

Stadt Hohenems

Radetzkystraße 5

6845 Hohenems

DI Michael Pillei

+43 5576 7101 1412

michael.pillei@hohenems.at

www.hohenems.at

Aktenzahl: **h031.2-5/2025**

Hohenems, am 26.06.2025

Betrifft: **Erläuterungsbericht zur Teiländerung des Flächenwidmungsplans**

Teiländerung des Flächenwidmungsplanes nach §§ 21 und 23 Raumplanungsgesetz, idgF, für Liegenschaften Gst-Nr 8153, Steinerne-Saul-Straße 2a.

Veröffentlichung	15.07.2025	12.08.2025
	von	bis
Planbeilage	h031.2-5/2025	27.05.2025
	Plan-Zahl	Plandatum

Beschluss des Stadtrats der Stadt Hohenems über den Entwurf zur Teiländerung des Flächenwidmungsplanes vom 08.07.2025.

Veröffentlichung auf der Website der Stadt Hohenems unter www.hohenems.at/veroeffentlichungsportal.

Für Auskünfte steht das Team der Abteilung Stadtplanung und Umwelt gerne zur Verfügung.



Einleitung und Anlass

Mit Eingabe vom 17.07.2024 ersuchte Herr Mathias Witzigmann, Radetzkystraße 43a, 6845 Hohenems, um die Änderung des Flächenwidmungsplanes auf Gst-Nr 8153 für eine Fläche von rund 751 m² zur Errichtung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes für Legehühner mitsamt einer Wohneinheit.

Die Liegenschaft mit der Gst-Nr 8153 befindet sich im Eigentum von Mathias Witzigmann und wird bereits, im südwestlichen Teil, landwirtschaftlich bewirtschaftet. Das in Summe 4.317 m² große Grundstück ist im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Stadt Hohenems in den Widmungskategorien Freifläche-Landwirtschaftsgebiet und Freifläche-Freihaltegebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht.

Die Liegenschaft befindet sich zur Gänze in der Landesgrünzone (Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintals). Für das Grundstück sind keine Naturgefahren bekannt.

