

GEMEINDEAMT – BÜRSEBERG

Boden 1

6707 Bürserberg

Tel Nr. 05552/62708 Fax Nr. 05552/666 64 e-mail: sekretae@buerserberg.at

A.ZI. 004-01N/17

Bürserberg, 22.03.17



NIEDERSCHRIFT

der

15. öffentlichen Sitzung der

GEMEINDEVERTRETUNG Bürserberg

Sitzungs-Tag

Mittwoch, den 22. März 2017

Sitzungs-Ort

Gemeindeamt Bürserberg

Beginn der Sitzung: 20.00 Uhr

Ende der Sitzung: 21.45 Uhr

Anwesende Gemeindevertreter:

1. Bgm. Plaickner Fridolin, Matin 52, 6707 Bürserberg;
2. Vzbgm. Wehinger Ernst, Ausserberg 72, 6707 Bürserberg;
3. GR. Maurer Ulfried, Tschengla 24, 6707 Bürserberg;
4. GV. Schwald Gerold, Matin 8, 6707 Bürserberg;
5. GV. Fritsche Fidel, Tschapina 26, 6707 Bürserberg;
6. GV. Loretz Johann, Baumgarten 30, 6707 Bürserberg;
7. GV. Zechner Marco, Matin 60, 6707 Bürserberg;
8. GV. Postai Josef, Matin 19, 6707 Bürserberg;
9. GV. Morscher Mariana, Matin 36, 6707 Bürserberg;
10. GV. Pfeiffer Matthias, Boden 26, 6707 Bürserberg;
11. GV. Vollstuber Dietmar, Ausserberg 42, 6707 Bürserberg;
12. GV. Fritsche Karl, Boden 36, 6707 Bürserberg;

Abwesende Gemeindevertreter:

--

Weitere Anwesende:

zu Pkt. 3) DI. Elmar Lang Fa. Adler+Partner, Nenzing;
zu Pkt. 4 u. 5) RA. Dr. Michael Konzett

Schriftführer:

Gde. Sekr. Wolfgang Tomaselli

TAGESORDNUNG

1. Fragen und Anregungen der Bevölkerung;
2. Genehmigung der Niederschrift der Gemeindevertretungssitzung vom 01.03.2017;
3. Antrag der Rechtsanwältin Dr. Petra Piccolruaz, Bludenz vom 01.03.2017 um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 35 RPG. vom Teilbebauungsplan Bürserberg/Tschengla, für das mit Eingabe vom 03.01.2017 eingereichte Projekt der Seidel Immobilien GmbH, Tschengla-Halda, 6707 Bürserberg, Errichtung einer Ferienwohnanlage mit 6 Apartments auf dem neu zu bildenden Gst. 2700/8;
4. Antrag des Rechtsanwaltes Dr. Karl Schelling, Dornbirn vom 28.02.2017 um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 35 RPG. vom Teilbebauungsplan Bürserberg/Tschengla, für das mit Eingabe vom 09.11.2016 eingereichte Projekt der CM-Tschengla Residence GmbH., Errichtung einer Ferienwohnanlage mit 5 Apartments auf den neu zu bildenden Gst. 2700/9 und 2700/15;
5. Berichte des Bürgermeisters;
6. Allfälliges;

Beschlüsse

Der Vorsitzende Bgm. Plaickner Fridolin eröffnet um 20.00 Uhr im Gemeindeamt Bürserberg die gegenständliche Gemeindevertretungssitzung, begrüßt die anwesenden Gemeindevertreter und macht die Feststellung, dass die Gemeindevertreter ordnungsgemäß einberufen wurden und die erforderliche Beschlussfähigkeit gegeben ist. Im Übrigen wird noch auf § 43 u. § 46 GG. hingewiesen.

Weiters wird von Bgm. Fridolin Plaickner der Dringlichkeitsantrag gestellt nachstehende Tagesordnungspunkte (3, 6, 9, 10) aufzunehmen und gleichzeitig die Reihenfolge wie folgt zu ändern.

1. Fragen und Anregungen der Bevölkerung;
2. Genehmigung der Niederschrift der Gemeindevertretungssitzung vom 01.03.2017;
3. Vergabe der Ingenieurleistungen für die Erweiterung der Wasserversorgung BA 07 (Matin-Gehsteig/Straßenentwässerung) und Neufassung der sog. „Unteren Rona-Quelle“;
4. Antrag der Rechtsanwältin Dr. Petra Piccolruaz, Bludenz vom 01.03.2017 um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 35 RPG. vom Teilbebauungsplan Bürserberg/Tschengla, für das mit Eingabe vom 03.01.2017 eingereichte Projekt der Seidel Immobilien GmbH, Tschengla-Halda, 6707 Bürserberg, Errichtung einer Ferienwohnanlage mit 6 Apartments auf dem neu zu bildenden Gst. 2700/8;
5. Antrag des Rechtsanwaltes Dr. Karl Schelling, Dornbirn vom 28.02.2017 um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 35 RPG. vom Teilbebauungsplan Bürserberg/Tschengla, für das mit Eingabe vom 09.11.2016 eingereichte Projekt der CM-Tschengla Residence GmbH., Errichtung einer Ferienwohnanlage mit 5 Apartments auf den neu zu bildenden Gst. 2700/9 und 2700/15;
6. Grundsatzentscheidung über den Ankauf des Gst. 2210 vom Land Vorarlberg (Landesstraßenverwaltung - Grundstück in der Tschapina unterhalb der Landesstraße L-82);
7. Berichte des Bürgermeisters;
8. Allfälliges;
9. VERTRAULICH
10. Vertraulich - Wohnungszuweisung für die Wohnanlage Baumgarten;
(EINSTIMMIG)

1. Fragen und Anregungen der Bevölkerung: -keine Anfragen-
2. Die Niederschrift der Gemeindevertretungssitzung vom 01.03.17 wird als richtig verfasst anerkannt und genehmigt.
(EINSTIMMIG)
3. Zu diesem Tagesordnungspunkt wird DI. E.Lang begrüßt der über seitens der Gemeinde Bürserberg beabsichtigte Verbesserung der Verkehrssicherheit durch die Errichtung eines Gehsteiges entlang der Gemeindestraße „Matin“ im Abschnitt zwischen den Grundstücken 2846 un 2858/3. Die vorgesehene Ausbaustrecke beläuft sich auf annähernd 180 Meter. Dabei ist beabsichtigt, sowohl die Straßenentwässerung als auch die Straßenbeleuchtung den verkehrstechnischen Anforderungen anzupassen. Nachdem auch an der innerhalb des Straßenkörpers verlaufende Wasserleitung altersbedingt Erneuerungsbedarf besteht, soll diese zwischen den Netzknotenpunkten 33 und 35.3 auf eine Strecke von rund 300 Meter im selben Zuge ausgebaut werden.
Ein weiterer Schwachpunkt der öffentlichen Wasserversorgung stellt die Fassungsanlage der sogenannten „Unteren Ronaquelle“ dar, welche ein Bestandsalter von mittlerweile über fünfzig Jahre aufweist, und aufgrund baulicher und hygienischer Mängel einer dringenden Sanierung bedarf. Die Baukosten belaufen sich dabei für die Gehsteigerrichtung Matin einschließlich Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung, Ausbaustrecke ca. 180m, auf ca. € 120.000,--. Für die Erneuerung der Wasserleitung „Matin“ (300m) auf ca. € 140.000,-- und für die Neufassung der „Rona Quelle“ auf ca. € 90.000,--. Nach eingehender Beratung wird die Fa. Adler+Partner, Nenzing entsprechend dem Angebot vom 20.03.2017 mit der Planung, Bauaufsicht und Projektbegleitung, zum Angebotspreis von € 41.668,20 netto, beauftragt. Die Ausführungen a) der Neufassung der „Unteren Ronaquelle“ sollte im Herbst 2017 und b) die Erneuerung der Wasserversorgung Matin (Gehsteig, Straßenbeleuchtung) im Frühjahr 2018, erfolgen.
(EINSTIMMIG)

