



**Kundmachung**  
**der Veröffentlichung des Entwurfs einer Verordnung der Gemeindevertretung Lustenau**  
**über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Lustenau**

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Lustenau hat in ihrer Sitzung vom 30.06.2022 den Entwurf einer Verordnung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Lustenau betreffend die Grundstücke lt. Grundstücksnummernverzeichnis nach Maßgabe der Plandarstellung vom 25.05.2022 mit der Planzahl 031-333/406 gemäß § 23 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, beschlossen:

Grundstücksnummernverzeichnis			
Gst-Nr [TF]	FWP-Alt	FWP-Neu	Fläche [rd. m <sup>2</sup> ]
6489	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	204
6489	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Freifläche Freihaltegebiet (§ 18.5 RPG)	309
6494/1	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	285
6494/1	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Freifläche Freihaltegebiet (§ 18.5 RPG)	321
6494/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	209
6498/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Baufläche Wohngebiet (§ 14.3 RPG)	1971
6498/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	782
6498/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Freifläche Freihaltegebiet (§ 18.5 RPG)	1215

Der Verordnungsentwurf und der Erläuterungsbericht werden vier Wochen auf der Homepage der Gemeinde ([www.lustenau.at/kundmachungen](http://www.lustenau.at/kundmachungen) ; FWP406-Veröffentlichung) von 18.07.2022 bis 15.08.2022 veröffentlicht.

Während der Zeit der Veröffentlichung kann jede Gemeindegewohnerin/jeder Gemeindegewöhner oder Eigentümerin/Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Verordnungsentwurf bezieht, zum Verordnungsentwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.

Der Bürgermeister:  
 Dr. Kurt Fischer



An der Amtstafel angeschlagen am:  
 Von der Amtstafel abgenommen am:



## Vorlagebericht an die Gemeindevertretung

Sitzung am 30.06.2022

### Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Gst-Nr 6498/2 ua.

### Es möge beschlossen werden:

ENTWURF

### „VERORDNUNG der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Lustenau über die Änderung des Flächenwidmungsplanes

Gemäß § 23 in Verbindung mit § 21 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, idgF, wird verordnet:

Der Flächenwidmungsplan Lustenau wird nach Maßgabe der angeschlossenen Plandarstellung vom 25.05.2022 mit der Planzahl 031-333/406 wie folgt geändert:

Grundstücksnummernverzeichnis			
Gst-Nr [TF]	FWP-Alt	FWP-Neu	Fläche [rd. m²]
6489	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	204
6489	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Freifläche Freihaltegebiet (§ 18.5 RPG)	309
6494/1	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	285
6494/1	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Freifläche Freihaltegebiet (§ 18.5 RPG)	321
6494/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	209
6498/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Baufläche Wohngebiet (§ 14.3 RPG)	1971
6498/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	782
6498/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Freifläche Freihaltegebiet (§ 18.5 RPG)	1215

“

### Beschreibung/Begründung:

**Änderung des Flächenwidmungsplanes / Antrag Nr 406  
Gst-Nrn 6498/2 ua., Im Speicher, Christian Alge und von Amts wegen,  
Widmungsänderung von (BW) in BW, VS, FF**

Christian Alge hat mit Antrag vom 10.05.2022 einen Änderungsvorschlag zum Flächenwidmungsplan gem. § 23a RPG eingebracht. 3 Teilflächen des Gst-Nr 6498/2

sollen von Bauerwartungsfläche Wohngebiet in Baufläche Wohngebiet umgewidmet werden. Es handelt sich hierbei um die Abfindungsgrundstücke 4f/1, 4f/2 und 4f/3 aus dem Umlegungsgebiet „Im Speicher“. Die Grundstücke weisen Flächengrößen zw. 600 und 800 m<sup>2</sup> auf. Vorgesehen ist der Bau eines Einfamilienhauses bzw. der Verkauf der weiteren Grundstücke.

Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile befinden sich im Umlegungsgebiet „Im Speicher“. Die Vorarlberger Landesregierung hat gemäß § 42 Abs 4 RPG am 02.07.2021 eine Verordnung über die Einleitung des Umlegungsverfahrens „Im Speicher“ erlassen. Der positive Umlegungsbescheid der Landesregierung ist mittlerweile ergangen (ZI VIIa-50.030.55-8//389, 10.05.2022).

