



stadtländ

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

A 1070 Wien
Kirchengasse 19/12
Tel +43 1 236 1912
Fax +43 1 236 1912 90

A 6900 Bregenz
Albert-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 964 6633

bregenz@stadtländ.at
www.stadtländ.at

Gemeinde Sulz

Bericht zum Räumlichen Entwicklungsplan

Entwurf zur öffentlichen Auflage

Stand: 06.11.2023

Inhalt

Vorbemerkung.....	3
Kurzfassung	4
Zielplan (Anlage 2).....	5
1. Abschnitt: Allgemeines	9
§ 1 Grundsätze der Gemeindeentwicklung	9
Erläuterungen zum 1. Abschnitt.....	10
2. Abschnitt: Siedlungsraum	12
§ 2 Siedlungsrand und Bauflächen	12
§ 3 Verdichtung und Durchmischung.....	12
§ 4 Entwicklung nach Gesamtkonzept	14
Erläuterungen zum 2. Abschnitt	15
3. Abschnitt: Sozialraum	20
§ 5 Ortskern	20
§ 6 Sozialraum	21
Erläuterungen zum 3. Abschnitt.....	22
4. Abschnitt: Wirtschaftsraum.....	27
§ 7 Betriebsgebietsentwicklung an der L190.....	27
§ 8 Arbeitsplätze im Dorf.....	28
Erläuterungen zum 4. Abschnitt.....	29
5. Abschnitt: Landschaft und Freiraum	31
§ 9 Freiflächen im Feld	31
§ 10 Gewässer	31
§ 11 Innerörtlicher Freiraum.....	32
Erläuterungen zum 5. Abschnitt.....	33
6. Abschnitt: Mobilität	35
§ 12 Motorisierter Individualverkehr	35
§ 13 Fuß- und Radverkehr	35
§ 14 Öffentlicher Verkehr.....	36
Erläuterungen zum 6. Abschnitt.....	37
7. Abschnitt: Klima und Energieraumplanung.....	40
§ 15 Ressourcen und Energieverbrauch	40
§ 16 Klimawandelanpassung.....	40
Erläuterungen zum 7. Abschnitt.....	41
Anhang.....	43
A SWOT-Analyse.....	43
B Dokumentation der Bevölkerungsbeteiligung	45
Planungswerkstatt am 08.11.2021.....	45
REP-Ausstellung am 11.09.2023.....	47
Öffentliche Auflage des REP-Entwurfs	50
C Umweltprüfung.....	51

Vorbemerkung

Der Räumliche Entwicklungsplan (kurz: REP) ist Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bauungsplanung sowie für weitere Konzepte und Maßnahmen der Gemeinde. Als strategisches Planungsinstrument gibt der REP einen Rahmen für die künftige Entwicklung der Gemeinde vor. Gemäß § 11b RPG ist der REP spätestens in zehn Jahren gesamthaft zu überprüfen und ggf. anzupassen. Eine frühere Überprüfung ist im Falle wesentlicher Änderungen der Planungsvoraussetzungen angezeigt.

Die Gemeinde Sulz verfügte bisher über keine gesamtheitliche Strategie zur Gemeindeentwicklung. Mit dem vorliegenden Entwurf zum Räumlichen Entwicklungsplan werden nun erstmals gesamthaft und themenübergreifend Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde formuliert.

Der vorliegende Bericht fasst Ergebnisse und Aussagen aus dem REP-Prozess zusammen. Zentraler Bestandteil sind nach thematischen Kapiteln gegliederte Grundsätze, Ziel und Maßnahmen zur Gemeindeentwicklung und ein Zielplan. Im Zielplan sind die räumlich darstellbaren Planungsinhalte des REP planlich dargestellt. Die Darstellung richtet sich dabei nach den einheitlichen Planzeichen für Räumliche Entwicklungspläne des Landes Vorarlberg.

Eine Situationsanalyse und Informationen zum REP-Prozess (Bevölkerungsbeteiligung, Umweltprüfung, SWOT-Analyse) ergänzen die textlichen und plangrafischen Festlegungen und begründen diese. Die normativen Festlegungen aus dem ggst. Bericht werden in die REP-Verordnung übernommen.

Der vorliegende REP wurde schrittweise in mehreren Sitzungen mit den zuständigen politischen Gremien der Gemeinde erarbeitet. Die Abstimmung mit der Regio Vorderland-Feldkirch erfolgte laufend. Eine Umweltprüfung gemäß § 11a wurde durchgeführt. Es wurden keine zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Erste Abstimmungen mit der Landesraumplanung haben stattgefunden. Die Ergebnisse dieser REP-Arbeitsschritte sind genauso in den vorliegenden REP-Entwurf eingeflossen wie im Zuge von zwei öffentlichen Veranstaltungen mit der Sulner Bevölkerung gesammelte Anmerkungen und Hinweise. Im Rahmen einer Planungswerkstatt am 08.11.2021 bestand für alle Bürger:innen frühzeitig die Möglichkeit, sich in den REP-Prozess einzubringen. Am 11.09.2023 wurde der REP-Entwurf im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung vorgestellt und breit diskutiert – Ergebnisse der beiden Bevölkerungsveranstaltung siehe Anhang B.

Der Räumliche Entwicklungsplan (REP) besteht gemäß „Verordnung der Gemeindevertretung Sulz über den Räumlichen Entwicklungsplan“ aus der Anlage 1 „Verordnungstext“ und der Anlage 2 „Zielplan“.

Der ggst. Bericht zum Räumlichen Entwicklungsplan fasst alle Ergebnisse des REP-Prozesses zusammen und beinhaltet neben dem Ziel- und Maßnahmenkatalog auch Erläuterungen, die Ergebnisse der Situationsanalyse, eine Dokumentation der Bevölkerungsbeteiligung und Unterlagen zur Umweltprüfung.

Kurzfassung

Mit dem REP formuliert die Gemeinde Sulz erstmals Ziele zur Gemeindeentwicklung in Form eines gesamtheitlichen, strategischen Konzepts. Grundsätzlich setzt es sich die Gemeinde zum Ziel, die dörflichen Qualitäten als Basis für die Wohn- und Lebensqualität sowie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Siedlungsgebiet und Freiraum zu erhalten, ein attraktives Angebot sicherzustellen, Herausforderungen durch den Klimawandel ernst zu nehmen und die regionale Kooperation zu stärken (z.B. bei der sozialen Infrastruktur, Betriebsgebietsentwicklung).

Der Rand des Siedlungsgebietes nach Westen soll im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden und zur Bewahrung des Feldes (der Riedflächen) als landwirtschaftliche Produktionsflächen gehalten werden. Der mittelfristige Siedlungsrand wird daher weitgehend entlang der bestehenden Bauflächengrenze festgelegt. Die großen Bauerwartungsflächen am westlichen Siedlungsrand sollen entsprechend den o.a. Grundsätzen und Zielen nicht entwickelt werden. Eine Umwidmung der bestehenden Betriebsgebietsflächen im Bereich des Sportplatzes in Freiflächen wird angestrebt. Die Entstehung neuer Bauflächenreserven soll verhindert werden. Dazu wird auch der Einsatz von Raumplanungsverträgen angestrebt. Gleichzeitig soll die Gemeindeentwicklung durch eine aktive Bodenpolitik unterstützt werden.

Durch eine Verdichtung des Siedlungsgebiets soll auch ein Beitrag zur Wohn- und Lebensqualität geleistet werden. Dabei wird auf die dörfliche Struktur der Gemeinde sowie eine verträgliche und qualitätsvolle Verdichtung geachtet. Der Fokus der Verdichtung liegt auf dem Ortskern. Als zentrale Maßnahme soll dazu der geltende Bebauungsplan überarbeitet werden. Besonders zu berücksichtigen sind dabei Qualitätsaspekte und eine Grenzen übergreifende Betrachtung/Abstimmung mit der Gemeinde Röthis. Im Dorf wird eine Nutzungsdurchmischung forciert. Insbesondere der Ortskern wird auch als Wirtschaftsraum verstanden. Arbeitsplätze und Betriebe sollen in verträglicher Weise auf im Siedlungsgebiet Platz finden.

Im Ortskern liegt das Augenmerk auf der Weiterentwicklung der drei Teilräume Müsinnenstraße, Hummelbergstraße und Jergenbergr. Der öffentliche Raum soll aufgewertet und Belastungen durch den Verkehr reduziert werden. Ein sensibler Umgang mit dem Ortsbild wird angestrebt. Treffpunkte für die Bevölkerung sollen auch in den Wohngebieten geschaffen werden. Ein „Dorf der kurzen Wege“ mit direkten und attraktiven Wegverbindungen für Fuß und Rad ist das Ziel. Generell sollen der Fuß- und Radverkehr und der öffentliche Verkehr Vorrang erhalten. Belastungen durch den motorisierten Verkehr sollen minimiert werden.

Für den Ortskern und große zusammenhängende Entwicklungsflächen sollen Gesamtkonzepte erarbeitet werden, um eine qualitätsvolle und geordnete Entwicklung sicherzustellen. Dies gilt auch für eine Erweiterung des Betriebsgebiets Industriestraße und eine kleinräumige Erweiterung der betrieblichen Nutzungen im Bereich der Austraße.

Die innerörtlichen Freiräume und die hochwertigen Naturräume (inkl. Gewässer) sollen langfristig erhalten werden und als Naherholungsräume zur Verfügung stehen.

Zielplan (Anlage 2)






Der Zielplan, Plandatum 06.11.2023, ist als Anlage 2 Bestandteil der Verordnung über den Räumlichen Entwicklungsplan und stellt die räumliche Ausdehnung von Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde dar.

Auf den folgenden Seiten ist der Zielplan in mehreren Ausschnitten dargestellt. Als Anlage 2 ist der Zielplan ganzheitlich dargestellt.




Die Darstellung richtet sich dabei nach den einheitlichen Planzeichen für Räumliche Entwicklungspläne des Landes Vorarlberg, siehe nachstehende Legende.

