



## Inhalt

1	Kurzfassung.....	6
2	Ziele und Aufgaben eines räumlichen Entwicklungsplanes (REP) .....	6
3	Systematik .....	7
4	Grundlagen .....	9
4.1	Lage im Raum.....	9
4.2	Naturräumliche Gegebenheiten .....	9
4.2.1	Morphologie und Gewässer .....	9
4.2.2	Phänomen Schesatobel.....	10
4.2.3	Naturgefahren.....	12
4.3	Siedlungsraum .....	23
4.3.1	Siedlungsstruktur .....	23
4.3.2	Siedlungsentwicklung .....	24
4.3.3	Flächennutzung .....	25
4.3.4	Flächenbilanz .....	26
4.3.5	Ferienwohnungen.....	27
4.4	Bevölkerung.....	28
4.4.1	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung .....	28
4.4.2	Altersstruktur nach Geschlecht.....	30
4.5	Wirtschaft .....	31
4.5.1	Beschäftigung und Arbeitsstätten .....	31
4.5.2	Pendlerbewegungen.....	34
4.5.3	Tourismus.....	36

4.5.4 Freizeitangebot .....	45
4.5.5 Land- und Forstwirtschaft .....	46
4.6 Technische Infrastruktur.....	49
4.6.1 Straßeninfrastruktur .....	49
4.6.2 Seilbahnen.....	50
4.6.3 Öffentlicher Verkehr.....	51
4.6.4 Aktive Mobilität .....	52
4.6.5 Wasserversorgung und -entsorgung.....	53
4.7 Soziale Dienste .....	54
4.8 Regionale Zusammenarbeit .....	55
4.9 Bedarfsprognose.....	55
4.9.1 Baulandbedarf für Wohnzwecke .....	56
4.9.2 Bedarf für touristische Beherbergungsbetriebe .....	58
5 Analyse, Ziele und Massnahmen.....	59
5.1.1 Themenfeld ‚Naherholung und Landschaft‘ .....	61
5.1.2 Themenfeld ‚Arbeit und Wirtschaft‘ .....	66
5.1.3 Themenfeld ‚Siedlungsentwicklung und Siedlungsschwerpunkte‘ .....	73
5.1.4 Themenfeld ‚Mobilität und Energie‘ .....	78
6 Verfahren.....	83
7 Erläuterungen der Verordnung .....	88
8 Erläuterungen zu Ausweitungsflächen.....	101
8.1 Ausweitung mittelfristiger Siedlungsrand: Entwicklungsgebiet Tschapina Ost (rd. 0,30 ha) 103	
8.2 Ausweitung mittelfristiger Siedlungsrand: Entwicklungsgebiet Tschapina Nord (rd.	

0,24 ha).....	104
8.3 Ausweitung mittelfristiger Siedlungsrand: Entwicklungsgebiet Boden West (rd. 0,24 ha) 105	
8.4 Bauliche Entwicklungsbereiche, die sich aus der unterschiedlichen Interpretation des rechtmäßig bestehenden Siedlungsrandes (Außenkante bzw. Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) ergeben .....	106
8.4.1 Bereich Tschapina .....	106
8.4.2 Bereich Boden .....	108
8.4.3 Bereich Matin.....	110
8.4.4 Bereich Außerberg.....	111
8.4.5 Bereich Tschengla .....	112
8.5 Weiler mit Kanalanbindung .....	115
8.6 Sondernutzung: S5 Touristischer Beherbergungsbetrieb (Maisäß).....	118
8.7 Sondernutzung: S12 Touristischer Beherbergungsbetrieb in Form eines Chaletdorfes 120	
8.8 Sondernutzung: S15 Ausgehend von einer touristischen Nutzung (...) eine gesamtheitliche Entwicklung (...) .....	120
9 Umwelterheblichkeitsprüfung.....	123
9.1 Festlegung Untersuchungsinhalt.....	123
9.2 Vorprüfung zur Umwelterheblichkeitsprüfung auf Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG .....	129
9.2.1 Merkmale der Pläne und Programme, insbesondere in Bezug auf.....	129
9.2.2 Merkmale der Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf .....	149
9.2.3 Schlussfolgerung .....	150

10	Anhang .....	151
11	Abbildungsverzeichnis .....	155

## 1 KURZFASSUNG

Der vorliegende Räumliche Entwicklungsplan (REP) der Gemeinde Bürserberg bildet die Fortschreibung des im Jahr 2008 auf freiwilliger Basis erarbeiteten und am 7.1.2019 von der Gemeinde Bürserberg kundgemachten räumlichen Entwicklungsplans (folglich ‚REP 2019‘) und gibt die Ziele und Maßnahmen der räumlichen Entwicklung für die nächsten 10 Jahre vor. Dabei ist es die Aufgabe des REP, Ziele und Maßnahmen festzulegen, die die Gemeinde in der Anwendung der Instrumente der örtlichen Raumordnung bindet und somit zur Umsetzung des REP beiträgt.

Die Ziele und Aufgaben des räumlichen Entwicklungsplanes sowie die Systematik in der Erarbeitung sind in Kapitel 2 und 3 dargestellt.

Die Grundlagenerhebung (‚Ist-Situation‘) hat gezeigt, dass die Gemeinde Bürserberg ein im Vergleich moderates Bevölkerungswachstum bei gleichzeitig hohen Dynamiken im Bereich Tourismus aufweist. Die Vielfalt der Natur, das attraktive Landschaftsbild und die charakteristische dörfliche Siedlungsstruktur können als die zentralen Wesensmerkmale der Tourismusdestination Bürserberg sowie als Grundlage der hohen Wohn- und Lebensqualität bezeichnet werden. Demnach wird ein wesentlicher Handlungsbedarf der nächsten 10 Jahre darin gesehen, raumverträgliche Rahmenbedingungen der Tourismusentwicklung bei gleichzeitiger Erhaltung und Verbesserung der dargestellten örtlichen Vorzüge der Gemeinde zu schaffen und Konfliktpotenziale zu vermeiden. Dabei wird sowohl das Ziel einer qualitativen Verbesserung im Beherbergungsbereich verfolgt als auch eine quantitative Erhöhung des ‚warmen‘ Bettenangebotes an geeigneten Standorten angestrebt.

## 2 ZIELE UND AUFGABEN EINES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSPLANES (REP)

Der REP ist strategisches Instrument der Raumplanung einer Gemeinde und ist die Grundlage insbesondere für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Damit richtet sich der als Verordnung zu erlassende REP ausschließlich an die Gemeinde und bildet in gewisser

Weise den ‚planerischen Kompass‘ der räumlichen Entwicklung für die nächsten 10 Jahre.

Mit der am 01.03.2019 in Kraft getretenen Novelle des Raumplanungsgesetzes ist jede Gemeinde dazu verpflichtet, einen räumlichen Entwicklungsplan mit bestimmten Inhalten als Verordnung zu erlassen. Diese ist von der Landesregierung aufsichtsbehördlich zu genehmigen. Bis zum Jahr 2019 war die Erarbeitung eines ‚räumlichen Entwicklungskonzeptes‘ freiwillig und konnte sich auch auf einzelne Teilgebiete der Gemeinde beziehen.

Gemäß § 11 Abs. (1) RPG soll der REP unter anderem grundsätzliche Aussagen über die wesentlichen örtlichen Vorzüge, deren Erhaltung und möglich Verbesserung enthalten. Dabei sind die angestrebte Wirtschaftsstruktur und Siedlungsentwicklung, die zu sichernden Freiräume und die Erhaltung und Stärkung der Ortskerne, Fragen zur Mobilität, der Energieversorgung, der Gemeindebedarfseinrichtungen, die Handhabung der privatrechtlichen Maßnahmen sowie zur übergemeindlichen Zusammenarbeit weitere Inhalte, die im REP thematisiert werden müssen.

Darüber hinaus werden der Gemeinde Förderungen gewährt, wenn über die gesetzlich festgelegten Inhalte hinaus auch Aussagen zur angestrebten Entwicklung des Sozialraums sowie zur Entwicklung der Versorgung mit technischer Infrastruktur, Aussagen zur Umsetzung des REP sowie optional Entwicklungsgrundsätze und davon abgeleitete Ziele und Strategien zu sonstigen wesentlichen Handlungsfeldern der Gemeinde bearbeitet werden.

Im REP müssen relevante Planungen des Bundes, des Landes und der Region berücksichtigt werden.

### 3 SYSTEMATIK

Um die notwendigen raumplanerischen Maßnahmen für den nächsten Planungszeitraum nachvollziehbar und strukturiert zu eruieren und folglich festlegen zu können, bedarf es einer plausiblen methodischen Herangehensweise. Erst dadurch können Regelungsinhalte festgelegt und auf damit einhergehende räumliche Auswirkungen reagiert werden.

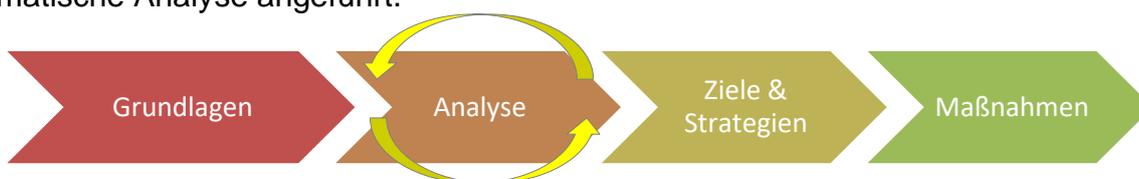
In einem ersten Schritt wurden jene Themen gesammelt, zu denen gemäß § 11 Abs. (2)

RPG sowie der ‚Richtlinie der Landesregierung über die Förderung raumplanerischer Konzepte und sonstiger Gemeinde- und Regionalentwicklungsplanungen‘ grundsätzliche Aussagen zu tätigen sind. Unter Berücksichtigung spezifischer örtlicher und naturräumlicher Gegebenheiten bilden diese Themen den inhaltlichen Rahmen für die Raumplanungsstrategie der Gemeinde Bürserberg.

Im Zuge der **Grundlagenerhebung** (‚Ist-Situation‘) wurde sowohl eine gewisse ‚flächenhafte‘ als auch eine ‚themenspezifische‘ Bearbeitung der genannten Inhalte durchgeführt. So wurden Themen, die im Zuge der Grundlagenerhebung weitere Fragen aufwarfen, weiterverfolgt und vertiefend bearbeitet. Damit konnte auf kommunale bzw. regionale Besonderheiten eingegangen werden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4 angeführt.

Aufbauend auf die Grundlagenerhebung erfolgte eine **thematische Analyse**, also die systematische Untersuchung der einzelnen Themen und deren Beziehungen und Wirkungen zueinander. Diese wurde entlang des Instrumentes der SWOT-Analyse (**S**trengths, **W**eakness, **O**pportunities, **T**hreats) durchgeführt und ist in Kapitel 5 dargestellt.

Entlang von Fragestellungen (z.B. ‚Wie können die vorhandenen Stärken besser genutzt werden?‘) können konkrete **Ziele und Strategien** abgeleitet und folglich dafür notwendige **Maßnahmen** festgelegt werden. Diese sind in Kapitel 5 in Anschluss an die jeweilige thematische Analyse angeführt.



Jene Ziele und Maßnahmen, die aus Sicht der Gemeinde als potentiell umsetzbar erachtet werden, bilden die Grundlage für die **Verordnung**.

In **Kapitel 7** werden die Bestimmungen der Verordnung näher ausgeführt und Zusammenhänge dargelegt. Dieser **Erläuterungsbericht** ist gemeinsam mit dem Verordnungstext und dem Zielplan integraler Bestandteil des räumlichen Entwicklungsplans.

## 4 GRUNDLAGEN

### 4.1 *Lage im Raum*

Die Gemeinde Bürserberg liegt an den Hängen am Eingang des Brandnertals, welches sich südwestlich von Bludenz bis zum Nordfuß der Schesaplana über eine Länge von rund 12 Kilometer erstreckt. Sie kann zudem zum südlichen Bereich des Walgaus in den nördlichen Anteilen des Rätikon gezählt werden. Die Gemeinde nimmt eine Fläche von ca. 14 km<sup>2</sup> ein und erstreckt sich über eine Seehöhe zwischen 660 m im Schesatobel und 1809 m am Loischkopf. Die Gemeinde grenzt im Norden an die Gemeinde Nüziders, im Osten an die Gemeinde Bürs, im Süden an die Gemeinde Brand und im Westen an die Gemeinde Nenzing an.

Die Landschaft in der Gemeinde Bürserberg ist zum einen durch eine Vielfalt an natürlichen und naturnahen Landschaftsteilen mit einer Vielzahl an Biotopen gekennzeichnet. Zudem zeichnet sich die Gemeinde durch die für landwirtschaftlich geprägte Bergdörfer typische Kulturlandschaft aus. Auffälligstes Merkmal der Gemeinde ist der Bruchkegel des Schesatobels, welcher als größter Murbruch Europas gilt und trotz seiner landschaftlichen Besonderheit eine wesentliche Naturgefahr in der Gemeinde Bürserberg darstellt.

Die Bezirkshauptstadt Bludenz liegt rund 6 Kilometer nördlich und die Ortschaft Brand rund 6 Kilometer südlich von der Ortschaft Bürserberg.

### 4.2 *Naturräumliche Gegebenheiten*

#### 4.2.1 Morphologie und Gewässer

Das Gelände des Gemeindegebietes von Bürserberg fällt terrassenartig Richtung Nordosten auf ein Niveau von 600 bis 700 hm ab. Die höchsten Erhebungen bilden der Loischkopf mit 1.809 m sowie der Taleu (Burtschakopf) mit einer Höhe von 1.746 m im Südwesten des Gemeindegebietes. Von diesen beiden Erhebungen ausgehend fällt das Gelände Richtung Norden zuerst mäßig auf eine Hochfläche ab (Oberlauf der Schesa) und geht mit einer Abbruchkante abrupt in den Murbruchkessel über.

Die Hochfläche des Schesatobels ist Ursprung des Schesabaches, der durch den Murbruchkessel nach Norden fließt und im Gemeindegebiet Nüziders in die Ill mündet. Auf Höhe der Ortsteile Boden und Matin mündet der von Nordwesten kommende Mühlbach in den Schesabach („Schesa“). Kurz vor der Mündung in die Ill wird der Schesabach auf dem Gemeindegebiet Bürs von dem nordwestlich kommenden Plattenbach gespeist.

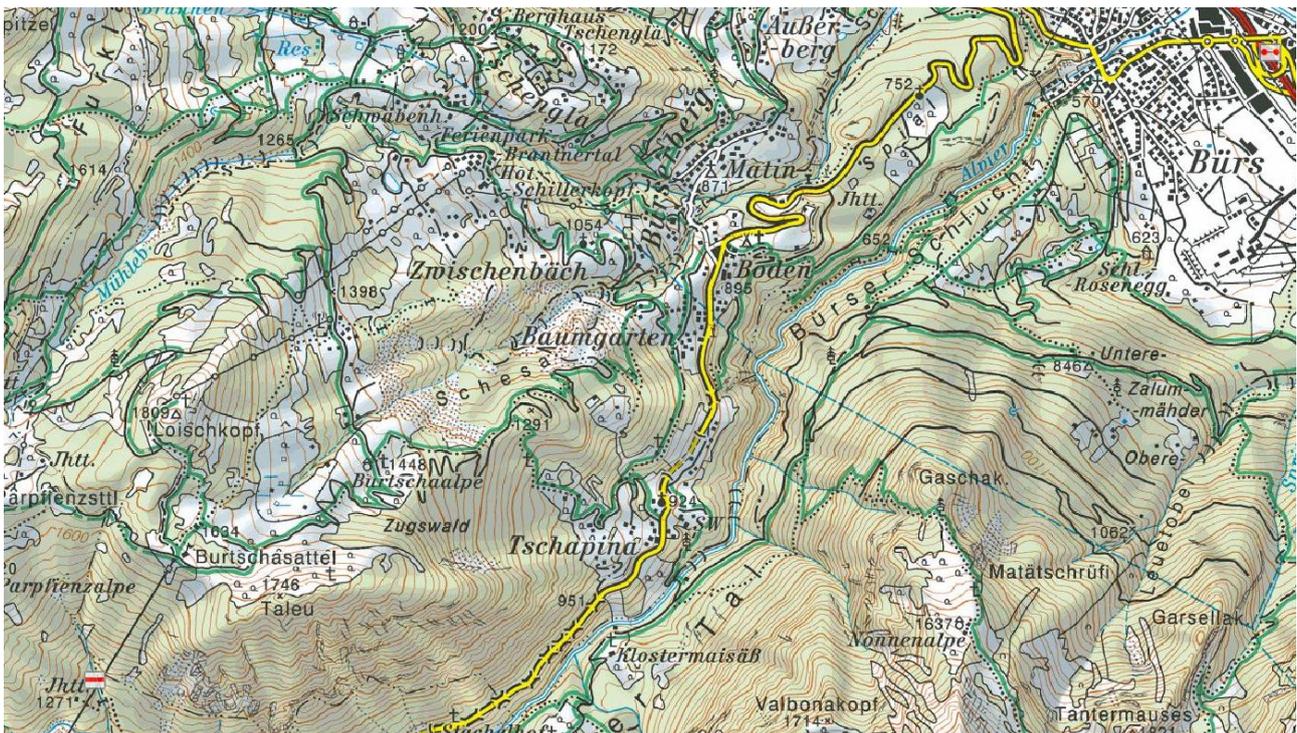


Abbildung 1 Murbruchkessel der Schesa auf dem Gemeindegebiet Bürserberg (Ausschnitt aus der ÖK 50, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)

#### 4.2.2 Phänomen Schesatobel

Der Schesa-Murbruch zählt zu den größten Murbrüchen Europas und ist das dominierende Landschaftsmerkmal der Region. Obwohl der Murbruchkessel im Gemeindegebiet Bürserberg liegt, zieht sich das Schesaeinzugsgebiet weiter nach Norden in die Gemeinden Bürs und Nüziders, die seit Beginn der Murereignisse von den Murstößen stark betroffen waren (im Jahr 1802 fand das erste bekannte Murereignis statt, das Auswirkungen bis zur Ill hatte).

Grundsätzlich lässt sich der Schesatobel in vier Abschnitte gliedern: Der Oberlauf auf der Hochfläche zwischen Loischkopf und Taleu, der Murbruchkessel, die Schluchtstrecke des

Mittellaufes und der Schwemmkegel.



*Abbildung 2 Schrägluftbildaufnahme des Schesatobel mit Blickrichtung Süden (Quelle: Raumplanung/ Land Vorarlberg)*

Der Schesatobel und die davon ausgehenden gravitativen Gefahren sind seit dem ersten Murereignis von 1802 ein ständiger Begleiter in der gesamten Region und im Besonderen für die Gemeinden Bürserberg, Bürs und Nüziders. Bereits im Jahr 1892 wurde ein Vertrag zwischen der Schweiz und Österreich abgeschlossen, um die stark geschiebeführende Schesa zur Freihaltung des Rhein zu verbauen. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden bereits mehr als 40 Mio m<sup>3</sup> Material aus dem Bruchkessel abtransportiert, womit eine Fläche von rund 80 ha in Richtung Ill überformt wurde. Abbildung 3 zeigt die Ausprägungen des Schwemmkegels im Walgau, im Zuge dessen die betroffenen Gemeinden wertvolle Agrar- und Siedlungsflächen verloren.

Obwohl durch intensive Sanierungsmaßnahmen des Schesa-Murbruches die Gefahren deutlich reduziert wurden, wirkt sich das Phänomen Schesatobel nach wie vor raumprägend auf die Gemeinde Bürserberg und ihr Umfeld aus (s. dazu Kapitel 4.2.3 zu Naturgefahren).



Abbildung 3 Situation am Schwemmkegel im Jahr 1900 (Quelle: Phänomen Schesatobel - Stand des Wissens 2002)

Das Phänomen Schesatobel kann als identitätsstiftendes Landschaftsmerkmal für die Gemeinde Bürserberg und darüber hinaus bezeichnet werden.

#### 4.2.3 Naturgefahren

In den Gefahrenzonenplänen werden innerhalb von raumrelevanten Bereichen (Siedlungsbereiche und Bereiche mit Infrastrukturen) Flächen abgegrenzt, für die eine Gefährdung durch Wildbäche, Lawinen oder Hochwässer gegeben ist (Rote und Gelbe Zone), sowie jene Flächen, die für künftige Schutzmaßnahmen freizuhalten oder besonders zu bewirtschaften sind (blaue Flächen). Gebiete, für die eine Gefährdung anderer Art (wie

z.B. durch Steinschlag) befürchtet wird, werden ebenfalls in den Gefahrenzonenplänen ausgewiesen (Braune Zone).

Gefahrenzonenpläne bestehen grundsätzlich für die Zuständigkeitsbereiche der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie der Bundeswasserbauverwaltung. In der Gemeinde Bürserberg sind im Bereich der Bundeswasserbauverwaltung keine Gefahrenzonen ausgewiesen.

Abbildung 4 gibt einen Überblick über die im Gemeindegebiet festgemachten Gefahrenzonen. Demnach sind in Bürserberg Gebiete als rote Gefahrenzonen Wildbach, gelbe Gefahrenzone Wildbach, gelbe Gefahrenzone Lawine sowie Flächen mit braunen Hinweisbereichen Steinschlag, Rutschungen bzw. Vernässung ausgewiesen. Die beiden im Gemeindegebiet entspringenden Fließgewässer ‚Mühlebach‘ und ‚Schesa‘ sowie das ‚Marxabächle‘ in Außerberg bilden dabei besonders flächenrelevante Gefahrenquellen.

Folglich wird auf die einzelnen Gefahrenzonen gesondert eingegangen.

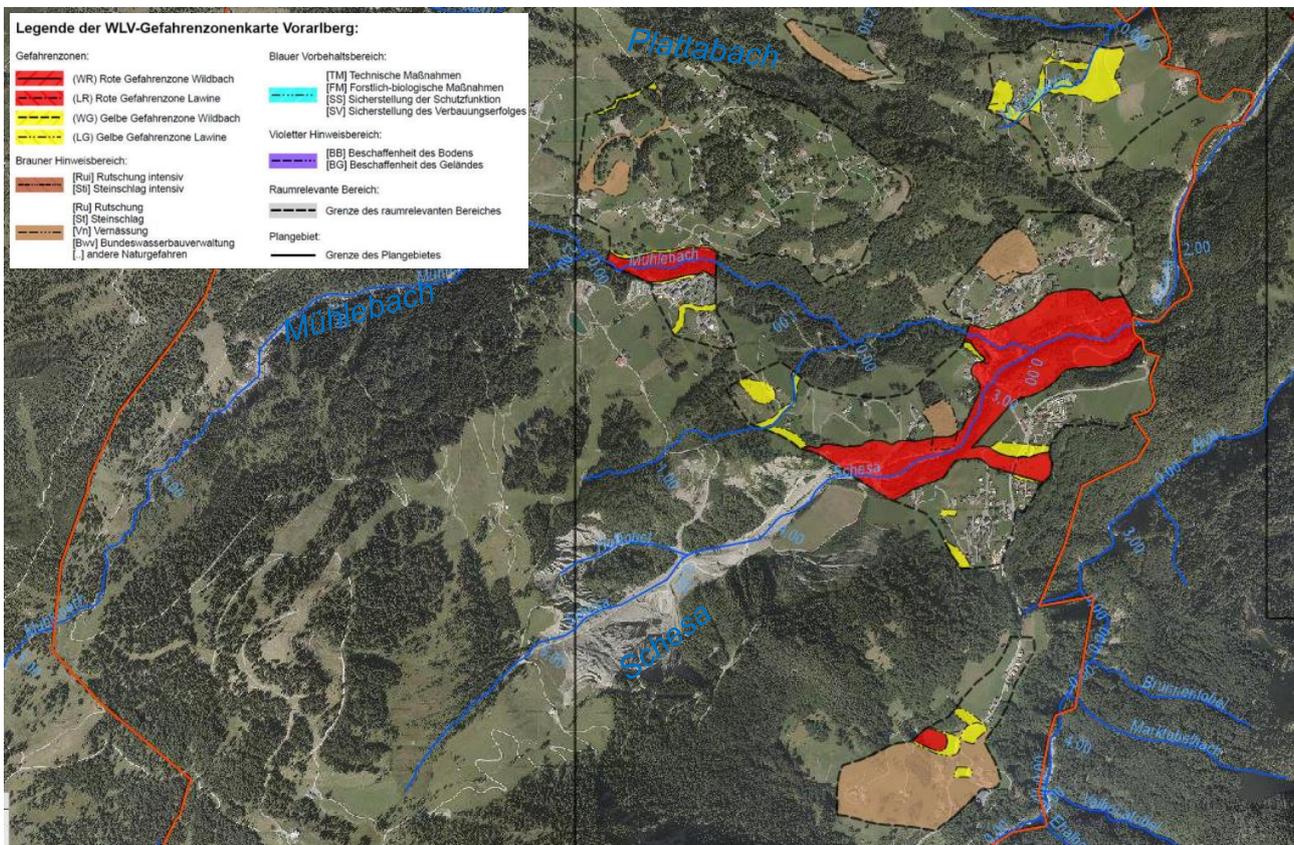


Abbildung 4 Übersicht über die Gefahrenzonen durch Wildbäche und Lawinen (Quelle: Land Vorarlberg, VOGIS)

### Bereich Boden:

Das bereits in Kapitel 4.2.2 beschriebenen Phänomen des Schesatobel bildet seit dem ersten Murereignis im Jahr 1802 eine große Gefahrenquelle mit großflächiger Auswirkung - insbesondere im Bereich der Einmündung des Mühlebaches in die Schesa (s. rote Zone auf der nächsten Abbildung 5).

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass nach Auskunft der Wildbach- und Lawinerverbauung im Zuge einer Revision des Gefahrenzonenplanes eine Reduktion der Gefahrenzonen in diesem Bereich zu erwarten ist. Grund dafür sind die seit Herbst 2001 durchgeführten Verbauungen beim Mühlebach (Schutzdamm beim Bauhof), wonach aktuell noch als Wildbachrote Zonen gekennzeichnete Flächen de facto nun in der Gelben Zone liegen.

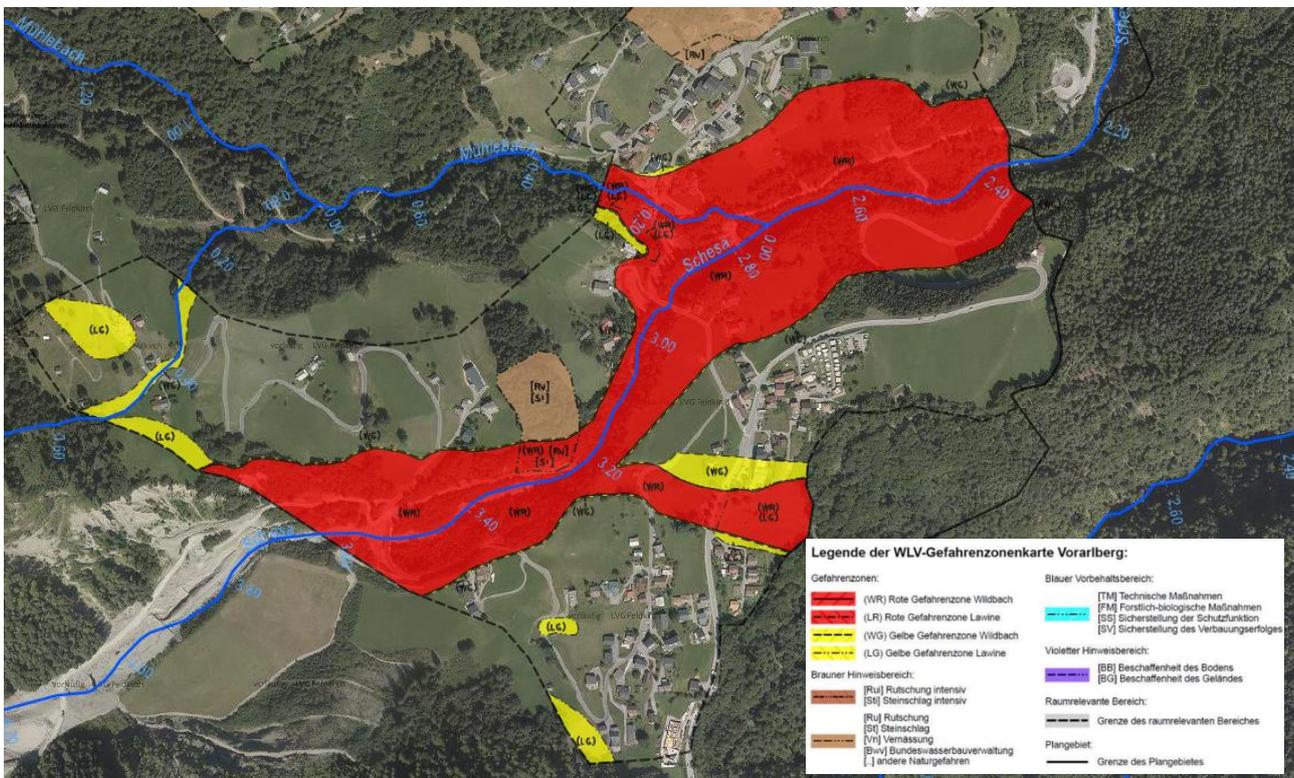


Abbildung 5 Gefahrenzone im Mündungsbereich des Mühlebaches (Quelle: Land Vorarlberg, Vorarlberg Atlas; Wildbach- und Lawinerverbauung)

Da nach Auskunft der Wildbach- und Lawinerverbauung im Jahr 2020 nicht von einer zeitnahen Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes auszugehen war, wurden die erwarteten Anpassungen seitens der WLW übermittelt, welche als Grundlage für den Räumlichen Entwicklungsplan heranzuziehen waren. Diese sind in Abbildung 6 dargestellt. Dabei zeigt sich, dass im Ortsteil Boden in Richtung Mündungsbereich des Mühlebaches in die Schesa (Bereich ‚Äule‘) eine deutliche Reduktion der roten Gefahrenzone Wildbach erfolgte (die durchgängige rote Linie zeigt die zu erwartende Anpassung im Zuge einer künftigen Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes). Westlich der Schesa kommt es hingegen zu einer geringfügigen Ausdehnung des roten Gefahrenbereiches Richtung des Ortsteiles ‚Hanen‘.

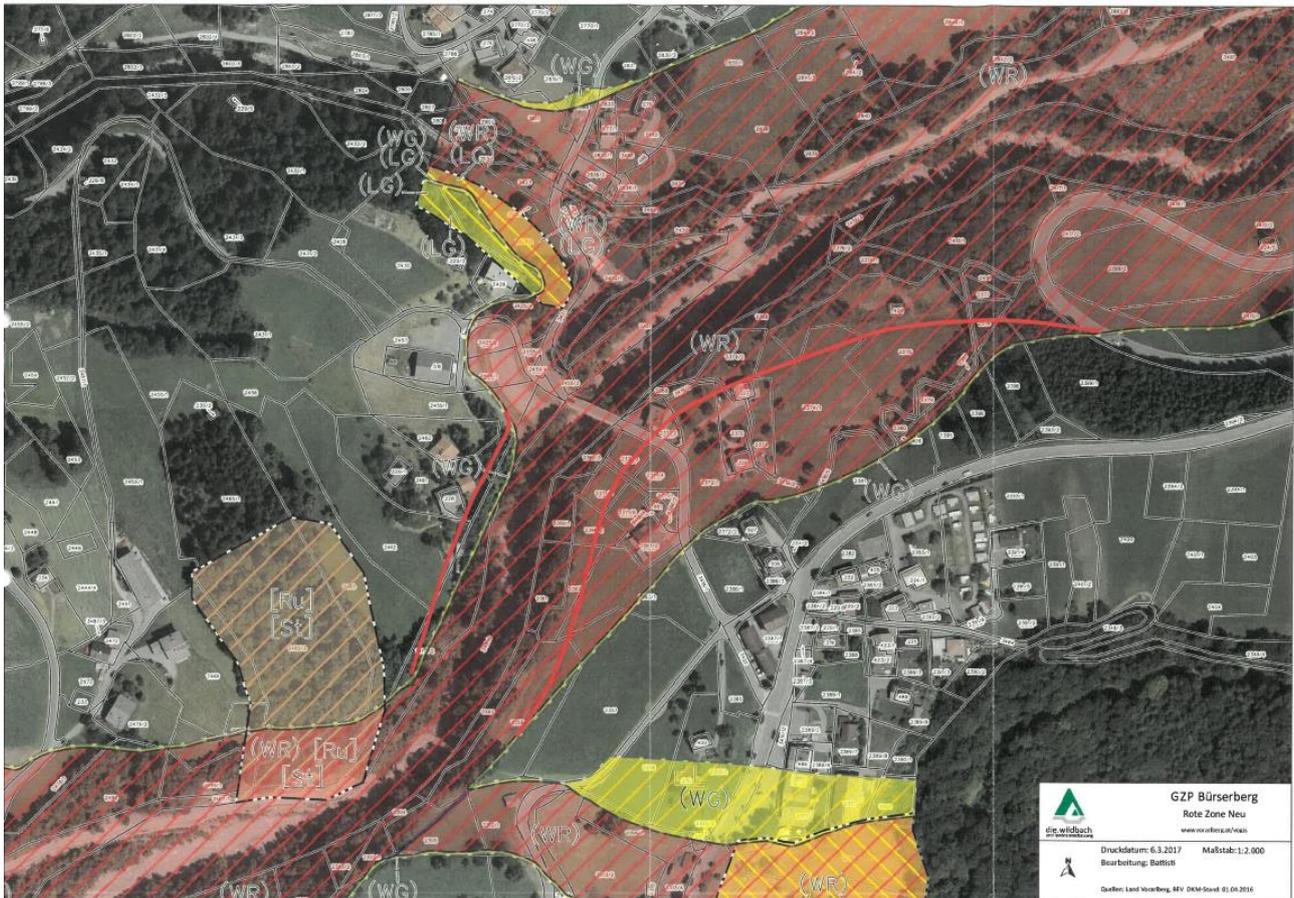


Abbildung 6 Erwartete Anpassungen des Gefahrenzonenplanes im Mündungsbereich Mühlebach (Quelle: Wildbach- und Lawinerverbauung Gebietsbauleitung Bludenz in Koordination mit der Sektion Vorarlberg 2020)

### Bereich Zwischenbäch:

Wie in vorheriger Abbildung 5 zu entnehmen ist, sind im Bereich Zwischenbäch eine gelbe Zone Wildbach ausgewiesen, welche die Verbindungsstraße zwischen Boden und Bereich Landal sowie einen bestehenden Weiler quert. Nördlich und südlich davon, in dem nach Osten abfallenden Gelände sind Flächen als Gelbe Zone Lawine ausgewiesen. Die nördlich gelegene gelbe Zone berührt dabei einen bestehenden Weiler.



Abbildung 7 Gefahrenzonen im Bereich Zwischenbäch (Quelle: Land Vorarlberg, Vorarlberg Atlas; Wildbach- und Lawinerverbauung)

#### Bereich Tschapina:

In der südlich gelegenen Ortschaft Tschapina befinden sich große Teile des Siedlungsgebietes (Ortsteile ‚Majeß‘, ‚Gufel‘, ‚Ranger‘, ‚Litze‘) in durch Rutschungen (brauner Hinweisbereich) sowie durch Lawinen (rote sowie gelbe Gefahrenzone) gefährdeten Bereichen (s. Abbildung 8).

Aufgrund der großflächigen Rutschungszone im südlichen Bereich von Tschapina setzt jede bauliche Entwicklung eine positive Beurteilung eines fachlich zuständigen Sachverständigen (Geologe, Bodenmechaniker etc.) voraus. Die Herstellung von Gefahrenfreiheit ist laut Auskunft der WLW technisch nicht möglich.

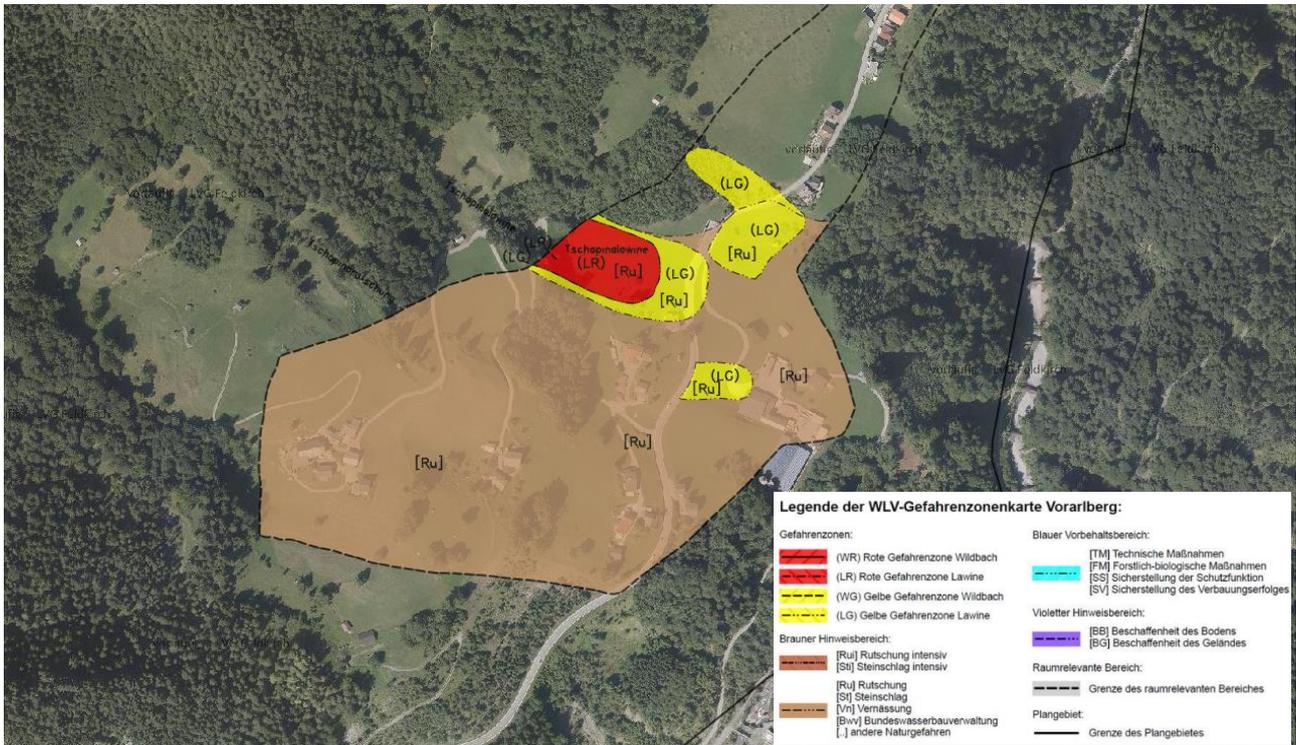


Abbildung 8 Gefahrenzonen der Ortschaft Tschapina (Quelle: Land Vorarlberg, Vorarlberg Atlas; Wildbach- und Lawinerverbauung)

Abbildung 9 zeigt die im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes ausgewiesenen Gefahrenzonen.

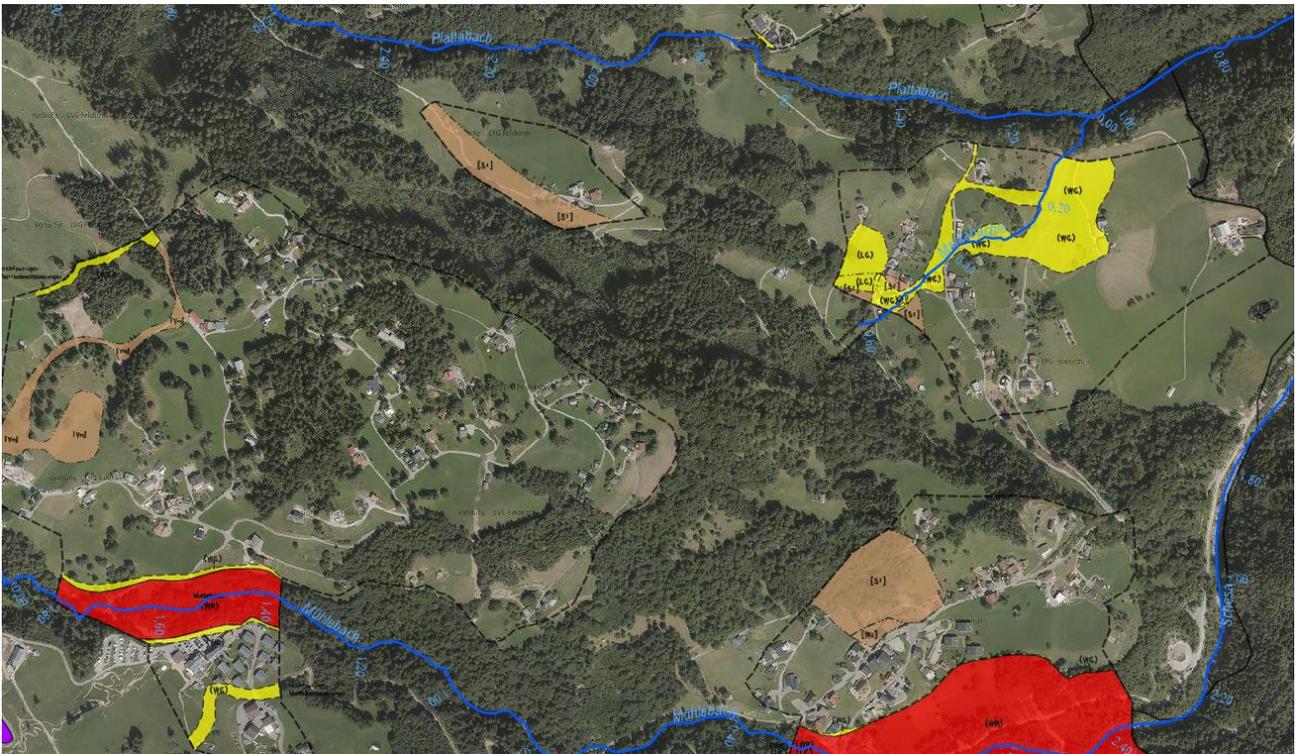


Abbildung 9 Gefahrenzonen im Bereich Tschengla und Außerberg (Quelle: Land Vorarlberg, Vorarlberg Atlas; Wildbach- und Lawinenverbauung)

### Bereich Außerberg:

Im nordöstlich abfallenden Gelände (,Pforra', ,Monteschiel' und ,Marxaböda') sind gelbe Gefahrenzonen Lawine und Wildbach sowie braune Hinweisbereiche durch Steinschläge ausgewiesen, die teils in bebaute Siedlungsbereiche hineinragen.

Laut Stellungnahme der WLV-Gebietsbauleitung Bludenz ist in den aktuell zur Verfügung stehenden Gefahrenzonenplänen die rote Wildbachgefahrenzone beim Marxabächle noch nicht verortet. Diese wird der Gemeinde Büreserberg demnächst übermittelt und im Zuge der nächsten Gefahrenzonenplanrevision ergänzt.

### Bereich Matin:

In der Ortschaft Matin sind größere Flächen des südlich abfallenden Geländes als brauner Hinweisbereich Steinschlag sowie im Bereich der Ortsmitte als Rutschung (im Zusammenhang mit dort bestehender Gefahr durch Dolinen) ausgewiesen.

Letzteres ergibt sich aus dem Umstand, dass ein Großteil des Felsuntergrundes im

zentralen Siedlungsraum von Bürserberg von anstehendem Gips gebildet wird, welcher von Lockermaterial überdeckt wird. In diesem Zusammenhang kam es im Gemeindegebiet zum Auftreten von Dolinen (Sinkhöhle/Karsttrichter). Bis zum Jahr 2016 waren drei bekannte Dolinen inaktiv.

Ausgehend von der Zerstörung eines Grundstückes im Ortsteil Matin im Zusammenhang mit einer Doline (,Rutschung Matin') wurde die Gefährdung durch ein geologisches Gutachten beurteilt und Festlegungen zur Gefahrenabwehr getroffen. Diese sind in Abbildung 10 dargestellt. Wie zu erkennen ist, sind große Teile des Siedlungsgebietes in Matin als ,Rutschung' und davon drei Teilbereiche als ,Rutschung intensiv' gekennzeichnet. Im nördlich davon angrenzenden Bereich ist ein ,blauer Vorbehaltsbereich' festgelegt.

In den Festlegungen ,Ru' sind für die Erteilung einer Baubewilligung demnach folgende Bauauflagen einzuhalten:

- Alle Bauprojekte müssen im untersten Geschoss als „steife Schachtel“ (armierter Stahlbeton mit Verbund der Wände mit der Decke und der Bodenplatte) ausgeführt werden
- Die Dach- und Vorplatzwässer dürfen nicht versickert werden. Diese Wässer müssen kontrolliert abgeleitet werden.
- Es dürfen keine Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen errichtet werden.

