

Erläuterungsbericht zur Verordnung
Räumlicher Entwicklungsplan Gemeinde Schlins

(Beschluss, 26.02.2024)

Inhalte

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

1 Zusammenfassung

Der räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Schlins baut auf der bestehenden Siedlungsentwicklung auf und führt diese fort. Die langsam wachsende Bevölkerung soll überwiegend im Bestand untergebracht werden. Die Freiräume um das Siedlungsgebiet sollen überwiegend erhalten und die Entwicklung der landwirtschaftlich hochwertigen durch eine Ausweisung von Freiflächen-Freihaltegebiet besonders wertgeschätzt werden. Eine Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes ist vorgesehen. Es erfolgen eine Festlegung von innerörtlichen Freiflächen sowie Flächen für gemeinnützigen Wohnbau. Eine Festlegung von Verdichtungszone erfolgt nicht. Die Erstellung von Quartiersentwicklungskonzepte für die Bereiche rund um das Erne Areal inklusive Gemeindeamt, Kirche und Volksschule sowie um die St. Anna Kapelle ist vorgesehen. Die Steuerung des Orts- und Landschaftsbildes soll über die Erstellung bzw. Überarbeitung des Gesamtbebauungsplanes erfolgen. Die Wohn- und Lebensqualität in Schlins ist hoch. Die ehrenamtlichen Strukturen und die starke Vernetzung mit den Nachbargemeinden in der Region Walgau, die technischen Infrastrukturen und die Verkehrsstrukturen sollen beibehalten werden. Die Sicherheit des Verkehrsraumes und die Attraktivität des nicht-motorisierten Verkehrs sollen erhöht werden.

2 Allgemein

Der Räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Schlins besteht aus dem Verordnungstext Räumlicher Entwicklungsplan (Anlage 1) und dem Zielplan Räumlicher Entwicklungsplan REP 2023-1 (Anlage 2).

3 Rechtliche Grundlagen

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

4 Begriffsbestimmungen

Gesamtkonzept: Gesamtheitliche und nachvollziehbare Betrachtung der Entwicklung der betroffenen Fläche und dessen thematisch betroffenen Umfeld ohne Formvorschrift. Die inhaltliche Bearbeitung umfasst mindestens die Beschreibung der Nutzung der betroffenen Grundstücke, die allfällige Darstellung von möglichen Grundstücksteilungen, die Abschätzung der Bebauungsstruktur sowie die Darstellung der möglichen Erschließung des gesamten Gebietes. Im Unterschied zum Quartiersentwicklungskonzept ist ein Gesamtkonzept eine Skizze der Entwicklung des Grundstückes auf das konkrete Bauanliegen fokussiert, es erfolgt keine umfassende Grundlagenermittlung, das Planungsgebiet kann kleiner als 1 ha betragen, nimmt keinen besonderen Bezug auf übergeordnete Strategien, geht nicht besonders auf relevante Fachgebiete ein, erfolgt ohne besondere Bevölkerungsbeteiligung.

Erne Areal: Das Erne-Areal (rot umrandetes Gebiet) ist überwiegend das Produktionsareal der Firma Erne Fittings GmbH, welche derzeit überwiegend industriell genutzt wird. Der Eigentümer plant seit mehreren Jahren die Schließung des Standortes, seit mehreren Jahren werden neue Nutzungsmöglichkeiten der Flächen geprüft.

5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Schlins. Bei gemeindeübergreifenden Kooperationen mit anderen Gemeinden werden diese Gemeinden bzw. die relevanten Organisationen eigens angeführt.

6 Beschreibung des Planungsgebietes

Das heute noch weitgehend kompakte Dorf Schlins ist von vielfältigen, zum Teil sensiblen Landschaftsräumen umgeben. Entwicklungsdruck in die Hanglagen ist erkennbar und begründet Handlungsbedarf.

Die Betriebsgebiete liegen am Rande des Siedlungsgebietes. Das an der A14 gelegene Betriebsgebiet hat als Teil eines gemeinsamen Gewerbestandortes Bludesch/Gais-Nenzing-Schlins regional bedeutsames Entwicklungspotenzial.

Das „Feld“ als zentraler, zusammenhängender Freiraum prägt das Erscheinungsbild; es ist regionaler Grundwasserspeicher und Retentionsbecken und zudem eine bedeutende Landwirtschaftsfläche.

Das „Ried“ stellt ein ökologisches Juwel im Talboden dar.

Die siedlungsnahen Hangzonen, die das Dorf umschließen, prägen das Landschaftsbild und stiften Identität; sie sind Dorfsilhouette und Naherholungsraum gleichermaßen.

