



Sachbearbeiter:
Markus Rudigier, MAS
☎ 05556/ 73114-12
markus.rudigier@bartholomaeberg.at
Bartholomäberg, am 24.04.2024

Zahl: ba031-2-09/2023

KUNDMACHUNGSVERMERK

Diese Kundmachung wurde	
an die Amtstafel angeschlagen am	24.04.2024
von der Amtstafel abgenommen am	

Der Bürgermeister / im Auftrag des Bürgermeisters

KUNDMACHUNG

Verständigung über die Auflage des Entwurfes einer Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bartholomäberg hat in ihrer Sitzung vom 06.03.2024 beschlossen, gemäß § 21 Abs. 6 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 i.d.g.F, nachfolgenden Entwurf über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes für das Gemeindegebiet von Bartholomäberg während eines Monats zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt aufzulegen.

Entwurf einer Änderung des Flächenwidmungsplanes für Teilflächen der GST-NRn. 89/2, 90, 97/1 und 97/3, KG Bartholomäberg.

Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2024 in einem Gemeindevertretungsbeschluss die Auflage des Entwurfes einer Änderung des Flächenwidmungsplanes für (Teilflächen) der GST-NRn. 89/2, 90, 97/1 und 97/3, KG Bartholomäberg, nach Maßgabe der Plannummer: R23bbg_53397 PL 61 vom 28.02.2024, Interne Zahl: ba031-2-09/2023, Entwurf FLW Lucas Maier, Grünerwaldweg, beschlossen.

Die einmonatige Auflage erfolgt vom 24.04.2024 bis einschließlich 25.05.2024.

Die maßgebenden Unterlagen – Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes und der Erläuterungsbericht – liegen gemäß § 21 Abs. (1) RPG während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Gemeindeamt Bartholomäberg zur Einsichtnahme auf.

Hinweis:

Während der Auflagefrist kann gemäß § 21 Abs. 3 RPG jeder Gemeindegänger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich die Änderung des Flächenwidmungsplanes bezieht, zum Entwurf schriftlich oder mündlich Änderungsvorschläge erstatten.

Der Bürgermeister:


Martin Vallaster



Ergeht an:

1. Herrn
Lucas Mair
Silvrettastraße 107/1
6780 Schruns (RSb)
als Besitzer zur Kenntnis

2. Herrn
Kurt Burger
Gandadaura 29/1
6793 Gaschurn (RSb)
als Anrainer zur Kenntnis

3. Herrn
Werner Burger
Montafonerstraße 258b/2
6791 St. Gallenkirch (RSb)
als Anrainer zur Kenntnis

4. Herrn und Frau
Frank und Kathrin Leuze
Alte Plochinger-Steige 29 (RSb)
73277 Kirchheim/Teck
DEUTSCHLAND
als Anrainer zur Kenntnis

5. Herrn
Hermann Köberle
Plattaweg 28
6781 Bartholomäberg (RSb)
als Anrainer zur Kenntnis

6. Herrn
David Bitschnau
Plattaweg 36
6781 Bartholomäberg (RSb)
als Anrainer zur Kenntnis

7. Herrn
Andreas Zugg
Grünerwaldweg 20
6781 Bartholomäberg (RSb)
als Anrainer zur Kenntnis



8. Herrn

Gerold Berthold
Tschütsch 17a
6833 Klaus (RSb)
als Anrainer zur Kenntnis

9. An die

Güterweggenossenschaft Grünerwald
zH Herrn Obmann Simon Netzer
Grünerwaldweg 22
6781 Bartholomäberg (RSb)
als Anrainerin zur Kenntnis



ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES
MINDESTMAß DER BAULICHEN NUTZUNG
"Grünerwaldweg 15 - Gp 89/2, 90, 97/1 und 97/3"

Gp 89/2*, 90*, 97/1* und 97/3* (*Teilfläche)
KG Bartholomäberg

Raumplanungsfachliche Stellungnahme
Erläuterungsbericht
Umweltbericht

Plannummer: R23bbg_53397, PL 61

Gemeinde Bartholomäberg
Luttweg 1
6781 Bartholomäberg

Landeck, im Februar 2024





INHALT

1.	AUFTRAG UND GEGENSTAND.....	3
2.	GRUNDLAGEN.....	4
3.	UMWELTPRÜFUNG.....	5
3.1.	SUP- / UEP-Pflicht.....	5
3.2.	Verpflichtung zur Durchführung einer SUP / UEP.....	7
4.	BEFUND	8
4.1.	Raumplanungsfachliche Grundlagen.....	8
4.1.1.	Lage und Beschreibung des Planungsbereiches.....	8
4.1.2.	Überörtliche Festlegungen.....	8
4.1.3.	Räumliche Entwicklungsziele der Gemeinde / Räumlicher Entwicklungsplan	9
4.1.4.	Flächenwidmungsplan	10
4.1.5.	Bebauungsplan	11
4.1.6.	Naturraum.....	11
4.1.7.	Naturgefahren.....	13
4.1.8.	Bodenbelastung.....	13
4.1.9.	Infrastruktur.....	13
4.2.	Eigentumsverhältnisse	14
4.3.	Gebäudebestand.....	14
4.4.	Projektbeschreibung	14
5.	BEURTEILUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES	15
5.1.	Geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes.....	15
5.2.	Interessen der Gemeinde	16
5.3.	Beurteilung der Auswirkungen der Flächenwidmungsplanänderung	17
5.3.1.	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	17
5.3.2.	Nullvariante	17
5.3.3.	Alternativvarianten.....	17
5.3.4.	Überwachungsmaßnahmen.....	17
5.4.	Anmerkungen aus raumplanungsfachlicher Sicht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes.....	18
5.5.	Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung	19
6.	ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG	20

**Gemeinde Bartholomäberg**

z.H. Bgm. Martin Vallaster

Luttweg 1

6781 Bartholomäberg

Ort, Datum: Landeck, 28.02.2024

Dok.Nr.: R23bbg_53397-000011-2023

Beurteilung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes nach den Kriterien der Raumplanung und Raumordnung auf Teilflächen der Gp 89/2, 90, 97/1 und 97/3 KG Bartholomäberg.

1. AUFTRAG UND GEGENSTAND

Das Büro FALCH / Landeck wurde von der Gemeinde Bartholomäberg beauftragt, die Änderung des Flächenwidmungsplanes betreffend mehrerer Teilflächen der Grundstücke Gp 89/2, 90, 97/1 und 97/3 aus raumplanungsrechtlicher und raumplanungsfachlicher Sicht zu beurteilen. Gegenstand ist die Änderung einer Teilfläche der Gp 97/1 von derzeit **Forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Wald)** gemäß § 12 Abs. 9 RPG in **Baufläche Wohngebiet** gemäß § 14 Abs. 3 RPG. Ein kleiner Teilbereich der Gp 90 soll von derzeit **Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald)** gemäß § 12 Abs. 9 RPG in **Baufläche Wohngebiet** gemäß § 14 Abs. 3 RPG gewidmet werden. Gleichzeitig soll eine Teilfläche der 89/2 von derzeit **Freifläche Landwirtschaftsgebiet** gemäß § 18 Abs. 3 in **Baufläche Wohngebiet** gemäß § 14 Abs. 3 RPG gewidmet werden. Eine weitere Teilfläche auf Gp 97/3 soll von derzeit **Forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Wald)** gemäß § 12 Abs. 9 RPG in **Freifläche Sondergebiet Gartenhaus** gemäß § 18 Abs. 4 RPG gewidmet werden.

