

Überarbeitete Beschlussvorlage
für die Sitzung der Gemeindevertretung Zwischenwasser am 15.07.2021

Räumlicher Entwicklungsplan Zwischenwasser 2021 – Abänderung Ortsteil Furx

Erläuterungsbericht

Inhalt

1	Allgemeines	3
2	Siedlungsraum	4
3	Freiraum	7
4	Verkehr und Mobilität	7
5	Umweltbericht.....	8

1 Allgemeines

Mit dieser Verordnung sind zwei wesentliche Anpassungen vorgesehen.

Eine erste Änderung betrifft die Namensgebung. Die Änderung der Namensgebung lässt sich durch die Verwaltungspraxis und den rechtlichen Status begründen. Das REK Zwischenwasser aus 2014 ist von der Gemeinde Zwischenwasser als Verordnung beschlossen und entsprechend kundgemacht worden. Der Erstellungsprozess des Konzeptes ist jedoch in einer Zeitspanne passiert, als gesetzlich noch von einem „Konzept“ gesprochen wurde (vor der Fassung LGBl.Nr. 4/2019). Um zukünftig für zweifelsfreie Interpretation des Konzeptes zu sorgen, soll dieses nun in einen „Plan“ umbenannt werden.

Eine zweite Änderung betrifft die teilräumliche Änderung des Räumlichen Entwicklungsplanes Zwischenwasser für das Gebiet Furx laut Plandarstellung Zwischenwasser | Räumliche Eingrenzung REP Änderung 2021 Furx vom 20.05.2021. Diese Änderung ersetzt sämtliche Bestimmungen aus dem REK Zwischenwasser aus dem Jahr 2014 für dieses Gebiet.

Die teilräumliche Änderung des Räumlichen Entwicklungsplanes Zwischenwasser für das Gebiet Furx behandelt die in den vergangenen Jahren eingebrachten Anliegen der Bürger sowie die Ergebnisse der Bürger*innenversammlung im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 28.04.2021. Im Zuge dieser Änderung werden auch Unschärfen der bestehenden Siedlungsgrenzen korrigiert.

2 Siedlungsraum

Furx ist der Brückenkopf zwischen Laterns und Zwischenwasser.

Die Siedlungsstruktur in Furx teilt sich im Wesentlichen in drei Teile (siehe Plandarstellung Zwischenwasser | Siedlungsweiler Furx vom 20.05.2021):

- Siedlungsgebiet mit Haupt- und Nebenwohnsitzen sowie Ferienwohnungen talseits der Furxstraße (Gebiet Furx 1)
- Siedlungsgebiet mit Hotelanlage sowie Haupt- und Nebenwohnsitzen sowie Ferienwohnungen bergseits der Furxstraße (Gebiete Furx 2 und Furx 3)
- Freiraum mit Einzelobjekten und Schilift

Furx wird von wenigen Einwohnern ganzjährig bewohnt, eine Grundversorgung mit öffentlichen Services (Müllentsorgung, Bereitschaft für Schülertransporte, Straßendienst) ist eingerichtet.

Die bestehenden Bauflächen bzw. Bauerwartungsflächen innerhalb des neu definierten Siedlungsrandes bzw. der bestehenden äußeren Siedlungsgrenzen sind nur zu ca. 60% bebaut, eine wesentliche Ausweitung der Siedlungsflächen ist nicht notwendig.

Die Festlegung der Siedlungsränder erfolgt:

- unter Beachtung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen und des Grundsatzes landwirtschaftlichen Grund und Boden prioritär für die Landwirtschaft zu sichern,
- unter Erhaltung der naturräumlichen und topographischen Gegebenheiten, der Siedlungsstruktur, der bestehenden Bebauung und Baulandwidmungen,
- unter der Berücksichtigung des Bauflächenbedarfes und der Gefahrenzonen sowie
- durch Festlegung bestmöglich an den Grundstücksgrenzen oder bauplatzfähigen Rändern.

Die bestehenden Siedlungsränder werden im Bedarfsfall geringfügig an die bestehenden Grundstücksgrenzen angepasst, es sollen jedoch keine neuen Bauplätze entstehen.

Für rechtmäßig bestehende Gebäude außerhalb des Siedlungsrandes könnte unter bestimmten im Raumplanungsgesetz genannten Voraussetzungen die Bestandsregelung angewendet werden.

Die angestrebten Siedlungsränder sind in der Plandarstellung Zwischenwasser | Siedlungsrand Furx vom 20.05.2021 dargestellt. Im Zuge der Anpassung der Siedlungsränder an die Grundstücksgrenzen und die Widmungsgrenzen sind folgende Änderungen mit einer betroffenen Fläche von über 10 m² vorgesehen, kleinste Anpassungen aufgrund von Unschärfen in der Darstellungen werden nicht angeführt, hier gilt im Zweifel die Grundstücksgrenze als Siedlungsrand.

