



Zahl: VIIa-420.20.24

Bregenz, am 14.09.2011

Auskunft:

Dr. Sabine Miessgang

Tel: +43(0)5574/511-27117

Betreff: [Grünzonenverordnung Rheintal;](#)  
[Änderung der Verordnung der Vorarlberger Landesregierung über die](#)  
[Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintals](#)  
[durch Herausnahme und Einbeziehung von Flächen in Hohenems;](#)  
[Landesraumplan](#)

## ERLÄUTERUNGSBERICHT – UMWELTBERICHT

### **1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Planes sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen:**

Mit Eingabe vom 22.11.2010 hat die Stadt Hohenems die Herausnahme folgender Flächen aus der Grünzonenverordnung Rheintal angeregt:  
2356, 2369/1, 2369/16, 2369/17, 2369/18, 2369/35, 2370/1, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2388 (Teilfläche) und 8660/1, GB Hohenems.

Weiters wurde die Einbeziehung folgender Flächen in die Grünzonenverordnung Rheintal angeregt:  
1254, 1255, 1256 (im Ausmaß der FF-Widmung), 1204, 1234, 1208, 1206, 1205, 1491, 1238, 1284, 1235, 1199, 1259, 1169/2, 1198/2 und 1198/1, GB Hohenems.

Im Zuge des Vorverfahrens hat sich ergeben, dass Teilbereiche der Liegenschaften GST-NRN 7440/1 und 7432/1 (Koblacher Kanal) am südwestlichen Rand des geplanten Betriebsgebietes BBI 14 in Hohenems liegen. In der Anregung der Stadtvertretung zur Änderung der Landesgrünzone wurden diese Grundstücke nicht berücksichtigt, da sie im Eigentum der Republik Österreich liegen.

Die Stadt Hohenems hat ausgeführt, dass dies fachlich jedoch keinen Sinn mache, da eine Inselformation hinsichtlich der Landesgrünzone entstehen würde, wenn diese Teilfläche darin verbleiben würden.

Es werde seitens der Stadt Hohenems auch begrüßt, in diesem Bereich des geplanten Betriebsgebietes die Teilflächen der GST-NRN 7440/1 und 7432/1 ebenfalls aus der Landesgrünzone herauszunehmen. Die Flächen, welche für die Renaturierung des Koblacher Kanals benötigt werden, seien zukünftig als FF bzw als Ersichtlichmachung Gewässer zu belassen.

Eine diesbezügliche Zustimmung des Verwalters des öffentlichen Wassergutes liegt vor.

Grund für die Änderung der Grünzone ist die Absicht der Stadt Hohenems, die derzeitigen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gesamtausmaß von 13,4 ha in Baufläche-Betriebsgebiet umzuwidmen.

Der beantragte Standort liegt im Ortsteil „In der Wies“ und „Schlatt“ und ist Ergebnis einer räumlichen Entwicklungsstudie in Zusammenarbeit mit den Büro stadmland (Gewerbegebietsentwicklung Hohenems-Betriebsgebietsentwicklung Koblacher Kanal, 2010). Im Zuge der Antragstellung wurden umfangreiche Untersuchungen und Unterlagen beigelegt. Im Wesentlichen ist dies die Dokumentation zur Gewerbegebietsentwicklung in Hohenems in Abstimmung mit dem räumlichen Entwicklungskonzept. Es wurden Untersuchungen zur Verdachtsfläche „Deponie Koblacher Kanal“ beigelegt. Weiters wurde vom Büro Besch & Partner die Verkehrserschließung und die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz untersucht. Zudem wurden die relevanten Rahmenbedingungen in Bezug auf den Hochwasserabflussbereich und die querenden Leitungstrassen betrachtet. Im Ortsteil Neunteln wurden Ersatzflächen im Ausmaß von 5,2 ha für die Einbeziehung in die Landesgrünzone ausgewiesen. Die Flächen sollen als Generationenpark genutzt werden und stehen im Eigentum der Stadt Hohenems.

## **2. Derzeitiger Umweltzustand, Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete:**

### Herausnahme:

Die zur Umwidmung vorgesehene Fläche zwischen der Rheintalautobahn A14 und dem Koblacher Kanal wird heute zur Gänze landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im südlichen Eckpunkt des Areals grenzen Wohnhäuser an (entlang der Oberen Kanalstraße). In Verlängerung der Oberen Kanalstraße verläuft in Richtung Norden die gedachte Linie der Umwidmungsgrenze. Westlich davon befinden sich Landwirtschaftsflächen.

Im nordöstlichen Randbereich des gegenständlichen Areals befinden sich direkt südlich der Diepoldsauerstraße, zwischen dem Kreisverkehr bei der Autobahnauffahrt und dem Koblacher Kanal, Betriebsanlagen verschiedenster Art. Ebenfalls im Nordosten, ca 60 m südlich des heute gewidmeten Betriebsgebietes, befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen.

