

**Anfrage des LABg. KO Johannes Gasser, MSc Bakk. BA, NEOS**

Herrn Landesrat Christian Gantner  
Herrn Landesrat Mag. Marco Tittler  
Landhaus  
6900 Bregenz

Bregenz, am 21.02.2024

**Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages:  
Luxusalpe Krähenberg – Können sich manche denn wirklich alles erlauben?**

Sehr geehrte Herren Landesräte,

die Luxusalpe am Krähenberg in Sibratsgfäll macht seit 2012 immer wieder Schlagzeilen. Von prominenten Hausgästen wie Tina Turner<sup>1</sup> und Kaufinteressenten wie Sebastian Vettel<sup>2</sup> war die Rede. Zuletzt rückte das "Alpresort Krähenberg" in den Fokus, weil es über eine renommierte Immobilienfirma aus Wien<sup>3</sup> zum Verkauf angeboten wurde. Problematisch: Die vom Immobilienbüro vorgelegten Baupläne stimmen nicht mit denen im Bauakt überein. Im Gegenteil, sie werfen ein ganz neues Licht auf die Bezeichnung „überdimensioniert“ durch die Gemeindevertreter bei der Umwidmung 2012. Damals bewarb vor allem der einstige Bürgermeister Konrad Stadelmann das Unterfangen<sup>4</sup>. Das ist vor allem deshalb interessant, weil sich für die private Erdbewegungsfirma des damaligen Gemeindechefs rentable Aufträge ergaben und er nach seiner Amtszeit als Bürgermeister bis zuletzt als Verwalter der Alpe engagiert war<sup>5</sup>. Ursprünglich hatte die Gemeindevertretung noch eine Umwidmung für angeblich zwei geplante Wohnungen, einen Stall für 24 Stück Vieh und eine Sennerei beschlossen – Spielraum für Weiteres inklusive<sup>6</sup>.

Dass die Bauherren, diesen "Spielraum" allerdings weidlich ausnützten, belegen die eingereichten Verkaufspläne des Immobilienbüros, die eine Nettowohnfläche von 444 Quadratmetern beschreiben<sup>7</sup>. Dreistigkeit siegt, könnte man meinen, doch es ist dieser viel diskutierte Sachverhalt, diese 200 Quadratmeter große Lücke zwischen

---

<sup>1</sup> <https://www.vol.at/mit-diesem-firmenkonstrukt-soll-kauf-der-luxus-alpe-klappen/8519605>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

<sup>2</sup> <https://www.vol.at/wollte-vettel-diese-luxus-alpe-in-sibratsgfaell-kaufen/7574014>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

<sup>3</sup> <https://www.spiegelfeld.eu/de/Immobilienuche/Forst-Land-und-Schl%C3%B6sser>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

<sup>4</sup> <https://www.vol.at/streit-um-alpe-krahenberg-volksanwalt-pruft-vorwurfe-gegen-bauherren/8565196>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

<sup>5</sup> <https://www.vol.at/mit-diesem-firmenkonstrukt-soll-kauf-der-luxus-alpe-klappen/8519605>, zuletzt besucht am 19.2.2024.

<sup>6</sup> <https://vorarlberg.orf.at/v2/news/stories/2533101/>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

<sup>7</sup> <https://vorarlberg.orf.at/v2/news/stories/2533101/>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

Baubewilligung und Realisierung, die den Stein ins Rollen brachte und den Landesvolksanwalt<sup>8</sup> wie die Baurechtsverwaltung<sup>9</sup> auf den Plan riefen.

Auch wenn juristisch schon verschiedene Erklärungen durchgeackert werden, wie die verschiedenen Dokumente im Bauakt zu bewerten seien, ist heute klarer denn je: Die Bauausführung weicht erheblich vom vorliegenden Baubescheid ab. Genauso klar ist: So eine Kaltschnäuzigkeit darf nicht ohne Konsequenzen bleiben. Denn während der normale Häuslebauer versucht eine Flut an Vorlagen und Auflagen einzuhalten, verstärkt dieses Beispiel einmal mehr den Eindruck, dass es sich einige Wenige - mit den richtigen Verbindungen im Land - richten, wie sie es brauchen. Beispiele wie diese, bei denen zudem noch unklar ist, ob die Rechtswidrigkeiten überhaupt Konsequenzen haben, lösen verständlicherweise Unmut in der Bevölkerung aus, führen zu Politikverdrossenheit und bestätigen wieder einmal das Gefühl, dass es in Vorarlberg immer noch darauf ankommt, wen man kennt und nicht, was man kann.

