Vorliegen von Unterlagen, sondern eine aktenkundige und überprüfbare Darstellung jener Umstände, die für die Standortwahl, die Erschließungsführung und die eröffnete Bebauungsintensität entscheidungsrelevant waren.

Dies gilt in besonderem Maß dann, wenn eine Planung geeignet ist, erhebliche Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen, das Ortsbild oder die Maßstäblichkeit der Bebauung zu entfalten. In solchen Fällen muss für Außenstehende nachvollziehbar sein,

- welche Erwägungen angestellt wurden,
- welche Alternativen geprüft wurden,
- und aus welchen sachlichen Gründen bestimmte Lösungen gewählt oder verworfen wurden.

Vor dem Hintergrund der unter Punkt 12 dargestellten Konstellation, wonach nach ausdrücklicher schriftlicher Mitteilung des Bauamtsleiters ausschließlich die aufgelegten Unterlagen Grundlage der Erlassung des Bebauungsplanes bilden sollen, kommt der Aktenklarheit besondere Bedeutung zu. Wenn der Erläuterungsbericht zugleich auf weitere Grundlagen und Abklärungen verweist, deren Entscheidungsrelevanz aus dem Akt nicht eindeutig hervorgeht, ist für Betroffene nicht überprüfbar, ob und in welcher Weise diese Aspekte in die planerische Abwägung eingeflossen sind.

Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes genügt es für die Rechtmäßigkeit einer Verordnung nicht, dass eine Behörde im Nachhinein erklärt, bestimmte Aspekte seien berücksichtigt worden. Vielmehr muss sich die Abwägung aus den Entscheidungsgrundlagen selbst ergeben und für Dritte rekonstruierbar sein. Andernfalls liegt ein Abwägungs- oder Grundlagenmangel vor.

Ich ersuche daher um nachvollziehbare Darlegung, in welcher Weise sichergestellt wurde, dass die für die gegenständliche Planung maßgeblichen Erwägungen vollständig, aktenkundig und überprüfbar

dokumentiert wurden, und wie gewährleistet ist, dass die planerische Entscheidung auf einer tragfähigen und transparenten Abwägungsgrundlage beruht.

16. Zweifel an der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit der Interessenabwägung

Aus den unter den Punkten 12 bis 14 dargestellten Umständen ergibt sich aus meiner Sicht ein struktureller Zweifel daran, ob im gegenständlichen Verfahren eine vollständige und nachvollziehbare Interessenabwägung vorgenommen werden konnte.

Nach der schriftlichen Mitteilung des Leiters des Bauamtes bilden ausschließlich die im Rahmen der öffentlichen Auflage bereitgestellten Unterlagen die Entscheidungsgrundlage für die Erlassung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig lassen diese Unterlagen weder eine systematische Prüfung von Standortalternativen noch eine fachliche Bewertung der mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen, das Ortsbild oder die Maßstäblichkeit der Bebauung erkennen.

Wenn eine Planung mit erheblicher räumlicher Wirkung ausschließlich auf Grundlage von Lageplänen und einem kurzen Erläuterungsbericht erfolgt, ohne dass aus dem Akt ersichtlich ist,

- welche abwägungserheblichen Interessen identifiziert wurden,
- wie diese Interessen zueinander in Beziehung gesetzt wurden,
- und aus welchen sachlichen Gründen einzelnen Interessen Vorrang eingeräumt wurde, ist für Betroffene nicht nachvollziehbar, wie die planerische Entscheidung zustande gekommen ist.

Dabei geht es nicht um die Frage, welches Ergebnis eine Abwägung haben muss, sondern darum, dass eine Abwägung als solche aktenkundig erkennbar sein muss. Fehlt eine solche Nachvollziehbarkeit, ist es für Anrainer nicht möglich zu prüfen, ob ihre berührten Interessen in der gebotenen Weise berücksichtigt wurden.

Vor diesem Hintergrund bestehen aus meiner Sicht begründete Zweifel daran, ob die vorliegenden Entscheidungsgrundlagen ausreichen, um die getroffene Standortwahl, die Anordnung der Bebauung sowie die eröffnete Bebauungsintensität als Ergebnis einer vollständigen und sachgerechten Interessenabwägung zu beurteilen.

17. Ersuchen um Darlegung der fachlichen und planerischen Entscheidungsgrundlage

Vor dem Hintergrund der unter den Punkten 12 bis 15 dargestellten Umstände ersuche ich um nachvollziehbare Darlegung, auf welcher fachlichen und planerischen Grundlage die Gemeinde davon ausgeht, dass die vorliegenden Unterlagen eine ausreichende Basis für die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes darstellen.

Insbesondere ersuche ich um Klarstellung,

- welche konkreten öffentlichen Interessen mit der vorgesehenen Lage und Intensität der Bebauung verfolgt werden,
- welche abwägungserheblichen privaten Interessen, insbesondere jene der unmittelbar betroffenen Anrainer, in die Entscheidungsfindung einbezogen wurden,
- und in welcher Weise diese Interessen zueinander in Beziehung gesetzt und gewichtet wurden.

Sofern die Gemeinde davon ausgeht, dass eine weitergehende fachliche Vertiefung oder Variantenprüfung für die gegenständliche Planung nicht erforderlich war, ersuche ich um Darlegung der sachlichen Gründe, aus denen diese Einschätzung abgeleitet wurde.

Dieses Ersuchen richtet sich ausdrücklich nicht auf eine inhaltliche Vorfestlegung des Ergebnisses, sondern auf die Nachvollziehbarkeit des Entscheidungsprozesses. Nur wenn erkennbar ist, auf welcher Grundlage und nach welchen Kriterien die maßgeblichen planerischen Entscheidungen getroffen wurden, ist es für Betroffene möglich, die Rechtmäßigkeit und Verhältnismäßigkeit der Planung sachgerecht zu beurteilen.

18. Auskunftsbegehren gemäß Tiroler Auskunftspflichtgesetz

Ergänzend zu den vorstehenden Punkten ersuche ich gemäß dem Tiroler Auskunftspflichtgesetz um schriftliche Auskunft zu folgenden Fragen im Zusammenhang mit der Erlassung des Bebauungsplanes mit den Festlegungen des Erschließungsplanes „E2 Zwieselstein 11“, insbesondere im Hinblick auf die Fläche G:

1. Ob im Zuge der Vorbereitung oder Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes fachliche Gutachten, Stellungnahmen oder Untersuchungen zu einem oder mehreren der folgenden Themen erstellt, eingeholt oder herangezogen wurden:
 - o Belichtung und Besonnung,
 - o Verschattung,
 - o Baukörperwirkung und Maßstäblichkeit,
 - o verkehrliche Auswirkungen und Erschließungswirkung,
 - o nachbarschaftliche Verträglichkeit der vorgesehenen Bebauung.
2. Falls derartige Unterlagen existieren oder erstellt wurden, ersuche ich um Mitteilung,
 - o ob diese Unterlagen Bestandteil der Entscheidungsgrundlage für die Erlassung des Bebauungsplanes waren,
 - o und in welcher Form Einsicht in diese Unterlagen genommen werden kann.
3. Falls keine derartigen Gutachten, Stellungnahmen oder Untersuchungen erstellt oder herangezogen wurden, ersuche ich um entsprechende Klarstellung.

Dieses Auskunftsbegehren dient der Klärung, auf welcher fachlichen Grundlage die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen beurteilt wurden. Es erfolgt ohne Unterstellung und ausschließlich zum Zweck der Nachvollziehbarkeit des Entscheidungsprozesses.

Ich ersuche um Beantwortung dieses Auskunftsbegehrens im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

19. Schlussbemerkung

Ich halte abschließend fest, dass sich meine Stellungnahme nicht gegen eine geordnete bauliche Entwicklung des Ortsteils Zwieselstein richtet. Ziel meiner Ausführungen ist es vielmehr, aufzuzeigen, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes mit den Festlegungen des Erschließungsplanes geeignet ist, erhebliche und langfristige Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen, die Maßstäblichkeit der Bebauung sowie das Ortsbild zu entfalten.

Gerade vor dem Hintergrund, dass der Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes nach der schriftlichen Auskunft des Leiters des Bauamtes ausschließlich jene Unterlagen zugrunde liegen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Einsicht bereitgestellt wurden, kommt der inhaltlichen Tragfähigkeit, Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit dieser Unterlagen besondere Bedeutung zu.

