ANDREAS FALCH
Raumplanung und Raumordnung

FALCH ZIVILTECHNIKER
staatlich befugt und beeidet

Gemeinde Tschagguns

BEZIRK BLUDENZ

Aufhebung des Bebauungsplanes
Neuerlassung Teilbebauungsplan

NACH §§ 28-30 RPG

PLANUNGSBEREICH

„Hotelprojekt Latschau - Illwerke“

Gp 386*, 611/1, 614, 615/1*, 618 und

Bp .1245, .1281, .1282, .1283, .1284, .1285, .1286, .1299 (* Teilfl.)

Projekt Nr.: R15_51596

Plan Nr.: TSCH-TB-PB-002

ERLÄUTERNDE BEMERKUNGEN

Landeck, im Juni 2020

FALCH

PLANUNGSGRUNDLAGEN:

PLANGRUNDLAGE:

☒ DKM Datenstand 01.10.2019
☐ MAPPENBLATT
☐ VERMESSUNG
☒ FLÄCHENWIDMUNGSPLAN der Gemeinde Tschagguns
☒ BEBAUUNGSPLAN der Gemeinde Tschagguns idF. 23.01.2014
☒ RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT Latschau 2015 der Gemeinde Tschagguns idF. 25.07.2015
☐ GRENZÄNDERUNG NACH:

BETROFFENE GRUND-/ BAUPARZELLEN:

☒ Gp 386*, 611/1, 614, 615/1*, 618 (* Teilfl.) KG Tschagguns
☒ Bp .1245, .1281, .1282, .1283, .1284, .1285, .1286, .1299 KG Tschagguns

GEFAHRENZONEN IM PLANUNGSBEREICH

☐ LAWINEN ROTE/GELBE ZONE
☐ WILDBACH ROTE/GELBE ZONE
☐ GEWÄSSERGEFÄHRDUNGSBEREICH
☐ STEINSCHLAG
☐ ERDRUTSCH
☐ GEWÄSSERUFERSCHUTZBEREICH

ÜBERÖRTLICHE FESTLEGUNGEN

☒ KEINE
☐

SONSTIGE RAUMBEDEUTSAME GEGEBENHEITEN

☐

BEARBEITUNGSZEITRAUM

☐ FERTIGSTELLUNG ENTWURF: Juni 2020

AUF BASIS

☒ CAD
☐ GIS

ANLAGEN

☒ planliche Darstellung 3-fach M 1:5.000 / 1:1.000

BEARBEITUNG DURCH:

DI Andreas Falch

BEREICHSLEITUNG: DI Michael Duiner
PROJEKTLEITUNG: Florian Lehner BSc

FALCH

INHALT

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN 5
1.1. Anlass für die Planerstellung 5
1.2. Lage und Widmung des Planungsgebietes 6
1.3. Räumliches Entwicklungskonzept Latschau 2015 7
1.4. Eigentumsverhältnisse 8
1.5. Erschließung und Infrastruktur 8
1.6. Gefahrenzonen 8
2. VERORDNUNGSINHALTE 9
2.1. Verordnungsinhalte gemäß Bebauungsplan Tschagguns (idF. 23.01.2014) 9
2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 28.3. lit. a RPG) 9
2.3. Baugrenze (§ 28.3 lit. h RPG / § 2 lit. b Baugesetz) 9
2.4. Art der Bebauung (§ 32 RPG) 9
2.5. Höhe der Bauwerke und Zahl der Geschosse (§ 28.3 lit. l RPG) 9
2.6. Abzutragende Bauwerke (§ 28.3 lit. s RPG) 9
2.7. Gestaltung Außenanlagen 10
3. DETAILERLÄUTERUNGEN ZU DEN VERORDNUNGSINHALTEN 10
3.1. Allgemein 10
3.2. Verordnungsinhalte gemäß Bebauungsplan Tschagguns (idF. 23.01.2014) 10
3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 28.3. lit. a RPG) 10
3.4. Baugrenze (§ 28.3 lit. h RPG / § 2 lit. b Baugesetz) 11
3.5. Art der Bebauung (§ 32 RPG) 11
3.6. Höhe des Bauwerkes und Zahl der Geschoße (§ 28.3 lit. l RPG) 11
3.7. Abzutragende Bauwerke (§ 28.3 lit. s RPG) 11
3.8. Gestaltung Außenanlagen 11
4. EMPFEHLUNGEN IM RAHMEN DER ERLASSUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES 12

