



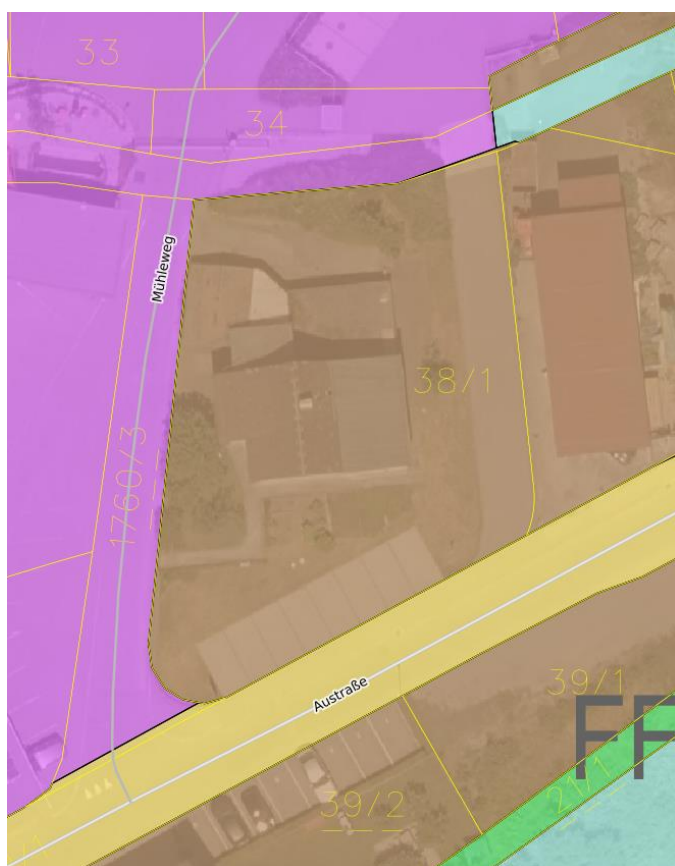
AKTENVERMERK

Bezug Thema:	Gst-Nr 38/1, KG 92123 Sulz, Mühleweg 2, 6832 Sulz Änderung Flächenwidmungsplan BM in BB-I
Aktenzahl Zi:	su031.2-1/2022
Ort Datum:	Sulz 09.11.2023
Sachbearbeiter:	DI Simon Berger
AS Teilnehmer:	FRIES Holding GmbH, z.H. Ing. Thomas Rhomberg, Schützenstraße 19, 6832 Sulz intern

Sachverhalt

Der Grundeigentümer, FRIES Holding GmbH, z.H. Ing. Thomas Rhomberg, Schützenstraße 19, 6832 Sulz, hat mit Schreiben vom 05.09.2022 einen Änderungsvorschlag zum Flächenwidmungsplan gemäß § 23a Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 39/1996, i.d.g.F., eingebracht. Dieser bezieht sich auf die Liegenschaft, Gst-Nr 38/1, KG 92123 Sulz, Mühleweg 2, 6832 Sulz, welche derzeit im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Sulz als Baufläche Mischgebiet ausgewiesen ist.

Derzeitige Widmung laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan: BM



Konkret wurde die Umwidmung der gesamten Liegenschaft, Gst-Nr 38/1, KG 92123 Sulz, Mühleweg 2, 6832 Sulz, im Ausmaß von ca. 1077.7 m² von derzeit „Baufläche Mischgebiet“ in „Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie 1“ vorgeschlagen.

Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplans soll zusätzlich eine geringfügige Bereinigung erfolgen. So weist ein schmaler Streifen von Gst.Nr. 1817/3, nördlich angrenzend an das Gst.Nr. 38/1, eine Widmung als „Baufläche Mischgebiet“ auf, im Ausmaß von 1.2 m². Diese Fläche soll ebenso in „Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie 1“ umgewidmet werden. Um die Korrektur zu vervollständigen, erfolgt eine weitere Kenntlichmachung des angrenzenden Bereichs des Gst.Nr. 1817/3 als öffentliches Wassergut, im Ausmaß von 0.5 m².

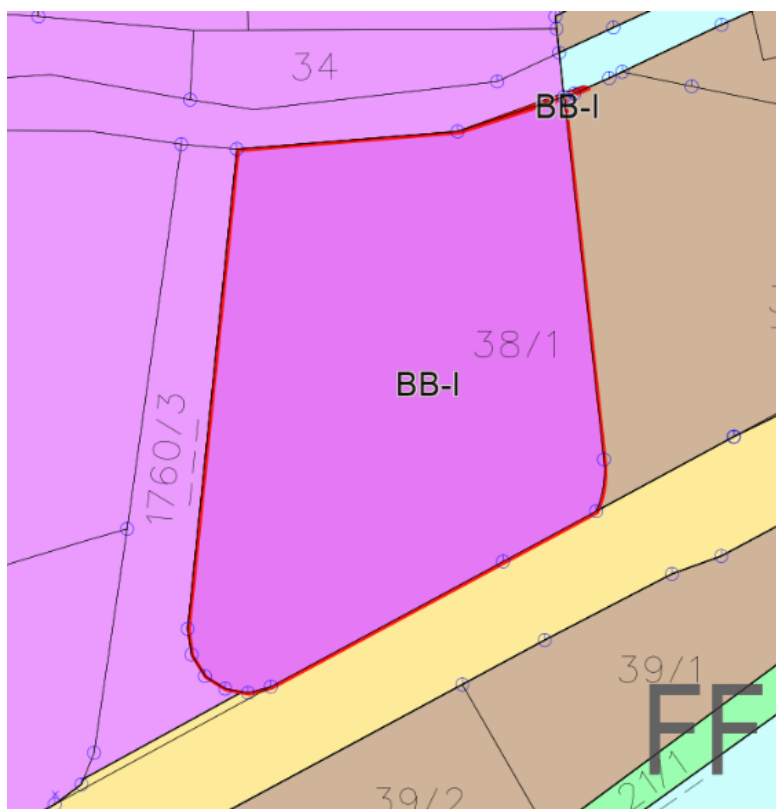
Somit ergibt sich folgender Vorschlag zur Änderung des Flächenwidmungsplans:

