



## **Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Tschagguns über die Erlassung einer Bausperre**

Gemäß § 37 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, wird aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Tschagguns vom 18.11.2021 verordnet:

### **§ 1 Bausperre**

Zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 28 iVm § 36 Raumplanungsgesetz wird für die in § 2 genannten Teile des Gemeindegebietes eine Bausperre gemäß § 37 Raumplanungsgesetz erlassen. Baubewilligungen und Freigabebescheide nach dem Baugesetz, Bewilligungen nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung und Bewilligungen zur Teilung von Grundstücken gemäß § 39 Raumplanungsgesetz sind nach § 37 Abs. 2 Raumplanungsgesetz nur zulässig, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Bausperre nach § 3 nicht beeinträchtigt.

### **§ 2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Verordnung umfasst jene Teile des Gemeindegebiets, welche als Baufläche im Sinne des § 13 Raumplanungsgesetz gewidmet sind und für die kein Bebauungsplan mit einer Festlegung über die Art der baulichen Nutzung besteht.

### **§ 3 Zweck der Bausperre, Planungsmaßnahmen und Ziele**

(1) In der Gemeinde Tschagguns wird durch aktuelle Entwicklungen am Bodenmarkt die Erreichung der im § 2 Raumplanungsgesetz genannten Raumplanungsziele – insbesondere die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, die Erhaltung der Ortskerne und die Stärkung ihrer Funktion sowie die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen nicht für Ferienwohnungen zu verwenden – gefährdet.

Auch die in den räumlichen Entwicklungskonzepten angeführten Grundsätze und Ziele – insbesondere der Tourismus als zentraler Wirtschaftsfaktor, die Erhaltung und Qualitätsverbesserung bestehender touristischer Gewerbebetriebe unter Vermeidung von Umnutzungen in Wohnnutzung, der Lenkung der Zweitwohnentwicklung auf ein für die Ortsentwicklung verträgliches Maß, die Erreichung eines Nächtigungszuwachses durch qualitative Weiterentwicklung in Verbindung mit Bettenwachstum, die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden und festgelegten Siedlungsränder sowie die Schaffung von erschwinglichem Bauland – sind gefährdet.

Bauflächen laut Flächenwidmungsplan werden zunehmend Nutzungen zugeführt, die dem regionalen Bedarf an Wohnraum sowie betrieblichen Nutzungen nicht zugänglich sind. Konkret wird der für die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Tschagguns maßgebliche Tourismussektor durch Wohnungseigentumsmodelle und Formen einer gewerblichen Beherr-

bergung von Gästen in Gebäuden oder mehreren organisatorisch-funktional eine Einheit bildenden Gebäuden mit insgesamt mehr als zwei selbständigen Wohneinheiten zurückgedrängt. Diese Entwicklungen stehen im Widerspruch zu den Zielen der Raumplanung und stellen, durch ihre Entkoppelung von den mit den Existenzgrundlagen der Menschen für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit verbundenen, regulären Nutzungen eine Gefährdung der Struktur der Gemeinde dar. Es kann dadurch einerseits der Bedarf an Wohnraum – trotz vorhandener Bauflächenreserven – nicht gedeckt werden. Andererseits können reguläre Wirtschaftsbetriebe (Hotelbetriebe ohne Ferienwohnungen, nicht-touristische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe etc.) ihren Flächenbedarf nicht mehr decken.

(2) Vor dem Hintergrund von Abs. (1) muss die Änderung des Bebauungsplanes zur Erfüllung der Raumplanungsziele geprüft sowie in weiterer Folge allenfalls umgesetzt werden. Hierfür werden eine entsprechende Grundlagenforschung und Abwägungen über die Festlegungen des Bebauungsplanes zur Absicherung der Raumplanungsziele benötigt. Zur Durchführung dieser Planungsmaßnahmen und zur Absicherung der in Abs. (1) genannten Entwicklungsziele wird die gegenständliche Bausperre für die Errichtung von Wohnungseigentumsmodellen und Formen einer gewerblichen Beherbergung in einzelnen Gebäuden oder mehreren organisatorisch-funktional eine Einheit bildenden Gebäuden mit insgesamt mehr als zwei selbständigen Wohneinheiten erlassen.

(3) Ziel der Planungsmaßnahmen gemäß Abs. (2) ist insbesondere eine Festlegung der Art der baulichen Nutzung (insbesondere als Hotelbetrieb oder Wohngebäude), eine Festlegung des Wohnungsflächenanteiles sowie des Höchstausmaßes der Geschoßfläche für Ferienwohnungen zur Sicherung der Raumplanungsziele der Gemeinde.

#### **§ 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

(1) Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(2) Die Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.

(3) Diese Verordnung tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft.

**Gemeinde Tschagguns**  
Für die Gemeindevertretung  
Bürgermeister  
Herbert Bitschnau



An der Amtstafel angeschlagen am: 19.11.2021

Von der Amtstafel abgenommen am: