



NIEDERSCHRIFT Nr. 05/2017 über die Sitzung der Gemeindevertretung Fontanella

am: 14.11.2017
im: Pfarrsaal Fontanella
Beginn: 20:00 Uhr

Anwesend:

Werner Konzett
Stefan Martin
Sabine Felber
Stefan Konzett
Alexander Müller

René Heckmann
Martina Wesseling
Frank Sperger
Sebastian Bickel

Ersatz
Michael Kohler
Thomas Schäfer
Martin Konzett
David Domig

Entschuldigt nicht erschienen:
Unentschuldigt nicht erschienen:

TAGESORDNUNG

1. Genehmigung der Niederschrift Nr. 04/2017 vom 26.09.2017
2. Endbericht von Dr Peter Haimayer über die in Auftrag gegebene Studie zur Schiliftverbindung Faschina-Damüls
3. Vertragsraumordnung – Beschlussfassung Raumplanungsvertrag mit Manfred Domig, Fontanella, Kirchberg 15; GSTNr 797/4 und GSTNr 797/5
4. Vertragsraumordnung – Beschlussfassung Raumplanungsvertrag (Verwendungsvereinbarung) mit Guntram Domig, 6733 Fontanella und Natter Wohnbau GmbH, 6881 Mellau betreffend die Ferienwohnungswidmung auf Teilflächen der GSTNr 815/3 und GSTNr 815/1
5. Änderung im Flächenwidmungsplan Fontanella (Beschlussfassung nach Auflageverfahren)
 - a) Antrag Guntram Domig, Fontanella; Widmung einer Teilfläche der GSTNr 815/3 und 815/1 (Faschina) auf deren Flächen auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (gem. § 16 Abs 1 RPG)
 - b) Antrag Manfred Domig, Fontanella; Umwidmung der GSTNr 797/4 (Schwende) von 500 m² von Bauerwartungsfläche Wohngebiet in Baufläche/Wohngebiet
 - c) Antrag Manfred Domig, Fontanella; Umwidmung der GSTNr 797/5 (Schwende) von 455 m² Bauerwartungsfläche Wohngebiet in Baufläche/Wohngebiet

6. Nachtbus Fontanella-Damüls; Beschlussfassung für Saison 2017/2018

7. Bericht des Bürgermeisters

8. Allfälliges

Abwicklung der Tagesordnung und Beschlüsse

Der Vorsitzende Bgm. Konzett Werner eröffnet um 20:00 Uhr die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung und begrüßt alle. Die Einladung zur Sitzung erfolgte ordnungsgemäß und die Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.

1. GENEHMIGUNG DER NIEDERSCHRIFT NR. 04/2017 VOM 26.09.2017

Die Verhandlungsniederschrift Nr. 04/2017 vom 26.09.2017 über die öffentliche Sitzung der Gemeindevertretung wurde allen Gemeindevertretern zugesandt. Der Vorsitzende stellt fest, dass weder mündliche noch schriftliche Einwendungen gegen die oben angeführten Verhandlungsschrift erhoben wurde und dass daher diese gemäß § 47/5 GG als genehmigt gilt.

2. ENDBERICHT VON DR PETER HAIMAYER ÜBER DIE IN AUFTRAG GEGEBENE STUDIE ZUR SCHILIFTVERBINDUNG FASCHINA-DAMÜLS

Dr. Peter Haimayer präsentiert die Studie über eine mögliche Schiliftverbindung zwischen Faschina-Damüls, die gemeinsam von den Seilbahnen Faschina GmbH und der Gemeinde Fontanella in Auftrag gegeben wurde. Es wurden die Auswirkungen von Skigebietsverbindungen verglichen, auch die Zukunftsperspektiven für Skigebiete und dem eigentlichen Skisport. Die regionale Wettbewerbssituation wurde erforscht und betrachtet.

Des Weiteren wurden folgende Punkte ausgearbeitet:

- Welche Rahmenbedingungen müssen Fontanella – Faschina erfüllen.
- Was sind begünstigende Faktoren und wie sind die Herausforderungen.
- Auch wurden die touristische Nachfragen und die Auswirkungen hinterfragt.