In den Festlegungen ,Rui' gilt ein Bauverbot.

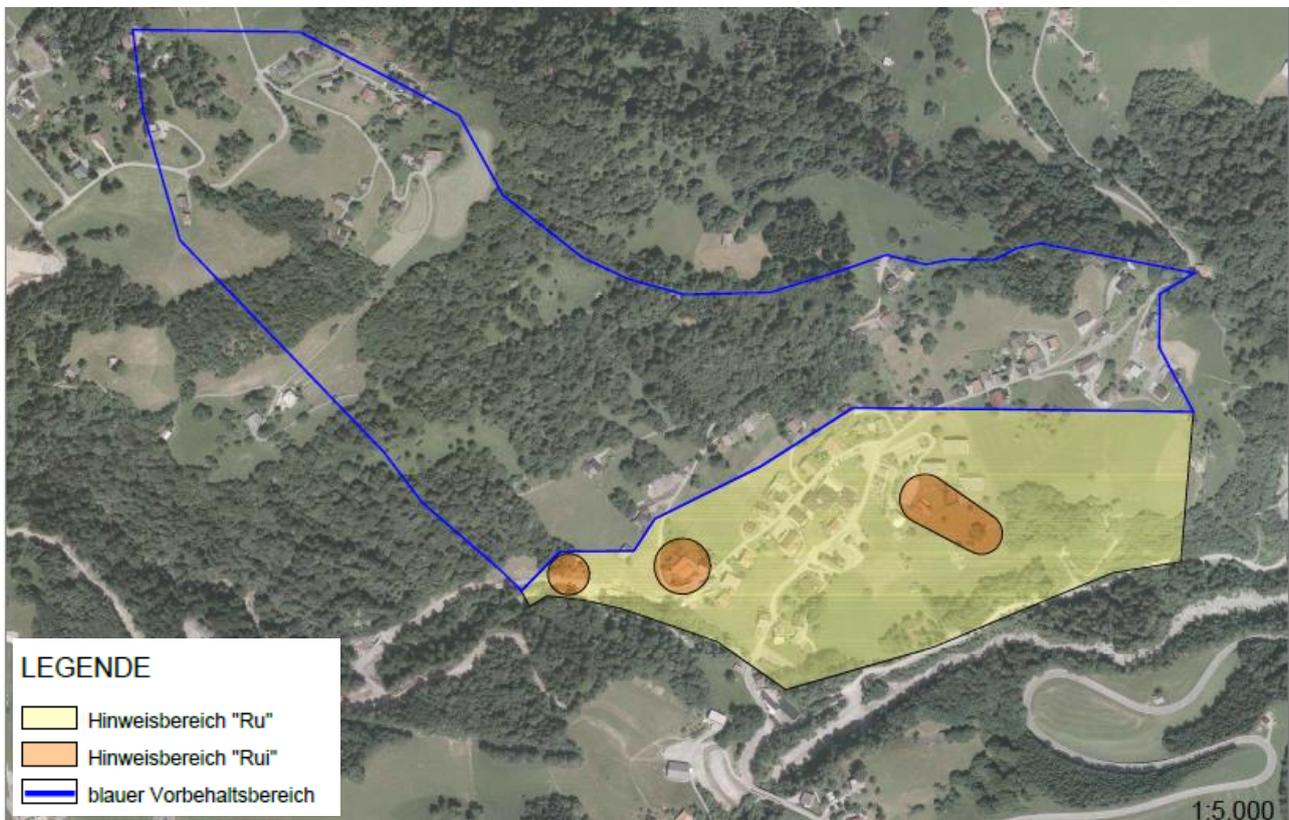


Abbildung 10 Darstellung der Zonen ‚Ru‘ (Rutschung) und ‚Rui‘ (Rutschung intensiv) und blauer Vorbehaltsbereich im Ortsteil Matin (Quelle: GEOMAEHR, Beilage 6, Ausgabedatum: 27.11.2017)

Laut Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie der Landesgeologie wurde im westlichen Bereich von Matin (Gp. 2787, 2788/2 und 2788/4) der Gefahrenzonenplan noch nicht überarbeitet. Jedoch wurde gemeinsam mit der Landesgeologie eine mögliche Baugrenze erarbeitet, diese in Abbildung 11 abgebildet ist.



Abbildung 11 Wildbachtechnische und geologische Baugrenze im Bereich Matin West (Quelle: Amt der Vorarlberger Landesregierung und Wildbach- und Lawinenverbauung Baugebietsleitung Bludenz)

### Bereich Landal:

Entlang des Mühlebaches im Bereich Tschengla auf Höhe der Talstation der ‚Einhornbahn II‘ bzw. der neu geplanten Loischbahn sind Flächen als rote und gelbe Gefahrenzonen Wildbach ausgewiesen. Nördlich des Mühlebaches (im Bereich ‚Dunza‘) befinden sich braune Hinweisbereiche mit dem Vermerk ‚Vernässung‘).

Laut Stellungnahme der Landesgeologie und der Gebietsbauleitung Bludenz sind im nördlichsten Bereich von Landal Rutschungen beobachtet worden. Im Zuge einer gemeinsamen Koordinierung wurde ein Rui (intensiv gefährdeter Rutschbereich) ausgewiesen (s. nächste Abbildung 12). Rui-Bereich sind für eine Bauflächenwidmung nicht geeignet.



Abbildung 12 Abgrenzung des Rui (intensiv gefährdeter Rutschbereich) im Bereich Landal (Quelle: Gebietsbauleitung Bludenz und Amt der Vorarlberger Landesregierung)

### 4.3 Siedlungsraum

#### 4.3.1 Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Bürserberg ist siedlungshistorisch als Walsersiedlung zu bezeichnen und setzt sich aus den beiden Ortskernen Boden und Matin sowie mehreren Streusiedlungen zusammen. Bis auf diese beiden Ortsteile ist die Gemeinde durch eine sehr lockere Siedlungsstruktur geprägt, wobei die bebauten Flächen insbesondere in den Streusiedlungen und Weilern und hier wiederum vor allem im Ortsteil Tschengla von Freiflächen durchsetzt sind.

Insgesamt besteht die Gemeinde Bürserberg aus 9 Ortsteilen:

- Boden
- Baumgarten
- Zwischenbäch

- Matin
- Außerberg
- Vilschena
- Tschengla
- Tschapina
- Burtscha

In den Ortsteilen Boden und Matin sind die meisten öffentlichen Einrichtungen situiert. In Boden befinden sich das Gemeindeamt, das Tourismusbüro, die Feuerwehr, ein Laden für den täglichen Bedarf sowie ein Geldautomat. Im Ortsteil Matin befinden sich die Volksschule und der Kindergarten, die Kirche und ein Museum. Die übrigen Ortsteile stellen selbständige Streusiedlungen dar, wobei insbesondere der Ortsteil Tschengla durch eine sehr aufgelockerte Bebauungsstruktur sowie der Verzahnung zwischen Naturraum und bebauten Bereichen ein siedlungsstrukturelles Spezifikum darstellt.

#### 4.3.2 Siedlungsentwicklung

Die untenstehende Abbildung 13 zeigt eine Bildaufnahme der Gemeinde Bürserberg aus dem Jahr 1970 (linkes Bild) und im Vergleich dazu ein Luftbild aus dem Jahr 2022 (rechtes Bild). Trotz der nach wie vor vorherrschenden weilerartigen Siedlungsstruktur und der – historisch bedingt - nur gering ausgeprägten zentralörtlichen Struktur erfolgte in den Ortsteilen Boden und Matin in den letzten 50 Jahren eine vergleichsweise stärkere Siedlungszunahme.



Abbildung 13 Luftbildvergleich 1970 (link) und 2022 (rechts) (Quelle: Vorarlberg Atlas)

#### 4.3.3 Flächennutzung

Die Gemeinde Bürserberg weist eine Katasterfläche von insgesamt 1.373 ha (13,7 km<sup>2</sup>) auf, wovon 294 ha beziehungsweise 21,4 Prozent grundsätzlich für Siedlungszwecke geeignet sind (Dauersiedlungsraum). Damit deckt sich der Anteil des Dauersiedlungsraumes in etwa mit jenem des Bundeslandes (21,8 Prozent), liegt jedoch viel höher als der Bezirksdurchschnitt mit 10,1 Prozent. Auffällig ist der mit 56,2 Prozent sehr hohe Waldanteil in der Gemeinde Bürserberg. Im Land Vorarlberg liegt dieser bei 36 Prozent und im Bezirk Bludenz bei 33,5 Prozent. Weiters sticht der im Vergleich hohe Anteil an landwirtschaftlicher Nutzfläche hervor, der mit 16,1 Prozent deutlich über dem Bezirkswert von 6,8 Prozent liegt. Der Anteil an Bauflächen (Häuser, Straßenflächen, Gebäudenebenflächen etc.) liegt mit 0,6 Prozent etwas über dem Bezirkswert von 0,5 Prozent und weit unter dem des Landes Vorarlberg mit 1,1 Prozent.

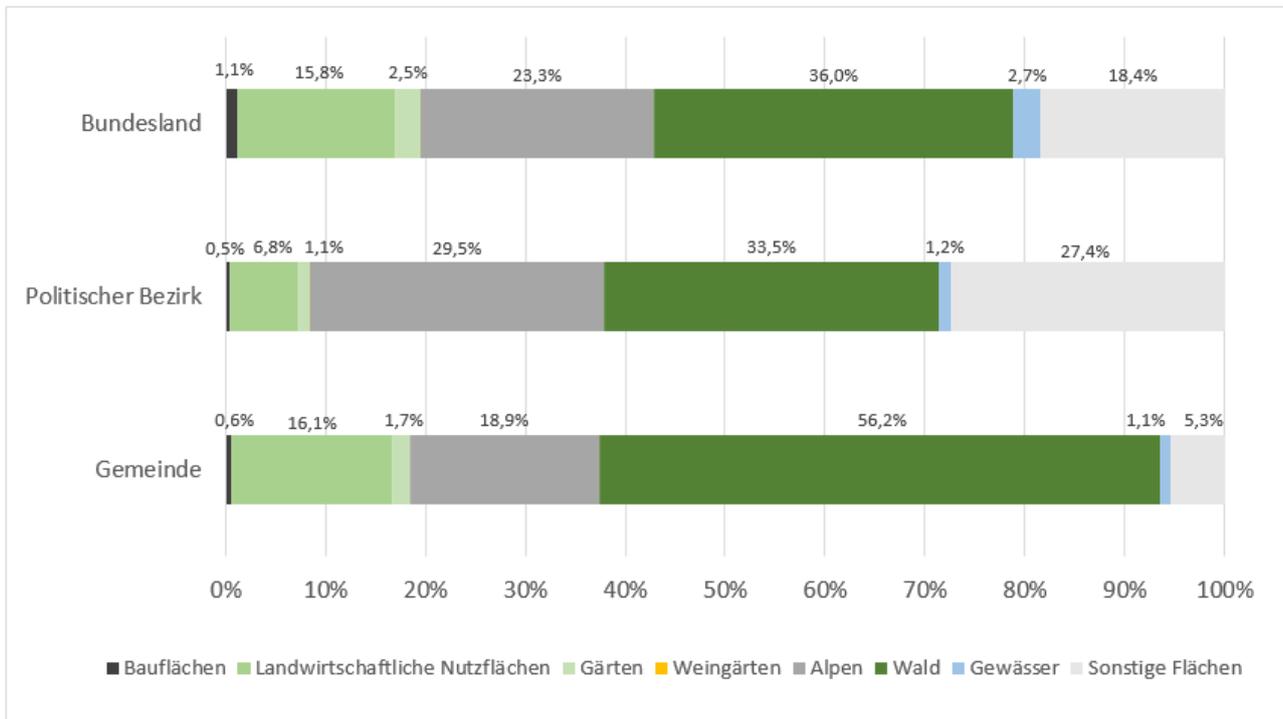


Abbildung 14 Flächennutzung in der Gemeinde Bürserberg im Bezirks- und Bundeslandvergleich (Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Stand: 31.12.2020)

#### 4.3.4 Flächenbilanz

Gemäß dem aktuellen Entwurf zur Fortschreibung des Räumlichen Entwicklungsplans befindet sich ein Flächenausmaß von insgesamt 71,0 ha innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches (innerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes), wovon 17,8 ha als widmungsfähige Fläche gelten. Im Bereich der Weiler gelten weitere 1,7 ha als widmungsfähige Flächen.

Die Summe der widmungsfähigen Flächen in der Gemeinde Bürserberg beträgt somit 19,5 ha.

Im Vergleich zum REP 2019 reduziert sich die widmungsfähige Fläche im Bereich der Siedlungsränder um 7,5 ha (vorher 25,3 ha) und im Bereich der Weiler um 6,8 ha (vorher 8,5 ha).

#### 4.3.5 Ferienwohnungen

In Bürserberg wird eine Vielzahl von Gebäuden und Wohnungen als Ferienwohnungen bzw. Zweitwohnungen genutzt. Einen Schwerpunkt dieser historisch gewachsenen Nutzungen stellt der Ortsteil Tschengla dar, in welchem bedeutende Flächen für diese Nutzungsart ausgewiesen sind und in kleinstrukturierter Bebauungsweise bereits seit Jahrzehnten verwirklicht wurden.

Laut dem Zentralen Melderegister (ZMR) haben mit Jahresbeginn 2022 insgesamt 209 Personen ihren Nebenwohnsitz in der Gemeinde Bürserberg gemeldet. Mit einer Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitzmeldung) von 561 Personen im selben Jahr ergibt dies eine Nebenwohnsitzrate von 37,3 Prozent. Wie Abbildung 15 zeigt, liegt dieser Wert sowohl im Bezirks- als auch im Landesvergleich sehr hoch. Aufgrund der bestehenden Bauflächenreserven, auf denen die Errichtung von Ferienwohnungen zulässig ist bleiben auch künftig die Herausforderungen eines hohen Zweitwohnsitzanteiles (u.a. Auswirkungen auf das Siedlungsbild, geringe Nutzungsfrequenzen, Erhöhung der Kauf- und Mietpreise) nach wie vor bestehen.

Eine Ausweisung von weiteren Flächen für die Nutzung als Ferienwohnungen ist jedoch auf Basis der Fortschreibung des REP künftig nicht mehr möglich.

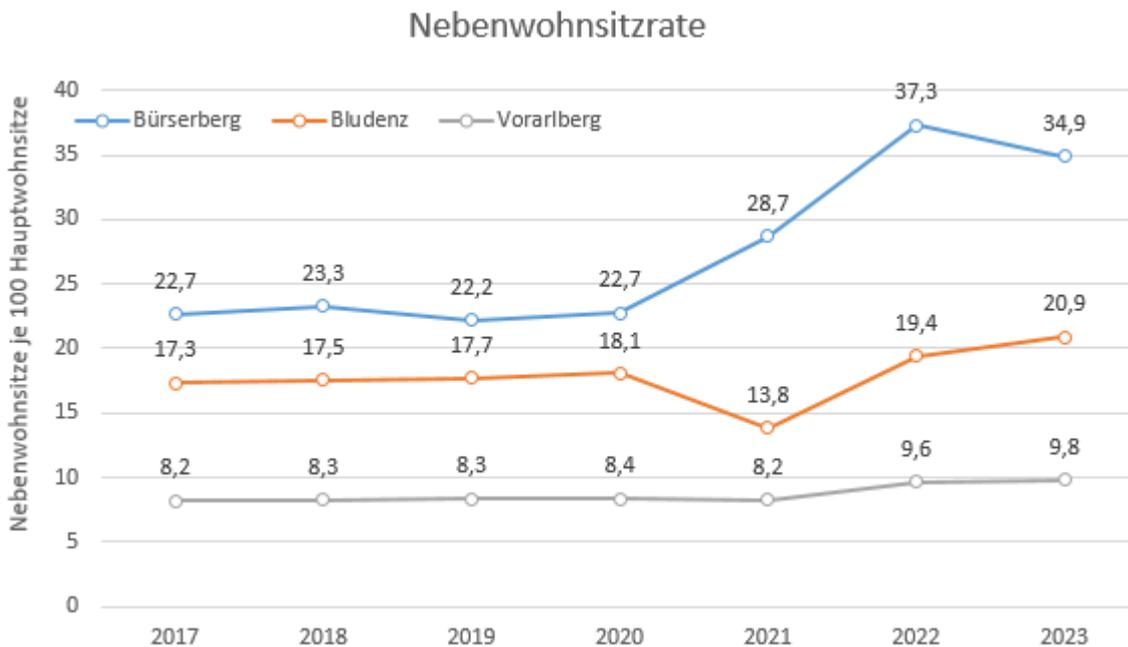


Abbildung 15 Nebenwohnsitzrate in der Gemeinde Bürserberg 2017 bis 2023 (Quelle: Statistik Austria 2023)

## 4.4 Bevölkerung

### 4.4.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Im Jahr 2022 leben in der Gemeinde Bürserberg insgesamt 561 Personen. Seit Beginn der Zählungen im Jahr 1869 bis ins Jahr 1981 stagnierte die Bevölkerung weitestgehend und schwankte zwischen rund 430 und 480 Einwohner und Einwohnerinnen. Seit dem Jahr 1971 (443 Einwohner) lässt sich eine moderate Bevölkerungszunahme in Bürserberg beobachten, die jedoch im Vergleich zur Entwicklung des Bezirks Bludenz und des Landes Vorarlberg sehr gering ausfällt. Während die Bevölkerung der Gemeinde Bürserberg zwischen 1869 und 2022 um 30 Prozent anstieg, verzeichnete der Bezirk Bludenz ein Plus von + 200 Prozent und das Land Vorarlberg sogar ein Plus von +290 Prozent.

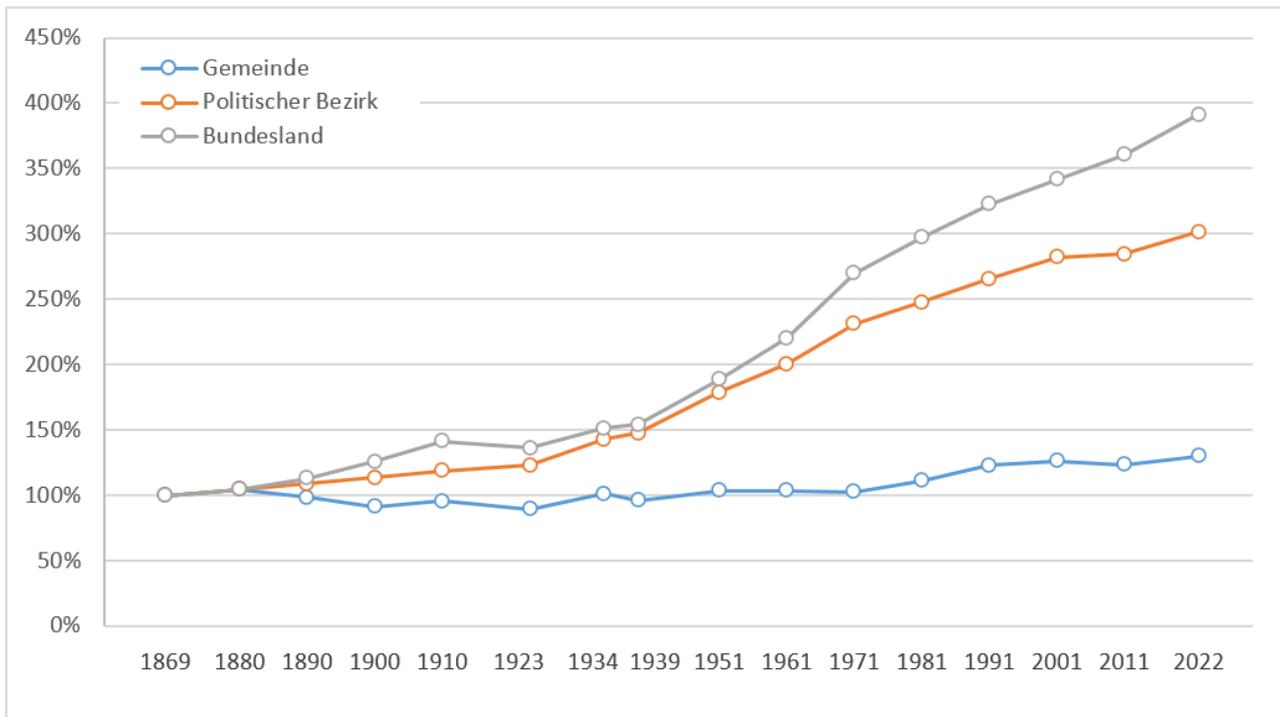


Abbildung 16 Indexierte Bevölkerungsentwicklung 1869 bis 2022 (Quelle: Statistik Austria)

Im Jahr 2011 befanden sich in der Gemeinde Bürserberg 200 Haushalte. Während im Vergleich zum Jahr 2001 die Anzahl der Haushalte beinahe gleichgeblieben ist (= 201 Haushalte im Jahr 2001), hat sich die Zusammensetzung der Haushaltsstruktur verändert. So ist die Anzahl an Haushalten mit 5 Personen und mehr von 25 im Jahr 2001 auf 19 im Jahr 2011 gesunken. Die Anzahl an Ein-Personen Haushalten ist von 51 auf 56 gestiegen, während die Anzahl an Zwei-Personen-Haushalten von 53 im Jahr 2001 auf 46 im Jahr 2011 gesunken ist.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt im Jahr 2011 bei 2,63 und damit unter dem Wert vom Jahr 2001 (2,71). Der allgemeine Trend hin zu kleineren Haushaltsgrößen ist damit auch in der Gemeinde Bürserberg zu beobachten.

Im Vergleich zu den durchschnittlichen Haushaltsgrößen im Bezirk (2,43 im Jahr 2011) sowie dem Land Vorarlberg (2,41 im Jahr 2011) ist die Haushaltsgröße in der Gemeinde Bürserberg (noch) relativ hoch.

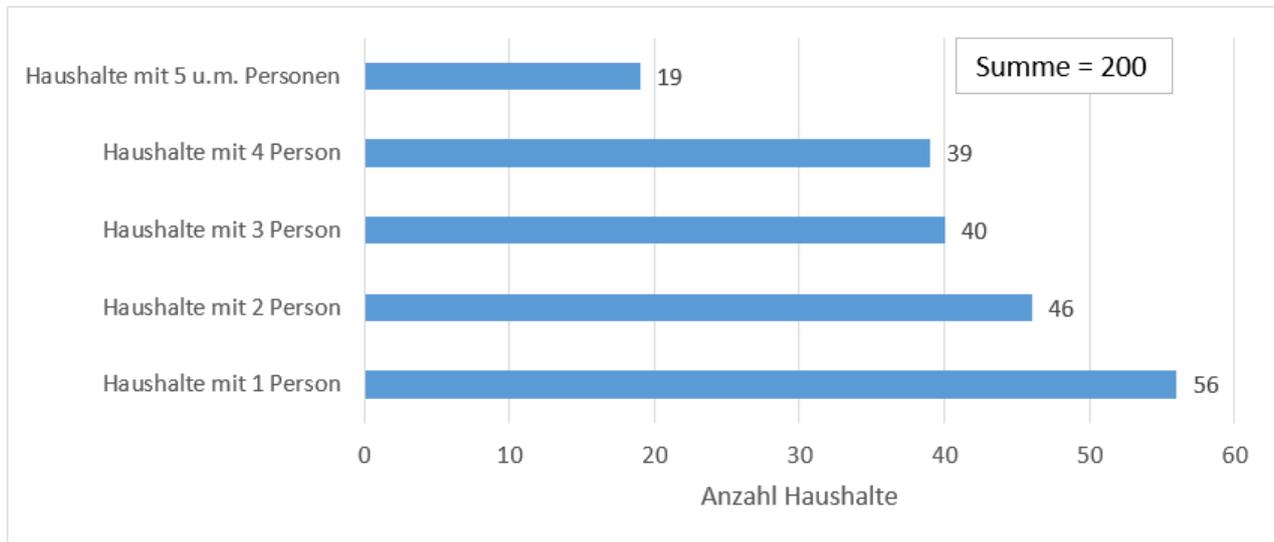


Abbildung 17 Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße

#### 4.4.2 Altersstruktur nach Geschlecht

Die Abbildung 18 veranschaulicht die Bevölkerung der Gemeinde Bürserberg im Jahr 2022 nach Geschlecht und Alter (Alterspyramide). Dabei deutet die schmale Basis der Pyramide darauf hin, dass in Zukunft die Anzahl jüngerer Menschen anteilmäßig sinken, und die der älteren Menschen ansteigen wird. Jede zweite Person in der Gemeinde Bürserberg ist älter als 40 Jahre alt, jede dritte Person über 60.

Aufgrund der niedrigen Personenzahlen in den jeweiligen Altersgruppen sind Aussage zum Geschlechterverhältnis nur eingeschränkt möglich.

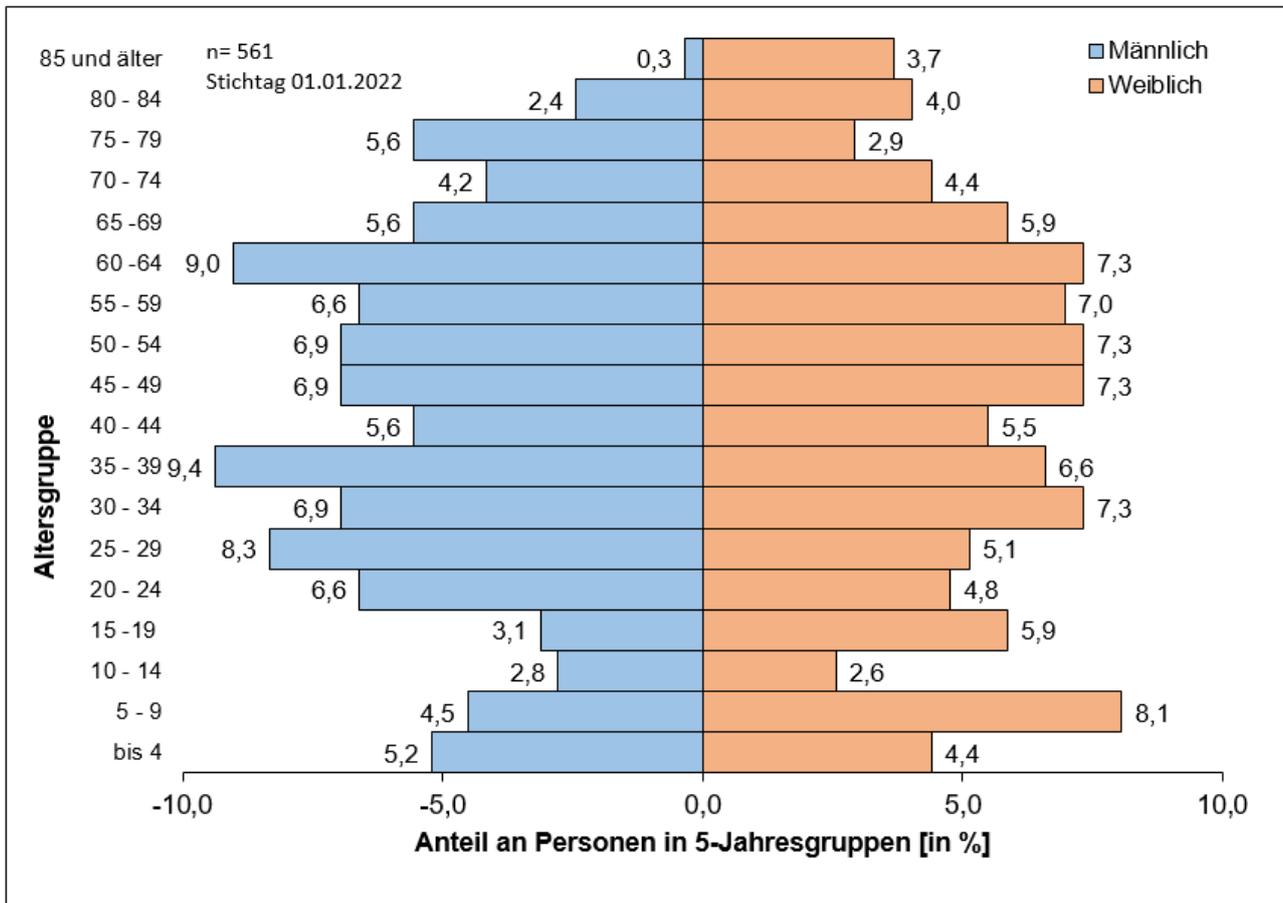


Abbildung 18 Alterspyramide der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Statistik Austria, Stand 1.1.2022)

## 4.5 Wirtschaft

### 4.5.1 Beschäftigung und Arbeitsstätten

Im Jahr 2011 haben insgesamt 94 Personen ihren Arbeitsort in der Gemeinde Bürserberg. Die nachstehende Abbildung 19 zeigt den Anteil dieser erwerbstätigen Personen nach Wirtschaftssektoren auf und setzt diese mit dem Bezirk Bludenz und dem Land Vorarlberg in Bezug. Dabei zeigt sich, dass der primäre Sektor (Urproduktion von Rohstoffen) mit 9,6 Prozent anteilmäßig über jenem Wert des Bezirkes mit 2,3 Prozent sowie dem des Landes Vorarlberg mit 1,9 Prozent liegt. Es sei jedoch an dieser Stelle auf die geringe Grundgesamtheit von neun in der Land- und Forstwirtschaft tätigen Personen und die damit nur bedingt einhergehende Vergleichbarkeit hingewiesen.

Im sekundären Wirtschaftssektor („Industriesektor“) arbeiten in der Gemeinde Bürserberg 11,7 Prozent (absolut 11 Personen) der vor Ort Erwerbstätigen. Dieser Wert liegt weit unter den Werten des Bezirk Bludenz (38 Prozent) und dem Land Vorarlberg (33,8 Prozent). Die Be- und Verarbeitung von Rohstoffen spielt in der Gemeinde Bürserberg – trotz eines hohen Forstanteiles – eine im Vergleich untergeordnete Rolle.

Mit rund 79 Prozent arbeitet der überwiegende Anteil an erwerbstätigen Personen in der Gemeinde Bürserberg im Tertiären Wirtschaftssektor („Dienstleistungssektor“). Vier von fünf Erwerbstätige arbeiten in diesem Sektor. Im Bezirk Bludenz liegt der Anteil mit 60 Prozent und im Land Vorarlberg mit 64 Prozent deutlich darunter.

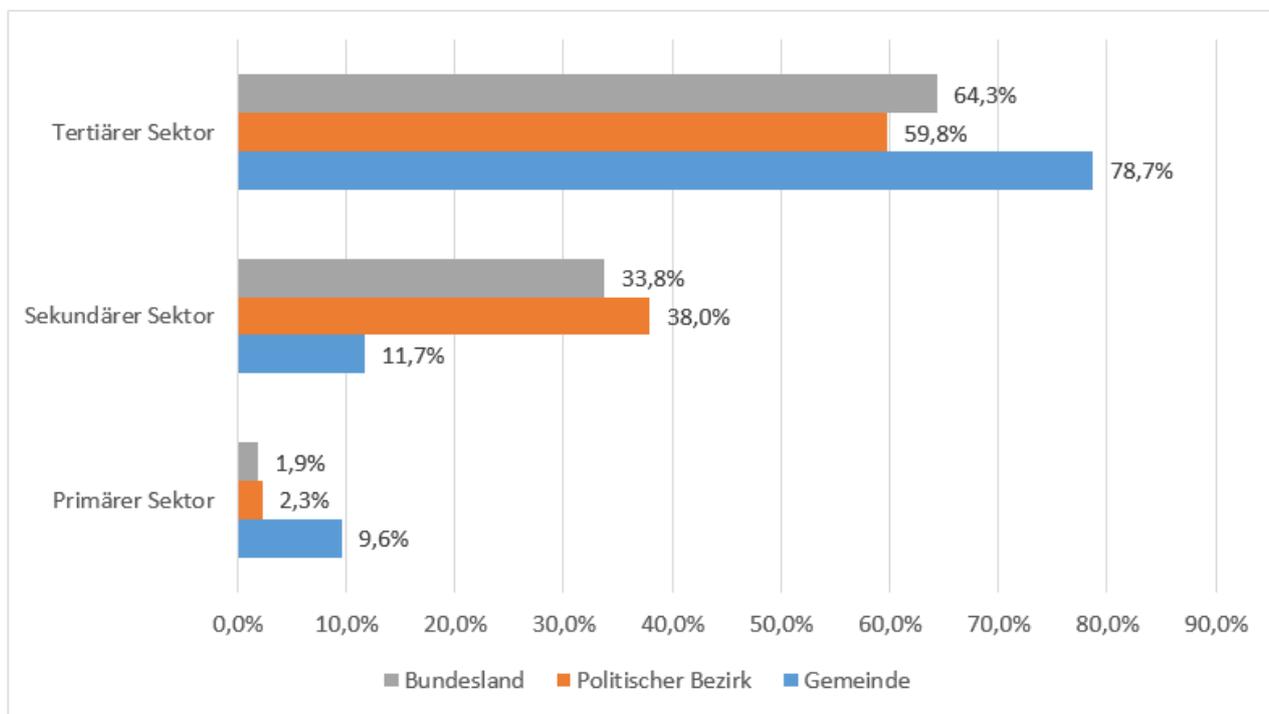


Abbildung 19 Erwerbspersonen nach Wirtschaftssektoren 2011 (Quelle: Statistik Austria, Gebietsstand 1.1.2022)

Die vom Dienstleistungssektor dominierte Wirtschaftsstruktur spiegelt sich auch in den Arbeitsstätten im Gemeindegebiet wider. Wie Abbildung 20 zeigt, befinden sich in der Gemeinde Bürserberg insgesamt 39 Arbeitsstätten im tertiären und sechs im sekundären

Sektor<sup>1</sup>. Demnach liegt der Anteil an Arbeitsstätten im tertiären Sektor mit 86,7 Prozent höher als jener des Bezirkes (85,5 Prozent) und dem Land Vorarlberg (84 Prozent).

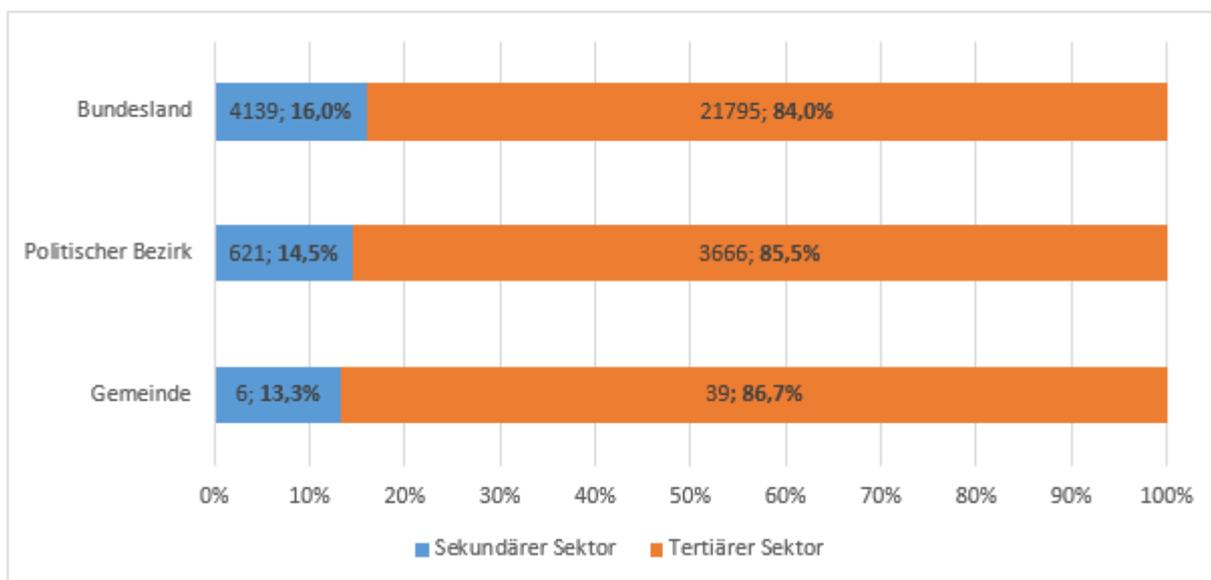


Abbildung 20 Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren 2011 ohne land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Quelle: Statistik Austria, Gebietsstand 1.1.2022)

Die Abbildung 21 zeigt die Anzahl der Arbeitsstätten im Jahr 2011 nach Wirtschaftszweig in der Gemeinde Bürserberg auf. Wie bereits angeführt, können von den insgesamt 45 Arbeitsstätten sechs dem sekundären Sektor zugeordnet werden. Davon vier im Bereich ‚Herstellung von Waren‘ und zwei im Bereich ‚Bau‘.

Von den 39 Arbeitsstätten im tertiären Sektor bildet der Wirtschaftszweig ‚Beherbergung und Gastronomie‘ mit 16 Arbeitsstätten den mit Abstand größten Wirtschaftszweig in der Gemeinde.

Weiters können sieben Arbeitsstätten den Bereich ‚Persönliche, soziale und öffentliche Dienste‘, sechs dem Bereich ‚Freiberufliche/ technische, wirtschaftliche Dienstleistungen‘, fünf dem Bereich ‚Handel‘, drei dem Bereich ‚Verkehr‘ und zwei dem Bereich ‚Grundstücks- und Wohnungswesen‘ zugeordnet werden.

<sup>1</sup> Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe sind in dieser Statistik nicht abgebildet



Abbildung 21 Anzahl der Arbeitsstätten nach Wirtschaftszweig in der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Statistik Austria, Gebietsstand: 1.1.2022)

#### 4.5.2 Pendlerbewegungen

Gemäß der abgestimmten Erwerbsstatistik 2020 leben in der Gemeinde Bürserberg im Jahr 2020 289 erwerbstätige Personen.

Ein Großteil dieser Personen (77 Prozent) arbeitet außerhalb der Gemeinde Bürserberg. So pendeln 160 Personen in eine andere Gemeinde des Bezirkes Bludenz, 50 in einen anderen Bezirk des Bundeslandes und 10 haben ihren Arbeitsort im Ausland. Die Anzahl der Personen die in ein anderes Bundesland pendeln liegt unter 5 Personen.

Von den Erwerbstätigen, die innerhalb des Gemeindegebietes arbeiten (23 Prozent), sind 31 Personen sogenannte ‚Nichtpendler‘, also Personen, bei denen der Wohn- und der Arbeitsort ident ist. 35 Personen pendeln innerhalb der Gemeinde Bürserberg. Zu diesen, in der Gemeinde Bürserberg arbeitenden und wohnhaften Personen pendeln zusätzlich 88 Personen in die Gemeinde ein. Somit beläuft sich die Zahl der erwerbstätigen Personen in der Gemeinde Bürserberg auf 154.

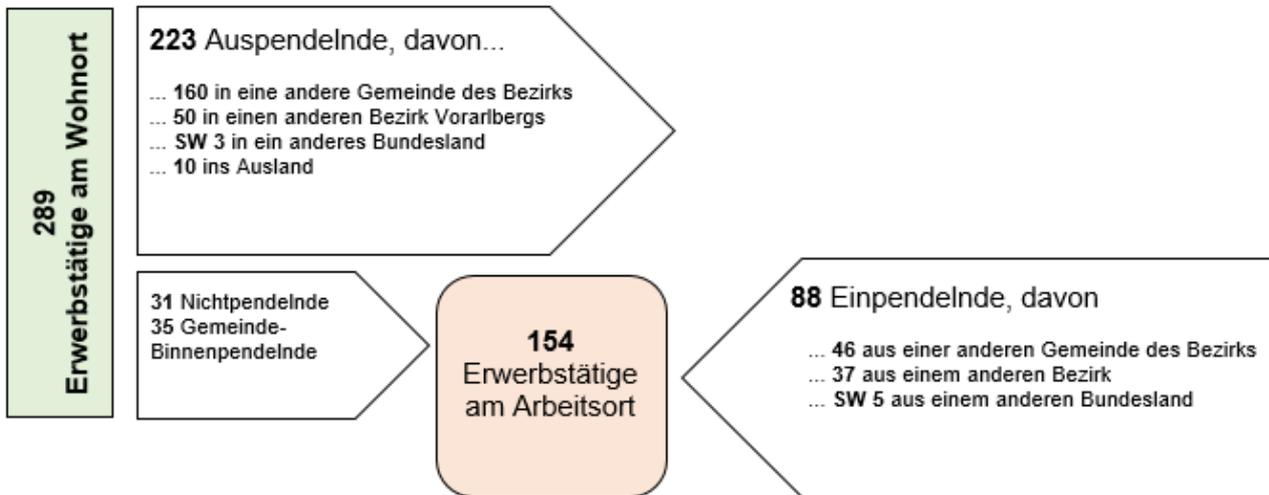


Abbildung 22 Erwerbstätige nach Entfernungskategorie des Berufspendelns der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Statistik Austria, abgestimmte Erwerbsstatistik 2020)

Abbildung 23 zeigt die Anzahl der Erwerbstätigen, die in der Gemeinde wohnen (Erwerbstätige am Wohnort), sowie die Anzahl der Erwerbstätigen, die in der Gemeinde arbeiten (Erwerbstätige am Arbeitsplatz) der Gemeinde Bürserberg und der Nachbargemeinden Nüziders, Nenzing, Brand und Bürs auf. Zudem wird der Pendlersaldoindex (= Erwerbstätige am Arbeitsplatz / Erwerbstätige am Wohnort \* 100) in der Tabelle als Vergleichswert angeführt.

Dabei zeigt sich, dass die Gemeinde Bürserberg mit einem Pendlersaldoindex von 53 im Vergleich zu Nüziders (92), Brand (98), Nenzing (133) und Bürs mit 146 einen sehr niedrigen Wert aufweist. Demnach ist die Anzahl der in der Gemeinde lebenden Erwerbstätigen doppelt so hoch als die Anzahl der in der Gemeinde erwerbstätigen.

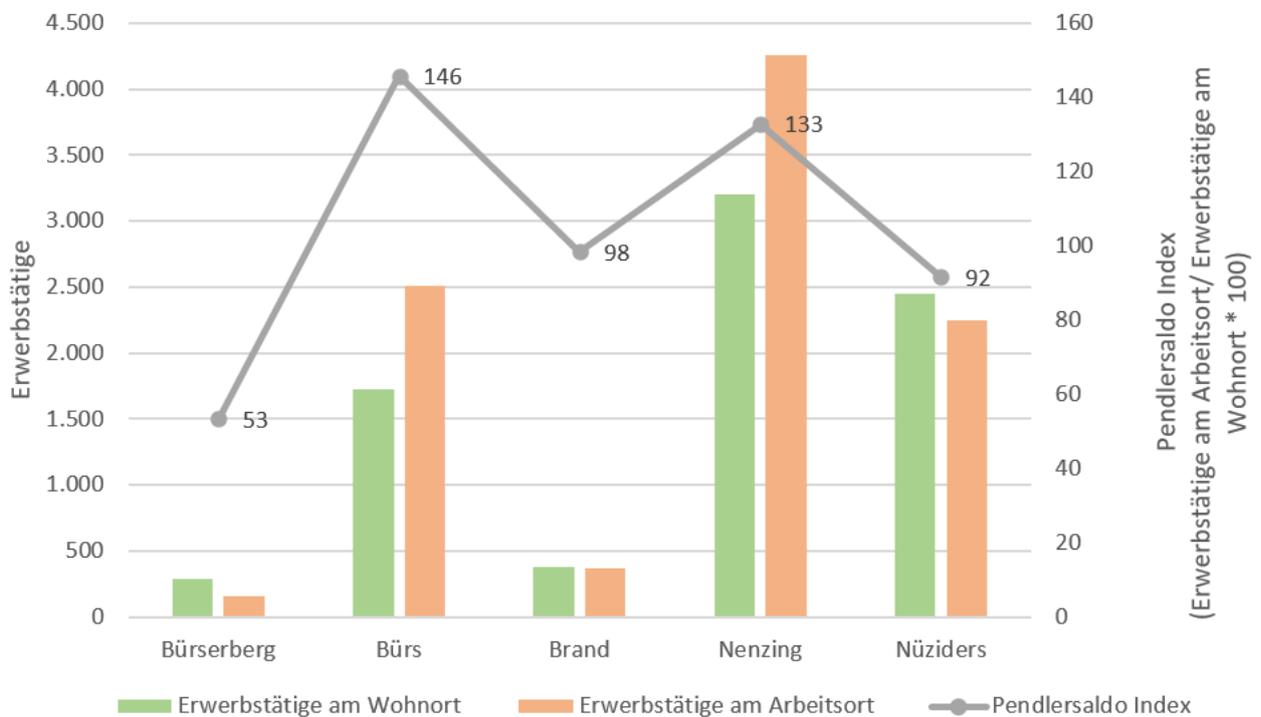


Abbildung 23 Erwerbstätige am Wohnort und am Arbeitsort der Gemeinde Bürserberg und Nachbargemeinden (Quelle: Statistik Austria, abgestimmte Erwerbsstatistik 2020)

### 4.5.3 Tourismus

Wie in Kapitel 4.5.1 bereits angeführt, ist der Beherbergungs- und Gastronomiebereich sowohl in Bezug auf die Erwerbstätigen als auch auf die Arbeitsstätten der mit Abstand dominierende Wirtschaftszweig in der Gemeinde Bürserberg. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde ist demnach eng an den Sektor Tourismus gekoppelt.

