

# Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan Bereich Kronenwiese

Begründung für die Erstellung des Bebauungsplanes und für die Abgrenzung des Planungsgebietes:

Gemäß räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Schruns soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt werden. Umwidmungen von Bau-erwartungsflächen in vollwertige Bauflächen sollen nur dann vorgenommen werden, wenn eine Verkehrserschließung rechtlich unter Bedachtnahme auf eine geordnete Gesamterschließung des Baulandgebietes sicher gestellt ist.



Abb. 1:

Planungsbereich – Bereich  
Kronenwiese GST-NR 1049/1,  
1049/2, 1050/1 und 1050/2

Anlass für den gegenständlichen Bebauungsplan ist 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. Ein konkretes Projekt liegt derzeit nicht vor.

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Kronenwiese (siehe Abb. 2) bezieht sich auf die bereits als Baufläche gewidmeten Grundstücke im Süden der Kronenwiese (GST-NR 1049/2, 1050/2) sowie auf die Teilflächen der GST-NR 1049/1 und 1050/1 im Norden der Kronenwiese, welche aktuell in Baufläche Wohngebiet umgewidmet werden sollen. 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.

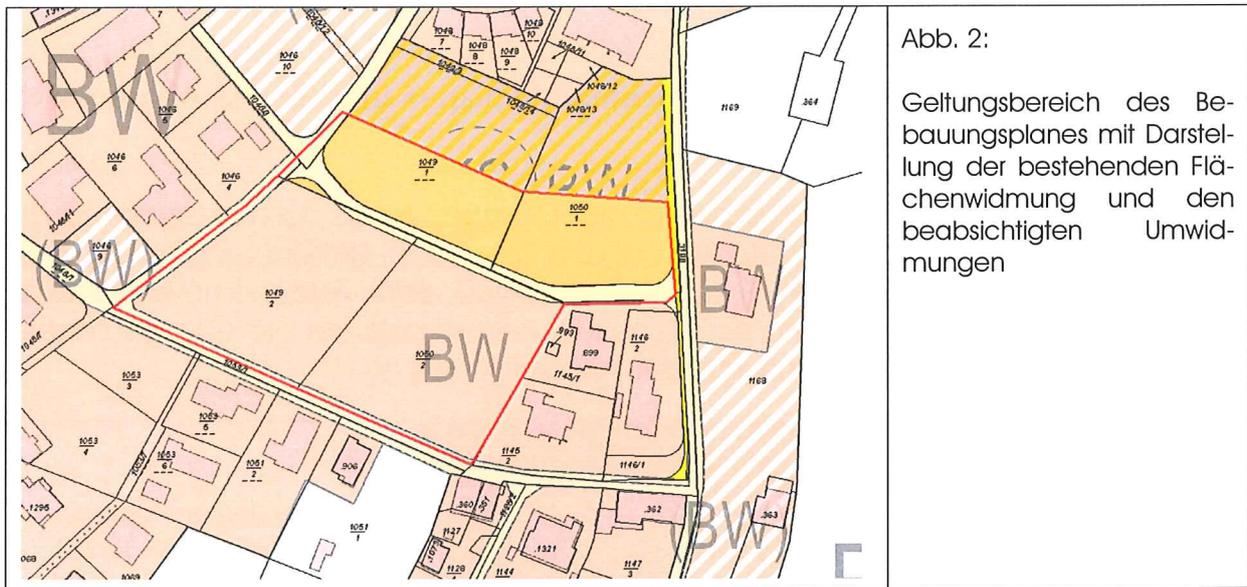


Abb. 2:  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Darstellung der bestehenden Flächenwidmung und den beabsichtigten Umwidmungen

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. 3 - 6)

*Umgebungsbebauung im nördlichen Bereich der Kronenwiese*

Abb. 3:  
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. 4: Ein- und Zweifamilienhäuser südlich der Kronenwiese – Richtung Westen



Abb. 5: Richtung Süden (Fußwegverbindung Lechthaler)



Abb. 6: 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 Teilbebauungsplan Bereich Kronenwiese folgende Kenntlichmachungen und Festlegungen getroffen:

## **Kenntlichmachungen:**

### **1) Widmung:**

Es ist derzeit ein Umwidmungsverfahren im Gang. Im Bebauungsplan werden sowohl die bestehenden Bauflächen und Bauerwartungsflächen als auch die beabsichtigten künftigen Bauflächen und Bauerwartungsflächen im Norden der Kronenwiese dargestellt. Außerdem ist neben den bestehenden Verkehrsflächen und geplanten Verkehrsflächen die verkehrsmäßige Verbindungsspanne zwischen dem Feldweg im Osten und der Erschließungsstraße von der Batloggstraße im Westen als geplante Verkehrsfläche kenntlich gemacht. Zusätzlich wird die bestehende Verkehrsflächenwidmung (Verkehrsfläche Straße) entlang des Feldweges erweitert.

### **2) Ersichtlichmachung der Grundstücksgrenzen:**

Die Grundstücksgrenzen werden laut DKM kenntlich gemacht.

### **3) Lage der Versorgungsanlagen:**

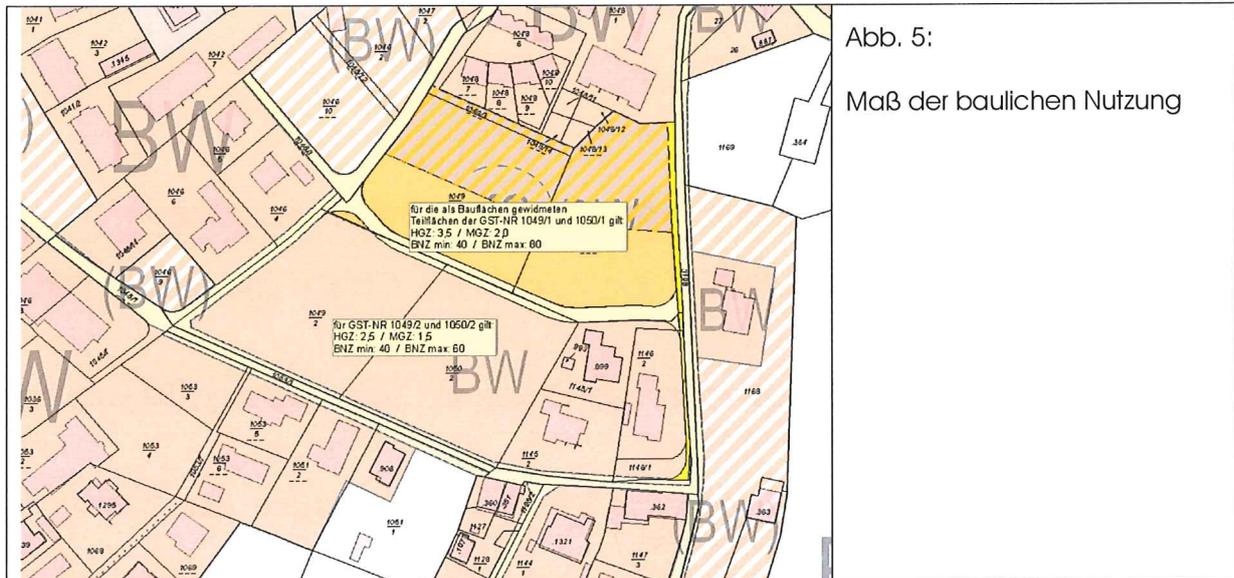
Versorgungsleitungen, wie Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Energieversorgungsanlagen sowie Fernmeldeeinrichtungen sind im Bebauungsplan nicht kenntlich gemacht, da keine Vermessungspläne in diesem Bereich dafür vorliegen.

### **4) Bestehende Bauwerke:**

Im gegenständlichen Bereich bestehen derzeit keine Bauwerke oder Gebäude.

## Festlegungen:

### 1) Maß der baulichen Nutzung (§ 28 Abs. 3 lit. b RPG):



In der Gemeinde Schruns besteht eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 31 Vbg. Raumplanungsgesetz. Diese ist derzeit im Bereich der Kronenwiese und östlich davon mit einer 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, für welche die Festlegungen getroffen werden, soll auch eine Mindestbaunutzungszahl (BNZ min) festgelegt werden, um zu verhindern, dass auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> lediglich beispielsweise ein Einfamilienwohnhaus errichtet wird. Somit soll der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß den Zielen des Raumplanungsgesetzes Rechnung getragen werden.

