

Dornbirn, 19. Juni 2024

Erläuterungsbericht

**Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung Gst.-Nr. 15757/1 (Teilfläche),
Gebiet Kehlegg, KG Dornbirn**

Aktenzahl d031.21-4/2022-3-5

Auf der Liegenschaft Gst.-Nr. 15920/1 im Berggebiet Kehlegg besteht seit mehreren Generationen ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mistlager und Fahrsilo befinden sich ebenso auf dem Grundstück, grenzen jedoch unmittelbar an die Grundstücke Nrn. 15921 und 15920/2 an. Von Seiten der Nachbarn stellte dies bisher kein Problem dar, zumal die Liegenschaft Gst.-Nr. 15921 nicht bebaut ist und die Liegenschaft Gst.-Nr. 15920/2 sich im Eigentum des Bruders des Landwirtes befindet. Erweiterungsmöglichkeiten oder ein Auslauf für den Viehbestand sind jedoch an diesem Standort nicht gegeben. Die erwähnten Liegenschaften sind im rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

Zwischenzeitlich wurde die Grundparzelle Gst.-Nr. 15921 verkauft und soll bebaut werden. Der Landwirt befürchtet nun, dass bei einer baulichen Verwertung dieses Grundstücks seine Hofstelle gefährdet sei. Das bestehende Mistlager und Fahrsilo könnte am jetzigen Standort aufgrund von Geruchsbelästigung, Insektenplage, landwirtschaftlichem Arbeiten, etc. von den neuen Nachbarn nicht mehr akzeptiert werden und er vertritt er die Auffassung, dass ein Betrieb verunmöglicht würde.

Vor diesem Hintergrund ersucht der Eigentümer der Landwirtschaft um Umwidmung einer Teilfläche des Gst.-Nr. 15757/1 in Baufläche Wohngebiet im Hinblick auf einen Abtausch mit der Liegenschaft Gst.-Nr. 15921. Laut seiner Auskunft besteht dazu eine Bereitschaft seitens des Grundeigentümers. Dadurch könnte der landwirtschaftliche Betrieb abgesichert und auch die Flächen stünden für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung (Viehauslauf).

Im Rahmen des Widmungsverfahrens stellte sich heraus, dass zur Sicherung und Existenzhaltung des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs die Ausweitung des Siedlungsrandes und die Widmung einer „Tauschfläche“ positiv beurteilt werden kann. Die Sicherstellung, dass das Tauschgrundstück für die Dauer des Bestands der Landwirtschaftliche auch dementsprechend genutzt wird, soll vertraglich geregelt werden.

Die Bauflächenwidmung wird gemäß § 12 Abs. 4 lit. a auf 7 Jahre befristet und eine Folgewidmung festgelegt. Als Folgewidmung wird in diesem Fall die Widmung Bauerwartungsfläche Wohngebiet festgelegt.

Gleichzeitig mit der Widmung ist ein Mindestmaß der baulichen Nutzung vorzuschreiben. Es handelt sich hier eher um ein dörfliches Gebiet. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern. Aufgrund dessen soll das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit einer Mindestgeschossigkeit von 2 Geschossen festgelegt werden.

Die Sachbearbeiterin
Manuela Christl, BSc

Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.