Übersicht betroffene Bereiche mit Änderung des Siedlungsrandes mit einem Flächenausmaß von über 10 m², basierend auf der Plandarstellung Zwischenwasser | Änderung Siedlungsränder Furx vom 20.05.2021:

Nr.	Betroffene GST-Fläche (m ²)	Betroffene GSTNR	Widmung	Anmerkungen / Begründungen
1	45	1166/6 1166/11	BW-Fn	Anpassung an die Grundstücksgrenzen
2	21	1166/11	BW-Fn	Abrundung des Siedlungsgebietes, Berücksichtigung der steilen Topographie und der eingetretenen Bewaldung der Fläche
3	15	1145/3	F	Anpassung an die Grundstücksgrenzen
4	18	1145/1	FL	Anpassung an die Grundstücksgrenzen
5	26	1147/1	FL	Anpassung an die Grundstücksgrenzen
6	39	1146/1	BW-Fn	Anpassung an die Grundstücksgrenzen
7	319	1118	FS Hotel	Anpassung an die Grundstücksgrenzen
8	60	2154/1	Straße	Anpassung an die Grundstücksgrenzen
9	2850	1115/7 1110/16 1110/1 .101	(BW) – Fn BW - FN	Auflösung des inneren Siedlungsrandes und Anpassung an die Grundstücksgrenzen Umwidmung Bauerwartungsfläche in Baufläche soll ermöglicht werden, Schließung der Baulücke
10	668	1110/2 1103/2 1103/6 2100/1 2154/1	BW – Fn Straße FL	Anpassung an die Grundstücksgrenzen, Heranführung der Siedlungsgrenze an die bestehende Straßenführung
11	31	1103/3	BW-Fn	Anpassung an die Grundstücksgrenzen
12	63	1110/5	BW-Fn	Anpassung an die Grundstücksgrenzen

13	19	1115/6	FL F	Anpassung an die Grundstücksgrenzen
14	1093	1115/1	FL	Anpassung an die Grundstücksgrenzen und Auflösung der äußeren Siedlungsgrenze und Anpassung an die bisherige innere Siedlungsgrenze – bergseits soll der Siedlungsrand nicht weiter ausgedehnt werden

Derzeit sind zahlreiche bestehende Objekte nur wenige Wochen im Jahr bewohnt. Geschlossene bzw. verschlossen und verlassen wirkende Gebäude stören das Ortsbild und damit die Attraktivität von Furx für die Bewohner aber auch für Erholungssuchende. Es wird eine Regelung der Gebäudenutzung mit einer Mindestwohnnutzdauer angestrebt und Anträge zu Wohnsitzmeldungen auf dieser Basis geprüft.

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

Für die weitere Siedlungsentwicklung wird in Furx ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gepflegt. Es erfolgt, abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten, eine behutsame Verdichtung nach Innen sowie eine intensivere Nutzung des Bestandes. Unabhängig davon wie die Nutzung organisiert ist, wird die bestehende Bebauung belebt und bestmöglich genutzt.

Die Landwirtschaft dient der Strukturierung und des Erhalts des Landschaftsbildes. Eine attraktive und gepflegte Kulturlandschaft, die landschaftlichen Elemente und Wegstrukturen sind wesentliche Voraussetzungen für die erfolgreiche Gesamtentwicklung von Furx.

Für die langfristige Sicherung des Bestandes der landwirtschaftlichen Betriebe durch den Erhalt der bewirtschafteten Flächen in ihrem Gesamtzusammenhang wird die Bebauung der Freiflächen mittels Festlegung von FF-Flächen (Freifläche Freihaltegebiet) gesteuert.

Die Landwirtschaftskammer für Vorarlberg vertritt die Auffassung, die Sicherung der Produktionsflächen für die produzierende Landwirtschaft ist im Rahmen der bestehenden Rechtslage in Vorarlberg am besten mit der FF-Widmung möglich (Schreiben der Landwirtschaftskammer Vorarlberg vom 07.06.2011).

Umwidmungen von FL in FF mit abgestimmter Hoffläche um landwirtschaftliche Objekte sowie Sondergebietswidmungen für den Liftumbau oder Liftneubau sollen möglich sein.

Im Rahmen der Erstellung eines Gesamtgestaltungskonzeptes Furx soll insbesondere auf die Themen der Gestaltung des Außenraumes inklusive Bepflanzung, Parkplatz, Spielplatz, Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung sowie die Gebäudegestaltung eingegangen werden.

Im Rahmen der Prüfung der tatsächlichen Nutzungen sollen die Erfahrungen in eine mögliche Regelung der tatsächlichen Nutzung überführt werden, allfällig ist eine Festlegung der Mindestwohnnutzdauer zu prüfen.

Bei Bauvorhaben mit einer Brutto-Nutzfläche von über 500 m² sollen Architekturwettbewerbe durchgeführt werden.

