

**Erläuterungsbericht zur Verordnung
Räumlicher Entwicklungsplan der Gemeinde Zwischenwasser**

Inhalte

1	Allgemein	2
2	Zusammenfassung	2
3	Rechtliche Grundlagen	2
4	Begriffsbestimmungen	2
5	Geltungsbereich	2
6	Beschreibung des Planungsgebietes	3
7	Zielsetzungen	4
8	Angaben zum Verfahren einschließlich der angemessenen Beteiligung der Öffentlichkeit	5
9	Berechnung Bauflächenbedarf	5
10	Erläuterung der Festlegungen bzw. Maßnahmen	6
a)	Gemeinde in der Region und wesentliche örtliche Vorzüge	6
b)	Siedlungsraum	7
c)	Wirtschaftsraum	8
d)	Freiraum	8
e)	Sozialraum	9
f)	Versorgungsraum	9
g)	Verkehrsraum	10
11	Ergebnis der Umweltprüfung	10
12	Ergebnis des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens	11

1 Allgemein

Der räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Zwischenwasser besteht aus der Verordnung „Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zwischenwasser über einen räumlichen Entwicklungsplan“ (Anlage 1) und dem Zielplan „REP Gemeinde Zwischenwasser Zielplan“ (Anlage 2).

2 Zusammenfassung

Der räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Zwischenwasser baut auf der bestehenden Siedlungsentwicklung auf und führt diese fort. Die langsam wachsende Bevölkerung soll überwiegend im Bestand untergebracht werden. Die Wohngemeinde mit einem attraktiven Umfeld von Leben, Wohnen und Erholen mit einem durchgrünten Siedlungsgebiet soll bestehen bleiben, die wirtschaftliche Entwicklung insbesondere durch die Ansiedelung von nicht-störendem Gewerbe auf Bauflächen-Mischgebiet (BM) soll unterstützt werden. Für den Ortsteil Muntlix soll ein Quartiersentwicklungskonzept erstellt sowie Flächen für den gemeinnützigen Wohnbau in den Ortsteilen Muntlix, Batschuns und Dafins ausgewiesen werden. Es erfolgt keine Festlegung von Verdichtungsgebieten. Die Steuerung des Orts- und Landschaftsbildes soll über die Erstellung eines Gesamtbebauungsplanes erfolgen. Die Freiräume um das Siedlungsgebiet sollen überwiegend erhalten werden. Die Nutzung der landwirtschaftlich hochwertigen Flächen findet besondere Wertschätzung.

Die Strukturen und die starke Vernetzung mit den Nachbargemeinden in der Region Vorderland-Feldkirch, die technischen Infrastrukturen und die Verkehrsstrukturen sollen beibehalten werden. Die Sicherheit des Verkehrsraumes und die Attraktivität des nicht-motorisierten Verkehrs sollen erhöht werden.

3 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsplans stellt das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) LGBl. Nr. 39/1996 dar, die Ziele und Maßnahmen begründen sich auf dem Raumplanungsgesetz bzw. dessen Instrumente.

4 Begriffsbestimmungen

Ortsteile:

Als Ortsteile werden die Siedlungsweiler Muntlix, Batschuns und Dafins bezeichnet.

Weiler:

Als Weiler werden die Siedlungsweiler Buchebrunnen, Furx, Suldis und Wanne sowie die Streusiedlungsgebiete Birket, Morsch, Sennewies, Wengen und Zapfabündt bezeichnet.

Immobilienpolitik:

Die Immobilienpolitik umfasst die Bodenpolitik mit An- und Verkauf sowie Tausch von Grundstücken sowie den An- und Verkauf sowie Tausch von Gebäuden zur weiteren Entwicklung der Gemeinde oder zur Sicherung von Standorten für Infrastrukturen oder zur Vermeidung von Leerstand oder Mindernutzungen.

5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Zwischenwasser.

6 Beschreibung des Planungsgebietes

Der Fund eines 18 cm langen Messers in Batschuns-Suldis weist auf eine mögliche Besiedlung um ca. 1600 v.Chr. hin. Zumindest im Sommer wurde es als Weideland benutzt. Von 15 - 475 n.Chr. stand auch das Gebiet zwischen Frutz und Frödisch in römischer Herrschaft. Die Besiedlung im Oberland erfolgte wahrscheinlich um 800 - 1100 n.Chr. Der Zehent von "Zwischen den Wassern" trug 1363 zwei Scheffel Weizen ein. Er musste damals dem Landesherrn in Feldkirch abgeliefert werden. Die Ortschaften Muntlix, Batschuns und Dafins bilden zusammen den dicht besiedelten Teil von Zwischenwasser.

Die Gemeinde erstreckt sich von Muntlix (502 m) bis zum Hohen Freschen (2004 m) und ist 22,6 km² groß. Die Ortschaften von Zwischenwasser verteilen sich auf unterschiedliche Höhenstufen mit unterschiedlichen Siedlungskonzepten. Diese konnten stets unterschiedlichste Funktionen erfüllen, da sie sich in Erreichbarkeit, Topographie, Klima u.ä. unterscheiden. Konzepte für den flächigen, dezentral strukturierten Siedlungskörper am Hangfuß fallen anders aus als jene für die Siedlungskörper der Höhenstufen und wieder anders für die Weiler der Höhenstufen. Neben den unterschiedlichen Siedlungsbändern existieren auch unterschiedliche Landschaftsbänder.

Das Rheintal teilt sich von Westen nach Osten in ein Siedlungsband am Rhein, einen Grünraum im Tal, ein Siedlungsband am Hangfuß, eine locker besiedelte mit dem Naturraum verflochtene Hangzone und einen alpinen Naturraum.

Jede Ortschaft ist stets den zahlreichen Vorgaben ihrer Topographie gefolgt. Unter-Batschuns liegt auf einer kesselförmigen Höhenstufe mit Bezug zum Rheintal, Ober-Batschuns auf einem ausladenden Bergrücken entlang einer Höhenkante. Dafins streckt sich über eine lange, flache Bergzunge. Suldis ruht am östlichen Ende einer zurückversetzten Höhenstufe, Buchebrunnen auf einer im Zwischenfeld liegenden schmalen Höhenstufe. Furx thront auf einer kleinen im Sattel geschützten Terrasse über der Gemeinde. Wengen und Morsch liegen auf stark nach Süden abfallenden Hangflächen).

SWOT-Analyse

Stärken der Gemeinde Zwischenwasser

- Hohes Selbstbewusstsein der Bevölkerung
- Hohes Bewusstsein in der Bevölkerung über die Bedeutung von Boden als Lebensgrundlage
- Hohe Eigenwirksamkeit der Menschen ist erleb- und spürbar
- Es besteht eine hohe Verbundenheit mit der Landschaft und den Weilern
- Attraktive Wohngemeinde
- Sonnige Lage mit attraktivem Ausblick, über der Nebelgrenze in den Bergweilern
- Polyzentrische Strukturen mit Streusiedlungscharakter außerhalb der Siedlungsweiler mit der Entwicklung mit eigenständigen und attraktiven Ortszentren und Weilern
- Städtisches (in Muntlix) und ländliches (in den anderen Siedlungsweilern) Leben
- Die drei Ortsteile Muntlix, Batschuns und Dafins, zeichnen sich durch ihren eigenen Charakter und Kulturlandschaft aus.
- Die zentrale Lage im Rheintal, unweit der regionalen Zentren Feldkirch und Rankweil und als Teil der Region Vorderland-Feldkirch.
- Attraktiver, natürlicher Lebensraum mit zahlreichen Vorleistungen im Umgang mit dem Klimawandel
- Gut ausgebaute technische und soziale Infrastruktur
- Hochwertiges Freizeitangebot
- Hohes Sozialkapital und ehrenamtliches Engagement mit zahlreichen Vereinen und guter Nahversorgung
- Gut funktionierende Vereine und Zweckgenossenschaften
- Gute Erfahrungen in der Kooperation zwischen den Menschen, Institutionen, Gemeinden
- Zahlreiche bestehende Kooperationen in der Region:
 - Kooperationen mit der Region Vorderland-Feldkirch (KEM, KLAR!, Finanzverwaltung, Baurechtsverwaltung, LEADER)
 - Gemeinsame Nutzung der Infrastrukturen mit umliegenden Gemeinden
 - Kooperation der Schulen
 - e5 Gemeinde
 - Mitgliedschaft bei der WIGE Vorderland.

