

AZ 031-2/23.sb

Zwischenwasser, 22.05.2023

An das
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abteilung Raumplanung
Landhaus
6901 Bregenz



Erläuterungsbericht

zum Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplans für das Grundstück GST-NR 1110/4 von BW-Fn in BW-Fa

Ausgangssituation

Der Ortsteil Furx der Gemeinde Zwischenwasser liegt als „Brückenkopf“ zwischen dem zentralen Siedlungsgebiet von Zwischenwasser und der Gemeinde Laterns. Er ist vor allem für die Natur- und Landschaftsvielfalt sowie die vorhandenen Freizeitmöglichkeiten in der Region bekannt. Der Ortsteil ist daher primär von Ferienwohnungen und Freizeit- bzw. Tourismusanlagen (v.a. den Skiliften Furx) geprägt. Furx wird von wenigen Bewohner: innen auch ganzjährig bewohnt.

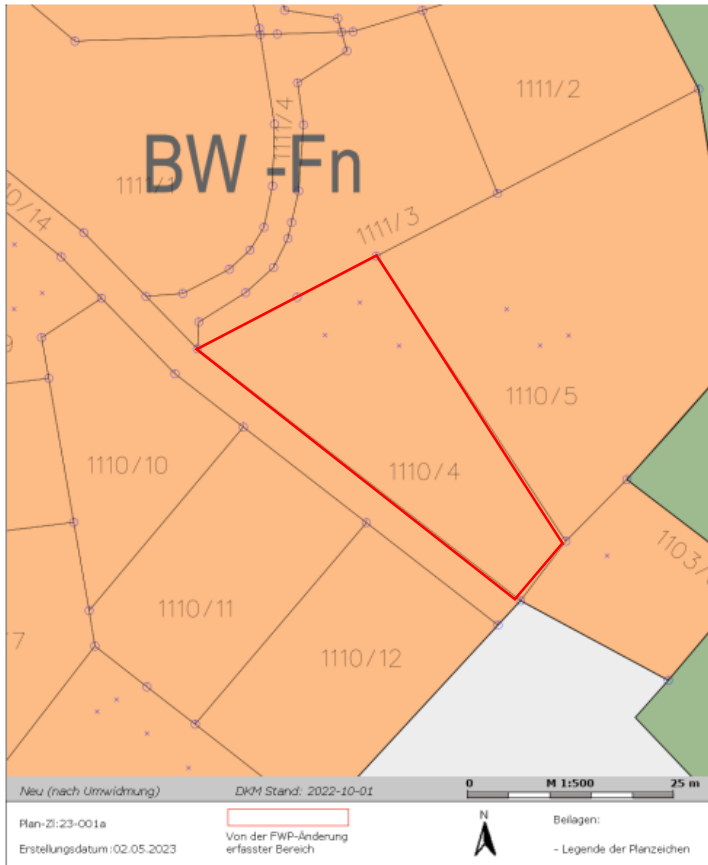
Die Antragstellerin und Eigentümerin des Grundstücks GST.NR. 1110/4 beantragt eine Änderung des Flächenwidmungsplans von einem Baufläche-Wohngebiet, in dem nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen in Baufläche-Wohngebiet, in dem auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen.

Lage und bestehende Widmung

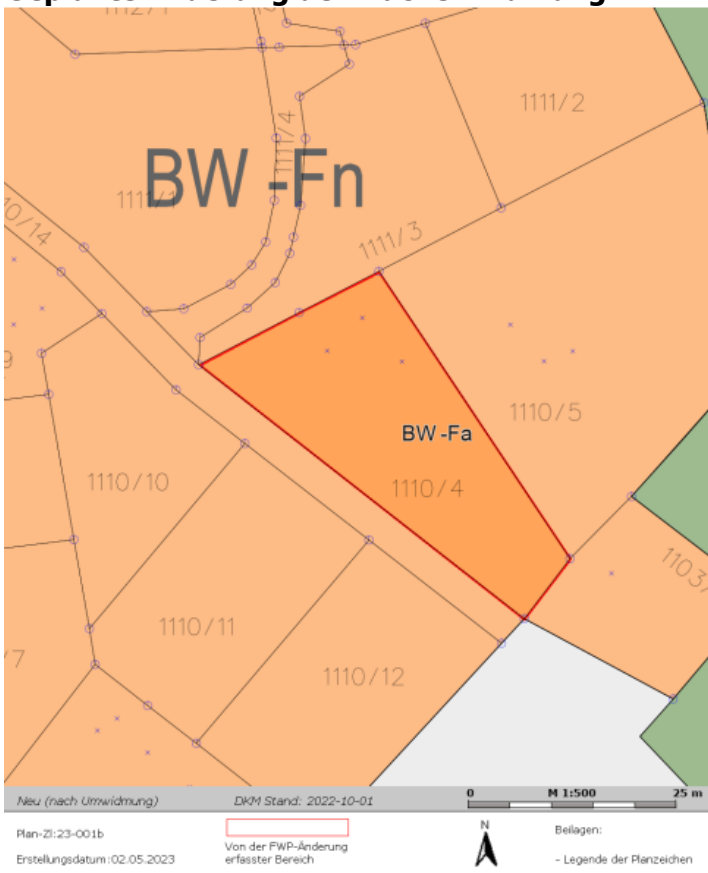
Das Grundstück GST.NR. 1110/4 liegt innerhalb des Hauptsiedlungskörpers des Ortsteils Furx. Im Norden befindet sich eine größere Hotelanlage, im Westen u.a. größere Stellflächen.