Legende Zielplan:

Siedlungsraum

-  Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen (Widmungsbestand)
-  Betriebsgebiet (Widmungsbestand)
-  **Stadion** Freizeiteinrichtung (mit Bauwerken) (Widmungsbestand)
-  Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb
-  Schwerpunkt Gewerbe



Entwicklungsgebiet kurzfristig bis 7 Jahre

-  für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen
-  für Betriebsgebiet
-  Entwicklung nach Gesamtkonzept


Siedlungsrand

-  Mittelfristiger Siedlungsrand

Versorgung und Gemeinbedarf

-  Ortskern
-  Gemeinbedarfseinrichtung (Bestand)
 - be Bildungseinrichtung
 - ev Entsorgung und Versorgung
 - gw gemeinnütziger Wohnbau
 - ko konfessionelle Einrichtung
 - öv öffentliche Verwaltung und Dienstleistung
 - rs Rettung- und Sicherheitseinrichtung
 - vi Verkehr und Infrastruktur










Freiraum

-  Grünzug,-verbindung (Bestand)
-  Öffentlicher Freiraum (Bestand)
-  Öffentlicher Freiraum (Planung)
 - Für Bestand wie Planung:
 - fh Friedhof
 - öf öffentliche Fläche
 - sf Sport- und Freizeiteinrichtung
-  Bedeutender innerörtlicher Freiraum, Siedlungsfreiraum
-  Sondernutzung (Bestand)

Mobilität

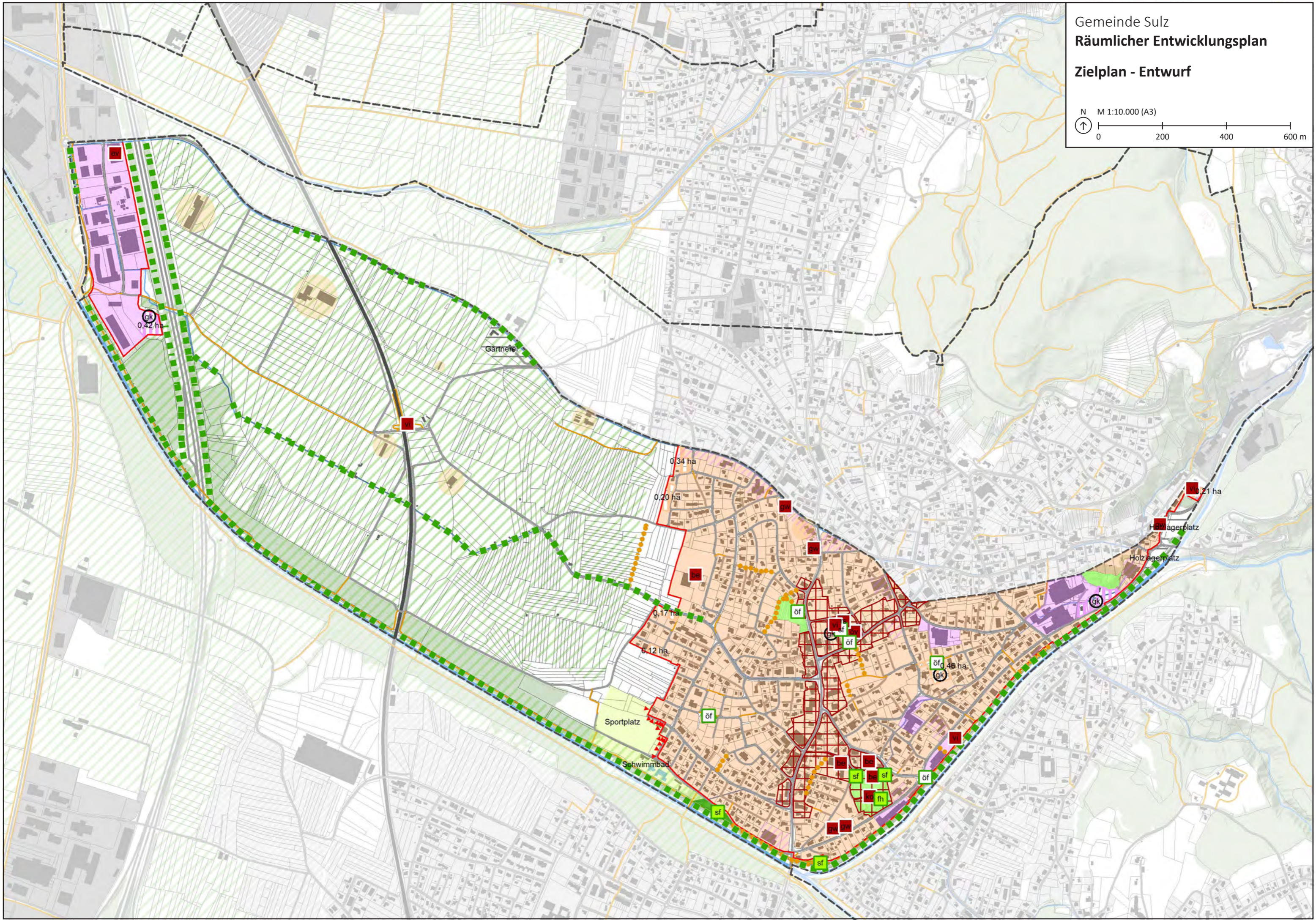
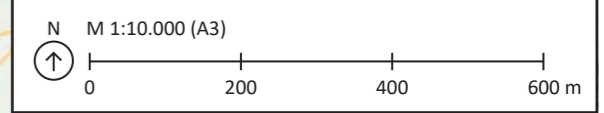
-  Fuß- und Radweg (Planung)

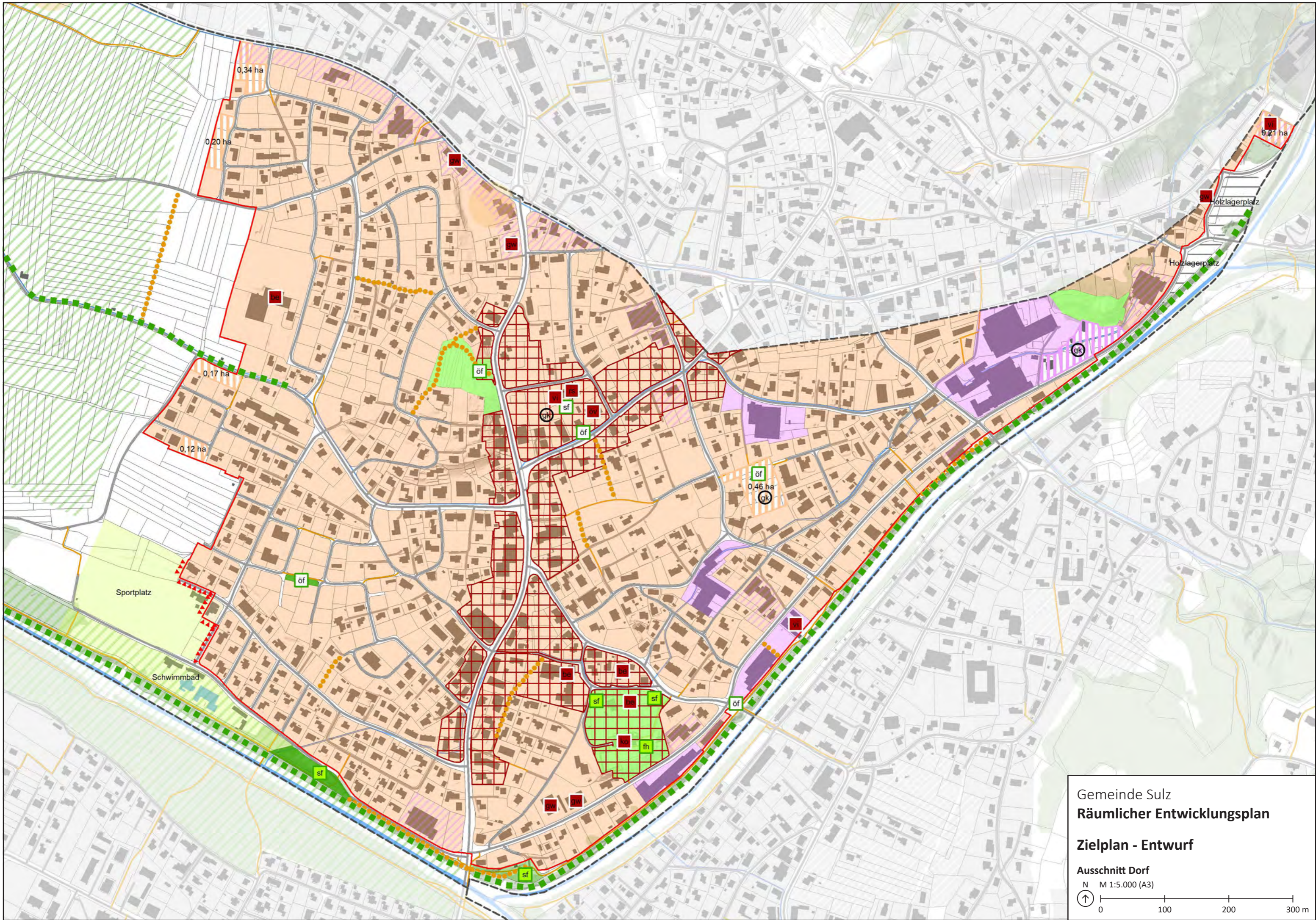
Kartengrundlage (Basiskarte)

-  Gemeindegrenze
-  Straße
-  Bahn
-  Fuß- und Radweg, sonstiger Weg (Bestand)
-  Bach, Fluss
-  See
-  Gebäude
-  Wald
-  Landesgrünzone gemäß Verordnung des Landes Vorarlberg

