

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Verordnung der Gemeindevertretung Tschagguns
über die Ausweisung von Maisäßgebieten
(Maisäßgebietsverordnung)

Inhalt

1 Ausgangslage	1
2 Ziele	2
3 Vorgehensweise	2
3.1 Grundsätze zur Gebietsabgrenzung	2
3.2 Planungsgrundlagen und Abgrenzungskriterien	3
3.3 Weitere Grundlagen und Hilfsmittel	4
4 Maisäßgebiete in der Gemeinde Tschagguns	5

Anhang 00 Übersichtsplan Gemeinde Tschagguns

Anhang 01-18 Detailpläne zur Gebietsabgrenzung der Maisäßgebiete

1 Ausgangslage

Der Lebens- und Wirtschaftsraum Montafon hat in den vergangenen Jahrzehnten einen strukturellen Wandel erfahren. Der Rückgang der bäuerlichen Bevölkerung und der zunehmende Tourismus hat auch das Erscheinungsbild der Maisäße maßgeblich verändert. Früher war die landwirtschaftliche Nutzung der Maisäßgebiete überlebensnotwendig, heute ist sie meist freiwillig. Die Bedeutung der freizeitwirtschaftlichen und touristischen Nutzung der Maisäßgebäude und der umliegenden Landschaft, der reizvollen und typischen Kulturlandschaft des Montafons, werden für die freizeitwirtschaftliche und touristische Nutzung immer bedeutender. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass die Nutzung der Landschaft mehr und mehr von der Nutzung der Gebäude für landwirtschaftliche Zwecke entkoppelt wurde. Die traditionelle, historische Bauweise mit ihren typischen Merkmalen geht in diesen Gebieten immer mehr zurück, in ihren Dimensionen und Baumaterialien unangepasste Zweckbauten für Freizeitnutzungen nehmen zu. Durch den Rückgang der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung konnte in den vergangenen Jahrzehnten vielerorts eine zunehmende Bewaldung der Maisäßgebiete beobachtet werden. Die Artenvielfalt und Qualität der über lange Zeit kultivierten Wiesen und Weiden nehmen ab. Charakteristische Landschaftselemente der ursprünglich kleinstrukturierten Maisäßgebiete sind einer starken Veränderung unterworfen.

Die Arbeitsgruppe Zukunft Maisäß Montafon (2013) hat sich intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, wie die Erhaltung und zeitgemäße Entwicklung der Maisäßgebiete im Montafon erreicht werden kann. Nach den Erhebungen, die im Rahmen des Kulturlandschaftsinventars (KLIM) vom Stand Montafon in den Jahren 2008-2010 durchgeführt wurden, befinden sich in den 150 Maisäßgebieten des Montafons 817 Gebäude, denen eine ursprüngliche Wohnfunktion zugeordnet werden kann. Von den Wohngebäuden wurden im Jahr 2010 ca. 80% entweder für Erholungszwecke der Eigentümer, für Vermietungszwecke oder für beides verwendet (Raumentwicklung Montafon 2013). Etwa 85% der Maisäß-Wohngebäude im Montafon sind weniger als 100m von einem PKW-befahrbaren Weg oder einer Straße entfernt.

Nach der bis zum Jahr 2015 gültigen Rechtslage war die Nutzung eines Maisäßgebäudes für Erholungszwecke ohne Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ebenso wie sämtliche bauliche Veränderungen an Gebäuden, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht erforderlich sind nur eingeschränkt möglich. Es wurden deshalb bei Gebäudeadaptierungen und bei der Flächenbewirtschaftung neue Lösungen benötigt, um die Gemeinden, die MaisäßeigentümerInnen und die zuständigen Behörden in einem den heutigen Bedürfnissen angepassten Rahmen handlungsfähig zu machen. Diese Bedürfnisse erfordern zeitgemäße Rahmenbedingungen, die einerseits heutige Nutzungsformen durch entsprechende Infrastruktur ermöglichen, andererseits aber traditionelle und regionaltypische Kulturlandschaftselemente und Bauformen möglichst erhalten.

Seit der Änderung des Raumplanungsgesetzes durch LGBL Nr. 22/2015 kann die Gemeindevertretung gemäß § 16 Abs. 4 lit. d Raumplanungsgesetz die Nutzung des Wohnteils eines Maisäßgebäudes zu Ferienzwecken auf Antrag eines Eigentümers per Bescheid bewilligen, wenn das Gebäude in einem mit Verordnung der Gemeindevertretung ausgewiesenen Maisäßgebiet liegt, die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung der dem Antragsteller gehörenden landwirtschaftlichen Flächen in diesem Gebiet gesichert ist und die Wirtschaftsgebäude erhalten werden. Eine solche Verordnung darf nur Flächen erfassen, die als Maisäß, Vorsäß oder Alpe genutzt werden oder früher genutzt wurden und aufgrund ihrer Charakteristik als Kulturlandschaft erhaltenswert sind.

