G e m e i n d e D a m ü l s

Auskunft:
Bernd Madlener
Gemeindesekretär

Zahl: dm031.2-1/2026-1-9
Damüls, am 22.11.2026

Veröffentlichung

des Entwurfs einer Verordnung der Gemeindevertretung Damüls
über die Änderung Flächenwidmungsplanes
Grundstücksnummer 514/3, KG Damüls

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Damüls hat in der Sitzung vom 18.11.2026 den Entwurf zu einer Verordnung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes einer Teilfläche der Grundstücksnummer 514/3, KG 91006 Damüls beschlossen.

Gemäß § 21 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 des Raumplanungsgesetzes, LGBl 39/1996 idgF, wird der Verordnungsentwurf samt Plandarstellung und Erläuterungsbericht für vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal der Gemeinde Damüls unter folgendem Link: www.damuels.at/de/gemeinde/amtstafel.html veröffentlicht (§ 32e des Gemeindegesetzes).

Während der Auflagefrist kann jede Gemeindebürgerin/jeder Gemeindebürger oder Eigentümerin/Eigentümer von Grundstücken, auf die sich die Änderung des Flächenwidmungsplanes bezieht, zum Verordnungsentwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten. Eingelangte Änderungsvorschläge und Äußerungen werden der Gemeindevertretung vor Beschlussfassung zur Kenntnis gebracht.

Die Auflagefrist erstreckt sich vom 20.11.2026 bis einschließlich 20.12.2026.

Sachbearbeiter
Bernd Madlener

Dieses Dokument ist elektronisch signiert

Gemeinde Damüls

Auskunft:
Sachbearbeiter Bernd Madlener
gemeinde@damuels.at

Zahl: dm031.2-1/2026-1-8
Damüls, am 20.11.2026

Erläuterungsbericht

Änderung des Flächenwidmungsplanes
Grundstücksnummer 514/3, KG Damüls

Betroffene Grundstücksnummer:	514/3	
Bestehende Widmung:	Freifläche Freihaltegebiet (FF)	760,1 m²
Neue Widmung:	Baufläche Mischgebiet (FF)	760,1 m²

Kurzdarstellung des Umwidmungszweckes

Dietmar und Christella Abel, Damüls 80, 6884 Damüls haben einen Umwidmungsantrag betreffend einer Teilfläche der Grundparzelle 514/3 eingereicht.

Geplant ist, das Objekt Damüls 80 laut Planunterlagen der Muxel Planungsbüro GmbH vom 11.09.2026 in Richtung Westen zu erweitern. Für diesen Zubau ist eine Zuwidmung bzw. für den rechtsgültigen Altbestand eine Berichtigung der Widmung in Baufläche Mischgebiet (BM) erforderlich.

Die Umwidmungsfläche befindet sich im Bereich des Bestandsobjektes Damüls 80. Dieses wurde im Jahr 1969 von Josef Abel errichtet. In den Jahren 1973, 1983, 1993 und 2001 erfolgten bewilligte Zubauten. Beim Objekt Damüls 80 handelt es sich um ein Wohnhaus mit Ferienwohnungen zur Vermietung an ständig wechselnde Gäste. Zudem befindet sich im Gebäude der Musikverlag Abel. Nun sind eine Aufstockung sowie eine Erweiterung des Objektes in nordwestlicher Richtung vorgesehen. Zweck dieser Maßnahme ist die Errichtung einer zusätzlichen privaten Wohnung sowie einer Garage. Dadurch werden Gartenflächen und landwirtschaftlich genutztes Grünland in geringem Ausmaß in Anspruch genommen.
Eine verkehrstechnische Erschließung sowie Anschlüsse an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Kanalisation sind im Bestand vorhanden. Teile der Umwidmungsfläche liegen innerhalb von Gelben Wildbach- und Lawinen-Gefahrenzonen.

Für den westseitigen Zubau wurde zwischenzeitlich eine Grundfläche von 63 m² käuflich erworben. Gemäß Vermessungsurkunde vom 15.07.2026 und dem rechtskräftigen Bescheid erfolgte der Kauf der entsprechenden Teilfläche laut Kaufvertrag vom 08.09.2026.