SWOT-Analyse

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren der Gemeinde Schlins stellen sich wie folgt dar:

Stärken von Schlins

- Offenheit der Einwohner für die Integration zugezogener Menschen
- Viele ehrenamtliche Vereine
- Guter Zusammenhalt der Bürger
- Gute Zusammenarbeit zwischen den Vereinen
- Hohes Sozialkapital
- Geographische Lage, auf der Sonnenseite
- günstige regionale Verkehrsanbindung, guter Bahn- und Busanschluss
- Ländlicher Charakter, dörfliche Struktur
- politische Kultur des guten Miteinanders
- „leere Mitte“ / „Teilfläche der Freifläche „Balotta““ als landwirtschaftliche Fläche ist zugleich künftiges innerörtliches Entwicklungspotential
- Kurze Wege zum Naherholungsraum mit Wald und Wiesen (Jagdberg)
- Siedlungsgebiet ist relativ eben und damit für den nichtmotorisierten Verkehr sehr gut geeignet
- Hoher allgemeiner Grünflächenanteil, da landwirtschaftliche Flächen noch zusammenhängend sind

Schwächen von Schlins

- Erschließung ab Gemeindeamt stößt an Kapazitätsgrenzen
- Öffentlicher Verkehr im Bereich Kirche ist kaum möglich
- Hoher Energieverbrauch aufgrund des allgemeinen Wohlstandes
- Abhängigkeit von der Firma Erne als größter Arbeitgeber

Chancen für Schlins

- Jagdberg und Jupident stärker ins Dorf einbinden, um Infrastruktur mitzubeneutzen, auch für die Naherholung
- Potentielle attraktive Flächen für die Allgemeinheit sind vorhanden, aber noch nicht im Eigentum der Gemeinde
- Jupident bietet Potential für die Jugend und Sportaktivitäten
- Burg bietet Potential für Kulturevents wie Konzerte, Open-Air, etc.
- Standort Gaisbühel bietet Potential für überregionale Infrastrukturentwicklungen
- Alter Fußballplatz bietet Potential für Wohnen oder Freizeit, ist aber noch nicht im Eigentum der Gemeinde
- ÖPNV bietet Optimierungspotential (Taktfrequenz, Schnelllinien)
- Verkehrssystem bietet Optimierungspotential (Ausbau Fuß- und Radwege, zusätzliche Brücke zum Schwimmbad)

- Agrargemeinschaft ist ein starker potentieller Partner für die Gemeindeentwicklung (Wohnflächen, Gewerbeflächen)
- „Erne-Areal“ bietet Potential für eine neue nachhaltige Gemeindeentwicklung

Gefahren für Schlins

- Klimawandel und seine Auswirkungen auf die Gemeinde
- Ressourcenknappheit (Energie, Baumaterialien, Produktionsmaterialien) und ihre Auswirkungen auf die Gemeinde
- Zu rasche Entwicklung des „Erne-Areals“
- Überhitzung des Immobilienmarktes durch zu viele leerstehende Wohnungen
- Massive Verkehrsbelastung durch Autos in bestimmten Bereichen (Kapazitätsgrenzen)

7 Zielsetzungen

Mit dem vorliegenden räumlichen Entwicklungsplan (REP) soll die ganzheitliche und längerfristige Betrachtung der Raumplanung der Gemeinde Schlins erfolgen. Der REP definiert die räumlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen in einem längeren Zeithorizont (10-15 Jahre). 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, 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 Schlins baut auf folgenden allgemeinen Zielsetzungen und Strategien auf: 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 10 Sitzungen.

Im Zuge einer öffentlichen Bürgerversammlung vom 30.11.2022, zwei Gemeindevertretungssitzungen am 26.09.2022 und am 06.02.2023 und einer Veranstaltung Landwirtschaft am 28.07.2022, sowie einer laufenden Berichterstattung im

Gemeindeblatt für den Bezirk wurde die Bevölkerung frühzeitig und kontinuierlich in die Erstellung des REP miteingebunden. Die öffentliche Auflage des Entwurf des REP (§ 11 Abs. 3-5 RPG) erfolgte in der Zeit vom 21.11.2023 bis zum 21.12.2023.