Schwächen der Gemeinde Zwischenwasser

- Hohe Kosten für Infrastrukturen für die Gemeinschaft wie auch für den Einzelnen in den Bergweilern
- Abhängigkeit vom Auto, eigene Mobilitätsversorgung notwendig in den Bergweilern
- Probleme durch Tagestourismus in Furx (Parkplatzsituation, Verkehr), Wertschöpfung gering
- Betriebsansiedelungen schwierig, wenig attraktive Flächen vorhanden
- Wenig Arbeitsplätze im Dorf, dadurch auch geringe Kommunalsteuer
- Hohe Vielfalt in der Architektur und dadurch komplexes Ortsbild
- Keine frei verfügbaren, leistbaren Bauflächen, hohe Wohnungspreise
- Keine breite Identifikation mit der Gemeinde Zwischenwasser, sondern nur mit den Weilern

Chancen für die Gemeinde Zwischenwasser

- „selbstbindende Regeln auferlegen“ bzw. „neue Kultur des Miteinanders / der Raumplanung aufbauen“
- Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung in allen Bereichen stärken, Bildung neuer Kooperationen
- Ansiedelung von jungen Unternehmen bzw. standortunabhängigen Unternehmen durch attraktive Landschaft
- Wirtschaftskreisläufe forcieren und Stärkung der Wertschöpfung in der Gemeinde
- Angebot für Starterwohnungen und betreutes Wohnen
- Aktive Immobilienpolitik
- Radwegeanbindungen forcieren
- Kulturelles Angebot stärken
- Sichtbarmachen des Dorflebens
- Zugezogene integrieren
- Hohe Entwicklungsdynamik in der Gemeinde

Gefahren für die Gemeinde Zwischenwasser

- Finanzielle Machbarkeiten von „Grundaufgaben“
- Abwanderung der Bevölkerung durch äußere Umstände, z.B. durch hohe Preissteigerungen für den Autoverkehr
- Bestehende Infrastruktur wird nicht mehr genutzt
- Hohe Kosten für Altersversorgung und Infrastruktur

7 Zielsetzungen

Mit dem vorliegenden räumlichen Entwicklungsplan (REP) soll die ganzheitliche und längerfristige Betrachtung der Raumplanung der Gemeinde Zwischenwasser erfolgen. Der REP definiert die räumlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen in einem längeren Zeithorizont. Der REP soll spätestens nach 10 Jahren überarbeitet werden.

Der REP soll die Umsetzung der Raumplanungsziele nach § 2 RPG unterstützen und wird inhaltlich im § 11 RPG definiert. Bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungsplanes ist auf Planungen des Bundes, des Landes sowie allfällige, gemeinsam mit anderen Gemeinden erarbeitete Entscheidungsgrundlagen, wie regionale Entwicklungskonzepte (regREK Vorderland-Feldkirch), z.B. Raumbild Vorarlberg, Bedacht zu nehmen. Der Räumliche Entwicklungsplan darf einem Landesraumplan nicht widersprechen.

Die Erstellung des REP erfolgt unter Mitwirkung der Bevölkerung.

Bei der Raumplanung sind alle berührten Interessen so gegeneinander abzuwägen, dass sie dem Gesamtwohl der Bevölkerung am besten entsprechen. Die Planung ist unter möglicher Schonung des Privateigentums durchzuführen.

Weitere wesentliche Grundsätze der Raumplanung sind die demokratische Legitimation, die Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer, die Kontinuität, Durchgängigkeit, Nachvollziehbarkeit, Vollständigkeit der Planungen sowie die Angemessenheit und Nachhaltigkeit der angestrebten Lösungen.

Der REP bildet die Grundlage für den Flächenwidmungsplan und allfällige Bebauungspläne. Der REP ist ein Rahmen für weitere Planungen der Gemeinde wie z.B. Quartiersentwicklungskonzept, Spielraumkonzept, Straßen- und Wegekonzept. Außerdem können privatwirtschaftlichen Maßnahmen der Gemeinde im Sinne einer „Selbstbindung“ festgehalten werden, dazu gehören beispielsweise der Umgang mit Immobilien oder die Vergabe von Fördermitteln. Außerdem ist die Festlegung von Zielen und Maßnahmen in Bezug auf Kooperationen mit anderen Gemeinden möglich.

Der REP Zwischenwasser baut auf folgenden allgemeinen Zielsetzungen und Strategien auf: Ziele der Raumplanung (§ 2 Vorarlberger Raumplanungsgesetz); Interessenabwägung (§ 3 Vorarlberger Raumplanungsgesetz); Prinzip der nachhaltigen Entwicklung, die „Sustainable Development Goals“ (SDGs) der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung dienen als inhaltlicher Referenzrahmen (Resolution der UN-Generalversammlung vom 25.09.2015; A/RES/70/1); Raumbild Vorarlberg 2030 des Landes Vorarlberg; Energieautonomie Vorarlberg 2050 des Landes Vorarlberg.

8 Angaben zum Verfahren einschließlich der angemessenen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Erstellung des REP erfolgte unter aktiver Beteiligung der Steuerungsgruppe aus den Mitgliedern der Gemeindevertretung und Gemeindeverwaltung in 24 Sitzungen, 3 außerordentlichen Sitzungen und einer Klausur der Gemeindevertretung.

Im Zuge einer öffentlichen systemischen Aufstellung vom 13.06.2021, von vier öffentlichen Veranstaltungen am 28.04.2021, 06.04.2022, 28.09.2022 und am 04.03.2024 sowie einer laufenden Berichterstattung im Gemeindeblatt für den Bezirk wurde die Bevölkerung frühzeitig und kontinuierlich in die Erstellung des REP miteingebunden.

9 Berechnung Bauflächenbedarf

Berechnung Bauflächenbedarf Zwischenwasser bis 2035

Stand, 14.07.2022

	Variante 1 (Ø 30 Jahre)	Variante 2 (Ø 10 Jahre)	Variante 3 (Ziel)
Bevölkerung 1991	2813		
Bevölkerung 2011	3105	3105	
Bevölkerung 2021 (Stand 31.03.2021)	3347	3347	3347
Zuwachs absolut	534	242	
Zuwachs je Jahr	17,8	24,2	
Bevölkerung 2035	3614	3710	4000
Einwohner neu	267	363	653
Einwohner neu gerundet	267	363	653
Unterbringung Einwohner neu in Wohnungen	50%	50%	50%
Unterbringung Einwohner neu in Einfamilienhäusern (EFH)	50%	50%	50%
Anzahl Personen in neuen Wohnungen	133,5	181,5	326,5
Anzahl Personen in neue EFH	133,5	181,5	326,5
neue Wohnung durch Nachnutzung von Leerstand/Mindernutzung	20%	20%	20%
neue Wohnung durch Zubauten und Bestandserweiterungen	20%	20%	20%
neue Wohnung durch neue Mehrwohnungsgebäude (MFH)	60%	60%	60%
Personen in Wohnung in Leerstand	26,7	36,3	65,3
Personen in Wohnung in Zubauten	26,7	36,3	65,3
Personen in Wohnung in MFH	80,1	108,9	195,9

