

Johannes Kurzemann, BSc  
4.2 Stadtplanung  
T +43 5552 63621 400  
johannes.kurzemann@bludenz.at

Bludenz 26.08.2021  
Zl. bz031.2-5/2021-10-1

Beilage zum

Entwurf der Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung der Gst.Nr. 1625/17, GB Bludenz

## **Erläuterungsbericht**

### **1. Sachverhalt**

Christian Rachbauer hat beantragt, sein Grundstück Nr. 1625/17 von Freifläche Freihaltegebiet (FF) in Baufläche Betriebsgebiet (BB) umzuwandeln. Das Grundstück ist mit einem eingeschößigen Betriebsobjekt bebaut, konnte allerdings in der Vergangenheit aufgrund der Lage im Überschwemmungsbereich der Alfenz nicht als Bauland gewidmet werden. Mittlerweile liegt das Grundstück außerhalb des HQ 300. Die übliche Widmung in dem Gebiet ist Betriebsgebiet der Kategorie II (BB II). Gemäß § 12 Abs. 4 lit. a RPG ist bei einer Umwidmung als Baufläche Betriebsgebiet der Kategorie II die Widmung anhand einer Verordnung zu befristen, dies erfolgt im Rahmen der Umwidmung. Um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen, ist es erforderlich, eine Verordnung gemäß § 31 Abs. 1 RPG zu erlassen und somit die zukünftige minimale Bebauungsdichte bestimmen.

### **2. Einordnung des Gebietes**

Die umzuwidmende Fläche befindet sich im Betriebsgebiet Alfenz. Hier haben sich überwiegend verdichtete betriebliche Nutzungen etabliert. Die Baunutzungszahl liegt teilweise zwischen 40 und 55. In Einzelfällen gibt es bereits eine zweigeschossige Bauweise, ansonsten oft Hallen, die zweigeschossig in Erscheinung treten. Es ist anzustreben, dass sich die Bebauung auf Gst.Nr. 1625/17 ebenfalls in diese Richtung entwickelt.

Da es sich jedoch um eine nachträgliche Widmung handelt, sollen dem Antragsteller keine Nachteile gegenüber jenen Flächen entstehen, die bereits früher gewidmet werden konnten. Es soll ihm ausreichend Zeit eingeräumt werden, seine Liegenschaft entsprechend zu entwickeln. Deshalb orientiert sich das Mindestmaß der baulichen Nutzung am Bestandsgebäude. Dieses hat laut Baueingabeplan vom Dezember 1975 eine BNZ von 28,5.

Der Sachbearbeiter:

**Johannes Kurzemann, BSc**

Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.



Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.

Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter <https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung> verfügbar.

Ausdrucke des Dokuments können beim  
Amt der Stadt Bludenz  
Werdenbergerstraße 42  
6700 Bludenz  
T +43 (0)5552 63621  
F +43 (0)5552 63621 - 3  
E-Mail: [stadt@bludenz.at](mailto:stadt@bludenz.at)  
überprüft werden.