Aktuell liegt medial, wie beim im Ausschuss diskutierten Zwischenbericht des Landesvolksanwaltes, das Bauverfahren im Fokus der Aufmerksamkeit. Damit aber überhaupt eine Baubewilligung für ein (viel kleiner dimensioniertes) Gebäude erteilt wurde, waren mehrere Phasen im Vorfeld nötig. Angefangen bei grundverkehrsrechtlichen bis hin zu den entscheidenden raumplanerischen Voraussetzungen mussten schon einige Schritte gezielt gesetzt werden, damit die Luxusalpe Realität werden konnte.

Entscheidend ist somit einerseits, wie damals der Grundverkehr abgelaufen ist. Andererseits ist fraglich, ob und wie die Gemeindevertretung im Rahmen des Umwidmungsverfahrens Stellungnahmen des Landes, insbesondere der Abteilung Raumplanung, aber auch der Agrarbezirksbehörde bzw. der Abteilung Landwirtschaft und ländlicher Raum als Entscheidungsgrundlage herangezogen hat bzw., ob diese überhaupt eine Entscheidungsgrundlage liefern konnten, oder ob diese von der Gemeinde nur außen vorgelassen wurden.

Gerade die Dimension der Fläche lässt nämlich die Frage aufkommen, inwiefern es im Sinne des § 18 Abs. 2 Raumplanungsgesetz **erstens erforderlich** und **zweitens zweckmäßig** war, die Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> Freifläche in Landwirtschaftsgebiet **umzuwidmen**? Ob und in welcher Tiefe sich die zuständigen Organe mit der Erforderlichkeit sowie Zweckmäßigkeit auseinandergesetzt haben, ist im Dunkeln. Bei den laut Medienberichten vom Antragsteller geplanten 24 Stück Vieh kann ja ein Stall kaum die gewidmete Fläche erfordert haben.

Nach erfolgreicher Umwidmung von Freihaltefläche FF in Freifläche Landwirtschaft FL eröffnet sich in weiterer Folge die Frage nach der Baugenehmigung. Inwiefern war es im Sinne des § 18 Abs. 3 Raumplanungsgesetz **notwendig**, die ursprünglich genehmigten Wohnräume und -flächen zu gewähren, um eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen? Dies ist deswegen so wichtig, weil diese Notwendigkeit überhaupt die gesetzliche Voraussetzung für eine Baugenehmigung ist. Wie entsprechende Prüfungen der Gebäudegröße für die Zwecke der Landwirtschaft zu einem positiven Ergebnis kommen konnten, ist von außen betrachtet mehr als fraglich. Denn aus welchen Gründen für eine landwirtschaftliche Fläche in dieser

---

<sup>8</sup> <https://www.vn.at/vorarlberg/2024/01/17/dieser-industrielle-will-die-umstrittene-luxus-alpe-kaufen.vn>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

<sup>9</sup> <https://www.vol.at/luxus-alpe-fur-das-hier-gibt-es-keinen-gultigen-baubescheid/8563894>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

Größe<sup>10</sup> (vorwiegend handelt es sich um Biotope und Feuchtwiesen, also eher ein Hochmoor und kaum Weideflächen) in der Nähe zu voll erschlossenem Gemeindegebiet und bei zeitlich eingeschränkter Bewirtschaftung ein Gebäude in dieser Kubatur (Wohnfläche von rund 400 Quadratmeter) notwendig sein soll, kann nur eine hohe Kreativität im Betriebskonzept einerseits und der Bescheiderlassung andererseits erklärt werden.

Dass die Gemeinde damals die Prüfung nicht so genau genommen hat, untermauern die Aussagen des einstigen Bürgermeisters Konrad Stadelmann zum damaligen Umwidmungsbeschluss in der Gemeindevertretung: "Die Gemeindevertretung widmete ein paar Quadratmeter mehr um, als für den Bau benötigt werden - „damit die Bauherren nicht wegen jedem ‚Firlefnaz‘ neu ansuchen müssen, sondern Spielraum haben<sup>11</sup>.“ Weder die Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der Alpe bei damals 24 Kühen noch die Sorge darum, dass bei Schließung der Sennerei nach kürzester Zeit, die Gemeinde machtlos wäre, hielten die neun Mandatäre vom einstimmigen Beschluss ab<sup>12</sup>. Der aktuelle Bürgermeister Martin Bereuter spricht heute von fragwürdiger Wirtschaftlichkeit, da kaum Weideflächen und nur noch zehn Stück Vieh vorhanden seien<sup>13</sup>.

