

## Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan Ortszentrum 4 – Bereich Außerlitzstraße

### I. 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. In diesem Zusammenhang soll auch eine Qualitätsverbesserung bei den gewerblichen Betrieben sowie raumplanerische Maßnahmen zur Sicherung einer entsprechenden Nutzung von geeigneten Grundflächen, wie die entsprechende Festlegung von Widmungskategorien im bestehenden Bauland und Bebauungsplanfestlegungen angestrebt werden, um bestehende Betriebe abzusichern und eine zusätzliche betriebliche Entwicklung zu ermöglichen. Ziel der Gemeinde ist es auch, den wertvollen Althausbestand zu erhalten und zu bewahren und eine gute Einbindung neuer Projekte in das Orts- und Straßenbild zu gewährleisten sowie die Errichtung von Ferienwohnungen restriktiv zu handhaben.

Der dicht bebaute Ortszentrumsbereich entlang der Außerlitzstraße zwischen der Litz-Brücke und der Auffahrt nach Bartholomäberg weist gute Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Stärkung des Ortskernes unter Berücksichtigung der Erhaltung seines unverwechselbaren Charakters und seiner Wohn- und Lebensqualität auf.



Abb. 1: Zentrumsbereich zwischen Litz-Brücke und der Auffahrt nach Bartholomäberg

Voraussetzungen dafür sind:

- die Sanierung und Revitalisierung sowie Erweiterung der bestehenden Gebäude des Gastgewerbebetriebes Adler, die bereits weitgehend erfolgt ist, sowie die Absicherung der übrigen bestehenden Betriebe in diesem Bereich,
- die Sicherstellung einer bodensparenden Bebauung im Bereich der Baulücke Peters Garten im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nutzung, aber unter Berücksichtigung der Erhaltung der Wohnqualität bei den Nachbargebäuden,
- die Erhaltung bzw. Schaffung eines attraktiven Orts- und Straßenbildes durch eine gezielte Einbindung eines geplanten neuen Baukörpers, wobei eine Abstimmung zwischen den Einzelobjekten und dem angestrebten Gesamterscheinungsbild bei Berücksichtigung einer gewissen architektonischen Gestaltungsfreiheit zu erfolgen hat.

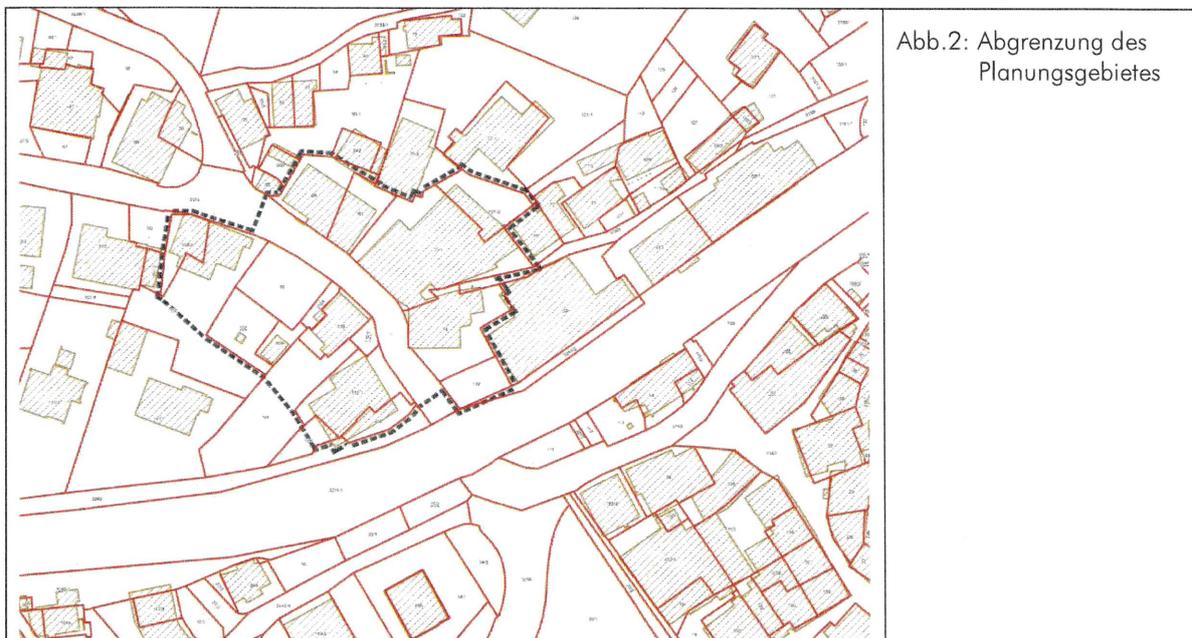
Durch die Erlassung eines Bebauungsplanes sollen die wesentlichen ortsbildbestimmenden Kriterien als rechtlich verbindliche Rahmensetzung festgelegt werden. Solche ortsbildbestimmenden Kriterien sind vor allem:

- die **Stellung der Gebäude** zueinander und zur öffentlichen Verkehrsfläche und damit die Bauweise sowie die Baugrenzen als straßenraumbestimmende Faktoren
- die **Maßstäblichkeit** und **Proportion der Gebäude** und damit die Gebäudegliederung, das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudehöhe, die Geschößzahlen und Gebäudehöhen, sowie
- zusätzliche wichtige Gestaltelemente, die das äußere Erscheinungsbild, vor allem im Bezug auf den benachbarten Gebäudebestand und den Straßenraum wesentlich bestimmen, wie **Dachneigungen, First- und Traufenhöhen**.

Anlass für den gegenständlichen Bebauungsplan ist der Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke Nr. .83, .84 und .989 samt Wohn- und Geschäftshaus Außerlitzstraße 10 und 12 (Peters Haus) sowie der Grundstücke 96, 102, 3162 und .864 (Peters Garten) an die Adler Beherbungs GmbH zum Zweck der Sanierung und Revitalisierung des Gastgewerbebetriebes Adler (Kaufvertrag vom 06.07.2012). In den sonstigen Bestimmungen des Kaufvertrages ist dabei festgehalten, dass die Marktgemeinde Schruns beabsichtigt, einen Bebauungsplan auszuarbeiten, welcher eine wirtschaftlich sinnvolle gewerblich Nutzung der gegenständlichen Flächen ermöglicht, wobei die Nutzung der gewerblichen Beherbergung in diesem Bebauungsplan festgelegt werden soll. Ausgenommen davon sind die von der Marktgemeinde Schruns zu erteilenden Bewilligungen zur Ferienwohnungsnutzung. Der Bebauungsplan soll sich laut Kaufvertrag an der Bebauungsstudie von Dipl. Arch. Hepberger orientieren. Die im Kaufvertrag festgehaltene Einräumung der Bewilligung zur Nutzung als Ferienwohnung bezieht sich entsprechend den damals vorliegenden Plangrundlagen von Dipl. Arch. Hepberger vom 15.05.2012 auf Top 5 und 9 im Alten Adler (ges. 114,50 m<sup>2</sup>), auf Top 14 und 15 im Adler Neubau (ges. 129,40 m<sup>2</sup>) und Top 5 und 7 im Peter-Peter Haus (ges. 211,40 m<sup>2</sup>) sowie auf maximal 25% der gesamten Wohnnutz-

fläche des Neubaus auf Peters Garten (72,50 m<sup>2</sup> laut email Rafael Montibeller vom 03.05.2017). Die Gesamtfläche wurde somit mit 527,80 m<sup>2</sup> angegeben. Aufgrund der Reduktion der zulässigen Baumasse in Peters Garten durch die geplanten Festlegungen im Bebauungsplan schlägt der Bau- und Raumordnungsausschuss der Marktgemeinde Schruns vor, das Hotel Adler einschließlich des Neubaus für eine gastgewerbliche Nutzung mit einer Betreiberwohnung vorzusehen und im Gegenzug im bestehenden Peter-Peter-Haus zur **Gänze Ferienwohnungen** sowie im reduzierten Projektgebäude im Peters Garten **ein Geschoß für Ferienwohnungen** zuzulassen, wobei die Gesamtfläche für die Ferienwohnungsnutzung in etwa der angegebenen Gesamtfläche laut email von Rafael Montibeller entsprechen soll. Diesbezüglich sollen die Voraussetzungen im Flächenwidmungsplan durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes geschaffen und die entsprechende Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgelegt werden. Darüber hinaus sind aber auch die bereits vorliegenden Bescheide zur Bewilligung von Ferienwohnungen entsprechend abzuändern.