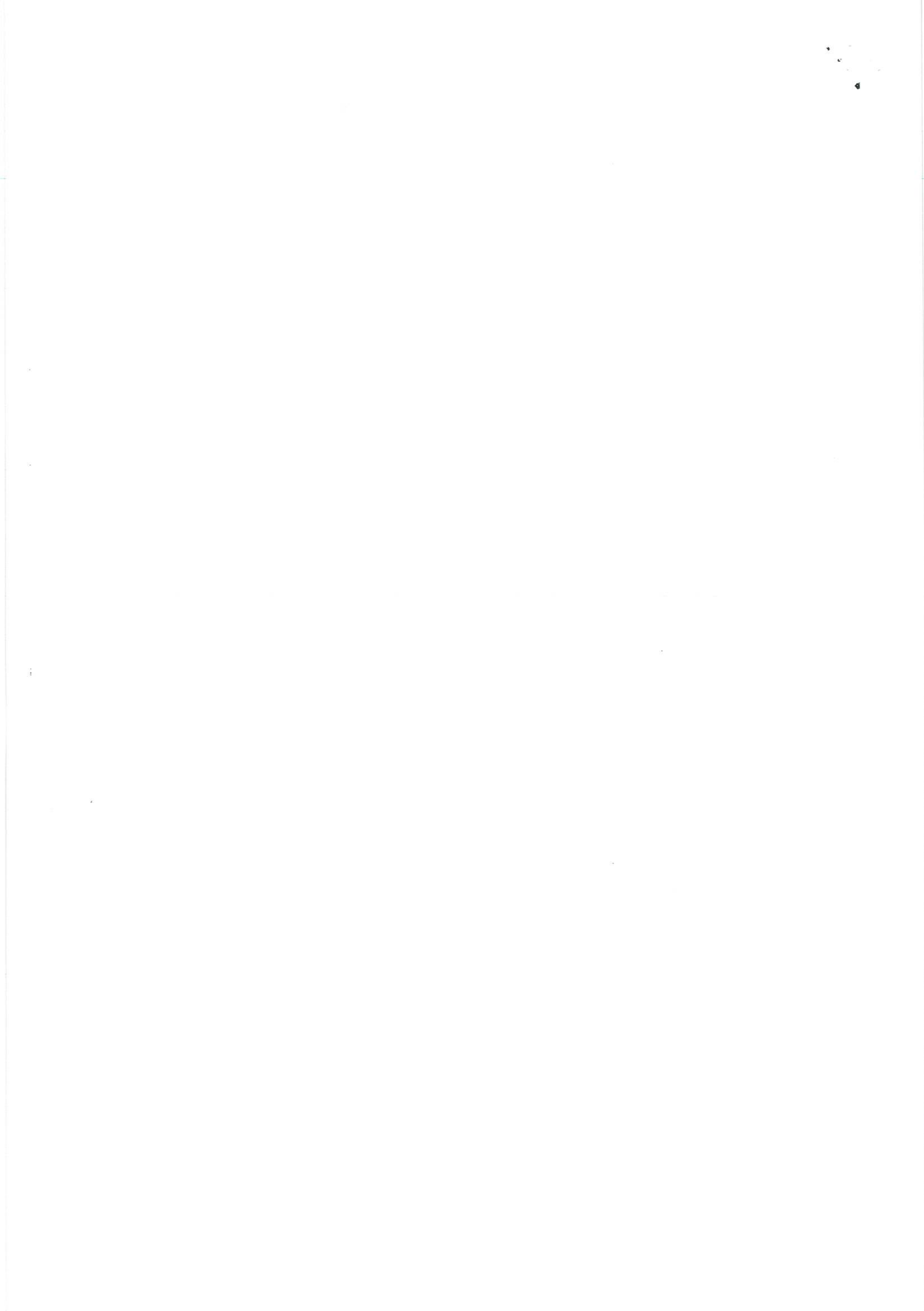
Soweit der Bebauungsplan Bebauungsmöglichkeiten eröffnet, die eine unmittelbare Nähe intensiver Bebauung zu bestehender Wohnbebauung vorsehen und dabei wesentliche Fragen der Baukörperwirkung, der Nachbarschaftsverträglichkeit, der Verkehrsbelastung sowie der planerischen Alternativen offenlassen, erscheint es aus meiner Sicht erforderlich, diese Aspekte vor einer endgültigen Beschlussfassung nachvollziehbar zu klären und planerisch abzusichern.

Ich ersuche daher, meine Stellungnahme bei der weiteren Behandlung des Bebauungsplanes umfassend zu berücksichtigen und den Entwurf im Lichte der vorgebrachten Punkte zu überprüfen. Ziel sollte es sein, eine Planung sicherzustellen, die nachvollziehbar begründet, verhältnismäßig ausgestaltet und langfristig mit den berechtigten Interessen der bestehenden Wohnbevölkerung sowie mit dem Charakter des Ortsteils Zwieselstein in Einklang steht.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Urban Santer', with a long horizontal flourish extending to the right.

Urban Santer



Kirchweg 4
6450 Sölden – Zwieselstein

An das **Gemeindeamt Sölden**
Abteilung Raumordnung / Bauamt
Gemeindestraße 1
6450 Sölden

Gemeindeamt Sölden	
14. JAN. 2026	
Eingelangt am	AZ
Beflage	Erliegt

Ergänzung zur fristgerecht eingebrachten Stellungnahme vom 10.01.2026

Projekt: Entwurf des Bebauungsplanes mit Festlegungen des Erschließungsplanes gemäß § 92 TROG 2022 „E2 Zwieselstein 11“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ergänzung zu meinen bereits eingebrachten Stellungnahmen bringe ich nachfolgend weitere, aus den vorliegenden Unterlagen ableitbare Gesichtspunkte vor, die für die rechtliche Beurteilung des Planentwurfs wesentlich sind.

1. Unsachliche Verlagerung öffentlicher Siedlungsentwicklung von Bodenegg nach Zwieselstein zugunsten privater Wohnnutzung

Aus dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.09.2021 zur Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich „Bodenegg“ ergibt sich, dass dort ursprünglich vorgesehene öffentliche Siedlungsflächen zurückgenommen wurden und an deren Stelle eine private Wohnnutzung ermöglicht wurde. Diese raumordnerische Entscheidung steht in einem unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der gleichzeitigen strategischen Verlagerung öffentlicher Siedlungsentwicklung in den Ortsteil Zwieselstein, unter anderem im Zuge einer Baulandumlegung.

Damit wurde eine ursprünglich für öffentliche Siedlungszwecke vorgesehene Entwicklungsfläche in Bodenegg zugunsten privater Wohnnutzung aufgegeben, während gleichzeitig in Zwieselstein neue öffentliche Bauflächen geschaffen werden sollten. Die nunmehr im gegenständlichen Verfahren ausgewiesene Fläche G ist nach Aktenlage Teil dieser Verlagerungsentscheidung.

Eine derartige Verschiebung öffentlicher Siedlungsfunktionen ist nur dann sachlich gerechtfertigt, wenn sie auf einer nachvollziehbaren, objektiven und standortbezogenen Interessenabwägung beruht. Diese hat sich insbesondere an den Kriterien der Maßstäblichkeit, der bestehenden Wohnstruktur, der Schutzwürdigkeit angrenzender Wohnnutzungen sowie am Grundsatz des gelindesten Mittels zu orientieren.

Aus den aufgelegten Unterlagen ergibt sich jedoch keine dokumentierte Prüfung, warum eine zugunsten privater Wohnnutzung aufzugebene öffentliche Entwicklungsfläche in Bodenegg durch eine neue öffentliche Baufläche in unmittelbarer Nähe bestehender Wohnbebauung in Zwieselstein kompensiert werden soll und weshalb weniger belastende Alternativen innerhalb desselben Umlegungsgebietes nicht gewählt wurden.

Die bloße Verlagerung öffentlicher Siedlungsflächen von einem Ortsteil in einen anderen vermag für sich genommen keine sachliche Rechtfertigung für eine erhöhte Belastung einzelner Nachbarn darzustellen, insbesondere dann nicht, wenn die ursprüngliche öffentliche Nutzung an einem Standort zugunsten privater Interessen aufgegeben wurde.

Vielmehr wäre es Aufgabe der Gemeinde gewesen, im Rahmen der Planung sicherzustellen, dass die neue Standortwahl die geringstmöglichen Eingriffe in bestehende Wohnverhältnisse bewirkt.

2. Fehlende transparente Abwägung der Standortfolgen in Zwieselstein

Der sachliche Zusammenhang zwischen der Rücknahme öffentlicher Siedlungsflächen in Bodeneegg und der Ausweisung neuer öffentlicher Bauflächen in Zwieselstein wird im gegenständlichen Planungsakt nicht nachvollziehbar offengelegt.

Insbesondere fehlt eine dokumentierte Abwägung der Frage, inwieweit die aus der Bodeneegg-Entscheidung resultierenden raumordnerischen Lasten zumutbar auf bestehende Wohnnutzungen in Zwieselstein übertragen werden dürfen. Eine solche Abwägung wäre jedoch zwingende Voraussetzung für eine rechtmäßige Standortentscheidung.

3. Standortwahl der Fläche G und Erfordernis objektiver Kriterien

Die konkrete Lage der Fläche G unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnliegenschaften wirft die Frage auf, nach welchen objektiven raumordnerischen Kriterien diese Positionierung erfolgt ist.

Soweit im Rahmen der Baulandumlegung Vorschläge oder Präferenzen einzelner Umlegungsteilnehmer in die Standortwahl eingeflossen sein sollten, ist klarzustellen, dass die letztverantwortliche Entscheidung jedenfalls auf einer eigenständigen, sachlich begründeten Abwägung der Gemeinde beruhen muss. Eine bloße Übernahme einer für die Nachbarschaft besonders belastenden Lösung ohne erkennbare Alternativenprüfung widerspricht dem Gebot der sachlichen Planung.

4. Zusammenwirken mehrerer Planungsentscheidungen ohne ausreichende Trennung und Abwägung

In der Zusammenschau der Unterlagen entsteht der Eindruck, dass mehrere eigenständige Planungsentscheidungen – Rücknahme öffentlicher Flächen in Bodeneegg, Baulandumlegung in Zwieselstein sowie Lage und Ausmaß der Fläche G – faktisch miteinander verzahnt wurden, ohne dass diese Verknüpfung für die Betroffenen ausreichend transparent gemacht wurde.

Eine derartige Verlagerung raumordnerischer Lasten erfordert eine besonders sorgfältige und dokumentierte Interessenabwägung, insbesondere gegenüber bestehenden Wohnnutzungen. Eine solche ist im vorliegenden Entwurf nicht ersichtlich.

5. Zwingende planerische Konsequenzen

Vor dem dargestellten Hintergrund ist es zwingend erforderlich,

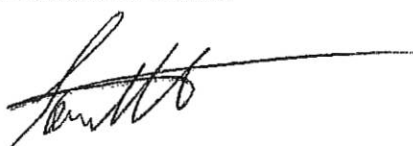
- die Lage der Fläche G innerhalb des Umlegungsgebietes neu zu überprüfen und gegebenenfalls weiter von bestehender Wohnbebauung abzurücken,
- die baulichen Parameter für die Fläche G verbindlich festzulegen, insbesondere eine klare Deckelung der maximal zulässigen Gebäudehöhe,
- und sicherzustellen, dass die Planung dem Grundsatz des gelindesten Mittels entspricht.

Ohne diese Festlegungen würde der Bebauungsplan wesentliche planerische Entscheidungen in unzulässiger Weise in spätere Verfahren verlagern und die effektive Wahrnehmung der Nachbarrechte entwerten.

