

Erläuterungsbericht

zum Entwurf des Bebauungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet

Die bestehende Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinde Schruns wurde von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Schruns am 11.03.2015 beschlossen und vom Amt der Vorarlberger Landesregierung mit Bescheid vom 10.04. 2015 genehmigt. Im Zusammenhang mit der Beurteilung konkreter Bauvorhaben durch den Gestaltungsbeirat wurden aber vor allem die festgelegten maximalen Baunutzungszahlen unter Berücksichtigung der Bonusbestimmungen und der geänderten Definition der Gesamtgeschoßfläche gemäß § 2 lit. j der Baubemessungsverordnung als zu hoch angesehen, da sich bei der Ausnutzung der maximalen Baunutzungszahl vor allem bei schlecht geformten Grundstücken eine Einbindung der Gebäude in die Siedlungsstruktur als problematisch dargestellt hat. Daher wurden eine Verringerung der maximalen Baunutzungszahlen und auch eine Verringerung der Bonuspunkte angeregt.

Im Zusammenhang mit einer Neufestlegung des Maßes der baulichen Nutzung soll diese jedoch im Rahmen eines Bebauungsplanes gemäß § 28 RPG für das gesamte Gemeindegebiet erfolgen, da damit gemäß § 16 Abs. 1 RPG auch die Grundlage für die Widmung besonderer Flächen in Kern-, Wohn- und Mischgebieten, auf denen auch oder nur Ferienwohnungen entsprechend den erarbeiteten Richtlinien der Marktgemeinde Schruns errichtet werden dürfen, geschaffen wird. Ausgenommen vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zum einen die Geltungsbereiche bereits rechtmäßig bestehender Bebauungspläne und zum anderen der Bereich des Kurhotels, für den sich derzeit ein Bebauungsplan mit ergänzenden Festlegungen in Ausarbeitung befindet.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde das Siedlungsgebiet von Schruns entgegen der bestehenden Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung, unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur, der vorhandenen Erschließung und infrastrukturellen Ausstattung sowie der landschaftlichen Gegebenheiten, nur mehr in 5 Festlegungsbereiche unterteilt:

- Zentrallage: Ortszentrum von Schruns
- Kernlage I: Zentrumsnahe Siedlungsbereiche entlang der überwiegend dicht bebauten Haupterschließungsachsen sowie der touristisch orientierte Siedlungsbereich bei der Zamangbahn
- Kernlage II: Übrige Siedlungsbereiche entlang der Haupterschließungsachsen sowie im Übergangsbereich von der Kernlage I zur Randlage
- Randlage: An die Kernlage angrenzende Siedlungsbereiche
- Übriges Gemeindegebiet

Die Zentrallage, die Kernlage I und die Kernlage II sind gleich abgegrenzt wie in der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung:

Die Zentrallage umfasst den dicht verbauten Ortskern von Schruns nordöstlich der Bahnhofstraße und des Veltlinerweges bis zur Hauptschule. Sie reicht im Nordwesten bis zum Beginn der Montjolastraße und umfasst somit auch den dicht bebauten Siedlungskern im Bereich der Kronengasse. Im Südosten erstreckt sie sich bis zum Prof. Tschohl Weg bzw. zur Bergbahnstraße und umschließt damit auch den möglichen touristischen Siedlungserweiterungsbereich westlich der Talstation der Hochjochbahn (Widmung FS Tourismusbetrieb).