Die Abgrenzung für den Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Ortszentrum 4 – Bereich Außerlitzstraße umfasst die Straßenraum bildenden Gebäude entlang der Außerlitzstraße von der Litz-Brücke bis zur Auffahrt Bartholomäberg.



Damit wird ein funktionell zusammenhängender Planungsbereich abgegrenzt, der ausreichend groß ist, um eine Gesamtbetrachtung des ortsbildprägenden Straßenraumes und nicht nur eine Einzelbeurteilung für die Bebauung der noch vorhandenen Baulücke zu ermöglichen. Der Straßenraum vom Kreuzungsbereich mit der Auffahrt nach Bartholomäberg bis zur Litz-Brücke stellt den Eingangsbereich in den dicht bebauten Ortskern von Schruns dar, der geprägt ist durch einen sich verengenden Straßenrum und eine gestaffelte Gebäudefront, wie der Blick vom Kreuzungsbereich aus zeigt.

Abb. 3: Blick vom Kreuzungsbereich mit der Auffahrt nach Bartholomäberg in den Straßenraum



Die Gebäude nördlich der Außerlitzstraße mit dem in seiner Erscheinungsbild erhaltenswerten Hotel Krone (siehe Abb. 6) und den neu renovierten Gebäuden des Hotel Adler) und des Peter-Peter-Hauses stellen insgesamt ein erhaltenswertes Gebäudeensemble dar.

## II. Bestandserhebung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist insgesamt eine sehr verdichtete Bebauung auf, wobei bei den bestehenden Gebäuden die im Baugesetz vorgesehenen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen nahezu zur Gänze nicht eingehalten sind (siehe Abb. 4). Vor allem das an sich kleinste Gebäude, Außerlitzstraße 3, auf Gst. Nr. .109 steht seitlich unmittelbar an der jeweiligen Grundgrenze. Lediglich im Bereich Peters Garten mit den Grundstücken Nr. 96, 102, 3164 und .864 besteht derzeit noch eine Baulücke, die aber keine wichtige Straßenraum bildende Platzwirkung aufweist.

Das Planungsgebiet weist zwar insgesamt eine unterschiedliche Bebauung auf, wobei trotz unterschiedlicher Gebäudehöhen aufgrund der Gebäudeproportionen der straßenseitigen Fassaden und der Stellung der Gebäude zueinander die Wirkung des Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird. Die in Abb. 5 enthaltene Darstellung der bestehenden Gebäudefassaden zum Straßenraum erfolgte auf der Grundlage der vom Bauamt der Marktgemeinde Schruns erhobenen First- und Traufenhöhen.

Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der bestehenden Bebauung einschließlich des neuen Zubaus zum Hotel Adler und den Eigentumsverhältnissen mit den bereits vorhandenen Hausnummern



## Legende

### EZ, Eigentümer

- 33, 1588, Robe Marcel
- 77, 452, Marktgemeinde Schruns
- 71, Gebhardt Max
- 74, Adler Beherbergungs GmbH (377852s)
- 78, Auer Kurt
- 80, 1626, Wamsler Edith
- 86, 927, Dönz Hubert
- 88, Peter Michael
- 446, Feurstein Hubert
- 447, Schmitt Leo, Rusch Elisabeth
- 504, Adler Beherbergungs GmbH (377852s), Galvagne-Montibeller Armella
- 505, Greber Xaver Dr., Bechtold Ekkehard Dr., Simma Otmar Dr., Simma Alfons Dr.
- 561, Gebauer Teresa Mag., Gebauer Astrid, Glatt Olga
- 629, Republik Österreich - öffentliches Wassergut
- 639, Römisch katholische Kapelle zu Unserer lieben Frau in Ausserlitz in Schruns

① Hausnummern

Abb. 5: Fassaden im Straßenraum



Nördlich der Straße besteht ein erhaltenswerter Baubestand, der sich nach Sanierung der Gebäude, Außerlitzstraße Nr. 4 (Hotel Adler), Außerlitzstraße Nr. 10 und 12 (Peter-Peter-Haus) gemeinsam mit dem sehr schönen Gebäude des Hotel Krone, Außerlitzstraße Nr. 2, in einem sehr guten Bauzustand befindet.