Gehölzstrukturen (Gehölzstreifen) verlaufen zu ca 2/3 entlang der Länge der Abfahrtsrampe von der A14 hinab in Richtung des Kreisverkehrs an der Diepoldsauerstraße sowie im unmittelbaren Nahbereich des oben erwähnten landwirtschaftlichen Gebäudes im Nahbereich des Koblacher Kanals. Im nordwestlichen

Eckbereich bzw entlang der östlichen Grundgrenze, wie auch entlang der Grenze im Westen befindet sich jeweils ein Einzelbaum.

Von Süden in Richtung Nordosten verlaufen parallel zueinander drei landschaftsdominante Starkstromleitungen. Sechs Leitungsmasten befinden sich auf dem gegenständlichen Areal. Ebenfalls in gleicher Richtung quert eine überörtliche Trinkwasserleitung das Gebiet.

Sonderstandorte nach dem Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Für Erholungssuchende besteht direkt linksufrig des Koblacher Kanals eine gekieste Landwirtschaftsstraße.

Die gesamte Fläche befindet sich in der Landesgrünzone.

Das gesamte Gebiet wird landwirtschaftlich intensiv entweder als Ackerflächen, Mähwiesen oder Weideflächen genutzt. Diese Flächen werden derzeit von vier landwirtschaftlichen Betrieben als mehrmähdige Wiesen und zu mehr als der Hälfte der Gesamtfläche für den Maisanbau genutzt. Sie weisen eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf, die von den Faktoren Bodentyp, Exposition, Inklination und Höhenlage wesentlich bestimmt wird. In der Grünlandzahl / der Bodenklimazahl bzw in der Ertragsmesszahl und im Ertragswert kommt die natürliche Ertragsfähigkeit zum Ausdruck.

Die Grünlandzahlen bewegen sich auf hohem Niveau zwischen 58 und 65. Der über diese Grundzahlen errechnete Ertragswert für diese Flächen beträgt im Durchschnitt 1.390,00 Euro pro Hektar.

Die GST-NRN 2369/16, 2369/18, 2369/35, 2370/1 und 2378 sind Bestandteil des Bäuerlichen Siedlungsbetriebes Johannes Waibel. Eine Veräußerung und Belastung ist gemäß § 6 Bäuerliches Siedlungsgesetz nur mit Zustimmung der Agrarbezirksbehörde möglich.

*Nach § 6 Abs 5 BSG ist der Eigentümer der belasteten Liegenschaften berechtigt, die Löschung der Veräußerungs- und Belastungsbeschränkungen zu beantragen. Die Behörde hat einem solchen Antrag stattzugeben, wenn die Löschung dem Zweck des Gesetzes nicht zuwiderläuft. Eine Löschung der Veräußerungs- und Belastungsbeschränkungen ist auf Antrag ferner zu bewilligen, soweit eine Widmung von Liegenschaften in einem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauflächen, Verkehrsflächen, Vorbehaltsflächen oder als Sondergebiete zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken erfolgt oder wenn andere öffentliche Interessen das Interesse an der Sicherung des Siedlungserfolges übersteigen.*

*Nach §6 Abs 6 BSG ist einem Antrag gemäß Abs 5 die Erklärung desjenigen, der die Förderung gewährt hat, anzuschließen, dass die Förderung oder der Wert derselben zurückerstattet ist.*

Einbeziehung:

Die Stadtquartiere Neunteln und Witzke (rund 27 % der Hohenemser Bevölkerung) werden durch den Freiraum Neunteln unmittelbar und großzügig grünraumversorgt. Die Bedeutung für die anderen Stadtquartiere ist ebenfalls hoch.

Das Gebiet Neunteln zeichnet sich durch ein mosaikartiges Netzwerk von unterschiedlichen Landschaftselementen wie Lehmgruben, Fließgewässer, Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze und Streuobstbestände aus. Daneben befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, wie Äcker, Wiesen und Weiden. In Randbereichen und inmitten des Gebietes Neunteln befinden sich vereinzelt private Hausgärten sowie Verkehrs- und Wirtschaftswege.

Zum Großteil werden die Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Hohenems befinden, landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Zusammenhang mit den Flächen im Nahbereich der Grundstücke der Stadt Hohenems und im näheren Umfeld, wie zB den „Klien-Lehmgruben“ und den im Gebiet verstreuten Einzelbäume und Baumgruppen, ergibt sich ein „parkartiger“ Charakter und das gesamte Gebiet von Neunteln wird von Erholungssuchenden relativ stark genutzt.

Die Grünlandzahlen bewegen sich zwischen 50 und 57. Die ermittelten Ertragswerte betragen für diese Flächen im Durchschnitt 1.234,00 Euro pro Hektar. Das heißt, die Kompensationsflächen weisen im Vergleich der Durchschnittswerte der Ertragswerte eine über 10% geringer Qualität als die aus der Landesgrünzone herauszunehmenden Grundstücke im Gebiet „Koblacher Kanal“ auf.

Die Stadt Hohenems hat im Erläuterungsbericht das Entwicklungskonzept „Generationenpark“ Neunteln vorgelegt (Landrise, September 2010).

Dieses Konzept wurde zur Beurteilung der angebotenen Kompensationsflächen herangezogen.

Das Gebiet „Neunteln“ hat eine Gesamtfläche von über 44 Hektar, fast 5,2 Hektar gehören der Stadt Hohenems.