9 Berechnung Bauflächenbedarf

Berechnung Bauflächenbedarf bis 2031 (Stand 17.12.2021)	Variante 1 (Ø 30 Jahre)	Variante 2 (Ø 10 Jahre)	Variante 3 (Grenze)
Bevölkerung 1991	851		
Bevölkerung 2011	1001	1001	
Bevölkerung 2021	1111	1111	1111
Zuwachs absolut	260	110	
Zuwachs je Jahr (nach Landesdurchschnitt)	6,3	8,0	
Bevölkerung 2031	1174	1191	1302
Einwohner neu	63	80	191
Unterbringung Einwohner neu in Wohnungen	70%	70%	70%
Unterbringung Einwohner neu in Einfamilienhäusern (EFH)	30%	30%	30%
Anzahl Personen in neuen Wohnungen	44,1	56,0	133,7
Anzahl Personen in neue EFH	18,9	24,0	57,3
neue Wohnung durch Nachnutzung von Leerstand/Mindernutzung	10%	10%	10%
neue Wohnung durch Zubauten und Bestandserweiterungen	40%	40%	40%
neue Wohnung durch neue Mehrwohnungsgebäude (MFH)	50%	50%	50%
Personen in Wohnung in Leerstand	4,41	5,6	13,37
Personen in Wohnung in Zubauten	17,64	22,4	53,48
Personen in Wohnung in MFH neu	22,05	28	66,85
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	2,9	3,7	8,9
Anzahl neue EFH / Bauplätze EFH	6,3	8,0	19,1
Anzahl neue Bauplätze für MFH aufgerundet	3	4	9
Anzahl neue Bauplätze für EFH aufgerundet	7	8	20
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	4.500	6.000	13.500
Bauflächenbedarf EFH in m ²	3.850	4.400	11.000
Bauflächenbedarf gesamt in m²	8.350	10.400	24.500
Bauflächen ungenutzt gewidmet Bestand in m ²	84.232	84.232	84.232

Marktversagen	88%	88%	88%
Potentielle Bauflächen gewidmet marktfähig in m²	10.108	10.108	10.108
Potentielle Bauflächen zum Siedlungsrand Bestand in m ²	42.576	42.576	42.576
Abschlagsfaktor für Wege und Allgemeinflächen zum Siedlungsrand	20%	20%	20%
Marktversagen	50%	50%	50%
Potentielle Bauflächen zum Siedlungsrand in m² nach Abschlag	17.030	17.030	17.030
Potentielle Bauflächen gesamt in m ²	27.138	27.138	27.138
Abschlagsfaktor für Unförmigkeit Bauflächen	10%	10%	10%
Potentielle Bauflächen marktfähig bzw. mit Bebauungspflicht in m²	24.424	24.424	24.424
Bedarf nach Ausdehnung Siedlungsrand in m²	-16.074	-14.024	76

10 Erläuterung der Festlegungen bzw. Maßnahmen

§ 1. Gemeinde in der Region und wesentliche örtliche Vorzüge

Schlins ist Teil der Region Walgau und pflegt enge Beziehungen zu den Nachbargemeinden in der Region.

Die Gemeinde Schlins profitiert von zahlreichen Kooperationen, bestehende Kooperationen werden weiterentwickelt, neue Kooperationen werden aufgebaut. Schlins versorgt mit einer Vielzahl an Einrichtungen (z. B. Sozialpädagogische Schule Jagdberg, Stiftung Jupident) auch umliegende Gemeinden, vor allem die Jagdberggemeinden. Kooperationen in den Bereichen der öffentlichen Verwaltung sollen beibehalten und wo sinnvoll, zwischen den Gemeinden im Walgau und insbesondere den Gemeinden am Jagdberg verstärkt werden.

Wichtige Grundwasservorkommen für den Walgau befinden sich in Schlins.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 1.1. Die Rahmenbedingungen von Mitgliedschaften und Kooperationen ändern sich laufend, daher soll anlassbezogen eine Überprüfung der bestehenden Mitgliedschaften und Kooperationen in Bezug auf Ausgleich zwischen Nutzen und Kosten sowie Effizienz und Effektivität zur Vermeidung von überproportionalen Aufwendungen durch Personal oder Finanzen erfolgen.
- M 1.2. Kooperationen in den Bereichen öffentliche Verwaltung sollen beibehalten und wo sinnvoll, im Walgau und insbesondere am Jagdberg, zur Steigerung der Effizienz, verstärkt werden.
- M 1.3. Aufbau einer neuen Kooperation zur Anpassung an den Klimawandel, da eine solche derzeit nur rudimentär besteht und das Thema Klimawandel große Relevanz für die Raumplanung hat und aufgrund der Kleinheit der Gemeinde die Zusammenarbeit eine größere Wirksamkeit der Maßnahmen ermöglicht.
- M 1.4. Prüfung und bei positiver Beurteilung einer solchen soll der Aufbau und die Teilnahme an einer überregionalen Baurechtsverwaltung zur Steigerung der Effizienz bei der Erledigung der Verwaltungsaufgaben in der Gemeinde vollzogen werden.