Die Gemeindevertretung Fontanella soll sich in den nächsten Tagen mit der Studie befassen. Anregungen und Fragen können direkt Dr. Peter Haimayer bekannt gegeben werden. In den nächsten Wochen wird eine Klausur zu diesem Thema stattfinden.

3. VERTRAGSRAUMORDNUNG – BESCHLUSSFASSUNG RAUMPLANUNGSVERTRAG MIT MANFRED DOMIG, FONTANELLA, KIRCHBERG 15; GSTNR 797/4 UND GSTNR 797/5

Das Grundstück mit der GSTNr 797/4 und GSTNr 797/5, GB Fontanella, im Ausmaß von 955 m² ist derzeit als Bauerwartungsfläche/Wohngebiet gewidmet und soll in Baufläche/Wohngebiet umgewidmet werden.

Auf Antrag für die Änderung des Flächenwidmungsplanes, beschließt die Gemeindevertretung einstimmig die Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages zwischen den Grundstückseigentümer Manfred Domig und der Gemeinde Fontanella des Grundstückes Nr. 797/4 und 797/5 im Sinne des § 38 a Raumplanungsgesetz.

4. VERTRAGSRAUMORDNUNG – BESCHLUSSFASSUNG RAUMPLANUNGSVERTRAG (VERWENDUNGSVEREINBARUNG) MIT GUNTRAM DOMIG, 6733 FONTANELLA UND NATTER WOHNBAU GMBH, 6881 MELLAU BETREFFEND DIE FERIENWOHNUNGSWIDMUNG AUF TEILFLÄCHEN DER GSTNR 815/3 UND GSTNR 815/1

Das Grundstück mit der GSTNr 815/3 und GSTNr 815/1, GB Fontanella, ist derzeit als Baufläche/Wohngebiet gewidmet und soll in „Baufläche/Wohngebiet in denen auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen“, umgewidmet werden. Die Verwendungsvereinbarung (Raumplanungsvertrag) wurde von Rechtsanwalt Dr. Dietmar Fritz formuliert und diese wurde von der Gemeinde Fontanella, wie vom Raumplanungsausschuss gefordert, an die Lercher Hofmann Rechtsanwälte GmbH zur Prüfung und Überarbeitung weitergeleitet.

Auf Grundlage einer beantragten Umwidmung der GSTNr 815/3 und GSTNr 815/1 in Baufläche Wohngebiet in denen auch Ferienwohnungen errichtet werden, beschließt die Gemeindevertretung mit 8-Ja Stimmen und 1 Nein-Stimme von Stefan Martin die Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages zwischen den Grundstückseigentümer Guntram Domig sowie der Firma Natter Wohnbau GmbH und der Gemeinde Fontanella im Sinne des § 38 a Raumplanungsgesetz.
Stefan Martin ist mit der Umwidmung als Ferienwohnungsnutzung nicht einverstanden.

5. ÄNDERUNG IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN FONTANELLA (BESCHLUSSFASSUNG NACH AUFLAGEVERFAHREN)
A) ANTRAG GUNTRAM DOMIG, FONTANELLA; WIDMUNG EINER TEILFLÄCHE DER GSTNR 815/3 UND 815/1 (FASCHINA) AUF DEREN FLÄCHEN AUCH FERIENWOHNUNGEN ERRICHTET WERDEN DÜRFEN (GEM. § 16 ABS 1 RPG)

Guntram Domig beantragt auf einer Teilfläche der GSTNr 815/3 und 815/1, GB Fontanella, beim Faschinapass im Bereich nördlich vom Restaurant Lari-Fari eine Ferienwohnungswidmung gem. § 16, Abs 1 RPG. Natter Wohnbau GmbH beabsichtigt bei entsprechender Widmung ein Ferienwohnprojekt mit 18 selbständigen Wohnungen zu errichten. In der Verwendungsvereinbarung, abgeschlossen zwischen Guntram Domig, Natter Wohnbau GmbH und der Gemeinde Fontanella ist festgehalten, dass für die Dauer von 15 Jahren, ab Inbetriebnahme beziehungsweise ab Nutzungsbeginn, alle Wohnungen ausschließlich der gewerblichen Beherbergung von Gästen (also an ständig wechselnde Gäste) zugeführt werden. Eine Nutzung der Wohnungen zu Ferienzwecke darf während den 15 Jahren nicht erfolgen.

