



BAUAMT

Aktenzahl: 284-03-2026

Frastanz, am 30.09.2026

Sachbearbeiter: Bmst. Bertram Schmid

Durchwahl: 28

E-Mail: bertram.schmid@frastanz.at

Zl. BS/ds

**Erläuterungsbericht
zur Teiländerung des Flächenwidmungsplanes u. Festlegung Maß der baulichen
Nutzung**

Teiländerung des Flächenwidmungsplanes nach §§ 21 und 23 RPG i.d.g.F. für Teilflächen des Grundstückes Gst.Nr. 5166/5, KG Frastanz I.

Einleitung und Situation:

Robert Steinbacher als Eigentümer hat, vertreten durch die Lercher & Hofmann Rechtsanwälte GmbH, einen Antrag auf Umwidmung einer Teilfläche der Gst.Nr. 5166/5 KG Frastanz I, welche derzeit als FF gewidmet und als forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) ausgewiesen ist in BW-Fn gestellt.

Der Umwidmungsantrag ist wie folgt begründet:

- Die beantragte Teilfläche befindet sich innerhalb des Siedlungsrandes und ist als „Entwicklungsgebiet, kurzfristig für Wohnen und wohnverträgliche Nutzung“ ausgewiesen.
- Das Grundstück wurde bei der Überarbeitung des REP Frastanz ausführlich behandelt. Die beantragte Umwidmung entspricht genau jener Teilfläche.
- Für die umzuwimdende Teilfläche besteht eine rechtskräftige Rodungsbewilligung. Die Rodung wurde in Natur bereits vorgenommen.
- Die Versorgung mit Kanal und Wasser ist bereits sichergestellt. Die verkehrsmäßige Erschließung soll von Norden über das Gst.Nr. 5166/2 erfolgen, welches sich ebenfalls im Eigentum des Antragstellers befindet und durch eine Dienstbarkeit abgesichert werden soll.
- Im Jahre 1978 wurde bereits eine Umwidmung beantragt und mit dem Schreiben der Gemeinde Frastanz vom 07.09.1978 mitgeteilt, dass dem Antrag entsprochen wird. Die Umwidmung wurde jedoch nicht umgesetzt.

Lage und aktuelle Flächenwidmung:

Das Grundstück ist bestehend als „Freifläche Freihaltegebiet“ gewidmet und als „forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald)“ ersichtlich gemacht.

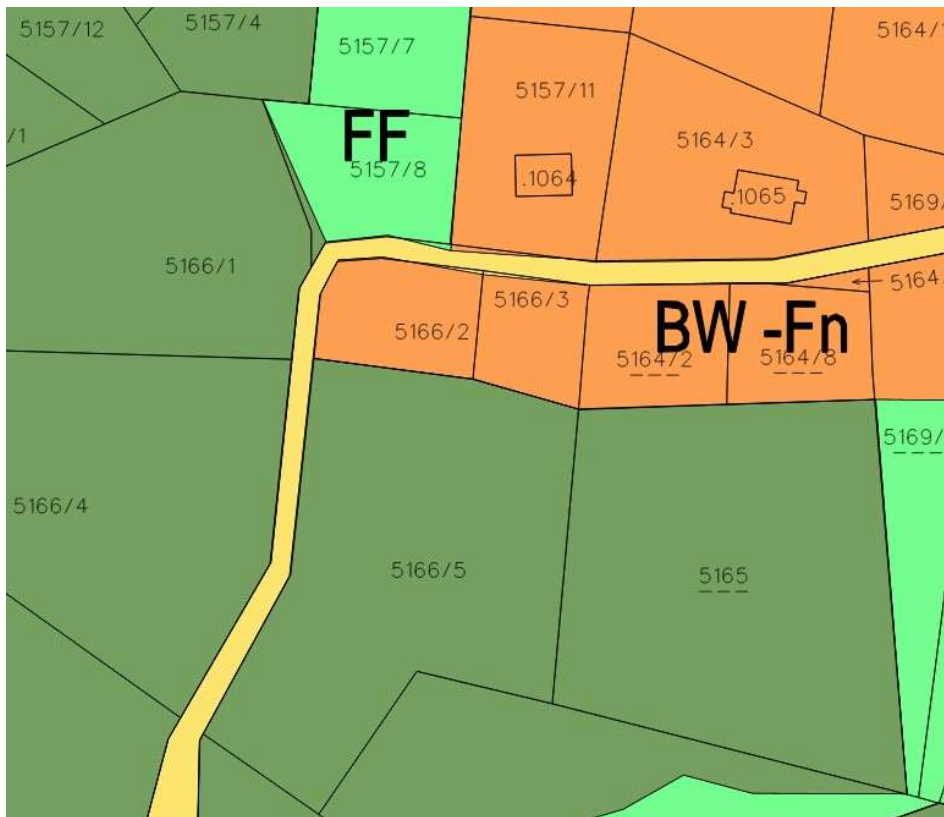


Abbildung 1 aktueller FWP Frastanz I

Geplante Änderung:

Eine Teilfläche des Grundstück Gst.Nr. 5166/5, KG Frastanz I, soll im Ausmaß von rd. 432m² in „Baufläche Wohngebiet – Ferienwohnungen“, befristet mit der Folgewidmung „Freifläche Freihaltegebiet“, gewidmet werden.