Im Anschluss an diese Beschlussfassung gibt Ing. Lang einen ausführliche Bericht über das in Ausarbeitung befindliche Konzept einer zweiten Notwasserversorgung. Dabei wurden bestehende und bislang nicht genutzte Wässer in Bürserberg untersucht. Leider sind alle untersuchten Quellen und Gewässer nicht für eine Notwasserversorgung geeignet, weshalb weitere Lösungen in die Planung miteinbezogen wurden.
a) Bezug von Brand; b) Bezug von Bürs; c) Bezug Tschalenga-Au – (Vorteil Grundwasserschonung); d) Bezug Sarottlatal (sehr teure Löschung; Nach der Fertigstellung des Konzeptes wird die GV. davon in Kenntnis gesetzt.

Weiters berichtet Ing. Lang über die eingelangten Ergebnisse des Kanalkatasters. Im Jahr 2013 wurde die Fa. Bär als Best- u. Billigstbieter mit der Ausarbeitung des Kanalkatasters zum Preis von € 120.000,-- Netto beauftragt. In den vergangenen Jahren sind leider durch mehrfachen Wechsels in der Geschäftsführung teilweise verspätetet bzw. mangelhafte Ergebnisse vorgelegt worden, welche durch das Planungsbüro aufwendig ergänzt und urgiert werden mussten. Weitere Mehrkosten sind auch durch die nachträgliche Überprüfung der privaten Hausanschlussleitungen entstanden. Insgesamt sind mittlerweile 296 Objekte am Kanal angeschlossen, wobei 70% der öffentlichen Kanalanlage in gutem Zustand ist, wobei dies als nicht ungewöhnlich beurteilt werden kann. Im privaten Bereich sind nur ca. 30% in gutem Zustand. Im Konzept sind auch nach einer Prioritätenreihung sind Sanierungskosten (€ 434.000,--) für die nächsten 10 Jahre angeführt. Der schlechteste Abschnitt der befindet sich im Bereich „Boden“, welcher gleichzeitig auch der älteste Bereich ist.
Beabsichtigt ist nunmehr, dass die Bevölkerung im Rahmen der „Bürserberger Zeitung“ über das Ergebnis informiert werden soll.

4. Zum Antrag der Rechtsanwältin Dr. Petra Piccolruaz, Bludenz vom 01.03.2017 um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 35 RPG. vom Teilbebauungsplan Bürserberg/Tschengla, für das mit Eingabe vom 03.01.2017 eingereichte Projekt der Seidel Immobilien GmbH, Tschengla-Halda, 6707 Bürserberg, Errichtung einer Ferienwohnanlage mit 6 Apartments auf dem neu zu bildenden Gst. 2700/8 berichtet Bgm. Fridolin Plaickner, dass sich der Raumplanungsausschuss der Gemeinde Bürserberg ausführlich mit dem Antrag auseinandergesetzt und nachstehende Empfehlung abgegeben hat.

Beim geplanten Projekt handelt es sich um ein Terrassenhaus welches in das Gelände eingepasst wird. Die Ausführung erfolgt teilweise in massiver Stahlbetonkonstruktion, teilweise Holzkonstruktion, Beton- und Holzverkleidung; Sonnenschutz als Faltläden. Die überbaute Fläche beträgt 409m².

Die Zufahrt ist über die bestehende Gemeindestraße gesichert. Das Objekt besteht aus der Ebene 0 mit insgesamt 11 Garagenabstellplätzen, Trocken- und Abstellräumen. Weiters aus der Ebene 1 mit 2 Wohnungen; Ebene 2 mit 2 Wohnungen; Ebene 3 und 4 mit 2 Wohnungen; Die absolute Höhe beträgt, gemessen von der Ebene 0 insgesamt 15,43m.

Über die private neu gebildete Zufahrtsstraße (Gst. 2700/2) ist Zugang und Zufahrt zu den in der Ebene 3 und 4 geplanten Wohnungen möglich. Die Ebene 4 ragt ca. 5,5m über die bestehende private Zufahrtsstraße. Als Dachform ist ein Flachdach geplant

Seitens der Gemeindevertretung der Gemeinde Bürserberg wird nach eingehender Beratung und Empfehlung des Raumplanungsausschusses gemäß § 35 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 i.d.g.F, die beantragte Ausnahmegenehmigung vom Teilbebauungsplan Ferienwohngebiet Tschengla aus dem Jahre 2003, für die

a) Überschreitung des Grundrisses und der Größe der überbauten Fläche gem. Pkt. 4.2

b) Überschreitung der Traufenhöhe gem. Pkt. 4.3

c) Überschreitung der Geschoszahl gem. Pkt. 4.4

d) Änderung der Dachform gem. Pkt. 4.5

mit nachstehender Begründung erteilt.

Räumliches Entwicklungskonzept

Gemäß § 11 RPG. hat die Gemeindevertretung als Grundlage für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung ein räumliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Bürserberg im Jahr 2008 in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung DI. Andreas Falch, Landeck erstellt.

Das räumliche Entwicklungskonzept vom Juni 2008 führt zum Bereich „Nagelier“ (Seite 47) aus, dass eine Widmung eines Teils der im Westen des Ortsteils Tschengla gelegenen Bauerwartungsflächen als Bauflächen aus raumordnungsfachlicher Sicht abzulehnen ist, da dies zum einen im Widerspruch zu den Festlegungen des § 2 RPG stünde. Zum anderen sind die betroffenen Flächen entsprechend § 13 Abs. 2 lit. d RPG von einer Widmung als Bauflächen ausgeschlossen. Dementsprechend sind Widmungen dieser Bauerwartungsflächen zu Bauflächen dauerhaft auszuschließen. Dadurch können Zersiedelungstendenzen sowie die Siedlungsentwicklung an peripheren, raumordnungsfachlich ungünstigen Standorten vermieden werden.

