



Auskunft:

Laurenz Feurstein
+43 5518 2204-11
laurenz.feurstein@mellau.at

Zahl: me031.3-1/2024-3
Mellau, am 18.03.2024

Betreff: Veröffentlichung des Entwurfs einer Verordnung der Gemeindevertretung Mellau über die Erlassung des Teilbebauungsplanes Nr. 2 „Mellau Hinterbündt“ der Gemeinde Mellau

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mellau hat in ihrer Sitzung vom 25.03.2024 den Entwurf einer Verordnung über die Erlassung des Teilbebauungsplanes Nr. 2 „Mellau Hinterbündt“ der Gemeinde Mellau betreffend die Grundstücke GST-NRN 771/2 und 771/3, KG 91011 Mellau, gemäß § 28 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBL.Nr. 39/1996 idgF, beschlossen.

Der Verordnungsentwurf samt Erläuterungsbericht wird vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal (www.mellau.at) von 26.03.2024 bis 23.04.2024 veröffentlicht (§ 32e des Gemeindegesetzes).

Während der Zeit der Veröffentlichung kann jede Gemeindebürgerin/jeder Gemeindebürger oder Eigentümerin/Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Verordnungsentwurf bezieht, zum Verordnungsentwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.

Der Bürgermeister

Tobias Bischofberger

Angeschlagen am: 26.03.2024

Abgenommen am: 24.04.2024

	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Die Echtheit des Dokumentes können Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ prüfen. Bei Fragen zur Echtheit des Papierausdruckes wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Mellau, Tel.: +43 (0)5518 22 04, E-mail: gemeindeamt@mellau.at



**ENTWURF
Verordnung**

**der Gemeindevertretung der Gemeinde Mellau über den Teilbebauungsplan Nr. 2
„Mellau Hinterbündt“ für die Grundstücke GST-NRN 771/2 und 771/3**

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke GST-NRN 771/2 und 771/3 (DKM-Stand 01.10.2023).

2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird eine Mindestgeschosszahl (MGZ) von 4 sowie eine Höchstgeschosszahl (HGZ) von 5,5 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, OG1, OG2 und Dachgeschoss) festgelegt.

3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt: Wohngebäude, Gastgewerbe (Hotellerie, Gastronomie) Investorenmodell gemäß § 16a Abs. 1 zweiter Satz Vorarlberger Raumplanungsgesetz.

4 Geschossfläche für Ferienwohnungen

Es dürfen maximal 7 Wohnungen für Investorenmodelle gemäß § 16a Abs. 1 zweiter Satz Vorarlberger Raumplanungsgesetz verwendet werden. Pro Ferienwohnung für Investorenmodelle ist eine maximale Geschossfläche von 100 m² zulässig. Die Ferienwohnungen für Investorenmodelle dürfen nur in folgenden Geschossen errichtet werden: OG1, OG2 und Dachgeschoss.

Der Bürgermeister

Tobias Bischofberger

	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Die Echtheit des Dokumentes können Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ prüfen. Bei Fragen zur Echtheit des Papierausdruckes wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Mellau, Tel.: +43 (0)5518 22 04, E-mail: gemeindeamt@mellau.at



Erläuterungsbericht

Zum Teilbebauungsplan Nr. 2 „Mellau
Hinterbündt“ me031.2-2/2024

betroffene GST 771/2 und 771/3, KG Mellau

Auskunft:

Tobias Bischofberger
+43 5518 2204-24
tobias.bischofberger@mellau.at

Zahl: me031.3-1/2024-2
Mellau, am 26.03.2024

Betreff: Erlassung des Teilbebauungsplanes Nr. 2 „Mellau Hinterbündt“ der Gemeinde Mellau

1. Einführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mellau erlässt den Teilbebauungsplan „Mellau Hinterbündt“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke GST-NRN 771/2 und 771/3.

Gemäß § 16a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes können in Kern-, Wohn- und Mischgebieten mit Widmung besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 28 RPG) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. Darin können Zonen festgelegt werden, in denen nur der gastgewerblichen Beherbergung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. b und c dienende Wohnungen errichtet werden dürfen, sofern eine Eigennutzung im Sinne des § 16 Abs. 3 lit. c nur wie eine Nutzung durch normale Gäste im Ausmaß von höchstens drei Wochen im Jahr erfolgt.

Aufgrund eines geplanten Umbaus des Hotel Hubertus in Mellau soll der Flächenwidmungsplan geändert werden und eine Zone für Investorenmodelle festgelegt werden. Mit gegenständlichen Vorhaben soll das bereits bestehende Hotel umgebaut und revitalisiert werden. Dieses befindet sich im Ortskern der Gemeinde Mellau und damit in einem der Bereiche, welcher im REP der Gemeinde Mellau unter Schwerpunkte für Freizeitnutzung und touristische Infrastrukturen definiert wurde.

Mit dem bereits unterfertigten Raumplanungsvertrag, der bereits beschlossenen Zonierung und dem vorliegenden Teilbebauungsplan sollen die im Vorarlberger Raumplanungsgesetz und im REP der Gemeinde Mellau formulierten Ziele umgesetzt werden. Das Ziel der Baulandmobilisierung soll durch die geplante Zonierung (mittels Raumplanungsvertrag und Bebauungsplan) dergestalt verwirklicht werden, dass sichergestellt wird, dass die vom Bebauungsplan umfassten Grundstücke, hinsichtlich dessen eine Umwidmung gem. § 16a Abs 1 zweiter Satz Vorarlberger Raumplanungsgesetz idF LGBl Nr. 57/2023 in Baufläche beschlossen wurde, innerhalb einer durch die Widmung mittels Raumplanungsvertrag vorgegebenen, bestimmten Frist der vorgesehenen Verwendung, nämlich der Bebauung, zuzuführen.

