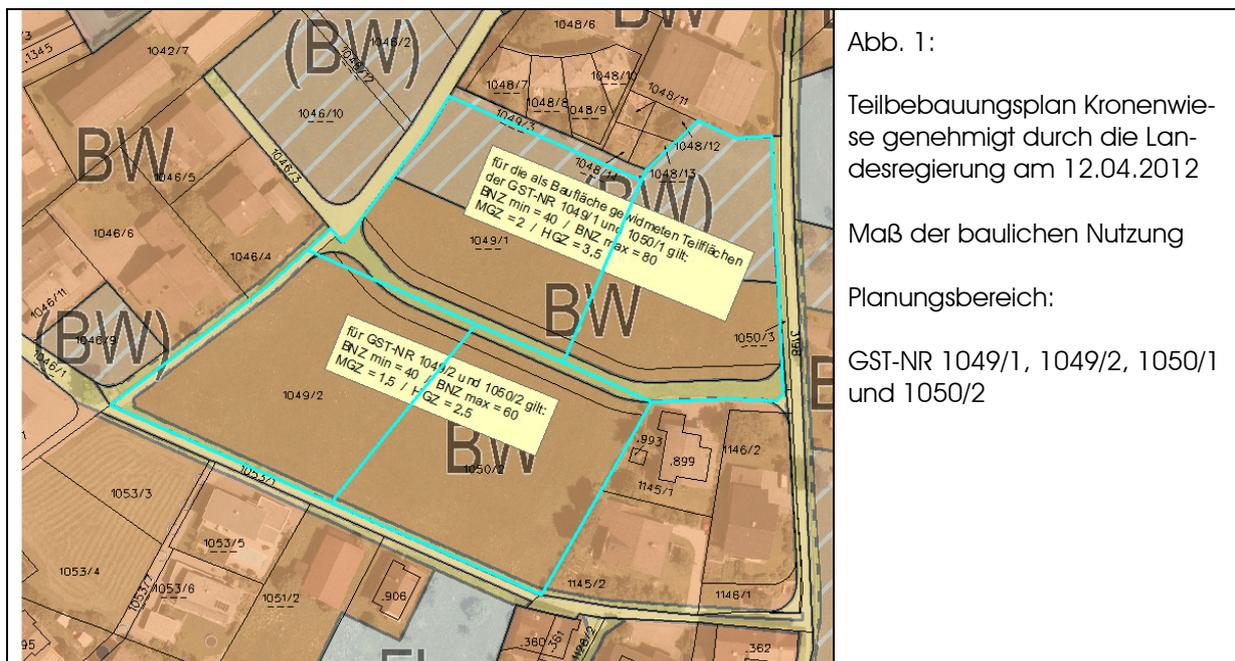


Erläuterungsbericht zur Änderung des Teilbebauungsplanes Kronenwiese hinsichtlich der Höchstgeschosszahl im Bereich der GST-NR 1049/2 und 1050/2

Mit Beschluss der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Schruns vom 30.11.2011 und der Genehmigung durch die Vorarlberger Landesregierung vom 12.04.2012 wurden im Bereich der Kronenwiese im Rahmen eines Bebauungsplanes gewisse Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Bebauung verordnet. Es wurden unter anderem eine Mindest- und eine Maximalbaunutzungszahl (BNZmin, BNZmax) sowie eine Mindest- und eine Höchstgeschosszahl (MGZ, HGZ) festgelegt – siehe Abb. 1.



Anlass für die Verordnung eines Bebauungsplanes war die Schaffung der Voraussetzungen für eine bodensparende Bebauung im Bereich der Kronenwiese (GST-NR 1049/1, 1049/2, 1050/1 und 1050/2) als zusammenhängende, unbebaute Fläche in der Größe von ca. 1,2 ha sowie die Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung einer künftigen Bebauung des Areals.

Nun soll im südlichen Teil der Kronenwiese – im Bereich der GST-NR 1049/2 und 1050/2 der Bebauungsplan hinsichtlich der Festlegung der Höchstgeschosszahl abgeändert werden – siehe Abb. 2.

