



Gemeindehaus Schwarzach
Am Dorfplatz 2
6858 Schwarzach
Österreich
Telefon +43 (0)5572 58115-0
Telefax +43 (0)5572 58115-900
gemeinde@schwarzach.at
www.schwarzach.at

Sachbearbeiter: Peter Pitscheider
Telefon: 58115 DW 222
E-Mail: peter.pitscheider@schwarzach.at

Schwarzach, am 18.09.2025/pp

AZ: GVe/003/2025-30

Protokoll über die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung

Datum: Donnerstag, den 26.06.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:45 Uhr
Ort: Saal des "Hofsteiger"

Anwesend:

Vorsitz: Herr DI Thomas Schierle
Stellvertreter: Frau Manuela Wehinger
Ord. Mitglieder: Frau Anita Pluschnig
Herr Thomas Lenz
Herr Roman Eder
Herr Matthias Günther
Frau Christine Hagspiel
Herr Thomas Horn
Herr Andreas Bohle
Frau Mag. Verena Bonell-Folie, MAS
Herr DI Thomas Brunner
Herr Valentin Haag
Herr Rudolf Breuss
Ersatz: Herr Christian Rüt
Herr Gerald Graninger
Frau Rosa Schierle
Schriftführer: Herr Peter Pitscheider

Abwesend:

Ord. Mitglieder:	Herr Christian Breuß	entschuldigt
	Frau Beate Haag	entschuldigt
	Frau Monika Raid	
	Frau Jennifer Gal	entschuldigt
	Herr Mag. (FH) Klaus Plaickner	entschuldigt
	Herr Martin Gstöhl	entschuldigt

	Herr Ing. Bmst. Helmut Stadler	entschuldigt
	Herr Mag. Dr. Severin Holzknicht	entschuldigt
	Frau Mag. Sabine Reiner	entschuldigt
	Herr Andreas Feiertag	entschuldigt
	Herr Manuel Kussian	entschuldigt
Ersatz:	Frau Mag. Fatma Islekoglu	entschuldigt
	Herr Nino Huber	
	Frau Stephanie Gmeinder	entschuldigt
	Frau Beate Hopfner	
	Frau Christiane Weigmann-Horn	
	Herr Wilhelm Haag	entschuldigt
	Frau Lisa-Marie Bereiter	

TAGESORDNUNG :

- 1.) Begrüßung
- 2.) Genehmigung des Protokolls vom 22.05.2025
- 3.) Mitteilungen
- 4.) Beratungs- und Beschlussthemem
- 4.1.) Umwidmung GST-NR 63/5
- 4.2.) Umwidmung GST-NR 206/2
- 4.3.) Mindestmaß der baulichen Nutzung für GST-NR 1159/7 ff
- 4.4.) Umwidmung GST-NR 1159/7 und GST-NR 1159/8
- 4.5.) Änderung Delegation Baurat
- 4.6.) Anfrage Grundverkauf Untertellenmoos GST-NR 10/7
- 4.7.) Grundsatzbeschluss Grundverkauf Pfeller GST-NR 21078/2 KG Dornbirn
- 4.8.) Kundmachung über Ermächtigung zur Entgeltannahme von Barzahlungen
- 4.9.) Fixierung Musikschularife 2025/2026
- 5.) Allfälliges
- 6.) Nicht öffentliche Sitzung
- 6.1.) Vertragsentwurf Grundverkauf IMA Schelling

Zu TOP 1.): Begrüßung

Bürgermeister DI Thomas Schierle eröffnet als Vorsitzender um 19.00 Uhr die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung. Er begrüßt die erschienenen Mitglieder und anwesenden Ersatzmitglieder, wie auch den Schriftführer. Die Einladung samt Tagesordnung zur heutigen Sitzung ist allen Mitgliedern der Gemeindevertretung ordnungsgemäß und zeitgerecht zugegangen. Die Beschlussfähigkeit im Sinn des § 43 Gemeindegesetz ist daher gegeben.

Zu TOP 2.): Genehmigung des Protokolls vom 22.05.2025

Das Protokoll der Sitzung vom 22.05.2025 wird genehmigt.

(Einstimmig)

Hinweis:

Unter Pkt. 4.1. zum Jahresabschluss 2024 der „Am Hofsteig Immobilienverwaltungs GmbH“ hat sich ein Tippfehler eingeschlichen – statt dem Wort „Vorvermietung“ heißt es „Vollvermietung“.

Zu TOP 3.): **Mitteilungen**

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 22.05.2025 wurde beschlossen den laufenden **Baurechtsvertrag mit dem „Union Tennisclub Schwarzach“** (UTC Schwarzach) zu verlängern. Der Vorsitzende berichtet, dass der Vertrag entsprechend dem Beschluss fertiggestellt wurde. Der Unterfertigung des Vertragswerkes findet am 30.06.2025 statt.

Bezüglichem der **Errichtung des dezentralen Energiesystems** informiert der Vorsitzende, dass die Arbeiten in vollem Gange sind und mit der Inbetriebnahme der Anlage bis Mitte Juli zu rechnen sein wird. Zwischenzeitlich liegt auch die Einreichplanung für die noch umzusetzende Überdachung der Parkplätze oberhalb des Dorfplatzes vor. Das baubehördliche Verfahren wird dann von der Bezirkshauptmannschaft Bregenz durchgeführt. Leider führte das Starkwindereignis von dieser Woche zu einem beträchtlichen Schaden am Dach des Maggistadels beim Bauhof. Dies hat auch Auswirkungen auf die entsprechende Montage der PV-Anlage samt Fertigstellung. Eine Versicherungsmeldung wurde bereits durchgeführt und die Instandsetzungsarbeiten sind am Laufen.

Die plan-b Gemeinden haben vor ca. 6 Monaten die Einführung einer Testphase für **Leihscooter** beschlossen, deren Umsetzung jetzt Zug um Zug in den teilnehmenden Gemeinden stattgefunden hat, auch in Schwarzach. Die Standorte in Schwarzach sind:

- Sportanlage Kella
- Dorfplatz
- Gewerbegebiet Pfeller
- Bahnhof Ost und Bahnhof West

Die Testphase dauert bis Ende des Jahres und wird durch die Firma „dott“ betreut. Der Gemeinde entstehen dadurch keine Kosten und auch kein Aufwand (Betreuung durch „dott“ – ehemals Fa. Tier). Die Abstellung der Scooter kann jedoch nur an diesen definierten Plätzen stattfinden und wird mittels GPS kontrolliert.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung wurde gemeinsam mit der ÖBB und dem Land Vorarlberg entschieden, den **Bahnhofsvorplatz entsprechend umzugestalten**. Die Planunterlagen waren im SessionNet hinterlegt. Die Arbeiten beginnen im Herbst und werden ca. Euro 180.000,00 für die Gemeinde Schwarzach kosten (Gesamtkosten ca. Euro 700.000,00). Vorgesehen sind auch Abstellplätze für Moped, E-Scooter und eine Videoüberwachung. Der Vorsitzende präsentiert der Gemeindevertretung eine diesbezügliche Planskizze.