Das Umlegungsgebiet hat eine Größe von rd. 21.666 m<sup>2</sup> und umfasst die Grundstücke Gst-Nrn 6489, 6517/8, 6494/1, 6494/2, 6498/2 KG Lustenau. Im Flächenwidmungsplan ist die Gst-Nr 6517/8 als Baufläche Wohngebiet und die übrigen Gst-Nrn als Bauerwartungsfläche Wohngebiet gewidmet. Es handelt sich um die größte zusammenhängende Bauerwartungsfläche in der Marktgemeinde Lustenau. Bauerwartungsflächen sind aufgrund der natürlichen Verhältnisse grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Bauerwartungsflächen dürfen wie Landwirtschaftsgebiete genutzt werden, eine Bebauung ist jedoch im dzt. Zustand nicht möglich.

Gleichzeitig mit der beantragten Widmungsänderung im Umlegungsgebiet, sollen die Allgemeinflächen (Erschließungsweg und Gehsteig) als Verkehrsfläche Straße sowie die gewässerbegleitenden Freihaltestreifen entlang des Grindelkanals, Wehrgrabens und parallel zur Forststraße als Freifläche Freihaltegebiet ausgewiesen werden.

Die Verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes wurde vom Verkehrsplanungsbüro Besch & Partner ausgearbeitet und durch eine Variantenstudie als Bestvariante ausgewählt (siehe Erschließungskonzept Im Speicher – Analyse und Variantenentwicklung, 04/2020). Die Anforderungen im Hinblick auf die vorhandenen Gewässer und Gräben wurden vom Büro Wasserplan untersucht und bei einer Begehung am 28.04.2020 mit den Sachverständigen für Wasserwirtschaft, Naturschutz und Limnologie abgestimmt (siehe Wasserplan ZT GmbH, 20.08.2021).

Die gesamthafte Ringerschließung weist eine Breite von 4,25 m (Begegnungsfall PKW/Rad) auf und hat zwei Anschlusspunkte an die Forststraße und eine Verbindung über die bestehende Straße „Im Speicher“ zur Widnauerstraße.

Die Gemeinde hat lt. Umlegungsoperat angeboten, den Privatweg PW innerhalb von 2 Jahren ab Rechtskraft des Umlegungsbescheides ins Öffentliche Gut zu übernehmen. Die Zustimmungserklärungen der Grundeigentümer liegen mittlerweile gesammelt vor. Das Abf.Gst. 4a mit rd. 64 m<sup>2</sup> wird im Zuge der Umlegung an die Marktgemeinde Lustenau abgegeben und dient zur Errichtung eines 1,5 m breiten Gehsteiges entlang der Forststraße. Diese Fläche soll ebenfalls als Verkehrsfläche Straße im Flächenwidmungsplan ausgewiesen werden.

Die mit den Sachverständigen für Naturschutz und Wasserwirtschaft ermittelten Freihaltestreifen entlang der gebietsbegrenzenden Gewässer des Wehrgrabens, Grindelkanals und an der Forststraße weisen eine Breite von 5 m auf.

Im REK befindet sich das Umlegungsgebiet in der Zone „Wohnen am Siedlungsrand“ mit reduzierter Bebauungsdichte und Gebäudehöhe. Größere zusammenhängende Flächenreserven sind gem. REK auf Basis eines Gesamtkonzeptes zu entwickeln. Im Gesamtkonzept sind die Aspekte Erschließung, Freiraum und Bebauung zu berücksichtigen. Im Masterplan Siedlungsentwicklung befindet sich der Bereich im „Lockerem Wohngebiet“. Zu beachten sind hierbei die zusammenhängende Flächenreserve, größere zusammenhängende Freifläche und der angrenzende

Gewässerraum.

Der Umwidmungsantrag wurde am 20.06.2022 im Planungsausschuss behandelt. Der Planungsausschuss hat sich dafür ausgesprochen, die weiteren Verfahrensschritte (Entwurf FWP-Änderung, Veröffentlichung, Raumplanungsvertrag, etc.) zur Änderung des FWP vorzubereiten.