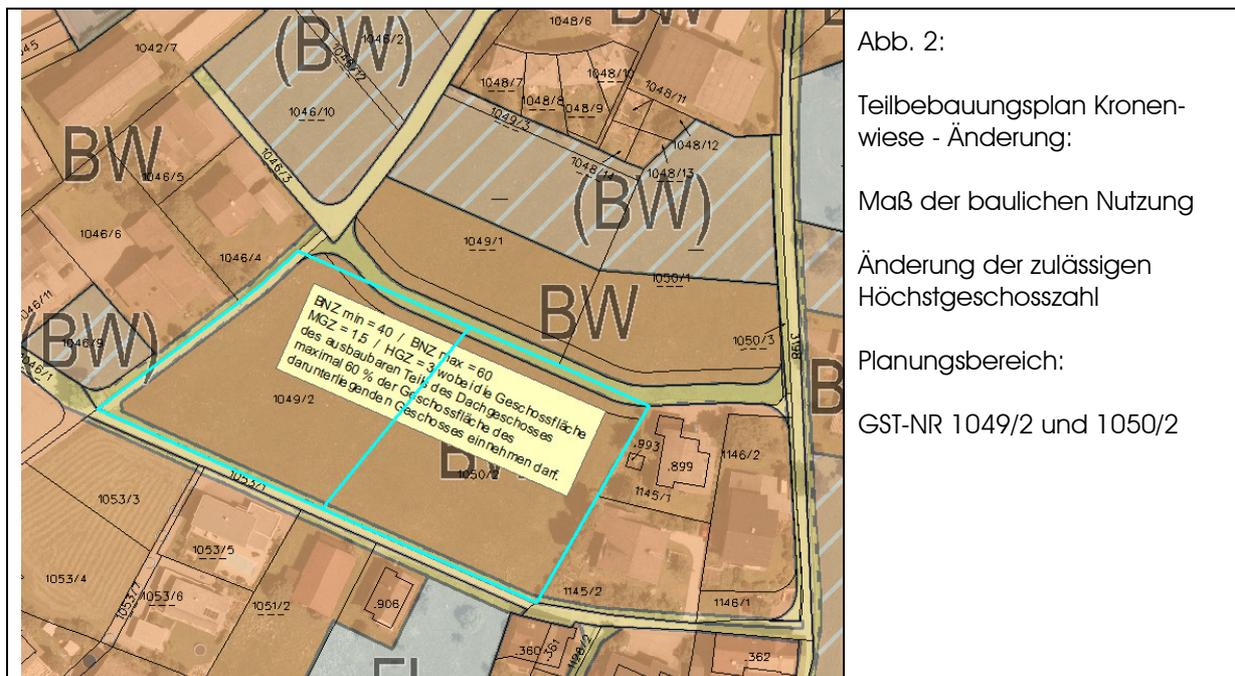


Abb. 2:
 Teilbebauungsplan Kronenwiese - Änderung:
 Maß der baulichen Nutzung
 Änderung der zulässigen Höchstgeschosshöhe
 Planungsbereich:
 GST-NR 1049/2 und 1050/2

Es liegen Vorprojekte für eine Bebauung der GST-NR 1049/2 und 1050/2 vor. Festgelegt wurde auf diesen Grundstücken eine Höchstgeschosshöhe von 2,5. Das entspricht zwei oberirdischen Vollgeschossen und einem Halbgeschoss. Gemäß der Baubemessungsverordnung, LGBI 29/2010, wird das Dachgeschoss als halbes Geschoss gezählt, wenn die Geschossfläche des ausbaubaren Teils des Dachgeschosses zwischen 20 und 40% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt; ist die Geschossfläche des ausbaubaren Teiles größer, wird das Dachgeschoss bereits als ganzes Geschoss gezählt.

Die Festlegung eines zulässigen Halbgeschosses als drittes Geschoss wurde im Hinblick auf die Umgebungsbebauung, welche im südlichen Bereich der Kronenwiese hauptsächlich von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern geprägt ist, getroffen. Durch ein rückspringendes Dachgeschoss soll das Volumen künftiger Baukörper gegen oben hin reduziert werden, was sich bei den Giebeldächern der umgebenden Gebäude automatisch ergibt.

Die Bebauung soll aber nicht soweit eingeschränkt werden, dass eine verdichtete und somit bodensparende Bauweise aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus verunmöglicht bzw stark erschwert wird. Aus diesem Grund hat der Bau- und Raumordnungsausschuss in seiner 31. Sitzung am 29.05.2013 die Empfehlung ausgesprochen, anstelle eines Halbgeschosses als Dachgeschoss, ein drittes oberirdisches Geschoss zuzulassen, dessen ausbaubarer Teil allerdings maximal 60 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen darf. Zugleich wurde empfohlen, hinsichtlich der festgelegten Baunutzungszahlen keine Ausnahme genehmigungen zu erteilen.

