



V E R O R D N U N G

zur Sicherung einer geordneten Entwicklung des Baugeschehens im Ortszentrum (Bausperre-Verordnung)

Auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Vandans vom 03. März 2022 wird gemäß § 37 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, idgF. LGBl.Nr. 4/2019, verordnet:

§ 1 Bausperre

Aufgrund der geplanten Erlassung eines neuen Bebauungsplanes für die in § 2 genannten Teile des Gemeindegebietes wird eine Bausperre gemäß § 37 Raumplanungsgesetz erlassen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Verordnung umfasst jene Flächen des Gemeindegebietes, die in der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung, beschlossen von der Gemeindevertretung Vandans am 30.01.2020, innerhalb des Festlegungsbereichs Zentrallage liegen sowie die Flächen im Geltungsbereich der Verordnung über die Erlassung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Östliche Ortseinfahrt Vandans“, beschlossen von der Gemeindevertretung Vandans am 21.01.2010.

§ 3 Zweck und Ziel der Bausperre

(1) Die Bausperre wird zur Sicherung der Durchführung der Grundlagenforschung und zur Erstellung eines neuen Bebauungsplanes für die in § 2 genannten Teile des Gemeindegebietes erlassen. Ziel dieser Planungsmaßnahmen ist es, Vorgaben zu einer integrierten Ortskernentwicklung auf Grundlage einer gesamtheitlichen Betrachtung der Rahmenbedingungen im Ortskern zu erarbeiten.

(2) Die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan im Geltungsbereich zu erlassen, wurde im Zuge der seit 2020 laufenden Erstellung eines Räumlichen Entwicklungsplans gemäß § 11 Raumplanungsgesetz festgestellt. Ein Bebauungsplan ist erforderlich, um die Sicherstellung insbesondere der nachfolgenden Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz weiterhin zu gewährleisten:

- Die zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.

- Die Siedlungsgebiete sind bestmöglich vor Naturgefahren zu schützen; die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben.
- Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen.
- Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.
- Der Ortskern ist zu erhalten und in seiner Funktion zu stärken.
- Gebiete und Flächen für Wohnen, Wirtschaft, Arbeit, Freizeit, Einkauf und sonstige Nutzungen so einander zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.

(3) Daher ist beabsichtigt, die Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeit innerhalb des Geltungsbereiches zu überprüfen, Nutzungskonflikte zu ermitteln sowie aufbauend auf die Grundlagenforschung erforderliche Bebauungsplan-Festlegungen insbesondere über Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Art der Bebauung, Wohnungsflächenanteil, Geschossfläche für Ferienwohnungen, Höhenentwicklung der Bebauung, Baulinien, Baugrenzen und äußere Gestaltung der Gebäude sowie erforderliche Freiräume und Freiraumgestaltung zu definieren und zu verordnen und damit die Erreichung der Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz auch für die Zukunft abzusichern.

(4) Die Verordnung der Bausperre verfolgt den Zweck, die Durchführung aller Bauvorhaben und Bewilligungen zur Teilung von Grundstücken gemäß § 39 Raumplanungsgesetz während der Durchführung der notwendigen Planungsmaßnahmen gemäß Abs. 1 zu unterbinden.

§ 4 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.
- (2) Die Bausperre ist aufzuheben, sobald der Grund für ihre Erlassung weggefallen ist.
- (3) Diese Verordnung tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben wird, zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft.

Der Bürgermeister

Florian Küng
Florian Küng



AMTSTAFEL:
angeschlagen am: 07. März 2022
abgenommen am: 07. April 2022

Ergeht nachrichtlich an:
Bezirkshauptmannschaft Bludenz
Schloss-Gayenhofplatz 2
6700 Bludenz
E-Mail: bhbludenz@vorarlberg.at

Kathrin Linder im Haus
E-Mail: kathrin.linder@vandans.at

Bauverwaltung Montafon
Kirchplatz 2
6780 Schruns

Erläuterungen zu der Verordnung:

Das Ortszentrum wurde bereits in der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung, beschlossen von der Gemeindevertretung Vandans am 30.01.2020, als „Zentrallage“ definiert und abgegrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Östliche Ortseinfahrt Vandans“, beschlossen von der Gemeindevertretung Vandans am 21.01.2010, blieb aufgrund der hier schon im Bebauungsplan festgelegten detaillierteren Bebauungsvorgaben in der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung trotz seiner Lage im Ortszentrum ausgespart.