Wie bekannt beabsichtigen beide **Lebensmittelmärkte in Schwarzach** ihre **Verkaufsflächen zu erweitern**. Die entsprechenden Unterlagen waren bereits zu einer früheren Sitzung der Gemeindevertretung im SessionNet hinterlegt.

Zwischenzeitlich wurden die Unterlagen auch durch die Raumplanungsabteilung des Landes geprüft mit dem Ergebnis

- Sutterlüty:
Reduktion der Gesamtverkaufsflächen laut beiliegendem Plan – Weiterleitung an den Raumplanungsbeirat zur Beschlussfassung
- SPAR:
grundsätzlich begrüßenswert und durch die Umsetzung würde ein Vorzeigeprojekt geschaffen werden. Um die technische Machbarkeit belegen zu können, wird SPAR aufgefordert, Gespräche mit dem Landesstraßenbauamt zu führen und eine Machbarkeitsstudie eines Verkehrsplanungsbüros vorzulegen. Sollte dies erledigt sein, wird eine positive Begutachtung in Aussicht gestellt.

Eine Beschlussfassung ist auch durch die Gemeindevertretung nicht notwendig, somit muss der Raumplanungs- und Gemeindeentwicklungsausschuss keine Empfehlung abgeben. Die beiden Projekte bewegen sich zudem innerhalb des seitens der Gemeindevertretung beschlossenen Rahmens.

Hierzu präsentiert der Vorsitzende nochmals die Planskizze des SPAR-marktes, welche eine Anbindung zur bestehenden Tiefgarage am Dorfplatz vorsieht.

Beim Sutterlüty-Markt bleibt die Gebäudehülle bestehen. Die Flächenerweiterung wird mittels Herausnahme einer innenliegenden Wand erzielt. Derzeit besteht seitens der Gemeinde kein Handlungsbedarf. Das Verfahren selber weist hierbei 17 Einzelschritte aus – aktuell noch in einer sehr frühen Phase. Als wichtig wird weiterhin angesehen, dass die Versorgungssicherheit in der Gemeinde gewährleistet bleibt und die Kaufkraft möglichst im Dorf gehalten werden kann.

Der Vorsitzende berichtet zum aktuellen Stand beim Verfahren „**Prospektive GmbH**“ (Errichtung eines Parkplatzes in der Nähe des Bahnhofes). Nachdem der aus Sicht des Antragstellers (Prospektive GmbH) erfolgreichen Klage gegen die Gemeinde und der erteilten Gebrauchserlaubnis hat vergangene Woche die neuerlich anberaumte gewerberechtliche Verhandlung stattgefunden. Die Gemeinde hat hierbei nochmals vorgebracht, dass laut gültigem Gesamtbebauungsplan an dieser Stelle ein Bauwerk mit zumindest 1,5 Geschossen zu stehen hat, bei einer BNZ von 50. Das erfüllt ein Parkplatz aus Sicht der Gemeinde nicht. Die Prüfung und Entscheidung liegen derzeit bei der Bezirkshauptmannschaft Bregenz und bei Vorliegen eines Bescheides werden die Gremien die nächsten bzw. weitere notwendigen Schritte beraten.

Zu TOP 4.): Beratungs- und Beschluss Themen

Zu TOP 4.1.): Umwidmung GST-NR 63/5

Einleitend erklärt der Vorsitzende, dass sämtliche Unterlagen – Erläuterungsbericht, Planskizzen und sämtliche Stellungnahmen der Gemeindevertretung zur Vorbereitung auf diese Sitzung hin via SessionNet zur Verfügung gestellt wurden. In weiterer Folge geht er auf den Erläuterungsbericht mit der Aktenzahl „031.02/Widmungsänderungen/031.2-2025-63_5“ umfänglich ein. Je nach Bedarf werden der Gemeindevertretung auch die diesbezüglichen Planskizzen präsentiert.

Herr Fink Markus hat bei der Gemeinde Schwarzach als allein Bevollmächtigter und gewählter Sprecher der Erbergemeinschaft „Weidach-Quartier“ schriftlich (Posteingang am 05.02.2025) für das GST-NR 63/5 um Widmungsänderung angesucht. Das Ansuchen wird für Herrn Vögel Clemens gestellt, der beabsichtigt, das Grundstück zu erwerben und nach der Umwidmung in eine Baufläche zu bebauen. Der Grundverkehr ist noch nicht abgeschlossen. Der Behörde liegt jedoch der komplette Kaufvertrag mit Datum vom 10.12.2024 vor. In den vorangegangenen Monaten hat es in diesem Quartier bereits 2 Umwidmungen gegeben.

Lage - Standort - Erschließung

Die gegenständliche Liegenschaft ist als Bauerwartungsfläche Mischgebiet (§ 17 RPG) gewidmet. Die rechtlich gesicherte Zufahrt ist gewährleistet, da aktuell die Straßenanlage in diesem Quartier (GST-NR 63/1 und GST-NR 63/3) hergestellt wird.

Die Größe der GST-NR 63/5, wie auch der betroffenen Umwidmungsfläche, beträgt 611 m². Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung werden aktuell seit KW 6/2025 im gegenständlichen Quartier hergestellt. Die Fläche der GST-NR 63/5 wird von der gelben Gefahrenzone durchzogen.

Folgende Stellungnahmen zum Änderungsentwurf sind während des Auflageverfahren im Zeitraum vom 12.05.2025 bis 13.06.2025 eingegangen:

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung u. Baurecht
Aus raumplanungsfachlicher Sicht kann die Umwidmung zur Kenntnis genommen werden.

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft

In Folge der Analyse des Amtssachverständigen für Schutzwasserbau und Gewässerentwicklung vom 18.07.2023 kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserspiegellage im Falle eines HQ 100 etwa 20 cm über dem Urgelände zu liegen kommt. Eine Umwidmung wird als vertretbar angesehen, wobei folgende Indexierung vorgeschlagen wird:

- Flächen, die vor Hochwasser bis HQ 100 nicht geschützt sind.
- Vor Bebauung sind die zum Schutz vor Naturgefahren erforderlichen Schutzmaßnahmen umzusetzen
- Auflagen zum Schutz von Gebäuden und Nachbarn sind erforderlich.

Es sind im Bauverfahren Objektschutzmaßnahmen bzw. Auflagen unter Beiziehung des zuständigen Amtssachverständigen für Schutzwasserbau und Gewässerschutz zu definieren. Ein Anschluss der Baufläche an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation wird vorausgesetzt. Unter Voraussetzung der Einhaltung der oben angeführten Anmerkungen kann die geplante Umwidmung zur Kenntnis genommen werden.

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Geologie

Im Zuge einer Einreichplanung für das gegenständliche, konkrete Bauvorhaben ist jedenfalls eine Untergrunderkundung und geologisch-geotechnische Planung von einem fachlich dazu befugten geotechnischen Büro durchzuführen. Durch die relativ mächtige, feinkörnige Schicht wird vermutlich eine Tiefgründung erforderlich sein. Maßgeblich werden dabei Angaben zur Art der Tiefenfundierung (zB Pfahlsystem) und - im Falle einer möglichen Unterkellerung - Angaben zur Baugrubensicherung sein. Auf Grund der vorliegenden Untergrundverhältnisse können die beabsichtigten Umwidmungen aus geologischer Sicht zustimmend zur Kenntnis genommen werden.