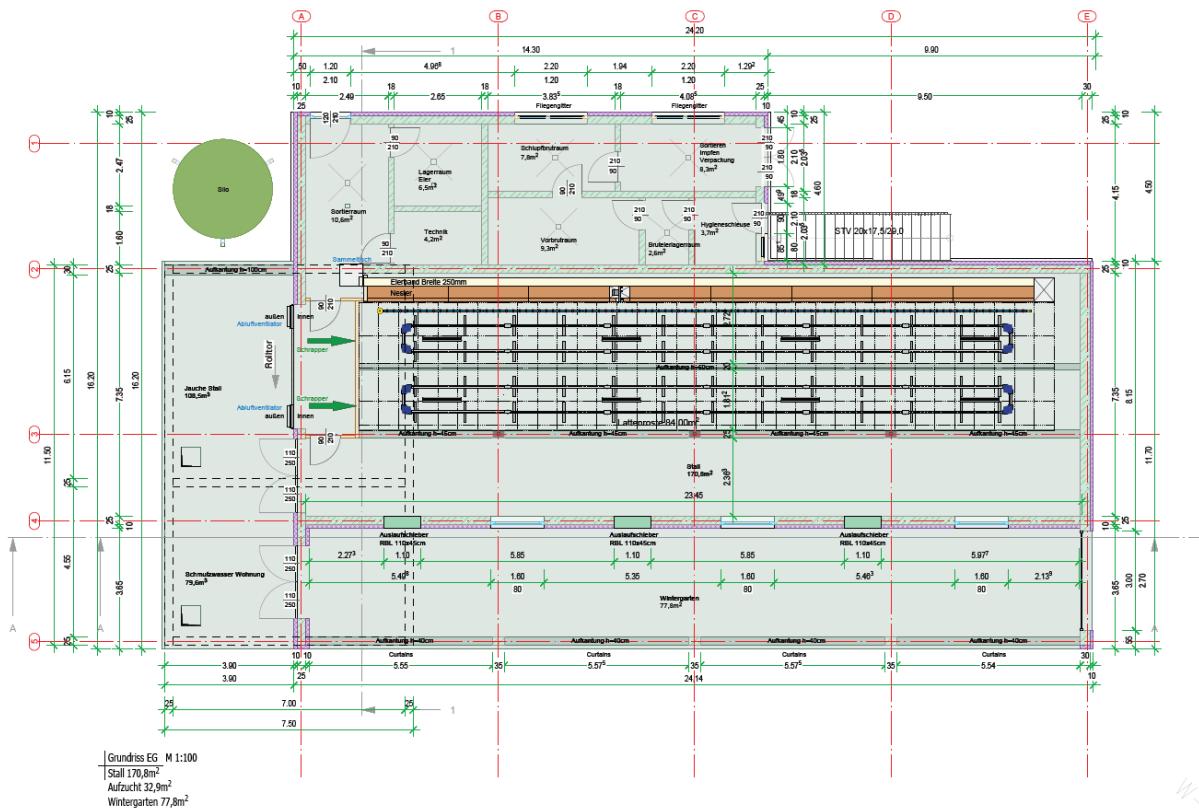
Abb 1) Lageplan mit Bestandsgebäude



Abb 2) Beschränkungen durch Landesraumplan

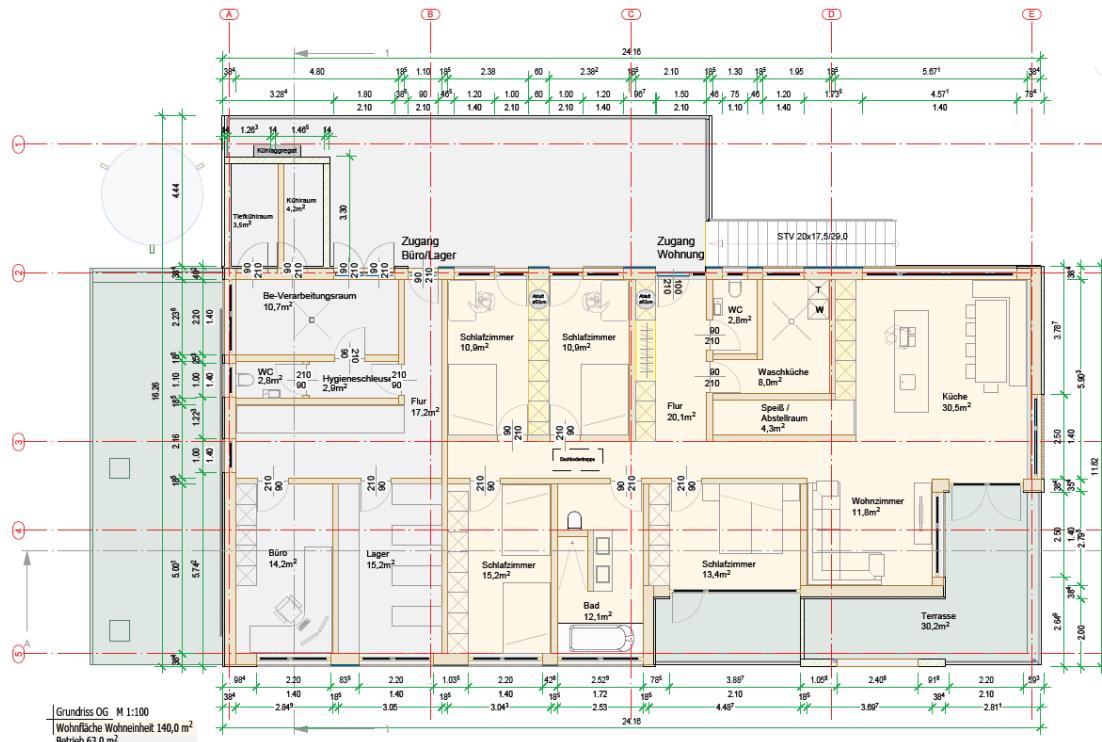


Abb 4) Grundriss Erdgeschoss



Im Obergeschoss befinden sich Lager und Büro sowie eine Wohneinheit mit mehreren Schlafzimmern.