Gemeinde Sulz
Räumlicher Entwicklungsplan

Zielplan - Entwurf



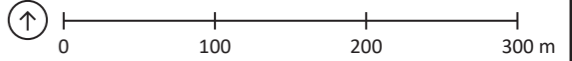


Gemeinde Sulz
Räumlicher Entwicklungsplan

Zielplan - Entwurf

Ausschnitt Dorf

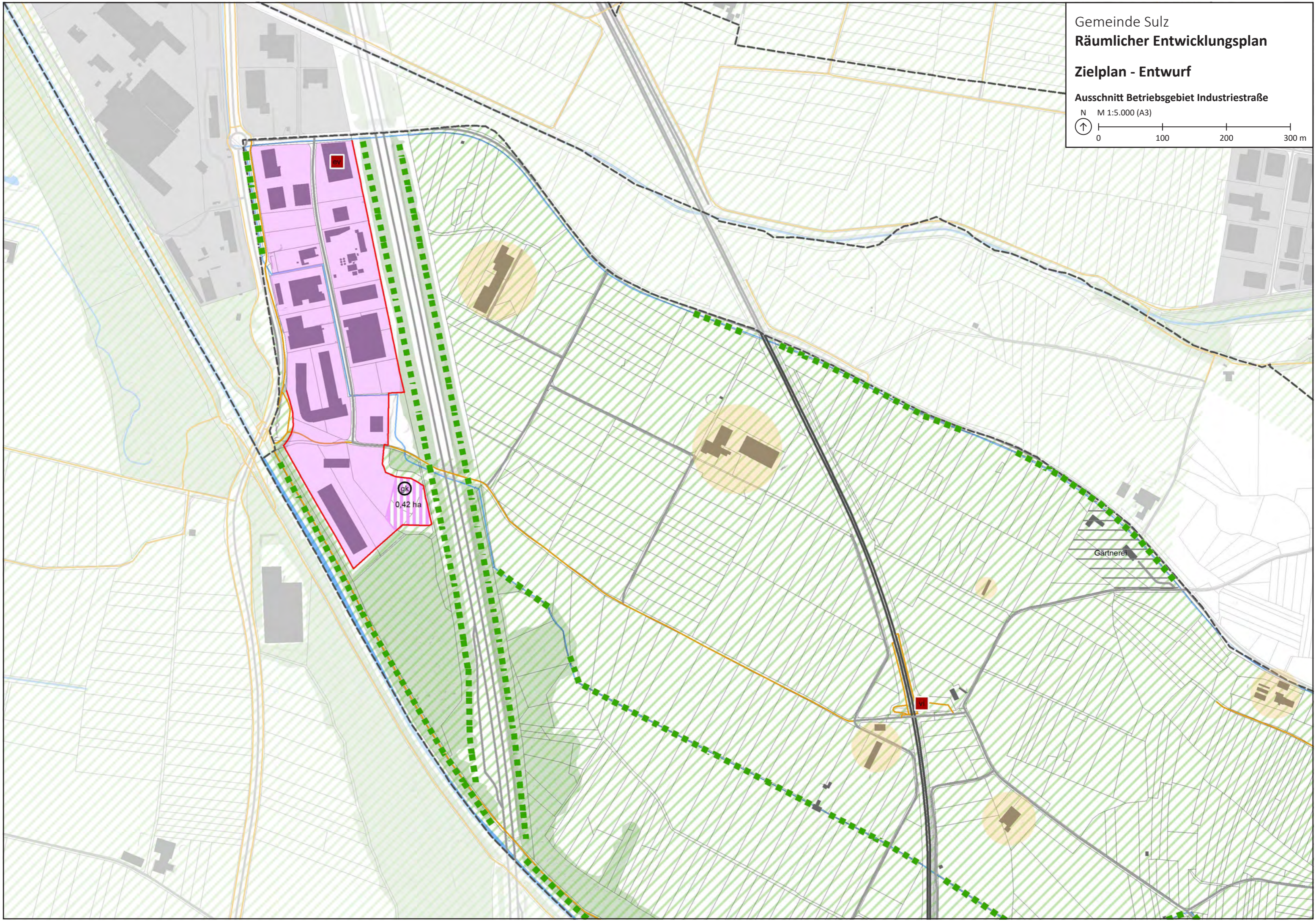
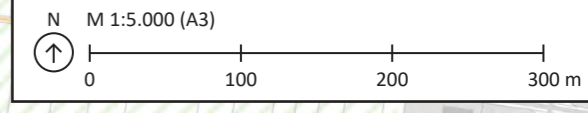
N M 1:5.000 (A3)



Gemeinde Sulz
Räumlicher Entwicklungsplan

Zielplan - Entwurf

Ausschnitt Betriebsgebiet Industriestraße



1. Abschnitt: Allgemeines

§ 1 Grundsätze der Gemeindeentwicklung

Die Entwicklung von Sulz orientiert sich an nachstehenden Grundsätzen.

- (1) Dörfliche Qualitäten werden als Grundstein für eine hohe Wohn- und Lebensqualität bewahrt. Dazu zählen Familienfreundlichkeit, Kulturbewusstsein, Tradition, Gemeinschafts-sinn und ein aktives Vereinswesen sowie zugängliche Natur- und Naherholungsräume von hoher Qualität. Der Dorfcharakter soll bewahrt werden.
- (2) Das ausgewogene Verhältnis Dorf – Feld – Betriebsgebiet wird erhalten. Mit Grund und Boden als begrenztes Gut wird achtsam umgegangen. Auch folgende Generationen sollen ein intaktes Verhältnis zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum, Bauflächen und Freiräumen vorfinden. Durch eine vorrangige und qualitätvolle Entwicklung nach innen werden Spielräume für die Zukunft offengehalten.
- (3) Vielfältige Angebote schaffen Attraktivität. Neben der Nahversorgung zählen dazu u.a. auch soziale und kulturelle Einrichtungen, öffentliche Räume für Begegnung, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung, leistbarer Wohnraum und Arbeitsplätze.
- (4) Mit seiner vielfältigen Wirtschaftsstruktur leistet Sulz einen Beitrag im gemeinsamen Wirtschaftsraum Vorderland. Sulz bekennt sich daher zur gemeinsamen Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes. Eine gemeindeübergreifend abgestimmte Betrachtung und Vorgehensweise werden angestrebt.
- (5) Eine breite Reaktion auf die Herausforderungen durch den Klimawandel und ein umfassender Ressourcenschutz sind unerlässlich. Die Verringerung von Ressourcen- und Energieverbrauch, die Steigerung der Energieeffizienz und die Förderung erneuerbarer Energien werden daher als integrale Bestandteile in allen kommunalen Politik- und Planungsfelder verfolgt.
- (6) Der Abgleich unterschiedlichster Interessen benötigt eine transparente Planungskultur. Eine breite Beteiligung und ein Zugehen aufeinander sind daher unerlässlich, genauso der Blick über die Gemeindegrenzen. Dazu wird die regionale Zusammenarbeit unterstützt. Insbesondere in folgenden Bereichen bekennt sich die Gemeinde Sulz zu einer intensiven interkommunalen Zusammenarbeit: Soziale Infrastruktur, Freizeit und Erholung, Zentrumsentwicklung, Betriebsgebiete, Verwaltung.

Erläuterungen zum 1. Abschnitt

Örtliche Vorzüge

Die Gemeinde Sulz liegt im Vorarlberger Rheintal, inmitten der Vorderländer Bucht. Mit der Lage ist eine gute regionale Anbindung verbunden. Trotz dynamischer Entwicklung ist der dörfliche Charakter weitgehend erhalten geblieben. Eine urbane Lebensweise trifft auf ländliche Qualitäten. Von hoher Bedeutung ist die Nähe zu den Naherholungsräumen.

Eine enge räumliche und funktionale Verflechtung mit den Nachbargemeinden bzw. dem Vorderland kennzeichnet die Situation. Die Versorgungsqualität ist hoch. Die Nähe zu regionalen Zentren und Versorgungseinrichtungen in den Nachbargemeinden schafft einen gemeinsamen Lebensraum. Der Alltag der Bevölkerung findet gemeindeübergreifend statt. Angebote werden in der gesamten Region und darüber hinaus (im Rheintal, angrenzendes Ausland) genutzt. Die Marktgemeinde Rankweil und die Stadt Feldkirch übernehmen auch für Sulz wichtige Versorgungsfunktionen.

Vorrangig deckt Sulz die Bedürfnisse der eigenen Bevölkerung ab (z.B. Volksschule, Kindergarten, Nahversorgung), erfüllt vereinzelt aber auch regionale Versorgungsfunktionen (z.B. Mittelschule Sulz-Röthis, Erlebnisbad Frutza). Auch das umfangreiche und vielfältige Angebot an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben und Handelseinrichtungen wird aufgrund der Nähe von der benachbarten Bevölkerung mitgenutzt.

Auffällig ist die Nähe der Ortszentren Sulz und Röthis. Die beiden Gemeinden teilen sich und nutzen Einrichtungen beidseits der L63, L70, L71 und entlang der L50. Die Chancen, die sich durch eine Gemeindegrenzen überschreitende Abstimmung ergeben, sind unübersehbar; diesbezüglicher Handlungsbedarf ist gegeben.

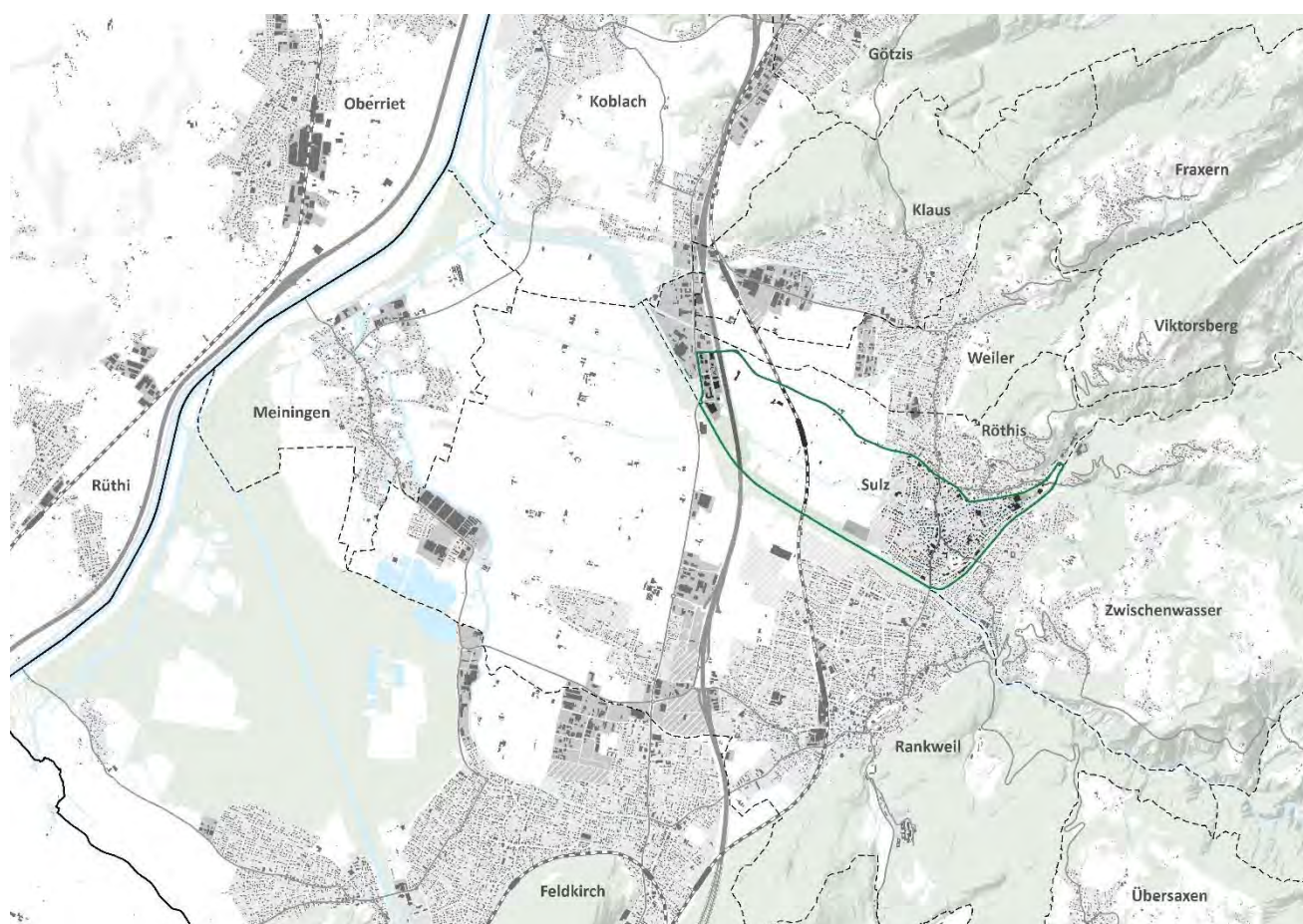
Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit

Herausforderungen und Chancen, die sich durch die räumliche Nähe und vielschichtige funktionale Verflechtungen ergeben, wurden in der Region früh erkannt. Viele gemeindeübergreifende Kooperationen wurden in den vergangenen Jahrzehnten gestartet. U.a. an folgenden Kooperationen ist Sulz beteiligt (insgesamt bestehen über 50 Kooperationen):

- Baurechtsverwaltung Region Vorderland
- Regionales Bauamt (in Umsetzung)
- Schulerhalterverband Mittelschule Sulz-Röthis und Polytechnische Schule Rankweil
- Sozialzentrum Vorderlandhus (inkl. Villa Kamilla, Offene Jugendarbeit Vorderland)
- Kinderbetreuung Interpark Focus
- Krankenpflegeverein Vorderland
- Koordinationsstelle Integration
- Abwasserverband Vorderland
- Altstoffsammelzentrum Vorderland-Feldkirch
- LEADER-Region Vorderland-Walgau-Bludenz

Seit 1978 kooperieren die Vorderlandgemeinden im Rahmen der Regionalentwicklungsgemeinschaft Vorderland, seit 2010 als Regio Vorderland-Feldkirch. Seit 2019 arbeitet die Region an einem Regionalen Räumlichen Entwicklungskonzept (regREK). Damit wird ein gemeinsamer Rahmen für die Entwicklung der Region geschaffen. Eine weitere Stärkung der regionalen Zusammenarbeit ist das Ziel. Im Herbst 2021 wurde das regREK-Zielbild von allen Gemeinden beschlossen und ist damit mit eine wichtige Grundlage für den REP Sulz. Darin sind gemeindeübergreifende Grundsätze und Ziele zur räumlichen Entwicklung formuliert. Mit der Ausarbeitung von konkreten Maßnahmen zur Umsetzung des regREK-Zielbildes (Phase 2) wurde 2022 begonnen.

Lage der Gemeinde Sulz in der Region



Datenquellen: Vogis Geodaten © Land Vlb, Vlb, Energienetze, OpenStreetMap

2. Abschnitt: Siedlungsraum

§ 2 Siedlungsrand und Bauflächen

- (1) Der Siedlungsrand zum Feld wird gehalten.
 - a) Die Siedlungsentwicklung findet innerhalb des gemäß Zielplan (siehe Anlage 2) festgelegten mittelfristigen Siedlungsrandes statt. In der Geltungsdauer dieses REP werden außerhalb dieses mittelfristigen Siedlungsrandes keine Bauflächen gewidmet. Hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen sowie Entwicklungsspielräume für die Zukunft werden gesichert.
 - b) Im Bereich der Frödisch sind kleinräumige Abrundungen der Bauflächengrenze über den mittelfristigen Siedlungsrand hinaus bis zu einer Größe von jeweils 200 m² als Grundlage für ein konkretes Bauvorhaben zulässig, sofern eine raumplanungsfachliche Prüfung keinen Widerspruch zu den sonstigen im REP formulierten Grundsätzen und Zielen erbringt. Abrundungen sind insbesondere dann möglich, wenn sie für Vorhaben und Planungen im öffentlichen Interesse notwendig sind.
 - c) Die Rücknahme der Baufläche Betriebsgebiet westlich des Sportplatzes wird angestrebt. Dazu werden Möglichkeiten zur Umwidmung der Flächen von Baufläche Betriebsgebiet in Freifläche geprüft (z.B. Flächenabtausch).
- (2) Die Entstehung neuer Bauflächenreserven wird verhindert. Dazu wird der Einsatz vertragsraumplanerischer Instrumente angestrebt. Die gemäß RPG zulässigen Vereinbarungen (Verwendungsverträge, Überlassungsverträge, Infrastrukturverträge) und Sicherungsmittel (Option auf Erwerb des Grundstückes, Vertragsstrafe, Vorkaufsrecht, Kautions) werden im Anlassfall abhängig von den konkreten Standortgegebenheiten und den am jeweiligen Standort geltenden Entwicklungszielen festgelegt.
- (3) Die Gemeindeentwicklung wird durch eine aktive Bodenpolitik unterstützt. Die Gemeinde nutzt dazu bodenpolitische Maßnahmen zur Unterstützung der Verfügbarmachung von Bauflächenreserven. Das Maß der Aktivitäten richtet sich nach den verfügbaren Mitteln. Dazu werden insbesondere folgende Maßnahmen geprüft:
 - Aktive Teilnahme am Bodenmarkt (z.B. Flächenkauf, Flächentausch);
 - Kooperationen mit Grundeigentümer:innen.

§ 3 Verdichtung und Durchmischung

- (1) Eine qualitätvolle Verdichtung und Durchmischung unter Berücksichtigung der dörflichen Struktur wird angestrebt. Unter Verdichtung wird dabei sowohl eine höhere bauliche Nutzung als auch eine Nutzungsverdichtung (standortverträgliche Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen) verstanden. Durch die qualitätvolle Verdichtung wird ein Beitrag zur Stärkung des Zentrums und zu einer kompakten Dorfstruktur mit hoher Versorgungsqualität und kurzen Wegen geleistet.
- (2) Eine höhere bauliche Dichte wird vorrangig im Ortskern und entlang der Landesstraßen angestrebt. Nach außen hin, in den Wohngebieten und insbesondere in Bereich des

Sulnerbergs, nehmen die Dichten und Gebäudehöhen ab und nehmen auf bestehende Strukturen und das Ortsbild Rücksicht.

- (3) Die Nutzungsdurchmischung konzentriert sich vor allem auf den Ortskern und sein Umfeld entlang der Müsinerstraße (L50) und der Hummelbergstraße.
- (4) Parallel zur Verdichtung wird eine Verbesserung des Angebots an innerörtlichen Freiräumen angestrebt.
- (5) Maßnahmen dazu sind:
 - a) Gesamtbebauungsplan überprüfen und adaptieren:
 - dies gilt insbesondere für die bauliche Ausnutzung – hier v.a. für die Festlegung von Mindestbebauungsdichten im zentralen Siedlungsbereich – sowie Ausführung, Höhe und Lage von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum;
 - vor allem im Zentrumsbereich und entlang der Landesstraßen eine Nutzungsdurchmischung ermöglichen/unterstützen (z.B. Widmung Baufläche Mischgebiet, bauliche Vorgaben für EG-Zonen, Festlegung der Art der baulichen Nutzung, Festlegung des Wohnflächenanteils).
 - An der nördlichen Gemeindegrenze mit der Bebauungsplanung in Röthis abstimmen.
 - b) Freiräume erhalten und neue Freiräume schaffen. Dabei auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebautem Raum und Freiraum achten. Dazu:
 - im Flächenwidmungsplan Freiräume durch FF-Widmungen absichern;
 - Möglichkeiten im Rahmen der Umlegung und Entwicklung von Bauerwartungsflächen nutzen;
 - die Sicherung/Herstellung öffentlicher und halböffentlicher Freiräume einfordern (auf Ebene der Bebauungsplanung sowie bei der Beurteilung größerer Bauprojekte wie Wohnanlagen).
 - c) Beim Mehrfamilienhausbau (auch im sozialen/gemeinnützigen Wohnbau) eine hohe Qualität einfordern. Dazu:
 - bei zentral gelegenen Wohnanlagen Mischnutzung einfordern (z.B. öffentliche Nutzungen in Erdgeschoßzonen entlang übergeordneter Straßen);
 - auf Bauflächen-Neuwidmungen die Möglichkeiten der Vertragsraumplanung gemäß § 38a RPG prüfen und wenn möglich nutzen;
 - bei der Errichtung und Beurteilung von Wohnanlagen über die Grundstücks- und Projektgrenzen blicken, Synergien suchen und nutzen (z.B. gemeinsame Infrastrukturen, Spielräume, Erschließung) – siehe auch § 4;
 - bei der baulichen Verdichtung und der Nutzungsdurchmischung (z.B. mit gewerblichen Nutzungen) auf die Verkehrserschließung/-erzeugung achten. Ziel ist dabei eine möglichst geringe Belastung durch Kundenverkehr, Parkierung, Anlieferung etc.;
 - mit einer kleinteiligen Durchmischung von gemeinnützigem Wohnbau mit frei finanziertem Wohnbau und anderen Nutzungen das Ziel „Nutzungsdurchmischung“ unterstützen. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen soll mit der Bevölkerungsentwicklung mitwachsen. Forciert werden daher kleine Wohnanlagen und eine Durchmischung von Wohnformen.

- d) Die Festlegung von Vorbehaltsflächen für den gemeinnützigen Wohnbau ist nicht vorgesehen.