Ziel der zukünftigen Siedlungsentwicklung ist die Erhaltung der gewachsenen, die Gemeinde Bürserberg und ihre einzelnen Ortsteile prägenden Strukturen. Dabei soll die zukünftige Siedlungsentwicklung weitestgehend innerhalb des Widmungsbestandes erfolgen, um Zersiedelungstendenzen entgegen zu wirken und die Beeinträchtigung der natürlichen und naturnahen Landschaftsteile zu vermeiden. Mittels einer im Konzeptplan festgelegten Bauflächengrenze werden jene Bereiche außerhalb des Widmungsbestandes skizziert, in denen möglichst angrenzend an bestehende Widmungen bzw. Bebauungen die Entwicklung von Bauflächen bei Vorliegen eines konkreten Bedarfs möglich sein soll.

Im Zuge des mit 11.06.2008 von der Gemeinde Bürserberg genehmigten räumlichen Entwicklungskonzeptes wurde durch die Gemeindevertretung u.a. die Rückwidmung eines großen Teiles der Bauerwartungsflächen im Bereich „Nagelier“ und deren dauerhafte Freihaltung von einer baulichen Nutzung festgelegt.

Zu näheren Begründung zur Befürwortung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 35 RPG. vom Teilbebauungsplan Tschengla durch die Gemeindevertretung wird folgendes festgehalten.

- a) Im Sinne einer Boden sparenden Siedlungsentwicklung sind Neuwidmungen auf nachgewiesene Bedarfsfälle zu beschränken und sollten innerhalb des Siedlungsverbundes bzw. angrenzend an diesen erfolgen, wobei Widmungen an peripheren Standorten zu vermeiden sind (REK Bürserberg, Kap. 2.2.2.2, Ziel 2). Im gegenständlichen Planungsbereich „Nagelner“ handelt es sich um einen bisher baulich unberührten Bereich, der zudem nicht an die im Verordnungsplan ausgewiesene maximale Bauflächengrenze (Widmungsbestand) angrenzend ist. Unter anderem wurde aus diesen Gründen im Zuge des REK die Widmungsmöglichkeit in diesem Bereich dauerhaft ausgeschlossen, um Zersiedelungstendenzen einzudämmen bzw. eine Siedlungsentwicklung an peripheren, raumordnungsfachlich ungünstigen Standorten zu vermeiden.
- b) Die Gemeinde Bürserberg hat sich durch die Genehmigung des räumlichen Entwicklungskonzeptes für die Entwicklung des Instrumentes der aktiven Bodenpolitik entschieden, mit welchem durch Kauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken ein im Eigentum der Gemeinde stehender Bauflächenvorrat für den jeweils bestehenden Bedarf geschaffen werden kann.
- c) Im konkreten Fall wurden Gespräche mit den verschiedensten Grundeigentümern geführt. Mit der Fam. Gassner/Schöch konnten mögliche Ersatzflächen für geplante Rückwidmung im Nagelner gefunden werden, wobei im Gegenzug unter anderem einige Kultivierungs- und Rodungsmaßnahmen, bzw. Widmungsänderungen umzusetzen waren. Dafür wurde der Gemeinde Bürserberg eine Fläche von 5971m² auf Gst. 2700 für ca. 8 Bauplätze mit BWF-Widmung als Tauschfläche zur Verfügung gestellt.
- d) Zwischen der Fam. Gassner/Schöch und der Gemeinde Bürserberg wurde eine privatrechtliche Vereinbarung zur Umsetzung dieses Widmungsverfahrens im Rahmen der aktiven Bodenpolitik ausverhandelt.
- e) Um die im Bereich „Nagelner“ ausgewiesenen (BW) Bauerwartungsflächen entsprechend dem REK zurück zu widmen und allenfalls drohende Entschädigungsansprüche der betroffenen Grundeigentümer zu vermeiden, wurde nach eingehenden Verhandlungen auf Vorschlag von LR. Mag. Karlheinz Rüdissler eine mögliche Lösung ausgearbeitet. Dabei wurde ein Grundtausch ohne Aufzahlung im Verhältnis von ca. 1:3,4 vorgeschlagen. (1m² BWF gegen 3,4m² (BW)). (17197m² (BW) im Bereich Nagelner: 5070m² BWF aus Gst. 2700 = 3,39m²).
Von der Rückwidmung mit möglichem Grundtausch waren folgende Grundstücke betroffen: 2633/2 (BW) mit 2197m², 263/6 (BW) 40m², 2632/8 (BW) mit 2006m², 2633/1 (BW) mit 2237m², 2632/9 (BW) mit 2237m², 2632/7 (BW) mit 2237m², 2633/3 (BW) mit 2006m², 2653/3 (BW) mit 4237m²;
Insgesamt konnten mit Verordnung vom 12.07.2013 eine Fläche von insgesamt 36.508m² von (BW) in FL – Freifläche Landwirtschaft zurückgewidmet werde. Dadurch ist sichergestellt, dass die Randbereiche von einer Bebauung für die Zukunft frei gehalten werden!
- f) Ebenso war es zwingend erforderlich, dass für diese Neuwidmungen im Bereich der sog. „Tschengla-Halda“ die künftigen Eigentümer, gemäß den Festlegungen des REK eine privatrechtliche Vereinbarung zur Sicherstellung der baulichen Nutzung der Liegenschaft (Bebauungspflicht) unterzeichnen.
- g) Zum Ausgleich der ihnen durch die Rückwidmung entstehenden möglichen Nachteile hatte jeder Grundeigentümer der unter lit. e) angeführten Grundstücke im „Nagelner“ die Möglichkeit zu entscheiden, ob er seine von der Rückwidmung im „Nagelner“ betroffene Liegenschaft/en im Verhältnis gemäß lit. e) gegen eine Liegenschaft mit BWF-Widmung auf Gst. 2700 tauschen will.
- h) Nach Ablauf der vorgegebenen Frist stehen die Grundstücke zu Tauschzwecken nicht mehr zur Verfügung. Diese Möglichkeit haben ausgenommen die Eigentümer des Gst. 2633/2 sämtliche Grundeigentümer in Anspruch genommen. .
- i) Angemerkt wird, dass die Gemeinde Bürserberg aufgrund der Nichtwidmung der Bauerwartungsflächen im Nagelner in Bauwohngebiet mit Entschädigungsforderungen von insgesamt € 983.920,--, sowie wegen Rückwidmung von Bauerwartungsflächen in Freifläche mit € 818.899,-- und € 431.741,-- konfrontiert war. Zwischenzeitlich konnte mit den Klägern grundlegende Einigung erzielt werden, sodass diese auch die

Tauschmöglichkeiten angenommen und ihre Entschädigungsforderungen zurückgezogen haben

Infrastrukturelle Voraussetzungen

Die erforderliche Erschließung der neu gewidmeten Flächen auf der sog. „Tschengla-Halda“ auf Gst. 2700 wurde durch eine neue Zufahrtsstraße gesichert.