Das Auflageverfahren wurde vom 03.10.2017 bis 03.11.2017 durchgeführt. Von den benachrichtigten Dienststellen sind verschiedene Stellungnahmen eingelangt die von Bgm. Werner Konzett vollinhaltlich verlesen werden.

Eine Stellungnahme der Abteilung Raumplanung und Baurecht wurde abgegeben, die im Wesentlichen wie folgt lautet:

Es wird der Gemeindevertretung dringend empfohlen entweder im Zuge der beabsichtigten Erstellung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes den Sachverhalt zu behandeln und einer Klärung zuzuführen, oder wie bereits zu früheren Zeitpunkten empfohlen, eine Teilbetrachtung für den Ortsteil Faschina auszuarbeiten.

Die Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft wurde zur Kenntnis genommen, unter der Voraussetzung des Anschlusses der Flächen an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation.

Die Stellungnahme der Abteilung Straßenbau wurde abgegeben, die im Wesentlichen wie folgt lautet: Für eine Zufahrt ist gesondert um Gebrauchserlaubnis anzusuchen. Eine allfällige Unterschreitung des Bauabstandes von 6m zur Landestraße kann erst nach Vorliegen des konkreten Projektes endgültig beurteilt werden. Ein rückwärtiges Einfahren in die Landesstraße wird als äußerst kritisch beurteilt.

Die Stellungnahme des Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung wurde abgegeben, die im Wesentlichen wie folgt lautet:

Der umzuwidmende Bereich liegt im Gefahrenzonenplan von Fontanella innerhalb der Gelben und der Roten Zone der Blaikamähderlawine. Anlässlich des Bauverfahrens hat der Leiter der Sektion Vorarlberg auch einer entsprechenden Widmung zugestimmt, wenn ein Ablenkdammbau gemäß den Vorgaben der Bauleitung Bludenz ausgeführt werden würde, weil dann die zu erwartenden Belastungen auf das Gebäude nur mehr einer Gelben Lawinenzone entsprechen würde.

Die Stellungnahme der Alpenregion Bludenz Tourismus GmbH wurde abgegeben, die im Wesentlichen wie folgt lautet:

Die gesamte Fläche als Zweitwohnsitz zu widmen wird als sehr gefährlich angesehen. Ebenso die Vermietungspflicht von 15 Jahre. Zeigt doch die Erfahrung, dass 15 Jahre sehr schnell vorüber gehen und dann das Gebäude mehrheitlich leer stehe. Als bessere Variante wird die Widmung von zum Beispiel 30% der vermietbaren Wohnungen als Zweitwohnsitze mit Weitervermietungsspflicht betrachtet.

Der Raumplanungsausschuss, der sich am 12.09.2017 mit dem Thema beschäftigt hat, weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass ein REK für Fontanella/Faschina derzeit fehlt und dies dringend in Angriff genommen werden sollte. Die gegenständliche Ferienwohnungswidmung mit einer

Vermieterpflicht für 15 Jahre sieht der Raumplanungsausschuss positiv. Der Raumplanungsvertrag (Verwendungsvereinbarung) muss jedenfalls für die Gemeinde Fontanella hieb- und stichfest sein. Ein Rechtsanwalt, der das Vertrauen der Gemeinde Fontanella genießt, soll den Vertrag genauestens prüfen.

Sebastian Bickel bringt an, dass die Gemeindevertretung Fontanella bei Erstellung des Flächenwidmungsplanes im Jahre 1975 die Ferienwohnungsnutzung in Faschina sehr großzügig gehandhabt habe.

