

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

Erläuterungsbericht über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes

Aktenzahl: 031-2-04/2024

Vandans, am 11.12.2024

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

Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans über den Entwurf einer Änderung des Flächenwidmungsplanes am 19.12.2024.

Auflageverfahren (ohne UEP/SUP): vom 07.01.2025 bis 06.02.2025

Anhang: Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes

Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes am ~~XX.XX~~.2025.

1. Einleitung und Anlass:

1.1. Antragssteller:

Peter jun. und Monika Scheider
6773 Vandans, Obere Venserstraße 81
Antrag vom 16. Oktober 2024

1.2. Betroffene Grundstücke gem. Antrag:

Grundstück Nr. 1650/5, KG 90109, Vandans.

1.3. Beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Umwidmung einer Teilfläche im Ausmaß von ca. 354 m² von „Bauerwartungsfläche Wohngebiet“ in „Verkehrsfläche Straßen“ aus den Grundstücken Nr. 1650/5 und Nr. 2211.

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:

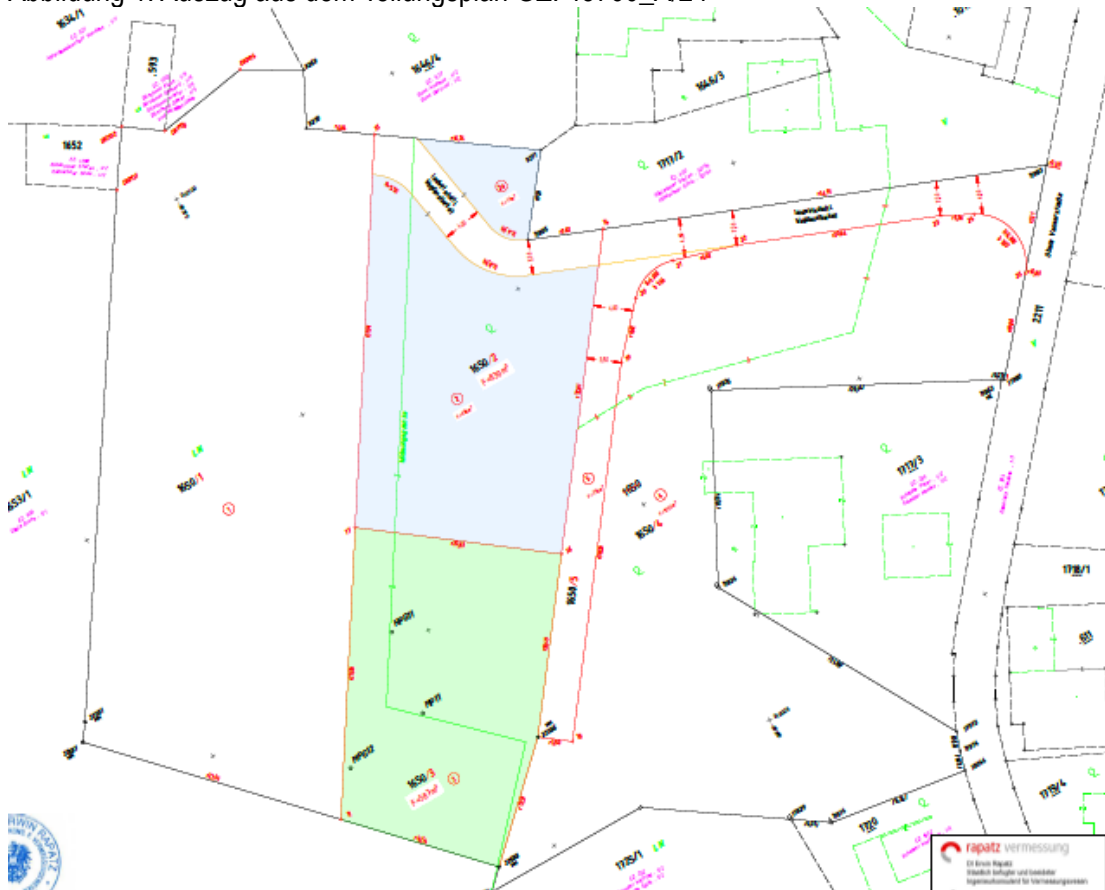
2.1 Allgemeine Vorbemerkung:

