

# GEMEINDE – Bürserberg

Boden 1

## A-6707 Bürserberg

Tel Nr. 05552/62708 Fax Nr. 05552/666 64 e-mail: [sekretaer@buerserberg.at](mailto:sekretaer@buerserberg.at)



L:\Schriftverkehr\GRP0\Flächenwidmungen\031-2\Erläuterungsbericht Umwidmung Talstation Loischbahn.doc S-1

Bürserberg, 23.02.23

**Betrifft:** Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Bürserberg für den geplanten Neubau der Loischbahn;  
**Beilage:** Flächenwidmungsplan-Änderung inkl. Erläuterungsbericht zu Planzahl 031-2-22-18 v. 15.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bürserberg hat in seiner Sitzung vom 22.02.2023 den Entwurf einer Verordnung über eine Änderung des Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Bürserberg gemäß § 23 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 39/1996 i.d.g.F., beschlossen.

Es ist beabsichtigt, Teilflächen der Grundstücke 2563/1, 2563/2, 3344/1, 3344/6 u. 3345/1 von BM, FL und FS in BM umzuwidmen. Die Widmung wurde befristet umgewidmet. Als Folgewidmung wurde FL festgelegt.

Der Verordnungsentwurf samt Erläuterungsbericht wird vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal ([www.buerserberg.ag/Veroeffentlichungsportal](http://www.buerserberg.ag/Veroeffentlichungsportal)) vom 27.02.2023 bis 27.03.2023 veröffentlicht (§ 32e des Gemeindegesetzes).

Während der Zeit der Veröffentlichung kann jede/r Gemeindebürger/in oder Eigentümer/in von Grundstücken, auf die sich der Verordnungsentwurf bezieht, zum Verordnungsentwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.

Der Bürgermeister  
Fridolin Plaickner



Beilage:  
1 Verordnung  
1 Erläuterungsbericht  
1 Umwidmungsplan

## Ergeht an:

Bergbahnen-Brandnertal GmbH	GF. David Domig		6708	Brand	<a href="mailto:d.domig@brandnertal.at">d.domig@brandnertal.at</a>
Ferienpark-Brandnertal Betriebs GmbH	GF. Bernd Reiss	Tschengla 3	6707	Bürserberg	<a href="mailto:bernd.reiss@landal.at">bernd.reiss@landal.at</a> u. RSb
Ferienpark-Brandnertal Betriebs GmbH	GF. Mag. Grabner Thomas	Tschengla 3	6707	Bürserberg	<a href="mailto:thg@thomasgrabner.com">thg@thomasgrabner.com</a> u. RSb
Amt der Vorarlberger Landesregierung	Abt. VIIa Raumplanung u. Baurecht	Landhaus	6901	Bregenz	<a href="mailto:michael.kaufmann2@vorarlberg.at">michael.kaufmann2@vorarlberg.at</a> u. <a href="mailto:raumplanung@vorarlberg.at">raumplanung@vorarlberg.at</a>
Bezirkshauptmannschaft-Bludenz	Abt. II MSc Johannes Buchner	Schloss-Gayenhofplatz 2	6700	Bludenz	<a href="mailto:johannes.buchner@vorarlberg.at">johannes.buchner@vorarlberg.at</a>
Wildbach- und Lawinenverbauung	Gebietsbauleitung Bldz, z.hd. DI. Martin Jenni	Oberfeldweg 6	6700	Bludenz	<a href="mailto:Martin.Jenni@die-wildbach.at">Martin.Jenni@die-wildbach.at</a>
Gemeinde-Brand	Bgm. Klaus Bitsch		6708	Brand	<a href="mailto:gemeinde@brand.at">gemeinde@brand.at</a>
Gemeinde-Nenzing	Bgm. Florian Kasse-roler		6710	Nenzing	<a href="mailto:gemeinde@nenzhing.at">gemeinde@nenzhing.at</a>
Gemeinde-Bürs	Bgm. Georg Bucher		6706	Bürs	<a href="mailto:gemeinde@buers.at">gemeinde@buers.at</a>
Gemeinde-Nüziders	Bgm. Peter Neier		6714	Nüziders	<a href="mailto:gemeindehaus@nueziders.at">gemeindehaus@nueziders.at</a>

# GEMEINDE – Bürserberg

Boden 1

## A-6707 Bürserberg



Tel Nr. 05552/62708 Fax Nr. 05552/666 64 e-mail: [sekretaer@buerserberg.at](mailto:sekretaer@buerserberg.at)

031-2Erläuterungsbericht Umwidmung Talstation Loischbahn S-3

Bürserberg, 23.02.2023

### KUNDMACHUNG

der Veröffentlichung des Entwurfes einer Verordnung  
der Gemeindevertretung der Gemeinde Bürserberg  
über die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich  
Bereich „Güter“ (Planzahl 031-2-22-18 v. 15.02.2023)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bürserberg hat in ihrer Sitzung vom 22.02.2023 die Auflage des Entwurfes zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Güter“ (Planzahl 031-2-22-18 v. 15.02.2023) beschlossen.