Gemäß dem räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Schruns soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt werden, weshalb im Rahmen des Teilbebauungsplanes – Kronenwiese neben dem Höchstmaß auch ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festgelegt wurde. Die Festlegung des Mindestmaß-

Bei der baulichen Nutzung wird bei der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der GST-NR 1049/2 und 1050/2 beibehalten.



Anlass für die Verordnung eines Bebauungsplanes war die Schaffung der Voraussetzungen für eine bodensparende Bebauung im Bereich der Kronenwiese (GST-NR 1049/1, 1049/2, 1050/1 und 1050/2) als zusammenhängende, unbebaute Fläche in der Größe von ca. 1,2 ha sowie die Sicherstellung der verkehrstechnischen Erschließung einer künftigen Bebauung des Areals. Zwischenzeitlich liegen Vorprojekte hinsichtlich einer Bebauung der GST-NR 1049/2 und 1050/2 vor.

Der Geltungsbereich des bestehenden Teilbebauungsplanes Kronenwiese (siehe Abb. 3) bezieht sich auf die als Baufläche gewidmeten Grundstücke im Süden der Kronenwiese (GST-NR 1049/2, 1050/2) sowie auf die als Baufläche gewidmeten Teilflächen der GST-NR 1049/1 und 1050/1 im Norden der Kronenwiese. Das Areal ist daher begrenzt durch die Erschließungsstraße von der Batloggstraße (GST-NR 1046/3, Schweinberger) sowie den öffentlichen Fuß- und Radweg im Westen, durch die Fußwegverbindung Lechthaler im Süden (GST-NR 1053/1, MG Schruns), dem Feldweg im Osten (GST-NR 3198, Eigentümergemeinschaft) sowie durch die bestehende Bebauung in verdichteter Bauweise im Norden (GST-NR 1048/7, 1048/8, 1048/9, 1048/10 und 1048/1). Die GST-NR 1145/1, .993, .899, 1145/2, 1146/1 und 1146/2, mit den bestehenden Wohngebäuden im südöstlichen Bereich der Kronenwiese liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die gegenständliche Änderung der Höchstgeschosszahl betrifft nur die GST-NR 1049/2 und 1050/2 im südlichen Bereich der Kronenwiese. Auf den Teilflächen der GST-NR 1049/1 und 1050/1, die als Baufläche Wohngebiet gewidmet sind im nördlichen Bereich der Kronenwiese bleibt die Höchstgeschosszahl unverändert 3,5.

Für die Festlegungen im Bebauungsplan, insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, ist der Gebäudebestand im Umgebungsbereich maßgeblich.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Umgebungsbebauung im südlichen Bereich der Kronenwiese von der im nördlichen Bereich unterscheidet. So ist die südlich angrenzende Umgebungsbebauung vorwiegend durch eine Ein- bzw. Zweifamilienhausstruktur geprägt, wobei im Norden eine verdichtete Bauweise (Wohnanlage Batloggstraße 11 + 13 und die Reihenhausanlage Batloggstraß 15a-d) direkt an das Planungsareal angrenzt (siehe Abb. 4 - 7)

Umgebungsbebauung im nördlichen Bereich der Kronenwiese

Abb. 4:

Reihenhaus Anlage Batloggstraße 15 a,b,c,d auf GSt-NR1048/7,1048/8, 1048/9, 1048/10 und 1048/11 und Batloggstraße 13 auf GST-NR 1048/1



Umgebungsbebauung im südlichen Bereich der Kronenwiese

Abb. 5: Ein- und Zweifamilienhäuser südlich der Kronenwiese – Richtung Westen





Abb. 6: Richtung Süden (Fußwegverbindung Lechthaler)



Abb. 7: Richtung Osten



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.

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 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 abgeänderten Teilbebauungsplan Kronenwiese für den Bereich der GST.-NR 1049/2 und 1050/2 folgende Kenntlichmachungen und Festlegungen getroffen:

Kenntlichmachungen:

1) Widmung:

Es sind derzeit keine Umwidmungen geplant. Im Bebauungsplan werden die bestehenden Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Verkehrsflächen und geplante Verkehrsflächen dargestellt.