Da es sich bei drei Teilflächen um eine Neuwidmung als **Baufläche Wohngebiet** handelt, keine diese Flächen betreffende Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG vorliegt und die Fläche für sich genommen zu einer geordneten Bebauung geeignet ist, ist dort gemäß § 12 Abs. 5 lit. a RPG die Ersichtlichmachung einer Befristung von sieben Jahren sowie einer Folgewidmung festzulegen. Als **Folgewidmung** soll auf den Teilflächen auf Gp 97/1 und Gp 90 die Widmung **Freifläche Freihaltegebiet** gemäß § 18 Abs. 5 RPG definiert werden. Auf Gp 89/2 wird als **Folgewidmung** die Widmung **Freifläche Landwirtschaftsgebiet** gemäß § 18 Abs. 3 RPG definiert. Die Ausweisung der Folgewidmung hat gemäß § 21b RPG zu erfolgen, wenn innerhalb der Frist eine rechtmäßige Bebauung bzw. Verwendung der Baufläche nicht begonnen wurde. Zusätzlich ist für die Neuwidmung als Baufläche die **Festlegung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung** notwendig.



Da es sich bei einer der Teilflächen um eine Neuwidmung als **Freifläche Sondergebiet** handelt und keine diese Fläche betreffende Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG vorliegt, ist dort gemäß § 12 Abs. 5 lit. a RPG die Ersichtlichmachung einer Befristung von sieben Jahren sowie einer **Folgewidmung** festzulegen. Als **Folgewidmung** wird die Widmung **Freifläche Freihaltegebiet** gemäß § 18 Abs. 5 RPG vorgesehen. Die Ausweisung der Folgewidmung hat gemäß § 21b RPG zu erfolgen, wenn innerhalb der Frist eine rechtmäßige Bebauung bzw. Verwendung des Sondergebiets nicht begonnen wurde.

2. GRUNDLAGEN

- Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG)
- Vorarlberger Baugesetz (BauG)
- Planzeichenverordnung (PZV)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung
- Rechtsgültiger Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bartholomäberg
- Gefahrenzonenplanung des BML
- Richtlinien Hinderungsgründe der Wildbach- und Lawinenverbauung BMLF vom 20.02.1980 (Zl. 52.240-03-V B7/80) idF. vom 30.07.1991 (Zl. 52.240/21-V C8a/91)
- Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (kurz: SUP-Richtlinie)
- Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung ausgenommen sind (kurz: Ausnahmeverordnung)
- Kurzinformation Nr. 120 des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 13.04.2006
- Kurzinformation Nr. 131 des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vom 13.01.2010
- regREK Montafon – Regionales räumliches Entwicklungskonzept für das Montafon vom 21.10.2020
- Siedlungs- und Weilersystematik für den räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Bartholomäberg vom 03.09.2021
- Vorentwurf des räumlichen Entwicklungsplanes der Gemeinde Bartholomäberg vom 18.09.2023
- Antrag auf Umwidmung vom 24.01.2023
- Welte Architektur, Planunterlage Vorentwurf Projekt Lucas Mair - OG Lageplan 1-500 A3, Dezember 2022
- Bezirkshauptmannschaft Bludenz, „Anmeldung einer Rodung nach § 17a Forstgesetz – Kenntnisanahme“, 17.05.2023 (Zl.: BHBL-VIII-1109.01-2/2023-3)
- Bezirkshauptmannschaft Bludenz, Mitteilung vom 25.10.2023 (Zl. BHBL-VIII-1109.01-2/2023-4)
- Grundbuchauszüge Gp 90 und 97/1 EZ 877 vom 01.06.2023, Gp 89/2 EZ 1565 vom 02.06.2023
- Amt der Vorarlberger Landesregierung, UEP – abschließende Stellungnahme vom 23.01.2024 (Zl. IVe-410.17-47/2023-8)



3. UMWELTPRÜFUNG

3.1. SUP- / UEP-Pflicht

Im Zuge des Flächenwidmungsverfahrens nach § 21 und 21a RPG ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß SUP-Richtlinie, berücksichtigt in § 29a iVm § 10a bis g RPG sowie der Ausnahmeverordnung durchzuführen, um abzuklären, ob durch die geplante Änderung voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Die Befundung zur (obligatorischen) Umwelterheblichkeitsprüfung einschließlich der Begründung, ob eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, wird im vorliegenden Erläuterungsbericht vorgelegt.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a Ausnahmeverordnung erforderlich für Widmungen von Bauflächen außerhalb der äußeren Siedlungsränder sowie gemäß § 3 Abs. 2 lit. c Ausnahmeverordnung erforderlich für Widmungen in Freifläche Sondergebiet außerhalb der äußeren Siedlungsränder über einer Größe von 25 m².

Der Umweltbericht muss jedenfalls die in Anhang I der SUP-Richtlinie angeführten Informationen enthalten und die Beurteilung hat auf der Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der SUP-Richtlinie zu erfolgen.

Anhang I SUP-Richtlinie: Informationen gemäß Artikel 5 Absatz 1

Die Informationen, die gemäß Artikel 5 Absatz 1 nach Maßgabe von Artikel 5 Absätze 2 und 3 vorzulegen sind, umfassen

- a) *eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans oder Programms sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen;*
- b) *die relevanten Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms;*
- c) *die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;*
- d) *sämtliche derzeitigen für den Plan oder das Programm relevanten Umweltprobleme unter besonderer Berücksichtigung der Probleme, die sich auf Gebiete mit einer speziellen Umweltrelevanz beziehen, wie etwa die gemäß den Richtlinien 79/409/EWG und 92/43/EWG ausgewiesenen Gebiete;*
- e) *die auf internationaler oder gemeinschaftlicher Ebene oder auf der Ebene der Mitgliedstaaten festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan oder das Programm von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Plans oder Programms berücksichtigt wurden;*
- f) *die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, einschließlich der Auswirkungen auf Aspekte wie die biologische Vielfalt, die Bevölkerung, die Gesundheit des Menschen, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, klimatische Faktoren, Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich der*



architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze, die Landschaft und die Wechselbeziehungen zwischen den genannten Faktoren;

- g) die Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans oder Programms zu verhindern, zu verringern oder soweit wie möglich auszugleichen;*
- h) eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen und eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde, einschließlich etwaiger Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse);*
- i) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung gemäß Artikel 10;*
- j) eine nichttechnische Zusammenfassung der oben beschriebenen Informationen.*

Anhang II der SUP-Richtlinie: Kriterien für die Bestimmung der voraussichtlichen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen im Sinne des Artikels 3 Absatz 5

1. Merkmale der Pläne und Programme, insbesondere in Bezug auf

- das Ausmaß, in dem der Plan oder das Programm für Projekte und andere Tätigkeiten in Bezug auf Standort, Art, Größe und Betriebsbedingungen oder durch die Inanspruchnahme von Ressourcen einen Rahmen setzt;*
- das Ausmaß, in dem der Plan oder das Programm andere Pläne und Programme - einschließlich solcher in einer Planungs- oder Programmhierarchie beeinflusst;*
- die Bedeutung des Plans oder des Programms für die Einbeziehung der Umwelterwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;*
- die für den Plan oder das Programm relevanten Umweltprobleme;*
- die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung der Umweltvorschriften der Gemeinschaft (z.B. Pläne und Programme betreffend die Abfallwirtschaft oder den Gewässerschutz).*

2. Merkmale der Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

- die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;*
- den kumulativen Charakter der Auswirkungen;*
- den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;*
- die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt (z. B. bei Unfällen);*
- den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen (geographisches Gebiet und Anzahl der voraussichtlich betroffenen Personen);*
- die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund folgender Faktoren:*
 - besondere natürliche Merkmale oder kulturelles Erbe,*
 - Überschreitung der Umweltqualitätsnormen oder der Grenzwerte,*



- intensive Bodennutzung;
- die Auswirkungen auf Gebiete oder Landschaften, deren Status als national, gemeinschaftlich oder international geschützt anerkannt ist.

3.2. Verpflichtung zur Durchführung einer SUP / UEP

Die gegenständliche Umwidmung unterliegt der UEP-Pflicht gemäß SUP-Richtlinie. Die UEP ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben erforderlich für Widmungen in Baufläche außerhalb der Siedlungsränder sowie für Widmungen in Freifläche Sondergebiet außerhalb der Siedlungsränder über einer Größe von 25 m².