Aufgrund der engen funktionalen Verflechtungen im Brandnertal wird in diesem Kapitel fallweise auf die beiden weiteren Gemeinden der Alpenregion Brandnertal Brand und Bürs Bezug genommen.

#### Beherbergungsbetriebe

Die Abbildung 24 zeigt die Anzahl an Beherbergungsbetrieben nach Unterkunftsart in der Gemeinde Bürserberg und setzt diese anteilmäßig zum Bezirk Bludenz und dem Land

Vorarlberg in Bezug<sup>2</sup>.

Von den insgesamt 64 Beherbergungsbetrieben in der Gemeinde werden 27 (42,2 Prozent) privat und 37 (57,8 Prozent) gewerblich geführt<sup>3</sup>. Im Vergleich zeigt sich, dass das Land Vorarlberg (70,5 Prozent privat) als auch der Bezirk Bludenz (71,6 Prozent privat) einen deutlich höheren Anteil an privat geführten Unterkünften aufweisen.

Darüber hinaus fällt der mit 3,1 Prozent geringere Anteil der Vier- bis 5-Sterne Betriebe auf. Im Bezirk Bludenz liegt dieser bei 5,8 Prozent und im Landesdurchschnitt bei 5,2 Prozent. Ein weiteres Spezifikum in der Gemeinde Bürserberg ist der mit 9,4 Prozent hohe Anteil an Ein- bis Zwei-Stern-Betrieben (Bezirk Bludenz 4,1 Prozent, Land Vorarlberg 4,8 Prozent) sowie der mit 35,9 Prozent hohe Anteil an ‚sonstige gewerbliche Betriebe‘ (Bezirk Bludenz 11,9 Prozent, Land Vorarlberg 12,6 Prozent).

---

<sup>2</sup> Die in Kapitel 4.5.1 angeführten Werte zu den Arbeitsstätten sind aufgrund unterschiedlicher Erhebungssystematiken- und Verwendungszwecke nicht mit jenen der Beherbergungsbetriebe vergleichbar. Demnach werden nicht alle Beherbergungsbetriebe als Arbeitsstätte gemäß Registerzählung der Statistik Austria geführt.

<sup>3</sup> Gemäß Tourismus-Statistik-Verordnung 2002 – welche die Grundlage für die im Rahmen der Tourismusstatistik zu erhebenden Zahlen bildet – sind privat geführte Beherbergungsbetriebe jene, die bis zu zehn Gästebetten bereitstellen und nicht der Gewerbeordnung 1994 unterliegen.

	Gemeinde		politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
Hotel o.ä. Betrieb, 5/4-Stern	2	3,1%	145	5,8%	243	5,2%
Hotel o.ä. Betrieb, 3-Stern	4	6,3%	143	5,7%	282	6,0%
Hotel o.ä. Betrieb, 2/1-Stern	6	9,4%	103	4,1%	225	4,8%
sonstige gewerbliche Betriebe	23	35,9%	297	11,9%	589	12,6%
Campingplatz	2	3,1%	19	0,8%	35	0,8%
Privatquartiere	4	6,3%	221	8,9%	445	9,5%
Ferienwohnungen /-haus (privat)	23	35,9%	1.562	62,7%	2.846	61,0%
<b>Summe privat</b>	<b>27</b>	<b>42,2%</b>	<b>1.783</b>	<b>71,6%</b>	<b>3.291</b>	<b>70,5%</b>
<b>Summe gewerblich</b>	<b>37</b>	<b>57,8%</b>	<b>707</b>	<b>28,4%</b>	<b>1.374</b>	<b>29,5%</b>

Abbildung 24 Beherbergungsbetriebe Sommersaison 2021 nach Beherbergungstyp (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik)

Betrachtet man die Entwicklung der Beherbergungsbetriebe nach Betriebstyp der Gemeinde Bürserberg im Zeitraum 2013 bis 2022 zeigt sich, dass ab 2020 die Anzahl an gewerblichen Ferienwohnungen rapide angestiegen ist, während bei den anderen Betriebstypen über die letzten 10 Jahre kaum Veränderungen zu beobachten ist. Lediglich die privaten Ferienwohnungen verzeichnen einen tendenziellen Rückgang. Insgesamt hat die Anzahl an Betrieben zwischen 2013 und 2022 um + 56 Prozent zugenommen, wobei dies ausschließlich auf die Zunahme von gewerblichen Ferienwohnungen zurückzuführen ist (+ 21 Betriebe seit 2013).

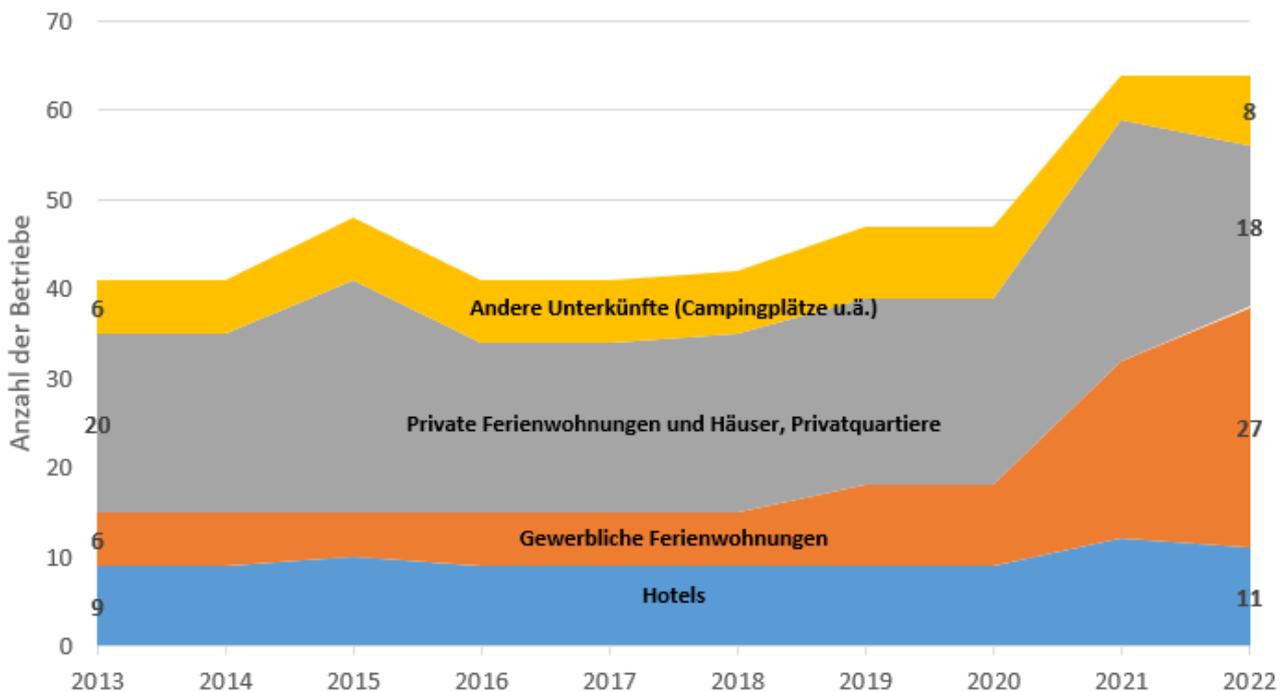


Abbildung 25 Entwicklung der Beherbergungsbetriebe im Zeitraum 2013 - 2022 der Gemeinde Bürserberg mit Bezugszeitraum Sommerhalbjahr (Quelle: Land Vorarlberg, Landesstelle Statistik 2023)

## Gästebetten und Nächtigungen

Wie in Abbildung 26 zu erkennen ist, schlägt sich die Zunahme der Betriebe nicht unmittelbar in die Entwicklung der Gästebetten nieder. So stieg die Gesamtanzahl<sup>4</sup> der Betten von 1.300 im Jahr 2013 auf 1.600 im Jahr 2022 um lediglich + 24 Prozent an, während die Anzahl der Betriebe im gleichen Zeitraum um + 56 Prozent anstieg.

Den mit Abstand größten Zuwachs an Betten verzeichneten dabei die ‚privaten Ferienwohnungen‘ (+ 143 Prozent); dies, obwohl die Anzahl der Betriebe rückläufig ist.

Ein gegenläufiger Trend lässt sich im Bereich der Gewerblichen Ferienwohnungen beobachten. Demnach nahm die Anzahl der Betten im Zeitraum 2013 bis 2022 um lediglich 23 Prozent zu, während die Anzahl der Betriebe um 350 Prozent anstieg.

<sup>4</sup> Sowohl in der Anzahl der Betriebe als auch in der Bettenanzahl gibt es nur geringfügige saisonale Abweichungen, weshalb auf eine differenzierte Darstellung zwischen Winter- und Sommersaison verzichtet wurde.

Die Bettenanzahl der Hotelbetriebe<sup>5</sup> verzeichnete im Zeitraum 2013 bis 2022 ein moderates Wachstum (+8,3 Prozent). Die Anzahl der Betten im Bereich der ‚Anderen Unterkünfte (Campingplätze u.ä.)‘ reduzierte sich von 280 im Jahr 2013 auf 207 im Jahr 2022.

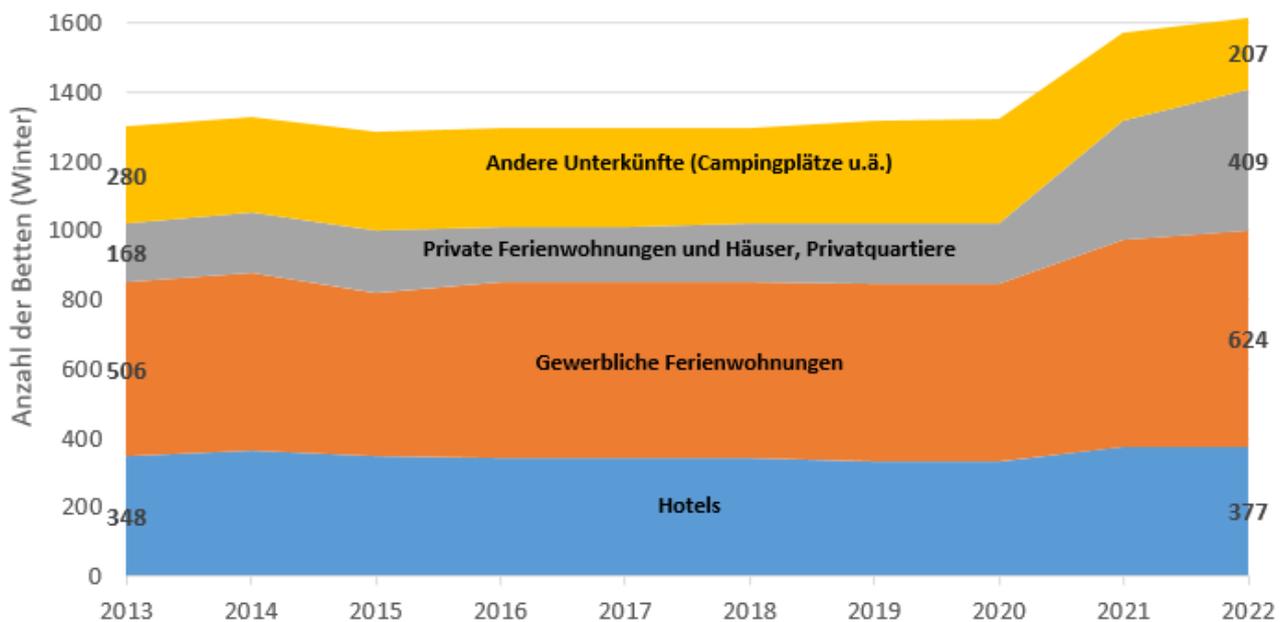


Abbildung 26 Entwicklung der Gästebetten (Winter) im Zeitraum 2013 und 2022 der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Land Vorarlberg, Landesstelle Statistik 2023)

Die Abbildung 27 zeigt die relative Entwicklung der jährlichen Nächtigungszahlen in Bezug auf das Basisjahr 2012 (2012 = 100) der Gemeinden Bürserberg, Bürs und Brand im Vergleich mit den Entwicklungen des Bezirkes Bludenz sowie des Bundeslandes Vorarlberg. Während die landesweite Entwicklung der Nächtigungszahlen ab 2012 eine Stagnation beziehungsweise einen moderaten Zuwachs an Nächtigungen bis vor Eintritt der gesundheitspolitischen Maßnahmen im Zuge der Covid-19 Pandemie verzeichnen konnte, stiegen die Nächtigungen in der Gemeinde Bürserberg um + 33,4 Prozent im Vergleich zum Referenzjahr 2012 an.

<sup>5</sup> Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist keine Differenzierung der Hotelbetriebe (4/5-Stern etc.) möglich.

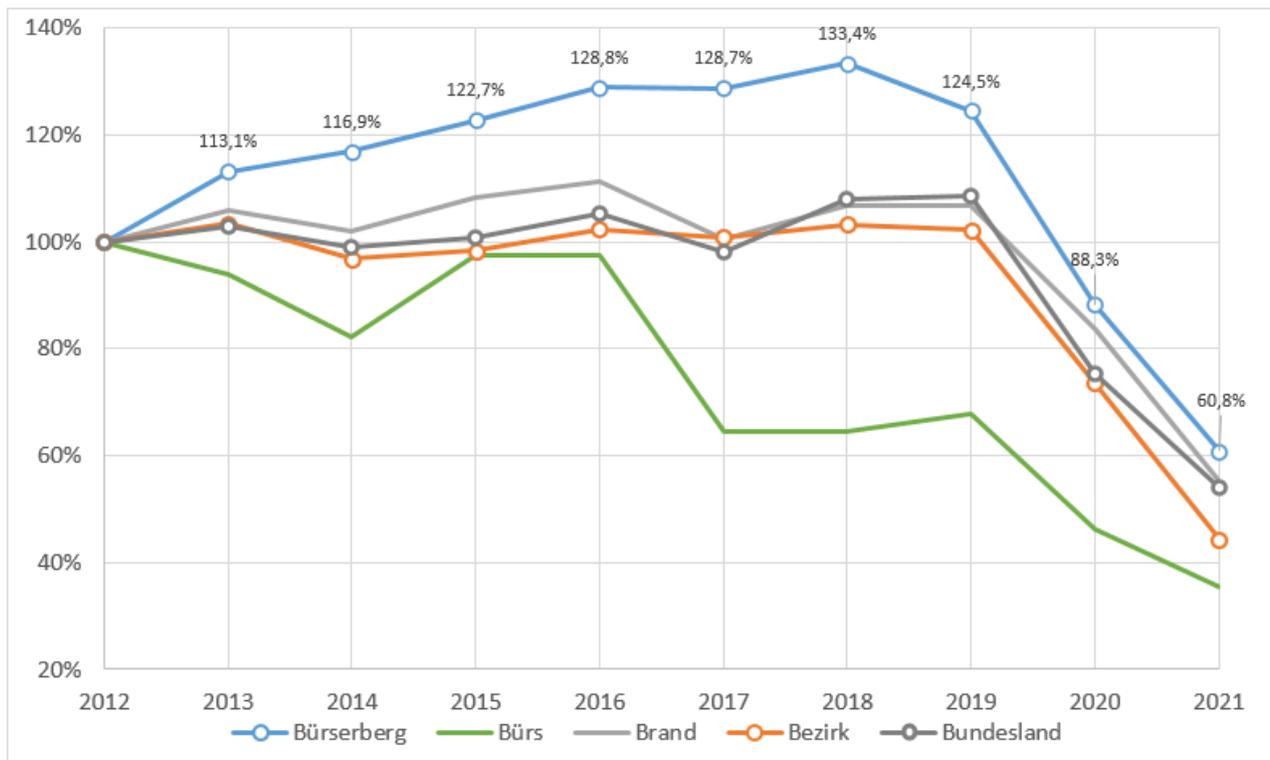


Abbildung 27 Entwicklung der Übernachtungen ab 2012 der Gemeinde Bürserberg im Vergleich der Gemeinden Bürs und Brand, dem Bezirk Bludenz und dem Land Vorarlberg (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik)

Die Abbildung 28 differenziert die Sommernachtungen der Gemeinde Bürserberg im Zeitraum 2013 bis 2022 nach Beherbergungstypen und zeigt im Vergleich dazu die Summe der Winternachtungen (strichlierte Linie) an.

Dabei lässt sich ein stetiger Anstieg bis vor Beginn der Covid-19 Pandemie im Bereich der 4/5-Sterne Hotels beobachten, das aufgrund der annähernd gleichbleibenden Betriebs- und Bettenanzahl auf eine starke Auslastung hindeutet. Das gleiche Phänomen lässt sich im Bereich der ‚Anderen Unterkünfte (Campingplätze u. ä.) feststellen. Auch hier scheint eine hohe Nachfrage auf ein gleichbleibendes Kapazitätsangebot zu stoßen.

Im saisonalen Vergleich fällt auf, dass die Anzahl der Sommernachtungen die Anzahl der Winternachtungen ab dem Jahr 2015 ‚überholte‘. Während bis dahin der Wintertourismus dominierte, stiegen die Sommernachtungszahlen stetig an und erreichten in der Sommersaison 2018 erstmals über 100.000 Nchtigungen. Die Winternachtungen weisen eine

Seitwärtsbewegung bzw. leichten Rückgang auf.

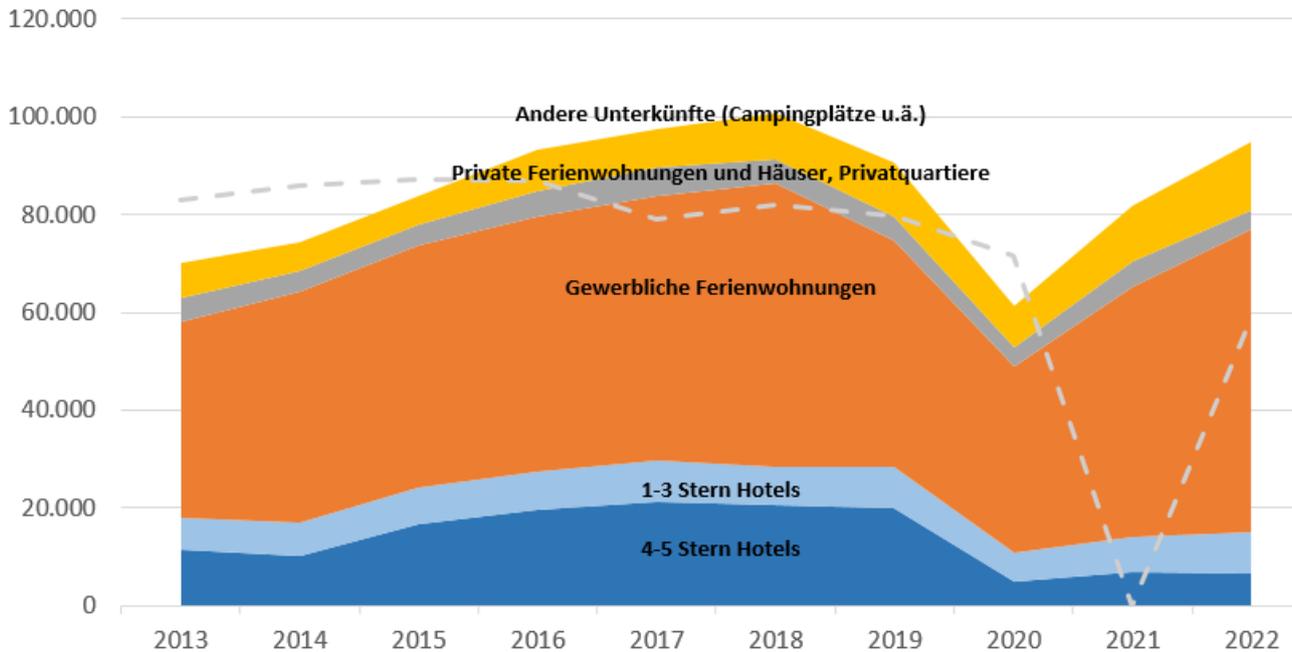


Abbildung 28 Sommernachtungen in der Gemeinde Bürserberg von 2013 bis 2022; gestrichelte Linie zeigt im Vergleich die Summe der Winterübernachtungen an (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik)

Dieser Nächtigungszuwachs in den Sommersaisonen wirkte sich in der Gemeinde Bürserberg mit einer zunehmenden Bettenauslastung aus. Während im Jahr 2013 die Auslastung bei rund 30 Prozent lag, stieg diese – überwiegend aufgrund der Auslastungszuwächse bei den Hotelbetrieben, den gewerblichen Ferienwohnungen sowie den sonstigen Unterkünften wie Campingplätze u. ä. - binnen vier Jahre auf über 40 Prozent. Somit liegt die Gesamtbettenauslastung der Gemeinde Bürserberg weit über dem Bezirksdurchschnitt von rund 20 Prozent.

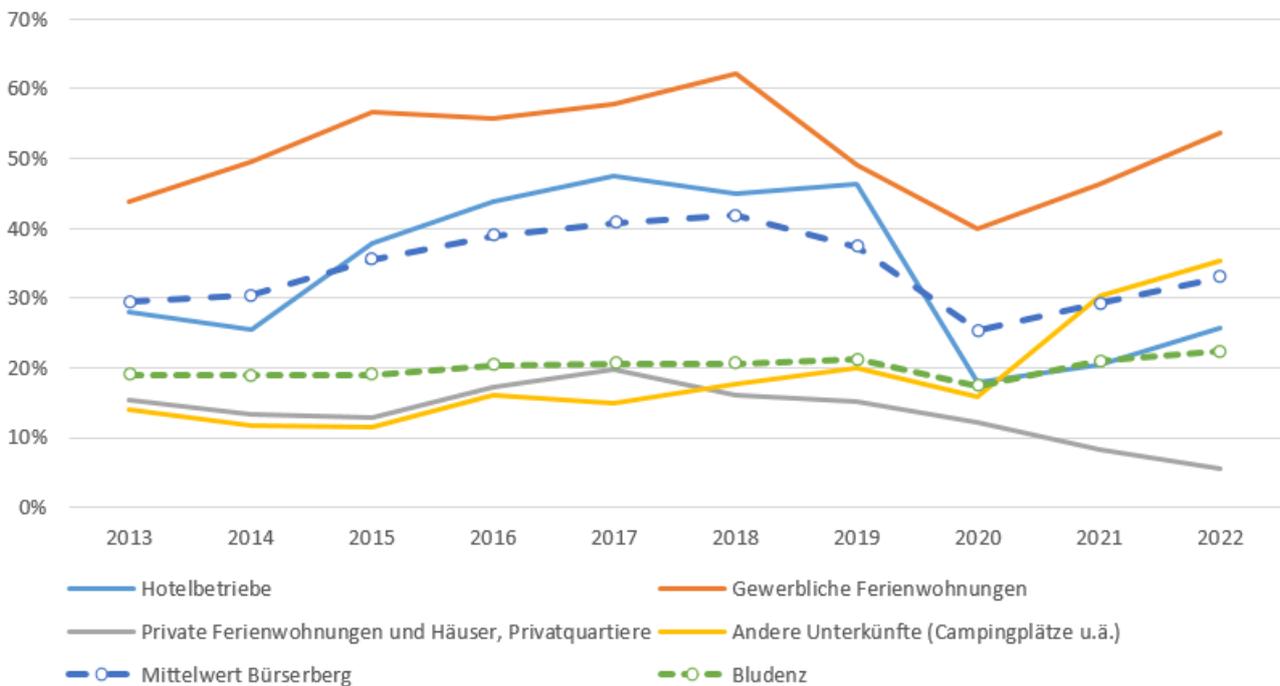


Abbildung 29 Bettenauslastung in der Sommersaison der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Land Vorarlberg, Landesstelle Statistik 2023)

Aufgrund dieser Analyse können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Steigende Nachfrage in der Sommersaison, hier insbesondere im 4/5-Sterne Bereich sowie in Campingplätzen und ähnlichen Unterkünften
- Stärker ansteigende Nächtigunzshahen als Betriebs- und Bettenzahlen sind ein Indiz für einen zunehmenden Nachfragedruck, insbesondere in der Sommersaison
- Hoher Anstieg der Bettenkapazitäten im Bereich der privaten Ferienwohnungen und -häuser sowie Privatquartiere bei gleichbleibender Anzahl der Betriebe deutet auf eine starke Intensivierung hin.

Der von der ‚Alpenregion Bludenz Tourismus GmbH‘ in Auftrag gegebenen ‚Hotelmasterrplan Alpenregion Bludenz 2025‘ (Veröffentlichung im Jahr 2020 mit Zeithorizont 2025) kommt in seiner Analyse insofern zu einer ähnlichen Einschätzung, als dass aufgrund der sich positiv entwickelnden Region ein signifikanter Zuwachs der Betten erwartet wird. Im Konkreten wird ein Bettenzuwachs für die Region Brandnertal von bis zu 1.000 zusätzlichen Betten bis 2025 ermittelt. Die untenstehende Abbildung 30 schlüsselt diesen, auf die

gesamte Tourismusregion Brandnertal ermittelten Bedarf auf die Gemeinden auf (aliquot zur derzeitigen Bettenkapazität). Demnach ist von einem Bedarf der Gemeinde Bürserberg von rund 400 zusätzlichen Betten bis 2025 im Hotel- und Appartementbereich auszugehen, wobei die Autorenschaft in Bezug auf Bürserberg explizit von womöglich weiteren Kapazitäten durch organisches Wachstum ausgeht.

Zu beachten ist, dass die Anzahl der Betten in der Gemeinde seit 2020 um 300 Betten angestiegen ist. Dies insbesondere aufgrund der rapiden Zunahme im Bereich der privaten Ferienwohnungen (s. Abbildung 26).

	Anzahl der Betten	Anteil an der Gesamtbettenanzahl	Bettenbedarf bis 2025 (aliquot zum Anteil an der Gesamtbettenanzahl)
Bürserberg	1.565	40,9%	409
Brand	1.994	52,1%	521
Bürs	265	6,9%	69
<i>Gesamtbettenanzahl</i>	<i>3.824</i>	<i>100,0%</i>	<i>1.000</i>

Bedarf bis 2025 im gesamten Brandnertal\* 1.000

\* Quelle: Hotelmasterplan Alpenregion Bludenz; Kohl & Partner 2020

Abbildung 30 Bettenbedarf der Gemeinden Bürserberg, Brand und Bürs (eigene Berechnung entlang der Bedarfs- und Potentialanalyse von Kohl&Partner (2020) für das gesamte Brandnertal)

Aufgrund des noch vorhandenen Auslastungspotentials außerhalb der Ferienzeiten empfiehlt die Autorenschaft aus fachtouristischer Perspektive die Schaffung von Beherbergungsbetrieben mit Ganzjahresfokus und dementsprechender Infrastruktur (Spezialisierung u.a. auf Wellness, Familie etc. sowie Alternativangebote von noch nicht vorhandene Beherbergungsformen wie Camping, Mobile Homes, etc.). Dabei wird insbesondere der Standort Bürserberg, aufgrund der im Vergleich mit den anderen Gemeinden des Brandnertales ungleichen Tourismusintensität als Potenzialstandort eruiert.

Zusammenfassend kommt die Autorenschaft auf folgende, in Abbildung 31 dargestellte, fachtouristische Analyse für die Region Brandnertal:

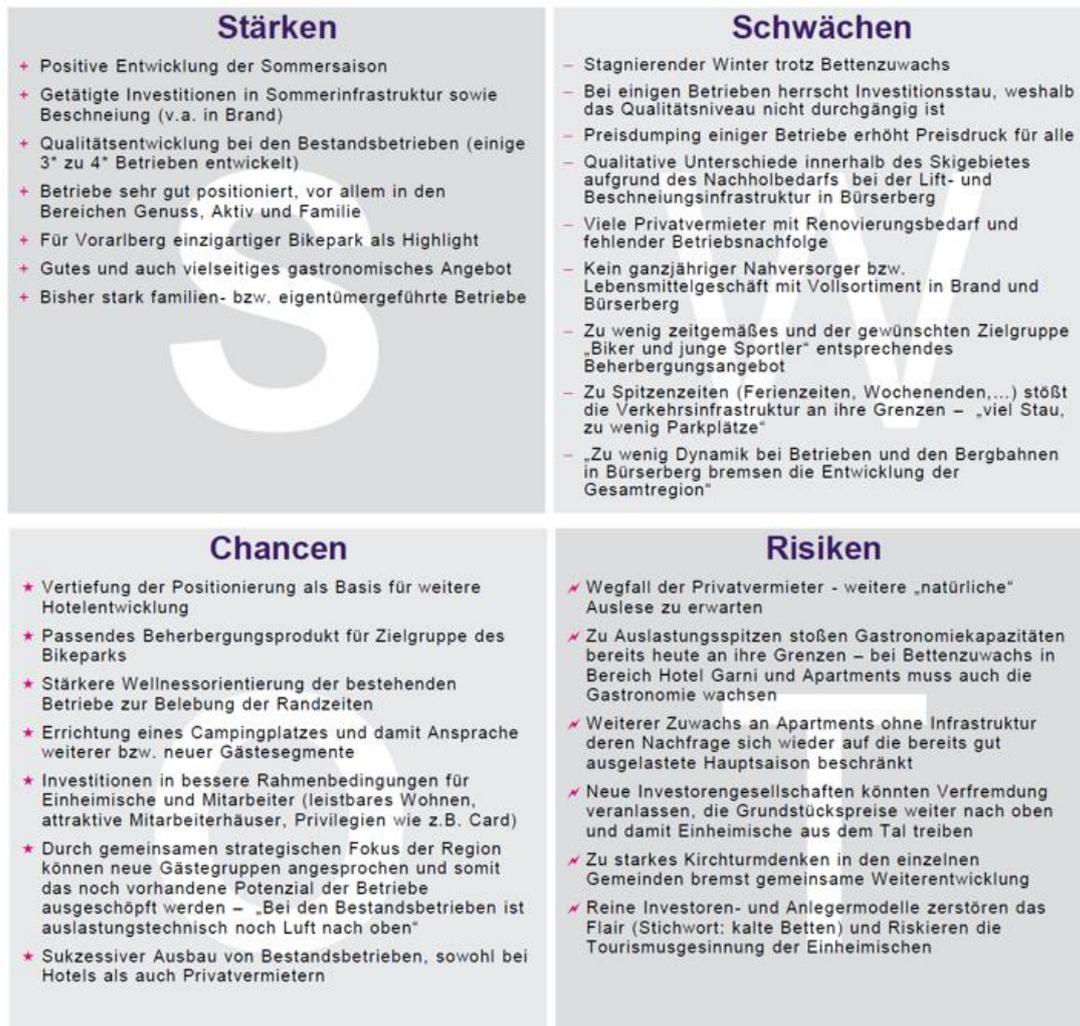


Abbildung 31 Touristische SWOT-Analyse des Brandnertales (Quelle: Hotelmasterplan Alpenregion Bludenz 2025, Kohl&Partner 2020)

#### 4.5.4 Freizeitangebot

Die Gemeinde Bürserberg verfügt sowohl im Winter als auch im Sommer über ein breites Freizeitangebot (s. Abbildung 32), das mit den Angeboten der Gemeinden Bürs und Brand in engem Zusammenhang steht und sich gegenseitig ergänzt. Wie in der untenstehenden Tabelle ersichtlich, können viele Freizeitangebote dem ‚Aktiv- bzw. Sporttourismus‘ mit einem starken Familien- und Naturfokus zugeordnet werden.

Weitere Angebote wie Hallenbad, Sauna u. ä. sind in den umliegenden Gemeinden Brand, Bürs und Bludenz zu finden.

Winter	Sommer	Saisonunabhängig
Skigebiet Brandnertal (> 60 Pistenkilometer)	Bikepark Brandnertal & Funsportstrecke (Mountaincars, Downhill etc.)	Glasworkshop
Langlaufen	Geführte Mountainbiketouren	Heimatismuseum Paarhof Buacher
Winterwanderungen	E-Bike Ladestationen	Diverse Kulinarische Events
Schneeschuhwanderwege	Fahrradverleih	
Naturrodelbahn (3km) und Nachtrodeln	Geführte Wanderungen und Bergtouren	
Skiverleih	Beschilderte Wanderrouen	
Skischule	Themenwanderwege	
Kulinarische Wanderungen	3D-Bogenparcour	
	Outdoor Yoga	
	Geführte Wanderungen (Kräuterwanderungen, Familienwanderungen, Geschichten und Sagen, Sonnenaufgangstouren etc.)	
	Tschengla-Express	
	Schesamurbruch	
	Wasserfall	
	Kneippbecken	
	Führungen und Pendelkurse rund um die Steinkreise auf der Tschengla	
	Schausennerei Alpe Rona	

Abbildung 32 Wesentliche Freizeitangebote der Gemeinde Bürserberg (eigene Erhebung)

#### 4.5.5 Land- und Forstwirtschaft

Im Gemeindegebiet Bürserberg werden insgesamt 1.253 ha land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Der Großteil der Nutzung entfällt mit 687 ha auf Grünland, gefolgt von 508 ha Waldfläche. Lediglich 56 ha nehmen ‚sonstige Flächen‘ (Energieholzflächen, Forstgärten, nicht genutzte landwirtschaftliche Flächen, Ödland und ähnliches) ein. Somit werden über 90 Prozent der Gesamtfläche von Bürserberg (Katasterfläche = 1.373 ha) land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Alpe Rona am Hochplateau der Tschengla werden in der Alpzeit rund 250 ha Weidefläche bewirtschaftet. Zudem beherbergt die Alpe Rona eine Jausenstation, Schausennerei und einen ‚Hofladen‘ (Verkauf von Milchprodukten) und ist als Startpunkt diverser Wanderungen ein wichtiges Ausflugsziel in der Gemeinde.

Von den insgesamt 27 aktiven Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieben im Jahr 2020 sind 10 Forstbetriebe, ein Gartenbau/ Marktfruchtbetrieb und 16 Futteranbaubetriebe. Neun

Betriebe werden im Haupterwerb, 16 im Nebenerwerb und zwei als Personengemeinschaft/ juristische Person geführt. Somit liegt die Haupterwerbsquote in Bürserberg mit 33 Prozent über jener des Brandnertales mit 24,5 Prozent und über dem Bezirk Bludenz mit 22 Prozent. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verschiebungen zwischen Haupt- und Nebenerwerb der Land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde Bürserberg auf. Während bis 2010 eine klare Verschiebung von Haupterwerbs- hin zu Nebenerwerbsbetrieben vorherrschte, kam es im Zeitraum 2010 bis 2020 zu einer Trendumkehr, demzufolge die Anzahl an Haupterwerbsbetrieben wieder im Zunehmen begriffen ist.

	2020	2010	1999	1995	Änderung 1995-2020 in %
<b>Betriebe insgesamt</b>	25	25	28	29	-13,8%
<b>Haupterwerbsbetriebe</b>	9	4	7	11	-18,2%
<b>Nebenerwerbsbetriebe</b>	16	21	21	18	-11,1%

Abbildung 33 Land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach Erwerbsart seit 1974 in der Gemeinde Bürserberg, ohne Personengemeinschaften und juristischer Personen (Quelle: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung)

Gemäß Agrarstrukturerhebung sind im Jahr 2020 insgesamt 112 Personen in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt. Davon sind 27 Betriebsleiter, 85 familieneigene und 10 familienfremde Arbeitskräfte, die entweder haupt- oder fallweise beschäftigt sind<sup>6</sup>. Demnach sind 20 Prozent der Bürserberger Wohnbevölkerung in der Land- und Forstwirtschaft tätig (s. Abbildung 34). Dieser Wert liegt über den Werten der Nachbargemeinden Bürs (1,5 Prozent) und Brand (12 Prozent) und deutlich über dem Bezirks- (6,4 Prozent) sowie über dem Landeswert mit 3,7 Prozent.

<sup>6</sup> Aufgrund der unterschiedlichen Erhebungssystematiken der Agrarstrukturerhebung und der Registerzählung 2011 ist ein Vergleich der Beschäftigten, wie in Kapitel 4.5.1 ausgeführt, nicht möglich.

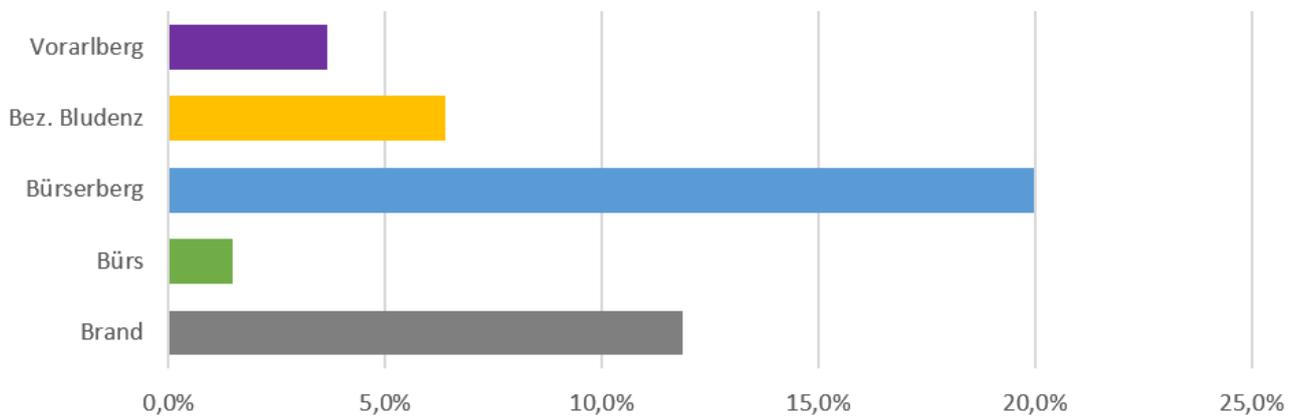


Abbildung 34 Anteil der Arbeitskräfte in der Land- und Forstwirtschaft an der Wohnbevölkerung (Quelle: Agrarstrukturerhebung 2020)

Über die Hälfte der Betriebsleiter (55 Prozent) in der Gemeinde Bürserberg ist älter als 50 Jahre und nur rund 20 Prozent ist unter 39 Jahre alt (s. Abbildung 35). Obwohl die Bürserberger Betriebsleiter im Bezirksvergleich (65 Prozent sind älter als 50 und 16 Prozent jünger als 39) als auch im Landesvergleich (60 Prozent sind über 50 Jahr und 18 Prozent sind jünger als 39 Jahre) tendenziell jünger sind, wird auch in der Gemeinde Bürserberg rund die Hälfte der Betriebsleiter in den nächsten 10-15 Jahren (= Planungszeitraum des REP) in den Ruhestand gehen.

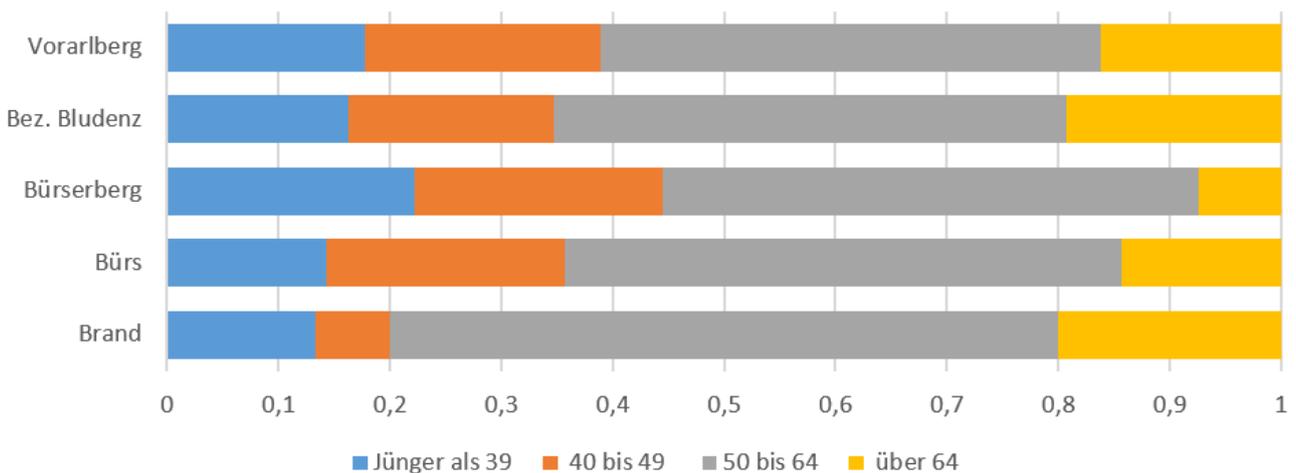


Abbildung 35 Betriebsleiter nach Altersgruppen in den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben

Die Abbildung 36 zeigt die relative Entwicklung der Zahl an land- und forstwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung (1974 = 100) in den Gemeinden Bürserberg, Brand, Bürs sowie

des Bezirkes Bludenz seit 1974. Seitdem hat sich auf Bezirksebene die Zahl der Betriebe halbiert (-50 Prozent seit 1974). Diese Entwicklung lässt sich auch in den Gemeinden Bürs (-45 Prozent), Brand (-38 Prozent) und Bürserberg mit minus 40 Prozent beobachten, wenn auch etwas mäßiger als auf Bezirksebene.

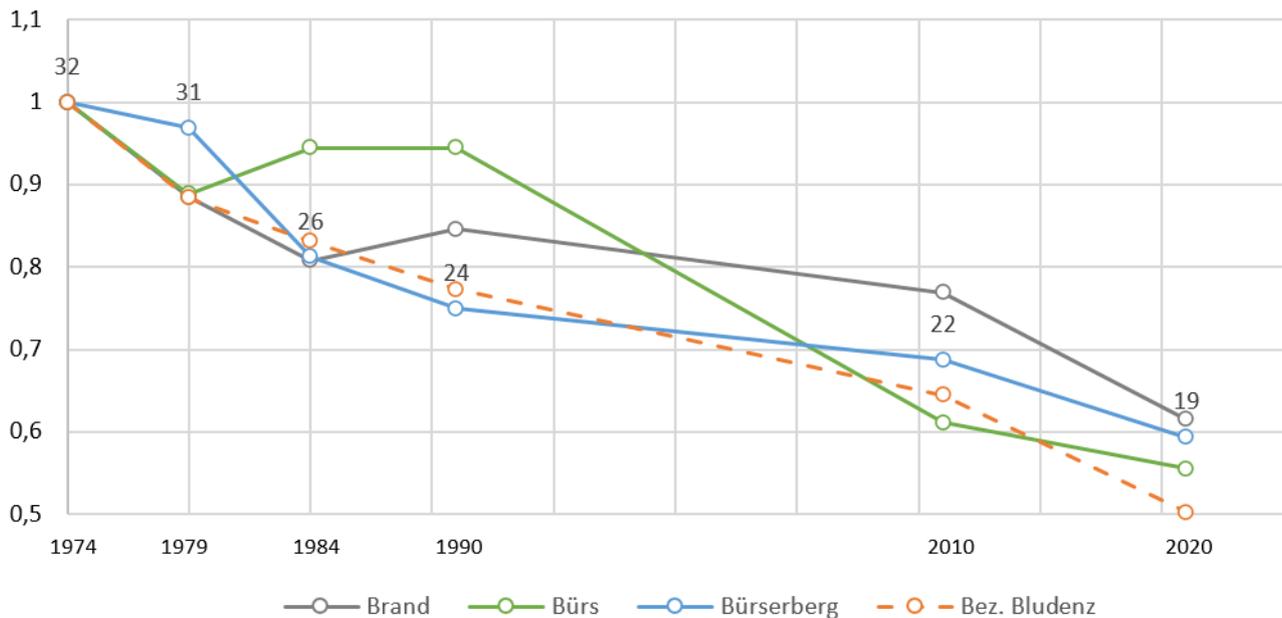


Abbildung 36 Indexierte Entwicklung (1974 = 100) der Zahl landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung<sup>7</sup>, Datenbeschriftungen im Diagramm sind die Absolutwerte der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Land Vorarlberg, Agrarstrukturerhebung 1974, 1979, 1984, 1990, 2010, 2020)

## 4.6 Technische Infrastruktur

### 4.6.1 Straßeninfrastruktur

Die durch die Gemeinde Bürserberg verlaufende Landesstraße L82 Brandnerstraße, erschließt die Gemeinde Richtung Norden an die A14 Rheintalautobahn und stellt zudem die Verbindung zur Bezirkshauptstadt Bludenz dar (ca. 10 Minuten mit KFZ). Ebenso über die

<sup>7</sup> Vor 2010 zählte ein Betrieb als landwirtschaftlicher Betrieb, wenn dieser mindestens 1 Großvieheinheit (GVE) hielt und eine landwirtschaftliche Fläche von mindestens 1 ha bewirtschaftete. Bei der Agrarstrukturerhebung 2010 blieb das Kriterium zur Mindestgröße der landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche von 1 ha unverändert, bei der Viehhaltung wurde jedoch die kleinste GVE auf 3 erhöht. Bei der Agrarstrukturerhebung 2020 zählt ein Betrieb als landwirtschaftl. Betrieb, wenn dieser u.a. mind. 3 ha landwirtschaftl. genutzte Fl. oder 3 ha Dauergrünland bewirtschaftet oder mind. 1,7 GVE hielt.