Nach Maßgabe der angeschlossenen Plandarstellung ergibt sich folgender Sachverhalt:

Betroffene Grundstücke:	6489, 6494/1, 6494/2, 6498/2
Lage der Grundstücke:	Im Speicher
Fläche der Widmungsänderung:	rd 5296 m <sup>2</sup>
Derzeitige Widmung:	Bauerwartungsfläche Wohngebiet
Beantragte Widmung:	Baufläche Wohngebiet, Verkehrsflächen Straßen, Freifläche Freihaltegebiet
Infrastrukturelle Erschließung:	Verkehrsanbindung an öffentliches Gut über Forststraße, Öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (in Vorbereitung)

Bei einer Widmung als Baufläche gelten gem. § 13 RPG die Voraussetzungen, dass die Verkehrserschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung gegeben sind bzw. möglich sein müssen. Die Grundeigentümer im Umlegungsgebiet "Im Speicher" haben ihre Zustimmung zur Übergabe des Privatweges ins öffentliche Gut bereits erteilt. Gem. Pkt. VII.6 des Umlegungsoperates übernimmt die Marktgemeinde Lustenau, vorbehaltlich eines positiven Gemeindevertretungsbeschlusses, die Projektkoordination für die Straßenerrichtung. Der Beschluss der Verordnung soll erst erfolgen, wenn Straße, Kanal und Abwasser projektiert sind.

Aufgrund der Gebietsgröße soll ein Auflageverfahren gem. § 21 Abs 1 bis 5 RPG durchgeführt werden. Der von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf des Flächenwidmungsplanes samt allgemein verständlichem Erläuterungsbericht ist mindestens vier Wochen auf der Homepage der Gemeinde im Internet zu veröffentlichen. Auf die Möglichkeit zur Stellungnahme ist hinzuweisen. Jede Person kann während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt während der hierfür bestimmten Amtsstunden in den Entwurf Einsicht nehmen.

Es handelt sich bei der beabsichtigten Umwidmung einer TF der Gst-Nr 6498/2 um eine erstmalige Widmung (Neuwidmung) als Baufläche. Als Bauflächen dürfen nur Flächen gewidmet werden, die sich dafür eignen und innert von längstens 7 Jahren als Bauflächen benötigt werden. Sofern keine Befristung der Widmung vorgenommen wird, ist vor dem Beschluss der Verordnung eine Verwendungsvereinbarung nach § 38a Abs 2 lit a RPG für die Baulandwidmung mit dem Grundeigentümer abzuschließen.

Die Prüfung des Antrages durch die Gemeindeplanung kommt zu dem Resümee, dass die vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes aus wichtigen raumplanerischen Gründen erfolgt und weder den gesetzlichen Grundlagen des RPG noch den räumlichen Entwicklungszielen des REK der Marktgemeinde Lustenau widerspricht.