Für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wurden von der Gemeinde Bürserberg Vorkehrungen getroffen, dass die zusätzlichen Schmutzwässer der „Tschengla-Halda“ klaglos bis zum Verbandsammler abgeführt werden können. Dabei wurde in den vergangenen Jahren die Projekte Kanal BA 07 und Wasser BA 05 umgesetzt.

Raumplanerische Beurteilung:

Gemäß § 35 (2) RPG können auf Antrag des Grundeigentümers mit Bescheid Ausnahmen von einem Teilbebauungsplan bewilligt werden, wenn sie

- den generellen Zielen des Teilbebauungsplanes,
- den in § 2 RPG genannten Raumplanungszielen und
- dem räumlichen Entwicklungskonzept nicht entgegenstehen.

Die Erteilung der Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen.

Da die Abweichungen des eingereichten Projektes zum Teilbebauungsplan die in § 35 (3) RPG festgelegten Grenzen überschreiten, ist zur Entscheidung der beantragten Ausnahmegewilligung die Gemeindevertretung zuständig.

Zunächst ist zu prüfen, ob, und gegebenenfalls inwieweit, das eingereichte Objekt den Zielen des Teilbebauungsplanes „Ferienwohngebiet Tschengla“ gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 23.01.2003 widerspricht. Diese Ziele sind in Punkt 2. des Teilbebauungsplanes wie folgt beschrieben:

- Die vorhandene Landschaft mit der spezifischen Topographie erfüllt die typischen Voraussetzungen für eine Erholungslandschaft. Langfristige Erhaltung der Qualität der Naherholungslandschaft Tschengla mit den abwechslungsreichen naturräumlichen Strukturen.
- Der Charakter der bestehenden Wohnsiedlungen in Form einer offenen Siedlungsstruktur soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Keine dichte Bebauung in diesem parkartig geprägten Ferienwohngebiet.
- Landschaftsbildlich angepasste Wohn- und Ferienwohnbebauung unter Berücksichtigung der Topographie, Parzellenstruktur, Erschließung und bestehenden Bebauung.
- Die parkartige offene abwechslungsreiche Siedlungslandschaft sollte durch landwirtschaftliche Maßnahmen erhalten bzw. gestärkt werden. Wohnen in Mitten eines Gebietes mit waldartigen Strukturen entspricht nicht dem Charakter einer Wohn- und Ferienwohnsiedlung.

Zu lit. a):

Bei der Fläche der Tschengla-Halde hat es sich ursprünglich um ein topographisch und von seinem natürlichen Bewuchs her gesehen wenig attraktives Gelände gehandelt. Die Tschengla-Halda hat nicht das Erscheinungsbild und/oder die Qualität der typischen Erholungslandschaft der Tschengla aufgewiesen. Erst durch erhebliche Geländeänderungen wurde ein bebaubares Grundstück geschaffen. Eine Verletzung der Zielsetzung zu lit a) liegt nicht vor.

Zu lit b):

Der Charakter der bestehenden Ferienwohnsiedlung in Form einer offenen Siedlungsstruktur, soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Im Gebiet der „Tschengla-Halda“ gibt es keine bestehende Ferienwohnsiedlung und daher auch keine Charakteristika für eine solche.

Des Weiteren wird in diesem Ziel vorgesehen, dass keine dichte Bebauung in diesem parkartig geprägten Ferienwohngebiet erfolgen soll. Einerseits handelt es sich bei der „Tschengla-Halda“ nicht um ein so geprägtes Gebiet; sie war bisher überhaupt kein Ferienwohngebiet. Darüber hinaus erlaubt die Kleinheit der zusammenhängenden Grundstücke der „Tschengla-Halda“ nur eine dichte Bebauung. Dies war sowohl bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes als auch bei der Einbeziehung der „Tschengla-Halda“ in den Teilbebauungsplan offenkundig. Damit ist aber dokumentiert, dass durch die direkte Bebauung in diesem Bereich keine Verletzung der Raumplanungsziele gesehen wird.

Zu lit c):

Das eingereichte Projekt ist unter Berücksichtigung der Topographie, Parzellenstruktur, Erschließung und bestehender Bebauung landschaftsbildlich angepasst. Das Gebäude passt sich der Topographie (und damit dem Landschaftsbild) dadurch an, dass die einzelnen Geschosse in den Hang gebaut sind und den natürlichen Verlauf des Hanges aufnehmen. Dadurch tritt das Objekt bedingt durch den Umstand, dass jener Teil des Gebäudes, der das bestehende Gebäude frei überragt, nur eine Höhe von ca. 5,5 m aufweist, das Objekt trotz seiner Gesamthöhe und Geschosshöhe in seiner Erscheinung deutlich zurück. Die Parzellenstruktur wird vom eingereichten Projekt dadurch berücksichtigt, dass die geringe Grundstücksfläche optimal genutzt wird. Dies entspricht dem generellen Raumplanungsziel des sparsamen Umganges mit den Grundstücksressourcen. Das Projekt ist der vorhandenen Erschließung gut angepasst. Eine bestehende Bebauung, auf die Rücksicht zu nehmen wäre, besteht nicht.

Zu lit d):

Die „Tschengla-Halda“ war nicht landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bebauung werden der Landwirtschaft keine Flächen entzogen. Eine offene, parkartige Siedlungslandschaft liegt im Bereich der „Tschengla-Halda“ nicht vor und kann eine solche daher nicht „erhalten bzw. gestärkt“ werden.

Zusammenfassend vertritt die Gemeindevertretung daher die Auffassung, dass das eingereichte Projekt, den Zielen des Teilbebauungsplanes nicht widerspricht.

Sodann ist von der Gemeindevertretung zu prüfen, ob das eingereichte Projekt den in § 2 RPG genannten Raumplanungszielen widerspricht.

Folgende Raumplanungsziele sind in § 2 (2) aufgelistet:

- a) die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten
- b) die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft,
- c) der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen an das Gebiet.

Zu a): Die Sicherung der Existenzgrundlagen der Menschen wird durch das eingereichte Projekt nicht gefährdet.

Zu b): Die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft wird schon durch die nur punktuelle Auswirkung des Projektes nicht beeinträchtigt.

Zu c): Ein Ausgleich ist nicht vorzunehmen, da keine sonstigen Anforderungen des betroffenen Gebietes bestehen.

In § 2 (3) RPG sind folgende weitere Raumplanungsziele angeführt:

- a) Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.
- b) Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung sind möglichst lange offen zu halten.
- c) Die natürlichen und naturnahen Landschaftsteile sowie die Trinkwasserreserven sollen erhalten bleiben.

- d) Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben.
- e) Flächen mit wichtigen Rohstoffvorkommen sind von Nutzungen, die ihre Gewinnung verhindern und erheblich erschweren, frei zu halten.
- f) Die für die Land- und Forstwirtschaft besonders geeigneten Flächen dürfen für andere Zwecke nur verwendet werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.
- g) Die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.
- h) Die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.
- i) Gebiete und Flächen für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einkaufen und sonstige Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.

