

Erläuterungsbericht

zur Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung

Aktenzahl: h031.3-2/2021

Hohenems, am 07.04.2021

Mindestmaß der baulichen Nutzung nach § 31 Raumplanungsgesetz idgF, für Liegenschaft Gst.-Nr. 650/2, GB 92004 Hohenems

Veröffentlichung	14.04.2021	12.05.2021
	von	bis
Anhang 1	Verordnungsentwurf	
	Bezeichnung	

Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Hohenems über den Entwurf zur Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung vom 06.04.2021.

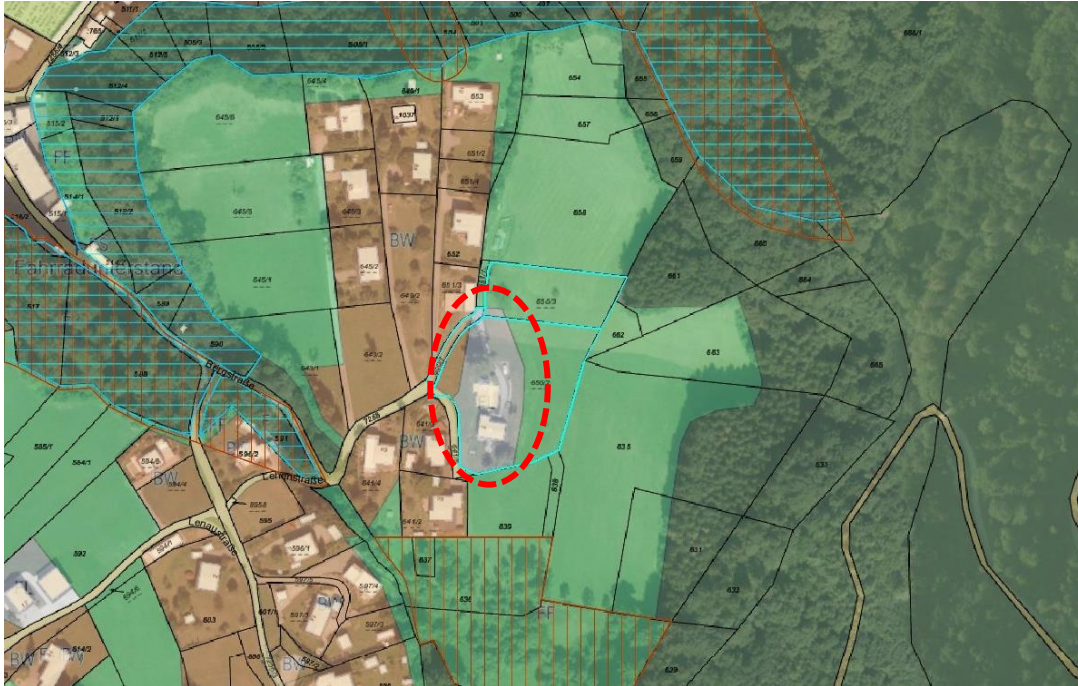
Veröffentlichung auf der Website der Stadt Hohenems unter <https://www.hohenems.at/amtsinfo>.

Beim Bauamt der Stadt Hohenems kann während den derzeit gültigen Öffnungszeiten in die planliche Darstellung der Grenzen samt den dazugehörigen Koordinaten Einsicht genommen werden.

Situation

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Hanglage im südlichen Bereich von Hohenems im Stadtteil Berg. Die an der Bergstraße gelegene Liegenschaft grenzt im Westen an Wohnbauland, die weiteren Bereiche um ggst. Liegenschaft werden als Wiese/Weide bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 1: Lage und bestehende Flächenwidmung



Quelle: Land Vorarlberg, Vorarlberg Netz, BEV, o.M.

Die Grundstücksgrößen in der Umgebung reichen von rund 500 m² bis zu ca. 2.000 m² Fläche. Die Liegenschaft Gst.-Nr. 650/2 ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan derzeit als Baufläche-Wohngebiet, Freifläche-Landwirtschaftsgebiet und Freifläche-Freihaltegebiet ausgewiesen. Der Flächenwidmungsplan soll in diesem Bereich angepasst und bereinigt werden. Die Flächenausweisung Freifläche-Landwirtschaft soll dabei gänzlich geändert werden, die Bauflächenausweisung bis über die private Zufahrt angepasst werden sowie die Straßenparzelle entsprechend berücksichtigt werden.

Festlegung

Seit vergangener Novelle des Raumplanungsgesetzes, mit Inkrafttreten 01.03.2019, ist bei Neuwidmungen von Bauflächen ein Mindestmaß baulicher Nutzung gem. § 31 RPG zu verordnen, sofern für betroffene Flächen keine Vereinbarung gem. § 38a RPG (Raumplanungsvertrag, Projektsicherungsvertrag) mit dem Grundeigentümer abgeschlossen wird. Unter Annahme, dass die ggst. Liegenschaft in Baufläche neu ausgewiesen wird, muss somit eine solche Verordnung erlassen werden.

Das potentielle Baugrundstück ist an einem leicht exponierten Standort in Hanglage, im bebauten Umfeld befinden sich großteils Grundstücke mit einem überbauten Grundflächenanteil von ca. 10 bis ca. 20 Prozent. Aufgrund dieser Nachbarschaft und der Erschließungssituation in Zusammenhang mit der generellen Siedlungsrandlage ist eine bauliche Mindestnutzung sehr gering anzusetzen. Eine Baunutzungszahl von 10 weist hierbei eine adäquate, der Nachbarschaft zuträgliche Ausnutzung der Flächen auf. Weitere Festlegungen – insbesondere der Geschossanzahl – werden nicht vorgeschrie-

ben. Diese sind im Zuge eines konkreten Bauprojektes gem. § 17 Baugesetz (Ortsbildschutz) zu bewerten.

Mittels beiliegendem Verordnungsentwurf soll auf der ggst. Liegenschaft eine Mindestnutzung in Form einer Baunutzungszahl (BNZ) festgelegt werden.

Eine BNZ von mindestens 10 stellt dabei eine adäquate Mindestausnutzung einer Liegenschaft für Ein-/Mehrfamilienhausbebauung in Siedlungsrandlage am Hang dar.

Zusammenfassung

Aus städtebaulicher Sicht ist ein Mindestmaß der baulichen Nutzung für Liegenschaft Gst.-Nr. 650/2 in Form einer Baunutzungszahl von mindestens 10 als standortgerecht einzustufen und wird deshalb festgelegt. Weitere Festlegungen – insbesondere der Geschossanzahl – werden nicht vorgenommen. Diese sind im Zuge eines beurteilbaren konkreten Bauprojektes gem. § 17 Baugesetz (Ortsbildschutz) zu bewerten.

gez. **DI Daniel Latzer**

Stadtplanung, Nebengebäude 3, OG1