Abb. 6: Blick auf Hotel Krone, Außerlitzstraße 2 von der Litzbrücke



Abb. 7: Straßenfassade Hotel Krone



Abb. 8: Hotel Adler, Außerlitzstraße 4



Abb. 9: Peter-Peter-Haus, Außerlitzstraße 10, von Osten



Abb. 10: Peter-Peter-Haus, Außerlitzstraße 12 und 10 von Westen

Südlich der Außerlitzstraße weisen die Gebäude straßen- und talseitig durch den Gelände-  
verfall unterschiedliche Gebäudehöhen und damit auch unterschiedliche Gebäudepropor-  
tionen auf.

Abb. 11: Blick von der Litz-Brücke zum Hotel Litz, Außerlitzstraße 1



Abb.12: Hotel Litz, straßenseitige Ansicht



Abb. 13: Hotel Litz talseitige Ansicht



Das schmale Gebäude, Außerlitzstraße 3, reicht beidseitig unmittelbar an die Grundgrenzen der Nachbargrundstücke heran. Trotz der vergleichsweise geringeren straßenseitigen Gebäudehöhe ergibt sich aufgrund der geringen Gebäudebreite talseitig eine ungünstige Gebäudeproportion.

Abb. 14: Haus Außerlitzstraße 3, straßenseitige Ansicht



Abb. 15: Haus Außerlitzstraße 3, talseitige Ansicht



Das Gebäude, Außerlitzstraße 7, weist straßenseitig ebenfalls nur 3 Geschosse auf. Aufgrund des abfallenden Geländes ergeben sich talseitig aber 4,5 Geschosse und wegen der seitlichen Gebäuderücksprünge talseitig eine ungünstige Gebäudeproportion.

Abb. 16: Haus Außerlitzstraße 7, straßenseitige Ansicht



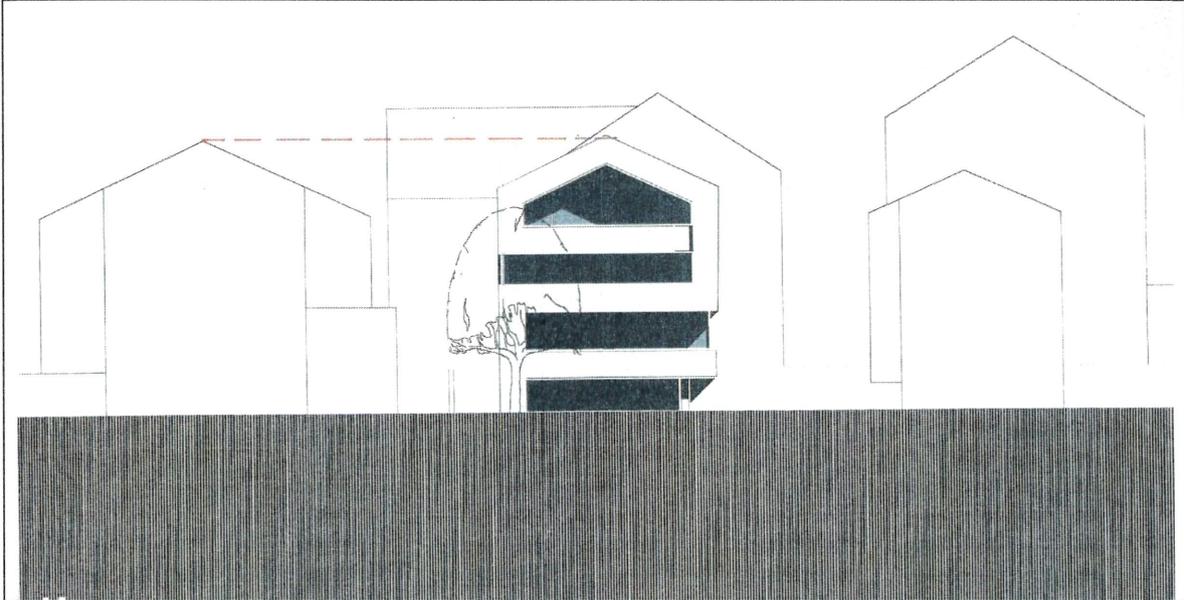
Abb. 17: : Haus Außerlitzstraße 7, talseitige Ansicht





Im neuen Vorschlag zur Gebäudesituierung mit der Reduktion der Baukörpertiefe wurde die Firsthöhe des neuen Gebäudes mit 12,00 m und die Traufenhöhe 9,50 m über dem Straßenniveau angegeben. Die Firsthöhe soll aber beim neuen Gebäude **gleich hoch wie die Firsthöhe beim Nachbargebäude auf Grundstück Nr. 100 festgelegt werden**. Ebenso soll die Dachneigung, wie in der ursprünglichen Bebauungsstudie vorgesehen, der Dachneigung des Nachbargebäudes entsprechen (siehe Abb. 20).