In der Analyse des Gebietes über die Eignung als Generationenpark werden die Stärken und die Besonderheiten von Neunteln detailliert beschrieben.

Zur Landwirtschaft wird erwähnt, dass einmal der starke Rückgang der Streuobstbestände zwischen 1857 (Urmappe) und 1950 festgestellt wird, dann, dass vereinzelt Maiskulturen zu finden sind, die aber in vernässteren Zonen in Frage zu stellen wären und für Erholungssuchende mangels ökologischer Wertigkeit keine Funktion haben. Wiesen werden als intensiv genutzte mehrmähdige Flächen oder als Streueflächen identifiziert und das Grünland im Südwesten von Neunteln als deutlich strukturärmer (als Folge von Flurbereinigungsmaßnahmen) im Vergleich zur Urmappe 1857 beurteilt.

Die Grünlandnutzung durch kleine Herden (3-7 Schafe, Rinder, Ziegen oder Pferde) spielt zwar flächenmäßig eine geringe Rolle, darf aber nach der Analyse der Verfasserin für erholungssuchende Erwachsene und für Kinder auf ihren Streifzügen nicht unterschätzt werden. Hier dürfte es sich – gestützt auf die Beschreibungen und

Bilder im Entwicklungskonzept zum Generationenpark Neunteln – eher um eine „Hobbylandwirtschaft“ handeln.

In Kapitel 6 des Entwicklungskonzeptes Generationenpark Neunteln bekommen in Unterkapitel 6.1 die Ziele der Entwicklung klare Konturen. *Landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt stehen, dürfen von der Nutzung des Freiraums nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Hingegen sollen vorhandene Flächen der Kulturlandschaft (wohl gemeint landwirtschaftlich genutzte Flächen) für die Freizeitnutzung definiert und zu Trittsteinen für Spiel, Rückzug, Sozialisierung und Naherholung im Generationenpark Neunteln entwickelt werden.*

Die geplante Entwicklung ist in den Zonen

- A – Naherholung und Landwirtschaft (südwestlicher Hauptbereich inklusive beschriebene Flächen der Stadt Hohenems),
- B – Natur und Naturspiel (Bereich um die Lehmlöcher und den Krebsgraben),
- C – Grünraum und Spielnischen (Bereich nordöstlich und südlich der Lehmlöcher)

beschrieben. In der Zone A *soll die landwirtschaftliche Nutzung für einen Großteil der Flächen gesichert werden* (das Entwicklungskonzept erwähnt, dass die Hälfte der Flächen von 5 der 13 Haupterwerbsbetrieben genutzt wird). *Es soll eine bessere innere Erschließung für die Naherholung, gegebenenfalls auch zur Bewirtschaftung erfolgen.*

Zur inneren Erschließung ist zu sagen, dass Erschließungswege mit einer Breite von 1,10 m oder 1,70 m (für übergeordnete Rundwege) wohl ausschließlich der Erschließung für die Naherholung dienen, für die maschinelle landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind diese Breiten nicht ausreichend.

Bei den kurz- und mittelfristigen Maßnahmen und den mittel- und langfristigen Maßnahmen für Umsetzung fällt auf, dass *in den zentralen Bereichen der Zone A die städtischen Grundstücke zu artenreicheren Fett- oder Feuchtwiesen, zu Streuwiesen oder Freilandlabors beim Anbau alternativer Kulturen* entwickelt werden sollen.

Für die kurz- bis langfristige Maßnahmenumsetzung (zB Rundweg) sollen von den städtischen Grundstücken 1,7 ha für die reale Aneignung als Generationenpark herangezogen werden. Rund 1 ha soll als Hochstammwiese neu bepflanzt werden und lediglich 1,4 ha soll weiterhin als Grünland bewirtschaftet werden, mit der Empfehlung zur Entwicklung artenreicherer Bestände sowie der Option zur ackerbaulichen oder gärtnerischen Nutzung mit alternativen Kulturen in der Nische.

Die weiteren städtischen Grundstücke, die als Kompensationsflächen angeboten werden, sollen zur Verfügung gestellt werden für:

- eine MTB Naturbikebahn,
- einen Naturlehmteich,
- ein Naturhügelfeld,
- eine Spielwiese mit Baumklettersaum,
- eine Schwarzpappelreihe,
- ein Walnussain,
- eine Wildfruchthecke.

### **3. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen:**

Es hat eine Prüfung in nachstehender Hinsicht stattgefunden:

- Natur- und Landschaftsschutz,
- Wasserwirtschaft und Gewässerschutz,
- Landwirtschaft,
- wirtschaftspolitische Sicht und verkehrliche Auswirkungen,
- Raumplanung.

Von der Herausnahme ist ein Gebiet in der Größe von 13,4 ha betroffen.

Insbesondere ist derzeit noch kein Hochwasserschutz gegeben. Mit einer Fertigstellung ist bei optimalem Verlauf bis Ende 2012 laut Abt VIId-Wasserwirtschaft zu rechnen. Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 16.6.2011 wurden die wasserrechtliche Genehmigung und die Bewilligung nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung für Ausbaumaßnahmen zur Hochwassersicherheit beim Vorarlberger Rheintalbinnenkanal (Ausbauabschnitt VIII) im Gemeindegebiet von Hohenems im Bereich zwischen fkm 8,280 und fkm 9,652, jeweils unter Auflagen, erteilt. Gemäß § 112 WRG 1959 wird für die Bauvollendung eine Frist bis 31.12.2016 festgesetzt.

