

Gemeinde Vandans, 6773 Vandans, Dorfstraße 26  
[gemeinde@vandans.at](mailto:gemeinde@vandans.at)  
+43 5556 72720

## Erläuterungsbericht über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes

---

**Aktenzahl:** 031-2-06/2024

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:

Michael Scheider  
6780 Schruns, Veltlinerweg 20  
Antrag vom 16. Oktober 2024

#### 1.2. Betroffene Grundstücke gem. Antrag:

Grundstück Nr. 1650/3, KG 90109, Vandans.

#### 1.3. Beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Umwidmung einer Teilfläche im Ausmaß von ca. 585 m<sup>2</sup> von „Bauerwartungsfläche Wohngebiet“ bzw. „Freifläche Freihaltegebiet“ in „Baufläche Wohngebiet“ aus dem Grundstück Nr. 1650/3.

#### 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:

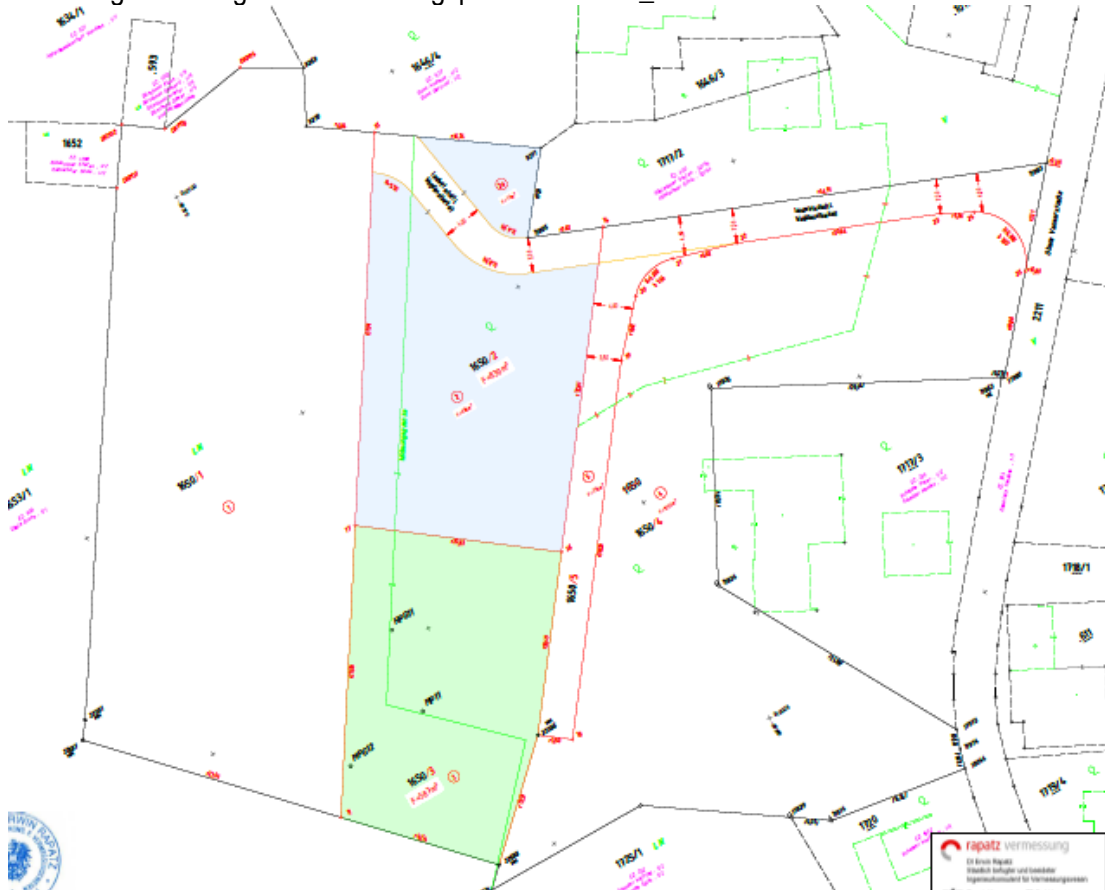
### 2.1 Allgemeine Vorbemerkung:

Michael Scheider hat am 22. Oktober 2024 einen begründeten Änderungsvorschlag zum Flächenwidmungsplan schriftlich beim Gemeindeamt eingebracht. Im Ortsteil Vens in Vandans soll das neu gebildete Grundstück Nr. 1650/3, KG 90109, Vandans, von derzeit „Bauerwartungsfläche Wohngebiet“ („BW“ gem. § 17 RPG) bzw. „Freifläche Freihaltegebiet“ („FF“ gem. § 18 Abs. 5 RPG) in „Baufläche Wohngebiet“ („BW“ gem. § 14 Abs. 3 RPG), umgewidmet werden. Das Ausmaß der Widmungsänderung umfasst eine Fläche von rund 585 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Sachverhaltsdarstellung:

Michael Scheider beantragt mit Schreiben vom 16. Oktober 2024 die Umwidmung der oben angeführten Fläche in „Baufläche Wohngebiet“. Begründet wird das Ansuchen damit, dass eine Realteilung (Neuaufteilung des Grundstück Nr. 1650) stattgefunden habe. Gemäß dem Schenkungsvertrag vom 30. September 2024 hat er das neu gebildete Grundstücke Nr. 1650/3 von seinen Eltern erhalten. Das neu gebildete Grundstück Nr. 1650/3 soll in den kommenden Jahren mit einem Eigenheim bebaut werden.

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



Das Grundstück Nr. 1650/3 (grün dargestellt) befindet sich im Eigentum von Michael Scheider. Das Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke Nr. 1650/2 und 1650/3 ist auf Grundstück Nr. 1650/5 grundbücherlich sichergestellt.

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 Bauflächenwidmung nicht zu erwarten. Bei der geplanten Änderung

handelt es sich um eine klassische Bauflächenausweitung innerhalb des Siedlungsrandes. Die zu widmende Fläche bzw. das neu gebildete Grundstück Nr. 1650/3 ist über das Grundstück Nr. 1650/5 direkt an die Obere Venserstraße (öffentliche Gemeindestraße, Grundstück Nr. 2211) angebunden.