Die Kernlage I erstreckt sich ausgehend von der Zentrallage im Südwesten entlang der Außerlitzerstraße und Batloggstraße bis zum S. Kneipp Weg und weiter entlang der Batloggstraße bis zur Montafonerstraße (L 188), wobei sie in diesem Bereich im Norden durch die Trasse der Montafonerbahn und im Südosten durch den Campingplatz begrenzt wird. Südwestlich des Bahnhofs umfasst sie zum einen den überwiegend bereits dicht bebauten Bereich an der Unterdorfstraße und zum anderen im Anschluss an die Zentrallage einen Streifen in einer Breite von ca. 150 m bzw. ca. 100 m vom Reha-Zentrum über den Wagenweg bis zur Silvrettastraße sowie den Siedlungsbereich entlang der Silvrettastraße bis zum Hotel Alpenrose. Die Abgrenzung der Kernlage I in diesen Bereichen ist begründet durch die bereits bestehende dichtere und gemischte Bebauung entlang der Haupterschließungsachsen, wobei sich nur entlang der Batloggstraße die dichte und gemischte Bebauung bis zur Kreuzung mit der L 188 erstreckt. Eine zweite Kernlage I ist im Bereich vom Gastgewerbebetrieb Linde entlang der Silvrettastraße bis zur Einbindung der Silvrettastraße in die L 188 ausgewiesen. Die Begründung für die Kernlage I in diesem Bereich liegt zum einen in der Lage an einer der Haupterschließungsachsen, über die auch der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) geführt wird, und zum anderen wegen des Nahbereiches zur Talstation der Zamangbahn mit bestehenden Tourismusbetrieben und großem Potential für eine Erweiterung des touristischen Angebotes.

Die Kernlage II umfasst den Bereich an der Silvrettastraße zwischen den beiden Kernlagen I und die Siedlungsbereiche entlang der L 188 im Südosten und im Nordwesten bis zur Verbindungsstraße nach Vandans sowie ein noch vergleichsweise dichter bebauter Streifen südwestlich angrenzend an die Kernzone im Bereich der Kronenwiese, südwestlich des Veltlinerweges und entlang dem Wagenweg bis zum Rainweg. Damit soll ein Übergangsbereich zwischen der Kernlage I und der Randlage erzielt werden.

Im Vergleich zur bestehenden Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung entspricht die abgegrenzte Randlage im Bebauungsplan der Randlage I in der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung. Sie umfasst alle übrigen Bereiche in der Tallage mit Ausnahme des Schrunser Feldes und des als Freifläche Landwirtschaft gewidmeten Grünstreifens, der sich vom Sanatorium Schenk bis zum Bahnhof Schruns erstreckt, sowie mit Ausnahme der Freiflächen in Tallage in Gantschier und im südöstlichen Bereich entlang der L188. Als

Randlage ist weiters der Bereich im Anschluss an die Zentrallage westliche der Litz und entlang des Jakob Stemer Weges sowie der Siedlungsbereich am Fratteweg und Bargusweg ausgewiesen.

Die Randlage II und die nicht abgegrenzte Hanglage in der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan als „Übriges Gemeindegebiet“ zusammengefasst, das alle Flächen umfasst, die im Bebauungsplan nicht als abgegrenzte Bereiche ausgewiesen sind. Dies deshalb, da die Festlegungen der maximalen Baunutzungszahl und die Festlegungen über die Geschößzahl identisch sind und die zusätzliche Festlegung in der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung betreffend die mögliche Gewährung eines Zuschlages von einem halben Geschöß in der Hanglage bei den Festlegungen im Bebauungsplan entfällt, da gemäß § 35 Abs. 3 lit. b RPG der Gemeindevorstand ohnedies eine Ausnahmegenehmigung in Hanglage für ein zusätzliches Geschöß erteilen kann.

Die für die einzelnen Bereiche festgelegten maximalen Baunutzungszahlen und maximalen Geschößzahlen sind so gewählt, dass sich, unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur und der vorhandenen Erschließung, eine höhenmäßige und dichtemäßige Abstufung vom dicht bebauten Ortskern zum Ortsrand hin bzw. zwischen den Bereichen entlang der Haupteerschließungsachsen gegenüber den weniger gut erschlossenen Bereichen ergibt. Für die Zentrallage wird aufgrund der vorhandenen äußerst dichten Bebauung keine maximale Baunutzungszahl festgelegt. Die Beurteilung der maximal zulässigen Baunutzung hat in diesem Bereich bei Bauvorhaben unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes im gegenständlichen Bereich bzw. erforderlichenfalls unter Zugrundelegung eines Bebauungsplanes zu erfolgen.