§ 2. Siedlungsraum

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schlins erfolgt in der Weiterentwicklung des Bestandes.

Verdichtungszonen (§ 14 Abs. 9 RPG) sollen nicht festgelegt werden, da die Nutzung der Bauflächen mit den bestehenden Instrumenten ausreichend sichergestellt werden kann. Weiterhin besteht ein Gesamtbebauungsplan für das Siedlungsgebiet (Gesamtbebauungsplan 2022, Aktenzahl sl031.3-2/2021.)

Kleinräumige Bauflächen-Abrundungen (über den Siedlungsrand hinaus) werden mit maximal 25 m² begrenzt, da keine neue Bauentwicklungen indiziert werden sollen und die Größe das gängige Maß der kleinräumigen Entwicklung nach § 22 RPG darstellt.

Eine zeitliche Abfolge der Bebauung wird nicht festgelegt, da diese die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer über das angemessene Maß beeinträchtigen würden, da die Gemeinde die zeitliche Bebauung nur sehr begrenzt steuern kann. Die Bebauung soll jedoch ausgehend von der umliegenden, bestehenden Bebauung geordnet erfolgen.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 2.1. Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzeptes (§ 11 RPG) rund um das Erne Areal inklusive Gemeindeamt, Kirche und Volksschule unter besonderer Bearbeitung der Themen Einbindung „Erne-Areal“, Spiel- und Freiräume und Straßenräume zur langfristigen Planung eines attraktiven Quartiers.
- M 2.2. Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzeptes (§ 11 RPG) rund um die St. Anna Kapelle unter besonderer Bearbeitung der Themen Straßenraumgestaltung, Nachverdichtung, Freiraumgestaltung zur langfristigen Planung eines attraktiven Quartiers.
- M 2.3. Der bestehende Flächenwidmungsplan soll umfassend überarbeitet werden. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Korrektur allfälliger Ungenauigkeiten und allfälliger Anpassungen an den Naturbestand.
- M 2.4. Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes (§§ 12 ff RPG) zur Stärkung der Nutzungsdurchmischung in den Siedlungsschwerpunkten mittels Festlegung von Baufläche-Mischgebiet (BM) im Einzelfall.
- M 2.5. Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes (§§ 12 ff RPG) in Bezug auf die mögliche Sicherung der innerörtlichen Freiräume, insbesondere westlich der Hauptstraße (Balottahof, Familie Matt, Hauptstraße 37) und Grundstücke östlich der Hauptstraße (Familie Raid, Hauptstraße 42).
- M 2.6. Allfällige Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes (§§ 12 ff RPG) im Bereich „Erne Areal“, da seitens des Unternehmens eine Auflösung des Betriebes in Aussicht gestellt wurde. Sollte eine Nutzungsänderung des Gebietes tatsächlich erfolgen, ist die Ausweisung von Baufläche-Wohngebiet (BW), Baufläche-Mischgebiet (BM) oder Freiflächen auf Basis eines Quartiersentwicklungskonzeptes (§ 11 RPG) vorgesehen.
- M 2.7. Allfällige Erstellung eines Teilbebauungsplanes (§ 28 RPG) für das „Erne Areal“ bei allfälliger Änderung des Flächenwidmungsplanes im betroffenen Gebiet.
- M 2.8. Allfällige Erstellung von Teilbebauungsplänen (§ 28 RPG) für jene Gebiete, auf denen Gesamtkonzepte vorgesehen sind, bei allfälliger Änderung des Flächenwidmungsplanes im betroffenen Gebiet.
- M 2.9. Evaluierung und allfällige Anpassung des bestehenden Gesamtbebauungsplanes (§ 28 RPG) auf Basis der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes zur Sicherstellung einer zweckmäßigen Bebauung.
- M 2.10. Erstellung eines Bebauungsplanes (§ 28 RPG) zur Festlegung eines Mindestanteils von entsiegelnder Bauflächen und Steuerung der Auswirkungen möglicher Windverhältnisse zur Abschwächung der Naturgefahr Starkwinde innerhalb des Siedlungsraumes.
- M 2.11. Anwendung der Vertragsraumordnung (§ 38a RPG) ab einer Umwidmung von Flächen in Bauflächen von über 100 m² soll ein Raumplanungsvertrag zur Sicherstellung der Umsetzung der Raumplanungsziele der Gemeinde abgeschlossen werden. Als Sicherungsinstrument sollen für den Fall der Nichteinhaltung des