6. Hinweis auf frühere Verfahrenskonstellationen

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass bereits im Verfahren Zahl 840/2011/02 planerische Entscheidungen getroffen wurden, bei denen baurechtliche Fragestellungen mit sachfremden Erwägungen verknüpft wurden. Vor diesem Hintergrund ist im gegenständlichen Verfahren besonderes Augenmerk auf eine strikt sachliche, nachvollziehbare und gleichheitskonforme Vorgangsweise zu legen.

Mit freundlichen Grüßen



Agnes Zobernig
Kirchweg 2
6450 Sölden Zwieselstein

Sölden, der 04.01.2026

An das Gemeindeamt Sölden
Abteilung Raumordnung / Bauamt
Gemeindestraße 1
6450 Sölden

Gemeindeamt Sölden	
09. JAN. 2026	
Eingelangt am AZ
Beilage	Erledigt

**Fristgerechte Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Erschließungsplan
„E2 Zwieselstein 11“ – Gp. 4580/2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin der Liegenschaft Gp. 4580/2 in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets „E2 Zwieselstein 11“ und seit vielen Jahrzehnten Bewohnerin von Zwieselstein. Der vorliegende Entwurf betrifft mich daher unmittelbar in meiner Wohn- und Lebenssituation.

Ich erlaube mir, folgende Stellungnahme abzugeben.

1. Zur Lage der geplanten Bebauung und zum Ortsbild von Zwieselstein

Aus dem vorliegenden Entwurf ergibt sich, dass die geplante mehrgeschossige Bebauung auf der Fläche G unmittelbar an bestehende Wohnhäuser herangeführt werden soll. Für mich ist nicht nachvollziehbar, weshalb gerade an dieser sensiblen Stelle Baukörper mit einer derartigen Höhe und Massivität vorgesehen werden, obwohl innerhalb des Planungsgebiets ausreichend Flächen vorhanden sind, die eine weiter nach hinten versetzte oder randständige Anordnung ermöglichen würden.

Ich verstehe nicht, warum zwischen bestehende Einfamilienhäuser großvolumige Baukörper gesetzt werden sollen, anstatt eine klare räumliche Trennung oder einen sanften Übergang zwischen unterschiedlicher Bebauung zu schaffen. Diese Planung wirkt für mich wie ein harter Bruch im gewachsenen Ortsbild von Zwieselstein.

2. Unmittelbare Auswirkungen auf meine Wohnräume im Erdgeschoss

Ich wohne im Erdgeschoss und verfüge über keine Möglichkeit, Wohnräume nach oben zu verlagern oder der unmittelbaren Wirkung einer nahe heranrückenden Bebauung auszuweichen.

Aufgrund der im Entwurf eröffneten Bebauungsmöglichkeiten ist nicht auszuschließen, dass in unmittelbarer Nähe Baukörper mit erheblichen Wand- und Gebäudehöhen errichtet werden. In einer solchen Konstellation würden sich diese Baukörper wie eine geschlossene Wand vor meinen Wohn- und Schlafräumen aufbauen.

Die Vorstellung, künftig aus den Fenstern meines Schlafzimmers und Wohnzimmers überwiegend auf hohe Fassaden zu blicken, empfinde ich als sehr belastend. Um den Himmel sehen zu können,

müsste ich mich nahe an die Fenster stellen. Eine solche bauliche Situation empfinde ich als stark einengend und erdrückend.

3. Fehlender Abstand und fehlender Übergang zur bestehenden Bebauung

Zwischen der geplanten Bebauung und den bestehenden Wohnhäusern ist nach dem vorliegenden Entwurf keine Pufferzone vorgesehen. Es fehlen Grünstreifen, Abstände oder gestalterische Übergänge, die die massive Wirkung der Baukörper abmildern könnten.

Gerade für langjährige Bewohnerinnen und Bewohner stellt ein solcher abrupter Übergang eine erhebliche Verschlechterung der Wohnqualität dar. Ein behutsamer Übergang zwischen bestehender Wohnbebauung und neuer, dichter Bebauung wäre aus meiner Sicht dringend erforderlich.

4. Schutz der Privatsphäre im unmittelbaren Wohnumfeld

Durch die Höhe und Nähe der geplanten Gebäude ist zu befürchten, dass es zu direkten Einblicken in meine Wohnräume kommt. Dies würde meine Privatsphäre erheblich beeinträchtigen. Gerade für mich als ältere Person ist der Schutz des persönlichen Wohnbereichs von besonderer Bedeutung.

5. Auswirkungen auf Garten, Nutzung und Lebensweise

Ich nutze meinen Garten seit vielen Jahren regelmäßig, unter anderem zum Trocknen von Wäsche im Freien. Durch die geplante Höhe der Gebäude befürchte ich, dass es zu einer erheblichen Verschattung meines Gartens kommen könnte. Dies würde meine bisherige Lebensweise deutlich einschränken.

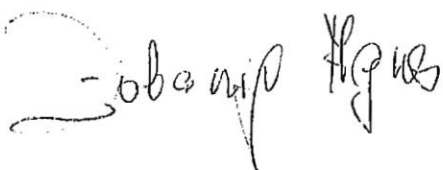
Auch wenn in den Wintermonaten ohnehin wenig Sonne vorhanden ist, stellt die zusätzliche Verschattung während der übrigen Jahreszeiten für mich eine spürbare Verschlechterung dar.

6. Ersuchen um Überarbeitung der Planung im Sinne der bestehenden Wohnbevölkerung

Ich ersuche daher eindringlich, die Lage und Anordnung der geplanten Baukörper nochmals zu überprüfen und Alternativen in Betracht zu ziehen, die einen größeren Abstand zur bestehenden Wohnbebauung vorsehen. Eine Verlagerung der massiven Bebauung in weniger sensible Bereiche des Planungsgebiets oder eine deutliche Reduktion der Bauhöhe und eine gestaffelte Bauweise würden aus meiner Sicht zu einer verträglicheren Lösung beitragen.

Ich ersuche, meine Stellungnahme bei der weiteren Behandlung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und die Planung so zu gestalten, dass die Wohnqualität der bestehenden Bevölkerung von Zwieselstein gewahrt bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

 Tobias Högner

Daniela Zobernig
Kirchweg 2
6450 Sölden Zwieselstein

Sölden, der 07.01.2026

Gemeindeamt Sölden	
09. JAN. 2026	
Eingelangt am	AZ
Beilage	Erledigt

An das Gemeindeamt Sölden
Abteilung Raumordnung / Bauamt
Gemeindestraße 1
6450 Sölden

**Fristgerechte Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Erschließungsplan
„E2 Zwieselstein 11“ – Gp. 4580/2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Miteigentümerin der Liegenschaft Gp. 4580/2 in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets „E2 Zwieselstein 11. Der vorliegende Entwurf betrifft mich daher unmittelbar.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu bereits eingebrachten Stellungnahmen nehme ich als betroffener Anrainer zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung. Die nachstehenden Punkte verstehen sich ausdrücklich nicht als Wiederholung bereits vorgebrachter Aspekte, sondern als zusätzliche Abwägungsgesichtspunkte.

1. Konsistenz mit übergeordneten planerischen Zielsetzungen

Aus den aufgelegten Unterlagen ist für mich nicht erkennbar, in welchem Verhältnis die vorgesehene Bebauungsstruktur auf der Fläche G zu den übergeordneten planerischen Zielsetzungen der Gemeinde steht. Insbesondere stellt sich die Frage, ob und in welcher Weise die Planung mit den Aussagen des örtlichen Raumordnungskonzepts sowie mit bisherigen Leitlinien zur Siedlungsentwicklung in Einklang steht.

Da die vorgesehene Bebauung deutlich von der unmittelbar angrenzenden Wohnstruktur abweicht, erscheint es nicht ausgeschlossen, dass hier eine bewusste Abkehr von bisherigen Planungsgrundsätzen erfolgt. Ob diese Abkehr planerisch gewollt ist und welche fachlichen Gründe ihr zugrunde liegen, ist aus den mir bekannten Unterlagen nicht nachvollziehbar.

2. Methodik der planerischen Abwägung

Unabhängig vom Ergebnis der Planung stellt sich die Frage, nach welcher methodischen Herangehensweise die Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen an einer verdichteten Nutzung und den privaten Interessen der bestehenden Anrainer erfolgt ist.

Aus den aufgelegten Unterlagen geht nicht hervor,

- welche konkreten Interessen identifiziert wurden,
- wie diese zueinander in Beziehung gesetzt wurden,
- und aus welchen Gründen einzelnen Interessen größeres Gewicht beigemessen wurde als anderen.

Ohne diese Transparenz erscheint es nicht ausgeschlossen, dass einzelne abwägungserhebliche Belange zwar bekannt waren, in der Entscheidungsfindung jedoch nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt wurden.

3. Prüfung der Erforderlichkeit und Zielgenauigkeit der Planung

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen baulichen Ausnutzung stellt sich die Frage, ob die gewählte planerische Lösung zielgenau auf die angestrebten raumordnerischen Ziele ausgerichtet ist oder ob eine weniger eingriffsintensive Ausgestaltung mit vergleichbarer Wirkung möglich gewesen wäre.

Insbesondere ist für mich nicht erkennbar, ob geprüft wurde,

- In welchem Umfang die geplante Dichte tatsächlich erforderlich ist,
- ob eine alternative Verteilung der Baumasse innerhalb des Planungsgebiets möglich wäre,
- oder ob eine differenziertere Festlegung zu einer geringeren Belastung angrenzender Wohnnutzungen führen könnte.

4. Gleichbehandlung innerhalb des Planungsgebiets

Innerhalb des zusammenhängenden Planungsgebiets werden unterschiedliche Bebauungsintensitäten vorgesehen. Es stellt sich daher die Frage, nach welchen sachlichen Kriterien diese Differenzierung erfolgt ist.

Ohne eine nachvollziehbare Darlegung der Differenzierungsgründe erscheint es nicht ausgeschlossen, dass gleich geeignete Flächen unterschiedlich behandelt werden, ohne dass hierfür zwingende planerische Gründe dokumentiert sind. Eine transparente Begründung dieser internen Zonierung wäre aus meiner Sicht erforderlich.