2 Ziele

Als Raumplanungsziele werden im Hinblick auf die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft (§2 Abs. 2 lit. b Raumplanungsgesetz) für die Maisäßgebiete festgelegt:

- a) Sicherung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung
- b) Erhaltung der historischen Maisäßgebäude (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) in möglichst authentischer Form durch Materialien wie zum Beispiel Holz und Stein.
- c) Erhaltung und bei Bedarf Verbesserung des ursprünglichen Gebäude- und Gebietscharakters. Zur Freizeitnutzung notwendige bauliche Adaptierungen bleiben untergeordnet und orientieren sich an einer temporären Nutzung (kein Daueraufenthalt).

3 Vorgehensweise

3.1 Grundsätze zur Gebietsabgrenzung

Die Ausweisung von Maisäßgebieten erfolgt nach folgenden planerischen Grundsätzen:

- ✓ **Regional vergleichbar und talweit einheitlich**
Um eine möglichst einheitliche Gebietsausweisung zu erreichen, wurden den Gemeinden von der Landesregierung (Abt. VIIa – Raumplanung und Baurecht) Planungsgrundlagen zur Verfügung gestellt.
- ✓ **Nachvollziehbar und mit Kriterien begründet**
Ein vordefiniertes Kriterienset trägt dazu bei, die Maisäßgebietsausweisung auf sachlich begründbare Kriterien aufzubauen.
- ✓ **Praktikabel**
Da die ausgewiesenen Maisäßgebiete auch die zu bewirtschaftenden Flächen (Bewirtschaftungsverpflichtung) definieren, soll ein vernünftiges Maß zwischen zu großen und zu kleinen Flächen gefunden werden.
- ✓ **Planerisch konsistent**
Grundsätzlich ist eine räumlich kompakte, möglichst zusammenhängende Ausweisung von Maisäßgebieten anzustreben. Weiters sind Sichtbeziehungen zu berücksichtigen, da diese wesentlich den visuellen Eindruck eines Maisäßgebietes als erhaltenswerte Kulturlandschaft beeinflussen.
- ✓ **Gemeinsam und abgestimmt**
Die Ausweisung erfolgt von Gemeinde und Land gemeinsam und in enger Abstimmung.

3.2 Planungsgrundlagen und Abgrenzungskriterien

Die Abgrenzung der Maisäßgebiete basiert auf folgenden Planungsgrundlagen:

- ✓ **Aktuelles Luftbild (2018)**

Maisäßgebiete sind meist als Lichtungen in der montanen (Wald-) Höhenstufe wahrzunehmen. Das Ausmaß und der Bewuchs der offenen Flächen gibt Aufschluss über die Bewirtschaftung. Der visuelle Eindruck ist eines der wichtigen Kriterien zur Abgrenzung von Maisäßgebieten.
- ✓ **Historische Luftbilder, Urmappe**

Aus alten Luftbildern (z.B.: 1954) können Rückschlüsse auf die historische Maisäßnutzung gezogen werden. Das Ausmaß der bewirtschafteten Flächen lag 1954 deutlich über dem heutigen. Die Urmappe zeigt die Ausbreitung von Wald und offenen Flächen im Jahr 1857.
- ✓ **Landwirtschaftliche Förderflächen (AMA 2016)**

Die Daten der Agrarmarkt Austria (AMA) geben Aufschluss über das Ausmaß der landwirtschaftlichen Förderflächen und die Art der Nutzung.
- ✓ **KLIM (Kulturlandschaftsinventar Montafon)**

Das KLIM (Kulturlandschaftsinventar Montafon 2010) umfasst die Ausweisung von Maisäßgebieten nach historischen Besitzverhältnissen sowie den Gebäudebestand (Maisäß-Wohngebäude und Ställe) samt Fotodatenbank aller Gebäude. Gemäß KLIM befinden sich 150 Maisäßgebiete mit 817 Gebäuden mit Wohnteilen im Montafon.
- ✓ **Bewirtschaftungerschwernisse**
 - 1. Steilheit: Wird in verschiedenen Bewertungsschemata als der wichtigste Bemessungsfaktor in Berggebieten angegeben (z.B.: Österreichischer Berghöfekataster). Folgende Erschwernisstufen der ÖPUL-Naturschutzmaßnahmen für Vorarlberg wurden übernommen: <35% leicht bewirtschaftbar; 35-50% mittelschwer; > 50% schwer
 - 2. Erschließung: Erschließung des Maisäßgebietes mit einer Straße bzw. einem Forst- oder Güterweg
 - 3. Besitzverhältnisse: Berücksichtigung von Besitzverhältnissen, Maisäßtypen (offen, geschlossen, privat) und einer „Dichteziffer“ als Mittelwert der zu bewirtschaftenden Fläche pro Wohngebäude
 - 4. Naturgefahren: Die Exposition gegenüber Naturgefahren wurde als Ausweisungskriterium berücksichtigt, insbesondere Landwirtschaftsflächen im unmittelbaren Einflussgebiet von Wildbächen oder Lawinenbahnen.
- ✓ **Digitale Katastralmappe**

