

An die
Gemeinde Fußach
Baumgarten 2
6972 Fußach
E-Mail: gemeindeamt@fussach.at

Auskunft:
Simon Frick
T +43 5574 511 27808

Zahl: VIIb-13000.029-2/2023-5
Feldkirch, am 21.06.2023

Betreff: Änderung Flächenwidmungsplan, Zl. fu031.2-100/2023
Stellungnahme Abteilung Straßenbau VIIb
Bezug: Schreiben vom 19.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren!

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 19.05.2023 Zl. fu031.2.-100/2023 betreffend die Änderung des Flächenwidmungsplanes teilen wir Ihnen mit, dass von Seiten der Abteilung Straßenbau VIIb gegen die geplante Umwidmung kein Einwand besteht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Zustimmung zur Widmungsänderung nicht automatisch die Zustimmung zur Bebauung bedeutet. Allfällige Bauvorhaben sind im Vorfeld mit der Abteilung Straßenbau VIIb abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

Simon Frick

Stefan Steurer

Von: Grass und Dorner <office@grassdorner.at>
Gesendet: Donnerstag, 6. Juli 2023 14:28
An: Stefan Steurer
Betreff: fu031.2-100/2023, Auflageverfahren zur Änderung des
Flächenwidmungsplanes
Anlagen: Stellungnahme_[23-07-06]-343753.PDF
Priorität: Hoch

GRASS DORNER RECHTSANWÄLTE

A-6900 BREGENZ, REICHSSTRASSE 7
TELEFON: +43(0)5574/46546
TELEFAX: +43(0)5574/46546-10
E-Mail: office@grassdorner.at

Sehr geehrter Herr Mag. Steurer!

Bitte öffnen Sie beiliegende Eingabe.

Mit freundlichen Grüßen

GRASS DORNER RECHTSANWÄLTE

Christoph Dorner
Rechtsanwalt
Reichsstraße 7
6900 Bregenz
Tel: +43 5574 46546
Fax: +43 5574 46546-10

office@grassdorner.at
www.grassdorner.at

GRASS DORNER RECHTSANWÄLTE

An die
Gemeinde Fußach
Baumgarten 2
6972 Fußach
per E-Mail: stefan.steurer@fussach.at

Dr. Bertram Grass
Gerichtsdolmetsch für
Englisch und Niederländisch

Mag. Christoph Dorner

A 6900 Bregenz
Reichsstraße 7
T +43 5574 46546
F +43 5574 46546 10
office@grassdorner.at
www.grassdorner.at

fu031.2-100/2023

- Stellungnahmewerber:**
- 1. Daniel Boschi**
Arlbergstraße 82a
6900 Bregenz
 - 2. Dominik Boschi**
Seglerweg 15
6972 Fußach
 - 3. Tanja Boschi**
Lerchenauerstraße 91c
6923 Lauterach

**alle drei vertreten
durch:**

Dr. Bertram Grass / Mag. Christoph Dorner
Rechtsanwälte
S900439

Reichsstraße 7
6900 Bregenz

Vollmacht erteilt

Gemäß § 19a RAO verlangen die gefertigten Anwälte die
Bezahlung sämtlicher Kosten zu ihren Händen

wegen:

Auflageverfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes

STELLUNGNAHME

1-fach

In umseits rubrizierter Rechtssache nehmen Daniel Boschi, Dominik Boschi und Tanja Boschi zur beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes laut Kundmachung des Gemeindeamtes Fußach vom 19.05.2023 innert der erstreckten Frist wie folgt

STELLUNG:

Daniel Boschi, Dominik Boschi und Tanja Boschi sind je zu 1/3 Miteigentümer des GST-NR. 307/93 in EZ 1408 GB 91108 Fußach. Dieses Grundstück ist laut gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fußach als „Betriebsgebiet Kategorie I“ gewidmet. Gemäß Kundmachung der Gemeinde Fußach vom 19.05.2023 ist beabsichtigt, nach Maßgabe des § 14 Abs 6 lit a, lit b und lit c VlbG. RPG die Benützung des betreffenden GST-NR. 307/93 insoferne einzuschränken, als nachstehende Bebauungen nicht zulässig sind:

- Wohnungen, ausgenommen betriebsnotwendige Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal, wenn diese in den Betrieb integriert sind;
- Gebäude und Anlagen für Sport- und Freizeitzwecke und
- Gebäude und Anlagen für Zwecke des Handels, sofern der Handel nicht ausschließlich zum Weiterverkauf von Waren des nicht täglichen Bedarfs oder untergeordnet in Produktionsbetrieben zum Verkauf von Waren überwiegend eigener Produktion erfolgt.

Daniel Boschi, Dominik Boschi und Tanja Boschi äußern sich zur beabsichtigten Änderung der Widmung ihres Grundstückes wie folgt:

1. Voranzustellen ist, dass in den letzten Jahren im Gebiet „Polder“, in welchem das Grundstück der Geschwister Boschi liegt, zahlreiche Betriebe abgesiedelt oder eingestellt wurden. Beispielsweise seien hier die Firma Rundstahlbau, Firma MAGEBA GmbH, das Erdbewegungsunternehmen Ruther sowie die Firma Niederer erwähnt. Gleichzeitig hat die Nutzung des betreffenden Gebietes als Wohngebiet zugenommen. So dient etwa das Gebäude, welches auf der Liegenschaft der Stellungnahmewerber errichtet ist, seit Jahren nurmehr als Wohnung.

Auf dem Hintergrund, dass im betreffenden Gebiet eine Entindustrialisierung stattfindet und Betriebe abwandern und gleichzeitig dieses Gebiet vermehrt als Wohngebiet genützt wird, ist

es unverständlich, weshalb die Gemeinde Fußach eine Umwidmung nicht nur der Liegenschaft der Stellungnahmewerber, sondern auch benachbarter Liegenschaften anstrebt, um offensichtlich der seit Jahren anhaltenden Entwicklung zu einem Wohngebiet einen Riegel vorzuschieben.