DI ANDREAS FALCH – INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
Bruggfeldstraße 23 6500 Landeck AUSTRIA Tel.: +43 5442 / 633 2020
Fax: + 43 5442 / 633 208 E-Mail: office@falch.at www.falch.at UID: ATU 62291077

FALCH

Aufhebung des Bebauungsplanes
Neuerlassung Teilbebauungsplan

„Hotelprojekt Latschau - Illwerke“
Gp 386*, 611/1, 614, 615/1*, 618 und
Bp .1245, .1281, .1282, .1283, .1284, .1285, .1286, .1299 (* Teilfl.)

Erläuternde Bemerkungen

Die vorliegende Bebauungsplanung besteht aus einem Teilbebauungsplan im Maßstab 1:1.000 (Plandarstellung) und wird mit vorliegenden erläuternden Bemerkungen begründet und näher ausgeführt.

Der Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Tschagguns wurde von der Gemeindevertretung am 23.01.2014 beschlossen und legt als Geltungsbereich (Punkt 3.) „die Baumisch- und Bauwohngebiete der Gemeinde Tschagguns“ fest. Für Bauten in Freiflächen gelten nur die Festlegungen zur Dachform und –eindeckung (Punkt 4.2.), wobei von diesem Regelungsinhalt unter anderem „touristische Einrichtungen“ ausgenommen sind.
Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes läuft derzeit ein Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes in „Freifläche Sondergebiet – Hotel“. Diese Flächenwidmung wäre gemäß § 12.4 RPG befristet und je nach vorheriger Flächenwidmung mit einer Folgewidmung als „Bauerwartungsfläche Wohngebiet“ oder „Freifläche Landwirtschaftsgebiet“ verknüpft. Hierzu wurde von der Gemeindevertretung Tschagguns am 27.02.2020 der Entwurf beschlossen. Bei Rechtskraft dieser Änderung des Flächenwidmungsplanes würden die gegenständlichen Flächen somit aus dem Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes der Gemeinde Tschagguns genommen, da Freiflächen nicht erfasst sind und aufgrund der Flächenwidmung dann nur touristische Einrichtungen (Hotel) zulässig wären.
Um zu vermeiden, dass eine rechtlich unklare Situation entsteht, wird ausdrücklich festgehalten, dass der Gesamtbebauungsplan für den Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes außer Kraft gesetzt wird und der Teilbebauungsplan für diesen Bereich an seine Stelle tritt.

Der Planungsbereich umfasst die Grundparzellen Gp 386*, 611/1, 614, 615/1*, 618 und die Bauparzellen Bp .1245, .1281, .1282, .1283, .1284, .1285, .1286, .1299 (* Teilfl.) in der KG 90108 Tschagguns. Die Vorarlberger Illwerke AG planen auf diesen Flächen die Umsetzung eines Hotelprojekts anstelle der bestehenden Gebäude. Hierfür wurde im Herbst 2019 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Für den Wettbewerb wurden durch die Gemeinde Tschagguns qualitative Bebauungsvorgaben gemacht. Die Jury des Wettbewerbs hat mit Beteiligung eines Vertreters der Gemeinde Tschagguns am 10.10.2019 das Projekt des Planungsbüros Snohetta ausgewählt. Der gegenständliche Teilbebauungsplan soll auf Basis der in Änderung befindlichen Flächenwidmung die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses sicherstellen.

