Gemeinde **Tschagguns**

Auskunft:

Ing. Adrian Pfefferkorn
+43 5556 722 39-21
adrian.pfefferkorn@tschagguns.at
Zahl: t031.2-4/2026

Tschagguns, am 08.08.2026

Änderung Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tschagguns; Umwidmung von Freifläche-Landwirtschaftsgebiet in Freifläche-Sondergebiet Stellplatz/Carport und amtswegige Umwidmung (Weißer Fleck) in Freifläche-Landwirtschaftsgebiet; Grundstücke Gst-Nrn. 215/1, 220/1 und .923, KG 90108 Tschagguns; Erläuterungsbericht;

Mit der Anfrage vom 28.04.2025 ersucht Klaus Stüttler um die Umwidmung von Teilflächen des Grundstückes Gst-Nr. 215/1, KG 90108 Tschagguns, von Freifläche-Landwirtschaftsgebiet in Freifläche-Sondergebiet Stellplatz/Carport.

Laut Planbeilage ist vorgesehen, für die bestehenden Wohnhäuser „Im Loch 1" und „Im Loch 5" vier Parkplätze zu erstellen. Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur dieser Parzelle und der topographischen Gegebenheiten verfügen rund die Hälfte der dort vorhandenen Wohnobjekte über keine Stellplätze für PKW am eigenen Baugrundstück. Diese Liegenschaften parkieren auf fremdem Grund und erschließen die eigenen Wohnobjekte fußläufig.

Vorgesehen ist, eine Teilfläche des Grundstückes Gst-Nr. 215/1, KG 90108 Tschagguns zu erwerben und nach Errichtung einer befestigten, ebenen Fläche diese zukünftig als Stellplatz für bis zu vier PKW zu verwenden.

Die für diese Umwidmung vorgesehene Fläche eignet sich insofern besonders für den initiierten Zweck zur Nutzung als Stellplatz, da sie einerseits einen der wenigen, annähernd horizontalen Bereich in der Umgebung der Objekte „Im Loch 1" und „Im Loch 5" darstellt und somit größere Geländeumformungen vermieden werden können und andererseits das räumliche Naheverhältnis zu den zuordenbaren Liegenschaften als noch vertretbar erachtet werden kann. Die geprüften Alternativstandorte würden entweder einen unverhältnismäßigen Mehraufwand in der zukünftigen Bewirtschaftung der umgebenden Restflächen mit sich bringen, oder aber den erhofften Mehrwert aufgrund deutlich längerer Verkehrswege zwischen Parkfläche und Wohnhäusern verfehlen.

Die für die Umwidmung vorgesehene Fläche befinden sich nicht im Eigentum des Antragstellers. Im Falle einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung der Flächenwidmung wäre eine Grundteilung vorgesehen.

In Folge der Änderung des Flächenwidmungsplanes von Freifläche-Landwirtschaftsgebiet in Freifläche-Sondergebiet Stellplatz/Carport auf dem Grundstück Gst-Nr. 215/1, KG 90108 Tschagguns werden amtswegig die Flächen, welche von einem sogenannten „weiße Fleck" auf den Grundstücken Gst-Nrn. .923, 215/1 und 220/1, KG 90108 Tschagguns betroffen sind, gewidmet.

Raumplanungsrechtliche Grundlagen: Die Aufhebung einer Flächenwidmung durch den Verfassungsgerichtshof hat zur Folge, dass für die von der Aufhebung erfassten Grundstücke überhaupt keine Widmungs- oder Nutzungsart festgelegt ist (sog. „weißer Fleck", vgl. Fleisch/Fend, Raumplanungsgesetz Vorarlberg, Seite 95 und die dort zitierte Judikatur). Gemeinden sind grundsätzlich zur Änderung rechtswidriger Flächenwidmungspläne verpflichtet, um einen rechtskonformen Zustand herzustellen. Der Verfassungsgerichtshof leitet aus dem Legalitätsprinzip ab, dass der Verordnungsgeber rechtswidrige Raumpläne korrigieren muss (vgl. VfSlg. 9361/1982, 12.555/1990, 13.354/1993 sowie Fleisch/Fend, Raumplanungsgesetz Vorarlberg, Seite 225).

In diesem Sinne hat der Verwaltungsgerichtshof im Falle einer teilweisen Planaufhebung durch den Verfassungsgerichtshof ausgesprochen, dass der Verordnungsgeber verpflichtet ist, eine dem aufhebenden Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofs Rechnung tragende Ergänzung des Flächenwidmungsplanes zu erlassen, um so den für das betreffende Gebiet der Gemeinde erlassenen Plan dem Gleichheitssatz entsprechend wieder zu vervollständigen (vgl. VwGH 27.02.1996, 96/05/0017).

Zur Vervollständigung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Tschagguns ist eine Widmung festzulegen. Dabei handelt es sich um eine Änderung, nicht um eine Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes. Die Aufhebung einer Flächenwidmung durch den Verfassungsgerichtshof hat zur Folge, dass für die von der Aufhebung erfassten Grundstücke überhaupt keine Widmungs- oder Nutzungsart festgelegt ist.

Die nun beabsichtigte amtswegige bzw. verpflichtende Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Herstellung des rechtskonformen Zustandes ergibt sich aus dem folgenden Sachverhalt:

Im Rahmen der Erhebungen zum räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Tschagguns (Beschluss der Gemeindevertretung Tschagguns vom 22.01.2026) wurde die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes V59/06 vom 04.12.2006 aufgearbeitet.

