



## KUNDMACHUNGSVERMERK

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

Der Bürgermeister / im Auftrag des Bürgermeisters

# VERORDNUNGSENTWURF

der Gemeinde Bartholomäberg über das Mindestmaß der baulichen Nutzung für Teilflächen der GST-NR 1320/1, KG 90101.

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Bartholomäberg vom 06.03.2024 wird gemäß § 31 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, verordnet:

### § 1

Dieser Verordnungsentwurf mit der Aktenzahl ba031-2-092023-1, gilt nur für Flächen, die als Bauflächen gewidmet sind.

### § 2

Für jene Teilflächen des Grundstückes mit der GST-NR 1320/1, die innerhalb der Anlage zur Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung von DI Andreas Falch, R22bbg.53165, PL 65 vom 27.02.2024, in roter Farbe ersichtlich gemachten Grenzen liegt, wird das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit einer

**einer Baunutzungszahl von 25 mindestens 25 (BNZ 25) und einer Mindestgeschosszahl von 2,0 festgelegt.**

Die einmonatige Auflage erfolgt vom 24.04.2024 bis einschließlich 25.05.2024.

### § 3

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

Für die Gemeinde Bartholomäberg

Martin Vallaster  
(Bürgermeister)



## Ergeht an:

1. Frau  
Christine Stemer  
Vergielweg 6/2  
6781 Bartholomäberg (RSb)  
als Besitzerin zur Kenntnis
2. Frau  
Julia Stemer  
Vergielweg 6/1  
6781 Bartholomäberg (RSb)  
als Widmungswerberin zur Kenntnis
3. Frau  
Juliane Fritsch  
Vergielweg 1/2  
6781 Bartholomäberg (RSb)  
als Anrainerin und Sprecherin der Weginteressentschaft Vergiel zur Kenntnis
4. Frau  
Angelika Stemer  
Vergielweg 1/1  
6781 Bartholomäberg (RSb)  
als Anrainerin zur Kenntnis
5. Frau  
Dr. Carmen Mangard  
Kindelweg 10  
6781 Bartholomäberg (RSb)  
als Anrainerin zur Kenntnis
6. Frau  
Bianca Mangard  
Unterziegerbergstraße 7c/6  
6774 Tschagguns (RSb)  
als Anrainerin zur Kenntnis
7. Herrn  
Christian Fritsch  
Vergielweg 3  
6781 Bartholomäberg (RSb)  
als Anrainer zur Kenntnis



# ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES VERORNUNG ÜBER DAS MINDESTMAß DER BAULICHEN NUTZUNG **"Vergielweg, Gp 1320/1\* (\*Teilfläche)"**

