

Teilbebauungsplan 2 „Furx“ Erläuterungsbericht

gemäß § 28ff Vorarlberger Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 39/1996 idgF.

Beschlossen von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zwischenwasser am 21.04.2022, Geschäftszahl 031-1/22.

1 Einführung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext und dem Plan „Teilbebauungsplan 2 „Furx““ vom 27.01.2022, Geschäftszahl 031-1/22.

2 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes stellen das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) LGBl. Nr. 39/1996 idF LGBl. Nr. 19/2020, das Vorarlberger Baugesetz (BauG) LGBl. Nr. 52/2001 idF LGBl. Nr. 19/2020, die Vorarlberger Baueingabeverordnung LGBl. Nr. 62/2001 idF LGBl. Nr. 92/2016, die Vorarlberger Stellplatzverordnung LGBl. Nr. 24/2013 sowie die Vorarlberger Baubemessungsverordnung (BBV) LGBl. Nr. 29/2010 idF LGBl. Nr. 51/2016 dar.

Gemäß § 28 Abs. 1 RPG hat die Gemeindevertretung unter Abwägung der Interessen nach § 3 durch Verordnung einen Bebauungsplan zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, insbesondere wenn a) ein neues Gebiet bebaut oder ein schon bebautes Gebiet neu gestaltet werden soll, b) es aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes oder des Schutzes vor Naturgefahren notwendig ist, c) es für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren (§ 41 RPG) zweckmäßig ist.

Weiterhin stellen der Flächenwidmungsplan Zwischenwasser und der Räumliche Entwicklungsplan Zwischenwasser 2021 – Abänderung Ortsteil Furx vom 15.07.2021 eine Grundlage der Erarbeitung dar.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die im Plan „Teilbebauungsplan 2 Furx“ vom 27.01.2022, Geschäftszahl 031-1/22 schwarz strichlierten, umrandeten Flächen innerhalb des Siedlungsrandes im Weiler Furx, festgehalten im Räumlichen Entwicklungsplan Zwischenwasser 2021 – Abänderung Ortsteil Furx vom 15.07.2021.



4 Begriffsbestimmungen

Überbaute Fläche: die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75 m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und dergleichen.

Gebäudelänge: Die Gebäudelänge wird definiert als die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst. Als Gebäudefläche gilt die Senkrechtopjektion der oberirdischen Bauvolumen in ihren Außenmaßen auf die horizontale Ebene. Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile sind nicht der Gebäudefläche zuzurechnen. Zubauten sind der Gebäudefläche zuzurechnen.

Zubau: die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume.

Gelände: die Erdoberfläche an der Außenwand; maßgebend ist das projektierte Gelände oder jenes Gelände, das aufgrund eines Bescheides nach §§ 3 Abs. 5 und 29 Abs. 2 des Baugesetzes oder aufgrund eines Bebauungsplanes festgelegt ist; an der Außenwand liegende untergeordnete Geländeerhebungen und Geländevertiefungen (Ausfahrten von Garagen, Abtiefungen vor Kellerfenstern und dergleichen) sind nicht zu berücksichtigen.

Urgelände: Die natürliche Geländehöhe oder "gewachsener Boden", welcher nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttung verändert wurde.

5 Zielsetzungen

Aufbauend auf dem Räumlichen Entwicklungskonzept Zwischenwasser vom 11.12.2014 und der Änderung des Räumlichen Entwicklungsplanes für den Ortsteil Furx vom 15.07.2021 sowie die Richtlinie Baugrundlagen der Gemeinde Zwischenwasser vom 31.08.2007 strebt die Gemeinde mit der Verordnung des Teilbebauungsplanes „Baugrundlagenrichtlinie Furx“ folgende Ziele an:

- Selbstbestimmte Steuerung der baukulturellen Entwicklung des Ortsteiles. Diese Entwicklung dient dem Gemeinwohl, soll rechtliche Sicherheit für die Entscheidungsträger, die Grundstücksbesitzer und die Bürger der Gemeinde bieten.
- Die Einhaltung der Grundsätze Verhältnismäßigkeit, Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit, Objektivität, Gleichheitsgrundsatz, Unparteilichkeit, Sachverstand und Transparenz.
- Der Erhalt und die Erreichung eines schönen Ortsbildes, welches die Aspekte der Komplexität mit Einheitlichkeit verbindet und die Stärkung des Dorfkernes, d.h. die gebaute Umwelt von Furx soll als etwas Zusammenhängendes und Besonderes erkennbar und wahrgenommen werden.
- Der Erhalt, die Nutzung und die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz und der Einflechtung neuer Objekte in die bestehenden Strukturen.
- Vermeidung einer zweiten Bautiefe in Teilbereichen und damit Erhalt der Bebauungsstruktur und Sicherstellung der Aussicht ins Rheintal entlang der Furxerstraße.
- Die Stärkung der nachhaltigen (ökologisch, sozial, ökonomisch) Entwicklung der Bebauung, d.h. ein sparsamer und effizienter Umgang mit Grund und Boden unter Beachtung der Reihenfolge der



Bebauung, die Vermeidung von unnötigem Bodenverbrauch und Flächenversiegelung, die Verdichtung nach Innen und die Erzielung von effizienter Gebäudenutzungen werden angestrebt.

