

AZ 031-2/23.sb

Zwischenwasser, 15.11.2023

An das
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abteilung Raumplanung
Landhaus
6901 Bregenz



Erläuterungsbericht

zum Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplans für die Grundstücke GST NR 1328/6 und GST NR 1328/7 von Freihaltegebiet/Landwirtschaft (FL) in Baufläche-Wohnen (BW)

Ausgangssituation

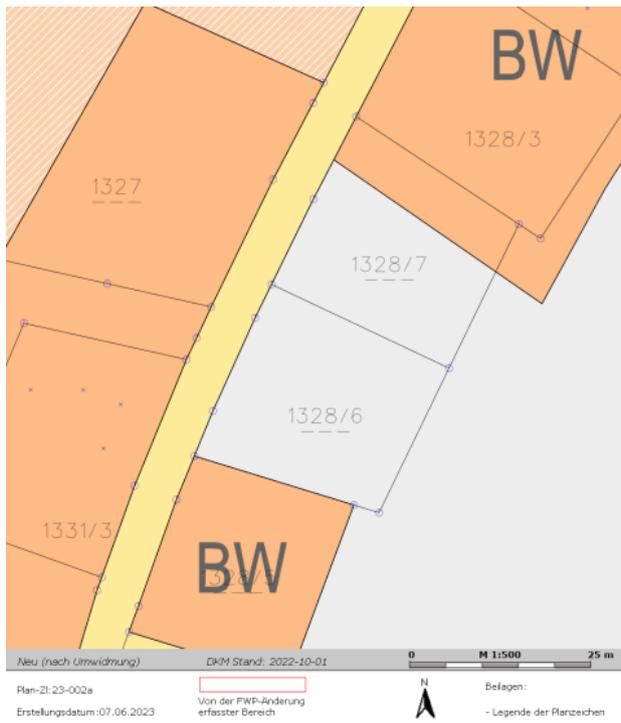
Die Grundstücke GST NR 1328/6 und GST NR. 1328/7 liegen aneinander angrenzend entlang der Wendelinsgasse im Ortsteil Buchebrunnen.

Östlich entlang der Wendelinsgasse entwickelte sich das Siedlungsgebiet mit einer Bautiefe in Form eines Bandes entlang der Straße. Die genannten Grundstücke bilden dabei eine Lücke der vorwiegend als Baufläche-Wohnen gewidmeten Grundstücke. Hinter dem Siedlungsband verläuft die Siedlungsgrenze. Dahinter erstreckt sich ein größeres zusammenhängendes Gebiet an landwirtschaftlichen Flächen.

Lage und bestehende Widmung

Das Grundstück GST.NR. 1328/6 ist nach rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zwischenwasser als Freihaltegebiet/Landwirtschaft (FL) gewidmet. Die Gesamtgröße des Grundstücks und der umzuwiddenden Fläche beträgt 650m².

Das Grundstücks GST.NR. 1328/7 ist nach rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zwischenwasser teilweise als Freihaltegebiet/Landwirtschaft (FL), teilweise als Baufläche-Wohnen (BW) gewidmet. Dabei entfallen rund 459 m² der Gesamtfläche des Grundstücks auf die Widmung FL, rund 191 m² auf die Widmung Baufläche-Wohnen. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt insgesamt 650m², wovon 459m² von der beantragten Umwidmung in Baufläche-Wohnen betroffen sind.