Raumplanungsvertrages durch den Grundeigentümer das Optionsrecht auf Erwerb des Eigentums am betreffenden Grundstück durch die Gemeinde oder eine jährliche Vertragsstrafe von 3 % des Grundstückswertes ab dem erstmaligen Zeitpunkt der Vertragsverletzung vertraglich vorgesehen werden. Bei Verwendungsvereinbarungen im Zusammenhang mit der unbefristeten Widmung soll eine Bebauungsfrist von 5 bis 7 Jahren vereinbart werden. Als Vertragstypen soll angepasst auf die lokale Gegebenheit eine Verwendungsvereinbarung oder Überlassungsvereinbarung oder Infrastrukturvereinbarung zur Anwendung kommen.

M 2.12. Die Festlegung von Umlegungsgebieten und Durchführung von Umlegungen (§ 41 ff RPG) erfolgt anlassbezogen.

M 2.13. Anlassbezogen erfolgt ein Kauf, Verkauf oder Tausch von Grundstücken sowie Bestandsobjekten zur Erreichung der strategischen Planungsziele der Gemeinde.

§ 3. Wirtschaftsraum

Die bestehende Wirtschaftsstruktur mit einer Mischnutzung von Kleingewerbe und größeren Betrieben unterschiedlicher Gewerbe findet eine breite Zustimmung innerhalb der Gemeinde und soll beibehalten werden.

Erläuterung der Maßnahmen:

M 3.1. Im Zuge der umfassenden Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes (§§ 12 ff RPG) soll auch in Abstimmung mit dem Amt der Vorarlberger Landesregierung die Überführung von bereits bebauten Freiflächen in Baufläche-Betriebsgebiet (BBI) und damit Anpassung an die Realität geprüft werden.

M 3.2. Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes (§§ 12 ff RPG) mit der Prüfung der Überführung von Baufläche-Wohngebiet (BW) in Baufläche-Mischgebiet (BM) im Einzelfall zur Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb des Siedlungsgebietes.

§ 4. Freiraum

Die Gemeinde ist umfangreich in Freiräume eingebettet, diese dienen der Naherholung, der Land- und Forstwirtschaft als Ertragsgrundlage und sichern die Siedlungsentwicklung vor Naturgefahren, dies ist im öffentlichen Interesse und soll beibehalten werden. Die innerörtlichen Freiräume gliedern das Siedlungsgebiet und stärken das Orts- und Landschaftsbild.

Erläuterung der Maßnahmen:

M 4.1. Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes (§§ 12 ff RPG) in Bezug auf die Sicherung der Freiräume zum Schutz des Siedlungsraumes vor Naturgefahren, zum Schutz der Produktions- und Entwicklungsflächen für die Land- und Forstwirtschaft in Abstimmung mit den Landwirten sowie zum Schutz großer zusammenhängender Landwirtschaftsflächen ab 1.000 m² innerhalb des Siedlungsrandes. ~~zur Sicherung der Flächen für die Land- und Forstwirtschaft und dem Schutz vor Naturgefahren.~~ Aus- oder Teilaussiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben sind bei landwirtschaftlicher Notwendigkeit weiterhin möglich.

M 4.2. Im Zuge der umfassenden Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes (§§ 12 ff RPG) soll eine Widmung Freifläche Sondergebiet geprüft und die Fläche des ehemaligen Sportplatzes zwischen Walgaustraße und Jagdberg für öffentliche Freiraumnutzungen, auch für Kinder und Jugendliche gesichert werden.

M 4.3. Prüfung der Erstellung eines Gesamtbebauungsplanes (§ 28 RPG) zur Bepflanzung des Siedlungsgebietes und der Bachräume zur Anpassung an den Klimawandel, zur Schaffung von Schattenspendern sowie zur Renaturierung der Uferbereiche und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 5. Sozialraum

Der Sozialraum der Gemeinde ist gut ausgebaut, zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen sind bestehend, diese sollen weiterentwickelt werden. Freiräume und Naherholungsräume für Kinder und Jugendliche werden erhalten und bei Bedarf verbessert.