5. Kumulative Wirkungen und Gesamtbetrachtung

Die Auswirkungen der Planung scheinen in den vorliegenden Unterlagen überwiegend punktuell betrachtet zu werden. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die kumulativen Wirkungen der vorgesehenen Bebauung ausreichend in den Blick genommen wurden.

Hierzu zählen insbesondere

- die gleichzeitige Wirkung mehrerer Baukörper,
- die Kombination aus baulicher Dichte, Verkehrsaufkommen und Nutzung,
- sowie die langfristigen Auswirkungen auf das bestehende Wohnumfeld.

Ohne eine solche Gesamtbetrachtung erscheint es nicht ausgeschlossen, dass die tatsächliche Belastungswirkung unterschätzt wird.

6. Eindruck einer vorgeprägten Standortentscheidung

Abschließend halte ich fest, dass aus dem bisherigen Planungsverlauf der Eindruck entstehen kann, dass die Standortentscheidung für die Fläche G bereits frühzeitig festgelegt wurde und alternative Lösungen innerhalb des Planungsgebiets nur eingeschränkt in Betracht gezogen wurden.

Unabhängig davon, ob dieser Eindruck zutrifft, stellt sich die Frage, wie im Verfahren sichergestellt wurde, dass eine offene und ergebnisoffene Prüfung unterschiedlicher Planungsvarianten stattgefunden hat.

Ich ersuche, auch diese ergänzenden Gesichtspunkte in die weitere Behandlung des Bebauungsplans einzubeziehen und im Rahmen der Abwägung nachvollziehbar darzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Daniela Zoberig

Dominic Santer
Kirchweg 8
6450 Sölden Zwieselstein

Sölden, der 08.01.2026

An das Gemeindeamt Sölden
Abteilung Raumordnung / Bauamt
Gemeindestraße 1
6450 Sölden

Gemeindeamt Sölden	
13. JAN. 2026	
Eingelangt am	AZ
Beilage	Erledigt

Fristgerechte Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes mit Erschließungsplan „E2 Zwieselstein 11“ – Gp. 4580/4

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer einer unmittelbar an den Planungsbereich „E2 Zwieselstein 11“ angrenzenden Liegenschaft und daher von den mit dem gegenständlichen Entwurf verbundenen Festlegungen in besonderem Maß betroffen. Hiermit erhebe ich als unmittelbarer Anrainer Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes mit Erschließungsplan „E2 Zwieselstein 11“

1. Maßstab des Verfahrens und Abwägungspflicht

Mit der Erlassung eines Bebauungsplanes mit Festlegungen des Erschließungsplanes gemäß § 92 TROG 2022 wird eine verbindliche planerische Entscheidung getroffen, die über bloße technische Erschließungsfragen hinausgeht. Die Festlegung von Bauflächenzuschnitten und Erschließungsstrukturen präjudiziert regelmäßig Art, Intensität und räumliche Wirkung einer späteren Bebauung.

Aufgrund seines normativen und langfristig steuernden Charakters kommt dem Bebauungsplan eine wesentliche Vorwirkungs- und Bindungswirkung zu, sodass grundlegende Standort- und Intensitätsentscheidungen auf dieser Planungsebene nachvollziehbar begründet werden müssen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes setzt die Rechtmäßigkeit einer solchen Verordnung eine ausreichende Grundlagenforschung sowie eine nachvollziehbare Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Interessen voraus. Soweit der Entwurf geeignet ist, wesentliche Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen vorzubereiten, ist eine solche Abwägung nicht nur abstrakt erforderlich, sondern muss sich bereits im Rahmen der öffentlichen Auflage aus den aufgelegten Entscheidungsgrundlagen selbst ergeben und für Betroffene nachvollziehbar sein.

Soweit die gegenständliche Planung bereits strukturelle Voraussetzungen schafft, die später nur mit erheblichem rechtlichem und faktischem Aufwand korrigierbar sind, ist eine besonders sorgfältige und dokumentierte Abwägung erforderlich.

2. Fehlende inhaltliche Bestimmbarkeit der künftigen Bebauung

Den aufgelegten Unterlagen ist keine konkrete planerische Zielsetzung hinsichtlich der künftigen Nutzung und Bebauungsintensität der ausgewiesenen Bauflächen entnehmbar. Insbesondere fehlen Festlegungen oder nachvollziehbare Aussagen zu:

- Art der Bebauung
- Bebauungsdichte
- Bauweise
- Höhenparametern
- sonstigen maßgeblichen Kennwerten zur Begrenzung der Nutzungsintensität

Damit bleibt offen, welche realen räumlichen und funktionalen Auswirkungen durch die gegenständliche Planung konkret vorbereitet und planerisch ermöglicht werden. Gerade weil mit dem Bebauungsplan bereits irreversible strukturelle Voraussetzungen für eine spätere Bebauung geschaffen werden, ist diese inhaltliche Offenheit abwägungsrelevant.

Mangels dieser Bestimmbarkeit kann eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen bereits im gegenständlichen Verfahren nicht erfolgen.

Ohne diese Parameter ist es für betroffene Anrainer objektiv nicht möglich, die Tragweite der Planung im Hinblick auf Wandwirkung, Verschattung, Einsehbarkeit, Verkehrsbelastung und sonstige Immissionen sachgerecht zu beurteilen.

3. Standortwahl der Bauflächen und fehlende Variantenprüfung

Aus den aufgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, nach welchen sachlichen Kriterien die konkrete Lage der ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Planungsgebiets festgelegt wurde.

Insbesondere ist nicht nachvollziehbar,

- ob alternative Anordnungen innerhalb desselben Planungsgebiets geprüft wurden,
- ob unterschiedlich belastende Standortvarianten systematisch gegenübergestellt wurden,
- und aus welchen Gründen eine Lage in unmittelbarer Nähe bestehender Wohnbebauung gegenüber randständigeren Lösungen bevorzugt wurde.

Bestehen mehrere technisch und raumordnerisch geeignete Varianten, so erfordert der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit eine nachvollziehbar dokumentierte Abwägung jener Lösung, die die geringsten Eingriffe in bestehende Wohnnutzungen bewirkt.

Eine aktenkundige Variantenprüfung samt nachvollziehbarer Abwägung der Belastungswirkungen ist den aufgelegten Unterlagen weder ausdrücklich noch implizit zu entnehmen und kann daher im Rahmen der öffentlichen Auflage weder überprüft noch inhaltlich nachvollzogen werden.

Sofern innerhalb desselben Planungsgebiets objektiv unterschiedlich belastende Standortvarianten möglich erscheinen, wäre eine strukturierte Gegenüberstellung und Bewertung dieser Varianten erforderlich gewesen, um die Standortentscheidung im Rahmen der aufgelegten Entscheidungsgrundlagen nachvollziehbar zu machen.

Unabhängig davon gilt, dass der gegenständliche Entwurf geeignet ist, wesentliche Auswirkungen auf bestehende Wohnnutzungen vorzubereiten. In diesem Fall ist im Rahmen der planerischen Abwägung nachvollziehbar darzulegen, warum die konkret gewählte Lösung erforderlich ist und aus welchen sachlichen Gründen weniger belastende Alternativen nicht gewählt wurden.

4. Unklare Höhenparameter und fehlender Höhenbezugspunkt

Den Planunterlagen lassen sich zwar Höhenlinien entnehmen, jedoch ist nicht eindeutig festgelegt,

- welcher konkrete und verbindliche Höhenbezugspunkt maßgeblich ist,

- und in welcher absoluten Höhenlage in Metern über Adria sich die höchstzulässigen Gebäudeteile bewegen dürfen.

Ohne eine eindeutige Definition des Höhenbezugs sowie ohne Festlegung absoluter Höhenobergrenzen ist eine sachliche und rechtliche Beurteilung der Baukörperwirkung im Rahmen der planerischen Abwägung bereits auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich.

Unabhängig davon eröffnet der gegenständliche Bebauungsplan durch das Fehlen dieser Festlegungen selbst einen Nutzungsspielraum, dessen räumliche Auswirkungen für Betroffene auf Basis der aufgelegten Unterlagen weder nachvollziehbar noch überprüfbar sind.

5. Gefahr großmaßstäblicher und gestaffelter Baukörper

Aus allgemeinen Erfahrungen mit gestaffelten Baukörpern ergibt sich, dass Baukörper trotz formaler Einhaltung von Abstandsregelungen durch gestaffelte oder terrassierte Bauweise eine erhebliche bauliche Dominanz entfalten.

Mangels verbindlicher Festlegungen zu maximaler Wandhöhe, Kubatur und Baukörperstruktur eröffnet der gegenständliche Entwurf einen planerischen Spielraum, innerhalb dessen auch Bebauungsformen ermöglicht werden können, die eine als erdrückend wahrnehmbare Wandwirkung entfalten und zu einer nachhaltigen Veränderung der räumlichen Situation führen.

Ohne eine solche inhaltliche Begrenzung bleibt offen, in welchem Ausmaß großmaßstäbliche oder gestaffelte Baukörper planerisch zulässig sein sollen. Damit wird eine bauliche Entwicklung ermöglicht, deren räumliche Wirkung im gegenständlichen Verfahren weder konkretisiert noch abgewogen wurde.

6. Fehlende Sicherung einer ortsverträglichen Wohnnutzung

Die gegenständliche Planung enthält keine inhaltlichen Steuerungsinstrumente, die sicherstellen, dass die planungsbedingte Aufwertung der Bauflächen primär der Deckung des dauerhaften örtlichen Wohnbedarfs dient.

Weder aus dem Bebauungsplan noch aus den aufgelegten Erläuterungen ergibt sich, auf welche Weise die durch Erschließung und Neuzuschnitt bewirkte planerische Aufwertung in eine bestimmte Nutzungsrichtung gelenkt werden soll. Damit bleibt offen, ob und in welchem Umfang die Planung tatsächlich zur Erreichung wohnpolitischer oder siedlungsstruktureller Zielsetzungen beiträgt.

Fehlen derartige inhaltliche Sicherungen, besteht aus planerischer Sicht das Risiko, dass aufgewertete Bauflächen entweder über längere Zeit keiner Nutzung zugeführt werden oder Nutzungsformen ermöglichen, die mit dem Ziel einer geordneten und ortsverträglichen Wohnentwicklung nicht übereinstimmen.

