

Motivenbericht

über die „Riedhüttenrichtlinien“

Aktenzahl: h031.4-1/2019

Hohenems, am 08.07.2019

1 Allgemeines

Problemaufriss und Überblick

In den landwirtschaftlichen Gebieten von Hohenems sind v.a. seit 1950 zahlreiche „Riedhütten“ errichtet worden. Während nach der ehemaligen Landesbauordnung die Errichtung dieser Kleinbauwerke (im Bereich „Sohl“) lediglich schriftlich mitgeteilt werden musste, sind diese seit 1.10.1972 mit der Einführung des damaligen Baugesetzes bewilligungspflichtig. Dementsprechend benötigt es hierfür eine Baueingabe und gesetzlich verpflichtend einen schriftlichen Bescheid.

Sowohl von der Aufsichtsbehörde (Bezirkshauptmannschaft Dornbirn) als auch dem Rechnungshof wird bereits seit längerem auf die Stadt Hohenems eingewirkt, die zu einer rechtlichen Sanierung erforderlichen Maßnahmen in die Wege zu leiten.

Mit der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes 2007 wurde der landwirtschaftliche Bereich Sohl aus raumplanungsrechtlichen Überlegungen überwiegend als Freifläche-Freihaltegebiet ausgewiesen. Nach § 18 Abs. 5 RPG sind „Freihaltegebiete“ grundsätzlich von einer Bebauung frei zu halten. Seit der Einführung der „Blauzone“ (Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen zum Schutz vor Hochwasser im Rheintal, LGBl.Nr. 1/2014, idgF) ist dies für weite Teile sogar gesetzlich verpflichtend.

Amtsintern wurde durch die Baurechtsabteilung mit der Erhebung der bestehenden Riedhütten im landwirtschaftlichen Gebiet Hohenems-Nord begonnen. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen ist eine Sanierung des Bestandes sehr schwierig, zumal in den meisten Fällen auch von einer rechtswidrigen und nicht erwünschten Verwendung der Objekte (ferienhausähnliche Nutzung) auszugehen ist.

Seit „Riedhütten“ immer mehr vornehmlich als Einrichtungen der Freizeit im Ried angesehen und damit entsprechend ausgestaltet und genutzt werden, nimmt die Nutzungsintensität in einem bis dahin weitgehend naturnahen Raum zu und führt zu einem erhöhten Konfliktpotential:

- die Vielzahl von „riedfremden“ Objekten mit der damit zusammenhängenden ortsfremden Gestaltung der Umgebung wertet den naturnahen Landschaftsraum ab. Damit wird auch die Funktion als natürlicher Lebensraum, aber auch als Naherholungsraum für die Allgemeinheit eingeschränkt (Störungen des Kulturlandschaftsempfindens – Ästhetik und nicht-landwirtschaftliche Emissionen)
- die im gesamten Freiraum verteilten Riedhütten samt ihrem auf die Freizeitnutzung ausgerichteten Umfeld erschweren eine auf größere geschlossene Flächen angewiesene Haupterwerbslandwirtschaft

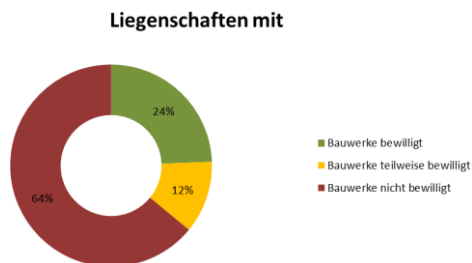
- der motorisierte Verkehr von und zu den Hütten bringt eine für Mensch und Tier nachteilige Beunruhigung der freien Landschaft; dies ungeachtet des bestehenden Fahrverbots; der Erholungswert wird durch Begegnung (Gefahrenpotential) zwischen (nichtlandwirtschaftlichen) motorisierten Fahrzeugen und Fußgänger/Radfahrer deutlich geschwächt
- die Abwasserprobleme im Zusammenhang mit der intensiveren Nutzung von Riedhütten sind ungelöst; teilweise gilt dies auch bezüglich der Entsorgung von Abfällen
- die „riedfremde“ Nutzung der Objekte und die damit verbundene Intensivierung des Verkehrs erschweren die Jagdausübung (Niederjagd)