Abb.20: Gebäudehöhe im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden gemäß Bebauungskonzept des Atelier Raggl vom 20.10.2017



#### IV. Gesetzliche Vorgaben für die Erlassung des Bebauungsplanes

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 überwiegend 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 eingangs angeführt, 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

Auf der Grundlage der Bestandserhebung und unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumplanung der Marktgemeinde Schruns werden daher entsprechend den angeführten Vorgaben im Bebauungsplan Ortszentrum 4 – Außerlitzstraße folgende Kenntlichmachungen und Festlegungen getroffen:

## **V. Kenntlichmachungen:**

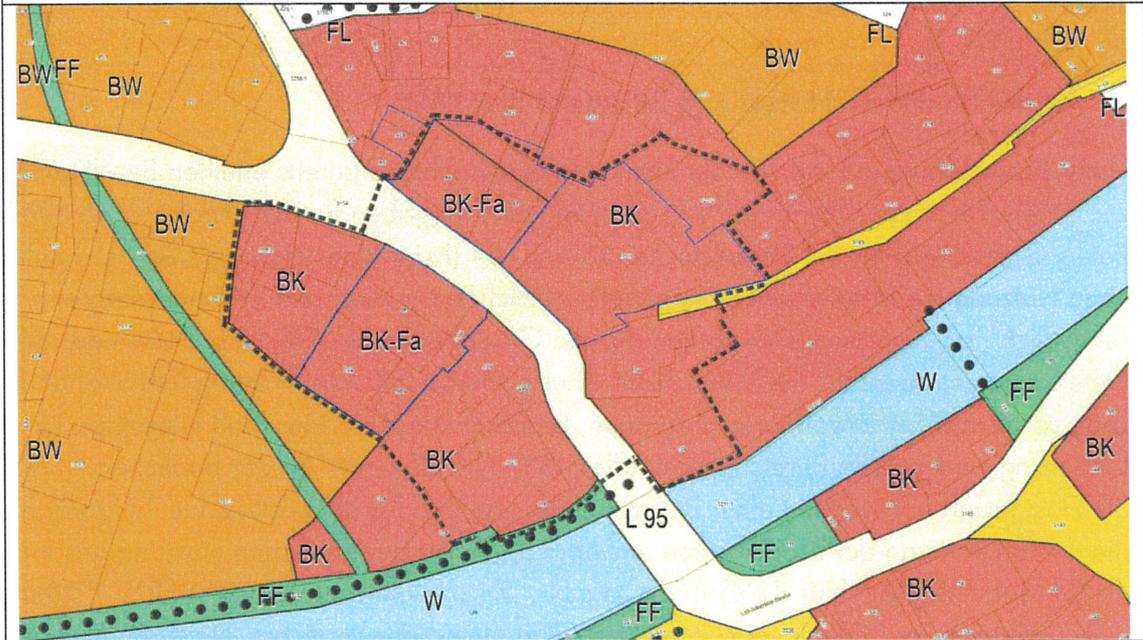
### **1) Widmung:**

Um die Lesbarkeit des Bebauungsplanes zu erleichtern, werden die Widmungskategorien entsprechend dem Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes, der gleichzeitig mit dem Bebauungsplan beschlossen werden soll, als

- BK: Baufläche Kerngebiet
- BK-FA: Baufläche Kerngebiet, in dem auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen
- und VS Verkehrsfläche Straßen

in einem eigenen Plan kenntlich gemacht.

Abb. 21: Planungsgebiet mit Auszug aus dem Flächenwidmungsplan einschließlich der Änderung des Flächenwidmungsplanes



## 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 L 95 Silbertalstraße, die mit der innerörtlichen Bezeichnung Außerlitzstraße das Planungsgebiet erschließt, wird ebenso wie die bestehenden Ein- und Ausfahrten an dieser Straße einschließlich der geplanten Ein- und Ausfahrt im Bereich Peters Garten, die seitens des Planers mit dem Baubezirksamt abgestimmt wurde, kenntlich gemacht.

