

## Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan Ortszentrum 2 – Bereich Alpina-Areal

### Begründung für die Erstellung des Bebauungsplanes und für die Abgrenzung des Planungsgebietes:

Im räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Schruns ist die Stärkung der Attraktivität des Ortszentrums als eine wesentliche Zielsetzung für die Entwicklung der Gemeinde festgelegt. Zu diesem Zweck sollen im Ortskern attraktive Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Einrichtungen angesiedelt werden. Dabei wird im räumlichen Entwicklungskonzept als geeigneter Standort unter anderem auch insbesondere das großteils unbebaute Alpina-Areal angeführt, welches, verkehrsmäßig gut erschlossen, am Rand des Ortszentrums liegt und über zwei Fußwegverbindungen an das Ortszentrum angebunden ist.



Abb. 1: Planungsbereich zwischen Bahnhofstraße, Gässle und der Fußgängerverbindung zwischen Kirchplatz und Bahnhof

Das Alpina-Areal einschließlich der angrenzenden Grundstücke entlang der Bahnhofstraße weist daher gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Stärkung des Ortskernes unter Berücksichtigung der Erhaltung seines unverwechselbaren Charakters und seiner Wohn- und Lebensqualität auf. Voraussetzungen dafür sind:

- die Schaffung von Parkmöglichkeiten am Rande des Ortskernes: Im Zuge der Bahnhofplatzgestaltung wurde eine großzügige Tiefgarage realisiert, von der aus der Ortskern fußläufig optimal erreichbar ist. Daneben sind aber im Zuge von baulichen Maßnahmen auch die zusätzlich erforderlichen KFZ-Stellflächen möglichst in Form von unterirdischen Garagen zu schaffen.

- die Erhöhung der Attraktivität der Fußgängerzone im Ortszentrum und Stärkung der fußläufigen Verbindungen zwischen dem Ortszentrum und den Randbereichen des Ortskernes mit den dort vorhandenen Parkmöglichkeiten. Dabei ist im räumlichen Entwicklungskonzept insbesondere auch die fußläufige Erschließungsachse zwischen dem Kirchplatz und der Bahnhofstrasse angeführt.
- die Sicherstellung einer bodensparenden Bebauung und die Ermöglichung einer Nachverdichtung im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nutzung und Belebung, aber unter Berücksichtigung der Erhaltung der Wohnqualität.
- die Erhaltung bzw. Schaffung eines attraktiven Orts- und Strassenbildes durch eine gezielte Einbindung von neuen Baukubaturen, wobei eine Abstimmung zwischen den Einzelobjekten und dem angestrebten Gesamterscheinungsbild bei Berücksichtigung einer gewissen architektonischen Gestaltungsfreiheit zu erfolgen hat.

Durch die Erlassung eines Bebauungsplanes sollen die wesentlichen ortsbildbestimmenden Kriterien als rechtlich verbindliche Rahmensetzung festgelegt werden. Solche ortsbildbestimmenden Kriterien sind vor allem:

- die Stellung der Gebäude zueinander und zur öffentlichen Verkehrsfläche und damit die Bauweise sowie die Baugrenzen als straßen- und platzraumbestimmende Faktoren
- die Maßstäblichkeit und Proportion der Gebäude und damit die Gebäudegliederung, das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudehöhe, das Maß der baulichen Nutzung, vor allem die Geschößzahl, die Höhenlagen und die Höhen der Anschlusspunkte zwischen den Gebäuden sowie
- zusätzliche wichtige Gestaltelemente, die das äußere Erscheinungsbild, vor allem im Bezug auf den benachbarten Gebäudebestand und den Straßenraum wesentlich bestimmen.

Anlass für den gegenständlichen Bebauungsplan ist nunmehr die Absicht, das Alpina-Areal neu zu bebauen. Dazu wurden vom Architekten DI Wolf-Dieter Schwarz Projektentwürfe ausgearbeitet, welche aufbauend auf den Ergebnissen mehrerer Projektbesprechungen in der Gemeinde Schruns im Hinblick auf die Erlassung eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der oben angeführten Kriterien mehrmals überarbeitet wurden.