Zu a): Gerade diese Vorgabe wird durch das eingereichte Projekt optimal erfüllt.

Zu b): Die Raumnutzung ist durch das räumliche Entwicklungskonzept definiert und wird vom eingereichten Projekt erfüllt.

Zu c): Natürliche und naturnahe Landschaftsteile werden durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt, da es sich um eine künstlich geschaffene Baufläche handelt. Trinkwasserreserven sind nicht betroffen.

Zu d): Die „Tschengla-Halda“ wird nicht als Freiraum zum Schutz vor Naturgefahren benötigt.

Zu e): Es gibt auf der „Tschengla-Halda“ keine Rohstoffvorkommen.

Zu f): Die „Tschengla-Halda“ war und ist keine für die Land- und/oder Forstwirtschaft geeignete Fläche.

Zu g): Die „Tschengla-Halda“ wird nicht zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes benötigt. Sie kann nach dem räumlichen Entwicklungskonzept sowohl für ganzjährigen Wohnbedarf oder auch als Ferienwohnung genutzt werden.

Zu h): Eine Ausdehnung der Siedlungsränder erfolgt durch das eingereichte Projekt nicht.

Zu i): Eine Belästigung ist durch das eingereichte Projekt nicht zu erwarten.

Zusammenfassend vertritt die Gemeindevertretung der Gemeinde Bürserberg daher die Ansicht, dass das eingereichte Projekt die in § 2 RPG genannten Raumplanungsziele nicht verletzt.

Abschließend ist zu prüfen, ob das räumliche Entwicklungskonzept dem eingereichten Projekt entgegensteht. Das dies nicht der Fall ist, wurde bereits im einleitenden Kapitel „Räumliches Entwicklungskonzept“ dargestellt. Die „Tschengla-Halda“ mit ihren räumlichen Möglichkeiten ist Ausfluss des räumlichen Entwicklungskonzeptes. Es darf auch nicht übersehen werden, dass die „Tschengla-Halda“ erst 2013 im Nachhinein in den Teilbebauungsplan aus dem Jahr 2003 einbezogen wurde. Dieser Teilbebauungsplan wurde ohne damalige Kenntnis des räumlichen Entwicklungskonzeptes erstellt und konnte sohin auf die Besonderheiten des neu gewidmeten Gebietes „Tschengla-Halda“ nicht eingegangen werden. Bei der Einbeziehung der „Tschengla-Halda“ in den Teilbebauungsplan wurde es (vermutlich versehentlich) unterlassen, auf die Besonderheiten des Gebietes in einer diesbezüglichen Anpassung einzelner Teile des Teilbebauungsplanes einzugehen.

Bei Abwägung aller oben dargestellten Ausführungen kommt die Gemeindevertretung der Gemeinde Bürserberg nach seinem Ermessen zur Beurteilung, die beantragte Ausnahmegewilligung zu erteilen.
(EINSTIMMIG)

5. Zum Antrag des Rechtsanwaltes Dr. Karl Schelling, Dornbirn vom 28.02.2017 um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 35 RPG. vom Teilbebauungsplan Bürserberg/Tschengla, für das mit Eingabe vom 09.11.2016 eingereichte Projekt der CM-Tschengla Residence GmbH., Errichtung einer Ferienwohnanlage mit 5 Apartments auf den neu zu bildenden Gst. 2700/9 und 2700/15 berichtet Bgm. Fridolin Plaickner, dass sich der Raumplanungsausschuss der Gemeinde Bürserberg ausführlich mit dem Antrag auseinandergesetzt und nachstehende Empfehlung abgegeben hat.

Beim geplanten Projekt handelt es sich um ein Terrassenhaus welches in das Gelände eingepasst wird. Die Ausführung erfolgt teilweise in massiver Stahlbetonkonstruktion, teilweise Holzständerbau. Die überbaute Fläche beträgt 351m². Die Zufahrt ist über die bestehende Gemeindestraße gesichert. Im EG befinden sich die Garage, der Skiraum, der Müllraum und die Lagerräume der einzelnen Wohnungen, sowie die Erschließung über den Aufzug. Die Garage beherbergt 8 Parkplätze. Vier weitere Stellplätze befinden sich, jeweils 2 bei der Einfahrt im EG und 2 vor dem Penthouse (erschlossen über die obere Straße über Gst. 2700/2). Insgesamt sind es 12 Stellplätze von denen 8 überdacht sind. In den Geschossen 1. OG, 2. OG und 3. OG befinden sich vier Wohnungen. Im 4. OG u. 5 OG befindet sich eine Penthousewohnung. Die absolute Höhe beträgt, gemessen von der Ebene EG insgesamt 18,70m. OG. 5 ragt ca. 6,4m über die bestehende private Zufahrtsstraße. Als Dachform ist ein Satteldach geplant.

Seitens der Gemeindevertretung wurde zum gegenständlichen Antrag auch noch über die Dachgestaltung diskutiert und dabei eine in diesem Bereich, bei einer Terrassenbebauung, einheitliche Dachform in Form eines Flachdaches empfohlen.

Aus diesem Grund ist das Projekt dahingehend abzuändern, als das im OG 5 kein Kniestock mit Satteldach, sondern ein Flachdach auszuführen ist. Dadurch wird die Gesamthöhe von 18,70m auf ca. 17,0m reduziert. Das OG. 5 ragt demnach nicht mehr 6,4m sondern nur ca. 4,70m über die bestehende Zufahrtsstraße.

Seitens der Gemeindevertretung der Gemeinde Bürserberg wird nach eingehender Beratung und Empfehlung des Raumplanungsausschusses gemäß § 35 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 i.d.g.F, die beantragte Ausnahmegenehmigung vom Teilbebauungsplan Ferienwohngebiet Tschengla aus dem Jahr 2003, für die

- a) Überschreitung des Grundrisses und der Größe der überbauten Fläche gem. Pkt. 4.2*
- b) Überschreitung der Traufenhöhe gem. Pkt. 4.3*
- c) Überschreitung der Geschoszahl gem. Pkt. 4.4*
- d) Änderung der Dachform gem. Pkt. 4.5*

unter Berücksichtigung der Änderung der Gesamthöhe und Abänderung der Dachform mit nachstehender Begründung erteilt.

Räumliches Entwicklungskonzept

Gemäß § 11 RPG. hat die Gemeindevertretung als Grundlage für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung ein räumliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Bürserberg im Jahr 2008 in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung DI. Andreas Falch, Landeck erstellt.