Damit ist fraglich, inwiefern die Gemeinde damals überhaupt den Verpflichtungen nachgekommen ist, zu prüfen, ob die gesetzlichen Anforderungen in § 18 Abs. 2 und 3 Raumplanungsgesetz (RPG) überhaupt erfüllt werden. Fraglich ist aber auch, wie Landesbehörden in das Verfahren z.B. über landwirtschaftliche Amtssachverständige eingebunden waren und ob sie ihre Aufgaben vollumfänglich wahrgenommen haben. Zudem muss sich die Gemeindeaufsicht die Frage gefallen lassen, wieso nach der vielfachen medialen Berichterstattung – schon im Vorfeld des Baues, z.B. im Rahmen der Umwidmung – nicht entsprechende Schritte gesetzt wurden, um eine gesetzeskonforme Widmung bzw. Baubewilligung sicherzustellen.

Während Kleinbauern für den Bau eines Ziegenstalles umfangreiche Wirtschaftlichkeitsprüfungen und Betriebskonzepte vorlegen müssen, stellt sich genau bei diesem Großprojekt die Frage, wie hier positiv entschieden werden konnte, welche Argumente die Antragsteller gegenüber den Behörden (Amtssachverständigen) zur Verfügung gestellt haben und wie diese schlussendlich beurteilt wurden. Die Antwort ist insbesondere deswegen so entscheidend, weil für den Erhalt einer Alpwirtschaft nicht unwesentliche Fördermittel des Landes fließen<sup>14</sup>. Diese werden nämlich für verschiedene Investitionskosten zur Verfügung gestellt. Ob in diesem Fall entsprechende Landesförderungen geflossen sind, ist offen und würde – gerade im Hinblick auf das oben genannten fragwürdige Zustandekommen der Luxusalpe – dem Fass den Boden ausschlagen.

Vor diesem Hintergrund stelle ich hiermit gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

---

<sup>10</sup> <https://www.vol.at/wollte-vettel-diese-luxus-alpe-in-sibratsgfaell-kaufen/7574014>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

<sup>11</sup> <https://vorarlberg.orf.at/v2/news/stories/2533101/>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

<sup>12</sup> <https://vorarlberg.orf.at/v2/news/stories/2533101/>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

<sup>13</sup> <https://www.vol.at/wollte-vettel-diese-luxus-alpe-in-sibratsgfaell-kaufen/7574014>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

<sup>14</sup> <https://vorarlberg.at/-/alpwirtschaft-foerderung>, zuletzt besucht am 20.2.2024.

## ANFRAGE

1. Wie hat der Bürgermeister im Zuge des Umwidmungsverfahrens die Zweckmäßigkeit und Erfordernis (gem. § 18 Abs. 2 RPG) dieser Maßnahme vorgeprüft (§ 23a Abs. 1 RPG)?
2. Wann hat der Bürgermeister im Zuge des Umwidmungsverfahrens die Zweckmäßigkeit und Erfordernis (gem. § 18 Abs. 2 RPG) dieser Maßnahme vorgeprüft (§ 23a Abs. 1 RPG)?
3. Wann hat der Bürgermeister im Zuge des Umwidmungsverfahrens das Planungsgespräch nach § 23a Abs. 2 RPG mit den Antragstellern geführt?
4. Hat der Bürgermeister dieses Planungsgespräch schriftlich protokolliert, wie es das Gesetz verlangt?
  - a. Wenn ja, liegt Ihnen diese Protokollierung vor?
  - b. Wenn ja, welche für die Umwidmung relevanten Punkte enthält sie?
  - c. Wenn nein, welche Rechtsfolgen knüpft das RPG an die Nichtprotokollierung eines Planungsgesprächs durch einen Bürgermeister?
5. Wann hat die Gemeinde Sibratsgfall das Amt der Vorarlberger Landesregierung von der Auflage der geänderten Flächenwidmung informiert (§ 23 iVm § 21 RPG)?
6. Gibt es grundsätzliche Leitlinien, wie das Amt der Landesregierung iSd Gesetzes die Zweckmäßigkeit und Erforderlichkeit solcher Widmungen prüft?
7. Inwiefern war bei der Umwidmungsverfahren verschiedene Dienststellen des Landes involviert (z.B. Stellungnahmen, Parteistellung, etc.)?
8. Wurden von Seiten der Gemeinde im Zuge des Umwidmungsverfahren Stellungnahmen von Seiten der Abteilung Raumplanung und der Landwirtschaftsabteilung (ehem. Agrarbezirksbehörde) eingeholt? (z.B. im Zuge eines allfälligen Auflageverfahrens)
  - a. Wenn ja, bitte um Beilage der entsprechenden Stellungnahmen?
  - b. Wenn nein, weshalb nicht?
  - c. Wenn nein, inwiefern wurde aufgrund der medialen Berichterstattung im Zuge des Umwidmungsverfahrens die Gemeindeaufsicht aktiv?
9. Aufgrund welcher Kriterien wurde die Errichtung des entsprechenden Gebäudes als zulässig erachtet und damit dem § 18 Abs. 3 RPG Rechnung getragen?
10. Inwiefern waren auch landwirtschaftliche Amtssachverständige zur Beurteilung der Erfüllung der Kriterien nach § 18 Abs. 3 RPG mit einbezogen? (Bitte um Beilage allfälliger Stellungnahmen)
11. Inwiefern wurde von Sachverständigen folgende Fragen geklärt und konnten in die Beurteilung durch die Baubehörde einbezogen werden:
  - a. Handelte es sich beim geplanten Vorhaben um eine bodenabhängige Nutzung?

