

Dornbirn, 19. Juni 2024

### **Erläuterungsbericht**

### **Änderung des Flächenwidmungsplanes Gst.-Nr. 15757/1 (Teilfläche), Gebiet Kehlegg, KG Dornbirn**

Aktenzahl d031.21-4/2022-1-25

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 andere 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.

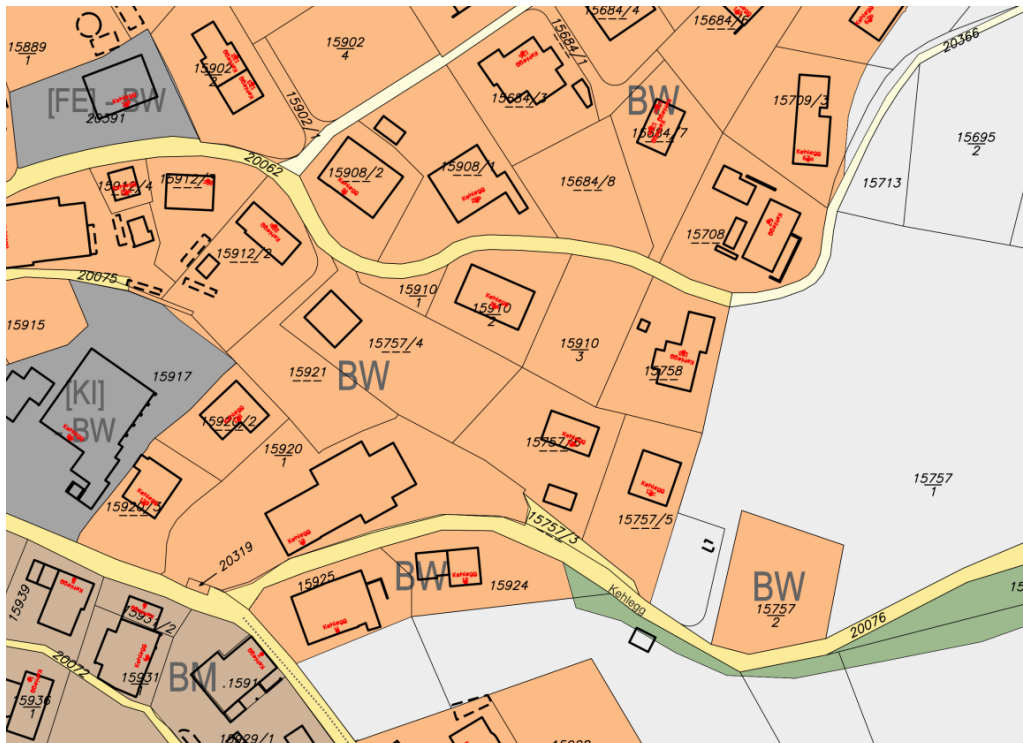


Abb.1: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan; Quelle: GIS Stadt Dornbirn; Stand 1.10.2022

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

Eine Auslagerung der Hofstelle weiter Richtung Osten, auf die landwirtschaftliche Fläche Gst.-Nr. 15757/1, welche ebenso in seinem Besitz ist, ist aufgrund seiner finanziellen Lage nicht möglich. Der Hof wurde erst vor ca. 10 Jahren umfassend saniert.

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 die Bereitschaft seitens des Grundeigentümers. Dadurch könnte der landwirtschaftliche Betrieb abgesichert und auch die Flächen stünden für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung (Viehauslauf).

Gemäß dem Siedlungskonzept in den Dornbirner Hangzonen aus dem Jahr 2013 (siehe Abb. 2) befindet sich das beantragte Grundstück außerhalb des festgelegten Siedlungsrandes. Eine Bauflächenausweisung am gewünschten Standort ist demnach nicht vorgesehen. Die noch unverbauten Hangbereiche sind freizuhalten und für landwirtschaftliche Zwecke zu sichern.

Grundsätzlich sieht das Hangzonenkonzept eine sehr zurückhaltende Siedlungsentwicklung, unter wesentlicher Berücksichtigung anderer Nutzungsansprüche wie Landwirtschaft, Erholungsraum und der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes vor. Das Hangzonenkonzept beruht auf einer umfassenden raum- und landschaftsplanerischen Betrachtung. Die Festlegung der Siedlungsråder erfolgte unter Berücksichtigung bzw. Abwägung mehrerer Funktionen und Nutzungsansprüche, die die Hangzone für den Gesamttraum erfüllt.

Im Gebiet Kehlegg sind demnach vorrangig die bereits gewidmeten Flächen zu aktivieren und zu entwickeln. Es sind möglichst keine neuen Bauflächen auszuweisen bzw. nur kleinräumige Abrundungen, deutlich unter Bauplatzgröße, vorstellbar.