Der Auflageentwurf zur Verordnung mit Planurkunde zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes – Planzahl 031-2-22-18 v. 15.02.2023 – sowie der Erläuterungsbericht vom 22.02.2023 sind für die Dauer von 4 Wochen ab 27.02.2023 bis 27.03.2023 auf der Homepage der Gemeinde Bürserberg – [www.buerserberg.at/Veroeffentlichungsportal](http://www.buerserberg.at/Veroeffentlichungsportal) abrufbar (§ 32e GG.) und liegen während der Amtsstunden in der Zeit von Montag – Freitag von 08.00 bis 12.00 Uhr im Gemeindeamt Bürserberg zur allgemeinen Einsicht auf.

Während der Auflagefrist/Zeit der Veröffentlichung kann jeder Gemeindegänger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Auflageentwurf der Verordnung zur Änderung des Flächenwidmungsplanes bezieht, zum Entwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.

Der Bürgermeister  
Fridolin Plaickner



Angeschlagen am: 23.02.2023

Abgenommen am: .....

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### I. Grobbeschreibung

1.1 Die Gemeinde Bürserberg, Boden 1, 6707 Gemeinde Bürserberg ist Alleineigentümerin der Liegenschaften GST-NR. 2563/1, 2563/2, 3344/1 u. 3345/1 in EZ. 120 u. 121 GB 90006 Bürserberg.

Durch diese Umwidmung wird auch ein Teilfläche des Gst. 3344/6 in EZ. 589 GB 90006 Bürserberg betroffen. Diese sind durch die Ferienpark-Brandnertal Betriebs GmbH, Tschengla 3, 6707 Bürserberg vertreten.

- Diese Liegenschaften sind im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bürserberg teilweise als **FL** bzw. **FS** und **BM** ausgewiesen.

1.2 Die Bergbahnen-Brandnertal GmbH, 6708 Brand, beantragten mit Schreiben vom 02.12.2022 die Umwidmung der Teilflächen der obigen Liegenschaften 2563/1, 2563/2, 3344/1 u. 3345/1 und zwar Teilflächen – von **FL** bzw. **FS** in **BM** umzuwidmen. Dadurch beträgt umzuwidmende Fläche nunmehr 5812,4m<sup>2</sup>, wobei dieselben Grundstücke betroffen sind. Durch diese Umwidmung ergibt sich eine Anpassung einer Teilfläche von 3,5m<sup>2</sup> des Gst. 3344/6.

1.3 Da die Gemeinde Bürserberg Eigentümerin von den Gst. 2563/1, 2563/2, 3344/1 u. 3345/1 ist, kann die Gemeinde mit sich selbst keinen Raumplanungsvertrag nach § 38a RPG. abschließen. Somit muss in der gegenständlichen Angelegenheit zwingend eine Folgewidmung sowie eine Befristung beschlossen werden.

### II. Rechtslage

Das Raumplanungsgesetz sieht in § 23 die für das gegenständliche Verfahren maßgeblichen Vorschriften über die Änderung von Flächenwidmungsplänen vor, die inhaltlich im Wesentlichen wie folgt lauten:

Der Flächenwidmungsplan darf gemäß § 23 Absatz 1 RPG idgF nur aus wichtigen Gründen geändert werden. Er ist zu ändern

- a) bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder
- b) bei wesentlicher Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse.

### **III. Bisheriges Vorgehen**

Die Bergbahnen-Brandnertal beabsichtigen im Bereich der Einhornbahn / Tschengla angrenzend an die bestehenden Parkplätze der Bergbahnen / Ferienpark den Neubau einer 10-EUB Loischbahn.

Durch den geplanten Abbruch der bestehenden Einhornbahn II, Loischbahn und Tschenglalift und Abbruch des bestehenden Multifunktionsgebäudes (ehemals SB mit Kassa, WC, Skischulbüro, Trafostation, etc.) ist der Neubau der Loischbahn 10EUB beabsichtigt. Für die Talstation ist die o.a. Umwidmung notwendig. Im Talstationsgebäude sollen Kassa, öffentliche WC's, ein Sportshop mit Skidpeot, Lagerräumlichkeiten, Büroräumlichkeiten für die Bergbahn, Mitarbeiterwohnungen, Aufenthaltsräume, Pistenraupengaragen, Trafoanlagen und die zentrale Pumpstation für die Beschneigung untergebracht werden. Die pisten- und verkehrstechnische Anbindungen sind bereits vorhanden. Bereits bestehende Pistenflächen werden im Bereich der geplanten Talstation an das neue Niveau angepasst.