- b. Handelte es sich um eine landwirtschaftliche Nutzung, die auf die Erzielung von Einnahmen ausgerichtet ist (Kriterium der Wirtschaftlichkeit)?
  - c. Waren die geplanten Gebäude und Anlagen im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung notwendig?
12. Inwiefern wurde ein entsprechendes Betriebskonzept vorgelegt? (Bitte um Beilage)
13. Inwiefern wurden zur Beurteilung, ob es sich um eine landwirtschaftliche Tätigkeit handelt, die Einnahmen und Ausgaben aus landwirtschaftlicher Urproduktion vorgelegt und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung den Investitionskosten gegenübergestellt? (Bitte um Beilage)
14. Sofern bei den Fragen 9-13 das Land bzw. die Landesverwaltung nicht involviert war: Inwiefern wurde aufgrund der medialen Berichterstattung im Zuge der Baubewilligung (bzw. vorgelagert dem Umwidmungsverfahren) die Gemeindeaufsicht aktiv?
15. Wie führt ein Bauvorhaben für einen Stall für 24 Stück Vieh plus Wohngebäude zum Erfordernis (§ 18 RPG) für eine Umwidmung von 1.700 m<sup>2</sup>?
16. Welche bisher nicht bekannten Umstände machten eine Umwidmung in dieser riesigen Dimension notwendig?
17. Wie viel m<sup>2</sup> Stall pro Stück Vieh legt das Amt der Landesregierung bei Widmungsverfahren auf einer Alpe als erforderlich zu Grunde?
18. Wann hat die Landesregierung die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplans genehmigt (§ 21 Abs. 6 RPG)?
19. Welche Abteilung hat den Genehmigungsbeschluss für die Landesregierung vorbereitet?
20. Wie lange hat die Landesregierung über diese konkrete Umwidmung beraten?
21. Hat ein Mitglied der Landesregierung vor diesem Beschluss eine persönliche Befangenheit wahrgenommen?
22. Welche Möglichkeiten hatte die Gemeinde als Baubehörde, bei Bauübergabe/-abnahme eine entsprechende genehmigungskonforme Ausführung sicherzustellen?
23. Welche Möglichkeiten stehen der Gemeinde nun offen, eine genehmigungskonforme Ausführung sicherzustellen?
24. Kann dieses Gebäude ohne entsprechende Anpassungen in dieser Ausführung, trotz fehlendem Baubescheid für diese Ausführung - bestehen bleiben?
- a. Wenn ja, warum?
  - b. Wenn nein, warum nicht?
25. Welche Konsequenzen kann es nach sich ziehen, wenn Bauherren den Baubescheid nicht einhalten?
26. Weshalb blieb die Aufsichtsbehörde untätig, obwohl derartige Meldungen bereits vorlagen? Wieso wurden die Gemeindeaufsicht oder die BH nicht aktiv?

27. Wurden für die Errichtung des angesprochenen Gebäudes – unabhängig ob für Wohn- oder Wirtschaftsräume, oder sonstige Anlagen – irgendwelche Förderungen des Landes bezogen? (z.B. direkt über Alpinvestitionsförderung oder indirekt über Förderungen für Entwicklung des ländlichen Wegenetzes, oder andere Förderungen des Landes)
- a. Wenn ja, in welcher Höhe wurden hierfür Förderungen des Landes bezahlt? Bitte um Auflistung aller Förderungen mit dem jeweils ausbezahlten Betrag.
  - b. Wenn ja, welche Kriterien wurden zur Berechnung der Förderhöhe herangezogen? (Bitte um Angabe der angegebenen Bewirtschaftungszeiträume und Bestoßung)
  - c. Wenn ja, nach welchen Kriterien wird grundsätzlich die Förderhöhe berechnet?
  - d. Wenn ja, wurde ein entsprechendes Betriebskonzept/Wirtschaftlichkeitskonzept vorgelegt?
  - e. Wenn ja, wurde bei der Förderung auf die ursprünglich genehmigte Größe oder auf die schlussendlich realisierte Ausführung eingegangen?

