

Abbildung 1 aktueller FWP Frastanz I

Von den Antragstellern wurde um eine Grundteilung der Grundstücke Gst.Nr. 2190 u. 2649/3, KG Frastanz I, angesucht, welche in der Sitzung des Gemeindevorstandes vom 02.06.2026 bewilligt wurde. Die Verbücherung der Grundteilung ist noch in Bearbeitung.

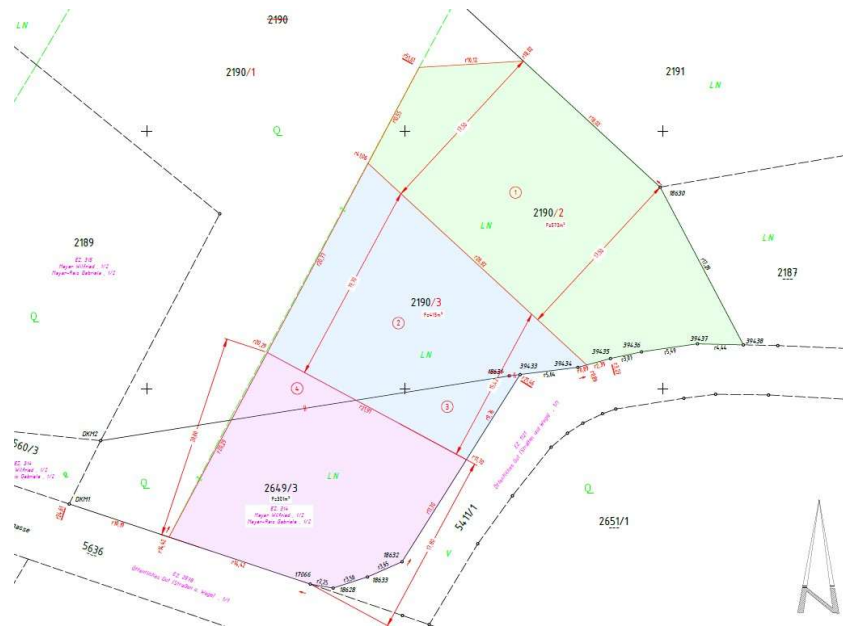


Abbildung 2 Teilungsvorschlag Gst.Nr. 2190 u. 2649/3

Geplante Änderung:

Eine Teilfläche des Grundstück Gst.Nr. 2190 bzw. des neu geteilte Gst.Nr. 2190/2, KG Frastanz I, soll im Ausmaß von rd. 510m² in „Baufläche Wohngebiet“, befristet mit der Folgewidmung „Freifläche Freihaltegebiet“, gewidmet werden. Die restliche Vorbehaltsfläche – Kinderspielplatz Kindergarten auf den Gst.Nr. 2190, 2649/3 u. 2189, KG Frastanz I, im Ausmaß von rd. 1124m² soll in diesem Zuge gelöscht werden und die Unterlagswidmung Freifläche Freihaltegebiet ausgewiesen werden. Entlang der Straße „Auf der Bleiche“ Gst.Nr. 5411/1 ist eine Anpassung der Widmung von Vorbehaltsfläche Kinderspielplatz Kindergarten in Verkehrsfläche Strasse an den Grenzverlauf zum neuen Gst.Nr. 2190/2 im Ausmaß von rd. 9m² erforderlich.

Gst.Nr.	KG	Widmung alt	Widmung neu	Befristung	Folgewidmung	Fläche
2190	92106	FF	BW	F	FF	191,9 m²
2190	92106	[KS,KG]-FF	BW	F	FF	318,2 m²
2190	92106	[KS,KG]-FF	FF			627,8 m²
2649/3	92106	[KS,KG]-FF	FF			496,2 m²
2189	92106	[KS,KG]-FF	FF			0,4 m²
5411/1	92106	[KS,KG]-FF	VS			9,0 m²

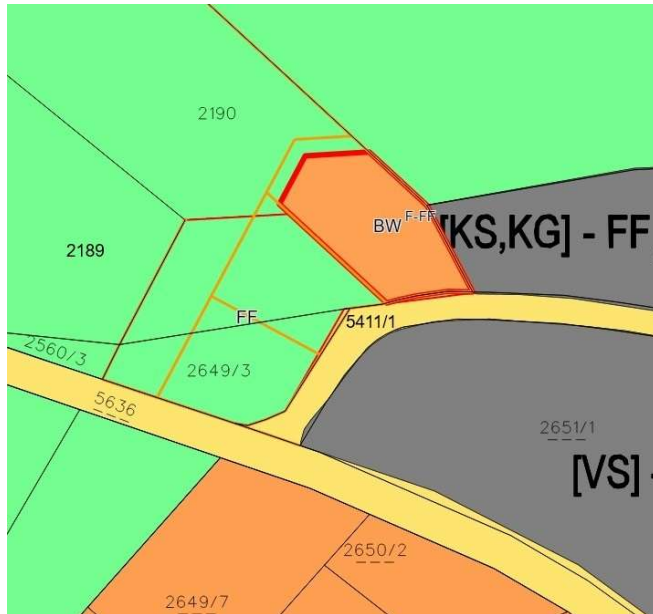


Abbildung 3 geplante Änderung FWP Frastanz I

Festlegung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung:

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

Es soll daher gemäß § 31 Abs. 1 RPG eine Verordnung erlassen werden, bei der das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit einer Baunutzungszahl von 20 festgelegt wird.