- Die Höhenentwicklung der Gebäude analog der Topographie, die Optimierung der Aussichten bestehender und neuer Gebäude sowie die Vermeidung von zu hohen Gebäuden.
- Die zurückhaltende Gestaltung der Gebäude, der Farbgestaltung, der Dachausführung sowie der geordneten Integration von Funk-, Werbe-, Solar- und PV-Anlagen in das Ortsbild.
- Die Eingliederung der Baukörper in die bestehende (Kultur-) Landschaft und Topographie, die Vermeidung von ortsbildlich störenden Einfriedungen und die Minimierung von Geländeänderungen.

6 Grundlagenenerhebung

6.1 Räumlicher Entwicklungsplan Zwischenwasser 2021 – Abänderung Ortsteil Furx vom 15.07.2021

Furx ist der Brückenkopf zwischen Laterns und Zwischenwasser.

Die Siedlungsstruktur in Furx teilt sich im Wesentlichen in drei Teile:

- Siedlungsgebiet mit Haupt- und Nebenwohnsitzen sowie Ferienwohnungen talseits der Furxstraße
- Siedlungsgebiet mit Hotelanlage sowie Haupt- und Nebenwohnsitzen sowie Ferienwohnungen bergseits der Furxstraße
- 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.

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 Mindestwohnnutzungsdauer angestrebt.

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.



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.

6.2 Richtlinie Baugrundlagen der Gemeinde Zwischenwasser vom 31.08.2007

Folgende Ziele werden mit der Richtlinie Baugrundlage verfolgt:

- Beratung und Unterstützung in Gestaltungsfragen
- Das Ortsbild verbessern
- Geringstmögliche Veränderung des Geländes
- Nachhaltig ökologisches Bauen
- Minimierung der Verkehrsflächen
- Gestaltung des Außenraumes ohne Einfriedungen

6.3 Beschreibung des Planungsgebietes und der Gebäude

Der Weiler Furx ist der höchstgelegenste aller Ortsteile der Gemeinde Zwischenwasser.

Im Weiler bestehen derzeit rund 70 Gebäude, davon 46 innerhalb des Geltungsbereiches. Die Gebäude sind mehrheitlich Wohnbauten mit einer überbauten Fläche von weniger als 200 m². Die Bebauungsstruktur ist gekennzeichnet durch freistehende Baukörper mit einer Geschoßzahl bis 2,5, vereinzelt höher. Die Gebäudefassaden sind überwiegend in Holz oder Holz in Kombination mit Verputz errichtet, die Dachform ist meist Satteldach. Die Gebäude sind vorherrschend ohne Balkon ausgestattet.

Im Weiler Furx sind neben Wohnbauten auch Ferienwohnungen sowie touristische und landwirtschaftliche Objekte vorhanden und zulässig.

6.4 Gefahrenzonenplan

Nach dem Gefahrenzonenplan für die Gemeinde Zwischenwasser (Gefahrenzonenplan liegt digital bei der Gemeinde und der Baurechtsverwaltung auf) befinden sich Teile der betroffenen Grundstücksflächen im sogenannten Braunen Hinweisbereich. Die „Braunen Hinweisbereiche“ sind jene Bereiche, hinsichtlich derer anlässlich von Erhebungen festgestellt wurde, dass sie vermutlich anderen, als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehenden Rutschungen und Überflutungen ausgesetzt sind. Im Falle einer Bebauung dieser Flächen ist ein Gutachten etwa eines Geologen, Bodenmechanikers oder anderer zuständiger Stellen einzuholen. Weiters befinden sich Teilbereiche in der Roten und Gelben Gefahrenzone des Schulertobels. Bei etwaigen Bebauungen oder bauliche Veränderungen, welche die Gefahrenzonen betreffen, ist eine Stellungnahme der WLW einzuholen.

7 Erläuterungen zu den Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen

Wohngebäude dürfen je oberirdischen Baukörper eine maximale überbaute Fläche von 160 m² und eine maximale Gebäudelänge von 20 m aufweisen, davon ausgenommen sind Gebäude für landwirtschaftliche oder betriebliche Nutzungen. Dadurch wird die Körnigkeit der Bebauungsstruktur erhalten.

Die Firstrichtung des Satteldaches wird parallel oder im rechten Winkel zum Hang angeordnet, gemessen entlang der Höhenkante auf der Gebäudemittelachse im Mittel der theoretischen Verlängerung der Gebäudemittelachse beidseitig um je 20 m ab Dachaußenkante.



