

## Erläuterungsbericht

zur Teiländerung des Flächenwidmungsplans

Aktenzahl: h031.2-10/2020

Hohenems, am 07.04.2021

Teiländerung des Flächenwidmungsplanes nach §§ 21 und 23 Raumplanungsgesetz, idgF, für Liegenschaften Gst.-Nr. 650/1, 650/2 und 650/3, Bergstraße

Veröffentlichung	14.04.2021	12.05.2021
	von	bis
Planbeilage	h031.2-10/2020	17.03.021
	Plan-Zahl	Plandatum

Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Hohenems über den Entwurf zur Teiländerung des Flächenwidmungsplanes vom 06.04.2021.

Veröffentlichung auf der Website der Stadt Hohenems unter <https://www.hohenems.at/amtsinfo>.

Beim Bauamt der Stadt Hohenems kann während den derzeit gültigen Öffnungszeiten in die planliche Darstellung der Grenzen samt den dazugehörigen Koordinaten Einsicht genommen werden.

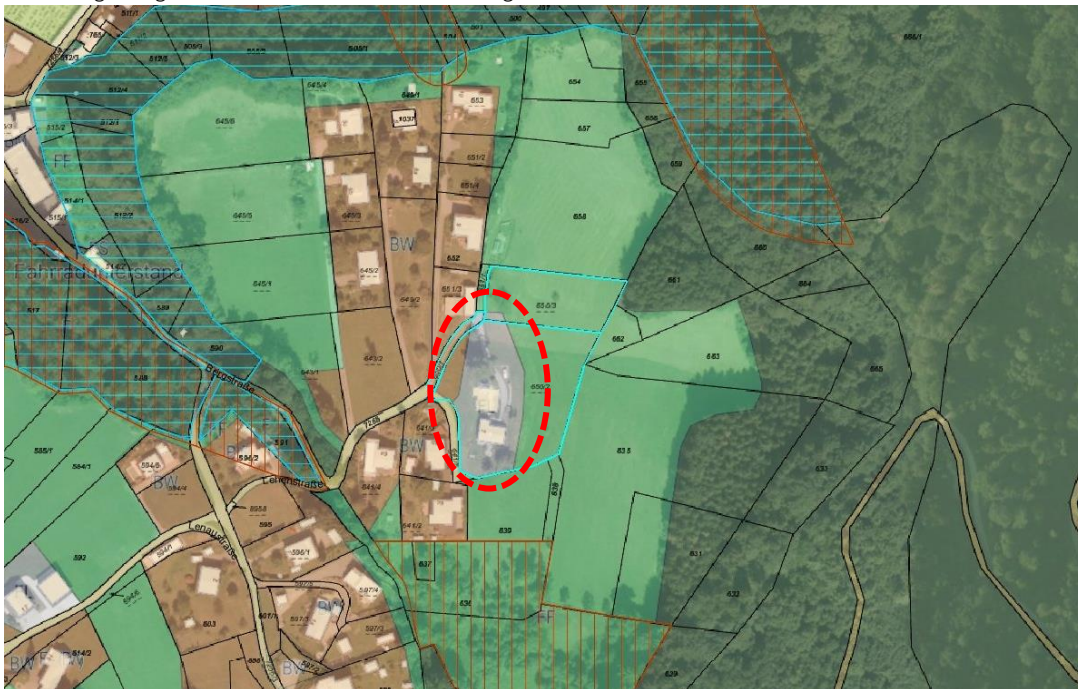
## Einleitung und Anlass

Auf Bestreben der Eigentümerin wurde eine Änderung des Flächenwidmungsplans für die Liegenschaft Gst-Nr. 650/2, Bergstraße, angeregt. Begründung für die Anregung liegt in der bestehenden Nutzung für Wohnzwecke ohne landwirtschaftliche Nutzung.

## Situation

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Hanglage im südlichen Bereich von Hohenems im Stadtteil Berg. Die an der Bergstraße gelegene Liegenschaft grenzt im Westen an Wohnbauland, die weiteren Bereiche um ggst. Liegenschaft werden als Wiese/Weide bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 1: Lage und bestehende Flächenwidmung



Quelle: Land Vorarlberg, Vorarlberg Netz, BEV, o.M.