Kurzstatistik

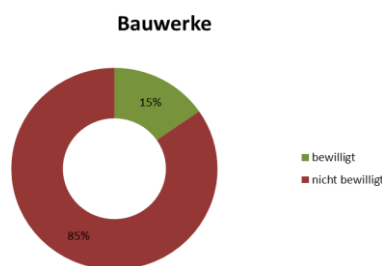
Derzeit erfasst wurden 164 Liegenschaften, auf welchen Gebäude oder Bauwerke errichtet wurden (Stand 2017, leicht verändert).

Auf ca. 40 Liegenschaften sind ausschließlich bewilligte Bauwerke vorhanden, bei ca. 19 Liegenschaften sind zumindest teilweise bewilligte Bauwerke vorhanden.

Auf etwa 105 Liegenschaften befinden sich ausschließlich Bauwerke, welche nicht bewilligt sind.



Auf diesen Liegenschaften befinden sich ca. 385 Gebäude bzw. Bauwerke. Nachweislich sind davon 58 Objekte genehmigt (vorbehaltlich einer auch entsprechenden tatsächlichen Nutzung).



Bezug zum Räumlichen Entwicklungskonzept 2018

Vorgehensweise, bzw. Grundsätze, Ziele und Maßnahmen zum Ried wurden auch im Räumlichen Entwicklungskonzept 2018 formuliert. Hier wird auch das Thema nichtlandwirtschaftlicher Nutzungen angesprochen, Ziel ist eine „Verhüttelung“ zu unterbinden bzw. eine Kleingartennutzung ggf. zu bündeln. Aussagen im REK:

- Natur- und Artenvielfalt aufrechterhalten; dazu Naturschutzgebiet erhalten und Landschaftsentwicklungskonzept für den Alten Rhein (und das Ried) andenken.

- Das Ried wird als offener Landschaftsraum erhalten; dabei werden ökologische und landschaftsbildliche Aspekte sowie die Anforderungen der Landwirtschaft und der Naherholung berücksichtigt und aufeinander abgestimmt, dazu:
 - „Verhüttelung“ und Fremdnutzungen im Ried unterbinden; dh keine Nutzungen und Baulichkeiten, die nicht im Zusammenhang stehen mit der bodengebundenen landwirtschaftlichen Nutzung und/oder einer sanften Freizeitnutzung im öffentlichen Interesse. Dazu „Riedhüttenkonzept“ mit klaren Rahmenbedingungen erstellen.
 - Auf Grundlage einer Bedarfsanalyse Kleingartennutzung/-entwicklung steuern; ggf Bündelung an geeigneten Standorten.
 - Freizeitwege (Wanderwege, Landesradrouten) erhalten und verbessern.
- Zersiedelung des Riedes und des offenen Landschaftsraumes im Berggebiet durch neue landwirtschaftliche Objekte vermeiden; dazu im Anlassfall neue Standorte für Landwirtschaftsbetriebe fachlich überprüfen (Rahmenbedingungen am Standort, Alternativstandorte, Bedarf etc.).

Die zu diesem komplexen Thema erarbeiteten Richtlinien sollen eine eindeutige, transparente und abgestimmte Vorgehensweise ermöglichen und den Rahmen bilden, in welchen Ausnahmen aus dem Flächenwidmungsplan gewährt werden können.

2 Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1 (1) und (2)

Hierbei wird klargestellt, welche Art von Objekten mit „Riedhütten“ gemeint sind.

Für den baurechtlich genehmigten Bestand sind die Richtlinien nicht von Bedeutung. Dies gilt auch für Bauwerke, welche mitunter nicht den Richtlinien entsprechen würden.

