Erläuterungsbericht

zum Entwurf des Bebauungsplanes Kurhotel

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Schruns hat bereits einen Bebauungsplan mit dem Geltungsbereich für das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme der Geltungsbereiche bereits rechtmäßig bestehender Bebauungspläne sowie des Bereiches Kurhotel beschlossen. Für diesen wurde gleichzeitig der Entwurf für den Bebauungsplan Kurhotel aus nachfolgenden Gründen gesondert ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich für en gegenständlichen Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Nr. 71/4, 72/2, 72/4 und 915/13 sowie die Bauparzellen .1111, .1112 und .1113 mit einer Gesamtfläche laut DKM von 7.118 m². Sämtliche Grundstücke befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Schruns. Das Kurhotel Schruns, das sich auf dem Areal befand, war seit langem aufgelassen und befand sich in einem sehr desolaten Zustand, sodass es in diesem Jahr zum großen Teil bereits abgerissen wurde. Die Marktgemeinde Schruns hat jahrelang einen möglichen Käufer gesucht, der auf diesem Areal wieder ein Hotel errichten und betreiben sollte. Seitens der Marktgemeinde Schruns wird nämlich eine Stärkung des Tourismus, insbesondere auch durch eine Verbesserung der Beherbergungsstruktur angestrebt und die Freigabe des Areals für eine Wohnbebauung abgelehnt. Daher wurde entsprechend den Festlegungen im § 3 Abs. 3 des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Bereich des Kurhotels im Flächenwidmungsplan als Sondergebiet Tourismusgebiet ausgewiesen und damit für die Wiedererrichtung eines Tourismusbetriebes vorbehalten.

Nunmehr ist es gelungen einen Investor zu gewinnen, der auf dem gegenständlichen Areal einen neuen Hotelbetrieb errichten würde, allerdings nur dann, wenn im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb aus wirtschaftlichen Gründen auch Ferienwohnungen errichtet werden können. Es liegt daher bereits ein Optionsvertrag zum Kauf der Grundstücke zwischen der Marktgemeinde Schruns und dem möglichen Investor vor, in dem 30 % der Geschoßfläche der künftigen Gebäude für die Errichtung von Ferienwohnungen vorgesehen werden. Die Marktgemeinde Schruns hat, im Hinblick darauf, bereits eine Änderung der Flächenwidmung von Sondergebiet Tourismusbetrieb in Baufläche Wohngebiet vorgenommen, da gemäß § 16 Abs. 1 RPG nur in Kern- Wohn- und Mischgebieten mit Widmung besondere Flächen festgelegt werden können, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Der nunmehr vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan soll somit zum einen die Widmung von besonderen Flächen für Ferienwohnungen ermöglichen, zum anderen aber sicherstellen, dass eine bauliche Nutzung auf der als Baufläche Wohngebiet gewidmeten Fläche neben der Nutzung für Ferienwohnungen insbesondere in Form eines Hotelbetriebes in gehobener Qualität erfolgt.

Daher wurde im Entwurf zum Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben im Optionsvertrag die Art der baulichen Nutzung festgelegt, wonach

- 70 % der Geschoßfläche als Beherbergungsbetrieb in gehobener Qualität mit Restaurant, Betreiberwohnung und Tiefgarage zu realisieren sind und
- 30 % der Geschoßfläche für Ferienwohnungen verwendet werden können, wobei mit jeder Ferienwohnung jedenfalls auch ein Tiefgaragenstellplatz verbunden sein muss.

Unter Geschoßfläche ist dabei die Summe der Flächen allseits umschlossener Räume, die der Nutzung der Ferienwohnungen bzw. der gewerblichen Beherbergung dienen, einschließlich der Innenwände, jedoch ohne die Außenwände, zu verstehen; Gemeinschaftsräume sowie Stiegen, Gänge, Garagen, Keller usw. zählen zur Geschoßfläche, wobei diese Flächen auf die einzelnen Ferienwohnungen bzw. Räume, die der gewerblichen Beherbergung dienen, nach ihrer Größe aufzuteilen sind.

Ein konkretes Bauprojekt für einen Hotelbetrieb und die damit verbundenen Ferienwohnungen liegt derzeit nicht vor. Daher beschränken sich die weiteren Festlegungen im Bebauungsplan auf das Wesentliche:

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der umgebenden Kernzone I im Bebauungsplan für das Gemeindegebiet mit einer minimalen Baunutzungszahl von 40 und einer maximalen Baunutzungszahl von 70 und die Höhe der Bauwerke mit einer minimalen Geschoßzahl von 2 und einer maximalen Geschoßzahl von 4 festgelegt. Allfällige raumplanungsfachlich vertretbare Erhöhungen der festgelegten Werte können in Form einer Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage eines konkreten Bauprojektes, welches auch seitens des Gestaltungsbeirates positiv begutachtet wird, erfolgen.

Das künftige Bauprojekt ist in offener Bebauung zu planen und zu errichten. Lediglich zur Landesstraße und zur Litz hin wird eine Baugrenze festgelegt. Die Baugrenze zur Landesstraße weist einen Abstand von 3 m zur Straßenlinie auf. Dies ermöglicht neben der ohnedies notwendigen Freihaltung eines Vorfahrbereiches vor dem Hotel das Heranbauen eines Baukörpers an die Landesstraße in einem vergleichbaren Abstand wie bei den umliegenden Gebäuden. Zu Litz hin dient die festgelegte Baugrenze der Freihaltung eines Grünbereiches auf dem, entsprechend den Bestimmungen über die Erhaltung von Grünflächen, Bäumen und Sträuchern, die bestehenden Linden entlang der Litz zu erhalten sind. Ebenso ist bei einem künftigen Bauprojekt auch der Ahornbaum im westlichen Grenzbereich zwischen den Grundstücken Nr. 71/4 und 72/4 zu erhalten.

Wie bereits angeführt beschränkt sich der Bebauungsplan auf Mindestfestlegungen. Detailliertere Festlegungen sollen im Zusammenhang mit einer möglichen ge-

wünschten Anhebung der Baunutzungszahl auf der Grundlage eines vom Gestaltungsbeirat positiv begutachteten konkreten Bauprojektes in Form einer Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Pettneu am Arlberg, am 04.11.2016

Proalp-Consult ZT-GmbH
DI Reinhard Falch