Gst.Nr.	KG	Widmung alt	Widmung neu	Befristung	Folgewidmung	Fläche
5166/5	92106	F	BW-Fn	F	FF	432,4 m ²

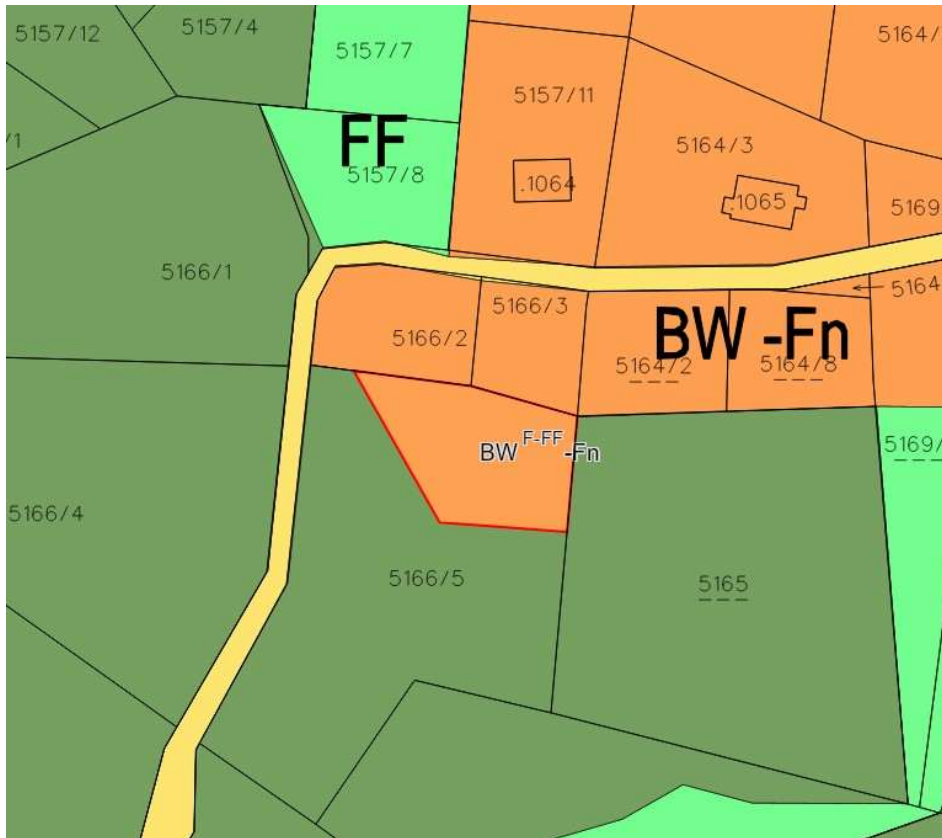


Abbildung 2 geplante Änderung WFP Frastanz I

Festlegung über das Maß der baulichen Nutzung:

Gemäß § 12 Abs. 5 lit. a RPG hat die Gemeindevertretung bei der Neuwidmung von Bauflächen neben der Befristung auch ein Maß der baulichen Nutzung festzulegen.

Im Ferienwohngebiet Bazora sind ausschließlich Bauflächen für Ferienwohnungen gewidmet. Zulässig sind hier nur Ferienwohnsitze und keine Hauptwohnsitze. Das Gebiet weist aufgrund der ausschließlichen Ferienwohnungsnutzung und der Lage in einer naturräumlich abwechslungsreichen Landschaft einen besonderen Charakter auf, der sich insbesondere in der Art der Bebauung widerspiegelt.

Es soll daher gemäß § 31 Abs. 1 RPG eine Verordnung erlassen werden, bei der das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Bauflächenzahl (BFZ) von 20 festgelegt wird.

REP 2024:

Die beantragte Teilfläche befindet sich innerhalb des festgelegten Siedlungsrandes und ist gem. REP 2024 als „Entwicklungsgebiet – kurzfristig, für Wohnen und wohnverträgliche Nutzung (bis 7 Jahre)“ ausgewiesen.