Das Grundstück weist aktuell die Widmung BW-Fn auf (Baufläche Wohngebiet-Besondere Fläche, in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen). Damit entspricht die Widmung jenen der meisten umliegenden Grundstücke.

Das Grundstück ist bereits bebaut und weist eine Größe von 716m² auf.



Geplante Änderung der Flächenwidmung



Die Antragstellerin beantragt eine Änderung des Flächenwidmungsplans für das Grundstück, GST.NR. 1110/4 von BW-Fn (Baufläche Wohngebiet-Besondere Fläche, in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen) in BW-Fa (Baufläche Wohngebiet-Besondere Fläche, in der auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen).

Da die Antragstellerin plant einen Hauptwohnsitz auf besagtem Grundstück zu gründen, benötigt es hierfür die beantragte Änderung des Flächenwidmungsplans, da nur durch diese auch eine Wohnnutzung ermöglicht wird.

Vorgeschlagene Änderung der Flächenwidmung

Grundstück 1110/4, GB Zwischenwasser	
von	Baufläche Wohngebiet-Besondere Fläche, in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (BW-Fn)
in	Baufläche Wohngebiet- Besondere Fläche, in der auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (BW-Fa)
Fläche	716 m ²

Da es sich um keine Neuwidmung als Baufläche handelt wird die Umwidmung nicht befristet. Umliegende Gemeinden sind von dieser Änderung nicht betroffen.

Begründung und Zusammenfassung

Die Gemeinde Zwischenwasser beschloss im Jahr 2014 ein Räumliches Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet. Für den Ortsteil Furx wurde am 15.07.2021 eine teilräumliche Änderung des REKs Zwischenwasser von der Gemeindevertretung beschlossen. Die darin enthaltenen Bestimmungen ersetzen sämtliche Bestimmungen des Räumlichen Entwicklungskonzepts 2014 für das betroffene Gebiet Furx.

Im Teilräumlichen Entwicklungsplan Furx wird u.a. die Grundhaltung formuliert, dass behutsames Bevölkerungswachstum (Hauptwohnsitze) und keine weiteren Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste geschaffen werden sollen (2.1.1 Grundhaltungen der Siedlungsentwicklung). Ebenso soll der Anteil der Ferienwohnungen im Verhältnis zu den Hauptwohnsitzen nicht weiter erhöht bzw. falls möglich reduziert werden. (2.1.2 Ziele der Siedlungsentwicklung) Außerdem wird formuliert, dass bestehende Bauflächenwidmungen erhalten bleiben bzw. auch Änderungen der bestehenden Bauflächen (BW-Fn) in Bauflächen für Dauerwohnzwecke zugelassen werden sollen (2.1.3 Ausweisung der Siedlungsråder und Bauflächenwidmungen)

Dahingehend entspricht die angefragte Änderung der Flächenwidmung für das betroffene Grundstück den im REP Furx festgelegten Zielen und Maßnahmen und dient im Weiteren dazu, diese umzusetzen.

Auch dem allgemeinen Raumplanungsziel laut Vorarlberger Raumplanungsgesetz, dass die für den ganzjährigen Wohnbedarf benötigten Flächen nicht für Ferienwohnungen

verwendet werden sollen (§2 Abs. 2 lit.g Vbg. RPG), entspricht die beantragte Änderung des Flächenwidmungsplans.

Die betroffene Fläche ist bereits bebaut, als Baufläche gewidmet und liegt innerhalb der Siedlungsråder bzw. im unmittelbaren Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteil Furx. Eine Grundversorgung mit öffentlichen Services ist gegeben.

Die Änderung der Flächenwidmung für das Grundstück GST.NR. 1110/4 dient somit der Umsetzung der im Räumlichen Entwicklungsplan für den Ortsteil Furx festgehaltenen Ziele und steht den allgemeinen Raumplanungszielen gem. § 2 Abs 2 RPG nicht entgegen. Das geplante Vorhaben ist somit raumplanerisch vertretbar.

Ergeht an:

1. Anschlag an der Amtstafel
2. Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abteilung Raumplanung und Geologie
Landhaus, 6900 Bregenz
(raumplanung@vorarlberg.at)
3. Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abt. Wasserwirtschaft/Landeswasserbauamt
Landhaus, 6900 Bregenz
(wasserwirtschaft@vorarlberg.at)
4. Agrarbezirksbehörde Bregenz
Josef-Huter-Straße 35
6900 Bregenz
(landwirtschaft@vorarlberg.at)
5. Wildbach- und Lawinenverbauung Vorarlberg
Rheinstraße 32/5
6800 Bregenz
(sektion.vorarlberg@die-wildbach.at)
6. Militärkommando Vorarlberg
Reichsstraße 20
6900 Bregenz
(bundesheer.v@bmlv.gv.at)
7. Bezirkshauptmannschaft Feldkirch
Abteilung Wirtschaft und Umweltschutz
Schloßgraben 1
6800 Feldkirch
(bhfeldkirch@vorarlberg.at)
8. Reiner Elke
Furx 63
6835 Zwischenwasser