

Überarbeitete Beschlussvorlage

für die Sitzung der Gemeindevertretung Zwischenwasser am 15.07.2021

## Räumlicher Entwicklungsplan Zwischenwasser 2021 – Abänderung Ortsteil Furx

Verordnungstext mit Zielkatalog und Maßnahmen sowie Plandarstellungen

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Siedlungsraum .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Freiraum .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Verkehr und Mobilität .....</b>	<b>6</b>

# 1 Allgemeines

Das „Räumliche Entwicklungskonzept Zwischenwasser“ wird in „Räumlicher Entwicklungsplan Zwischenwasser“ umbenannt.

Die nachfolgende teilräumliche Änderung des Räumlichen Entwicklungsplanes Zwischenwasser betrifft lediglich das Gebiet Furx laut Plandarstellung Zwischenwasser | Räumliche Eingrenzung REP Änderung 2021 Furx vom 20.05.2021. Die nachfolgenden Bestimmungen ersetzen sämtliche Bestimmungen aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept bzw. dem Räumlichen Entwicklungsplan Zwischenwasser aus dem Jahr 2014 für dieses Gebiet.

## 2 Siedlungsraum

### 2.1 Ziele

#### 2.1.1 Grundhaltungen der Siedlungsentwicklung

Für die weitere Siedlungsentwicklung sollen folgende Grundhaltungen angewendet werden:

- Pflege eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Verdichtung nach Innen sowie intensivere Nutzung des Bestandes, abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten.
- (Weiter-) Entwicklung eines baukulturell wertvollen Orts- und Landschaftsbildes.
- Geringes Marktversagen im Immobilienmarkt (geringe Hortung von Bauland oder mindergenutzter Bausubstanz).
- Bevölkerung: behutsames Bevölkerungswachstum (Hauptwohnsitze).
- Stärkung des Miteinanders in Furx, Gemeinwohl vor Einzelinteressen.
- Belebung und bestmögliche Nutzung der bestehenden Bebauung, unabhängig davon wie die Nutzung organisiert ist.
- Bebauung und Siedlungsentwicklung erfolgt auf Grundlage des Örtlichen Räumlichen Entwicklungsplanes.

#### 2.1.2 Ziele der Siedlungsentwicklung

Die großräumlichen Siedlungsstrukturen und das Landschaftsbild sollen erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden.

Der Bergdorf-Charakter des Ortsteiles Furx soll erhalten bleiben bzw. weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig durch die Nutzung bestehender Bauflächenreserven und bestehender Objekte erfolgen.

Die bestehenden Inneren und Äußeren Siedlungsgrenzen werden zu einem Siedlungsrand zusammengeführt. Dabei werden die Bauflächen Bauerwartung (BW)-Fn in den Siedlungsrand miteinbezogen, die als Freifläche Landwirtschaft FL gewidmeten Flächen werden nicht in den Siedlungsrand miteinbezogen. Die bestehenden Siedlungsränder werden im Bedarfsfall geringfügig an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst, es sollen jedoch keine neuen Bauplätze entstehen.

Das Orts- und Landschaftsbild im Ortsteil Furx soll sich homogen weiterentwickeln.

Ein behutsames Wachstum der Bevölkerung wird angestrebt, es sollen keine weiteren Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste geschaffen werden.

Der Anteil der Ferienwohnungen im Verhältnis zu den Hauptwohnsitzen soll nicht weiter erhöht bzw. falls möglich reduziert werden.

Für die Beurteilung und Durchsetzung der qualitätsvollen Siedlungs- und Baugestaltung sollen Baugrundlagenrichtlinien und Bebauungspläne ausgearbeitet werden.

### **2.1.3 Ausweisung der Siedlungsränder und Bauflächenwidmungen**

Bestehende Bauflächenwidmungen sollen erhalten bleiben bzw. sollen auch Änderungen der bestehenden Bauflächen (BW-Fn) in Bauflächen für Dauerwohnzwecke zugelassen werden.

Neue Bauflächenwidmungen sind grundsätzlich nur in den im REP-Plan Plandarstellung Zwischenwasser | Siedlungsweiler Furx vom 20.05.2021 ausgewiesenen Siedlungsgebieten zulässig, dies umfasst die Gebiete Furx 1 mit der Nutzung Wohnen, Furx 2 mit der Nutzung Wohnen und Furx 3 mit den Nutzungen Wohnen, Hotellerie und Gastronomie.