## 4) Bestehende Bauwerke:

Der oberirdische und damit derzeit im Straßen- und Ortsbild in Erscheinung tretende Gebäudebestand wird gemäß Bestandserhebung der Marktgemeinde Schruns einschließlich der im Lageplan für den Zubau zum Hotel Adler enthaltenen Gebäudeumrisse im Bebauungsplan (gelb) schraffiert dargestellt.

## VI. Festlegungen:

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

Unter Bezugnahme auf die von der Marktgemeinde Schruns bereits erteilten Bewilligungen zur Ferienwohnungsnutzung und entsprechend den Vorgaben für die Bebauung im Bereich Peters Garten wird für die Grundstücke .83 und .84 (Peter-Peter-Haus) als Art der baulichen Nutzung die Möglichkeit einer **gastgewerblichen Nutzung** und **Wohnnutzung** einschließlich Ferienwohnungsnutzungen, für die Grundstücke Nr. 96, 102, 3164 und .864 (Peters Garten) ebenfalls die Möglichkeit einer gastgewerblichen Nutzung und Wohnnutzung **sowie von Ferienwohnungsnutzungen, beschränkt auf ein Geschöß** festgelegt. Im Gegenzug wird für den Bereich Hotel Adler, GST-Nr. 75/1, die Art der baulichen Nutzung als Gastgewerbebetrieb mit einer Betreiberwohnung und für die bestehende Tiefgarage, in die die Einfahrt von der Kronengasse aus erfolgt, die Art der baulichen **Nutzung gesondert als Garage festgelegt**. Für die Grundstücke Nr. .74 (Hotel Krone) sowie .112/1 .108 und eine Teilfläche der GST-Nr. 106 (Hotel Litz) wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der bestehenden Nutzung und angesichts der besonderen Standorte die Nutzung als Gastgewerbebetrieb mit Wohnnutzung (Betreiberwohnung und Personal) festgelegt. Dies entspricht der Zielsetzung im räumlichen Entwicklungskonzept hinsichtlich einer Attraktivierung des Ortszentrums von Schruns durch die Ansiedlung und Erhaltung solcher Einrichtungen. Für die übrigen Grundstücke wird keine Art der baulichen Nutzung festgelegt. Damit sind sowohl bisherige Nutzungen für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie für Gastronomie als auch reine Wohnnutzungen möglich.

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

In der Gemeinde Schruns besteht ein Bebauungsplan gem. § 28 RPG für das gesamte Gemeindegebiet. Ausgenommen vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Geltungsbereiche bereits rechtmäßig bestehender Bebauungspläne. Im Zuge der Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes ist daher eine Änderung des Bebauungsplans für das gesamte Gemeindegebiet zu beschließen und damit den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gesamtgemeindegebiet auszunehmen, da die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet durch die Festlegungen des gegenständlichen Bebauungsplanes ersetzt werden.

Der bestehende Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet sieht für die Zentrallage, diese entspricht dem Kerngebiet, **keine Einschränkung durch Baunutzungszahlen** vor. Aufgrund der Widmung der GST-Nr. .108/2 und einer Teilfläche der GST-Nr. 100 im Zuge einer Änderung des Flächenwidmungsplanes ebenfalls als Kerngebiet werden für den

Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes **keine Baunutzungszahlen** festgelegt.

Als Mindestgeschoßzahl werden für die Hauptgebäude **nördlich der Außerlitzstraße 3 Geschoße** und südlich der Außerlitzstraße aufgrund der talseitig größeren Gebäudehöhen 4 Geschoße festgelegt. Damit sollen bei den Hauptgebäuden entlang der Außerlitzstraße mindestens 3 Geschoße im Straßenraum wirksam werden. Die festgelegten Höchstgeschoßzahlen entsprechen dem jeweiligen Gebäudebestand. Beim bereits erfolgten Zubau zum Hotel Adler werden die Höchstgeschoßzahlen unter Zugrundelegung des genehmigten Einreichplanes bereichsweise gesondert festgelegt, wobei die Geschoßzahlen aufgrund des durchgängigen Gebäudes von der Außerlitzstraße aus zu gelten haben. Für den derzeit noch unbebauten Bereich Peters Garten wird die Höchstgeschoßzahl mit dem gleichen Maß von 4,5 Geschoßen, wie beim westlich anschließenden Gebäude auf den GST-Nrn. .108/2 und 100 festgelegt, da die Breite des Grundstückes und die mögliche talseitige Gebäudebreite vergleichbar ist.

