



**Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung der Gemeinde Tschagguns;
Grundstück Gst-Nr. 38/9, KG 90108 Tschagguns;
Erläuterungsbericht;**

Inhalt der Verordnung ist die Festlegung des Mindestmaßes der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes. Der Geltungsbereich über das Mindestmaß der baulichen Nutzung umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gst-Nr. 38/9, KG 90108 Tschagguns.

Die Festlegung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung (§§ 28 Abs. 3 lit. b und 31 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF) für den Geltungsbereich ist gemäß § 12 Abs. 5 lit. a Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, erforderlich, da die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes auf einer Teilfläche des Grundstückes Gst-Nr. 38/9, KG 90108 Tschagguns, eine Neuwidmung als Baufläche darstellt, die aufgrund ihrer Größe, Form und Lage für sich genommen zu einer geordneten Bebauung geeignet ist.

Mit Schreiben vom 14.08.2024, ersucht Dr. Hubert Engstler um die Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes Gst-Nr. 38/9, KG 90108 Tschagguns, von Bauerwartungsfläche-Wohngebiet in Baufläche Wohngebiet, einer Teilfläche von Bauerwartungsfläche-Wohngebiet in Verkehrsfläche Straßen und einer Teilfläche des Grundstückes Gst-Nr. 38/10, KG 90108 Tschagguns, von Bauerwartungsfläche-Wohngebiet in Verkehrsfläche Straßen.

Gemäß Vorentwurf vom 07.03.2024 ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf einer Teilfläche des Grundstückes Gst-Nr. 38/9, KG 90108 Tschagguns, geplant.

Das Grundstück Gst-Nr. 38/9, KG 90108 Tschagguns, weist eine Fläche von ca. 999 m² auf und das Grundstück Gst-Nr. 38/10, KG 90108 Tschagguns, weist eine Fläche von ca. 876 m² auf.

Laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tschagguns sind die Grundstücke Gst-Nrn. 38/9 und 38/10, KG 90108 Tschagguns, als Bauerwartungsfläche-Wohngebiet ausgewiesen. Im unmittelbaren Nahbereich der Umwidmungsfläche sind weitere Flächen als Baufläche-Wohngebiet und Bauerwartungsfläche-Wohngebiet ausgewiesen.

Die Umwidmungsflächen liegen in leichter Hanglage auf einer Seehöhe zwischen ca. 677 und 681 müA im Dauersiedlungsraum der Gemeinde Tschagguns. Im direkten Umfeld befinden sich weitere Wohngebäude. Laut gültigem Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung sind die Umwidmungsflächen von der gelben Wildbachgefahrenzone betroffen.

Für das geplante Vorhaben wird auf dem Grundstück Gst-Nr. 38/9, KG 90108 Tschagguns, die Widmung einer Teilfläche in Baufläche Wohngebiet im Umfang von ca. 414 m² und einer Teilfläche in Verkehrsflächen Straßen im Umfang von ca. 104 m² benötigt.

Die Flächen sind über die Zelfenstraße und die Anton-Brugger-Straße verkehrsmäßig erschlossen.

Die Grundstücke Gst-Nrn. 38/9 und 38/10, KG 90108 Tschagguns, liegen im Anschlussbereich der Gemeindewasserversorgungsanlage, der Ortskanalisation sowie der Elektrizitätsversorgung.

Für die Neuwidmung der Teilfläche auf Grundstück Gst-Nr. 38/9, KG 90108 Tschagguns, als Baufläche-Wohngebiet ist eine Befristung und Folgewidmung gemäß § 12 Abs. 5 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF festzulegen. Als Folgewidmung wird die Widmungskategorie „Bauerwartungsfläche-Wohngebiet“ festgelegt. Die Befristung beträgt 7 Jahre.

Der Räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Tschagguns befindet sich in Ausarbeitung. Im noch nicht beschlossenen Entwurf vom 17.04.2023 liegen die Umwidmungsflächen, die Grundstücke Gst-Nrn. 38/9 und 38/10, KG 90108 Tschagguns, gesamthaft betreffend, innerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes im Bereich „Entwicklungsgebiet kurzfristig bis 7 Jahr“ für Wohnen und wohnverträgliche Nutzung.

Im Nahbereich der Grundstücke Gst-Nrn. 38/9 und 38/10, KG 90108 Tschagguns, sind die Bebauungsbestimmungen des Gesamtbebauungsplanes Tschagguns mit „BW 2 Zentrumsnahes Siedlungsgebiet“ im Südosten und „BW 1 Zentrum Wohngebiet“ im Nordwesten festgelegt. Für die als „BW 2“ ausgewiesene Fläche ist eine Höchstgeschosshöhe bei einer Dachneigung von 0 bis 25 Grad mit 2 Geschossen, bei einer Dachneigung von größer 25 Grad mit 3 Geschossen, festgelegt. Zusätzlich zur Höchstgeschosshöhe, welche sich auf die Anzahl der oberirdischen Geschosse und Dachgeschosse bezieht, darf maximal ein unterirdisches Geschoss errichtet werden.

Die Festlegung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung soll im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben eine geregelte und der beabsichtigten Widmungskategorie entsprechende Bebauung für den vorliegenden Geltungsbereich sicherstellen. Insbesondere soll die Bebauung dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild entsprechen.

Die gegenständliche Festlegung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung und die weiteren Festlegungen der Gemeinde Tschagguns zur baulichen Entwicklung dienen den seitens der Gemeinde Tschagguns verankerten Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung. Diese Verordnung baut auf den bestehenden Verhältnissen auf.

Zur Sicherstellung einer zweckmäßigen Dichte der Bebauung soll als Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück Gst-Nr. 38/9, KG 90108 Tschagguns, eine Mindest-Baunutzungszahl von 30 festgelegt werden.

Die Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt im Hinblick auf die derzeitige Überarbeitung des Gesamtbebauungsplanes der Gemeinde Tschagguns und den darin festgelegten Kennzahlen. Sie soll dem zukünftig ortsüblichen Mindestmaß entsprechen und ergibt sich aus der bestehenden Bebauungsstruktur in der Umgebung des Planungsbereiches unter der Berücksichtigung einer möglichst bodensparenden Bebauung im Sinne der Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF.

Gemeinde Tschagguns

Bürgermeister
Herbert Bitschnau