Das räumliche Entwicklungskonzept vom Juni 2008 führt zum Bereich „Nagelier“ (Seite 47) aus, dass eine Widmung eines Teils der im Westen des Ortsteils Tschengla gelegenen Bauerwartungsflächen als Bauflächen aus raumordnungsfachlicher Sicht abzulehnen ist, da dies zum einen im Widerspruch zu den Festlegungen des § 2 RPG stünde. Zum anderen sind die betroffenen Flächen entsprechend § 13 Abs. 2 lit. d RPG von einer Widmung als Bauflächen ausgeschlossen. Dementsprechend sind Widmungen dieser Bauerwartungsflächen zu Bauflächen dauerhaft auszuschließen. Dadurch können Zersiedelungstendenzen sowie die Siedlungsentwicklung an peripheren, raumordnungsfachlich ungünstigen Standorten vermieden werden.

Ziel der zukünftigen Siedlungsentwicklung ist die Erhaltung der gewachsenen, die Gemeinde Bürserberg und ihre einzelnen Ortsteile prägenden Strukturen. Dabei soll die zukünftige Siedlungsentwicklung weitestgehend innerhalb des Widmungsbestandes

erfolgen, um Zersiedelungstendenzen entgegen zu wirken und die Beeinträchtigung der natürlichen und naturnahen Landschaftsteile zu vermeiden. Mittels einer im Konzeptplan festgelegten Bauflächengrenze werden jene Bereiche außerhalb des Widmungsbestandes skizziert, in denen möglichst angrenzend an bestehende Widmungen bzw. Bebauungen die Entwicklung von Bauflächen bei Vorliegen eines konkreten Bedarfs möglich sein soll.

Im Zuge des mit 11.06.2008 von der Gemeinde Bürserberg genehmigten räumlichen Entwicklungskonzeptes wurde u.a. die Rückwidmung eines großen Teiles der Bauerwartungsflächen im Bereich „Nagelier“ und deren dauerhafte Freihaltung von einer baulichen Nutzung festgelegt.

Zu näheren Begründung zur Befürwortung durch die Gemeindevertretung Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 35 RPG. vom Teilbebauungsplan Tschengla wird folgendes festgehalten.

- a) Im Sinne einer Boden sparenden Siedlungsentwicklung sind Neuwidmungen auf nachgewiesene Bedarfswälle zu beschränken und sollten innerhalb des Siedlungsverbundes bzw. angrenzend an diesen erfolgen, wobei Widmungen an peripheren Standorten zu vermeiden sind (REK Bürserberg, Kap. 2.2.2.2, Ziel 2). Im gegenständlichen Planungsbereich „Nagelier“ handelt es sich um einen bisher baulich unberührten Bereich, der zudem nicht an die im Ordnungsplan ausgewiesene maximale Bauflächengrenze (Widmungsbestand) angrenzend ist. Unter anderem wurde aus diesen Gründen im Zuge des REK die Widmungsmöglichkeit in diesem Bereich dauerhaft ausgeschlossen, um Zersiedelungstendenzen einzudämmen bzw. eine Siedlungsentwicklung an peripheren, raumordnungsfachlich ungünstigen Standorten zu vermeiden.
- b) Die Gemeinde Bürserberg hat sich durch die Genehmigung des räumlichen Entwicklungskonzeptes für die Entwicklung des Instrumentes der aktiven Bodenpolitik entschieden, mit welchem durch Kauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken ein im Eigentum der Gemeinde stehender Bauflächenvorrat für jeweils bestehenden Bedarf geschaffen werden kann.
- c) Im konkreten Fall wurden Gespräche mit den verschiedensten Grundeigentümern geführt. Mit der Fam. Gassner/Schöch konnten mögliche Ersatzflächen für geplante Rückwidmung im Nagelier gefunden werden, wobei im Gegenzug unter anderem einige Kultivierungs- und Rodungsmaßnahmen, bzw. Widmungsänderungen umzusetzen waren. Dafür wurde der Gemeinde Bürserberg eine Fläche von 5971m² auf GSt. 2700 für ca. 8 Bauplätze mit BWF-Widmung als Tauschfläche zur Verfügung gestellt.
- d) Zwischen der Fam. Gassner/Schöch und der Gemeinde Bürserberg wurde eine privatrechtliche Vereinbarung zur Umsetzung dieses Widmungsverfahrens im Rahmen der aktiven Bodenpolitik ausverhandelt.
- e) Um die im Bereich „Nagelier“ ausgewiesenen (BW) Bauerwartungsflächen entsprechend dem REK zurück zu widmen wurde nach eingehenden Verhandlungen auf Vorschlag von LR. Mag. Karlheinz Rüdissler eine mögliche Lösung ausgearbeitet. Dabei wurde ein Grundtausch ohne Aufzahlung im Verhältnis von ca. 1:3,4 vorgeschlagen. (1m² BWF gegen 3,4m² (BW)). (17197m² (BW) im Bereich Nagelier: 5070m² BWF aus GSt. 2700 = 3,39m²).
Von der Rückwidmung mit möglichem Grundtausch waren folgende Grundstücke betroffen:
2633/2 (BW) mit 2197m², 263/6 (BW) 40m², 2632/8 (BW) mit 2006m², 2633/1 (BW) mit 2237m², 2632/9 (BW) mit 2237m², 2632/7 (BW) mit 2237m², 2633/3 (BW) mit 2006m², 2653/3 (BW) mit 4237m²;
Insgesamt konnten mit Verordnung vom 12.07.2013 eine Fläche von insgesamt 36.508m² von (BW) in FL – Freifläche Landwirtschaft zurückgewidmet werde. Dadurch ist sichergestellt, dass die Randbereiche von einer Bebauung für die Zukunft frei gehalten werden!
- f) Ebenso war es zwingend erforderlich, dass für diese Neuwidmungen im Bereich der sog. „Tschengla-Halda“ die künftigen Eigentümer, gemäß den Festlegungen des REK eine privatrechtliche Vereinbarung zur Sicherstellung der baulichen Nutzung der Liegenschaft (Bebauungspflicht) zu unterzeichnen hatten.
- g) Zum Ausgleich der ihnen durch die Rückwidmung entstehenden möglichen Nachteile hatte jeder Grundeigentümer der unter lit. e) angeführten Grundstücke im „Nagelier“ die

Möglichkeit zu entscheiden, ob er seine von der Rückwidmung im „Nagelier“ betroffene Liegenschaft/en im Verhältnis gemäß lit. e) gegen eine Liegenschaft mit BWF-Widmung auf Gst. 2700 tauschen will.

- h) Nach Ablauf der vorgegebenen Frist stehen die Grundstücke zu Tauschzwecken nicht mehr zur Verfügung. Diese Möglichkeit haben ausgenommen die Eigentümer des Gst. 2633/2 sämtliche Grundeigentümer in Anspruch genommen. .
- i) Angemerkt wird, dass die Gemeinde Bürserberg aufgrund der Nichtwidmung der Bauerwartungsflächen im Nagelier in Bauwohngebiet mit Entschädigungsforderungen von insgesamt € 983.920,--, sowie wegen Rückwidmung von Bauerwartungsflächen in Freifläche mit € 818.899,-- und € 431.741,-- konfrontiert war. Zwischenzeitlich konnte mit den Klägern grundlegende Einigung erzielt werden, sodass diese auch die Tauschmöglichkeiten angenommen und ihre Entschädigungsforderungen zurückgezogen haben

Infrastrukturelle Voraussetzungen

Die erforderliche Erschließung der neu gewidmeten Flächen auf der sog. „Tschengla-Halda“ auf Gst. 2700 wurde durch eine neue Zufahrtsstraße gesichert.