Personen je Wohnung	1,5	1,5	1,5
neue Wohnungen je MFH	5	5	5
Personen je EFH	3	3	3
Anzahl neue MFH / Bauplätze MFH	10,7	14,5	26,1
Anzahl neue EFH / Bauplätze EFH	44,5	60,5	108,8
Anzahl neue Bauplätze für MFH aufgerundet	11,0	15,0	27,0
Anzahl neue Bauplätze für EFH aufgerundet	45,0	61,0	109,0
Bauplatzgröße für MFH in m ²	1 500	1 500	1 500
Bauplatzgröße für EFH (550 m ² + 0 m ² Zuschlag) in m ²	550	550	550
Bauflächenbedarf MFH in m ²	16 500	22 500	40 500
Bauflächenbedarf EFH in m ²	24 750	33 550	59 950
Bauflächenbedarf gesamt in m ²	41 250	56 050	100 450
Bauflächen ungenutzt gewidmet Bestand in m ²	393 985	393 985	393 985
Marktversagen	70%	70%	70%
Potentielle Bauflächen gewidmet marktfähig in m ²	118 196	118 196	118 196
Potentielle Bauflächen zum Siedlungsrand Bestand in m ²	27 845	27 845	27 845
Abschlagsfaktor für Wege und Allgemeinflächen zum Siedlungsrand	20%	20%	20%
Marktversagen	50%	50%	50%
Potentielle Bauflächen zum Siedlungsrand in m ² nach Abschlag	11 138	11 138	11 138
Potentielle Bauflächen gesamt in m ²	129 334	129 334	129 334
Abschlagsfaktor für Unförmigkeit Bauflächen	10%	10%	10%
Potentielle Bauflächen marktfähig bzw. mit Bebauungspflicht in m ²	116 400	116 400	116 400
Bedarf nach Ausdehnung Siedlungsrand in m ²	-75 150	-60 350	-15 950

10 Erläuterung der Festlegungen bzw. Maßnahmen

a) Gemeinde in der Region und wesentliche örtliche Vorzüge

In der Randlage zum Rheintal und mit Siedlungseinheiten in der alpinen Kulturlandschaft zeichnen sich die drei Ortsteile Muntlix, Batschuns und Dafins durch eine hohe Lebensqualität aus. Es gibt attraktive Wohnmöglichkeiten, die lokalen Traditionen sind in der Bevölkerung tief verankert. Gleichzeitig ist Zwischenwasser überregional anerkannter Vorreiter in vielen Bereichen - vor allem bei den Themen Baukultur, Bürgerbeteiligung und Energie. Mit Furx bietet die Gemeinde ein überörtliches Naherholungsgebiet für die umliegenden Gemeinden.

Zwischenwasser ist Teil der Region Vorderland-Feldkirch und pflegt enge Beziehungen zu den Nachbargemeinden in der Region. Die Gemeinde Zwischenwasser profitiert von zahlreichen Kooperationen, bestehende Kooperationen werden weiterentwickelt, es besteht Offenheit für neue Kooperationen.

Erläuterung der Maßnahmen:

- a1) Erstellung eines Gesamtbebauungsplanes zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Sicherstellung der Durchgrünung des Siedlungsgebietes.
- a2) Beibehaltung des bestehenden Flächenwidmungsplanes im Gebiet Furx.
- a3) Beibehaltung Mitgliedschaft in der Regio Vorderland-Feldkirch sowie Prüfung der regionalen Kooperationen in der Regio Vorderland-Feldkirch, ÖPNV Oberes Rheintal, WIGE Vorderland, Seniorenbetreuung und Altenpflege als Teil des Lebensraumes Vorderland zur Sicherung der Lebens- und Versorgungsqualität der Bürger sowie einer effizienten Bereitstellung der Dienstleistungen.
- a4) Prüfung und Engagement in der Entwicklung möglicher regionaler Betriebsgebiete. Sollte sich die Möglichkeit der Entwicklung eines überörtlichen Betriebsgebietes ergeben, wird sich die Gemeinde Zwischenwasser aktiv in der Entwicklung desselben engagieren.
- a5) Die Gemeinde unterstützt die Zielsetzungen des regREK Vorderland-Feldkirch vom 14.09.2021. Durch die Erstellung eines gemeinsamen, gemeindeübergreifenden regionalen räumlichen Entwicklungskonzepts für die Region Vorderland-Feldkirch wurde ein strategisches Zielbild als raumplanerischer Werte- und Zielkatalog für die Region beschlossen. Durch eine abgestimmte Raumentwicklung der 13 beteiligten Gemeinden (Feldkirch, Fraxern, Göfis, Klaus, Laterns, Meiningen, Rankweil, Röhthis, Sulz, Übersaxen, Viktorsberg, Weiler, Zwischenwasser) soll auf regionaler Ebene die partnerschaftliche, zukunftsfähige und tragfähige Zusammenarbeit weiterentwickelt und gefestigt werden. Das Zielbild setzt sich aus 8 Themen/Leitsätzen, 32 strategischen Zielen und mehr als 200 Maßnahmenvorschlägen zusammen. Die Schwerpunkte umfassen u.a. die Bereiche Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsentwicklung, Mobilität, Soziales sowie Klima und Energie. Damit einhergehend erfolgt die Weiterverfolgung der Ziele der KLAR!-Region Vorderland-Feldkirch und KEM-Region Vorderland-Feldkirch.

b) Siedlungsraum

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Zwischenwasser erfolgt in der sorgsamem Weiterentwicklung des Bestandes. Das Siedlungsgebiet besteht aus den Ortsteilen / Siedlungsweiler Muntlix, Batschuns und Dafins sowie den Weilern / Siedlungsweilern Buchebrunnen, Furx, Morsch, Suldis und Wanne sowie den Streusiedlungsgebieten Birket, Sennewies, Wengen und Zapfabündt. Dies findet öffentliche Zustimmung, ebenso das eher städtische Wohnen im Ortsteil Muntlix sowie ein vergleichsweise „dörfliches“ Wohnen in den anderen Ortsteilen und Weilern.

Die Gemeinde Zwischenwasser bietet eine sehr hohe Umgebungsqualität mit zahlreichen Frei- und Naherholungsräumen sowie hochwertigen Infrastrukturanschlüssen. Weiterhin bestehen zahlreiche öffentliche Einrichtungen sowie ein Zugang zu den öffentlichen Spiel-, Sport- und Freiräumen. Dieses findet öffentliche Zustimmung und soll erhalten werden.

Verdichtungszone (§ 14 Abs. 9 RPG) werden nicht festgelegt, da die Nutzung der Bauflächen mit den bestehenden Instrumenten ausreichend sichergestellt werden kann.

Neuwidmungen für selbständig bebaubare Grundstücke werden in der Bauflächenwidmung befristet nach § 12 Abs. 4 RPG, dh. es werden die privatwirtschaftlichen Maßnahmen nach §38a RPG nicht angewendet. Selbständig bebaubare Grundstücke sind mit einem Gebäude von 7m x 7m oder größer bebaubar. Als Befristungen sind sieben Jahre gesetzlich festgelegt, als Folgewidmungen sind bestmöglich Freiflächen-Freihaltegebiet (FL) vorgesehen. Mit der Ausweisung einer Befristung und Folgewidmung bei einer Neuwidmung von Flächen soll sichergestellt werden, dass ein neu gewidmetes Grundstück innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist von sieben Jahren widmungsgemäß verwendet wird und keine Widmungen mehr „auf Vorrat“ erfolgen.