Grundstück	Widmung alt	Widmung neu	Flächenausmaß
Gst-Nr 38/1	Baufläche Mischgebiet	Baufläche – Betriebsgebiet 1	1077.7 m ²

Sowie folgende, geringfügige Korrekturvorschläge des Flächenwidmungsplans:

Grundstück	Widmung alt	Widmung neu	Flächenausmaß
Gst.Nr. 1817/3	Baufläche Mischgebiet	Baufläche – Betriebsgebiet 1	1.2 m ²
Gst.Nr. 1817/3	Baufläche Mischgebiet	Öffentliches Wassergut (Kenntlichmachung)	0.5 m ²

Vorgeschlagene Widmung: BB-1



Beurteilung

Der Antragsteller, die Firma FRIES Holding GmbH, hat im unmittelbar angrenzenden Nahebereich der Liegenschaft ihren Firmensitz, das vorgenannte Grundstück kann somit als Erweiterung dieses Gesamtareals angesehen werden.

Das Firmenareal besteht zum allergrößten Teil aus Grundstücken, welche die Widmung Betriebsgebiet 1 aufweisen, die genannte Liegenschaft bildet hierbei eine Ausnahme.

Aktuell ist das Grundstück unbebaut, soll jedoch in Zukunft für eine betriebliche Erweiterung genutzt werden. Aufgrund dieser beabsichtigten Erweiterung ihrer Betriebsflächen wird daher eine Umwidmung der Liegenschaft angestrebt. Darauf soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein Bürogebäude bzw. eine Lagerhalle errichten zu können.

Aus Sicht der Gemeindevertretung ist die vorgeschlagene Änderung raumplanerisch vertretbar, da

- ⇒ sich im unmittelbaren Nahebereich (westlich und nördlich) umfangreiche Betriebsgebiete der Firma FRIES befinden und die Liegenschaft eine direkte Erweiterung darstellt.
- ⇒ Es sich um eine kleinräumige Abrundung bestehender Betriebsflächen handelt.
- ⇒ Durch die Änderung des Flächenwidmungsplans ein lokales Unternehmen an seinem Firmenstandort Maßnahmen zur Betriebssicherung bzw. -erweiterung ermöglicht werden sollen.
- ⇒ im Vorentwurf des Räumlichen Entwicklungsplanes der Gemeinde Sulz eine nachbarschaftsverträgliche Weiterentwicklung bestehender Betriebsstandorte ermöglicht werden soll.
- ⇒ im Vorentwurf des Räumlichen Entwicklungsplanes der Gemeinde Sulz der betroffene Standort als Entwicklungsgebiet für Betriebsgebiet (kurzfristig bis 7 Jahre) für diesen Bereich ausgewiesen wird.
- ⇒ Bei der Weiterentwicklung von Betriebsstandorten die Nachbarschaftsverträglichkeit eine wichtige Zielsetzung im Vorentwurf des Räumlichen Entwicklungsplanes der Gemeinde Sulz darstellt.

Umsetzung der Verfahren

Beratung und Beschlussfassung der Entwürfe

Der Gemeindevertretung wurde in der Sitzung am 20.11.2023 der Änderungsvorschlag zum Flächenwidmungsplan vorgelegt und vom Vorsitzenden, BGM Karl Wutschitz, ausführlich erläutert.

Nach kurzer Diskussion wurde von der Gemeindevertretung der Entwurf über die Änderung des Flächenwidmungsplanes betreffend die Umwidmung der Liegenschaft, Gst-Nr 38/1, KG 92123 Sulz, Mühleweg 2, 6832 Sulz im Ausmaß von ca. 1077.7 m² von derzeit „Baufläche-Mischgebiet“ in „Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie 1“ nach der erläuterten Plan-darstellung (Datum: 25.10.2023, Zl. su031.2-1/2022) gemäß §§ 23 i.V.m. 21 Raumplanungsgesetz, LGBI.Nr. 39/1996, i.d.g.F. beschlossen und das Anhörungsverfahren angeordnet.

Anhörungsverfahren

Die Entwürfe wurden am 21.11.2023 dem Eigentümer des Grundstückes, auf die sich die Änderung des Flächenwidmungsplanes bezieht, und der anrainenden Grundstücke mittels RSb sowie den öffentlichen Dienststellen (Wildbach- und Lawinenverbauung, Abteilung Naturschutz der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch, Abteilung Raumplanung und Baurecht des Landes, Abteilung Wasserwirtschaft des Landes) als auch den Nachbargemeinden Röthis und Rankweil per E-Mail zur Stellungnahme übermittelt. Darüber hinaus wurde der Entwurf durch Anschlag an der Amtstafel und im Amtsblatt der Gemeinde (Gemeindeblatt Rankweil) ordnungsgemäß kundgemacht.

f.d.R.d.A. Ing. Daniel Novak