Ohne eine entsprechende inhaltliche Absicherung wird somit ein Planungsergebnis vorbereitet, dessen tatsächliche Wirkungen mangels konkret benannter wohnpolitischer oder siedlungsstruktureller Zielsetzungen im Erläuterungsbericht weder gesteuert noch überprüfbar sind.

7. Anträge und Ersuchen

Vor diesem Hintergrund stelle ich folgende Anträge und Ersuchen:

1. Beantragt wird die nachvollziehbare Darlegung der planerischen Zielsetzungen hinsichtlich Nutzung, Bebauungsform und Bebauungsintensität der ausgewiesenen Bauflächen im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren.
2. Beantragt wird die Durchführung und aktenkundige Offenlegung einer Variantenprüfung zur Lage der Bauflächen innerhalb des Planungsgebiets samt nachvollziehbarer Abwägung der jeweiligen Belastungswirkungen auf bestehende Wohnbebauung.
3. Beantragt wird die verbindliche Festlegung eines eindeutigen Höhenbezugspunktes sowie absoluter Höhenobergrenzen, insbesondere einer maximalen Wandhöhe und eines höchstzulässigen Gebäudepunktes in absoluter Höhenlage, um die künftige Baukörperwirkung verlässlich beurteilen zu können.
4. Ersucht wird zu prüfen und gegebenenfalls planerisch sicherzustellen, dass durch geeignete Festlegungen großmaßstäbliche, gestaffelte oder terrassierte Baukörper ausgeschlossen werden.
5. Ersucht wird darzulegen, ob und in welcher Weise im Rahmen der gegenständlichen Planung sichergestellt werden soll, dass die planungsbedingte Aufwertung der Flächen einer überwiegend wohnlichen und ortsverträglichen Nutzung zugutekommt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paul Stamm', written in a cursive style.

Manuela Santer
Kirchweg 8
6450 Sölden Zwieselstein

Sölden, der 08.01.2026

An das Gemeindeamt Sölden
Abteilung Raumordnung / Bauamt
Gemeindestraße 1
6450 Sölden

Gemeindeamt Sölden	
13. JAN. 2026	
Eingelangt am	AZ
Beilage	Erliegt

**Fristgerechte Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Erschließungsplan
„E2 Zwieselstein 11“ – Gp. 4580/4**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wohne gemeinsam mit meinem Mann und unseren zwei Kindern in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets „E2 Zwieselstein 11“. Unsere Wohnung befindet sich ausschließlich im Erdgeschoss. Wesentlichen Wohnräume, insbesondere die Kinderzimmer, sind zum derzeit freien Feld hin ausgerichtet, das im Entwurf als Fläche G ausgewiesen ist.

Ich bin überwiegend zu Hause und nutze die Wohnung tagsüber intensiv. Aus diesem Grund möchte ich meine persönliche Betroffenheit schildern.

Mir ist bewusst, dass sich ein Ort weiterentwickeln muss. Ich habe grundsätzlich nichts gegen eine Bebauung oder gegen neue Nachbarn. Was mir jedoch große Sorgen bereitet, ist die Ungewissheit darüber, was konkret auf dieser Fläche entstehen kann und welche Auswirkungen dies dauerhaft auf unser tägliches Leben haben wird.

Derzeit blicken wir aus unseren Wohnräumen auf eine offene Fläche. Dieser Blick bedeutet für uns nicht Luxus, sondern Licht, Luft und ein Gefühl von Weite. Gerade für unsere Kinder ist diese Offenheit wichtig. Sie spielen viel im Wohnraum, wir halten uns tagsüber häufig in der Wohnung auf, und das natürliche Licht ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Wohnqualität.

Aus den aufgelegten Unterlagen kann ich als Anrainerin nicht erkennen, welche Art von Bebauung hier möglich sein soll. Es ist für mich nicht ersichtlich, ob dort kleine Wohnhäuser entstehen könnten oder ob auch größere, mehrgeschossige Baukörper möglich sind. Ebenso kann ich nicht beurteilen, wie hoch diese Gebäude sein dürften oder wie nahe sie an unsere bestehende Bebauung heranrücken könnten.

Diese Unklarheit empfinde ich als sehr belastend. Denn was einmal gebaut ist, lässt sich nicht mehr rückgängig machen. Sollte hier eine dichte oder großvolumige Bebauung entstehen, hätte das unmittelbare Auswirkungen auf unsere Wohnräume. Eine massive Wandwirkung, Verschattung oder direkte Einblicke in unsere Wohnung würden unsere Wohnqualität dauerhaft beeinträchtigen.

Da sich unsere Wohnung ausschließlich im Erdgeschoss befindet, haben wir keine Möglichkeit, Wohnräume nach oben zu verlagern oder uns der Wirkung einer nahen Bebauung zu entziehen. Gerade deshalb ist es für mich entscheidend, dass im Vorfeld klar geregelt wird, wie groß, wie hoch und wie massiv eine Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft werden darf.

Ich möchte ausdrücklich festhalten, dass ich mir eine maßvolle Bebauung, etwa in Form von Einfamilienhäusern oder klein strukturierten Wohnformen, durchaus vorstellen kann, sofern diese sich in Maßstab und Erscheinungsbild an der bestehenden Umgebung orientiert. Was mir große Sorgen bereitet, ist die Möglichkeit, dass auf einer zusammenhängenden Fläche ein Baukörper entsteht, der unsere Wohnung und unseren Garten optisch und funktional dominiert.

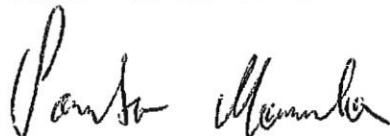
Als Mutter von zwei Kindern wünsche ich mir ein stabiles, ruhiges Wohnumfeld. Ich habe Angst davor, dass eine zu intensive Bebauung langfristig dazu führt, dass wir uns in unserem eigenen Zuhause nicht mehr wohlfühlen. Ein späterer Rückzug oder ein Wegziehen wäre für uns keine einfache Option.

Ich ersuche daher eindringlich, bei der weiteren Planung sicherzustellen, dass die Interessen der bestehenden Wohnbevölkerung, insbesondere jener Haushalte, die direkt und dauerhaft betroffen sind, ausreichend berücksichtigt werden. Für mich bedeutet das vor allem klare und verbindliche Festlegungen, die verhindern, dass unmittelbar vor unseren Wohnräumen eine massive oder erdrückende Bebauung entsteht.

Darüber hinaus ersuche ich, im Bebauungsplan verbindlich sicherzustellen, dass unmittelbar gegenüber bestehender Wohnbebauung nur eine Bauweise ermöglicht wird, die Wandwirkung und Verschattung vermeidet, insbesondere durch klare Höhenobergrenzen und eine Begrenzung der Baukörpermassigkeit. Ebenso ersuche ich, eine Übergangszone durch ausreichende Abstände, Grünstreifen oder gestaffelte Baukörper vorzusehen, damit Einblicke und erdrückende Wirkungen in unseren Erdgeschoss-Wohnräumen vermieden werden.

Ich danke Ihnen, dass Sie meine persönliche Betroffenheit in die weitere Abwägung einbeziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Siegfried Santer

Kirchweg 6
6450 Sölden Zwieselstein

Sölden, der 08.01.2026

Gemeindeamt Sölden	
13. JAN. 2026	
Eingelangt am	AZ
Beilage	Erliegt

An das Gemeindeamt Sölden
Abteilung Raumordnung / Bauamt
Gemeinestraße 1
6450 Sölden

**Fristgerechte Stellungnahme zum Entwurf der Erlassung eines Bebauungsplanes mit den Festlegungen des Erschließungsplanes gemäß § 92 TROG 2022
Planungsbereich „E2 Zwieselstein 11“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer der Liegenschaft Kirchweg 6 in Zwieselstein. Mein Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe des Planungsbereiches „E2 Zwieselstein 11“, in einer Entfernung von etwa 15 Metern zur ausgewiesenen Fläche G. Aufgrund der topographischen Situation liegt mein Grundstück zudem tiefer als das gegenständliche Planungsgebiet.

Ich erstatte daher Stellungnahme zum aufgelegten Entwurf.

1. Topographische Situation und Gefährdung durch Oberflächen- und Hangwasser

Mein Grundstück befindet sich in einer tiefer gelegenen Lage und verfügt über einen Kellerbereich, der bereits heute sensibel auf stärkere Niederschlagsereignisse reagiert. Vor diesem Hintergrund besteht die konkrete Sorge, dass durch die geplante Grundstücksneuordnung, die Erschließung sowie eine künftig mögliche intensive Bebauung auf der Fläche G bestehende Oberflächen- und Hangwasserverhältnisse nachteilig verändert werden.

Insbesondere sind folgende Aspekte aus meiner Sicht abwägungserheblich:

- zusätzliche Versiegelung von Bodenflächen,
- mögliche Geländeänderungen durch Baugruben, Tiefgaragen oder Stützkonstruktionen,
- Beschleunigung des Oberflächenabflusses infolge neuer Erschließungsflächen.

Den aufgelegten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, ob und in welchem Umfang diese Aspekte untersucht wurden. Ebenso fehlt ein nachvollziehbares Entwässerungs- oder Oberflächenwasserkonzept, das sicherstellt, dass für tiefer liegende Grundstücke keine zusätzlichen Risiken entstehen.

Ich ersuche daher ausdrücklich um Prüfung und Darlegung, ob die geplanten Maßnahmen Auswirkungen auf bestehende Abflussverhältnisse haben können und wie eine nachteilige Beeinflussung tiefer gelegener Grundstücke ausgeschlossen wird.

2. Fehlende Betrachtung der kumulativen Auswirkungen

Aus meiner Sicht ist nicht nur die einzelne Maßnahme, sondern die kumulative Wirkung aus Erschließung, möglicher Bebauungsdichte und Geländemodellierung zu betrachten. Ohne eine solche Gesamtbetrachtung besteht die Gefahr, dass Auswirkungen auf Wasserabfluss, Bodenstabilität und Nachbargrundstücke unterschätzt werden.