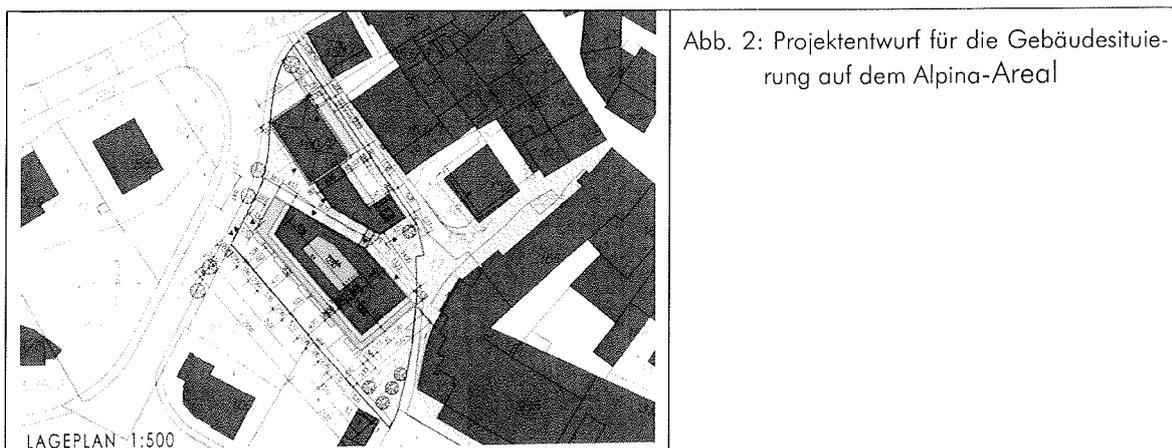
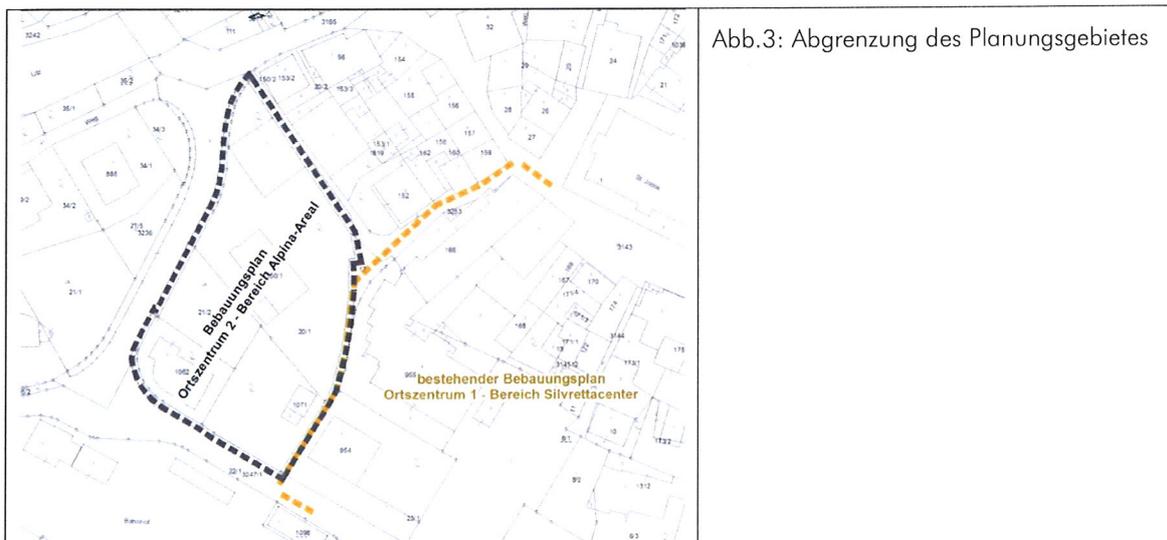


Abb. 2: Projektentwurf für die Gebäudesituierung auf dem Alpina-Areal

Die nunmehr vorliegende überarbeitete Projektplanung stellt daher eine konkrete Grundlage für den Bebauungsplan dar, wobei aber bei den Bebauungsfestlegungen eine Abstimmung mit einer möglichen künftigen Bebauung auf den südlich angrenzenden Grundstücken zu erfolgen hat.

Die Abgrenzung für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Ortszentrum 2 Alpina-Areal erfolgt daher durch die Bahnhofstrasse im Süden und Westen, das Gässle im Norden und mit der Fußwegverbindung vom Kirchplatz zum Bahnhof im Osten, welche gleichzeitig die Begrenzung zu dem östlich unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Ortszentrum 1 darstellt. Damit wird ein funktionell zusammenhängender Planungsbereich abgegrenzt, der von Verkehrsflächen umschlossen ist und ausreichend groß ist, um eine Gesamtbetrachtung und nicht nur eine Einzelbeurteilung zu ermöglichen.



Das Planungsgebiet weist eine sehr unterschiedliche Bebauung auf. Auf dem Alpina-Areal besteht zur Straße hin ein, im Bezug auf das Orts- und Straßenbild, Platz bildendes und ansprechendes Geschäfts- und Wohngebäude (GST Nr. .150/2) sowie ein eher auffälliges zweigeschossiges Gebäude (GST Nr. .150/1). Beide Gebäude sollen abgerissen werden (Siehe Abb. 4 und 5).

Im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße befindet sich auf dem GST Nr. .1062 ebenfalls ein dreigeschossiges Geschäfts- und Wohngebäude und auf dem GST Nr. 22/1 ein eingeschossiges Nebengebäude (GST Nr. .1071). Siehe Abb. 6 und 7. Das GST Nr. 21/2 ist derzeit noch unbebaut.