## Bezug zum Räumlichen Entwicklungsplan

Abbildung 2: Zielplan Betriebsstandorte und Arbeitsplätze



Quelle: Räumlichen Entwicklungskonzept Hohenems 2018

Für den betrachteten Standort sind keine spezifischen Entwicklungsziele oder Nutzungen definiert. Es ist in diesem Gebiet ein langfristiger Siedlungsrand ausgewiesen. Die betrachteten Flächen befinden sich innerhalb dieser Ausweisung.

## Änderung der Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan soll in diesem Bereich angepasst und bereinigt werden. Die Flächenausweisung Freifläche-Landwirtschaft soll dabei gänzlich geändert werden, die Bauflächenausweisung an die private Zufahrt angepasst werden sowie die Straßenparzelle entsprechend berücksichtigt werden.

Liegenschaft Gst.-Nr. 650/1, KG 92004

von	in	Ausmaß
Freifläche-Landwirtschaftsgebiet	Verkehrsfläche-Straßen	ca. 37 m <sup>2</sup>
Baufläche-Wohngebiet	Verkehrsfläche-Straßen	ca. 166 m <sup>2</sup>

für die Liegenschaft Gst.-Nr. 650/2, KG 92004

von	in	Ausmaß
Freifläche-Landwirtschaftsgebiet	Freifläche-Freihaltegebiet	ca. 362 m <sup>2</sup>
Freifläche-Landwirtschaftsgebiet	Baufläche-Wohngebiet (befristet); Folgewidmung Bauerwartungsfläche-Wohngebiet	ca. 1.922 m <sup>2</sup>

sowie für die Liegenschaft Gst.-Nr. 650/3, KG 92004

von	in	Ausmaß
Freifläche-Landwirtschaftsgebiet	Freifläche-Freihaltegebiet	ca. 46 m <sup>2</sup>

## Befristung und Folgewidmung

Nachdem die Flächen der Neuausweisung als Baufläche für sich genommen bebaubar sind, ist die Bauflächenausweisung ist zu befristen (gesetzliche Frist: 7 Jahre), als Folgewidmung kommt dabei Bauerwartungsfläche-Wohngebiet in Betracht. Eine Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung wird gleichzeitig mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes veröffentlicht.

## Beurteilung

Die betrachtete Fläche ist aus raumplanerischer Sicht für eine (Wohn-)Bebauung geeignet, negative Auswirkungen auf Orts- oder Landschaftsbild sind durch die Lage am Siedlungsrand keine zu erwarten. Die Siedlungsrandlage entspricht zudem der durch den Räumlichen Entwicklungsplan festgelegten Siedlungsbegrenzung in diesem Siedlungssprengel.

Bei angetragener Änderung der Flächenwidmung handelt es sich um eine kleinräumige Neuausweisung der teilweise bereits bebauten Siedlungsfläche angrenzend an bestehendes Wohngebiet.

Weiters ist eine Erschließung durch die Lage bereits gegeben, Gefahrenzonen oder sonstige bekannte Naturgefahren sind auf dem Grundstück keine vorhanden.

Durch diese Änderung werden insgesamt etwa 1.922 m<sup>2</sup> zusätzliches Wohnbauland geschaffen, welches teilweise bereits bebaut ist.

# Plandarstellung

Die Widmungsgrenze der Liegenschaft Gst.-Nr. 950/2 wird an die private Erschließungsstraße im Abstand von 3 m angepasst. In diesem Zusammenhang wird Liegenschaft Gst.-Nr. 950/3 zur Gänze als Freifläche-Freihaltegebiet ausgewiesen und die Wegparzelle 650/1 entsprechend der Nutzung als Verkehrsfläche.

Koordinatenbezogene Beschreibung im Koordinatensystem Gauß-Krüger M28 in maschinenlesbarer Form (GML-Standard):

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8" ?>
<ogr:FeatureCollection
  xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
  xsi:schemaLocation="http://ogr.maptools.org/ FWPL_650_1_650_2_650_3.xsd"
  xmlns:ogr="http://ogr.maptools.org/"
  xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml">
  <gml:boundedBy>
    <gml:Box>
      <gml:coord><gml:X>-48472.34999999963</gml:X><gml:Y>246511.0900000026</gml:Y></gml:coord>
      <gml:coord><gml:X>-48421.98000000037</gml:X><gml:Y>246596.0500000008</gml:Y></gml:coord>
    </gml:Box>
  </gml:boundedBy>