- Wildbach- und Lawinerverbauung, Sektion Vorarlberg

Das gegenständliche Grundstück GST-NR 63/5 liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung. Für eine Stellungnahme in dieser Sache wird auf das Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft verwiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden der Gemeindevertretung im Original des vollständigen Wortlautes zur Kenntnis gebracht, um die Änderung einer Teilflächen des Flächenwidmungsplanes zur Beschlussfassung beurteilen zu können.

Räumlicher Entwicklungsplan - Bebauungsrichtlinien - Maß der baulichen Nutzung

Das gegenständliche Grundstück GST-NR 63/5 ist seit der Ersterlassung des Flächenwidmungsplanes im Jahre 1979 als Bauerwartungsfläche Mischgebiet (§ 17 RPG) ausgewiesen. Der seit 01.10.2024 rechtsgültige Räumliche Entwicklungsplan deckt das gegenständliche Quartier als Wohngebiet zu 100% ab. Damit entspricht der gegenständliche Antrag auf Umwidmung den raumplanerischen Zielen der Gemeinde Schwarzach.

Bei Erstwidmung einer Baufläche ist gemäß § 12 Abs. 4 lit. a RPG eine Widmungsbefristung von 7 Jahren mit Folgewidmung, sowie das Maß der baulichen Nutzung festzulegen.

Der Bebauungsplan in Verbindung mit den Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Schwarzach gibt das Maß der baulichen Nutzung bereits vor. Für das gegenständliche Grundstück gilt nach Umwidmung folgendes Maß der baulichen Nutzung:

- BNZ 70 (Baunutzungszahl) - MGZ 1.5 (Mindestgeschosszahl) - HGZ 3 (Höchstgeschosszahl)

Der zukünftige Käufer und spätere Grundeigentümer, Vögel Clemens hat bereits ein konkretes Bauprojekt geplant, aus dem der Behörde die Informationen zur Gesamtgeschossfläche von ca. 230 m², sowie eine 2-Geschossigkeit übermittelt wurden. Aus dem Verhältnis der Grundstücksgröße von 611 m² und der bekanntgegebenen Gesamtgeschossfläche (GGFl.) von ca. 230 m² ergibt sich eine nachgewiesene Baunutzungszahl von BNZ 38. Die Bebauungsrichtlinien werden damit eingehalten.

- Berechnung: $228 \text{ m}^2 \text{ (GGFI.)} : 611 \text{ m}^2 \text{ (Nettogrundfläche)} \times 100 = \text{BNZ: } 37,32$

Bei allfälligen Bauansuchen nach einer Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaft ist das vorgeschriebene Maß der baulichen Nutzung (BNZ, MGZ und HGZ) einzuhalten.

GST-Nr.:	Widmung - davor	Widmung - danach
63/5	Bauerwartungsfläche Mischgebiet gem. § 17 RPG	Baufläche Wohngebiet (611 m ²) gem. § 14 RPG Folgewidmung: Bauerwartungsfläche Wohngebiet Widmungsbefristung: 7 Jahre gem. § 12 Abs. 4 lit. a

Folgende Unterlagen liegen der Gemeindevertretung zur Beurteilung vor, um die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beschließen zu können:

- 1) Planbeilage vom 16.06.2025 mit der Plan-ZI: 031.2-2025-63_5
- 2) Erläuterungsbericht vom 16.06.2025
- 3) Stellungnahmen
 - a) Landesregierung, Abt. Raumplanung vom 13.05.2025
 - b) Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft vom 12.06.2025 fernmündlich vorab (16.06.2025 schriftlich)
 - c) Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft vom 29.05.2024
 - d) Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft vom 29.04.2024
 - e) Landesregierung, Abt. Geologie vom 06.09.2023
 - f) Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Vorarlberg vom 20.05.2025
- 4) Verordnung der Gemeindevertretung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes

Antrag:

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen beschließt die Gemeindevertretung Schwarzach

- a) die Verordnung über die Änderung einer Teilfläche des Flächenwidmungsplanes für das Grundstück GST-NR 63/5 sowie
- b) die Anlage gemäß Planbeilage (031.2-2025-63_5) der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes mit Datum vom 16.06.2025.

**Verordnung
der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach vom 26.06.2025 wird gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, verordnet:

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Schwarzach wird gemäß dem Plan in der angeschlossenen Anlage (Plan-ZI: 031.2-2025-63_5, Datum: 16.06.2025) geändert.

Der Bürgermeister
DI Thomas Schierle

(einstimmig)

Zu TOP 4.2.): Umwidmung GST-NR 206/2

Einleitend erklärt der Vorsitzende, dass sämtliche Unterlagen – Erläuterungsbericht, Planskizzen und sämtliche Stellungnahmen der Gemeindevertretung zur Vorbereitung auf diese Sitzung hin via SessionNet zur Verfügung gestellt wurden. In weiterer Folge geht er auf den Erläuterungsbericht mit der Aktenzahl „031.02/Widmungsänderungen/031.2-2025-206_2“ umfänglich ein. Je nach Bedarf werden der Gemeindevertretung auch die diesbezüglich Planskizzen präsentiert.

Die IMA Schelling Austria GmbH hat bei der Gemeinde Schwarzach schriftlich (Posteingang am 20.12.2024) für das Grundstück mit der GST-NR 206/2 um Widmungsänderung angesucht. Das Quartier soll zukünftig flexibler genutzt werden können; u.a. keine weitere Betriebsentwicklung in Richtung Naherholungsgebiet.

Lage - Standort - Erschließung

Die gegenständliche Liegenschaft ist als Baufläche Betriebsgebiet (§ 14 RPG) gewidmet. Die rechtlich gesicherte Zufahrt ist bei einem geplanten Bauansuchen über eine Brücke von der Dammstraße ins gegenständliche Grundstück zu gewährleisten. Die Größe der GST-NR 206/2 beträgt 1.333 m². Die Größe der Umwidmungsfläche beträgt 1.205 m².

Eine Teilfläche von 128 m² verbleibt auf dem Grundstück der GST-NR 206/2 unverändert als Baufläche Mischgebiet. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind bei allfälligen Bauansuchen für Wohnzwecke gewährleistet. Die Fläche der GST-NR 206/2 befindet sich in der gelben Gefahrenzone und wird nord-westlich von der Roten Gefahrenzone tangiert.

Folgende Stellungnahmen zum Änderungsentwurf sind während des Auflageverfahren im Zeitraum vom 13.05.2025 bis 13.06.2025 eingegangen:

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung u. Baurecht

Aus raumplanungsfachlicher Sicht kann die Umwidmung grundsätzlich zur Kenntnis genommen werden.

