



GEMEINDE SULZ

V O R A R L B E R G

VERORDNUNG

der Gemeindevertretung Sulz zur Sicherstellung einer geordneten Überarbeitung des Bebauungsplanes (Bausperre „Stellplätze“)

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.2022 wird gemäß der § 37 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F. verordnet:

§ 1 Bausperre und Geltungsbereich

Zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 30 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F. wird für das gesamte Gemeindegebiet gemäß § 37 Abs. 1 RPG eine Bausperre für Bauvorhaben erlassen, bei welchen die gesetzlich erforderliche Mindestanzahl an Stellplätze 8 übersteigt.

§ 2 Ziel und Zweck

Die Bausperre dient zur Sicherung der Überarbeitung des Bebauungsplanes 2001 in der geltenden Fassung. Zum Schutz des Landschafts- und Ortbildes, der Reduktion an versiegelten Flächen sowie als Reaktion auf die Klimaerwärmung soll das zulässige Ausmaß bzw. die zulässige Anzahl oberirdischer Stellplätze künftiger Bauvorhaben im gesamten Gemeindegebiet beschränkt werden.

Zu diesem Zweck sind Neufestlegungen hinsichtlich der Mindest- und Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen für Bauwerke (§ 34 RPG) insbesondere jedoch die Festlegung der Anteile jener Stellplätze, die in Gebäuden mit zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen errichtet werden müssen angedacht. Beabsichtigt ist, dass bei Bauvorhaben, bei welchen die Anzahl der gesetzlich erforderlichen Stellplätze die Zahl 8 überschreitet, zukünftig zumindest die Hälfte dieser Plätze in Gebäuden oder in unterirdischen Garagengeschossen errichtet werden sollen.

Darüber hinaus sollen für die Gestaltung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 28 Abs. 3 lit. o) sowie die Erhaltung von Grünflächen (§ 28 Abs. 3 lit. r) Vorgaben geschaffen werden.

§ 3 Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft und tritt, wenn sie nicht früher aufgehoben oder verlängert wird, zwei Jahre nach ihrer Erlassung außer Kraft.

Karl Wutschitz
Bürgermeister

An der Amtstafel
angeschlagen am 01.07.2022

Erläuterungen zu der Verordnung

Im Gemeindegebiet werden vermehrt Bebauungen vorgenommen, welche im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbildes auf Grund der zu errichtenden Anzahl an oberirdischen Abstellplätzen im Freien als störend zu beurteilen sind. Die bestehenden gesetzlichen Vorgaben der Stellplatzverordnung des Landes sieht seit der Neuerlassung, LGBl.Nr. 24/2013, keine Vorgaben für Einstellplätze mehr vor. Darüber hinaus wird im noch rechtsgültigen Bebauungsplan der Gemeinde Sulz 2001, i.d.g.F. die Mindestanzahl der Stellplätze (Ein- und Abstellplätze) konträr vorgegeben.

Die im gesamten Rheintal feststellbare Entwicklung am Immobilienmarkt zu verdichteten, großvolumigen Bebauungen ist auch in der Gemeinde Sulz deutlich bemerkbar – nicht zuletzt auf Grund der immer noch steigenden Bodenpreise. Dies bringt auf Basis der gesetzlichen Regelungen u. a. eine unkontrollierte Versiegelung von Grünflächen mit sich.

Eine Regulierung der oberirdischen Stellplätze im Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur kann über die bestehenden Teil- und Bebauungspläne nicht in dem Maß erreicht werden, wie sie für die eine nachhaltige Organisation (Entsiegelung, Reduktion an Heizpolen, etc.) erforderlich ist. Hierfür sind detaillierte und umfassenden Bebauungsvorgaben erforderlich.

Im Zuge der seit Ende 2020 laufenden Erstellung eines Räumlichen Entwicklungsplans gemäß § 11 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, i.d.g.F. als Grundlage für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde, wurde hierzu dringender Handlungsbedarf im Gemeindegebiet festgestellt. Die bestehenden Verordnungen allein sind nicht (mehr) geeignet, die bauliche Entwicklung ausreichend zu steuern, um die Sicherstellung der Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungsüberlegungen der Gemeinde Sulz – wie sie im derzeit laufenden Prozess zur Ausarbeitung eines Räumlichen Entwicklungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 RPG erarbeitet werden – zu gewährleisten. Darüber hinaus stehen einzelne Vorhaben im Gegensatz zu bereits angedachten Änderungen der Bebauungsbestimmungen. Durch Änderungen im bestehenden Bebauungsplan können Bauvorhaben derart beschränkt werden, dass die Anzahl an oberirdischen Stellplätzen entsprechend reduziert wird und Stellplätze in Gebäuden mit zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen errichtet werden.

Daher ist beabsichtigt, die Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeit innerhalb des Gemeindegebietes zu überprüfen, Nutzungskonflikte zu ermitteln sowie aufbauend auf den REP erforderliche Bebauungsplanänderungen wie insbesondere der Mindest- und Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen für Bauwerke (§ 34 RPG) samt Vorgaben hinsichtlich jener Anteile an Stellplätzen aufzunehmen, welche in Gebäuden mit zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten sind zu definieren bzw. zu verordnen. Darüber hinaus sollen für die Gestaltung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 28 Abs. 3 lit. o RPG) sowie die Erhaltung von Grünflächen (§ 28 Abs. 3 lit. r RPG) Vorgaben geschaffen werden, um damit die Erreichung der Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz auch für die Zukunft abzusichern.

Die Vielzahl an zu prüfenden Festlegungen und das Erfordernis zur umfangreichen Überarbeitung samt Zusammenführung aller bestehenden Teil- und Bebauungspläne begründet diese Bausperre.

Die Verordnung der Bausperre verfolgt den Zweck, die Durchführung aller Bauvorhaben und Bewilligungen zur Teilung von Grundstücken gemäß § 39 Raumplanungsgesetz während der Durchführung dieser Planungsmaßnahmen zu unterbinden.