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

Für das Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes überwiegend die **offene Bebauung** festgelegt. Lediglich für den Bereich Hotel Adler – Hotel Krone wird aufgrund des Zusammenbaus mit einem zweigeschoßigen Baukörper eine **halboffene** Bebauung festgelegt.

### **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.

Die Haupteinschließung des Planungsgebietes ist durch die Landesstraße gegeben. Neben der Landesstraße ist lediglich die einspurige Kronengasse eine für den öffentlichen Fahrverkehr und öffentlichen Fußgängerverkehr vorgesehenen Verkehrsfläche, die im Bebauungsplan durch Straßenlinien abgegrenzt wird.

### **5) Baulinien (§28 Abs. 3 lit.i RPG in Verbindung mit § 2 lit. d Baugesetz) und Baugrenzen (§ 28 Abs. 3 lit.h 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.k RPG) in Verbindung mit der Festlegung der Höhe der Bauwerke (§ 28 Abs. 3 lit.l RPG)**

Baulinien sind Linien, an der die Außenwände von Gebäuden errichtet werden müssen. Baugrenzen dagegen sind die Linien, vor der die Außenwände eines Bauwerkes nicht er-

richtet werden dürfen. Ermöglichen die festgelegten Baulinien und 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 Gebäudkörper ein attraktiver Straßenraum geschaffen und zum anderen Nutzungsbeeinträchtigungen innerhalb des Planungsgebietes und gegenüber den benachbarten Gebäuden außerhalb des Planungsgebietes vermieden werden. Die Festlegung der zulässigen First- und Traufenhöhen erfolgen auf der Grundlage der vom Bauamt erhobenen First- und Traufenhöhen von der Straße aus und der vorhandenen genehmigten Einreichpläne sowie des Geländeverlaufes der Straße (vorhandene Isolinien) in Form der absoluten Höhen über Adria wobei ein geringer Zuschlag zu den Höhen vorgesehen ist, um allfällige Dachisolierungen zu ermöglichen.

Auf dem noch unbebauten Baugrundstück Peters Garten, GST-Nrn. 96, 102, 3164 und .864, wird der zulässige Baukörper durch die Festlegung der Baugrenzen in Verbindung mit der Festlegung der maximalen Firsthöhe des Bauwerkes und der Mindestdachneigung aufbauend auf dem vorgeprüften und überarbeiteten Projektentwurf exakt festgelegt bzw. eingeschränkt. Die maximale Firsthöhe und die Mindestdachneigung entspricht dabei der Firsthöhe und Dachneigung bei dem bestehenden Gebäude, Außerlitzstraße 7. Die Baugrenze wird aber bei diesem Gebäude gegenüber dem Bestand zum Peters Garten hin erweitert, um talseitig eine bauliche Erweiterung und damit eine bessere Gebäudeproportion zu ermöglichen.

Das schmale Gebäude Außerlitzstraße 3 auf GST-Nr. .109, das seitlich jeweils bis unmittelbar an die Grundgrenzen herangebaut ist, wird von Baugrenzen umfasst, um den Bestand abzusichern. Die zulässige Gebäudehöhe wird im Wesentlichen dem Bestand angepasst, da das Gebäude derzeit bereits eine problematische talseitige Gebäudeproportion aufweist. Lediglich die maximale Firsthöhe wird etwas gegenüber der derzeitigen Firsthöhe angehoben, da sich durch eine etwas größere Dachneigung die Proportion des Gebäudes verbessern könnte. Beim Hotel Litz, Außerlitzstraße 1, werden die Baugrenzen ebenfalls entsprechend dem Gebäudebestand und auch die zulässige Gebäudehöhe mit einer maximalen First- und Traufenhöhe für das Hauptdach entsprechend dem Bestand festgelegt, da auch diese Gebäude talseitig bereits eine sehr große Höhe im Verhältnis zur Gebäudebreite aufweist.

Für sämtliche Gebäude südwestlich der Außerlitzstraße werden die Firstrichtungen entsprechend dem Bestand rechtwinklig zum Straßenverlauf festgelegt. Auf noch unbebauten Freiflächen im südwestlichen Planungsgebiet der Grundstücke Nr. 100 und 104 soll durch die Festlegung der offenen Bebauung und der Geschößhöchstzahl von einem Geschöß die Errichtung allfälliger Garagen oder Carports ermöglicht werden.