DI ANDREAS FALCH – INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
Bruggfeldstraße 23 6500 Landeck AUSTRIA Tel.: +43 5442 / 633 2020
Fax: + 43 5442 / 633 208 E-Mail: office@falch.at www.falch.at UID: ATU 62291077

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1. Anlass für die Planerstellung

Aus raumplanungsfachlicher Sicht wird die Verordnung eines Teilbebauungsplanes für den Planungsbereich aufgrund der solitären Natur des baulichen Vorhabens und zur Absicherung der Planungsziele der Gemeinde Tschagguns als erforderlich erachtet. Als wesentlicher Inhalt wird aus raumplanungsfachlicher Sicht die Dimensionierung der geplanten Baukörper (Errichtung eines Hotels im Sinne des Ergebnisses des Architekturwettbewerbs) gesehen.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept Latschau 2015 ist eine „Schwerpunktsetzung der touristischen Siedlungsentwicklung ... unter Berücksichtigung der Umgebungsstruktur und der Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie landschaftsbildlicher Qualitäten vorwiegend im Siedlungsgebiet Latschau" (REK, S.7) enthalten. Die Tourismuszone Beherbergung ist für „zweisaisonal genutzte zielgruppenorientierte Gästebetten (z.B. Familien)" (REK, S.8) und die Errichtung einer Hotelanlage vorgesehen. Die „landschaftsbildlich sichtexponierten steilen Hangflächen und Freiflächen rund um die Kirche Latschau" (REK, S. 13) sollen erhalten werden.

Die geplante Hotelanlage besteht aus zwei Hauptgebäudekörpern mit darunterliegenden Verbindungsgeschoßen, die im Wesentlichen entlang des bestehenden Geländes verlaufen.

Die Festlegungen im Teilbebauungsplan werden dermaßen getroffen, dass die beabsichtigten und künftigen Maßnahmen gemäß Wettbewerb abgesichert werden. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere auf die Umsetzung der Bebauungsvorgaben der Gemeinde im Architekturwettbewerb geachtet.
Der vorliegende Teilbebauungsplan soll unter Berücksichtigung der ortsplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde Tschagguns eine Boden sparende und dem Orts- und Straßenbild entsprechende Bebauung gewährleisten.

Der Teilbebauungsplan baut auf folgenden Planungsgrundlagen auf:

- Vorarlberger Raumplanungsgesetz RPG idgF.
- Vorarlberger Baugesetz (BauG) idgF.
- Planzeichenverordnung (PZV)
- Baubemessungsverordnung (BBV)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung
- Räumliches Entwicklungskonzept Latschau 2015, verfasst von DI Georg Rauch
- Rechtsgültiger Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tschagguns
- Plan Änderung Flächenwidmungsplan „Hotelprojekt Latschau", verfasst von FALCH am 27.02.2020 (Zl. PL 1, R15.51596)
- Bebauungsplan der Gemeinde Tschagguns vom 23.01.2014
- Gefahrenzonenplanung des BMLFUW
- Richtlinien Hinderungsgründe der Wildbach- und Lawinenverbauung BMLF Zl. 52.240-03-V B7/80 vom 20.02.1980 idF. 52.240/21-V C8a/91 vom 30.07.1991
- Grundbuchsauszug EZ 449, 782, 818 und 1073, KG 90108 Tschagguns
- Bebauungsvorgaben Architekturwettbewerb August 2019, verfasst von FALCH
- Planunterlagen Snohetta, Hotel (Stand 03.04.2020), Grillhütten (Stand 31.05.2020), Lagepläne (Stand 08.06.2020)
- DKM Stand 01.10.2019 © AdVLR

DI ANDREAS FALCH – INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
Bruggfeldstraße 23 6500 Landeck AUSTRIA Tel.: +43 5442 / 633 2020
Fax: + 43 5442 / 633 208 E-Mail: office@falch.at www.falch.at UID: ATU 62291077

