



Auskunft:

Bernd Madlener
Gemeindesekretär

Zahl: dm031.2-1/2026-4-5
Damüls, am 24.09.2026

Veröffentlichung

des Entwurfs einer Verordnung der Gemeindevertretung Damüls
über die Änderung Flächenwidmungsplanes
Grundstücksnummer 545/2, KG Damüls

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Damüls hat in der Sitzung vom 23.09.2026 den Entwurf zu einer Verordnung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes einer Teilfläche der Grundstücksnummer 545/2, KG 91006 Damüls beschlossen.

Gemäß § 21 Abs. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 des Raumplanungsgesetzes, LGBI 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 24.09.2026 bis einschließlich 22.10.2026.

Sachbearbeiter
Bernd Madlener

Dieses Dokument ist elektronisch signiert



Auskunft:

Bernd Madlener
Gemeindesekretär

Zahl: dm031.2-1/2026-4-4
Damüls, am 24.09.2026

Erläuterungsbericht

Änderung des Flächenwidmungsplanes Grundstücksnummer 545/2, KG Damüls

Betroffene Grundstücksnummer:	545/2
Bestehende Widmung:	Freifläche Freihaltegebiet (FF)
Neue Widmung:	Freifläche Sondergebiet (FS) Gastgewerbe
Betroffene Fläche:	197,40 m ²

Kurzdarstellung des Umwidmungszweckes

Die Damülser Seilbahnen GmbH & Co KG, Damüls 74, 6884 Damüls hat die Skihütte Sunnegg, Damüls 190, 6884 Damüls, Grundparzelle 545/2, Einlagezahl 150, Katastralgemeinde 91006 Damüls mit Kaufvertrag vom 31.03.2025 erworben.

Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist der Bau einer außenliegenden Stahlstiege vom Erdgeschoss zur Terrasse im Untergeschoss geplant. Für die Umsetzung dieser Baumaßnahme ist eine Umwidmung erforderlich. Im Zuge der Planungen wurde festgestellt, dass weitere Teile des Bauwerks, insbesondere die Terrasse im Untergeschoss, außerhalb der Widmungsfläche „Freifläche Sondergebiet (FS) Gastgewerbe“ liegen. Die betroffene Fläche umfasst den südlichen Teil des Bergrestaurants bestehend aus einem Zufahrtsbereich und einer Terrasse sowie eine kleine Grünfläche im unmittelbaren Anschluss an den Baubestand.

Die Damülser Seilbahnen GmbH & Co KG hat daher einen Umwidmungsantrag betreffend eine Teilfläche der Grundparzelle 545/2 eingereicht, damit die Widmungsfläche mit dem vorhandenen Baubestand übereinstimmt.

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

1. Durch die geplante Errichtung einer außenliegenden Stahlstiege beim bestehenden Gastronomiebetrieb Sunnegg liegt eine wesentliche Änderung der für die Raumplanung bedeutsamen Verhältnisse vor.
2. Die Widmungsänderung steht im Einklang mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Damüls. Darin ist festgehalten, dass Investitionen in die Qualität bestehender Gastronomiebetriebe im hochalpinen Skigebiet, die der Verbesserung des Betriebskonzeptes dienen, möglich sind. Im Konzept „Grundlagen zum Bereich Tourismus“ wird die Sicherung und Weiterentwicklung der Gastronomie ausdrücklich als Ziel angeführt.

Beurteilung der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ist außerhalb des Siedlungsrandes für eine entsprechende Widmung als Sondergebietsfläche eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Das Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Umwelt- und Klimaschutz, wurde folglich um die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung ersucht.

In der abschließenden Stellungnahme des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Umwelt- und Klimaschutz, wird festgehalten, dass das nähere Umfeld von intensiver touristischer Nutzung mit Seilbahnen, Skipisten und Weganlagen geprägt ist. Im Sommer werden die umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Das westlich gelegene Biotop „Magerwiesen-Flachmoorkomplex in Oberdamüls“ wird durch die Umwidmung nicht berührt. Auf Grund der Lage außerhalb besonders sensibler Bereiche, des Baubestandes samt vorhandener Infrastruktur sowie des sehr geringen Flächenausmaßes der beanspruchten Grünfläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sowie Flora, Fauna und die biologische Vielfalt absehbar. Eine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes in Damüls keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Beurteilung der Widmung

Das gegenständliche Umwidmungsansuchen im Ausmaß von 197,40 m² führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da es sich überwiegend um eine Anpassung der Widmungsfläche „Freifläche Sondergebiet (FS) Gastgewerbe“ an den rechtmäßigen Baubestand handelt.

