

18.04.2023

Sb: DI Martin Bitschnau  
martin.bitschnau@dlzblumenegg.at  
Tel: 05550/20019-12

## KUNDMACHUNG

### **Auflage gemäß §21 Raumplanungsgesetz von Entwürfen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Ludesch**

Gemäß §21 Abs. 1 RPG hat die Gemeindevertretung folgenden vorliegenden Entwurf des Flächenwidmungsplans beschlossen:

- Plandarstellung FLWPL-6713-4-2023 vom 13.11.2023 – Umwidmung Gst-Nr. 2043/5 und 2043/6 KG Ludesch

Der von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf des Flächenwidmungsplans mit dem Erläuterungsbericht ist vom **19.04.2024 bis 22.05.2024** auf der Homepage der Gemeinde Ludesch (<https://www.ludesch.at/aktuelles/veroeffentlichungsportal/>) und des DLZ Blumenegg (<https://www.dlzblumenegg.at/service-info/amtstafel/>) veröffentlicht.

Während der Öffnungszeiten kann sowohl im Gemeindeamt als auch im DLZ in die Entwürfe Einsicht genommen werden.

Während der Zeit der Veröffentlichung kann jeder Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Flächenwidmungsplan bezieht, zu den Entwürfen schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.

Änderungsvorschläge können sowohl gegenüber der Gemeinde als auch dem DLZ Blumenegg abgegeben werden:

DLZ Blumenegg  
Obere Werkstraße 5  
6712 Thüringen  
[martin.bitschnau@dlzblumenegg.at](mailto:martin.bitschnau@dlzblumenegg.at)

Gemeinde Ludesch  
Raiffeisenstraße 56  
6713 Ludesch  
[gemeinde@ludesch.at](mailto:gemeinde@ludesch.at)

Die Bürgermeisterin:



i.A. DI Martin Bitschnau

an der Amtstafel:  
angeschlagen am: 19.04.2024  
abgenommen am: 22.05.2024

## **Entwurf - Verordnung über die Änderung eines Flächenwidmungsplanes**

### **Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ludesch über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Ludesch vom xx.xx.202x wird gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGB1.Nr. 39/1996, verordnet:

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ludesch wird gemäß dem Plan FLWPL-6713-4-2023 vom 13.11.2023 in der angeschlossenen Anlage geändert.

**Der Bürgermeister**

Sb: DI Martin Bitschnau  
05550/ 20019-12  
martin.bitschnau@dlzblumeneegg.at

FLWPL-6713-4-2023

Thüringen, 13.11.2023

## **Erläuterungsbericht**

Zwei erwachsene Kinder der Eigentümerin der Gst-Nr. 2043/5 und 2043/6 KG Ludesch im Ortsteil Schella planen seit Jahren die Errichtung je eines Wohnhauses auf diesen beiden Grundstücken. Diese Grundstücke sind derzeit als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet gewidmet.

Zu Umwidmung dieser Grundstücke in Baufläche-Wohngebiet wurde im Jahr 2019 ein Quartiersentwicklungskonzept erarbeitet und darauf aufbauende ein Teil-REP für den Ortsteil Schella. Das REP wurde einer UEP unterzogen und diese im Herbst 2019 dem Land zur Prüfung vorgelegt. Im Frühjahr 2023 wurde vom Land bestätigt, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und damit das REP zum Abschluss gebracht werden kann. Etwa zwei Monate später wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass kein örtlich begrenztes REP zulässig ist.

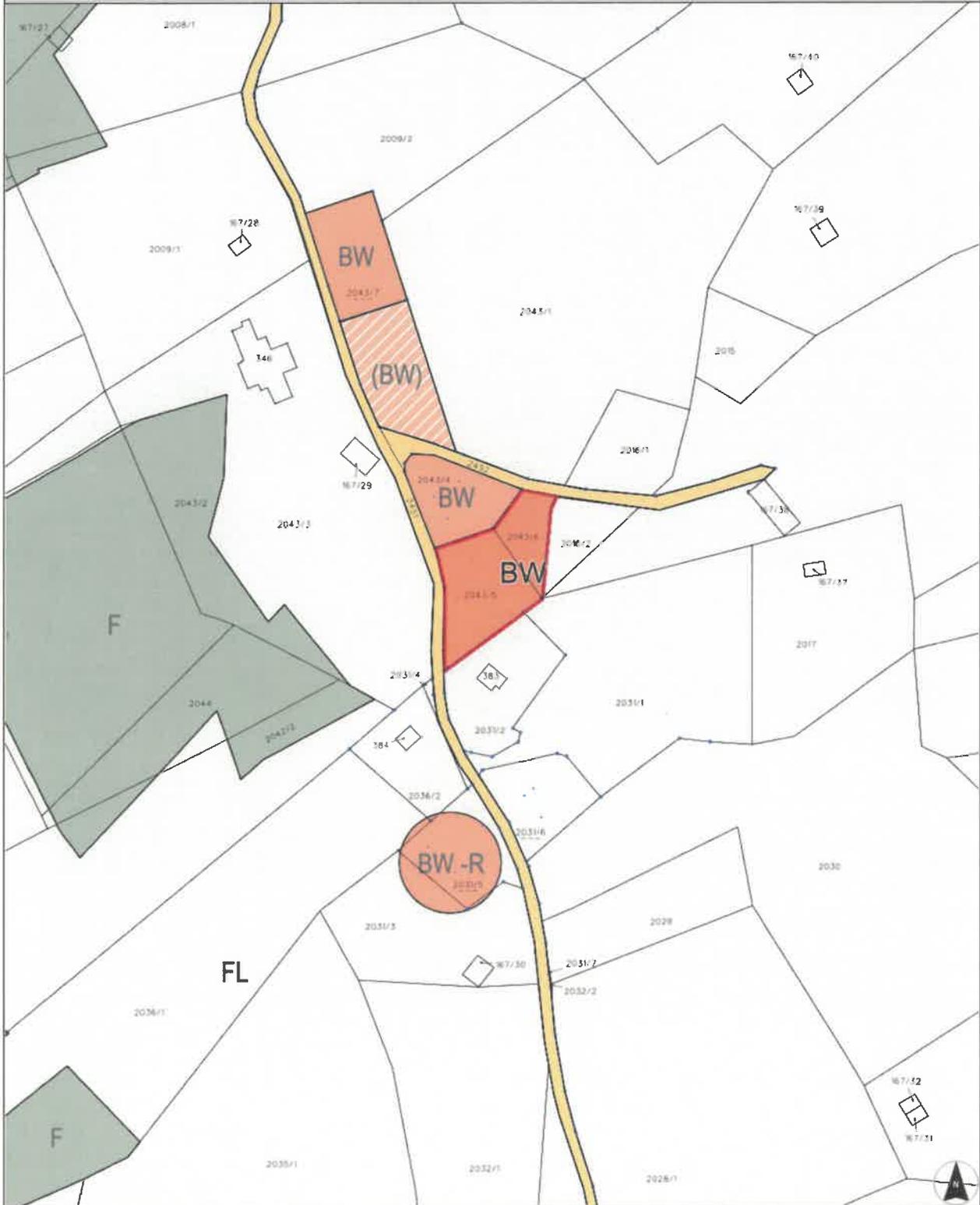
Die Grundstücke sollen nun dennoch auf Grund des Quartiersentwicklungskonzepts, des Teil-REP-Schella und der positiven UEP umgewidmet werden.

Die Grundstücke liegen im Natura-2000-Gebiet. Sie liegen zwar in keiner Gefahrenzone oder Hinweisbereich aber dennoch in einem Rutschungsgebiet.

Die Grundstücke sind voll erschlossen und für eine Bebauung geeignet.

Im Zuge des Widmungsverfahrens ist der Abschluss von Raumplanungsverträgen geplant.

# Flächenwidmungsplan Änderung der Gemeinde Ludesch



0 M 1:2.000 100 m

DKM Stand: 2023-04-01

Gemeindevertretungsbeschluss vom



Von der FWP-Änderung  
erfasster Bereich

Planzahl: FLWPL-6713-4-2023

Plandatum: 13.11.2023

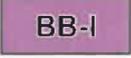
**Anlage 1**  
(zu § 6 Abs. 2)

## Planzeichen für Flächenwidmungspläne

Nr.	Bezeichnung	Darstellung	Beschreibung der Darstellung
-----	-------------	-------------	------------------------------

### 1. DARSTELLUNG DER WIDMUNGEN

#### 1.1 Bauflächen

1.1.1	Baufläche-Kerngebiet (§ 14 Abs. 2 RPG)		Signatur: BK Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,110,110 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.2	Baufläche-Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 RPG)		Signatur: BW Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,161,82 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.3	Baufläche-Mischgebiet (§ 14 Abs. 4 RPG)		Signatur: BM Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 191,151,111 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.4	Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie I (§ 14 Abs. 5 RPG)		Signatur: BB-I Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 232,115,255 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.5	Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie II (§ 14 Abs. 6 RPG)		Signatur: BB-II Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 232,115,255 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