L82 erfolgt der Anschluss an die Nachbargemeinde Brand in Richtung Süden (ca. 10 Minuten mit KFZ). Während die Ortsteile Tschapina, Baumgarten und Boden direkt an die L82 angebunden sind, erfolgt die Erschließung der anderen Ortsteile über das, flächige Gemeindestraßennetz. Die Tschenglastraße zwischen dem Ortsteil Boden und dem Ortsteil Tschengla stellt eine wichtige Verbindungsstraße dar.

#### 4.6.2 Seilbahnen

Die Seilbahnen in Richtung Loischkopf bilden eine wichtige Infrastruktur in der Gemeinde Bürserberg.

Die erste Seilbahn ‚Einhornbahn I‘ wurde 1972 erbaut und bietet durch die Lage der Talstation (zwischen den beiden Hauptorten Matin und Boden) eine wichtige Einstiegsmöglichkeit ins Skigebiet Brandnertal. Zudem ist die Talstation der Einhornbahn I die erste Einstiegsmöglichkeit taleinwärts, womit ihr eine überregionale Bedeutung zukommt. Die Einhornbahn I wird seit der Errichtung als ‚2er Sessellift‘ mit einer Förderleistung von 900 Personen pro Stunde in der Wintersaison betrieben. Die Parkplatzkapazität der Talstation beträgt rund 100 Stellplätze.

Von der Bergstation der Einhornbahn I ausgehend schließt die als ‚4er Sesselbahn‘ konzipierte Einhornbahn II (Talstation beim Ferienpark Landal) an, die weiteren Abfahrten des Skigebietes sowie den Bikepark Brandnertal erschließt. Die Talstation der Einhornbahn II ist zudem der Beginn eines rund 500 Meter langen Anfängerliftes (‚Tschenglalift‘). Die Bahn wurde 1999 errichtet und ist sowohl im Sommer als auch im Winter in Betrieb. Die Talstation ist sowohl mit dem Individualverkehr über die (‚Tschenglastraße‘) erschlossen (Parkplatzkapazität von rund 400 Stellplätzen) und wird von der Buslinie 581 bedient.

An der Bergstation der Einhornbahn II auf 1.473 m führt die ‚Loischkopfbahn‘ (‚2er Sesselbahn‘, Baujahr 1996) weiter Richtung den gleichnamigen Gipfel. Unweit davon (‚Burtschattel‘) erfolgt mittels der ‚Panoramabahn‘ die Erschließung des zweiten Teilgebietes des Skigebietes Brandnertal in der Gemeinde Brand.

Aufgrund der teils veralteten Infrastruktur gibt es seit längerer Zeit Bestrebungen, die Seilbahninfrastruktur in der Gemeinde Bürserberg an den Stand der Technik anzupassen.

Dabei sollen die bestehenden Bahnanlagen ‚Einhornbahn II‘, ‚Loischkopfbahn‘ und der Schlepplift ‚Tschenglalift‘ durch eine durchgehende Einseilumlaufbahn (EUB) mit der Benennung ‚Loischbahn‘ ersetzt werden.

Darüber hinaus besteht seitens der Gemeinde Bürserberg die Absicht, im Zuge dieses Projektes auch die bereits über 50 Jahre alte ‚Einhornbahn I‘ zu erneuern, um einen leistungsfähigen, an den Stand der Technik angepassten Anschluss an die geplante ‚Loischbahn‘ gewährleisten zu können. Des Weiteren könnte die Verbindung zu einer Reduktion der Verkehrsbelastung sowohl im regionalen (Reduktion der freizeitinduzierten Verkehre auf der L82 zwischen Bürserberg und Brand) als auch im kommunalen (Entlastung der Tschenglastraße) Kontext beitragen. Zudem wäre mit starken Impulsen in den Hauptorten Matin und Boden zu rechnen.

#### 4.6.3 Öffentlicher Verkehr

Der Anschluss der Gemeinde Bürserberg an den öffentlichen Personenverkehr ist über die Linie 580 (s. orange Linie in Abbildung 37) sowie der Linie 581 gegeben.

Der Bus 580 verkehrt zwischen Bludenz Postamt bzw. Bludenz Bahnhof und der Station Lünenseebahn in der Gemeinde Brand mit einem überwiegend halbstündigen Takt (werktags) in beide Richtungen, wobei einige Busse taleinwärts kürzer geführt werden. In der Gemeinde Bürserberg werden die Haltestellen Einhornbahn, Museum, Gemeindeamt und die Station Tschapina angefahren. Richtung Bludenz wird die erste Fahrt der Linie 580 um 6:26 und die letzte um 20:41 von der Station Gemeindeamt aus angeboten. Vom Bahnhof Bludenz fährt der erste Bus um 6:28 (Ankunft am Gemeindeamt um 6:39) und der letzte um 19:54.

Die Linie 581 (‚Tschenglabus‘) verkehrt an Samstagen, Sonntagen, Feiertagen sowie in den Schulferien sowie in den Hauptsaisonen zwischen Bludenz Bahnhof und der Station ‚Wanderparkplatz Tschengla‘ in Bürserberg. Die erste Verbindung wird um 8:30 von Bludenz und die letzte um 17:35 von Bürserberg angeboten.

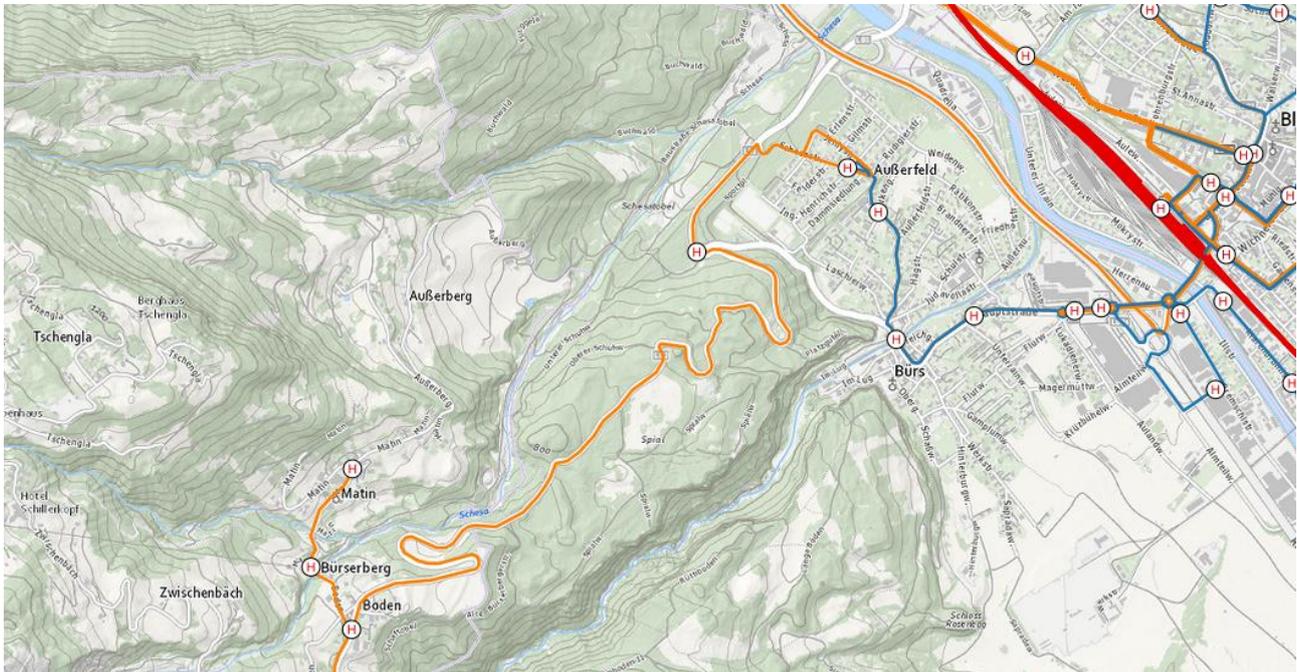


Abbildung 37 Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Vorarlberg Atlas)

#### 4.6.4 Aktive Mobilität

Der Anschluss der Gemeinde Bürserberg an das nächst gelegene höherrangige Radverkehrsnetz (Landesradrouten) befindet sich in der Nachbargemeinde Bürs. Von hier erfolgt eine Beschilderung Richtung der Bezirkshauptstadt Bludenz und der Anschluss an den Ill-Radweg.

Aufgrund der topographischen und siedlungsstrukturellen Situation in der Gemeinde Bürserberg können die Rahmenbedingungen für den nicht motorisierten Individualverkehr (,aktive Mobilität' wie Radfahren oder ,zu Fuß gehen') als eher ungünstig beurteilt werden. Die weiten Entfernungen zwischen den Streusiedlungen und die Höhendifferenzen mit teils steilen Gefällen zu den Hauptorten und dem Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sind hier als Barrieren zu nennen, die sich jedoch durch den breiten Einzug der Elektromobilität (49 Prozent der neu verkauften Fahrräder sind E-Bikes, Stand 2023) zunehmend überwunden werden können, wodurch Potentiale zur Reduktion des Binnenverkehrs entstehen.

Zudem birgt der siedlungsstrukturelle Fokus der letzten Jahrzehnte auf die Orte Matin und

Boden ein großes Potential für eine zunehmende aktive Mobilität innerhalb der jeweiligen Orte.

#### 4.6.5 Wasserversorgung und -entsorgung

Das der Gemeinde Bürserberg für Zwecke der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung stehende Dargebot beschränkt sich auf die Schüttungsmenge der oberen und unteren Ronaquellen sowie auf jene der im Zuge des Bauabschnittes 04 gefassten und in den Versorgungsbetrieb integrierten Tschenglaquelle. Die Mindestergiebigkeit der erwähnten Quellen beläuft sich in Summe auf annähernd 10,0 l/s.

Nachdem das Quellwasser fallweise durch Trübung beeinträchtigt ist und zudem auch vereinzelt bakteriologische Belastungen aufweist, gelangte bereits im Zuge des Bauabschnittes 02 ein Schwerkraft-Filter sowie eine UV-Entkeimungsanlage zum Einbau. Zu diesem Zweck erfolgte die Errichtung eines eigenen Bauwerkes, welches etwas oberhalb des Hochbehälters situiert wurde. Die Kapazität der genannten Aufbereitungsanlagen beläuft sich gleichfalls auf ca. 10 l/s. Der aus zwei Speichereinheiten bestehende Rechteckbehälter verfügt über ein Nutzvolumen von  $2 \times 215 \text{ m}^3 = 430 \text{ m}^3$ .

Angesichts der großen Höhendifferenzen innerhalb des bebauten Gebietes gliedert sich das Versorgungsnetz in insgesamt sechs Druckzonen, welche sich von den beiden hochgelegenen Parzellen Tschengla und Dunza bis an den talseitigen Rand des Siedlungsgebietes erstrecken. Zum Zweck der Druckminderung sind insgesamt zehn Druckunterbrecher- bzw. Druckreduzierschächte in das Versorgungsnetz integriert. Das Verteilnetz weist Nennweiten zwischen DN 80 mm und DN 125 mm auf und besteht vornehmlich aus Grau- oder Duktulgussrohren. Lediglich bei einigen in geringem Maße druckbeaufschlagten Leitungssträngen gelangten Kunststoffrohre zur Verwendung.

Mit den flächendeckend vorhandenen Einrichtungen wird, abgesehen von einigen Einzelobjekten mit Eigenversorgung, das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Bürserberg mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Um auch künftig eine ausreichende Wasserversorgung sicherstellen zu können, bedarf es lt. Einschätzung des ZT-Büros Adler+Partner einer Reihe von Ergänzungsmaßnahmen,

welche sich vornehmlich auf die Erschließung eines weiteren Dargebotes sowie geeigneter Förder- und Transporteinrichtungen konzentrieren. Soweit dies die Speichermöglichkeiten betreffe, sei das Nutzvolumen des mittlerweile erweiterten Hochbehälters Rona bereits auf die künftigen Erfordernisse zum Planungsziel abgestimmt. Im Hinblick auf die Erschließung weiterer Dargebote seien verschiedene Möglichkeiten einer näheren Betrachtung unterzogen worden. Dabei habe sich gezeigt, dass die ursprünglich ins Auge gefassten Quellen oberhalb des Hochbehälters sowohl mangels Ergiebigkeit wie auch aufgrund des hohen Gipsanteils für Versorgungszwecke nicht in Frage kommen. Ein ähnliches Bild habe sich auch bei näherer Betrachtung der Sarotla – Mündungsquellen gezeigt

Hinsichtlich der bisherigen Variantenuntersuchungen (Herstellung eines Leitungsverbundes mit dem Netz der Nachbargemeinde Brand, Herstellung eines Leitungsverbundes mit dem Netz der Nachbargemeinde Bürs, Errichtung eines Brunnens in der Tschalenga Au samt Leitungsanbindung) wird auf die der Gemeinde vorliegende, ausführliche Stellungnahme des ZT-Büros Adler+Partner verwiesen.

Nach Einschätzung des ZT-Büros Adler+Partner kann mit dem gegenwärtig verfügbaren Wasserdargebot solange das Auslangen gefunden werden, als dass die Zahl der hinzukommenden Hotelbetten 500 nicht überschreitet. Um auf weitere Sicht einen Versorgungsengpass zu vermeiden, sollte daher künftig eine dauerhaft funktionstaugliche Möglichkeit einer Zuschussversorgung geschaffen werden. Diese Notwendigkeit ist durch Abschnitt 2 Abs. 4 lit. a des Verordnungstextes „Zielsetzung ist eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur.“ abgesichert

In Hinblick auf die Wasserentsorgung ist festzuhalten, dass der Großteil der Haushalte an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist. Lediglich im Bereich Außerberg sind einzelne Weiler nicht an das Kanalnetz angebunden. Ergänzend wird auf Anlage 2 Kenntlichmachungen verwiesen.

#### **4.7 Soziale Dienste**

In der Gemeinde Bürserberg befindet sich eine Volksschule, ein Kindergarten, eine Kinderbetreuungseinrichtung für Kinder ab zwei Jahre sowie ein mobiler Hilfsdienst.

Für darüberhinausgehende öffentliche Dienste ist die Gemeinde an die Nachbargemeinden beziehungsweise die Bezirkshauptstadt Bludenz angewiesen. In der Gemeinde Bürs befindet sich ein allgemeinmedizinischer Arzt, eine Apotheke sowie eine Musikschule.

#### **4.8 Regionale Zusammenarbeit**

Die Gemeinde Bürserberg ist Mitglied in:

- Standesamts- und Staatsbürgerschaftsverband Bludenz,
- Sozialsprengel Raum Bludenz,
- Abwasserverband Region Bludenz,
- Gemeindeverband für Abfall & Umweltschutz,
- Krankenpflegeverein Brandnertal,
- Forstbetriebsgemeinschaft Jagdberg,
- Verband ÖPNV-Brandnertal,
- Alpenregion Bludenz Tourismus,
- Regionalentwicklung Vorarlberg (LEADER),
- Vorarlberger Gemeindeverband,
- Musikschule Brandnertal.

Aufgrund der starken funktionalen Verflechtungen und der regionalen Destinationsmarke Brandnertal wird eine gemeinsame Angebotsgestaltung der Gemeinden Brand, Bürserberg und Bürs in der Winter- und Sommersaison angestrebt.

#### **4.9 Bedarfsprognose**

Aufgrund der angeführten Entwicklungen im Bereich der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der touristischen Dynamiken empfiehlt sich die Durchführung von Bedarfsprognosen insbesondere für diese zwei Bereiche. Weil hierfür unterschiedliche Annahmen zugrunde gelegt werden müssen, werden die Berechnungen in unterschiedlichen Kapiteln angeführt.

Von einer Bedarfsprognose für betriebliche Zwecke wurde aufgrund der geringen Grundgesamtheit an Arbeitsstätten (s. Kapitel 4.5.1) und der mit besonderen Unsicherheiten

verbundenen Vorhersehbarkeit von Entwicklungsbedarfen und deren Dimensionierung in diesem Bereich abgesehen.

#### 4.9.1 Baulandbedarf für Wohnzwecke

Ein maßgeblicher Faktor des künftigen Baulandbedarfes ist die zukünftige Entwicklung der Haushalte. Diese Entwicklung wird zum einen durch die Bevölkerungsentwicklung sowie durch die durchschnittliche Haushaltsgröße beeinflusst.

Für die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose werden folgende Annahmen getroffen:

- Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,19 im Jahr 2030 (gemäß ÖROK-Regionalprognose für den Bezirk Bludenz)
- Lineare Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2021

Die Abbildung 38 zeigt die prognostizierte Entwicklung bis ins Jahr 2033 auf. Dabei zeigt sich, dass die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße für den Großteil der zusätzlichen Haushalte verantwortlich ist. Bis ins Jahr 2033 werden 44 zusätzliche Haushalte in Bürserberg entstehen, wovon lediglich 12 auf des Bevölkerungswachstum zurückzuführen sein werden.

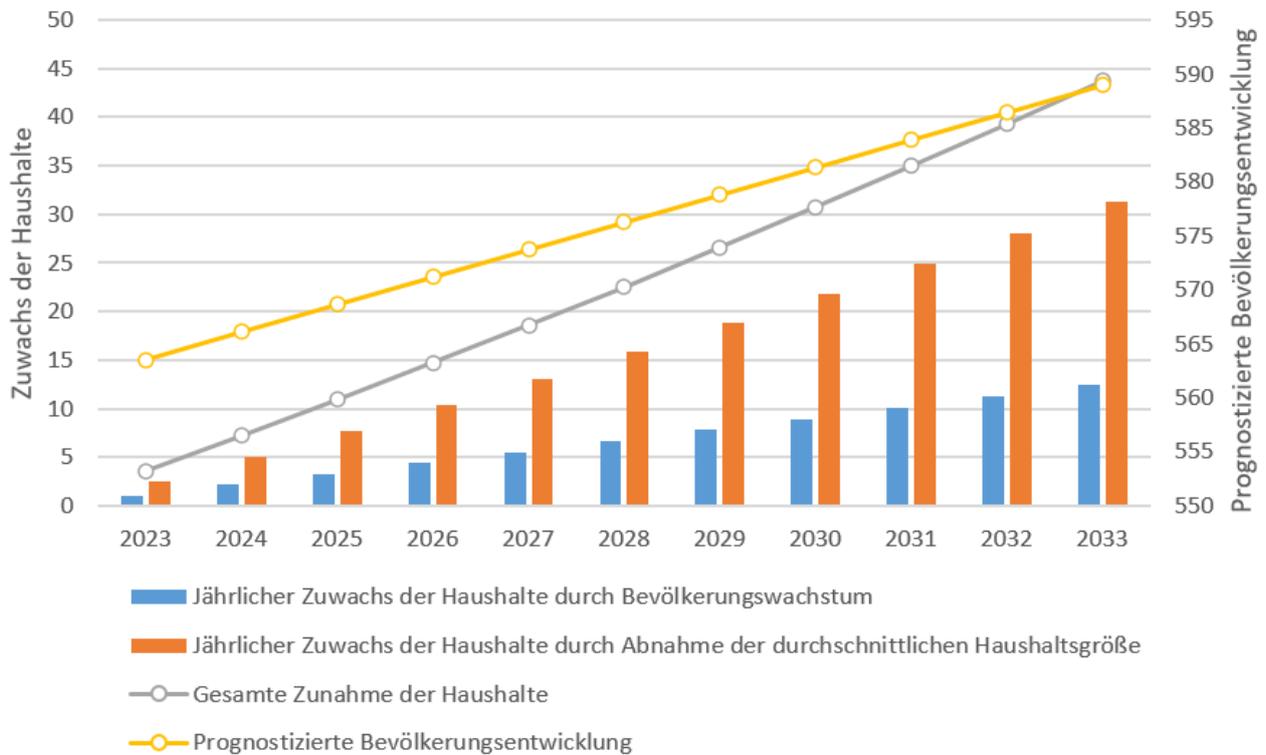


Abbildung 38 Prognostiziertes Bevölkerungswachstum und Entwicklung der Haushalte (eigene Berechnung, Entwicklung der Haushalte nach ÖROK-Haushaltsprognose)

Unter der Annahme, dass die Befriedigung des Wohnbedarfes mit einem Wohnbaulandbedarf von im Durchschnitt 600 m<sup>2</sup> (Brutto<sup>8</sup>) erfolgt, ergibt dies einen Bruttowohnbaulandbedarf bis 2033 von 2,63 ha (2.630 m<sup>2</sup>/Jahr). Davon entstehen rund 1,9 ha durch die abnehmenden Haushaltsgrößen und 0,75 ha durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum. Abbildung 39 zeigt die Entwicklung des Wohnbaulandbedarf bis 2033 auf.

<sup>8</sup> Gewidmetes Bauland einschließlich der Flächen für die Verkehrserschließung

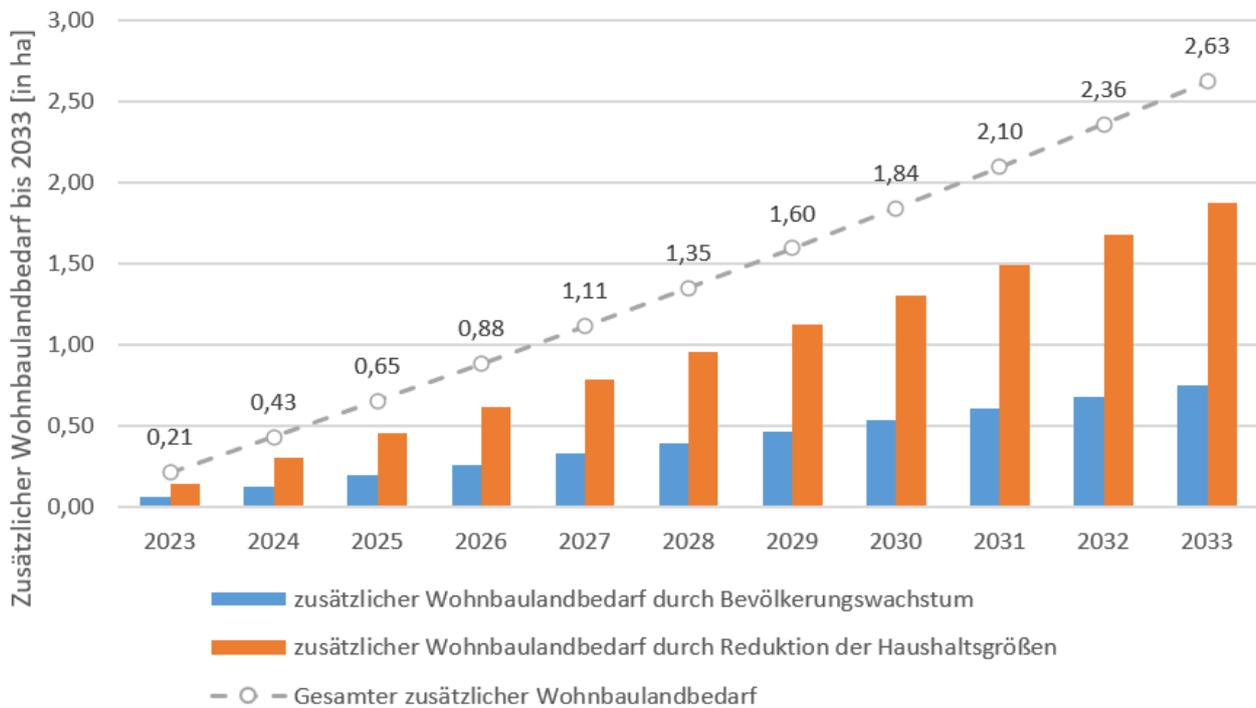


Abbildung 39 Prognostizierter Wohnbaulandbedarf bis 2033 (eigene Berechnung)

#### 4.9.2 Bedarf für touristische Beherbergungsbetriebe

Wie in Kapitel 4.5.3 bereits ausgeführt, zeigen sowohl die Ergebnisse der Grundlagenerhebung (Entwicklung der letzten Jahre) sowie der ‚Hotelmasterplan Alpenregion Bludenz 2025‘ (Kohl & Partner 2020) auf einen hohen Bettenbedarf in der Region Brandnertal sowie speziell in der Gemeinde Bürserberg hin.

Im Konkreten wird ein Bettenzuwachs für die Region Brandnertal von bis zu 1.000 zusätzlichen Betten bis 2025 ermittelt, wobei insbesondere die Schaffung von ‚Beherbergungsbetrieben mit Ganzjahresfokus und dementsprechender Infrastruktur‘ als zielführend erachtet wird. Der Bedarf an sogenannten ‚Selbstversorger-Apartments‘ ist laut selbiger Studie aufgrund des hohen Anteiles und der geplanten Projekte zunehmend gesättigt.

Die Abbildung 30 schlüsselt den prognostizierten Bettenbedarf der gesamten Tourismusregion Brandnertal auf die Gemeinden auf (aliquot zur derzeitigen Bettenkapazität). Demnach ist von einem Bedarf der Gemeinde Bürserberg von über 400 Betten bis 2025 im Hotel- und Appartementbereich auszugehen, wobei die Autorenschaft in Bezug auf Bürserberg explizit

von womöglich weiteren Kapazitäten durch organisches Wachstum ausgeht.

	Anzahl der Betten	Anteil an der Gesamtbettenanzahl	Bettenbedarf bis 2025 (aliquot zum Anteil an der Gesamtbettenanzahl)
Bürserberg	1.565	40,9%	409
Brand	1.994	52,1%	521
Bürs	265	6,9%	69
<i>Gesamtbettenanzahl</i>	<i>3.824</i>	<i>100,0%</i>	<i>1.000</i>

Bedarf bis 2025 im gesamten Brandnertal\* 1.000

\* Quelle: Hotelmasterplan Alpenregion Bludenz; Kohl & Partner 2020

Abbildung 40 Bettenbedarf der Gemeinden Bürserberg, Brand und Bürs (eigene Berechnung entlang der Bedarfs- und Potentialanalyse von Kohl&Partner (2020) für das gesamte Brandnertal)

Aufgrund des noch vorhandenen Auslastungspotentials außerhalb der Ferienzeiten empfiehlt die Autorenschaft aus fachtouristischer Perspektive die Schaffung von Beherbergungsbetrieben mit Ganzjahresfokus und dementsprechender Infrastruktur (Spezialisierung u.a. auf Wellness, Familie etc. sowie Alternativangebote von noch nicht vorhandene Beherbergungsformen wie Camping, Mobile Homes, etc.). Dabei wird insbesondere der Standort Bürserberg, aufgrund der im Vergleich mit den anderen Gemeinden des Brandnertales ungleichen Tourismusintensität‘ als Potenzialstandort eruiert.

## 5 ANALYSE, ZIELE UND MASSNAHMEN

Aufbauend auf den in Kapitel 4 ausgeführten Grundlagen erfolgt in diesem Kapitel eine systematische Untersuchung der Themen und deren Beziehungen und Wirkungen zueinander. Dadurch ist es möglich, vergangene Entwicklungen und deren räumlichen Dimensionen in einem ersten Schritt zu erkennen und zu verstehen, um darauf aufbauend Ziele und Maßnahmen ableiten zu können.

Anhand des Instrumentes der ‚SWOT-Analyse‘ (**S**trengths, **W**eakness, **O**pportunities, **T**hreats) werden die eigenen Stärken und Schwächen (Selbstbeobachtung) sowie die extern bedingten Chancen und Risiken dargestellt. Durch unterschiedliche Kombinationen (z.B. Stärke und Chance) und Fragestellungen können Erkenntnisgewinne erlangt werden, aus

denen sich Ziele und die dafür notwendigen Maßnahmen ableiten lassen.

Folgende Fragen stellen sich im Rahmen der SWOT-Analyse:

- **Stärke-Chance:** *Wie können Stärken genutzt werden, um die Chancenrealisierung zu erhöhen?*
- **Stärke-Gefahr:** *Welchen Gefahren können wir mit welchen Stärken begegnen? Wie können vorhandene Stärken eingesetzt werden, um den Eintritt bestimmter Gefahren abzuwenden?*
- **Schwäche-Chance:** *Wo können aus Schwächen Chancen entstehen? Wie können Schwächen zu Stärken entwickelt werden?*
- **Schwäche-Gefahr:** *Wo befinden sich unsere Schwächen, und wie können wir uns vor Schaden schützen?*

Zur besseren Übersichtlichkeit wird die Analyse sowie die Ziele und Maßnahmen thematisch nach folgenden Themenfeldern durchgeführt:

- Themenfeld ‚Naherholung und Landschaft‘
- Themenfeld ‚Arbeit und Wirtschaft‘
- Themenfeld ‚Siedlungsentwicklung und Siedlungsschwerpunkte‘
- Themenfeld ‚Mobilität und Energie‘

### 5.1.1 Themenfeld ‚Naherholung und Landschaft‘

<p style="text-align: center;"><b>STÄRKEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Attraktives, abwechslungsreiches Landschaftsbild</li><li>• Verzahnung von naturnahen Räumen und bebauten, dörflich geprägten Bereichen</li><li>• Attraktiver Lebens- und Erholungsraum (naturnahe Freizeitangebote u.ä)</li><li>• Ganzjähriges Freizeitangebot</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>SCHWÄCHEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Teils hohe Verkehrsbelastung in Richtung Tschengla aufgrund großer Besucherzahlen</li></ul>
<p style="text-align: center;"><b>CHANCEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ‚Inwertsetzen‘ der landschaftlichen Vorzüge (aktiver Erholungstourismus, Wertschöpfungskette, etc.)</li><li>• Vorhandene und für die Gemeinde charakteristischen Laubgehölze können wichtige Ökosystemdienstleistungen im Zusammenhang mit den klimatischen Veränderungen erbringen.</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>RISIKEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• große Bauflächenreserven für Ferienwohnungen (Tschengla)</li><li>• Verlust der landschaftlichen Vielfalt, der abwechslungsreichen naturräumlichen Strukturen durch eine zunehmend disperse Siedlungsentwicklung</li><li>• MIV-dominierter Tourismus führt zu Nutzungskonflikten</li><li>• Zunehmende Nutzungskonflikte (z.B. Landwirtschaft/Tourismus)</li></ul>

Abbildung 41 SWOT-Analyse ‚Naherholung und Landschaft‘

Aus der oben angeführten Analyse leiten sich folgende Ziele sowie Maßnahmen ab:

**Ziel 1: Erhalt und Verbesserung der hohen Freiraumqualität und der dörflichen Siedlungsstruktur**

*Historisch bedingt weist die Gemeinde Bürserberg eine sehr lockere, dörflich geprägte Siedlungsstruktur auf, die in einer Verzahnung beziehungsweise engen räumlichen Wechselbeziehung zu den umliegenden Kulturlandschaften (insb. Grünland, Forst) steht. Die abwechslungsreiche Kulturlandschaft stellt ein wichtiges Wesensmerkmal und endogene Ressource der Gemeinde Bürserberg dar, welche es in Zukunft, insbesondere hinsichtlich der Beibehaltung der hohen Wohn- und Lebensqualität und der touristischen Attraktivität, zu erhalten und zu verbessern gilt.*

**Maßnahme 1:**

**Den charakteristischen Strukturen angemessene bauliche Dichte**

*Der Erhalt sowie die Verbesserung der dörflichen Struktur ist für die Beibehaltung der örtlichen Vorzüge der Gemeinde wesentlich, steht jedoch mit dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden in einem gewissen Spannungsverhältnis. Um dem gerecht zu werden, soll bei Festlegungen eines Maßes der baulichen Nutzung die Lage im Siedlungsgebiet berücksichtigt werden. Demgemäß ist davon auszugehen, dass Projekte im Bereich der Siedlungsschwerpunkte bei Einhaltung einer Mindest-Baunutzungszahl von 30 und Projekte im sonstigen Gemeindegebiet bei Einhaltung einer Mindest-Baunutzungszahl von 20 dem Ziel einer bodensparenden Bebauung entsprechen und gleichzeitig der vorherrschenden Charakteristik im Zusammenhang mit der baulichen Nutzbarkeit gerecht werden. Eine differenzierte Vorgehensweise erscheint deshalb als notwendig und unabdingbar, da in den Bereichen der im REP festgelegten Siedlungsschwerpunkten bereits eine höhere bauliche Dichte besteht und die zukünftige Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen forciert werden soll. Um dieser bereits bestehenden ‚Zentrumsfunktion‘ (Nahversorgung, öffentliche Einrichtung, etc.) zu entsprechen, soll in diesen Bereichen eine höhere bauliche Dichte ermöglicht werden. Weitere Zielsetzungen zum Erhalt der charakteristischen Struktur (insbes. Erhalt der dörflichen Struktur, die enge Verzahnung von naturnahen Räumen und bebauten Bereichen) sind erforderlichenfalls durch Bebauungspläne abzusichern.*

**Instrument:**

- Verordnung zum Mindestmaß der baulichen Nutzung (gem. § 31 RPG) oder, sofern dies aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, die
- Erlassung von Bebauungsplänen

<b>Maßnahme 2:</b>	<p><b>Keine Umwidmungen für Ferienwohnungen</b></p> <p><i>In der Gemeinde Bürserberg wird eine Vielzahl von Gebäuden und Wohnungen als Ferienwohnungen bzw. Zweitwohnungen genutzt. Schwerpunkt dieser Nutzungen ist das ‚Ferienwohngebiet Tschengla‘. Vorrangiges Ziel ist es, das Charakteristikum dieses Gebietes beizubehalten und Neuentwicklungen zu unterbinden. Zu Ersterem wurde seitens der Gemeinde Bürserberg der Teilbebauungsplan ‚Ferienwohngebiet Tschengla‘ erlassen, der entsprechende Festlegungen für die Errichtung von Bauten vorgibt. Darüber hinaus sollen keine neuen Flächen ausgewiesen werden, auf denen die Errichtung von Ferienwohnungen möglich ist.</i></p> <p>Instrumente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Flächenwidmungsplan: Keine neue Widmung von Flächen, auf denen die Errichtung von Ferienwohnungen möglich ist.</li></ul>
<b>Ziel 3: Schutz vor gravitativen Naturgefahren</b>	
<b>Maßnahme 1:</b>	<p><b>Vermeidung von baulichen Entwicklungen in von Naturgefahren bedrohten Gebieten</b></p> <p><i>Trotz wesentlicher Reduktion der durch den Schesa-Murbruch ausgehenden gravitativen Naturgefahren befinden sich nach wie vor große Teile des Gemeindegebietes in gelber bzw. roter Gefahrenzone. Darüber hinaus befinden sich Teile in gelben Gefahrenzonen Lawine sowie in Flächen mit braunen Hinweisbereichen Stein Schlag, Rutschungen bzw. Vernässung (s. Kapitel 4.2.3).</i></p> <p><i>Im Sinne einer künftigen Gefahrenvermeidung sind von Naturgefahren bedrohte Gebiete von baulichen Entwicklungsbereichen frei zu halten.</i></p> <p>Instrument:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Ausweisung baulicher Entwicklungsbereiche in durch Naturgefahren bedrohten Gebieten</li></ul>
<b>Ziel 4: Schutz der Siedlungsgebiete vor Auswirkungen des Klimawandels</b>	
<p><i>Die positiven Auswirkungen der vorhandenen, für die Gemeinde Bürserberg charakteristischen, ‚Durchgrünung‘ mit Laubgehölzen werden in Zukunft an Bedeutung zunehmen (i. S. v. Ökosystemdienstleistungen wie Kühlen, Beschattung, Speichern von Niederschlagswasser,</i></p>	

*etc.). In diesem Zusammenhang sind besonders die siedlungsnahen Bestände besonders erhaltenswert.*

**Maßnahme 1:**

**Berücksichtigung negativer Auswirkungen des Klimawandels**

Instrument:

- Ausweisung von Siedlungsgrenzen
- Berücksichtigung von Durchgrünungen im Rahmen von Bebauungsplanungen

5.1.2 Themenfeld ‚Arbeit und Wirtschaft‘

<p style="text-align: center;"><b>STÄRKEN</b></p> <p><b>Land- und Forstwirtschaft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großer Anteil der Wohnbevölkerung mit Landwirtschaftsbezug (20 Prozent der Wohnbevölkerung); Starke Verbundenheit mit der land- und forstwirtschaftlichen Produktion</li> <li>• Forstwirtschaft als flächenmäßig wichtiger (Wirtschafts-)faktor</li> <li>• Bereits etablierte Kooperation zwischen Tourismus und Landwirtschaft (Alpe Rona)</li> </ul> <p><b>Verarbeitende Gewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandene Ressourcen (Holz, landwirtschaftliche Primärprodukte, etc.)</li> </ul> <p><b>Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enge funktionale Verflechtung im Brandnertal (regionales Destinationsziel)</li> <li>• Attraktiver Lebens- und Erholungsraum (naturnahe Freizeitangebote u.ä.)</li> <li>• Nähe zur Bezirkshauptstadt Bludenz und gute ÖV-Anbindung</li> <li>• Stark steigende Nächtigungszahlen</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>SCHWÄCHEN</b></p> <p><b>Land- und Forstwirtschaft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenkonkurrenz anderer Nutzungen wie Wohnen, Tourismus uä.</li> </ul> <p><b>Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teils starke tourismusinduzierte Verkehrsbelastung Richtung Tschengla</li> <li>• Qualitative Unterschiede innerhalb des Skigebietes aufgrund des Nachholbedarfs bei der Lift- und Beschneigungsinfrastruktur</li> <li>• Zu wenig zeitgemäßes und der gewünschten Zielgruppe entsprechendes Beherbergungsangebot</li> </ul> <p><b>Verarbeitende Gewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringes Arbeitsplatzangebot im verarbeitenden Gewerbe</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>CHANCEN</b></p> <p><b>Land- und Forstwirtschaft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verstärkte Synergienutzung zwischen Landwirtschaft und Tourismus</li> <li>• Verstärkte Etablierung des Sektors Land- und Forstwirtschaft als ‚Drehscheibe‘ der regionalen</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>RISIKEN</b></p> <p><b>Land- und Forstwirtschaft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Weiterführung bestehender Betriebe bzw. Verschiebung hin zu Nebenerwerbsbetriebe; dadurch negative Auswirkungen auf das vorherrschende</li> </ul>

<p>Kreislaufwirtschaft (Tourismus, Energie, etc.) und der nachgeordneten Wertschöpfungskette</p> <p><b>Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunehmende Bedeutung des Sommertourismus und der Nachfrage in Randzeiten</li> <li>• Leistungsfähiger Anschluss der Hauptorte Matin und Boden an die Bahninfrastruktur (Ausbau der ‚Einhornbahn I‘). Damit positive Impulse für die Hauptorte und Entlastung der ‚Tschenglastraße‘</li> <li>• Zuletzt stark gestiegene Nebenwohnsitze könnten zu Hauptwohnsitzen werden</li> <li>• Unterstützung der Absicherung und Weiterentwicklung wichtiger Dienstleistungen (Nahversorger, Bankservice, etc.) für die Wohnbevölkerung</li> <li>• Sicherung und Schaffung von (attraktiven, ganzjährigen) Arbeitsplätzen; Reduktion des Auspendleranteiles</li> <li>• Bessere Auslastung der touristischen Infrastruktur (insb. Skigebiet) durch Erhöhung des Bettenangebotes</li> </ul> <p><b>Verarbeitende Gewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzendes Arbeitsplatzangebot zum dominierenden ‚tertiären Sektor‘ (insb. im Bereich Tourismus)</li> <li>• Diversifizierung der Wirtschaft und dadurch bessere Absorption ‚externer Schocks‘</li> </ul>	<p>Landschaftsbild (Kulturlandschaft) durch z.B. Verbuchung; darüber hinaus Gefahr von Leerständen in Dorfkernen</p> <p><b>Tourismus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebotsstagnation bei weiter steigender Nachfrage, insbesondere im Hotelbereich (insb. im 4/5-Sterne Bereich) und anderen Unterkünften (Campingplätze, u.ä.)</li> <li>• große Bauflächenreserven für Ferienwohnungen (Tschengla)</li> <li>• Unzureichende Anpassung an das sich ändernde Freizeit- Urlaubsverhalten (Diversifizierung, Spezialisierung etc.)</li> <li>• MIV-dominierter Tourismus</li> <li>• Fokus auf Tourismus anfällig für externe ‚Schocks‘</li> </ul> <p><b>Verarbeitende Gewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungskonflikte insbesondere zu Wohnen und Tourismus</li> </ul>
---	--

Abbildung 42 SWOT-Analyse ‚Arbeit und Wirtschaft‘

Aus der oben angeführten Analyse leiten sich folgende Ziele sowie Maßnahmen ab:

**Ziel 1: Langfristige Sicherung der Existenzgrundlagen der Land- und Forstwirtschaft**

*Ziel ist es, die langfristigen Existenzgrundlagen der Land- und Forstwirtschaft zu sichern um dadurch die Erhaltung der bestehenden Land- und Forstwirtschaftsbetriebe und ihrer Funktionserfüllung, die Produktion gesunder Nahrungsmittel und den Erhalt der Kulturlandschaft, bestmöglich zu unterstützen.*

**Maßnahme 1**

**Erhalt landwirtschaftlicher Flächen**

*Besonders landwirtschaftliche Flächen stehen in einer starken Konkurrenz zu Nutzungen für Wohnen, Tourismus und ähnliche Intensivnutzungen. Aufgrund der stark divergierenden ökonomischen Verwertbarkeit dieser konkurrierenden Nutzungsarten bedarf es Instrumente der Raumplanung, Flächen für die landwirtschaftliche Produktion langfristig zu erhalten. Dabei gilt es, insbesondere zusammenhängende land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen zu erhalten.*

*Instrumente:*

- *Festlegung des mittelfristigen Siedlungsrandes im REP*

*Beitrag zu Ziel 1 in Themenfeld ‚Naherholung und Landschaftsbild‘:*

- *Erhalt und Verbesserung der hohen Freiraumqualität und der dörflichen Siedlungsstruktur*

<p><b>Maßnahme 2</b></p>	<p><b>Steigerung der Attraktivität zur Hofübergabe</b></p> <p><i>Die Zahl land- und forstwirtschaftlicher Betriebe hat in den letzten Jahrzehnten auch in der Gemeinde Bürserberg deutlich abgenommen. In 10 bis 15 Jahren wird bei rund der Hälfte der Betriebe die Betriebsleiter in den Ruhestand gehen. Diese Entwicklung wird zwangsläufig mit räumlichen Fragestellungen einhergehen (Generationenübergreifendes Wohnen, Zu- und Umbauten, etc.). Zur Erreichung des übergeordneten Zieles, die Existenzgrundlagen der Land- und Forstwirtschaft langfristig zu sichern, sollen diese Prozesse bestmöglich unterstützt werden.</i></p> <p><i>Instrumente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ermöglichung von eingeschränkten Ausweisungen in den im REP als Weiler ausgewiesenen Bereichen</li> <li>- Ermöglichung der Wohnraumbeschaffung für ‚Weichende‘</li> </ul>
<p><b>Maßnahme 3</b></p>	<p><b>Verstärkte Kooperation zwischen Land- und Forstwirtschaft und anderen Wirtschaftsbranchen, insbesondere des Tourismus</b></p> <p><i>Die Studie ‚Tourismus trifft Landwirtschaft‘ im Auftrag des Tourismusforschungszentrum Tirol (2022) untersuchte die Wechselwirkungen zwischen den Sektoren Tourismus und Landwirtschaft. Die Autorenschaft kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass beide Sektoren voneinander profitieren und sich eine enge Zusammenarbeit positiv auf den Erhalt der Kulturlandschaft auswirkt. Darüber hinaus bringen die aktuellen Trends im Urlaubsverhalten in Richtung ‚Nachhaltigkeit‘, ‚sanfter Tourismus‘ und ‚Regionalität‘ neue Potentiale der Zusammenarbeit zwischen Landwirtschaft und Tourismus mit sich, die Tourismusdestinationen für sich nutzen können. Auszugsweise Vorteile sind höhere Absatzmärkte der Landwirte (insb. 4/5-Sterne Hotels beziehen landw. Produkte), Diversifizierungspotentiale für Landwirte (Hofführungen, Veranstaltungen, etc.). Darüber hinaus zeigte die Studie, dass die Nähe zu Bauernhöfen als wesentliches Buchungsmotiv sowohl im Hoch- als auch im Niederpreissegment darstellt.</i></p> <p><i>Die Kooperation zwischen Tourismus und Landwirtschaft soll bestmöglich unterstützt werden und die (räumlichen) Rahmenbedingungen dazu geschaffen werden. Bereits bestehende Initiativen, wie der seit 2019 im Einsatz befindende Regionsguide ‚CLARA‘ sind in diesem Sinne zu nutzen und weiterzuentwickeln.</i></p>