**Gp 1320/1\* (\*Teilfläche)**  
**KG Bartholomäberg**

## Raumplanungsfachliche Stellungnahme Erläuterungsbericht Umweltbericht

Plannummer: R22bbg\_53165, PL 63

Gemeinde Bartholomäberg  
Luttweg 1  
6781 Bartholomäberg

Landeck, im Februar 2024





## INHALT

|         |                                                                                          |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.      | AUFTRAG UND GEGENSTAND.....                                                              | 3  |
| 2.      | GRUNDLAGEN.....                                                                          | 4  |
| 3.      | UMWELTPRÜFUNG.....                                                                       | 4  |
| 3.1.    | SUP- / UEP-Pflicht.....                                                                  | 4  |
| 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.....                                                           | 9  |
| 4.1.3.  | Räumliche Entwicklungsziele der Gemeinde / Räumlicher Entwicklungsplan .....             | 9  |
| 4.1.4.  | Flächenwidmungsplan .....                                                                | 11 |
| 4.1.5.  | Bebauungsplan .....                                                                      | 12 |
| 4.1.6.  | Naturraum.....                                                                           | 12 |
| 4.1.7.  | Naturgefahren.....                                                                       | 13 |
| 4.1.8.  | Bodenbelastung.....                                                                      | 14 |
| 4.1.9.  | Lärmbelastung .....                                                                      | 14 |
| 4.1.10. | Infrastruktur.....                                                                       | 14 |
| 4.2.    | Eigentumsverhältnisse .....                                                              | 14 |
| 4.3.    | Projektbeschreibung .....                                                                | 15 |
| 5.      | BEURTEILUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES .....                       | 15 |
| 5.1.    | Geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes.....                                         | 15 |
| 5.2.    | Interessen der Gemeinde .....                                                            | 15 |
| 5.3.    | Beurteilung der Auswirkungen der Flächenwidmungsplanänderung .....                       | 16 |
| 5.3.1.  | Voraussichtliche Umweltauswirkungen .....                                                | 16 |
| 5.3.2.  | Nullvariante .....                                                                       | 16 |
| 5.3.3.  | Alternativvarianten.....                                                                 | 16 |
| 5.3.4.  | Überwachungsmaßnahmen.....                                                               | 17 |
| 5.4.    | Anmerkungen aus raumplanungsfachlicher Sicht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes..... | 17 |
| 5.5.    | Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung .....                               | 18 |
| 6.      | ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG .....                                                     | 19 |

**Gemeinde Bartholomäberg**

z.H. Bgm. Martin Vallaster

Luttweg 1

**6781 Bartholomäberg**

Ort, Datum: Landeck, 27.02.2024

Dok.Nr.: R22bbg\_53165-000026-2023

**Beurteilung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes nach den Kriterien der Raumplanung und Raumordnung** auf Teilflächen der Gp 1320/1 KG Bartholomäberg.**1. AUFTRAG UND GEGENSTAND**

Das Büro FALCH / Landeck wurde von der Gemeinde Bartholomäberg beauftragt, die Änderung des Flächenwidmungsplanes betreffend eine Teilfläche des Grundstücks Gp 1320/1 aus raumplanungsrechtlicher und raumplanungsfachlicher Sicht zu beurteilen. Gegenstand des Ansuchens ist die Änderung einer Teilfläche der Gp 1320/1 von derzeit **Freifläche Landwirtschaftsgebiet** gemäß § 18 Abs. 3 in **Baufläche Wohngebiet** gemäß § 14 Abs. 3 RPG. Ein kleiner Teilbereich der Gp 1320/1 soll von derzeit **Verkehrsflächen Straßen** gemäß § 19 RPG in **Baufläche Wohngebiet** gemäß § 14 Abs. 3 RPG gewidmet werden. Gleichzeitig soll eine kleine Teilfläche der Gp 1320/1 von derzeit **Freifläche Landwirtschaftsgebiet** gemäß § 18 Abs. 3 in **Verkehrsflächen Straßen** gemäß § 19 RPG gewidmet werden.

Da es sich dabei bei zwei der 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 diesen Teilflächen die Widmung **Freifläche Landwirtschaftsgebiet** gemäß § 18 Abs. 3 RPG definiert werden. 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.



## 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 ZI. 52.240-03-V B7/80 vom 20.02.1980 idF. 52.240/21-V C8a/91 vom 30.07.1991
- 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 oder der Umweltprüfung 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
- Entwurf REP-Zielplan des Räumlichen Entwicklungsplanes der Gemeinde Bartholomäberg mit Stand 11.04.2023
- Aktenvermerk zum Termin bzgl. diverser Projekte in der Gemeinde Bartholomäberg am 04.05.2022
- Teilungsentwurf 4-1 [GZ.22.789/22] – Lageplan 1:500 vom 07.06.2023, Vermessung Markowski ZT GmbH
- Grundbuchauszug Gp 1320/1 EZ 257 vom 18.07.2023
- Amt der Vorarlberger Landesregierung, UEP – abschließende Stellungnahme vom 23.01.2024 (Zl. IVe-410.17-40/2024-8)

## 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.

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.