1.2. Lage und Widmung des Planungsgebietes

Der gegenständliche Planungsbereich befindet sich im Ortsteil Latschau der Gemeinde Tschagguns in Hanglage auf einer Höhe von ca. 975 bis 1.000 müA und hat eine Ausdehnung von ungefähr 300 m (Nord-Süd) mal 100 m (West-Ost). Nordwestlich oberhalb des Planungsbereichs befindet sich das Staubecken Latschau und das Lünerseewerk. Nördlich und westlich führt die Latschaustraße direkt am Planungsbereich vorbei. Die Wohngebäude im Umfeld sind zum Haupteil größere Einfamilienhäuser oder kleinere Beherbergungsbetriebe. Südlich des Planungsbereichs quert die Skiroute nach Tschagguns das Grundstück und dahinter befindet sich die Volksschule Latschau. Östlich unterhalb der gegenständlichen Flächen besteht die Kirche Latschau und der Gasthof Sulzfluh.

Quelle: Foto: Raumplanung/Land Vorarlberg, https://pid.volare.vorarlberg.at/o:237846 lizenziert unter https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de; Bearbeitung durch FALCH: Verkleinerung Bildausschnitt

Quelle: VOGIS

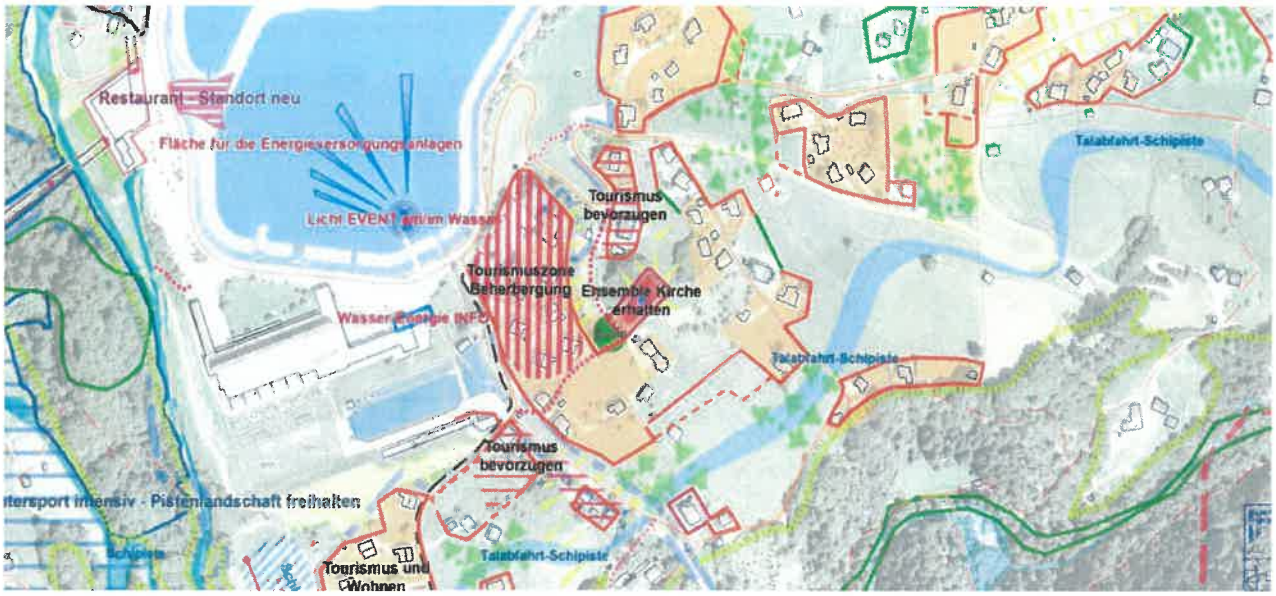
DI ANDREAS FALCH – INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
Bruggfeldstraße 23 6500 Landeck AUSTRIA Tel.: +43 5442 / 633 2020
Fax: + 43 5442 / 633 208 E-Mail: office@falch.at www.falch.at UID: ATU 62291077

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tschagguns sind die gegenständlichen Grundflächen als Baufläche-Wohngebiet gemäß § 14.3 RPG, Freifläche Landwirtschaftsgebiet gemäß § 18.3 RPG, Freifläche Freihaltegebiet gemäß § 18.5 gewidmet. Derzeit läuft ein Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes, welches eine befristete Festlegung der gegenständlichen Flächen als Freifläche Sondergebiet – Hotel gemäß § 18.4 RPG vorsieht. Als Folgewidmung gemäß § 12.4 RPG sind Bauerwartungsfläche Wohngebiet gemäß § 17 RPG sowie Freifläche Landwirtschaftsgebiet gemäß § 18.3 RPG vorgesehen.