Peter jun. und Monika Scheider haben am 22. Oktober 2024 einen begründeten Änderungsvorschlag zum Flächenwidmungsplan schriftlich beim Gemeindeamt eingebracht. Im Ortsteil Vens in Vandans soll das neu gebildete Grundstück Nr. 1650/5, KG 90109, Vandans, von derzeit „Bauerwartungsfläche Wohngebiet“ („BW“ gem. § 17 RPG) in „Verkehrsfläche Straßen“ („VS“ gem. § 19 RPG), umgewidmet werden. Das Ausmaß der Widmungsänderung umfasst eine Fläche von rund 354 m².

2.2 Sachverhaltsdarstellung:

Peter jun. und Monika Scheider beantragen mit Schreiben vom 16. Oktober 2024 die Umwidmung der oben angeführten Fläche in „Verkehrsfläche Straßen“. Begründet wird das Ansuchen damit, dass eine Realteilung (Neuaufteilung des Grundstück Nr. 1650) stattgefunden hat. Gemäß dem Schenkungsvertrag vom 30. September 2024 wurden zwei Liegenschaften (neu gebildete Grundstücke Nr. 1650/2 und Nr. 1650/3) an die beiden Söhne, Peter und Michael Scheider, übertragen. Das neu gebildete Grundstück Nr. 1650/5 soll zukünftig als Erschließungsstraße dienen. Diesbezüglich wurden entsprechende Dienstbarkeiten im Schenkungsvertrag eingearbeitet.

Abbildung 1: Auszug aus dem Teilungsplan GZ: 45760_A/24



Das Grundstück Nr. 1650/5 befindet sich im gemeinsamen Eigentum der Antragsteller. Das blau dargestellte Grundstück Nr. 1650/2 wurde an den Sohn Peter Scheider und das grün dargestellte Grundstück Nr. 1650/3 wurde an den Sohn Michael Scheider übergeben. Mit der separaten Ausweisung der Verkehrsfläche soll die Erschließung der Teilflächen langfristig gesichert werden.

Im aktuell gültigen Gefahrenzonenplan der Gemeinde Vandans liegen die gegenständlichen Grundstücke in der „Gelben Gefahrenzone“. Negative Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild ist durch die Erschließungsstraße nicht zu erwarten. Bei der geplanten Änderung handelt es sich um eine Anpassung an die zukünftige Erschließung der einzelnen Liegenschaften. Die Erschließungsstraße bzw. das neu gebildete Grundstück Nr. 1650/5 ist direkt an die Obere Venserstraße (öffentliche Gemeindestraße, Grundstück Nr. 2211) angebunden.

Abbildung 2: Lage der beantragten Änderung



2.3 Festlegungen im REP-Entwurf:

Die Entwicklung von Vandans soll sich an den räumlichen und funktionalen Gegebenheiten in der Gemeinde orientieren. Die Siedlungsentwicklung richtet sich dazu nach einem räumlichen Leitbild.

Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich lt. REP-Entwurf auf die bestehenden Siedlungsgebiete im Talboden, insbesondere auf die durchmischten und zentral gelegenen Ortsteile Dorf (Dorfzentrum), Zwischenbach, Unterbündta und Teile von Innerbach. Die gute ÖPNV-Anbindung und die Nähe zu Gemeinbedarfseinrichtungen soll dadurch genutzt und die Stärkung des Ortskerns unterstützt werden.

Mit dem REP-Vorentwurf wird eine Siedlungsentwicklung nach innen verfolgt und eine weitere Zersiedelung soll vermieden werden. Ein Zusammenwachsen der einzelnen Siedlungsbereiche und eine weitere Ausdehnung des Siedlungsrandes nach außen wird vermieden. Dazu legt der REP-Entwurf im gesamten Siedlungsgebiet im Talboden einen mittelfristigen Siedlungsrand fest. Dieser orientiert sich weitestgehend an den bestehenden Bauflächengrenzen bzw. Siedlungsändern. Vorrangig werden Bauflächenabrundungen/-arrondierungen und das Schließen von Lücken oder das Füllen von Bauflächeneinschlüssen ermöglicht.