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:

*Auf raumplanungsfachlicher Sicht kann die Umwidmung aufgrund von Lage, Form und Größe des Baugrundstückes sowie der bestehenden Erschließung und dem rechtmäßigen Baubestand im Nahbereich zur Kenntnis genommen werden. Da von der Umwidmung großteils artenarmes Grasland betroffen ist und die Fläche nur lokal einsehbar ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft, Flora, Fauna oder die biologische Vielfalt zu erwarten. Es sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft zu erwarten. Die Gefährdung durch Steinschlag wird als gering eingestuft, da im direkten Oberhang überwiegend Wiesenflächen vorhanden sind. Weil der Bereich keine Anzeichen auf aktive Rutschungen aufweist, kann der geplanten Umwidmung aus geologischer Sicht zugestimmt werden. Bei einem Katastrophenereignis sind Lawinendrucke von bis zu 8 kN/m<sup>2</sup> zu erwarten. Bei einer Bebauung sind daher Auflagen zum Schutz vor Lawinen sowie gegebenenfalls geologische Auflagen einzuhalten.*

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 Vergielweges ist ein aus mehreren Wohngebäuden bestehender Siedlungsweiler. Das Ortszentrum der Gemeinde befindet sich weiter südöstlich in rund 1,5 km Entfernung (Luftlinie).

Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe von rund 1.000 müA mit Richtung Süden abfallendem Gelände und ist derzeit unbebaut. Im direkten Umfeld bestehen in kleinen Weilerstrukturen gelegene Einfamilienwohnhäuser und kleinere Wirtschaftsgebäude, welche talseitig großteils 2,5 Geschosse aufweisen. Der für die Gemeinde Bartholomäberg typische Streusiedlungscharakter ist auch im Bereich des Vergielweges ablesbar.



Quelle: VOGIS

#### 4.1.2. Überörtliche Festlegungen

Die Gemeinde Bartholomäberg liegt im Planungsbereich 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 punktuellen 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