Auch die notwendigen Trink-, Nutz- und Löschwasserverhältnisse müssen noch geschaffen werden.

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sind ebenfalls Maßnahmen zu ergreifen.

**Erhebliche Umweltauswirkungen können daher von vornherein nicht gänzlich ausgeschlossen werden, womit eine strategische Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wird.**

Im Einzelnen haben die beigezogenen Sachverständigen ergänzend nachstehende Beurteilungen abgegeben:

#### **Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:**

##### *Wasserversorgung*

Für die Flächen, welche aus der Landesgrünzone herausgenommen werden sollen, bestehen zukünftig (im Falle einer Umwidmung in Bauland) unzureichende Trink-, Nutz- und Löschwasserverhältnisse. Im „Generellen Projekt“ für die Wasserversorgung für die Stadt Hohenems vom Februar 2010, welches derzeit zur Begutachtung vorliegt, ist für diesen Bereich allerdings die Errichtung einer Wasserleitung mit der NW 150 mm vorgesehen. Die Erschließbarkeit ist daher gegeben.

##### *Schutzwasserbau und Gewässerentwicklung*

Die Flächen zwischen der Rheintalautobahn und dem Rheintalbinnenkanal sind derzeit durch Überflutungen aus dem Rheintalbinnenkanal gefährdet. Durch die Abteilung

Wasserwirtschaft wurde in diesem Jahr ein Hochwasserschutzprojekt bei der zuständigen Behörde zur Genehmigung eingereicht.

Auf Grund des fehlenden Hochwasserschutzes und der erwartbaren Überflutungen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird die Herausnahme aus der Grünzone derzeit (solange kein behördlich bewilligtes Hochwasserschutzprojekt vorliegt) negativ beurteilt.

Zusätzlich wäre orthografisch linksufrig, im Anschluss an das öffentliche Wassergut, auf den GST-NRN 2388 und 2370/1 ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von ca 10 m als FF-Fläche auszuweisen bzw als Grünzone zu erhalten.

Die seitens der Stadt Hohenems angebotenen Ersatzflächen zur Übernahme in die Landesgrünzone erscheinen insofern nicht gleichwertig, als die Flächen nicht zusammenhängend sind und auch nicht an eine bestehende Grünzone angrenzen.

Weiters wurde aus Sicht der Abteilung Wasserwirtschaft und der Verwaltung des öffentlichen Wassergutes der beabsichtigten Herausnahme von Teilflächen der GST-NRN 7440/1 u 7432/1 aus der Landesgrünzone unter der Voraussetzung einer Kompensation zugestimmt.

#### **Naturschutz:**

Die Fläche der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, zwischen der Rheintalautobahn A14 und dem Koblacher Kanal, beträgt ca 13,4 ha. Dem gegenüber sollen von der Landesraumplanung als geforderte Kompensationsmaßnahme im Gebiet Neunteln mehrere Einzelflächen, welche sich zur Gänze im Eigentum der Stadt Hohenems befinden und ein Gesamtausmaß von ca 5 ha aufweisen in die Landesgrünzone eingebracht werden.

Zur Frage über die quantitative Gleichwertigkeit der Kompensationsflächen ist festzustellen, dass als Ausgleich nur ca 1/3 der aus der Grünzone herauszunehmenden Fläche in die Landesgrünzone eingebracht werden. Weiters ist festzuhalten, dass durch die geplante Überbauung der oben beschriebenen Flächen, trotz Kompensation, ein Verlust von ca 8 ha wertvollen Landwirtschaftsflächen herbeigeführt wird.

Aus der Sicht der qualitativen Gleichwertigkeit bezüglich Naturhaushalt und Landschaftsbild im Vergleich zu den Flächen, die aus der Landesgrünzone herausgenommen werden sollen, können die stadt eigenen Flächen im Zusammenhang mit den Arealen in näherer Umgebung grundsätzlich als höherwertig eingestuft werden.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung ist es jedoch von größter Bedeutung, dass die Stadt Hohenems zB die Lehmgrubenweiher öffentlich zugänglich macht, ökologisch wertvolle Flächen im Gebiet Neunteln erwirbt sowie die stadt eigenen Grundstücke zukünftig extensiv bewirtschaftet werden. Trotz der höherwertigen qualitativen Einstufung der Flächen im Gebiet Neunteln kann nur dann von einer Kompensation gesprochen werden, wenn das Vorhaben „Generationenpark“ tatsächlich vollständig umgesetzt wird.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei einer Umwidmung des Gebietes zwischen der Rheintalautobahn und dem Koblacher Kanal Gehölzstrukturen entlang des Gewässers wie auch großzügige Bepflanzungen in Richtung Westen sowie zur Rheintalautobahn zur optischen Abschirmung und zur ökologischen Aufwertung (Pufferzonen) des zukünftigen Betriebsareals geschaffen werden. Zudem ist es wesentlich, dass beim zukünftigen Betriebsgebiet auch innerhalb des Gebietes im Rahmen der Planung der Situierung der eventuellen zukünftigen Betriebsgebäude auf eine Gliederung durch Grünstrukturen Rücksicht genommen wird. Die zukünftige Gestaltung des Betriebsgebietes ist unbedingt durch eine landschaftsplanerische Begleitplanung durchzuführen.