Die betreffende Fläche befindet sich im Bereich eines Siedlungsweilers, welcher künftig im Rahmen des REP der Gemeinde Bartholomäberg festgelegt werden soll. Da für den REP der Gemeinde zum jetzigen Stand noch kein (Entwurfs-)Beschluss vorliegt, wird eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt.

Zur Frage der voraussichtlichen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen fand eine Konsultation der Umweltbehörde (Amt der Landesregierung, Abt. IVe Umweltschutz) sowie eine Abstimmung mit den Fachabteilungen statt. In der abschließenden Stellungnahme ist auf Basis dieser Abstimmung folgende Beurteilung enthalten:

Aus raumplanungsfachlicher Sicht handelt es sich bei der geplanten Umwidmung um die Festschreibung eines bestehenden Zustandes. Der Neubau des Wohngebäudes lässt bei entsprechender Baugestaltung keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft erwarten. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass der Umwidmungsbereich schon seit den 1970er Jahren bebaut beziehungsweise stark anthropogen überprägt ist und der Artenbestand auf der Liegenschaft in erster Linie exotische Gartenpflanzen mit typischer Begleitfauna umfasst, ergeben sich durch die Umwidmung keine erheblichen Auswirkungen auf Flora, Fauna oder die biologische Vielfalt. Es sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft zu erwarten. Weil der Bereich keine Anzeichen auf aktive Rutschungen oder Vernässungen aufweist, kann der geplanten Umwidmung aus geologischer Sicht zugestimmt werden. Auf Grund der Nähe zum Waldrand ergibt sich eine Gefährdung durch umfallende Bäume oder herabfallende Äste. Bei einer Bebauung ist diese Gefährdung zu berücksichtigen und es sind gegebenenfalls bautechnische Maßnahmen erforderlich.

Zusammenfassend wird von der Umweltbehörde festgehalten, dass durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



4. BEFUND

4.1. Raumplanungsfachliche Grundlagen

4.1.1. Lage und Beschreibung des Planungsbereiches

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Bartholomäberg in den Hanglagen ist durch Streusiedlungen mit teilweise größeren zusammenhängenden Siedlungsbereichen sowie kleineren weilerartigen Siedlungszusammenschlüssen gekennzeichnet.

Das Gebiet um den Planungsbereich im Bereich des Grünerwaldweges ist ein aus mehreren Wohngebäuden bestehender Siedlungsweiler. Das Ortszentrum der Gemeinde befindet sich weiter nördlich hangaufwärts in rund 640 m Entfernung (Luftlinie). Nordwestlich angrenzend an den Planungsbereich verläuft ein öffentlicher Fußweg (Gp 3416/5). Dieser Weg ist Teilstück einer nicht befestigten Fußwegverbindung, welche auch als Wanderweg ausgewiesen ist. Dieses Wegstück ist Teil der kürzesten Fußwegverbindung zwischen den Ortszentren von Bartholomäberg und Schruns. Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe von rund 915 müA mit Richtung Süden abfallendem Gelände und ist bereits bebaut. Der Gebäudebestand soll im Zuge der Umsetzung des Projektvorhabens abgebrochen werden.



Lage, Q: VOGIS

4.1.2. Überörtliche Festlegungen

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht kein Landesraumplan.



Die Gemeinde Bartholomäberg ist Teil des regREK Montafon. Zum Thema Siedlungsentwicklung haben die beteiligten Gemeinden folgende Leitsätze definiert:

Das Montafon orientiert seine Siedlungsentwicklung an der bestehenden Dreistufen-Siedlungslandschaft:

- *kompaktes Siedlungsgebiet im Talraum*
- *Streusiedlungsgebiet mit punktuellen Siedlungsschwerpunkten in den Hangzonen*
- *Siedlungsweiler und Einzelgebäude im Berggebiet*

Leitziel 2.2

Wir sichern das Streusiedlungsgebiet in den Hangzonen im Bestand, Abrundungen sind möglich.

- *Bestehende Siedlungsweiler ... halten und landschaftsverträglich abrunden. Konzepte dazu in den Räumlichen Entwicklungsplänen (REP) der Gemeinden erarbeiten.*
- *Bestehende punktuelle Siedlungsschwerpunkte stärken bzw. durch lokale Verdichtung schaffen.*
- *Nutzungen im Streusiedlungsgebiet auf Landwirtschaft, Wohnen und Tourismus konzentrieren.*
- *Keine publikumsintensiven Nutzungen fördern, die ein hohes Verkehrsaufkommen verursachen und in vom öffentlichen Verkehr schlecht erschlossenen Bereichen liegen.*

4.1.3. Räumliche Entwicklungsziele der Gemeinde / Räumlicher Entwicklungsplan

Die für das Planvorhaben relevanten Ziele der Raumplanung gemäß § 2 Abs. 2 RPG sind die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, einschließlich der Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung sowie die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft.

Bei der Planung gilt es gemäß § 2 Abs. 3 RPG weiters Bauflächen bodensparend zu nutzen, die natürlichen und naturnahen Landschaftsteile, die Freiräume für die Landwirtschaft und die Naherholung sowie die Trinkwasserreserven zu erhalten, die Siedlungsgebiete bestmöglich vor Naturgefahren zu schützen sowie Nutzungen einander so zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.

Die Gemeinde Bartholomäberg verfolgt das Ziel einer moderaten Siedlungsentwicklung auf der Grundlage der bisherigen Entwicklungen. Dabei soll vor dem Hintergrund der Zielsetzungen zur Innenentwicklung Wohnraum geschaffen werden, wobei sich Neuentwicklungen im Wesentlichen an den Abgrenzungen der Siedlungsränder und der Siedlungsweiler orientieren sollen.

Die Gemeinde Bartholomäberg erarbeitet seit geraumer Zeit den REP. Im Vorfeld wurde aufgrund des starken Streusiedlungscharakters der Gemeinde eine umfassende Analyse zur Festlegung der Siedlungsbereiche (Siedlungsränder und Siedlungsweiler) durchgeführt. Ergebnis dieser Analyse ist die Siedlungs- und Weilersystematik vom 03.09.2021, welche in den Vorentwurf zum räumlichen Entwicklungsplan übernommen wurde. Der REP befindet sich derzeit in der Fertigstellungsphase.



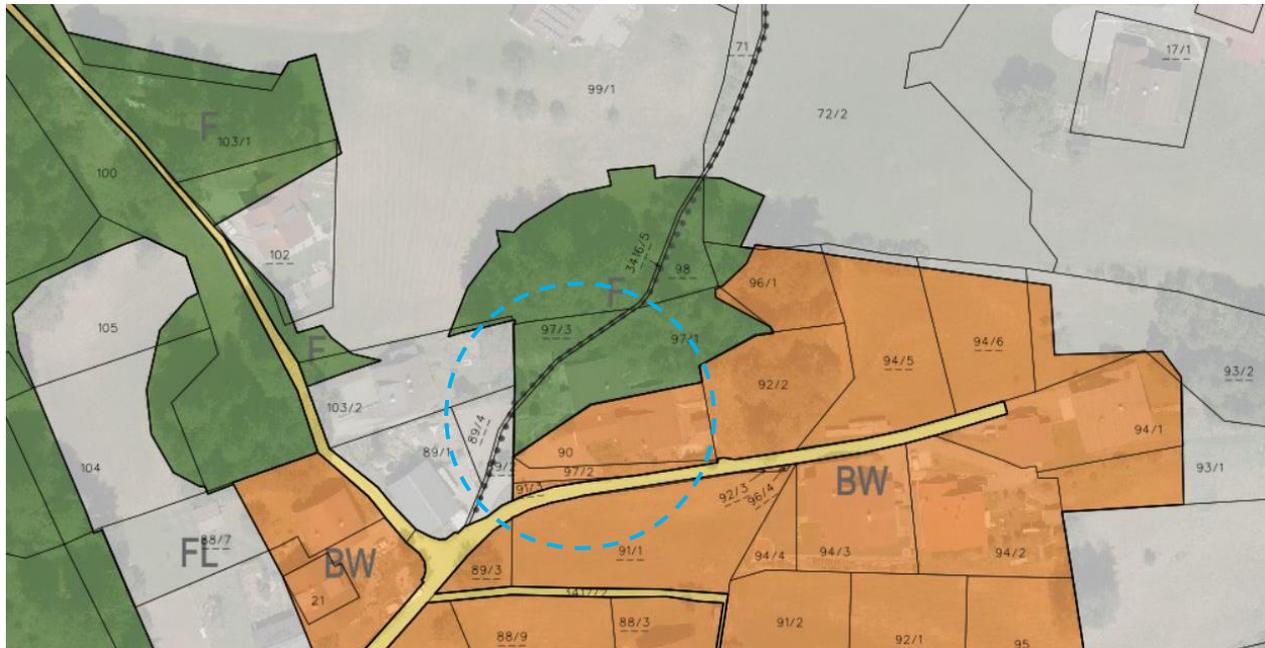
Vorentwurf REP (Stand 18.09.2023), blau: Lage Planungsbereich

