



**Gemeinde  
Klaus**

# **Änderung Flächenwidmungsplan**

GP 2081, KG 92111 Klaus

GZ 2023\_2081\_A

Datum 31.8.2023

**Geli Salzmann  
Dipl.- Ing. MAS ETH  
Univ. Lektorin**

Mühlebacherstraße 25  
6850 Dornbirn  
Österreich  
+43 664 10 19 834  
office@gelisalzmann.at  
www.gelisalzmann.at



## **Anlagen**

### **Anlage 1**

Plan Änderung Flächenwidmungsplan GZ 2023\_2081\_A, 31.8.2023 inkl. FWP Planzeichen und fwp\_Vorbehaltstexte

### **Anlage 2**

USR Stellungnahme GZ USR22\_53301

Das Grundstück GP 2081 mit einer Nettogrundfläche (NGF) von ca. 3.359,57 m<sup>2</sup>, am Straßenkreuz Gugger Nussbaum und Bregenzerweg gelegen, ist derzeit als Vorbehaltsfläche für gemeinnützigen Wohnbau mit einer Grundwidmung Bauerwartungsfläche Wohngebiet gewidmet.

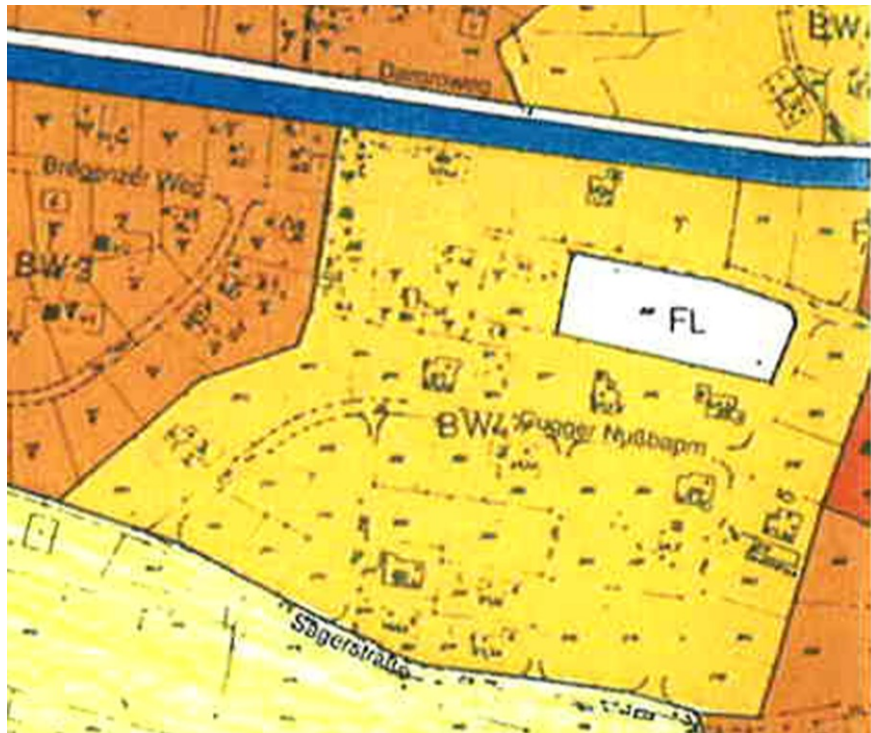
## **Ausgangslage**

Im Zuge der Widmungsänderung 2022 der damaligen Bauerwartungsfläche Wohngebiet als Vorbehaltsfläche für gemeinnützigen Wohnbau wurde seitens des USR (Unabhängiger Sachverständigenrat) bestätigt, dass die Vorbehaltsfläche an diesem Standort richtig und notwendig ist, da in der Gemeinde Klaus dringender gemeinnütziger Wohnbedarf besteht. Darüber hinaus rät der USR, dass die derzeitige Grundwidmung als Bauerwartungsfläche Wohngebiet in Baufläche Wohngebiet geändert werden soll.

Vor dem Hintergrund der Dringlichkeit des gemeinnützigen Wohnbedarfs ist diese Empfehlung fachlich berechtigt und wird der Gemeindeverversammlung zur Umsetzung empfohlen. Im Falle der Umwidmung ist lt. RPG §12(4) eine Ersichtlichmachung der Folgewidmung erforderlich. Im Falle, dass während der Frist von 7 Jahren keine entsprechende Bebauung stattfindet, ist als Folgewidmung Bauerwartungsfläche Wohngebiet sinnvoll. Das Areal ist inmitten des Siedlungskörpers.