Quelle: VOGIS

1.3. Räumliches Entwicklungskonzept Latschau 2015

Im REK Latschau 2015 ist der gegenständliche Bereich großteils als Tourismuszone Beherbergung festgelegt. Auch nordöstlich und südwestlich davon sind Tourismusschwerpunkte enthalten. Die bestehende Skiroute nach Tschagguns ist als Talabfahrt und Grünverbindung freizuhalten. Der Siedlungsrand verläuft in Abstand zur Lage der Skiroute. Die Wegverbindung zwischen Kirche und dem oberen Teil der Latschaustraße ist als Wanderweg zu gestalten.



Quelle: REK Latschau 2015

DI ANDREAS FALCH – INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
Bruggfeldstraße 23 6500 Landeck AUSTRIA Tel.: +43 5442 / 633 2020
Fax: + 43 5442 / 633 208 E-Mail: office@falch.at www.falch.at UID: ATU 62291077

Es ist für den Ortsteil Latschau allgemein eine „Schwerpunktsetzung der touristischen Siedlungsentwicklung ... unter Berücksichtigung der Umgebungsstruktur und der Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie landschaftsbildlicher Qualitäten vorwiegend im Siedlungsgebiet Latschau" (REK, S.7) enthalten. Speziell in der der Tourismuszone Beherbergung sind „zweisaisonal genutzte zielgruppenorientierte Gästebetten (z.B. Familien)" (REK, S.8) vorgesehen. Dies beinhaltet beispielsweise die Errichtung einer Hotelanlage. Dabei sollen die „landschaftsbildlich sichtexponierten steilen Hangflächen und Freiflächen rund um die Kirche Latschau" (REK, S. 13) erhalten werden.

1.4. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Gp 386, 618 und Bp .1281, .1282, .1283, .1284, .1285, .1286, .1299 (alle KG Tschagguns) befinden sich im grundbücherlichen Eigentum der Vorarlberger Illwerke AG.
Die Grundstücke Gp 611/1, 614, 615/1 und Bp .1245 (alle KG Tschagguns) stehen im grundbücherlichen Eigentum von Dr. Elisabeth Saurer, wobei eine Rangordnung für die Veräußerung bis zum 10.09.2020 für die Vorarlberger Illwerke AG besteht.
Auf der Gp 615/1 besteht eine grundbücherliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Tschagguns für einen Fußweg.

1.5. Erschließung und Infrastruktur

Die Erschließung des Planungsbereiches erfolgt direkt von der Latschaustraße aus.
Durch den vorhandenen Baubestand ist der Planungsbereich mit einer Trinkwasserversorgungs-, Energieversorgungs- und Abwasserentsorgungseinrichtung erschlossen bzw. sind diese infrastrukturellen Einrichtungen mit einem vertretbaren ökonomischen Aufwand herstellbar.

1.6. Gefahrenzonen

Laut gültigem Gefahrenzonenplan des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung ist der relevante Planungsbereich des Teilbebauungsplanes nicht von Gefahrenzonen betroffen. Westlich des Planungsbereich befindet sich eine gelbe Wildbachgefahrenzone und südlich ist ein brauner Hinweisbereich (Rutschung) ausgewiesen.