Die Weilerabgrenzung für den REP orientiert sich an den bestehenden Bauflächen des Flächenwidmungsplanes – sofern vorhanden –, dem vorhandenen Gebäudebestand, den Abständen zwischen den Gebäuden sowie den vorhandenen Nutzungen. Die Festlegung der Siedlungsweilers dient der Absicherung der Möglichkeit einer weiteren Entwicklung, wobei dort eine bauliche Entwicklung erfolgen kann bzw. soll und auch eine bauliche Abrundung möglich ist. Die Grenzziehung des Siedlungsweilers ist daher nicht als absolute Grenze zu betrachten, sondern hat einen gewissen räumlichen Interpretationsspielraum auch für die angrenzenden Flächen. Der gegenständliche Bereich befindet sich zur Gänze innerhalb des Siedlungsweilers.

4.1.4. Flächenwidmungsplan

a) *Bestehende Flächenwidmung*

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bartholomäberg sind die von der Umwidmung betroffenen Flächen als Freifläche Landwirtschaftsgebiet und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) gewidmet. Durch den Bereich verläuft eine Ersichtlichmachung Fußweg, Radweg gemäß § 12 Abs. 9 RPG. In der näheren Umgebung (innerhalb des Siedlungsweilers) dominiert die Widmungskategorie Baufläche Wohngebiet. Nördlich und westlich angrenzende Flächen außerhalb des Siedlungsweilers sind als Freifläche Landwirtschaftsgebiet gewidmet bzw. als Forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald) ersichtlich gemacht. Südlich des Planungsbereiches grenzt eine Verkehrsfläche (Grünerwaldweg) an.



Auszug Flächenwidmungsplan, blau: Lage Planungsbereich; Q: VOGIS

b) Geplante Flächenwidmung

Es ist folgende Flächenwidmung vorgesehen, welche der Planbeilage entnommen werden kann:

- **Baufläche Wohngebiet** gemäß § 14 Abs. 3 RPG mit Ersichtlichmachung einer Befristung gemäß § 12 Abs. 5 RPG und der Folgewidmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet gemäß § 18 Abs. 3 RPG
- **Baufläche Wohngebiet** gemäß § 14 Abs. 3 RPG mit Ersichtlichmachung einer Befristung gemäß § 12 Abs. 5 RPG und der Folgewidmung Freifläche Freihaltegebiet gemäß § 18 Abs. 5 RPG
- **Freifläche Sondergebiet Gartenhaus** gemäß § 18 Abs. 4 RPG mit Ersichtlichmachung einer Befristung gemäß § 12 Abs. 5 RPG und der Folgewidmung Freifläche Freihaltegebiet gemäß § 18 Abs. 5 RPG

4.1.5. Bebauungsplan

Für den Planungsbereich besteht kein Bebauungsplan.

4.1.6. Naturraum

Für den gegenständlichen Planungsbereich sind gemäß VOGIS keine Schutzgebiete o.Ä. ausgewiesen. Jeweils östlich sowie südwestlich des Planungsbereichs sind Biotopflächen (trockengetönter Grünland-Komplex) ausgewiesen.



Auszug Biotopinventar, blau: Lage Planungsbereich; Q: VOGIS



Auszug Kenntnisnahme Rodungsanmeldung BH Bludenz



Da Teilflächen des Planungsbereiches im Bereich der Gp 90, 97/1 und 97/3 als forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) ersichtlich gemacht sind, wurde seitens des Projektwerbers bei der Bezirkshauptmannschaft Bludenz eine Rodung für landwirtschaftliche Zwecke nach § 17a Forstgesetz angemeldet. Diese wurde seitens der Bezirkshauptmannschaft im in der Abbildung dargestellten Ausmaß zur Kenntnis genommen.

4.1.7. Naturgefahren

Laut Gefahrenzonenplan des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung befindet sich der Planungsbereich innerhalb des braunen Hinweisbereiches. An diesem Standort besteht Rutschungsgefahr.



Auszug Gefahrenzonen WL, blau: Lage Planungsbereich; Q: VOGIS

4.1.8. Bodenbelastung

Für den gegenständlichen Bereich sind im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes keine Bodenbelastungen verzeichnet. Weiters sind gemäß VOGIS keine Deponien oder Altstandorte im gegenständlichen Bereich kenntlich gemacht.

4.1.9. Infrastruktur

a) Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von der Verkehrsfläche auf Gp 3416/3 (Güterweggenossenschaft Bartholomäberg-Grüner Wald) über eine bestehende private Zufahrt im Bereich der Gp 89/2 (im Eigentum von Lucas Mair).



b) *Ver- und Entsorgung*

Die Erschließung des gegenständlichen Bereiches mit den für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung erforderlichen Infrastrukturen ist durch den baulichen Bestand im gegenständlichen Bereich gegeben bzw. mit einem vertretbaren Aufwand herstellbar.

4.2. Eigentumsverhältnisse

Die Gp 89/2, 90, 97/1 und 97/3 befinden sich im grundbücherlichen Alleineigentum von Lucas Mair.

4.3. Gebäudebestand

Auf den gegenständlichen Gp 90 und 97/1 befinden sich ein Wohngebäude mit mehreren Gebäudeteilen und Nebengebäuden und auf Gp 97/3 ein Gartenhaus. Die Hauptgebäudekörper treten – auf dem von der Zufahrt gebildeten Sockel mit zwei bzw. drei talseitigen Geschoßen in Erscheinung. Der Gebäudebestand wurde im Wesentlichen in den 1970ern errichtet. Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bartholomäberg wurde im Jahr 1984 erlassen.

Im Umfeld bestehen ortstypisch größere Ein- bis Zweifamilienhäuser neueren Datums neben älteren Gebäuden mit landwirtschaftlichem Hintergrund, welche eher kleinere Kubaturen aufweisen. Zwischen den Wohngebäuden sind auch noch einige landwirtschaftliche Nebengebäude zu finden. Insbesondere für die neueren Gebäude wurde das bestehende Gelände oft beträchtlich angepasst um die Errichtung in dieser Form zu ermöglichen. Talseitig sind meistens bis zu drei Geschoße sichtbar und die Giebel der flachen Satteldächer orientieren sich talwärts.