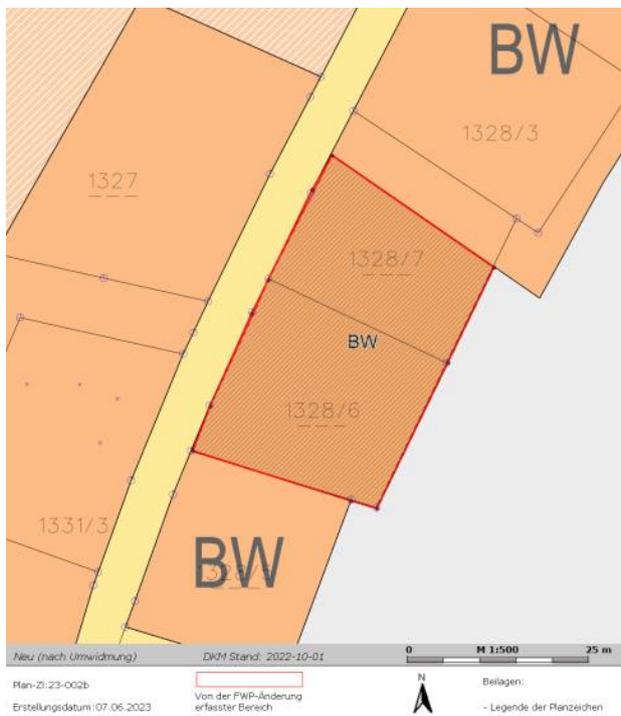


Geplante Änderung der Flächenwidmung

Die Eigentümer:innen beantragen eine Änderung des Flächenwidmungsplan für die GST NR 1328/6 und GST NR 1328/7 von Freihaltegebiet/Landwirtschaft in Baufäche-Wohnen.

Das GST NR 1328/6 soll dabei zur Gänze einer Änderung in Baufäche-Wohnen unterliegen.

Für das GST NR 1328/7 betrifft die Änderung nur eine Teilfläche von 462m² die in Baufäche-Wohnen geändert werden sollen.



Vorgeschlagene Änderung der Flächenwidmung

Grundstück GST.NR. 1328/6	
von	Freihaltegebiet/Landwirtschaft (FL)
in	Baufläche-Wohnen (BW)
Fläche	650 m ²

Teilfläche des Grundstücks GST.NR. 1328/7	
von	Freihaltegebiet/Landwirtschaft (FL)
in	Baufläche-Wohnen (BW)
Fläche	459 m ²

Begründung und Zusammenfassung

Die von der Änderung des Flächenwidmungsplans betroffenen Grundstücke befinden sich im aufgeschlossenen Siedlungsbereich von Buchebrunnen entlang der Haupteerschließungsstraße Wendelinsgasse. Die Grundstücke liegen innerhalb der im REK Zwischenwasser festgelegten Siedlungsgrenzen.

Der Bereich ist von zwei Seiten von Baufläche-Wohnen umgeben, wobei das entlang der Straße verlaufende Siedlungsband von Bauflächen von jenen zwei betroffenen Grundstücken unterbrochen wird. Eine Umwidmung dieser Grundstücke würde einen Lückenschluss bedeuten und die vorhandene Siedlungsstruktur mit einer Bautiefe fortführen. Das GST NR 1328/7 weist bereits teilweise eine Widmung als Baufläche-Wohnen auf, eine einheitliche Widmung für das gesamte Grundstück wäre die Folge der Änderung.

Um der Baulandhortung entgegenzuwirken und da die Antragsteller:innen kein konkretes Bauprojekt vorweisen, muss darauf geachtet werden, dass eine tatsächliche Bebauung in den nächsten sieben Jahren umgesetzt wird. Die Änderung des Flächenwidmungsplans muss daher mittels Vertragsraumordnung oder einer befristeten Widmung erfolgen.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde an, wie im REP Zwischenwasser formuliert, vorwiegend das Instrument der Vertragsraumordnung zum Einsatz zu bringen. Hier muss die Möglichkeit eines Weiterverkaufs der Grundstücke nach erfolgter Widmung bedacht und entsprechend vertraglich abgesichert werden.

Im konkreten Fall wird für die beiden GST NR 1328/6 und 1328/7 jedoch eine befristete Widmung festgelegt. Die Folgewidmung bei einer nicht erfolgten Bebauung nach sieben Jahren wird für beide Grundstücke wie folgt festgelegt: Freihaltegebiet/Landwirtschaft (FL)

Des Weiteren muss ein Mindestmaß der baulichen Nutzung für neu geschaffene Bauland Flächen erfolgen. Die Gemeindevertretung legte daher in der Sitzung am 09.11.2023 (TOP 6.2.) folgende Mindestmaße fest:

GST NR 1328/6:

- Mindest-Baunutzungszahl (min-BNZ): 25
- Mindestgeschoßzahl (min-MGZ): 2

GST NR 1328/7:

- Mindest-Baunutzungszahl (min-BNZ): 25
- Mindestgeschoßzahl (min-MGZ): 2

Die geplanten Änderungen des Flächenwidmungsplans widersprechen nicht den festgehaltenen Zielen des REK Zwischenwasser und stehen den allgemeinen Raumplanungszielen gem. §2 Abs. 2 RPG nicht entgegen. Das geplante Vorhaben ist somit raumplanerisch vertretbar.



Jürgen Bachmann MSc, Bürgermeister

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)