Abbildung 2: Lage der beantragten Änderung

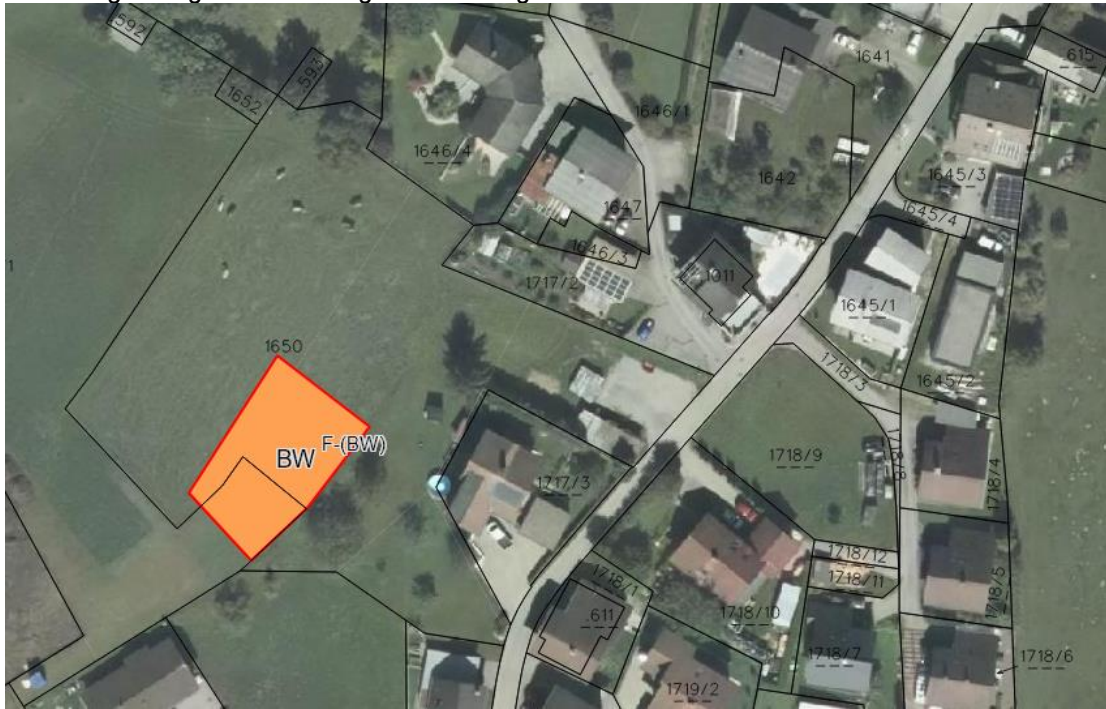
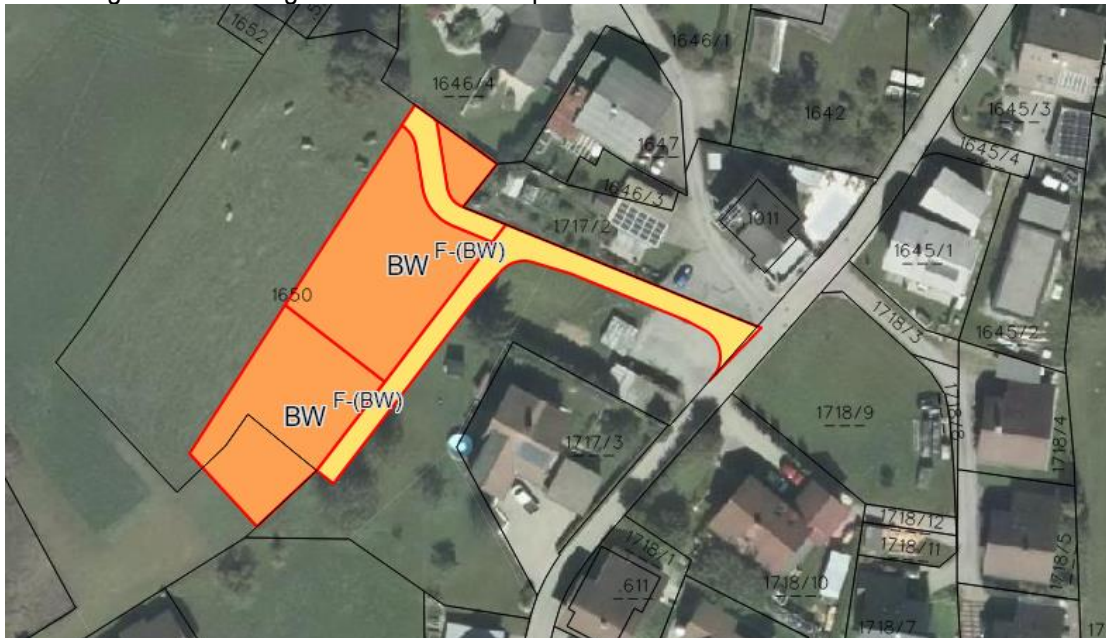


Abbildung 3: Entwicklung nach Gesamtkonzept



### 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-Entwurf 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. Siedlungsrändern. 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-Entwurf 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.

