



AKTENVERMERK

Bezug Thema:	Gst-Nr 739, KG 92123 Sulz, Haltstelleweg, 6832 Sulz, Gst-Nr 740, KG 92123 Sulz Änderung Flächenwidmungsplan Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Freifläche-Landwirtschaft (FL)
Aktenzahl Zl:	su031.2-2/2023
Ort Datum:	Sulz 04.03.2024
Sachbearbeiter:	DI Simon Berger
AS Teilnehmer:	DI Dr. Roman Marte, SoLaWi Bodenkultur GesbR -

Sachverhalt

Der Grundeigentümer, DI Dr. Roman Marte, hat mit Schreiben vom 31.07.2023 einen Änderungsvorschlag zum Flächenwidmungsplan gemäß § 23a Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F., eingebracht. Dieser bezieht sich auf die Liegenschaften, Gst-Nr 739 und 740 (KG 92123 Sulz), Haltstelleweg, 6832 Sulz, welche derzeit im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Sulz als Freifläche Freihaltegebiet (FF) ausgewiesen sind.

Der Antragsteller hat die Grundstücke verpachtet und die SoLaWi Bodenkultur GesbR, z.H. Thilo Herbert Hanser, Arkenstraße 32/1, 6835 Zwischenwasser, SoLaWi Bodenkultur GesbR, z.H. Lea Wimmer, Eisengasse 14/4, 6850 Dornbirn als Vertretungsbefugte benannt. Diese beabsichtigen auf jenen Grundstücken einen Betriebsstandort für intensiven Gemüseanbau zu errichten. Ziel aus Sicht des Antragstellers ist es, eine professionelle, stabile Infrastruktur sowie einen Raum für geschützten Anbau von Lebensmitteln zur Nahversorgung zu schaffen. Es wird beabsichtigt, die landwirtschaftliche Nutzung in Form einer sogenannten Solidarischen Landwirtschaft umzusetzen. Dabei tragen mehrere private Haushalte die Kosten eines landwirtschaftlichen Betriebs, wofür sie im Gegenzug dessen Ernteertrag erhalten.

Konkret wurde daher die Umwidmung von Teilen der Liegenschaften, Gst-Nr 739 und 740 (KG 92123 Sulz), Haltstelleweg, 6832 Sulz im Ausmaß von ca. 2.813.2 m² von derzeit „Freifläche Freihaltegebiet“ in „Freifläche Landwirtschaftsgebiet“ vorgeschlagen.

Nach mehrmaligen Abstimmungen zwischen den Antragstellern, der Gemeinde Sulz sowie dem Land Vorarlberg (u.a. Abteilung Raumplanung und Baurecht, Abteilung allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten) und der Bezirkshauptmannschaft Feldkirch wurde eine Projektvariante erarbeitet, die alle Interessen entsprechend berücksichtigen soll.

Schlussendlich stellten die Vertreter des Grundeigentümers am 08.01.2024 einen überarbeiteten Entwurf über das geplante Projekt und die dafür notwendigen Flächen der Gemeinde vor. Dieser Entwurf sieht insgesamt 2 Rolltunnel, ein Thermogewächshaus und ein Betriebsgebäude (eingeschossig) vor.

Für die Realisierung des Projektes sind zwei Ausbaustufen geplant:

Phase I = Die Errichtung eines Rolltunnels und eines Gewächshauses, wobei im Gewächshaus die hierfür benötigten Betriebsflächen temporär untergebracht werden sollen.

Phase II = die Errichtung eines zweiten, zusätzlichen Rolltunnels und die Errichtung eines Betriebsgebäudes.

Der vorliegende Antrag auf Flächenwidmungsänderung bezieht sich lediglich auf Ausbaustufe I, die in einem ersten Schritt ermöglicht werden soll. Eine etwaige Realisierung von Phase II soll erst zu einem späteren Zeitpunkt und bei konkretem Bedarf erfolgen. Dann ist ein neuerlicher Antrag auf Flächenwidmungsplanänderung zu stellen.

Die Gemeinde sieht den Standort und ein gesundes Wachstum an landwirtschaftlichen Flächen grundsätzlich positiv, eine etwaige Wohnnutzung samt dazugehörigen Gebäude (im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung) wird in diesem Bereich jedoch kritisch gesehen.

Nach Absprache mit der Raumplanungsabteilung des Landes Vorarlberg wurde daher als bevorzugte Variante folgende Vorgehensweise definiert:

Es soll die notwendige Änderung des Flächenwidmungsplans als Freifläche Landwirtschaft erfolgen, eine Wohnnutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken jedoch nicht ermöglicht werden. Daher soll parallel zur Änderung der Flächenwidmung zusätzlich eine Verordnung i.S.d. § 33 RPG (Wohnungsflächenanteil = 0) für diese Grundstücke erlassen werden. Damit ist sichergestellt, dass keine Wohnnutzung auf den betroffenen Grundstücken erfolgen kann.

Somit ergibt sich folgender Vorschlag zur Änderung des Flächenwidmungsplans:

Grundstück	Widmung alt	Widmung neu	Flächenausmaß
739	Freifläche Freihaltegebiet	Freifläche Landwirtschaftsgebiet	2533.5 m ²
740	Freifläche Freihaltegebiet	Freifläche Landwirtschaftsgebiet	279.7 m ²

Beurteilung

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

- ⇒ Sich der Standort grundsätzlich aufgrund seiner Lage im Feld für die landwirtschaftliche Nutzung eignet.
- ⇒ Die landwirtschaftliche Nutzung als solche einen hohen Stellenwert für die Gemeinde einnimmt und grundsätzlich gefördert werden soll.
- ⇒ Gemäß REP Entwurfs die Freiflächen im Feld „entsprechend ihren vielfältigen Funktionen als landwirtschaftlicher Produktionsraum, als ökologischer Ausgleichsraum und als Naherholungsraum erhalten“ bleiben sollen. Insbesondere hat die Gemeinde das Ziel, durch vorausschauende Flächenwidmung landwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen und Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und anderen Nutzungen vermeiden.

- ⇒ Das Errichten von Wohngebäuden o.Ä. in diesem Bereich durch die Festlegung eines Wohnflächenanteils von 0 in diesem Bereich nicht ermöglicht wird, da der Standort für Wohnzwecke als nicht geeignet erachtet wird.
- ⇒ Ein Gesamtkonzept mit zwei Bauphasen vorliegt, sodass eine bedarfsangepasste und schrittweise Änderung der FWP vorgenommen werden kann.

Umsetzung des Verfahrens

Beratung und Beschlussfassung der Entwürfe

Der Gemeindevertretung wurde in der Sitzung am 04.03.2024 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 Liegenschaften, Gst-Nr 739, KG 92123 Sulz, Haltstelleweg, 6832 Sulz, Gst-Nr 740, KG 92123 Sulz im Ausmaß von ca. 2813.2 m² von derzeit „Freifläche Freihaltegebiet“ in „Freifläche Landwirtschaftsgebiet“ nach der erläuterten Plandarstellung (Datum: 27.02.2024, Zl. su031.2-2/2023) gemäß §§ 23 i.V.m. 21 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F. beschlossen und das Auflageverfahren angeordnet.

Auflageverfahren

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