§ 4 Entwicklung nach Gesamtkonzept

- (1) Durch gesamthafte Planungen mit Blick über die Projekt- und Gemeindegrenzen werden hochwertige Quartiere entwickelt. Folgende Siedlungsbereiche werden nach einem Gesamtkonzept entwickelt:
- a) Der Ortskern bestehend aus den drei Teilräumen Müsinerstraße, Hummelbergstraße und Jergenberg (siehe Abgrenzung gemäß Zielplan):
Dabei wird eine gemeindeübergreifende Betrachtung und abgestimmte Planung mit der Gemeinde Röthis angestrebt. Die Möglichkeit zur Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzeptes (ggf. Gemeindegrenzen überschreitend) wird geprüft.
 - b) Entwicklungsgebiet (Bauerwartungsfläche) im Oberdorf
 - c) Die Erweiterung des Betriebsgebietes an der L190:
Dabei werden die im ggst. REP formulierten Qualitätskriterien berücksichtigt. Alle weiteren Entwicklungsschritte erfolgen in regionaler Abstimmung in der Regionalplanungsgemeinschaft.
 - d) Betriebsgebietserweiterung in der Austraße:
sofern sie über die geringfügige Abrundung hinausgeht.
- (2) Das Sulner Dorf wird als Teil des Vorderländer Siedlungsbandes weiterentwickelt. Die Siedlungs- und Zentrumsentwicklung berücksichtigt die räumlich-funktionalen Verflechtungen mit den Nachbargemeinden. Grundlage ist u.a. die regionale Abstimmung im Rahmen der Regionalplanungsgemeinschaft sowie mit den Nachbargemeinden.
- Maßnahmen dazu sind insbesondere:
- a) Vorgaben auf Ebene der Bebauungsplanung mit der Situation und den Planungsüberlegungen in den angrenzenden Gebieten jenseits der Gemeindegrenze abstimmen.
Dazu wird insbesondere bei der Zentrumsentwicklung eine Abstimmung mit der Gemeinde Röthis angestrebt.
 - b) Die Müsinerstraße im Zentrumsbereich (siehe Anlage 2 Zielplan) als Teil der „Vorderlandachse L50“ (Hauptverkehrsachse im Vorderland von Rankweil bis Klaus und die angrenzenden Siedlungsbereiche in den jeweiligen Gemeinden) entwickeln.
 - c) Bei der Entwicklung grenzüberschreitende Bauplätze (auf Sulner und Röthner Gemeindegebiet) mit der Gemeinde Röthis abstimmen. Dazu Vorgaben/Rahmenbedingungen auch in Abstimmung mit der Baurechtsverwaltung Vorderland definieren.

Erläuterungen zum 2. Abschnitt

Siedlungsstruktur

Bis in die 1950er-Jahre bestand Sulz aus mehreren kleinen Häusergruppen, die im Laufe der Zeit entlang von Straßen zusammengewachsen sind, vor allem entlang der heutigen Austraße, Frutzstraße und Müsinenstraße (L50). In den 1970er-Jahren bildete sich ein zusammenhängendes Dorf. Heute ist Sulz Teil des Vorderländer Siedlungsbandes. Die Gemeinde Sulz grenzt im Norden an die Nachbargemeinde Röthis, im Süden wird sie durch die Bäche Frutz und Frödich von den Gemeinden Rankweil und Zwischenwasser getrennt. Nur die beiden Bäche machen die Gemeindegrenze sichtbar; nach Röthis ist diese jedoch nicht wahrnehmbar. Teilweise befinden sich Bauplätze und Gebäude auf beiden Gemeindegebieten. Der Bedarf zur Abstimmung der baulichen Entwicklung wird hier deutlich.

Nach Westen zeichnen die gewidmeten Bauflächen eine klare Grenze (Bauflächengrenze) zum Feld. Westlich vorgelagert sind den Bauflächen umfangreiche Bauerwartungsflächen – ein Relikt aus den Frühzeiten der Flächenwidmungsplanung im Rheintal. Umfangreiche Bauflächenreserven (siehe weiter unten) und die allgemeine und zunehmend Fahrt aufnehmende Diskussion von Themen wie „bewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen“, „Bodenschutz“, „Flächenversiegelung“, „Erhalt von Landwirtschaftsflächen“ und „leistbare Siedlungsentwicklung“ machen hier einen Paradigmenwechsel erforderlich bzw. ist dieser in der allgemeinen Wahrnehmung und im rechtlichen und konzeptiven Regelwerk bereits im Gang. Auf absehbare Zeit, dh. auch für die Geltungsdauer des ggst. REP ist aus Sicht der räumlichen Gegebenheiten und v.a. der Bauflächenreserven sowie des Verdichtungspotenzials im Bestand kein Bedarf an der Entwicklung der Bauerwartungsflächen am Dorfrand abzuleiten.

Das Sulner Siedlungsgebiet ist kompakt. Entlang der Müsinenstraße ist ein zentraler Raum spürbar, ein klares Zentrum gibt es jedoch nicht. Nach Osten und Westen schließen zT. durchmischte Wohngebiete an. In den letzten Jahrzehnten ist eine zunehmende Verdichtung erkennbar, auch ein zunehmendes Zusammenwachsen mit dem Röthner Siedlungsgebiet. Das Ortsbild ist stellenweise noch immer durch dörfliche Strukturen geprägt. Einfamilienhausbebauungen dominieren. Alte und neue Gebäude schaffen ein vielfältiges Bild. Oftmals großvolumige alte Gebäude machen die historischen Siedlungsstrukturen (z.B. im Bereich Landammannstraße und Schützenstraße) sichtbar. Sie bilden einen Kontrast zur neuen Bebauung, die sich vor allem im Zentrumsbereich (z.B. entlang der L50) und im Unterdorf konzentriert.

Vorrangig für eine Verdichtung geeignete Bereiche (Ortskern, entlang der Landesstraßen) sind weitgehend bebaut; die Bebauung ist vielfältig, Baulücken bestehen vereinzelt. Vielfältig sind auch Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitt. Von einer flächigen Zonierung für die Verdichtung wird dazu keine ausreichende Hilfestellung erwartet. Verdichtungszone gemäß § 14 Abs. 9 RPG werden nach eingehender Diskussion daher nicht festgelegt. Die bauliche Entwicklung, v.a. auch die Verdichtung im Ortskern und entlang der Landesstraßen soll über den Bebauungsplan umgesetzt werden (dieser legt derzeit bereits bereichsweise Mindesthöchstgeschosßzahlen fest – siehe unten.). Der Bebauungsplan soll dazu überprüft und adaptiert werden.

Ein Gesamtbebauungsplan, zuletzt geändert 2007, legt für das gesamte Siedlungsgebiet (ausgenommen Geltungsbereich Teilbebauungsplan Studacker) maximale Baunutzungszahlen und Höchstgeschosßzahlen, tw. auch Mindestgeschosßzahlen fest. Bereiche für höhere Dichten und Gebäudehöhen liegen vor allem im Zentrum entlang der Landesstraßen (L50, L63 und L70) und der Hummelbergstraße. U.a. beinhaltet der Bebauungsplan folgende weiteren Vorgaben:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit (je ein Einstell- bzw Abstellplatz).
- Maximale Einfriedungshöhe zur Straße 1 m
(massive Einfriedungen max. 0,5 m; Ausnahmen im Gelände).
- Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.
- Obstbäume oder Laubbäume der heimischen Flora sind zu verwenden.
- Einmalige Um- und Zubauten bis max. 5% über die zulässige Gesamtgeschosßfläche.

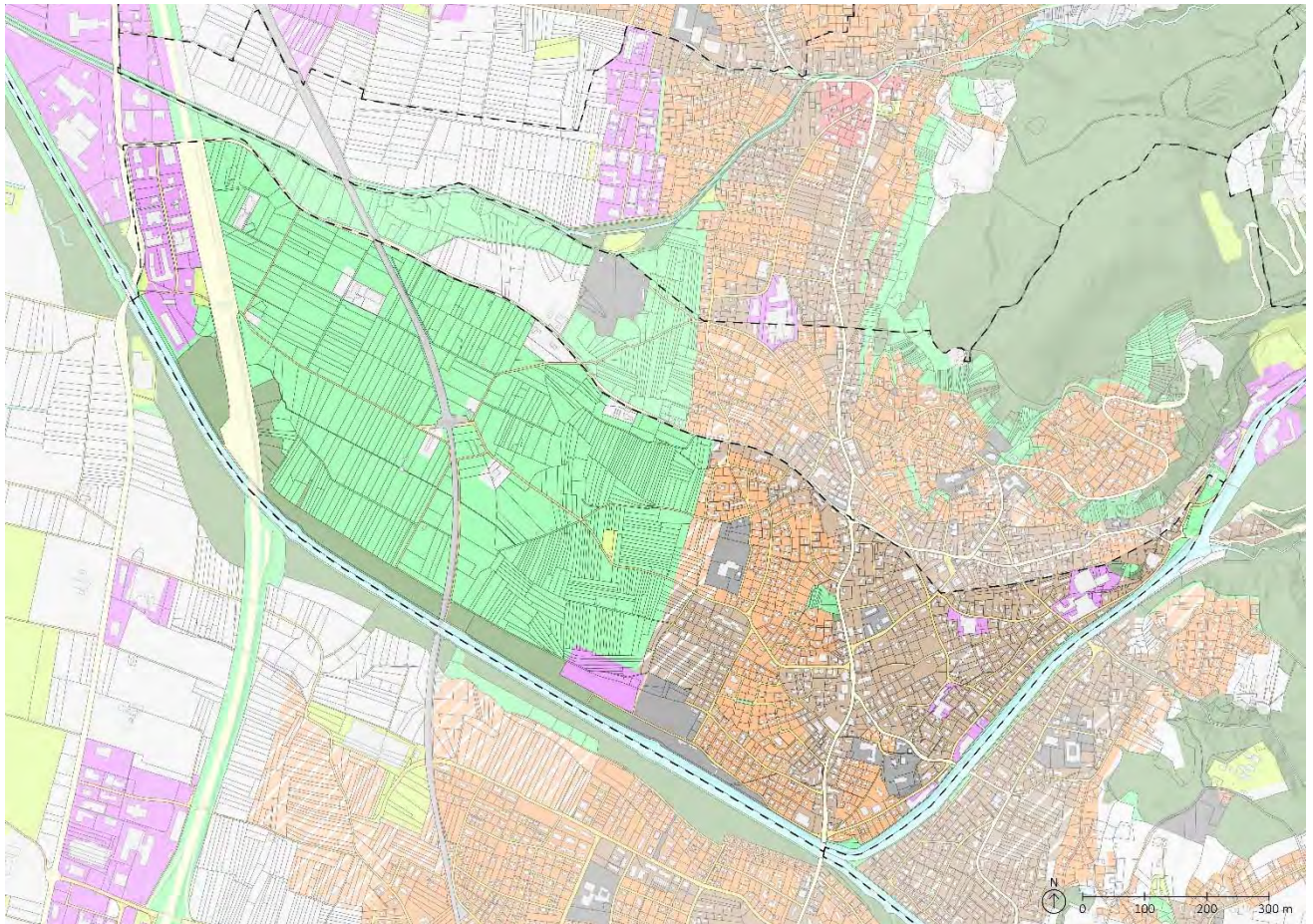
Baunutzungstabelle des geltenden Gesamtbebauungsplans:

	BNZ	HGZ	MGZ
BW 1	50	3	
BW 2	50	3	
BW 3	60	3	
BW4	70	3	2
BM 1	50	3	
BM 2	60	3	
BM 3	70	3,5	2
BM 4	80	4	2,5






Handlungsbedarf für die Bebauungsplanung ist v.a. allem entlang der L50 zu sehen: unattraktive Gestaltung, Verkehrsdominanz und Barrierewirkung. Eine qualitätsvolle Gestaltung von Bebauung und Straßenraum kann und soll auch über die Bebauungsplanung eingefordert und gelenkt werden. Durch eine Überarbeitung des in die Jahre gekommenen Bebauungsplans (z.B. Überprüfung Dichtevorgaben und Ergänzungen qualitativer Aspekte) sollen zeitgemäße und problemorientierte Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Im Dorf sind mehrere gewachsene Betriebe aufgrund ihrer Größe auch als „Barriere“ wahrnehmbar. Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung und Verkehrsauswirkungen sind eine Herausforderung. Abseits des Dorfes besteht an der L190 ein großes Betriebsgebiet. Es ist Teil einer grenzüberschreitenden Gewerbezone (siehe auch Kap. Wirtschaftsraum).