Das bestehende landwirtschaftliche Gebäude auf dem Grundstück 730/1, KG Zwischenwasser, soll vorbehaltlich einer positiven Umweltprüfung allfällig ausgebaut und einer Wohnnutzung zugeführt werden, eine Grundtrennung ist nicht

vorgesehen. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall. Dies dient der Nachnutzung des bereits bestehenden Bauwerkes sowie der Nachverdichtung der bereits erschlossenen Fläche.

Erläuterung der Maßnahmen:

- b1) Zur vertiefenden Klärung von Maßnahmen zur weiteren baulichen Entwicklung wird ein Quartiersentwicklungskonzept für den Ortsteil Muntlix entwickelt. Das Quartiersentwicklungskonzept stellt eine Grundlage für die Erstellung eines Teilbauungsplanes dar.
- b2) Kauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken und Bestandsobjekten v.a. in den Zentren der Ortsteile zur Erreichung der strategischen Planungsziele der Gemeinde. Die konkrete Anwendung erfolgt im Einzelfall.
- b3) Beibehaltung des bestehenden Flächenwidmungsplanes in Bezug auf mögliche Ferienwohnungswidmungen, da keine neuen Ferienwohnungen errichtet werden sollen.
- b4) Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von Baufläche-Mischgebiet (BM) in den Gebieten mit guter Verkehrserschließung oder guter fußläufiger Erreichbarkeit nach einem auszuarbeitenden Gesamtkonzept zur Ermöglichung von Nutzungsdurchmischungen.

c) Wirtschaftsraum

Die bestehende Wirtschaftsstruktur findet eine breite Zustimmung innerhalb der Gemeinde und soll weiterentwickelt werden. Weitere Mischnutzungen sollen zu Stärkung der Wirtschaftskraft angesiedelt werden. Zwischenwasser bietet eine gute Infrastruktur und positioniert sich als Naherholungsgebiet der Region Vorderland-Feldkirch.

Erläuterung der Maßnahmen:

- c1) Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von Baufläche-Mischgebiet (BM) in den Gebieten mit guter Verkehrserschließung oder guter fußläufiger Erreichbarkeit nach einem auszuarbeitenden Gesamtkonzept zur Ansiedelung von Kleingewerbebetrieben und damit Stärkung des Wirtschaftsraumes.
- c2) Beibehaltung des bestehenden Flächenwidmungsplanes bezüglich dem Auf- und Ausbau der touristischen Infrastruktur im Naherholungsgebietes Furx, z.B. Beherbergungsbetriebe, zur Stärkung der touristischen Infrastruktur als wichtiger Wirtschaftsfaktor in Zwischenwasser.
- c3) Prüfung und allenfalls Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes bezüglich der Ansiedelung eines Mehrzweckgebäudes mit Lebensmittelhandel, Cafe sowie sozialen Einrichtungen und damit wirtschaftlichen Stärkung der Ortsteile Muntlix, Batschuns und Dafins.

d) Freiraum

Die Gemeinde ist umfangreich in hochwertige Freiräume mit Fuß-, Wander- und Radwegen eingebettet. Diese dienen auch der Land- und Forstwirtschaft als Ertragsgrundlage und sichern die Siedlungsentwicklung vor Naturgefahren, dies ist im öffentlichen Interesse und wird beibehalten. Die Freiräume gliedern das Gemeinde- und Siedlungsgebiet und stärken das Orts- und Landschaftsbild. Zwischenwasser bietet zahlreiche öffentlich zugängliche Spiel-, Sport und Freizeitplätze.

Erläuterung der Maßnahmen:

- d1) Zur Gleichbehandlung aller Anfragen, zur Verhinderung der Verhüttelung der Landschaft sowie dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und der Stärkung der Land- und Forstwirtschaft wird ein Konzept zum Umgang mit Hütten im Freiraum inklusive von Ausnahmeregelungen gemäß §22 RPG erstellt.
- d2) Derzeit besteht ein Spiel- und Freiraumkonzept aus dem Jahr 2015. Die Gesellschaft und die Nutzung des Siedlungsraumes sowie der Spiel- und Freiräume entwickeln sich laufend weiter, daher besteht Bedarf nach einer Überprüfung und Aktualisierung des bestehenden Spiel- und Freiraumkonzeptes.
- d3) Auf Basis des Spiel- und Freiraumkonzeptes werden öffentlich zugängliche, soziale Treffpunkte errichtet oder erweitert und die Zugänge niederschwellig gehalten, z.B. durch Aufstellen von Sitzbänken entlang von Fußwegen.

- d4) Festlegung der Siedlungsränder als Rahmen für eine vorausschauende Flächenwidmung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohn- und Freizeitnutzungen sowie zur Sicherung von Freiflächen für die Landwirtschaft und Naherholung.
- d5) Erstellung eines Gesamtbebauungsplanes zur Sicherstellung eines attraktiven und durchgrünten Siedlungsgebietes mit Festlegung eines Mindestgrünflächenanteils oder einer gleichwertigen Regelung.
- d6) Festlegung eines Mindestgrünflächenanteiles vor dem Start des jeweiligen Umlegungsverfahrens zur Sicherstellung eines attraktiven und durchgrünten Siedlungsgebietes.

e) Sozialraum

Die Gemeinde bietet für die Bürger zahlreiche soziale und technische Infrastrukturen für Versorgung, Bildung, und Betreuung an, um den Bürgern einen attraktiven Wohn- und Lebensstandort zu bieten. Ergänzend dazu unterstützt die Gemeinde ein kostengünstiges Angebot an Wohnraum.

Erläuterung der Maßnahmen:

- e1) Prüfung und allenfalls Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung Vorbehaltsflächen für Kinderbetreuung, Kindergarten und Volksschule auf Basis eines Gesamtkonzeptes zur Weiterentwicklung der Bildungs- und Betreuungsangebote in der Gemeinde.
- e2) Prüfung und allenfalls Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von Flächen für Nahversorger, Läden, und Büchereien zur Beibehaltung der Eigenständigkeit der Ortsteile sowie der fußläufigen Sicherung einer Basisinfrastruktur an Gemeinbedarfseinrichtungen.
- e3) Prüfung und allenfalls Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes mit der Ausweisung von Vorbehaltsflächen für gemeinnützigen Wohnbau in den Ortsteilen Muntlix, Batschuns und Dafins, insbesondere zur Errichtung von Starterwohnungen für junge Menschen sowie für das Wohnen im Alter, zur Sicherung eines attraktiven Wohn- und Lebensstandortes und der Vermeidung von Abwanderung.
- e4) Laufende Prüfung und Aktualisierung des bestehenden Spiel- und Freiraumkonzeptes zur Schaffung von niederschwellig zugänglichen Schatten- und Ruheplätzen sowie die Öffnung und Zugänglichkeit von Naherholungsflächen für die Bevölkerung. Derzeit bestehen einzelne soziale Treffpunkte (Spielplätze Muntlix, Batschuns und Dafins sowie Freiräume Frutz und Frödich). Es gilt diese zu erhalten bzw. zu optimieren und Erweiterungen vorzunehmen.

f) Versorgungsraum

Die Gemeinde bietet eine gute Versorgung mit technischer Infrastruktur und ermöglicht dadurch eine hohe Lebensqualität, dies ist im öffentlichen Interesse und wird beibehalten.

Zwischenwasser achtet auf einen effizienten Ressourcen- und Energieverbrauch und wurde hierfür mehrfach ausgezeichnet. Die Steigerung der Energieeffizienz und die Förderung erneuerbarer Energien ist ein integraler Bestandteil der Gemeindeentwicklung in allen kommunalen und regionalen Politik- und Planungsfeldern. Daher engagiert sich die Gemeinde in der Verringerung des Ressourcen- und Energieverbrauches und positioniert sich bei der Bevölkerung entsprechend.