Für die fristgerechte Beantwortung dieser Anfrage bedanken wir uns im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen,

LAbg. KO Johannes Gasser, MSc Bakk. BA

Bregenz, am 13. März 2024

Herrn Klubobmann LAbg. Johannes Gasser, MSc Bakk. BA  
NEOS Landtagsklub  
Landhaus  
6901 Bregenz

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Luxusalpe Krähenberg – Können sich manche denn wirklich alles erlauben?

Bezug: Ihre Anfrage vom 21. Februar 2024, Zl. 29.01.511

Sehr geehrter Herr Klubobmann LAbg. Gasser, MSc Bakk. BA,

zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage nehmen wir wie folgt Stellung:

- 1. Wie hat der Bürgermeister im Zuge des Umwidmungsverfahrens die Zweckmäßigkeit und Erfordernis (gem. § 18 Abs. 2 RPG) dieser Maßnahme vorgeprüft (§ 23a Abs. 1 RPG)?**
- 2. Wann hat der Bürgermeister im Zuge des Umwidmungsverfahrens die Zweckmäßigkeit und Erfordernis (gem. § 18 Abs. 2 RPG) dieser Maßnahme vorgeprüft (§ 23a Abs. 1 RPG)?**

Seitens der Widmungsbehörde (Gemeinde Sibratsgäll) wurde im Zuge des Umwidmungsverfahrens die Agrarbezirksbehörde Bregenz um die Erstattung einer alpwirtschaftlichen Stellungnahme im Hinblick auf die Bestimmung des § 18 Abs. 3 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (RPG) ersucht. In dieser Stellungnahme (Stellungnahme des Amtssachverständigen für Alpwirtschaft der Agrarbezirksbehörde vom 15.03.2012) wurde auf die Zweckmäßigkeit und das Erfordernis des gegenständlichen Bauwerkes im Rahmen des Bau- und Umwidmungsverfahrens eingegangen.

3. **Wann hat der Bürgermeister im Zuge des Umwidmungsverfahrens das Planungsgespräch nach § 23a Abs. 2 RPG mit den Antragstellern geführt?**
4. **Hat der Bürgermeister dieses Planungsgespräch schriftlich protokolliert, wie es das Gesetz verlangt?**
  - a. **Wenn ja, liegt Ihnen diese Protokollierung vor?**
  - b. **Wenn ja, welche für die Umwidmung relevanten Punkte enthält sie?**
  - c. **Wenn nein, welche Rechtsfolgen knüpft das RPG an die Nichtprotokollierung eines Planungsgesprächs durch einen Bürgermeister?**

Im vorliegenden Widmungsakt finden sich dazu keine Informationen. Das RPG knüpft keine Rechtsfolgen an eine Nichtprotokollierung eines Planungsgesprächs.

5. **Wann hat die Gemeinde Sibratsgäll das Amt der Vorarlberger Landesregierung von der Auflage der geänderten Flächenwidmung informiert (§ 23 iVm § 21 RPG)?**

Das Schreiben der Gemeinde Sibratsgäll vom 13.02.2012 ist am 15.02.2012 im Amt der Vorarlberger Landesregierung eingelangt.

6. **Gibt es grundsätzliche Leitlinien, wie das Amt der Landesregierung iSd Gesetzes die Zweckmäßigkeit und Erforderlichkeit solcher Widmungen prüft?**

Die Prüfung erfolgt vor dem Hintergrund des Gesetzes im Hinblick auf die Ziele der Raumplanung (§ 2 RPG) anhand der Angaben der Gemeinde. Ebenso wird geprüft, ob eine Änderung des Flächenwidmungsplanes aus Gründen des § 21 Abs. 6 RPG zu versagen ist.

7. **Inwiefern war bei der Umwidmungsverfahren verschiedene Dienststellen des Landes involviert (z.B. Stellungnahmen, Parteistellung, etc.)?**

Gemäß § 21 Abs. 2 RPG sind die Landesregierung, alle angrenzenden Gemeinden und, sofern deren Belange durch den Flächenwidmungsplan wesentlich berührt werden, die Sektion Vorarlberg des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung und sonstige öffentliche Dienststellen von der Veröffentlichung zu verständigen. In der Verständigung ist auf die Möglichkeit zur Stellungnahme nach Abs. 3 hinzuweisen. Die Unterlassung der Verständigung hat auf die Wirksamkeit der Verordnung keinen Einfluss. Die Gemeinde hat Stellungnahmen von folgenden öffentlichen Dienststellen eingeholt:

- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht,
- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Geologischer Amtssachverständiger,
- Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Bregenz,
- Agrarbezirksbehörde Bregenz,
- Bezirkshauptmannschaft Bregenz.

