



AKTENVERMERK

Bezug Thema:	Gst-Nr 1141, KG 92123 Sulz, Gst-Nr 1142, KG 92123 Sulz, Gst-Nr 1152, KG 92123 Sulz Änderung Flächenwidmungsplan Freifläche Freihaltegebiet (FF) in Baufläche-Betriebsgebiet II (BBII)
Aktenzahl Zl:	su031.2-2/2025
Ort Datum:	Sulz 30.04.2025
Sachbearbeiter:	DI Simon Berger
AS Teilnehmer:	Gemeinde Sulz intern

Sachverhalt

Die Gemeinde Sulz beabsichtigt eine Änderung des Flächenwidmungsplans gemäß §23 Abs.1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F. Das Vorhaben bezieht sich auf die Liegenschaften, Gst-Nrn 1141, 1142, 1152 (KG 92123 Sulz), welche derzeit im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Sulz als „Freifläche-Freihaltegebiet“ ausgewiesen sind.

Bei den betreffenden Liegenschaften handelt es sich um eine Fläche, die unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Industriestraße“ zwischen L190 und A14 angrenzt. Sie ist von Betriebsgebietsflächen im Westen, von Waldflächen im Süden und von der Autobahn A14 im Osten begrenzt. Im Norden grenzt eine Fläche an, die als „Freifläche Sondergebiet – Biotop“ gewidmet ist.

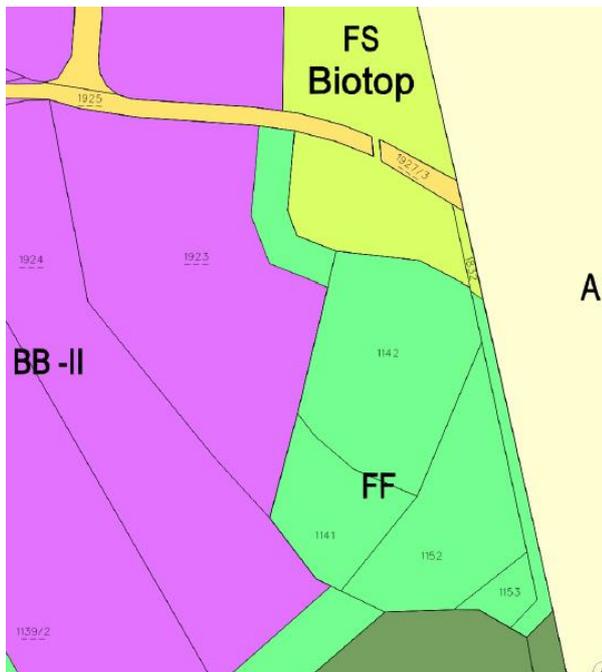


Abbildung 1 aktueller FWP Sulz

Geplante Änderung des Flächenwidmungsplans

Für eine geplante Erweiterung des angrenzenden Betriebs, ist eine Änderung des Flächenwidmungsplans für Teilflächen der oben genannten Liegenschaften in „Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie 2“ notwendig.

Somit ergibt sich folgender Vorschlag zur Änderung des Flächenwidmungsplans:

Teilflächen der Grundstücke	Widmung alt	Widmung neu	Flächenausmaß
1141, 1142, 1152	Freifläche-Freihaltegebiet	Baufläche-Betriebsgebiet II	4165.7m ²

Gemäß §12 Abs. 5 lit. a) Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F., wird eine Befristung der Widmung „Baufläche-Betriebsgebiet II“ für die betreffende Fläche von 7 Jahren festgelegt. Als Folgewidmung wird „Freifläche-Freihaltegebiet“ definiert.

Zudem wird gemäß §12 Abs. 5 lit. a) RPG das Mindestmaß der baulichen Nutzung für die von der Änderung des Flächenwidmungsplans betroffenen Fläche mit einer Mindestgeschosszahl von 1 (MGZ 1) festgelegt.

Begründung und vorhandene Grundlagen

Gemäß dem Räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Sulz, kundgemacht am 07.05.2024, ist der von der Änderung betroffene Bereich mit der Festlegung als Entwicklungsgebiet für Betriebsgebiet (kurzfristig, bis 7 Jahre) gekennzeichnet, wodurch eine Ausweitung der bestehenden Betriebsgebietsfläche ermöglicht werden soll. Der Siedlungsrand wurde daher an die vorgesehene Entwicklungsfläche angepasst und inkludiert diese. Die ggst. Fläche soll gemäß REP Sulz nach einem Gesamtkonzept entwickelt und in der Regionalplanungsgemeinschaft abgestimmt werden (§7 REP Sulz).