Flächenwidmung



Widmungsflächen

	Baufläche Kerngebiet
	Baufläche Mischgebiet
	Bauerwartungsfläche Mischgebiet
	Baufläche Wohngebiet
	Bauerwartungsfläche Wohngebiet
	Baufläche Betriebsgebiet
	Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet

	Freifläche Freihaltegebiet
	Freifläche Landwirtschaftsgebiet
	Freifläche Sondergebiet
	Vorbehaltsfläche
	Straße
	Straße (Planung)

Ersichtlichmachungen

	Gewässer
	Forstwirtschaftliche Fläche
	Schienebahn
	Straße

Stand: Juni 2023

Datenquellen: Vogis Geodaten © Land VlbG, VlbG, Energienetze

Bauflächennutzung und Bauflächenreserven

Von den gewidmeten Bauflächen war 2022 rd. ein Drittel ungenutzt. Diese Bauflächenreserven bilden ein großes Entwicklungspotenzial für die Innenentwicklung. Sie verteilen sich über das gesamte Siedlungsgebiet. Zusätzlich bestehen am Dorfrand zum Feld große zusammenhängende Bauerwartungsflächen – siehe dazu auch Ausführungen zum Unterkapitel „Siedlungsstruktur“ weiter oben.

Am Dorfrand (Dammweg, westlich des Sportplatzes) besteht seit 2002 eine rd. 3 ha große, noch unbebaute Betriebsgebietswidmung (BB-I). Diese „raumplanerische Altlast“ bildet einen problematischen Baulandfinger über die bestehende Bauflächengrenze hinaus. Sie ist durch die rechtsgültige Bauflächenwidmung jederzeit bebaubar, eignet sich aufgrund der Lage und potenzieller negativer Folgewirkungen jedoch nicht für eine betriebliche Entwicklung. Negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung durch eine Betriebszufahrt und die Freiraumqualität (am Siedlungsrand, auf und um die Sport- und Freizeitweirichtungen) sind zu erwarten. Rund ein Viertel der Fläche ist bewaldet und Teil des Biotops Frutzauen (lt. Biotopinventar Land Vlbj). „Reparaturbedarf“ in Form einer Umwidmung der BB-Fläche in Freifläche ist gegeben.

Bauflächenreserven



Gewidmete Bauflächen

genutzt ungenutzt

- Wohn-, Mischgebiet (BW, BM)
- Vorbehaltsfläche (Unterlagswidmung Baufläche)
- Betriebsgebiet (BB)
- Bauerwartungsfläche Wohn-, Mischgebiet (BW, BM)
- Grundstücksgrenze (DKM)

Stand: 2022

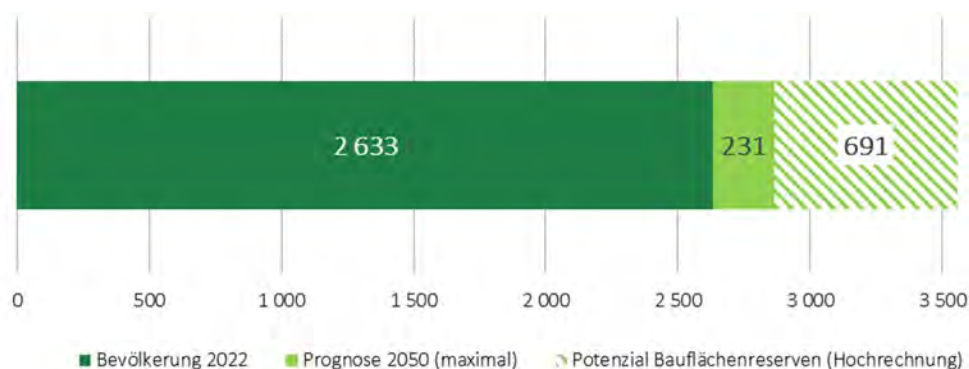
Datenquellen: Vogis Geodaten © Land Vlbj, Vlbj. Energienetze, stadtländ

Widmungskategorie	gesamt	genutzt	ungenutzt	
Baufläche Wohn-/Mischgebiet	79,9 ha	58,2 ha	21,7 ha	27,1%
davon Vorbehaltsfläche	4,2 ha	3,1 ha	1,1 ha	26,5%
Baufläche Betriebsgebiet	16,6 ha	13,2 ha	3,4 ha	20,7%
Bauflächen gesamt	96,2 ha	71,4 ha	25,1 ha	26,0%
Bauerwartungsfläche Wohn-/Mischgebiet	11,4 ha	3,8 ha	7,7 ha	67,2%
davon Vorbehaltsfläche	2,8 ha	2,3 ha	0,5 ha	18,6%
Summe Bau- und Bauerwartungsflächen	107,9 ha	75,1 ha	32,8 ha	30,4%

Datenquelle: *Bauflächenerhebung Land Vlbg. 2018, Aktualisierung stadtland 2022*

Im Durchschnitt entfallen auf jeden Hauptwohnsitz rd. 220 m² bebaute Baufläche (für Wohn- und Mischnutzung – BW, BM inkl. Vorbehaltsflächen, Stand 2022). Unter Annahme eines gleichbleibenden Bauflächenverbrauchs pro Kopf bieten die bestehenden Baulandreserven Platz für zusätzliche rd. 1.000 Personen. Dies entspräche einer Bevölkerungszunahme um rd. 37%. Die Verfügbarkeit der Flächen ist hier nicht berücksichtigt. Langfristig ist mit der schrittweisen Entwicklung der Flächen zu rechnen. Mit zunehmender Verdichtung, getrieben von steigenden Bodenpreisen sowie Ziele und Maßnahmen zur Verdichtung kann von einem weit höheren Potenzial ausgegangen werden. Die Schaffung neuer Bauflächen ist vor diesem Hintergrund aus raumplanungsfachlicher Sicht nicht argumentierbar. Eine zentrale Rolle kommt hingegen der Aktivierung von Bauflächen und der vorausschauenden Planung notwendiger Infrastrukturen zu.

Vergleich Bevölkerungsprognose und Bevölkerungspotenzial



Datenquellen: *Land Vlbg., stadtland*

3. Abschnitt: Sozialraum

§ 5 Ortskern

(1) Der aus drei Teilbereichen bestehende Sulner Ortskern (siehe Zielplan) wird als Teil der Vorderlandachse L50 verstanden. Er wird als lokaler Versorgungsschwerpunkt und Begegnungsraum gestaltet. Dabei wird eine grenzüberschreitende Betrachtung und Abstimmung insbesondere mit der Gemeinde Röthis angestrebt.

(2) Die Müsinenstraße soll unter Berücksichtigung ihrer regionalen Erschließungsfunktion und Bedeutung als örtlicher Lebensraum aufgewertet werden. Die trennende Wirkung soll reduziert werden. Der Straßenraum und die angrenzenden Bereiche sollen als attraktiver Zentrumsbereich gestaltet werden. Diese Ziele werden in die erforderliche Abstimmung mit dem Straßenerhalter und mit den Behörden eingebracht.

Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele sind:

a) Situation für Fuß- und Radverkehr verbessern; dazu:

- beim Land Vorarlberg für eine Verkehrsberuhigung einsetzen;
- Möglichkeiten zur Schaffung von mehr Raum für schwächere Verkehrsteilnehmer:innen prüfen (z.B. Baugrenzen/Baulinien im Rahmen der Bebauungsplanung festlegen);
- sichere Straßenquerungen einfordern;
- ergänzende Wegverbindungen auf/über den Sulnerberg prüfen und in Überlegungen zur Zentrumsentwicklung bzw. zur Aufwertung der Müsinenstraße einbeziehen.

b) Erscheinungsbild und Funktion des Straßenraumes aufwerten; dazu:

- Freiraum Sulnerberg erhalten und in den Straßenraum hineinwirken lassen (Schaffung eines Treffpunktes und eines Fußweges prüfen);
- Bereich gegenüber des Sulnerbergs einbeziehen (Parkplatzflächen, Bauflächenreserven, Altbestand); Flächen zentrumsgerecht entwickeln;
- erhaltenswerten und prägenden Gebäudebestand erhalten;
- Raum für parkierende Autos minimieren (z.B. Längsparken statt Querparken);
- Stellplatzangebot außerhalb des öffentlichen Raums schaffen (z.B. in Tiefgaragen).

c) Nutzungsdurchmischung unterstützen; dazu:

- Rahmenbedingungen auf Ebene der Bebauungsplanung festlegen (z.B. Nutzung der Erdgeschoßzone, Gebäudestellung, Zugangssituationen, Bauweisen, Gebäudehöhen);
- Leerstand nach Möglichkeit aktivieren.

- (3) Die Hummelbergstraße wird als lebendige Verbindung in Richtung Röthner Ortszentrum entwickelt. Durch eine Aufwertung des Gebietes – insbesondere im Umfeld des Gemeindeamtes – soll ein verkehrsberuhigter, attraktiver, vielfältig nutzbarer Zentrumsbereich geschaffen werden. Maßnahmen dazu sind:
- a) Straßenraum aufwerten; dazu:
 - Verkehrsberuhigung prüfen (auch das Potenzial einer gemeindeübergreifenden Begegnungszone);
 - auf Ebene der Bebauungsplanung Vorgaben für Bebauung entlang der Straße festlegen (z.B. Baugrenzen/Baulinien, Gebäudestellung, Gebäudehöhe, Wohnflächenanteil, Erschließung/Zugang); damit den Straßenraum fassen und gestalten.
 - b) Flächen um das Ensemble Alte Feuerwehr, Gemeindeamt und Geschäftshaus als öffentlich nutzbaren Raum aufwerten; dazu:
 - Aufenthaltsräume gestalten (z.B. Platzsituation, Spielplatz, Sitzgelegenheiten anbieten, begrünen);
 - Flächen für ruhenden Verkehr reduzieren und entsiegeln;
 - altes Feuerwehrhaus als identitätsstiftendes Element nach Möglichkeit erhalten.
 - c) Positionierung als Standort für regionale Einrichtungen stärken.
 - d) Große Parkplatzflächen effizienter und zentrumsfördernd nutzen.
- (4) Im Bereich um den Kindercampus und den Jergenbergr wird die hohe Aufenthaltsqualität sichergestellt. Der Jergenbergr und sein Umfeld werden als zentral gelegener, beruhigter Bereich mit attraktiven Frei- und Spielräumen erhalten.

