



Auskunft:

Bernd Madlener
Gemeindesekretär

Zahl: dm031.2-1/2026-2-6
Damüls, am 24.09.2026

Veröffentlichung

des Entwurfs einer Verordnung der Gemeindevertretung Damüls
über die Änderung Flächenwidmungsplanes
Grundstücksnummer 612/2, 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 612/2, 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 24.09.2026 bis einschließlich 22.10.2026.

Sachbearbeiter
Bernd Madlener

Dieses Dokument ist elektronisch signiert



Auskunft:

Bernd Madlener
Gemeindesekretär

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

Erläuterungsbericht

Änderung des Flächenwidmungsplanes Grundstücksnummer 612/2, KG Damüls

Betroffene Grundstücksnummer:	612/2	
Bestehende Widmung:	Freifläche Freihaltegebiet (FF)	729,2 m ²
	Freifläche Sondergebiet (FS) Tiefgarage	195,5 m ²
Neue Widmung:	Freifläche Sondergebiet (FS) Gastgewerbe	236,5 m ²
	Freifläche Sondergebiet (FS) Parkplatz	529,9 m ²
	Freifläche Sondergebiet (FS) Tiefgarage und Parkplatz	158,3 m ²
Betroffene Fläche:		924,7 m ²

Kurzdarstellung des Umwidmungszweckes

Die Hotel Sonnenalm KG, Damüls 197, 6884 Damüls hat einen Umwidmungsantrag betreffend einer Teilfläche der Grundparzelle 612/2 eingereicht.

Geplant ist, den gesamten Altbaubereich des gewerblichen Gastgewerbebetriebes abzutragen und durch einen Neubau mit klarem Baukörper zu ersetzen. Auf der Fläche befindet sich ein aus mehreren Baukörpern bestehender Gastgewerbebetrieb. Die älteren Baukörper sollen abgetragen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dazu sind Anpassungen bestehender Sonderflächen (Tiefgarage und Parkplatz in Gastgewerbe) und eine geringfügige Ausdehnung der Sonderflächen in nördlicher Richtung erforderlich. Die Ausdehnung in südlicher Richtung dient der Anpassung an den bestehenden Parkplatz. Diese Parkflächen werden seit Bestand des Gastgewerbebetriebes als solche genutzt.

Bei den umzuwidmenden Bereichen handelt es sich entweder um bereits versiegelte oder überbaute Flächen oder um Flächen im unmittelbaren Nahbereich zum Baubestand.

Eine verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden. Anschlüsse an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie an die Kanalisation bestehen.

Der geplante Neubau wird als Gastronomiebetrieb (Gastgewerbe) weitergeführt.

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

1. Durch den geplanten Abtrag der Altbauten und die gleichzeitige Errichtung eines Neubaus beim bestehenden Gastronomiebetrieb Hotel Sonnenalm 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 Beherbergungsbetriebe im hochalpinen Skigebiet, die der Verbesserung des Betriebskonzeptes dienen, möglich sind. Im Konzept „Grundlagen zum Bereich Tourismus“ ist ausdrücklich die Sicherung der Gastronomie erwähnt.
3. Hinsichtlich des Ortsbildes führt die Umsetzung dieser Baumaßnahme zu einer deutlichen Verbesserung. Der Altbaubereich, der aufgrund zahlreicher Zubauten aus unterschiedlichen Gebäudeteilen besteht, wird abgetragen und durch einen klaren Baukörper ersetzt. Der Neubau wird dem bestehenden Baukörper angeglichen und mit einem Satteldach in gleicher Ausrichtung ausgeführt.

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.

Gemäß den eingelangten Stellungnahmen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes sowie der Raumplanung bestätigt die abschließende Stellungnahme, dass die Umwidmungsfläche selbst, aufgrund des Baubestandes nicht sensibel ist. Durch die geplante Weiterentwicklung und geringfügige Erweiterung der bestehenden Nutzung sind unmittelbar keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Vorausgesetzt wird jedoch, dass im Rahmen der nachfolgenden Bautätigkeiten der umliegende sensible Magerwiesen-Flachmoorkomplex geschont wird. Außerhalb der Widmungsgrenzen dürfen keine Baumtriebe oder sonstige baubedingte Eingriffe erfolgen.

Beurteilung der Widmung

Die geplante Umwidmung im Ausmaß von 924,7 m² ist aus raumplanungsfachlicher Sicht schlüssig. Die Umwidmungsfläche befindet sich somit im Bereich des Baubestandes und es handelt sich vor allem um Anpassungen des Flächenwidmungsplanes.

Eine neue, von den bestehenden Nutzungsstrukturen losgelöste Entwicklung im Freiraum wird dadurch nicht begründet. Vielmehr handelt es sich um eine arrondierende Ergänzung innerhalb einer bestehenden Bebauungsstruktur. Erhebliche Folgewirkungen im Sinne einer zusätzlichen Zersiedelung oder einer ungeordneten Ausdehnung des Siedlungsraumes sind daher nicht zu erwarten. Durch den Abbruch der alten Bausubstanz und die Errichtung eines klaren Baukörpers soll die landschaftsbildliche Situation verbessert werden.

Die Qualitätsverbesserung des Beherbergungs- bzw. Gastronomiebetriebes ist im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Damüls verankert und liegt im öffentlichen Interesse.