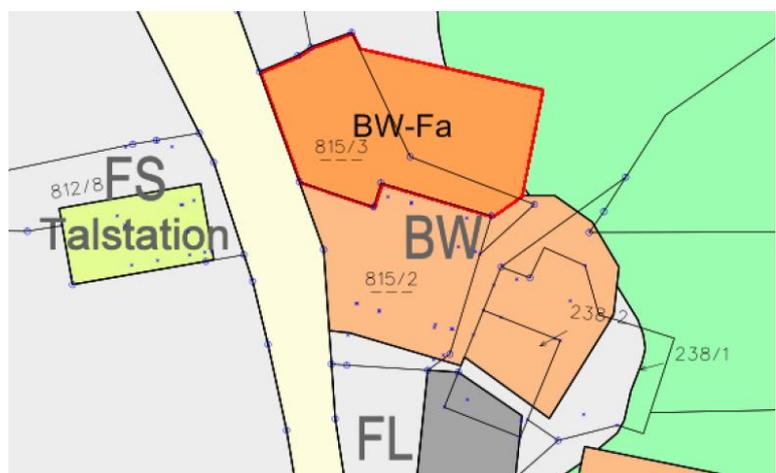
Stefan Martin bringt vor, dass die Gemeindevertretung sich vor einer Ferienwohnungswidmung mit einem REK auseinandersetzen sollte. Er sieht es sehr kritisch und beantragt, dass dieser TOP solange vertagt wird, bis das REK erstellt ist.

Bürgermeister Werner Konzett bringt vor, dass im Jahr 1975, bis auf ganz wenige Ausnahmen, die gesamten bebaute Flächen der Parzelle Faschina als Ferienwohnungen (BW-Fa) gewidmet wurden. Wenn jetzt die GSTNr 815/1 und 815/3 keine Ferienwohnungswidmung ausweist, dann darum, weil im Jahr 1975 eben dort noch kein Wohnobjekt stand. Die Widmungsgrenze wurde auf dem Faschinapass, hinter dem damals letzten Objekt Gasthof Rössle, gezogen. Alle anderen Flächen sind anfänglich als Freifläche/Freihaltegebiet ausgewiesen worden. In einem Gemeindevertretungsbeschluss wurden die Parzellen Faschina und Seewald zu Ferienwohnungsgebieten erklärt und damit die ursprüngliche Widmung zu Ferienzwecke bekräftigt. Der Standort des neuen Ferienwohnprojektes ist direkt auf dem Faschinapass. Obwohl die Aussicht sehr schön ist, sei das aufgrund der Windverhältnisse wohl nicht die erste Wahl für ein Einfamilienwohnhaus. Ferienwohnungswidmungen werden derzeit vor allem in den touristischen Hochburgen Vorarlbergs restriktiv gehandhabt. Das sei nachvollziehbar und verständlich, aber Faschina, das sich touristisch gesehen nicht so leicht tut, könne man nicht mit Lech, Zürs, Warth oder Damüls vergleichen. Auch bei einer Realisierung einer Liftverbindung Faschina-Damüls werden zusätzliche Gästebetten benötigt. Einer Expertise zufolge zusätzlich ca. 500 Gästeintritte pro Tag. Dieses touristische Projekt mit ca. 72 Gästebetten könne wesentlich dazu beitragen, um einer Schigebietsverbindung einen Schritt näher zu kommen.

Der Antrag auf Vertagung des TOP wird mit 1 Ja-Stimme von Stefan Martin und 8 Nein-Stimmen abgelehnt. Der TOP wird nicht vertagt.

Aufgrund eines Grundsatzbeschlusses der Gemeinde Fontanella, in dem die Parzelle beziehungsweise der Ortsteil Faschina zum Ferienwohnungsgebiet erklärt wurde und in Verbindung mit der, von Guntram Domig, Firma Natter Wohnbau GmbH und der Gemeinde Fontanella, abgeschlossenen Verwendungsvereinbarung vom 13.11.2017 wird auf Antrag von Guntram Domig, Kirchberg 83, 6733 Fontanella, folgender Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplan Fontanella mit 8-Ja Stimmen und 1-Nein Stimme von Stefan Martin mehrheitlich beschlossen:

Umwidmung einer Teilfläche der GST-Nr. 815/3 im Ausmaß von 493 m², GB Fontanella, von Baufläche/Wohngebiet in **„Baufläche/Wohngebiet, in denen auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen“** sowie
Umwidmung einer Teilfläche der GST-Nr. 815/1 im Ausmaß von 401 m², GB Fontanella, von Baufläche/Wohngebiet in **„Baufläche/Wohngebiet, in denen auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen“**.