Erläuterung der Maßnahmen:

- f1) Laufende Kontrollen und Instandhaltungsmaßnahmen von gemeindeeigenen Gebäuden und Infrastrukturen als Grundlage für die Prüfung und allenfalls Reduktion der Emissionen der gemeindeeigenen Gebäude und Infrastrukturen zur Reduktion des ökologischen Fußabdruckes der Gemeinde.
- f2) Führung einer Energiebuchhaltung über die gemeindeeigenen Gebäude und Infrastrukturen mit jährlicher Auswertung der Kennzahlen. Infrastrukturen als Grundlage für die Prüfung und allenfalls Reduktion der Emissionen der gemeindeeigenen Gebäude und Infrastrukturen zur Reduktion des Energieverbrauches der Gemeinde.

- f3) Bereitstellung von Gemeindestraßen für den flächendeckenden Ausbau des Glasfaser-Breitbandnetzes zur kosteneffizienten Führung der Glasfaserleitungstrassen.
- f4) Umstellung der Beleuchtung auf Gemeindestraßen auf LED-Beleuchtung zur Reduktion des Energiebedarfs bei der Straßenbeleuchtung zur Reduktion des Energieverbrauches der Gemeinde.
- f5) Erstellung eines Kanalkatasters mit Befahrungsprotokollen für den Abwasserkanal im Eigentum der Gemeinde.
- f6) Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das Oberflächenwasser für die Ableitung und Versickerung als Grundlage für die allfällige Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes und zum Schutz vor Naturgefahren.

g) Verkehrsraum

Zwischenwasser ist mittels Straßen sehr gut versorgt, dies ist im öffentlichen Interesse und soll beibehalten werden. Die Sicherheit des Verkehrsraumes und die Attraktivität des nicht-motorisierten Verkehrs sollen erhöht werden. Die Gemeinde verfügt über ein gutes Angebot an öffentlichem Nahverkehr und unterstützt private Initiativen für neue Verkehrsformen.

Erläuterung der Maßnahmen:

- g1) Die Instandhaltung der Verkehrsflächen für die Gemeindestraßen dient der Verkehrssicherheit und der Verkehrserschließung der Haushalte und ist eine wesentliche Grundlage für die hohe Lebensqualität in der Gemeinde, sie soll daher laufend durchgeführt werden.
- g2) Kauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken und Bestandsobjekten zur Sicherung von Flächen für die Abwicklung des Verkehrs auf Gemeindestraßen zur Sicherstellung von ausreichend Flächen für die Abklärung des Auto-, Rad- und Fußverkehrs sowie des ÖPNV-Angebotes bei Bedarf.
- g3) Prüfung und allfällige Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes mit der Festlegung von Fuß- und Radwegverbindungen in der Gemeinde zur stärkeren Vernetzung der Ortsteile und Weiler im Sinne der Schaffung einer fußläufigen Durchwegung der Gemeinde.
- g4) Prüfung und allfällige Errichtung von Begegnungszonen in den Ortskernen von Muntlix, Batschuns und Dafins. Im Ortsteil Muntlix soll ein Quartierentwicklungskonzept als Grundlage dienen, welches unter besonderer Bearbeitung der Themen Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherheit, Verkehrsraumgestaltung und Sicherung der Rad- und Fußwege, Wandel des Verkehrsaufkommens sowie Parkraummanagements erstellt wird.

11 Ergebnis der Umweltprüfung

Mit der Verordnung des REP Zwischenwasser sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Mit 13.03.2024 hat Andreas Grabher, Abteilung Umweltschutz, folgende Stellungnahme abgegeben: „auf Grund der Lage der Erweiterungsflächen (beziehungsweise sind es überwiegend Flächen, die sich aus geringfügigen Abweichungen der Pläne ergeben) am Siedlungsrand und des Gesamtausmaßes von weniger als 2 ha ist aus Sicht der Umweltbehörde keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Soweit beurteilbar, sind keine besonders sensiblen Bereiche betroffen. Es wird jedoch angemerkt, dass sich die Planunterlagen nicht gerade durch gute Lesbarkeit auszeichnen. Eine Ausnahme bildet Fläche Nr. 19 [betrifft Gst. Nr. 730/1]. Weil diese nicht an den Siedlungsrand anschließt, wäre hier eine Prüfung nötig. Es wird vorgeschlagen, Fläche Nr. 19 zu entfernen beziehungsweise durch eine Signatur zu ersetzen und im Anlassfall einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.“ Die Festlegung der Einzelfallprüfung für das Grundstück Gst. Nr. 730/1 wurde in weiterer Folge vorgenommen, sodass Andreas Grabher am 27.03.2024 abschließend festgestellt hat, „auf Grund der Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Erweiterungsflächen mit einem Gesamtausmaß von weniger als 2 ha liegen allesamt am Siedlungsrand und augenscheinlich sind keine besonders sensiblen Bereiche betroffen.“

12 Ergebnis des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens

Nach der Erstlesung in der Gemeindevertretungssitzung vom 18.04.2024 erfolgte die Auflage/Kundmachung an der Amtstafel in der Zeit vom 24.04.2024 bis 29.05.2024. Es sind 16 Einsprüche eingegangen, welche am 03.06.2024 von der REP Steuerungsgruppe mit Unterstützung von Markus Berchtold vom Büro heimat und Simon Berger (Raumplanung Regio Vorderland-Feldkirch) behandelt wurden. Das Ergebnis bzw. die Begründungen der Einsprüche liegen der Gemeindevertretung vor.

Gegenüber der Erstlesung vom 13.07.2023 sind vier neue Einsprüche eingegangen und 19 Grundeigentümer haben bei dieser Erstausgabe keinen erneuten Einspruch mehr getätigt. Die damaligen 31 Einsprüche vom 13.07.2023 sind aufgrund der Überarbeitung des Siedlungsentwicklungsplanes und der Bürgerversammlung vom 04.03.2024 nicht mehr zu behandeln. Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.04.2024 erfolgte in vorausgegangener Absprache mit der Raumplanungsstelle des Landes eine neue Erstlesung mit neu beginnender Einspruchsfrist. Sämtliche Antragsteller der Einsprüche von 2023 wurden über diesen Prozessverlauf im Dezember 2023 schriftlich informiert.

Von den Nachbargemeinden und der Regio Vorderland-Feldkirch sind während des Kundmachungszeitraums keine Stellungnahmen eingegangen. Dies bedeutet, es liegt kein Widerspruch zum regREK der Regio Vorderland-Feldkirch vor. Von nachstehenden Behördenstellen sind bis dato folgende Stellungnahmen eingegangen:

a) Wildbach- und Lawinenverbauung – DI Elmar Plankensteiner, E-Mail vom 17.05.2024:

„Aufgrund der übermittelten Planunterlagen und dem Erläuterungsbericht sowie einer Besprechung in den Räumen der Gemeinde Zwischenwasser ergibt sich nachfolgende Stellungnahme:

Grundlage für die Beurteilung ist der intern koordinierte Gefahrenzonenplan für die Gemeinde Zwischenwasser. In diesem Gefahrenzonenplan wurde der gesamte raumrelevante Bereich erfasst. Nach Durchsicht des regionalen Entwicklungsplanes (REP-2024-2 vom 18.04.2024) ergeben sich aus Sicht der Wildbach- und Lawinenverbauung folgende Anmerkungen:

„In Dafins wurde auf den Gefahrenzonenplan und damit auf die intensiven Rutschungsbereiche (Rui) Rücksicht genommen. Eine Teilfläche der bestehenden Widmung auf der Gst.Nr. 1540 befindet sich im Braunen Hinweisbereich Rutschung intensiv (Rui).

