



ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplans für das Grundstück Gst.Nr. 343 von Freifläche-Landwirtschaftsgebiet in Baufläche-Wohngebiet

Viktorsberg, 25.04.2025

Lage und bestehende Widmung

Das Grundstück Gst.Nr. 343 liegt im Bereich „im Schutz“ mehr relativ nahe des Ortsbeginns der Gemeinde Viktorsberg am Rand des Siedlungsgebiets.

Das Grundstück weist eine Größe von 761.87m² auf und ist aktuell als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet gewidmet.

Es ist Teil eines größeren Bereichs von landwirtschaftlich genutzten Flächen, befindet sich jedoch im unmittelbaren Nahebereich des Siedlungsgebiets mit vorwiegender Wohn- bzw. landwirtschaftlicher Mischnutzung.

Das Grundstück befindet sich nahe der Hauptstraße, ist jedoch noch nicht direkt erschlossen.

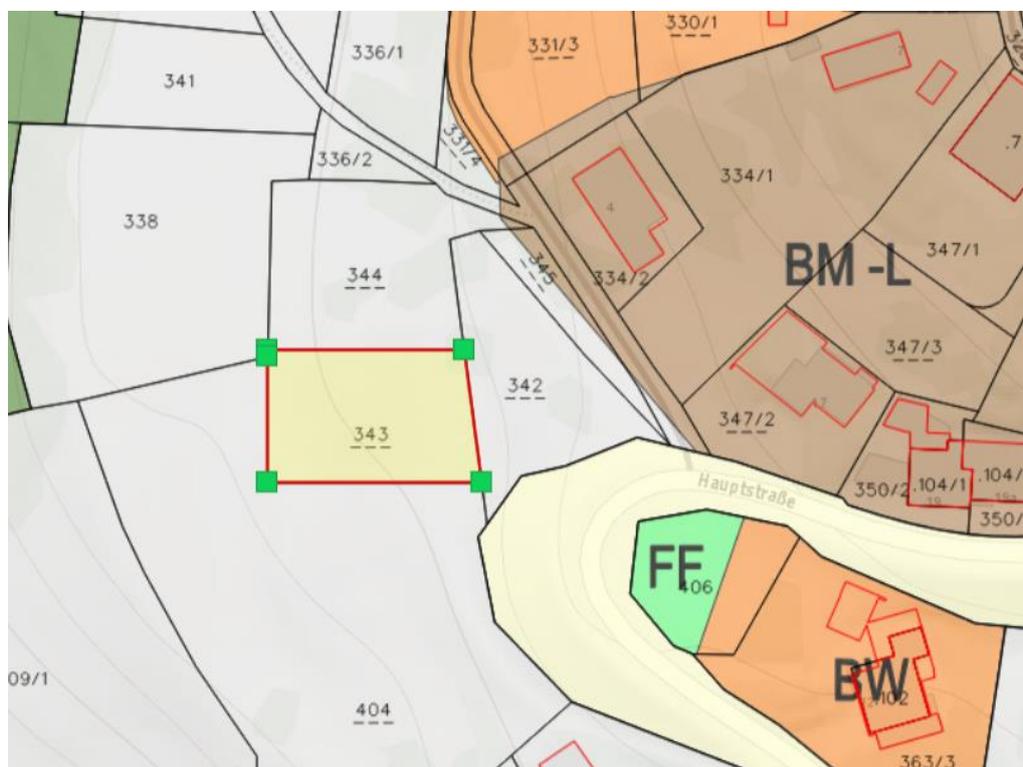


Abbildung 1 Ausschnitt FWP Viktorsberg



Geplante Änderung der Flächenwidmung

Die Eigentümer:innen beantragen gem. § 23a RPG Vorarlberg LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F eine Änderung des Flächenwidmungsplans ihres Grundstücks in Baufläche-Wohngebiet, um dort ihr Wohnhaus zu errichten.

Vorgeschlagene Änderung der Flächenwidmung

GST.NR. 343	
von	Freifläche-Landwirtschaftsgebiet
in	Baufläche-Wohngebiet
Fläche	761,87m ²

Befristung

Gemäß §12 Abs. 5 RPG wird eine Befristung der Widmung „Baufläche-Mischgebiet“ für die betreffende Liegenschaft Gst.Nr. 343 von 7 Jahren festgelegt. Als Folgewidmung wird Freifläche-Landwirtschaft definiert.

Maß der baulichen Nutzung

Zudem wird gemäß §12 Abs. 5 lit. a) RPG das Mindestmaß der baulichen Nutzung für das Grundstück Gst.Nr.343 mit einer mindestens zu erreichenden Baunutzungszahl (min.BNZ) von 18 verordnet.

Begründung und vorgenommene Vorprüfungen

Die Gemeinde Viktorsberg befindet sich gerade kurz vor dem Abschluss der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsplans (REP). Der Umwelterheblichkeitsbericht (vom 20.08.2024) im Zuge der Umweltprüfung gemäß § 11a RPG, wurde bereits mit dem Land Vorarlberg abgestimmt.

Im vorliegenden Vorentwurf wurde der betroffene Bereich „Im Schutz“ von der Gemeinde mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen - kurzfristig“ vorgesehen. Damit soll eine Ausweitung des Siedlungsgebietes im Ausmaß von insgesamt rd. 0,26 ha ermöglicht werden.



2.3.14 Im Schutz



Quelle Foto: Land Vorarlberg, Aufnahme 2018

Abbildung 2 Ausschnitt Umweltbericht REP, 20.08.2024.