**Ziel 2: Qualitative und Quantitative Weiterentwicklung des Tourismus**

*Die Tourismusbranche ist sowohl in Bezug auf die Arbeitsstätten als auch auf die Arbeitsplätze der dominierende Wirtschaftszweig in der Gemeinde Bürserberg. In Anbetracht der sich stark verändernden externen Rahmenbedingungen (Urlaubsverhalten, Diversifizierung, etc.), die in der Region Brandnertal und in der Gemeinde Bürserberg stark spürbar sind, ist die Weiterentwicklung des touristischen Angebotes im regionalen Kontext notwendig.*

*Der von der Alpenregion Bludenz Tourismus GmbH beauftragte ‚Hotelmaterplan Alpenregion Bludenz 2025‘ kommt für die Region und die Gemeinde Bürserberg zu folgenden Schlüssen:*

- Im Vergleich zum Land Vorarlberg und den Nachbargemeinden weist Bürserberg einen überdurchschnittlich hohen Zuwachs an Nächtigungszahlen auf. Dies insbesondere aufgrund der gestiegenen Nachfrage in der Sommersaison, wobei hier vor allem in den Bereichen 4/5-Sterne sowie in Campingplätzen und ähnlichen Unterkünften eine Nachfragezuwachs zu erkennen ist.*
- Der Anstieg der Nachfrage trifft auf eine im Vergleich niedrige Angebotserweiterung, weshalb eine Zunahme des Nachfragedruckes zu erkennen ist.*
- Für die Region Brandnertal wird ein zusätzlicher Bettenbedarf von bis zu 1.000 bis 2025 prognostiziert (Quelle: Hotelmaterplan Alpenregion Bludenz 2025). In Bezug auf die bestehenden Bettenkapazitäten kann von einem Bedarf an zusätzlichen Betten in der Gemeinde Bürserberg von rund + 400 bis 2025 ausgegangen werden. Die Autorenschaft geht aufgrund der ungleichen Tourismusintensität der Gemeinden Bürs, Brand und Bürserberg von einem höheren Potenzial in der Gemeinde Bürserberg aus.*

<b>Maßnahme 1</b>	<p><b>„Lenken“ des touristischen Bedarfes auf geeignete Standorte bei bestmöglicher Nutzung von Synergien</b></p> <p><i>Die Gemeinde Bürserberg strebt an, den prognostizierten Bedarf durch die Erhöhung des „warmen“ Bettenangebotes bei gleichzeitiger qualitativer Verbesserung anzustreben.</i></p> <p><i>Dafür sollen Flächen festgelegt werden, die sich aufgrund ihrer Standortqualitäten besonders für die Beherbergung von Gästen eignen und an denen Synergien bestmöglich genutzt werden; dies insbesondere betreffend der:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Stärkung der Ortskerne (u.a. Nahversorgung- und Dienstleistungsangebote)</i></li><li>• <i>Erhöhung der Auslastung der touristischen Infrastruktur (insb. Seilbahn)</i></li></ul> <p><i>Damit soll auch eine flächenhafte Ausdehnung ‚kalter‘ Betten verhindert werden.</i></p>
<b>Maßnahme 2</b>	<p><b>Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen</b></p> <p><i>Im Sinne einer zeitgemäßen, destinationsweit abgestimmten Weiterentwicklung des touristischen Angebotes strebt die Gemeinde Bürserberg die Schaffung von Beherbergungsbetrieben im Bereich des Aktiv- und Outdoorurlaubes, im 4/5-Stern Bereich sowie im Campingbereich an, um die bestehende Positionierung des Brandnertales und der Gemeinde weiter zu vertiefen und die vorhandenen Potentiale (naturnahe Landschaft, etc.) bestmöglich zu nutzen.</i></p> <p><i>Instrumente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Berücksichtigung der angestrebten touristischen Entwicklung im Zuge der Anwendung privatrechtlicher Maßnahmen (Verwendungsvereinbarungen)</i></li></ul>
<p><b>Ziel 3: Stärkung der ansässigen verarbeitenden Betriebe</b></p> <p><i>Das verarbeitende Gewerbe nimmt im Vergleich mit anderen Sektoren eine untergeordnete Rolle in der Gemeinde ein. Als Ergänzung zu dem dominierenden Tourismussektor und im Sinne einer Diversifizierung des Arbeitsplatzangebotes soll das verarbeitende Gewerbe in der Gemeinde gestärkt werden.</i></p>	

<b>Maßnahme 1</b>	<p><b>Ermöglichung bedarfsorientierter Betriebserweiterungen</b></p> <p><i>Erweiterungen von bestehenden Betrieben sollen bedarfsorientiert ermöglicht werden. Bestehende, mit der Wohnnutzung verträgliche Betriebe sollen weiterhin an ihrem Standort verbleiben können.</i></p>
-------------------	--

5.1.3 Themenfeld ‚Siedlungsentwicklung und Siedlungsschwerpunkte‘

<p><b>STÄRKEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dörfliche naturnahe Siedlungsstruktur</li> <li>• Hohe Wohn- und Lebensqualität</li> <li>• Ausreichende Ausstattung sozialer Infrastruktur (Kinderbetreuung, Kindergarten, Volksschule, mobiler Hilfsdienst), Versorgung durch Einrichtungen der Gemeinde Brand und Bürs von großer Bedeutung</li> </ul>	<p><b>SCHWÄCHEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gering ausgeprägte ‚Zentralität‘</li> <li>• Historisch bedingte, disperse Siedlungsstrukturen in Teilen des Gemeindegebietes</li> </ul>
<p><b>CHANCEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der bestehenden Ortskerne Matin und Boden (Siedlungsschwerpunkte)</li> <li>• Reduktion der roten Gefahrenzone im Bereich ‚Äule‘ im Ortsteil Boden</li> <li>• Zuletzt stark steigende Nebenwohnsitze werden zu Hauptwohnsitzen</li> <li>• Sicherstellung der Erreichbarkeit von wichtigen Einrichtungen bei künftigen Bauländerweiterungen</li> </ul>	<p><b>RISIKEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siedlungsbereiche in Gefahrenzonen (Wildbach, Rutschungen)</li> <li>• Zersiedelung und damit verbundene hohe Infrastrukturkosten</li> <li>•</li> </ul>

Abbildung 43 SWOT-Analyse ‚Siedlungsentwicklung und Siedlungsschwerpunkte‘

Aus der oben angeführten Analyse leiten sich folgende Ziele sowie Maßnahmen ab:

**Ziel 1: Eindämmung von Zersiedelungstendenzen**

*Die Vermeidung von dispersen Siedlungsstrukturen ist ein zentrales Ziel der Raumordnung. Aufgrund der topographischen Lage der Gemeinde und der historischen Entwicklung kann die Siedlungsstruktur als lockere, weilerartige Bebauung mit gering ausgeprägter Zentralörtlichkeiten beschrieben werden. Die kommunalen Herausforderungen im Bereich der Daseinsvorsorge (Wasserver- und Entsorgung, etc.) sowie die globalen Erfordernisse (Reduktion MIV, etc.) gehen damit einher.*

**Maßnahme 1:**

**Festlegen mittelfristiger Siedlungsränder / Begrenzung der Bauflächengrenze**

*Mittels der im REP festgelegten mittelfristigen Siedlungsrändern werden jene Bereiche außerhalb des Widmungsbestandes festgelegt, in denen angrenzend an bestehende Widmungen bzw. Bebauung die Entwicklung von Bauflächen bei Vorliegen eines konkreten Bedarfes (s. Ziel 2) möglich sein soll. Die mittelfristigen Siedlungsränder stellen konkrete Grenzen der Siedlungsentwicklung dar. Als potentielle Standorte für erforderliche Neuwidmungen innerhalb der mittelfristigen Siedlungsränder kommen insbesondere bereits erschlossene, im Siedlungsverband gelegene Grundstücke und an den Widmungsbestand bzw. bestehenden Bauungen angrenzenden Flächen und Sonderstandorte in Frage.*

*Instrument:*

- Festlegung und Einhaltung der mittelfristigen Siedlungsrändern

**Ziel 2: Bedarfsorientierte Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich Wohnen**

*Änderungen des Flächenwidmungsplanes (insb. Bauflächen für Wohnzwecke) haben ausnahmslos bedarfsorientiert, also aufgrund eines konkreten Flächenbedarfs zu erfolgen. Dies folgt der Zielvorstellung, im konkreten Bedarfsfall und unter gewissen Voraussetzungen Flächen für die Bedarfsdeckung der ansässigen Wohnbevölkerung bereitstellen zu können. Es ist nicht das Ziel der Gemeinde Bürserberg, durch Baulandangebotseffekte neue Einwohnerinnen und Einwohner anzuziehen.*

<b>Maßnahme 1:</b>	<p><b>Neuwidmungen nur bei nachgewiesenem Bedarf und bei Fehlen geeigneter Alternativflächen</b></p> <p><i>Als Voraussetzung sind folgende Nachweise von den Widmungwerbenden einzufordern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Konkreter, innerhalb des Planungszeitraumes bestehender ganzjähriger Wohnbedarf</i></li><li>- <i>Nachvollziehbare Begründung über das Fehlen geeigneter Alternativflächen</i></li></ul>
<p><b>Ziel 3: Stärkung der Ortskerne</b></p> <p><i>Durch die Festlegung der beiden Siedlungsschwerpunkte soll die Möglichkeit geschaffen werden, zielgerichtete Maßnahmen und für diese Bereiche geeignete Instrumente zur Stärkung und Weiterentwicklung der Ortskerne setzen zu können.</i></p>	

<b>Maßnahme 1</b>	<p><b>Höhere Mindestdichte in Siedlungsschwerpunkten</b></p> <p><i>Die Siedlungsschwerpunkte sind jene Bereiche, in dem vorzugsweise die bauliche Entwicklung der Gemeinde angestrebt wird. So soll, nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Versorgungsfunktion und der guten verkehrsmäßigen Anbindung dieser Gebiete eine höhere bauliche Dichte umgesetzt werden. Eine Mindest-Baunutzungszahl von 30 wird den Ansprüchen zur Eingliederung in den Bestand und der Verwirklichung einer maßvollen Dichte als angemessen erachtet.</i></p> <p><i>Instrument:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Verordnung zum Mindestmaß der baulichen Nutzung (gem. § 31 RPG) oder, sofern dies aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung erforderlich ist, die</i></li><li>- <i>Festlegung von Bebauungsplänen</i></li></ul> <p><u><i>Zu Quartiersentwicklungskonzepten:</i></u></p> <p><i>Neben der Festlegung von Siedlungsschwerpunkten bietet das Vorarlberger Raumplanungsgesetz die Möglichkeit zur Erstellung von ‚Quartiersentwicklungskonzepten‘. Es bildet die fachliche Grundlage für nachfolgende Festlegungen und für Maßnahmen aus anderen Themenfeldern der Gemeindeentwicklung. Die Umsetzung des Quartiersentwicklungskonzeptes erfolgt durch folgende Instrumente: Flächenwidmungsplan (§ 12 RPG), Bebauungsplan (§ 28 RPG), Verpflichtende Baugrundlagenbestimmungen (§ 3 Abs. 2 BauG) und privatwirtschaftlichen Maßnahmen (§ 38a).</i></p> <p><i>Die durch das RPG im Zuge des REP vorgegebenen Inhalte sind für die Darstellung der räumlichen Ziele der Gemeinde Bürserberg als Ergebnis der Grundlagenerhebung und Analyse (SWOT) hinreichend und bieten ausreichend Möglichkeiten, auf die örtlichen Vorzüge und räumlichen Besonderheiten planerisch reagieren zu können. Dies wird im REP insbesondere durch die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ermöglicht, womit ein differenziertes Vorgehen in der Anwendung der zur Verfügung stehenden Instrumente in ausreichendem Ausmaß ermöglicht wird.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf eine integrierte Siedlungsentwicklung wurde für den Siedlungsbereich Boden Ost ein Quartiersentwicklungskonzept ausgearbeitet. Darin wurden Entwicklungsoptionen unter Berücksichtigung der zeitlichen Abfolge, der verschiedenen Nutzungen inkl. der verkehrlichen Erschließung, der baulichen Intensitäten dargestellt.</i></p>
-------------------	---

**Ziel 4: Leistbares Wohnen für die ortsansässige Bevölkerung**

<b>Maßnahme 1:</b>	<p><b>Bereitstellung von leistbarem Wohnraum und leistbaren Bauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung</b></p> <p><i>Die Entwicklung soll möglichst innerhalb der als Siedlungsschwerpunkte ausgewiesenen Bereichen beziehungsweise im Umfeld dieser stattfinden.</i></p> <p><i>Instrumente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Privatrechtliche Vereinbarungen</i></li><li>• <i>Aktive Bodenpolitik</i></li></ul>
--------------------	--

5.1.4 Themenfeld ‚Mobilität und Energie‘

<p style="text-align: center;"><b>STÄRKEN</b></p> <p><b>Verkehr:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ÖV-Anbindung an die Bezirkshauptstadt Bludenz</li> <li>• Direkte Anbindung der ‚Hauptorte‘ Matin und Boden an das Skigebiet mittels Seilbahn</li> </ul> <p><b>Energie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Potential für umweltfreundlichen Tourismus (Bestehende Positionierung als Aktivtourismus, Outdooraffinität, etc.)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>SCHWÄCHEN</b></p> <p><b>Verkehr:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe PKW-Abhängigkeit (durch historisch bedingte, disperse Siedlungsstrukturen)</li> <li>• Teils starke tourismusinduzierte Verkehrsbelastung Richtung Tschengla</li> <li>• Geringe Transportkapazität der vorhandenen Elnhornbahn I und geringe Stellplatzkapazitäten (ca. 100) im Bereich der Talstation</li> <li>• Noch vorhandene ‚Engstellen‘ der Tschenglastraße</li> </ul> <p><b>Energie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Womöglich geringes ökonomisches Potential für eine Fernwärmeversorgung</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>CHANCEN</b></p> <p><b>Verkehr:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung der Synergien mit der touristischen Entwicklung</li> <li>• Abfangen der ‚skigebietsinduzierten‘ Verkehre bereits in den Ortsteilen Matin und Boden und Nutzung dieser Potentiale</li> <li>• Schaffung von fußläufigen Erreichbarkeiten im Bereich Matin und Boden inkl. leistungsfähige öffentliche Anbindung an das Skigebiet (Seilbahn)</li> </ul> <p><b>Energie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Waldanteil (Biomasse)</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>RISIKEN</b></p> <p><b>Verkehr:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitere Verkehrsbelastung auf der Tschenglastraße</li> <li>• Unzureichende regionale Abstimmung (talweites Verkehrskonzept)</li> <li>• Unzureichendes ÖV-Angebot zwischen Bürserberg und Bludenz und damit hoher Anteil an MIV-Anreisende</li> </ul> <p><b>Energie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Womöglich geringes ökonomisches Potential für eine Fernwärmeversorgung</li> </ul>

- Forcierung energieeffizienter Bauformen
- In kompakten, gemischten Ortsteilen sind Alltagswege kürzer und können fußläufig erreicht werden

Aus der oben angeführten Analyse leiten sich folgende Ziele sowie Maßnahmen ab:

**Ziel 1: Leistungsfähige Anbindung des Skigebietes im Bereich Boden/ Matin**

**Maßnahme 1:**

**Modernisierung der Seilbahn**

Die Modernisierung beziehungsweise Anpassung der Einhornbahn I an den Stand der Technik (Baujahr 1972) bildet eine wichtige Maßnahme und wesentliche Basis der touristischen Entwicklung der Gemeinde Bürserberg.

Dadurch wird eine direkte Anbindung der beiden Hauptorte und zu großen Teilen als Siedlungsschwerpunkte ausgewiesenen Ortsteile Matin und Boden gewährleistet. Über die damit einhergehenden positiven Wirkungen im touristischen Kontext wie beispielsweise das ‚Nachziehen‘ der Infrastruktur im Vergleich zum restlichen Skigebiet, die fußläufige Erreichbarkeit der Talstation von den Orten Matin und Boden sowie einer Entlastung der Tschenglastraße wird weiters das Potential eines öffentlichen Nahverkehrsmittels zur Erschließung der Tschengla geortet.

Darüber hinaus ist eine leistungsfähige öffentliche Anbindung an das Skigebiet eine wichtige Aufwertung der ‚Vor-Ort-Mobilität‘, die die Anreise per Bahn oder Bus erst ermöglicht.

Das damit einhergehende und gewünschte frühzeitige ‚Abfangen‘ der Anreisenden geht mit einem zusätzlichen Stellplatzbedarf im Bereich der Talstation der Einhornbahn I einher. Um den erwünschten Lenkungseffekt zu erzielen, soll die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung im Bereich der Bergstation angedacht werden.

<b>Maßnahme 2:</b>	<b>Bessere Anbindung der touristischen Zentren im gesamten Brandnertal</b>  In Hinblick auf den öffentlichen Verkehr sollen Möglichkeiten zur besseren Anbindung der touristischen Zentren und Infrastrukturen im Brandnertal sowie der touristischen Anreise mit Bus und Bahn geprüft werden.
<b>Ziel 2: Reduktion des MIV-induzierten Energieverbrauchs</b>  <i>Ein wesentlicher Hebel zur Reduktion des Energieverbrauchs liegt im Mobilitätssektor, denn rund 18 % der Energie (2900 MWh), die in Bürserberg verbraucht werden, entfallen auf diesen Sektor womit ca. 28 % der CO2 Emissionen verursacht werden (Energiewerkstatt Austria, 2022). Deshalb wird in der Reduktion des MIV-induzierten Energieverbrauchs ein großes Einsparungspotential geortet.</i>	
<b>Maßnahme 1:</b>	<b>Forcieren räumlicher Strukturen, die eine umweltfreundliche Mobilität begünstigen, insbesondere für den öffentlichen Verkehr, Fußgänger und Radfahrer</b>  <i>In kompakten und gemischten Siedlungen sind Alltagswege kürzer und können zu größeren Teilen im Umweltverbund (öffentliche Verkehrsmittel, nicht motorisierte Verkehrsträger wie Fußgänger und Radfahrer) zurückgelegt werden. Siedlungsstrukturen haben demnach maßgeblichen Einfluss auf den Energiebedarf im Mobilitätsbereich.</i>  <i>Instrumente:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Festlegung von mittelfristigen Siedlungsrändern</i></li><li>- <i>Festlegung von Siedlungsschwerpunkten</i></li><li>- <i>Berücksichtigung des ÖPNV bei der Siedlungsentwicklung</i></li></ul>

**Maßnahme 2:**

**Förderung der umweltfreundlichen Anreise**

*Die Verkehrsmittelwahl bei der An- und Abreise von Gästen in Österreich ist stark vom motorisierten Individualverkehr (MIV) dominiert. Im Jahr 2019 reisten 75 Prozent mit dem Auto, 10 Prozent mit dem Flugzeug, 8 Prozent mit der Bahn und 3 Prozent mit dem Bus an. Der Rest entfällt auf Motorrad (1 Prozent) und Wohnwagen/ Wohnmobil (2 Prozent) (Quelle: Österreich Werbung 2019). Dabei ist die mangelnde Mobilität vor Ort, der Gepäcktransport sowie die Wege zum und vom Bahnhof ausschlaggebende Gründe zur Pkw-Nutzung. Gleichzeitig geben 43 Prozent der deutschen Urlaubsgäste an, dass ihr Urlaub möglichst ökologisch verträglich, ressourcenschonend und umweltfreundlich sein soll. Es besteht also durchaus der Wunsch einer umweltfreundlichen Anreise.*

*Mit rund 180.000 Nächtigungen pro Jahr in der Gemeinde wird im Bereich der touristischen Anreise ein wesentlicher Hebel zur Reduktion des Energiebedarfes. Eine gut für den Umweltverbund erschlossene Destination („Vor-Ort-Mobilität“) auf den unterschiedlichen Ebenen (Gemeinde, Region, Land) ist die Voraussetzung zur Erhöhung des Anteiles der umweltfreundlichen Anreise.*

*Für die Gemeinde Bürserberg bedeutet dies die*

- Verbesserung der innergemeindlichen Erschließung (Anschluss an das Skigebiet ohne MIV-Benutzung, Fuß- und Radwege, Busverbindung zur Einhornbahn II etc.),*
- Verbesserung der innerörtlichen Erschließung (fußläufige Erreichbarkeit innerhalb der Ortsteile) und Stärkung der Ortskerne sowie*
- die Verbesserung der Erschließung innerhalb des Brandnertales (Erarbeitung eines gesamtheitlichen, talweiten Verkehrskonzeptes).*

## 6 VERFAHREN

- Beantragung der Förderung zur REK – Fortschreibung beim Land am 20.02.2017
- Förderzusage des Landes vom 03.06.2017
- Gemeindevertretungsbeschluss vom 06.12.2017 für die Vergabe an Planalp / Haimayer  
lt. Anbot vom 27.09.2017

### **2018 – 2022: Ausarbeitung des Vorlageentwurfes**

- 08.10.2018 – erste Begehung mit Planalp, Zusammenfassung grundsätzlicher Wünsche und Ideen in Hinblick auf die Fortschreibung des REK
- 09.10.2019 – 1. Arbeitssitzung zur Fortschreibung des REP mit Raumplanungsausschuss u. Gemeindevertretung (Vorstellung eines ersten Planentwurfes durch Planalp)
- 17.10.2019 – Gemeindevertretungsgrundsatzbeschluss für Fortschreibung REP inkl. Boden Ost
- 07.09.2020 – Ortsaugenschein für Hotelprojekte am Standort „Güter-Maisäß“ und „Boden-Ost“ mit Planalp
- 05.11.2020 – Besprechung mit Planalp und Raumplanung DI. Lorenz Schmidt bzgl. Hotelprojekte; Hinweis auf Notwendigkeit einer Quartiersentwicklung „Boden-Güter“
- 26.11.2020 – Videokonferenz mit den Eigentümern und Nachbarn der Grundstücke im Bereich der Einhornbahn I – Talstation für den möglichen Neubau der Einhornbahn I mit Parkgarage und eventuell einem Hotelprojekt
- 22.12.2020 – weitere Besprechung mit Raumplanung, GF. Bergbahnen-Brandnertal zu Neubau Einhornbahn I, Dorfbahn, Tiefgaragen, Einhornbahn II - Neubau Loischbahn sowie Hotelprojekte bei der Talstation und im Bereich Maisäß

Die Bevölkerung wurde in der Dorfzeitung „Bürserberger“ in den Ausgaben Dezember 2018, Dezember 2019 und Dezember 2020 jeweils eingeladen Ihre Wünsche und Visionen für eine Fortschreibung des REP bekanntzugeben.

- Mit E-Mail vom 04.02.2021 und Gem2GO wurde die Bevölkerung nochmals aufgefordert

bis spätestens 09.02.2021 Wünsche und Visionen zum REP bekanntzugeben, um diese im Erarbeitungsprozess berücksichtigen zu können.

- 10.02.2021 – Gemeindevertretungssitzung mit Raumplaner Planalp, Vorstellung des 2. Entwurfes des REP-Planes
- 23.03.2021 – Strategiebesprechung betr. den Neubau der Seilbahnen, die Hotelprojekte Maisäß und Boden-Ost und die Einhornbahn Talstation mit der VlbG. Landesregierung, Raumplanung DI. Lorenz Schmidt, DI. Manfred Kopf, MSc. Michael Kaufmann, Landesgeologe Dr. Walter Bauer, Verkehrsplaner DI. Jörg Zimmermann, BH-Bludenz - Bzhptm. Dr. Harald Dreher, Mag. Klaus Heingärtner, Naturschutz Dr. Rochus Schertler, Bergbahnen-Brandnertal GF. David Domig, Landesgestaltungsbeirat Arch. Andres Cukrowicz, Arch. Stefan Marte, Arch. Dieter Jüngling, Vertreter der Agrargemeinschaft Loretz Johan, Fidel Fritsche; Planalp Mag. Klaus Spielmann; Seilbahnplanungsbüro Melzer u. Hopfner DI. Daniel Mangold; Gemeindevorstand Bgm. Fridolin Plaickner, Vzbgm. Ernst Wehinger u. GR Marco Zechner
- 11.08.2021 – Raumplanungsausschuss u. Gemeindevertretung – Beratung zu möglichen Hotelstandorten „Maisäß“ und „Boden-Ost“
- 08.09.2021 – Sitzung des Raumplanungsausschusses mit der Gemeindevertretung – Vorstellung der seit 10.02.21 eingelangten Änderungswünsche und Präsentation eines überarbeiteten REP-Entwurfes durch Planalp; Gemeindevertretungsbeschluss betr. REP-Entwurf mit Standort „Boden-Ost“ nicht genehmigt
- 27.10.2021 – öffentliche Informationsveranstaltung zum Thema REP – Fortschreibung und Hotel-Boden Ost im Feuerwehrgerätehaus mit ca. 140 Teilnehmern aus der Bevölkerung
- 03.11.2021 – Gemeindevertretungsbeschluss für die Durchführung eines sog. „Anhörungsverfahrens“ für REP-Fortschreibung inkl. Hotelprojekt Boden Ost;

Um eine Basis für die Weiterentwicklung im Dorf, aber auch bei den Bergbahnen zu gewährleisten, strebt die Gemeinde Bürserberg die Realisierung zusätzlicher Hotelbetten im Dorf und auf der Tschengla an. Vor dem Hintergrund der Diskussion hinsichtlich des Standortes Boden Ost und der Präsentation des Hotel-Projektes am 27.10.2021 hat sich die

Gemeinde zur Durchführung eines Anhörungsverfahrens entschieden. Dieses wurde im Zeitraum vom 22.11. bis 29.11.2021 durchgeführt.

Die Fragestellung lautete:

Soll die Gemeindevertretung die 1. Fortschreibung des „Räumlichen Entwicklungsplanes“ inklusive Boden Ost für die mögliche Realisierung eines Hotelprojektes genehmigen?

Ergebnis des Anhörungsverfahrens, Stimmenauszählung vom Montag, 29.11.2021.

Stimmberechtigte	460	
Abgegebene Stimmen	399	86,74% Beteiligung
Abgegebene GÜLTIGE Stimmen	395	
Gültige <b>JA</b> Stimmen für die 1. Fortschreibung REP inkl. Boden Ost f. mögliche Realisierung eines Hotelprojektes	244	61,77%
Gültige <b>NEIN</b> Stimmen für die 1. Fortschreibung REP inkl. Boden Ost f. mögliche Realisierung eines Hotelprojektes	151	38,23%

Das Ergebnis hatte zur Folge, dass gleich im Anschluss der Auszählung in der Gemeindevertretungssitzung nachstehende Beschlüsse gefasst wurden:

- Unter Bezug auf den Gemeindevertretungsbeschluss vom 08.09.21 Pkt. 3) und des Ergebnisses des Anhörungsverfahrens zur 1. Fortschreibung des REP wird der vorgelegte Verordnungsentwurf mit der 1. Fortschreibung des räumlichen Entwicklungsplanes, gemäß Zielplan vom 25.08.2021 des Planverfassers Plan-Alp, Innsbruck, inklusive der diskutierten Fläche S-18 Boden Ost für einen touristischen Beherbergungsbetrieb ohne Ferienwohnungen genehmigt.

(Abstimmungsverhältnis 11:1)

- Unter Bezug auf den Gemeindevertretungsbeschluss vom 08.09.21 Pkt. 4) und des Ergebnisses des Anhörungsverfahrens zur 1. Fortschreibung des REP wird ein Grundsatzbeschluss für eine mögliche Flächenwidmung zur Realisierung eines Hotelprojektes am Standort S18 Boden Ost genehmigt.

(Abstimmungsverhältnis 11:1)

- 07.02.2022 – Videokonferenz zur Fortschreibung REP mit Abteilung Raumplanung, Planalp und Gemeinde
- 01.06.2022 – Besprechung im Landhaus zur Fortschreibung REP mit Raumplanung, Wasserbau, Gesetzgebung, Planalp und Gemeinde
- 14.06.2022 – Mitteilung der Raumplanung, dass man sich hinsichtlich der eventuellen Notwendigkeit einer UEP mit der Umweltabteilung in Verbindung setzen solle

### **2022 – 2024 UEP-Verfahren, Überarbeitung des Entwurfes**

- 11.08.2022 - Vorlage zur UEP an die Abt. Umwelt- und Klimaschutz
- 16.08.2022 – Umweltabteilung bittet die Sachverständigen / Abteilungen bis 14.10.2022 eine Beurteilung zum REP-Entwurf abzugeben
- 17.11.2022 – Umweltabteilung teilt mit, dass für die UEP die Pläne hinsichtlich der Berücksichtigung der Strichmitte des alten Siedlungsrandes anzupassen seien, da dies von der Raumplanung gewünscht werde
- 30.11.2022 – Nachreichung entsprechend den Anforderungen ergänzter Unterlagen an die Abt. Umwelt- und Klimaschutz
- 01.12.2022 – Umweltabteilung leitet den hinsichtlich der Berücksichtigung der Strichmitte des alten Siedlungsrandes ergänzten und adaptierten REP-Entwurf an Sachverständige / Abteilungen weiter und bittet um Stellungnahme bis 01.02.2023
- 22.06.2022 – Umweltabteilung teilt mit, dass sämtliche Stellungnahmen vorliegen - Raumplanung, Wasserwirtschaft, Geologie, Wildbach- u. Lawinenverbauung sowie Natur- und Landschaftsschutz sind negativ
- 29.08.2023 – Raumplanungsausschuss: Präsentation eines in Folge der negativen Stellungnahmen der Dienststellen überarbeiteten Entwurfes (Reduktion des baulichen Entwicklungsbereiches)
- 08.09.2023 – Lokalausweis mit LR. Tittler, Raumplanung DI Lorenz Schmidt, Planalp, Bzhptm. Dr. Harald Dreher, RA. Mag. Stemmer bzgl. negative Stellungnahme Raumplanung zum Lückenschluss Standort Boden Ost; Vorlage einer Vision für den gegenständlichen Bereich vereinbart

- 03.10.2023 – REP-Sitzung aufgrund der negativen Stellungnahme zur UEP mit Grundeigentümern Boden-Ost in Hinblick auf mögliche Quartiersentwicklung
- 07.12.2023 – REP-Sitzung mit Grundeigentümern Boden Ost – Präsentation Quartiersentwicklungskonzept
- 14.12.2024 – Weiterleitung des Entwurfs des Quartiersentwicklungskonzeptes an Raumplanung mit der Bitte um zeitnahen Besprechungstermin – es wurde in der Folge allerdings seitens der Raumplanung kein Besprechungstermin abgestimmt, sondern der übermittelte Entwurf dem Landesgestaltungsbeirat zur Beurteilung vorgelegt
- 31.01.2024 – Übermittlung der Stellungnahme des Landesgestaltungsbeirates vom 24.01.2024 - in der Stellungnahme wird angeregt, eine Studie für eine zukünftige bauliche Entwicklung im Rahmen eines Kooperativen Planungsprozesses durchzuführen
- 21.02.2024 – Planungsgespräch zum Entwurf des Quartiersentwicklungskonzeptes Boden Ost im Landhaus mit dem Landesgestaltungsbeirat, Raumplanung MSc. Kaufmann, Bgm. Fridolin Plaickner, Planalp; im Planungsgespräch wird neuerlich der Standort Boden-Ost negativ beurteilt und mitgeteilt, dass die Gemeinde eine Bewusstseinsbildung mit der Bevölkerung und ein Quartiersentwicklungskonzept ähnlich St. Gallenkirch durchführen solle
- 11.09.2024 – Besprechung im Landhaus mit LR. Mag. Marco Tittler, DI. Florian Jäger, DI. Lorenz Schmidt, MSc. Kaufmann, Bzhptm. Dr. Harald Dreher, RA. Mag. Rainer Stemmer, Bgm. Fridolin Plaickner, Vzbgm. Ernst Wehinger, Grundeigentümer Boden Ost Hr. Walter Murauer – seitens Raumplanung wird neuerlich die Durchführung eines Kooperativen Planungsverfahrens als notwendig erachtet; bei Übermittlung des Entwurfes der REP-Fortschreibung an die Umweltabteilung ohne Durchführung dieses Verfahren werde möglicherweise festgestellt, dass in Folge der Fortschreibung mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen sei
- Bis Ende September 2024: Weitere Überarbeitung des REP-Entwurfes unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Dienststellen und der Gesprächsergebnisse sowie erneute Vorlage zur UEP
- 20.12.2024: UEP – abschließende Stellungnahme (Dokument in Anhang)

## 7 ERLÄUTERUNGEN DER VERORDNUNG

### **Zu Abschnitt 2 Abs. 1:**

Historisch bedingt weist die Gemeinde Bürserberg eine sehr lockere, dörflich geprägte Siedlungsstruktur auf, die in einer Verzahnung beziehungsweise engen räumlichen Wechselbeziehung zu den umliegenden Kulturlandschaften (insb. Grünland, Forst) steht. Die SWOT-Analyse hat ergeben, dass die abwechslungsreiche, teils parkähnliche Kulturlandschaft in allen Themenbereichen ein wichtiges Wesensmerkmal und eine endogene Ressource in der Gemeinde Bürserberg darstellt (hohe Wohn- und Lebensqualität, touristischen Attraktivität). Aufgrund der Bedeutung als Querschnittsthema wird dieses Ziel als grundsätzliche Zielsetzung nach § 11 Abs. 1 lit. a RPG angeführt. Die thematischen Ziele (Absatz 2 bis 7) spezifizieren diese grundsätzliche Zielsetzung und tragen somit zur Erhaltung und Verbesserung der örtlichen Vorzüge bei.

### **Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. a:**

Ein wichtiges Ziel der Gemeinde Bürserberg ist die Eindämmung von Zersiedelungstendenzen. Dies soll unter anderem durch die ‚Stärkung der Ortskerne‘ (s. Abschnitt 2 Abs. 2 lit. g) dieser Verordnung) sowie durch die Beschränkung der Bauflächenerweiterungen auf die im Zielplan festgelegten mittelfristigen Siedlungsränder (s. Abschnitt 2 Abs. 2 lit. c) dieser Verordnung) erfolgen.

Um die hohe Bedeutung dieser Zielsetzung im Bereich der Siedlungsentwicklung zu unterstreichen, wird diese Bestimmung als lit. a angeführt.

### **Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. b:**

Im Sinne des Abschnitt 2 Abs. 2 lit. a) sowie zur Verhinderung von ‚Widmungen auf Vorrat‘ haben Änderungen des Flächenwidmungsplanes ausnahmslos bedarfsorientiert, also aufgrund eines konkreten Flächenbedarfes zu erfolgen. Dies hat der Widmungswerber nachvollziehbar zu begründen. Darüber hinaus ist vom Widmungswerber das Fehlen geeigneter Alternativflächen darzulegen. Die zeitnahe widmungskonforme Verwendung des Grundstückes wird durch die Anwendung der Vertragsraumordnung (siehe Abschnitt 2 Abs. 2 lit. i dieser Verordnung) sichergestellt.

Folgende Nachweise sind von den Widmungswerbenden als Voraussetzung für die Neuausweisung von Bauflächen vorzulegen:

- Konkreter, innerhalb des Planungszeitraumes bestehender ganzjähriger Wohnbedarf
- Nachvollziehbare Begründung über das Fehlen geeigneter Alternativflächen

**Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. c:**

Gemäß lit. c ist die Ausweisung von weiteren Bauflächen in den darin angeführten Bereichen zulässig.

Dies sind zum einen jene Bereiche innerhalb der im Zielplan festgelegten mittelfristigen Siedlungsränder sowie Flächen, die den Bestimmungen des Abschnitt 2 Abs. 2 lit. k dieser Verordnung entsprechen (‚Weilerregelung‘). Die Weiler sind im Zielplan ausgewiesen.

Im Sinne einer nach Innen gerichteten Siedlungsentwicklung soll durch die Festlegung der mittelfristigen Siedlungsränder die Ausdehnung der als Bauflächen in Betracht kommenden Flächen beschränkt und eine klare, langfristige Trennung zwischen baulichen Entwicklungsbereichen und Freiflächen geschaffen werden. Kleinräumige Überschreitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes im Ausmaß von max. 200 m<sup>2</sup> sollen dabei zulässig sein, sofern dies unter Beachtung der Raumplanungsziele im Interesse einer geordneten räumlichen Entwicklung gelegen ist. Kleinräumige Überschreitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes haben jedenfalls unter besonderer Beachtung von Roten Gefahrenzonen und schützenswerten Biotopen zu erfolgen. Durch die Regelung sollen konkrete kleinräumige Anpassungen ermöglicht werden, die sich im Laufe der Zeit durch geänderte Rahmenbedingungen ergeben oder aufgrund der Maßstabsebene des REP nicht ausreichend berücksichtigt werden können. Damit können beispielsweise bestehende Bauflächen arrondiert werden, die aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung nicht geeignet sind.

Wie in Kapitel 4.3.4 ausgeführt, reduziert sich die widmungsfähige Fläche im Zuge der gegenständlichen Fortschreibung des räumlichen Entwicklungsplanes von rd. 51,8 ha bzw. rd. 33,8 ha unter Annahme der Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als rechtskräftiger Siedlungsrand auf 19,5 ha. Dies entspricht einer Reduktion von rd. 31,1 ha bzw. rd. 14,3 ha.

Die Ausweisung von weiteren Bauflächen außerhalb der unter lit. c und d genannten Bereiche ist nicht zulässig.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. d:**

Gemäß § 18 Abs. 2 Raumplanungsgesetz sind Freiflächen nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit als Landwirtschaftsgebiet, Sondergebiet oder Freihaltegebiet zu widmen. Gemäß § 18 Abs. 4 Raumplanungsgesetz 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. Genannt werden. In den lit. a) bis f) genannt werden Flächen für Anlagen, die in der Art der Bodennutzung der Land- oder Forstwirtschaft ähneln (z.B. Kleingärten, gewerbliche Gärtnereien); für Anlagen, die Erholungszwecken oder ähnlichen Zwecken dienen (z.B. Erholungs- und Sportanlagen, Kinderspielplätze, Campingplätze, Ausflugsgasthöfe, Beherbergungsbetriebe, Schutzhütten); für Anlagen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen, Umspannwerke, Trafostationen, Funkanlagen, Funksendemasten, Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Abfallsammelstellen und Abfallbehandlungsanlagen, Bauhöfe der öffentlichen Hand); für Anlagen, die aufgrund der Art oder den Umständen des Vorhabens zur Vermeidung von Nutzungskonflikten außerhalb eines als Baufläche gewidmeten Gebietes errichtet werden sollen (z.B. Steinbrüche, Kiesgruben, Beton- bzw. Kieswerke, Brechanlagen, Sägewerke, Schießstätten, Sprengmittellager, Kasernen); für Lagerplätze im Zusammenhang mit vorgenannten Nutzungen; für Anlagen zur zweckmäßigen Erschließung rechtmäßig bestehender Gebäude und sonstiger Anlagen (z.B. Stellplätze).

Im REP sind insgesamt 15 Sondernutzungen ausgewiesen (s. tabellarische Listung in Abschnitt 3 des Verordnungstextes). Eine Standorteignung und Standortgebundenheit für die betreffende Nutzung ist aus fachlicher Sicht ausdrücklich gegeben und eine entsprechende Widmung (Sondergebiet bzw. Baufläche) zulässig.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. e:**

Mit dem ersten Satz in lit. e wird festgelegt, dass die Widmung von Flächen, die der Beherbergung von Gästen dient, außerhalb der in lit. c und d genannten Standorte unzulässig ist.

Dabei werden im Konkreten Änderungen des Flächenwidmungsplanes verstanden, die über den rechtmäßigen Bestand hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Beherbergung von Gästen schaffen. Diese Bestimmung folgt dem Ziel, die touristische Entwicklung insbesondere innerhalb der mittelfristigen Siedlungsränder und auf die entsprechenden Sonderstandorte zu beschränken und eine darüber hinausgehende Ausweitung touristischer Beherbergung auszuschließen.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. f:**

Mit dieser Festlegung werden bestehende Bauflächen und Sondergebieten von den Bestimmungen lit. c bis lit. e ausgenommen und in ihrem Rechtsbestand abgesichert.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. g:**

Die im Zielplan als Siedlungsschwerpunkte ausgewiesenen Flächen sind jene Bereiche des Gemeindegebietes, in denen die bauliche Entwicklung insbesondere erfolgen soll. Damit soll ein wesentlicher Beitrag zu dem in lit. a formulierten Ziel der Eindämmung der Zersiedelungstendenzen geleistet werden. Schwerpunkte der baulichen Entwicklung umfassen den Ortsteil Boden sowie Teile des Ortsteiles Matin, in denen sich bereits jetzt der Großteil der öffentlichen Einrichtungen befindet.

Ziel ist es, die beiden Ortskerne zu erhalten und in ihrer Funktionserfüllung (insb. Versorgungsfunktion) weiter zu entwickeln. Dazu sind zum einen die siedlungsstrukturellen Voraussetzungen (z.B. maßvolle Verdichtung) zu schaffen und ggf. privatwirtschaftliche Maßnahmen sowie eine aktive Bodenpolitik seitens der Gemeinde anzuwenden.

Die Vorgabe einer Verdichtungszone wurde geprüft, allerdings aufgrund der geringen Größe der Gemeinde, der charakteristisch lockeren Bebauungstypologie in den Ortskernen sowie der vorhandenen Flächenreserven als nicht notwendige Maßnahme erachtet. Einer flächensparenden Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten wird in lit. j dieses Abschnittes Rechnung getragen.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. h:**

Die Grundlagenerhebung und die darauf aufbauende SWOT-Analyse haben gezeigt, dass das abwechslungsreiche Landschaftsbild, die Verzahnung von naturnahen Räumen und

bebauten, dörflich geprägten Bereichen eine bedeutende endogene Ressource und einen wichtigen Standortfaktor im Bereich Wohnen, Freizeit und Erholung darstellen. Dieses, durch seine gegenseitige Wechselwirkung zwischen bebauten und unbebauten Räumen geprägtes Orts- und Landschaftsbild soll erhalten werden. Insbesondere für Kinder und Jugendliche stellen diese ‚Zwischenräume‘ eine wichtige Erweiterung des Lebensumfeldes dar.

Weiter gibt lit. h vor, dass die Siedlungsentwicklung unter Beachtung der gegebenen Nutzungen und der infrastrukturellen Voraussetzungen zu erfolgen hat.

***Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. i:***

Gemäß lit. i strebt die Gemeinde Bürserberg eine aktive kommunale Bodenpolitik und die Nutzung der Instrumente der Vertragsraumplanung (insbesondere durch die Anwendung von Verwendungs- und Infrastrukturverträgen) an.

Durch die Anwendung von Verwendungsvereinbarungen sichert die Gemeinde die zeitnahe bauliche Nutzung neu gewidmeter Flächen ab. Dadurch kann die Bevorratung von Bauflächen, die langfristig eine geordnete Siedlungsentwicklung negativ beeinflussen können, verhindert werden. Bei der Anwendung von Verwendungsvereinbarungen sollen Zielsetzungen hinsichtlich der von der Gemeinde angestrebten touristischen und wirtschaftlichen Entwicklung berücksichtigt werden.

***Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. j:***

Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der örtlichen Vorzüge der Gemeinde Bürserberg, insbesondere im Zusammenhang mit den charakteristischen Bebauungsstrukturen, soll bei Festlegungen eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung insofern auf die räumlich unterschiedlichen Charakteristika eingegangen werden. Aufbauend auf den Bestand wird dabei festgelegt, dass innerhalb der Siedlungsschwerpunkte eine Mindest-Baunutzungszahl von 30 und im sonstigen Gemeindegebiet eine Mindest-Baunutzungszahl von 20 eine ausreichende Dichte bedeutet, die eine Boden sparende Bebauung ermöglicht. Die Zielsetzung der Gemeinde Bürserberg gemäß lit. g rechtfertigen die höhere Minstdichte in den als Siedlungsschwerpunkte ausgewiesenen Bereichen. Mit dieser Festlegung soll dem Ziel des

haushälterischen Umganges mit Grund und Boden sowie der Stärkung der Ortskerne bei gleichzeitiger Beachtung der unterschiedlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Rechnung getragen werden.

***Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. k:***

Als Hauptsiedlungsgebiete für eine künftige Siedlungsentwicklung werden vorrangig die im Zielplan ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkte und in weitere Folge die übrigen Bereiche innerhalb der mittelfristigen Siedlungsränder angesehen. Die höhergelegenen Weiler weisen aufgrund ihrer peripheren Lage keine Lagegunst für uneingeschränkte Bauflächenausweisungen auf. Zur Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstrukturen wird im Bereich der Weiler mit Kanalanschluss jedoch eine eingeschränkte Ausweisung von Bauflächen als vertretbar erachtet. Insbesondere soll der Eigenbedarf von Personen gedeckt werden, die aus dem jeweiligen Weiler stammen. Im Planungszeitraum ist eine Bauflächenausweisung im Ausmaß von höchstens 600 m<sup>2</sup> je Hauptwohnsitz-Haushalt (Stichtag 1.7.2022) im Bereich der Weiler zulässig. Die Zahl der Hauptwohnsitz-Haushalte (Stichtag 1.7.2022) in den Weilern ist der im Anhang befindlichen Planbeilage zu entnehmen. Das Flächenausmaß von 600 m<sup>2</sup> entspricht einer vertretbaren Bauplatzgröße in den peripheren Lagen in Bürserberg. Nachdem die betroffenen Weiler insbesondere durch die Verzahnung von Freiraum und bebauten Bereichen gekennzeichnet sind, ist bei der Widmung und Bebauung auf eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild besonders zu achten.

Zur Erreichung der räumlichen Ziele der Gemeinde Bürserberg, insbesondere die Stärkung der Ortskerne und Siedlungsschwerpunkte, dem Erhalt der abwechslungsreichen landschaftlichen Schönheit sowie der Stärkung von Siedlungsstrukturen, die eine umweltfreundliche Mobilität ermöglichen, ist die Beschränkung der baulichen Entwicklung in diesen isolierten Lagen eine wichtige Voraussetzung.

***Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. l:***

Der bereits im REP 2019 ausgewiesene Gefährdungsbereich ‚Tschapina Süd‘ wird aufgrund der aktiven geologischen Rutschung sowie nach Auskunft der WLVB, wonach die Herstellung von Gefahrenfreiheit technisch nicht möglich sei, auch in der Fortschreibung des REP explizit angeführt. Gemäß lit. l wird für jede bauliche Entwicklung innerhalb dieses

Gefährdungsbereiches jedenfalls eine positive Beurteilung eines fachlich zuständigen Sachverständigen (Geologe, Bodenmechaniker etc.) vorausgesetzt. Die obligatorische Einbindung von weiteren betroffenen Dienststellen in diesem Gefährdungsbereich bleibt von dieser Bestimmung unberührt. Vielmehr soll durch die explizite Festlegung im REP dieser besondere Gefährdungsbereich berücksichtigt werden und eine maßvolle, bedarfsorientierte bauliche Entwicklung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. m:**

Die Widmung von zusätzlichen Flächen, auf denen eine Nutzung durch Ferienwohnungen möglich ist, ist ausdrücklich nicht zulässig. Es wird klargestellt, dass die touristische Entwicklung ausschließlich im professionellen gewerblichen Bereich erfolgen soll und nicht durch die Erweiterung eines Bettenangebotes, welches nur im Rahmen von Ferienwohnungen genutzt wird („kalte Betten“).

**Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. n:**

Zur Zielerreichung einer Boden sparenden Bebauung, die darüber hinaus eine ausreichende Qualität der Freiräume und eine an die dörfliche Struktur angepasste Baustruktur sicherstellt, sollen erforderlichenfalls Bebauungspläne erlassen werden.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 2 lit. o:**

Neben der Festlegung von Siedlungsschwerpunkten bietet das Vorarlberger Raumplanungsgesetz die Möglichkeit zur Erstellung von „Quartiersentwicklungskonzepten“. Es bildet die fachliche Grundlage für nachfolgende Festlegungen und für Maßnahmen aus anderen Themenfeldern der Gemeindeentwicklung. Unter einem Quartier wird demnach ein Stadtviertel oder ein bestimmter Ortsteil verstanden, der sich aufgrund seiner räumlichen (und sozialen) Struktur von anderen unterscheidet.

Für den angestrebten Siedlungsbereich Boden Ost (Sondernutzung S15) wurde ein Quartiersentwicklungskonzept ausgearbeitet. Dabei bildet eine effiziente verkehrliche Erschließung die Grundlage für eine nutzungsdurchmischte Bebauung (Wohnen, Tourismus, Handel), die die bestehenden Siedlungsstrukturen aufnimmt und weiterentwickelt. Durch die Durchwegung wird eine Anbindung des Ortszentrums und der Seilbahntalstation für

Fußgänger und Radfahrer sowie die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sichergestellt. Die Bebauungsstruktur ermöglicht eine raumverträgliche Verdichtung und ausreichend attraktive Freiräume.

Zur Entwicklung des Siedlungsbereiches soll auf Empfehlung des Landes ein Kooperatives Planungsverfahren auf Basis des vorliegenden Quartiersentwicklungskonzeptes durchgeführt werden.

Die Ausarbeitung von weiteren Quartiersentwicklungskonzepten im Rahmen des REP wurde geprüft und als nicht erforderlich erachtet, weil die übrigen umfangreichen Festlegungen (wie Siedlungsschwerpunkte, mittelfristige Siedlungsränder, differenzierte Entwicklungsmöglichkeiten, Dichten, Freiräume) im REP ausreichen, um die in der SWOT-Analyse eruierten Handlungserfordernisse zu erfüllen.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 3 lit. a:**

Die Gemeinde Bürserberg erkennt das attraktive, abwechslungsreiche Landschaftsbild, die Verzahnung von naturnahen Räumen und bebauten, dörflich geprägten Bereichen sowie die hohe, ganzjährigen Naherholungsqualitäten als wesentliche endogene Ressource und strebt zur Inwertsetzung dieser, die qualitative und quantitative Weiterentwicklung des aktiven Erholungstourismus zur Ganzjahresdestination an.

Die weitestgehende Bewahrung der charakteristischen Kulturlandschaft ist in diesem Zusammenhang eine wichtige Voraussetzung, weshalb die Absicherung und Weiterentwicklung der aktiven Land- und Forstwirtschaft mit den nachgeordneten Wirtschaftsbereichen (i.S. regionaler Wertschöpfungsketten) ein wesentliches Ziel darstellt.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 3 lit. b:**

Tourismus ist sowohl in Bezug auf die Arbeitsstätten sowie der Erwerbstätigen der dominierende Wirtschaftssektor in der Gemeinde Bürserberg. Die Grundlagenerhebung sowie der im Jahr 2020 veröffentlichte ‚Hotelmasterplan Alpenregion Bludenz 2025‘ im Auftrag der ‚Alpenregion Bludenz Tourismus GmbH‘ zeigen für die Gemeinde Bürserberg folgendes Bild:

- Im Vergleich zum Land Vorarlberg und den Nachbargemeinden weist Bürserberg

einen überdurchschnittlich hohen Zuwachs an Nächtigungszahlen auf. Dies insbesondere aufgrund der gestiegenen Nachfrage in der Sommersaison, wobei hier vor allem in den Bereichen 4/5-Sterne sowie in Campingplätzen und ähnlichen Unterkünften eine Nachfragezuwachs zu erkennen ist.

- Der Anstieg der Nachfrage trifft auf eine im Vergleich niedrige Angebotserweiterung, weshalb eine Zunahme des Nachfragedruckes zu erkennen ist.
- Für die Region Brandnertal wird ein zusätzlicher Bettenbedarf von bis zu 1.000 bis 2025 prognostiziert (Quelle: Hotelmasterplan Alpenregion Bludenz 2025). In Bezug auf die bestehenden Bettenkapazitäten kann von einem Bedarf an zusätzlichen Betten in der Gemeinde Bürserberg von über 400 bis 2025 ausgegangen werden. Die Autorenschaft geht aufgrund der ungleichen Tourismusintensität der Gemeinden Bürs, Brand und Bürserberg von einem höheren Potenzial in der Gemeinde Bürserberg aus, weshalb für den gesamten Planungszeitraum ein Bettenbedarf von 400 bis 800 Betten angenommen wird.

Die Gemeinde Bürserberg strebt somit an, den prognostizierten Bedarf durch die Erhöhung des „warmen“ Bettenangebotes bei gleichzeitiger qualitativer Verbesserung umzusetzen. Dabei werden insbesondere die folgenden Ziele verfolgt (s. SWOT-Analyse):

- Erreichung einer besseren Auslastung der touristischen Infrastruktur (insb. des Skigebietes),
- Absicherung und Weiterentwicklung die Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote,
- Schaffung von attraktiven Ganzjahresarbeitsplätzen.

Die für die Entwicklung von größeren Beherbergungsbetrieben besonders günstigen Standorte sind im Zielplan entsprechend ausgewiesen (S15 Boden Ost, S5 Maisäß). Abgesehen von den für entsprechende Sondernutzungen vorgesehenen Standorten sind Beherbergungsbetriebe innerhalb der mittelfristigen Siedlungsränder zulässig. Betriebe außerhalb der mittelfristigen Siedlungsränder bzw. außerhalb der im Zielplan festgelegten Sondernutzungen sind nicht zulässig (vgl. Abschnitt 2 Abs. 2 lit. e).

Im Zielplan des REP sind folgende Sondernutzungen für eine touristische Beherbergung

vorgesehen:

- Sondernutzung S5 Touristischer Beherbergungsbetrieb (Maisäß)
- Sondernutzung S10 Campingplatz Tschengla
- Sondernutzung S12 Touristischer Beherbergungsbetrieb in Form eines Chaletdorfes
- Sondernutzung S14 Campingplatz
- Sondernutzung S15: Ausgehend von einer touristischen Nutzung (Beherbergungsbetrieb, Gastronomie, touristische Infrastruktur) soll eine gesamtheitliche Entwicklung im Sinne einer Weiterführung des westlich anschließenden Siedlungsbestandes erfolgen. Ferienwohnungen sind nicht zulässig. Auf Empfehlung des Landes soll ein Kooperatives Planungsverfahren auf Basis des vorliegenden Quartiersentwicklungskonzeptes durchgeführt werden.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 3 lit. c:**

Aufgrund der starken Verflechtung und der wechselseitigen Synergien zwischen Tourismus und Landwirtschaft (s. SWOT-Analyse) soll die Kooperation dieser beiden Sektoren ausgebaut werden.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 4 lit. a:**

Aufgrund der geringen Gemeindegröße und der engen funktionalen Verflechtungen zwischen Wohnbevölkerung und Urlaubsgästen (s. SWOT-Analyse) kommt einer integrierten Planung, die die Ansprüche beider Gruppen erfüllt und Synergien bestmöglich nutzt, eine wichtige Rolle zu. Dies gilt es bei künftigen Planungen zu berücksichtigen.

Durch die Bestimmungen des Abschnitt 2 Abs. 2 lit. a und c dieser Verordnung wird die künftige bauliche Entwicklung mittels der mittelfristigen Siedlungsränder sowie der Einschränkung in den Weilern klar begrenzt. Dies dient auch der künftigen Gewährleistung effizienter technischer Infrastrukturen (Erschließung, Wasserver- und -entsorgung, etc.).

Aufgrund der kleinen Gemeindegröße und der damit einhergehenden, im Vergleich geringen Versorgungsfunktion der Gemeinde, ist eine räumliche Differenzierung der sozialräumlichen Strukturen in der Gemeinde Bürserberg aus planerischer Perspektive nicht zielführend und notwendig.

Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Zielplan verortet. Aktuell besteht in der Gemeinde Bürserberg im Planungszeitraum kein weiterer konkreter Bedarf im Bereich der sozialen Infrastruktur der im REP zu berücksichtigen wäre.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 4 lit. b:**

Die Gemeinde strebt die Breitstellung von leistbarem Wohnraum und leistbaren Bauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung an. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, im Zuge von baulichen Entwicklungen zu prüfen, ob sich Standorte für den gemeinnützigen Wohnbau eignen und diese folglich bei Bedarf über privatrechtliche Instrumente abzusichern (vgl. Abschnitt 2 Abs. 2 lit i). Dies soll insbesondere innerhalb der Siedlungsschwerpunkte beziehungsweise im Umfeld dieser erfolgen.

In der Gemeinde besteht eine gemeinnützige Wohnanlage mit 26 Einheiten (Gpn 2332/1, 2338/1) im Ortsteil Baumgarten. Die aus drei Gebäuden bestehende Anlage wurde im Jahr 2016 durch die Wohnbauselbsthilfe (WS) errichtet. Sog. gemeinnützige Wohnungen (2 – 4 Zimmer) wurden als Miet- und Mietkaufwohnungen angeboten und sind seit Eröffnung ständig belegt.

Unweit davon befindet sich eine weitere gemeinnützige Wohnanlage mit 12 Einheiten in Umsetzung (Gp 2280/4). 9 Wohnungen werden von der Wohnbauselbsthilfe (WS) als Miet- und Mietkaufwohnungen angeboten. Die Vergabe erfolgt über die Gemeinde Bürserberg. Aufgrund des Wohnungsmix deckt das Angebot mit 5 x 2-Zimmer-Wohnungen, 3 x 3-Zimmer-Wohnungen und 1 x 4-Zimmer-Wohnung den Bedarf sowohl für Singles als auch für Familien ab. Die Bereitstellung der Energie für die Heizung erfolgt über ein Wärmepumpensystem. Dies entspricht dem Niedrigenergiestandard gemäß den Förderungsrichtlinien des Landes Vorarlberg für integrativen Wohnbau. Die Wohnanlage ist mit einem Lift ausgestattet und verfügt neben einem TG-Parkplatz für jedes Top auch über einen Fahrrad- und Müllraum, einen Trockenraum sowie einen Kinderspielplatz.

Im Zuge der Grundlagenforschung wurden keine weiteren konkreten Standorte für gemeinnützigen Wohnbau eruiert.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 5 lit. a:**

Das in der Grundlagenerhebung und Analyse (SWOT) als besonderes Wesensmerkmal der Gemeinde Bürserberg erkannte Landschaftsbild wirkt sich auf viele Themenbereiche (insb. Tourismus, Wohnen, u. ä.) aus. Um diese ‚endogene Ressource‘ langfristig zu erhalten, gilt es, die außerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes gelegenen Flächen unter Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der Weiler und Sondernutzungen (vgl. Abschnitt 2 Abs. 2 lit. d und k) für den Erhalt der Vielfalt von Natur und Landschaft und als Grundlage der land- und forstwirtschaftlichen Produktions- und Vorsorgefunktion zu erhalten. Somit ist die Ausweisung von Bauflächen nur in den gem. Abschnitt 2 Abs. 2 lit. c und f aufgeführten Bereichen zulässig.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 5 lit. b:**

Freiräume für die Erholung sind nicht nur für die Ausschöpfung des touristischen Potenzials wichtig, sondern dienen auch der ortsansässigen und regionalen Bevölkerung als Naherholungsräume. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Skipisten und die Rodelbahn, die für eine sinnvolle Nutzung von Bebauungen freigehalten werden müssen und somit als öffentliche Freiräume ausgewiesen werden.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 5 lit. c:**

Gemäß Abschnitt 2 Abs. 2 lit. c und d unter Berücksichtigung von lit. f sind bauliche Entwicklungen nur in den darin vorgegebenen Bereichen zulässig. Die von Naturgefahren bedrohten, außerhalb dieser baulichen Entwicklungsbereiche gelegenen Flächen sind auch künftig von baulichen Entwicklungen freizuhalten.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 6 lit. a:**

Bereits im REP 2019 wurde auf die zum Teil unterdimensionierten Gemeindestraßen hingewiesen, wobei insbesondere die Teschenglastraße aufgrund der Erschließungsfunktion des Skigebietes an die Kapazitätsgrenzen stieß. Nach bereits getätigten baulichen Maßnahmen sollen noch drei Teilabschnitte zur Erschließung der Tschengla ausgebaut werden. Diese sind im Zielplan festgelegt. Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, öffentliche Erschließungsstraßen entsprechend zu erhalten und gegebenenfalls den verkehrlichen Erfordernissen entsprechend auszubauen.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 6 lit. b:**

Die Modernisierung beziehungsweise Anpassung der Einhornbahn I an den Stand der Technik (Baujahr 1972) bildet eine wichtige Maßnahme und wesentliche Basis der touristischen Entwicklung der Gemeinde Bürserberg. Dadurch wird eine direkte Anbindung der beiden Hauptorte und zu großen Teilen als Siedlungsschwerpunkte ausgewiesenen Ortsteile Matin und Boden gewährleistet. Über die damit einhergehenden positiven Wirkungen im touristischen Kontext wie beispielsweise das ‚Nachziehen‘ der Infrastruktur im Vergleich zum restlichen Skigebiet, die fußläufige Erreichbarkeit der Talstation von den Orten Matin und Boden sowie einer Entlastung der Tschenglastraße wird weiters das Potential eines öffentlichen Nahverkehrsmittels zur Erschließung der Tschengla geortet. Dieses Potential soll im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung bzw. Neuerrichtung der Seilbahn geprüft werden.

Darüber hinaus ist eine leistungsfähige öffentliche Anbindung an das Skigebiet eine wichtige Aufwertung der ‚Vor-Ort-Mobilität‘, die die Anreise per Bahn oder Bus attraktiviert und auch wesentlich für die Tagesgäste ist.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 6 lit. c:**

Ein überwiegender Teil der Urlaubsgäste reist mit dem eigenen Pkw an. Ein häufiger Grund für diese Entscheidung ist die mangelhafte ‚Vor-Ort-Mobilität‘ sowie die unzureichende Anbindung (insb. ‚Last-Mile-Problem‘). In Hinblick auf den öffentlichen Verkehr sollen Möglichkeiten zur besseren Anbindung der touristischen Zentren und Infrastrukturen im Brandnertal sowie der touristischen Anreise mit Bus und Bahn geprüft werden. Der Berücksichtigung der ‚Vor-Ort-Mobilität‘ kommt dabei eine wichtige Rolle zu. Darüber hinaus wird die Erarbeitung eines gesamtheitlichen, talweiten Verkehrskonzeptes mit dem ÖPNV Brandnertal angestrebt.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 6 lit. d:**

In kompakten und gemischten Siedlungen sind Alltagswege kürzer und können zu größeren Teilen im Umweltverbund zurückgelegt werden. Siedlungsstrukturen haben demnach maßgeblichen Einfluss auf den Energiebedarf im Mobilitätsbereich. In diesem Zusammenhang wird im Interesse des Fußgänger- und Radverkehrs die bauliche Entwicklung insbesondere

im Bereich der im Zielplan dargestellten Ortskerne und Siedlungsschwerpunkte verfolgt.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 6 lit. e:**

In der Gemeinde Bürserberg soll die Errichtung eines Kleinkraftwerkes zur Nutzung des Wassers des Speicherteiches im Sommer geprüft werden. Dabei sollen Synergien und bestehende Ressourcen effizient genutzt werden.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 7 lit. a:**

Die Gemeinde bekennt sich zur Festigung und Vertiefung der Zusammenarbeit im Tourismus. Insbesondere soll die Zusammenarbeit im regionalen Kontext (regionale Destinationswahrnehmung) vertieft werden. Eine gemeinsame Angebotsgestaltung für den Raum Brand – Bürserberg – Bürs in der Winter- und Sommersaison wird angestrebt.

**Zu Abschnitt 2 Abs. 7 lit. b:**

Aufgrund der Gemeindegröße ist eine regionale Zusammenarbeit zur Schaffung eines attraktiven ÖPNV-Angebotes sowohl für die ansässige Bevölkerung als auch für Gäste unumgänglich. Daher wird eine Angebotsverbesserung gemeinsam mit dem ÖPNV-Brandnertal angestrebt. Angedacht ist bspw. die Erarbeitung eines gesamtheitlichen, talweiten Verkehrskonzeptes.

## 8 ERLÄUTERUNGEN ZU AUSWEITUNGSFLÄCHEN

Der räumlich Entwicklungsplan ist als strategisches Planungsinstrument in der Planungshierarchie dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan übergeordnet.

Die Gemeinde strebt die Eindämmung von Zersiedelungstendenzen an und die Deckung des Bedarfs an Bauflächen soll soweit möglich innerhalb der bereits gewidmeten Bauflächen erfolgen. Durch den vorliegenden Zielplan-Entwurf wird der bauliche Entwicklungsbereich (innerhalb der max. Bauflächengrenze bzw. innerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes gelegener Bereich) gegenüber dem verordneten REK/REP Bestand von rd. 95,1 ha bzw. rd. 75,7 ha unter Annahme der Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als rechtskräftiger Siedlungsrand auf rd. 71,0 ha reduziert. Dies entspricht eine Reduktion von rd. 24,1

ha bzw. 4,7 ha. Die innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches widmungsfähige Fläche wird von rd. 43,3 ha bzw. rd. 25,3 ha unter Annahme der Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als rechtskräftiger Siedlungsrand auf rd. 17,8 ha reduziert. Dies entspricht einer Reduktion von rd. 25,5 ha bzw. rd. 7,5 ha. Im Bereich der Weiler sieht das verordnete REK/REP Bestand eine widmungsfähige Fläche von rd. 8,5 ha vor. Durch den vorliegenden Zielplan- und Verordnungstext-Entwurf wird die widmungsfähige Fläche im Bereich der Weiler auf einen Maximalwert von rd. 1,7 ha reduziert. Dies entspricht einer Reduktion von rd. 6,8 ha. In Summe wird die als Baufläche widmungsfähige Fläche im Zuge der gegenständlichen Fortschreibung des räumlichen Entwicklungsplanes von rd. 51,8 ha bzw. rd. 33,8 ha unter Annahme der Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als rechtskräftiger Siedlungsrand auf 19,5 ha reduziert. Dies entspricht einer Reduktion von rd. 32,3 ha bzw. rd. 14,3 ha. Eine detaillierte tabellarische und grafische Darstellung ist den Anlagen 4 (Überlagerung von Zielplan und maximaler Bauflächengrenze des verordneten REK/REP Bestand), 5 (Flächenbilanz), 6 (Flächenbilanz – Mittellinie) und 7 (Ausweitungsflächen – Mittellinie) zu entnehmen.

Der mittelfristige Siedlungsrand gibt einen grundsätzlichen Rahmen für Bauflächen-Ausweisungen vor. Kleinräumige Überschreitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes sind nur im Einzelfall bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> zulässig, sofern dies unter Beachtung der Raumplanungsziele im Interesse einer geordneten räumlichen Entwicklung gelegen ist. Unbeschadet der Berücksichtigung der Vorgaben aller von einer Änderung des Flächenwidmungsplanes berührten Dienststellen, haben kleinräumige Überschreitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes entsprechend den Vorgaben des Verordnungstextes jedenfalls unter besonderer Beachtung von Roten Gefahrenzonen und schützenswerten Biotopen zu erfolgen.

Im Folgenden werden flächenmäßig relevante Ausweitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes über die verordnete maximale Bauflächengrenze hinaus sowie ausgewählte Festlegungen von Sondernutzungen dargestellt. Als verordnete maximale Bauflächengrenze wird im Folgenden zunächst die von Seiten der Gemeinde und des langjährigen zuständigen Amtssachverständigen für Raumplanung im Amt der Vorarlberger Landesregierung als solche anerkannte Außenkante des breiten Abgrenzungstreifens angenommen. Aufgrund der

nunmehrigen Rechtsmeinung der Abteilung Raumplanung und Baurecht, dass die Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als der bestehende Siedlungsrand zu betrachten sei, wird zusätzlich ein alle Differenzflächen beinhaltender Änderungsbereich in die nachfolgende Darstellung aufgenommen.

Die Verankerung des mittelfristigen Siedlungsrandes im Bereich von bestehenden Bauflächenwidmungen bzw. bestehenden Sondergebietsausweisungen wird grundsätzlich nicht als Ausweitung, sondern als Absicherung des Rechtsbestandes angesehen.

Flächenmäßig relevante Ausweitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes sowie ausgewählte Festlegungen von Sondernutzungen im Einzelnen:

### **8.1 Ausweitung mittelfristiger Siedlungsrand: Entwicklungsgebiet Tschapina Ost (rd. 0,30 ha)**

Im REP 2019 sind in diesem Bereich folgende Festlegungen getroffen:

*Der Zähler S09 umfasst die Flächen des Sägewerks samt angeschlossener Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Erweiterungen des Betriebes sind derzeit nicht geplant. Die Flächen liegen im Einflussbereich einer aktiven geologischen Rutschung, deren Verbauung zur Herstellung von Gefahrenfreiheit nach Auskünften der WLIV technisch nicht möglich ist. Allfällige Entwicklungen des bestehenden Betriebes sollten im Bestand erfolgen und sind entsprechende Fachgutachten einzuholen, deren Auflagen als bindend zu erachten sind. Bei einer Überarbeitung des Flächenwidmungsplans sollte die Widmungsfläche „Sondergebiet“ an den tatsächlichen Bestand angepasst werden.*

Das im REP 2019 als Gebiet mit überwiegender Sondernutzung angeführte Sägewerk samt angeschlossenen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden hat sich im Laufe der Zeit als innovativer verarbeitender Betrieb in der Gemeinde Bürserberg entwickelt und sein Tätigkeitsfeld erweitert. Seitens des Betreibers besteht das Anliegen, den Betrieb um Produktions- (insb. Maschinenbau) und Büroräumlichkeiten zu erweitern. Eine Widmung für diese Nutzungserweiterung besteht aktuell nicht.

Im Zuge der Erarbeitung des REP wurde die Möglichkeit zur Betriebserweiterung geprüft. Die vorangegangene Grundlagenerhebung hat diesbezüglich gezeigt, dass das

verarbeitende Gewerbe in der Gemeinde Bürserberg im Vergleich eine sehr untergeordnete Rolle einnimmt (s. Kapitel 4.5.1.). Während in der Gemeinde Bürserberg 11,7 Prozent (11 Personen) in diesem Sektor tätig sind, sind es im Bezirk Bludenz 38 Prozent und im Land Vorarlberg 33,8 Prozent. Ergebnis der SWOT-Analyse ist zudem, dass eine Diversifizierung der Wirtschaft in der Gemeinde Bürserberg, insbesondere in Synergie der endogenen Ressourcen (hoher Forstanteil), ein Entwicklungspotential in sich birgt (Differenzierung des Arbeitsplatzangebotes, etc.). Auf allfällige Nutzungskonflikte, insbesondere mit Wohnen und Tourismus, ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Aufgrund des Beitrages zu den Chancen der SWOT-Analyse sowie des konkreten Bedarfes wurde die Standorteignung für die Erweiterung um eine betriebliche Nutzung im Rahmen der Erarbeitung des REP geprüft. Eine besondere Eignung des Standortes ergibt sich durch den unmittelbaren Anschluss an die L 82 sowie die geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Anschließen an einen Bestand. Darüber hinaus bildet die angestrebte betriebliche Nutzung eine Einheit mit funktionalen Zusammenhängen mit dem bereits bestehenden Betrieb. Eine geeignete Alternative zum angedachten Standort besteht nicht. Aufgrund der abgesetzten Lage und der direkten Anbindung an das höherrangige Straßennetz sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Die Abgrenzung des Siedlungsrandes umfasst die für betriebliche Nutzungen vorgesehene Fläche im Norden sowie die bestehende und bebaute Sondergebietswidmung im südlichen Bereich.

Der gesamte bauliche Entwicklungsbereich befindet sich in einer aktiven geologischen Rutschung, die auch im Zielplan als ‚Gefährdungszone Tschapina‘ ausgewiesen ist. Nach Auskunft der WLVB ist in diesem Bereich die Herstellung einer Gefahrenfreiheit technisch nicht möglich. In der Verordnung ist in diesem Bereich festgelegt, dass jede bauliche Entwicklung jedenfalls eine positive Beurteilung eines fachlich zuständigen Sachverständigen (Geologe, Bodenmechaniker etc.) voraussetzt.

## **8.2 Ausweitung mittelfristiger Siedlungsrand: Entwicklungsgebiet Tschapina Nord (rd. 0,24 ha)**

Durch die Ausweitung des mittelfristigen Siedlungsrandes werden im Norden an den Ortsteil anschließende, teils bebaute Flächen in den baulichen Entwicklungsbereich aufgenommen. Aus geologischer Sicht konnte die Ausweitung zur Kenntnis genommen werden. Auf ursprünglich angedachte Ausweitungen südlich wurde aufgrund einer Stellungnahme der Landesgeologie verzichtet.

Jene Bereiche, die Resultat der Differenz zum bestehenden REP 2019 („weiche“ maximale Bauflächengrenze) sind, sind unter Kapitel 8.4 dargestellt.

### **8.3 Ausweitung mittelfristiger Siedlungsrand: Entwicklungsgebiet Boden West (rd. 0,24 ha)**

Der Ortsteil Boden ist einer der beiden Hauptorte in der Gemeinde Bürserberg. Im REP 2019 sind für diesen, durch eine maximale Bauflächengrenze abgegrenzten Bereich, folgende Festlegungen getroffen:

*Der nördliche Teil des Ortsteils Boden ist ebenfalls durch einen Nutzungsmix aus Wohnen und Wirtschaften, Landwirtschaft, Tourismus und Gastronomie gekennzeichnet. Zudem befindet sich hier das Gemeindeamt und andere öffentliche Einrichtungen. Daneben befindet sich der Campingplatz der Gemeinde direkt am Ortseingang. Der Ortsteil weist für die Gemeinde Bürserberg eine relativ dichte Bebauung auf und sind hier noch größere Reserveflächen vorhanden. Bedeutend für den Ortsteil ist auch die große Zahl der zugelassenen Freizeitwohnsitze. Die Grundstücke östlich des Ortseingangs sind für eine allfällige Verlegung der Talstation der Einhornbahn sowie für einen dann erforderlichen Parkplatz abzusichern (siehe Gebiet „S10“). Weiters sind im nördlichen Bereich Flächen für eine allfällige Verlängerung der Talabfahrt abzusichern. Bei baulichen Entwicklungen im Gebiet K02 ist auf die sensible Lage am Ortseingang der Gemeinde zu achten. Schwerpunktmäßig sollten Entwicklungen im Widmungsbestand erfolgen. Ggf. wäre über eine Erweiterung der Parkplatzkapazitäten um das Gemeindeamt für die Gäste des Tourismusbüros nachzudenken. Etliche Bereiche des Ortsteils sind derzeit von der roten Gefahrenzone des Schesa Baches betroffen. Über eine Widmung dieser Fläche kann nach einer Revision der Zonierung nachgedacht werden.*

Betreffend Naturgefahren wird zudem folgendes festgehalten: „Etliche Bereiche des Ortsteils sind derzeit von der roten Gefahrenzone des Schesa Baches betroffen. Über eine

Widmung dieser Fläche kann nach einer Revision der Zonierung nachgedacht werden'. Wie in Kapitel 4.2.3 angeführt, konnte in der Ortschaft Boden in Richtung Mündungsbereich des Mühlebachs in die Schesa (Bereich ‚Äule‘) eine deutliche Reduktion der roten Gefahrenzone Wildbach erreicht werden (die durchgängige rote Linie in Abbildung 6 zeigt die zu erwartenden Anpassung im Zuge einer neuen Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes und bildet die Grundlage für zukünftige Beurteilungen).

Im westlichen Bereich sind zwei Erweiterungen des Entwicklungsbereiches, die über die Außenkante der maximalen Bauflächengrenze des REP 2019 hinausgehen, vorgesehen (515 m<sup>2</sup> und 1.834 m<sup>2</sup>). Aufgrund der zentrumsnahen Lage, der guten Erschließung und der geeigneten Parzellenstruktur sowie der sich geänderten Gefahrensituation soll eine Entwicklung in diesen Bereichen künftig ermöglicht werden. Wegen der bisherigen Auslegung der maximalen Bauflächengrenze als Außenkante in diesem Bereich (s. Gp. 2363/2) wurde der mittelfristige Siedlungsrand im Interesse der Rechtssicherheit weitestgehend an die im REP 2019 festgelegte Außenkante angelegt.

Aus geologischer Sicht können die Bereiche aufgrund des ausreichenden Abstandes von 10 m zur Geländekante Richtung Schesabach zur Kenntnis genommen werden.

Jene Bereiche, die Resultat der Differenz zum bestehenden REP 2019 („weiche“ maximale Bauflächengrenze) sind, sind unter Kapitel 8.4 dargestellt.

#### **8.4 *Bauliche Entwicklungsbereiche, die sich aus der unterschiedlichen Interpretation des rechtmäßig bestehenden Siedlungsrandes (Außenkante bzw. Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) ergeben***

##### 8.4.1 Bereich Tschapina

###### Tschapina Süd

Im REP 2019 sind in diesem Bereich folgende Festlegungen getroffen:

*Der Zähler W04 umfasst die südlichen Teile der Parzelle Tschapina. Das Gebiet ist durch eine lockere Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden gekennzeichnet. Es bestehen*

*noch geringe Bauflächenreserven. Die Flächen liegen im Einflussbereich einer aktiven geologischen Rutschung, deren Verbauung zur Herstellung von Gefahrenfreiheit nach Auskünften der WLV technisch nicht möglich ist. Entwicklungen sollten hier überwiegend im Bestand erfolgen. Neuausweisungen von Bauflächen sind in diesem Bereich nicht zielführend. Bei allen Entwicklungen im Gebiet W04 sind entsprechende Fachgutachten einzuholen, deren Auflagen als bindend zu erachten sind. Die bestehenden Sondergebietswidmungen bleiben zur Bestandssicherung bestehen.*

Der gesamte bauliche Entwicklungsbereich befindet sich zur Gänze in einer aktiven geologischen Rutschung, die auch im Zielplan als ‚Gefährdungszone Tschapina‘ ausgewiesen ist. Nach Auskunft der WLV ist in diesem Bereich die Herstellung einer Gefahrenfreiheit technisch nicht möglich. In der Verordnung ist in diesem Bereich festgelegt, dass jede bauliche Entwicklung jedenfalls eine positive Beurteilung eines fachlich zuständigen Sachverständigen (Geologe, Bodenmechaniker etc.) voraussetzt.

Im Vergleich zum REP 2019 wird im südwestlichen Teil des Gebietes der mittelfristige Siedlungsrand bis zur Widmungs- und im südöstlichen Teil bis zur Grundstücksgrenze zurückgenommen. Dadurch soll zum einen die Bildung einer zweiten Bauplatztiefe im Westen sowie die straßenseitige Bebauung im Osten verhindert werden. Im nordwestlichen Teil des Ortsteiles wird der mittelfristige Siedlungsrand gegenüber der Außenkante der maximalen Bauflächengrenze etwas zurückversetzt. Im Vergleich zum bestehenden REP 2019 reduziert sich der bauliche Entwicklungsbereich Tschapina Süd von 1,8 ha (baulicher Entwicklungsbereich innerhalb der Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) auf 1,6 ha (mittelfristiger Siedlungsrand).

#### Tschapina Nord

Im westlichen Teil dieses Gebietes wurde der Siedlungsrand auf die Grundstückstiefe der Gp. 2245/2 zurückversetzt, um den baulichen Entwicklungsbereich auf das Minimum des REP 2019 zu reduzieren. Im östlichen Bereich ist im REP 2019 wurde aufgrund einer Stellungnahme der Landesgeologie auf die Fortführung der straßenseitigen Bebauung zum nördlich angrenzenden Gebäudebestand verzichtet.

Jener Bereich, der über die Außenkante der maximalen Bauflächengrenze hinausgeht, ist

sind in Kapitel 8.2 dargestellt.

#### 8.4.2 Bereich Boden

##### Boden

Im südlichen Bereich des Ortsteils Boden wurde der mittelfristige Siedlungsrand überwiegend an die bestehende Widmungsgrenze zurückgezogen. Dies erfolgte auch nördlich im Bereich des bestehenden Campingplatzes, indem der Siedlungsrand hinter die L 82 verlegt wurde. Eine straßenseitige Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite ist damit ausgeschlossen. Im westlichen Bereich wurde aufgrund der Standortgunst im Nahbereich zum Ortskern der mittelfristige Siedlungsrand lediglich einige Meter hinter die Außenkante der maximalen Bauflächengrenze zurückversetzt.

Jene Bereiche, die über die Außenkante der maximalen Bauflächengrenze hinausgehen, sind in Kapitel 8.3 dargestellt.

##### Boden - Baumgarten

Das Gebiet südlich des Ortsteiles Boden ist ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet, das auch im REP 2019 vom nördlich gelegenen Ortsteil durch die Festlegung der maximalen Bauflächengrenze getrennt wurde.

Für das Gebiet sind im REP 2019 folgende Festlegungen getroffen:

*Der südliche Teil des Ortsteils Boden ist durch einen Nutzungsmix aus Wohnen und Wirtschaften, Tourismus und Landwirtschaft gekennzeichnet. Die Bebauung ist für die Gemeinde Bürseberg als relativ dicht zu bezeichnen, wobei noch große Reserveflächen vorhanden sind. Entwicklungen sollten schwerpunktmäßig auf den vorhandenen Reserveflächen stattfinden. Die nördlich anschließenden, zwischen den Gebieten K01 und K02 gelegenen Flächen sind derzeit von der roten Zone des Schesabaches betroffen. Sollte die Zonierung des Schesatobels zurückgenommen werden, kann über eine Widmung dieser Flächen nachgedacht werden.*

Der Verlauf der mittelfristigen Siedlungsråder wurde im Vergleich zum REP 2019 weitestgehend zurückversetzt, womit sich insbesondere im östlichen Bereich der bauliche

Entwicklungsbereich wesentlich reduziert (Verlegung des Siedlungsrandes hinter die L 82 und Anschluss an die bestehenden Grundstücksverlauf im nördlichen Bereich). Im westlichen Teil wurde der mittelfristige Siedlungsrand entsprechend der Auslegung des REP 2019 in diesem Abschnitt (s. Bauflächenausweisung auf Gp. 2328) angepasst. Im südlichen Bereich wurde der mittelfristige Siedlungsrand an die Grundstücksstruktur angepasst. Im gesamten Bereich wird die Außenkante der maximalen Bauflächengrenze des REP 2019 nicht überschritten, da Entwicklungen aufgrund der nach wie vor vorhandenen Flächenreserven schwerpunktmäßig im Bestand erfolgen sollen.

### Zwischenbäch

Für dieses Gebiet ist im REP 2019 folgendes festgelegt:

*Diese talseitig gelegenen Flächen des Ortsteils Zwischenbäch sind durch eine lockere Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt. Es sind noch etliche Baulandreserven vorhanden. Im nördlichen Bereich sollte die bestehende Widmung von einer Bautiefe östlich der Tschenglastraße als Grenze beibehalten werden.*

In diesem Bereich bestehen nach wie vor große Bauflächenreserven, die seit der Erarbeitung des REP 2019 nicht konsumiert wurden. Deshalb wurde der bauliche Entwicklungsbereich deutlich reduziert. Im westlichen Teil wurde durch die Verlegung des mittelfristigen Siedlungsrandes hinter die Tschenglastraße eine straßenseitige bauliche Entwicklung ausgeschlossen. Im südlichen und östlichen Bereich wurde der mittelfristige Siedlungsrand hinter die Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze versetzt.

Im nördlichen Bereich verläuft die maximale Bauflächengrenze hinter der bestehenden straßensteigen Widmung schräg zu den südöstlich gelegenen Bestandsgebäuden. Aufgrund des abfallenden Geländes und der im Anlassfall zu klärenden Verkehrserschließung bzw. Gebäudesituierung wird der mittelfristige Siedlungsrand etwas hinter die bestehende maximale Bauflächengrenze gelegt. Dadurch ergibt sich eine Differenz von 794 m<sup>2</sup> zur Mittellinie des REP 2019.

Laut Stellungnahme der Landesgeologie sind aufgrund der Steilheit bei einer Bebauung technische Maßnahmen erforderlich (Baugrubensicherung), diesbezüglich eine geologische

Voruntersuchung nötig ist.

#### 8.4.3 Bereich Matin

Für diesen Bereich sind im REP 2019 folgende Festlegungen getroffen:

*Der Ortsteil Matin ist durch einen Nutzungsmix aus Wohnen und Wirtschaften, Tourismus, Gastronomie, Landwirtschaft und öffentlichen Nutzungen (Schule, Kirche Friedhof, Dorfmu-  
seum) gekennzeichnet. An der Mündung des Mühlebachs in den Schesa Bach befindet sich  
der Sportplatz und der Wertstoffhof der Gemeinde. Im Ortsteil Matin sind noch große Reser-  
veflächen vorhanden, auf denen die zukünftige Entwicklung schwerpunktmäßig stattfinden  
sollte. Bedeutend für den Ortsteil ist auch die große Zahl der zugelassenen Freizeitwohnsitze.  
Etliche Bereiche des Ortsteils sind derzeit von der roten Gefahrenzone des Schesa Baches  
betroffen. Über eine Widmung dieser Fläche kann nach einer Revision der Zonierung nachge-  
dacht werden. Auf Grund der seit Herbst 2001 durchgeführten Verbauungen beim Mühlebach  
ist laut WLV mit einer de facto Rücknahme der Gefahrenzonen im südlichsten Teil des Ortsteils  
zu rechnen. Dieser Situation ist bei allfälligen Erweiterungen Rechnung zu tragen. In jenen  
Bereichen des Ortsteils Matin, welche einer Steinschlaggefährdung unterliegen, ist bei allfälli-  
gen Entwicklungen eine entsprechende Stellungnahme des Amtssachverständigen einzuho-  
len.*

Der Ortsteil Matin ist einer der beiden ‚Hauptorte‘ der Gemeinde Bürserberg und ist zu Teilen  
als Siedlungsschwerpunkt im Zielplan ausgewiesen. Demnach bildet der gemeinsam mit  
dem Ortsteil Boden den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Planungszeitraum

Anders als im Ortsteil Boden ist es im südlichen Teil des Ortsteiles Matin nicht zu wesentli-  
chen Rücknahmen der roten Gefahrenzone gekommen. Dies wurde bei der Festlegung des  
mittelfristigen Siedlungsrandes insofern berücksichtigt, als dass dieser in diesem Bereich  
über den bestehenden Widmungsbestand zurückversetzt wurde.

Die östlich gelegenen Entwicklungsbereiche sind von einer guten infrastrukturellen Versor-  
gung und der guten Anbindung (Kanal-, und Straßenerschließung) gekennzeichnet. Um die-  
sen Gunstfaktoren Rechnung zu tragen und eine geordnete bauliche Entwicklung zu ge-  
währleisten, wurde - wenn dies aufgrund der parzellenscharfen Festlegung als zweckmäßig

erachtet wurde - der mittelfristige Siedlungsrand zum Teil geringfügig (165 m, 364 m<sup>2</sup>, 6 m<sup>2</sup>, 49 m<sup>2</sup>, 141 m<sup>2</sup>, 481 m<sup>2</sup>) hinter die maximale Bauflächengrenze des REP 2019 verlegt.

Im nördlichen Bereich entspricht die Differenz zwischen Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze des REP 2019 und dem festgelegten mittelfristigen Siedlungsrand insgesamt 3.036 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der potentiellen Gefährdung durch Rutschungen/ Murgängen aus dem Oberhang sowie durch Steinschlag ist bei den hinzukommenden Flächen im Norden und Nordosten laut Stellungnahme der Landesgeologie bei einer Bebauung jedenfalls geologische Gutachten (insbesondere eine Erkundung des Untergrundes) sowie ggf. technische Maßnahmen erforderlich.

#### 8.4.4 Bereich Außerberg

Für diesen Bereich sind im REP 2019 folgende Festlegungen getroffen:

*Der Zähler W07 umfasst einen größeren Bereich im Ortsteil Außerberg. Der Bereich ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Es sind noch etliche Reservflächen vorhanden. Die bestehenden Widmungen für Ferienwohnungen nach § 16 Abs. 1 Satz 1 RPG sollten zurückgenommen werden, wobei die Grundlagenwidmung „Baufläche Wohngebiet“ erhalten bleibt. Neuwidmungen von Bauflächen sind bei Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen grundsätzlich möglich, wobei darauf geachtet werden sollte, dass die Widmung und Bebauung räumlich an bereits bestehende Strukturen ansetzt.*

Im REP 2019 verlief die Innenkante der ausgewiesenen maximalen Bauflächengrenze überwiegend an der Grenze des Widmungsbestandes. Demnach war eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich grundsätzlich vorgesehen, was auch der Widmungsbestand auf Gp. 3086 verdeutlicht. Diese Auslegung wird durch die Festlegung der mittelfristigen Siedlungsränder prinzipiell fortgeführt. Da die Grundstücksstrukturen in diesen Bereichen zumeist nicht für eine geordnete Bebauung geeignet sind, wurde der mittelfristige Siedlungsrand etwas über die Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze gelegt. Damit soll im Anlassfall eine geeignete Bauplatzschaffung ermöglicht werden.

An dieser Stelle sei auf die Stellungnahme der Gebietsbauleitung Bludenz hingewiesen, wonach aktuell die rote Wildbachgefahrenzone beim Marxabächle fehlt. Diese wird demnächst der Gemeinde übermittelt und im Zuge der nächsten Gefahrenzonenplanrevision ergänzt. Dies gilt es in diesem Bereich zu berücksichtigen.