Gemäß § 14 Abs 5 VlbG. RPG können im Betriebsgebiet Kategorie I zum Zwecke der Sicherung geeigneter Flächen für Produktionsbetriebe Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen gemäß Abs 6 2. Satz lit a, b oder c nicht zulässig sind.

Der Zweck der beabsichtigten Umwidmung liegt offensichtlich darin, geeignete Flächen für die Ansiedlung von Produktionsbetrieben festzulegen. Nur zu diesem Zweck kann entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen eine Widmung eines Betriebsgebietes Kategorie I mit den zusätzlichen Einschränkungen gem. § 14 Abs 6 lit a bis c VlbG. RPG erfolgen. Andere Umstände oder Zielsetzungen erlauben es nicht, eine derartige Umwidmung vorzunehmen.

Somit ist festzuhalten, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes durch die Gemeinde Fußach nur dann zulässig wäre, wenn die Gemeinde Fußach tatsächlich Flächen für die Ansiedlung von Produktionsbetrieben sicherstellen möchte. Die Stellungnahmewerber bezweifeln, dass dies seitens der Gemeinde Fußach beabsichtigt ist. Ein derartiges Ansinnen würde darüber hinaus – wie bereits ausgeführt – der natürlichen Entwicklung des Gebietes „Polder“ zu einem Wohngebiet zuwiderlaufen.

2.) Entsprechend dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Fußach aus dem Jahre 2014 ergibt sich u.a., dass da Gebiet „Polder“ sowie auch der Hafen im Hinblick auf die günstige Lage besser genützt werden sollten und in diesem Gebiet Flächen für Erholung sowie Freizeitaktivitäten geschaffen werden sollen.

Das Bestreben der Gemeinde Fußach, Grundstücke im Gebiet „Polder“ praktisch in Betriebsgebiete Kategorie II umzuwidmen, konterkariert die Ziele, die sich die Gemeinde Fußach im räumlichen Entwicklungskonzept selbst gesetzt hat. Die Ansiedlung von Produktionsbetrieben würde zusätzlichen Verkehr mit sich bringen und würde dadurch gleichzeitig der Erholungszweck in Mitleidenschaft gezogen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass sich in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft der Geschwister Boschi der Fußballplatz, der Tennisplatz sowie eine große landwirtschaftlich gewidmete Freifläche befinden. Insbesondere der Fußballplatz und der Tennisplatz dienen der Freizeitbeschäftigung und Erholung. Zusätzlicher Verkehr durch die Ansiedlung von Betrieben sowie auch

Immissionen, hervorgerufen durch Produktionsbetriebe, widersprechen dem Erholungs- und Freizeitgedanken.

3.) Aus dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Fußach aus dem Jahre 2014 ergibt sich, dass sich potentielle weitere Betriebsstandorte vornehmlich entlang der L202 befinden. Es bestehen entlang der L202 durchaus noch unbebaute Flächen, sodass sich aus Sicht der Stellungnahmewerber die Flächen entlang der L202 zur Ansiedlung neuer Betriebe anbieten. Bei der Ansiedlung neuer Betriebe in diesem Gebiet würde es zu keinen nennenswerten zusätzlichen Lärmimmissionen und sonstigen Immissionen kommen.

4.) Mutmaßlich verfolgt die Gemeinde Fußach durch die beabsichtigte Umwidmung finanzielle Interessen und zwar dadurch, dass durch die Ansiedlung von Betrieben die Gemeinde-Steuereinnahmen (Kommunalsteuer) erhöht werden. Alleine dieses finanzielle Interesse rechtfertigt allerdings mitnichten eine Umwidmung der Liegenschaft der Stellungnahmewerber im beabsichtigten Sinne. Durch die beabsichtigte Umwidmung sind für die Stellungnahmewerber erhebliche Nachteile zu erwarten. So würde der Immissionsschutz extrem eingeschränkt werden. Weiters wäre eine nicht unerhebliche Wertminderung der Liegenschaft in EZ 1408 GB 91108 Fußach verbunden, zumal die Möglichkeit, Wohnraum auf der Liegenschaft zu schaffen, drastisch eingeschränkt werden würde und auch die Möglichkeiten, Umbauten durchzuführen, extrem beeinträchtigt werden würden.

Aus den angeführten Gründen stimmen Daniel Boschi, Dominik Boschi und Tanja Boschi als jeweilige 1/3-Miteigentümer der Liegenschaft in EZ 1408 GB 91108 Fußach der beabsichtigten Umwidmung ihres Grundstückes nicht zu. Nach deren Ansicht liegen in Ansehung der Nutzung deren Liegenschaft sowie auch der Nachbarliegenschaften vielmehr die Voraussetzungen für eine Umwidmung in „Baufläche – Mischgebiet“ gem. § 14 Abs 4 VlbG. RPG vor.

Bregenz, am 06.07.2023/BOS/1 - DOR/TA -
343753.doc

Daniel Boschi
Dominik Boschi
Tanja Boschi

Frau
Hedwig Ruther
Schilfweg 10
6972 Fussach

Gemeindeamt Fußach	
Eing.	20. JUNI 2023
Zahl

An die Gemeinde Fussach
Baumgarten 2
6972 Fussach

19.06.2023

Betreff: Aktenzahl fu031.2-100/2023

Bescheid zur Flächenumwidmung in der KG Fussach

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit lege ich gegen den Bescheid: fu031.2-100/2023 vom 06.06.2023 fristgerecht
Widerspruch ein.

Mit der darin getroffenen Entscheidungen bin ich nicht einverstanden, da die
Flächenumwidmung eine erhebliche Wertminderung sowie Einschränkungen für meine
Liegenschaft in Fussach im Schilfweg 10 bedeutet.