Zudem soll mit dem beschlossenen Raumplanungsvertrag und dem vorliegenden Teilbebauungsplan sichergestellt werden, dass die Grundstückseigentümer die Wohnungen zur gastgewerblichen Beherbergung im Sinne des § 16 Abs. 2 lit a in der Fassung der Novelle des Vorarlberger

Raumplanungsgesetzes LGBl Nr. 57/2023 nutzen, eine Eigennutzung nur wie eine Nutzung durch normale Gäste im Ausmaß von höchstens 3 Wochen im Jahr erfolgt und sohin keine unzulässige Nutzung als Ferienwohnsitz (kalte Betten) erfolgt.

Der Teilbebauungsplan umfasst deshalb auch nur die vom Umbau geplanten Grundstücke, da für Investorenmodelle im Sinne des § 2 Abs. 3 lit. a Raumplanungsgesetz klare Vorgaben und Begrenzungen zu machen sind.

Die Gemeinde stimmt hier außerdem nach der 2-jährigen Bausperre für Investorenmodelle und aufgrund der neuen Rechtslage den optimierten Plänen (z.B. ohne Umbau der Gasträume) mit strengen Auflagen (Raumplanungsvertrag, Zonierung, Teilbebauungsplan) zu, fördert aber grundsätzlich keine weiteren Investorenmodelle im Ort und will Auswüchsen von Investorenmodellen entgegenwirken.

In diesem Zusammenhang ist gemäß § 16a Abs. 1 RPG ein Bebauungsplan zu erlassen.

2. Erläuterung der Festlegungen

Für den Geltungsbereich wird das Maß der baulichen Nutzung in Form einer Mindestgeschosszahl (MGZ) und einer Höchstgeschosszahl (HGZ) festgelegt. Diese soll sich auf den Bestand beschränken.

Die Geschosse wurden deshalb auch anhand des Bestandes fixiert. Somit wird eine maximale Geschosshöhe von 5,5 Geschossen vorgesehen. Gemäß § 2 lit. f Baubemessungsverordnung ist ein Dachgeschoss das oberste ausbaubare Geschoss über einem oberirdischen Geschoss. Ein ausgebautes Dachgeschoss zählt somit als „normales“ Geschoss. Auch das Kellergeschoss ist berücksichtigt, da es lt. Baubemessungsverordnung im vorliegenden Fall als normales Geschoss gilt.

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Basis des Bestandes sowie der typischen Nutzungen eines Dorfkernes einer Tourismusgemeinde mit Wohngebäude, Gastgewerbe (Gastronomie, Hotellerie) und Wohnungen für Investorenmodelle (Eigennutzung nur wie eine Nutzung durch normale Gäste im Ausmaß von höchstens 3 Wochen pro Jahr) festgelegt.

Auch Wohnungen für Investorenmodelle gelten als Ferienwohnungen im Sinne des § 16 RPG. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Bauflächen (§ 2 Abs. 3 lit. a RPG) wird ein Höchstausmaß der Geschossfläche für Ferienwohnungen festgelegt (vgl. § 28 Abs. 3 lit. e RPG). Die Festlegung gilt für die Geschossfläche jeder einzelnen Ferienwohnung. Damit soll exzessiven Auswüchsen der Wohnungen für Investorenmodelle (z.B. Wohnungen mit mehreren hundert m²) entgegengewirkt werden. Geschossfläche ist die Summe der Flächen allseits umschlossener Räume, die der Nutzung der Ferienwohnung dienen, einschließlich der Innenwände, jedoch ohne die Außenwände. Gemeinschaftsräume sowie Stiegen, Gänge, Garagen, Keller usw. zählen zur Geschossfläche, wobei diese Flächen auf die einzelnen Wohnungen nach ihrer Größe aufzuteilen sind (§ 4 Abs. 1 des Zweitwohnungsabgabegesetzes, LGBl.Nr. 59/2023).

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird der Begriff Gastgewerbe bzw. Hotellerie und Gastronomie im Sinne des § 111 Abs. 1 Z 1 und 2 der Gewerbeordnung (Beherbergung von Gästen sowie Verabreichung von Speisen und Ausschank von Getränken) gesehen.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Die Echtheit des Dokumentes können Sie unter <https://www.signaturpruefung.gv.at/> prüfen.

Bei Fragen zur Echtheit des Papierausdruckes wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Mellau,

Tel.: +43 (0)5518 22 04,

E-mail: gemeindeamt@mellau.at

Angeschlagen : 26.03.2024

Abgenommen : 24.04.2024



ENTWURF

Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Mellau über einen Teilbebauungsplan

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Mellau vom xx.xx.2024 wird gemäß § 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011, Nr. 4/2019 und Nr. 57/2023, verordnet:

Der Teilbebauungsplan Nr. 2 „Mellau Hinterbündt“ der Gemeinde Mellau wird gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage erlassen.

Der Bürgermeister
T o b i a s B i s c h o f b e r g e r

	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Die Echtheit des Dokumentes können Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ prüfen. Bei Fragen zur Echtheit des Papierausdruckes wenden Sie sich bitte an die Gemeinde Mellau, Tel.: +43 (0)5518 22 04, E-mail: gemeindeamt@mellau.at