B) ANTRAG MANFRED DOMIG, FONTANELLA, UMWIDMUNG DER GSTNR 797/4 (SCHWENDE) VON 500 M² VON BAUERWARTUNGSFLÄCHE WOHNGEBIET IN BAUFLÄCHE/WOHNGEBIET

Das Auflageverfahren wurde vom 03.10.2017 bis 03.11.2017 durchgeführt. Mit dem Antragsteller Manfred Domig wurde ein Raumplanungsvertrag gemäß § 38a RPG abgeschlossen (Vertrag vom 10.11.2017). Ein unterfertigter Kaufvertrag mit dem Käufer Dr Thorsten Lamla, Biberach, betreffend die GSTNr 797/4, liegt vor.

Auf Antrag von Manfred Domig, 6733 Fontanella, Kirchberg 15, wird folgende Änderung im Flächenwidmungsplan Fontanella einstimmig genehmigt:

Umwidmung einer Teilfläche der GST-Nr 797/2 im Ausmaß von 500 m², GB Fontanella von „Bauerwartungsfläche Wohngebiet“ in „**Baufläche/Wohngebiet**“.

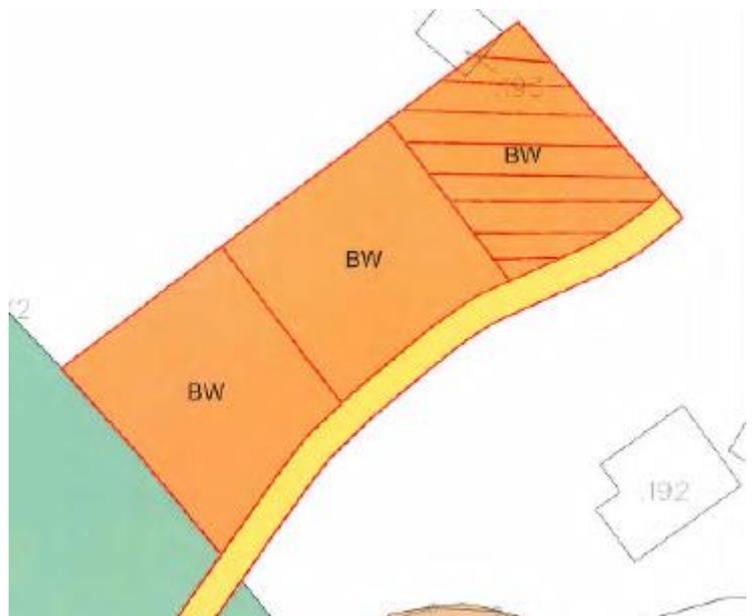


C) ANTRAG MANFRED DOMIG, FONTANELLA; UMWIDMUNG DER GSTNR 797/5 (SCHWENDE) VON 455 M² BAUERWARTUNGSFLÄCHE WOHNGEBIET IN BAUFLÄCHE/WOHNGEBIET

Das Auflageverfahren wurde vom 03.10.2017 bis 03.11.2017 durchgeführt. Mit dem Antragsteller Manfred Domig wurde ein Raumplanungsvertrag gemäß § 38a RPG abgeschlossen (Vertrag vom 10.11.2017). Ein rechtsgültiger Kaufvertrag über den Verkauf der GSTNr 797/4 (mittleres Grundstück) liegt vor (Kaufvertrag vom 28.09.2017, Käufer Dr Thorsten Lamla).

Auf Antrag von Manfred Domig, 6733 Fontanella, Kirchberg 15, wird folgende Änderung im Flächenwidmungsplan Fontanella einstimmig genehmigt:

Umwidmung einer Teilfläche der GST-Nr 797/2 im Ausmaß von 451 m² und GST-Nr. 193 im Ausmaß von 5 m², GB Fontanella von „Bauerwartungsfläche Wohngebiet“ in „**Baufläche/Wohngebiet**“.



6. NACHTBUS FONTANELLA-DAMÜLS; BESCHLUSSFASSUNG FÜR SAISON 2017/2018

Der Nachtbus soll im Winter 2017/18 wieder zwischen Fontanella und Damüls pendeln. Der Bus fährt wie der ÖPNV-Winterfahrplan ab 8. Dezember 2017 bis 8. April 2018. Die Kosten für 2017/2018 werden einer Indexanhebung gegenüber dem Vorjahr mit 2,5% angepasst und auf ca. EUR 30.000,00 geschätzt.