Abb. 4: Gässle mit dem bestehenden Gebäude auf dem Alpina-Areal (GST Nr. .150/2)



Abb.5: Zweigeschossiges Gebäude auf dem Alpina-Areal (GST Nr. .150/1)



Abb.6: Geschäfts- und Wohngebäude auf dem GST Nr. .1062



Abb. 7: Nebengebäude auf dem GST Nr. 22/1



Für die Bebauungsfestlegungen im Bebauungsplan maßgeblich ist aber auch der Gebäudebestand im Umgebungsbereich. Dabei ist besonders Bedacht zu nehmen auf:

- die platzbildenden Gebäudekubaturen an der Kreuzung der Bahnhofstraße mit der Silbertalstraße (siehe Abb. 8 und 9)
- die Situierung des Gebäudebestandes im Gässle (siehe Abb. 10 und 11)
- die Platzbildung im Kreuzungsbereich der Fußgängerverbindung zwischen dem Kirchplatz und dem Bahnhof mit dem Gässle (siehe Abb. 12bis 15) und die
- Eingangssituation von der Bahnhofstraße in das Ortszentrum (siehe Abb. 16 und 17)

Abb.8: Drei bis 4-geschoßiger Gebäudebestand im Eingang zum Gässle



Abb.9: Platzbildung durch die Gebäudestellung im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit der Silbertalstraße



Abb. 10: Blick in das enge Gässle von der Silbertalstraße aus



Abb. 11: Blick in das Gässle von der Fußgänger Verbindung Kirchplatz-Bahnhof aus



Abb.12: Blick in der Fußgänger Verbindung aus Richtung Bahnhof auf die Kreuzung mit dem Gässle



Abb.13: Blick in der Fußgänger Verbindung von der Kreuzung mit dem Gässle in Richtung Bahnhof



Abb.14: Blick in der Fußgänger Verbindung aus Richtung Bahnhof auf den Josefsplatz



Abb. 15: Blick vom Gässle auf die Kreuzung der Fußgänger Verbindung Kirchplatz-Bahnhof



Abb. 16: Blick vom Bahnhof auf den Zugang zur Fußgänger Verbindung Bahnhof-Kirchplatz

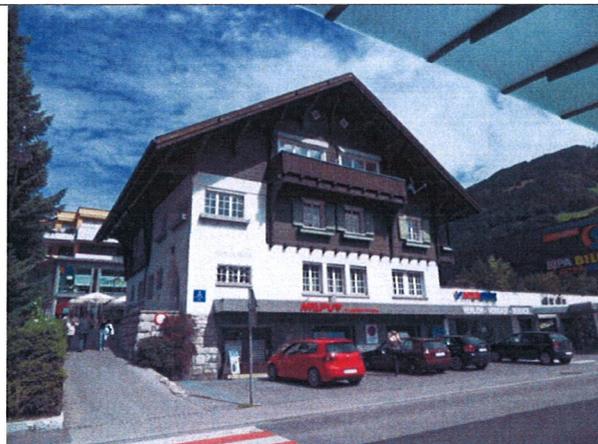


Abb. 17: Blick von der Bahnhofstraße in die Fußgänger Verbindung Bahnhof-Kirchplatz



Gemäß § 28 Abs. 1 RPG hat die Gemeinde durch Verordnung einen Bebauungsplan zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, insbesondere wenn

- ein neues Gebiet bebaut oder ein schon bebautes Gebiet neu gestaltet werden soll
- es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes notwendig ist
- es für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren zweckmäßig ist.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein teilweise schon bebautes Gebiet, das den oben angeführten Zielsetzungen, insbesondere der Stärkung der Attraktivität des Ortszentrums, und im Hinblick auf die Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Straßenbildes entsprechend gestaltet werden soll.

Nach § 28 Abs. 2 RPG hat der Bebauungsplan dabei insbesondere zu berücksichtigen:

- Die Ziele der Raumplanung; diese sind in Schruns vor allem im räumlichen Entwicklungskonzept, wie o.a. konkretisiert.
- Die örtlichen Verhältnisse
- Das Landschafts- und Ortsbild
- Die zweckmäßige räumliche Verteilung von Gebäuden und Anlagen
- Die Vermeidung von Belästigungen durch Lärm, Geruch und andere störende Einflüsse
- Die Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeit für die Menschen
- Die Interessen der Sicherheit des Verkehrs, insbesondere den Schutz der schwächeren Verkehrsteilnehmer

Entsprechend diesen Vorgaben werden im Bebauungsplan Ortszentrum 2 – Bereich Alpina-Areal folgende Kenntlichmachungen und Festlegungen getroffen:

## **Kenntlichmachungen:**

### **1) Widmung:**

Um die Lesbarkeit des Bebauungsplanes zu erleichtern, werden die Widmungskategorien entsprechend dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als

- BK: Baufläche Kerngebiet
- und Verkehrsfläche

in einem eigenen Plan kenntlich gemacht.

### **2) Ersichtlichmachung der Grundstücksgrenzen:**

Die Grundstücksgrenzen werden laut DKM kenntlich gemacht.

### **3) Lage der Versorgungsanlagen:**

Versorgungsleitungen, wie Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Energieversorgungsanlagen sowie Fernmeldeeinrichtungen sind im Bebauungsplan nicht kenntlich gemacht, da keine Vermessungspläne in diesem Bereich dafür vorliegen.

