



Gemeinde Vandans, 6773 Vandans, Dorfstraße 26
gemeinde@vandans.at
+43 5556 72720

Erläuterungsbericht über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes

Aktenzahl: vd031.2-15/2025

Vandans, am 08.04.2026

Änderung des Flächenwidmungsplanes nach §§ 21 und 23 Raumplanungsgesetz, idgF, der Gemeinde Vandans.

1. Einleitung und Anlass:

1.1. Antragssteller:

Claudia Heel
6773 Vandans
Antrag vom 25.09.2025

1.2. Betroffene Grundstücke gem. Antrag:

Teilflächen der Grundstücke Nr. 14 und Nr. 21/2, KG 90109 Vandans.

1.3. Beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Umwidmung einer Teilfläche im Ausmaß von 347,1 m² von „Freifläche Freihaltegebiet“ in „Verkehrsfläche Straßen“ aus den Grundstücken Nr. 14 und Nr. 21/2.

1.4. Ausgangslage:

Das Raumplanungsgesetz sieht in § 23 die für das gegenständliche Verfahren maßgeblichen Vorschriften über die Änderung von Flächenwidmungsplänen vor, die inhaltlich im Wesentlichen wie folgt lauten:

Der Flächenwidmungsplan darf gemäß § 23 Abs. 1 RPG idgF nur aus wichtigen Gründen geändert werden. Er ist zu ändern

- a) bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder
- b) bei wesentlicher Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse.

2. Sachverhalt:

2.1 Allgemeine Vorbemerkung:

Die Antragstellerin hat am 25.09.2025 einen begründeten Änderungsvorschlag zum Flächenwidmungsplan schriftlich beim Gemeindeamt eingebracht. Im Ortszentrum von Vandans sollen Teilflächen der Grundstücke Nr. 14 und Nr. 21/2, KG 90109 Vandans, von derzeit „Freifläche Freihaltegebiet“ („FF“ gem. § 18 Abs. 5 RPG) in „Verkehrsfläche Straßen“ („VS“ gem. § 19 RPG), umgewidmet werden, um eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu ermöglichen. Das Ausmaß der Widmungsänderung umfasst eine Fläche von 347,1 m².

2.2 Sachverhaltsdarstellung:

Die Antragstellerin ist grundbücherliche Eigentümerin des Baugrundstücks Nr. 16, dessen künftige Erschließung über die neu zu widmende Verkehrsfläche sichergestellt werden soll.

Zeitgleich ist auf dem benachbarten Grundstück Nr. 13 (Firma Jäger Bau GmbH) das Bauprojekt „Wohnanlage Dorfstraße/Schwimmbadstraße“ geplant. Die projektierte Verkehrsfläche dient hierbei der unterirdischen Erschließung der Tiefgaragen für insgesamt vier Gebäudekomplexe. Durch die Umwidmung der 347,1 m² großen Teilfläche wird die verkehrstechnische und rechtliche Erreichbarkeit der Grundstücke Nr. 13 und Nr. 16 (Baufläche Kerngebiet) gewährleistet. Dies ermöglicht eine geordnete und bestmögliche Bebauung im Sinne des geltenden Bebauungsplanes der Gemeinde Vandans.

Abbildung 1: Auszug Geoportal Land Vorarlberg – Flächenwidmung vor der Änderung



Abbildung 2: Auszug Geoportal Land Vorarlberg – Siedlungsrand REP



Die von der Änderung des FWP betroffenen Grundstücke Nr. 14 und Nr. 21/2 befinden sich im Eigentum der Antragstellerin und liegen laut aktuellem Gefahrenzonenplan in keiner Gefahrenzone. Da die geplante Trassenführung unmittelbar an die bestehende Widmungsgrenze anschließt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten.

Die Erschließung erfolgt über die Schwimmbadstraße (öffentliche Gemeindestraße, GST-Nr. 12/11).

Abbildung 3: Auszug Geoportal Land Vorarlberg – beantragte Änderung FWP



2.3 Bezug zum Räumlichen Entwicklungsplan:

Auf Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans vom 19.12.2024 wurde der räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Vandans mit Bescheid der Vorarlberger Landesregierung (GZ: VIIa-50.030.91-1//13) vom 28.01.2025 aufsichtsbehördlich genehmigt.

Der Räumliche Entwicklungsplan (REP) der Gemeinde Vandans legt fest, wie sich die Gemeinde in den nächsten Jahren räumlich entwickeln soll und definiert die strategischen Zielsetzungen sowie die Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung. Änderungen des Flächenwidmungsplanes müssen stets mit diesen übergeordneten Zielen in Einklang stehen. Im rechtskräftigen Verordnungstext zum räumlichen Entwicklungsplan sind die Grundsätze der Gemeindeentwicklung festgelegt. Dabei steht ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Vordergrund. Neue Bauentwicklungen sollen möglichst auf bereits bebaute Bereiche konzentriert werden, um kompakte Siedlungsstrukturen zu sichern und das typische Ortsbild von Vandans zu erhalten. Gleichzeitig sollen der dörfliche Charakter, die Grünräume sowie die klare Trennung zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft bewahrt bleiben. Für den Ortskern und sein Umfeld sieht der REP eine Stärkung als lebendiges, multifunktionales Zentrum vor, in dem Wohnen, Versorgung, Bildung, Tourismus, Arbeit und Begegnung sinnvoll miteinander verbunden werden. Der öffentliche Raum soll dabei aufgewertet werden, etwa durch mehr Platz für Fuß- und Radverkehr, Begrünung, Sitzmöglichkeiten und eine bessere Gestaltung der Straßenräume.

