



AKTENVERMERK

Bezug Thema:	Erläuterungsbericht Änderung Teilbebauungsplan Nr. 1 Sulzer Berg vom 24.09.1985 Beschlussfassung Aufbaugeschäft laut GVo Beschluss vom 30.04.2025
Aktenzahl Zl:	su031.3-1/1984
Ort Datum:	Sulz 30.04.2025
Sachbearbeiter:	DI Simon Berger

Sachverhalt

Die Gemeinde Sulz beabsichtigt die Aufhebung des Teilbebauungsplans Nr.1 Sulzer Berg vom 24.09.1985 gem. § 30 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F.

Der Aufhebung, die als Änderung eines Bebauungsplans im Sinne des Raumplanungsgesetzes gilt, liegen mehrere Faktoren zugrunde. Daraus ergibt sich sowohl eine Änderung der maßgebenden Rechtslage als auch eine wesentliche Änderung der für eine zweckmäßige Bebauung bedeutsamen Verhältnisse als Begründung für die folgende Aufhebung (§30 Abs. 1 lit. a und b RPG).

Die Gemeinde Sulz hat seit dem Jahr 1985 sowohl einen mehrfach überarbeiteten Gesamtbebauungsplan als auch mehrere Teilbebauungspläne und Bausperren verabschiedet. Nach Fertigstellung des Räumlichen Entwicklungsplans im Jahr 2024 wurde im Anschluss daran der letztgültige Gesamtbebauungsplan aus dem Jahr 2002 überarbeitet und am 30.4.2025 beschlossen. Dieser umfasst das gesamte Siedlungsgebiet von Sulz mit Ausnahme des Betriebsgebiets im Bereich L190/A14 sowie des Sulner Bergs.

Gleichzeitig mit dem Beschluss über die Neuerlassung des Bebauungsplans soll des Weiteren eine Verordnung zur verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung nach § 3 Abs. 2 Baugesetz für den vom Geltungsbereich ausgenommenen Sulner Berg beschlossen werden.

Der Sulner Berg bildet die höchste Erhebung im Gemeindegebiet von Sulz und liegt zugleich in unmittelbarer Zentrumsnähe. Seine markante Präsenz prägt sowohl Landschafts- als auch Ortsbild, weshalb bei der Festlegung von Baurichtlinien besondere Sorgfalt geboten ist.

Durch die exponierte Lage und die spezifische Topographie lässt sich die gestalterische Bewertung nicht einheitlich auf alle betroffenen Grundstücke anwenden. Um den unterschiedlichen Sichtbeziehungen und der damit verbundenen Verantwortung für Orts- und Landschaftsbild gerecht zu werden, wird die Gemeinde daher eine Verpflichtung zur Baugrundlagenbestimmung einführen.

Dieses Instrument erlaubt es, parzellenscharf auf die Besonderheiten jedes einzelnen Grundstücks einzugehen und Maßnahmen festzulegen, die sich im Maßstab eines Gesamtbebauungsplans nur schwer abbilden lassen. So erwartet sich die Gemeinde ein flexibleres, standortgerechteres und insgesamt effizienteres Reagieren auf konkrete Bauvor-

haben und räumliche Gegebenheiten. Der Teilbebauungsplan von 1985 erfasste einst ein deutlich größeres Gebiet als jenen Hangabschnitt des Sulner Bergs, der künftig von der verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung umfasst wird.

Mit dem neuen Bebauungsplan sind die Zuständigkeiten nun klar getrennt:

Das übrige Gemeindegebiet fällt unter den Bebauungsplan, während der ausgeklammerte Hangbereich ausschließlich durch die Baugrundlagenbestimmung geregelt wird. Damit entfallen alle früheren Überschneidungen, und die rechtlichen Vorgaben für beide Zonen sind jetzt eindeutig und widerspruchsfrei abgegrenzt.

Seit Inkrafttreten des alten Teilbebauungsplans sind rund 40 Jahre vergangen. In dieser Zeit haben sich sowohl die rechtlichen Rahmenbedingungen als auch das raumplanerische Verständnis grundlegend gewandelt. Auf Gemeinde- wie Landesebene wurden Ziele, Instrumente und Methoden der Raumordnung stetig weiterentwickelt. Eine Aufhebung des überholten Teilbebauungsplans und seine Ablöse durch zeitgemäße Instrumente entspricht daher einem modernen, verantwortungsbewussten Umgang mit der Siedlungsentwicklung.

Um gleichermaßen klare, transparente und gut nachvollziehbare Bebauungsvorgaben zu gewährleisten, ersetzt der neue Bebauungsplan nahezu alle übrigen Teilbebauungspläne. Für den Sulner Berg erfüllt diese Rolle künftig die verpflichtende Baugrundlagenbestimmung.

f.d.R.d.A.
DI Simon Berger