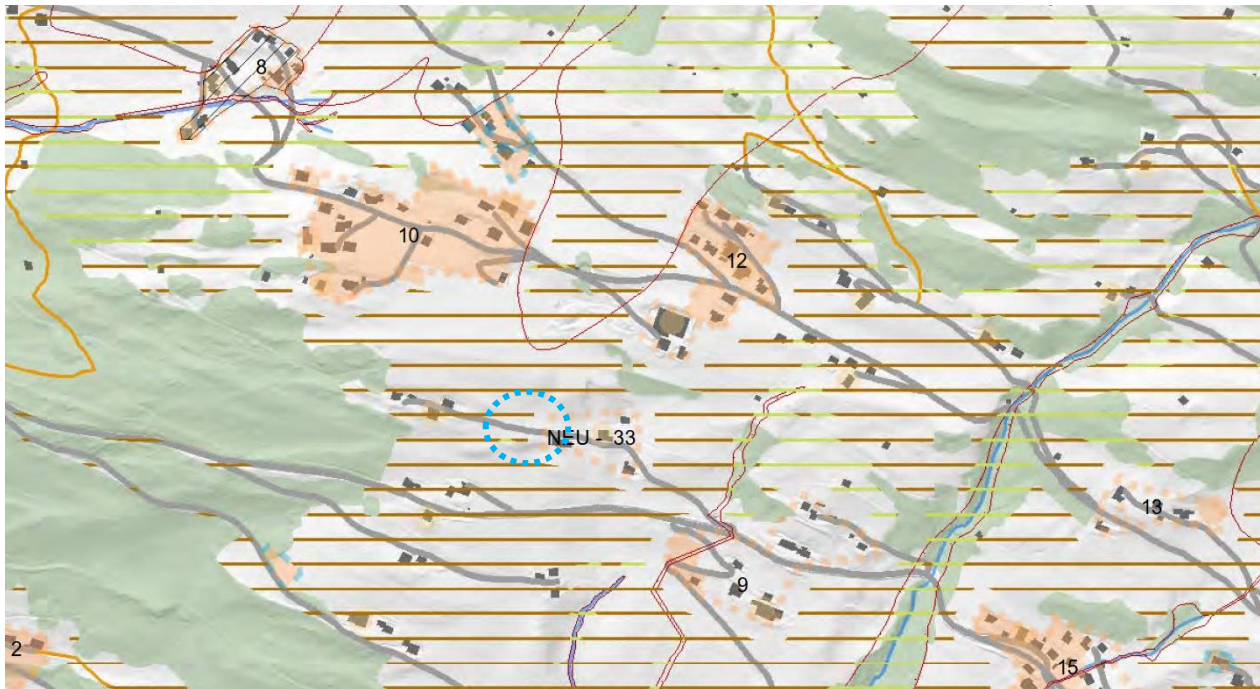


Arbeit, einschließlich der Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung sowie die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft.

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 der Zielplanentwurf zum REP mit Stand vom 11.04.2023. Die darin enthaltene (analytische) Siedlungssystematik wurde im Prozess der REP-Bearbeitung vom Raumplanungsausschuss und vom beauftragten Raumplanungsbüro laufend fachlich evaluiert und überprüft. Der REP befindet sich derzeit in der Fertigstellungsphase, ist mit der Gemeinde grundsätzlich abgestimmt aber noch nicht in der Gemeindevertretung beschlossen. Der Planungsbereich liegt westlich angrenzend an den Siedlungsweiler 33. Laut REP-Vorentwurf ist in und angrenzend an Siedlungsweiler auch eine Ausweisung von Bauflächenwidmungen zulässig. Generell sollen bauliche Abrundungen in Siedlungsweiler und deren Randbereich möglich sein.



Quelle: Vorentwurf Zielplan REP inkl. Weilerabgrenzungen (orange punktierte Linien) (Stand 11.04.2023), blau: Planungsbereich

Der Entwurf der 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 Siedlungsweiler 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. Der gegenständliche Bereich befindet sich im Randbereich eines Siedlungsweilers.

#### 4.1.4. Flächenwidmungsplan

##### a) *Bestehende Flächenwidmung*

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bartholomäberg ist die von der Umwidmung betroffene Fläche als Freifläche Landwirtschaftsgebiet und Verkehrsflächen Straßen gewidmet. In der näheren Umgebung bzw. innerhalb der Siedlungsweilerabgrenzung dominiert die Widmungskategorie Freifläche Landwirtschaftsgebiet und direkt östlich davon Freifläche Freihaltegebiet. Südlich des Planungsbereiches grenzt eine Verkehrsfläche (Vergielweg) an. Die östlich des Planungsbereiches gelegene Freifläche Freihaltegebiet resultiert aus einer ehemaligen roten Gefahrenzone, welche zwischenzeitlich in eine gelbe Gefahrenzone Lawine überführt wurde. Letztere umfasst auch den gegenständlichen Planungsbereich zur Gänze.



Auszug Flächenwidmungsplan, blaue Umrandung: Lage Planungsbereich; Quelle: 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
- **Verkehrsfläche Straßen** gemäß § 19 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. Südlich des Vergielwegs ist eine Biotopfläche (Magerwiesen und –weiden mit einzelnen Feuchtfächen im Bereich von Lutt) ausgewiesen. Diese wird vom Planungsbereich nicht berührt.