Flächen für gemeinnützigen Wohnbau sollen insbesondere bei einer allfälligen Weiterentwicklung des Erne Areal nach Bedarf vorgesehen werden.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 5.1. Im Zuge der umfassenden Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes (§§ 12 ff RPG) werden Vorbehaltsflächen (§ 20 RPG) für die bestehenden Einrichtungen des Gemeinbedarfs geprüft und verortet.
- M 5.2. Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzeptes (§ 11 RPG) rund um das Erne Areal inklusive Gemeindeamt, Kirche und Volksschule. Im Zuge eines Quartiersentwicklungskonzeptes (§ 11 RPG) werden die Lage und Zugänglichkeit sowie die Einbettung der Einrichtungen des Gemeinbedarfs, z.B. für Kinder und Jugendliche, oder die Situierung des gemeinnützigen Wohnbaus geprüft und allfällig neue Entwicklungen erarbeitet. Dies erfolgt u.a. auch unter Berücksichtigung der möglichen Entwicklungen auf dem „Erne-Areal“

§ 6. Versorgungsraum

Die Gemeinde ist mit Infrastrukturen sehr gut versorgt, dies ist im öffentlichen Interesse und soll beibehalten werden. Die Energieeffizienz der Gemeinde wird durch die Eigenproduktion von Strom und der Erhöhung der Energieeffizienz verbessert.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 6.1. Die bestehenden Infrastrukturen sollen beibehalten werden, daher der Flächenwidmungsplan (§§ 12 ff RPG) diesbezüglich beibehalten werden.
- M 6.2. Der bestehende Bauhof ist unzureichend für die neuen Anforderungen, daher soll ein Neubau den bestehenden gemeindeeigenen Bauhofes am bestehenden Standort ersetzen.
- M 6.3. Nutzung der gemeindeeigenen Bauwerke zur Erzeugung erneuerbarer Energie mittels Solartechnikanalagen zur Erhöhung der Eigenversorgung mit Strom in der Gemeinde.
- M 6.4. Erhöhung der Energieeffizienz der gemeindeeigenen Gebäude als Beitrag der Gemeinde zur Verlangsamung des Klimawandels..

§ 7. Verkehrsraum

Schlins ist mittels Straßen für den Autoverkehr sehr gut versorgt, dies ist im öffentlichen Interesse und soll beibehalten werden. Die Attraktivität des nicht-motorisierten Verkehrs soll durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen erhöht werden, dadurch sind positive Effekte auf die Umweltverträglichkeit, einschließlich des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes und der Energieeffizienz des Verkehrs zu erwarten. Die Ausgestaltung des Verkehrsnetzes bezieht sich nur auf die Gemeindestraßen.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 7.1. Im Rahmen der Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzeptes (§ 11 RPG) rund um die St. Anna Kapelle werden die Themen Verkehrsraumgestaltung und Sicherung der Rad- und Fußwege besonders intensiv bearbeitet, da diese eine wesentliche Grundlage der Siedlungsentwicklung darstellen.

M 7.2. Kauf, Verkauf oder Tausch von Grundstücken sowie Bestandsobjekten zur Sicherung von Flächen für die Abwicklung des Verkehrs im Anlassfall.

11 Ergebnis der Umweltprüfung

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

Mit 17.07.2023 hat Andreas Grabher, Abteilung Umweltschutz, folgende abschließende Stellungnahme abgegeben: „Unter Anwendung der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist für die Fortschreibung des REP keine weiterführende Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Kritisch gesehen werden allerdings die Erweiterungsflächen 4 und 12 entlang des Wiesenbaches. Es ist sicherzustellen, dass entlang des Gewässers ein Streifen in angemessener Breite als FF gewidmet wird beziehungsweise verbleibt. Auf die naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht im Falle einer Bebauung wird hingewiesen. Ebenfalls kritisch gesehen wird, dass der Siedlungsrand im Süden zur Grünzone hin offen bleibt.“

12 Ergebnis des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens

Im Zuge des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens (§ 11 Abs. 3-5 RPG) vom 21.11.2023 bis zum 21.12.2023 sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Antrag Klaus Galehr (im Namen der SPÖ Schlins), 23.10.2023

4 Anträge für kleinere Veränderungen und Präzisierungen im Verordnungstext sind vor der Frist des Auflage-Verfahrens eingelangt:

§ 4 Freiraum – Ziele: keine Änderung, da eine Soll-Regelung.

§ 4 Freiraum – Maßnahme 4.1.: wurde wie vorgeschlagen geändert.

§ 5 Sozialraum – Ziele: wurde geändert wie gewünscht auf „u.a. im Erne-Areal“ abgeändert.

§ 7 Versorgungsraum: Begriffe wurden geändert wie gewünscht.

Antrag an die GV: „Die Gemeinde-Vertretung beschließt die Änderungen in der präsentierten Form.“ wird einstimmig angenommen.

Antrag Monika Rüf, 24.10.2023

Außerhalb der Frist des Auflage-Verfahrens wurden die Umwidmung der Grundstücke Gst. 1076, Gst. 1077, Gst. 169 und Gst. 170 von FF in BW und die Verschiebung der Siedlungsgrenze beantragt.