### **Sonstiges:**

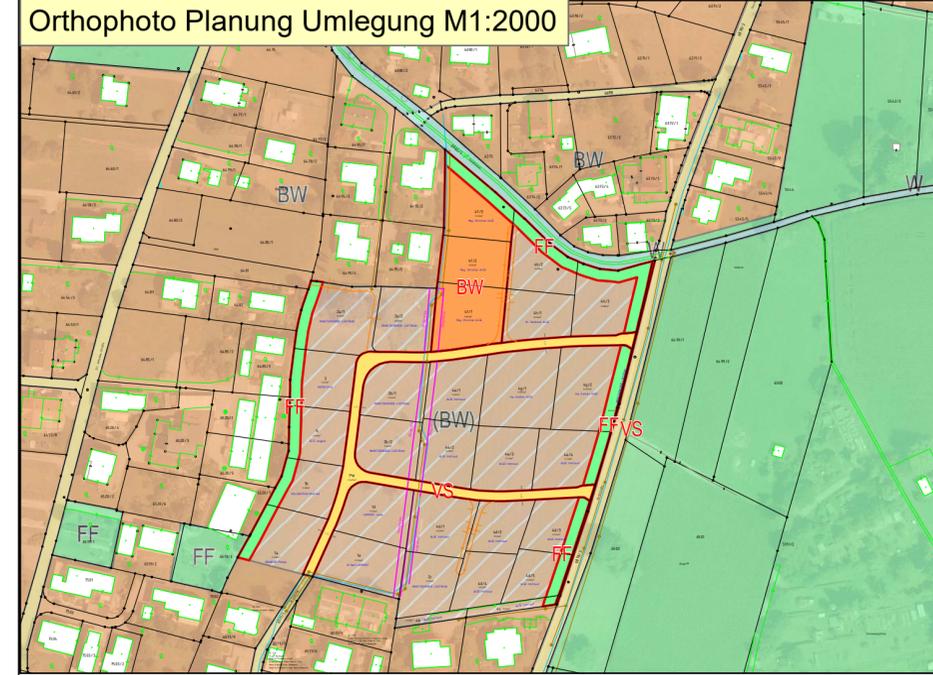
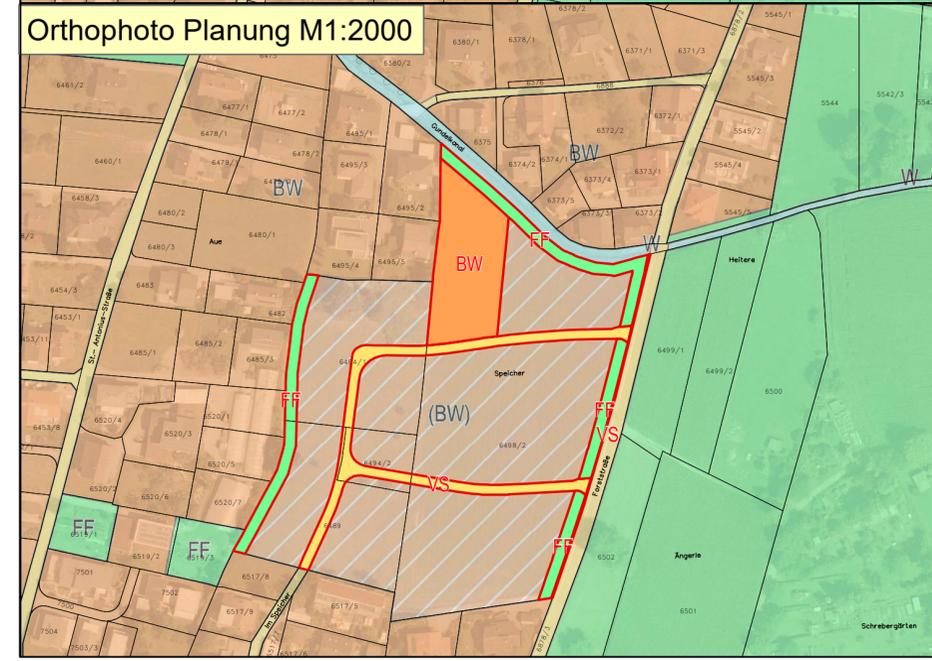
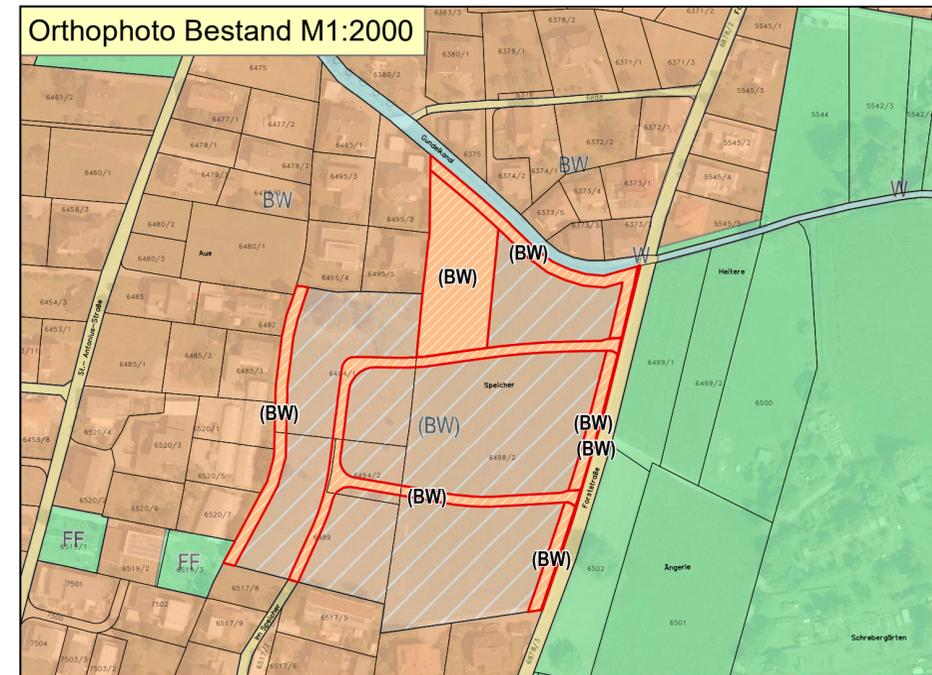