Ich ersuche daher, diese kumulativen Wirkungen in die weitere Planung einzubeziehen und nachvollziehbar darzustellen.

3. Orts- und Landschaftsbild. Sensibler letzter alpiner Bereich

Der gegenständliche Bereich zählt aus meiner Sicht zu den letzten noch weitgehend unverstärkten, alpinen Siedlungsbereichen innerhalb des Ortsteils Zwieselstein. Gerade vor dem Hintergrund der bereits bestehenden baulichen Vorbelastungen im Ortsteil kommt diesem Bereich eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu.

Großvolumige, mehrgeschossige oder gestaffelte Baukörper würden in dieser Lage nicht nur eine erhebliche Fernwirkung entfalten, sondern auch einen weiteren Maßstabssprung innerhalb des Ortsbildes bewirken. Eine solche Entwicklung würde den dörflich-alpinen Charakter dieses Bereiches nachhaltig beeinträchtigen.

Ich ersuche daher, bei der weiteren Planung besonderes Augenmerk auf Maßstäblichkeit, Baukörpervolumen und die Wahrung des landschaftlich geprägten Erscheinungsbildes zu legen.

4. Erfordernis vorsorglicher planerischer Steuerung

Aus meiner Sicht ist es erforderlich, potenzielle negative Auswirkungen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und nicht erst in spätere Bauverfahren zu verlagern. Gerade Fragen der Entwässerung, der Geländeänderung und der Baukörperwirkung lassen sich nachträglich nur eingeschränkt korrigieren.

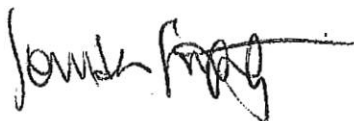
Ich ersuche daher, diese Aspekte bereits jetzt in die planerische Abwägung einzubeziehen und entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

5. Zusammenfassendes Ersuchen

Zusammenfassend ersuche ich,

- die Auswirkungen der geplanten Erschließung und möglichen Bebauung auf Oberflächen- und Hangwasserverhältnisse nachvollziehbar zu prüfen,
- darzulegen, wie negative Auswirkungen auf tiefer liegende Grundstücke ausgeschlossen werden,
- die besondere Sensibilität des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich in der weiteren Planung zu berücksichtigen,
- und diese Gesichtspunkte in die Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Interessen einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Santer

Kirchweg 18
6450 Zwieselstein
14.01.2026

Gemeindeamt Sölden

14. JAN. 2026

Eingelangt am AZ

Beilage Erledigt

Gemeinde Sölden
Gemeindestraße 1
6450 Sölden

Betreff: Stellungnahme zu folgendem Verfahren D/25526/2025, A/7852/2025 19.12.2025,
Bebauungsplan „E2 Zwieselstein 11“

Sehr geehrte Vertreter der Gemeinde Sölden,

Ich Thomas Santer habe die Einwilligung zum Tausch meiner GP auch aus dem Grund zugestimmt da das Gemeinde Grundstück für einen Gemeindewohnbau nicht direkt an meine GP4571/1 angrenzt. Laut dem 1. Plan wäre der Gemeindebau in einer Senke, wie manchen Gemeindemitarbeitern bekannt ist wurden die Grundstücke direkt vor meiner GP 4571/1 vor Jahren aufgeschüttet.

Die dort errichtete Mauer ist mit ca. 4m am höchsten Punkt direkt an der Grundgrenze! Dadurch ergeben sich wesentliche Nachteile bei der Heuarbeit. Diese Nachteile befürchten wir auch bei dem jetzigen Bebauungsplan, da bei solchen Bauten immer alle vorgaben bis zur Gänze ausgenutzt werden. Bei einem großen Wohnblock wird auch unser im oberen Dorf noch vorhandener dörflich schöner Anblick verhunzt, dem wir entschieden entgegenwirken wollen! Es wäre eine Überlegung wert die Gemeindeparzelle, für Einfamilienhäuser bereit zustellten. Bei Bebauung der Fläche sollte das ursprüngliche Bodenniveau, vor Aufschüttung, strikt eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Santer

Verordnungsblatt für die Gemeinde Sölden

Jahrgang 2026

Kundgemacht am 1. April 2026

14. Abfallgebührenverordnung

14. Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Sölden vom 24. Februar 2026 über die Erhebung von Abfallgebühren

Aufgrund des § 17 Abs. 3 Z 4 des Finanzausgleichsgesetzes 2024 – FAG 2024, BGBl. I Nr. 168/2023, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 128/2024, und des § 1 des Tiroler Abfallgebührengesetzes, LGBl. Nr. 36/1991, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 59/2024, wird verordnet:

§ 1

Abfallgebühren

Die Gemeinde Sölden erhebt für die Benützung der Recyclingstraße und der Verladestationshalle (Abwurfshacht-Schredder) sowie für die Entsorgung von Bio- und sonstigen Abfällen und für die Abfallberatung Abfallgebühren als Baukostenbeiträge, als Grundgebühr und als weitere Gebühr. Dazu wird festgehalten, dass die Recyclingstraße und die Verladestationshalle (Abwurfshacht-Schredder) bei Inkrafttreten dieser Verordnung bereits von der Gemeinde bereitgestellt wurden und von jedem Grundstücks- oder Gebäudenutzer in der Gemeinde Sölden genutzt werden können.

§ 2

Baukostenbeiträge

(1) Als Baukostenbeiträge werden einmalig die in Abs 8 und 9 je nach Verwendungszweck des Gebäudes (Gruppe) festgesetzten Beträge pro m³ der zum Zeitpunkt des Entstehens des Gebührenanspruchs auf einem im Gebiet der Gemeinde Sölden gelegenen Grundstück baurechtlich bewilligten Baumasse eines Gebäudes nach § 2 Abs 5 des Tiroler Verkehrsaufschließungs- und Ausgleichsabgabengesetzes, LGBl 58/2011, zuletzt geändert durch Gesetz LGBl. Nr. 3/2024 eingehoben. Liegt bei Baumaßnahmen auf einem Grundstück oder bei im Bau befindlichen Gebäuden keine Baubewilligung vor, aus der sich die nach Bauvollendung voraussichtlich entstehende Baumasse ergibt, ist die tatsächlich errichtete Baumasse eines Gebäudes für die Berechnung der Baukostenbeiträge maßgeblich. Als tatsächlich errichtete Baumasse gilt die in m² auszudrückende überbaute Fläche multipliziert mit 3,5 für jedes sich zumindest bereits im Bau befindliche Stockwerk, zumindest aber das in m³ auszudrückende Volumen der ausgehobenen Baugrube. Soweit in dieser Verordnung im Folgenden auf die Baumasse Bezug genommen wird, gelten für deren Berechnung die Bestimmungen dieses Absatzes.

(2) Zur Bemessung der Gebühren werden die Gebäude und Grundstücke in folgende auf den jeweiligen Verwendungszweck der Gebäude und Grundstücke abstellende Gruppen eingeteilt, wobei der bewilligte oder mangels eines solchen der sich aus der Art und Lage des Gebäudes ergebende Verwendungszweck zum Zeitpunkt des Entstehens des Gebührenanspruchs maßgeblich ist:

a) Zur Gruppe I gehören alle Gebäude, die weder ganz noch teilweise gewerblich oder freiberuflich genutzt werden, sowie gastgewerblich genutzte Gebäude, wenn darin höchstens 10 Betten für die Beherbergung von Gästen bereitgestellt werden;

b) Zur Gruppe II gehören alle Gebäude, in denen Gäste beherbergt werden, wenn hierfür mehr als 10 Betten bereitgestellt werden, sofern außer einem Frühstück keine Speisen angeboten und keine anderen gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeiten in dem Gebäude ausgeübt werden;

c) Zur Gruppe III gehören alle Gebäude, die nicht zur Gruppe I oder zur Gruppe II gehören, insbesondere aber nicht ausschließlich also Gebäude, in denen eine der folgenden gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeiten ausgeübt werden: Campingplatzvermieter, Beherbergungsbetriebe, in denen Speisen verabreicht werden, wie Gasthäuser, Hotels, Pensionen, Motels und dergleichen, Ärzte, Labore, Cafés, Café-Konditoreien, Espresso-Stuben, Milchbars, Eisbuffets oder Eisdielen, Gast- und Schankgewerbebetriebe auch ohne Beherbergung von Gästen (Gassen Schänken, Imbissstuben,

Jausenstationen, Milchtrinkstuben, Restaurants, Stehbierhallen), Kuranstalten, Sanatorien, Mineralöl- und Mineralölproduktenhandel, Fotografenateliers, Tankstellen und Servicestationen, Bierdepots, Getränkeherstellung, Konditoreien (auch ohne Kaffeeausschank), Schwimmbadbetriebe, Spirituosenhandel, Taxi- und Mietwagengewerbe, Weinhandel, Chemische Reinigungen und Wäschereien, Drogeriehandel, Fleischhauer, Selcher, Garagenvermietung, Lebens- und Genussmittelhandel, Maler, Anstreicher, Lackierer, Molkereien, Käsereien, Putzmittelhandel, Schlosser, Spengler, Waschmittelhandel, Brennstoffhandel, Dampf-, Wannen- und Saunabäder, Farbwarenhandel, Felle- und Häutehandel, Frähtereien und Speditionen sowie Futter- und Düngemittelhandel.

Im Bau befindliche Bauwerke werden dem in der maßgeblichen Baubewilligung genannten, mangels einer solchen, dem sich aus der Art und Lage des (künftigen) Bauwerkes ergebenden Verwendungszweck und folglich der maßgeblichen Gruppe iSd lit a bis c zugeordnet.

(3) Bei der Berechnung der Baukostenbeiträge sind folgende Bauwerke oder Teile von Bauwerken nicht zu berücksichtigen:

- a) Scheunen, Tennen, Städel, Silos und Fahrsilos, begehbar und nicht begehbar Folientunnel;
- b) Bienenhäuser, Hundezwinger und Gartenhäuser bis zu einer überdeckten Fläche von 15 m² und einer Höhe von 2,80 m und
- c) ausschließlich der Lagerung von Holz dienende überdachte Unterstände (Holzlegen) und Schuppen; nicht umfasst sind jedoch Nebengebäude wie Geräteschuppen, Garagen und Carports.