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft

Die Umwidmungsfläche liegt gemäß dem vorliegenden Gefahrenzonenplan der BWV innerhalb der gelben Gefahrenzone (HQ100) und der HQ300-Hinweiszone. Des Weiteren berührt ein kleiner Bereich der Umwidmungsfläche im Nordwesten die rote Gefahrenzone und die HQ30 Zone. Grundsätzlich herrscht in der roten Zone ein Umwidmungsverbot und in der HQ30 Zone ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Im Bereich dieser roten Zone entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein namenloses Gerinne. Entlang von Fließgewässern ist generell beidseitig ab der Uferböschungsoberkante ein mindestens 3 m breiter Freihaltestreifen als FF-Fläche auszuweisen. Die geforderten Gewässerrandstreifen dienen der Gewässerinstandhaltung und der Erhaltung eines guten bzw. naturnahen Gewässerzustands. Im Zuge einer Bebauung der Flächen ist sicherzustellen, dass weder Personen gefährdet, die errichteten Gebäude selber beschädigt, noch Oberlieger oder Nachbarn durch umgeleitetes Wasser beeinträchtigt werden. Folgende Punkte sind daher zu berücksichtigen:

- Das bestehende Gelände darf nicht aufgeschüttet werden.

- Eine relevante Ablenkung des Hochwasserabflusses darf nicht erfolgen (z.B.: geschlossene Einfriedungen, Gartenmauern, aufgeschüttete Zufahrtsstraßen, etc.)

- Retentionsflächen sind zu erhalten, bzw. allenfalls zu kompensieren.

- Formulierung von Auflagen für die Bebauung und zum Schutze der Nachbarschaftsrechte erfolgen im Rahmen der behördlichen Bewilligungen.

Ein Anschluss der Bauflächen an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation, sowie die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird vorausgesetzt.

Aus Sicht der Abteilung Wasserwirtschaft kann die geplante Umwidmung, unter Voraussetzung der Einhaltung der oben angeführten Anmerkungen, zur Kenntnis genommen werden.

Nachtrag vom 24.06.2025

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann das Vorhaben, eine Zufahrt mittels Brücke vom Dammweg über den künftig gewidmeten FF-Bereich zu errichten, zur Kenntnis genommen werden. Zum aktuellen

Zeitpunkt bestehen gegen die beabsichtigte Umwidmung einer Teilfläche der künftigen FF-Fläche in BW auf GST-NR. 206/2 keine Einwendungen. Die abschließende Beurteilung erfolgt im Rahmen des offiziellen Flächenwidmungsplanänderungsverfahrens.

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Maschinenbau und Elektrotechnik
Grundsätzlich kann aus schalltechnischer Sicht festgehalten werden, dass der Lückenschluss zur Kenntnis genommen werden kann, zumal sich auch direkt angrenzende Flächen mit der Widmung BM befinden. Sollte in dem umzuwidmenden Bereich zukünftig eine Wohnbebauung angedacht sein, muss aber von einer an das Betriebsgebiet und die bestehenden Betriebe heranrückenden Wohnbebauung ausgegangen werden. Der Bauwerber hat sich dann selbst vor erhöhten Immissionen durch die Betriebsanlagen zu schützen. zB können das verbesserte Umfassungsbauteile, nicht öffentbare Verglasungen, kontrollierte Be- und Entlüftungen, Verzicht auf Terrassen und Aufenthaltsbereiche in Richtung Betriebsgebiet, Einschränkung der Dispositionsfreiheit, etc. bedeuten. Dies wäre im Bauverfahren zu prüfen.

Aus schalltechnischer Sicht wird daher bereits jetzt darauf hingewiesen, dass bei einer beabsichtigten Wohnbebauung den Antragsunterlagen eine schalltechnische Expertise beizuschließen sein wird.

- Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Vorarlberg
Das gegenständliche Grundstück GST-NR 206/2 liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung. Für eine Stellungnahme in dieser Sache wird auf das Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft verwiesen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden der Gemeindevertretung im Original des vollständigen Wortlautes zur Kenntnis gebracht, um die Änderung einer Teilflächen des Flächenwidmungsplanes zur Beschlussfassung beurteilen zu können.

In der Planbeilage 031.2-2025-206_5 vom 25.06.2025 wird unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft ein Schutzstreifen von 3m Breite als Freifläche Freihaltegebiet entlang der Grundstücksgrenze innerhalb der gegenständlichen Liegenschaft gewidmet. Die Breite von 3m Freifläche Freihaltegebiet schließt im nord-westlichen Bereich auch die Ausdehnung der roten Gefahrenzone mit ein.

Ergänzung zum Nachtrag der Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft vom 24.06.2025

Für die rechtlich gesicherte Zufahrt wird eine Brücke von der Dammstraße in das gegenständliche Grundstück erforderlich werden. Anlassbezogen wird hier bei einem geplanten Bauansuchen auch die Lage, Breite und der Verlauf dieser Zufahrtsmöglichkeit festzulegen sein. Dafür muss dann vorher für die Querung des aktuell erforderlichen 3m Streifens der Freifläche Freihaltegebiet eine Widmungsänderung in Baufläche Mischgebiet erfolgen.

Räumlicher Entwicklungsplan - Bebauungsrichtlinien - Maß der baulichen Nutzung

Das gegenständliche Grundstück GST-NR 206/2 ist seit der Ersterlassung des Flächenwidmungsplanes im Jahre 1979 als Baufläche Betriebsgebiet (§ 14 RPG) ausgewiesen. Der seit 01.10.2024 rechtsgültige Räumliche Entwicklungsplan deckt das gegenständliche Quartier bei einer Umwidmung in Baufläche Mischgebiet für Wohnzwecke als Lückenschluss der rechts und links angrenzenden Widmungen Baufläche Mischgebiet zu 100 % ab. Damit deckt der gegenständliche Antrag auf Umwidmung die raumplanerischen Ziele der Gemeinde Schwarzach ab.

Der Bebauungsplan in Verbindung mit den Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Schwarzach gibt das Maß der baulichen Nutzung bereits vor.

Für das gegenständliche Grundstück ist kein Mindestmaß der baulichen Nutzung anzugeben, da das Gebiet, in dem sich die gegenständliche Liegenschaft befindet, bereits seit Erlassen des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Schwarzach als Baufläche gem. § 12 Abs. 4 lit. a ausgewiesen ist.

Die Baunutzungszahl (BNZ), sowie die Mindest- und Höchstgeschosshöhe (MGZ und HGZ) werden in Abstimmung mit dem Raumplanungsausschuss gesondert für dieses Quartier beraten und bei allfälligen Bauansuchen nach einer Umwidmung der gegenständlichen Liegenschaft als Maß der baulichen Nutzung (BNZ, MGZ und HGZ) festgelegt.