### **Raumplanung:**

Aus fachlicher Sicht ist der Antrag der Stadt Hohenems nachvollziehbar begründet und ausreichend in ein Gesamtkonzept eingebettet. Auch wenn verschiedene Detailpunkte noch offen und im Zuge der Umsetzung erst bestimmt werden können, ist die Nutzung dieser Freiflächen als Betriebsgebiet zwischen der Autobahn und dem Koblacher Kanal aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich vertretbar, wobei gegenüber dem südlich angrenzenden Wohngebiet unbedingt eine entsprechende Grünzone als Puffer berücksichtigt werden sollte.

Die angebotenen Kompensationsflächen im Ortsteil Neunteln sowie deren Nutzung als Generationenpark sind ein wichtiges Element innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges der Stadt Hohenems. Die Erstellung des Konzeptes erfolgte in Abstimmung mit dem räumlichen Entwicklungskonzept und dem Spielraumkonzept der Stadt Hohenems. Mit der Umsetzung des Generationenparkes strebt die Stadt Hohenems die langfristige Sicherung des Landschafts- und Naturraumes für die nachfolgenden Generationen an. Der Ortsteil „Neunteln“ liegt zentrumsnah innerhalb eines dicht besiedelten Wohnquartiers und bietet als Freiraum eine unverzichtbare Grundversorgung zur Erholungsnutzung. Auch wenn die Ersatzflächen trittsteinartig verteilt liegen, soll auf lange Sicht die Lücken geschlossen werden um einen homogenen Freiraum zu sichern. Vor diesem Hintergrund können die angebotenen Kompensationsflächen als geeignet angesehen werden.

### **Landwirtschaft:**

Als Kompensationsflächen werden insgesamt 5,2 ha im Stadtteil „Neunteln“ angeboten.

Die angebotenen Kompensationsflächen stehen im Eigentum der Stadt Hohenems und bestehen aus zwei zusammenhängenden Grundstückskomplexen und weiteren fünf einzeln gelegenen Grundstücken.

### Beurteilung der Kompensation hinsichtlich Qualität und Quantität

Die angebotenen Kompensationsflächen haben eine über 10% geringere Qualität als die Flächen am „Koblacher Kanal“.

Die aus der Landesgrünzone herauszunehmenden Flächen haben eine Fläche von mehr als 13 Hektar. Die am ehesten als „adäquate Kompensationsflächen“ beurteilbaren



Grundstücke sind ca 1,71 Hektar groß (GST-NRN 1204, 1205, 1206, 1208, 1234, 1235 und 1238).

### Zusammenfassende Beurteilung

Es wird davon ausgegangen, dass unter Kompensationsflächen verstanden wird, dass in Qualität und Quantität vergleichbare Grundflächen für jene Flächen, die aus der Landesgrünzone herausgenommen werden sollen, neu in die Landesgrünzone aufgenommen werden, also „adäquater Ersatz“ in die Landesgrünzone eingebracht wird.

Die angebotenen Kompensationsflächen können weder qualitativ und schon gar nicht quantitativ als Kompensationsflächen beurteilt werden.

Im Übrigen handelt es sich bei den eingebrachten Flächen um keine geschlossenen Flächen, sondern um zwei zusammenhängende Grundstückskomplexe und weitere fünf verteilte Einzelflächen. Die Erschließung der Flächen ist als agrarstrukturell mangelhaft zu beurteilen. Hingegen sind die aus der Landesgrünzone herauszunehmenden Flächen arrondiert, erschlossen und aus landwirtschaftlicher Sicht optimal bewirtschaftbar. Auch deshalb können sie nicht als „adäquate Kompensationsflächen“ beurteilt werden.

### **Wirtschaftspolitik und Verkehr:**

Mit der von der Stadt Hohenems angestrebten Änderung des Grünzonenplanes werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Betriebsgebietes unmittelbar an der Anschlussstelle der Rheintal Autobahn geschaffen. Aus wirtschaftspolitischer Sicht kann dieses Vorhaben – auch im Hinblick auf die begrenzten Flächenreserven für betriebliche Nutzungen im Rheintal – nur befürwortet werden.

