



AKTENVERMERK

Bezug Thema:	Gst-Nr 124/1, KG 92123 Sulz, Gst-Nr 126, KG 92123 Sulz, Gst-Nr 127, KG 92123 Sulz Änderung Flächenwidmungsplan Bauerwartungsfläche Mischgebiet in Baufläche Mischgebiet
Aktenzahl Zl:	su031.2-1/2024
Ort Datum:	Sulz 25.09.2024
Sachbearbeiter:	DI Simon Berger
AS Teilnehmer:	Yvonne und Stefan Lehninger, Montfortstraße 29, 6832 Sulz SB, intern

Sachverhalt

Die Grundeigentümer, Yvonne und Stefan Lehninger, Montfortstraße 29, 6832 Sulz, haben mit Schreiben vom 18.06.2024 einen Änderungsvorschlag zum Flächenwidmungsplan gemäß § 23a Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F., eingebracht. Dieser bezieht sich auf die Liegenschaften, Gst-Nrn 124/1, 126 und 127 (KG 92123 Sulz), Montfortstraße, 6832 Sulz, welche derzeit im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Sulz als „Bauerwartungsfläche Mischgebiet“ ausgewiesen sind.

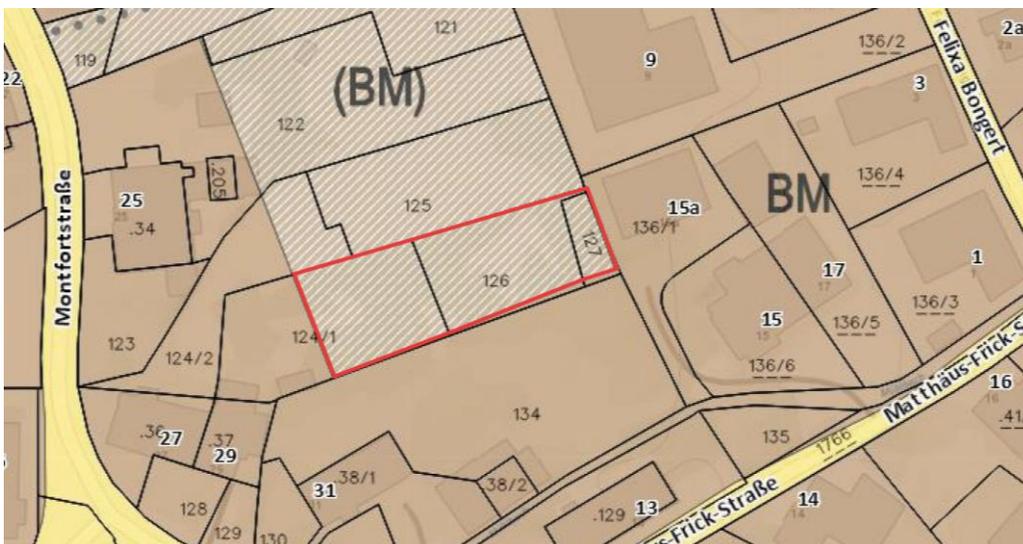


Abbildung 1 Betroffener Bereich, FWP Sulz

Der Änderungsvorschlag wurde, in Anbetracht eines angedachten Grundstückstausches mit südlichen Grundstücken, für welche Veräußerungsabsichten bestehen, und zum Erhalt des Gebäudes Montfortstraße 31, eingebracht. Konkret wurde daher die Umwidmung der Liegenschaften, Gst-Nr 124/1, 126 und 127 (KG 92123 Sulz), von derzeit „Bauerwartungsfläche Mischgebiet“ in „Baufläche Mischgebiet“ vorgeschlagen.

Im Planungsgespräch vom 18.06.2024 wurde der eingebrachte Änderungsvorschlag hinsichtlich der Rahmenbedingungen, dem aufsichtsbehördlich genehmigten Räumlichen entwicklungsplan (REP) der Gemeinde Sulz und der Erschließung i.S.d. § 13 Abs. 2 lit. b) Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F., erörtert.

Bei den betreffenden Liegenschaften handelt es sich um einen Teil eines größeren Areals im Ausmaß von etwa 4.600 m², welches im REP als „Bauerwartungsfläche Mischgebiet“ ausgewiesen ist. Aufgrund der Lage, Größe sowie den standörtlichen Gegebenheiten wurde für dieses Gebiet im REP die Notwendigkeit eines Gesamtkonzepts vermerkt. Damit soll bei Änderungen im Flächenwidmungsplan das gesamte Gebiet berücksichtigt werden, um etwaige zukünftige Entwicklungen anderer Grundstücke entsprechend mitzudenken.