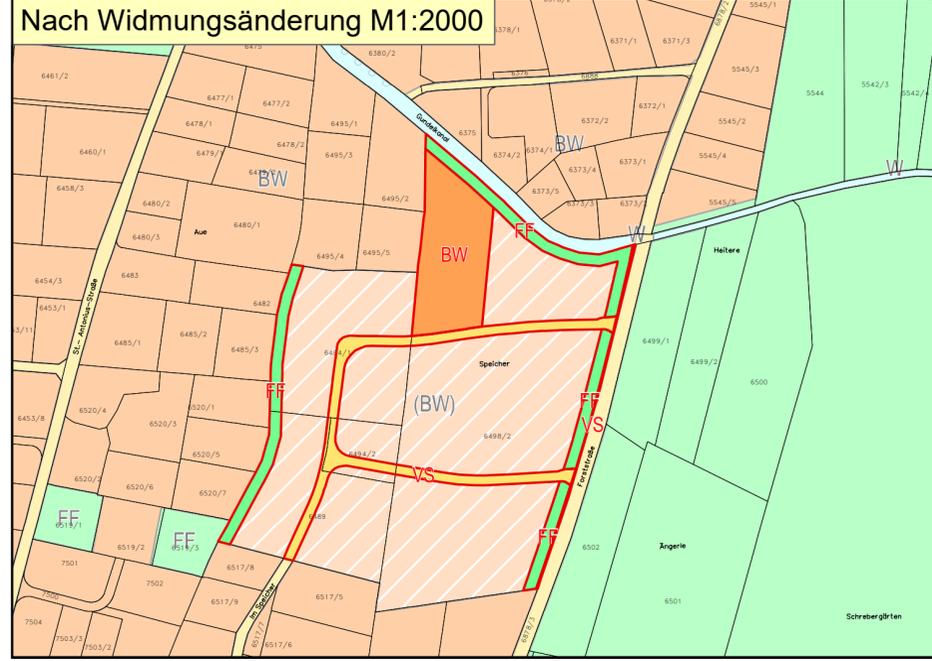
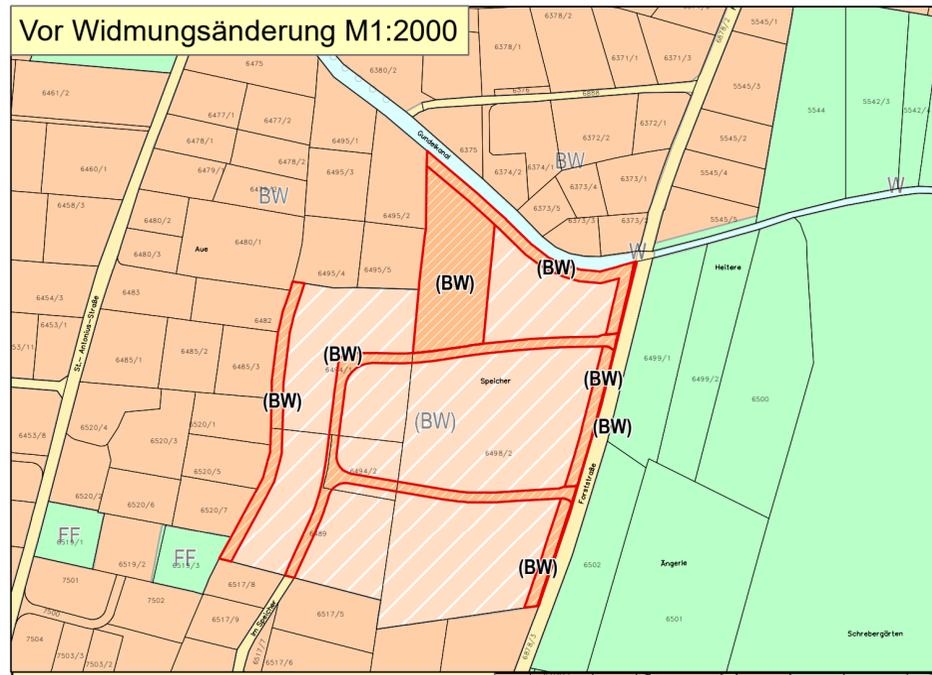
Positive Behandlung im Planungsausschuss am 20.06.2022.