GST-Nr.:	Widmung - davor	Widmung - danach
206/2	Betriebsgebiet BB-I gem. § 14 RPG	Baufläche Mischgebiet (987 m ²) gem. § 14 RPG Folgewidmung: keine Freifläche Freihaltegebiet (234 m ²) gem. § 18 RPG Gefahrenzone Bundeswasserbauverwaltung (BWV) Stellungnahmen Wasserwirtschaft

Folgende Unterlagen liegen der Gemeindevertretung zur Beurteilung vor, um die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beschließen zu können:

- 1) Planbeilage vom 25.06.2025 mit der Plan-ZI: 031.2-2025-206_2
- 2) Erläuterungsbericht vom 16.06.2025
- 3) Stellungnahmen
 - a) Landesregierung, Abt. Raumplanung vom 14.05.2025
 - b) Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft vom 12.06.2025 fernmündlich vorab (16.06.2025 schriftlich)
Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft - Nachtrag vom 24.06.2025 zur rechtlich gesicherten Zufahrt
 - c) Landesregierung, Abt. Maschinenbau und Elektrotechnik vom 16.06.2025
 - d) Wildbach- und Lawinverbauung, Sektion Vorarlberg vom 20.05.2025
- 4) Verordnung der Gemeindevertretung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes

In weiterer Folge wird noch erwähnt, dass mit den jetzigen Planentwürfen zur Umplanung auch eine Zufahrtmöglichkeit gesichert ist. Verschiedene Verständnisfragen zur Widmungsgrenze bzw. Grundstücksgrenze werden beantwortet. Im Planungs- und Gemeindeentwicklungsausschuss wurde diese Angelegenheit ebenfalls beraten und dieser würde eine Nutzung als Wohngebiet jener eines Gewerbegebietes vorziehen. Eine Nutzung für betriebliche Zwecke (Erweiterung des bestehenden Firmengeländes) würde verhindert werden, da die betroffene Fläche nicht an die jetzige Firmenfläche anschließt. Auch sei im Zuge von einem nachfolgenden Bauverfahren mit Auflagen seitens der Abteilung Wasserwirtschaft des Landes zu rechnen.

Antrag:

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen beschließt die Gemeindevertretung Schwarzach

- a) die Verordnung über die Änderung einer Teilfläche des Flächenwidmungsplanes für das Grundstück GST-NR 206/2 sowie
- b) die Anlage gemäß Planbeilage (031.2-2025-206_2) der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes mit Datum vom 25.06.2025.

**Verordnung
der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach vom 26.06.2025 wird gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, verordnet:

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Schwarzach wird gemäß dem Plan in der angeschlossenen Anlage (Plan-ZI: 031.2-2025-206_2, Datum: 25.06.2025) geändert.

Der Bürgermeister
DI Thomas Schierle

(einstimmig)

Zu TOP 4.3.): Mindestmaß der baulichen Nutzung für GST-NR 1159/7 ff

Einleitend erklärt der Vorsitzende, dass die nachfolgenden Ausführungen auf dem Erläuterungsbericht mit der Aktenzahl „AZ: 031.02/Widmungsänderungen/031.2-2024-1159_7ff MMdbN“ beruhen. In weiterer Folge geht er vollinhaltlich auf diesen Bericht ein.

Situation

Bei der Erstwidmung von Bauflächen ist das Mindestmaß der baulichen Nutzung gem. § 31 RPG zu verordnen, sofern für die betroffenen Flächen keine Vereinbarungen gem. § 38a RPG mit den Grundeigentümern abgeschlossen wurden.

Im rechtsgültigen Räumlichen Entwicklungsplan sind die gegenständlichen Liegenschaften der GTS-NR 1159/7; 1159/8; 1159/9 und 1160/2 erfasst. Der Bebauungsplan von 1997 und die Bebauungsrichtlinien aus dem Jahr 2010 berücksichtigt diese Grundstücke jedoch nicht.

Das Quartier ist im Räumlichen Entwicklungsplan „für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen“ als Entwicklungsgebiet kurzfristig - bis 7 Jahre gekennzeichnet. Daher wird für geplante Umwidmungen in Baufläche Wohngebiet eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung erforderlich. Die betroffenen Grundstücksflächen werden der Gemeindevertretung präsentiert.

Folgende Stellungnahmen sind während des Auflageverfahren im Zeitraum vom 22.04.2025 bis 23.05.2025 eingegangen:

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung u. Baurecht

Aus raumplanungsfachlicher Sicht kann das Maß der baulichen Nutzung soweit zur Kenntnis genommen werden.

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft

Aus Sicht der Abteilung Wasserwirtschaft können die geplanten Umwidmungen, sowie die Verordnung der Mindestgeschosszahl, unter Voraussetzung der Einhaltung der angeführten Anmerkungen zur Kenntnis genommen werden.

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Geologie

Es wurde keine Stellungnahme zum Maß der baulichen Nutzung abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden der Gemeindevertretung im Original des vollständigen Wortlautes zur Kenntnis gebracht, um die Änderung einer Teilflächen des Flächenwidmungsplanes zur

Beschlussfassung beurteilen zu können.

Zusammenfassung

Die raumplanerischen Ziele wurden mit dem rechtsgültigen Räumlichen Entwicklungsplan definiert. Um einer Verdichtung des Siedlungsrandes entgegenzuwirken, wird für das gegenständliche Quartier der Grundstücke GTS-NR 1159/7; 1159/8; 1159/9 und 1160/2 bei genehmigter Umwidmung in eine Baufläche Wohngebiet gem. § 4 Baubemessungsverordnung in Verbindung mit § 31 Abs 2 lit. a RPG folgendes Maß der baulichen Nutzung festgelegt:

- maximale BNZ 50 - MGZ 1.5 (Mindestgeschosszahl) - HGZ 2.5 (Höchstgeschosszahl)

Das jeweils vorgeschriebene Maß der baulichen Nutzung ist einzuhalten und nachzuweisen.

Folgende Unterlagen liegen der Gemeindevertretung vor, um die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beschließen zu können:

- 1) Erläuterungsbericht vom 16.06.2025
- 2) Stellungnahmen
 - a) Landesregierung, Abt. Raumplanung vom 23.04.2025
 - b) Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft vom 21.05.2025
 - c) Landesregierung, Abt. Geologie vom 15.07.2024
 - d) Wildbach- und Lawinerverbauung, Sektion Vorarlberg vom 20.01.2025
- 3) Verordnung der Gemeindevertretung über das Maß der baulichen Nutzung
- 4) Anlage der Verordnung mit den Festlegungen zur Baunutzungszahl, sowie den Mindest- u. Höchstgeschosszahlen

In der anschließenden Beratung wird ergänzt, dass die betroffenen Flächen bereits im „Räumlichen Entwicklungsplan“ (REP) als Entwicklungsflächen berücksichtigt sind. Seitens der Gemeinde besteht auch ein Interesse die Erschließungsstraße in das öffentliche Eigentum zu übernehmen. Eine entsprechende Vereinbarung wurde bereits ausgearbeitet und von einem Großteil der Eigentümer bereits unterschrieben. Weitere Verständnisfrage beantwortet der Vorsitzende zum Straßenverlauf und zur nicht vollflächigen Umwidmung (w/Rutschungsgebiet).

Antrag:

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen beschließt die Gemeindevertretung Schwarzach

- a) die Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke GST-NR 1159/7; 1159/8; 1159/9 und 1160/2 - alle KG Schwarzach (91121)
- b) die Anlage der Verordnung mit den Festlegungen zur Baunutzungszahl sowie den Mindest- u. Höchstgeschosszahlen

Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach über das Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach vom 26.06.2025 wird gemäß § 31 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, verordnet:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundstücke GST-NRN 1159/7; 1159/8; 1159/9 und 1160/2 - alle KG Schwarzach (91121) gemäß dem Textteil der angeschlossenen Anlage (Datum: 26.06.2025; Zahl: 031.2-2024-1159_7ff) erlassen.