Die Errichtung einer Außenstiege zur Verbindung der beiden Außenterrassen, die sich auch unterschiedlichen Gebäudeebenen befinden, dient der Verbesserung der betrieblichen Abläufe. Diese Investition zur Verbesserung des Betriebskonzeptes entspricht den Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Damüls.

Der Umwidmung steht demnach nichts entgegen. Gemäß § 12 Abs. 4 wird mit der Umwidmung gleichzeitig eine Befristung und die Folgewidmung Freifläche Freihaltegebiet (FF) festgelegt.

Zum gegenständlichen Vorhaben wird ein Auflageverfahren durchgeführt.

Sachbearbeiter
Bernd Madlener

Dieses Dokument ist elektronisch amtssigniert



Gemeinde Damüls

6884 Damüls, Damüls 136
Telefon 05510 6210
gemeinde@damuels.at, www.damuels.at

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 dm031.2-1/2026-4, Datum 26.08.2026) geändert:

Der Bürgermeister:

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

Flächenwidmungsplan Änderung der Gemeinde
DAMÜLS - Entwurf

FS F-FF
FS Gastgewerbe
Gastgewerbe
545/2
FS Gastgewerbe

0 M 1:500 25 m

DKM Stand: 01.04.2026

Gemeindevertretungsbeschluss vom

Von der FWP-Änderung
erfasster Bereich

Planzahl: dm031.2-1/2026-4

Plandatum: 26.08.2026

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 (§ 16 RPG)	X-Fa X = Baufläche
Besondere Fläche, in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16 RPG)	X-Fn X = Baufläche
Besondere Fläche für publikumsintensive Veranstaltungsstätten (§ 16b 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. 4 RPG)	X ^{F-xx} X = Baufläche oder FS xx = Folge- widmung
Besondere Widmung (Punkte 1.3.6 - 1.3.10) mit Befristung (F) (§ 12 Abs. 5 RPG)	X-xx ^F X = Grund- widmung xx = Besondere Widmung

Indexierung

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

DARSTELLUNG DER ERSICHTLICHMACHUNGEN**Verkehrsflächen**

Straßen (§ 12 Abs. 8 RPG)	L 52
Straßen (Planung) (§ 12 Abs. 8 RPG)	S 16
Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 12 Abs. 8 RPG)	Bahn
Fußweg, Radweg (§ 12 Abs. 8 RPG)	• • • • •
Fußweg, Radweg (Planung) (§ 12 Abs. 8 RPG)	○ ○ ○ ○ ○

Flächen mit besonderer Naturgefährdung

Gefahrenzonenkarte der WLIV: (Gefahren-, Intensiv- und Hinweiszonen) (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Gefahrenzonen nach WRG: (Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko) (§ 12 Abs. 8 RPG)	

Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) (§ 12 Abs. 8 RPG)	F
Gewässer (§ 12 Abs. 8 RPG)	W
Schutzgebiet nach § 26 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Wasserrechtlich besonders geschütztes Gebiet (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Seveso-Schutzabstand (§ 12 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 RPG)	
Rohstoffplan-Lockergesteine (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Bergbauggebiet nach Mineralrohstoffgesetz (§ 12 Abs. 8 RPG)	
Archäologische Fundzonen (§ 12 Abs. 8 RPG)	

Versorgungsanlagen

Leitungen mit allfälligem Baubeschränkungs- bereich (Hochspannungsleitung, Hauptsammler, Gas-Hochdruckleitung) (§ 12 Abs. 8 RPG)	-----
Kraftwerk, Umspannwerk (§ 12 Abs. 8 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	xx = Abk. der Vorbehalts- flächen- Verwendung
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	X = Unter- lagswidmung
vi Verkehr u. Infrastruktur	

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	Gemeindsaal	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	Telegrafnamt	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

	Unterzeichner	Gemeinde Damüls
	Datum	2026-09-24T12:00:13+02:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument ist amtssigniert. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung verfügbar.