Quelle: VOGIS

DI ANDREAS FALCH – INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
Bruggfeldstraße 23 6500 Landeck AUSTRIA Tel.: +43 5442 / 633 2020
Fax: + 43 5442 / 633 208 E-Mail: office@falch.at www.falch.at UID: ATU 62291077

Gemäß § 28.2 lit. e RPG hat der Bebauungsplan die zweckmäßige räumliche Verteilung von Gebäuden und Anlagen sowie den Schutz vor Naturgefahren gemäß RPG § 28.2 lit. d zu berücksichtigen. Für den letzten Punkt ist der Gefahrenzonenplan maßgeblich. Die Darstellung im Bebauungsplan dient der Ersichtlichmachung im Hinblick auf die Betroffenheit und stellt keinen Verordnungsinhalt dar. Bei den dargestellten Gefahrenzonen handelt es sich um den aktuell gültigen Stand ohne Darstellung allfälliger Verbauungsmaßnahmen.

2. VERORDNUNGSINHALTE

2.1. Verordnungsinhalte gemäß Bebauungsplan Tschagguns (idF. 23.01.2014)

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die Neuerlassung des vorliegenden Teilbebauungsplanes tritt die Verordnung über den Bebauungsplan für das Gemeindegebiet Tschagguns vom 23.01.2014 für den gegenständlichen Planungsbereich außer Kraft. Es werden keine Festlegungsinhalte aus dem Bebauungsplan Tschagguns (idF. 23.01.2014) als Verordnungsinhalt übernommen.

2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 28.3 lit. a RPG)

Für den gesamten Planungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als Hotel festgelegt.

2.3. Baugrenze (§ 28.3 lit. h RPG / § 2 lit. b Baugesetz)

Im vorliegenden Planungsraum werden drei Baugrenzen festgelegt, welche die Ausdehnung der möglichen Baulichkeiten und die Baumasse entsprechend regeln. Die Baugrenze BG 1 regelt die Untergeschoße des Hotelgebäudes und gilt bis zu einer Höhe von 988,50 müA. Baugrenze BG 2 regelt die Obergeschoße des Hotelgebäudes und gilt ab einer Höhe von 988,50 müA. Die im Süden des Planungsbereichs situierte Baugrenze BG 3 regelt die geplanten Grillhütten. Die genaue Lage ist der Planbeilage zu entnehmen.

2.4. Art der Bebauung (§ 32 RPG)

Für den Planungsraum wird eine offene Bebauung festgelegt.

2.5. Höhe der Bauwerke und Zahl der Geschoße (§ 28.3 lit. l RPG)

Zur Regelung der Höhenentwicklung im Bereich der Baugrenze BG 2 wird die Gesimshöhe höchst (GH H) bzw. Firsthöhe höchst (FH H) festgelegt. Dies für die beiden Hauptgebäudekörper mit 1.003,57 müA (nördlicher Baukörper) bzw. 1.007,30 müA (südlicher Baukörper). Um die Hauptgebäudekörper können niedrigere Gebäudeteile angeordnet werden. Die genauen Festlegungen sind der Planbeilage zu entnehmen. Weiters wird die Zahl der Geschoße für den nördlichen Hauptgebäudekörper mit höchstens 4 und für den südlichen mit höchstens 5 festgelegt. Die sonstigen Gebäudeteile können höchstens 1 bzw. 2 Geschoße aufweisen.
Im Bereich der Baugrenze BG 3 ist eine Firsthöhe höchst (FH H) von 997,50 müA sowie eine Bebauung mit einem Geschoß zulässig.

2.6. Abzutragende Bauwerke (§ 28.3 lit. s RPG)

Die im Planungsbereich derzeit bestehenden Bauwerke sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses abzutragen. Die genaue Lage der abzutragenden Bauwerke ist der Planbeilage zu entnehmen.

DI ANDREAS FALCH – INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
Bruggfeldstraße 23 6500 Landeck AUSTRIA Tel.: +43 5442 / 633 2020
Fax: +43 5442 / 633 208 E-Mail: office@falch.at www.falch.at UID: ATU 62291077

2.7. Gestaltung Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen der Hotelanlage hat sich am Ergebnis des Architekturwettbewerbs zu orientieren.