(4) Die Baumasse von nicht ohnehin unter Abs 3 fallenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden und entsprechend genutzten Gebäudeteilen ist nur zur Hälfte, im Fall von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Laufställe nur zu einem Viertel, anzurechnen.

(5) Fallen die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Pflicht zur Zahlung von Baukostenbeiträgen oder für eine reduzierte Berücksichtigung der Baumasse nachträglich bspw durch eine Änderung des Verwendungszweckes oder durch bauliche Maßnahmen ganz oder teilweise weg, ist die Baumasse aufgrund der geänderten Verhältnisse neu zu berechnen und gilt die Differenz zwischen der den bisher vorgeschriebenen und bezahlten Baukostenbeiträgen zugrunde gelegten Baumasse und der neu berechneten Baumasse als Erhöhung der Baumasse.

(6) Erfolgt nach erstmaliger Vorschreibung von Baukostenbeiträgen für ein Grundstück auf diesem Grundstück eine Erhöhung der Baumasse, sei es durch Neu-, Zu- oder Anbau oder durch Maßnahmen gemäß Abs 5, so wird zur Bemessung der vorzuschreibenden Baukostenbeiträge nur jener Teil der Baumasse berücksichtigt, der nicht bereits in der Vergangenheit als Grundlage für die Vorschreibung und Zahlung von Baukostenbeiträgen für dieses Grundstück gedient hat.

Erfolgt nach erstmaliger Vorschreibung von Baukostenbeiträgen für ein Grundstück eine Änderung des für die Gruppeneinstufung gemäß Abs 2 maßgeblichen Verwendungszweckes, so sind die Baukostenbeiträge unter Zugrundelegung der geänderten Verhältnisse neu zu berechnen. Sofern die bisher vorgeschriebenen Baukostenbeiträge bezahlt wurden, sind die aufgrund dieser Änderung des Verwendungszweckes zu entrichtenden Baukostenbeiträge in der Höhe der Differenz zwischen den gemäß Abs 8 und Abs 9 für den neuen Verwendungszweck vorzuschreibenden Baukostenbeiträgen und den Baukostenbeiträgen festzusetzen, die gemäß Abs 8 und Abs 9 für den bisherigen Verwendungszweck vorzuschreiben wären.

Sollten sich aus der Änderung des Verwendungszweckes geringere als die bereits für dieses Grundstück vorgeschriebenen Baukostenbeiträge errechnen oder sollte die Baumasse eines Gebäudes, für das bereits Baukostenbeiträge vorgeschrieben wurden, nachträglich verringert werden, erfolgt keine Rückzahlung der Baukostenbeiträge und keine Herabsetzung einer Vorschreibung derselben.

(7) War die Baumasse eines abgebrochenen oder zerstörten Gebäudes bereits Grundlage für die Vorschreibung von bereits bezahlten Baukostenbeiträgen, so ist die den bereits vorgeschriebenen und bezahlten Baukostenbeiträge zugrunde gelegte Bemessungsgrundlage bei Wiederaufbau oder Wiedererrichtung des Gebäudes in Abzug zu bringen. Im Falle von Grundstücksänderungen sind für ein abgebrochenes oder zerstörtes Gebäude vorgeschriebene und bezahlte Baukostenbeiträge jenen Grundstücksflächen zuzuordnen, auf denen sich das abgebrochene oder zerstörte Gebäude befunden hat.

(8) Der Baukostenteilbeitrag 1 beträgt für

- a) Gebäude der Gruppe I: € 0,63 pro m³ Baumasse;
- b) Gebäude der Gruppe II: € 0,77 pro m³ Baumasse;
- c) Gebäude der Gruppe III: € 0,88 pro m³ Baumasse.

- (9) Der Baukostenteilbeitrag 2 beträgt für
- a) Gebäude der Gruppe I: € 0,63 pro m³ Baumasse;
 - b) Gebäude der Gruppe II: € 0,77 pro m³ Baumasse;
 - c) Gebäude der Gruppe III: € 0,88 pro m³ Baumasse.

Der Baukostenteilbeitrag 2 verringert sich an jedem 1. Jänner, erstmalig am 1. Jänner 2001, um 2 %. In welchem Ausmaß diese Verringerung zum Tragen kommt, hängt davon ab, wann der betreffende Anspruch der Gemeinde Sölden auf Zahlung des Baukostenteilbeitrages 2 entsteht (Abs 10).

(10) Der Gebührenanspruch für die Baukostenbeiträge entsteht bei erstmaliger Inanspruchnahme der in § 1 Abs 1 genannten Anlagen durch einen Eigentümer oder Nutzer eines in der Gemeinde Sölden gelegenen Grundstückes oder Gebäudes oder Baurechts. Voraussetzung für die nachfolgenden Fälle des Entstehens des Gebührenanspruchs für die Baukostenbeiträge ist, dass eine der in § 1 Abs 1 genannten Anlagen von einem Eigentümer oder Nutzer eines in der Gemeinde Sölden gelegenen Grundstückes oder Gebäudes oder Baurechts erstmals in Anspruch genommen wurde.

Der Gebührenanspruch für die Baukostenbeiträge entsteht ferner mit Beginn der Errichtung eines Gebäudes auf dem betreffenden Grundstück der Gemeinde Sölden, ferner mit jeder Erhöhung der Baumasse, sei es durch Neu-, Zu- oder Anbau oder durch eine sonstige bauliche Maßnahme. Der Gebührenanspruch für die Baukostenbeiträge im Falle einer Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden entsteht mit der tatsächlichen Änderung des Verwendungszweckes. Im Zweifel gilt die Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung der Änderung des Verwendungszweckes als Zeitpunkt der tatsächlichen Änderung des Verwendungszweckes. Sofern nach Beginn einer Baumaßnahme oder nach tatsächlicher Änderung des Verwendungszweckes eine Bewilligung der Maßnahme oder eine Änderung dieser Bewilligung erfolgt, entsteht der Gebührenanspruch für die Baukostenbeiträge ferner mit Rechtskraft der betreffenden Bewilligung.

(11) Sollte sich nach Entstehen des Gebührenanspruchs herausstellen, dass die bewilligte Baumasse nicht oder nicht zur Gänze durch Baumaßnahmen ausgenützt wurde, sind die für die nicht hergestellte Baumasse eingehobenen Baukostenbeiträge von der Gemeinde Sölden nach Maßgabe einer korrigierten Vorschrift ohne Zinsen zurückzuzahlen, wenn die diesbezügliche Baubewilligung ganz oder teilweise erlischt. Die Rückzahlung hat an diejenigen Personen zu erfolgen, die zum Zeitpunkt des Erlöschens der nicht oder nicht vollständig konsumierten Baubewilligung im Grundbuch als Eigentümer des Grundstücks eingetragen sind, für das die Baukostenbeiträge vorgeschrieben worden waren. Wenn zurück zu zahlende Baukostenbeiträge von Bauberechtigten oder Superädifikateigentümern bezahlt wurden, so sind die Rückzahlungen an diejenigen zu leisten, die zum Zeitpunkt des Erlöschens der nicht oder nicht vollständig konsumierten Baubewilligung im Grundbuch als Bauberechtigte eingetragen waren oder die nachweisen, zum Zeitpunkt des Erlöschens der nicht oder nicht vollständig konsumierten Baubewilligung Eigentümer des Superädifikats gewesen zu sein. Mehreren Eigentümern werden die Baukostenteilbeiträge im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zurückbezahlt. Wurde der Gemeinde Sölden nicht zweifelsfrei nachgewiesen, welche Personen zu welchen Anteilen Miteigentümer waren, ist die Zahlung an alle nachgewiesenen Miteigentümer zu gleichen Teilen zu leisten. Nach diesem Absatz zurückbezahlte oder zurückzubehaltende Baukostenbeiträge gelten nicht als bisher vorgeschriebene und bezahlte Baukostenbeiträge iS der Absätze 5 bis 7.

(12) Die Gebührensschuldner sind verpflichtet, jede Erweiterung oder Änderung (zB Um-, Zu- und Aufbauten), jede Änderung des Verwendungszweckes eines auf einem angeschlossenen Grundstück befindlichen Gebäudes sowie sonstige Umstände, die sich auf die Gebührenpflicht auswirken könnten, unverzüglich der Gemeinde Sölden schriftlich zu melden.

(13) Die vorgeschriebenen Baukostenbeiträge sind einen Monat nach der Vorschrift fällig.

(14) Die in Abs 8 und 9 genannten Beträge für die Baukostenbeiträge verstehen sich inklusive der gesetzlich abzuführenden Umsatzsteuer.

(15) Angezeigte Bauvorhaben, die gemäß § 30 Abs 4 Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr. 44/2022, zuletzt geändert mit LGBl. Nr. 72/2025 ausgeführt werden dürfen, stehen bewilligten Bauvorhaben für die Anwendung dieser Verordnung gleich. Abweichend von § 30 Abs 6 leg cit steht der Umstand, dass ein Gebäude gemäß § 30 Abs 4 leg cit ausgeführt werden darf, für die Anwendung dieser Verordnung einer Baubewilligung gleich und steht der Zeitpunkt, in dem das angezeigte Bauvorhaben erstmals ausgeführt werden darf, der Rechtskraft der Baubewilligung gleich.

§ 3

Grundgebühr

(1) Als Grundgebühr wird einmal in jedem Kalenderjahr der in Abs 5 je nach Verwendungszweck des Gebäudes (Gruppe iS des § 2 Abs 2) festgesetzte Betrag pro m³ der Baumasse iS des § 2 Abs 1 eingehoben.

(2) Bei der Berechnung der Grundgebühr sind folgende Bauwerke oder Teile von Bauwerken nicht zu berücksichtigen:

- a) Scheunen in Holzbauweise, Tennen in Holzbauweise, Städel in Holzbauweise, Silos und Fahrsilos, begehbare und nicht begehbare Folientunnel;
- b) Bienenhäuser, Hundezwinger und Gartenhäuser und
- c) ausschließlich der Lagerung von Holz dienende überdachte Holzunterstände (Holzlegen) und Schuppen, die zur Gänze aus Holz errichtet wurden (kein Mauerwerk); nicht umfasst sind jedoch Nebengebäude wie Geräteschuppen, Garagen und Carports.