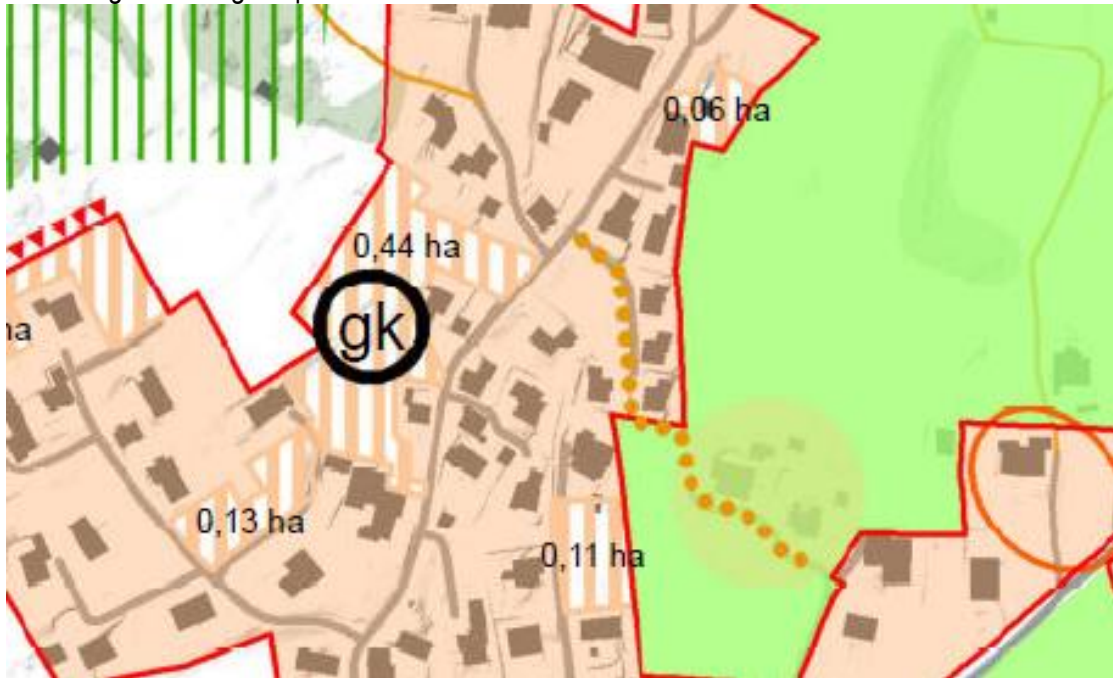
Laut dem REP-Entwurf sollen landwirtschaftliche Flächen als Existenzgrundlage erhalten bleiben. Auf landwirtschaftliche Betriebsstandorte soll Rücksicht genommen werden und Widmungen nicht an diese heranrücken. Dadurch werden Nutzungskonflikte vermieden.

### 2.4 Bezug zum Räumlichen Entwicklungsplan:

Die von der Umwidmung betroffene Fläche befindet sich im Ortsteil Agath/Außersens 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 4: Auszug Zielplan REP-Entwurf



Die geplante Bauflächenausweitung ist im REP-Entwurf berücksichtigt und befindet sich innerhalb des Siedlungsrandes. Die Fläche grenzt im Norden an die zu widmende Baufläche des Bruders an. Im REP-Entwurf 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
1650/3	(BW)	BW	F	-(BW)	302,9
1650/3	FF	BW	F	-(BW)	281,7
Summe					<b>584,6</b>

## 3 Eignung:

### 3.1. Natürliche Voraussetzungen:

Die von der Änderung des Flächenwidmungsplanes umfasste Fläche entspricht den Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 RPG idgF.

### 3.2. Verkehrsmäßige Erschließung:

Die zur Umwidmung beantragte Teilfläche aus dem Grundstück Nr. 1650/3 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 als Bauflächen festgelegt werden, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens aber innert sieben Jahren, als Bauflächen benötigt werden. Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen dürfen in Wohngebieten errichtet werden, wenn dadurch das Wohnen und auch sonst der Charakter als Wohngebiet nicht gestört wird.

Beim Grundstück Nr. 1650/3 handelt es sich um eine Liegenschaft die teilweise als „Bauerwartungsfläche Wohngebiet“ ausgewiesen ist. Der Antragsteller beabsichtigt in den kommenden Jahren auf dem gegenständlichen Grundstück sein Eigenheim zu errichten. Eine Ausweisung als „Baufläche Wohngebiet“ ist zweckdienlich, um eine Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen. Bei der beantragten Änderung der Flächenwidmung handelt es sich um einen klassischen Eigenbedarf. 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 „BW“ zu befürworten. Zweck der Ausweisung ist die Sicherung von Flächen für Wohnen. Mit dieser Widmung wird auch dem Räumlichen Entwicklungsplan entsprochen. Die Bauflächenausweisung wird befristet, als Folgewidmung wird „Bauerwartungsfläche Wohngebiet“ festgelegt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Das Mindestmaß der baulichen Nutzung ist in der Verordnung der Gemeinde Vandans über einen Bebauungsplan, vom 30.07.2024, in § 2 Maß der baulichen Nutzung, festgelegt.

**Der Bürgermeister**  
Florian Küng