„Auffallend ist, dass alle Gewässer, welche nicht als Öffentliches Wassergut ausgeschieden sind, nicht erkenntlich gemacht wurden (Sägetobel, Daliebischbach, Histelerbach etc.). Teilweise verlaufen die bestehenden Widmungen über die Bachbereiche (z. B. Histelerbach – Bereich Grätscha, Kella, Buchwald, etc.).

„Nach Ansicht der Wildbach- und Lawinenverbauung wären zur Sicherstellung der Schutzfunktion die Bachbereiche (auch Verrohrungen der Bäche) erkenntlich zu machen (gemäß Gefahrenzonenplan) und in der Folge die Widmungen gemäß dem Gefahrenzonenplan anzupassen (vgl. § 11, Abs. 1e Raumplanungsgesetz).

Auf die entsprechende Berücksichtigung der Gefahrenzonen und Hinweisbereiche im Flächenwidmungs- und Bauverfahren wird verwiesen. Teilweise befinden sich gewidmete Bauflächen in der Roten Gefahrenzone und sind nicht zur Gänze bebaubar (z.B. Schulertobel, Histelerbach, Sägetobel etc.).“

b) Abt. Landwirtschaft – Severin Baldauf, BSc, E-Mail vom 22.05.2024:

„Hiermit kann ich Ihnen in aller Kürze mitteilen, dass es aus landwirtschaftlicher Sicht bzgl. des Entwurfs zur Änderung des Räumlichen Entwicklungsplans (REP) keine Einwendungen gibt.“

Es folgt die Behandlung der nachstehend aufgelisteten 16 eingegangenen Einsprüche gemäß Beratung und Empfehlung der REP-Steuerungsgruppe vom 03.06.2024:

REP Einsprüche aufgrund Erstlesung GV Beschluss vom 18.04.2024					
lfd.Nr.	Datum	Antragsteller	GST	Ort	Widmung
1	25.04.2024	Keckeis Jakob	1581	Dafins/Unterberg	BM und FL
2	26.04.2024	Hausmann Annemarie u. Norbert	117/1	Muntlix/Bergstraße	BM und FL
3	02.05.2024	Marte Maria (Sohn Reinhard)	830/1	Batschuns, Furxstraße	FL
4	02.05.2024	Rheinberger Hartwig	634/2	Batschuns, Halde	(BM)
5	13.05.2024	Künzle Walter	1661/14	Unterberg, Wiesacker	FL
6	14.05.2024	Hartmann Josef	606/3, 606/5, 606/6	Batschuns, Furxstraße	FL und BW
7	14.05.2024	Hartmann Manuela u. Dietmar	606/3, 606/5, 606/6	Batschuns, Furxstraße	FL und BW
8	14.05.2024	Lins Gabriele u. Robert	606/3, 606/5, 606/6	Batschuns, Furxstraße	FL und BW
9	21.05.2024	Längle Alban	1318	Buchebrunnen, Hägi	BM und FL
10	22.05.2024	Nitz Manfred u. MEG	1738, 1739, 1740	Dafins/Oberberg	FL
11	22.05.2024	Ladner Kurt	564, 566	Batschuns, Grätscha	FL
12	24.05.2024	Nesensohn Wilfried und Elke	1411/10, 1411/11	Buchebrunnen, Gasse	BW und FL
13	27.05.2024	Fend Manuela	730/4	Batschuns, Kapf	FL
14	27.05.2024	Vth Patrick	1411/8	Buchebrunnen, Gasse	BW und FL
15	28.05.2024	Mathis Josef	730/1	Batschuns, Kapf	FL, [SP]-FL
16	29.05.2024	Mathis Petra und René	730/8	Batschuns, Kapf	FL
Legende: GELB neue Einsprüche					

Vor Eingang in die Behandlung der Einsprüche entwickelt sich eine rege Diskussion:

_Daniel Bösch kritisiert, dass jeweils einzeln über jeden Einspruch eine Abstimmung zu erfolgen hat, diese wohl teilweise willkürlich erfolgen werde und so Entscheidungen aus persönlichen Beziehungen heraus getroffen werden. Er habe Verständnis für viele der Einzelfälle und die individuellen Begründungen und Interessen, da an sehr vielen Stellen die bisher gültige Siedlungsgrenze nochmals verschärft worden ist. Diskussionen über bestimmte Fälle seien damit vorprogrammiert.

_Bernhard Keckeis bringt in Bezug auf den Fall Jakob Keckeis beispielhaft vor, dass dieser sein Anliegen fachlich fundiert in der REP Steuerungsgruppe begründet habe. Er würde Grund für die Entwicklung von Dafins zur Verfügung stellen. Über ein öffentliches Interesse wurde aber nicht beraten bzw. nicht berücksichtigt.

_Johannes Welte beanstandet, dass an vielen Stellen mit einer vorhandenen vollen Erschließung der Siedlungsrand dennoch zurückgenommen wurde. Innerhalb von wenigen hundert Metern entstünden so plötzlich sehr unterschiedliche persönliche Situationen, die für ihn so nicht begründbar seien, z.B.: Kapf

_René Mathis bringt die inhaltliche Diskrepanz FWP vs. REP zur Sprache. Die planerischen Möglichkeiten wurden nicht ausgeschöpft, die für eine Überarbeitung des REP zur Verfügung gestanden haben. Man müsse nun mit diesem vorliegenden Ergebnis umgehen.

_René Allgäuer-Gstöhl bringt vor, dass man sich zu einer Planung in Form des REP entschlossen habe und dies nun auch durchzuziehen ist.

_Hermeline Rietzler betont, dass Raumplanung immer unabhängig von persönlichem Eigentum ist und deshalb Kompromisse gefunden werden müssen.

_Jürgen Bachmann bringt ein, dass die Hauptbegründungen bei den Einsprüchen verständlicherweise v.a. bei der Schaffung von Sicherheit und Mehrwert liegen, was jedoch so nicht berücksichtigt werden bzw. nicht Grundlage für ein REP sein kann. Er schließt die Diskussion damit, dass der Entwurf des REP in der Gemeindevertretung vom 18.04.2024 mehrheitlich in dieser Form freigegeben wurde. Im Anschluss wurde der Siedlungsentwicklungsplan, die Verordnung und der Erläuterungsbericht öffentlich aufgelegt, welche nun in der Zweitlesung zu behandeln sind.

Behandlung der Einsprüche:

Die 16 eingegangenen Einsprüche samt allfälligen Planbeilagen sind den anwesenden Gemeindevertretern zugegangen und bilden einen integrierenden Bestandteil der Niederschrift. Nachfolgend angeführt sind zu jedem Einspruch die in der REP Steuerungsgruppe in Abstimmung mit dem Raumplaner Markus Berchtold (Büro heimat) formulierte relevante Begründung bzw. Verweise auf das Raumplanungsgesetz.

1) Keckeis Jakob, Unterberg 43 – Einspruch betreffend Gst. Nr. 1581 (Unterberg)

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Antrag – Andreas Böhler Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 15 : 8 Stimmen!

Gegenstimmen: Daniel Bösch, Christoph Burtscher, Bernhard Keckeis, Eugen Keckeis, Bernadette Madlener, Harald Marte, Silvia Pilz, Johannes Welte

2) Hausmann Annemarie und Norbert, Bergstraße 15 – Einspruch betreffend Gst. Nr. 117/1 (Bergstraße)

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Weiterhin kann die bestehende Bebauung erhalten bleiben bzw. im Rahmen der Bestandsregelung gem. § 58 RPG weiterentwickelt und/oder die Bauflächenwidmung bis zu 200 m² ausgedehnt werden. Daher ist eine Bereinigung des Siedlungsrandes nicht erforderlich.