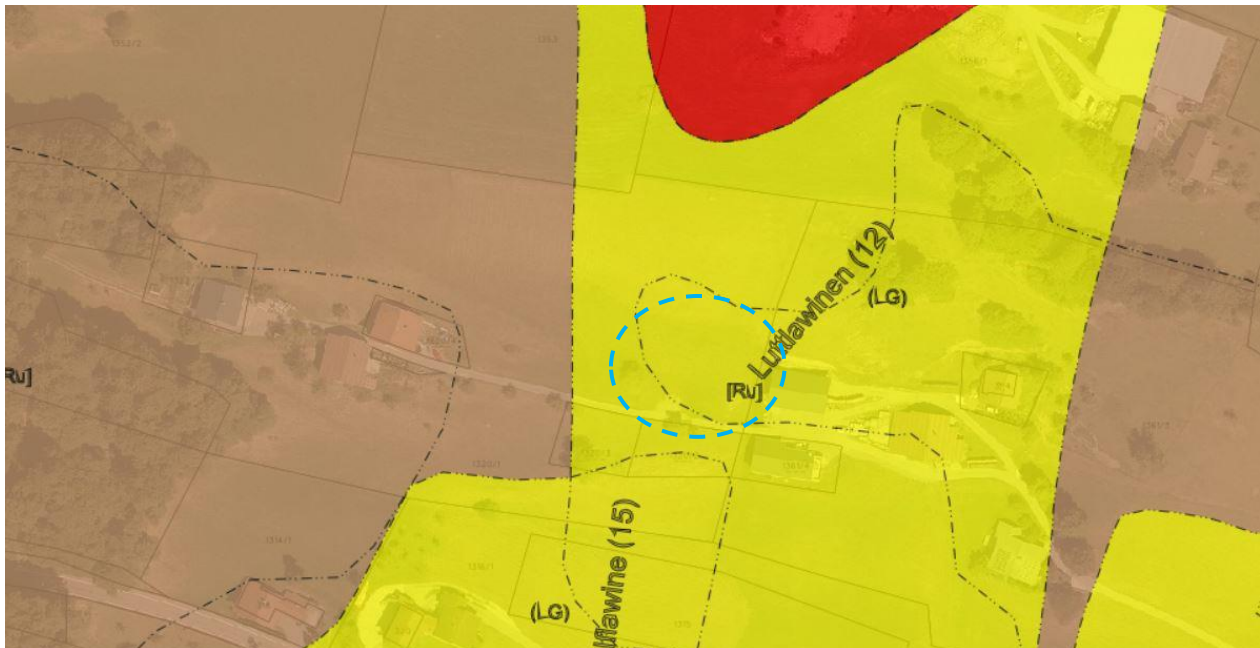


Auszug Biotopinventar, blaue Umrandung: Lage Planungsbereich; Quelle: VOGIS

#### 4.1.7. Naturgefahren

Laut Gefahrenzonenplan des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung befindet sich der Planungsbereich gänzlich innerhalb der gelben Gefahrenzone Lawine und des braunen Hinweisbereich (Rutschung).

Es ist eine Stellungnahme des geologischen Sachverständigen des Amtes der Vorarlberger Landesregierung einzuholen. Allfällige Auflagen sind im Zuge des Bauverfahrens zu beachten.



Auszug Gefahrenzonen des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinverbauung, blaue Umrandung: Lage Planungsbereich; Quelle: 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. Lärmbelastung

Für den gegenständlichen Bereich sind laut Lärmkarte (laerminfo.at) keine Lärmbelastungen verzeichnet.

#### 4.1.10. Infrastruktur

##### a) *Erschließung*

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend vom Vergielweg, welcher teilweise auf Gp 1320/1 (im Eigentum von Christine Stermer) verläuft.

##### b) *Ver- und Entsorgung*

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

#### 4.2. Eigentumsverhältnisse



Die Gp 1320/1 befindet sich derzeit im Eigentum von Christine Stermer.

#### 4.3. Projektbeschreibung

Frau Julia Stermer beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses im Bereich des Vergielweges auf Gp 1320/1 direkt nördlich der Gp 1320/2. Der vorgesehene Standort liegt im Randbereich des östlich angrenzenden Siedlungsweilers, welcher im noch nicht von der Gemeindevertretung beschlossenen REP-Zielplanvorentwurf vom 11.04.2023 kenntlich gemacht wird. Im bisherigen Verfahren wurde das Vermessungsbüro Markowski mit einer Grundteilung der Gp 1320/1 beauftragt. Die vorliegende Flächenwidmungsplansänderung bzw. der Planungsbereich und die damit äußere Widmungsabgrenzung basiert auf dem Teilungsentwurf 4-1 des Büros Markowski [GZ. 22.789/22].