3. DETAILERLÄUTERUNGEN ZU DEN VERORDNUNGSINHALTEN

3.1. Allgemein

Zur Absicherung der im Räumlichen Entwicklungskonzept Latschau 2015 der Gemeinde Tschagguns festgelegten Planungs- und Gestaltungsziele werden die im Teilbebauungsplan angeführten Bebauungsbestimmungen und Festlegungen getroffen.

Der auf Basis der Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes sowie der Vorgaben der Gemeinde Tschagguns erstellte Teilbebauungsplan und die darin getroffenen Festlegungen sollen eine geregelte, bodensparende und der beabsichtigten Widmungskategorie sowie Nutzung entsprechende Bebauung für vorliegenden Planungsbereich sicherstellen. Insbesondere soll die Bebauung hinsichtlich Situierung und Dimensionierung dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild entsprechen.

In Bezug auf die Höhenentwicklung ist aus raumplanungsfachlicher Sicht festzuhalten, dass die Festlegung im Teilbebauungsplan eine der geplanten Nutzung sowie dem Gebiet angepasste und eine für das Orts- und Landschaftsbild verträgliche Höhenentwicklung ermöglichen. Bereits im Rahmen des Wettbewerbs wurde auf die Höhenentwicklung besonders Bedacht genommen. Durch die im Teilbebauungsplan getroffenen Festlegungen wird aus raumplanungsfachlicher Sicht eine geordnete und der Umgebungsstruktur angepasste bzw. dem Bestand im Umfeld entsprechende Bebauung sichergestellt.

Die gegenständlichen Bebauungsbestimmungen berücksichtigen die Festlegungen der Gemeinde Tschagguns zur baulichen Entwicklung und dienen den seitens der Gemeinde Tschagguns verankerten Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung. Diesbezüglich baut der gegenständliche Teilbebauungsplan auf den bestehenden Verhältnissen und Gegebenheiten auf und wird eine Entwicklung in der durch den Teilbebauungsplan vorgesehenen Form in diesem Zusammenhang als raumplanungsfachlich sinnvoll angesehen.

3.2. Verordnungsinhalte gemäß Bebauungsplan Tschagguns (idF. 23.01.2014)

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.01.2014 wurde seitens der Gemeinde Tschagguns der Bebauungsplan gemäß § 28 RPG verordnet. Der Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Tschagguns wird gemäß § 30 RPG für den ggst. Planungsraum aufgehoben und die Neuerlassung eines Teilbebauungsplanes verordnet. Die gegenständlichen Festlegungsinhalte ersetzen die Festlegungsinhalte des Gesamtbebauungsplanes. Es werden keine Festlegungsinhalte aus dem Bebauungsplan Tschagguns (idF. 23.01.2014) als Verordnungsinhalt übernommen, da dafür aufgrund des umfangreichen Regelungsinhalts des Teilbebauungsplanes und der solitären Situation keine raumplanungsfachliche Notwendigkeit gesehen wird.

3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 28.3 lit. a RPG)

Die Art der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Nutzung der Gebäude im Planungsbereich. Dabei kann soweit erforderlich die spezifizierte Nutzungsart (z.B. Wohngebäude, Betriebsgebäude, Bankgebäude usw.) angegeben werden. Im vorliegenden Fall wird in Übereinstimmung mit der geplanten Flächenwidmung als

DI ANDREAS FALCH – INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
Bruggfeldstraße 23 6500 Landeck AUSTRIA Tel.: +43 5442 / 633 2020
Fax: +43 5442 / 633 208 E-Mail: office@falch.at www.falch.at UID: ATU 62291077

Freifläche Sondergebiet Hotel eine Nutzung als Hotel festgelegt. Demnach sind im Planungsbereich nur Baulichkeiten zulässig, die der Nutzung als Hotel dienen.