Die planerische Ausweisung der Maisäßgebiete orientiert sich an der Digitalen Katastralmappe (DKM). Damit soll verhindert werden, dass kleine Schnitt- und Restflächen von Grundstücken in die ausgewiesenen Gebiete integriert werden.

3.3 Weitere Grundlagen und Hilfsmittel

- **Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) (Statistik Austria 2018)**
Die adressgenaue Übersicht über die Erst- und Zweitwohnsitze bietet eine wichtige Hilfestellung um die derzeitige Nutzung ehemaliger Maisäßgebiete festzustellen

- **Ferienwohnungsverzeichnis der Gemeinde Tschagguns**
Räumliche Verortung von Maisäßgebäuden mit einer bestehenden Ferienwohnungsbewilligung (Anzeige gemäß Art. II, RPG-Novelle 1993; Bewilligung gemäß § 16 Abs. 4 RPG).

- **Räumlicher Entwicklungsplan (REP) der Gemeinde**
Berücksichtigung im REP wird empfohlen

4 Maisäßgebiete in der Gemeinde Tschagguns

Mit der gegenständlichen Verordnung werden im Gemeindegebiet von Tschagguns 18 Maisäßgebiete mit einer Fläche von 176,4 ha ausgewiesen. Die ausgewiesenen Maisäßgebiete beinhalten 159 Maisäßgebäude mit einer Wohneinheit (KLIM: 146 Maisäßwohngebäude) sowie weitere 98 Wirtschaftsgebäude (Ställe und Bargaen). Die Abweichungen zum Kulturlandschaftsinventar Montafon (KLIM) sind zum einen darauf zurückzuführen, dass im ehemaligen Dauersiedlungsraum Bitschweil im KLIM keine Maisäßgebäude dokumentiert sind und zum anderen darauf, dass einzelne Ferienhäuser nicht im KLIM verzeichnet sind. Die in der Gemeinde Tschagguns ausgewiesenen Maisäße liegen zwischen 1080 m (Bitschweil) und 1640 m (Wachters Dieja) Meereshöhe. Im Mittel umfasst die Gebietsausweisung 1,1 ha Fläche je Maisäßwohngebäude.

Die planerische Abgrenzung der Maisäßgebietsausweisung orientiert sich an den zuvor beschriebenen Abgrenzungskriterien. Die Gebietsgrenzen werden als umhüllende Linien dargestellt, wobei jeweils die Mitte der Linie gilt. Der Maßstab der Maisäßgebietsausweisung (Plananlage zur Verordnung) liegt bei 1:3.000.

Folgende Maisäßgebiete wurden im Gemeindegebiet Tschagguns ausgewiesen:

Maisäßgebiet [Jahr/Nr., Name]	Fläche [ha]	Maisäßgebäude mit Wohneinheit	Wirtschafts- gebäude (Ställe und Bargaen)	Grundstücke gemäß DKM
2020/01 Bergen	10,3	9	7	55
2020/02 Bitschweil	15,2	8 (KLIM: 0)	11	62
2020/03 Büntli	0,7	1	1	4
2020/04 Gafadura	2,9	2	2	8
2020/05 Gant	5,5	7 (KLIM: 6)	3	39
2020/06 Gaua (Äußere u. Innere)	30,2	37 (KLIM: 36)	23	157
2020/07 Grabser Maisäß	27,6	23 (KLIM: 22)	22	110
2020/08 Horamaisäß	11,8	10 (KLIM: 9)	8	55
2020/09 Innermatschwitz	8,5	10	8	40
2020/10 Mansaura	3,6	2	2	10
2020/11 Manuaf	7,0	6	8	36
2020/12 Matschwitz	13,9	17	13	84
2020/13 Michilisberg	1,0	1	1	4
2020/14 Plazadels	5,8	5	7	23
2020/15 Sanüelmaisäß	6,1	3	4	24
2020/16 Ulrichsberg	1,7	1	3	9
2020/17 Volsporamaisäß	19,7	14 (KLIM: 13)	15	54
2020/18 Wachters Dieja	5,1	3	5	17
Gesamt	176,4*	159 (KLIM: 146)	98	791

*Gesamtfläche entspricht nicht Teil der Einzelflächen (Rundungsfehler)