#### 1.2 Bauerwartungsflächen

1.2.1	Bauerwartungsfläche-Kerngebiet (§ 17 RPG)		Signatur: (BK) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,156,156 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.2	Bauerwartungsfläche-Wohngebiet (§ 17 RPG)		Signatur: (BW) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,189,135 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.3	Bauerwartungsfläche-Mischgebiet (§ 17 RPG)		Signatur: (BM) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 191,164,134 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.4	Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet Kategorie I (§ 17 RPG)		Signatur: (BB-I) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 238,153,255 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.5	Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet Kategorie II (§ 17 RPG)		Signatur: (BB-II) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 238,153,255 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

## 1.3 Zonen und besondere Flächen

1.3.1	Baufläche-Wohngebiet (Roter Punkt): Punktuell und als eigenes Grundstück ausgewiesene Fläche von höchstens 600 m <sup>2</sup>  (§ 14 Abs. 3 RPG)	<b>X-R</b>  X = BW	Signatur: -R Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,161,82 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.2	Zone für Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke  (§ 14 Abs. 4 RPG)	<b>X-L</b>  X = BM	Signatur: -L Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.3	Zone für Produktionsbetriebe  (§ 14 Abs. 5 dritter Satz RPG)	<b>X-P#</b>  X = BB-I # = a, b oder c	Signatur: -P# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.4	Zone für Seveso-Betriebe  (§ 14 Abs. 7 RPG)	<b>X-S#</b>  X = BB-I oder BB-II # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -S# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.5	Verdichtungszone  (§ 14 Abs. 9 RPG)	<b>X-V</b>  X = Baufläche	Signatur: -V Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 115,0,76 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 225,225,225
1.3.6	Besondere Fläche für Einkaufszentren  (§ 15 RPG)	<b>X-E#</b>  X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -E# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.7	Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe  (§ 15a RPG)	<b>X-H#</b>  X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -H# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.8	Besondere Fläche, in der auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen  (§ 16a Abs. 1 erster Satz RPG)	<b>X-Fa</b>  X = Baufläche	Signatur: -Fa Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.9	Besondere Fläche, in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen  (§ 16a Abs. 1 erster Satz RPG)	<b>X-Fn</b>  X = Baufläche	Signatur: -Fn Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.10	Zone für Investorenmodelle  (§ 16a Abs. 1 zweiter Satz RPG)	<b>X-xx-IM</b>  X = Baufläche xx = Fa oder Fn	Signatur: -IM Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.11	Besondere Fläche für publikumsintensive Veranstaltungsstätten  (§ 16c Abs. 5 RPG)	<b>X-PV#</b>  X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -PV# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

### 1.4 Freiflächen

1.4.1	Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (§ 18 Abs. 3 RPG)		Signatur: FL Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 232,232,232 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.4.2	Freifläche-Sondergebiet (§ 18 Abs. 4 RPG)		Signatur: FS Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm sowie Zweckbestimmungstext Zeichen: Arial, schwarz, 2.8 mm Füllfarbe: RGB 217,255,102 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.4.3	Freifläche-Freihaltegebiet (§ 18 Abs. 5 RPG)		Signatur: FF Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 115,255,145 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

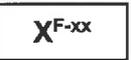
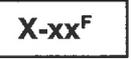
### 1.5 Vorbehaltsflächen

1.5.1	Vorbehaltsfläche (§ 20 RPG)	 X = Grundwidmung # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -[#] Zeichen: Arial, schwarz, 3.2 mm Füllfarbe: RGB 128,128,128 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
-------	--------------------------------	--	---

### 1.6 Verkehrsflächen

1.6.1	Straßen (§ 19 RPG)		Füllfarbe: RGB 255,229,112 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.6.2	Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 19 RPG)		Signatur: Bahn Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,229,112 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

### 1.7 Befristungen und Folgewidmungen

1.7.1	Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet (Grundwidmung) mit Befristung (F) und Folgewidmung (§ 12 Abs. 5 RPG)	 X = Baufläche oder FS xx = Folgewidmung	Signatur: <sup>F-xx</sup> Zeichen: Arial, schwarz, 3 mm Füllfarbe: entsprechend der Grundwidmung Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.7.2	Besondere Widmung (Punkte 1.3.6 - 1.3.9 und 1.3.11) mit Befristung (F) (§ 12 Abs. 7 RPG)	 X = Baufläche xx = Besondere Widmung	Signatur: <sup>F</sup> Zeichen: Arial, schwarz, 3 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