Mit freundlichen Grüßen
Hedwig Ruther 19.06.2023

Stefan Steurer

Von: Karin Renger
Gesendet: Montag, 19. Juni 2023 08:12
An: Stefan Steurer; Nicole Burtscher-Karner; Philipp Nagel
Betreff: WG: Stellungnahme betreffend Änderung des Flächenwidmungsplanes in Fußach
Anlagen: LASSNER Clemens Stellungnahme Umwidmungsplan FUSSACH.pdf

Von: Clemens Lassner, M.A. <clemens.lassner@gmx.net>
Gesendet: Sonntag, 18. Juni 2023 16:18
An: Gemeindeamt Fussach <gemeindeamt@fussach.at>
Cc: Lorenz Lassner <lorenz.lassner@gmx.at>
Betreff: Stellungnahme betreffend Änderung des Flächenwidmungsplanes in Fußach

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie die Stellungnahme von Clemens und Lorenz Lassner als betreffende Grundstückseigentümer zum "Auflageverfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes" gemäß § 21 Abs 3 un 4 des Raumplanungsgesetzes.

Mit der Bitte um schriftliche Bestätigung des Erhaltes dieser Nachricht und des Anhanges.

Mit freundlichen Grüßen,
Clemens Lassner

Clemens Lassner, M.A.

This message may contain confidential information and is intended only for the named addressee. Any dissemination, disclosure, copying or use by persons or entities other than the intended recipient is strictly prohibited unless expressly authorized by the sender. If you have received this in error, please notify the sender and delete the material from your system(s). This e-mail is sent for information purposes only.

Clemens Maria Lassner
Zellgasse 16
6890 Lustenau
Lustenau am 18.06.2023

An:
Gemeindeamt Fußach
Baumgarten 2
6972 Fußach
Austria

**Stellungnahme betreffend der
“KUNDMACHUNG der Gemeindevertretung der Gemeinde Fußach über das
Auflageverfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes”**

Stellungnahme gem. § 21 Abs 3 und 4) des Raumplanungsgesetzes

Vorweg soll angemerkt werden, dass die Zustellung der Kundmachung bei mir (als angeführte Kontaktperson) in Form des RSb-Briefes via Postweg erst am 14.06.2023 eingegangen ist. Die “angemessene” Frist zur Stellungnahme (gem. §21 Abs. 4) ist folglich sehr knapp bemessen.

Ich, Clemens Lassner, nehme stellvertretend für beide betroffenen Grundstückseigentümer (Clemens Lassner, Lorenz Lassner) Stellung in obiger Angelegenheit. Durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes mit den einhergehenden Einschränkungen gem §14 Abs. 6 a) b) c) des Raumplanungsgesetzes werden aus den bestehenden Widmungen der *Betriebsgebiete Kategorie 1* „de facto“ Widmungen der *Betriebsgebiete Kategorie 2*. Dadurch sehe ich eine bevorstehende Entwertung und Wertminderung des Grundstückes und eine Einschränkung der (wirtschaftlichen) Handlungsfreiheit im betreffenden Gebiet. Dies vor allem durch folgende Punkte:

1.) Betreffend Wohnraum für im Betrieb beschäftigte Personen gem. §14 Abs. 6 lit a): durch die Änderung werden etwaige Planungen für die Erweiterung, den Bau- und Ausbau der für die in den Betrieb/en Beschäftigten Wohnungen nicht mehr möglich. Traditionellerweise wird versucht, Leben und Arbeit bestmöglich zu verbinden. Ein künftiges Wohnen bei der Arbeit wird verunmöglicht. Mit Blick auf die Lage des betreffenden Grundstückes ist darüber hinaus ersichtlich, dass in der Fallenstrasse eine klare Siedlungsstruktur mit Wohnhäusern und Wohnungen besteht. Eine dem Entwurf entsprechende Umwidmung benachteiligt unternehmerisch tätige Familienbetriebe in diesem Gebiet stark!

2.) In der Form der Einschränkung des Handels gem. §14 Abs. 6 lit. c): Den Ausbau bestehender Betriebe unter dem Aspekt der Ausübung des Handels wird verunmöglicht. durch die geplante Umwidmung wird die Attraktivität dieser Lage in Fußach für Betriebe und Gewerbe, die Handel ausüben, sehr stark reduziert bzw. vernichtet.

In meiner Stellung als von der Änderung des Flächenwidmungsplanes betroffener Grundstückseigentümer bitte ich die angeführten Punkte zu berücksichtigen und diese entsprechend von der Umwidmung auszunehmen.

Mit Bitte um schriftliche Bestätigung des zeitgerechten Erhalts dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

Clemens Lassner



Dr. Karl Schelling

Rechtsanwalt

juristische Mitarbeiterin:
Dr. Nicole Zajac

An die
Gemeinde Fußach
Baumgarten 2
6972 Fußach
Einschreiben

Dornbirn, am 19. Juni 2023
KS/DS - 53515.doc

Überarbeitung Flächenwidmungsplan Gemeinde Fußach betreffend GSt 58/3 und 58/5 GB Fußach

Sehr geehrte Damen und Herren,

meinerseits werden die rechtlichen Interessen von Herrn Leopold Leitner vertreten, welcher der Eigentümer des GSt 58/5 GB Fußach ist. Weiters werden meinerseits die rechtlichen Interesse der Leitner Holding GmbH vertreten, welche Eigentümerin der GSt 58/3 und 58/1 GB Fußach ist. Ich berufe mich diesbezüglich jeweils auf die mir erteilte Vollmacht.

Namens von Herrn Leopold Leitner und der Leitner Holding GmbH erhebe ich unter Berufung auf die erteilte Vollmacht nachfolgende

EINWENDUNGEN:

gegen die beabsichtigten Änderungen zum Flächenwidmungsplan.