Für die Siedlungsgebiete werden harte Siedlungsränder festgelegt, welche keine Ausdehnung zulassen (siehe Plandarstellung Zwischenwasser | Siedlungsrand Furx vom 20.05.2021). Kleinräumige Abrundungen des Siedlungsrandes bis zu 10 m<sup>2</sup> sind jedoch möglich.

Eine zeitliche Abfolge der Bebauung wird nicht festgelegt. Die Bebauung hat jedoch ausgehend von der umliegenden, bestehenden Bebauung geordnet zu erfolgen.

Es werden keine Verdichtungszonen nach § 14 Abs. 9 RPG festgelegt, da die Voraussetzungen für deren Ausweisung im Flächenwidmungsplan in Furx nicht vorliegen.

Im Zuge des Planungsgesprächs sollen seitens der Gemeinde Hinweise über die Nachverdichtung, Gestaltung und allfällige Weiterentwicklung der Immobilien gegeben werden.

Im Zuge der Entwicklung sollen eine allfällige Korrektur der Flächenwidmung sowie bei einer Neuvermessung des Gebäudes auch die Parzellierung des Baugrundstückes geprüft werden. Die Ausdehnung des Bauplatzes soll auf ein Minimum reduziert werden.

## 2.2 Maßnahmen

- Erstellung eines Gesamtgestaltungskonzept Furx.
- Erstellung von Bebauungsplänen (§ 28 Raumplanungsgesetz) für die Siedlungsgebiete.
- Strukturierte Prüfung der tatsächlichen Gebäudenutzungen nach dem Raumplanungsgesetz.
- Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung für die angestrebte hochwertige Siedlungsentwicklung in Furx.
- Gezielte Diskussion mit Landwirten über Umwidmungen FL in FF mit abgestimmter Hoffläche um landwirtschaftliche Objekte.
- Überarbeitung und Verordnung eines Bebauungsplanes Baugrundlagenrichtlinie Zwischenwasser - Furx.

## 3 Freiraum

### 3.1 Ziele

Der Ortsteil Furx soll als Freizeitort und als Naherholungsgebiet für ganzjährigen sanften Seminar- und Erholungstourismus mit Gästen überwiegend aus der Gemeinde, der Region Vorderland und der Stadt Feldkirch erhalten werden. Die behutsame Weiterentwicklung des Naherholungsgebietes ist angestrebt.

Die Natur- und Kulturlandschaft soll erhalten bleiben.

Die bestehende Landnutzung durch die Land- und Forstwirtschaft wird unterstützt.

Die Verbuschung und die Zerhüttelung des Gebietes soll verhindert werden.

Die Sicherung der Landwirtschaftsbetriebe soll durch den Erhalt der bewirtschafteten Flächen in ihrem Gesamtzusammenhang und durch die Steuerung der Bebauung der Freiflächen erfolgen.

Sondergebietswidmungen für den Liftumbau oder Liftneubau und anderen Freizeitgestaltungen sollen möglich sein.

### 3.2 Maßnahmen

- Erstellung eines Gesamtgestaltungskonzept Furx.
- Erstellung eines Tourismuskonzeptes in Zusammenarbeit mit Laterns sowie der Region Vorderland mit Feldkirch.
- Erstellung einer Mittelfristplanung inklusive Finanzierung des Schigebietes mit der Region Vorderland mit Feldkirch.

- Gezielte Bemühungen zur Verhinderung der Verbuschung in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern.
- Umwidmung Freifläche Landwirtschaft FL in Freifläche Freihaltegebiet FF mit einem Radius von 50 m um bestehende landwirtschaftliche Hofgebäude oder Alpen. Flächen für bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude (Heubarge, Maisäß o.ä.) sowie Holzlagerplätze und andere land- und forstwirtschaftliche Sondernutzungen samt eines Umschwungs um die Gebäude bzw. Einrichtung von 5 m sollen weiterhin als Freifläche Landwirtschaft (FL-Fläche) gewidmet bleiben.

## 4 Verkehr und Mobilität

### 4.1 Ziele

Die Parkplatzbewirtschaftung soll optimiert werden.

Die Gemeinde unterstützt ideell die Abklärung von Zufahrten auf die verschiedenen Grundstücke innerhalb der Siedlungsränder im Rahmen einer umfassenden Betrachtung. Maßnahmen

### 4.2 Maßnahmen

- Erstellung eines regionalen Verkehrskonzeptes für den Tourismus mit den anderen Berggemeinden des Vorderlandes (z.B. Parkierung).
- Erstellung und Umsetzung eines Parkplatzbewirtschaftungskonzeptes.

Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.07.2021

  
  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Jürgen Bachmann

16.07.2021