Die Arbeitsgruppe empfiehlt die Ablehnung des Antrags, da eine Verlegung des Siedlungsrandes den Entwicklungszielen der Gemeinde widerspricht und auch von der Abteilung Raumplanung, Land Vorarlberg mehrfach kommuniziert wurde, dass für die Ausweitung der Siedlungsgrenze bei Gartis keine Zustimmung gegeben wird.

Der Antrag an GV: „Die Gemeinde-Vertretung beschließt, den Antrag von Monika Rüf abzulehnen.“ wird einstimmig angenommen.

Begründung: die aktuellen Siedlungsränder und die Grenzen der Landesgrünzone im Bereich Gartis sollen gehalten werden.

Antrag Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abt. Raumplanung, 19.12.2023

Allgemeine Stellungnahme vom Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abt. Raumplanung:

Der Verordnungstext entspricht den rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Anlagen 1 und 2 (Textteil und Zielplan) wurden bereits mehrfach vorgeprüft, zuletzt im Oktober 2023. Die nun vorliegende Fassung entspricht im Wesentlichen dem Ergebnis der Vorprüfung. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Schlins mit dem REP einen kompakten strategischen Rahmen zur Weiterentwicklung der Gemeinde geschaffen hat, welcher den Zielen der Raumplanung entspricht. Im Textteil und im Zielplan sind alle Mindestinhalte gemäß § 11 RPG sowie gemäß der Richtlinie der Landesregierung über die Förderung raumplanerischer Konzepte und sonstiger Gemeinde- und Regionalentwicklungsplanung behandelt. Die Behandlungstiefe und Aussagekraft der formulierten Ziele und Maßnahmen variiert (z.B. sehr vage Aussagen zum Thema Naturgefahren), grundsätzliche Aussagen sind jedoch zu allen Punkten zu finden. Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumplanung gemäß § 2 RPG oder zu einem Landesraumplan sind keine zu erkennen.

Folgende Anträge wurden gestellt:

Zum Verordnungs-Test (Anlage 1 Textteil) § 1 Gemeinde in der Region und wesentliche örtliche Vorzüge – Ziele: Begriff „Regio im Walgau“ wurde angepasst. „Präzisierung Verordnung, Verwendung der Bezeichnung „Regio Im Walgau“;

Zum Zielplan. Präzisierung Zielplan, verbesserte Lesbarkeit „aktiver landwirtschaftlicher Betrieb“ und „wertvolles bauliches Ensemble“, Zusammenführung der Signaturen „bedeutender innerörtlicher Freiraum“; wurde erledigt (zudem nur als Empfehlung formuliert).

Zum Erläuterungsbericht: Begründung, weshalb keine UEP/SUP durchzuführen war, Zusammenfassung des Verfahrens und der eingelangten Stellungnahmen, Beschreibung Schwächen und Gefahren für Schlins, einheitliche Bezeichnungen der Zonen um land- und forstwirtschaftliche Bauten wurden ergänzt.

Der Antrag an GV: „Die Gemeinde-Vertretung beschließt die Änderungen in der präsentierten Form.“ wird einstimmig angenommen.

Antrag Familien Rauch, Mathies und Tomaselli, 19.12.2023

Beantragt wurde die Herausnahme der Signatur „Gesamtkonzept“ für die genannten Grundstücke Gst. 1088/1, Gst. 1088/2, Gst. 1088/3, Gst. 1088/4, Gst. 1066/6.

Der Vorschlag der AG REP lautet wie folgt:

Keine Anpassung der Verordnung oder des Zielplanes, da eine effiziente Erschließung des gesamten Gebietes sowie ein haushälterischer Umgang mit Grund und Boden gesichert werden soll. Es erfolgt eine Präzisierung des Begriffes „Gesamtkonzept“ im Erläuterungsbericht. Der entsprechende Textteil wurde ergänzt.

Paul Amann bittet um Präzisierung, ob er den Antrag sinngemäß richtig verstanden hat (Der Bereich soll unabhängig von Gartis 2 betrachtet werden). Markus Berchtold erläutert dazu kurz die Begriffe und die neue Formulierung.

Bea Madlener-Tonetti bekräftigt, dass das REP sehr wichtig ist. Sie verweist auf den verordnungs-Charakter und darauf, dass Verordnungen auch abgeändert werden können. Sie sieht aber einen Widerspruch zum REK, da jetzt von einer „Entwicklung nach Innen“ gesprochen wird im Gegensatz zur damaligen Formulierung „Die Entwicklung soll von Innen nach Außen erfolgen“. Udo Voppichler erwidert darauf, dass die Formulierung bedeuten soll, dass die Siedlungsränder gehalten werden sollen. Die Höhe der zulässigen Gebäude wird durch den Bebauungsplan geregelt.