Die Flächen, die aus der Grünzone herausgenommen und als Betriebsgebiete gewidmet werden sollen, weisen eine hohe Standortgunst für autoaffine Nutzungen auf. Aus der Sicht der Verkehrsplanung wird es als wichtig gesehen, dafür zu sorgen, dass diese Standortvoraussetzungen bestmöglich genutzt werden. Der dem Ersuchen der Stadt angeschlossene Erläuterungsbericht beinhaltet unter anderem eine Dokumentation der Planungsbüros stadmland und Besch+Partner mit „Grundsätzen zur Gewerbegebietsentwicklung die Koblacher Kanal“. Diese sehen als Grundlage für die zukünftige Nutzung eine BBII-Widmung vor, Einzelhandel, Freizeit- und Sporteinrichtungen sollen nicht zugelassen werden. Diese Festlegung ist auch aus der Sicht der Verkehrsplanung von Bedeutung. Einrichtungen mit hoher Kunden- bzw. Besucherfrequenz sollen auch ohne Auto gut erreichbar sein und dort angesiedelt werden, wo eine besonders gute Anbindung im öffentlichen Verkehr gegeben ist. Für den Standort des geplanten Betriebsgebietes trifft das nicht zu. An den Landesstraßen L46 und L203 befinden sich zwar auch Bushaltestellen, der Einzugsbereich, den die dort verlaufenden Linien abdecken, ist aber ungleich geringer als jener, den der öffentliche Verkehr zum Beispiel von den zentralen Haltestellen in Hohenems erschließt.

Aus der Sicht der Verkehrsplanung wird es daher als wichtig gesehen, dass der in der Anlage zum Erläuterungsbericht beschriebene Widmungsrahmen auch tatsächlich eingehalten wird.

### **Umweltauswirkungen:**

#### *Bevölkerung, Gesundheit der Menschen inklusiv Verkehr:*

Unmittelbare Auswirkungen auf den Menschen sind unter Zugrundelegung des geplanten Vorhabens eher nicht anzunehmen.

So ist insbesondere ein Puffer zum Wohngebiet entlang der oberen Kanalstraße zu berücksichtigen und vorzusehen.

Durch die beabsichtigte Widmung als Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie II soll im Übrigen auch sichergestellt werden, dass in diesem Bereich grundsätzlich keine Wohnnutzung möglich ist.

#### *Freizeit und Erholung:*

Es ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen für Freizeit- und Erholungsangebote zu rechnen. Insbesondere erfolgt eine Weiterentwicklung und Sicherung des für das Stadtzentrum und das südliche Stadtgebiet bedeutsamen Naherholungsgebietes „Neunteln“ im Rahmen des Generationenkonzeptes.

#### *Fauna und Flora, biologische Vielfalt, Naturschutz und Landschaft:*

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen, sofern entsprechende, v.a. pflanzliche, Maßnahmen im Bereich der Rheintalautobahn und dem Koblacher Kanal vorgenommen werden, um eine optische Abschirmung und ökologische Aufwertung zu erreichen. Ebenso muss künftig eine innere Gliederung durch Grünstrukturen sowie eine landschaftsplanerische Begleitplanung für den Bereich Koblacher Kanal vorgenommen werden.

#### *Boden:*

Bedingt durch die Herausnahme und Einbeziehung von Flächen erfolgt eine Kompensation, die qualitativ und quantitativ nicht gleichwertig ist.

Im Hinblick auf das Generationenkonzept der Stadt Hohenems und unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsverhältnisse kann langfristig davon ausgegangen werden, dass die Stadt Hohenems Bemühungen zur Erweiterung des Generationenparkes vornehmen wird.

#### *Wasser und Hochwasser:*

Gefährdungen von Wasser bzw. im Zusammenhang mit Hochwasser müssen im Rahmen des noch umzusetzenden Hochwasserschutzprojektes eingedämmt werden, mit dessen Fertigstellung laut Abt VIIId-Wasserwirtschaft bis Ende 2012 zu rechnen ist.

Eindämmungen können insbesondere durch die Ausweisung eines ca. 10 m breiten FF-Streifens entlang des öffentlichen Wassergutes Koblacher Kanal (orthographisch linksufrig) erreicht werden.

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch vom 16.6.2011 wurden die wasserrechtliche Genehmigung und die Bewilligung nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung für Ausbaumaßnahmen zur Hochwassersicherheit beim Vorarlberger Rheintalbinnenkanal (Ausbauabschnitt VIII) im Gemeindegebiet von Hohenems im Bereich zwischen fkm 8,280 und fkm 9,652, jeweils unter Auflagen, erteilt. Gemäß § 112 WRG 1959 wird für die Bauvollendung eine Frist bis 31.12.2016 festgesetzt.

*Luft- und klimatische Faktoren:*

Belastete Gebiete (hier: Luftemissionsschutzgebiete) sind von der geplanten Betriebserweiterung nicht betroffen. Mehr als geringfügige Auswirkungen auf das Gebiet sind nicht zu erwarten.

*Kulturelles Erbe einschließlich architektonisch wertvolle Bauten, archäologische Schätze, Sachwerte:*

Kulturelles Erbe, architektonisch wertvolle Bauten, archäologische Schätze und Sachwerte sind von der geplanten Planänderung nicht betroffen bzw sind im Bereich der Betriebserweiterung keine diesbezüglichen Kulturgüter gegeben.