Laut gültigem Bebauungsplan (Rauch,1995), welcher 2010 mit händisch eingetragenen Ergänzungen versehen ist, befindet sich das damals noch als FL (Freifläche Landwirtschaft) gewidmete Grundstück 2081 im Umfeld der Kategorie BW4. Das Grundstück ist nicht Teil des Flächenwidmungsplans. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass entsprechend dem direkten Umfeld ähnliche Bebauungsrichtlinien geltend sein werden. Es wird empfohlen, ein bauliches Mindestmaß zu verordnen, dass eine adäquate Ausnutzung der Baufläche gesichert ist.

Laut Bebauungsplan ist in der Baukategorie BW4 als Höchstmaß für eine Baufläche < 1.200 m<sup>2</sup> und mehr als 4 Wohneinheiten die Baunutzungszahl mit  $BNZ_{max}$  55 festgesetzt. In diesem Fall ist eine kompakte Bebauung gewünscht und es sind mehr als 4 Wohneinheiten für gemeinnützigen Wohnbau erwünscht. Deswegen soll das Mindestmaß nahe dem derzeitigen Höchstmaß angesetzt werden. Es wird empfohlen, dass als Bauliches Maß zumindest eine Baunutzung von  $BNZ_{min}$  50 gesichert wird.



Widm. Bez.	Baubenutzungs- Höchstgeschöß- zahl (HGZ) max Bauhöhe max Traufesh.	BEBAUUNGSART / NUTZUNG			
		WG mit 1-2 WO ERH	WG ab 3 WO, DH,RH	RH u MH ab 4 WO u. 1200m² NGF	GB mit max 75% Wohn- nutzfläche
BW1	BNZ	45	50	50	--
	HGZ >25°	3	3	3	--
	HGZ15-25° max TH/BH	-- 7/11	-- 7/11	-- 7/11	--
BW2	BNZ	50	55	60	--
	HGZ >25°	3	3	3	--
	HGZ15-25° max BH	2,5 11	23,5 11	2,5 11	--
BW3	BNZ	45	50	55 60	--
	HGZ >25°	3	3	3	--
	HGZ15-25° max BH	2,5 11	2,5 11	2,5 11	--
BW4	BNZ	45	50	60 65	--
	HGZ >25°	3	3	3	--
	HGZ15-25° max BH	2,5 11	2,5 11	2,5 11	--
BW5	BNZ	40	50	45	--
	HGZ >25°	3	3	3	--
	HGZ15-25° max TH/BH	2,5 7/10	2,5 7/10	2,5 7/10	--

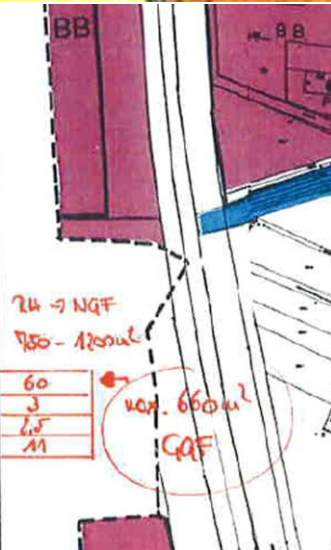


Abbildung 1 Bebauungsplan inkl. Legende - Ausschnitt „Gugger Nussbaum“ Klasse BW 4  
Quelle: Georg Rauch, 1995

Die folgende Zusammenfassung zeigt die zu bestimmenden Parameter in tabellarischer Form:

Gemeinde	Klaus
Katastralgemeinde	92111

Salzmann  
Raumplanung  
Architektur

GEMEINDE KLAUS  
ÄNDERUNG FWP  
2023\_2081\_A  
Seite 3 | 5

Grundstücksnummer	2081
Fläche (m <sup>2</sup> )	3359,57
Vorbehalt	1
Signatur	BW-[1] <sup>F-(BW)</sup>
Legende	Gemeinnütziger Wohnbau
Beschreibung	Vorbehaltsfläche - Baufläche Wohngebiet
Befristung (F)	7 Jahre
Folgewidmung	Bauerwartungsfläche Wohngebiet
Bauliches Mindestmaß	BNZ <sub>min</sub> 50
Stand vorher	19.10.2022
Vorbehalt vorher	1
Signatur vorher	(BW)-[1]
Legende vorher	Gemeinnütziger Wohnbau
Beschreibung vorher	Vorbehaltsfläche - Bauerwartungsfläche Wohngebiet