#### 8.4.5 Bereich Tschengla

##### Bereich Tschengla:

Im Bereich Tschengla war im REP 2019 für das überwiegende Gebiet folgendes festgelegt (W 02):

*Dieses Gebiet ist durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Ferienwohnungen gekennzeichnet. Gleichzeitig bestehen hier die größten Baulandreserven der Gemeinde, an deren Nutzung derzeit kaum Bedarf besteht. Auf einem Großteil der Flächen ist die Errichtung von Ferienwohnungen zulässig. Die Widmungen nach § 16 Abs. 1 Satz 1 RPG sollten entsprechend der unter Kapitel 2.2.2.2 „Ziele und Maßnahmen“ für den Bereich Siedlungsentwicklung angeführten Vorgehensweise seitens der Gemeinde beschränkt werden, wobei die Grundlagenwidmung „Baufläche Wohngebiet“ erhalten bleibt. Die im Gebiet W02 bestehenden Bauerwartungsflächen können bei nachgewiesenem Bedarf und gesicherter Erschließung als Bauflächen in den Flächenwidmungsplan aufgenommen werden.*

Für einen Teilbereich südlich der Tschenglastraße (gegenüber Tschengla 73) galt folgende Festlegung (W 03):

*Bei diesem Gebiet handelt es sich um einen bereits gewidmeten und bebauten Siedlungssplitter sowie um ein als Bauerwartungsfläche ausgewiesenes Gebiet. Die bestehenden Bauerwartungsflächen können bei nachgewiesenem Bedarf und gesicherter Erschließung als Bauflächen in den Flächenwidmungsplan aufgenommen werden.*

Aufgrund der großen Bauflächenreserven und den Bestrebungen, die Zersiedlung in der Gemeinde Bürserberg einzudämmen, wurde bei der Festlegung der mittelfristigen Siedlungsränder das Ziel der quantitativen Reduktion des baulichen Entwicklungsbereiches verfolgt. Der bauliche Entwicklungsbereich wurde daher überwiegend an die Widmungsgrenzen zurückgenommen.

Seit der Erstellung des REP 2019 im Jahr 2008 erfolgten im südlichen Bereich der Tschengla bauliche Entwicklungen, insbesondere durch die punktuelle Verdichtung (Tschengla Halda) im Zuge eines im öffentlichen Interesse gelegenen Grundtausches. Diese Bauflächen wurden im Zielplan in den baulichen Entwicklungsbereich aufgenommen.

Im Zuge der damit einhergehenden Neubewertung im Rahmen der Erstellung des REP wurde von einer Fortschreibung des im REP 2019 festgelegten Grüngürtels, der eine Verbindung zwischen der nördlich festgelegten ökologisch wertvollen Freifläche und dem vormals unbebauten südlichen Bereich (Tschengla Halda) abgesehen. Dies folgt der Überlegung, dass der Grüngürtel aufgrund der lockeren Bebauung und des parkähnlichen Landschaftsbildes keinen wesentlichen Mehrwert in der Funktionserfüllung (Grünraumvernetzung) mit sich bringt und dessen Potential durch die südliche Baulandausweisung bereits stark eingeschränkt wurde. In Erwägung mit konkreten Bedarfen in diesem Bereich wurde von einer Fortführung des Grüngürtels mit einem Flächenausmaß von 1.265 m<sup>2</sup>, welcher von zwei maximalen Bauflächengrenzen im REP 2019 überlagert wird, abgesehen und in den baulichen Entwicklungsbereich aufgenommen.

Im REP 2019 wurde im östlichen Bereich ein Grüngürtel festgelegt, der eine landwirtschaftliche Freihaltefläche im Norden und den unbebauten Bereich im Südwesten verbindet. Der Grüngürtel wird von der Gemeindestraße Tschengla gequert, die eine Verbindung zwischen den östlichen und westlichen Siedlungsbereichen der Tschengla darstellt. Die ursprüngliche angedachte Aufnahme des von zwei maximalen Bauflächengrenzen überlagerten Bereiches in den baulichen Entwicklungsbereich soll im Interesse des Erhalts bestehender Magerwiesen unterbleiben.

#### Bereich Landal:

Im Bereich Landal sind im REP 2019 folgende Festlegungen getroffen:

*Auf diesen Flächen wird von der Gemeinde die Realisierung eines Hotelstandortes angedacht. Derzeit werden die Flächen von der Agrargemeinschaft Alpe Rona-Burtscha genutzt. Daneben finden auf den Flächen in der Wintersaison ergänzende skitouristische Nutzungen statt. Da die Flächen den derzeitigen Nutzungen nach einer allfälligen Errichtung des Ferienparks nicht mehr zur Verfügung stehen, sind entsprechende Ersatzflächen abzusichern. Für die*

*angestrebte Nutzung des Bereiches ist eine Widmung in „Baufläche Mischgebiet“ gemäß § 14 Abs. 3 RPG sowie die Bewilligung einer Einzelgenehmigung nach § 16 Abs. 1 Satz 2 RPG vorgesehen. Der Betrieb des Ferienparks wird entsprechend dem zwischen der Gemeinde und dem Investor abgeschlossenen Vertragswerk in hotelähnlicher Form erfolgen. Potentielle Umweltauswirkungen und die damit in Verbindung stehende allfällige Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Zuge des Widmungsverfahrens zu überprüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass es im östlichen Teil des Gebietes laut WLV zu einer Ausweitung der Gefahrenzonen kommen wird. Darauf ist im Zuge allfälliger Baumaßnahmen Bedacht zu nehmen.*

Zwischenzeitlich ist die Widmung in Baufläche Mischgebiet sowie die Realisierung des Hotelprojektes bereits realisiert. In der Überarbeitung wurde der mittelfristige Siedlungsrand unter Berücksichtigung der von Landesgeologie und Wildbach- und Lawinenverbauung thematisierten Gefährdung im Nahbereich des Mühlebaches im Wesentlichen an die Widmungsgrenze angelegt.

Im Zuge des geplanten Abbruches der bestehenden Einhornbahn II, Loischbahn und Tschenglalift und dem Abbruch des bestehenden Multifunktionsgebäudes ist der Neubau der Loischbahn 10EUB (Einseilumlaufbahn mit 10er Kabinen) mit neuer Talstation beabsichtigt. In diesem sollen Kassa, öffentliche WCs, Sportshop mit Skidepot, Lagerräumlichkeiten, Büroräumlichkeiten für die Bergbahn, ev. Mitarbeiterwohnungen, Aufenthaltsräume, Pistenraupengaragen, Trafoanlagen und die zentrale Pumpstation für die Beschneigung untergebracht werden. Der mittelfristige Siedlungsrand folgt im betreffenden Bereich der durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Umsetzung des Vorhabens adaptierten Bauflächengrenze.

#### Bereich Hotel Schillerkopf:

In diesem Bereich sind im REP 2019 folgende Festlegungen getroffen:

*Im Bereich des bestehenden Hotels „Schillerkopf“ sind Erweiterungen der Beherbergungskapazitäten geplant. Verhandlungen zwischen der Gemeinde und den Betreibern haben ergeben, dass zunächst im Westen des Bereiches Flächen für die Schischule und das Kinderland freizuhalten sind. Den Betreibern wird auf dieser Fläche seitens der Gemeinde eine Kaufoption eingeräumt, sodass die Flächen nach Absicherung eines endgültigen Standortes für Skischule*

*und Kinderland für eine Verbauung zur Verfügung stehen. Die Freihaltung der nördlich angrenzenden Skipiste genießt in diesem Bereich Priorität. Potentielle Umweltauswirkungen und die damit in Verbindung stehende allfällige Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Zuge des Widmungsverfahrens zu überprüfen.*

In diesem Bereich wurde der im REP 2019 festgelegte Siedlungsrand überwiegend übernommen. Damit soll eine langfristige Absicherung des Standortes und allfälliger Erweiterungen sichergestellt werden.

Seitens der Landesgeologie wird auf die großflächigen Rutschungen aus dem Oberhang (Bereich Speicherteich) hingewiesen. Darüber hinaus sind im südlichen Bereich (357 m<sup>2</sup>) Gips-Dolinen bekannt. Bei einer Bebauung ist jedenfalls ein geologisches Gutachten (insbesondere eine Erkundung des Untergrundes) sowie ggf. technische Maßnahmen erforderlich.

### **8.5 Weiler mit Kanalanbindung**

Im REP 2019 wurden insgesamt 15 Weiler mit folgenden Bestimmungen ausgewiesen:

*In jenen Bereichen, die im Konzeptplan mit dem Stempel „Sicherung der Weiler“ (SW) festgelegt wurden, sind bei nachgewiesenem Eigenbedarf eines bereits ortsansässigen Konsenswerbers Widmungen für Wohngebäude sowie Widmungen für Wirtschaftsgebäude, die für die Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes notwendig sind, zulässig. Der Gemeinde dürfen durch entsprechende Widmungen keine außergewöhnlichen zusätzlichen Erschließungskosten entstehen. Allfällig zu errichtende Infrastrukturen sind auf eigene Kosten des Konsenswerbers herzustellen. Widmungen für andere als Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind insofern zulässig, als die Nutzung solcher Gebäude dem Zuerwerb zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben dient. Darüber hinaus sind Widmungen für Wirtschaftsgebäude nicht zulässig, sofern das Wirtschaftsgebäude nicht einer betriebswirtschaftlich notwendigen Erweiterung eines bestehenden Betriebes oder der Flächenbewirtschaftung dient. Diese Maßnahmen ersetzen die bisherige Vorgangsweise, welche sich an den sogenannten „rotorange Punkten“ orientierte. Für die Ausweisung von rotorangen Punkten gelten verschärfte Voraussetzungen, die an eine noch aufrechte landwirtschaftliche Tätigkeit und eine Bauplatzgröße von maximal 600 m<sup>2</sup> gebunden sind.*

*Die im Bereich der Gp 2982/1 bestehende Sondergebietswidmung ist mangels Bedarfes im Zuge einer Überarbeitung des Flächenwidmungsplans zurückzunehmen (siehe auch Gebiet „S15“).*

Im Zuge der Überarbeitung des REP 2019 wurde die bestehende Weilerregelung den neuen Zielsetzungen entsprechend überarbeitet. Dabei wurden zum einen Kriterien zur Ausweisung von Weilern überarbeitet sowie die Regelungsinhalte insbesondere im Sinne einer flächensparenden Entwicklung sowie der harmonischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbildes neu definiert (s. 2. Abschnitt Abs. (2) lit. k der Verordnung).

Weil die infrastrukturelle Erschließung insbesondere in peripheren Lagen häufig mit hohen kommunalen Ausgaben verbunden ist und die Möglichkeiten zur Kostenabwälzung auf den Konsenswerber stark begrenzt sind, wurden nur jene Gebiete im Zielplan als Weiler ausgewiesen, die einen Kanalschluss aufweisen. 11 Weiler erfüllen dieses Standortkriterium und wurden im Zielplan entsprechend festgelegt.

#### Einschub sog. ‚Roter Punkt‘:

- Die Landesregierung hat mit Beschluss vom 18.03.1975 festgelegt, dass in Landwirtschaftsgebieten aktiven Landwirten über deren Wunsch unter Zuordnung zum Hofbestand eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> als Baufläche "Roter Punkt" ausgewiesen werden kann. Voraussetzung für die Ausweisung eines roten Punktes war, dass keine Bauflächen im Besitz des Landwirtes waren.
- Mit Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes (VfgH 30.09.1995 V41/94) wurde diese Vorgangsweise als verfassungswidrig erkannt, wobei insbesondere die nicht klare Trennung der Widmungsarten sowie die für einen Rechtsunterworfenen nicht klare Rechtslage, da diese ‚unmittelbar und ohne spezifische Nachforschungen aus der planlichen Darstellung eindeutig erkennbar sein müsse‘.
- Zur Bereinigung dieser Regelung wurde hinsichtlich der 'Roten Punkte' in der Planzeichenverordnung die Regelung getroffen, dass die Ausweisung eines ‚roten Punktes‘ nur zulässig ist, wenn dieses Wohngebiet ein eigenes Grundstück ist. ‚Rote Punkte‘ sind demnach Wohngebiete mit einer Fläche von weniger als 1.000 m<sup>2</sup>, die gemäß Planzeichenverordnung auch als ‚Rotorange Punkte‘ mit Angabe der

Grundstücksummer, auf die sich diese Widmung bezieht, ausgewiesen werden können.

- Für die Umsetzung dieser Regelung sollten Gemeinden im Zuge der Überarbeitung von Flächenwidmungsplänen die ‚roten Punkte‘ parzellengenau ausweisen. Weil für die Umsetzung dieser Regelung sehr konkrete Festlegungen getroffen werden müssen, die bei einer sehr ungewissen Realisierung (Gebäudesituierung, Grundstücksgröße, Bedarf, etc.) des Projektes sowohl seitens der Grundstückseigentümer als auch seitens der Gemeinde als nicht zweckmäßig erachtet werden, sollen diese ‚roten Punkte‘ laut Amt der Vorarlberger Landesregierung vorerst aus den Flächenwidmungsplänen entnommen werden.
- Gleichzeitig wurde seitens des Amtes der Vorarlberger Landesregierung zugesichert, dass im Fall des tatsächlichen Bedarfs bei im Wesentlichen unveränderter Sach- und Rechtslage der späteren Ausweisung einer Wohngebietswidmung in Form eines ‚Roten Punktes‘ die aufsichtsbehördliche Genehmigung seitens des Landes erteilt wird (Schreiben vom 09. Mai 2001 von Landesrat Rein; Zahl VIIa-100.01).

In der Gemeinde Bürserberg bestehen die zuletzt erwähnten ‚roten Punkte‘, die aus den Flächenwidmungsplänen vorerst entfernt wurden (nach den Bestimmungen bis 18.10.2011) sowie ‚rote Punkte‘ die nach den Bestimmungen seit 19.10.2011 im Flächenwidmungsplan als ‚BW-R‘ ausgewiesen sind und demnach für Rechtsunterworfenen klar ersichtlich sind.

Im Sinne einer größtmöglichen Vereinheitlichung der Regelungsinhalte und zur eindeutigen Erkennbarkeit der planlichen Darstellungen war es im Zuge der Überarbeitung des REP die Intention, die ‚rote Punkte‘ Regelung durch die im REP neu geregelte Weilerregelung wenn möglich zu ersetzen, sofern das Standortkriterium des Kanalanschlusses gegeben ist. Diese Bedingung trifft auf den Standort rund um die Parzelle Gp. ‚.395‘ in Zwischenbäch zu, der aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Erschließungsstraße, zu einer Abwasserbeseitigungsanlage sowie zu den Hauptorten Matin und Boden die Standorteignung für die Ausweisung als Weiler aufweist.

Darüber hinaus wird die Gebäudeanordnung des landwirtschaftlichen Doppelhauses mit alleinstehenden Wirtschaftsgebäuden und straßenseitiger Kapelle als Weiler ausgewiesen

(Bereich Zwischenbäch 10). Aufgrund eines konkreten Wohnbedarfes der im Weiler Wohnhaften und aufgrund der gruppenhaften Gebäudesituierung im Ensemble wird diesem Bereich, auch im Vergleich zu bestehenden in der Gemeinde Bürserberg ausgewiesenen Weilern, die Eigenschaft eines Weilers zugesprochen. Zudem wird eine eingeschränkte Entwicklung durch die Nähe zu den Hauptorten Matin und Boden als vertretbar erachtet. Durch die unmittelbare Anbindung an die Gemeindestraße sowie des vorhandenen Kanalschlusses sind die Standortkriterien gegeben. Im Zielplan ist dieser, alle Gebäude umfassender Bereich, als ‚wertvolles bauliches Objekt/ Ensemble‘ ausgewiesen, weshalb im Falle einer baulichen Entwicklung nach 2. Abschnitt Abs (2) lit. k der Verordnung besonderes Augenmerk auf die harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gelegt werden muss.

Bezugnehmend auf die oben angeführten Bestimmungen des REP 2019 sei angemerkt, dass die Sondergebietswidmung der Gp. 2982/1 bereits zurückgenommen wurde.

### **8.6 Sondernutzung: S5 Touristischer Beherbergungsbetrieb (Maisäß)**

Der gegenständliche Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Bergstation der Einhornbahn I sowie der Talstation der neuen Loischbahn. Im REP 2019 ist die Fläche als landwirtschaftliche Freihaltefläche ausgewiesen, die im südlichen Bereich an ein Gebiet mit Sondernutzung für ergänzende touristische Nutzungen, Veranstaltungen und ähnliches des REP 2019 angrenzt.

Der Bereich wird im Norden durch eine Verbindungsstraße zwischen ‚Landal‘ und ‚Alpe Rona‘ begrenzt. Nordwestlich und Nordöstlich schließt bewaldetes Gebiet an, das sich dem Kamm Richtung Loischkopf entlangzieht. Im westlichen Bereich der ggstl. Fläche, hangaufwärts, befindet sich ein Speicherbecken, wodurch das Gelände in Richtung Osten stark abfällt. Südlich der Fläche öffnet sich die Landschaft. Hier verläuft die Strecke des sogenannten ‚Tschenglaliftes‘, die auch als Trail des Bikeparks genutzt wird.

Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zur Talstation der geplanten Loischbahn, die sich seit der Zusammenlegung der Skigebiete Brand und Bürserberg und den damit einhergehenden Frequenz- und Kapazitätssteigerungen (auch in den zuletzt stark an Bedeutung

gewonnenen Sommersaisonen) zu einem Funktionsraum mit hoher touristischer Bedeutung entwickelt hat. Im Zuge des Neubaus der Loischbahn ist auch die Erneuerung des Multifunktionsgebäudes geplant, um den Bereich in seiner Funktionalität und seiner baulichen Gestaltung an die Anforderungen eines modernen Skigebietes anzupassen.

Auf der Fläche befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Bestandsgebäude (Maisäbstall/ Hirtenhütte).

Aufgrund der Vornutzung dieses Bereiches als Materialdeponie des Speicherteiches fand eine Vorabklärung mit der Landesgeologie und dem Büro Melzer+Hopfner statt (08. März 2021). Demnach befindet sich im Bereich unter der sog. Hirtenhütte eine Materialaushubdeponie (Torf) welche im Zuge des Materialaustausches und im Zuge des Neubaus des Speicherteiches geschaffen wurde. Eine Entsorgung und Bebauung im Bereich von Torfablagerungen müsste allenfalls durch sog. Erkundungsbohrungen überprüft werden. Hinsichtlich einer möglichen Situierung von Baukörpern eines Hotelprojektes wird erläutert, dass am Standort des Maisäbstalls, Hirtenhütte und auch etwas rundherum eine Bebauung möglich ist.

Dem ergänzend weist die Landesgeologie in der Stellungnahme auf die nur bedingt mögliche Bebauung durch die Deponie hin. Bei einer Bebauung sind jedenfalls ein geologisches Gutachten (insbesondere eine Erkundung des Untergrundes) sowie technische Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Lage des Bereiches (Übergang zur Alplandschaft auf rund 1.200 hm) kommt dem lit. d) der Verordnung, wonach bei Sondernutzungen auf die landschaftliche Einbindung besonderes Augenmerk zu legen ist, eine hohe Bedeutung zu.

Durch das Seilbahnprojekt und der damit einhergehenden infrastrukturellen Aufwertung sowie durch das bereits bestehende touristische Angebot eignet sich der Standort für eine touristische Nutzung im Beherbergungsbereich. Durch die räumliche Nähe zur Talstation Loischkopfbahn ist die Nutzung von Synergien wie beispielsweise die unmittelbare Anbindung an die Ortsteile Matin und Boden sowie an das Skigebiet gegeben. Zudem kann durch die Höhenlage über der Talstation eine rein fußläufige Erreichbarkeit des Skigebietes sichergestellt werden, das hinsichtlich einer umweltverträglichen Erschließung einen

wesentlichen Vorteil darstellt. Alternativstandorte mit vergleichbarer Standorteignung sind aufgrund der südlich gelegenen Schipiste nicht gegeben.

### **8.7 Sondernutzung: S12 Touristischer Beherbergungsbetrieb in Form eines Chaletdorfes**

Der Standort schließt unmittelbar an den Siedlungskörper des Ortsteils Matin an. Aus fachlicher Sicht ist aufgrund der Lage im Anschluss an den Siedlungskörper und die im Nahbereich befindliche Infrastruktur eine Standorteignung für einen touristischen Beherbergungsbetrieb in Form eines Chaletdorfes gegeben. Ferienwohnungen sind nicht zulässig. Für Widmung und Bebauung wird eine detaillierte geologische Abklärung vorausgesetzt.

### **8.8 Sondernutzung: S15 Ausgehend von einer touristischen Nutzung (...) eine gesamtheitliche Entwicklung (...)**

Für den östlichen Bereich des Ortsteiles Boden sind im REP 2019 dieselben Bestimmungen festgelegt wie im westlichen Bereich (s. oben).

Der östliche anschließende Bereich ist im REP 2019 als Standort für zukünftige Entwicklung in Freiflächen mit folgender Festlegung ausgewiesen:

*Diese Flächen sind für eine allfällige Verlängerung der Einhornbahn sowie zur Schaffung eines dann erforderlichen Parkplatzes abzusichern. In diesem Bereich würde dann auch der Einstieg in das Skigebiet Bürserberg-Brand erfolgen. Bei einer Entwicklung dieser Flächen ist auf die sensible Lage am Ortseingang von Bürserberg zu achten. In jedem Falle sind geeignete landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen durchzuführen. Eine Verfügbarkeit der talseitigen Flächen ist auf Grund der Gefährdung durch den Schesa Bach noch mit der WLV abzuklären.*

Aufgrund der sich geänderten Rahmenbedingungen (s. Grundlagenerhebung und SWOT-Analyse) und der Zielsetzung der Gemeinde im touristischen Beherbergungsbereich soll auf diesem, grundsätzlich als Parkplatz für die allf. verlängerte Einhornbahn I vorgesehene Bereich, eine hochwertigere bauliche Nutzung im Bereich der touristischen Beherbergung ermöglicht werden. Aufgrund des direkten Anschlusses an den bestehenden Siedlungsrand und den im Zielplan ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkt wird diesem Bereich eine hohe

Standorteignung zugesprochen. Die fußläufige Erreichbarkeit der Einstiegsstation der Einhornbahn I sowie der beiden als Siedlungsschwerpunkte ausgewiesenen Hauptorte Matin und Boden sind wesentliche Standortvorteile.

Wie im REP 2019 vorgesehen, ist im Falle einer Entwicklung der Fläche als Parkplatz und als Einstieg in das Skigebiet auf die sensible Lage am Ortseingang zu achten. Durch die vorgesehene Nutzungsänderung ist diese Situation insofern neu zu bewerten, als dass die geplante ortsnahe Parkfläche inkl. Seilbahninfrastruktur mit einer größeren Beeinträchtigung der Ortseinfahrt einhergehen würde, als dies durch die neue Nutzungsfestlegung (Ausgehend von einer touristischen Nutzung (Beherbergungsbetrieb, Gastronomie, touristische Infrastruktur) soll eine gesamtheitliche Entwicklung im Sinne einer Weiterführung des westlich anschließenden Siedlungsbestandes erfolgen.) der Fall ist. Im Vergleich gliedert sich die vorgesehene Nutzung in den vorherrschenden Nutzungsmix aus Wohnen und Wirtschaften, Landwirtschaft, Tourismus und Gastronomie ein, weshalb alleinig vom Standort und der Nutzungsfestlegung nicht von einer negativen Beeinträchtigung der Ortseinfahrt ausgegangen werden kann. Dessen ungeachtet ist in nachgeordneten Planungen gemäß 2. Abschnitt Abs. (2) lit. d ein besonderes Augenmerk auf die landschaftliche Einbindung zu legen.

Aus verkehrsmäßiger Sicht ist die Fläche aufgrund der unmittelbaren Lage an der L 82 sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit dem ÖPNV gut erschlossen. Zudem können durch die Lage Ziel- und Quellverkehre bereits am Beginn des Ortskernes Boden abgefangen werden, wodurch Emissionsbelastungen und etwaige Nutzungskonflikte verringert werden können.

An dem östlich der Sondernutzung gelegenen Grundstück Gp. 2414/1 ist an der BH Bludenz ein Verfahren nach dem MinroG anhängig, wonach an diesem Standort ein Kiesabbau mit einem Abbauvolumen von 420.000 m<sup>3</sup> entstehen soll. Nach Auskunft des Werkbetreibers Zech Kies GmbH beträgt die Dauer der Abbautätigkeit drei Jahre. Zur Vermeidung allfälliger Nutzungskonflikte zwischen touristischer Nutzung und Rohstoffabbau wurde zwischen der Gemeinde Bürserberg und dem Werksbetreiber vereinbart, den Werksbetrieb spätestens zwei Jahre nach erfolgter Baugenehmigung des touristischen Projektes einzustellen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist damit von keinen negativen Beeinträchtigungen

auszugehen.

Laut Stellungnahme der Landesgeologie ist aufgrund des stark zur Alvier abfallenden Geländes (Böschung weist eine Höhe von über 180 Meter auf) und der Anzeichen auf frühere Rutschungen bzw. Erosionserscheinungen im Böschungsbereich ein Mindestabstand zur Geländekante von 10 m einzuhalten.

Zum Ausbau der wirtschaftlichen Basis und zur Sicherstellung einer ausreichenden Auslastung für die Bergbahnen strebt die Gemeinde Bürserberg die Realisierung zusätzlicher Hotelbetten im Dorf und auf der Tschengla an. Im Bereich Dorf stehen aus fachlicher Sicht für eine touristische Entwicklung im angestrebten Maßstab keine Alternativflächen mit gleichen Standortqualitäten (Anschluss an die Siedlung bzw. bestehende touristische Infrastrukturen (Campingplatz), Nähe zur Seilbahn, Lage unmittelbar an der Landesstraße als Haupterschließung und ÖV-Achse) zur Verfügung. Die Geländebeziehungen im Bereich Boden Ost sind für eine Bebauung gut geeignet. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung des Bereiches führt eine Bebauung zu keinem Verlust an Biotopen. Der nördlich der Landesstraße gelegene Bereich ist aufgrund des steil abfallenden Geländes als Alternativstandort ungeeignet. Weiter ist auf die über eine Gemeindestraße herzustellende, erschwerte Erschließung sowie die Bestockung mit Obstbäumen hinzuweisen. Das im Zuge der Fortschreibung des REP erarbeitete Quartiersentwicklungskonzept Boden Ost zeigt, dass durch geeignete Körnung und Volumenverteilung eine verträgliche Weiterentwicklung bestehender Strukturen im Bereich Boden möglich ist. Die gestalterischen Anforderungen sind aus fachlicher Sicht für jeden denkbaren Standort vergleichbar.

In der Abwägung wird die angestrebte Entwicklung im Bereich Tourismus gegenüber dem Erhalt landwirtschaftlich nutzbarer Flächen am Standort höher gewichtet. Der Ausbau der wirtschaftlichen Basis der Gemeinde und die Sicherstellung einer ausreichenden Auslastung für die Bergbahnen liegen im öffentlichen Interesse. Die Verankerung einer Sondernutzung und die nachfolgend angestrebte Ausweitung des mittelfristigen Siedlungsrandes im Bereich Boden Ost sind eine Entwicklung im Sinne des Erhalts und der Weiterentwicklung des Ortskernes. Die im Umfeld bestehende touristische Nutzung wird durch die Erweiterung ausgebaut, wobei die angestrebte Durchmischung mit anderen Nutzungen wie Wohnen,

Dienstleistungen und Handel die Kernfunktion verstärkt.

Hinsichtlich der für den Bereich Boden Ost angedachten Verkehrserschließung und der erarbeiteten Bebauungsvarianten wird auf das Quartiersentwicklungskonzept Boden Ost (Anlage 8) verwiesen.

Zur Entwicklung des Siedlungsbereiches soll auf Empfehlung des Landes ein Kooperatives Planungsverfahren auf Basis des vorliegenden Quartiersentwicklungskonzeptes durchgeführt werden.

Eine touristische Nutzung ist auf Basis der verankerten Sondernutzungssignatur grundsätzlich zulässig, weitere Nutzungen im Sinne einer Weiterführung des westlich anschließenden Siedlungsbestandes erfordern eine Aufnahme in den baulichen Entwicklungsbereich.

## 9 UMWELTERHEBLICHKEITSPRÜFUNG

### **9.1 Festlegung Untersuchungsinhalt**

Gem. § 11a RPG gelten für das Verfahren bei Erstellung eines räumlichen Entwicklungsplanes die Bestimmungen zur Umweltprüfung (§§ 10a bis 10g RPG) sinngemäß. Nach Auskunft der Abt. Raumplanung und Baurecht gelten vor dem 1.3.2019 als Verordnung kundgemachte räumliche Entwicklungskonzepte als räumliche Entwicklungspläne im Sinne des § 11.

Nach Auskunft der Gemeinde Bürserberg wurde das REK 2008 am 7.1.2019 als Verordnung kundgemacht. Da es sich in der Folge beim gegenständlichen räumlichen Entwicklungsplan um eine Überarbeitung (Fortschreibung) handelt, sind nur jene Festlegungen auf ihre Umwelterheblichkeit zu untersuchen, die gegenüber dem rechtsgültigen räumlichen Entwicklungsplan geändert werden.

Nachfolgend erfolgt eine Erstabschätzung der erforderlichen Bearbeitungstiefe.

**Prüfung, ob eine Umweltprüfung gem. § 10a Abs. 1 RPG jedenfalls erforderlich ist:**

REP setzt den Rahmen für die Genehmigung von Vorhaben nach dem UVP-G 2000 (§ 10a Abs. 1 lit. a RPG)		
Trifft zu	Trifft nicht zu	Begründung
	X	Es sind keine Vorhaben nach dem UVP-G 2000 geplant oder bekannt, welche mit dem vorliegenden räumlichen Entwicklungsplan ermöglicht werden

REP könnte Europaschutzgebiete (§ 26 Abs. 4 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung) erheblich beeinträchtigen (§ 10a Abs. 1 lit. b RPG)		
Trifft zu	Trifft nicht zu	Begründung
	X	In der Gemeinde Bürserberg ist das Gebiet „Spirkenwälder Brandnertal“ als Europaschutzgebiet (Natura 2000-Gebiet) verordnet. Negative Auswirkungen auf das Europaschutzgebiet sind durch die Festlegungen des räumlichen Entwicklungsplanes nicht zu erwarten.

**Prüfung, ob eine Umweltprüfung gem. § 10a Abs 2 RPG jedenfalls nicht erforderlich ist:**

REP wird lediglich geringfügig geändert oder betrifft die Nutzung eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene (§ 10a Abs. 2 RPG)		
Trifft zu	Trifft nicht zu	Begründung
	X	Im gegenständlichen Fall erfolgt eine umfassende Überarbeitung (Fortschreibung) des räumlichen Entwicklungsplanes. Der räumliche Entwicklungsplan gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

**Anwendung der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind:**

Gem. § 2 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, gelten die Bestimmungen der §§ 3 bis 5 bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß.

**Prüfung, ob eine Umwelterheblichkeitsprüfung und eine Umweltprüfung jedenfalls nicht erforderlich sind:**

REP enthält Festlegungen gem. § 2 iVm § 3 Abs. 1 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind (sinngemäß		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Widmungen, die ausschließlich der Anpassung des Flächenwidmungsplanes an einen rechtmäßigen Baubestand dienen;</li> <li>• Widmungen, sofern im Vergleich zur bisherigen Widmung das zulässige Ausmaß der Störungen nicht größer ist;</li> <li>• Widmungen von Freihaltegebieten;</li> <li>• Widmungen von Verkehrsflächen;</li> <li>• Widmungen besonderer Flächen für sonstige Handelsbetriebe, mit denen das Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsflächen um bis zu 300 m<sup>2</sup> verändert wird;</li> <li>• Widmungen, die mit Landesraumplan für zulässig erklärt wurden.)</li> </ul>		
Trifft zu	Trifft nicht zu	Hinweis
	X	Vorgaben für die Änderung des Flächenwidmungsplanes sind nicht ohne weiteres sinngemäß auf die Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes übertragbar. Es kann daher aus fachlicher Sicht nur eine generalisierende Einschätzung erfolgen.

**Prüfung, ob eine Umwelterheblichkeitsprüfung und eine Umweltprüfung nicht erforderlich sind:**

REP enthält Festlegungen gem. § 2 iVm § 3 Abs. 2 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind (sinngemäß		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Widmungen innerhalb der äußeren Siedlungsränder (§ 2 Abs. 3 lit. h des Raumplanungsgesetzes);</li> <li>• <b>Widmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsränder bis zu einer Größe von 2 ha;</b></li> <li>• Widmungen von Sondergebieten außerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup>;</li> <li>• Widmungen von Landwirtschaftsgebieten.)</li> </ul>		
Trifft zu	Trifft nicht zu	Hinweis

X		Vorgaben für die Änderung des Flächenwidmungsplanes sind nicht ohne weiteres sinngemäß auf die Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes übertragbar. Es kann daher aus fachlicher Sicht nur eine generalisierende Einschätzung erfolgen.
---	--	--

**Prüfung, ob eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich ist:**

<p>REP enthält Festlegungen gem. § 2 iVm § 3 Abs. 3 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind (sinngemäß</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Widmungen besonderer Flächen für sonstige Handelsbetriebe, mit denen das Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsflächen um mehr als 300 m<sup>2</sup> verändert wird, sowie Widmungen von Betriebsgebiet Kategorie II und Widmungen von Sondergebieten oder Vorbehaltsflächen, die aufgrund der von ihnen verursachten Störungen mit denen eines Betriebsgebietes Kategorie II vergleichbar sind, falls die gewidmeten Flächen größer als 2 ha sind, innerhalb der äußeren Siedlungsränder (§ 2 Abs. 3 lit. h des Raumplanungsgesetzes)</li> <li>• Widmungen innerhalb der äußeren Siedlungsränder (§ 2 Abs. 3 lit. h des Raumplanungsgesetzes), Widmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsrand bis zu einer Größe von 2 ha, Widmungen von Sondergebieten außerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> sowie Widmungen von Landwirtschaftsgebieten, sofern davon ein Europaschutzgebiet betroffen ist;</li> <li>• Widmungen innerhalb der äußeren Siedlungsränder (§ 2 Abs. 3 lit. h des Raumplanungsgesetzes), Widmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsrand bis zu einer Größe von 2 ha sowie Widmungen von Sondergebieten außerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup>, sofern davon ein sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung, die Alpinregion, Auwälder, Feuchtgebiete, Magerwiesen, Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975, Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959 betroffen sind;</li> <li>• Widmungen von Landwirtschaftsgebieten, sofern davon ein sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung, die Alpinregion, Auwälder, Feuchtgebiete, Magerwiesen, Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975, Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959 betroffen sind, und die Fläche größer als 2 ha ist.)</li> </ul>		
Trifft zu	Trifft nicht zu	Hinweis
	X	Vorgaben für die Änderung des Flächenwidmungsplanes sind nicht ohne weiteres sinngemäß auf die Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes übertragbar. Es kann daher aus fachlicher Sicht nur eine generalisierende Einschätzung erfolgen.

**Prüfung, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist:**

<p>REP enthält Festlegungen gem. § 2 iVm § 3 Abs. 4 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind (sinngemäß</p>
---

- ein Europaschutzgebiet betroffen und die gewidmete Fläche größer als 2 ha ist und keine Widmung als Freihaltegebiet oder Verkehrsfläche erfolgt oder
- eine Widmung als Baufläche, ausgenommen Wohngebiet, oder als Sondergebiet erfolgt und die gewidmete Fläche größer als 4 ha ist oder
- Zonen nach § 14 Abs. 7 des Raumplanungsgesetzes festgelegt werden oder
- eine Umwelterheblichkeitsprüfung nach Abs. 3 ergibt, dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.)

Trifft zu	Trifft nicht zu	Hinweis
	X	Vorgaben für die Änderung des Flächenwidmungsplanes sind nicht ohne weiteres sinngemäß auf die Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes übertragbar. Es kann daher aus fachlicher Sicht nur eine generalisierende Einschätzung erfolgen.

Gem. § 4 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung und eine Umweltprüfung bei Erlassung und Änderung von Verordnungen nach § 16b RPG (Publikumsintensive Veranstaltungsstätten) nicht erforderlich.

Gem. § 5 Abs. 1 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung und eine Umweltprüfung bei Erlassung und Änderung von Bebauungsplänen nicht erforderlich, sofern nicht für eine zusammenhängende Fläche von mehr als 4 ha eine Baunutzungszahl (§ 4 der Baubemessungsverordnung) von mehr als 200 festgelegt wird oder auf einer zusammenhängenden Fläche oder für eine Anlage mehr als 1000 Stellplätze vorgesehen sind.

Die Erstabschätzung gemäß den obigen Kriterien gelangt zum Ergebnis, dass der gegenständliche räumliche Entwicklungsplan keiner Umwelterheblichkeitsprüfung zu unterziehen ist.

Die Bestimmung der voraussichtlichen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen hat grundsätzlich auf Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu erfolgen.

Grundlage einer ergänzend durchgeführten, vertiefenden Vorprüfung zur Umwelterheblichkeitsprüfung sind die Plandarstellungen rep\_son18001\_v9 bestehend aus den Entwürfen

- Anlage 1 Zielplan
- Anlage 2 Kenntlichmachungen
- Anlage 4 Maximale Bauflächengrenze Bestand (Überlagerung des Zielplanes mit der maximalen Bauflächengrenze des verordneten REK/REP Bestand)
- Anlage 5 Flächenbilanz - Gegenüberstellung von verordnetem REK/REP Bestand und Entwurf der REP Fortschreibung
- Anlage 6 Flächenbilanz (Mittellinie) - Gegenüberstellung von verordnetem REK/REP Bestand unter Annahme der Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als rechtskräftiger Siedlungsrand und Entwurf der REP Fortschreibung
- Anlage 7 Ausweitungsflächen (Mittellinie)

Ausgangspunkt für die Festsetzung des mittelfristigen Siedlungsrandes und die vorliegende Flächenbilanz ist die rechtmäßig bestehende maximale Bauflächengrenze des in eine Verordnung überführten REK 2008. Von Seiten der Gemeinde und des langjährigen zuständigen Amtssachverständigen für Raumplanung im Amt der Vorarlberger Landesregierung wurde stets die Außenkante des breiten Abgrenzungstreifens als tatsächliche maximale Bauflächengrenze interpretiert. Dies belegen u.a. auch die erfolgten Bauflächenausweisungen im Bereich der Gpn 3086 und 3051/1, KG Bürserberg. Im Bereich der Tschengla Halda erfolgte eine Bauflächenausweisung, welche im Zusammenhang mit großflächigen Rückwidmungen im Bereich der Tschengla stand, sogar über die Außenkante des Abgrenzungstreifens hinaus. Laut Rücksprache der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz mit der Abteilung Raumplanung und Baurecht ist nunmehr die Mittellinie (gestrichelte schwarze Linie) der maximalen Bauflächengrenze als der bestehende Siedlungsrand zu betrachten. Begründet wird dies durch die jüngere Rechtsprechung des VfGH, gemäß welcher

Widmungsgrenzen gegenüber der ursprünglichen Annahme keinen Spielraum in „Strichstärke“ eröffnen würden und im Zweifel auf die Strichmitte abzustellen sei.

Nach einer Auskunft der Abt. Raumplanung und Baurecht sind nur exakt abgegrenzte Festlegungen in der Plandarstellung auf ihre Umwelterheblichkeit zu prüfen. Symbol-Festlegungen und textliche Festlegungen sind mangels Detailschärfe und damit fehlender Abschätzbarkeit der Umwelterheblichkeit nicht zu prüfen. Die Prüfung der Umwelterheblichkeit dieser zunächst allgemeinen Festlegungen hat gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt, an welchem detailliertere Planfestlegungen erfolgen, d.h. Standort sowie Inanspruchnahme von Ressourcen im Sinne des Anhang II der RL 2001/42/EG, 1. Punkt abschätzbar sind, zu erfolgen.

Im gegenständlichen räumlichen Entwicklungsplan ist nur der mittelfristige Siedlungsrand exakt abgegrenzt. Alle Sondernutzungen sowie die aufgrund ihrer peripheren Lage nur bedingt für die Ausweisung von Bauflächen geeigneten Weiler sind in Form von Punktsignaturen festgelegt.

## **9.2 Vorprüfung zur Umwelterheblichkeitsprüfung auf Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG**

### 9.2.1 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;*

Gem. § 11 Abs 1 RPG richtet sich der räumliche Entwicklungsplan ausschließlich an die Gemeinde als Grundlage für Planungen und Maßnahmen nach dem III RPG-Hauptstück,

d.h. der räumliche Entwicklungsplan bildet die Grundlage insbesondere für die Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung.

Der räumlich Entwicklungsplan ist als strategisches Planungsinstrument in der Planungshierarchie dem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan übergeordnet.

Die Gemeinde strebt die Eindämmung von Zersiedelungstendenzen an und die Deckung des Bedarfs an Bauflächen soll soweit möglich innerhalb der bereits gewidmeten Bauflächen erfolgen. Durch den vorliegenden Zielplan-Entwurf wird der bauliche Entwicklungsbereich (innerhalb der max. Bauflächengrenze bzw. innerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes gelegener Bereich) gegenüber dem verordneten REK/REP Bestand von rd. 95,1 ha bzw. rd. 75,7 ha unter Annahme der Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als rechtskräftiger Siedlungsrand auf rd. 71,0 ha reduziert. Dies entspricht eine Reduktion von rd. 24,1 ha bzw. 4,7 ha. Die innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches widmungsfähige Fläche wird von rd. 43,3 ha bzw. rd. 25,3 ha unter Annahme der Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als rechtskräftiger Siedlungsrand auf rd. 17,8 ha reduziert. Dies entspricht einer Reduktion von rd. 25,5 ha bzw. rd. 7,5 ha. Im Bereich der Weiler sieht das verordnete REK/REP Bestand eine widmungsfähige Fläche von rd. 8,5 ha vor. Durch den vorliegenden Zielplan- und Verordnungstext-Entwurf wird die widmungsfähige Fläche im Bereich der Weiler auf einen Maximalwert von rd. 1,7 ha reduziert. Dies entspricht einer Reduktion von rd. 6,8 ha. In Summe wird die als Baufläche widmungsfähige Fläche im Zuge der gegenständlichen Fortschreibung des räumlichen Entwicklungsplanes von rd. 51,8 ha bzw. rd. 33,8 ha unter Annahme der Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als rechtskräftiger Siedlungsrand auf 19,5 ha reduziert. Dies entspricht einer Reduktion von rd. 32,3 ha bzw. rd. 14,3 ha. Eine detaillierte tabellarische und grafische Darstellung ist den Anlagen 4 (Überlagerung von Zielplan und maximaler Bauflächengrenze des verordneten REK/REP Bestand), 5 (Flächenbilanz), 6 (Flächenbilanz – Mittellinie) und 7 (Ausweitungsflächen – Mittellinie) zu entnehmen.

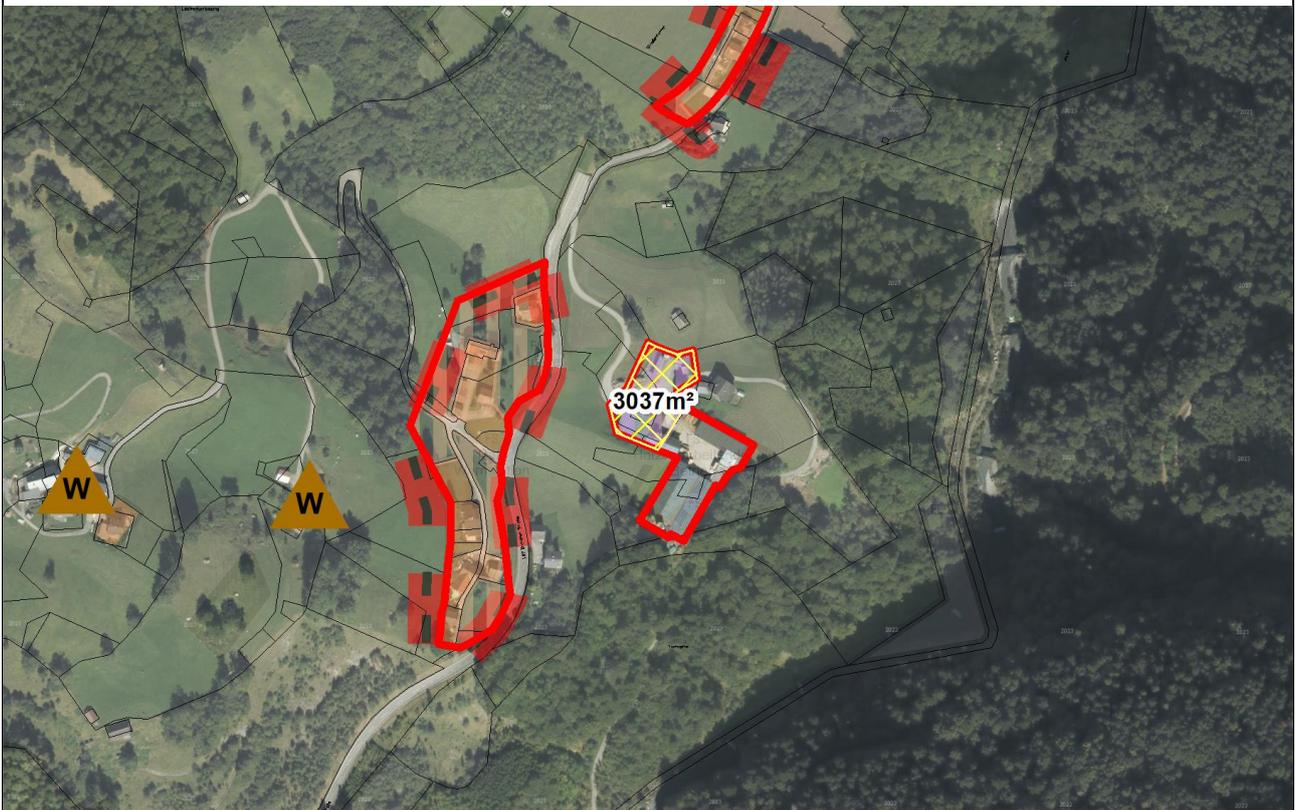
Der mittelfristige Siedlungsrand gibt einen grundsätzlichen Rahmen für Bauflächen-Ausweisungen vor. Kleinräumige Überschreitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes sind nur im Einzelfall bis zu einer Größe von 200 m<sup>2</sup> zulässig, sofern dies unter Beachtung der Raumplanungsziele im Interesse einer geordneten räumlichen Entwicklung gelegen ist. Unbeschadet der Berücksichtigung der Vorgaben aller von einer Änderung des Flächenwidmungsplanes betroffenen Dienststellen, haben kleinräumige Überschreitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes entsprechend den Vorgaben des Verordnungstextes jedenfalls unter besonderer Beachtung von Roten Gefahrenzonen und schützenswerten Biotopen zu erfolgen.