Nördlich der Außerlitzstraße werden das Hotel Krone, HNr. 2 und das Haus Peter-Peter, HNr. 10 und 12 jeweils entlang der Straße und beim Hotel Krone auch zur Litz hin von Baulinien und im rückwärtigen Bereich von Baugrenzen entsprechend dem Bestand umgrenzt. Die Festlegung der Baulinie erfolgt im Hinblick darauf, dass die Situierung der Gebäude an der Straße und zur Litz hin von wesentlicher Bedeutung für das erhaltenswerte Orts- und Straßenbild ist. (siehe Abb. 1 und 6). Aufgrund der besonderen Gestalt der Gebäude wird die jeweilige Gebäudehöhe durch die Festlegung der maximalen Firsthöhe des Hauptdaches in Verbindung mit der Mindestdachneigung für das Hauptdach und den Firstverläufen mit Quergiebeln festgelegt. Dies vor allem deshalb, da sich vor allem beim Hotel Krone durch die Quergiebel unterschiedliche Traufenhöhen ergeben und auch die Dachform durch die Abschleppung im Vordachbereich unterschiedliche Dachneigungen zwischen Hauptdach und Vordachbereich bewirkt.

Beim Hotel Adler wird der gesamte Gebäudebestand einschließlich des bereits erfolgten Zubaus ebenfalls durch eine **Baulinie** entlang der Straße und im rückwärtigen Bereich durch **Baugrenzen** eingefasst. Die unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhen werden durch die Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen geregelt. Beim straßenseitigen erhaltenswerten Altbau wird die Gebäudehöhe durch die Festlegung der maximalen Firsthöhe des Hauptdaches in Verbindung mit der Mindestdachneigung für das Hauptdach und der Firstrichtung, mit dem Giebel zur Straße, entsprechend dem Bestand festgelegt. Beim zweigeschoßigen Verbindungsbaukörper zum Hotel Krone hin erfolgt keine Festlegung der Gebäudehöhe, da diese durch die Höchstgeschoßzahl bereits begrenzt wird. Auch beim rückwärtigen Neubau erfolgt die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe aufgrund der dort vorhandenen Flachdächer lediglich über die Höchstgeschoßzahlen, die aufgrund der durchgängigen, höhenmäßig nur gering versetzten Geschoße zwischen Alt- und Neubau von der Außerlitzstraße aus zu rechnen sind. Dies gilt auch für die Garage im rückwärtigen Grundstücksbereich, deren Einfahrt von der Kronengasse her oberirdisch erfolgt, die im Innenhofbereich aber als unterirdisches Gebäudeteil nicht in Erscheinung tritt.

Beim Hotel Krone handelt es sich um ein im bestehenden Erscheinungsbild absolut erhaltenswertes Gebäude, und bei der gesamten Bebauung nördlich der Außerlitzstraße um ein Gebäudeensemble, das das ~~das~~ Orts- und Straßenbild maßgeblich prägt.

Durch die Ermöglichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung durch die festgelegten Baugrenzen und zulässigen Höhen der Bauwerke wird insgesamt im ganzen Planungsgebiet einerseits der Gebäudebestand abgesichert und andererseits bei der noch un bebauten Baulücke Peters Garten eine wirtschaftliche Nutzung des Baugrundstückes im Sinne einer bodensparenden und auf die Nachbargrundstücke abgestimmte Bebauung ermöglicht und damit insgesamt eine positive Auswirkung auf das Orts- und Straßenbild erzielt.

5) Bestimmungen über die Freihaltung von Flächen, die im öffentlichen Interesse von Gebäuden freizuhalten sind, und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

Der Gastgarten vor dem Hotel Krone ist im Zusammenhang mit dem erhaltenswerten Gebäude des Hotels Krone bestimmend für das Ortsbild und insbesondere für den Blick von der Litz-Brücke auf den Ortskernbereich im Bereich der Außerlitzstraße. (Siehe Abb. 22 und 23).

Abb. 22: Blick von der Litz-Brücke auf den Gastgarten und das Hotel Krone (02.05.2017)



Abb. 23: Blick in die Kronengasse mit dem Gastgarten des Hotels Krone (24.10.17)



Daher ist der Gastgarten im Hinblick auf die Erhaltung des attraktiven Ortsbildes von Gebäuden freizuhalten und die bestehende Bepflanzung, insbesondere der ortsbildprägende Baum zu erhalten.

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