- 8. Wurden von Seiten der Gemeinde im Zuge des Umwidmungsverfahrens Stellungnahmen von Seiten der Abteilung Raumplanung und der Landwirtschaftsabteilung (ehem. Agrarbezirksbehörde) eingeholt? (z.B. im Zuge eines allfälligen Auflageverfahrens)**
- a. Wenn ja, bitte um Beilage der entsprechenden Stellungnahmen?**
  - b. Wenn nein, weshalb nicht?**
  - c. Wenn nein, inwiefern wurde aufgrund der medialen Berichterstattung im Zuge des Umwidmungsverfahrens die Gemeindeaufsicht aktiv?**

Der Amtssachverständige für Raumplanung, Landschaftsschutz und Baugestaltung hat eine Stellungnahme erstattet, in der auf die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eingegangen wird. Die Notwendigkeit einer Widmungsänderung wurde mit der alpwirtschaftlichen Stellungnahme behandelt.

Die Agrarbezirksbehörde Bregenz hat eine alpwirtschaftliche Stellungnahme im Hinblick auf die Bestimmung des § 18 Abs. 3 RPG erstattet. Nachfolgend wird auf fachliche Details näher eingegangen.

- 9. Aufgrund welcher Kriterien wurde die Errichtung des entsprechenden Gebäudes als zulässig erachtet und damit dem § 18 Abs. 3 RPG Rechnung getragen?**
- 10. Inwiefern waren auch landwirtschaftliche Amtssachverständige zur Beurteilung der Erfüllung der Kriterien nach § 18 Abs. 3 RPG mit einbezogen? (Bitte um Beilage allfälliger Stellungnahmen)**
- 11. Inwiefern wurde von Sachverständigen folgende Fragen geklärt und konnten in die Beurteilung durch die Baubehörde einbezogen werden:**
- a. Handelte es sich beim geplanten Vorhaben um eine bodenabhängige Nutzung?**
  - b. Handelte es sich um eine landwirtschaftliche Nutzung, die auf die Erzielung von Einnahmen ausgerichtet ist (Kriterium der Wirtschaftlichkeit)?**
  - c. Waren die geplanten Gebäude und Anlagen im projektierten Umfang für die bestimmungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung notwendig?**
- 12. Inwiefern wurde ein entsprechendes Betriebskonzept vorgelegt? (Bitte um Beilage)**
- 13. Inwiefern wurden zur Beurteilung, ob es sich um eine landwirtschaftliche Tätigkeit handelt, die Einnahmen und Ausgaben aus landwirtschaftlicher Urproduktion vorgelegt und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung den Investitionskosten gegenübergestellt? (Bitte um Beilage)**
- 14. Sofern bei den Fragen 9-13 das Land bzw. die Landesverwaltung nicht involviert war: Inwiefern wurde aufgrund der medialen Berichterstattung im Zuge der Baubewilligung (bzw. vorgelagert dem Umwidmungsverfahren) die Gemeindeaufsicht aktiv?**

Seitens der Gemeinde Sibratsgfall wurde im Zuge des Umwidmungsverfahrens die Agrarbezirksbehörde Bregenz um die Erstattung einer alpwirtschaftlichen Stellungnahme im Hinblick auf die Bestimmung des § 18 Abs. 3 RPG ersucht.

Diese fachliche Expertise bildet in der Regel eine wichtige Grundlage für die zuständige Behörde in ihrer rechtlichen Beurteilung, ob ein Gebäude in der Widmungskategorie „Freifläche Landwirtschaftsgebiet“ den Bestimmungen des § 18 Abs. 3 RPG entspricht.

Wichtige Grundlagen für die fachliche Beurteilung des Amtssachverständigen für Alpwirtschaft bildeten die Planunterlagen vom 21.02.2012 zum Bauantrag vom 29.02.2012 sowie ein Bewirtschaftungskonzept. Vom Amtssachverständigen für Alpwirtschaft wurde außerdem ein Lokalausweis der Fläche durchgeführt.

In der Stellungnahme des alpwirtschaftlichen Amtssachverständigen vom 15.03.2012 wurde dargelegt, dass die Alpe Krähenberg während der Vegetationszeit mit landwirtschaftlichen Nutztieren bestoßen wird und die Alp Futterflächen im Rahmen einer Alpweidehaltung durch diese landwirtschaftlichen Nutztiere genutzt werden. Dies ist eine bodenabhängige, alpwirtschaftliche Nutzung, welche auf Vorarlberger Alpen die übliche Praxis darstellt.

