



AKTENVERMERK

Bezug Thema:	Gst-Nr 739, KG 92123 Sulz, Haltstelleweg, 6832 Sulz, Gst-Nr 740, KG 92123 Sulz Verordnung Wohnflächenanteil § 33 RPG
Aktenzahl Zl:	su031.2-2/2023
Ort Datum:	Sulz 04.03.2024
Sachbearbeiter:	DI Simon Berger
AS Teilnehmer:	amtswegig -

Erläuterungsbericht der Verordnung der Gemeinde Sulz über die Festlegung des Wohnflächenanteils

Die Gemeinde Sulz plant für Teile der Liegenschaften, Gst-Nr 739 und 740 (KG 92123 Sulz), Haltstelleweg, 6832 Sulz, den Flächenwidmungsplan im Ausmaß von ca. 2.813.2m² von derzeit „Freifläche Freihaltegebiet“ in „Freifläche Landwirtschaftsgebiet“ zu ändern.

Der Antragsteller beabsichtigt auf jenen Grundstücken einen Betriebsstandort für 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.

Bei den Grundstücken, Gst-Nr- 739 und 740, handelt es sich um Flächen im Feld, sie sind umgeben von Freihaltegebiet Freifläche sowie Freihaltegebiet Landwirtschaft.

Da der Standort grundsätzlich eine hohe Eignung für landwirtschaftliche Nutzung aufweist, unterstützt die Gemeinde Sulz grundsätzlich die beabsichtigte Umwidmung der Teilflächen.

Gemäß REP Entwurf sollen die Freiflächen im Feld „entsprechend ihren vielfältigen Funktionen als landwirtschaftlicher Produktionsraum, als ökologischer Ausgleichsraum und als Naherholungsraum erhalten“ bleiben. Insbesondere hat die Gemeinde das Ziel, durch vorausschauende Flächenwidmung landwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen und Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und anderen Nutzungen vermeiden.

Mögliche zur Landwirtschaft erforderliche Wohnräume und Wohngebäude, die gemäß § 18 Abs. 3 RPG in dieser Widmungskategorie zulässig wären, sieht die Gemeinde dagegen kritisch.

Insbesondere aufgrund der peripheren Lage der beiden Grundstücke im Feld, weit entfernt vom bestehenden Siedlungsgebiet, entspricht die Errichtung von Wohngebäuden nicht den raumplanerischen Zielen der Gemeinde.

Große infrastrukturelle Eingriffe in die wertvollen landwirtschaftlichen Flächen sollen in diesem Bereich bestmöglich vermieden werden. Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer Vermeidung größerer versiegelter Flächen, sind es auch Aspekte aus Sicht des Landschaftsbildes, die aus Sicht der Gemeinde gegen eine Wohnnutzung an diesem Standort sprechen.

Hinzu kommt, dass die notwendige und vollständige infrastrukturelle Erschließung der Grundstücke, um zusätzlich zu den landwirtschaftlichen und betrieblich notwendigen Bauwerken weitere Gebäude zuzulassen, einen erheblichen Mehraufwand bedeuten würde.

Es soll daher zwar die notwendige Änderung des Flächenwidmungsplans als Freifläche Landwirtschaft erfolgen, eine Wohnnutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken jedoch nicht. Dazu dient, parallel zur Änderung der Flächenwidmung, die Erlassung der Verordnung i.S.d. § 33 RPG. Gemäß RPG kann die Gemeindevertretung, den Wohnflächenanteil für Teile des Gemeindegebiets im Verhältnis zu anderen Nutzungen festlegen. Um die oben genannten Ziele zu erreichen, soll daher der Wohnflächenanteil für die beiden Grundstücke, Gst-Nrn 739 und Gst-Nr 740 (KG 92123 Sulz), mit 0 festgelegt werden. Für eine bessere Nachvollziehbarkeit und Umsetzbarkeit gilt die Festlegung des Wohnflächenanteils für die gesamten Flächen der Grundstücke, auch wenn der Flächenwidmungsplan nur für Teilflächen davon geändert wird.

f.d.R.d.A. DI Simon Berger, Raumplaner