Der Bürgermeister
DI Thomas Schierle

Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach über das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke GST-NR 1159/7; 1159/8; 1159/9; 1160/2 - alle KG Schwarzach (91121)

§ 1

Diese Verordnung gilt nur für Flächen, die als Bauflächen gewidmet sind.

§ 2

Für die o.a. Grundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Baunutzungszahl (maximal):	BNZ 50
Mindestgeschoßzahl:	MGZ 1,5
Höchstgeschosszahl:	HGZ 2,5

§ 3

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister
DI Thomas Schierle

(einstimmig)

Zu TOP 4.4.): Umwidmung GST-NR 1159/7 und GST-NR 1159/8

Herr Johannes Böhler hat als Eigentümer der GST-NR 1159/1 bei der Gemeinde Schwarzach um Widmungsänderung angesucht. Die Gemeindevertretung hat bereits dieses Ansuchen behandelt und eine Umwidmung positiv beurteilt. Im Vorfeld hat es bereits umfangreiche Abklärungen gegeben. Dazu gehörten u.a. Grundteilungen, von denen im gegenständlichen Umwidmungsverfahren die GST-NR 1159/7 und GST-NR 1159/8 betroffen sind.

Lage - Standort - Erschließung

Die gegenständlichen Liegenschaften GTS-NR 1159/7 und GST-NR 1159/8 sind als Freifläche Landwirtschaft (§ 18 RPG) gewidmet, bereits bebaut und verfügen über eine rechtliche gesicherte Zufahrt.

Diese Zufahrten (und das Parken) sind über gegenseitige Dienstbarkeiten als Recht des Gehens und Fahrens zwischen den Grundeigentümern der GST-NR 1159/1, 1159/7, 1159/8, 1159/9, 1159/10 und 1160/2 im Zuge der Grundteilungen geregelt und grundbücherlich eingetragen worden.

Die Größe der GST-NR 1159/7 beträgt 1.235 m². Die Größe der Umwidmungsfläche beträgt 698 m². Die Größe der GST-NR 1159/8 beträgt 1.336 m². Die Größe der Umwidmungsfläche beträgt 887 m².

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind im gegenständlichen Quartier gewährleistet und bereits vorhanden.

Der Vorsitzende präsentiert entsprechende Planskizze der betroffenen Flächen samt deren geplanten Widmungsänderungen.

Die Fläche der GST-NR 1159/7 wird vom braunen Hinweisbereich durchzogen. Hierzu ist eine erste Stellungnahme eingegangen, die der Gemeindevertretung als Beilage zur Kenntnis gebracht wird. Die gelbe Gefahrenzone in der Fläche der GST-NR 1159/8 liegt außerhalb der gegenständlichen Umwidmungsfläche.

Folgende Abklärungen und Stellungnahmen sind im Vorfeld eingelangt:

- Stellungnahme vom Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abteilung Raumplanung und Baurecht, Fachabteilung Geologie per Mail vom 15.07.2024
(Zl. VIIa-68.010.79-1//162): Aus der Stellungnahme geht hervor, dass eine Anpassung der geplanten Widmung aus geologischer Sicht erforderlich ist, die als blaue Linie zur Widmungsbegrenzung ausgewiesen ist. (Plan mit neu vorgeschlagener Widmungsgrenze wird präsentiert)

- Vorbegutachtung vom Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft per Mail vom 18.07.2024

Folgende Abklärungen und Stellungnahmen liegen noch nicht vor:

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abt. Raumplanung u. Baurecht wird im Verfahren angefordert
- Sektion Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) wird im Verfahren angefordert
- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft wird im Verfahren angefordert

Die eingehenden Stellungnahmen werden der Gemeindevertretung zur nächsten Sitzung vorgelegt, um die Änderung einer Teilfläche des Flächenwidmungsplanes zur Beschlussfassung beurteilen zu können.

Räumlicher Entwicklungsplan - Bebauungsrichtlinien - Mindestmaß der baulichen Nutzung

Mit Ersterlassung des Flächenwidmungsplanes im Jahre 1979 sind die beiden gegenständlichen Grundstücke GST-NR 1159/7 und GST-NR 1159/8 als Freifläche Landwirtschaft ausgewiesen. Erst mit dem seit 01.10.2024 rechtsgültigen Räumlichen Entwicklungsplan wurde eine Umwidmung in diesem Quartier möglich, da das gegenständliche Entwicklungsgebiet am Siedlungsrand nunmehr miterfasst wurde.

Bei Erstwidmung einer Baufläche ist gemäß § 12 Abs. 4 lit. a RPG eine Widmungsbefristung von 7 Jahren mit Folgewidmung sowie das Maß der baulichen Nutzung festzulegen.

Der Bebauungsplan in Verbindung mit den Bebauungsrichtlinien der Gemeinde Schwarzach gibt das Maß der baulichen Nutzung bereits vor. Für die gegenständlichen Grundstücke gilt nach Umwidmung folgendes Maß der baulichen Nutzung:

- BNZ 50 - MGZ 1.5 (Mindestgeschosszahl) - HGZ 2.5 (Höchstgeschosszahl)

Das vorgeschriebene Mindestmaß der baulichen Nutzung ist einzuhalten.

Auszug aus dem rechtsgültigen Räumlichen Entwicklungsplan

2. Abschnitt: Siedlungsraum (Seite 7)

§ 2 Innenentwicklung

(2) Die Siedlungsränder werden weitgehend gehalten:

b) Kleinräumige Abrundungen der Bauflächengrenze über den mittelfristigen Siedlungsrand gemäß Zielplan (Anlage 2) hinaus sind bis zu einer Größe von jeweils 250 m² zulässig, sofern eine raumplanungsfachliche Prüfung keinen Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen dieser Verordnung erbringt. Insbesondere ist dabei auf einen abgerundeten Siedlungsrand zu achten.

Im oberen Bereich der GST-NR 1159/7 werden ca. 60 m² Widmungsfläche in Weiterführung der Flucht aus dem Räumlichen Entwicklungsplan bis an die Begrenzungslinie zur braunen Hinweiszone ergänzt.

GST-Nr.:	Widmung – davor	Widmung – danach Gem. Planbeilage Plan-ZI: 031.2-2024-1159_7ff
1159/7	Freifläche Landwirtschaft	Baufläche Wohngebiet (698 m ²) gem. § 14 RPG Folgewidmung: Bauerwartungsfläche Wohngebiet Widmungsbefristung: 7 Jahre gem. § 12 Abs. 4 lit. a brauner Hinweisbereich (Gefahrenbereich) Widmungsgrenze zur Freifläche Freihaltegebiet gem. Stellungnahme Geologe
1159/8	Freifläche Landwirtschaft	Baufläche Wohngebiet (887 m ²) Folgewidmung: Bauerwartungsfläche Wohngebiet

Folgende Stellungnahmen sind während des Auflageverfahren im Zeitraum vom 22.04.2025 bis 23.05.2025 eingegangen:

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung u. Baurecht

Aus raumplanungsfachlicher Sicht kann die Umwidmung zur Kenntnis genommen werden.