#### **4. Straßenlinie der Landesstraße sowie Zu- und Ausfahrten an Landesstrassen:**

Die Straßenlinie der Silbertalerstraße im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes wird ebenso wie die Ein- und Ausfahrt an dieser Straße im Bereich des Gässle kenntlich gemacht.

#### **4) Bestehende Bauwerke:**

Der oberirdische und damit derzeit im Straßen- und Ortsbild in Erscheinung tretende Gebäudebestand wird im Bebauungsplan gelb schraffiert dargestellt.

### **Festlegungen:**

#### **1) Art der baulichen Nutzung (§ 28 Abs. 3 lit.a RPG):**

Für den Bereich Alpina-Areal, Grundstücke Nr. 20/1, .150/1 und .150/2 wird für das Erdgeschoß und das 1. Obergeschoß die Nutzung für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie und für Garageneinstellplätze festgelegt. Dies deshalb, da das Erdgeschoß von der Bahnhofstraße aus, das 1. Obergeschoß von der Fußwegverbindung Kirchplatz-Bahnhof aus niveaugleich erschließbar ist und die festgelegte Nutzung in diesen Bereichen der Zielsetzung im räumlichen Entwicklungskonzept hinsichtlich einer Attraktivierung des Ortszentrums von Schruns durch die Ansiedlung solcher Einrichtungen entspricht. Im Bereich der Grundstücke Nr. 21/2, .1062, 22/1 und .1071 wird lediglich für das Erdgeschoß die Nutzung für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie sowie Garageneinstellplätze festgelegt, da zum einen solche Einrichtungen unmittelbar von der Bahnhofstraße aus zugänglich sind und zum anderen Garagenabstellplätze im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden sollen. In allen übrigen Geschoßen wird im Planungsgebiet die bauliche Nutzung nicht festgelegt und somit in den oberen Geschoßen auch eine Wohnnutzung ermöglicht.

#### **2) Maß der baulichen Nutzung (§ 28 Abs. 3 lit.b RPG):**

In der Gemeinde Schruns besteht eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 31 Vbg. Raumplanungsgesetz. Diese sieht jedoch für das Kerngebiet grundsätzlich keine Einschränkung durch Baunutzungszahlen vor. Im Bereich Alpina-Areal, Grundstücke Nr. 20/1, .150/1 und .150/2, ist auch keine Festlegung der zulässigen Zahl der Geschoße nach § 31 Abs. 2 lit. c erforderlich, da die zulässigen Baukörper durch die Festlegung der Baugrenzen und der zulässigen Höhe der Bauwerke entsprechend dem vorgeprüften Projektentwurf eindeutig definiert und eingeschränkt werden. Im Bereich der Grundstücke Nr. 21/2, .1062, 22/1 und .1071 wird jedoch eine Mindestgeschoßzahl mit zwei Geschoßen und die Höchstgeschoßzahl mit 4 Geschoßen unter Berücksichtigung eines Geschäftsgeschoßes entsprechend den Vorgaben der Baubemessungsverordnung, gemäß § 6 Abs. 4 lit. c, bezogen auf das Niveau

der Bahnhofstraße festgelegt. Dies entspricht auch dem Gebäudebestand entlang der Bahnhofstraße östlich der Fußwegverbindung Kirchplatz-Bahnhof (siehe Abb. 16) sowie der Festlegung im Bebauungsplan Ortszentrum 1 – Bereich Silvrettacenter in diesem Bereich.

### **3) Art der Bebauung (§ 28 Abs. 3 lit.c RPG):**

Für das Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung des Projektentwurfes für das Alpina-Areal, welcher im Hinblick auf die Festlegungen im Bebauungsplan überprüft und überarbeitet wurde, sowie im Hinblick auf eine künftig mögliche zweckmäßige Ausnutzung der Grundstücke Nr. 21/2, .1062, 22/1 und .1071 die halboffene Bebauung festgelegt. Dabei wird die Bebauung zwischen dem Alpina-Areal und dem Nachbargrundstück Nr. 22/1 durch die Festlegung der Höhe der Bauwerke auf ein Geschöß begrenzt. Durch diese Festlegung soll zum einen eine effiziente Ausnutzung des unterhalb des Niveaus der Fußgängerverbindung Kirchplatz-Bahnhof gelegenen Bereiches ermöglicht, andererseits aber eine ausreichende Belichtungs- und Freifläche zwischen den Hauptbaukörpern sichergestellt werden. Im Bereich der Grundstücke Nr. 21/2, .1062, 22/1 und .1071, die sich im Eigentum des gleichen Grundbesitzers befinden, soll durch die Festlegung der halboffenen Bebauung eine durchgehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße ermöglicht werden, die zum einen eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und zum anderen für die Straßenraumbildung von besonderer Bedeutung ist.