4.4. Projektbeschreibung

Herr Lucas Mair beabsichtigt den Abbruch des derzeitigen Gebäudebestandes auf Gp 90 und 97/1 sowie die Neuerrichtung des Wohngebäudes. Der vorgesehene Standort ist im Bereich der Gp 90 bereits teilweise als Baufläche Wohngebiet gewidmet, welche entsprechend ergänzt werden soll. Das bestehende Gartenhaus auf Gp 97/3 soll erhalten bleiben und im Flächenwidmungsplan für diese Nutzung abgesichert werden. Dafür ist eine Umwidmung von derzeit Forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Wald) in Freifläche Sondergebiet Gartenhaus vorgesehen. Die Zufahrt soll weiterhin über die bestehende private Zufahrt im Bereich der Gp 89/2 erfolgen.



5. BEURTEILUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

5.1. Geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes

Es ist eine Widmungsausweisung als Baufläche Wohngebiet auf drei Teilflächen beabsichtigt. Eine weitere Widmungsausweisung ist auf einer Teilfläche der Gp 97/3 vorgesehen. Diese soll die Widmung Freifläche Sondergebiet Gartenhaus aufweisen. Aufgrund der Lage in einem Siedlungsweiler, bestehen im Umfeld bereits mehrere Wohngebäude, welche großteils bereits als Baufläche Wohngebiet gewidmet sind.

Die Ausweisung der Baufläche Wohngebiet im Bereich von Teilflächen der Gp 89/2, 90 und 97/1 im Ausmaß von insgesamt 668 m² ermöglicht die Neuerrichtung eines geplanten Wohnhauses in einer für die Bebauung geeigneten Lage und Situation. Derzeit besteht bereits eine Wohnbebauung an der gleichen Position in einem ähnlichen Ausmaß. Allerdings befindet sich nur ein Teilbereich des derzeit bestehenden und künftig neu errichteten Einfamilienhauses in Baufläche Wohngebiet. Der nördliche Teilbereich liegt derzeit in einer Ersichtlichmachung Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) und soll gemäß der derzeitigen und künftig weiterhin vorgesehenen Wohnnutzung entsprechend ebenfalls in Baufläche Wohngebiet umgewidmet werden. Im Hinblick auf eine sinnvolle Abrundung der Widmungsfläche ist zusätzlich eine Ausweisung von Baufläche Wohngebiet auf Gp 89/2 vorgesehen. Diese Fläche ist derzeit als Freifläche Landwirtschaftsgebiet gewidmet und wird derzeit bzw. künftig als asphaltierter Einfahrtbereich für das auf Gp 97/1 und Gp 90 liegende Wohngebäude genutzt. Die neue Baufläche befindet sich innerhalb eines Siedlungsweilers gemäß Entwurf der Weilerabgrenzung für den REP. Gemäß § 13 Abs. 1 RPG dürfen als Bauflächen nur bereits bebaute Flächen und Flächen festgelegt werden, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens aber innert sieben Jahren, als Bauflächen benötigt werden und innerhalb dieser Frist erschlossen werden können. Durch die Befristung der Baufläche auf sieben Jahre mit der Konsequenz einer Folgewidmung bei einer bis dahin nicht erfolgten Bebauung, kann von einer Nutzung der Fläche entsprechend dem vorgesehenen Widmungszweck ausgegangen werden. Aufgrund der Neuwidmung einer Baufläche, die sich aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung eignet und deshalb zu befristen ist, ist die Festlegung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung zur geordneten und möglichst bodensparenden Bebauung erforderlich.

Die Ausweisung der Freifläche Sondergebiet im Bereich einer Teilfläche der Gp 97/3 im Ausmaß von 61 m² ermöglicht die Absicherung des dort befindlichen Baubestandes und dessen tatsächliche Nutzung als Gartenhaus. Die Sondergebietswidmung befindet sich ebenfalls innerhalb eines Siedlungsweilers gemäß Entwurf der Weilerabgrenzung für den REP.

Gemäß § 18 Abs. 4 lit. a RPG können als Sondergebiete Flächen festgelegt werden, auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen; dies umfasst insbesondere Anlagen die in der Art der Bodennutzung der Land- oder Forstwirtschaft ähneln. Als Beispiele sind hierfür



Kleingärten und gewerbliche Gärtnereien angeführt. Ein Gartenhaus zur Unterbringung von Material für die Gartenarbeit, die Unterbringung von Pflanzen, den Aufenthalt während der Gartenarbeit im Besonderen und der Freizeit im Allgemeinen sowie ähnlichen Nutzungen entspricht diesen gesetzlichen Anforderungen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie des Baubestandes besteht im gegenständlichen Fall eine besondere Standorteignung und -gebundenheit für die vorgesehene Nutzung als Gartenhaus. Gemäß § 21b Abs. 1 lit.a RPG hat eine Folgewidmung nach Ablauf der Befristung der Sondergebietswidmung erst dann zu erfolgen wenn innerhalb der Frist eine rechtmäßige Verwendung des Sondergebiets nicht begonnen wurde. Hierdurch kann von einer Nutzung der Fläche entsprechend dem vorgesehenen Widmungszweck ausgegangen werden.

5.2. Interessen der Gemeinde

Die Gemeinde Bartholomäberg verfolgt das Ziel einer moderaten Siedlungsentwicklung auf der Grundlage der bisherigen Entwicklungen. Dabei soll vor dem Hintergrund der Zielsetzungen zur Innenentwicklung Wohnraum geschaffen werden, wobei sich Neuentwicklungen im Wesentlichen an den Abgrenzungen der Siedlungsränder und der Siedlungsweiler orientieren sollen. Die gegenständlichen Flächen liegen innerhalb eines Siedlungsweilers laut Entwurf der Siedlungsabgrenzung zum REP der Gemeinde. Für diese Bereiche ist vorgesehen, dass eine Siedlungsentwicklung für Wohnen, Landwirtschaftsbetriebe und wohnverträgliche Nutzungen erfolgen kann und auch eine bauliche Abrundung möglich ist.

Durch den gegenständlichen Bereich führt eine wichtige öffentliche Fußwegeverbindung, welche im Flächenwidmungsplan als Fußweg, Radweg ersichtlich gemacht wird. Diese soll langfristig gesichert werden und wird in diesem Sinne ein angemessener Puffer (1 m) von der ausgewiesenen Baufläche Wohngebiet zu diesem Weg als erforderlich erachtet.

Die Änderung des Flächenwidmung soll die Schaffung von Wohnraum für einen lokalen und aktuellen Bedarf ermöglichen. Die für diesen Zweck benötigte Fläche ist bereits teilweise als Baufläche Wohngebiet gewidmet (Teilfläche der Gp 90). Der das Wohnhaus umfassende Bereich auf Gp 97/1 und einer kleineren Teilfläche auf Gp 90 liegt derzeit in einer Ersichtlichmachung Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) und soll gemäß der derzeitigen und künftig weiterhin vorgesehenen Wohnnutzung ebenfalls in Baufläche Wohngebiet umgewidmet werden. Im Hinblick auf eine sinnvolle Abrundung der Widmungsfläche ist zusätzlich eine Ausweisung von Baufläche Wohngebiet auf Gp 89/2 vorgesehen. Diese Fläche ist derzeit als Freifläche Landwirtschaftsgebiet gewidmet und soll weiterhin als asphaltierter Einfahrtsbereich für das auf Gp 97/1 und Gp 90 liegende Wohngebäude genutzt werden. Gleichzeitig soll das Bestandsgebäude auf Gp 97/3 durch eine Freifläche Sondergebietswidmung entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gartenhaus abgesichert werden. Die in diesem Zusammenhang ergänzende Umwidmung der gegenständlichen Flächen wird daher an diesem Standort in Bezug auf die berührten Interessen als raumplanungsfachlich vertretbar und positiv im Hinblick auf Planungsziele der Gemeinde eingestuft.



5.3. Beurteilung der Auswirkungen der Flächenwidmungsplanänderung

5.3.1. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Der vom gegenständlichen Vorhaben betroffene Umwidmungsbereich liegt im Gemeindegebiet von Bartholomäberg im Bereich des Grünerwaldweges rund 640 m südlich des Ortszentrums von Bartholomäberg und umfasst eine Fläche von insgesamt rund 729 m². Das Projektvorhaben zur Errichtung eines neuen Wohngebäudes erstreckt sich zusätzlich über bereits bestehende und bebaute Baufläche Wohngebiet im Bereich der Gp 90.