Des Weiteren wurde auf die land- bzw. alpwirtschaftliche Notwendigkeit der geplanten Gebäude und Anlagen eingegangen. Gemäß dem Bewirtschaftungskonzept wird die Alpe Krähenberg in Sibratsgfäll künftig zusammen mit einer bereits durch den Landwirt bewirtschafteten Alpe genutzt. Diese gemeinsame Bewirtschaftung (zeitlich verschoben) wurde aus alpfachlicher Sicht als schlüssig beurteilt. Eine gemeinsame – zeitlich versetzte – Bewirtschaftung der Weideflächen auf der Alpe Krähenberg und der bereits durch den Landwirt bewirtschafteten Alpe ist im Sinne des Weidemanagements von Vorteil, da die Weideflächen sich nach der ersten Abweidung erholen können (Weideruhe) und anschließend eine weitere Beweidung mit guten Futtererträgen durchgeführt werden kann.

In der Stellungnahme wurden die aus alpwirtschaftlicher Sicht notwendigen Funktionsräumlichkeiten (z.B. Kochen/Essen/Wohnen, Speis, WC etc.) für das bewirtschaftende Alppersonal (Äplerfamilie, Senn) bezugnehmend auf die Planunterlagen angeführt, mit dem Hinweis, dass die Wohnräumlichkeit für den Senn außerhalb der Alpzeit vom Jäger genutzt werden kann. Es wurde in der alpwirtschaftlichen Stellungnahme darauf eingegangen, dass der Wirtschaftstrakt als Liegeboxenlaufstall für 24 Stück Milchkühe ausgeführt ist und die Melkarbeit in einem Melkstand erfolgen soll. Für die Kälber, Schweine und Noriker wurden eigene Boxen/Stallungen vorgesehen. Deckenlastig des Liegeboxenlaufstalles befindet sich ein Heu- und Strohlager inkl. Heukran. An den Wohnteil angrenzend ist eine Sennerei und ein Bereich mit Schleuse, Dusche/Umkleide und WC vorgesehen. Das Salzbad und der Käsekeller werden im Untergeschoss situiert.

In der Schlussfolgerung der alpwirtschaftlichen Stellungnahme an die Behörde wurde angeführt, dass die geplante Errichtung des kombinierten Alpgebäudes auf GST-NR 1083/1, KG Sibratsgfäll, durch den Bauwerber aus landwirtschaftlicher Sicht notwendig ist, wenn folgende Punkte eingehalten werden:

- das bestehende Alpgebäude auf GST-NR .132 und die östlich des Alpgebäudes befindliche Garage unmittelbar nach Fertigstellung des neuen Alpgebäudes abgebrochen werden;
- das gesamte Alpgebäude der alpwirtschaftlichen Bewirtschaftung zur Verfügung steht;

- die geplante Sennerei errichtet wird und die Milchverarbeitung auf der Alpe „Krähenberg“ erfolgt.

Eine Übermittlung der erwähnten Stellungnahme bzw. Aktenunterlagen an Dritte kommt verfahrensrechtlich den Amtssachverständigen der Fachabteilungen im Amt der Vorarlberger Landesregierung nicht zu; dies liegt einzig in der Kompetenz der zuständigen Bau- bzw. Raumplanungsbehörde.

- 15. Wie führt ein Bauvorhaben für einen Stall für 24 Stück Vieh plus Wohngebäude zum Erfordernis (§ 18 RPG) für eine Umwidmung von 1.700 m<sup>2</sup>?**
- 16. Welche bisher nicht bekannten Umstände machten eine Umwidmung in dieser riesigen Dimension notwendig?**
- 17. Wie viel m<sup>2</sup> Stall pro Stück Vieh legt das Amt der Landesregierung bei Widmungsverfahren auf einer Alpe als erforderlich zu Grunde?**

Land- bzw. alpwirtschaftlich genutzte Flächen sind in der Regel als Freifläche Freihaltegebiete (FF) oder als Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) ausgewiesen. Durch eine Widmungsänderung von Freifläche Freihaltegebiet (FF) in Freifläche Landwirtschaft (FL) dürfen Bauten errichtet werden, die gemäß § 18 Abs. 3 RPG notwendig sind. Es ist sachlich gerechtfertigt, nicht nur die Gebäude- und Anlagenflächen von „FF“ in „FL“ umzuwidmen, sondern auch die unmittelbar daran anschließenden Flächen im Rahmen des Hofverbandes einzubeziehen. Als Hofverband wird eine räumlich-funktionale Einheit der bestehenden Gebäude und Anlagen einschließlich daran anschließender Flächen verstanden.