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft

Die von der Änderung der Flächenwidmung betroffenen Grundstücke befinden sich teils im braunen Hinweisbereich der WL.V. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der WL.V verwiesen. Ein Anschluss der Bauflächen an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation, sowie die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird vorausgesetzt. Aus Sicht der Abteilung Wasserwirtschaft können die geplanten Umwidmungen, sowie die Verordnung der Mindestgeschosszahl, unter Voraussetzung der Einhaltung der oben angeführten Anmerkungen, zur Kenntnis genommen werden.

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Geologie

Die Parzelle Obertellenmoos ist als Rutschungsgebiet bekannt. Bei einem von mir durchgeführten Lokalaugenschein am 11.07.2024 konnte nördlich des Bestandsschopfes eine sehr unruhige Morphologie mit Hügeln und Senken beobachtet werden. Auf Grund der vorliegenden Morphologie, der bekannten Untergrundverhältnisse und der damit verbundenen Ausweisung eines Teils des Grundstückes im Gefahrenzonenplan ist, aus geologischer Sicht, eine Anpassung der geplanten Widmung nötig.

Dabei sollte von der im Gelände ersichtlichen Abrisskante der nördlichen Rutschung ein Abstand von 5 m eingehalten werden. Die, aus geologischer Sicht, neu vorgeschlagene Widmungsgrenze ist als hellblaue Linie in der Abbildung 1 ersichtlich. Bei einer Bebauung mit Bauarbeiten, welche in den Untergrund eingreifen, sollte zudem ein geologisch-geotechnisches Gutachten eines fachlich dafür qualifizierten und dazu befugten Ingenieurbüros eingeholt werden.

- Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Vorarlberg

Die gegenständliche Fläche kommt im braunen Hinweisbereich Rutschung (Ru) und Rutschung intensiv (Rul) zu liegen. Die „Braunen Hinweisbereiche“ sind jene Bereiche, hinsichtlich derer anlässlich von Erhebungen festgestellt wurde, dass sie vermutlich anderen, als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang. Aus der Sicht des wildbach- und lawinentechnischen Sachverständigen kann die Umwidmung bei Einhaltung der folgenden Auflagen zur Kenntnis genommen werden:

- Die Teilfläche, welche im Bereich Rutschung Intensiv zu liegen kommt, darf nicht in Baufläche Wohngebiet umgewidmet werden.

- Die schadlose Ableitung von Tagwässern ist zu gewährleisten.

- Bei Bauvorhaben, ist ein geologisch-geotechnisches Gutachten eines fachlich dafür qualifizierten und dazu befugten Ingenieurbüros einzuholen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden der Gemeindevertretung im Original des vollständigen

Wortlautes zur Kenntnis gebracht, um die Änderung einer Teilflächen des Flächenwidmungsplanes zur Beschlussfassung beurteilen zu können.

Im Räumlichen Entwicklungsplan (rechtsgültig seit 01.10.2024), dem Bebauungsplan 1997 und den Bebauungsrichtlinien 2010 sind Teilbereiche der Grundstücke zur weiteren Entwicklung „für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen“ (Entwicklungsgebiet kurzfristig bis 7 Jahre) gekennzeichnet. Damit entspricht die Umwidmung den Raumplanungszielen der Gemeinde Schwarzach. Der Siedlungsrand wird durch die beiden umzuwidmenden Grundstücke nicht ausgedehnt.

Folgende Unterlagen liegen der Gemeindevertretung zur Beurteilung vor, um die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beschließen zu können:

- 1) Planbeilage vom 16.06.2025 mit der Plan-Zl: 031.2-2024-1159_7 ff
- 2) Erläuterungsbericht vom 16.06.2025
- 3) Stellungnahmen
 - a) Landesregierung, Abt. Raumplanung vom 23.04.2025
 - b) Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft vom 21.05.2025
 - c) Landesregierung, Abt. Geologie vom 15.07.2024
 - d) Wildbach- und Lawinerverbauung, Sektion Vorarlberg vom 20.01.2025
- 4) Verordnung der Gemeindevertretung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Vorsitzende hält fest, dass für die beabsichtigte Straßenerrichtung die vorläufige Vermessung, sowie ein Vorabplan vorliegt und dass auf dessen Basis ein Vertrag errichtet wurde. Dieser Vertrag ist zwischenzeitlich von Johannes, Karin und Florian Böhler unterfertigt worden. Die beiden noch ausstehenden Unterschriften werden in den kommenden Tagen eingeholt, haben aber keine Relevanz auf die beantragte Umwidmung.

Antrag:

Unter Berücksichtigung aller vorliegenden Unterlagen beschließt die Gemeindevertretung Schwarzach

- a) die Verordnung über die Änderung einer Teilfläche des Flächenwidmungsplanes für die Grundstücke GST-NR 1159/7 und GST-NR 1159/8 sowie
- b) die Anlage gemäß Planbeilage (Zl. 031.2-2024-1159_7ff) der Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes mit Datum vom 16.06.2025.

**Verordnung
der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwarzach vom 26.06.2025 wird gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, verordnet:

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Schwarzach wird gemäß dem Plan in der angeschlossenen Anlage (Plan-Zl: 031.2-2024-1159_7ff, Datum: 16.06.2025) geändert.

Der Bürgermeister
DI Thomas Schierle

(Einstimmig)

Zu TOP 4.5.): Änderung Delegation Baurat

Antrag:

Die Gemeindevertretung genehmigt die geänderte Zusammensetzung des **Baurates** wie folgt:

3 Fachexperten:

- Timo Bereiter
- Sigurd Flora
- Robert Bauer-Vörös

Zusätzlich:

- 2 Personen vom Ausschuss „Raumplanung und Gemeindeentwicklung“
 - 2 Personen vom Ausschuss „Nachhaltigkeit, Mobilität, Umwelt, Landwirtschaft und Wohnumgebung“
 - 1 Vertreter der Wirtschaft: Johannes Knapp
 - als Vertreter der Gemeindeverwaltung: Bürgermeister
 - sowie bei Bedarf: Auskunftspersonen ohne Stimmrecht
-

(einstimmig)

Zu TOP 4.6.): Anfrage Grundankauf Untertellenmoos GST-NR 10/7

Zum gegenständlichen Grundstück im Besitz der Gemeinde liegen gemäß Vorsitzendem 2 Anfragen bezüglich Grundankauf vor. Beide Schreiben werden der Gemeindevertretung zur Kenntnis gebracht.

Vom Vorsitzenden wird das zur Diskussion stehende Grundstück der Gemeindevertretung via Planskizze präsentiert.

Zu Beginn der Beratung erklärt der Vorsitzende, dass der Raumplanungs- und Gemeindeentwicklungsausschuss empfiehlt die Grundstücksfläche nicht zu verkaufen, auch wegen einer möglichen Prüfung zur Umsetzung einer Ringkanalisierung. Die Grundstücksfläche selbst ist als FF gewidmet und hierfür ist ein Preis von Euro 20,00 pro m² angeboten worden. Aufgrund der Lage der Fläche wäre auch eine Verbindung beider angrenzenden Straßen denkbar.