Zu § 2 (1)

Die Richtlinien adressieren bestehende oder geplante Objekte etwa im Bereich Sohl auf als Freifläche-Freihaltegebiet ausgewiesenen Flächen. Bauflächen und auch Landwirtschaftsgebiete (Freifläche-Landwirtschaftsgebiet) kommen nicht in Betracht. Einerseits ist diesfalls keine Ausnahme aus dem Flächenwidmungsplan (vgl. § 2(2)) notwendig und andererseits ist auf im Flächenwidmungsplan sonstig ausgewiesenen Flächen die offene Kulturlandschaft nicht betroffen.

Zu § 2 (2)

Für die Errichtung eines Kleingebäudes in Freifläche-Freihaltgebiet bedarf es einer Ausnahme aus dem Flächenwidmungsplan gem. § 22 Raumplanungsgesetz. Zuständiges Organ für die Erteilung einer Ausnahme ist der Stadtrat. Um für die Zukunft einen möglichst hohen Handlungsspielraum für die offenen Riedflächen zu wahren, sollen die Ausnahmen einheitlich auf 20 Jahre befristet werden. Eine Verlängerung der Frist, kann nach dessen Ablauf bewilligt werden.

Zu § 2 (3) und (4)

Eine „Riedhütte“ darf nur zum Zwecke der (klein-)gärtnerischer oder landwirtschaftlicher Nutzung errichtet werden. Wohn- oder Aufenthaltsräume sind gesetzlich nicht erlaubt (§ 22 Abs. 2 lit. b Raumplanungsgesetz).

Zu § 2 (5)

Je Liegenschaft soll grundsätzlich nur eine Riedhütte errichtet werden dürfen. Dies ist bei kleineren Grundstücken zweckmäßig, da nicht davon auszugehen ist, dass bei kleinen Flurstrukturen eine Notwendigkeit zu mehreren Riedhütten besteht. Gegebenenfalls müssen die Gerätehütten bei mehreren Eigentümern/Pächtern gemeinsam genutzt werden. Auch bei großen Liegenschaften ist dies zweckdienlich, da große zusammenhängende Flächen in erster Linie der Erwerbslandwirtschaft vorbehalten werden sollen und diese dabei nicht durch fortschreitende „Verhüttelung“ beeinträchtigt wird.

Zu § 3

Die Baugestaltungsvorgaben zielen auf eine möglichst dem Ried entsprechende, einheitliche Gestaltung ab. Diese sind bewusst sehr einfach gehalten, um Klarheit für Behörde und Antragsteller zu schaffen. Wichtigste Vorgabe ist eine Maximalgröße von 20m². Dazu ist festzuhalten, dass an und für sich davon ausgegangen werden kann, dass für eine kleingärtnerische Nutzung (Geräteschuppen) mit den Ausmaßen von 3m x 4m das Auslangen gefunden werden müsste – auch bei mehreren Nutzern. Andererseits ist ein Großteil der bestehenden (nicht genehmigten) Riedhütten deutlich größer. Ziel der einheitlichen Begrenzung von 20m² sind deshalb die einfache Handhabung (für alle neu zu genehmigenden Objekte gleich), den Rückbau auf zumindest 20m² zu ermöglichen (realistischer durchführbar) sowie den gesetzlichen Spielraum auszunutzen aber nicht auszureizen (in der kommentierten Fassung des Raumplanungsgesetzes Fleisch/Fend, 2019 wird vom Ausmaß 20m² bis max. 25m² als gesetzeskonform gesprochen).

Zu § 4

Sofern es aus berücksichtigungswürdigen Gründen notwendig erscheint obliegt es dem Stadtrat als zuständiges Gremium Ausnahmen der Richtlinien im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bzw. Raumplanungsgesetzes zu genehmigen.

Zu § 5

Das Inkrafttreten der internen Verwaltungsrichtlinie ist mit 01.09.2019 geplant.

gez. **DI Daniel Latzer**

Stadtplanung, Nebengebäude 3, OG1