Die Umwidmung erfolgt gemäß § 23 Abs. 1 lit. a und b Raumplanungsgesetz mit folgender Begründung:

1. Durch den geplanten Zubau beim bestehenden Objekt, Damüls 80 liegt eine wesentliche Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse vor.
2. Beim bestehenden Gebäude handelt es sich um einen rechtsgültigen Altbestand. Die effektive Zuwidmungsfläche beträgt ca. 110 m². Es handelt sich maßgeblich um eine Sanierung der Widmung bzw. Anpassung an den Altbestand. Die tatsächliche Zuwidmung liegt unter dem Bagatellwert von 200 m², weshalb seitens der Gemeinde Damüls kein Projektsicherungsvertrag zu diesem Vorhaben eingefordert wird.
3. Die Widmungsänderung steht im Einklang mit dem Räumlichen Entwicklungsplan, welcher sich aktuell in Prüfung bei der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Vorarlberger Landesregierung befindet. Nach Rücksprache mit der zuständigen Amtssachverständigen ist die Prüfung des Räumlichen Entwicklungsplanes noch nicht entsprechend fortgeschritten und folglich soll für diesen Umwidmungsantrag ein UEP-Verfahren durchgeführt werden. Seitens der Gemeinde Damüls wird dahingehend darauf verwiesen, dass der Bereich des Wohnhauses künftig als Siedlungsbereich ausgewiesen wird.
4. Eine Qualitätsverbesserung des Beherbergungsbetriebes ist im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Damüls verankert und liegt im öffentlichen Interesse.

Der eingebrachte Änderungsvorschlag wurde in einem Planungsgespräch erörtert und daraus resultierend der Entwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes erstellt. Von einer privatrechtlichen Vereinbarung (Projektsicherungsvertrag) nach § 38a Raumplanungsgesetz wird abgesehen, da die tatsächliche Neuwidmung unter der definierten Bagatellgrenze von 200 m² liegt. Bei den übrigen Umwidmungsflächen handelt es sich um rechtmäßigen Baubestand, zu diesem die Flächenwidmung berichtigt wird.

Beurteilung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungsrandes ist für eine entsprechende Widmung als Sondergebietsfläche eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Das Land Vorarlberg, Abteilung Umwelt, wurde folglich um die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung ersucht.

<u>Beurteilung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Umwelt:</u>
Aufgrund des Baubestandes, der vorhandenen Infrastruktur sowie der Ausprägung der kleinflächigen Erweiterungsflächen sind keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sowie Flora, Fauna und die biologische Vielfalt zu erwarten. Auch aus Sicht der Wildbach- und Lawinenverbauung bestehen gegen die geplante Umwidmung keine Einwände.

Fazit des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Umwelt:
Zur gegenständlichen Umwelterheblichkeitsprüfung nach dem Raumplanungsgesetz wird festgestellt, dass gemäß § 10a Abs. 3 und 4 iVm § 21a Abs. 1 RPG, LGBl.Nr. 33/2005, durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes in Damüls keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Das Ergebnis stützt sich im Wesentlichen auf das durchgeführte Ermittlungsverfahren und die eingeholten Stellungnahmen und Gutachten, welche im Anhang mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme und Beachtung im weiteren Verfahren übermittelt werden.

Beurteilung der Widmung

Gemäß der Stellungnahme der Amtssachverständigen des Amtes der Vorarlberger Landesregierung für Raumplanung, Landschaftsbild und Baugestaltung sind, aufgrund des Bestandsobjektes sowie der westlich gelegenen Bebauungsstruktur erhebliche oder kumulative Auswirkungen auf die Raumnutzungsstruktur oder das Landschaftsbild nicht zu erwarten und das Vorhaben kann aus fachlicher Sicht zur Kenntnis genommen werden.
Unter Berücksichtigung der Prüfkriterien gemäß Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG ist festzuhalten, dass die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes zwar eine neue Baufläche schafft, diese jedoch bereits durch ein Bestandsobjekt bebaut ist. Zudem befindet sich die Umwidmungsfläche unweit östlich bereits bestehender Siedlungsstrukturen. Im derzeit noch gültigen REP, welches sich in Überarbeitung befindet, liegt die Fläche in der Erweiterung eines offenen Siedlungsrandes. Im neuen REP soll die Fläche innerhalb des Siedlungsrandes liegen.
Aus raumplanungsfachlicher Sicht handelt es sich somit nicht um die Erschließung oder Entwicklung eines bislang ungenutzten Freiraumbereiches, sondern um die planungsrechtliche Absicherung bzw. Anpassung einer bereits bestehenden Nutzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung. Die bestehende verkehrstechnische Erschließung wird durch die gegenständliche Änderung nicht erweitert.