Die in den oben angeführten Bereichen festgelegten Baunutzungszahlen gelten auf allen Bauflächen innerhalb der definierten Gebiete, die festgelegten Geschößzahlen auch für Freiflächen. Dies ist deswegen erforderlich, da im Bereich Schrunser Feld und Gantschier, aber insbesondere auch in den Hanglagen, Gebäudebestände auf Freiflächen bestehen und damit auch für die auf Freiflächen gemäß RPG und Baugesetz zulässigen Neubauten sowie Zu- und Aufbauten eine Rahmensetzung hinsichtlich der zulässigen Geschößzahl erfolgen soll. Die Baunutzungszahlen beziehen sich aber aufgrund der Festlegung auf alle Grundstücksflächen innerhalb der abgegrenzten Bereiche und gelten somit auch für Grundflächen, die künftig als Bauflächen gewidmet werden.

Im Hinblick auf den im Vbg. RPG als auch im räumlichen Entwicklungskonzept geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird, wie in der bestehenden Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung, für die Zentrallage, die Kernlagen I und II sowie für die Randlage I auch eine minimale Baunutzungszahl festgelegt. Ebenso werden aus demselben Grund für alle Festlegungsbereiche auch minimale Geschößzahlen für Hauptgebäude festgelegt.

Im Falle einer Abtretung von Grundflächen zur Verbreiterung von Verkehrsflächen soll wie bisher ein Zuschlag zur bereichsweise festgelegten maximal zulässigen Baunutzungszahl erteilt werden, der sich aus dem Verhältnis der Nettogrundfläche vor Abtretung zur Nettogrundfläche nach Abtretung errechnet. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bereitschaft zur Abtretung von Grundflächen für Straßenverbreiterungen nicht durch eine auf die Nettogrundfläche zu berechnende Baunutzung bestraft wird. Gerade in den Randlagen weisen die bestehenden Erschließungsstraßen eine meist unzureichende Breite auf.

Im Entwurf zum Bebauungsplan werden, wie bei der bestehenden Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung, Qualitätskriterien festgelegt, bei deren Einhaltung ein Bonus als Zuschlag zur maximalen Baunutzungszahl zu erteilen ist, da die Einhaltung dieser Kriterien der Umsetzung der Ziele der örtlichen Raumordnung dient und damit zu einer qualitätsvollen baulichen Entwicklung beitragen soll.

Bei Einhaltung nachfolgender Voraussetzungen ist ein Bonus von 4 als Zuschlag zur maximalen Baunutzungszahl zu erteilen:

- a. Die erforderlichen KFZ-Abstellplätze werden überwiegend in Form von Tiefgaragen bzw. in das Gebäude integrierten Abstellplätzen ausgeführt. Dadurch wird ein geringeres Ausmaß an Grundfläche versiegelt und eine höhere Qualität des Außenraumes erzielt.
- b. Es werden Grundflächen im erforderlichen Ausmaß zur Straßenverbreiterung abgetreten oder öffentliche Fuß- und/oder Radwegverbindungen auf dem Grund des Bauwerbers errichtet und rechtlich gesichert. Im Siedlungsgebiet von Schruns weisen viele Erschließungsstraßen ungenügende Straßenbreiten auf. Durch den Bonus zur Baunutzungszahl soll, neben dem Zuschlag bei der Ermittlung der Baunutzungszahl im Hinblick auf die rechnerische Zugrundelegung der Grundfläche vor der Abtretung, ein zusätzlicher Anreiz für die Bereitschaft zur Abtretung von Grundflächen für erforderliche Straßenverbreiterungen geschaffen werden. Das gleiche gilt für die Ermöglichung von Fuß- und Radwegverbindungen auf dem Grund des Bauwerbers, womit eine stärkere „Durchwegung“ des Siedlungsgebietes erzielt werden soll und damit die Wegverbindungen für Fußgänger und Radfahrer verkürzt werden sollen.
- c. Es werden private Grundflächen für öffentliche und halböffentliche Freiflächen zur Gestaltung des Straßenraumes und/oder zur Schaffung zusammenhängender, siedlungsgliedernder Grünzüge auf dem Grundstück des Bauwerbers zur Verfügung gestellt, wobei das Verhältnis dieser Flächen zur Gesamtfläche des Bauplatzes mindestens 5 % betragen muss. Damit soll vor allem ein Anreiz zur Ermöglichung straßenrandbegleitender Bepflanzungen geschaffen werden.