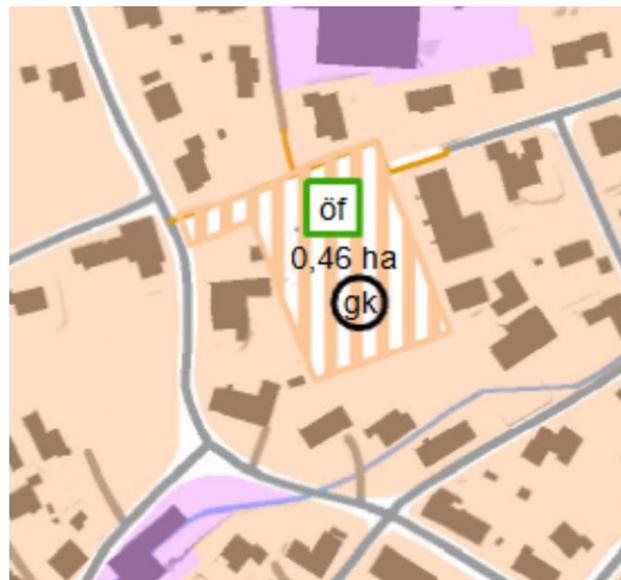


Abbildung 2 Auszug REP Sulz, Entwicklung nach Gesamtkonzept.

Aus diesem Grund wurden im Vorfeld alle Grundstückseigentümer:innen der Nachbarliegenschaften des Areals über den Änderungsvorschlag informiert. Damit einhergehend wurden zusätzlich deren Entwicklungsabsichten abgefragt, um diese entsprechend bereits bei dieser Änderung berücksichtigen zu können.

Aufgrund der komplexen Erschließungssituation wurden zusätzlich im Vorfeld entsprechende grundsätzliche Abklärungen getroffen. Eine grundsätzliche Erschließung über die Liegenschaften, Gst-Nr 129 und .37 wurde aufgrund der geringen derzeit gegebenen Durchfahrtsbreite von 2,66 m (Dachkante) bzw. 3,30 m (Gebäude) ausführlich geprüft. Das Ergebnis zeigt, dass durch den Abbruch des Vorbaus des Gebäudeeingangs die gesetzlich erforderliche Zufahrtsbreite von 3,50 m gewährleistet werden kann. Durch die Zusage der Eigentümer hierzu wäre diese Erschließungsvariante grundsätzlich realisierbar. Die detaillierte Prüfung kann jedoch erst bei Vorliegen eines konkreten Bauprojekts im Zuge des Bauverfahrens durchgeführt werden. Hinsichtlich der Notwendigkeit der Einräumung und Umsetzung der Dienstbarkeit bei einem etwaigen Verkauf der Liegenschaften wurden die Grundstückseigentümer entsprechend in Kenntnis gesetzt.

Somit ergibt sich folgender Vorschlag zur Änderung des Flächenwidmungsplans:

Grundstück	Widmung alt	Widmung neu	Flächenausmaß
124/1	Bauerwartungsfläche Mischgebiet	Baufläche Mischgebiet	430.2 m ²
126	Bauerwartungsfläche Mischgebiet	Baufläche Mischgebiet	462.1 m ²
127	Bauerwartungsfläche Mischgebiet	Baufläche Mischgebiet	81.8 m ²

Gemäß §12 Abs. 5 lit. a) Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F., wird eine Befristung der Widmung „Baufläche Mischgebiet“ für die betreffenden Liegenschaften von 7 Jahren festgelegt. Als Folgewidmung wird „Bauerwartungsfläche Mischgebiet“ definiert.

Zudem wird gemäß §12 Abs. 5 lit. a) RPG nicht nur das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit der Mindestgeschosszahl von 2 (MGZ 2) sondern auch ein Höchstmaß der baulichen Nutzung durch eine Höchstgeschosszahl von 3 (HGZ 3) und eine maximale Baunutzungszahl von 60 (BNZ 60) für die Liegenschaften, Gst-Nrn 124/1, 126, 127 (KG Sulz), festgelegt.

Beurteilung

Aus raumplanerischer Sicht ist die vorgeschlagene Änderung raumplanerisch vertretbar, da

- ⇒ sich die Fläche grundsätzlich für diese Widmung aufgrund der gegebenen natürlichen Verhältnissen i.S.d. §13 Abs. 2 lit. a) Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F. eignet.
- ⇒ eine Umwidmung der Liegenschaften aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und umgeben von Baumischgebiet dem Ziel der inneren Siedlungsentwicklung gemäß §2 Abs. 1 REP entspricht.
- ⇒ die Erschließung i.S.d. § 13 Abs. 2 lit. b) Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F., grundsätzlich gewährleistet werden kann. Eine detaillierte Prüfung muss im Zuge des konkreten Bebauungsverfahrens durchgeführt werden.
- ⇒ durch die vorgeschlagene Änderung des Flächenwidmungsplans die umliegenden Liegenschaften nicht beeinträchtigt werden und nach wie vor entwickelt werden können. Aufgrund der Randlage der Liegenschaften innerhalb des Areals der als „Bauerwartungsfläche Mischgebiet“ gewidmeten Fläche kann eine unabhängige Erschließung der Grundstücke stattfinden. Einer zukünftigen weiteren Entwicklung des Gebiets im Sinne eines weiterführenden Gesamtkonzepts gemäß REP steht damit nichts entgegen. In diesem Zusammenhang wurden ebenso die Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer:innen der Liegenschaften des (BW) Areals abgefragt - mit dem Ergebnis, dass derzeit keinerlei Absichten bestehen.
- ⇒ die Gemeinde den Erhalt des Gebäudes mit der Adresse Montfortstraße 31, welcher mit einer Umwidmung der Liegenschaften einhergeht, positiv sieht.

f.d.R.d.A.

DI Simon Berger