Anmerkung Daniel Kremmel: es wurden grundsätzlich keine Korrekturen des Flächenwidmungsplanes im Rahmen der Überarbeitung des REP durchgeführt.

Antrag – Andreas Böhler Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 18 : 5 Stimmen!

Gegenstimmen: Daniel Bösch, Bernhard Keckeis, Harald Marte, Silvia Pilz, Johannes Welte

3) Marte Maria, Furxstraße 23 – Einspruch betreffend Gst. Nr. 830/1 (Furxstraße)

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Die für die Landwirtschaft besonders geeigneten Flächen (Hofnähe) dürfen für andere Zwecke nur verwendet werden, wenn dafür ein überwiegend öffentliches Interesse besteht.

Anmerkung Andreas Böhler-Huber: ein Landwirt hat grundsätzlich die Möglichkeit, auf Freifläche Landwirtschaft FL zu bauen, d.h. eine landwirtschaftliche Entwicklung wäre möglich bzw. auch ein Wohnbau, wenn er für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung relevant ist.

Antrag – Andreas Böhler Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 16 : 7 Stimmen!

4) Rheinberger Hartwig, Schmalzgasse 16 – Einspruch betreffend Gst. Nr. 634/2 (Halde)

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Die Analyse der bestehenden

Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Der Vergleich mit den angeführten sogenannten „zahnlückenartigen“ Grundstücken führt ins Leere, da beim GST NR 1642/1 (Dafins) eine direkte Zufahrt über die Landesstraße L71 möglich ist. Beim GST NR 1677 (Dafins) erfolgt eine Rücknahme des äußeren Siedlungsrandes und teilweise Rücknahme der Bauflächenwidmung auf demselben Grundstück bzw. Korrektur der Siedlungsentwicklung im Sinne einer Bebauung mit einer Bautiefe. Beim GST NR 792/2 (Batschuns) ist eine Siedlungsentwicklung mit einer zweiten Bautiefe erwünscht.

Anmerkung René Mathis: bei der Behandlung von bislang in Bauerwartungs-Kategorien gewidmeten Flächen wurde nicht stringent vorgegangen, im Vergleich mit Flächen in Muntlix, wo ebenfalls Bauerwartung vorliegt und diese vollflächig innerhalb des Siedlungsrandes liegen.

Antrag – Andreas Böhler-Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 14 : 9 Stimmen!

Gegenstimmen: Daniel Bösch, Christoph Burtscher, Bernhard Keckeis, Bernadette Madlener, Harald Marte, Marina Mathis, René Mathis, Silvia Pilz, Johannes Welte

5) Künzle Walter, Unterberg 9 – Einspruch betreffend Gst. Nr. 1661/14 (Wiesacker)

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Die für die Landwirtschaft besonders geeigneten Flächen dürfen für andere Zwecke nur verwendet werden, wenn dafür ein überwiegend öffentliches Interesse besteht. Gebiete und Flächen für Wohnen, Landwirtschaft und sonstige Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.

Antrag – Andreas Böhler Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 15 : 8 Stimmen!

Gegenstimmen: Daniel Bösch, Christoph Burtscher, Bernhard Keckeis, Bernadette Madlener, Harald Marte, René Mathis, Silvia Pilz, Johannes Welte

6) Hartmann Josef, Zapfabündt 1 – Einspruch betreffend Gst. Nrn. 606/3, 606/5 und 606/6 (Furxstraße)

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Weiterhin kann im Rahmen der bestehenden Regelung die Bauflächenwidmung bis zu 200 m² je Grundstück ausgedehnt werden. Daher ist eine Verlegung des Siedlungsrandes nicht erforderlich.

7) Hartmann Dietmar und Manuela, Furxstraße 40 – Einspruch betreffend Gst. Nrn. 606/3, 606/5 und 606/6 (Furxstraße)

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Weiterhin kann im Rahmen der bestehenden Regelung die Bauflächenwidmung bis zu 200 m² je Grundstück ausgedehnt werden. Daher ist eine Verlegung des Siedlungsrandes nicht erforderlich.

8) Lins Gabriele und Robert, Furxstraße 38 – Einspruch betreffend Gst. Nrn. 606/3, 606/5 und 606/6 (Furxstraße)

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsråder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsråder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Weiterhin kann im Rahmen der bestehenden Regelung die Bauflächenwidmung bis zu 200 m² je Grundstück ausgedehnt werden. Daher ist eine Verlegung des Siedlungsrandes nicht erforderlich.

Anmerkung Andreas Böhler-Huber: die Grundflächen liegen im Hangrutschungsgebiet, deshalb kann die von den Grundbesitzern gewünschte Variante rechtlich nicht umgesetzt werden.

Antrag zu Nr. 6, 7 und 8 – Andreas Böhler Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 15 : 8 Stimmen!

Gegenstimmen: Daniel Bösch, Christoph Burtscher, Annette Fröhle, Bernhard Keckeis, Bernadette Madlener, Marina Mathis, René Mathis, Johannes Welte

9) Längle Alban, Stachen (CH) – Einspruch betreffend Gst. Nr. 1318 (Hägi)

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsråder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsråder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Weiterhin kann im Rahmen der bestehenden Regelung die Bauflächenwidmung bis zu 200 m² je Grundstück ausgedehnt werden. Daher ist eine Verlegung des Siedlungsrandes nicht erforderlich.

Antrag – Andreas Böhler Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 18 : 4 Stimmen!

Gegenstimmen: Daniel Bösch, Bernhard Keckeis, Silvia Pilz, Johannes Welte

Bernadette Madlener befindet sich während der Abstimmung nicht im Sitzungszimmer

10) Nitz Manfred und MEG, Weiler – Einspruch betreffend Gst. Nrn. 1738, 1739 und 1740 (Oberberg)

Die Siedlungsgebiete sind bestmöglichst von Naturgefahren zu schützen bzw. die Freiräume zum Schutz von Naturgefahren sollen erhalten bleiben. Der Gemeinde liegt ein Entwurf des Gefahrenzonenplanes von 2021 vor.

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsråder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsråder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Antrag – Andreas Böhler Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 19 : 4 Stimmen!

Gegenstimmen: Daniel Bösch, Bernhard Keckeis, Bernadette Madlener, Johannes Welte

11) Ladner Kurt, Widnau (CH) – Einspruch betreffend Gst. Nrn. 564 und 566 (Grätscha)

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Weiterhin kann die bestehende Bebauung erhalten bleiben bzw. im Rahmen der Bestandsregelung gem. § 58 RPG weiterentwickelt und oder die Bauflächenwidmung bis zu 200 m² ausgedehnt werden.

Gegenüber dem USR aus 2015 sowie dem Privatgutachten des Büros heimatlen aus 2014 wurde mit REP 2024 eine umfangreiche Erhebung und Analyse des Bauflächenbedarfes vorgenommen. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen. Daher ist eine Bereinigung des Siedlungsrandes nicht erforderlich.

Antrag – Andreas Böhler Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 19 : 4 Stimmen!

Gegenstimmen: Daniel Bösch, Bernhard Keckeis, Bernadette Madlener, Johannes Welte

12) Nesensohn Wilfried und Elke, Wengen 5 – Einspruch betreffend Gst. Nrn. 1411/10 und 1411/11 (Gasse)

Dem Einspruch kann teilweise entsprochen werden und die Siedlungsgrenze wird entlang der Widmungsgrenze gelegt. Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Weiterhin kann die bestehende Bebauung erhalten bleiben bzw. im Rahmen der Bestandsregelung gem. § 58 RPG weiterentwickelt und oder die Bauflächenwidmung bis zu 200 m² ausgedehnt werden.