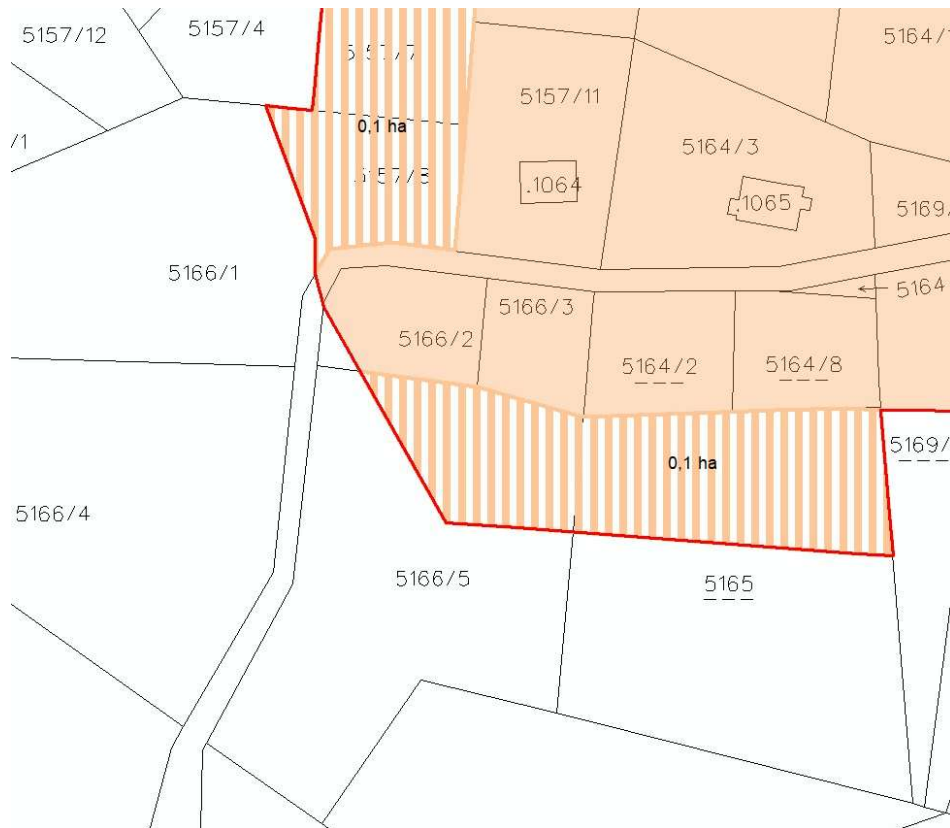


Abbildung 3 Auszug REP Frastanz

Landesraumpläne:

Das Grundstück ist nicht vom Landesraumplan betroffen.

Gefahrenzonen:

Das Grundstück ist von keiner Gefahr betroffen.

Wasserrecht:

Der Bereich ist von keinen Gefahrenzonen betroffen.

Naturraum:

Das Grundstück ist von keinen Schutzgebieten betroffen.

Zusammenfassung und Bewertung:

Die gegenständliche Teilfläche ist im Räumlichen Entwicklungsplan als „Entwicklungsgebiet – kurzfristig, für Wohnen und wohnverträgliche Nutzung (bis 7 Jahre)“ ausgewiesen und steht somit mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungsplans im Einklang.

Gemäß §2 Abs. a hat die Siedlungsentwicklung von innen nach außen zu erfolgen. Im gegenständlichen Fall befindet sich das an der Straße gelegene Grundstück Gst.Nr. 5166/2 ebenfalls im Alleineigentum des Antragstellers, Herrn Robert Steinbacher. Dieses Grundstück ist bereits als Bauland gewidmet und unterliegt daher keiner Befristung.

Seitens des Antragstellers wurde schriftlich zugesichert, dass im Falle einer Umwidmung der gegenständlich beantragten Teilfläche, auch die bereits gewidmete Fläche Gst.Nr. 5166/2 einer Befristung von sieben Jahren unterworfen wird.

Unter Berücksichtigung dieser Zusicherung wird dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung von innen nach außen Rechnung getragen.

Das Grundstück kann gut an die bestehende Infrastruktur angebunden werden. Die vorhandenen Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen ermöglichen eine ressourcenschonende Entwicklung ohne zusätzlichen unverhältnismäßigen Infrastrukturaufwand.

Insgesamt stellt die beantragte Umwidmung eine sachgerechte, zukunftsorientierte und planerisch abgestimmte Maßnahme dar.

Die beantragte Umwidmung ist aus raumplanerischer Sicht sachlich fundiert und fachlich nachvollziehbar. Sie steht den allgemeinen Raumplanungszielen gem. §2 RPG mit Zusicherung der Befristung von Gst.Nr. 5166/2 nicht entgegen.

Der Infrastrukturausschuss hat den Umwidmungsantrag in ihrer Sitzung vom 09.09.2026 behandelt und positiv beurteilt.

Der Verordnungsentwurf zur Teiländerung des Flächenwidmungsplanes wurde vom Gemeindevorstand in ihrer Sitzung vom 15.09.2026 beschlossen.

Der Verordnungsentwurf zum Maß der baulichen Nutzung wurde von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 24.09.2026 beschlossen.