Der Umwidmung steht demnach nichts entgegen. Gemäß der Stellungnahme der Amtssachverständigen des Amtes der Vorarlberger Landesregierung für Raumplanung, Landschaftsbild und Baugestaltung ist eine Folgewidmung FS nicht möglich. Zudem ist die Befristung der bereits als FS ausgewiesenen Fläche nicht notwendig, da es sich nicht um eine Neuwidmung als FS handelt. Im gegenständlichen Fall wird somit die Widmungsfläche von FS/Tiefgarage in FS/Gastgewerbe nicht befristet und es wird keine Folgewidmung ausgewiesen.

Zum gegenständlichen Vorhaben wird ein Auflageverfahren durchgeführt.

Sachbearbeiter
Bernd Madlener

Dieses Dokument ist elektronisch amtssigniert



ENTWURF

**Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Damüls
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes**

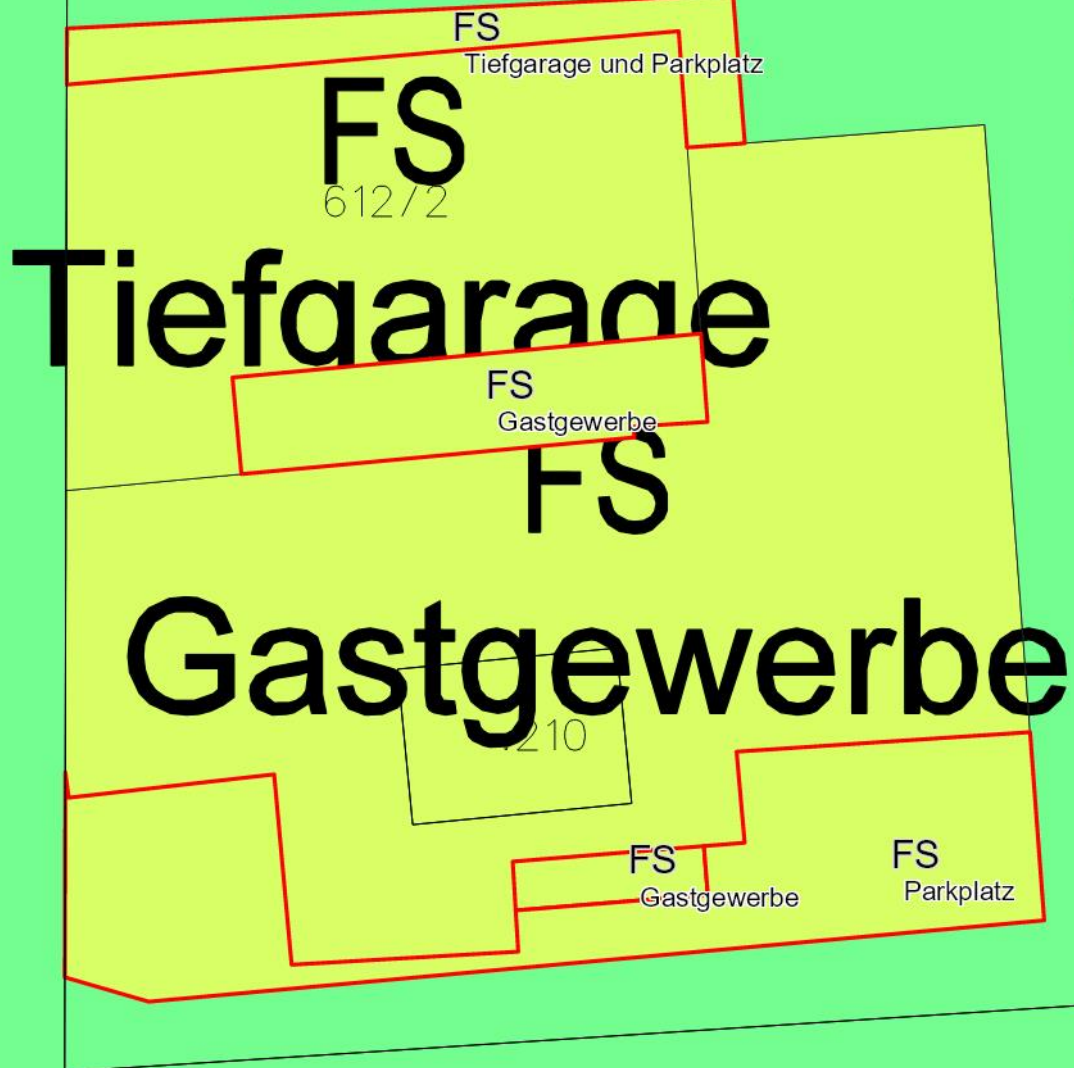
Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.2026 wird gemäß § 23 Abs. 1 des
Raumplanungsgesetzes, LGBI. Nr. 39/1996 verordnet:

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Damüls wird gemäß dem Plan
in der angeschlossenen Anlage (Zahl dm031.2-1/2026-2, Datum 07.09.2026) geändert:

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

Flächenwidmungsplan Änderung der Gemeinde
Damüls

Anlage:



0 M 1:500 25 m

DKM Stand: 01.04.2026

Gemeindevertretungsbeschluss vom



Von der FWP-Änderung
erfasster Bereich

Planzahl: dm031.2-1/2026-2

Plandatum: 07.09.2026

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 = Grundwidmung # = 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 = Folgewidmung
Besondere Widmung (Punkte 1.3.6 - 1.3.10) mit Befristung (F) (§ 12 Abs. 5 RPG)	X-xx ^F X = Grundwidmung 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 WLV: (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 Baubeschränkungsbereich (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	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	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	2026-09-24T15:12:13+02:00
	Prüfinformation	Dieses Dokument ist amtssigniert. Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.vorarlberg.at/signaturpruefung verfügbar.