**Unterschriften:**

Abzeichnen 21.06.2022 11:53:18 Wiesinger, Franz, MSc  
Abzeichnen 21.06.2022 14:21:41 Kathrein, Bernhard, DI  
Abzeichnen 01.07.2022 09:09:29 Hörburger, William, Mag. Antragsgemäß  
beschlossen.

**Bearbeitung:**

Antragsgemäß beschlossen.



**Grundstücksnummernverzeichnis**

Gst-Nr [TF]	FWP-Alt	FWP-Neu	Fläche [rd. m²]
6489	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	204
6489	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Freifläche Freihaltegebiet (§ 18.5 RPG)	309
6494/1	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	285
6494/1	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Freifläche Freihaltegebiet (§ 18.5 RPG)	321
6494/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	209
6498/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Baufläche Wohngebiet (§ 14.3 RPG)	1971
6498/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Verkehrsflächen Straßen (§ 19 RPG)	782
6498/2	Bauerwartungsfläche Wohngebiet (§ 17 RPG)	Freifläche Freihaltegebiet (§ 18.5 RPG)	1215

**Legende**

**WIDMUNGEN:**

- BB Baufläche Betriebsgebiet
- BK Baufläche Kerngebiet
- BM Baufläche Mischgebiet
- BW Baufläche Wohngebiet
- (BB) Bauerwart. Betriebsgebiet
- (BK) Bauerwart. Kerngebiet
- (BM) Bauerwart. Mischgebiet
- (BW) Bauerwart. Wohngebiet
- FF Freifläche Freihaltegebiet
- FL Freifläche Landwirtschaft
- FS Freifläche Sondergebiet
- V Vorbehaltsfläche
- VS Verkehrsfläche Straßen
- X<sup>F-xx</sup> Befristung und Folgewidmung

**ERSICHTLICHMACHUNGEN:**

- W Gewässer
- F Forstwirtsch. Fläche
- Bahn Schienenbahn
- L44 Straße
- L44 Straße (Planung)
- Gemeindegrenze
- Fußweg, Radweg
- Fußweg, Radweg (Planung)

**GRUNDLAGEN:**

- FWP-Änderungsbereich
- BW Widmungskürzel neu
- FF Widmungskürzel alt
- 6498/2 Grundstück-Nr
- Grundstück-Flächen

Kundmachung der Verordnung: \_\_\_\_\_

Genehmigungsvermerk der Landesregierung: \_\_\_\_\_

GVE-Beschluss Verordnungsentwurf vom 30.06.2022  
Anhörung durchgeführt mit Schreiben vom xx.xx.xxxx  
GVE-Beschluss Verordnung vom xx.xx.xxxx

Der Bürgermeister: \_\_\_\_\_

Gemeindegemeinschaft: \_\_\_\_\_

0 15 30 60 90 120 Meter

Marktgemeinde Lustenau

**Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Lustenau**

ENTWURF Verordnung vom 30.06.2022

Quellen: VoGIS-Daten 2022  
Maßstab: 1:2000  
Planzahl: 031-333/406  
Datum: 25.05.2022  
Bearbeiter: Franz Wiesinger