Für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wurden von der Gemeinde Bürserberg Vorkehrungen getroffen, dass die zusätzlichen Schmutzwässer klaglos bis zum Verbandsammler abgeführt werden können. Dabei wurde in den vergangenen Jahren die Projekte Kanal BA 07 und Wasser BA 05 umgesetzt.

Raumplanerische Beurteilung

Gemäß § 35 (2) RPG können auf Antrag des Grundeigentümers mit Bescheid Ausnahmen von einem Teilbebauungsplan bewilligt werden, wenn sie

- den generellen Zielen des Teilbebauungsplanes,
 - den in § 2 RPG genannten Raumplanungszielen und
 - dem räumlichen Entwicklungskonzept
- nicht entgegenstehen.

Die Erteilung der Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen.

Da die Abweichungen des eingereichten Projektes zum Teilbebauungsplan die in § 35 (3) RPG festgelegten Grenzen überschreiten, ist zur Entscheidung der beantragten Ausnahmbewilligung die Gemeindevertretung zuständig.

Zunächst ist zu prüfen, ob, und gegebenenfalls inwieweit, das eingereichte Objekt den Zielen des Teilbebauungsplanes „Ferienwohngebiet Tschengla“ gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 23.01.2003 widerspricht. Diese Ziele sind in Punkt 2. des Teilbebauungsplanes wie folgt beschrieben:

- Die vorhandene Landschaft mit der spezifischen Topographie erfüllt die typischen Voraussetzungen für eine Erholungslandschaft. Langfristige Erhaltung der Qualität der Naherholungslandschaft Tschengla mit den abwechslungsreichen naturräumlichen Strukturen.
- Der Charakter der bestehenden Wohnsiedlungen in Form einer offenen Siedlungsstruktur soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Keine dichte Bebauung in diesem parkartig geprägten Ferienwohngebiet.
- Landschaftsbildlich angepasste Wohn- und Ferienwohnbebauung unter Berücksichtigung der Topographie, Parzellenstruktur, Erschließung und bestehenden Bebauung.
- Die parkartige offene abwechslungsreiche Siedlungslandschaft sollte durch landwirtschaftliche Maßnahmen erhalten bzw. gestärkt werden. Wohnen in Mitten eines Gebietes mit waldartigen Strukturen entspricht nicht dem Charakter einer Wohn- und Ferienwohnsiedlung.

Zu lit. a):

Bei der Fläche der Tschengla-Halde hat es sich ursprünglich um ein topographisch und von seinem natürlichen Bewuchs her gesehen wenig attraktives Gelände gehandelt. Die Tschengla-Halda hat nicht das Erscheinungsbild und/oder die Qualität der typischen

Erholungslandschaft der Tschengla aufgewiesen. Erst durch erhebliche Geländeänderungen wurde ein bebaubares Grundstück geschaffen. Eine Verletzung der Zielsetzung zu lit a) liegt nicht vor.

Zu lit b):

Der Charakter der bestehenden Ferienwohnsiedlung in Form einer offenen Siedlungsstruktur, soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Im Gebiet der „Tschengla-Halda“ gibt es keine bestehende Ferienwohnsiedlung und daher auch keine Charakteristika für eine solche.

Des Weiteren wird in diesem Ziel vorgesehen, dass keine dichte Bebauung in diesem parkartig geprägten Ferienwohngebiet erfolgen soll. Einerseits handelt es sich bei der „Tschengla-Halda“ nicht um ein so geprägtes Gebiet; sie war bisher überhaupt kein Ferienwohngebiet. Darüber hinaus erlaubt die Kleinheit der zusammenhängenden Grundstücke der „Tschengla-Halda“ nur eine dichte Bebauung. Dies war sowohl bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungskonzeptes als auch bei der Einbeziehung der „Tschengla-Halda“ in den Teilbebauungsplan offenkundig. Damit ist aber dokumentiert, dass durch die direkte Bebauung in diesem Bereich keine Verletzung der Raumplanungsziele gesehen wird.

Zu lit c):

Das eingereichte Projekt ist unter Berücksichtigung der Topographie, Parzellenstruktur, Erschließung und bestehender Bebauung landschaftsbildlich angepasst. Das Gebäude passt sich der Topographie (und damit dem Landschaftsbild) dadurch an, dass die einzelnen Geschosse in den Hang gebaut sind und den natürlichen Verlauf des Hanges aufnehmen. Dadurch tritt das Objekt bedingt durch den Umstand, dass jener Teil des Gebäudes, der das bestehende Gebäude frei überragt, nur eine Höhe von ca. 4,7 m aufweist, das Objekt trotz seiner Gesamthöhe und Geschosshöhe in seiner Erscheinung deutlich zurück. Die Parzellenstruktur wird vom eingereichten Projekt dadurch berücksichtigt, dass die geringe Grundstücksfläche optimal genutzt wird. Dies entspricht dem generellen Raumplanungsziel des sparsamen Umganges mit den Grundstücksressourcen. Das Projekt ist der vorhandenen Erschließung gut angepasst. Eine bestehende Bebauung, auf die Rücksicht zu nehmen wäre, besteht nicht.

Zu lit d):

Die „Tschengla-Halda“ war nicht landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bebauung werden der Landwirtschaft keine Flächen entzogen. Eine offene, parkartige Siedlungslandschaft liegt im Bereich der „Tschengla-Halda“ nicht vor und kann eine solche daher nicht „erhalten bzw. gestärkt“ werden.

Zusammenfassend vertritt die Gemeindevertretung daher die Auffassung, dass das eingereichte Projekt, unter Berücksichtigung der Reduzierung der Gesamthöhe und Dachform wie angeführt, den Zielen des Teilbebauungsplanes nicht widerspricht.

Sodann ist von der Gemeindevertretung zu prüfen, ob das eingereichte Projekt den in § 2 RPG genannten Raumplanungszielen widerspricht.

Folgende Raumplanungsziele sind in § 2 (2) aufgelistet:

- a) die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten
- b) die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft,
- c) der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen an das Gebiet.

Zu a): Die Sicherung der Existenzgrundlagen der Menschen wird durch das eingereichte Projekt nicht gefährdet.

Zu b): Die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft wird schon durch die nur punktuelle Auswirkung des Projektes nicht beeinträchtigt.

Zu c): Ein Ausgleich ist nicht vorzunehmen, da keine sonstigen Anforderungen des betroffenen Gebietes bestehen.