Bea Madlener-Tonetti führt weiterhin aus, dass durch den Beschluss des REP Härtefälle entstehen können. Anträge zur Änderung sollen auch nach der Beschlussfassung noch eingebracht und fair behandelt werden können. Der Bürgermeister betätigt, dass dies grundsätzlich möglich sein wird.

Rudi Jussel fragt, ob die Umlegung Gartis 2 auch ohne die Zustimmung der Familie Rauch erfolgen kann. Der Bürgermeister und Udo Voppichler bejahen dies. Zudem ist die Entwicklung im Bereich Torkelweg auch unabhängig

von Gartis 2 möglich. Markus Berchtold verweist darauf, dass die Entscheidung bei Vorlage von Skizzen zur Entwicklung der Gebiete bei der GV liegen wird.

Wolfgang Maurer sieht schwammigen Formulierungen, die einen hohen Interpretationsspielraum zulassen und vermisst klare Zielsetzungen und Vorgaben.

Manfred Fischer verweist darauf, dass für die Erschließung von Gartis 2 viel Boden für die Zufahrt verbraucht wird, da eine Erschließung über die Privatstraße nicht möglich ist.

Der Antrag an GV: „Die Gemeinde-Vertretung beschließt die Ablehnung des Begehrens der Grundstückseigentümer sowie die Annahme der Änderungen in der präsentierten Form.“ wird einstimmig angenommen.

Antrag Hubert Vonbrül, 20.12.2023

Hubert Vonbrül hat ein Ansuchen auf Umwidmung, Änderung der Landesgrünzone und Erweiterung der Siedlungsgrenze (Anpassung des Siedlungsrandes mit Anpassung der Landesgrünzone) im Bereich der Gst. 1758, Gst. 1759 eingebracht.

Der Bürgermeister erläutert noch einmal kurz die Ausgangslage und den Sachverhalt.

Der Vorschlag AG „REP“ ist: Keine Anpassung des Siedlungsrandes, da das Gst. 1758 bereits eine Bauflächenwidmung enthält und bebaubar ist bzw. für eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes bzw. Siedlungsrandes auf das Gst. 1759 eine Anpassung der Landesgrünzone eine Voraussetzung darstellt, welche derzeit nicht vorhanden ist. Weiterhin ist mit Grund und Boden haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen sowie sind die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen zu halten. Folglich empfiehlt die Arbeitsgruppe, das Ansuchen abzulehnen.

Auch der Ausschuss für Bau- und Raumplanung empfiehlt einstimmig, diesen Antrag aus oben genannten Gründen abzulehnen.

Simon Galehr fragt, wie die spezielle Situation entstanden ist. Der Amtsleiter antwortet, dass dies durch den Flächenwidmungsplan und die Verordnung des REK 2015 bedingt ist.

Klaus Galehr verweist darauf, dass die REK-Grenze in diesem Bereich bewusst gerade in einer Linie gezogen worden ist.

Paul Amann fragt, ob auf dem Grundstück mit BW-Widmung eine Bebauung grundsätzlich möglich wäre und ob ein konkretes Bauvorhaben vorliegt. Frage 1 wird bejaht, Frage 2 wird verneint.

Wolfgang Maurer fragt, ob die Thematik bei Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens erneut besprochen werden kann. Antwort: Grundsätzlich ja.

Der Antrag an GV: „Die Gemeinde-Vertretung beschließt, den Antrag von Hubert Vonbrül abzulehnen.“ wird mit 20:1 (Maurer) Stimmen mehrheitlich angenommen.

Begründung: Das Grundstück 1758 ist grundsätzlich bebaubar. Weiterhin ist mit Grund und Boden haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen sowie sind die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen zu halten. Die REP-Grenze soll als gerade Linie erhalten bleiben.

Rückmeldung Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft, 11.12.2023

Der Bürgermeister verweist darauf, dass keine Einwände vorliegen und an dieser Stelle nur über die Stellungnahme berichtet wird.

Rückmeldung Wildbach und Lawinenverbauung

Die Wildbach und Lawinenverbauung erhebt keinen Einwand: „Der räumliche Entwicklungsplan kann zur Kenntnis genommen werden, wenn die Wildbach- und Lawinenverbauung im Umwidmungs- und Bauverfahren (Gefahrenzonen und Hinweisbereiche) gehört wird.“