Hinzu kommen spezifische Festlegungen im REP, die u.a. den vorliegenden Fall betreffen, insbesondere folgende:

Gemäß § 5 Abs. 4 ist eine Entwicklung von Bauflächen nur unter bestimmten Auflagen möglich:

„Neue Bauflächen werden nur gewidmet, wenn die technische Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserkanal) vorhanden oder mit verträglichem Aufwand herstellbar ist, sowie die Verkehrserschließung geklärt und abgesichert ist. Dabei ist auch die Erschließbarkeit des Umfeldes (Hinterlieger) zu berücksichtigen und sicherzustellen.“

Im Erläuterungsbericht zum REP ist zudem folgendes bezüglich der Entwicklung festgehalten:

„Voraussetzung für die Entwicklung der Grundstücke/Bauplätze ist eine vorhandene Zufahrt/Erschließung. Eine Adaptierung des Geländes im Bereich des bestehenden Forstweges (Gst.-Nr. 1012) zur Verbesserung der Zufahrtmöglichkeiten zu den Gst.-Nr. 343 und 344 ist nicht möglich. Hier ist die Erschließungsfunktion für die landwirtschaftlichen Flächen bzw. die Nutzbarkeit des Forstweges für den landwirtschaftlichen Verkehr sicherzustellen.“

Um die notwendige verkehrliche Erschließung zu gewährleisten, wurde von den Antragstellerinnen im Vorfeld in Zusammenarbeit mit dem Büro Besch und Partner eine Machbarkeitsstudie erstellt.

Da eine umsetzbare Erschließungsvariante (von Grundstück 343 und 344 sowie die notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen vorliegen, sind die entsprechenden Erschließungsvorgaben erfüllt.

Zur notwendigen Prüfung der technischen Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserkanal) fanden ebenso bereits Vorabstimmungen mit dem Ingenieurbüro Lackinger statt. In dieser wurde die notwendigen und technisch möglichen Anschlüsse und die Frage nach der Oberflächenentwässerung bereits grundsätzlich geklärt.

Im Zuge der Umweltprüfung des Landes Vorarlberg für den Vorentwurf der Räumlichen Entwicklungsplans wurden Stellungnahmen verschiedener Sachverständiger eingeholt und eine zusammenfassende Beurteilung durch die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz mit Schreiben vom 03.02.2025 der Gemeinde übermittelt. Folgende Aussagen der Sachverständigen sind für den vorliegenden Fall relevant:

Raumplanung

In der Stellungnahme zum REP wird vom Sachverständigen die Festlegung des Siedlungsrandes u.a. im betroffenen Bereich „Im Schutz“ zwar kritisch gesehen, insgesamt jedoch die Abgrenzung des Siedlungsraumes aus raumplanungsfachlicher Sicht als vertretbar beurteilt.



Geologie

Der Sachverständige kommt zu dem Schluss, dass sich die betroffene Fläche in keinem geologisch relevanten braunen Hinweisbereich befindet.

Das Grundstück ist von keinen geologischen Gefahrenzonen betroffen.

Wildbach-und Lawinenverbauung

In Viktorsberg herrscht eine generelle Problematik der Oberflächenentwässerung bzw. der Hangwassersituation. Für diesen konkreten Fall wurde zwar kein gesamtheitliches Entwässerungskonzept erstellt, jedoch vorab die Situation mit dem Ingenieurbüro Lackinger abgestimmt und die Problematik wird entsprechend berücksichtigt. Im weiteren Verlauf bzw. im Zuge des folgenden Bauvorhabens soll detaillierter auf die spezifische Situation eingegangen werden.

Der Gemeinde Viktorsberg ist bewusst, dass im Bereich „Im Schutz“ die Möglichkeit besteht, dass neue Landschaftsbereiche erschlossen werden könnten, wie in der Raumplanungsstellungnahme angesprochen wurde. Dennoch sieht die Gemeinde in der Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum für ihre Bewohner:innen eine hohe Priorität, d.h. die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen.

Da die grundsätzlichen Rahmenbedingungen eine Änderung des Flächenwidmungsplans erlauben und alle notwendigen Erschließungsfragen geklärt werden konnten, steht die Gemeinde einer Änderung des Flächenwidmungsplans daher positiv gegenüber. Es handelt sich um ein Grundstück in Randlage, das jedoch unmittelbar an den Siedlungsbereich anknüpft, die Siedlung also nur begrenzt räumlich ausweitet.

Zudem werden weitere Vorgaben zum Erhalt der Landschaft und dem Orts- und Landschaftsbild im Räumlichen Entwicklungsplan getroffen.

Im REP-Zielplan werden diese Ziele durch nachstehende Festlegungen umgesetzt:

- Hochwertiges Landschaftsbild
- Grünzug/-verbindung entlang von Freiraumachsen
- Innerörtlicher Freiraum, Siedlungsfreiraum, der erhalten werden sollen

Zusammenfassung

Die Gemeinde hat bereits bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungsplans eine potentielle Entwicklung des betroffenen Grundstücks berücksichtigt und entsprechende Abklärungen getroffen. Offene Fragen der Erschließung wurden ebenso geklärt, wie die Problematik der technischen Infrastruktur. Zwar handelt es sich um einen Bereich, der durch die Änderung des Flächenwidmungsplans potentiell neue Landschaftsbereiche erschließt, dennoch grenzt er unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich eines insgesamt relativ kompakten Siedlungsgebiets.