



Gemeindeamt Klaus
Anna Henslerstraße 15, 6833 Klaus
Bezirk Feldkirch – Vorarlberg

Tel. (05523) 62536, Fax (05523) 62536-4, E-Mail: gemeinde@Klaus.at
DVR-Nr. 0656020 UID ATU59697705

Änderung Flächenwidmungsplan

GST.NR. 999/19

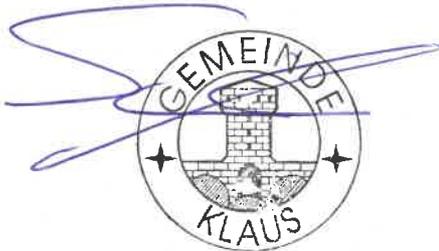
Entwurf 4.7.2023

Gemäß Gemeindevertretungsbeschluss

vom.....*12.7.2023*.....

GZ:.....*kl 031.2-1/2023*.....

Erläuterungsbericht



Ausgangslage

Das Grundstück Gst.Nr. 999/19 befindet sich im Gemeindegebiet von Klaus im Bereich Sattelberg und weist insgesamt eine Fläche von 500m² auf.

Am 9.1.2023 wurde von der Gemeinde Klaus eine beantragte Grundteilung für das Grundstück Gst.Nr. 999/13 genehmigt. Dieses wies ursprünglich eine Gesamtfläche von 1065m² auf. Durch die Grundteilung entstand im westlichen Bereich das neue Grundstück Gst.Nr. 999/19, welches nun von der Änderung des Flächenwidmungsplans betroffen ist. Das ursprüngliche Gst.Nr. 999/13 weist seitdem etwas mehr als die Hälfte der ursprünglichen Größe auf. Das neu geschaffene Grundstück 999/19 weist eine Größe von 500m² auf. Somit ergab sich die folgende Neuaufteilung:

Vor der Teilung	
Gst.Nr. 999/13	1065m ²
Nach der Teilung	
Gst.Nr. 999/13	565m ²
Gst.Nr. 999/19	500m ²

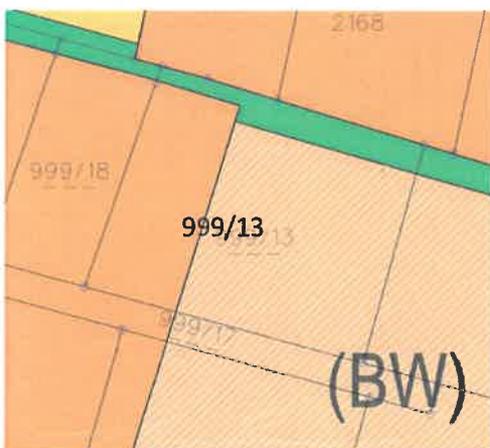


Abbildung 1 Grundstücke vor der Teilung

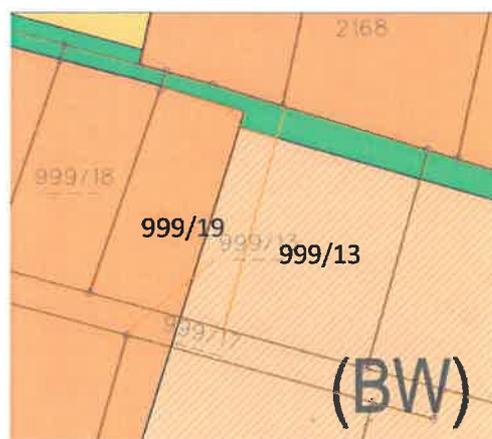


Abbildung 2 Grundstücke nach der Teilung

Die Eigentümerin beantragt eine Änderung des Flächenwidmungsplans für eine Teilfläche des Grundstücks Gst.Nr. 999/19 von Bauerwartungsfläche Baufäche Wohngebiet (BW) in Baufäche Wohngebiet BW.

Aktuelle Flächenwidmung

Das Grundstück weist aktuell im westlichen Bereich die Widmung Baufäche Wohngebiet BW, im östlichen Bereich, angrenzend an GST.NR. 999/13, die Widmung Bauerwartungsfläche Baufäche Wohngebiet (BW) auf. Im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine kleiner Fläche Freihaltegebiet-Freifläche FF.



Abbildung 3 Flächenwidmungsplan Bestand, mit hinterlegter Grundstücksteilung

Das Grundstück ist prinzipiell im Norden, Westen und Süden von Wohngebieten umgeben, im Osten grenzt es an einen größeren Bereich von Bauerwartungsfläche Baufläche Wohngebiet (BW). Die östliche Teilfläche des Grundstücks bildet den Beginn bzw. den Rand dieses Bereiches.

Die Gesamtfläche der Teilfläche Baufläche Wohnen BW beträgt aktuell ca. 323m², die Teilfläche Bauerwartungsfläche (BW) weist eine Größe von ca. 134.7 m² auf.

Geplante Änderung der Flächenwidmung

Die erwünschte Änderung des Flächenwidmungsplans bezieht sich auf jene Teilfläche des Gst.Nr. 999/19, die als Bauerwartungsfläche Baufläche Wohngebiet (BW) gewidmet ist. Die Eigentümerin beantragt eine Änderung des Flächenwidmungsplans für diese Teilfläche in Baufläche Wohngebiet BW. Somit würde das gesamte Grundstück, abgesehen vom kleinen Teilbereich FF, eine hauptsächliche Wohngebietswidmung aufweisen.

Von der Umwidmung betroffen sind somit insgesamt 134.7 m².



Gemeindevertretungsbeschluss vom
12.7.2023

Abbildung 4 Flächenwidmungsplan neu, mit hinterlegter Grundstücksteilung

Von der FWP-Änderung

Planzahl: K031.2-1/2023
Plandatum: 5.7.2023

Übersicht Änderung der Flächenwidmung:

Grundstück (Fläche m ²)	Aktuelle Widmung	Änderung der Widmung
Teilfläche von 999/19 (134.7m ²)	Bauerwartungsfläche (BW)	Baufläche Wohngebiet BW

Da der von der Änderung betroffene Teilbereich des Grundstücks aufgrund dessen Größe, Form und Lage nicht zu einer geordneten Bebauung geeignet ist, wird keine Befristung für diese Flächen festgelegt.

Begründung und Zusammenfassung

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans dient primär dazu, das Grundstück bebaubar und damit einer sinnvollen Wohnnutzungsmöglichkeit zuzuführen. Durch die Änderung des Flächenwidmungsplans kann sinnvolle Größe und Form der bebaubaren Fläche des Grundstücks sichergestellt werden. Durch die am 9.1.2023 erfolgte Grundstückstrennung weist das Grundstück mit 500m² eine angemessene Größe für eine Wohnnutzung auf, eine sinnvolle Bebaubarkeit kann jedoch nur bei einer erweiterten BW Widmung sichergestellt werden.

Es handelt sich dabei um eine lediglich geringfügige Erweiterung von BW Flächen, die vor allem eine Anpassung an die bereits vorwiegend vorhandenen Wohngebietswidmungen in der Umgebung bedeuten.

Die Teilfläche ist bereits als Bauerwartungsfläche ausgewiesen und verfügt über die notwendige Erschließung und Infrastruktur. Die geringfügige Bauländerweiterung fügt sich in die bereits überwiegend von Wohnnutzung geprägte Umgebung ein und ist entsprechend ortsbaulich vertretbar.

Anlagen

Plandarstellung Änderung Flächenwidmungsplan Plan GZ: kl031.2-1/2023