### **4) Straßenlinie (§ 28 Abs. 3 lit.i RPG):**

Die Straßenlinie stellt die Begrenzung der für den öffentlichen Fahrverkehr und öffentlichen Fußgängerverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen dar, die nicht Landesstraßen oder Bundesstraßen sind.

Da eine Verbreiterung der Bahnhofstraße im Bereich des Planungsgebietes nicht erforderlich ist, wird die Straßenlinie entlang der Grundgrenze der Bahnhofstraße festgelegt. Der vorhandene Gehsteig liegt bereits innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, GST. Nr. 3236 und 3247/1.

Im Bereich des Gässle ist der Abbruch des Bestandsgebäudes vorgesehen. Dies ermöglicht die notwendige Verbreiterung des Weges laut Projektentwurf zwischen 0,91 m und 0,99 m. Die Straßenlinie wird daher in diesem Bereich entsprechend der im Projektentwurf vorgesehenen Verbreiterung festgelegt. Damit wird auch das Befahren des an sich als Fußwegverbindung vorgesehenen Weges für Zulieferungen zu Betrieben und für Einsatzfahrzeuge ermöglicht. Im Kreuzungsbereich des Gässle mit der Fußwegverbindung Kirchplatz-Bahnhof ist eine Vergrößerung der bereits teilweise vorhandenen Platzbildung in diesem Bereich vorgesehen, wobei dieser Platz auch dem öffentlichen Fußgängerverkehr dienen soll. Daher wird diese kleine Platzbildung auch durch die Festlegung einer Straßenlinie abgegrenzt. Die im Projektentwurf vorgesehene Fußwegverbindung über eine Freitreppe zwischen den beiden geplanten Baukörpern auf dem Alpina-Areal dient jedoch überwiegend dem Zugang zu den betrieblichen Einrichtungen in den beiden Gebäuden und wird daher nicht für den öffentlichen Fußgängerverkehr durch die Festlegung einer Straßenlinie vorbehalten. Sie wird in der Folge ledig-

lich durch die Festlegung von Baugrenzen von baulichen Anlagen freigehalten. Zusätzlich zu der Festlegung der Straßenlinien im Bereich des Alpina-Areals sind jedoch privatrechtliche Vereinbarungen zur Ablöse von Grundflächen bzw. für die Einräumung von Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes zur Sicherstellung der tatsächlichen Nutzbarkeit der durch die Straßenlinien abgegrenzten Flächen zu treffen.

Im Bereich der Fußwegverbindung Kirchplatz-Bahnhof wird eine Straßenlinie entsprechend der Abgrenzung des tatsächlich genutzten Fußweges entlang der Grundgrenze festgelegt. Da im Bebauungsplan Ortszentrum 1 Silvrettacenter ebenfalls eine Straßenlinie entsprechend dem Bestand festgelegt wurde, ist die wichtige Fußgängerverbindung zwischen Kirchplatz und Bahnhof durch Straßenlinien klar abgegrenzt. Da sich die Grundfläche der Fußwegverbindung selbst in Privateigentum befindet, wäre aber die rechtliche Klärung dieser an sich wichtigen Fußgängerverbindung durch privatrechtliche Vereinbarungen im Hinblick auf die Einräumung von Dienstbarkeiten oder die Ablöse von Grundflächen dringend erforderlich.

#### **5) Baugrenzen (§ 28 Abs. 3 lit.g RPG in Verbindung mit § 2 lit. b Baugesetz) bzw. andere als in den §§ 5 und 6 des Baugesetzes vorgeschriebene Abstandsflächen bzw. Abstände (§ 28 Abs. 3 lit.j RPG) in Verbindung mit der Festlegung der Höhe der Bauwerke (§ 28 Abs. 3 lit.k RPG)**

Baugrenzen sind die Linien, vor der die Außenwände eines Bauwerkes nicht errichtet werden dürfen. Ermöglichen die festgelegten Baugrenzen ein näheres Heranbauen an die jeweilige Grundgrenze, als dies durch die Abstandsflächen zulässig wäre, werden durch die Festlegung der Baugrenze andere als in den §§ 5 und 6 des Baugesetzes vorgeschriebene Abstandsflächen bzw. Abstände festgelegt bzw. können diese Abstände bis zur festgelegten Baugrenze unterschritten werden. In Verbindung mit der Festlegung der Baugrenzen werden auch die zulässigen Höhen der einzelnen Bauwerke festgelegt. Damit sollen zum einen durch die Situierung und Gliederung der einzelnen Gebäudekörper attraktive Straßen- und Platzräume geschaffen und zum anderen Nutzungsbeeinträchtigungen innerhalb des Planungsgebietes und gegenüber den benachbarten Gebäuden außerhalb des Planungsgebietes vermieden werden.

Auf dem Alpina-Areal werden die zulässigen Baukörper durch die Festlegung der Baugrenzen in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Höhen der Bauwerke aufbauend auf dem vorgeprüften und überarbeiteten Projektentwurf exakt festgelegt bzw. eingeschränkt.