(3) Die Baumasse von nicht ohnehin unter Abs 3 fallenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden und entsprechend genutzten Gebäudeteilen ist nur zur Hälfte, im Fall von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Laufställe nur zu einem Viertel, anzurechnen.

(4) Erfolgt eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden oder sonst eine Änderung, die sich auf die Gebührenberechnung auswirkt (bspw. Neubau, Zubau, Umbau, Anbau), oder fallen die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Grundgebühr oder für eine reduzierte Berücksichtigung der Baumasse ganz oder teilweise weg, ist dies dem Gemeindeamt der Gemeinde Sölden unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Änderungen der für die Gebührenbemessung maßgeblichen Umstände werden mit Rechtskraft der Baubewilligung, spätestens aber mit Beginn der tatsächlichen Durchführung wirksam.

(5) Der als Grundgebühr iS des Abs 1 festgesetzte Betrag beträgt für

- a) Gebäude der Gruppe I: € 0,11 pro m³ Baumasse;
- b) Gebäude der Gruppe II: € 0,17 pro m³ Baumasse;
- c) Gebäude oder Grundstücke der Gruppe III: € 0,22 pro m³ Baumasse.

(6) Der Gebührenanspruch entsteht erstmals mit der erstmaligen Benützung von Einrichtungen und Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und in der Folge mit Beginn eines jeden Kalenderjahres sowie mit Beginn der tatsächlichen Durchführung von Maßnahmen im Sinne des Abs 4, im Zweifel mit Rechtskraft der für die Maßnahme nach Abs 4 maßgeblichen Baubewilligung.

(7) Die Grundgebühr wird einmal im Kalenderjahr eingehoben und ist jeweils mit Ablauf eines Monats nach Zustellung der Vorschreibung fällig. Sollte unterjährig eine Maßnahme nach Abs 4 erfolgen und somit ein weiterer Gebührenanspruch der Gemeinde Sölden nach Abs 6 letzter Fall entstehen, wird einmalig ein weiteres Mal im Kalenderjahr eine Grundgebühr im Ausmaß der durch die Änderung der Verhältnisse bedingten Erhöhung des Gebührenanspruchs eingehoben. Sollte sich aus der Änderung des Verwendungszweckes oder der Verringerung der Baumasse geringere als die bereits für dieses Grundstück und Kalenderjahr vorgeschriebene und bezahlte Grundgebühr ergeben, erfolgt keine Rückzahlung und keine Herabsetzung einer Vorschreibung der Grundgebühr für das bereits begonnene Kalenderjahr.

(8) Die in Abs 5 genannten Beträge für die Grundgebühr verstehen sich inklusive der gesetzlich abzuführenden Umsatzsteuer.

(9) Angezeigte Bauvorhaben, die gemäß § 30 Abs 4 Tiroler Bauordnung 2022, LGBl. Nr. 44/2022, zuletzt geändert mit LGBl. Nr. 72/2025 ausgeführt werden dürfen, stehen bewilligten Bauvorhaben für die Anwendung dieser Verordnung gleich. Abweichend von § 30 Abs 6 leg cit steht der Umstand, dass ein Gebäude gemäß § 30 Abs 4 leg cit ausgeführt werden darf, für die Anwendung dieser Verordnung einer Baubewilligung gleich und steht der Zeitpunkt, in dem das angezeigte Bauvorhaben erstmals ausgeführt werden darf, der Rechtskraft der Baubewilligung gleich.

§ 4

Weitere Gebühr

(1) Die weiteren Gebühren setzen sich zusammen aus

- a) der Restmüllgebühr,
- b) der Biomüllgebühr,
- c) der Baurestmassengebühr,

- d) der Gebühr für erleichtert wiederverwendbaren Bauschutt und
- e) der Gebühr für tierische Nebenprodukte.

(2) Die Restmüllgebühr wird quartalsmäßig abgerechnet. Die Restmüllgebühr beträgt € 0,42 je Kilogramm des in der Mülldeponie Sölden tatsächlich übernommenen Restmülls, mindestens jedoch € 19,19 pro Quartal, selbst wenn kein Restmüll an die Mülldeponie Sölden übergeben wird, es sei denn, der Abgabepflichtige kann nachweisen, dass im betreffenden Quartal tatsächlich weniger Restmüll angefallen ist als die Mindestmenge von 45,69 kg (bspw weil das Gebäude im betreffenden Quartal unbewohnt war).

(3) Die Biomüllgebühr wird quartalsmäßig abgerechnet. Die Biomüllgebühr beträgt € 0,36 je Kilogramm des tatsächlich übernommenen Biomülls.

(4) Als „Baurestmasse“ iS dieser Gebührenordnung gelten nur folgende Stoffe iS der Abfallverzeichnisverordnung 2020, BGBl. II Nr. 409/2020: Holzasche (31306), Strohasche (31306), Bauschutt, nicht gefährlich, nicht kontaminiert (31409, nicht jedoch 31409 77g), Gips und Rigips (314228), Bitumen- Asphalt (54912), Mineralfaser (31416), Straßenkehricht (91501), Schamotte (31414), Straßenaufbruch (31410) und Aushubmaterial (31411-29).

Die Baurestmassengebühr wird quartalsmäßig abgerechnet. Die Baurestmassengebühr beträgt € 0,10 je Kilogramm der tatsächlich übernommenen Baurestmasse. Eine allfällige Altlastensanierungsgebühr ist in diesem Betrag bereits inkludiert.

(5) Als „erleichtert wiederverwendbarer Bauschutt“ iS dieser Gebührenverordnung gelten nur folgende Materialien: Fliesen, Ziegel, Beton, Porzellan und Estrich. „Erleichtert wiederverwendbar“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass diese Materialien nach Zerkleinerung als Hinterfüllmaterial verwendet werden dürfen. Die Gebühr für erleichtert wiederverwendbaren Bauschutt wird quartalsmäßig abgerechnet. Sie beträgt € 0,05 je Kilogramm des tatsächlich übernommenen erleichtert wiederverwendbaren Bauschutts. Eine allfällige Altlastensanierungsgebühr ist in diesem Betrag bereits inkludiert.

(6) Die Gebühr für die Entsorgung tierischer Nebenprodukte (SRM-Produkte der Kategorien 1, 2 und 3 nach den Art 8, 9 und 10 der Verordnung [EG] Nr 1069/2009) beträgt € 0,66 pro Kilogramm der tatsächlich übernommenen tierischen Nebenprodukte.

(7) Der jeweilige Anspruch auf die weiteren Gebühren entsteht mit der Übergabe der Abfälle an die zu deren Abholung oder Sammlung bestimmten Einrichtungen bzw Anlagen. Wird in einem Quartal weniger Restmüll an die Mülldeponie Sölden übergeben als 45,69 kg, entsteht der Mindestrestmüllgebührenanspruch zum Ende des betreffenden Quartals.

(8) Die weiteren Gebühren sind jeweils mit Ablauf eines Monats nach Zustellung der Vorschreibung fällig.

(9) Die genannten Gebührenbeträge verstehen sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

§ 5

Gebührensschuldner und gesetzliches Pfandrecht

(1) Schuldner der Baukostenbeiträge, der Grundgebühr sowie der weiteren Gebühr sind die jeweiligen zum Zeitpunkt des Entstehens des jeweiligen Gebührenanspruchs im Grundbuch als Eigentümer des Grundstückes, für das die Einrichtungen und Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und/oder die Abfallberatung genutzt wurden, eingetragenen Personen.

Steht ein Bauwerk auf fremdem Grund und Boden, so ist auch derjenige Schuldner der Abfallgebühren, der zum Zeitpunkt des Entstehens des Gebührenanspruchs Eigentümer des Bauwerkes war, für das die Einrichtungen und Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und/oder die Abfallberatung genutzt wurden.

Ist auf dem Grundstück, für das die Einrichtungen und Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und/oder die Abfallberatung genutzt wurden, ein Baurecht eingeräumt, so schuldet auch der zum Zeitpunkt des Entstehens des Gebührenanspruchs im Grundbuch eingetragene Bauberechtigte die Abfallgebühren.

Mehrere Gebührensschuldner, Miteigentümer sowie Mitbauberechtigte haften für die Gebühr als Gesamtschuldner.

(2) Gemäß § 6 Abs 3 Tiroler Abfallgebührengesetz, LGBl. Nr. 36/1991, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 59/2024 haftet für die Abfallgebühren samt Nebengebühren auf jenem Grundstück (Bauwerk, Baurecht), für welche die Einrichtungen und Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und die Abfallberatung

bereitgestellt werden, ein gesetzliches Pfandrecht. Dieses Pfandrecht haftet sowohl auf dem Grundstück als auch auf dem Bauwerk und dem Baurecht.

§ 6

Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsbestimmung

(1) Diese Verordnung tritt mit 15.04.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung VBl. Nr. 18/2025 außer Kraft. – soweit im folgenden Absatz nichts anderes bestimmt ist – auf Abgaben, die nach dem 31.12.2025 entstanden sind, nicht mehr anzuwenden.

(2) Baukostenbeiträge, die nach früheren Müllgebührenordnungen oder Abfallgebührenverordnungen der Gemeinde Sölden für ein in der Gemeinde Sölden gelegenes Grundstück vorgeschrieben wurden, gelten – wenn sie auch bezahlt und nicht zurückbezahlt wurden – als Baukostenbeiträge iS dieser Verordnung, die im Sinne des § 2 Abs 4 bis 6 und Abs 11 dieser Verordnung im Falle einer Erhöhung der Baumasse oder der Änderung des Verwendungszweckes, der Wiedererrichtung eines abgebrochenen oder zerstörten Gebäudes oder des Erlöschens einer nicht (zur Gänze) konsumierten Baubewilligung zu berücksichtigen sind.

Für den Bürgermeister:

Susanne Gritsch