  <gml:featureMember>
    <ogr:FWPL_650_1_650_2_650_3 fid="FWPL_650_1_650_2_650_3.0">
      <ogr:geometryProperty><gml:Polygon><gml:outerBoundaryIs><gml:LinearRing><gml:coordinates>-48427.82,246515.28000000026 -
48425.72199999893,246555.67199999932 -48428.314327683111,246570.85105799977 -48435.725812038188,246570.948514794 -
48440.179928843791,246591.59478136804 -48431.583314940101,246590.5989288548 -48422.206199998669,246565.50529999938 -
48421.98000000037,246565.46990000177 -48422.83,246543.72 -
48427.82,246515.28000000026</gml:coordinates></gml:LinearRing></gml:outerBoundaryIs></gml:Polygon></ogr:geometryProperty>
      <ogr:FLAECHE>359.19869105900</ogr:FLAECHE>
      <ogr:WI_EM_SIG>FF</ogr:WI_EM_SIG>
      <ogr:WI_EM_TXT>FF - Freifläche Freihaltegebiet</ogr:WI_EM_TXT>
      <ogr:WI_EM_KN>FF</ogr:WI_EM_KN>
    </ogr:FWPL_650_1_650_2_650_3>
  </gml:featureMember>

  <gml:featureMember>
    <ogr:FWPL_650_1_650_2_650_3 fid="FWPL_650_1_650_2_650_3.1">
      <ogr:geometryProperty><gml:Polygon><gml:outerBoundaryIs><gml:LinearRing><gml:coordinates>-48442.48,246595.8699999973 -
48433.62199999925,246595.51000000071 -48433.54179999957,246595.693 -48431.583314940093,246590.59892885573 -48443.1599999982,246591.9399999986 -
48442.48,246595.8699999973</gml:coordinates></gml:LinearRing></gml:outerBoundaryIs></gml:Polygon></ogr:geometryProperty>
      <ogr:FLAECHE>44.97179474800</ogr:FLAECHE>
      <ogr:WI_EM_SIG>FF</ogr:WI_EM_SIG>
      <ogr:WI_EM_TXT>FF - Freifläche Freihaltegebiet</ogr:WI_EM_TXT>
      <ogr:WI_EM_KN>FF</ogr:WI_EM_KN>
    </ogr:FWPL_650_1_650_2_650_3>
  </gml:featureMember>

  <gml:featureMember>
    <ogr:FWPL_650_1_650_2_650_3 fid="FWPL_650_1_650_2_650_3.2">
      <ogr:geometryProperty><gml:Polygon><gml:outerBoundaryIs><gml:LinearRing><gml:coordinates>-48446.870000000112,246596.05000000075 -
48442.480000000447,246595.87 -48443.160000000149,246591.94 -48446.26,246589.12 -48449.279000000097,246587.20900000073 -
48451.110000000335,246586.05000000075 -48455.330000000075,246581.85 -48458.55,246577.11 -48462.980000000447,246568.72000000067 -
48468.34,246556.16000000015 -48472.35,246558.84 -48469.31,246564.86 -48466.64499999955,246570.34300000034 -48463.71,246576.38000000082 -
48460.22,246582.01 -48456.59,246586.8200000003 -48453.28000000021,246590.25 -48448.94000000041,246592.55000000075 -48447.26,246593.94 -
48446.870000000112,246596.05000000075</gml:coordinates></gml:LinearRing></gml:outerBoundaryIs></gml:Polygon></ogr:geometryProperty>
      <ogr:STAND>21.10.2020</ogr:STAND>
      <ogr:FLAECHE>203.25880999100</ogr:FLAECHE>
      <ogr:WI_EM_SIG>VS</ogr:WI_EM_SIG>
      <ogr:WI_EM_TXT>Verkehrsfläche Straßen</ogr:WI_EM_TXT>
      <ogr:WI_EM_KN>VS</ogr:WI_EM_KN>
    </ogr:FWPL_650_1_650_2_650_3>
  </gml:featureMember>