In § 2 (3) RPG sind folgende weitere Raumplanungsziele angeführt:

- a) Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.
- b) Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung sind möglichst lange offen zu halten.
- c) Die natürlichen und naturnahen Landschaftsteile sowie die Trinkwasserreserven sollen erhalten bleiben.
- d) Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben.
- e) Flächen mit wichtigen Rohstoffvorkommen sind von Nutzungen, die ihre Gewinnung verhindern und erheblich erschweren, frei zu halten.
- f) Die für die Land- und Forstwirtschaft besonders geeigneten Flächen dürfen für andere Zwecke nur verwendet werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.
- g) Die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.
- h) Die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.
- i) Gebiete und Flächen für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einkaufen und sonstige Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.

Zu a): Gerade diese Vorgabe wird durch das eingereichte Projekt optimal erfüllt.

Zu b): Die Raumnutzung ist durch das räumliche Entwicklungskonzept definiert und wird vom eingereichten Projekt erfüllt.

Zu c): Natürliche und naturnahe Landschaftsteile werden durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt, da es sich um eine künstlich geschaffene Baufläche handelt. Trinkwasserreserven sind nicht betroffen.

Zu d): Die „Tschengla-Halda“ wird nicht als Freiraum zum Schutz vor Naturgefahren benötigt.

Zu e): Es gibt auf der „Tschengla-Halda“ keine Rohstoffvorkommen.

Zu f): Die „Tschengla-Halda“ war und ist keine für die Land- und/oder Forstwirtschaft geeignete Fläche.

Zu g): Die „Tschengla-Halda“ wird nicht zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes benötigt. Sie kann nach dem räumlichen Entwicklungskonzept sowohl für ganzjährigen Wohnbedarf oder auch als Ferienwohnung genutzt werden.

Zu h): Eine Ausdehnung der Siedlungsränder erfolgt durch das eingereichte Projekt nicht.

Zu i): Eine Belästigung ist durch das eingereichte Projekt nicht zu erwarten.

Zusammenfassend vertritt der Raumplanungsausschuss die Ansicht, dass das eingereichte Projekt die in § 2 RPG genannten Raumplanungsziele nicht verletzt.

Abschließend ist zu prüfen, ob das räumliche Entwicklungskonzept dem eingereichten Projekt entgegensteht. Das dies nicht der Fall ist, wurde bereits im einleitenden Kapitel „Räumliches Entwicklungskonzept“ dargestellt. Die „Tschengla-Halda“ mit ihren räumlichen Möglichkeiten ist Ausfluss des räumlichen Entwicklungskonzeptes. Es darf auch nicht übersehen werden, dass die „Tschengla-Halda“ erst 2013 im Nachhinein in den Teilbebauungsplan aus dem Jahr 2003 einbezogen wurde. Dieser Teilbebauungsplan wurde ohne damalige Kenntnis des räumlichen Entwicklungskonzeptes erstellt und konnte sohin auf die Besonderheiten des neu gewidmeten Gebietes „Tschengla-Halda“ nicht

eingegangen werden. Bei der Einbeziehung der „Tschengla-Halda“ in den Teilbebauungsplan wurde es (vermutlich versehentlich) unterlassen, auf die Besonderheiten des Gebietes in einer diesbezüglichen Anpassung einzelner Teile des Teilbebauungsplanes einzugehen.

Bei Abwägung aller oben dargestellten Ausführungen kommt die Gemeindevertretung der Gemeinde Bürserberg nach seinem Ermessen zur Beurteilung, die beantragte Ausnahmegewilligung zu erteilen.

(EINSTIMMIG bei Ausschluss von Beratung und Beschlussfassung von Fr. Morscher Mariana wegen Befangenheit)

6. Bgm. Fridolin Plaickner berichtet, dass für die bessere forstwirtschaftliche Nutzung beim Land Vorarlberg das Interesse zum Erwerb des Gst. 2210 im Ausmaß von 4206m² bekundet wurde. Mittlerweile wurde einem Grundverkauf an die Gemeinde grundsätzlich zugestimmt. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse wurde seitens der Gemeinde Bürserberg hierfür € 1,- p. m² geboten. Die Abteilung Liegenschaftsmanagement ist jedoch der Ansicht, dass hierfür ein Preis von € 3,00 p.m² angemessen sei, da im Zuge der Rutschungssanierung durch das Land dieses Grundstück damals um ATS 40,-- erworben wurde.
Nach zwischenzeitlichem Schriftverkehr über die damaligen Gründe und Abwägungen wird beschlossen, dass für den Erwerb des Gst. 2210 maximal € 1,00 geboten werden kann. Andernfalls muss von einem Erwerb Abstand genommen.
(EINSTIMMIG)
7. Der Bürgermeister berichtet über/dass:
 - a. am 10.05. um 19.00 Uhr im Ramschwagsaal Nenzing eine Informationsveranstaltung zum geplanten Naturpark Rätikon stattfindet und die Gemeindevertretung zur Teilnahme eingeladen ist;
 - b. ca. Mitte Juni in Bürs eine gemeinsame Sitzung der Schulsprengelgemeinden Bürs, Brand und Bürserberg, bzgl. der Beratung und Genehmigung zur neuen Finanzierungsvereinbarung stattfinden wird;
 - c. die Neugestaltung der Homepage der Gemeinde Bürserberg in Vorbereitung ist;
 - d. ein Gespräch mit Hr. Dr. Dreier Werner zur Errichtung eines Abweisdammes im Bereich obere „Glätti“ und das durch die Wildbach hier ein Projekt ausgearbeitet werden könnte. Dadurch könnte ein Teil der sog. „Roten Zone“ im Bereich Glätte – Boden zurückgenommen werden. Die Auffüllung mit Erdaushub im Bereich ober- und unterhalb der sog. „Drehscheibe“ mit Erdaushub ist nicht möglich. Der Einbau von ca. 30.000m³ Konglomerat (Sedimentgestein) würde lt. Auskunft der Fa. Zech ca. € 5,- p. m³ Kosten verursachen.
 - e. die Vorsprache von einigen Interessenten bzgl. dem Hotel/Haus „Brigitte“, wobei ein Weiterbetrieb des Bestandes durch evt. Umbaumaßnahmen geplant sind. Auch haben sich die Interessenten über das sog. „Investorenmodell“ erkundigt. Mitgeteilt wurde diesbezüglich, dass es voraussichtlich auch keine Nutzungsänderung für typische Zweitwohnsitze geben würde;
 - f. eine Besprechung mit LR. Mag. K. Rüdiger über diverse Projekte und Behördensituationen;
8. Allfälliges:
 - a. Vzbgm. Ernst Wehinger berichtet über die stattgefundene Abschlussplanbesprechung und findet die aufgetragenen Abschüsse als überzogen und verurteilt die ständigen und kritischen Bemerkungen verschiedener Personen über die Bürserberger Jagd.
9. Vertraulich:
10. Vertraulich - Wohnungszuweisung Wohnanlage Baumgarten;

Der Schriftführer
Wolfgang Tomaselli

Der Bürgermeister
Fridolin Plaickner