§ 6 Sozialraum

- (1) In den Wohnquartieren werden Treffpunkte geschaffen und dazu Flächen gesichert (siehe auch Zielplan). Im Rahmen einzelner Projekte (v.a. Wohnanlagen) werden Möglichkeiten gesucht, das Angebot zu verbessern. Ansatzpunkte und Maßnahmen sind:
- a) Prüfen, ob gemeindeeigene Grundstücke dafür geeignet sind und dafür verwendet werden können.
 - b) Im Zuge der Baulandumlegungen Flächen dafür vorsehen und absichern (im Flächenwidmungsplan oder im Rahmen raumplanungsvertraglicher Vereinbarungen gemäß § 38a RPG).
 - c) Auch temporäre, niederschwellige Angebote schaffen (z.B. auf noch unbebauten Bauflächen).
- (2) Die Soziale Infrastruktur wird nach den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt. Die hohe Versorgungsqualität soll langfristig erhalten und das Angebot bei Bedarf ausgebaut bzw. angepasst werden. Dabei wird eine regionale Abstimmung und Zusammenarbeit angestrebt; insbesondere in den Bereichen Bildung, Kinderbetreuung, Pflege und Gesundheitsversorgung.

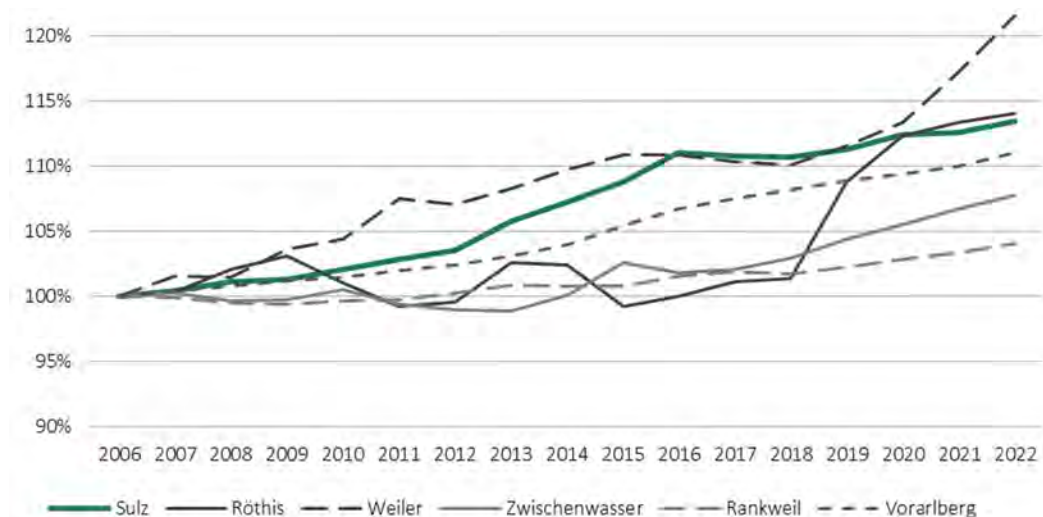
Erläuterungen zum 3. Abschnitt

Demographische Entwicklung

2022 betrug der Bevölkerungsstand in Sulz 2.633 Hauptwohnsitze (Jahresdurchschnitt). Die Zahl der Hauptwohnsitze wuchs im Zeitraum 2006 bis 2022 um 13,4% (im Mittel rd. 0,9% pro Jahr). Die Entwicklung der Bevölkerungszahl lag leicht über dem Vorarlberger Schnitt. Vor allem von 2010 bis 2016 wurde ein erhöhter Anstieg verzeichnet.

Prognosen des Landes Vorarlberg für die Gemeinde Sulz bzw. für die Region Vorderland-Rankweil gehen bis 2050 von einem Bevölkerungswachstum von +10 bis +15% aus (dies entspricht rd. +0,4% pro Jahr).

Bevölkerungsentwicklung 2006-2022 (Hauptwohnsitze)

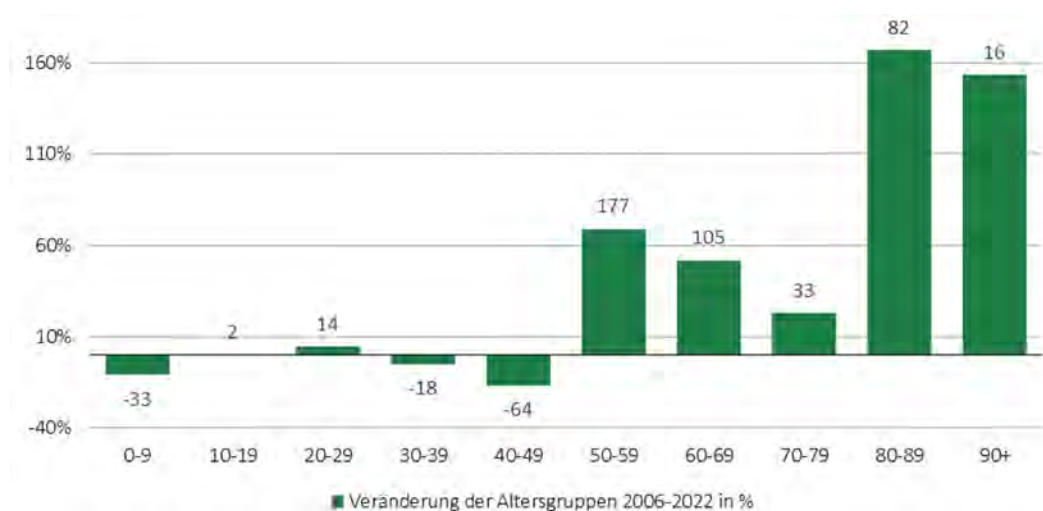


Datenquelle: Land Vlbg.

Ein Blick auf die Komponenten der Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass das Wachstum der letzten Jahre auf eine relativ konstante, positive Geburtenbilanz und eine starke Zuwanderung in einzelnen Jahren zurückgeht.

Trotz einer durchwegs positiven Geburtenbilanz zeigt sich auch in Sulz in den letzten Jahren der generelle Trend einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung. Der Anteil der Überfünfzigjährigen an der Gesamtbevölkerung nahm von 2006-2022 um rd. 12% zu und lag 2022 bei rd. 41%, während der Anteil der Unterfünfzigjährigen um rd. 12% zurückging. Besonders stark ist die Anzahl der Menschen über 80 Jahren gewachsen.

Veränderung der Altersgruppen 2006-2022



Datenquelle: Land Vlb.

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in absoluten Zahlen



Datenquelle: Statistik Austria

Gemeinbedarfseinrichtungen und soziale Angebote

Die Zunahme der älteren Bevölkerung schafft auch veränderte Bedürfnisse: die Nachfrage an Pflegeangeboten nimmt zu und alternativen Wohnformen gewinnen an Bedeutung (z.B. Generationenwohnen). Damit verbunden sind auch finanzielle Herausforderungen für den Gemeindehaushalt zur Bereitstellung von Infrastrukturen. Auch Auswirkungen auf Wohndichten sind möglich (Unternutzung von Gebäudebestand, Leerstand).

In der Region steht ein umfangreiches Angebot an sozialen und privaten/öffentlichen Versorgungseinrichtungen zur Verfügung. In Sulz selbst befinden sich alle Bildungseinrichtungen bis zur Mittelschule. 2020 wurde der neue Kindercampus fertig gestellt. Insbesondere in den Bereichen Bildung, Kinderbetreuung und Pflege wird auf eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit gesetzt. Profitiert wird dabei vor allem von der Nähe zu Röthis. Dort befindet sich das Vorderlandhus, das von acht Gemeinden betrieben wird und wichtige soziale Funktionen übernimmt (z.B. Sozialzentrum, Kinderbetreuung, Offene Jugendarbeit). Die Regio Vorderland-Feldkirch koordiniert zudem die Zusammenarbeit im Bereich Kinderbetreuung und Kindergarten.

Eine Intensivierung der Kooperation und eine verstärkte regionale Abstimmung zur Sicherung der Daseinsvorsorge wurden bereits im regREK Vorderland-Feldkirch als Ziele beschlossen. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung lassen sich diese Herausforderungen gemeinsam besser bewältigen.

In Sulz gibt es (Stand 2021) aufgeteilt auf vier Standorte im ganzen Dorf 66 gemeinnützige Wohnungen; das entspricht 2,5 Wohnungen je 100 Einwohner:innen (Quelle: Land VlbG).

Zentrenstruktur

Die Gemeinde Sulz hat keinen klaren Ortsmittelpunkt. Das Zentrum setzt sich aus drei Bereichen mit einer Konzentration öffentlicher und privater Einrichtungen und Einzelhandel zusammen. Durch die räumliche Nähe und die funktionale Verflechtung mit dem Ortskern Röthis bietet sich eine gemeindeübergreifende Betrachtung und abgestimmte Entwicklung an. Diese Absicht ist bereits im REP der Gemeinde Röthis als Ziel definiert.

- Müsinenstraße (L50):
Die Landesstraße bildet die Hauptverkehrsachse durch die Gemeinde (sowie durch das Vorderland: „Vorderland-Achse“). Sie ist aber auch eine Barriere. Unterschiedliche Nutzungen, viele Frequenz verursachende Einrichtungen (z.B. Nahversorger) und auch Durchzugsverkehr bedingen eine z.T. problematische Gemengelage. Die Attraktivität für Fuß und Radverkehr ist niedrig. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) dominiert. Der Straßenraum ist eng. Flächen stehen kaum zur Verfügung. Der Spielraum zur Entwicklung des öffentlichen Raums ist begrenzt.
- Hummelbergstraße:
Die Hummelbergstraße erstreckt sich von der L50 bis zur Gemeindegrenze und schließt dort direkt an den Ortskern von Röthis an. Zentrale Einrichtungen wie das Gemeindeamt, das Regiobüro und die regionaler Baurechtsverwaltung sowie ein Geschäftsgebäude mit verschiedenen Dienstleistungsbetrieben befinden sich hier. Sie bilden ein zentrales

Ensemble um das alte Feuerwehrhaus. Große Freiflächen (größtenteils versiegelt und als Parkplätze genutzt) und alte Bausubstanz haben großes Potenzial zur Aufwertung und für eine Bespielung. Unbebaute und als Parkplatz bzw. Kfz-Ausstellungsflächen von Autohäusern im Umfeld weisen auf Handlungsbedarf und Chancen für die Ortskernentwicklung gleichermaßen hin.

