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

Erläuterungsbericht
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes

Aktenzahl: vd031.2-16/2025 Vandans, am 18.11.2025

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

1. Einleitung und Anlass:

1.1. Antragssteller:
Gemeinde Vandans
6773 Vandans, Dorfstraße 26
Änderungsantrag von Amts wegen

1.2. Betroffene Grundstücke gem. Antrag:
Grundstück Nr. 387, KG 90109 Vandans.

1.3. Beantragte Änderung des Flächenwidmungsplanes:
Umwidmung von Teilflächen im Ausmaß von ca. 217 m² von „Freifläche Freihaltegebiet“ bzw. „Freifläche Sondergebiet – Schipiste“ in „Baufläche Mischgebiet“.

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 Gemeinde Vandans hat von Amts wegen eine Änderung zum Flächenwidmungsplan eingeleitet. Im Ortsteil Innerbach in Vandans sollen die gegenständlichen Flächen von derzeit „Freifläche Freihaltegebiet“ („FF“ gem. § 18 Abs 5 RPG) bzw. „Freifläche Sondergebiet - Schipiste“ („FS“ gem. § 18 Abs 4 lit. b) RPG) in „Baufläche Mischgebiet“ („BM“ gem. § 14 Abs. 4 RPG) umgewidmet werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit bzw. ihrer Größe, Form und Lage sind sie nicht zu einer geordneten Bebauung geeignet und daher wird keine Folgewidmung gem. § 12 Abs. 5 lit. a) RPG festgelegt. Das Ausmaß der Widmungsänderung umfasst eine Fläche von rund 217 m².

2.2 Sachverhaltsdarstellung:

Das Grundstück des ehemaligen Seniorenheims Schmidt liegt in unmittelbarer Nähe zur Talstation der Golmerbahn und direkt an der Skipiste. Nach Stilllegung des Heims bietet die Fläche eine strategische Chance für eine touristische Nutzung, die den Zielen des regionalen Hotelmasterplans entspricht: Schaffung von ganzjahresfähigen Qualitätsbetten mit Familienfokus und ergänzender Infrastruktur. Der Standort ist aufgrund seiner Lage und Anbindung ideal für ein Beherbergungsprojekt und trägt zur Stärkung der Wertschöpfung sowie zur Positionierung von Vandans als Tourismuszone für selektive Entwicklung bei.

Die aktuelle Widmungsgrenze stimmt nicht mit dem Siedlungsrand des räumlichen Entwicklungsplans überein. Um diese Liegenschaft bestmöglich entwickeln zu können, ist eine Anpassung der Widmung an den Siedlungsrand vorgesehen.

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

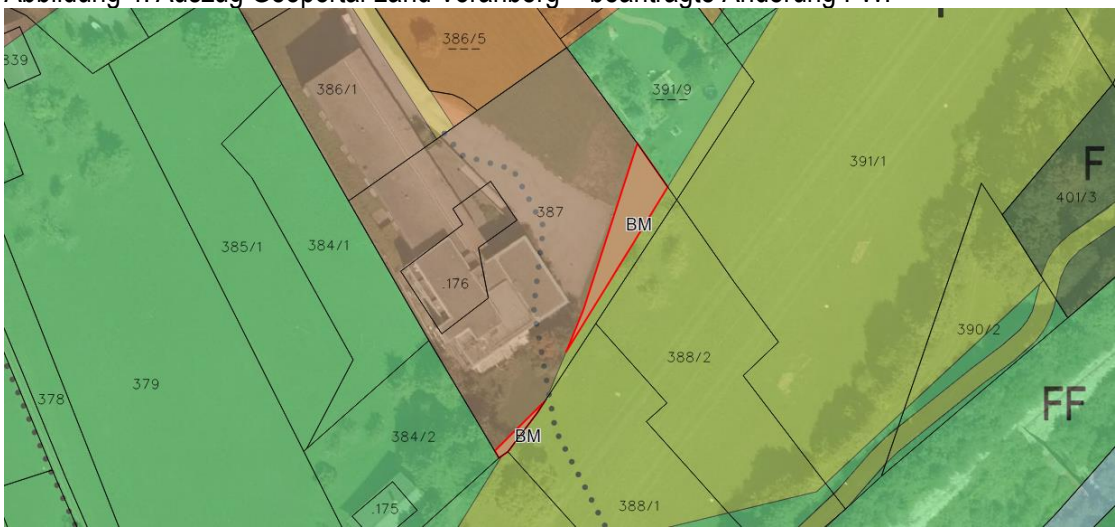
Abbildung 2: Auszug Geoportal Land Vorarlberg – Siedlungsrand

Die gegenständlichen Teilflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und liegen unmittelbar angrenzend an bestehendes Baumischgebiet. Im aktuell gültigen Gefahrenzonenplan der Gemeinde Vandans liegen die gegenständlichen Grundstücke in der „Gelben Gefahrenzone“ und geringfügig in der „Roten Gefahrenzone“. Eine Anpassung des Gefahrenzonenplans ist aufgrund der getätigten Verbauungen im Rellsbach und Auenlatschbach zu erwarten. Negative

Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild sind durch die Umwidmung nicht zu erwarten. Die Grundstücke sind verkehrstechnisch an den Planggaweg und in weiterer Folge an die Innerbachstraße (öffentliche Gemeindestraße, Grundstück Nr. 2194/4) angebunden.