Im Fall eines notwendigen Widmungsverfahrens von Freifläche Freihaltegebiet (FF) in Freifläche Landwirtschaft (FL) sind die bereits vorhandenen Alpgebäude, die vorherrschende Geländesituation sowie die Art der Alpbewirtschaftung (Sennalpe, Milchviehalpe, Jungviehalpe) die wesentlichen Kriterien für die Größe der betroffenen Fläche. Aus fachlicher Sicht kann daher keine generelle Angabe von m<sup>2</sup>/Tier genannt werden.

- 18. Wann hat die Landesregierung die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplans genehmigt (§ 21 Abs. 6 RPG)?**

Die gegenständliche Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Sibratsgäll wurde mit Bescheid vom 25.06.2012 genehmigt.

- 19. Welche Abteilung hat den Genehmigungsbeschluss für die Landesregierung vorbereitet?**
- 20. Wie lange hat die Landesregierung über diese konkrete Umwidmung beraten?**
- 21. Hat ein Mitglied der Landesregierung vor diesem Beschluss eine persönliche Befangenheit wahrgenommen?**

Gemäß § 9 lit. a Z. 1 der Verordnung des Landeshauptmannes über die Geschäftseinteilung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung fällt „Raumplanung“ in den Zuständigkeitsbereich der Abteilung Raumplanung und Baurecht.

Die Genehmigung der Änderung von Flächenwidmungsplänen (§ 23 i.V.m. § 21 Abs. 6 RPG) ist nach der Anlage zur Geschäftsordnung der Landesregierung daher kein Geschäft, das der kollegialen Beschlussfassung durch die Landesregierung vorbehalten ist.

- 22. Welche Möglichkeiten hatte die Gemeinde als Baubehörde, bei Bauübergabe/-abnahme eine entsprechende genehmigungskonforme Ausführung sicherzustellen?**
- 23. Welche Möglichkeiten stehen der Gemeinde nun offen, eine genehmigungskonforme Ausführung sicherzustellen?**
- 24. Kann dieses Gebäude ohne entsprechende Anpassungen in dieser Ausführung, trotz fehlendem Baubescheid für diese Ausführung - bestehen bleiben?**
  - a. Wenn ja, warum?**
  - b. Wenn nein, warum nicht?**
- 25. Welche Konsequenzen kann es nach sich ziehen, wenn Bauherren den Baubescheid nicht einhalten?**
- 26. Weshalb blieb die Aufsichtsbehörde untätig, obwohl derartige Meldungen bereits vorlagen? Wieso wurden die Gemeindeaufsicht oder die BH nicht aktiv?**

Für die Gemeinde ergeben sich die Möglichkeiten für das entsprechende Vorgehen aus den Bestimmungen des Baugesetzes (6. und 9. Abschnitt).

Vor dem Hintergrund des vorliegenden Berichtes des Landesvolksanwaltes kommt die Aufsichtsbehörde ihrer Aufgabe nach und ist in Kontakt mit der Gemeinde Sibratsgfall sowie der Baurechtsverwaltung Bregenzerwald.

- 27. Wurden für die Errichtung des angesprochenen Gebäudes – unabhängig ob für Wohn- oder Wirtschaftsräume, oder sonstige Anlagen – irgendwelche Förderungen des Landes bezogen? (z.B. direkt über Alpinvestitionsförderung oder indirekt über Förderungen für Entwicklung des ländlichen Wegenetzes, oder andere Förderungen des Landes)**
  - a. Wenn ja, in welcher Höhe wurden hierfür Förderungen des Landes bezahlt? Bitte um Auflistung aller Förderungen mit dem jeweils ausbezahlten Betrag.**
  - b. Wenn ja, welche Kriterien wurden zur Berechnung der Förderhöhe herangezogen? (Bitte um Angabe der angegebenen Bewirtschaftungszeiträume und Bestoßung)**
  - c. Wenn ja, nach welchen Kriterien wird grundsätzlich die Förderhöhe berechnet?**
  - d. Wenn ja, wurde ein entsprechendes Betriebskonzept/Wirtschaftlichkeitskonzept vorgelegt?**
  - e. Wenn ja, wurde bei der Förderung auf die ursprünglich genehmigte Größe oder auf die schlussendlich realisierte Ausführung eingegangen?**

Laut Auskunft der Fachabteilungen im Amt der Vorarlberger Landesregierung wurden keine Förderungen für das angesprochene Gebäude (Wohn- oder Wirtschaftsräume), für den Löschteich oder für wegebauliche Anlagen beantragt bzw. gewährt.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Gantner  
Landesrat

Mag. Marco Tittler  
Landesrat