- d. Es erfolgt eine Einfamilienhausbebauung in verdichteter Bauweise oder eine Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlicher Wohnnutzfläche im Familienverband. Damit soll entsprechend der Zielsetzung einer bodensparenden Bebauung eine verdichtete Einfamilienhausbebauung und eine Nachverdichtung für die Schaffung einer erschwinglichen zusätzlichen Wohnung für Jungfamilien im Familienverband ermöglicht werden.
- e. In der Kernlage I erfolgt eine Nutzungsmischung (z.B. Geschäft, Gastronomie, Büro, Wohnung). Damit soll eine Anreiz für die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten sowie die Belebung in Bereichen entlang den Haupterschließungsachsen entsprechend den Zielen des räumlichen Entwicklungskonzeptes geschaffen werden.

Im Hinblick auf Erzielung qualitätsvoller Bauprojekte ist sogar ein Bonus von 8 als Zuschlag zur maximalen Baunutzungszahl zu erteilen, wenn

- f. im Zuge der Planung ein Architektenwettbewerb oder ein Gutachterverfahren gemäß Wettbewerbsordnung Architektur (WOA) durchgeführt wird, wobei eine Vertretung der Gemeinde und ein Vertreter des Gestaltungsbeirates mit Stimmrecht in die Jury geladen werden müssen, oder die Planung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gestaltungsbeirates erfolgt, wobei die jeweiligen Kosten vom Bauwerber zu tragen sind.

Durch den vergleichsweise großen Bonus soll ein gezielter Anreiz für ein qualitätsbewusstes Bauen in Schruns geschaffen werden.

Insgesamt darf aber, bei Einhaltung von Voraussetzungen gemäß lit. a bis f, ein Zuschlag von 12 nicht überschritten werden. Damit ist der mögliche Gesamtzuschlag zur Baunutzungszahl mit 12 geringer angesetzt, als er in der bestehenden Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung mit 15 vorgesehen ist. Diese Reduktion des möglichen Gesamtbonus erfolgt unter Berücksichtigung der Empfehlung des Gestaltungsbeirates.

Die in der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung vorgesehenen Zuschläge zur maximalen Geschoßzahl werden, mit einer Ausnahme, im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan nicht mehr festgelegt. So ist der Zuschlag von einem halben Geschoß zur maximalen Geschoßzahl, wenn die Geschoßhöhe im Erdgeschoß im Zusammenhang mit der Schaffung von Aufenthaltsräumen in Hotels oder Geschäftsflächen mehr als 3 m beträgt, nicht mehr erforderlich, da mit einer Änderung der Baubemessungsverordnung die in § 6 Abs. 4 lit. c angeführte Geschoßhöhe generell von 3 m auf 3,60 m angehoben wurde. Ebenso kann auf den Zuschlag von einem halben Geschoß zur maximalen Geschoßzahl für Gebäude in Hanglage, unter der Voraussetzungen einer positiven Begutachtung im Hinblick auf deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, verzichtet werden, da gemäß § 35 Abs. 3 lit. b RPG der Gemeindevorstand ohnedies eine Ausnahmegenehmi-

gung in Hanglage für ein zusätzliches Geschoß erteilen kann. Voraussetzung dafür ist wohl ohnedies gemäß § 17 Baugesetz eine positive Beurteilung im Hinblick auf die Einbindung eines solchen Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild.

Lediglich die Bestimmung in der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung für Gebäude mit öffentlichem Charakter oder Gebäude, deren Errichtung oder Ausbau im öffentlichen Interesse gelegen ist, wird im Entwurf für den Bebauungsplan beibehalten, wonach bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäß § 17 Baugesetz auch zusätzlich ein Bonus zur Höchstgeschoßzahl auf der Grundlage einer positiven Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat gewährt werden kann.

Pettneu am Arlberg, am 12.10.2016

PROALP-Consult ZT-GmbH
DI Reinhard Falch