Der Umwidmung steht demnach nichts entgegen. Es ergeben sich keine Befristung und Folgewidmung aus den eingebrachten Unterlagen.

Zum gegenständlichen Vorhaben wird ein Auflageverfahren durchgeführt.

Sachbearbeiter
Bernd Madlener

Dieses Dokument ist amtssigniert

ENTWURF

Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Damüls über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.2026 wird gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996 verordnet:

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Damüls wird gemäß dem Plan in der angeschlossenen Anlage (Zahl dm031.2-1/2026-1, Datum 10.07.2026) geändert:

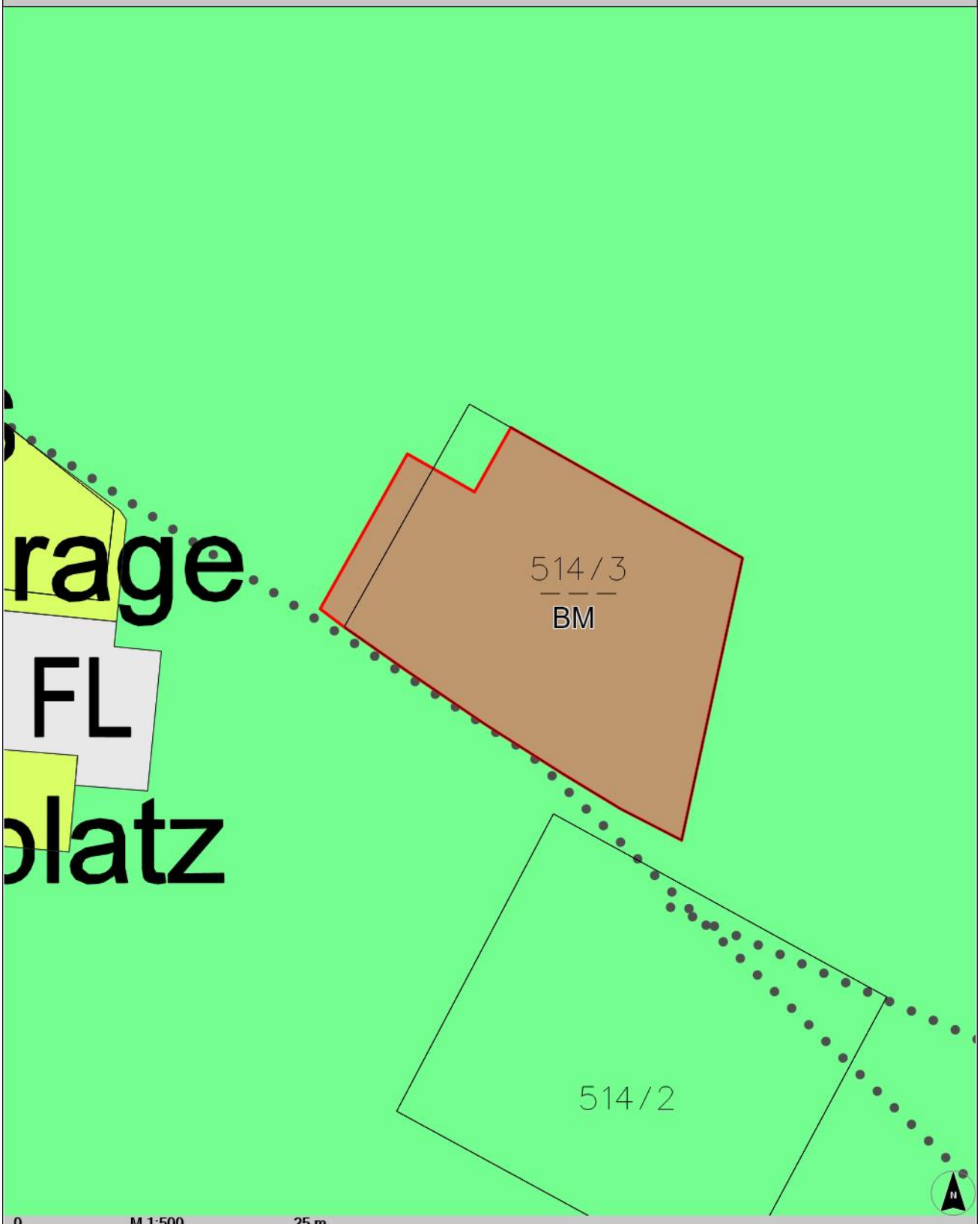
Der Bürgermeister:
S t e f a n B i s c h o f