Die Gemeindevertretung Fontanella beschließt einstimmig, den Nachtbus zwischen Fontanella und Damüls zu beauftragen. Die Kostenaufteilung erfolgt nach wie vor entsprechend dem Nächtigungsschlüssel.

7. BERICHT DES BÜRGERMEISTERS

- Die Flächenwidmung von Andreas Müller, Seewald 55, 6733 Fontanella in „Freifläche Sondergebiet“ für den Bau einer Garage wurde von der Raumplanungsabteilung nicht bewilligt. Nach Ansicht der Abteilung Raumplanung ist die Umwidmungsfläche „außerhalb“ des Siedlungsgebietes und es wird daher keine aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt. In weiterer Folge muss die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung durch die Umweltbehörde beim Amt der Vorarlberger Landesregierung in Auftrag gegeben werden. Der von der Gemeindevertretung Fontanella gefasste Beschluss ist aufzuheben und den Antrag der Gemeinde Fontanella auf aufsichtsbehördliche Genehmigung zurückzuziehen.
- Bezüglich dem Gewerbegebiet Säge wurde der Umweltbericht von DI Georg Rauch angepasst und zur Bearbeitung bei der der Umweltbehörde neu eingereicht. In der geologischen Beurteilung über das Büro Geomähr GmbH geht vor, dass die Errichtung von Schutzdämmen mit einer Höhe von 3 – 4 Meter erforderlich sind und die Gebäude auf dem Betriebsgebiet bergseitig mit einer Stahlbetonwand und ohne bergseitige Fenster im Erdgeschoss auszuführen sind. In der Verkehrstechnischen Stellungnahme von M+G geht hervor, dass bei den vorliegenden Geschwindigkeitsbeschränkungen auf der L193 Faschinastraße die Sichtweiten nicht ausreichend sind. Werden die Geschwindigkeiten bei der bestehenden Zufahrt der L193 auf 40 km/h und bei der neuen Zufahrt auf 50 km/h reduziert, sind die Sichtweiten gemäß RVS gegeben. Die bestehende Zufahrt kann mit LKW`s sowie Sattelzügen befahren werden. Bei der neuen Zufahrt kann ein LKW oder Sattelzug nur von Fontanella kommend zufahren oder nach Fontanella ausfahren. Für einen PKW funktionieren alle Fahrbeziehungen.
- Ein erster Planungsentwurf der Küche und Theke für das neue Dorf Café wurde von Edgar Jenny, Raggal entworfen und dargestellt.
- Die Angebotseröffnung für ein Tanklöschfahrzeuges für die Feuerwehr Fontanella erfolgte am 03.11.2017 im Pfarrsaal Fontanella.
- Der gemeinsame Workshop für ein REK mit den Talgemeinden fand am 06.11.2017 statt. Es gibt hinsichtlich den regional zu diskutierenden Themen eine große Übereinstimmung zwischen den Talgemeinden. Jene Gemeinden die mit dem REK noch nicht begonnen haben, wird geraten schnell möglichst zu starten. Die zeitlichen Unterschiede in den Entwicklungsprozessen ist für eine Talweite Abstimmung nicht förderlich. Die Planungsgrundsätze sollen gemeinsam regional erarbeitet werden. Das dringende Thema, wie Siedlungsentwicklung, wird vorgezogen und soll im Frühjahr 2018 abgeschlossen sein. Die Gemeinde Thüringerberg stimmt mit Vorbehalt einem REK zu, aufgrund des eigenen REK´s. Manfred Walser schickt bis zum 20. November einen Entwurf für die Ausschreibung des gemeinsamen REK den Gemeinden zu. Die Gemeinden sollen dann den Text prüfen, ergänzen und korrigieren. Ebenso sollen sie aus ihren Reihen eine Person wählen, die bei der Präsentation der geladenen Expertinnen dabei sei soll.
- Eine digitale Bildschirmanzeige für den Fahrplan wurde für die Bushaltestelle Fontanella angeschafft.

8. ALLFÄLLIGES

- Keine Wortmeldungen.

Ende der öffentlichen Sitzung um 22:30 Uhr (Dauer 2 Stunden 30 Minuten).

Der Bürgermeister:

Die Schriftführerin:

.....
Werner Konzett

.....
Sabine Felber

Fontanella, 16.11.2017