Auf den GSt 58/1, 58/3 und 58/5 befinden sich seit langem sowohl eine Autowerkstatt, als auch ein Wohntrakt und zusätzliche zwei Wohnungen. Die richtige Widmung für die GSt 58/1, 58/3 und 58/5 ist deshalb Baumischgebiet. Desbezüglich müsste im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes richtigerweise die Widmung Baumischgebiet für diese Grundstücke festgelegt werden. Dies gilt umso mehr, als in der Umgebung ausschließlich bei den GSt 58/1, 58/3 und 58/5 eine Betriebsgebietswidmung I besteht. In der unmittelbaren Nachbarschaft, südlich angrenzend, sind Wohngebäude. Auch aus diesem Grund ist die Widmung BB I an sich falsch und die einzig richtige Widmung Baumischgebiet.

Die diesbezügliche Widmung Baumischgebiet für die GSt 58/1, 58/3 und 58/5 wird gemäß § 23a Vbg. RPG eingefordert.

Eine zusätzliche Zonierung für die Betriebsgebiets I-Widmung der GSt 58/1, 58/3 und 58/5 dahingehend, dass keine Handelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarf erfolgen dürfen, keine Wohnungsnutzung erfolgen darf und auch keine Nutzung für Sport- und Freizeitzwecke macht die Betriebsgebiet I-Widmung noch mehr unrichtig. Dies würde bedeuten, dass zwar als Inselwidmung Betriebsgebiet I gewidmet wird, gleichzeitig aber fast alle Nutzungen für das Betriebsgebiet ausgeschlossen werden, umso mehr falsch ist. So würden auch entgegen den vorhandenen Bewilligungen auf den GSt 58/1, 58/5 und 58/3 GB Fußach Wohnungen von der

Martinspark, Schulgasse 22, A-6850 Dornbirn, Tel.: 0 55 72/3 10 30, Fax: 3 19 11, E-mail: karl.schelling@aon.at, UID Nr. ATU 52183809

Bankverbindungen:	Raiba im Rheintal	IBAN AT39374200000025825	BIC RVVGAT2B420
	Dornbirner Sparkasse	IBAN AT782060200000060616	BIC DOSPAT2DXXX

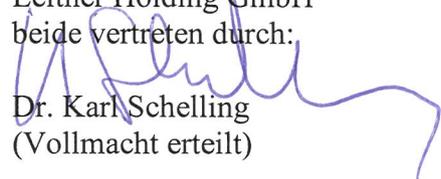
Zonierung her ausgeschlossen, obwohl drei Wohnungen vorhanden sind. Diese Widmung ist umso weniger gerechtfertigt, weil Zonierungen, die fast ausschließlich nur noch produzierende Betriebe zulassen, obwohl daneben eine Wohnnachbarschaft anschließt, falsch sind. Vielmehr wären wenn, dann eher die Nutzungen, wie sie durch die Zonierung verboten werden, an diesem Standort unmittelbar neben Wohnungsnachbarn sachlich gerechtfertigt. Dies gilt umso mehr, wie bereits zuvor angeführt, hier die Betriebsgebiet I-Widmung eine Inselwidmung ist und nicht mehrere Grundstücke nebeneinander als BB I gewidmet sind. Solche Inselwidmungen sind insbesondere für Betriebsgebiet und Produktionsbetriebe umso mehr falsch.

Von einer Einschränkung der Nutzung durch Zonierungen, wie vorgesehen, müsste deshalb umso mehr Abstand genommen werden. Richtig ist vielmehr in diesem Fall ausschließlich die Widmung Baumischgebiet sowohl für die GSt 58/5, als auch für die GSt 58/1 und 58/3 festzulegen.

Es wird deshalb vielmehr beantragt, dass die GSt 58/1, 58/5 und 58/3 GB Fußach bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes in Baumischgebiet umgewidmet werden, keinesfalls aber Zonierungen festgelegt werden.

Dornbirn, am 19.06.2023

Leopold Leitner
Leitner Holding GmbH
beide vertreten durch:


Dr. Karl Schelling
(Vollmacht erteilt)

HARG RECHTSANWALT

Gemeinde Fußbach
Baumgarten 2
6972 Fußbach



per E-Mail: gemeindeamt@fussach.at

fu031.2-100/2023

Bregenz, am 07.07.2023

Beteiligter: Mag. Peter Holzer
Flurstraße 11 B
A-6973 Höchst

vertreten durch: Mag. Stefan Harg
Rechtsanwalt
Belruptstraße 5
A-6900 Bregenz
Vollmacht erteilt

Wegen: Änderung des Flächenwidmungsplanes

STELLUNGNAHME

Die Gemeinde Fußach hat den Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes vom 19.05.2023 bis 20.06.2023 zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt Fußach aufgelegt.

Der Beteiligte ist Alleineigentümer der von der beabsichtigten Änderung betroffenen Liegenschaften GSt 307/85 und 307/86. Er hat am 09.06.2023 persönlich Einsicht bei der Gemeinde genommen, Einwände geäußert sowie um Erstreckung der Frist zur schriftlichen Stellungnahme bis 07.07.2023 ersucht. Die Gemeinde Fußach hat ihm diese Fristerstreckung gewährt und erstattet der Beteiligte nachstehende

S T E L L U N G N A H M E:

Nach dem Schreiben der Gemeinde Fußach vom 19.05.2023 ist beabsichtigt, zum Zwecke der Sicherung geeigneter Flächen für Produktionsbetriebe Zonen für Betriebsgebiete der Kategorie I festzulegen, in denen bestimmte Gebäude und Anlagen nicht zulässig sind. Es sollen folgende Gebäude und Anlagen nicht mehr errichtet werden dürfen:

- a) Wohnungen, ausgenommen betriebsnotwendige Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal, wenn diese in den Betrieb integriert sind,
- b) Gebäude und Anlagen für Sport- und Freizeit Zwecke und
- c) Gebäude und Anlagen für Zwecke des Handelns, sofern der Handel nicht ausschließlich zum Weiterverkauf von Waren des nicht täglichen Bedarfes oder untergeordnet in Produktionsbetrieben zum Verkauf von Waren überwiegend eigener Produktion erfolgt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Zonierung der betroffenen Liegenschaften liegen nicht vor. Sie widerspricht auch den tatsächlichen und baurechtlich bewilligten Verhältnissen an Ort und Stelle.