Abb 5) Grundriss Obergeschoss



Das Gebäude orientiert sich in seiner Firstrichtung an den Grundstücksgrenzen.

Bezug zum Räumlichen Entwicklungsplan

Im rechtsgültigen REP ist formuliert: „*Zersiedelung des Riedes (...) durch neue landwirtschaftliche Objekte vermeiden; dazu im Anlassfall neue Standorte für Landwirtschaftsbetriebe fachlich überprüfen (Rahmenbedingungen am Standort, Alternativstandorte, Bedarf etc.).*“

Ergänzend dazu ist als weitere Zielsetzung räumlicher Entwicklung die Sicherstellung der Landwirtschaft als Kulturlandschaftspfleger und Lebensmittelerzeuger definiert. Die geplante Widmungskategorie Freifläche-Landwirtschaftsgebiet entspricht den Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungsplanes.

Änderung der Flächenwidmung

Um das Projekt umsetzen zu können, muss die Widmung am Grundstück angepasst werden. Die zur Widmung in Freifläche-Landwirtschaftsgebiet vorgeschlagene Fläche umfasst rund 751 m². Dies entspricht der Fläche für den Neubau sowie ergänzender Rangierflächen.

Liegenschaft Gst-Nr 8153:

von	in	Ausmaß
Freifläche-Freihaltegebiet (§ 18 Abs. 5 RPG)	Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (§ 18 Abs. 2 RPG)	ca. 751 m ²

Stellungnahme Abteilung Va, Landwirtschaft und ländlicher Raum

Im Vorfeld wurde die Fachabteilung Va, Landwirtschaft und ländlicher Raum im Amt der Vorarlberger Landesregierung angefragt, ob es sich bei der geplanten Errichtung um einen bodenabhängigen Landwirtschaftsbetrieb handelt und ob eine Wohnnutzung am Standort notwendig sein wird.

Mit Antwort vom 20.05.2025, Zl: Va-716.02.038-13/-8, wurde bestätigt, dass es sich um eine bodenabhängige Landwirtschaft handelt. Die Notwendigkeit einer Wohnnutzung vor Ort wurde, unter der Voraussetzung, dass sich in der KG Hohenems keine Wohnräumlichkeiten im Eigentum befinden, attestiert. Im Falle eines Baubewilligungsbescheides werden folgende Auflagen definiert:

- Das vorgelegte Betriebskonzept vom 06.02.2025 ist binnen 2 Jahren ab Fertigstellungsmeldung umzusetzen.
- Der Nachweis des Nichtvorhandenseins eigener Wohnräumlichkeiten in der KG Hohenems durch Grundbuchauszug oder Bestätigung ist vor Baubeginn der Baubehörde zu erbringen.
- Eine abschließende Kontrolle hat nach Umsetzung des Betriebskonzeptes durch die örtlich zuständige Baubehörde sowie durch den Amtssachverständigen für Landwirtschaft zu erfolgen.

Zusammenfassung

Aus Sicht der Stadtplanung ist die landwirtschaftliche Weiterentwicklung des gegenständlichen Standortes zu begrüßen. Durch die Errichtung wird die bestehende Struktur gebündelt erweitert und der Fortbestand des Hofes langfristig gesichert. Die Abteilung Va, Landwirtschaft und Ländlicher Raum bestätigt die Notwendigkeit zur Ausweitung der Widmungsfläche Freifläche-Landwirtschaft. Die fachlichen Voraussetzungen zur Teiländerung des Flächenwidmungsplanes sind somit gegeben.

gezeichnet

DI Michael Pillei

Stadtplanung

h031.2-5/2025-8-2