Negative Auswirkungen auf die im Umfeld bestehenden Freiflächen sind aufgrund der derzeit bereits bestehenden Nutzungen im Bestand und im Umfeld der gegenständlichen Fläche nicht anzunehmen bzw. werden allfällige negative Auswirkungen nur unwesentlich erweitert. Im Nahbereich bestehende Biotopflächen werden durch das Vorhaben nicht berührt. Es kann daher in Summe davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen, der vorhandenen räumlichen Strukturen und der beabsichtigten kleinteiligen Weiterentwicklung eines Siedlungsweilers zur Wohnraumschaffung für den lokalen Bedarf wird es als sinnvoll erachtet, die bestehenden Strukturen zu nutzen bzw. abzurunden.

5.3.2. Nullvariante

Die Nullvariante bewirkt, dass die bestehenden Strukturen beibehalten werden und grundsätzlich keine Veränderung der derzeitigen Gegebenheiten erfolgt. Die derzeitige Nutzung könnte im bestehenden Ausmaß fortgeführt sowie im Rahmen der Bestandsregelung des RPG erweitert werden, wobei in diesem Zusammenhang teilweise Widersprüche zur derzeit festgelegten Flächenwidmung bestehen. Die Erlassung des Flächenwidmungsplans erfolgte nach der Errichtung des bestehenden Gebäudes.

5.3.3. Alternativvarianten

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Eigentümerverhältnisse ergibt sich die gegenständliche räumliche Abgrenzung. Alternative Standorte wurden nicht geprüft.

5.3.4. Überwachungsmaßnahmen

Eine nicht erfolgte Bebauung oder der Widmung entsprechenden Nutzung der gegenständlichen Flächen innerhalb einer Befristung von sieben Jahren hat für die neu ausgewiesenen Bauflächen und Freifläche Sondergebiet eine Folgewidmung zur Konsequenz.

Weiters ist der Räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde gemäß § 11b Abs. 2 RPG alle 10 Jahre einer gesamthaften Überprüfung zu unterziehen. Dadurch sind allfällige Auswirkungen der gegenständlichen Festlegung in weiterer Folge in den Planungen der Gemeinde wiederum zu berücksichtigen.



5.4. Anmerkungen aus raumplanungsfachlicher Sicht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes

- Aus raumplanungsfachlicher Sicht wird die Ausweisung der Widmungsfläche als Baufläche Wohngebiet und einer kleineren Teilfläche Freifläche Sondergebiet aufgrund der bereits bestehenden Bebauungssituation sowie der Nutzungen im Umfeld als nicht kritisch gesehen und kann unter Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde hinsichtlich der weiteren Siedlungsentwicklung und Wohnraumschaffung empfohlen werden.
- Da es sich um eine Neuwidmung als Baufläche Wohngebiet bzw. Freifläche Sondergebiet handelt und keine diese Flächen betreffende Vereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG vorliegt, ist gemäß § 12 Abs. 5 lit. a RPG zusätzlich die Ersichtlichmachung einer Befristung von sieben Jahren sowie die Folgewidmung zu definieren. Als Folgewidmung wird für die Teilfläche 4 die Widmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet gemäß § 18 Abs. 3 RPG und für die Teilfläche 1, 2 und 3 die Widmung Freifläche Freihaltegebiet gemäß § 18 Abs. 5 RPG festgelegt. Die Ausweisung der Folgewidmung hat gemäß § 21b RPG zu erfolgen, wenn innerhalb der Frist eine rechtmäßige Bebauung bzw. Verwendung der Baufläche Wohngebiet nicht begonnen wurde.
- Die angestrebte Widmungsänderung entspricht basierend auf den bisherigen Entwicklungsprozessen den Intentionen der Gemeinde sowie den Raumplanungszielen der Gemeinde und es kann eine Widmung als Baufläche Wohngebiet bzw. Freifläche Sondergebiet Gartenhaus in diesem Bereich vertreten werden.
- Darüber hinaus entspricht die angestrebte Widmungsänderung den Zielsetzungen des regREK Montafon, insbesondere hinsichtlich der Sicherung des Streusiedlungsgebietes in Hangzonen im Bestand mit der Möglichkeit für Abrundungen zu Zwecken der Landwirtschaft, Wohnen und Tourismus.
- Es wird grundsätzlich eine Absicherung der Raumplanungsziele durch eine Vereinbarung gemäß § 38a RPG empfohlen.
- Nutzungskonflikte bzgl. Beleuchtung, Lärm, Staub oder sonstiger Störfaktoren sind aufgrund der Lage und geplanten Nutzung des Planungsbereiches nicht zu erwarten und können weitgehend ausgeschlossen werden.
- Für den gegenständlichen Bereich sind im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes keine Bodenbelastungen verzeichnet und gemäß VOGIS keine Deponien oder Altstandorte kenntlich gemacht. Durch die geplanten Baumaßnahmen werden auch keine negativen Auswirkungen in dieser Hinsicht erwartet.
- Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist durch den geplanten Abbruch und Neubau eines Einfamilienwohnhauses hinsichtlich des Verkehrsaufkommens von keinen nennenswerten bzw. zusätzlichen Beeinträchtigungen auszugehen.
- Zum bestehenden Fußweg auf Gp 3416/5 wird ein Puffer von 1 m zur neuen Widmungsausweisung Baufläche Wohngebiet gelassen, um die langfristige öffentliche Begehrbarkeit dieses Weges zu gewährleisten.



- Der gegenständliche Planungsbereich liegt im braunen Hinweisbereich (Rutschung) sowie im Nahbereich des Waldrands. Gemäß den Stellungnahmen der Amtssachverständigen für Forst sowie Geologie sind Bauverfahren gegebenenfalls Auflagen notwendig. Diese Auflagen sind bei einer Bebauung zu beachten.
- Seitens des Projektwerbers wurde eine Rodung für die Gp 90 und 97/1 bei der BH Bludenz angemeldet, welche von der BH zur Kenntnis genommen wurde.

Dementsprechend kann durch die vorhandenen Gegebenheiten und Überlegungen eine raumplanungsfachlich zu empfehlende Entwicklung geschaffen werden.

5.5. Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung

Gemäß § 31 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 idgF, wird für die zusammenhängende Gesamtfläche der auf Gp 89/2, 90 und 97/1, KG 90101 liegenden Teilflächen 2, 3 und 4 sowie die bereits vor der gegenständlichen Umwidmung als Baufläche Wohngebiet ausgewiesenen Teilbereiche der Gp 90 sowie die gesamte Gp 97/2 und 91/3, KG 90101 ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festgelegt. Die Festlegung eines Mindestmaßes hat gemäß § 12 Abs. 5 RPG verpflichtend zu erfolgen, sofern es sich um eine Neuwidmung als Baufläche handelt, die für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung geeignet ist. Dies betrifft die Teilflächen 2, 3 und 4. Die bisher bereits als Baufläche ausgewiesenen Teile des Baugrundstücks werden zur Sicherstellung einer zweckmäßigen Bebauung und der Raumplanungsziele ebenso in den Geltungsbereich aufgenommen.

In der diesbezüglichen Verordnung wird das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit einer Baunutzungszahl (BNZ) von 25 sowie einer Mindestgeschosszahl (MGZ) von 2 verordnet. Die Festlegung ergibt sich aus der bestehenden Bebauungsstruktur in der Umgebung des Planungsbereiches unter Berücksichtigung einer möglichst bodensparenden Bebauung im Sinne der Raumplanungsziele gemäß § 2 RPG.



6. ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG

Zur geplanten baulichen Entwicklung wird in Zusammenhang mit der notwendigen Änderung des Flächenwidmungsplanes seitens der Gemeinde Bartholomäberg eine Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß Raumplanungsgesetz durchgeführt. Im Zuge des Umwelterheblichkeitsprüfungsverfahrens ist zu beurteilen, ob durch das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die notwendige Änderung des Flächenwidmungsplanes entspricht aus raumplanungsfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und der Zielsetzungen der Gemeinde den Zielen der Örtlichen Raumplanung und kann der Gemeinde aus raumplanerischer Sicht in Verbindung mit den raumplanungsfachlichen Zielsetzungen empfohlen werden.

Es wird der Gemeindevertretung daher nachfolgende Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Beschlussfassung empfohlen:

Tfl.	GP / BP	Eigentümer	Änderung	
			von	in
KG Bartholomäberg				
1	GP 97/3* (61 m ²)	Lucas Mair	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) gemäß § 12 Abs. 9 RPG	Freifläche Sondergebiet Gartenhaus^{F-FF} gemäß § 18 Abs. 4 RPG mit Befristung und Folgewidmung Freifläche Freihaltegebiet gemäß § 18 Abs. 5 RPG
2	GP 97/1* (569 m ²)	Lucas Mair	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) gemäß § 12 Abs. 9 RPG	Baufläche Wohngebiet^{F-FF} gemäß § 14 Abs. 3 RPG mit Befristung und Folgewidmung Freifläche Freihaltegebiet gemäß § 18 Abs. 5 RPG
3	GP 90* (6 m ²)	Lucas Mair	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) gemäß § 12 Abs. 9 RPG	Baufläche Wohngebiet^{F-FF} gemäß § 14 Abs. 3 RPG mit Befristung und Folgewidmung Freifläche Freihaltegebiet gemäß § 18 Abs. 5 RPG
4	GP 89/2* (93 m ²)	Lucas Mair	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) gemäß § 12 Abs. 9 RPG	Baufläche Wohngebiet^{F-FL} gemäß § 14 Abs. 3 RPG mit Befristung und Folgewidmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet gemäß § 18 Abs. 3 RPG

* Teilfläche des Grundstücks



Es wird darauf hingewiesen, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß Plandarstellung erfolgt.