Antrag:

Die Gemeindevertretung beschließt, das angefragte Grundstück 10/7 nicht zu veräußern. Diese Fläche stellt eine Option für eine Straßenverbindung oder für einen Leitungsringschluss dar.

(einstimmig) – 1 Mitglied der Gemeindevertretung wegen Befangenheit abwesend

Zu TOP 4.7.): Grundsatzbeschluss Grundverkauf Pfeller GST-NR 21078/2 KG Dornbirn

Die Firma Abwasser- und Abfalltechnik GmbH, Wolfurt, (AAT) ist auf die Gemeinde zugekommen, um zu erfragen, ob es eine Möglichkeit in Schwarzach gibt, ein ca. 2.000 bis 3.000 m² großes Grundstück mit einer BBI-Widmung ankaufen zu können.

Laut Vorsitzenden gäbe es 3 Möglichkeiten:

- Russmedia
- Hefel Textil
- Grundstück Dornbirn Pfeller (Eigentum Gemeinde Schwarzach)

Der Vorsitzende hat mit der Firma Russmedia Gespräche geführt und dort eine Absage erhalten, die Gespräche mit der Firma Hefel laufen noch und für das gemeindeeigene Grundstück auf Dornbirner Stadtgebiet gibt es eine erste Machbarkeitsstudie der Stadt Dornbirn. Sollte sich die Möglichkeit bei der Firma Hefel auch zerschlagen, wäre als einzig verbliebene Option das Grundstück im Gewerbegebiet „Dornbirn Pfeller“ übrig.

Nachfolgend wird der betreffende Masterplan der Stadt Dornbirn für die Bebauung des Gebietes präsentiert.

Der Raumplanungs- und Gemeindeentwicklungsausschuss hat sich zu dieser Angelegenheit ebenfalls bereits beraten. Würde sich das Grundstück auf dem Gemeindegebiet von Schwarzach befinden würde ein Verkauf nicht empfohlen werden. Auch wird vorgebracht, dass bei bisherigen Beratungen zu möglichen Grundstücksankäufen durch die Gemeinde die notwendige Finanzierung sich nicht immer förderlich darstellte. Ziel könnte hier bei einem eventuellen Verkauf auch sein, die Einnahmen hieraus verpflichtend für den Ankauf von Grund und Boden in der Gemeinde zu verwenden (Bodenfonds).

In der weiteren Diskussion wird die Aktivierung des Grundstückes durch einen Verkauf als positiv gesehen, wie auch eine Zweckwidmung der Erlöse sehr wichtig sei. Der Grundstückswert selbst soll durch einen Gutachter erhoben werden. Da es sich heute lediglich um einen Grundsatzbeschluss handle, ist der nachfolgende endgültige Beschluss zu einem Grundstücksverkauf wiederum in der Gemeindevertretung zu beraten. Sollte die Fa. AAT ihr Interesse nicht aufrecht erhalten wäre der Grundsatzbeschluss ebenfalls hinfällig.

Antrag:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die Liegenschaft bei passenden Konditionen an die Firma Abwasser- und Abfalltechnik GmbH, Wolfurt, verkauft werden kann. Die Gemeindevertretung folgt der Empfehlung des Raumplanungs- und Gemeindeentwicklungsausschusses und beschließt, dass ein so zu erzielender Verkaufserlös zweckgebunden für zukünftige Grund- oder Flächenankäufe verwendet werden soll. Der Wert soll von einem Gutachter ermittelt werden.

(einstimmig)

Zu TOP 4.8.): Kundmachung über Ermächtigung zur Entgeltannahme von Barzahlungen

Auszug aus dem Gemeindegesetz § 79 Abs. 3:

Barzahlungen an die Gemeinde dürfen nur die im Abs. 1 genannte Person oder andere von der Gemeindevertretung ausdrücklich dazu ermächtigte Personen entgegennehmen. Die Namen der zur Entgegennahme von Barzahlungen ermächtigten Personen sind im Gemeindeamt durch Anschlag kundzumachen.

Antrag:

Aufgrund personeller Änderungen beschließt die Gemeindevertretung, dass nunmehr folgende Personen gemäß § 79 Abs. 3 Gemeindegesetz ermächtigt sind, Bargeldzahlungen an die Gemeinde entgegen nehmen zu dürfen:

- Hasenburger Simone
 - Mittringer Heike
 - Palaoro Peter
 - Wagner Dietmar
 - Wagner Sarah
 - Winder Rosmarie
-

(einstimmig)

Zu TOP 4.9.): Fixierung Musikschultarife 2025/2026

Die Gemeinden Lauterach und Wolfurt führen zusammen mit der Gemeinde Schwarzach die „Musikschule am Hofsteig“. Das Jahresgespräch fand am 19.02.2025 in Wolfurt statt. Hierbei werden auch immer die jährlichen Tarifierpassungen durchgesprochen. Die heurige Tarifierpassung liegt bei 3,5 %. Die Gemeinden Lauterach und Wolfurt haben diese bereits beschlossen. Nun sollte auch noch die Gemeinde Schwarzach über diese Tarifierpassung beraten.

Ein kurzer Überblick und Vergleich der Vorarlberger Musikschulen - Tarif pro Semester für 50 Minuten Einzelunterricht – weist aus, dass die Musikschule am Hofsteig mit ihren Gebühren im Mittelfeld liegt. Mit der Gebührenerpassung würde das so beibehalten werden.

Antrag:

Die Gemeindevertretung genehmigt die vorliegenden Musikschulgebühren für das Schuljahr 2025/26 mit einer Erhöhung von +3,5 %.

(einstimmig)

Zu TOP 5.): Allfälliges

Der Vorsitzende berichtet, dass ab 01.07.2025 in der Gemeinde ein Bürgertelefon (Gemeinde-Hotline mit bekanntgemachter Telefonnummer) vorerst befristet bis zum 31.10.2025 eingeführt wird. Für die Umsetzung steht aktuell ein Team aus der Gemeindeverwaltung 24/7 zur Verfügung. Die Ergebnisse und Erfahrungen aus diesem Angebot werden dann umgehend evaluiert.

Der Vorsitzende verweist auf kommende Termine in der Gemeinde:

- 30.06. School-Out Party im Pub
- 03.07. Abschlussfeier Mittelschule Schwarzach
- 05.07. Mühleweg Straßenfest
Testspiel FC Dornbirn – Austria Lustenau in Schwarzach
- 12.07. Tour d’Alba
- 18. bis 20.07. Bezirksfeuerwehrrfest Bildstein
- 12.09. 50 Jahre UTC
- 14.09. Knödelfest am Dorfplatz
- 25.09. Sitzung der Gemeindevertretung

- 26.09. Lange Einkaufsnacht der WIGE Schwarzach
- 01. bis 03.10. Gemeindetag in Klagenfurt
- 17.12. Sitzung der Gemeindevertretung (Achtung Mittwoch)

Ende der Sitzung: 20.45 Uhr.

Der Schriftführer:

Der Vorsitzende:

Peter Pitscheider eh

DI Thomas Schierle eh