Mit der Festlegung des Siedlungsrandes werden folgende Ziele verfolgt:

- Der dörfliche Charakter der Gemeinde und das grüne Ortsbild bewahren.
- Die Verzahnung von Siedlungsraum und Freiraum erhalten.
- Freiflächen (siedlungsgliedernde Wiesen und Grünflächen) im und um das Siedlungsgebiet erhalten.
- Durchblicke nach innen und nach außen sichern.
- Zersiedelung vermeiden.

- Ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungsteile entlang der Straßen vermeiden.
- Kompakte Siedlungsstrukturen schaffen.

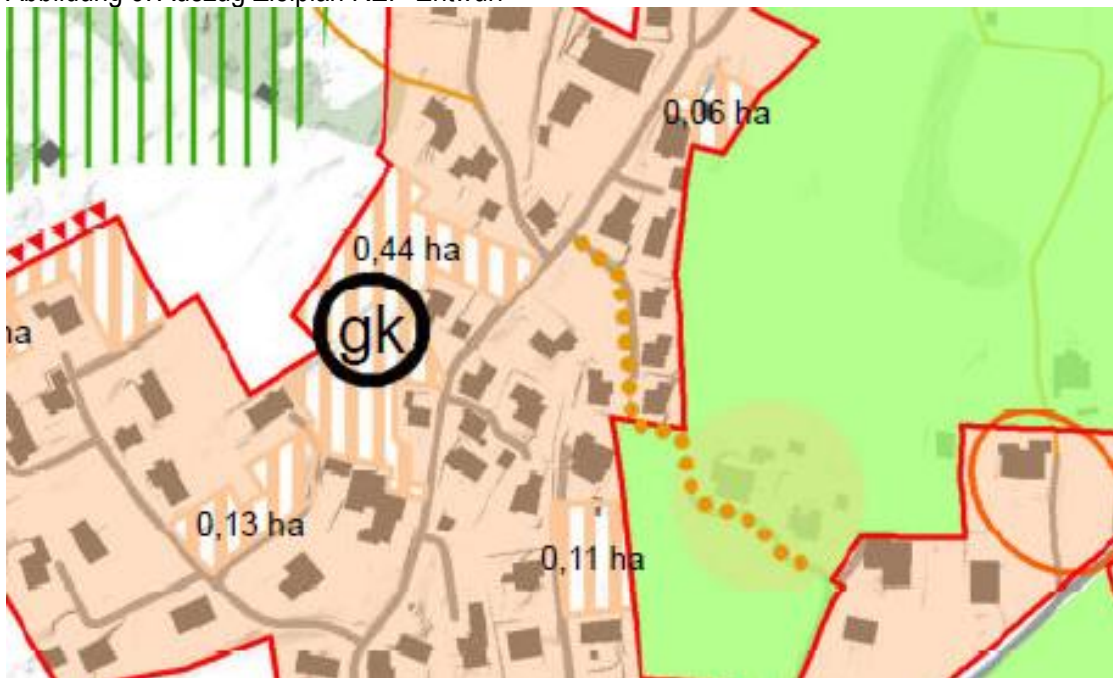
Der REP-Vorentwurf sieht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor. Dies soll durch die Festlegung eines mittelfristigen Siedlungsrandes, durch die Nutzung von Raumplanungsverträgen bzw. Folgewidmungen zur Vermeidung der Entstehung neuer Baulandreserven, durch eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde, durch geeignete Bauplatzgrößen, durch den Erhalt bzw. die Nutzung von Gebäudealtbestand sowie die Aktivierung von Leerstand unterstützt werden. Insbesondere wird dazu eine Verdichtung des Siedlungsgebietes in geeigneten Lagen angestrebt.

Laut dem REP-Vorentwurf sollen landwirtschaftliche Flächen als Existenzgrundlage erhalten bleiben. Auf landwirtschaftliche Betriebsstandorte soll Rücksicht genommen werden und Widmungen nicht an diese heranrücken. Dadurch werden Nutzungskonflikte vermieden.