Gemäß § 14 Abs. 5 Raumplanungsgesetz können im Betriebsgebiet Kategorie I zum Zwecke der Sicherung geeigneter Flächen für Produktionsbetriebe Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen nach Abs. 6 zweiter Satz lit a, b oder c nicht zulässig sind, wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnisse erforderlich ist.

Aus den von der Gemeinde Fußach aufgelegten Unterlagen und Plänen ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund die Zonierung und Einschränkung der Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke erforderlich sein soll. Die beabsichtigten Einschränkungen widersprechen tatsächlich den maßgeblichen Verhältnissen vor Ort und der im Jahr 2014 durch die Gemeindevertretung beschlossenen umfangreichen Überarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzeptes.

Nach Seite 14 des räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Fußach wirkte sich bereits damals der Betriebsverkehr zum Polder/Hafen negativ aus, da er entlang der See-straße Wohngebiete und den Bodenseeradweg belastete.

Nach Seite 22 wurden für den betroffenen Bereich folgende Ziele und Maßnahmen definiert:

„Polder/Hafen:

Lagegunst am See besser nutzen und Flächen für Erholung/Freizeit am See in Wert setzen“

Die nunmehr vorgesehenen Einschränkungen bewirken das Gegenteil dieser klar definierten Ziele. Sie führen auch zu einer unzulässigen Einschränkung des Eigentumsrechtes des Beteiligten.

Der Bürgermeister der Gemeinde Fußach hat dem Rechtsvorgänger und Vater des Beteiligten mit Bescheid vom 01.12.1981, Zahl 131/790/81, die baupolizeiliche Bewilligung für den Neubau eines Wohnhauses auf der von der Änderung betroffenen Liegenschaft GSt 307/87 erteilt. Seit der Errichtung des Wohnhauses leben Albert Holzer mit seiner Ehegattin dort und sind auch die Kinder und Enkelkinder in diesem Wohnhaus aufgewachsen bzw. nutzen sie es regelmäßig als Familienmittelpunkt.

Das Wohnhaus wurde bereits an die nächste Generation weitergegeben und besteht mittelfristig auch wohnbedarft. Der Beteiligte hat Kinder und wäre die weitere Nutzung, eine allenfalls erforderliche Sanierung oder Umbaumaßnahmen durch die Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht oder nur erschwert möglich. Der Betroffene könnte die bisher unbebaute Liegenschaft auch nur noch eingeschränkt nutzen. Eine Bebauung dieser Liegenschaft wäre durch die beabsichtigte Änderung nur noch eingeschränkt möglich und würde sich aufgrund der Einschränkungen die noch mögliche Bebauung negativ auf die umliegenden Wohnungen auswirken. Die beabsichtigte Änderung ist daher wegen Verstoßes gegen die tatsächlichen örtlichen und rechtskräftig bewilligten Verhältnisse unzulässig.

Die bestehende Straßeninfrastruktur ist für eine Verdichtung des bestehenden Betriebsgebietes und die Ansiedlung weiterer Produktionsbetriebe, die eine Zonierung erfordern, auch unzureichend. Die Zufahrtsstraßen sind ausgehend von der Landesstraße sind zu schmal, zu wenig befestigt und würde es zu einer Zunahme von Schwerverkehr kommen, die die Wohnbevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten aber auch die bereits bestehenden Wohnungen und Wohnhäuser im Betriebsgebiet der Kategorie I überbelasten würde.

Eine Zonierung mit den beabsichtigten Einschränkungen gemäß § 14 Abs. 6 lit a bis c ist auch nur zum Zwecke der Sicherung geeigneter unbebauter Flächen für Produktionsbetriebe zulässig. Die Schlechterwidmung von Flächen, die flächenwidmungs- und baubewilligungskonform bereits zum Wohnen genutzt werden, widerspricht der Bestimmung des § 14 Abs. 5 Raumplanungsgesetz.

Die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes widerspricht auch den übergeordneten Planungsvorgaben und -hierarchien des Raumplanungsgesetzes.

Gemäß § 11 Raumplanungsgesetz hat die Gemeindevertretung als Grundlage insbesondere für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung unter Abwägung der Interessen nach § 4 für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung einen räumlichen Entwicklungsplan zu erlassen. Der räumliche Entwicklungsplan bedarf zu seiner Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Erst nach Erstellung des räumlichen Entwicklungsplanes oder seiner erforderlichen Überprüfung und Überarbeitung sind Änderungen des Flächenwidmungsplanes zulässig. Es liegt kein gültiger oder rechtzeitig überprüfter und angepasster räumlicher Entwicklungsplan vor und ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes auch aus diesem Grund rechtswidrig.

Nach § 61 Abs. 6 Raumplanungsgesetz gelten räumliche Entwicklungskonzepte, die vor der am 14.11.2018 beschlossenen Novelle des Raumplanungsgesetzes als Verordnung kundgemacht wurden, als räumliche Entwicklungspläne im Sinne des § 11 Abs. 1 Raumplanungsgesetz. Diese sind jedoch bis spätestens 31.12.2022 einer Überprüfung und Anpassung nach § 11b Abs. 2 Raumplanungsgesetz zu unterziehen.