Die Entscheidung lautet in ihrem Spruch: „Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tschagguns in der Fassung der "Verordnung der Gemeindevertretung Tschagguns vom 20.11.2003 über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes", Beschluss der Gemeindevertretung vom 20. November 2003, aufsichtsbehördlich genehmigt durch Bescheid der Vorarlberger Landesregierung vom 12. Dezember 2003, ZVIIa-602.89, kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 22. Dezember 2003 bis 23. Jänner 2004, insoweit damit Teilflächen der Grundstücke Nr. 215/1 und 220/1 und die Bauparzelle .923 als Baufläche-Mischgebiet (Landwirtschaft) festgelegt wurden, wird als gesetzwidrig aufgehoben."

Geplant war die Errichtung eines neuen Stallgebäudes auf dem Grundstück Gst-Nr. 215/1, KG 90108 Tschagguns. Im Zuge des damit in Zusammenhang stehenden Verfahrens wurden die gegenständlichen Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke umgewidmet. Dabei wurden unter anderem das Grundstück Gst-Nr. .923, KG 90108 Tschagguns sowie Teilflächen der Grundstücke Gst-Nrn. 215/1 und 220/1, KG 90108 Tschagguns von Freifläche-Landwirtschaftsgebiet in Baufläche-Mischgebiet (Landwirtschaft) umgewidmet.

Diese von der Verordnung betroffene Umwidmung wurde vom Verfassungsgerichthof als gesetzwidrig aufgehoben, was zum Entstehen eines sogenannten „weißen Flecks" führte.

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Tschagguns von 1979 (Beschluss der Vorarlberger Landesregierung vom 31.07.1979) waren die gegenständlichen Flächen der Grundstücke Gst-Nrn. .923, 215/1 und 220/1, KG 90108 Tschagguns als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet ausgewiesen. Auf dem Grundstück Gst-Nr. 215/1, KG 90108 Tschagguns befand bzw. befindet sich ein Wirtschafsgebäude (Stall), wie aus dem Luftbild (Vorarlberg Atlas) aus dem Jahr 1950 ersichtlich ist.

Aufgrund des erhobenen Sachverhaltes wird das Grundstück Gst-Nr. .923 sowie Teilflächen der Grundstücke Gst-Nrn. 215/1 und 220/1, KG 90108 Tschagguns als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet gewidmet.

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die neue Widmungsfläche schließt direkt an die als Verkehrsfläche Straßen gewidmete Zufahrtsstraße an und ist über die Nirastraße und die Latschaustraße verkehrstechnisch erschlossen. Die zur Umwidmung vorgesehenen Grundstücke liegen im Anschlussbereich der Gemeindewasserversorgungsanlage, der Ortskanalisation sowie der Elektrizitätsversorgung.

Die Umwidmungsflächen liegen in einer nach Südosten ausgerichteten Hanglage auf einer Seehöhe zwischen ca. 704 und 713 müA, teilweise im raumrelevanten Bereich und sind laut gültigem Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung im südlichen Bereich auf dem Grundstück Gst-Nr. 215/1, KG 90108 Tschagguns sowohl vom braunen Gefahrenhinweisbereich als auch von der gelben Wildbachgefahrenzone betroffen.

Die umzuwidmenden Grundstücke bzw. Teilflächen dieser Grundstücke Gst-Nrn. 215/1, 220/1 und .923, KG 90108 Tschagguns, sind vom Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Tschagguns erfasst. Für diese Flächen gelten die Bebauungsbestimmungen der Zone Streusiedlungen.

Entsprechend dem Räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Tschagguns befindet sich die zur Umwidmung in Freifläche-Sondergebiet Stellplatz/Carport vorgesehene Fläche auf dem Grundstück GSt-Nr. 215/1, KG 90108 Tschagguns direkt angrenzend an den mittelfristigen Siedlungsrand.

Die zur Widmung als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet vorgesehene Fläche kommt zur Gänze innerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes zu liegen.

Die gegenständlichen Widmungen (Plan-AZ: t031.2-4/2026) weisen folgende Flächenbilanzen auf:

Betroffene Gst. (KG-GSTNR)	Widmung alt GST.	Widmung neu GST.	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gewidmete Fläche pro Grundstück
90108-215/1	BM-L	FL				719.2
90108-215/1	FL	FS (Stellplatz/Carport)	F	-FL		67.5
90108-220/1	BM-L	FL				1071.2
90108-.923	BM-L	FL				117.3
Summe						**1975.2**

Widmung alt	Widmung neu	Befristung Widmung	Folgewidmung	Befristung besondere Fläche	Gesamtfläche pro Widmung
BM-L	FL				1907.6
FL	FS	F	-FL		67.5
Summe					**1975.1**

Sie sind von den folgenden Beschränkungsflächen betroffen:

KG-GstNr.	Widmung	Unterkennung	Beschränkung	Fläche
90108-215/1	FS		Gefahrenzone Gelbe Zone	67.5
90108-215/1	FL		Gefahrenzone Gelbe Zone	420.1
90108-215/1	FS		Gefahrenzone Braune Zone	67.5
90108-215/1	FL		Gefahrenzone Braune Zone	420.1

Gemeinde Tschagguns
Bürgermeister
Gerhard Vonier

Dieses Dokument ist amtssigniert.
Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung verfügbar.