Beim Haus Nord wird durch die Situierung des Kopfgebäudes entsprechend der Lage des bestehenden Gebäudes die für die Platzbildung wesentliche Gebäudefront zum Batloggplatz hin beibehalten. Gegenüber dem Gässle wird das vorgesehene Gebäude jedoch zum einen um ca. 1 m verkleinert und die Gebäudehöhe bei dem zur Gasse hin situierten Gebäudeteil gegenüber dem Bestand nicht erhöht. Die Anhebung des Gebäudes auf 4 Geschosse kann erst um 2,70 m rückversetzt erfolgen (siehe Abb. 2 und 18). Dadurch ergibt sich gegenüber dem Bestand für das gegenüberliegende Gebäude hinsichtlich der Belichtungsverhältnisse keine Verschlechterung sondern durch den größeren Abstand der Gebäude eine Verbesserung gegenüber dem Bestand (siehe

Abb. 19). Beim südöstlichen Erweiterungsbau erfolgt durch die Festlegung von unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhen ebenfalls eine Abstufung, um die erforderlichen Belichtungsverhältnisse für das gegenüberliegende Gebäude sicherzustellen (Siehe Abb. 20).

Im Kreuzungsbereich der Fußwegverbindung Kirchplatz-Bahnhof wird die durch Baugrenze und Gebäudehöhe vorgegebene Situierung der Gebäude eine Platzbildung bewirkt, wobei der Platz auch zwischen dem Haus Nord und dem Haus Süd unter einem Verbindungskörper und über eine Freitrepppe verlassen werden kann.

