

Erläuterungsbericht

zur Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung

Aktenzahl: h031.3-3/2021

Hohenems, am 07.04.2021

Mindestmaß der baulichen Nutzung nach § 31 Raumplanungsgesetz idgF, für Liegenschaft Gst.-Nr. 8779, 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 im südwestlichen Bereich von Hohenems im Stadtteil Bauern an der Gemeindegrenze zu Altach. Die an der Lustenauer Straße gelegene Liegenschaft grenzt im Osten an Wohnbauland, die weiteren Bereiche um ggst. Liegenschaft entlang der Landesstraße sind als Baufläche-Mischgebiet ausgewiesen.

Abbildung 1: Lage und bestehende Flächenwidmung



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

Die Liegenschaft ist mit einer Supermarktfiliale bebaut, dieser dient als Nahversorger für die Umgebung. Dementsprechend entspricht die Grundstückskonfiguration nicht jenen im benachbarten Umfeld, wo vorwiegend kleinere Wohnbauten bzw. Einfamilienhausbebauung vorherrschen.

Festlegung

Seit vergangener Novelle des Raumplanungsgesetzes, mit Inkrafttreten 01.03.2019, ist bei Neuwidmungen von Bauflächen oder auch bei Änderung von besonderen Flächen (zB für Handel) 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.

Nachdem das Baugrundstück bereits mit einer Handelseinheit bebaut ist und der Flächenwidmungsplan lediglich hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche abgeändert werden soll, bezieht sich die festzulegende Baunutzung auf das Projekt selbst.

Eine Baunutzungszahl von 20 weist hierbei eine adäquate, der Nachbarschaft zuträgliche und dem Verwendungszweck angepasste Ausnutzung der Flächen auf. Weitere Festlegungen werden nicht vorgeschrieben. 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 20 stellt dabei eine adäquate Mindestausnutzung einer Liegenschaft für eine bereits bestehende Handelsnutzung im Siedlungsgefüge dar.

Zusammenfassung

Aus städtebaulicher Sicht ist ein Mindestmaß der baulichen Nutzung für Liegenschaft Gst.-Nr. 8779 in Form einer Baunutzungszahl von mindestens 20 als standort- und nutzungsgerecht einzustufen und wird deshalb festgelegt. Weitere Festlegungen 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