REP 2024:

Die zu Baufläche Wohngebiet zu widmende Fläche befindet mit rd. 318 m² sich innerhalb des festgelegten Siedlungsrandes und ist gem. REP 2024 als „Siedlungsgebiet – Wohnen und wohnverträgliche Nutzung“ ausgewiesen. Rd. 192 m² der in Baufläche Wohngebiet zu widmenden Fläche liegen ausserhalb des Siedlungsrandes. Gem. REP Frastanz §3 Grundsätze zu den Siedlungsändern sind lt. Pkt. 2 Kleinräumige Bauflächen-Ausrundungen (max. 200 m² je Fall) über den bestehenden Siedlungsrand möglich.

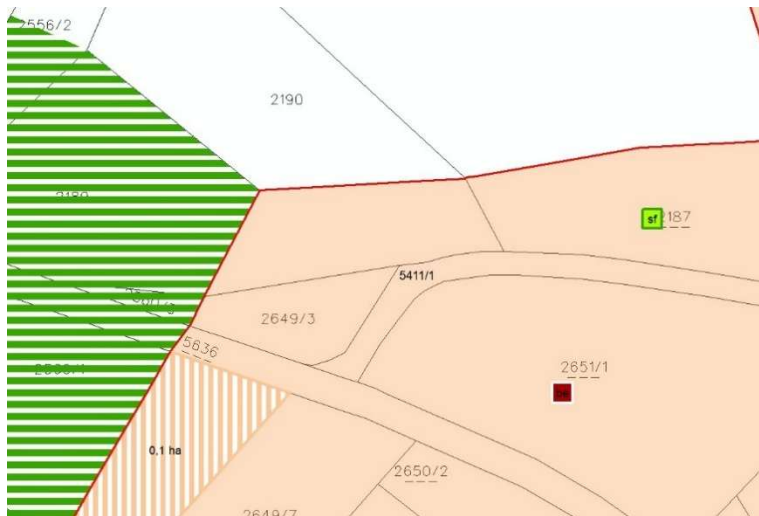


Abbildung 4 Auszug REP Frastanz

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 beantragte Umwidmung ist aus raumplanerischer Sicht sachlich fundiert und fachlich nachvollziehbar. Sie steht im Einklang mit den im Räumlichen Entwicklungsplan 2024 festgelegten Zielsetzungen, in denen die gegenständliche Fläche als „Siedlungsgebiet – Wohnen und wohnverträgliche Nutzung“ ausgewiesen ist. Damit wird die Umwidmung nicht nur planerisch gedeckt, sondern entspricht auch der langfristigen Entwicklungsstrategie der Gemeinde. Die kleinräumige Widmung über den Siedlungsrand lässt sich aufgrund der Grundstücksgometrie dem vorhanden Gelände begründen.

Der Kindergarten wird aktuell neu errichtet und der bestehende Kinderspielplatz adaptiert. Zusätzliche Spielfläche für den Kindergarten sind in absehbarer Zeit nicht erforderlich.

Durch die zeitliche Befristung der Widmung wird sichergestellt, dass die Fläche tatsächlich einer Bebauung zugeführt wird. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des stetig steigenden Bedarfs an Wohnraum von besonderer Bedeutung. Die Maßnahme leistet somit einen aktiven Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs.

Darüber hinaus ist das Grundstück gut an die bestehende Infrastruktur angebunden. Die vorhandenen Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen ermöglichen eine ressourcenschonende Entwicklung ohne zusätzlichen unverhältnismäßigen Infrastrukturaufwand. Damit wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne der Ziele der Raumordnung unterstützt und einer Zersiedelung entgegengewirkt.

Insgesamt stellt die beantragte Umwidmung eine sachgerechte, zukunftsorientierte und planerisch abgestimmte Maßnahme dar, die sowohl den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben als auch den aktuellen gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Erfordernissen Rechnung trägt.

Die geplante Umwidmung steht den allgemeinen Raumplanungszielen gem. §2 RPG nicht entgegen.

Der Infrastrukturausschuss hat den Umwidmungsantrag in ihrer Sitzung vom 23.06.2026 behandelt und positiv beurteilt.

Der Verordnungsentwurf zur Teiländerung des Flächenwidmungsplanes wurde vom Gemeindevorstand in ihrer Sitzung vom 07.07.2026 beschlossen.

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