#### **4. Maßnahmen:**

Allfälligen erheblichen Umweltauswirkungen kann zumindest teilweise durch Ausgleichsmaßnahmen, welche allerdings in den anschließenden Projektverfahren vorzuschreiben sind, entgegengewirkt werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen kommen insbesondere folgende Punkte in Betracht:

1. Einbeziehung von Flächenbereichen im Ortsteil Neunteln in die Landesgrünzone und Umsetzung und Bereitstellung der Flächen als Naherholungsgebiet.
2. Pufferzone zum angrenzenden Wohngebiet im Süden des geplanten Betriebsgebietes.
3. Bepflanzungskonzept entlang der Autobahn, sowie entlang des Koblacher Kanals.
4. Innerhalb des Betriebsgebietes eine landschaftsplanerische Begleitung zur Schaffung von inneren Grünstrukturen

#### **5. Alternativen:**

Seitens stadtländ (2010) wurden drei Standorte untersucht:

- Koblacher Kanal,
- Koblacher Kanal Nord,
- Im Sand.

Der Bereich nördlich der Schweizer Straße (Standort Koblacher Kanal Nord) wurde auf Grund des problematischen Kosten-Nutzen-Verhältnisses nicht weiter untersucht.

Die Gegenüberstellung der anderen beiden Optionen hat Folgendes hervorgebracht:

Koblacher Kanal:

- kein weiterer Abstimmungsbedarf mit Partnern ohne konkrete Vorstellungen,
- Zielübereinstimmung Gemeinde – Grundeigentümer,
- Verkehrserschließung und Erschließung Infrastruktur sind kurzfristiger machbar (weniger Abstimmungsbedarf).

Im Sand:

- weitaus geringere Fläche hochwassergefährdet,
- Nutzungsbeschränkungen sind weniger umfangreich.

Der Standort im Sand ist als langfristige Option zu halten. Problematisch sind hier insbesondere das zersplitterte Grundeigentum und der zeitlich nicht absehbare Realisierungszeitraum einer Anbindung an die Autobahnraststätte. Eine regionale Abstimmung (zB REK am Kumma) ist erforderlich.

Nullvariante:

Die betroffenen Flächen des angestrebten Betriebsgebietes Koblacher Kanal werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Wie sich im Zuge der Untersuchung über die Gewerbegebietsentwicklung in der Stadt Hohenems (siehe Dokumentation stadmland und Besch+Partner, Okt 2010) herauskristallisiert hat, sprechen jedoch bestimmte Faktoren für die Nutzung dieser Flächen als BB.

Würden die Flächen nicht aus der Landesgrünzone genommen werden und somit die angestrebte Entwicklung des Betriebsgebietes Koblacher Kanal nicht gelingen, sind folgende Entwicklungen realistisch:

- Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen wird auch langfristig weiterhin dominieren. Allerdings befindet sich der weitaus überwiegende Teil der Flächen in den Händen eines Nicht-Landwirtes. Die mögliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch Dritte würde sich daher aller Voraussicht nach auf das Mähen der Flächen beschränken.
- Die Siedlungsränder in diesem Bereich würden sich mittel- bis langfristig nicht weiter ausdehnen. Sehr langfristig gesehen, verglichen mit anderen Stadtteilen von Hohenems (z.B. Sohl und Neunteln), würden die betroffenen Flächen vermutlich bei steigendem Siedlungsdruck nach und nach andere Nutzungen erfahren. Hierzu gibt es bisher jedoch keinerlei konkreten Dokumentationen oder Unterlagen. Jedoch wurden im Zuge der Voruntersuchungen für die Entwicklung des geplanten Betriebsgebietes durchaus Vergleiche mit anderen möglichen Standorten gezogen. Dabei konnte festgehalten werden, dass jegliche potentielle Betriebszonen heute in Landesgrünzonen liegen (Im Sand, Sohl), (siehe Dokumentation stadmland und Besch+Partner, Okt 2010).

- Im Umfeld des beabsichtigten Betriebsgebietes befinden sich großteils Gewerbegebiets- und Mischgebietsnutzungen, nord-westlich der Autobahn befindet sich das Naherholungsgebiet des Alten Rheins. Wie bereits angeklungen, liegen die Flächen verkehrstechnisch in einem recht leistungsfähigen Verkehrsnetz zwischen der A14, der Diepoldsauer Strasse und der Lustenauer Straße. Das Verkehrsaufkommen übersteigt im Bereich der Hornbach Kreuzung bereits heute zu Spitzenzeiten die Kapazitätsgrenze. Eine Verbesserung der Verkehrssituation wird daher mittelfristig ohnehin anzustreben sein.
- Im Fall der Belassung der Flächen in der Landesgrünzone würden zwar im vorgesehenen Betriebsgebiet keine neuen Verkehrereignisse entstehen, es würde jedoch aufgrund des Bestandes auch weitaus weniger mögliche Varianten für eine neue Verkehrslösung geben (siehe auch Bericht Besch und Partner, Juni 2011).
- Ein weiterer nicht zu vergessender Aspekt bei der Standortfrage ist die vorhandene beziehungsweise angestrebte Freiraumqualität. Die betroffenen Flächen liegen derzeit zwar in der Landesgrünzone, sie verfügen aber, über die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung hinausgehend, über keine relevanten Funktionen als erlebbarer Freiraum. Dies würde sich vermutlich auch in Zukunft nicht ändern, da die Böden zu 90 % im privaten Eigentum und großteils am Stadtrand und zwischen hochrangigen Verkehrsträgern liegen. Darüberhinaus sind sie nicht besonders attraktiv und besonders im Vergleich zu anderen Freiräumen (z.B. Neunteln, siehe auch Konzept Generationenpark, Maria-Anna Moosbrugger) schwer zugänglich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das vorgesehene Betriebsgebiet, sollte es nicht entwickelt werden können, für einen nicht absehbaren langen Zeitraum eingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden wird.