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) Bestehende Bauwerke:

Im gegenständlichen Bereich bestehen derzeit keine Bauwerke oder Gebäude.

Festlegungen:

1) Maß der baulichen Nutzung:

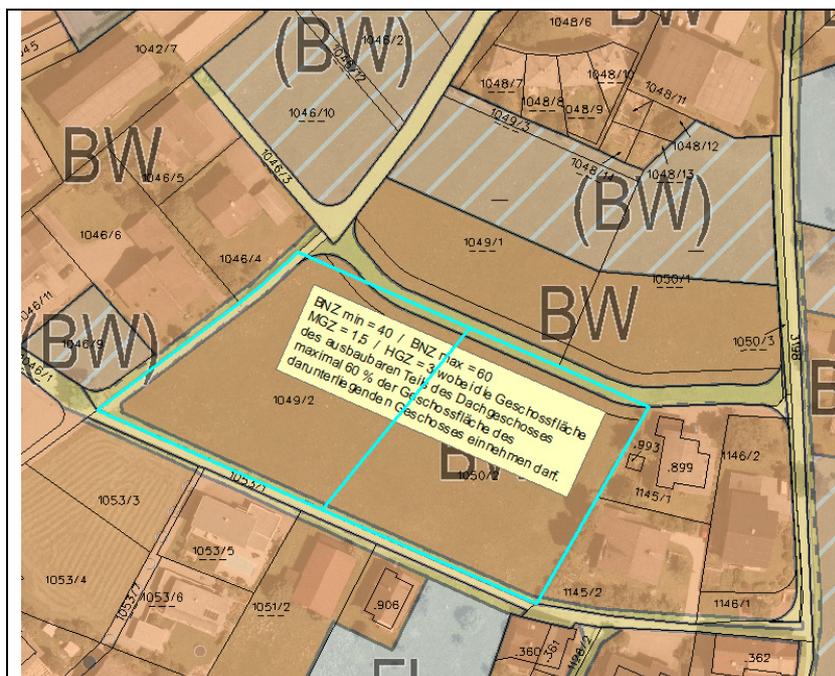


Abb. 8:

Teilbebauungsplan Kronenwiese - Änderung:

Maß der baulichen Nutzung

Änderung der zulässigen Höchstgeschosszahl

Planungsbereich:

GST.-NR 1049/2 und 1050/2

In der Marktgemeinde Schruns besteht eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 31 Vbg. Raumplanungsgesetz. Diese hat ursprünglich im Bereich der Kronenwiese und östlich davon eine Baunutzungszahl (BNZ) von 60 festgelegt. Nord- und westseitig angrenzend an das Planungsareal ist die BNZ mit 80, südlich des Planungsareals mit 50 festgelegt.

Auf Grund der Größe der einzelnen Grundstücke im Planungsareal wurde mit dem Teilbebauungsplan für die Kronenwiese für die GST-NR 1049/1 und 1050/1 gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.11.2011 und Bewilligung der Landesregierung vom 12.04.2012, auch eine Mindestbaunutzungszahl (BNZ min) festgelegt, um zu verhindern, dass auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.000 m² lediglich ein Einfamilienhaus errichtet wird. Somit wurde der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß den Zielen des Raumplanungsgesetzes Rechnung getragen.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wurden außerdem eine Mindestgeschosszahl (MGZ) sowie eine Höchstgeschosszahl (HGZ) festgelegt. Die Höchstgeschosszahl wurde im nördlichen Bereich der Kronenwiese, da dort eine gewisse bauliche Verdichtung erfolgen soll, höher festgelegt als im südlichen Bereich. Die bisherigen Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Geschosshöhen sind daher wie folgt:

- für die GST-NR 1049/1 und 1050/1: MGZ: 2 / HGZ: 3,5
- für die GST-NR 1049/2 und 1050/2: MGZ: 1,5 / HGZ: 2,5

Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes soll die Höchstgeschosszahl im südlichen Bereich der Kronenwiese angehoben werden.

Es wird daher festgelegt:

- für die GST-NR 1049/2 und 1050/2: MGZ: 1,5 / HGZ: 3 wobei die Geschossfläche des ausbaubaren Teils des Dachgeschosses maximal 60 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen darf

Die Festlegungen hinsichtlich der zulässigen Baunutzungszahlen bleiben unverändert.

Der Bürgermeister

Marktgemeinde Schruns – Bauamt
Planverfasser

Karl Hueber

DI Andreas Pfeifer