



**Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Tschagguns;
Umwidmung von Freifläche-Freihaltegebiet in Verkehrsfläche Straßen und in Bau-
fläche-Mischgebiet, sowie von Baufläche-Mischgebiet in Verkehrsfläche Straßen und
von Verkehrsfläche Straßen in Freifläche-Freihaltegebiet für den geplanten Um- und
Zubau für das Bergrettungsheim der Ortsstelle Schruns-Tschagguns sowie für die
Erfassung des Naturbestandes auf den Grundstücken Gst-Nrn. 27/1, 27/5 und 27/7; KG
90108 Tschagguns; Erläuterungsbericht;**

Mit Schreiben vom 13.09.2024 ersuchen die Büchel Vermögensverwaltung GmbH (vertreten durch Edelbert Immler), Patrizia Onorato, Joachim Büchel und die Gemeinde Tschagguns um Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes Gst-Nr. 27/7, KG 90108 Tschagguns, von Freifläche-Freihaltegebiet in Verkehrsfläche Straßen und in Baufläche-Mischgebiet, sowie von Baufläche-Mischgebiet in Verkehrsfläche Straßen.

Im Zuge dieser Umwidmung werden zur Erfassung des Naturbestandes im Nahbereich auf Teilflächen der Grundstücke Gst-Nrn. 27/1 und 27/5, KG 90108 Tschagguns, Teilflächen von Freifläche-Freihaltegebiet in Verkehrsfläche Straßen und von Verkehrsfläche Straßen in Freifläche-Freihaltegebiet umgewidmet.

Gemäß Vorentwurf sind diverse Um- und Zubauten für das geplante Bergrettungsheim der Ortsstelle Schruns-Tschagguns auf einer Teilfläche des Grundstückes Gst-Nr. 27/7, KG 90108 Tschagguns, vorgesehen. Derzeit ist das Grundstück mit einem Wohnhaus sowie den darunter befindlichen ebenerdigen Garagen bebaut.

Für das geplante Vorhaben wird auf dem Grundstück Gst-Nr. 27/7, KG 90108 Tschagguns, die Widmung einer Teilfläche in Baufläche-Mischgebiet im Umfang von ca. 102 m² und von Teilflächen in Verkehrsfläche Straßen im Umfang von insgesamt ca. 343 m² benötigt. Auf den angrenzenden Grundstücken Gst-Nrn. 27/1 und 27/5, KG 90108 Tschagguns, wird die Widmung von Teilflächen in Verkehrsfläche Straßen im Umfang von insgesamt ca. 82 m² und von Teilflächen in Freifläche-Freihaltegebiet im Umfang von ca. 51 m² benötigt.

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Die Umwidmungsflächen liegen auf einer Seehöhe von ca. 664 müA und zu einem überwiegenden Flächenanteil außerhalb des Geltungsbereiches des Gesamtbebauungsplanes der Gemeinde Tschagguns vom 23.01.2014. Eine kleine Teilfläche liegt innerhalb und ist, wie auch der unmittelbare Nahbereich, durch die Bebauungsbestimmungen „BM 2 Zentrumsnahes Siedlungsgebiet“ definiert.

Gemäß Beschränkungsflächen sind die zur Umwidmung vorgesehenen Teilflächen vom braunen Hinweisbereich für wasserbauliche Maßnahmen betroffen. Die westliche Hälfte liegt innerhalb der Gelben Gefahrenzone Wildbach-Gelb und die östliche Hälfte in der Roten Gefahrenzone Wildbach-Rot. Hinsichtlich der Abflusszonen liegen die zur Umwidmung vorgesehenen Bereiche zum größten Teil im Überflutungsbereich HQ30, HQ100 und HQ300 und sind als Altstandorte ausgewiesen, für die noch keine Erstabschätzung vorhanden ist.

Die Flächen sind über die Zelfenstraße und die Sandstraße verkehrsmäßig erschlossen.

Die Grundstücke Gst-Nrn. 27/1, 27/5, und 27/7, KG 90108 Tschagguns, liegen im Anschlussbereich der Gemeindewasserversorgungsanlage, der Ortskanalisation sowie der Elektrizitätsversorgung.

Die auf Grundstück Gst-Nr. 27/7, KG 90108 Tschagguns, auszuweisende Teilfläche, für die um die künftige Widmung Baufläche-Mischgebiet ersucht wird, ist für sich genommen gemäß § 12 RPG, Abs. 5 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF aufgrund ihrer Größe, Form und Lage nicht zu einer geordneten Bebauung geeignet.

Der Räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Tschagguns befindet sich in Ausarbeitung. Im noch nicht beschlossenen Entwurf vom 17.04.2023 liegen die Umwidmungsflächen, das Grundstück Gst-Nr. 27/7, KG 90108 Tschagguns, gesamthaft betreffend, innerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes. Die Grundstücke Gst-Nrn. 27/1 und 27/5, KG 90108 Tschagguns liegen außerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes im Bereich Freiraum „Grünzug, -verbindung (Bestand)“.

Die gegenständlichen Widmungen (Plan-AZ: 05-2024) weisen folgende Flächenbilanzen auf:

Betroffene Gst. (KG-GSTNR)	Widmung alt GST.	Widmung neu GST.	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gewidmete Fläche pro Grundstück
90108-27/1	FF	VS				35.5
90108-27/1	VS	FF				27.8
90108-27/5	FF	VS				46.3
90108-27/5	VS	FF				22.7
90108-27/7	BM	VS				28.6
90108-27/7	FF	BM				101.5
90108-27/7	FF	VS				39.8
90108-27/7	FF	VS				274.4
Summe						576.6

Widmung alt	Widmung neu	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gesamtfläche pro Widmung
BM	VS				28.6
FF	BM				101.5
FF	VS				396.0
VS	FF				50.5
Summe					576.6

Gemeinde Tschagguns
Bürgermeister
Herbert Bitschnau