#### **Beschreibung des Standortes:**

Diese Grundstücke befinden sich in der Parzelle Tschengla angrenzend an die bestehenden Parkplätze der Einhornbahn und des Ferienparks welche im „Räumlichen Entwicklungskonzept Bürserberg“ als VK 03 (Verkehrsinfrastruktur) im Bereich Güter ausgewiesen sind.

#### **Erschließung des Standortes:**

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom 22.02.2023 den Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend Pkt. 1.2 beschlossen.

### **IV. Begründung der Änderung**

Diese Widmungsänderung stellt einen wichtigen Grund für die Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 23 Abs. 1 lit. dar. Gemäß dem geltenden REK war mit der Zusammenlegung der Skigebiete Brand und Bürserberg, mit der Akkreditierung einer FIS-Strecke und bei Realisierung von Tourismusprojekten im Funktionsraum, um die Talstation der Einhornbahn II mit deutlichen Frequenz- und Kapazitätssteigerungen im Skibetrieb zu rechnen. Derzeit entspricht dieser Bereich seiner Funktionalität und seiner baulichen Gestaltung nicht mehr den Anforderungen eines modernen Skigebietes. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen und im Raum stehender Planungen der Bergbahnen Brandnertal ergab sich das nunmehrige Projekt für den Neubau der sog. „Loischbahn“. Die im gelten-

den REK dargestellten Bauflächengrenzen stellen weiche Grenzen für die Siedlungsentwicklung dar. Als potenzielle Standorte für erforderliche Neuwidmungen kommen insbesondere bereits erschlossene, im Siedlungsverband gelegene Grundstücke, Grundstücke im Bereich der Bauflächengrenzen, an den Widmungsbestand bzw. bestehenden Bebauungen angrenzenden Flächen und Sonderstandorte in Frage.

Das räumliche Entwicklungskonzept vom Juni 2008 ist dieser Bereich als VK 03 (Verkehrsinfrastruktur) ausgewiesen.

Insgesamt zeigt sich, dass der in der Gemeindevertretung vom 22.02.2023 beschlossene Entwurf der Änderung der Flächenwidmungsplanes mit den Aussagen im räumlichen Entwicklungskonzept im Einklang steht.

#### **V. Eignung**

Die vom Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes umfassten Flächen entsprechen den Voraussetzungen für die Errichtung des künftigen multifunktionalen Talstationsgebäudes für die projektierte Loischbahn nach § 13 RPG idGF.

#### **VI. Infrastrukturelle Voraussetzungen:**

Über den vorhandenen Gemeindestraße Zwischenbäch ist das Grundstück bereits verkehrstechnisch erschlossen.

#### **VII. Weitere Vorgangsweise**

Gemäß § 23 iVm § 21 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 idGF wird gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.02.2023 der Auflageentwurf über die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes für die Dauer von 4 Wochen ab 27.02.2023 bis 27.03.2023 zur öffentlichen Auflage mit Einsichtnahme aufgelegt.