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt vor allem über den Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet. Als Grundlage für den Bebauungsplan bzw. die Ortskernentwicklung diente eine vertiefte Quartiersbetrachtung für das Ortszentrum. Zentrale Eckpunkte sind dabei insbesondere die Festlegung der vorrangigen Nutzungen, das Maß der baulichen Nutzung, Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude und Erdgeschoßzonen, die Schaffung attraktiver Frei- und Grünräume, die Verkehrsabwicklung samt Prüfung einer Begegnungszone sowie die Straßenraumgestaltung einschließlich der Organisation des ruhenden Verkehrs.

Die von der Widmungsänderung umfasste Fläche liegt direkt angrenzend an den Siedlungsrand. Der im regionalen Räumlichen Entwicklungskonzept Montafon vorgesehene schienegebundene Mobilitätskorridor für eine potenzielle Bahntrasse zur Anbindung der Golmerbahn an das regionale Schienennetz wird durch die bestehende Widmung „Freifläche Freihaltegebiet“ östlich der Verkehrsfläche langfristig gesichert. Damit bleibt die Realisierung dieses strategischen Infrastrukturprojektes auch für die Zukunft offen.

Die Maßnahme steht somit im Einklang mit den Zielen des REP und des regionalen Räumlichen Entwicklungskonzeptes Montafon, da sie die geordnete Entwicklung bestehender Baulandflächen ermöglicht, ohne das grüne Ortsbild oder den dörflichen Charakter zu beeinträchtigen. Zugleich bleibt die Verkehrs- und Infrastrukturachse langfristig gesichert.

Abbildung 4: Auszug Zielplan REP



Abbildung 5: Sicherstellung schienegebundene Mobilitätskorridor gemäß reg REK



- 2.4 Flächenaufstellung:**
Die geplante Umwidmung umfasst folgende Flächen.

GST Nr. KG Vandans	Widmung alt	Widmung neu	Befristung	Folge- widmung	Gewidmete Fläche pro GST
14	FF	VS (Verkehrsfläche Straßen)			258,4
21/2	FF	VS (Verkehrsfläche Straßen)			88,7
Summe					347,1

3 Eignung:

3.1. Natürliche Voraussetzungen:

Die von der Änderung des Flächenwidmungsplanes umfasste Fläche entspricht den Voraussetzungen nach § 19 RPG idgF.

3.2. Verkehrsmäßige Erschließung:

Die von der Umwidmung betroffenen Grundstücke sind an die Schwimmbadstraße (öffentliche Gemeindestraße, Grundstück Nr. 12/11) angebunden.

3.3. Wasserversorgung:

Wird für dieses Verfahren nicht benötigt.

3.4. Abwasserbeseitigung:

Wird für dieses Verfahren nicht benötigt.

3.5. Gefahrenzonen:

Die gegenständlichen Grundstücke befindet sich laut aktuell gültigen Gefahrenzonenplan der Gemeinde Vandans in keiner Gefahrenzone.

4. Begründung:

Gemäß Vorarlberger Raumplanungsgesetz können Flächen für Straßen als Verkehrsflächen festgelegt werden. Mit der beantragten Widmung soll die rechtmäßige Erschließung der bereits gewidmeten Kerngebietsflächen am Siedlungsrand sichergestellt werden. Die Trassenführung verläuft entlang der bestehenden Widmungsgrenze und fügt sich daher unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Gleichzeitig ermöglicht die neue Verkehrsfläche die unterirdische Erschließung der Tiefgaragen für insgesamt vier Gebäudekomplexe. Dadurch kann der oberirdische Innenbereich verkehrsfrei gestaltet werden, wodurch fußläufige Durchwege und Grünflächen die Aufenthaltsqualität erheblich steigern. Dies entspricht dem Ziel des Bebauungsplanes, den Flächenverbrauch durch parkende Fahrzeuge im Ortszentrum zu minimieren.

Der schienengebundene Mobilitätskorridor kann neben der Verkehrsfläche langfristig gesichert werden. Bei der beantragten Änderung der Flächenwidmung handelt es sich um eine kleinräumige, standortgebundene und zweckgebundene Widmung, die den Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungsplans (REP) sowie des Bebauungsplanes entspricht.

5. Zusammenfassung:

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes ist aus raumplanungsfachlicher Sicht zu befürworten. Sie schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Erschließung bereits gewidmeter Kerngebietsflächen und trägt durch die Verlagerung des Verkehrs in den Untergrund zur

Aufwertung des Ortskerns bei. Die Änderung des FWP steht im Einklang mit den Zielen des Räumlichen Entwicklungsplans (REP), dem Bebauungsplan und dem regionalen Mobilitätskonzept. Negative Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Der Bürgermeister
Florian Küng