Abbildung 2 Ausschnitt Erläuterungsbericht REP Sulz

Die geplante Erweiterung des Betriebsgebietes betrifft eine derzeit als Acker genutzte Fläche, es sind keine Wohnnachbarn vorhanden. Die Eignung als Betriebsgebiet ist durch die angrenzenden großen Industrieflächen an diesem Standort grundsätzlich gegeben. Es handelt sich um eine Erweiterung vorhandener Strukturen und dient der Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Betriebs.

Im Sinne des notwendigen Gesamtkonzepts wurde bei der genauen Lage bzw. Abgrenzung der Fläche auf die sensible Umgebung entsprechend Rücksicht genommen. Neben der Biotopfläche im Norden sowie der ökologisch wertvollen Waldfläche im Süden ist die Fläche zusätzlich von der Landesgrünzone umgeben.

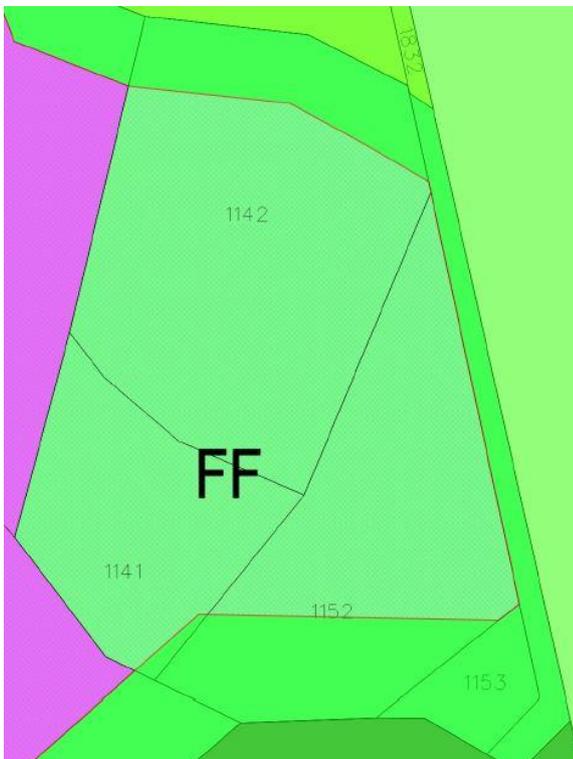


Abbildung 3 Landesgrünzone

Die Abgrenzung der umzuwidmenden Fläche orientiert sich an diesem Landesraumplan und verläuft entlang deren Abgrenzung. Damit kann ein ausreichend großer Abstand von 10m zur Biotop- und ca. 14m zur Waldfläche eingehalten werden.

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen im Anschluss an den Siedlungsrand bis zu 2 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. b der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die hier betroffene Fläche grenzt an Bauflächen gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an, umfasst rd. 0,41 ha und liegt damit unter dem 2 ha Schwellenwert. Es ist somit keine Umwelterheblichkeitsprüfung notwendig. Die Prüfung der erforderlichen Fläche auf ihre Umweltauswirkungen wurde bereits im Zuge der Ausarbeitung des Räumlichen Entwicklungsplans grundsätzlich durchgeführt.

Aus raumplanerischer Sicht ist die vorgeschlagene Änderung raumplanerisch vertretbar, da

- ⇒ sich die Fläche grundsätzlich für die Widmung als Betriebsgebiet Kategorie II 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 Siedlungsrandes und unmittelbar angrenzend an vorhandene Betriebsflächen den Zielen der wirtschaftlichen Entwicklung gemäß §7 Abs. 1 REP Sulz entspricht.
- ⇒ Der grundsätzliche Wille zur Entwicklung bereits im REP Sulz formuliert wurde und die Änderung des Flächenwidmungsplans den Entwicklungszielen der Gemeinde dient. Bei der Erarbeitung des REP wurde bereits die grundsätzliche Eignung als Entwicklungsfläche geprüft.
- ⇒ Das notwendige Gesamtkonzept vorliegt und Rücksicht bzw. entsprechender Abstand auf die sensible Umgebung vorgenommen wurde.
- ⇒ Der Wirtschaftsstandort durch die ermöglichte Standorterweiterung eines bestehenden Betriebs gestärkt wird.

f.d.R.d.A.

DI Simon Berger