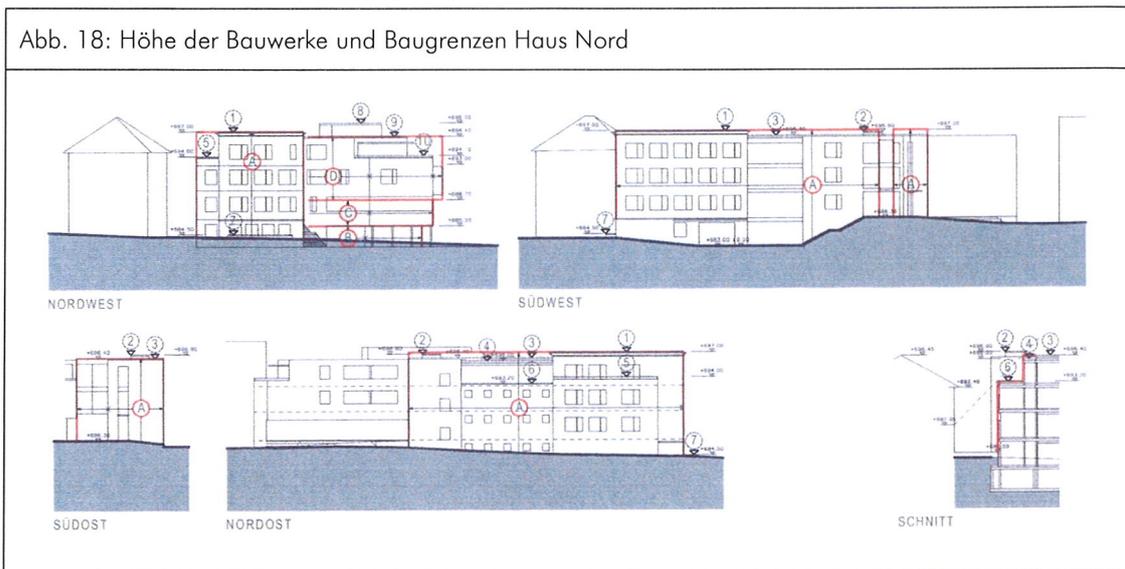


Abb. 19: Verbreiterung des Gässle gegenüber dem Baubestand

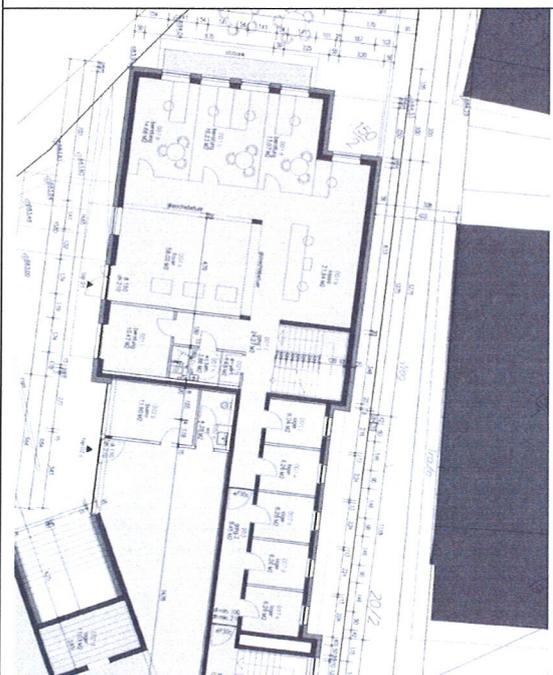
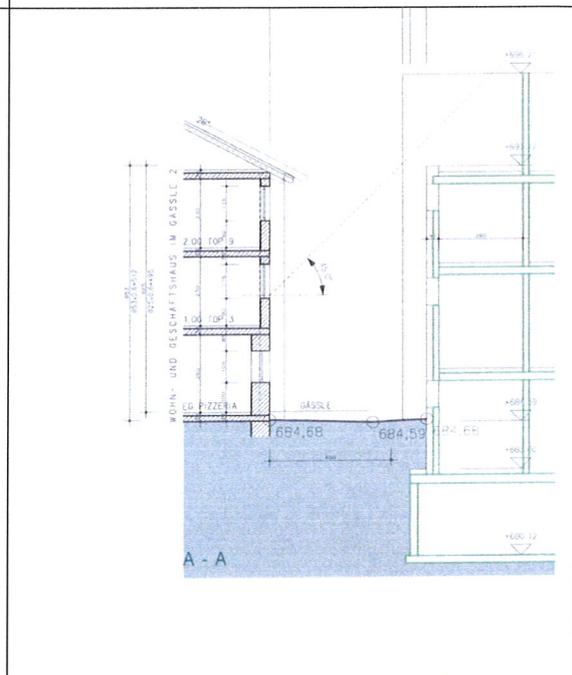
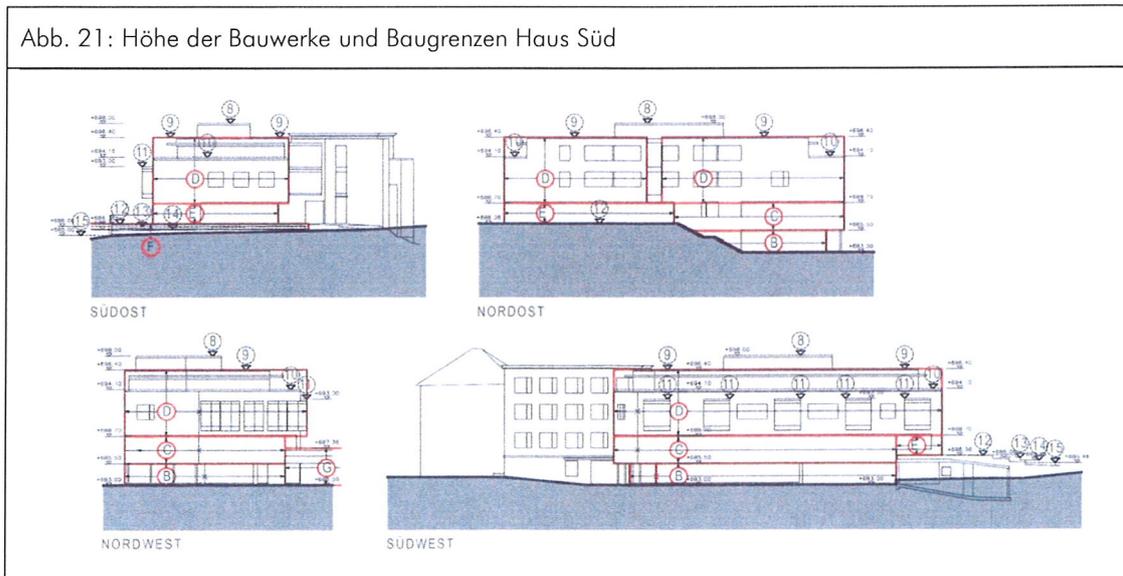


Abb. 20: Abstufung des Erweiterungsbaus im Hinblick auf die Belichtungsverhältnisse beim Nachbargebäude



Das Haus Süd wird im östlichen Eckbereich durch die Baugrenze bis an die Fußgänger-  
 verbindung Kirchplatz-Bahnhof herangeführt. Dadurch wird der Platz im Kreuzungs-  
 bereich der Fußwegverbindungen abgeschlossen, wobei sich die Ostfassade wieder zu  
 einem Platz im Zusammenhang mit dem Vorplatz beim Cafe im Silvrettacenter (siehe  
 Abb. 14) öffnet. Um diese Platzbildung zu ermöglichen, wird ein Zusammenbau mit ei-  
 nem Gebäudeteil auf dem Grundstück Nr. 22/1 und .1071 bis auf das Platzniveau  
 vorgesehen. Nach Südwesten zur Nachbargrundgrenze hin werden die Abstände durch  
 die Festlegung der Baugrenze zwar unterschritten, durch die höhenmäßige Abstufung  
 aber eine Gliederung des Baukörpers gegenüber dem Nachbargrundstück bewirkt  
 (siehe Abb. 21). Wesentlich ist auch die Öffnung des Hauses Süd im Erdgeschoß ge-  
 genüber dem Zwischenbereich zwischen Haus Nord und Haus Süd durch die Staffelung  
 der Baugrenzen in diesem Bereich.