### 5. **BEURTEILUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES**

#### 5.1. Geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes

Es ist eine Widmungsausweisung als Baufläche Wohngebiet beabsichtigt. Der direkt östlich angrenzende Siedlungsweiler besteht aus mehreren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.

Die Ausweisung der Baufläche Wohngebiet im Bereich von Teilflächen der Gp 1320/1 im Ausmaß von insgesamt 600 m<sup>2</sup> ermöglicht die Errichtung eines geplanten Wohnhauses in einer für die Bebauung geeigneten Lage und Situation. Derzeit ist dieser Bereich unbebaut. Die neue Baufläche befindet sich direkt angrenzend an einen Siedlungsweiler gemäß aktuellem Entwurf des REP-Zielplanes (Stand: 11.04.2023).

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.

#### 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 direkt angrenzend an einen Siedlungsweiler laut aktuellem noch nicht von der Gemeindevertretung beschlossenen REP-Zielplanvorentwurf der Gemeinde (Stand 11.04.2023). Für diesen Bereich ist vorgesehen, dass eine Siedlungsentwicklung für Wohnen, Landwirtschaftsbetriebe und wohnverträgliche Nutzungen erfolgen kann und auch eine bauliche Abrundung möglich ist. Dabei soll laut Vorentwurf des REP-Verordnungstextes auch eine Bauflächenausweisung möglich sein, sofern diese in einem ausgewiesenen Siedlungsweiler oder seinem Randbereich liegt. Generell sollen bauliche Abrundungen im Randbereich von Siedlungsweilern weiterhin möglich bleiben.

Bei dem gegenständlichen Vorhaben soll Wohnraum aufgrund eines lokalen und aktuellen Bedarfs geschaffen werden. Im Zuge dessen soll auch eine geringfügige Teilfläche (10 m<sup>2</sup>) mit der derzeitigen Widmung Verkehrsflächen Straße gemäß § 19 RPG in Baufläche Wohngebiet gemäß § 14 Abs. 3 RPG umgewidmet werden. Dies dient der Anpassung der Verkehrsflächenwidmung an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse. Die 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 Vergielweges rund 1,5 km nordwestlich des Ortszentrums von Bartholomäberg und umfasst eine Fläche von insgesamt rund 601 m<sup>2</sup>. Die Fläche erstreckt sich größtenteils über Freifläche Landwirtschaftsgebiet. Ein kleiner Teilbereich ist derzeit als Verkehrsflächen Straßen gewidmet (10 m<sup>2</sup>).

Negative Auswirkungen auf die im Umfeld bestehenden Freiflächen sind aufgrund der bereits derzeit bestehenden kleinteiligen Nutzungen im Umfeld der gegenständlichen Fläche und aufgrund der Kleinräumigkeit des gegenständlichen Vorhabens nicht in relevantem Ausmaß 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.

#### 5.3.2. Nullvariante

Die Nullvariante bewirkt, dass der Planungsbereich weiterhin unbebaut bleibt und keine Wohnnutzung stattfinden kann. Damit erfolgt auch keine Veränderung der natürlichen Gegebenheiten.

#### 5.3.3. Alternativvarianten



Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Eigentumsverhältnisse ergibt sich die gegenständliche räumliche Abgrenzung. Die Lage in diesem Bereich des Grundstückes resultiert aus der räumlichen Nähe zum östlich gelegenen Siedlungsweiler. Ein alternativer Standort auf Gp 1320/1 wird ausgeschlossen, da ansonsten kein räumlicher Zusammenhang zu einem bestehenden Siedlungsweiler hergestellt werden kann. Eine Bauflächenwidmung an diesem Standort ist daher einerseits aus fachlicher Sicht sinnvoll und andererseits zur Bewahrung der historisch gewachsenen Weilerstrukturen im Interesse der Gemeinde. Gleichzeitig besteht mit der gegenständlichen Standortwahl eine direkte Verbindung zum Vergielweg und wird eine weitere Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen durch die direkte Erschließbarkeit des Wohngebäudes verhindert. Weitere alternative Standorte außerhalb des unmittelbaren Nahbereichs wurden aufgrund nicht definierbarer Standortkriterien für eine unspezifische Wohnnutzung nicht geprüft.