3.4. Baugrenze (§ 28.3 lit. h RPG / § 2 lit. b Baugesetz)

Baugrenzen sind Linien, vor denen die Außenwände eines Gebäudes nicht errichtet werden dürfen. Die Gliederung der Baumasse durch die Festlegung einer Baugrenze ist aus ortsbildlicher Sicht zur Situierung des Baukörpers sowie zur Beschränkung und Gliederung der Baumasse notwendig. Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist die Gestaltung in Bezug auf das Orts- und Straßenbild entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten. Des Weiteren dürfen vor der Baugrenze sonstige Bauwerke errichtet werden.

3.5. Art der Bebauung (§ 32 RPG)

Entsprechend der Bebauung im Umfeld und wird im Rahmen des Teilbebauungsplanes eine offene Bebauung festgelegt, um die Belastung der benachbarten Grundstücke so gering wie möglich zu halten.

3.6. Höhe des Bauwerkes und Zahl der Geschoße (§ 28.3 lit. I RPG)

Zur Regelung der Höhenentwicklung im Bereich der Baugrenzen BG 2 und BG 3 wird teilweise die Gesimshöhe höchst (GH H) bzw. Firsthöhe höchst (FH H) festgelegt, zur Nachvollziehbarkeit der jeweiligen Höhenfestlegungen wurden die Bereiche entsprechend dargestellt. Die Festlegungen sind aus der Planunterlage zu entnehmen. Die Festlegungen stellen die jeweilige höchstzulässige Höhe (maximale Höhe Flachdach bzw. Pultdach) dar. Eine Unterschreitung dieser Höhen ist jedenfalls zulässig. Weiters wird die Zahl der Geschoße für die Teilbereiche zwischen höchstens 1 und 5 festgelegt.

3.7. Abzutragende Bauwerke (§ 28.3 lit. s RPG)

Die Absicherung des Wettbewerbsergebnisses durch den Bebauungsplan erfordert die Festlegung von Baugrenzen, der Höhe der Bauwerke sowie der Zahl der Geschoße. Diese Festlegungen betreffen unter anderem Teile des Planungsbereiches, in denen sich derzeit bestehende Gebäude befinden. Diese bestehenden Gebäude würden zu den Regelungsinhalten des Teilbebauungsplanes teilweise im Widerspruch stehen. Um keine Widersprüche zwischen den Festlegungen des Teilbebauungsplanes und der bestehenden Bebauung zu erzeugen, wird in den Teilbebauungsplan aufgenommen, dass die derzeit bestehenden Gebäude gemäß § 28 Abs. 3 lit. s RPG abzutragen sind.

3.8. Gestaltung Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen der Hotelanlage hat sich am Ergebnis des Architekturwettbewerbs für das 5* Premium Falkensteiner Family Hotel laut dem Beschluss des Preisgerichts am 10.10.2019 zu orientieren.
Insbesondere ist bei der Gestaltung auf eine möglichst große Schonung der Nachbargrundstücke vor Lärmausbreitung und anderer Immissionen zu achten.

DI ANDREAS FALCH – INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
Bruggfeldstraße 23 6500 Landeck AUSTRIA Tel.: +43 5442 / 633 2020
Fax: +43 5442 / 633 208 E-Mail: office@falch.at www.falch.at UID: ATU 62291077

4. EMPFEHLUNGEN IM RAHMEN DER ERLASSUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES

In Zusammenhang mit dem öffentlichen Interesse der Gemeinde zur baulichen Nutzung der gegenständlichen Grundstücke kann der Gemeinde die Erlassung des Teilbebauungsplanes empfohlen werden.
Im Zusammenhang mit der im REK 2015 enthaltenen Gestaltung des Fußweges zwischen der Kirche und dem oberen Teil der Latschaustraße wird empfohlen, die bestehende Dienstbarkeit entsprechend zu erhalten und wahrzunehmen.

F.d.R.d.A.

DI Andreas Falch
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

DI Michael Duiner

Anlage(n):
Teilbebauungsplan 1:500, 1:5.000

DI ANDREAS FALCH – INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
Bruggfeldstraße 23 6500 Landeck AUSTRIA Tel.: +43 5442 / 633 2020
Fax: + 43 5442 / 633 208 E-Mail: office@falch.at www.falch.at UID: ATU 62291077