## Änderung Flächenwidmung

Aufgrund des gemeinnützigen Wohnungsbedarfs, der geeigneten Lage und Größe des Grundstücks und unter Berücksichtigung der allgemeinen öffentlichen Interessen und raumplanerischen Überlegungen wird der Gemeindevertretung empfohlen, die

**Grundparzelle GP 2081 mit einem Ausmaß von 3.359,57 m<sup>2</sup> von Vorbehaltsfläche für gemeinnützigen Wohnbau mit Grundwidmung Bauerwartungsfläche Wohngebiet (BW) umzuwidmen in**

**Vorbehaltsfläche für gemeinnützigen Wohnbau mit Grundwidmung Baufäche Wohngebiet und der Verordnung des baulichen Mindestmaßes von BNZ min 50. Die Widmung ist befristet auf 7 Jahre, als Folgewidmung ist die Widmung Bauerwartungsfläche Wohngebiet ersichtlich zu machen.**

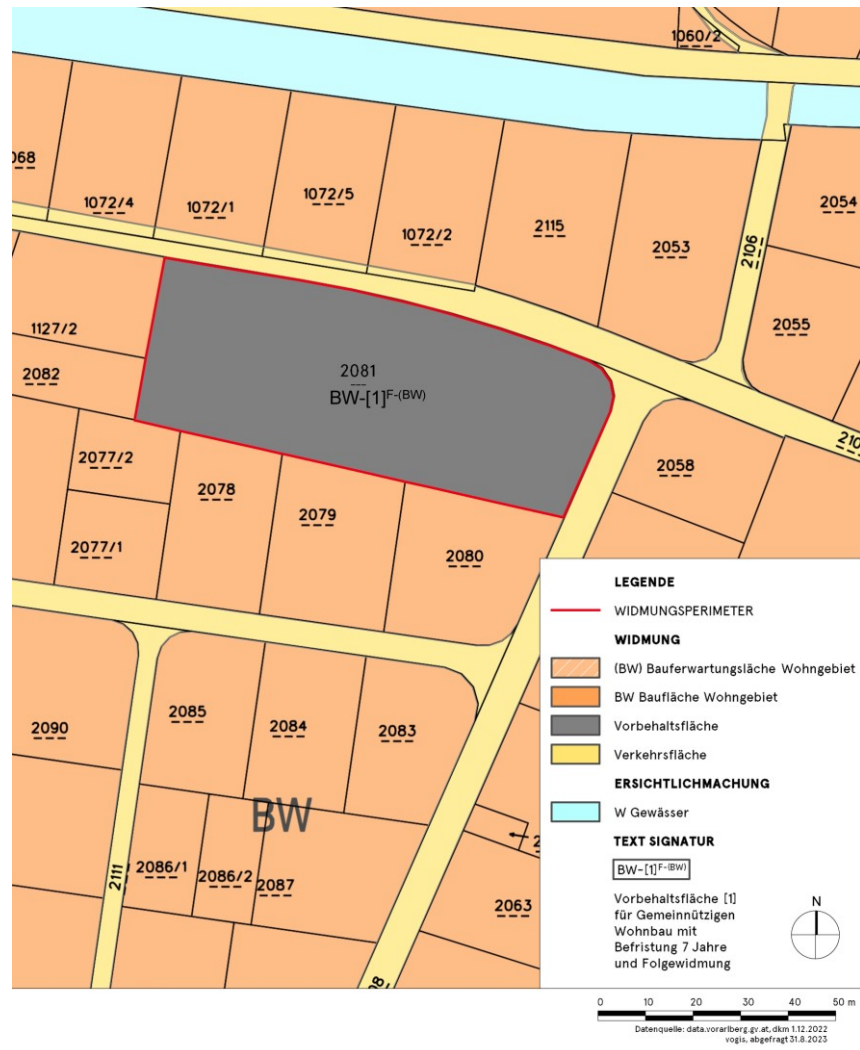


Abbildung 2 Ausschnitt Anlage 1: Änderung Flächenwidmungsplan