Im Folgenden werden flächenmäßig relevante Ausweitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes über die verordnete maximale Bauflächengrenze hinaus dargestellt. Als verordnete maximale Bauflächengrenze wird im Folgenden zunächst die von Seiten der Gemeinde und des langjährigen zuständigen Amtssachverständigen für Raumplanung im Amt der Vorarlberger Landesregierung als solche anerkannte Außenkante des breiten Abgrenzungstreifens angenommen. Aufgrund der nunmehrigen Rechtsmeinung der Abteilung Raumplanung und Baurecht, dass die Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als der bestehende Siedlungsrand zu betrachten sei, wird zusätzlich ein alle Differenzflächen beinhaltender Änderungsbereich 4 (Teildarstellungen 4a, 4b, 4c, 4d, 4e) in die nachfolgende Darstellung aufgenommen.

Die Verankerung des mittelfristigen Siedlungsrandes im Bereich von bestehenden Bauflächenwidmungen bzw. bestehenden Sondergebietsausweisungen wird grundsätzlich nicht als Ausweitung, sondern als Absicherung des Rechtsbestandes angesehen.

Flächenmäßig relevante Ausweitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes im Einzelnen:

1 Ausweitung mittelfristiger Siedlungsrand: Entwicklungsgebiet Tschapina Ost (rd. 0,30 ha, vgl. Anlage 7)



Folgende sensiblen Gebiete gem. § 3 Abs. 3 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von der Planänderung betroffen (Kennzeichnung durch ):

- Europaschutzgebiet
- sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung,
- Alpinregion
- Auwälder
- Feuchtgebiete
- Magerwiesen
- Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975

Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959

Schaffung eines rd. 0,30 ha umfassenden Entwicklungsgebiets durch Verankerung des mittelfristigen Siedlungsrandes nördlich anschließend an die bestehende FS Holzverarbeitender Betrieb

Beurteilung der Umwelterheblichkeit: Gem. § 3 Abs. 2 lit. b der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsrand bis zu einer Größe von 2 ha keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Gem. § 2 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, gelten die Bestimmungen der §§ 3 bis 5 bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß.

Die hier betroffene Fläche grenzt an einen bebauten, als FS Holzverarbeitender Betrieb ausgewiesenen Bereich an. Der Südteil der betroffenen Fläche selbst ist ebenfalls bereits mit mehreren Gebäuden bebaut. Die betroffene Fläche wird daher als an den äußeren Siedlungsrand angrenzend interpretiert. Die Fläche weist ein Ausmaß von rd. 0,30 ha auf. Prüfungen zur Umwelterheblichkeit können daher entfallen.

2 Ausweitung mittelfristiger Siedlungsrand: Entwicklungsgebiet Tschapina Nord (rd. 0,24 ha, vgl. Anlage 7)



Folgende sensiblen Gebiete gem. § 3 Abs. 3 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von der Planänderung betroffen (Kennzeichnung durch ☑):

- Europaschutzgebiet
- sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung,
- Alpinregion
- Auwälder
- Feuchtgebiete
- Magerwiesen
- Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975

Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959

Schaffung eines rd. 0,24 ha umfassenden Entwicklungsgebiets durch Verankerung des mittelfristigen Siedlungsrandes nördlich anschließend an die bestehende Bauflächenausweisung

Beurteilung der Umwelterheblichkeit: Gem. § 3 Abs. 2 lit. b der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsrand bis zu einer Größe von 2 ha keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Gem. § 2 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, gelten die Bestimmungen der §§ 3 bis 5 bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß.

Die hier betroffene Fläche grenzt an einen bebauten, als Baufläche ausgewiesenen Bereich an und ist selbst ebenfalls bereits mit mehreren Gebäuden bebaut. Die betroffene Fläche wird daher als an den äußeren Siedlungsrand angrenzend interpretiert. Die Fläche weist ein Ausmaß von rd. 0,24 ha auf. Prüfungen zur Umwelterheblichkeit können daher entfallen.

3 Ausweitung mittelfristiger Siedlungsrand: Entwicklungsgebiet Boden West (rd. 0,24 ha, vgl. Anlage 7)



Folgende sensiblen Gebiete gem. § 3 Abs. 3 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von der Planänderung betroffen (Kennzeichnung durch ☑):

- Europaschutzgebiet
- sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung,
- Alpinregion
- Auwälder
- Feuchtgebiete
- Magerwiesen
- Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975

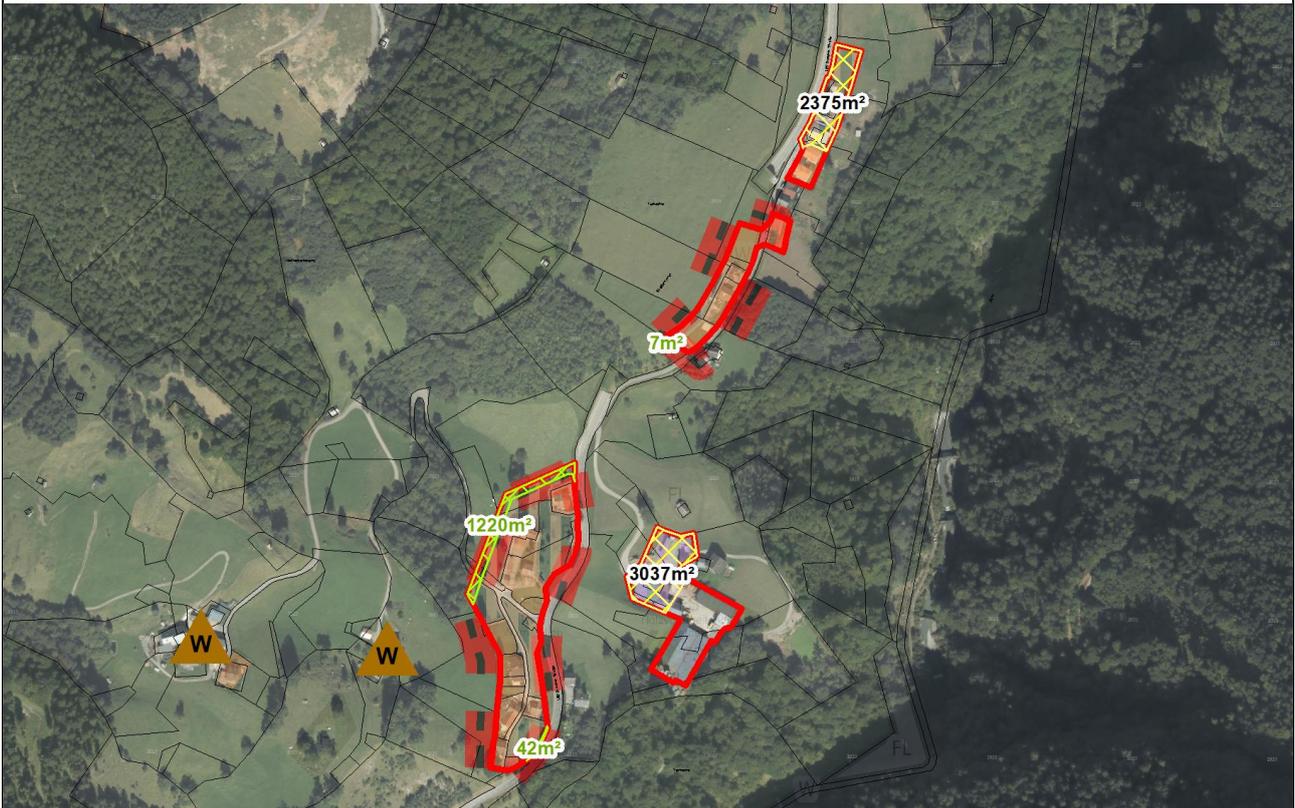
Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959

Schaffung eines rd. 0,24 ha umfassenden, aus zwei Teilflächen bestehenden Entwicklungsgebiets durch Verankerung des mittelfristigen Siedlungsrandes südlich bzw. nördlich anschließend an die bestehende Bauflächenausweisung

Beurteilung der Umwelterheblichkeit: Gem. § 3 Abs. 2 lit. b der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsrand bis zu einer Größe von 2 ha keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Gem. § 2 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, gelten die Bestimmungen der §§ 3 bis 5 bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß.

Die hier betroffenen Flächen grenzen an einen teilweise bebauten, als Baufläche ausgewiesenen Bereich an. Die betroffenen Flächen werden daher als an den äußeren Siedlungsrand angrenzend interpretiert. Die Flächen weisen gemeinsam ein Ausmaß von rd. 0,24 ha auf. Prüfungen zur Umwelterheblichkeit können daher entfallen.

4a Bauliche Entwicklungsbereiche, die sich aus der unterschiedlichen Interpretation des rechtmäßig bestehenden Siedlungsrandes (Außenkante bzw. Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) im Bereich Tschapina ergeben (in Summe rd. 0,13 ha; Abgrenzung der Einzelflächen und jeweiliges Flächenausmaß grün dargestellt, vgl. Anlage 7)



Folgende sensiblen Gebiete gem. § 3 Abs. 3 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von der Planänderung betroffen (Kennzeichnung durch ):

- Europaschutzgebiet
- sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung,
- Alpinregion
- Auwälder
- Feuchtgebiete

- Magerwiesen
- Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975
- Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959

Flächen von in Summe 0,13 ha zwischen Außenkante und Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze des verordneten REK/REP

Beurteilung der Umwelterheblichkeit: Gem. § 3 Abs. 2 lit. b der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsrand bis zu einer Größe von 2 ha keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Gem. § 2 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, gelten die Bestimmungen der §§ 3 bis 5 bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß.

Die betroffenen Flächen grenzen an den äußeren Siedlungsrand (Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) an. Die Flächen weisen in Summe ein Ausmaß von rd. 0,13 ha auf. Prüfungen zur Umwelterheblichkeit können daher entfallen.

4b Bauliche Entwicklungsbereiche, die sich aus der unterschiedlichen Interpretation des rechtmäßig bestehenden Siedlungsrandes (Außenkante bzw. Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) im Bereich Boden ergeben (in Summe rd. 0,74 ha; Abgrenzung der Einzelflächen und jeweiliges Flächenausmaß grün dargestellt, vgl. Anlage 7)



Folgende sensiblen Gebiete gem. § 3 Abs. 3 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von der Planänderung betroffen (Kennzeichnung durch ):

- Europaschutzgebiet
- sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung,
- Alpinregion
- Auwälder
- Feuchtgebiete

- Magerwiesen
- Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975
- Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959

Flächen von in Summe 0,74 ha zwischen Außenkante und Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze des verordneten REK/REP

Beurteilung der Umwelterheblichkeit: Gem. § 3 Abs. 2 lit. b der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsrand bis zu einer Größe von 2 ha keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Gem. § 2 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, gelten die Bestimmungen der §§ 3 bis 5 bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß.

Die betroffenen Flächen grenzen an den äußeren Siedlungsrand (Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) an. Die Flächen weisen in Summe ein Ausmaß von rd. 0,74 ha auf. Prüfungen zur Umwelterheblichkeit können daher entfallen.

In der Addition des Entwicklungsgebietes Boden West (Änderungsbereich 3 - rd. 0,24 ha) und der zum betreffenden Siedlungskörper hinzukommenden baulichen Entwicklungsbereiche, die sich aus der unterschiedlichen Interpretation des rechtmäßig bestehenden Siedlungsrandes ergeben (Anteil Änderungsbereich 4b: rd. 0,26 ha), weisen die Flächen ein Gesamtausmaß von rd. 0,50 ha auf. Prüfungen zur Umwelterheblichkeit können daher entfallen.

4c Bauliche Entwicklungsbereiche, die sich aus der unterschiedlichen Interpretation des rechtmäßig bestehenden Siedlungsrandes (Außenkante bzw. Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) im Bereich Matin ergeben (in Summe rd. 0,38 ha; Abgrenzung der Einzelflächen und jeweiliges Flächenausmaß grün dargestellt, vgl. Anlage 7)



Folgende sensiblen Gebiete gem. § 3 Abs. 3 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von der Planänderung betroffen (Kennzeichnung durch ):

- Europaschutzgebiet
- sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung,
- Alpinregion
- Auwälder
- Feuchtgebiete

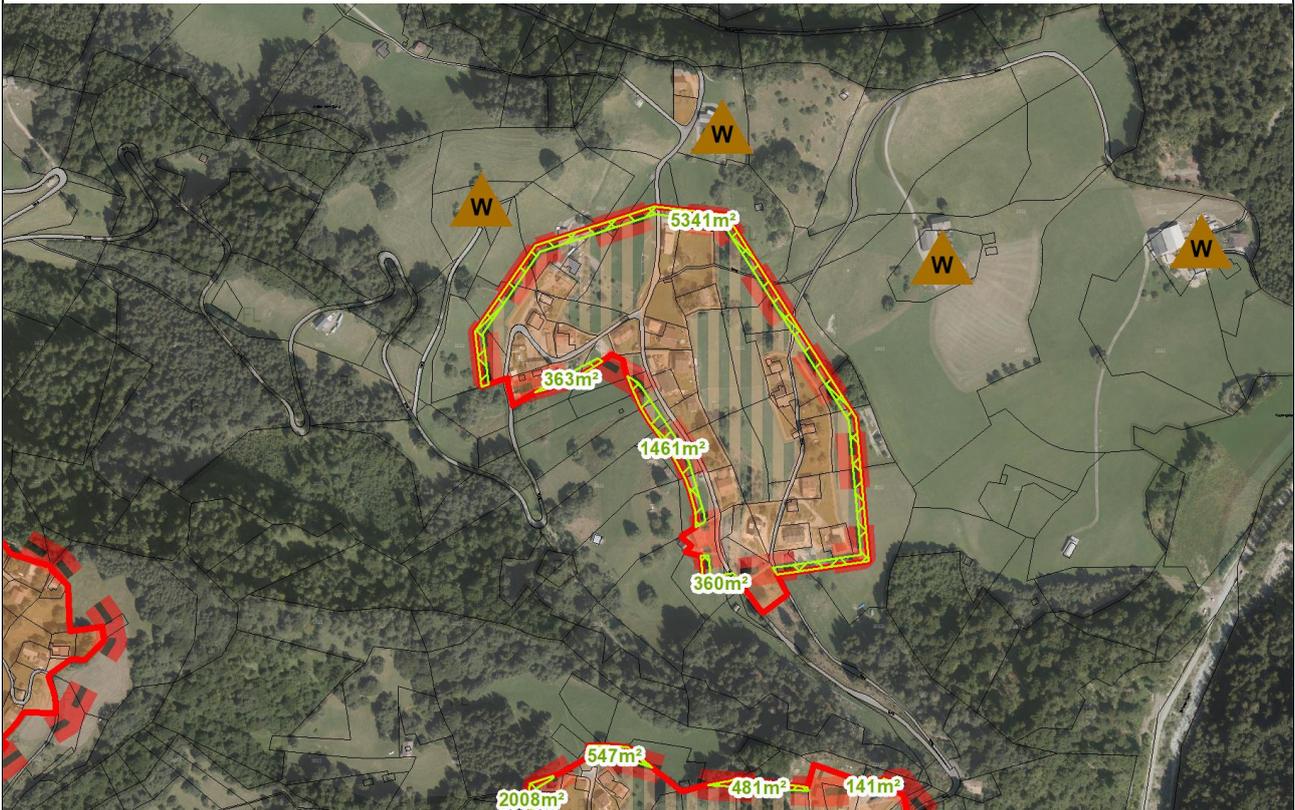
- Magerwiesen
- Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975
- Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959

Flächen von in Summe 0,38 ha zwischen Außenkante und Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze des verordneten REK/REP

Beurteilung der Umwelterheblichkeit: Gem. § 3 Abs. 3 lit. c der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsrand bis zu einer Größe von 2 ha, sofern davon ein sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung, die Alpinregion, Auwälder, Feuchtgebiete, Magerwiesen, Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975, Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959 betroffen sind, eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Gem. § 2 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, gelten die Bestimmungen der §§ 3 bis 5 bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß.

Die betroffenen Flächen grenzen an den äußeren Siedlungsrand (Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) an. Die Flächen weisen in Summe ein Ausmaß von rd. 0,38 ha auf. Prüfungen zur Umwelterheblichkeit können daher entfallen.

4d Bauliche Entwicklungsbereiche, die sich aus der unterschiedlichen Interpretation des rechtmäßig bestehenden Siedlungsrandes (Außenkante bzw. Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) im Bereich Außerberg ergeben (in Summe rd. 0,75 ha; Abgrenzung der Einzelflächen und jeweiliges Flächenausmaß grün dargestellt, vgl. Anlage 7)



Folgende sensiblen Gebiete gem. § 3 Abs. 3 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von der Planänderung betroffen (Kennzeichnung durch ):

- Europaschutzgebiet
- sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung,
- Alpinregion
- Auwälder
- Feuchtgebiete

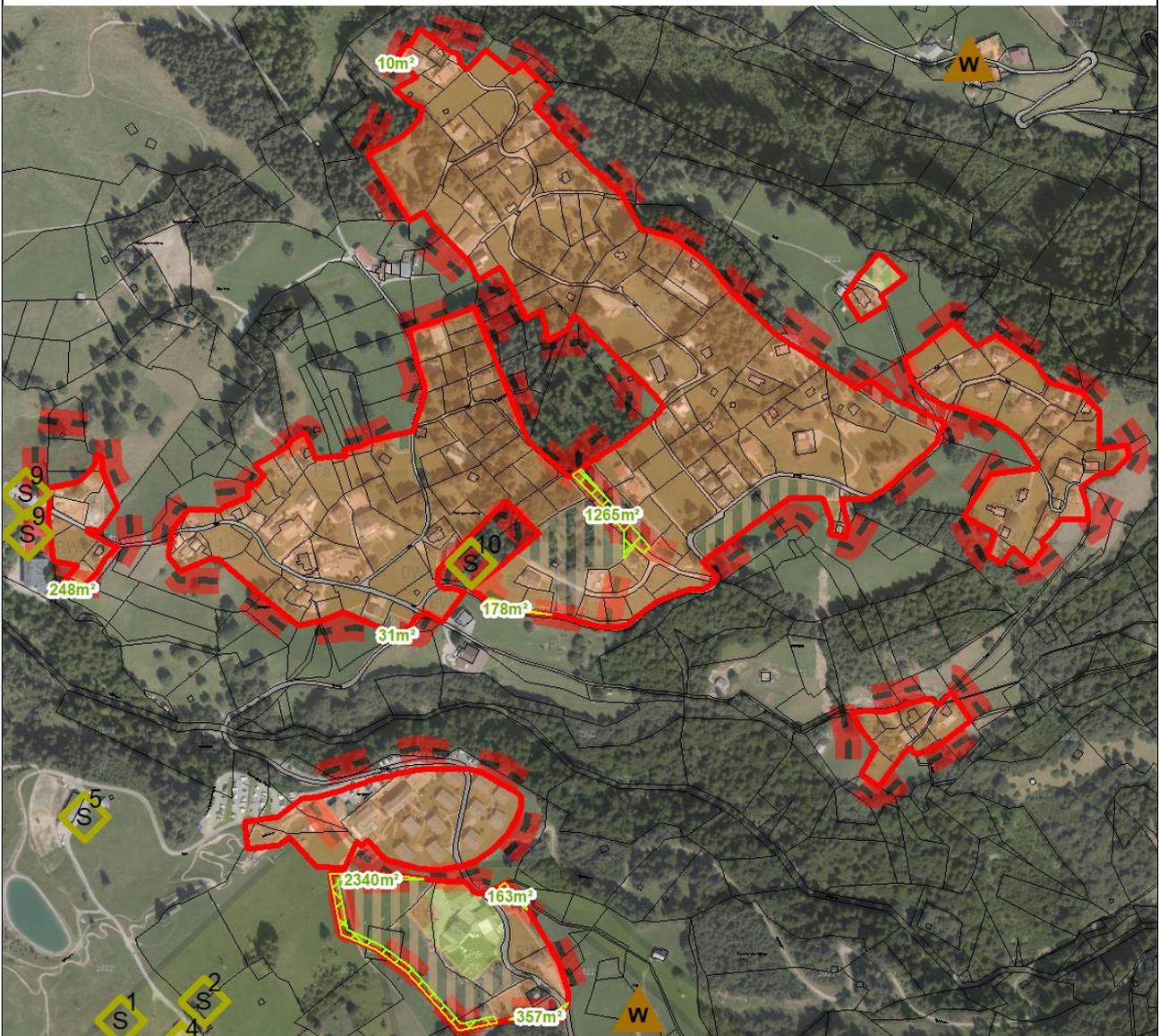
- Magerwiesen
- Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975
- Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959

Flächen von in Summe 0,75 ha zwischen Außenkante und Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze des verordneten REK/REP

Beurteilung der Umwelterheblichkeit: Gem. § 3 Abs. 3 lit. c der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsrand bis zu einer Größe von 2 ha, sofern davon ein sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung, die Alpinregion, Auwälder, Feuchtgebiete, Magerwiesen, Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975, Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959 betroffen sind, eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Gem. § 2 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, gelten die Bestimmungen der §§ 3 bis 5 bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß.

Die betroffenen Flächen grenzen an den äußeren Siedlungsrand (Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) an. Die Flächen weisen in Summe ein Ausmaß von rd. 0,75 ha auf. Prüfungen zur Umwelterheblichkeit können daher entfallen.

4e Bauliche Entwicklungsbereiche, die sich aus der unterschiedlichen Interpretation des rechtmäßig bestehenden Siedlungsrandes (Außenkante bzw. Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) im Bereich Tschengla ergeben (in Summe rd. 0,46 ha; Abgrenzung der Einzelflächen und jeweiliges Flächenausmaß grün dargestellt, vgl. Anlage 7)



Folgende sensiblen Gebiete gem. § 3 Abs. 3 der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von der Planänderung betroffen (Kennzeichnung durch ):

- Europaschutzgebiet
- sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung,
- Alpinregion
- Auwälder
- Feuchtgebiete
- Magerwiesen
- Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975
- Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959

Flächen von in Summe 0,46 ha zwischen Außenkante und Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze des verordneten REK/REP

Beurteilung der Umwelterheblichkeit: Gem. § 3 Abs. 3 lit. c der VO über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsrand bis zu einer Größe von 2 ha, sofern davon ein sonstiges Schutzgebiet nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung, die Alpinregion, Auwälder, Feuchtgebiete, Magerwiesen, Objektschutzwälder nach § 27 des Forstgesetzes 1975, Wasserschutz- oder Wasserschongebiete nach den §§ 34, 35 und 37 des Wasserrechtsgesetzes 1959 betroffen sind, eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Gem. § 2 der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, gelten die Bestimmungen der §§ 3 bis 5 bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß.

Die betroffenen Flächen grenzen an den äußeren Siedlungsrand (Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze) an. Die Flächen weisen in Summe ein Ausmaß von rd. 0,46 ha auf. Prüfungen zur Umwelterheblichkeit können daher entfallen.

Aus fachlicher Sicht ist nach vertiefender Vorprüfung zur Umwelterheblichkeitsprüfung der flächenmäßig relevanten Ausweitungen des mittelfristigen Siedlungsrandes davon auszugehen, dass der vorliegende Entwurf keine Entwicklungen vorsieht, welche einer Umwelterheblichkeitsprüfung zu unterziehen wären bzw. von denen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

- *die Bedeutung des Plans oder des Programms für die Einbeziehung der Umwelterwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;*

Umwelterwägungen sind eine zentrale Planungsgrundlage bei der Fortschreibung des räumlichen Entwicklungsplanes. Der räumliche Entwicklungsplan setzt die Ziele der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung (Entwicklungsziele des Aktionsplans Vereinten Nationen (UN) für die Menschen, den Planeten und den Wohlstand) auf lokaler Ebene um und fördert damit eine nachhaltige Entwicklung.

- *die für den Plan oder das Programm relevanten Umweltprobleme;*

Speziell in der Gemeinde Bürserberg zu beachtende Umweltprobleme sind nicht bekannt. Allgemeinen Umweltproblemen wie Ressourcenverbrauch, Bodenversiegelung oder Klimawandel-Folgen begegnet der räumliche Entwicklungsplan durch Berücksichtigung der Ziele der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung.

- *die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung der Umweltvorschriften der Gemeinschaft (z. B. Pläne und Programme betreffend die Abfallwirtschaft oder den Gewässerschutz);*

Der räumliche Entwicklungsplan setzt keine Umweltvorschriften der Gemeinschaft unmittelbar um. Soweit sich Planungsvorgaben aus Umweltvorschriften der Gemeinschaft für den räumlichen Entwicklungsplan ergeben, wurden diese berücksichtigt.

9.2.2 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);*

Der gegenständliche Entwurf sieht in Summe eine Reduktion der als Bauflächen widmungsfähigen Flächen von rd. 32,3 ha bzw. von rd. 14,3 ha unter Annahme der Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als rechtskräftiger Siedlungsrand vor. Die Gemeinde strebt die Eindämmung von Zersiedelungstendenzen an. Die Deckung des Bedarfs an Bauflächen soll soweit möglich innerhalb der bereits gewidmeten Bauflächen und insbesondere im Bereich der Ortskerne und Siedlungsschwerpunkte erfolgen. Die dörfliche, durch die enge Verzahnung von Naturraum und bebauten Bereichen geprägte Siedlungsstruktur soll im Interesse des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes und der Naherholungsqualität erhalten werden.

- *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;*

Besondere im räumlichen Entwicklungsplan zu beachtende natürliche Merkmale, kulturelles Erbe oder Umweltprobleme, welche durch die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten hervorgerufen werden, sind in der Gemeinde Bürserberg nicht bekannt.

Die Intensität der Bodennutzung wird im Wesentlichen durch Flächenwidmung bestimmt. Der vorliegende Entwurf sieht in Summe eine Reduktion der als Bauflächen widmungsfähigen Flächen von rd. 32,3 ha bzw. von rd. 14,3 ha unter Annahme der Mittellinie der maximalen Bauflächengrenze als rechtskräftiger Siedlungsrand vor.

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

Infolge der Festlegungen des gegenständlichen Entwurfes sind keine negativen Auswirkungen auf Gebiete oder Landschaften, deren Status als national, gemeinschaftlich oder international geschützt anerkannt ist, zu erwarten.

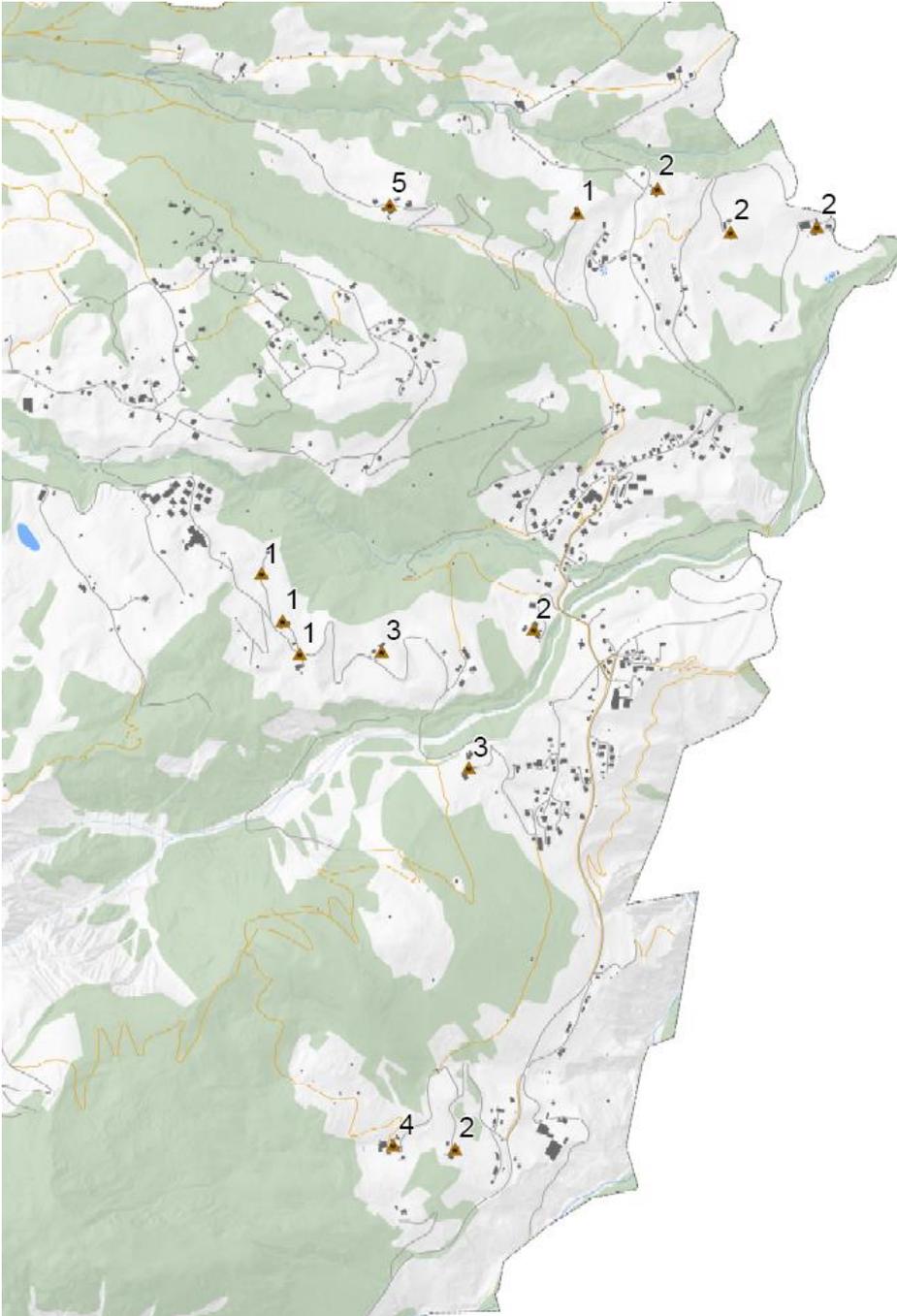
### 9.2.3 Schlussfolgerung

Die Vorprüfung zur Umwelterheblichkeitsprüfung gelangt zum Ergebnis:

- Der gegenständliche Entwurf sieht keine Entwicklungen vor, welche einer Umwelterheblichkeitsprüfung zu unterziehen wären bzw. von denen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Erhebliche negative Auswirkungen auf speziell geschützte oder sensible Flächen sind nicht zu erwarten.
- Relevante Summen- oder Wechselwirkungen der Änderungen sind nicht zu erwarten.
- Eine Umwelterheblichkeitsprüfung bzw. Umweltprüfung des räumlichen Entwicklungsplanes ist nicht erforderlich.

## 10 ANHANG

Hauptwohnsitz-Haushalte (Stichtag 1.7.2022) im Bereich der Weiler mit Kanalanschluss



UEP – abschließende Stellungnahme im Folgenden



Gemeindeamt Bürserberg  
Boden 1  
6707 Bürserberg  
E-Mail: [sekretaer@buerserberg.at](mailto:sekretaer@buerserberg.at)

Auskunft:  
Andreas Grabher  
T +43 5574 511 24521

Zahl: IVe-410.98-16//28  
Bregenz, am 20.12.2024

Betreff: Gemeinde Bürserberg; Fortschreibung des Räumlichen Entwicklungsplanes; UEP - abschließende Stellungnahme  
Bezug: Ansuchen vom 11.08.2022 mit Korrektur vom 25.11.2022 und Änderung vom 24.09.2024  
Anlagen: 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bürserberg beabsichtigt die Änderung ihres Räumlichen Entwicklungsplans (REP). Beim vorliegenden REP handelt es sich um ein als Verordnung kundgemachtes Räumliches Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2008.

Die bislang verordneten Siedlungsränder sind unscharf. Als Ausgangslage wurde die Mittellinie des Unschärfebereiches herangezogen. Auf dieser Basis kommt es zur Rücknahme von Siedlungsändern in manchen Bereichen und zur Erweiterung an anderen Stellen. Im Bereich der Siedlungsweiler wurden die Festlegungen des Siedlungsrandes entfernt und durch eine verbale Beschreibung ersetzt.

Zur Beurteilung des Entwurfs vom 25.11.2022 wurden Stellungnahmen aus den Fachbereichen Raumplanung, Geologie, Wasserwirtschaft, Landwirtschaft, Forstwesen, Wildbach- und Lawinenverbauung, Maschinenbau und Elektrotechnik sowie Natur- und Landschaftsschutz eingeholt.

Dabei wurden erhebliche Umweltauswirkungen insbesondere hinsichtlich Bodenverbrauch, Auswirkungen auf Flora, Fauna und die biologische Vielfalt durch Inanspruchnahme artenreicher Lebensräume und Vegetationsgesellschaften sowie auf Grund der Nutzung von durch Naturgefahren bedrohten Bereichen festgestellt.

Durch die Gemeinde Bürserberg wurde daraufhin ein neuer Entwurf vom 24.09.2024 vorlegt. Im neuen Plan wurden die Siedlungsränder in mehreren Bereichen angepasst.

Größere Ausdehnungen von Wohngebieten sind nunmehr noch in den Bereichen Tschapina Nord und Boden West vorgesehen. Kleinflächige randliche Erweiterungen von Wohngebieten sind in den Bereichen Tschapina, Boden, Matin, Außerberg und Tschengla geplant. Im Bereich Tschapina Ost soll eine kleinflächige Betriebsgebietsentwicklung stattfinden.

Insgesamt werden zusätzliche Bau- und Sonderflächenwidmungen im Ausmaß von rund 3,2 ha außerhalb der oben beschriebenen derzeitigen Siedlungsränder ermöglicht. In der Gesamtbilanz ist eine Rücknahme von rund 14,3 ha bisher innerhalb der Siedlungsränder liegender Flächen vorgesehen.

Zur Prüfung des neuen Entwurfs vom 24.09.2024 wurden neuerlich Stellungnahmen aus den Fachbereichen Raumplanung, Geologie, Wasserwirtschaft, Wildbach- und Lawinenverbauung sowie Natur- und Landschaftsschutz eingeholt.

Zusammenfassend kann nunmehr festgestellt werden, dass durch die Fortschreibung des REP der Gemeinde Bürserberg gemäß Entwurf vom 24.09.2024 **keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten** sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die per Signatur grob verorteten Nutzungen wie beispielsweise S5 und S12 mangels Detailschärfe nicht beurteilt wurden. Diese Nutzungen sind nachfolgend im Zuge des Widmungsverfahrens einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird nochmals darauf hingewiesen, dass **vor Umwidmungen für Beherbergungsbetriebe** jeweils die Bedarfsdeckung mit Trinkwasser nachzuweisen ist. Außerdem wird die Erstellung eines gemeindeeigenen Abwasserplanes als weitere Entscheidungsgrundlage angeregt.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung  
im Auftrag

gez. Ing Andreas Grabher

Nachrichtlich an:

1. Abt. Raumplanung und Baurecht (VIIa), Intern
2. Abt. Wasserwirtschaft (VIIId), Intern
3. Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Bludenz, Oberfeldweg 6, 6700 Bludenz, E-Mail: bludenz@die-wildbach.at
4. Abt. Landwirtschaft und ländlicher Raum (Va), Intern
5. Abt. Forstwesen (Vc), Intern
6. Abt. Maschinenbau und Elektrotechnik (VIc), Intern
7. Bezirkshauptmannschaft Bludenz, Abt. II - Wirtschaft und Umweltschutz (BHBL-II), Intern



Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.

Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter <https://www.signaturpruefung.gv.at/> verfügbar.

Ausdrucke des Dokuments können beim

Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Landhaus  
A-6901 Bregenz  
E-Mail: land@vorarlberg.at  
überprüft werden.

## 11 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Murbruchkessel der Schesa auf dem Gemeindegebiet Bürserberg (Ausschnitt aus der ÖK 50, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen) .....	10
Abbildung 2 Schrägluftbildaufnahme des Schesatobel mit Blickrichtung Süden (Quelle: Raumplanung/ Land Vorarlberg) .....	11
Abbildung 3 Situation am Schwemmkegel im Jahr 1900 (Quelle: Phänomen Schesatobel - Stand des Wissens 2002) .....	12
Abbildung 4 Übersicht über die Gefahrenzonen durch Wildbäche und Lawinen (Quelle: Land Vorarlberg, VOGIS) .....	14
Abbildung 5 Gefahrenzone im Mündungsbereich des Mühlebaches (Quelle: Land Vorarlberg, Vorarlberg Atlas; Wildbach- und Lawinenverbauung) .....	15
Abbildung 6 Erwartete Anpassungen des Gefahrenzonenplanes im Mündungsbereich Mühlebach (Quelle: Wildbach- und Lawinenverbauung Gebietsbauleitung Bludenz in Koordination mit der Sektion Vorarlberg 2020).....	16
Abbildung 7 Gefahrenzonen im Bereich Zwischenbäch (Quelle: Land Vorarlberg, Vorarlberg Atlas; Wildbach- und Lawinenverbauung).....	17
Abbildung 8 Gefahrenzonen der Ortschaft Tschapina (Quelle: Land Vorarlberg, Vorarlberg Atlas; Wildbach- und Lawinenverbauung ...	18
Abbildung 9 Gefahrenzonen im Bereich Tschengla und Außerberg (Quelle: Land Vorarlberg, Vorarlberg Atlas; Wildbach- und Lawinenverbauung) .....	19
Abbildung 10 Darstellung der Zonen ‚Ru‘ (Rutschung) und ‚Rui‘ (Rutschung intensiv) und blauer Vorbehaltsbereich im Ortsteil Matin (Quelle: GEOMAEHR, Beilage 6, Ausgabedatum: 27.11.2017).....	21
Abbildung 11 Wildbachtechnische und geologische Baugrenze im Bereich Matin West (Quelle: Amt der Vorarlberger Landesregierung und Wildbach- und Lawinenverbauung Baugebietsleitung Bludenz).....	22
Abbildung 12 Abgrenzung des Rui (intensiv gefährdeter Rutschbereich) im Bereich Landal (Quelle: Gebietsbauleitung Bludenz und Amt der Vorarlberger Landesregierung) .....	23
Abbildung 13 Luftbildvergleich 1970 (links) und 2022 (rechts) (Quelle: Vorarlberg Atlas) .....	25
Abbildung 14 Flächennutzung in der Gemeinde Bürserberg im Bezirks- und Bundeslandvergleich (Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Stand: 31.12.2020).....	26
Abbildung 15 Nebenwohnsitzrate in der Gemeinde Bürserberg 2017 bis 2023 (Quelle: Statistik Austria 2023) .....	28
Abbildung 16 Indexierte Bevölkerungsentwicklung 1869 bis 2022 (Quelle: Statistik Austria).....	29
Abbildung 17 Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße .....	30
Abbildung 18 Alterspyramide der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Statistik Austria, Stand 1.1.2022) .....	31
Abbildung 19 Erwerbsspersonen nach Wirtschaftssektoren 2011 (Quelle: Statistik Austria, Gebietsstand 1.1.2022).....	32
Abbildung 20 Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren 2011 ohne land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Quelle: Statistik Austria, Gebietsstand 1.1.2022).....	33
Abbildung 21 Anzahl der Arbeitsstätten nach Wirtschaftszweig in der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Statistik Austria, Gebietsstand: 1.1.2022) .....	34
Abbildung 22 Erwerbstätige nach Entfernungskategorie des Berufspendelns der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Statistik Austria, abgestimmte Erwerbsstatistik 2020).....	35

Abbildung 23 Erwerbstätige am Wohnort und am Arbeitsort der Gemeinde Bürserberg und Nachbargemeinden (Quelle: Statistik Austria, abgestimmte Erwerbsstatistik 2020).....	36
Abbildung 24 Beherbergungsbetriebe Sommersaison 2021 nach Beherbergungstyp (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik).....	38
Abbildung 25 Entwicklung der Beherbergungsbetriebe im Zeitraum 2013 - 2022 der Gemeinde Bürserberg mit Bezugszeitraum Sommerhalbjahr (Quelle: Land Vorarlberg, Landesstelle Statistik 2023) .....	39
Abbildung 26 Entwicklung der Gästebetten (Winter) im Zeitraum 2013 und 2022 der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Land Vorarlberg, Landesstelle Statistik 2023) .....	40
Abbildung 27 Entwicklung der Übernachtungen ab 2012 der Gemeinde Bürserberg im Vergleich der Gemeinden Bürs und Brand, dem Bezirk Bludenz und dem Land Vorarlberg (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik) .....	41
Abbildung 28 Sommernächtigungen in der Gemeinde Bürserberg von 2013 bis 2022; gestrichelte Linie zeigt im Vergleich die Summe der Winternächtigungen an (Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik) .....	42
Abbildung 29 Bettenauslastung in der Sommersaison der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Land Vorarlberg, Landesstelle Statistik 2023) .....	43
Abbildung 30 Bettenbedarf der Gemeinden Bürserberg, Brand und Bürs (eigene Berechnung entlang der Bedarfs- und Potentialanalyse von Kohl&Partner (2020) für das gesamte Brandnertal) .....	44
Abbildung 31 Touristische SWOT-Analyse des Brandnertales (Quelle: Hotelmasterplan Alpenregion Bludenz 2025, Kohl&Partner 2020) .....	45
Abbildung 32 Wesentliche Freizeitangebote der Gemeinde Bürserberg (eigene Erhebung) .....	46
Abbildung 33 Land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach Erwerbsart seit 1974 in der Gemeinde Bürserberg, ohne Personengemeinschaften und juristischer Personen (Quelle: Statistik Austria, Agrarstrukturhebung) .....	47
Abbildung 34 Anteil der Arbeitskräfte in der Land- und Forstwirtschaft an der Wohnbevölkerung (Quelle: Agrarstrukturhebung 2020)	48
Abbildung 35 Betriebsleiter nach Altersgruppen in den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben .....	48
Abbildung 36 Indexierte Entwicklung (1974 = 100) der Zahl landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung, Datenbeschriftungen im Diagramm sind die Absolutwerte der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Land Vorarlberg, Agrarstrukturhebung 1974, 1979, 1984, 1990, 2010, 2020).....	49
Abbildung 37 Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr der Gemeinde Bürserberg (Quelle: Vorarlberg Atlas) .....	52
Abbildung 38 Prognostiziertes Bevölkerungswachstum und Entwicklung der Haushalte (eigene Berechnung, Entwicklung der Haushalte nach ÖROK-Haushaltsprognose).....	57
Abbildung 39 Prognostizierter Wohnbaulandbedarf bis 2033 (eigene Berechnung) .....	58
Abbildung 40 Bettenbedarf der Gemeinden Bürserberg, Brand und Bürs (eigene Berechnung entlang der Bedarfs- und Potentialanalyse von Kohl&Partner (2020) für das gesamte Brandnertal) .....	59
Abbildung 41 SWOT-Analyse ‚Naherholung und Landschaft‘ .....	61
Abbildung 42 SWOT-Analyse ‚Arbeit und Wirtschaft‘ .....	67
Abbildung 43 SWOT-Analyse ‚Siedlungsentwicklung und Siedlungsschwerpunkte‘ .....	73