



**Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung der Gemeinde Tschagguns;
Grundstück Gst-Nr. 2310/4, KG 90108 Tschagguns;
Erläuterungsbericht;**

Inhalt der Verordnung ist die Festlegung des Mindestmaßes der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Tschagguns. Der Geltungsbereich über das Mindestmaß der baulichen Nutzung umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Gst-Nr. 2310/4, 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. 2310/4, 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 dem Schreiben vom 12.04.2024 ersuchen Wolfgang Mangeng und Petra Mangeng um Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Tschagguns für eine Teilfläche auf dem Grundstück Gst-Nr. 2310/4, KG Tschagguns, von Freifläche-Landwirtschaftsgebiet in Baufläche-Wohngebiet.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche des Grundstückes Gst-Nr. 2310/4, KG 90108 Tschagguns.

Des Weiteren wurde bei der Gemeinde Tschagguns eine Grundteilung für das Grundstück Gst-Nr. 2310/4, KG 90108 Tschagguns eingebracht. Dabei soll unter anderem die Teilfläche, welche in Baufläche-Wohngebiet umgewidmet werden soll, von der restlichen Fläche getrennt werden.

Gemäß Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tschagguns ist die gegenständliche Fläche als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet gewidmet. Im direkten Nahbereich sind westlich der Umwidmungsfläche weitere Flächen als Baufläche-Wohngebiet ausgewiesen.

Für dieses Vorhaben wird auf dem Grundstück Gst-Nr. 2310/4, KG 90108 Tschagguns, eine Änderung des Flächenwidmungsplanes in Baufläche-Wohngebiet im Umfang von ca. 640 m² benötigt.

Die Umwidmungsfläche liegt auf einer Seehöhe von ca. 685,30 m. ü. A. im Ortsteil Zelfen der Gemeinde Tschagguns. Im Umfeld befinden sich weitere Wohngebäude.

Die Fläche, die als Baufläche-Wohngebiet gewidmet werden soll, ist über die Zelfenstraße und den Golfplatzweg erschlossen.

Das Grundstück liegt im Anschlussbereich der Gemeindewasserversorgungsanlage, der Ortskanalisation und der Elektrizitätsversorgung.

Für die Neuwidmung der Fläche als Baufläche-Wohngebiet ist eine Befristung und Folgewidmung gemäß § 12 Abs. 5 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, festzulegen. Als

Folgewidmung wird die Widmungskategorie „Freifläche-Landwirtschaftsgebiet“ festgelegt. Die Frist beträgt sieben Jahre.

Der Räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Tschagguns befindet sich in Ausarbeitung. Im Entwurf vom 17.04.2023 liegt die Umwidmungsfläche, das Grundstück Gst-Nr. 2310/4, KG 90108 Tschagguns betreffend, innerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes.

Im angrenzenden Nahbereich sind gemäß Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Tschagguns die Bebauungsbestimmungen „BW 3 Zentrumsfernes Siedlungsgebiet (Zelfen)“ festgelegt. Darin wird, unter anderem, eine Höchstgeschoszahl bei einer Dachneigung von 0 bis 25 Grad mit 2 Geschossen, bei einer Dachneigung von größer 25 Grad mit 3 Geschossen, festgelegt. Zusätzlich zur Höchstgeschoszahl, 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, bodensparende und der beabsichtigten Widmungskategorie entsprechende Bebauung und Nutzung 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. Die gegenständliche Verordnung baut auf den bestehenden Verhältnissen auf.

Zur Sicherstellung einer zweckmäßigen Dichte der Bebauung soll als Maß der baulichen Nutzung eine Mindestbaunutzungszahl von 40 für das Grundstück Gst-Nr. 2310/4, KG 90108 Tschagguns, festgelegt werden.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung entspricht dem örtüblichen Mindestmaß 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.

Gemeinde Tschagguns

Bürgermeister
Herbert Bitschnau