Die Gemeinde Fußach hat noch vor dem Inkrafttreten der am 14.11.2018 beschlossenen Raumplanungsnovelle das räumliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 als Verordnung kundgemacht. Das räumliche Entwicklungskonzept 2014 und die Verordnung der Gemeinde Fußach vom 30.01.2019 ist auf der Homepage der Gemeinde Fußach abrufbar, eine gesamthafte Überprüfung und Überarbeitung des räumlichen Entwicklungsplanes hat soweit ersichtlich innerhalb der gesetzlichen Frist bis 31.12.2022 nicht stattgefunden. Die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplanes ist daher auch aus diesem Grund rechtswidrig.

Gemäß § 23 Raumplanungsgesetz darf der Flächenwidmungsplan zudem nur aus folgenden wichtigen Gründen geändert werden:

- (1) Der Flächenwidmungsplan darf nur aus wichtigen Gründen geändert werden. Er ist zu ändern
 - a) bei Änderung der maßgebenden Rechtslage oder
 - b) bei wesentlicher Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse.

- (2) Als wichtiger Grund im Sinne des Abs. 1 erster Satz gilt jedenfalls auch,
 - a) auf einem in einer Verdichtungszone gelegenen Grundstück nicht spätestens innerhalb von zehn Jahren nach der Ausweisung der Verdichtungszone eine der Widmung sowie dem Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde; oder

b) auf einer besonderen Fläche für Einkaufszentren (§ 15), sonstige Handelsbetriebe (§ 15a), Ferienwohnungen (§ 16) oder publikumsintensive Veranstaltungstätten (§ 16b) nicht spätestens innerhalb von zehn Jahren nach der Widmung als besondere Fläche eine der Widmung entsprechende rechtmäßige Bebauung erfolgt ist und eine solche Bebauung auch nicht begonnen wurde oder ein als Sondergebiet gewidmetes Grundstück nicht spätestens innerhalb von zehn Jahren nach der Widmung entsprechend der Widmung verwendet wurde.

Es liegt kein wichtiger Grund im Sinne des § 23 Raumplanungsgesetz vor und ist die beabsichtigte Änderung daher auch aus diesem Grund rechtswidrig.

Es wird daher

beantragt,

die beabsichtigten Änderungen nicht zu beschließen, in eventuelle, die aufsichtsbehördliche Bewilligung zu versagen.

Bregenz, am obigen Tag

Verena Hagen

Von: Sekretariat Harg <office@harg.at>
Gesendet: Freitag, 07. Juli 2023 15:20
An: Gemeindeamt Fussach
Betreff: Mag. Peter Holzer - Änderung des Flächenwidmungsplanes
Anlagen: Stellungnahme.PDF

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Bitte beachten Sie den Anhang

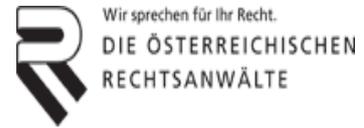
Mit freundlichen Grüßen

Mag. Stefan Harg

HARG RECHTSANWALT

Mag. Stefan Harg
Rechtsanwalt
A-6900 Bregenz, Belruptstraße 5
T: +43 5574 46633
E: office@harg.at

Mag. Heinz Koller
Rechtsanwalt
Mitglied der Treuhandrevision



PER EMAIL: gemeindeamt@fussach.at

An das
Gemeindeamt Fußach
Baumgarten 2
6972 Fußach

**Gebühreneinzug:
IBAN: AT69 3700 000 0573 9909
BIC: RLVGAT2B**

Zahl.: fu031.2-100/2023

Antragssteller, Partei bzw.

betroffene Eigentümerin: Rusch-Bauspengler u. Dachdecker Gesellschaft m.b.H.
vertreten durch (den alleinvertretungsbefugten Geschäftsführer)
Markus Rusch, (02.12.1964)
6923 Lauterach, Weidachstraße 12/1

vertreten durch:
RA Mag. Heinz Koller
Anton-Schneider-Straße 3
6900 Bregenz

Vollmacht gem. § 10 AVG erteilt

wegen: **Änderung des Flächenwidmungsplanes in der KG Fußach –
Auflageverfahren
Zonierung der Betriebsgebiete mit Einschränkungen nach § 14
RPG i.d.g.F**

**I.
VOLLMACHTSBEKANNTGABE**

**II.
STELLUNGNAHME**

**III.
ANTRÄGE**

**auf Nichtdurchführung der geplanten Widmungsänderung
bzw. auf Beibehaltung der aktuellen Widmung für Gst.Nr.
307/61 in KG 91108**

1-fach

Sparkasse Bregenz Bank AG
BIC: SPBRAT2B
IBAN: AT75 2060 1000 0005 9220

Anton Schneider Str. 3
A-6900 Bregenz
Telefon 05574 / 58558
Fax 05574 / 58558-4
Email: heinz.koller@kanzlei-koller.at

Raiffeisenbank Bregenz
BIC: RLVGAT2B
IBAN: AT38 3700 0000 0574 0758

I.

VOLLMACHTSBEKANNTGABE

In umseits bezeichneter Verwaltungsangelegenheit teilt die betroffene Partei zunächst bekannt, dass sie Herrn

Mag. Heinz Koller

Rechtsanwalt in 6900 Bregenz, Anton-Schneider-Straße 3,

mit ihrer rechtsfreundlichen Vertretung beauftragt und bevollmächtigt hat.

Es wird daher höflich ersucht, künftige Zustellungen direkt zu Händen des ausgewiesenen Vertreters vorzunehmen.

In umseits bezeichneter Verwaltungssache bezieht sich die betroffene Partei auf die Verständigung vom Ergebnis der Beweisaufnahme vom 07.03.2023 und erstattet innert der ihr erstreckten Frist (bis 24.04.2023) nachstehende

II.