  <gml:featureMember>
    <ogr:FWPL_650_1_650_2_650_3 fid="FWPL_650_1_650_2_650_3.3">
      <ogr:geometryProperty><gml:Polygon><gml:outerBoundaryIs><gml:LinearRing><gml:coordinates>-48427.82,246515.28000000026 -48447.2,246511.09000000264 -
48455.1599999987,246514.9499999974 -48455.649299998586,246529.46110000461 -48455.742299999736,246531.4766999986 -48456.56,246542.980100004 -
48458.058199998435,246547.05730000511 -48458.1399999985,246547.28000000119 -48459.451899999483,246549.02919999976 -
48455.779199999575,246553.3181999987 -48455.637699999403,246554.14229999855 -48450.42922452699,246586.48092232272 -48449.27899999968,246587.209 -
48446.2599999983,246589.12000000011 -48443.1599999979,246591.94 -48440.179928841637,246591.59478136711 -48435.725812038079,246570.94851479307 -
48428.314327682965,246570.85105800256 -48425.72199999877,246555.67200000305 -
48427.82,246515.28000000026</gml:coordinates></gml:LinearRing></gml:outerBoundaryIs></gml:Polygon></ogr:geometryProperty>
      <ogr:FLAECHE>1921.18862293000</ogr:FLAECHE>
      <ogr:WI_EM_SIG>BW</ogr:WI_EM_SIG>
      <ogr:WI_EM_TXT>Baufläche Wohngebiet</ogr:WI_EM_TXT>
      <ogr:WI_EM_KN>BW</ogr:WI_EM_KN>
    </ogr:FWPL_650_1_650_2_650_3>
  </gml:featureMember>
</ogr:FeatureCollection>

<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<xs:schema targetNamespace="http://ogr.maptools.org/" xmlns:ogr="http://ogr.maptools.org/" xmlns:xs="http://www.w3.org/2001/XMLSchema"
  xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml" elementFormDefault="qualified" version="1.0">
  <xs:import namespace="http://www.opengis.net/gml" schemaLocation="http://schemas.opengis.net/gml/2.1.2/feature.xsd"/>
  <xs:element name="FeatureCollection" type="ogr:FeatureCollectionType" substitutionGroup="gml:_FeatureCollection"/>
  <xs:complexType name="FeatureCollectionType">
    <xs:complexContent>
      <xs:extension base="gml:AbstractFeatureCollectionType">
```

```

<xs:attribute name="lockId" type="xs:string" use="optional"/>
<xs:attribute name="scope" type="xs:string" use="optional"/>
</xs:extension>
</xs:complexContent>
</xs:complexType>
<xs:element name="FWPL_650_1_650_2_650_3" type="ogr:FWPL_650_1_650_2_650_3_Type" substitutionGroup="gml:_Feature"/>
<xs:complexType name="FWPL_650_1_650_2_650_3_Type">
<xs:complexContent>
<xs:extension base="gml:AbstractFeatureType">
<xs:sequence>
<xs:element name="geometryProperty" type="gml:PolygonPropertyType" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1"/>
<xs:element name="GEMEINDE" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
<xs:maxLength value="20"/>
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="STAND" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
<xs:maxLength value="10"/>
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="FLAECHE" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:decimal">
<xs:totalDigits value="19"/>
<xs:fractionDigits value="11"/>
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="WI_EM_SIG" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
<xs:maxLength value="25"/>
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="WI_EM_TXT" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
<xs:maxLength value="100"/>
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="WI_EM_KN" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
<xs:maxLength value="10"/>
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="WI_EM_UKN" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
<xs:maxLength value="20"/>
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="VORBE_WI" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
<xs:maxLength value="10"/>
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="VORBE_SIG" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
<xs:maxLength value="20"/>
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="FS_TXT" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
<xs:maxLength value="80"/>
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="LEGENDE" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
<xs:maxLength value="254"/>
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="INFO_TXT" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
<xs:maxLength value="50"/>
</xs:restriction>

```

```
</xs:simpleType>  
</xs:element>  
</xs:sequence>  
</xs:extension>  
</xs:complexContent>  
</xs:complexType>  
</xs:schema>
```

## Zusammenfassung

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist eine Neuausweisung ggst. Flächen notwendig. Dies vorwiegend deshalb, da die genehmigte Nutzung der Liegenschaft mit dem Flächenwidmungsplan teilweise nicht übereinstimmt. Somit handelt es sich um eine Anpassung an bestehende Nutzungen. Die Flächenwidmungsausweisung der Baufläche wird befristet, als Folgewidmung wird Bauerwartungsfläche-Wohngebiet festgelegt. Eine Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung wird gleichzeitig mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes veröffentlicht.

Die Neuausweisung bezieht sich vorwiegend auf bestehende Nutzungen, der tatsächliche und durch den Räumliche Entwicklungsplan festgelegte langfristige Siedlungsrand wird dadurch nicht ausgedehnt.

gez. DI Daniel Latzer

Stadtplanung, Nebengebäude 3, OG1