Damüls 136 | 6884 Damüls | +43 5510 621 | gemeinde@damuels.at | www.damuels.at | UID ATU58522833 | IBAN AT31 3742 3000 0770 9421

Anlage:

Flächenwidmungsplan Änderung der Gemeinde

DAMÜLS



Gemeindevorstandsbeschluss vom
18.11.2026

Von der FWP-Änderung
erfasster Bereich

Planzahl:dm031.2-1/2026-1
Plandatum:10.07.2026

Planzeichen des Flächenwidmungsplanes

DARSTELLUNG DER WIDMUNGEN

Bauflächen

Baufläche-Kerngebiet (§ 14 Abs. 2 RPG)	BK
Baufläche-Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 RPG)	BW
Baufläche-Mischgebiet (§ 14 Abs. 4 RPG)	BM
Baufläche-Betriebsgebiet I (§ 14 Abs. 5 RPG)	BB-I
Baufläche-Betriebsgebiet II (§ 14 Abs. 6 RPG)	BB-II

Bauerwartungsflächen

Bauerwartungsfläche-Kerngebiet (§ 17 RPG)	(BK)
Bauerwartungsfläche-Wohngebiet (§ 17 RPG)	(BW)
Bauerwartungsfläche-Mischgebiet (§ 17 RPG)	(BM)
Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet I (§ 17 RPG)	(BB-I)
Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet II (§ 17 RPG)	(BB-II)

Zonen und besondere Flächen

Baufläche-Wohngebiet (Roter Punkt): Punktuell und als eigenes Grundstück ausgewiesene Fläche von höchstens 600 m² (§ 14 Abs. 3 RPG)	X-R X = BW
Zone für Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (§ 14 Abs. 4 RPG)	X-L X = BM
Zone für Produktionsbetriebe (§ 14 Abs. 5 dritter Satz RPG)	X-P# X = BB-I # = a, b oder c
Zone für Seveso-Betriebe (§ 14 Abs. 7 RPG)	X-S# X = BB-I oder BB-II # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)
Verdichtungszone (§ 14 Abs. 9 RPG)	X-V X = Baufläche
Besondere Fläche für Einkaufszentren (§ 15 RPG)	X-E# X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)
Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe (§ 15a RPG)	X-H# X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)
Besondere Fläche, in der auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16a Abs. 1 erster Satz RPG)	X-Fa X = Baufläche
Besondere Fläche, in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16a Abs. 1 erster Satz RPG)	X-Fn X = Baufläche
Zone für Investorenmodelle (§ 16a Abs. 1 zweiter Satz RPG)	X-xx-IM X = Baufläche xx = Fa oder Fn
Besondere Fläche für publikumsintensive Veranstaltungsstätten (§ 16c Abs. 5 RPG)	X-PV# X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)

Freiflächen

Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (§ 18 Abs. 3 RPG)	FL
Freifläche-Sondergebiet (§ 18 Abs. 4 RPG)	FS z.B. Schutzhütte
Freifläche-Freihaltegebiet (§ 18 Abs. 5 RPG)	FF

Vorbehaltsflächen

Vorbehaltsfläche (§ 20 RPG)	X-[#] X = Grund-widmung # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)

Verkehrsflächen

Straßen (§ 19 RPG)	
Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 19 RPG)	Bahn