Abbildung 3: Auszug Geoportal Land Vorarlberg – Gefahrenzonen WLV

Abbildung 4: 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 definiert die strategischen Ziele und Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde. Jede Änderung des Flächenwidmungsplanes muss sich an diesen Grundsätzen orientieren. Zentrales Ziel ist dabei die Konzentration der Siedlungsentwicklung nach innen, um Zersiedelung zu vermeiden und bestehende Infrastruktur effizient zu nutzen.

Für die beantragte Widmung „Baufläche Mischgebiet“ (BM) sind besonders die Bestimmungen der §§ 1, 4, 21 und 22 der REP-Verordnung maßgeblich. Diese sehen vor:

Vandans soll als Tourismusgemeinde gestärkt werden, trotz primärer Funktion als Wohngemeinde. Qualitative Beherbergungsangebote (Hotels) und Freizeitangebote sind ausdrücklich erwünscht, sofern sie den Standort aufwerten, der Bevölkerung einen Mehrwert bringen und sich in die Dorfstruktur einfügen.

Touristische Nutzungen sollen räumlich auf den Ortskern und die Ortsteile Innerbach und Rodund konzentriert werden, insbesondere im Umfeld der Talstation Golmerbahn und entlang der Skiabfahrt.

Die beantragte Umwidmung entspricht den Grundsätzen des Räumlichen Entwicklungsplans (REP). Die betroffene Fläche ist darin bereits als Baulandreserve ausgewiesen, liegt innerhalb des definierten Siedlungsrandes und grenzt direkt an bestehende Bebauung. Damit stellt sie eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes dar und aktiviert eine geplante Baulandreserve an einem dafür vorgesehenen Standort. Die Maßnahme dient vorrangig der touristischen Entwicklung und schafft eine klare Planungsgrundlage für die geordnete Entwicklung des Grundstückes.

Abbildung 5: Auszug Zielplan REP

2.4 Flächenaufstellung:

Die geplante Umwidmung umfasst folgende Flächen.

GST Nr. KG Vandans	Widmung alt	Widmung neu	Befristung	Folge-widmung	Gewidmete Fläche pro GST
387	FF	BM	keine		206,5
387	FS	BM	keine		10,7
Summe					**217,2**

3 Eignung:

3.1. Natürliche Voraussetzungen:

Die von der Änderung des Flächenwidmungsplanes umfasste Fläche entspricht den Voraussetzungen nach § 14 Abs. 4 RPG idgF.

3.2. Verkehrsmäßige Erschließung:

Die zur Umwidmung beantragten Teilflächen werden über die Innerbachstraße (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 Teilflächen befinden sich laut aktuellem Gefahrenzonenplan in der „Gelben“ und geringfügig in der „Roten Gefahrenzone“. Aufgrund der bereits erfolgten Schutzwasserbaumaßnahmen am Rellsbach und Auenlatschbach ist eine Revision der Zonenpläne in Ausarbeitung. Die Sektion Vorarlberg der Wildbach- und Lawinenverbauung wird im Rahmen des Auflageverfahrens gemäß § 21 Abs. 2 Vorarlberger Raumplanungsgesetz zwingend gehört. Eine positive Stellungnahme der WLV ist Voraussetzung für den endgültigen Beschluss der Umwidmung.

4. Begründung:

Gemäß § 23 Abs 1 Vorarlberger Raumplanungsgesetz kann der Flächenwidmungsplan bei einer wesentlichen Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse geändert werden. Eine solche Änderung liegt insbesondere dann vor, wenn der Siedlungsrand nicht mit der aktuellen Widmungsgrenze übereinstimmt.

Im Rahmen des REP-Prozesses (Räumlicher Entwicklungsplan) hat sich die Gemeindevertretung intensiv mit der zukünftigen Nutzung der betroffenen Grundstücke auseinandergesetzt. Dabei erfolgte eine umfassende Grundlagenforschung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, des vorhandenen Baulandpotenzials sowie der Zielsetzung, eine qualitätsvolle und maßvolle Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

Auf dieser Basis wurden die Grundstücke im Räumlichen Entwicklungsplan als touristisches Entwicklungsgebiet definiert. Die nun beantragte Umwidmung von Freifläche in Baumischgebiet stellt daher eine konsequente und folgerichtige Umsetzung der im REP formulierten Entwicklungsziele dar. Sie gewährleistet, dass die Fläche einer geordneten Bebauung zugeführt wird, ohne dabei die überörtlichen Raumordnungsinteressen oder die Grundsätze der sparsamen Bodennutzung zu verletzen.

Die Umwidmung entspricht den gemeindlichen Planungsüberlegungen und entspricht der hoteltouristischen Studie zur Weiterentwicklung des Areals des ehemaligen Seniorenheim Schmidt.

5. Zusammenfassung:

Aus raumplanungsfachlicher Sicht ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes in „Baufläche Mischgebiet“ zu befürworten. Sie dient der nachhaltigen Sicherung von Flächen für die Tourismuswirtschaft und schafft eine rechtssichere Grundlage für die künftige Bebauung. Die Maßnahme entspricht den Zielen des Räumlichen Entwicklungsplans (REP), da sie die geordnete Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums fördert und einen dort bereits strategisch festgelegten Siedlungsrand umsetzt. Da die neu ausgewiesene „Baufläche Mischgebiet“ Teilfläche lediglich der Arrondierung des angrenzenden Bestandsgrundstückes dient und für eine eigenständige Bebauung ungeeignet ist, wird sie gemäß den gesetzlichen Vorgaben nicht befristet. 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

GEMEINDE VANDANS AMTSSIGNATUR	Unterzeichner	Gemeinde Vandans
	Datum	2025-11-26T08:55:42+01:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung verfügbar.