

Dornbirn, 5. März 2024

**Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung einer Teilfläche Gst.-Nr. 17026/1,  
Gebiet Gütle, KG Dornbirn  
Erläuterungsbericht**

Aktenzahl d031.21-7/2023-3-5

Es besteht der Wunsch zur Errichtung eines Einfamilienhauses im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft Gst.-Nr. 17026/1 im Gebiet Gütle, KG Dornbirn. Auf der südwestlichen Fläche befindet sich bereits ein Wohngebäude. Die Eigentümer wünschen dieses an ihre Söhne zu übergeben und für sich ein weiteres Einfamilienhaus als Alterswohnsitz zu errichten.

Die Fläche auf der das Gebäude geplant ist, ist derzeit als Freifläche Landwirtschaftsgebiet gewidmet. Sie wird von drei Seiten umgeben von Baufläche Wohngebiet. Für das geplante Vorhaben ist eine Erweiterung der Baufläche von ca. 280 m<sup>2</sup> Richtung Nordosten erforderlich.

Im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsplans (REP) wurden die Siedlungsgrenzen gemäß dem Hangzonenkonzept für das Talgebiet und für die einzelnen Bergparzellen erneut geprüft. Grundsätzlich wurde festgelegt, diese zu halten. Geringfügige Erweiterungen sollen möglich sein, sofern die unter den im REP angeführten Kriterien zur Abgrenzung des Siedlungsrandes eingehalten werden.

Aus raumplanerischer Sicht erscheint eine Erweiterung des Siedlungsrandes und somit eine Widmung als Baufläche vorstellbar und möglich.

Gemäß § 12 Abs. 4 RPG ist gleichzeitig mit der Widmung in eine Baufläche eine Befristung und Folgewidmung festzulegen. Die Frist beträgt 7 Jahre und als Folgewidmung wird in diesem Fall die Widmung Bauerwartungsfläche Wohngebiet festgelegt. Zudem 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, wobei vom tiefsten Geländepunkt auszugehen ist.

Die Sachbearbeiterin  
Manuela Christl, BSc

Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.