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung soll eine Mindestgeschoßzahl (MGZ) sowie eine Höchstgeschoßzahl (HGZ) festgelegt werden. Diese wird im nördlichen Bereich der Kronenwiese, da dort eine gewisse bauliche Verdichtung erfolgen soll, höher festgelegt als im südlichen Bereich.

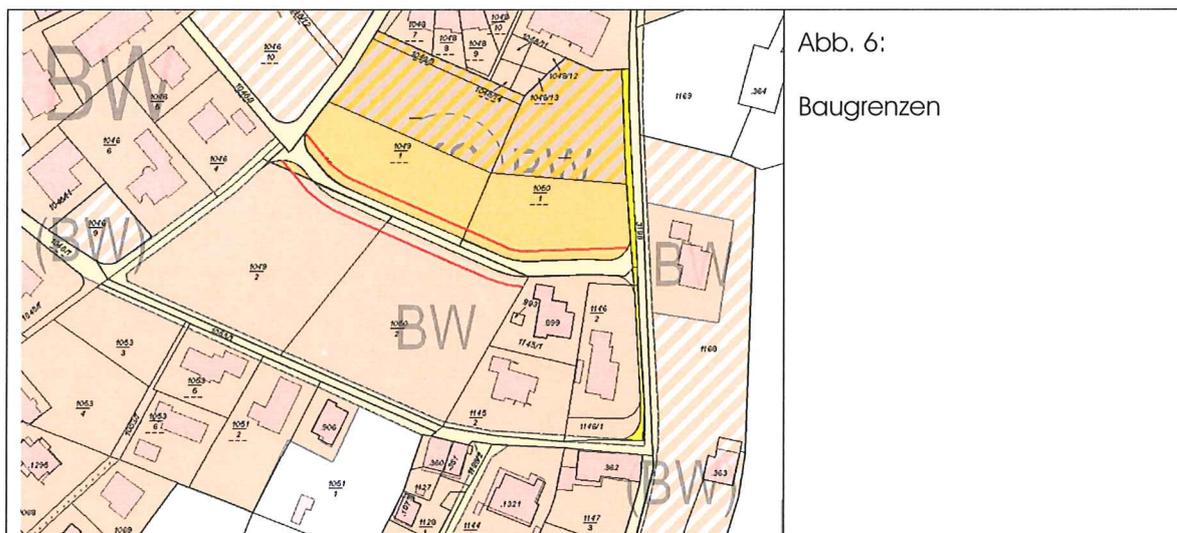
Die maximale Baunutzungszahl (BNZ max) wird im nördlichen Bereich gegenüber der derzeitigen Verordnung etwas angehoben.

Es wird daher festgelegt:

- für die GST-NR 1049/2 und 1050/2: MGZ: 1,5 / HGZ: 2,5  
BNZ min: 40 / BNZ max: 60
- für die als Baufläche gewidmeten Teilflächen der GST-NR 1049/1 und 1050/1:  
MGZ: 2 / HGZ: 3,5  
BNZ min: 40 / BNZ max: 80

## 2) Baugrenzen (§ 28 Abs. 3 lit.g RPG in Verbindung mit § 2 lit. b Baugesetz)

Durch die Festlegung der Baugrenzen entlang der vorgesehenen Verkehrsflächenwidmung (Verkehrsfläche Straße geplant) soll die künftige Erschließungsspanne in einem Bereich von zumindest 3,5 m zu beiden Seiten der Widmungsgrenzen von jeglicher Bebauung freigehalten (siehe Abb. 6) und somit die Erschließung für eine künftige mögliche Bebauung gesichert werden. Die Festlegung zielt auf die Sicherung einer Erschließung ab und wird unabhängig erforderlicher privatrechtlicher Vereinbarungen aus raumplanerischen Überlegungen zur Freihaltung dieses Bereiches festgelegt.



Baugrenzen sind die Linien, vor der die Außenwände eines Bauwerkes nicht errichtet werden dürfen. Die Höhe der Gebäude ist durch die vorgesehene Festlegung einer Höchstgeschosszahl begrenzt.

Der Bürgermeister



Karl Hueber

Marktgemeinde Schruns – Bauamt  
Planverfasser



DI Andreas Pfeifer