Abb. 21: Höhe der Bauwerke und Baugrenzen Haus Süd



Im Gegenzug zur Unterschreitung der Abstände des Hauses Süd gegenüber der Nach-  
 bargrundgrenze wird durch die Festlegung einer Baugrenze auch das Heranbauen ei-  
 nes gut proportionierten und klar geformten Baukörpers auf dem Grundstück Nr. 21/2  
 im Eckbereich bis auf 3 Meter zur Nachbargrundgrenze ermöglicht. Die festgelegten  
 Baugrenzen ermöglichen im Bereich der Grundstücke Nr. 21/2, .1062, 22/1 und  
 .1071 im Zusammenhang mit der Festlegung der halboffenen Bebauung und der fest-  
 gelegten Höhe der Bauwerke sowohl eine effiziente Ausnutzung der Bauplätze als auch  
 ein straßenraumbestimmendes kompaktes Gebäude, welches eine attraktive Gestal-  
 tung im Eckbereich des Kreisverkehr beim Bahnhof zulässt. Die Baugrenze zur Bahn-  
 hofstraße im Süden wird dabei im gleichen Abstand wie beim bestehenden Gebäude  
 östlich der Fußgänger-  
 verbindung Kirchplatz-Bahnhof festgelegt, wobei jedoch das be-  
 stehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. .1062 als vorspringender Eckbaukörper  
 Berücksichtigung findet. Zum nordwestlich vorbeiführenden Ast der Bahnhofstraße er-  
 folgt die Festlegung der Baugrenze im selben Abstand wie das derzeitige Gebäude.  
 Die Höhe des Baukörpers wird im gleichen Maß wie anschließend beim Bebauungs-  
 plan Ortszentrum 1 – Silvrettacenter mit 4 Geschossen unter Berücksichtigung eines

möglichen Geschäftsgeschoßes im Erdgeschoß entsprechend den Vorgaben der Bau-  
bemessungsverordnung, gemäß § 6 Abs. 4 lit. c festgelegt.

Durch die Ermöglichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung durch die  
festgelegten Baugrenzen und zulässigen Höhen der Bauwerke wird insgesamt im gan-  
zen Planungsgebiet sowohl die wirtschaftliche Nutzung der Baugrundstücke im Sinne  
einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung ermöglicht als auch eine positive  
Auswirkung auf das Orts- und Straßenbild erzielt.

## 6) Die äußere Gestaltung der Bauwerke (§28 Abs. 3 lit.I RPG):

Der Kopfbau des Hauses Nord bildet mit den nördlich angrenzenden Gebäuden ein  
wesentliches platzbestimmendes Ensemble im Bezug auf das Erscheinungsbild des Bat-  
loggplatzes (siehe Abb. 8). Wenngleich grundsätzlich die Festlegung der äußeren Ge-  
staltung von Gebäuden in einem Bebauungsplan nicht zu detailliert erfolgen soll, ist es  
im Hinblick auf die Erhaltung einer positiven Ensemblewirkung aus Sicht der Gemeinde  
gerechtfertigt, für diesen platzbestimmenden Kopfbau weitergehende Festlegungen hin-  
sichtlich der Materialisierung zu treffen. Somit wird jedenfalls für diesen Teil des Ge-  
bäudes in Abstimmung mit dem Gesamtgebäude die Ausführung einer Putzfassade,  
farblich abgesetzt vom übrigen Baukörper, mit umlaufendem Dachgesims und die Ver-  
wendung von Holzfenstern mit Fensterläden als Sonnenschutz festgelegt.

Ebenso ist sowohl im Bereich der Verbreiterung im Gässle als auch bei der Platzerwei-  
terung im Kreuzungsbereich zwischen Gässle und der Fußwegverbindung Kirchplatz-  
Bahnhof eine Pflasterung in Abstimmung mit der bereits bestehenden Pflasterung vor-  
zusehen.

## 7) Bestimmungen über das Anpflanzen und die Erhaltung von Grünflä- chen, Bäumen und Sträuchern:

Die Bahnhofstraße zwischen dem Batloggplatz und dem Bahnhof wird derzeit durch die  
bestehende Bepflanzung positiv geprägt (Siehe Abb. 22 und 23).

Abb. 22: Blick vom Batloggplatz in die Bahnhof-  
straße



Abb. 23: Blick in der Bahnhofstraße Richtung  
Bahnhof



Daher sind die bestehenden Bäume bei einer Bebauung in diesem Bereich zur Gänze zu ersetzen, wobei gemäß dem Freiraumkonzept Gruber+Haumer vom 22.06.2011 entlang der Bahnhofstraße eine Baumreihe mit Säulen-Zitterpappeln entlang der Straße anzupflanzen ist. Gemäß diesem Konzept ist darüber hinaus beim Eingangsbereich ins Gässle, im Gastgarten „Alpina“, ein Spitzahorn anzupflanzen, durch den zum einen ein weicherer Übergang und zum anderen eine attraktive Vorplatzgestaltung bewirkt werden soll.

PROALP-Consult ZT-GmbH  
DI Reinhard Falch  
Ingenieurkonsulent für  
Raumplanung und Raumordnung