Es sind Schleppgaube oder Satteldachgaube oder Dachfenster möglich. Gauben oder Dachfenster dürfen nicht dominieren und dürfen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche je Gebäudehälfte betreffen. Je Gebäude ist nur eine Gaubenart zulässig, eine Kombination von Gaube und Dachfenster ist möglich.

Dachfenster sind innerhalb der Dachfläche untergeordnet zu platzieren, d.h. das Dachfenster darf lediglich 20 % der gesamten Dachfläche je Gebäudehälfte umfassen.

Die Dächer haben eine ortsübliche Dachgestaltung aufzuweisen. Die Dächer haben eine durchgängige Dachgestaltung in den Materialien Holzschindeln, Ton, Blech oder Schiefer aufzuweisen. Bei allen Dachmaterialien ist nur eine blendfreie Oberfläche in den Farben dunkelbraun, dunkelbraunrot, dunkelrot, grau, anthrazit oder schwarz oder eine bekieste oder bei Holzschindeln eine naturbelassene Oberfläche zulässig.

Technischen Einbauten und Zubauteile sollen das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Technische Einbauten und Zubauteile (wie Wärmepumpen, Antennen, Satellitenschüsseln, etc.) sind in das Gebäude zu integrieren, bzw. dürfen das äussere Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinflussen, d.h. die Größe, Anbringung, Ausrichtung, Farbe und Materialien der Anlage sind so zu wählen, dass die Erscheinung des Gebäudes im Gesamten wie auch in einzelnen Ansichten nicht gestört wird und farblich übereinstimmt.

Einfriedungen sind auf ein Minimum zu reduzieren und dürfen vom Urgelände ausgehend eine Höhe von maximal 1,00 m aufweisen und dürfen nur in unbehandelten Hölzern ausgeführt werden. Damit soll die traditionell offene Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleiben.

Geländeveränderungen gegenüber dem Urgelände sind auf ein Minimum zu reduzieren, d.h. Anschüttungen oder Abgrabungen sollen maximal 1,00 m gegenüber dem Urgelände umfassen, allseitige Geländeerhöhungen gegenüber dem Urgelände um das Gebäude sollen vermieden werden.

8 Ausnahmen gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz

Geringfügige Ausnahmen vom gegenständlichen Bebauungsplan sind möglich, wenn auf die besonderen Anliegen der Eigentümer Rücksicht genommen werden kann und dies dem Ziel der Weiterentwicklung eines einheitlichen Orts- und Landschaftsbildes dient. Die Beurteilung und Genehmigung der Ausnahmen obliegt dem Gemeindevorstand bzw. der Gemeindevertretung gemäß § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz.

Grundsätzlich erfolgt die Beurteilung betreffend Schutz des Landschafts- u. Ortsbildes gemäß § 17, Vorarlberger Baugesetz im Einzelfall.

Vor Erteilung von Ausnahmegewilligungen zum Bebauungsplan gem. § 35 Vorarlberger Raumplanungsgesetz hat der Gemeindevorstand einen Sachverständigen für Fragen der Raumplanung und Baugestaltung oder den Gestaltungsbeirat der Gemeinde zu hören.

Umfangreiche Ausnahmen bedürfen einer Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 30 Vorarlberger Raumplanungsgesetz.

9 Dokumentation des Verfahrens

Das Verfahren zur Erstellung des Teilbebauungsplanes „Baugrundlagenrichtlinie Furx“ wurde federführend durch das Ressort „Bauen & Wohnen“ vorbereitet und durchlief folgende Verfahrensschritte:

- Erhebung der bestehenden Planungen der Gemeinde, der bestehenden Gebäude, deren Nutzungen und Gestaltungsqualitäten sowie Entwicklungsmöglichkeiten, in besonders markanten Fällen die Erhebung der Gebäudemasse.
- Entwurf des Bebauungsplanes (Verordnungstext und Planentwurf) und eines Erläuterungsberichtes.
- Beschluss zum Start des öffentlichen Auflageverfahrens in der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.01.2022.
- Öffentliche Auflage auf der Homepage der Gemeinde Zwischenwasser und deren Kundmachung an der Amtstafel vom 17.02.2022 bis zum 22.03.2022 und anschließende Dokumentation der eingelangten Stellungnahmen.
- Kenntnisnahme der eingelangten Stellungnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 07.03.2022 (Zahl 34-374-22) und des Amtes der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Wasserwirtschaft vom 21.02.2022 (Zahl: VIId-0507.96-58) und Empfehlung zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes.
- Beschlussfassung des Bebauungsplanes in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 21.04.2022.

Weitere Verfahrensschritte:

- Aufsichtsbehördliche Genehmigung der Landesregierung mit anschließender Veröffentlichung an der Amtstafel gemäß § 32 GG.