14) Vith Patrick, Eschen (FL) – Einspruch betreffend Gst. Nr. 1411/8 (Gasse)

Dem Einspruch kann teilweise entsprochen werden und die Siedlungsgrenze wird entlang der bestehenden Bauflächenwidmungsgrenze gelegt. Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden.

Weiterhin kann die bestehende Bebauung erhalten bleiben bzw. im Rahmen der Bestandsregelung gem. § 58 RPG weiterentwickelt und oder die Bauflächenwidmung bis zu 200 m² ausgedehnt werden.

Anmerkung Jürgen Bachmann: diese Grundstücke wurden ursprünglich aus dem Siedlungsrand herausgenommen. Es wurden Grundtrennungen entlang der Hangkante vorgenommen. Es kann eine teilweise Zustimmung insofern erfolgen, als die Grundstücke in den Siedlungsraum hineingenommen werden, jedoch entlang der Flächenwidmung und nicht der Grundstücksgrenze.

1. Antrag zu Nr. 12 und 14 – Bernhard Keckeis:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch gänzlich stattzugeben.

Beschlussfassung: 10 : 13 Stimmen!

Fürstimmen: Daniel Bösch, Christoph Burtscher, Annette Fröhle, Bernhard Keckeis, Bernadette Madlener, Harald Marte, René Mathis, Silvia Pilz, Manuel Schnetzer, Johannes Welte

2. Antrag zu Nr. 12 und 14 – Andreas Böhler-Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch teilweise stattzugeben.

Beschlussfassung: 20 : 3 Stimmen!

Gegenstimmen: Annette Fröhle, Harald Marte, Manuel Schnetzer

13) Fend Manuela, Kapf 3 – Einspruch betreffend Gst. Nr. 730/4 (Kapf)

Der Einspruch ist unspezifisch, es wird angenommen, dass eine Ausdehnung der Wohnnutzmöglichkeiten auf dem GST NR 730/4 angestrebt wird. Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen.

Weiterhin kann die bestehende Bebauung erhalten bleiben bzw. im Rahmen der Bestandsregelung gem. § 58 RPG baulich ausgedehnt werden.

Anmerkung Andreas Böhler-Huber: baubehördlich wäre derzeit ein Zubau um 50 % des derzeitigen Bauvolumens anschließend an das bestehende Wohnhaus möglich.

Antrag – Andreas Böhler Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 13 : 10 Stimmen!

Gegenstimmen: Daniel Bösch, Christoph Burtscher, Annette Fröhle, Bernhard Keckeis, Bernadette Madlener, Harald Marte, Marina Mathis, René Mathis, Silvia Pilz, Johannes Welte

15) Mathis Josef, Haslat 7 – Einspruch betreffend Gst. Nr. 730/1 (Kapf)

Im Zuge des Entwicklungsprozesses des räumlichen Entwicklungsplanes wurden für die bauliche Entwicklung des GST NR. 730/1 drei Varianten in Betracht gezogen, jedoch keine abschließende Festlegung getroffen.

In Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde wurde die Möglichkeit einer allfälligen Einzelfallbetrachtung für eine allfällige Bauflächenwidmung eingeräumt, diese wurde genutzt und im REP-Entwurf festgehalten.

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Eine Ausdehnung des Siedlungsrandes ist daher nicht notwendig.

Anmerkung Jürgen Bachmann: eine Einzelfallbetrachtung wäre in diesem Fall möglich, d.h. eine Umwelterheblichkeitsprüfung wird durchgeführt.

Antrag – Andreas Böhler Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 12 : 10 Stimmen!

Eine Enthaltung: René Mathis wegen Befangenheit

Gegenstimmen: Daniel Bösch, Christoph Burtscher, Annette Fröhle, Bernhard Keckeis, Bernadette Madlener, Harald Marte, Marina Mathis, Silvia Pilz, Manuel Schnetzer, Johannes Welte

Anmerkung Daniel Kremmel: die Durchführung einer Einzelfallbetrachtung hätte den Abschluss des REP um mindestens ein halbes Jahr verzögert. Man möge in der Gemeindevertretung ein Stimmungsbild abholen, ob man den Weg einer Einzelfall-betrachtung gehen soll.

16) Mathis René und Petra, Kapf 5 – Einspruch betreffend Gst. Nr. 730/8 (Kapf)

Es sollen die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen gehalten werden. Die Orientierung der Siedlungsränder erfolgt überwiegend entlang der bestehenden Widmungsgrenzen. Im REP wird eine bauliche Entwicklung nach Innen angestrebt und die äußeren Siedlungsränder sollen gehalten bzw. nicht weiter ausgedehnt werden. Die Analyse der bestehenden Bauflächenbebauung zeigt keinen erhöhten Bedarf nach zusätzlichen Bauflächenwidmungen.

Weiterhin kann die bestehende Bebauung erhalten bleiben bzw. im Rahmen der Bestandsregelung gem. § 58 RPG baulich ausgedehnt werden.

Anmerkung Andreas Böhler-Huber: es gilt hier die Bestandsregelung in FL, d.h. der bestehende Wirtschaftsteil darf zu Wohnraum umgebaut und das Wohnhaus um 50 % erweitert werden.

Anmerkung René Mathis: es war beabsichtigt, dass man die drei in diesem Bereich liegenden Einspruchsfälle gesamtheitlich anschaut, entsprechend einer Quartiers-betrachtung über die Familien Fend und Mathis.

Antrag – Andreas Böhler Huber:

Der Empfehlung der REP Steuerungsgruppe zu folgen und dem Einspruch nicht stattzugeben.

Beschlussfassung: 12 : 10 Stimmen!

Eine Enthaltung: René Mathis wegen Befangenheit

Gegenstimmen: Daniel Bösch, Christoph Burtscher, Annette Fröhle, Bernhard Keckeis, Bernadette Madlener, Harald Marte, Marina Mathis, Silvia Pilz, Manuel Schnetzer, Johannes Welte

Anmerkung Daniel Bösch: die Behandlung dieser 16 Einsprüche ist sehr willkürlich erfolgt, das ist insbesondere an den unterschiedlichen Stimmenverhältnissen erkennbar. Ich denke, auch die weiteren folgenden Behandlungen etwa zur Bestandsregelung oder der 200 m² Regelung werden dann wieder ähnlich willkürlich sein. Genau deshalb wollte ich nicht, dass man über die Einsprüche einzeln abstimmt.

Anmerkung Daniel Kremmel: auch ich habe Kinder und würde diesen gerne einen Bauplatz bieten. Aus heutiger Sicht und aus Sicht des Gemeinwohls ist aber der Schutz des Frei- und Grünraums vorrangig. Das Problem mit der Verfügbarkeit von Grund und Boden ist überall das gleiche, das Grundproblem ist immer die Verteilungsgerechtigkeit. Das Wesen der Demokratie ist der Kompromiss.

6.1. Verordnung

6.2. Erläuterungsbericht

6.3. Siedlungsentwicklungsplan

Antrag zu 6.1., 6.2. und 6.3. – Jürgen Bachmann:

Der Entwurf zur Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungsplans 2014 Phase 2 soll in der vorliegenden Fassung vom 27.03.2024 mit den Bestandteilen Verordnung, Erläuterungsbericht und Siedlungsentwicklungsplan in zweiter Lesung freigegeben werden, unter Berücksichtigung des vorangegangenen teilweisen Stattgebens zu den Einsprüchen Nr. 12 und 14.

Beschlussfassung: 19 : 3 Stimmen!

Gegenstimmen: Bernhard Keckeis, René Mathis, Johannes Welte

Eugen Keckeis befindet sich während der Abstimmung nicht im Sitzungszimmer