STELLUNGNAHME

Die **betroffene Partei** ist laut offenem Grundbuch **Eigentümerin** des Grundstücks **Gst.Nr. 307/61 in KG 91108** und somit von der Umwidmung im Flächenwidmungsplan Plan-Zl: fu031.2-100/2023 vom 24.04.2023 seitens der Gemeindevertretung der Gemeinde Fußach **als Eigentümer betroffen** und gibt innerhalb der offenen Frist (20.06.2023) folgende

S T E L L U N G N A H M E

zur geplanten Änderung ab:

Durch die Umwidmung des Grundstückes Gst.Nr. 307/61, KG 91108 im Ausmaß von 4.999,41 m² von Baufläche Betriebsgebiet Kategorie I - BB-I in Baufläche

Betriebsgebiet Kategorie I - Besondere Fläche für Produktionsbetriebe a,b,c) - BB-I-Pa,b,c ergeben sich mehrere Probleme.

Zum einen befindet sich auf dem betroffenen Grundstück Gst.Nr. 307/61 laut offenen Bauakten zu diesem Grundstück seit langem Wohngebäude, die u.a. von Thomas Rusch (22.11.2023) und seiner Familie bewohnt werden. Thomas Rusch ist laut offenem Firmenbuch Gesellschafter der betroffenen Eigentümerin und dient das von ihm bewohnte und auf der gegenständlichen Liegenschaft befindliche Wohngebäude seiner Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der in solchen Gebieten arbeitenden Bevölkerung. Hinsichtlich des Wohngebäudes wird auch auf den entsprechenden Bauakt verwiesen. Sollte die geplante Umwidmung erfolgen, würde die derzeitige Nutzung in Zukunft nicht mehr möglich sein. Die Fa. Rusch Rusch-Bauspengler u. Dachdecker Gesellschaft m.b.H ist ein Familienbetrieb der seit Jahrzehnten besteht und über Generationen weitergegeben wurde und weiterhin auch weitergegeben wird.

Sollten diese auf der Liegenschaft befindlichen Wohngebäude baulich erweitert, um und/oder neu gebaut werden, wäre mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen. Es würden sich die baulichen Vorgaben erheblich ändern bzw. könnte es zur Verhinderung derartiger Bauprojekte führen. Durch die geplante Umwidmung würde die Liegenschaft daher eine erhebliche Abwertung erfahren und würde eine entsprechend bzw. gleichartige Nachnutzung allenfalls unmöglich werden. Derartige Einschränkungen bzw. Abwertungen durch Nutzungseinschränkungen kämen einer teilweisen Enteignung gleich.

Andererseits würde die geplante Umwidmung die Nachbarrechte der dann allenfalls noch vorhandenen Wohnnachbarn gegenüber benachbarten Betrieben erheblich einschränken. Die ins Auge gefasste Umwidmung würde die Errichtung und den Betrieb von Produktionsbetrieben ermöglichen. Der Betrieb von derartigen Anlagen führt erfahrungsgemäß zur Erhöhung von

Immissionen, die wiederum von den hier einschreitenden Betroffenen weitestgehend hingenommen werden müssten.

Die Eigentümer der Liegenschaft EZ 1051 sprechen sich daher klar gegen die geplante Umwidmung aus.

Für den Fall, dass sich die Eigentümer der benachbarten bzw. sonst von der geplanten Umwidmung betroffenen Liegenschaftseigentümer ebenfalls gegen die geplante Umwidmung aussprechen, schließt sich die hier betroffene Partei jenen Argumenten der Eigentümer der benachbarten Grundstücke vollinhaltlich an, sofern diese die Ablehnung der geplanten Grundstücke zum Gegenstand haben bzw. diese Ablehnung weiter begründen.

Beweise: Grundbuchauszug
jeweiliger Bauakt der Gebäude Teichweg 2a, 4, 2b, 2
weiter Beweise in Vorbehalt

Es wird daher gestellt der

ANTRÄGE,

- 1. die geplanten Umwidmungen im Flächenwidmungsplan Plan-ZI: fu031.2-100/2023 vom 24.04.2023 seitens der Gemeindevertretung Fussach nicht durchzuführen bzw.**
- 2. die geplanten Umwidmungen im Flächenwidmungsplan Plan-ZI: fu031.2-100/2023 vom 24.04.2023 seitens der Gemeindevertretung Fussach insoweit abzuändern, als dass die aktuelle Widmung Baufläche Betriebsgebiet Kategorie I - BB-I für das Grundstück Gst.Nr. 307/61 in KG 91108 beibehalten wird.**

Bregenz, am 19.06.2023

Markus Rusch



Siegmond Lassner, Jun.
Fallenstraße 15
6972 Fußach
Fußach am 19.06.2023

An:
Gemeindeamt Fußach
Baumgarten 2
6972 Fußach
Austria

Stellungnahme betreffend der

“KUNDMACHUNG der Gemeindevertretung der Gemeinde Fußach über das Auflageverfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes”

Stellungnahme gem. § 21 Abs 3 und 4) des Raumplanungsgesetzes

Durch die im Entwurf geplanten Umwidmungen sehe ich eine klare Entwertung und Wertminderung der bestehenden Grundstücke. Durch die vorgesehenen Einschränkungen gemäß §14 Abs. 6 a) b) c) des Raumplanungsgesetzes werden aus den bestehenden Widmungen der *Betriebsgebiete Kategorie 1* „de facto“ Widmungen der *Betriebsgebiete Kategorie 2*. Die angeführten Einschränkungen betreffen den aktuellen und auch künftigen Familienbetrieb, die wirtschaftliche Planungssicherheit und die Attraktivität des Standortes (auch für andere Gewerke). Folgende Punkte unterstreichen die negativen Folgen der geplanten Änderungen:

1. **Betreffend Wohnraum für im Betrieb beschäftigte Personen gem. §14 Abs. 6 lit a):** traditionell wird in Familienbetrieben versucht, Arbeit und Leben bestmöglich zu vereinbaren. Typischerweise wurden in den Nachkriegsjahren die Wohnräume direkt an bzw. über das Unternehmen gebaut. Ebenso verhält es sich hier. Meine Eltern, Siegmund Lassner Sen. und Lotte Lassner, haben ein Wohnrecht in dem an den Betrieb anschließenden Gebäude. In Generationen gedacht ist dies (die Vereinbarung von Arbeit und Leben) auch künftig für mich bzw. künftige Generationen als Möglichkeit angedacht. Um einen den Zeit-Standard und den wirtschaftlichen Entwicklungen gemäßen An-/Umbau und Erweiterung (bspw. Barrierefreiheit) auf bzw. an den Grundstücken zu ermöglichen, bedarf es der aktuellen Widmung. Dies wird durch die im Entwurf geplanten Umwidmungen verunmöglicht. Auch mit Hinblick auf die bestehende Nachbarschaft und Nähe zum Siedlungsgebiet (bestehender Häuser, Wohnungen, etc.) in der Fallenstraße, wird die Minderung der Attraktivität ersichtlich. Eine dem Entwurf entsprechende Umwidmung benachteiligt unternehmerisch tätige Familienbetriebe in diesem Gebiet stark!

2. **In der Form der Einschränkung des Handels gemäß §14 Abs. 6 lit. c):** Neben den selbst erzeugten Produkten des Handwerksbetriebes werden auch entsprechende Küchengeräte, aber auch weitere Holzprodukte gehandelt und verkauft. Ebenso werden im Zuge des Spanndecken-Geschäftes weitere Produkte zur Pflege, Instandhaltung, etc. angeboten. Durch die geplanten Umwidmungen wird der Handel mit Waren und etwaige mit der wirtschaftlichen Weiterentwicklung verbundene Neu-/Zu-/Erweiterungsbauten für entsprechende Zwecke verunmöglicht.

In meiner Stellung als von der Änderung des Flächenwidmungsplanes betroffener Grundstückseigentümer bitte ich die angeführten Punkte zu berücksichtigen und diese entsprechend von der Umwidmung auszunehmen.

Mit Bitte um schriftliche Bestätigung des zeitgerechten Erhalts dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen,

Siegi Lassner

Stefan Steurer

Von: Karin Renger
Gesendet: Donnerstag, 22. Juni 2023 10:42
An: Stefan Steurer; Nicole Burtscher-Karner; Philipp Nagel
Betreff: WG: Flächenwidmungsplan in der KG Fußach; Änderung des Flächenwidmungsplanes - Auflageverfahren

Von: manfred@gehrer.work <manfred@gehrer.work>
Gesendet: Donnerstag, 22. Juni 2023 09:57
An: Gemeindeamt Fussach <gemeindeamt@fussach.at>
Betreff: Flächenwidmungsplan in der KG Fußach; Änderung des Flächenwidmungsplanes - Auflageverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Pfarre St. Johann Höchst wurde die Frist für das Auflageverfahren übersehen. Wir möchten aber dennoch zur beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplans eine Stellungnahme nachreichen.

Das vorrangige Interesse der Pfarre St. Johann Höchst ist, für Betriebszwecke gewidmete Grundstücke in Form einer Baurechtserteilung für Gewerbebetriebe zu verwerten. Dies gilt auch für das von der Umwidmung betroffene Grundstück 1091/1. Für mögliche Interessenten sind wir verhandlungsbereit.

Für die Pfarre St. Johann Höchst kann die beabsichtigte Änderung mit Einschränkung für eine zusätzliche Wohnnutzung im betreffenden Gebiet sachlich nicht nachvollzogen werden. Im Umfeld der vorhandenen Bebauung und Widmung ist nördlich der Betriebsbebauung von Blum Beschläge (BB-II) eine Mischnutzung evident. Die beabsichtigte Einschränkung widerspricht damit der bereits bestehenden örtlichen Bebauung und Nutzung. Zu schützende Wohnnutzungen befinden sich allseitig dem Grundstück 1091/1 bereits in unmittelbarer Nähe im Mischgebiet sowie im BB-I-Gebiet. Es ergibt sich deshalb durch die beabsichtigte kleinräumige Widmungsänderung kein nutzbarer Vorteil für mögliche zukünftige betriebliche Bauungen, auch kein Vorteil für Änderungen im BB-II-Gebiet. Zudem wirkt die straßenseitige Erschließung (Fallenstraße) für die betriebliche Nutzung bereits sehr stark einschränkend. Der Verwertungsspielraum wird durch die geplante Änderung noch weiter beschnitten, was allgemein als erheblicher Nachteil und mögliche Wertminderung eingestuft wird.

Freundliche Grüße

Manfred Gehrer
Stellv. Vorsitzender des Pfarrkirchenrates

Gemeindeamt Fußach
Baumgarten 2
6972 Fußach
E-Mail: gemeindeamt@fussach.at

Auskunft:
DI Matthias Nester
T +43 5574 511 27431

Zahl: VIId-0507.29-141
Bregenz, am 05.06.2023

Betreff: Änderung des Flächenwidmungsplanes in Fußach
Bezug: Schreiben vom 19.05.2023, Zahl: fu031.2-100/2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aus Sicht der Abteilung Wasserwirtschaft besteht gegen die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes, durch die festgelegt wird, dass bestimmte Gebäude und Anlagen in Flächen, die für Betriebsgebiete der Kategorie I gewidmet sind, nicht zulässig sind, kein Einwand.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

DI Albert Zoderer

Nachrichtlich an:

Abt. Raumplanung und Baurecht (VIIa)
Intern