Gemeindeamt Doren
Kirchdorf 168
6933 Doren
E-Mail: gemeindeamt@doren.at

Auskunft:
Andreas Grabher
T +43 5574 511 24521

Zahl: IVe-410.98-19//-34
Bregenz, am 26.11.2025

Betreff: Gemeinde Doren; Änderung des Räumlichen Entwicklungsplanes in den Bereichen Schnoran und Oberschnoran; UEP - abschließende Stellungnahme
Bezug: Ansuchen vom 03.10.2025 und Zielplan vom 24.11.2025
Anlagen: 8

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Büro Land Rise hat für die Gemeinde Doren mit Eingabe vom 03.10.2025, geändert mit angepasstem Zielplan vom 24.11.2025, um die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach dem Raumplanungsgesetz für die Änderung des Räumlichen Entwicklungsplanes von Doren in den Bereichen Schnoran und Oberschnoran ersucht.

Die Gemeinde Doren verfügt über einen Räumlichen Entwicklungsplan aus dem Jahr 2020. Dieser wurde im Rahmen der Erstellung im Jahr 2019 einer UEP unterzogen. Im Ergebnis der UEP wurde festgestellt, dass keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Nun sollen zusätzliche Entwicklungsflächen für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen in den Bereichen Schnoran und Oberschnoran definiert werden. Das Gesamtausmaß der neuen Entwicklungsflächen beträgt rund 3 ha.
Die größere Erweiterungsfläche Schnoran liegt zwischen der L4 im Süden und der L20 im Norden an einem südlich ausgerichteten Hang. Im östlichen Bereich grenzt die Fläche Schnoran mit einem Abstand von 10 m an die Böschungsoberkante des Birkenbühlgrabens und überschneidet sich mit dessen Gelber Gefahrenzone. Fast die gesamte Fläche liegt innerhalb eines Braunen Hinweisbereiches „Vernässung“. Ganz im Norden der Fläche Schnoran ist ein Brauner Hinweisbereich „Rutschung“ ausgewiesen. Die gesamte Fläche Schnoran wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und weist eine verhältnismäßig hohe Bodenfruchtbarkeit auf.
Die kleinere Erweiterungsfläche Oberschnoran liegt oberhalb der L20 und schließt östlich an die dortige Siedlung an. Diese Erweiterungsfläche liegt ebenfalls am südlich ausgerichteten Hang. Im betroffenen Bereich ist ein Brauner Hinweisbereich „Rutschung“ ausgewiesen, wobei die Erweiterungsfläche teilweise außerhalb des raumrelevanten Bereiches des Gefahrenzonenplanes liegt. Die Fläche Oberschnoran ist überwiegend bewaldet. Es handelt sich um Schutzwald.

Im Rahmen der Umwelterheblichkeitsprüfung wurden Stellungnahmen aus den Fachbereichen Raumplanung, Geologie, Wasserwirtschaft, Wildbach- und Lawinenverbauung, Landwirtschaft, Forstwesen sowie Natur- und Landschaftsschutz eingeholt.

Aus den Stellungnahmen geht hervor, dass negative Auswirkungen durch den Verlust natürlicher Bodenfunktionen zu erwarten sind. Diese werden allerdings nicht als erheblich eingestuft. Im Bereich Oberschnoran ist ein wichtiger Schutzwald betroffen. Die Eingriffsfläche ist jedoch gering und daher werden auch in Bezug auf den Schutzwald keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Es wird vor dem Hintergrund der erheblichen Baulandreserven in Doren aber angeregt, den Schutzwald zu schonen und stattdessen die Baulandreserven zu nutzen.
Im Waldrandbereich sollten aufgrund der dort herrschenden Gefahren durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste generell keine Bauvorhaben umgesetzt werden. Hinsichtlich einer detaillierten forstfachlichen Beurteilung wird auf das nachfolgende Rodungs- und Bauverfahren verwiesen.
Auf Grund des Abstandes zum benachbarten Birkenbühlgraben kann die geplante Änderung des REP aus naturschutzfachlicher Sicht zur Kenntnis genommen werden. Erhebliche Auswirkungen auf Flora, Fauna und die biologische Vielfalt werden nicht erwartet. Wesentlich ist, dass es im Rahmen der Bebauung zu keinen nachteiligen Eingriffen wie beispielsweise Ablagerungen oder Entfernung von Gehölzen in den Uferlebensräumen des Birkenbühlgrabens kommt.
Vor dem Hintergrund des geplanten Quartierentwicklungskonzeptes ist auch von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft auszugehen. Bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes sollte der steigende Wasserbedarf und das steigende Abwasseraufkommen mitberücksichtigt werden. Es wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht außerdem angeregt, vorhandene und geplante Schutzzonen und Schongebiete der Quellen zur Wasserversorgung in die Darstellung des Zielplanes aufzunehmen.
Die Bebauung der gegenständlichen Grundstücke ist aufgrund des setzungsempfindlichen Untergrundes und der starken Wasserführung im Untergrund bautechnisch anspruchsvoll. Die Gründung der Bauwerke muss in tragfähigem Untergrund erfolgen und die Baugruben müssen fachgerecht gesichert werden. Ebenso müssen die Dach- und Oberflächenwässer schadlos abgeleitet werden. Eine Versickerung vor Ort ist nicht möglich. Eine geotechnische Begleitung sollte bereits bei der Erstellung des Quartierentwicklungskonzeptes erfolgen, spätestens bei der Planung von Bauprojekten muss diese erfolgen. Bei fachgerechter Ausführung ist eine Bebauung möglich und sind dann aus geologischer Sicht keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Änderung des Räumlichen Entwicklungsplanes der Gemeinde Doren gemäß Zielplan-Entwurf vom 24.11.2025 keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine den sensiblen Untergrundverhältnissen entsprechend sorgfältige Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sowie die Schonung der Uferlebensräume des benachbarten Birkenbühlgrabens wird vorausgesetzt.

Es wird angeregt, den tatsächlichen Bedarf an der Inanspruchnahme der Schutzwaldflächen im Bereich Oberschnoran vor dem Hintergrund der vorhandenen Baulandreserven nochmals kritisch zu prüfen.

Das Ergebnis stützt sich im Wesentlichen auf das durchgeführte Ermittlungsverfahren und die eingeholten Stellungnahmen und Gutachten, welche im Anhang mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme und Beachtung im weiteren Verfahren übermittelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

gez. Ing Andreas Grabher

Nachrichtlich an:

1. Abt. Raumplanung und Baurecht (VIIa), per V-DOK (intern)
2. Abt. Wasserwirtschaft (VIId), per V-DOK (intern)
3. Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Bregenz, Rheinstraße 32/4, 6900 Bregenz, E-Mail: bregenz@die-wildbach.at
4. Abt. Landwirtschaft und ländlicher Raum (Va), per V-DOK (intern)
5. Abt. Forstwesen (Vc), per V-DOK (intern)
6. Bezirkshauptmannschaft Bregenz, Abt. I - Allgemeine Verwaltung (BHBR-I), per V-DOK (intern)

AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG @ AMTSSIGNATUR	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ verfügbar. Ausdrucke des Dokuments können beim Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.