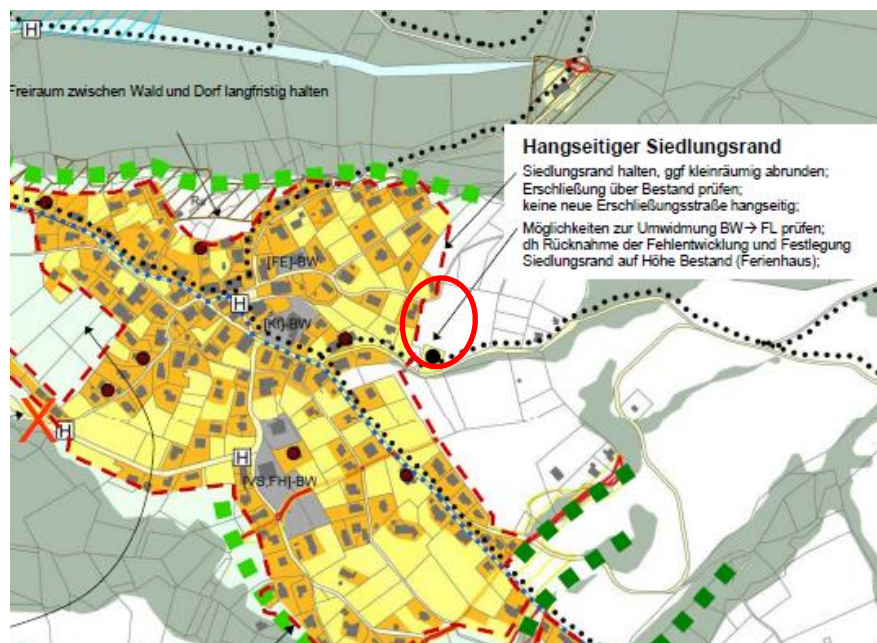


Abb.2: Auszug aus dem Hangzonenkonzept 2013; Quelle: Stadt Dornbirn

Vor diesem Hintergrund wurde dem Landwirt als Antragsteller in einem Planungsgespräch gemäß § 23a Abs. 2 RPG am 8. Februar 2022 mitgeteilt, dass eine Erweiterung der Bauflächenwidmung an diesem Standort nicht möglich erscheint.

Im Gespräch wurde er auf die Möglichkeit einer fachlichen Prüfung durch den unabhängigen Sachverständigenrat (USR) hingewiesen. Diese Möglichkeit nahm er auch in Anspruch.

Aus der Prüfung durch den USR (fachliche Äußerung vom 7. November 2022) geht hervor, dass sie das Hangzonenkonzept grundsätzlich als geeignetes planerisches Instrument sehen. Dieses gibt klare Bauflächengrenzen vor und legt zudem fest, dass der Landwirtschaft sowie der Erholungsfunktion Vorrang einzuräumen ist. Ein grundsätzliches Bekenntnis zur Erhaltung von landwirtschaftlichen Betrieben lässt sich aus dem Konzept ableiten, für ein lösungsorientiertes Handeln würden aber greifbare Ziele und Maßnahmen fehlen. Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Dornbirn seitens des USR empfohlen, sich mit der Wertigkeit von Hofstellen und diesbezüglichen Sicherungsmaßnahmen auseinanderzusetzen.

Im konkreten Fall wird empfohlen die Hofstelle unter der Miteinbeziehung der Gst. Nr. 15921 abzusichern. Dies könne dadurch umgesetzt werden, dass die Stadt Dornbirn ein Tauschgrundstück für die Gst. Nr. 15921 zu Verfügung stellt und in weiterer Folge die Gst. Nr. 15921 auf die Dauer des Fortbestandes des landwirtschaftlichen Betriebs dem Eigentümer der Hofstelle verpachtet. Alternativ wird auch die Ausweisung einer Teilfläche der Gst. Nr. 15757/1 als Baufläche und ein Tausch (mit entsprechenden Sicherstellungen – Vorkaufsrecht der Gst. Nr. 15921 zum Freiflächenpreis) als möglich und fachlich vertretbar erachtet. In beiden Varianten wäre die Hofstelle als BM-L auszuweisen um die landwirtschaftliche Bewirtschaftungs- und Entwicklungsmöglichkeit zu sichern.

Nachdem die Stadt Dornbirn über kein entsprechendes Tauschgrundstück verfügt, wurde die Ausweisung eines Tauschgrundstücks neuerlich geprüft. Hierzu kann festgehalten werden, dass die Auffassung des Gutachtens hinsichtlich die Absicherung der Hofstelle jedenfalls geteilt wird, die Ausweitung der Siedlungsgrenze zur Sicherung der Hofstelle seitens der Abteilung Stadt- und Verkehrsplanung jedoch als sehr kritisch erachtet wird. Das Halten der bestehenden Siedlungsränder ist ein wesentliches raumplanerisches Ziel. Aufgrund dessen wurde aus Sicht der Abteilung Stadt- und Verkehrsplanung eine Ablehnung des Antrags empfohlen.

