



Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Hittisau betreffend Grundstück Nr. .181 und eine Teilfläche aus Gst-Nr. 1474/1, beide KG Hittisau

Erläuterungsbericht

Antragsteller und Eigentümer: Martin Schelling, Korlen 363, 6952 Hittisau

Widmungsabsicht:

Betroffene Gst. (KG-GSTNR)	Widmung alt GST.	Widmung neu GST.	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gewidmete Fläche pro Grundstück
91008-1474/1	FL	BM	F	-FL		481.2
91008-.181	FL	BM	F	-FL		358.7
Summe						839.9

Die Gemeinde Hittisau ist bemüht, seine zukünftige räumliche Entwicklung basierend auf der natur- und kulturräumlichen Prägung qualitativ zu gestalten. Der am 16.07.2024 beschlossene "Räumliche Entwicklungsplan" (REP) bilden die elementaren Aussagen zur künftigen Siedlungsentwicklung ab.

Im REP ist das Areal rund um den Bauernhof Korlen 80 als Weiler 1. Ordnung abgebildet. Auf Seite 39 des Erläuterungsberichtes findet sich folgende Zielformulierung:

„Widmungen als Baufläche Mischgebiet bieten gute Standortmöglichkeiten im Kerngebiet sowie in den Parzellen. Für kleinstrukturierte Betriebe und Einzelunternehmer sollen je nach Betriebsart und unter bestimmten Voraussetzungen Standorte innerhalb der Siedlungsräume ermöglicht werden.“

Der Erstantrag ist datiert mit 16.06.2021 und ruhte nach Vorprüfung mehrere Monate wegen offener Fragen. Der Antragsteller hat für die Beratungen im Raumplanungsausschuss einen Katalog von Fragen zur künftigen Nutzung der Widmungsfläche, auf der ein bewohntes ehemaliges Bauernhaus mit Wohntrakt, Stall und Tenne sowie zwei landwirtschaftliche Nebengebäude stehen, beantwortet. Darin erläutert Schelling schlüssig die zukünftige Nutzungsabsicht des leerstehenden ehemaligen Bauernhofes Korlen 80 als Schlosser-Werkstatt und Betriebsstandort und notwendiger Betriebsanlagenehmigung.

Ergänzend zum Widmungsverfahren nach § 12 Abs. 4 (Frist und Folgewidmung) wurden mit dem Instrument eines Raumplanungsvertrages bzw. einer Verwendungsvereinbarung gem. § 38a RPG Maßnahmen zum Schutz der unmittelbaren Umgebung – das am nächsten gelegene Haus bewohnt der Antragsteller selbst – definiert. Weiters werden einvernehmliche Regelungen bezüglich Baumassenzahl, allfälligen Betriebserweiterungen, Lagerhaltung, Verkehrsfrequenzen vertraglich vereinbart.

Auszug aus der Verwendungsvereinbarung:

3.5 Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich im Falle einer gewerblichen Nutzung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zu folgenden Beschränkungen:

3.5.1 Die Zahl der am Gewerbestandort Hittisau, Korlen 80 beschäftigten Mitarbeiter – Geschäftsführung miteingerechnet – darf die Zahl Fünf nicht überschreiten.

3.5.2. Die Frequenz der Zulieferungen und Abtransporte per Lastkraftwagen darf die Zahl von vier Fahrten pro Woche nicht überschreiten.

3.5.3 Ungeachtet der gesetzlichen Anforderungen durch eine allfällige Betriebsanlagengenehmigung dürfen Lärm verursachende Tätigkeiten nicht im Außenbereich und nicht bei geöffneten Werkstatttüren durchgeführt werden.

3.5.4. Bereiche außerhalb der beantragten Widmungsfläche BM dürfen nicht als Materiallagerflächen verwendet werden.

3.6 Der Grundstückseigentümer kann aus dem Titel der verordneten Widmung gem. 2.1 und einer allenfalls erfolgten Betriebsgründung keinerlei Ansprüche bezüglich dem Status der Straße Gst-Nr. 3212/4, KG Hittisau nach den Bestimmungen des 3. Abschnittes des Vorarlberger Straßengesetzes LGBl. Nr. 79/2012 oder deren Qualität stellen. Straßenerhalterin ist die Güterweggenossenschaft Korlen.

Mit einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung gem. § 31 Abs 1 RPG soll die stattliche Dimension des Bestandsgebäudes auch für den Fall einer Neubaulösung erhalten werden.

Gerhard Beer
Bürgermeister

Anhang:
Darstellung der Widmungsfläche (rot umrandet)