**1.8 Indexierung**

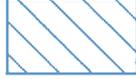
1.8.1	Indexierung (§ 13 Abs. 3 RPG)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <b>X#</b> </div> X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: # Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
-------	----------------------------------	--	---

**2. DARSTELLUNG DER ERSICHTLICHMACHUNGEN**

**2.1 Verkehrsflächen**

2.1.1	Straßen (§ 12 Abs. 9 RPG)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <b>L 52</b> </div>	Signatur: A, L, S (Straßenkurzbezeichnung z.B. Landesstraße Nr. 52) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 253,255,209 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.1.2	Straßen (Planung) (§ 12 Abs. 9 RPG)	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <b>S 16</b> </div>	Signatur: A, L, S (Straßenkurzbezeichnung z.B. Schnellstraße Nr. 16) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 253,255,209 Randlinie: strichliert, 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.1.3	Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 12 Abs. 9 RPG)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <b>Bahn</b> </div>	Signatur: Bahn Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 191,191,191 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.1.4	Fußweg, Radweg (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: Kreise mit 1.5 mm D und vollflächig Füllfarbe: RGB 75,75,75
2.1.5	Fußweg, Radweg (Planung) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: Kreise mit 1.5 mm D Farbe: RGB 75,75,75

**2.2 Flächen mit besonderer Naturgefährdung**

2.2.1	Gefahrenzonenkarte der WL.V: (Gefahren-, Intensiv- und Hinweiszonen) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: vertikale Linien, Abstand 4 mm, 0.2 mm breit Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 255,122,0
2.2.2	Gefahrenzonen nach WRG: (Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SO-NW Linien, Abstand 8 mm, 0.2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 0,77,168

**2.3 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen**

2.3.1	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) (§ 12 Abs. 9 RPG)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <b>F</b> </div>	Signatur: F Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 118,161,96 Randlinie: 0.4 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.3.2	Gewässer (§ 12 Abs. 9 RPG)	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <b>W</b> </div>	Signatur: W Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 181,255,254 Randlinie: 0.4 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.3.3	Schutzgebiet nach § 26 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SW-NO Linien, Abstand 8 mm, 0.2 mm breit Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 76,230,0

2.3.4	Wasserrechtlich besonders geschütztes Gebiet (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: vertikale Linien, Abstand 8 mm, 0.2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 0,112,255
2.3.5	Seveso-Schutzabstand (§ 12 Abs. 8 i.V.m. Abs. 9 RPG)		Schraffur: horizontale Linien, Abstand 4 mm, 0.2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 169,0,230
2.3.6	Rohstoffplan-Lockergesteine (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SW-NO Linien, Abstand 8 mm, 0.2 mm breit, Versatz 1 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 78,78,78
2.3.7	Bergbaugebiet nach Mineralrohstoffgesetz (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SO-NW Linien, Abstand: 6 mm, 0.2 mm breit Versatz: 5 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 168,112,0
2.3.8	Archäologische Fundzonen (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: vertikale Linien, Abstand 4 mm, 0.2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 115,38,0

#### 2.4 Versorgungsanlagen

2.4.1	Leitungen mit allfälligem Baubeschränkungs- bereich (Hochspannungsleitung, Hauptsamler, Gas-Hochdruckleitung) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Achsenlinie: strichpunktierte Linie, 0.35 mm breit Außenlinie: strichliert, 0.2 mm Linienfarbe: RGB 255,0,197
2.4.2	Kraftwerk, Umspannwerk (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: horizontale Linien, Abstand 4 mm, 0.2 mm breit, Versatz 1 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 255,0,197

### 3. DARSTELLUNG DER GEMEINDEGRENZE

3.1	Gemeindegrenze		Begleitlinie: strichliert, 1 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
-----	----------------	---	--

- Die angegebenen RGB-Farbwerte beziehen sich auf den Wertebereich von 0 bis 255.
- Bei den angegebenen Randlinien (z.B. Strichstärke 0.3 mm) ist für die Feststellung der Widmungsgrenze die Mitte des Striches maßgeblich.

	<p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.</p> <p>Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter <a href="https://www.signaturpruefung.gv.at/">https://www.signaturpruefung.gv.at/</a> verfügbar.</p> <p>Ausdrucke des Dokuments können beim</p> <p>Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: <a href="mailto:land@vorarlberg.at">land@vorarlberg.at</a> überprüft werden.</p>
---	---