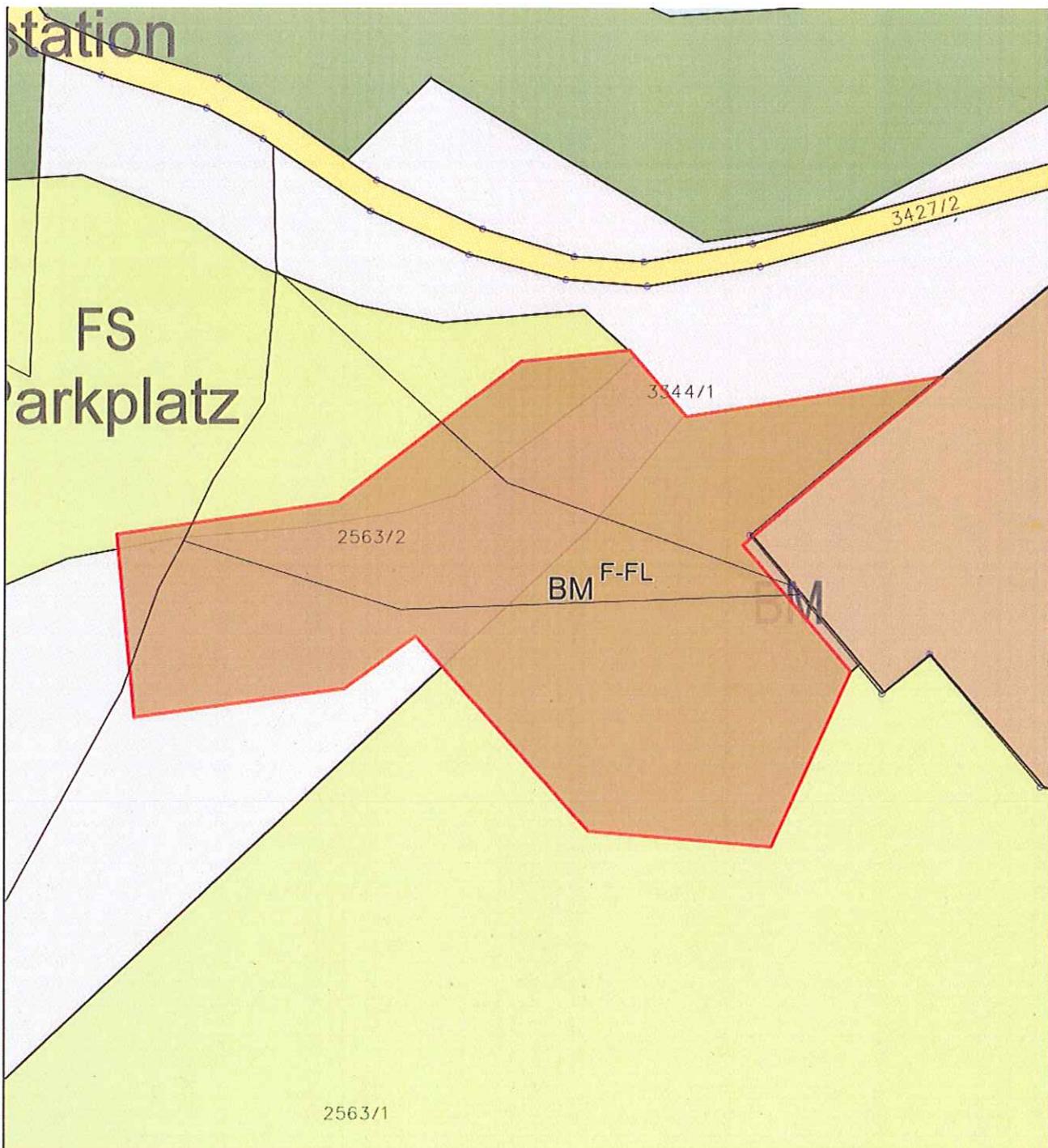
Der Verordnungsentwurf mit entsprechender Planbeilage und Erläuterungsbericht können im Internet – [www.buerserberg.a/Veroeffentlichungsportal](http://www.buerserberg.a/Veroeffentlichungsportal) sowie im Gemeindeamt Bürserberg, (Montag-Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr) eingesehen werden.

*Bürserberg, 22.02.2022*

Bgm. Fridolin Plaickner

*FP*





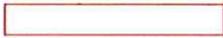
Neu (nach Umwidmung)

DKM Stand: 2022-10-01

0 M 1:1.000 50 m

Plan-Zl:031-2-22-18

Erstellungsdatum: 15.02.2023

  
 Von der FWP-Änderung  
 erfasster Bereich



Beilagen:

- Legende der Planzeichen

## Flächenwidmungsplan-Änderung der Gemeinde Bürserberg

Gemeindevertretungsbeschluss

vom 22.02.2023

.....  
 Siegel

.....  
 Bürgermeister(in)

Genehmigungsvermerk der Landesregierung siehe Rückseite!

Gemeinde: Bürserberg

Aktenzahl: 031-2-22-18

Betroffene Gst. (KG-GSTNR)	Widmung alt GST.	Widmung neu GST.	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gewidmete Fläche pro Grundstück
90006-2563/1	BM	BM				1.6
90006-2563/1	FL	BM				922.1
90006-2563/1	FS	BM				1951.9
90006-2563/2	FL	BM				767.1
90006-2563/2	FS	BM				276.9
90006-2563/2	FS	BM				342.9
90006-3344/1	FL	BM				392.4
90006-3344/1	FS	BM				738.7
90006-3344/1	FS	BM				281.5
90006-3344/6	FS	BM				3.5
90006-3345/1	FL	BM				104.5
90006-3345/1	FS	BM				29.3
<b>Summe</b>						<b>5812.4</b>

Widmung alt	Widmung neu	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gesamtfläche pro Widmung
BM	BM				1.6
FL	BM				2186.2
FS	BM				3624.9
<b>Summe</b>					<b>5812.7</b>

(Stand Digitale Katastralmappe (DKM): 01.10.2022.)

Wichtiger Hinweis: Flächen auf eine Dezimale gerundet.

Durch die Rundung können Differenzen zwischen Gesamtfläche und Fläche pro Grundstück entstehen!

Seite drucken