Am 19. April 2023 wurde der Fall im Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadt- und Verkehrsplanung in der Folge ausführlich diskutiert. Dabei wurde von einigen Mitgliedern des Ausschusses die Ablehnung in Frage gestellt. Demzufolge wurde die Widmungsfrage vorerst zurückgestellt. Es sollte mit der Raumplanungsabteilung des Landes abgeklärt werden, ob eine aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt würde.

Am 10. Mai 2023 fand diesbezüglich ein Gespräch mit den Zuständigen des Landes statt. Im Vergleich zu anderen Gemeinden sei die Stadt Dornbirn sehr restriktiv hinsichtlich der Einhaltung der Siedlungsgrenzen, was auch von Seiten des Landes befürwortet wird. Da das Hangzonenkonzept jedoch keine Verordnung darstelle, seien die eingezeichneten Siedlungsgrenzen rechtlich nicht zwingend zu halten und eine zusätzliche Bauflächenwidmung, verbunden mit einem Grundtausch zur Absicherung der Landwirtschaft könne als Grund angesehen werden, den Siedlungsrand auszudehnen. Von Seiten des Landes kann demnach der

beantragten Umwidmung und somit einer Erweiterung der Siedlungsgrenze zugestimmt werden. Die Entscheidung habe jedoch die Stadt Dornbirn zu treffen.

In der darauf folgenden Sitzung des im Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadt- und Verkehrsplanung am 12. Juni 2023 folgten eingehende Diskussionen. Mit vier Stimmen gegen eine Ablehnung wurde der Fall zur Entscheidung an die Stadtvertretung übergeben.

Aus der Diskussion in der Sitzung der Stadtvertretung vom 13. Juli 2023 ergeht, dass die Sicherstellung von Nah- und Gesamtversorgung in Kehllegg eine wichtige Bedeutung habe. Eine nachhaltige und umsichtige Bewirtschaftung durch den Antragsteller wird hervorgehoben und befürwortet. Auch wurde erwähnt, dass die Stadt Dornbirn von der Landwirtschaft geprägt wird. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe sei rückläufig. Zur Sicherung und Existenzhaltung des betroffenen Betriebs wird die Widmung und die Ausweitung des Siedlungsrandes positiv beurteilt. Der Empfehlung der Experten des USR soll deshalb gefolgt und eine Tauschfläche gewidmet werden.

Im Zuge der Weiterbearbeitung des Widmungsantrags kam von Seiten des Antragstellers das Anliegen, das zu tauschende Grundstück GSt.-Nr. 15921 nahe der Hofstelle als Freifläche Landwirtschaftsgebiet rückzuwidmen. Grund dafür seien steuerliche Aspekte (Immoertragsteuer), die nicht finanzierbar seien.

Nach einer neuerlichen Abklärung im Landhaus am 17. April 2024 mit Vertretern der Abteilungen Raumplanung und Landwirtschaft des Landes, Vertretern der Stadtplanung Dornbirn sowie mit Josef Moosbrugger und Julian Fässler zeigte sich jedoch, dass eine Rückwidmung der besagten Fläche in Landwirtschaftsgebiet inmitten des Siedlungsgebiets aufgrund raumplanerischer Zielsetzungen nicht zu befürworten ist. Solange allerdings der landwirtschaftliche Betrieb auf GSt.-Nr. 15920/1 besteht, soll die landwirtschaftliche Nutzung des angrenzenden Grundstücks im Rahmen eines Vertrags gesichert werden. Positiv wurde auch die Situation zur Erweiterung der Siedlungsgrenze und Errichtung eines Bauplatzes auf der Liegenschaft GSt.-Nr. 15757/1 im Zusammenhang als Tauschfläche gesehen.

Nach Rückfrage beim Antragsteller erfolgte die Auskunft, dass hinsichtlich der „Steuerfrage“ eine Lösung gefunden wurde. Dementsprechend wurde die Widmung der beantragten Fläche weiter verfolgt.

Zwischenzeitlich konnte gemeinsam mit allen Betroffenen die zu widmende Fläche festgelegt werden. Die neu entstehende Grundparzelle wird als Baufläche Wohngebiet gewidmet. Zudem erfolgt nördlich der künftigen Baufläche Wohngebiet eine Widmungsanpassung an den Bestand. Die als Straße genutzte Fläche wird als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Baufläche Wohngebiet ist gemäß § 12 Abs. 4 lit. a zu befristen und eine Folgewidmung festzulegen. Als Folgewidmung wird die Widmung „Bauerwartungsfläche Wohngebiet“ bestimmt. Ebenso ist gleichzeitig ein Mindestmaß der baulichen Nutzung vorzuschreiben, wobei hier eine Geschossigkeit von mindestens 2 Geschossen festgelegt wird.

Die Sachbearbeiterin  
Manuela Christl, BSc  
Dieses Dokument ist elektronisch unterschrieben.