2.4 Bezug zum Räumlichen Entwicklungsplan:

Die von der Umwidmung betroffene Fläche befindet sich im Ortsteil Agath/Außervens und ist im REP-Entwurf als „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ festgelegt. Die Flächen grenzen an den bestehenden Bauflächen-Rand (tw.dreiseitig) an. Der Siedlungsrand in gegenständlichen Bereich wurde größtenteils an die bestehenden Bauflächenwidmungen bzw. Bauerwartungsflächen angepasst. An geringfügigen Stellen wurde der Siedlungsrand begradigt oder an die DKM angepasst.

Abbildung 3: Auszug Zielplan REP-Entwurf



Die geplante Erschließungsstraße entspricht auch der im REP-Entwurf geforderten Entwicklung nach einem Gesamtkonzept. Mit der Erschließungsstraße können alle zukünftigen Grundstücke erschlossen werden, zudem ist auch die landwirtschaftliche Erschließung der weiter westlichen Freiflächen sichergestellt. Im REP-Vorentwurf wurden alle berührten Interessen unter Berücksichtigung der im § 2 RPG angeführten Ziele gegeneinander abgewägt und die Änderung des Flächenwidmungsplanes entspricht den Zielen nach § 2 RPG, bzw. sie entspricht dem Gesamtwohl der Bevölkerung am besten.

2.5 Flächenaufstellung laut Grundbuch:

Die geplante Umwidmung umfasst folgende Flächen.

GST Nr. KG Vandans	Widmung alt	Widmung neu	Befristung	Folge- widmung	Gewidmete Fläche pro GST
1650/5	(BW)	VS			137,5
1650/5	(BW)	VS			212,9
2211	(BW)	VS			3,8
Summe					354,2

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 zur Umwidmung beantragte Fläche aus dem Grundstück Nr. 1650/5 wird über die Obere Venserstraße (Gemeindestraße), verkehrsmäßig erschlossen.

3.3. Wasserversorgung:

Im gegenständlichen Bereich ist eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Vandans gegeben.

3.4. Abwasserbeseitigung:

Im gegenständlichen Bereich ist eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Vandans gegeben.

3.5. Gefahrenzonen:

Die gegenständlichen Grundstücke befindet sich laut aktuellen Gefahrenzonenplan in der „Gelben Gefahrenzone“. Diesbezüglich ist die Sektion Vorarlberg der Wildbach- und Lawinenverbauung von der Veröffentlichung zu verständigen.

4. Begründung:

Gemäß Vorarlberger Raumplanungsgesetz können Flächen für Straßen als Verkehrsflächen festgelegt werden. Andere Vorhaben sind auf solchen Flächen nur zulässig, wenn der Zweck der Widmung als Verkehrsfläche nicht entgegensteht.

Beim ehemaligen Grundstück Nr. 1650 handelt es sich um eine größere Liegenschaft die größtenteils als „Bauerwartungsfläche Wohngebiet“ ausgewiesen ist. Die beiden Söhne möchten in naher Zukunft zwei Eigenheime errichten und haben bereits einen Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes für die neu gebildeten Grundstücke Nr. 1650/2 und Nr. 1650/3 gestellt. Mit der Ausweisung der Verkehrsfläche soll langfristig die Erschließung der neu gebildeten Grundstücke aus dem ehemaligen Grundstück Nr. 1650 sichergestellt werden. Bei der beantragten Änderung der Flächenwidmung handelt es sich um eine Umsetzung eines Erschließungskonzeptes für die zukünftige Bebauung. Die beantragte Fläche ist nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit eindeutig als „VS“ zu widmen. Durch diese Anpassung sind auch keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

5. Zusammenfassung:

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes in „VS“ zu befürworten. Die Antragsteller haben sich mit der zukünftigen Entwicklung ihres Grundstückes auseinandergesetzt und wollen mit der Ausweisung der Verkehrsfläche die Erschließung der neuen Grundstücksteile langfristig sichern. Mit der Ausweisung der Verkehrsfläche wird auch sichergestellt, dass diese Fläche nicht für andere Zwecke verwendet wird. Mit dieser Widmung wird somit eine klare rechtliche Lage geschaffen, um die gegenständliche Liegenschaft weiter zu entwickeln. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Der Bürgermeister

Florian Küng