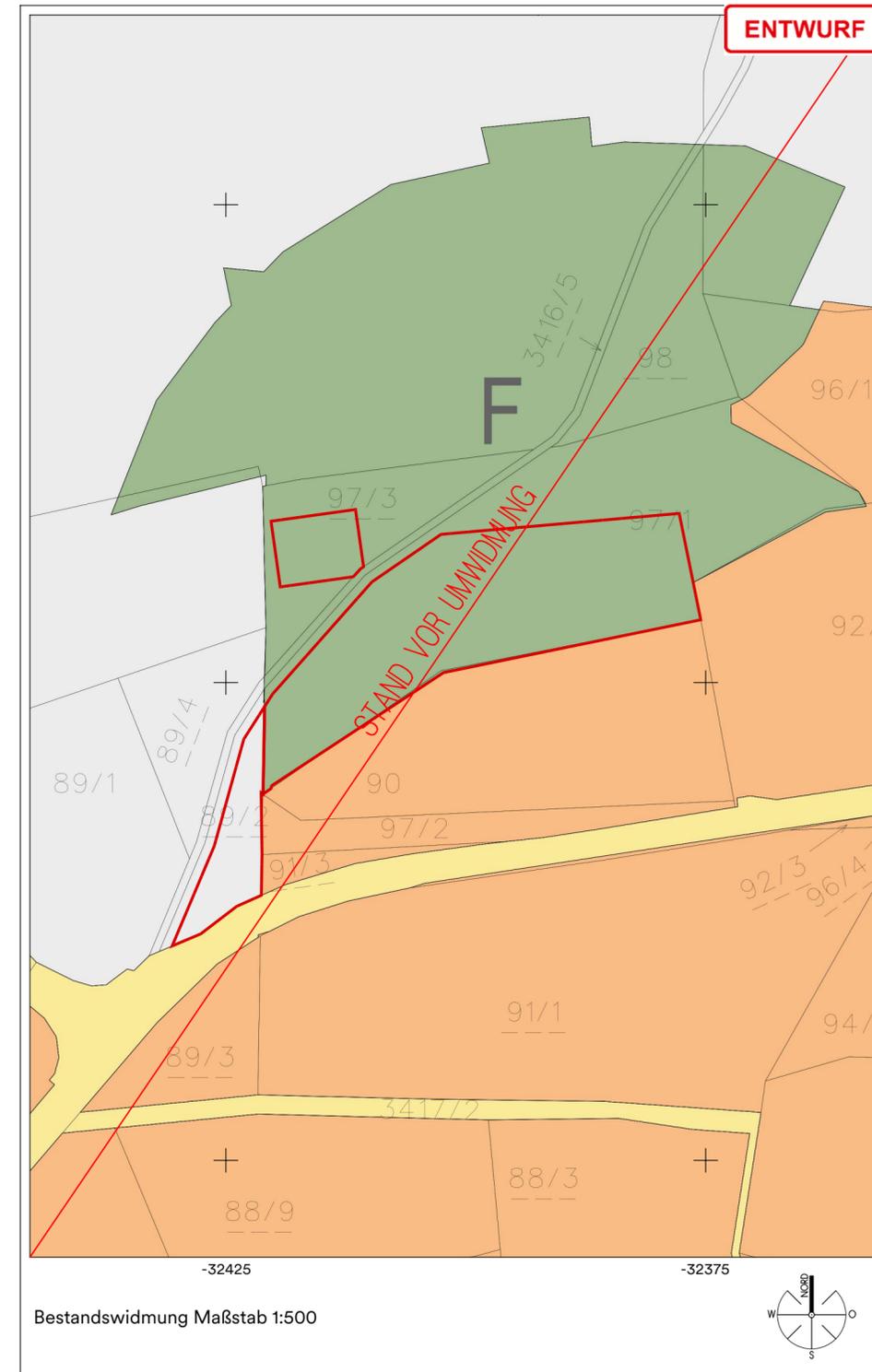
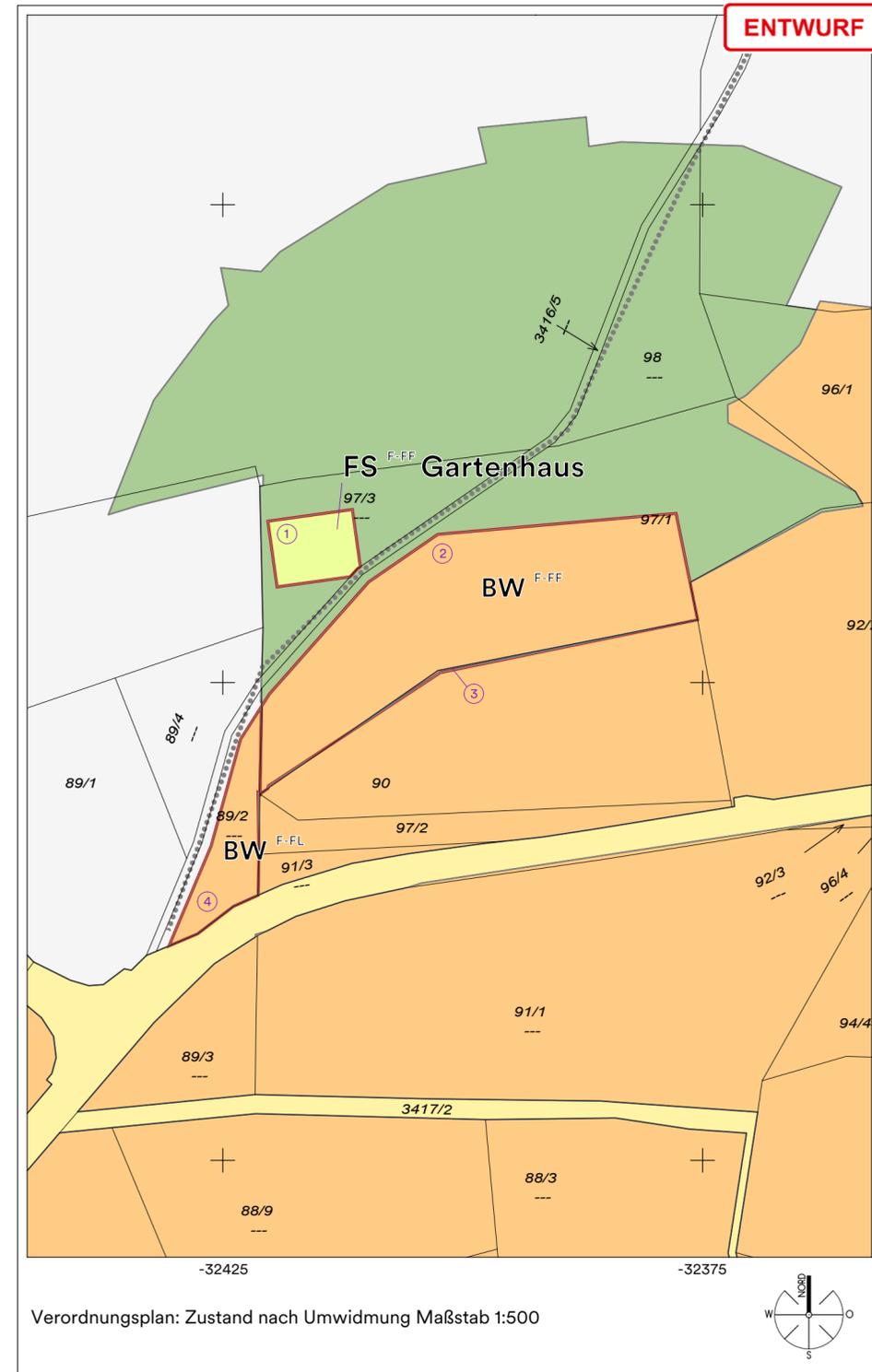
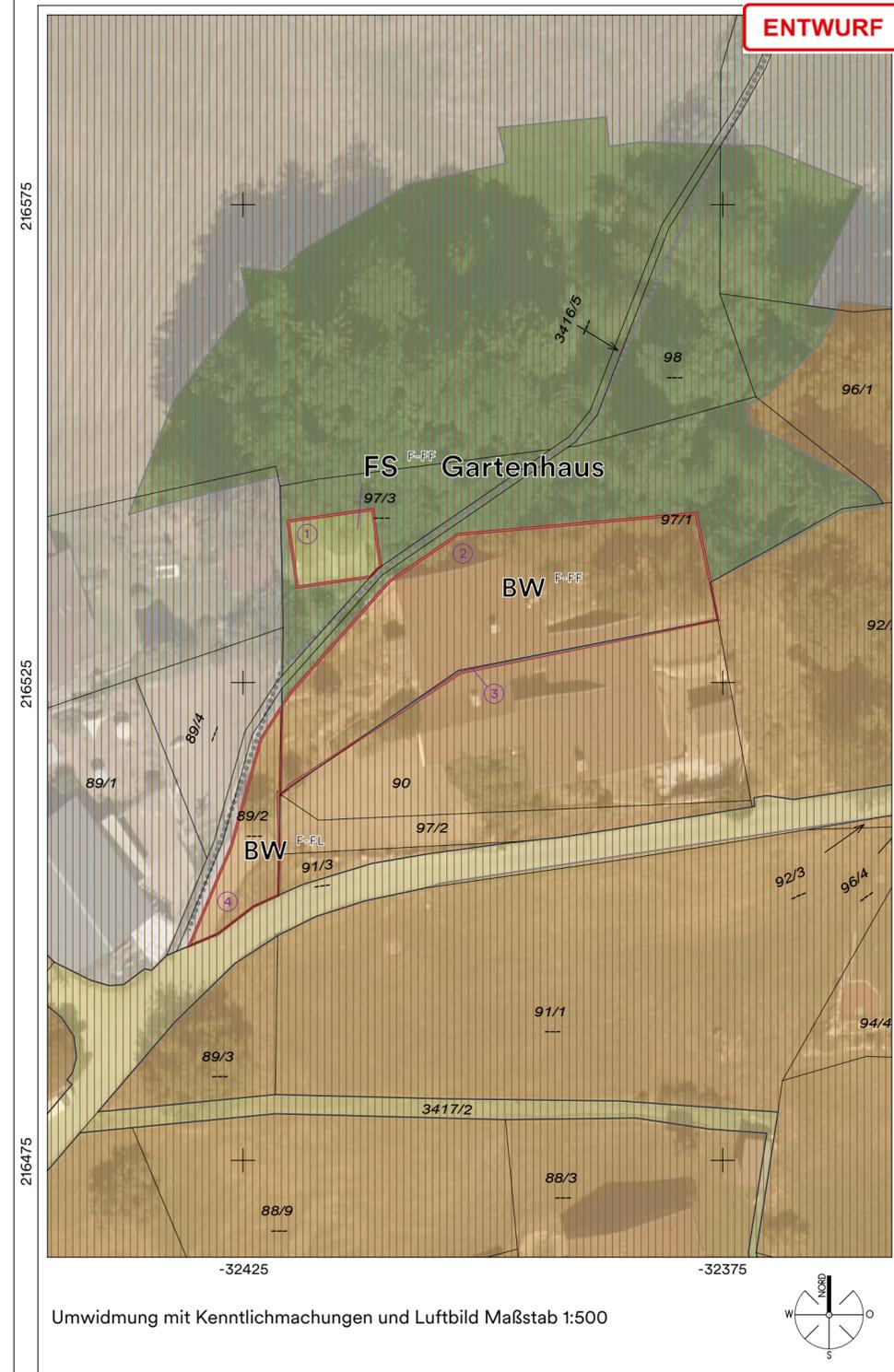
F.d.R.d.A.

DI Andreas Falch
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

Florian Lehner BSc

Anlage(n):

- Plandarstellung zur Widmungsänderung M 1:500
- Planbeilage zur Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung



ENTWURF ANLAGE

GEMEINDE BARTHOLOMÄBERG ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES

Betroffene Grundstücke: 89/2*, 90*, 97/1*, 97/3* (*Tfl.)

Datum GV-Beschluss:
KG-Nummer: 90101

LEGENDE DER VERWENDETEN PLANZEICHEN

	Planungsbereich		rote Gefahrenzone Wildbach
	Widmungsgrenze		gelbe Gefahrenzone Wildbach
	Grundgrenzen lt. DKM		rote Gefahrenzone Lawine
	FL Freifläche Landwirtschaftsgebiet		gelbe Gefahrenzone Lawine
	FS ^{F-FF} Freifläche Sondergebiet mit Befristung und Folgewidmung (F)		brauner Hinweisbereich
	BW ^{F-FF} Baufläche Wohngebiet		
	BW ^{F-XX} Baufläche Wohngebiet mit Befristung und Folgewidmung (F)		
	F Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald)		
	Verkehrsflächen Straßen		
	Fußweg, Radweg - Ersichtlichmachung		
	Teilflächen (Details siehe Erläuterungsbericht)		

GRUNDLAGEN

DKM-Stand: BEV, 01.10.2022 Orthofoto: WMS-Dienst Land Vorarlberg

FWP-Stand: AdVLR, 11.05.2022

Bearbeitung: FALCH, DI Yannick Everad

EDV: rplg.bartholomäberg TB 450

Plannummer: R23bbg_53397 PL 61

Datum: 28.02.2024

FALCH
Raumplanung
Raumwirtschaft

DI Andreas Falch Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung
Ziviltechniker staatlich befugt und beieidet
Bruggfeldstraße 23 · 6500 Landeck