Befristungen und Folgewidmungen

Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet (Grundwidmung) mit Befristung (F) und Folgewidmung (§ 12 Abs. 5 RPG)	X^{F-xx} X = Baufläche oder FS xx = Folge-widmung
Besondere Widmung (Punkte 1.3.6 - 1.3.9 und 1.3.11) mit Befristung (F) (§ 12 Abs. 7 RPG)	$X\text{-}xx^{F}$ X = Baufläche xx = Besondere Widmung

Indexierung

Indexierung (§ 13 Abs. 3 RPG)	X# X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)

DARSTELLUNG DER ERSICHTLICHMACHUNGEN

Verkehrsflächen

Straßen (§ 12 Abs. 9 RPG)	L 52
Straßen (Planung) (§ 12 Abs. 9 RPG)	S 16
Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 12 Abs. 9 RPG)	Bahn
Fußweg, Radweg (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Fußweg, Radweg (Planung) (§ 12 Abs. 9 RPG)	

Flächen mit besonderer Naturgefährdung

Gefahrenzonenkarte der WLV: (Gefahren-, Intensiv- und Hinweiszonen) (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Gefahrenzonen nach WRG: (Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko) (§ 12 Abs. 9 RPG)	

Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) (§ 12 Abs. 9 RPG)	F
Gewässer (§ 12 Abs. 9 RPG)	W
Schutzgebiet nach § 26 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Wasserrechtlich besonders geschütztes Gebiet (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Seveso-Schutzabstand (§ 12 Abs. 7 i.V.m. Abs. 9 RPG)	
Rohstoffplan-Lockergesteine (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Bergbaugebiet nach Mineralrohstoffgesetz (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Archäologische Fundzonen (§ 12 Abs. 9 RPG)	

Versorgungsanlagen

Leitungen mit allfälligem Baubeschränkungs-bereich (Hochspannungsleitung, Hauptsammler, Gas-Hochdruckleitung) (§ 12 Abs. 9 RPG)	
Kraftwerk, Umspannwerk (§ 12 Abs. 9 RPG)	

DARSTELLUNG DER GEMEINDEGRENZE

Gemeindegrenze	

Planzeichen für Vorbehaltsflächen, die vor der Novelle der Planzeichenverordnung LGBl.Nr. 12/2019 gewidmet wurden:

Vorbehaltsflächen (Abk. / Text), insbesondere:	[xx]-X
be Bildungseinrichtung ev Entsorgung u. Versorgung fh Friedhof ge Gesundheitseinrichtung ke Kulturelle Einrichtung ko Konfessionelle Einrichtung öf Öffentliche Flächen öv Öffentliche Verwaltung u. Dienstleistung rs Rettungs- u. Sicherheitseinrichtung se Soziale Einrichtung sf Sport- u. Freizeiteinrichtung vi Verkehr u. Infrastruktur	xx = Abk. der Vorbehalts-flächen-Verwendung X = Unter-lagswidmung

Liste der Vorbehaltsflächen-Kennungen:

KN	Verwendung	KN-ALT
ev	Abfallbeseitigungsanlage	AB
ev	Abwasserreinigungsanlage	AR
se	Altersheim	AH
ev	Altölannahmestelle	AÖ
ev	Altstoffsammelstelle	AS
be	Ausbildungs- u. Ferienhotel	AU
öv	Bauhof	BH
rs	Bergrettung	BR
be	Berufsschule	BS
be	Bibliothek	BI
be	**Bildungseinrichtung**	BE
rs	Bundesgendarmerie	BG
vi	Bushaltestelle	BU
sf	Camping	CA
öf	Dorfplatz	DP
ev	**Entsorgung u. Versorgung**	
be	Fachhochschule	FL
be	Fachwerkstätte Landwirtschaft für Menschen mit Behinderung	FS
sf	Ferienheim	FM
ev	Fernheizwerk	FW
ev	Fernmeldeamt	FA
rs	Feuerwehr	FE
vi	Flugplatz	FP
öv	Forsthof	FO
sf	Freibad	FB
sf	Freizeitzentrum	FZ
fh	**Friedhof**	FH
se	Fürsorge	FR
ev	Gaswerk	GW
ko	Gebetshaus	GB
se	Gehörlosenheim	GH
öv	Gemeindeamt	GA
öv	Gemeindehaus	GE
ke	Gemeindesaal	GS
ke	Gemeindezentrum	GZ
ge	**Gesundheitseinrichtung**	
be	Gymnasium	GY
sf	Hallenbad	HB
be	Hauptschule	HS
KN	**Verwendung**	**KN-ALT**
be	Haushaltsschule	HH
ev	Heizwerk	HW
ev	Hochbehälter	HO
	Hotel	HT
	Internat	IN
	Jagdhaus	JA
	Jugendheim	JH
sf	Jugendspielplatz	JS
ko	Kapelle	KA
	KFZ Prüfhalle	KF
se	Kinderdorf	KD
se	Kindergarten	KG
sf	Kinderspielplatz	KS
ko	Kirche	KI
ev	Klärbecken	KÄ
ko	Kloster	KL
ko	**Konfessionelle Einrichtung**	
ge	Krankenhaus	KH
öv	Krematorium	KR
ke	**Kulturelle Einrichtung**	
ke	Kulturheim	KU
ke	Kulturzentrum	KZ
sf	Kunsteisbahn	KB
sf	Kunsteisbahn	KE
öf	Kurpark	KP
be	Landwirtschaftsschule	LW
se	Lebenshilfe	LH
ke	Mehrzwecksaal	MZ
	Messe	ME
be	Mittelschule	MS
ke	Museum	MU
ke	Musikprobelokal	MP
be	Musikschule	MK
ev	Nahwärmeversorgung	NW
öv	Öffentliche Einrichtung	ÖE
öf	**Öffentliche Flächen**	
öv	Öffentliche Verwaltung	ÖV
öv	**Öffentliche Verwaltung u.**	

	Dienstleistung	
öf	Öffentlicher Platz	ÖP
KN	**Verwendung**	**KN-ALT**
öf	Öffentliches Grün	ÖG
	Ortsteilzentrum	OZ
vi	Österreichischer Rundfunk	ÖR
be	Pädagogisches Förderzentrum	PÄ
öf	Park	PK
vi	Parkgarage	PG
vi	Parkhaus	PA
vi	Parkplatz	PP
ko	Pfarrheim	PR
ko	Pfarrhof	PH
se	Pflegeheim	PF
be	Polytechnische Schule	PS
be	Polytechnischer Lehrgang	PL
öv	Postamt	PT
ev	Pumpwerk	PW
ev	Quellfassung	QF
	Rasthaus	RH
öv	Rathaus	RT
ev	Regenrückhaltebecken	RB
rs	**Rettungs- u. Sicherheitseinrichtung**	
rs	Rettungsabteilung Rotes Kreuz	RA
rs	Rettungsgebäude	RG
sf	Schießstand	SS
öv	Schlachthaus	SH
ev	Schmutzwasserpumpwerk	SW
ev	Schöpfwerk (am See)	SK
rs	Schutzraum	SR
vi	Seilbahn	SB
rs	Sicherheitszentrum	SI
be	Sonderschule	SO

KN	**Verwendung**	**KN-ALT**
se	**Soziale Einrichtung**	
se	Sozialzentrum	SZ
sf	**Sport- u. Freizeiteinrichtung**	
sf	Sport und Erholung	SE
sf	Sportanlage	SA
sf	Sportfläche	SP
sf	Stadtgarten	SG
vi	Stellfläche	ST
öv	Telegrafenamt	TA
sf	Tennishalle	TE
sf	Tennisplatz	TP
be	Textilschule	TX
ke	Theater	TH
se	Therapiestation	TS
	Tiefgarage	TG
öv	Tourismusinformation	TI
ev	Übergabestation Gas	ÜG
ev	Umspannwerk	UW
ke	Veranstaltungs- und Kommunikationsz.	VK
ke	Veranstaltungszentrum	VZ
ke	Vereinshaus	VH
vi	**Verkehr u. Infrastruktur**	
öv	Viehhalle	VI
be	Volksschule	VS
öv	Wählamt	WT
ev	Wasseraufbereitungsanlage	WA
ev	Wasserwerk	WW
öv	Werkhof	WH
öv	Wildbach- u. Lawinenverbauung	WL
öv	Zollamt	ZA

GEMEINDE DAMÜLS @ AMTSSIGNATUR	Unterzeichner	Gemeinde Damüls
	Datum	2026-11-22T16:23:21+01:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument ist amtssigniert. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung verfügbar.