#### 5.3.4. Überwachungsmaßnahmen

Mittels Befristung der Baufläche auf sieben Jahre mit der Konsequenz einer Folgewidmung bei einer bis dahin nicht erfolgten Bebauung, wird eine Nutzung der Fläche entsprechend dem vorgesehenen Widmungszweck überprüft.

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 aufgrund der bestehenden Nutzungen in näherer Umgebung und der Lage im westlichen Randbereich des im noch nicht beschlossenen REP-Vorentwurf definierten Siedlungsweilers 33 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 handelt und keine diese Fläche 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 Teilflächen 1 und 2 die Widmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet gemäß § 18 Abs. 3 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 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.
- Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ist von keinen nennenswerten bzw. zusätzlichen Beeinträchtigungen auszugehen.
- Der gegenständliche Planungsbereich liegt im braunen Hinweisbereich (Rutschung) und in einer gelben Gefahrenzone Lawine. Gemäß den Stellungnahmen der Amtssachverständigen für Geologie sowie Wildbach- und Lawinenverbauung sind im Bauverfahren gegebenenfalls Auflagen notwendig. Diese Auflagen sind bei einer Bebauung zu beachten.

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, ist für die neu als Bauflächen Wohngebiet ausgewiesenen Teilflächen der Gp 1320/1, KG 90101, ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen. Die Festlegung eines Mindestmaßes hat gemäß § 12 Abs. 5 RPG 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. 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<br>1320/1*<br>(590 m²)            | Christine Stermer | Freifläche<br>Landwirtschaftsgebiet<br>gemäß § 18 Abs. 3 RPG | Baufläche Wohngebiet <sup>F-FL</sup><br>gemäß § 14 Abs. 3 RPG mit Befristung und<br>Folgewidmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet<br>gemäß § 18 Abs. 3 RPG |
| 2                 | GP<br>1320/1*<br>(10 m²)             | Christine Stermer | Verkehrsflächen<br>Straßen<br>gemäß § 19 RPG                 | Baufläche Wohngebiet <sup>F-FL</sup><br>gemäß § 14 Abs. 3 RPG mit Befristung und<br>Folgewidmung Freifläche Landwirtschaftsgebiet<br>gemäß § 18 Abs. 3 RPG |
| 3                 | GP<br>1320/1*<br>( $<1\text{ m}^2$ ) | Christine Stermer | Freifläche<br>Landwirtschaftsgebiet<br>gemäß § 18 Abs. 3 RPG | Verkehrsflächen Straßen<br>gemäß § 19 RPG                                                                                                                  |

\* Teilfläche

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

F.d.R.d.A.

DI Andreas Falch  
Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung

Florian Lehner BSc

Anlage(n):

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

ENTWURF

ANLAGE

1320/1

mind. BNZ 25  
MGZ 2

1320/3

1320/2

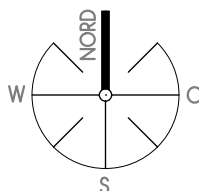
1361/4

Planbeilage zur Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung

-  Geltungsbereich
-  Grundgrenze
-  Grundgrenze  
lt. Teilungsvorschlag 4-1

Gemeinde Bartholomäberg  
Gemeindevertretungsbeschluss vom

Plannr: R22bbg.53165, PL 65  
M 1:500  
DKM Stand 01.10.2022  
Datum: 27.02.2024



Planverfasser:

**FALCH**  
Raumplanung  
Raumwirtschaft

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