Sehr langfristig gesehen ist jedoch durchaus denkbar, dass einem steigenden Siedlungsdruck sowie der wachsenden Verkehrsproblematik Folge geleistet wird und die Rahmenbedingungen für das Gebiet nach und nach geändert werden. Betrachtet man das gesamte Hohenemser Stadtgebiet, ist in diesem Bereich eine derartige Tendenz (am ehesten) aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der bestehenden Strukturen denk- und nachvollziehbar. Eine zielgerichtete und gesteuerte Stadtentwicklung, wie sie derzeit seitens der Stadt sowie der Landesregierung angestrebt wird, ist in jedenfalls einem unkontrollierten Wachstum vorzuziehen.

## **6. Abwägung:**

Bei gegenseitiger Abwägung der für und gegen die Planänderung sprechenden Argumente und Würdigung der Stellungnahmen der beigezogenen Sachverständigen ist vorläufig davon auszugehen, dass die wirtschaftspolitischen Argumente

überwiegen, da die Entwicklung eines Gewerbegebietes an diesem Standort den Entwicklungsinteressen der Stadt Hohenems in einem hohen Ausmaß dienen.

Bezüglich der weiteren Projektverfahren, insbesondere im Hinblick auf ein allfälliges Umwidmungsverfahren wird auf die Hinweise und Vorgaben der oben angeführten Stellungnahmen verwiesen.

Zu der Forderung der Abt VIId-Wasserwirtschaft nach weiteren Kompensationsflächen für die Teilflächen der GST-NRN 7440/1 und 7432/1 wird auf die Stellungnahme der Stadt Hohenems verwiesen, wonach die Stadt Hohenems bereits mit Stadtvertretungsbeschluss vom 19.10.2010 klar festgelegt habe, dass sie im Stadtteil Neunteln Flächen zur Entwicklung eines Generationenparks langfristig zur Verfügung stellen werde. Die Flächen dienen als Kompensation für jene Flächen die im beabsichtigten Betriebsgebiet Koblacher Kanal der Landesgrünzone verloren gehen. Ein Grobkonzept für diesen Generationenpark liege bereits vor, die Detailplanung sei derzeit in Arbeit. Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich nicht alle Flächen im städtischen Eigentum. Doch sei es das Ziel der Stadt, mittel- bis langfristig weitere Flächen in diesen Freiraum einzubeziehen.

## **8. Monitoring:**

Durch die Änderung des Landesraumplanes werden in der Folge Bauflächenwidmungen, auch für betriebliche Ansiedlungen, ermöglicht. Dadurch ergeben sich die konkreten überprüfbaren Auswirkungen. Gemäß § 24 Raumplanungsgesetz hat der Bürgermeister spätestens alle fünf Jahre nach Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Sitzung der Gemeindevertretung einzuberufen, in der zu prüfen ist, ob die Voraussetzungen für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 23 Abs 1 gegeben sind. Falls dies zutrifft, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes zu treffen. Dies wird auch im gegenständlichen Landesraumplan zu berücksichtigen sein.

## **9. Nichttechnische Zusammenfassung:**

Grund für die Änderung der Grünzone ist die Absicht der Stadt Hohenems, gegenständlichen Bereich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und einen Generationenpark im Bereich „Neunteln“ zu errichten.

Zu dieser Änderung des Landesraumplanes ist eine strategische Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Für die Schutzgüter der Bevölkerung, Gesundheit der Menschen inklusive Verkehr, Freizeit und Erholung, Luft und klimatische Faktoren, kulturelles Erbe einschließlich architektonisch wertvoller Bauten, archäologische Schätze, Sachwerte ist

voraussichtlich nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen bzw werden diese durch Maßnahmen in den Projektverfahren eingedämmt werden.

Hinsichtlich Wasser und Hochwasser wird ein Hochwasserschutzprojekt umzusetzen sein, mit dessen Fertigstellung laut Abt VIIId-Wasserwirtschaft bis Ende 2012 zu rechnen ist.

Das Schutzgut Fauna, Flora, biologische Vielfalt, Naturschutz und Landschaft erfährt negativen Auswirkungen, die im Rahmen der Projektverfahren berücksichtigt werden können und müssen.

Hinsichtlich des Bodens ist festzuhalten, dass eine völlig adäquate Kompensation erst langfristig nach völliger Umsetzung des Generationenkonzeptes erreicht werden wird.

Maßnahmen, die die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen reduzieren sollen, müssen im folgenden Projektverfahren berücksichtigt bzw vorgeschrieben werden.

Um die Entwicklungspotentiale der Stadt Hohenems zu fördern und zu unterstützen, ist diese Maßnahme erforderlich und ist die Planänderung daher aus wirtschaftlichen Interessen unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Eindämmung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen sowie des Nichtvorliegens von Alternativen höher zu bewerten.