Die Erfahrung der Gemeinde seit Erlassung der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung hat gezeigt, dass die Vorgabe der Baunutzungszahl allein im Ortszentrum nicht geeignet ist, die bauliche Entwicklung ausreichend zu steuern, um die Erreichung der Raumplanungsziele unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Gemeinde sicherzustellen.

Eine Evaluierung der Bebauungsplan-Festlegungen für das Gebiet „Östliche Ortseinfahrt Vandans“ nach über 10 Jahren Gültigkeit und vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen (siehe nachfolgend) ist angezeigt.

Im Zuge der seit 2020 laufenden Erstellung eines Räumlichen Entwicklungsplans gemäß § 11 Raumplanungsgesetz, als Grundlage für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde, wurde Handlungsbedarf im Ortszentrum festgestellt. Die Erreichung nachfolgender Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz ist gefährdet:

- *Abs. 3 lit. a: Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.*
Aktuelle Entwicklungen am Immobilienmarkt zeigen sich auch in Vandans: es besteht ein hohes Interesse in Wohnungen als Wertanlage zu investieren. Die Vermietung an die lokale Bevölkerung bzw. die gewerbliche Beherbergung von Gästen steht dabei nicht im Vordergrund, sondern die illegale Nutzung als Ferienwohnung oder gegebenenfalls auch Leerstand mit der Absicht des gewinnbringenden Weiterverkaufs bei erwarteten Immobilienpreissteigerungen. Dies stellt keine bodensparende Nutzung des in Vandans und umso mehr im Ortszentrum lagebedingt knappen Gutes „Baufläche“ dar. Grund und Boden in zentraler Lage steht nicht zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfs der lokalen Bevölkerung oder anderer zentrumstypischer Nutzungen zur Verfügung. Betroffen ist insbesondere die zentrale Lage aufgrund der höheren Anforderung an die räumliche Struktur wie die Sicherung der Attraktivität als Standort für Tourismus, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, die Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Attraktivität des Straßenraumes für den Fuß- und Radverkehr. Ein hoher Wohnungsleerstand wirkt sich damit im Ortszentrum besonders negativ aus.
- *Abs. 3 lit. d: Die Siedlungsgebiete sind bestmöglich vor Naturgefahren zu schützen; die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben.*
Teilflächen des Geltungsbereiches sind von Wildbachgefahrenzonen betroffen. In Abstimmung mit der Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinverbauung ist zu prüfen, welche Flächen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Schutzes vor und Abwehr von Naturgefahren freizuhalten sind. Ob weitere Bebauungsplan-Maßnahmen zur Verbesserung der Naturgefahrensituation erforderlich sind, ist zu prüfen (z.B. Vorgaben zu Einfriedungen, äußere Gebäudegestaltung, Baugrenzen odgl.).
- *Abs. 3 lit. g: Die zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.*
Ein erhöhtes Interesse an Ferienwohnungen ergibt sich in Vandans bereits aufgrund der Lage in einer Tourismusregion. Da in anderen Vorarlberger Tourismusgemeinden aktuell Maßnahmen (z.B. Bausperren) zur Eindämmung von Ferienwohnungen bzw. zur Absi-

cherung ausreichenden Wohnraums für die lokale Bevölkerung gesetzt werden, ist die Nachfrage nach Ferienwohnungen in Vandans weiterhin als hoch bzw. steigend einzuschätzen.