3 Freiraum

Der Ortsteil Furx als Freizeitort und als Naherholungsgebiet, vor allem mit sanftem Seminar- und Erholungstourismus wird erhalten. Dabei stehen das Naturerlebnis, die Bewegung in der Natur sowie die schöne Aussicht im Vordergrund. Derzeit fehlen Planungs- und Entscheidungsgrundlagen. Die regionale Bedeutung des Standortes wird anerkannt. Daher wird ein Tourismuskonzept, ein Gesamtgestaltungskonzept (insbesondere Außenraum, inklusive Parkplatz, Spielplatz und Gebäudegestaltung) sowie eine Mittelfristplanung inklusive Finanzierung des Schigebietes mit der Region Vorderland und mit Feldkirch erstellt.

Die Natur- und Kulturlandschaft im Ortsteil Furx wird erhalten. Die bestehende Landnutzung durch die Land- und Forstwirtschaft wird unterstützt. In Zuge dessen werden gezielte Bemühungen angestrebt, um die Verbuschung und Zerhüttelung des Gebietes zu verhindern.

Die Sicherung der Landwirtschaftsbetriebe soll durch den Erhalt der bewirtschafteten Flächen in ihrem Gesamtzusammenhang und durch die Steuerung der Bebauung der Freiflächen mittels Festlegung von großräumigen Flächen Freifläche Freihaltegebiet (FF –Flächen, mit 50 m Radius um den Hof) unterstützt werden. Flächen für bestehende landwirtschaftliche Gebäude (Heubarge, Maisäß oder Alpe) sowie Holzlagerplätze und andere land- und forstwirtschaftliche Sondernutzungen samt einem Umschwung ums Gebäude bzw. Einrichtungen von 5 m sollen weiterhin als Freifläche Landwirtschaft (FL-Fläche) gewidmet bleiben. Die Errichtung der landwirtschaftlichen Haupthofstelle und wirtschaftlich notwendiger landwirtschaftlicher Bauten zur Stärkung der traditionellen Landwirtschaft soll auch in Zonen, in denen eine FF Widmung angestrebt wird, möglich sein.

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

4 Verkehr und Mobilität

Ein regionales Verkehrskonzept für den Tourismus (z.B. ÖPNV, Optimierung der Parkplatzbewirtschaftung, Fußwege, Mountainbikerouten) wird gemeinsam mit den anderen Berggemeinden erstellt.

Die Gemeinde unterstützt ideell die Abklärung von Zufahrten auf die verschiedenen Grundstücke innerhalb der Siedlungsränder im Rahmen einer umfassenden Betrachtung, dies umfasst einerseits insbesondere die Grundstücke 1111/1, 1112/1, 1112/2, 1113, 1115/4, 1115/6, 1115/1, 1115/3, 1111/2 und 1110/5 sowie andererseits insbesondere die Grundstücke 1166/10, 1166/30, .215 und 1166/28.

5 Umweltbericht

Die Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind (LGBL.NR. 38/2005 und 54/2009) entfällt für die Änderung des REP Zwischenwasser, da

- es sich im Siedlungsgebiet von Furx um kein besonders schützenswertes Gebiet handelt,
- die Änderungen unmittelbar an die bestehenden äußeren Siedlungsgrenzen angrenzen,
- keine Handelsbetriebe umfassen und
- in ihrem Gesamtausmaß geringer als 2 ha sind.

Übersicht betroffene Bereiche mit Änderung des Siedlungsrandes mit einen Flächenausmaß von über 10 m², basierend auf der Plandarstellung Zwischenwasser | Änderung Siedlungsränder Furx vom 20.05.2021:

Nr.	Betroffene GST-Fläche (m ²)	Betroffene GSTNR	Umweltauswirkungen
1	45	1166/6 1166/11	Keine, da keine Änderung der Flächenwidmung
2	21	1166/11	Keine, da keine Änderung der Flächenwidmung
3	-15	1145/3	Positiv, da der Siedlungsrand aus dem Forstgebiet zurück genommen wird
4	-18	1145/1	Positiv, da der Siedlungsrand aus Freifläche Landwirtschaft zurück genommen wird
5	-26	1147/1	Positiv, da der Siedlungsrand aus Freifläche Landwirtschaft zurück genommen wird
6	-39	1146/1	Positiv, da der Siedlungsrand aus Freifläche Landwirtschaft zurück genommen wird
7	319	1118	Keine, da keine Widmungsänderungen
8	60	2154/1	Keine, da keine Widmungsänderungen bzw. Nutzungsänderungen damit verbunden sind

9	2850	1115/7 1110/16 1110/1 .101	Keine, der Siedlungsrand an die bestehende Äußere Siedlungsgrenze herangeführt wird.
10	668	1110/2 1103/2 1103/6 2100/1 2154/1	Keine, da keine Widmungsänderungen bzw. Nutzungsänderungen damit verbunden sind
11	31	1103/3	Keine, da keine Widmungsänderungen
12	63	1110/5	Keine, da keine Widmungsänderungen
13	19	1115/6	Negativ, da der Siedlungsrand in die Freifläche Landwirtschaft und Forstgebiet ausgedehnt wird.
14	-1093	1115/1	Positiv, da der Siedlungsrand aus Freifläche Landwirtschaft zurück genommen wird