- *Abs. 3 lit. h: Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen.*
Abs. 3 lit. i: Der Ortskern ist zu erhalten und in seiner Funktion zu stärken.
Abs. 3 lit. j: Gebiete und Flächen für Wohnen, Wirtschaft, Arbeit, Freizeit, Einkauf und sonstige Nutzungen so einander zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.

Die Gemeinde möchte den Ortskern unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ortsbildes sowie der zweckmäßigen räumlichen Verteilung von Gebäuden und Anlagen, der Vermeidung von Nutzungskonflikten bzw. Belästigungen durch Lärm, Geruch und anderen störenden Einflüssen, der Sicherung eines ausreichenden Maßes an Licht, Luft und Bewegungsmöglichkeit für die Menschen, der Steigerung der Energieeffizienz und der nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien weiterentwickeln. Ein für ein Ortszentrum typischer Nutzungsmix soll forciert und reine Wohngebäude im Bereich des Ortszentrums in Richtung Golmerbahn vermieden werden. Damit ergibt sich jedoch auch die Notwendigkeit nach detaillierten Bebauungsplan-Vorgaben, die einen entsprechenden zentrumstypischen Nutzungsmix unter Berücksichtigung der weiteren genannten Kriterien einfordern und nach detaillierten Bebauungsvorgaben, welche einer sorgsam Verdichtung unter Berücksichtigung des baulichen Altbestandes einen Rahmen geben. Im Tourismus-Credo der Gemeinde Vandans vom Oktober 2021 wurden Leitlinien für die touristische Entwicklung formuliert. Man versteht sich als touristische Wohngemeinde. Ein qualitativ hochwertiger und lebensraumverträglicher Tourismus wird angestrebt. Die Ansiedelung neuer und die Erhaltung bzw. Weiterentwicklung bestehender Tourismusbetriebe wird angestrebt und soll durch eine pro-aktive Haltung der Gemeinde unterstützt werden. Das Ortszentrum soll künftig als touristischer Kernbereich entwickelt werden. Entsprechende Rahmenbedingungen sind dazu zu schaffen, sodass eine touristische Entwicklung im Einklang mit den Raumplanungszielen und den oben beschriebenen Herausforderungen/Risiken ermöglicht werden kann.

Die Gemeinde beabsichtigt, eine detaillierte Planung für das Ortszentrum durchzuführen. Dabei sollen in einer Gesamtbetrachtung die Rahmenbedingungen erhoben und konkrete Entwicklungsziele und -vorstellungen erarbeitet werden. Im neu zu erstellendem Bebauungsplan werden zur zukünftigen Sicherstellung der Erreichung der Raumplanungsziele und zur geordneten Entwicklung des Ortszentrums insbesondere Festlegungen über Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Art der Bebauung, Wohnungsflächenanteil, Geschossfläche für Ferienwohnungen, Höhenentwicklung der Bebauung, Baulinien, Baugrenzen und äußere Gestaltung der Gebäude sowie erforderliche Freiräume und Freiraumgestaltung zu definieren sein.

Gemäß Klima-/Energieleitbild der Gemeinde aus 2021 sollen zudem Energie-/Klimaaspekte in den Planungsinstrumenten der Gemeinde gestärkt werden.

Die Vielzahl an zu prüfenden Festlegungen bzw. das Erfordernis zur Ausarbeitung eines detaillierten Bebauungsplanes für den Geltungsbereich ergibt sich aus den komplexen Anforderungen an das Ortszentrum und begründet die umfassende Bausperre und Unterbindung von Grundteilungen.

Die Formulierung von Vorgaben zur Zentrumsgestaltung ist aktuell zudem günstig, da zurzeit auch eine Sanierung der L83 geplant wird. Eine Abstimmung von Planungsmaßnahmen der Gemeinde und des Straßenerhalters ist im Sinne einer abgestimmten Vorgangsweise der Planungsakteure und zur Ressourcen- und Kostenschonung zweckmäßig.