▪ Jergenberg:

Am Jergenber

bilden Pfarrkirche, Pfarrhaus und Kindercampus, bestehend aus Kindergarten und Kleinkindbetreuung Kubus, Kindergarten Bungalow, Volksschule und Musikhaus, einen Schwerpunkt öffentlicher Einrichtungen, der durch ein dichtes Wegenetz in alle Richtungen gut angebunden ist. Die Lage abseits der Hauptstraße schafft einen beruhigten Bereich und somit Sicherheit für Kinder (Schulweg) und einen attraktiven öffentlichen Raum. Mit dem 2020 fertig gestellten Kindercampus konnte ein attraktives Ensemble geschaffen werden, das sich durch eine Vielzahl an Treffpunkten und Spielflächen auszeichnet. Historische Bebauung und neue Gebäude ergänzen sich.

Auch abseits des Zentrums befinden sich einzelne Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Mittelschule im Unterdorf, Austraße/Sulnerbrücke, Schützenstraße).

Insgesamt mangelt es in Sulz vor allem an zentralen öffentlichen Räumen, die als Aufenthaltsorte bzw. Treffpunkte genutzt werden können. Mit einem Marktplatz vergleichbare Platzsituationen fehlen. Der Sicherung und Gestaltung von Freiräumen und die Schaffung attraktiver Treffpunkte sind daher zentrale Aufgaben der Zentrumsentwicklung.

Freizeit-, Spiel- und Erholungsräume

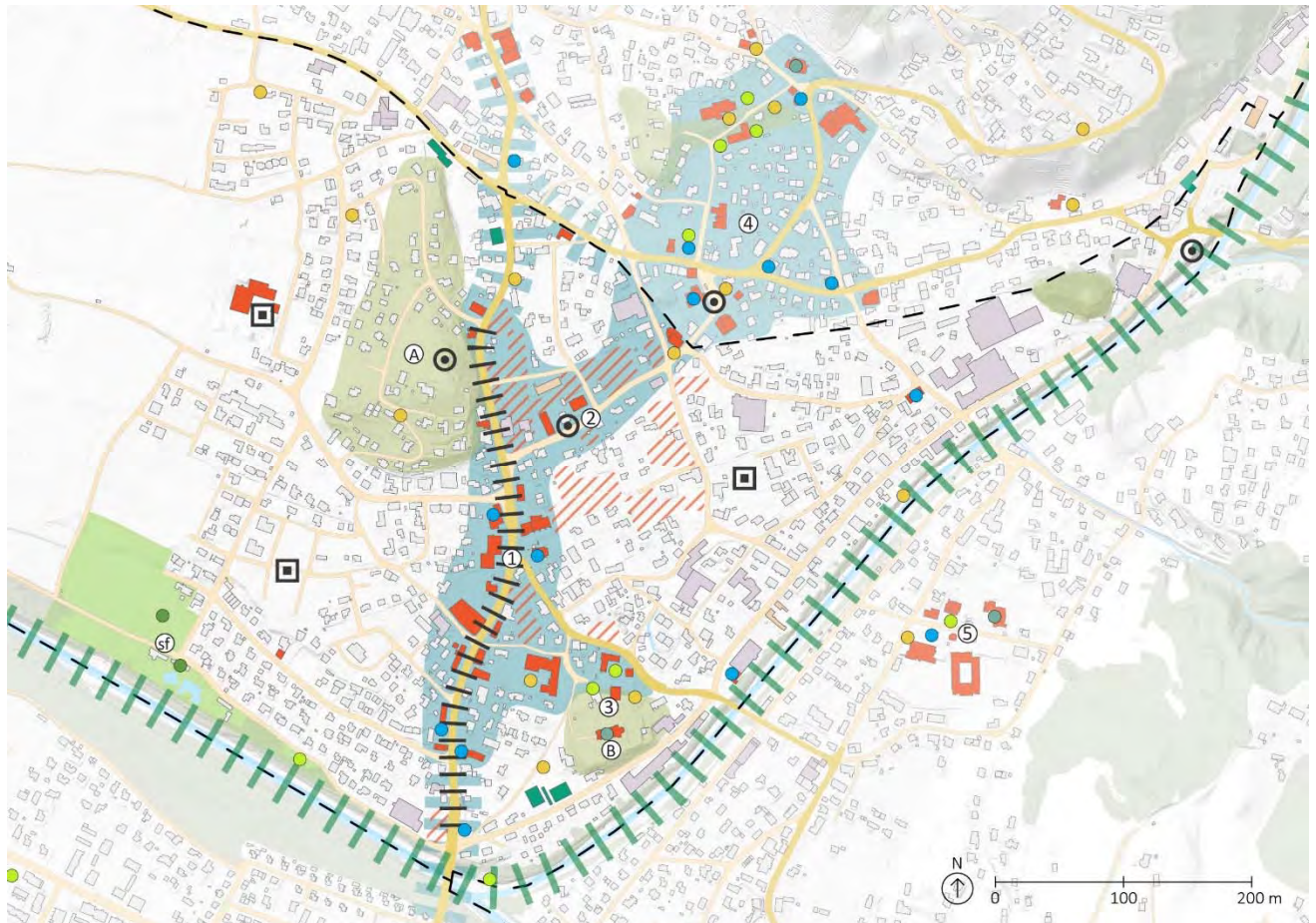
Das Freizeitangebot setzt sich aus dem Spielplatz Pirateninsel und dem Wasserspielplatz Köhlerweg, dem regional betriebenen Erlebnisbad Frutzau und dem Sportplatz zusammen. Darüber hinaus beteiligt sich die Gemeinde am Betrieb des Skiliftes in Furx.

Neben der Sport- und Freizeiteinrichtungen übernimmt vor allem der Natur- und Freiraum eine wichtige Erholungsfunktion. Die Freiflächen im Feld und die Bäche Frutz und Frödisch bilden wichtige und attraktive Naherholungsräume. Die Bäche sind in weiten Teilen zugänglich, jedoch gibt es kaum öffentlich ausgewiesene Zugänge und gestaltete Aufenthaltsräume. Potenzial zur Schaffung eines öffentlichen Raumes an der Frödisch besteht im Bereich der „Agrarfläche“ im Bereich der Austraße. Mit dem Potenzial zur Schaffung eines Spielplatzes könnte hier auch das Oberdorf besser mit Spielräumen abgedeckt werden.

Die intensive Nutzung der Naherholungsräume führt auch zu Nutzungskonflikten(z.B. Freizeit-Ökologie, Freizeit-Landwirtschaft). Bereits 2007 wurden in einer Verordnung Nutzungsregeln für öffentliche Erholungsflächen und Spielplätze erlassen. Eine gemeindeübergreifende Abstimmung solcher Regelungen soll im Rahmen der Regio verfolgt werden (vgl. regREK Vorderland-Feldkirch).

Über das Dorf verteilt finden sich lokale Treffpunkte. Sie tragen zum Austausch in der Bevölkerung bei und haben eine hohe sozialräumliche Bedeutung. Spielräume für Kinder spielen hier eine wichtige Rolle. Durch die schrittweise Bebauung der Bauflächenreserven werden die erlebbaren Freiflächen im Dorf genauso schrittweise abnehmen. Der Sicherung von Freiräumen und Schaffung attraktiver Treffpunkte ist daher eine zentrale Aufgabe für die Zukunft.

Zentrenstruktur und Begegnungsräume



Zentrenstruktur

- Zentrumsbereich Sulz-Röthis
- Vorderlandachse-L50
- ① Müsinenstraße (L50)
- ② Hummelbergstraße
- ③ Jergenbergl
- ④ Ortskern Röthis
- ⑤ Ortskern Muntlix
- sf Schwerpunkt Sport/Freizeit
- Zentrale Bauflächenreserve

Treffpunkte, öffentlicher Raum

- Spielplatz
- Sportstätte
- Sitzgelegenheit
- Gastronomie
- Kirche
- Sport- und Freizeiteinrichtung
- Naherholungsraum Frutz und Frödich
- Potenzial zur Aufwertung Müsinenstraße
- Ansatzpunkt für Quartierschwerpunkt
- Potenzial zur Aufwertung (als Treffpunkt)

Einrichtungen und Nutzungen

- Zentrale Einrichtung (Handel, Dienstleistung, Bildung, Gastronomie, öff. Einrichtung, Büro etc.)
- Betrieb, Gewerbe
- Sonstige öff. Einrichtung
- Gemeinnütziger Wohnbau

Gelände, Natur

- Ⓐ Sulznerberg
- Ⓑ Jergenbergl
- Geländeerhebung
- Wald
- Gewässer

Datenquellen: Vogis Geodaten © Land Vlb, Vlb, Energienetze, stadland

4. Abschnitt: Wirtschaftsraum

§ 7 Betriebsgebietsentwicklung

- (1) Das Gewerbegebiet an der L190 soll regional abgestimmt und weiterentwickelt werden. Die Gemeinde Sulz strebt dazu an, Rahmenbedingungen grenzüberschreitend im Rahmen der Regionalplanungsgemeinschaft abzustimmen bzw. zu formulieren und bringt dazu folgende Positionen ein:
- a) Die Aktivierung bestehender Betriebsflächenreserven hat Vorrang gegenüber der Entwicklung neuer Betriebsflächen.
 - b) Eine Erweiterung des Betriebsgebietes zwischen L190 und A14, südlich des Felbenweges, wird ermöglicht. Die Entwicklung folgt dabei einem Gesamtkonzept.
 - c) Betriebsgebiete sollen standortverträglich genutzt werden. Betriebsgebiete der Kategorie 2 bleiben vorrangig jenen Betrieben vorbehalten, die diese Standorte und die BB-II-Widmung benötigen.
 - d) Eine effiziente Nutzung der Betriebsflächen muss sichergestellt werden. Rahmenbedingungen sollen dazu geschaffen werden (z.B. Mehrgeschoßigkeit, flächensparende Parkierung etc.).
 - e) Bei Betriebsansiedlungen ist auf den Flächenbedarf pro Arbeitsplatz und die lokale wie regionale Wertschöpfung zu achten.
 - f) Bei der Betriebsgebietsentwicklung ist auf hohe Umwelt- und Energiestandards zu achten. Dazu sollen gemeinsam Qualitätskriterien erarbeitet werden. Aus Sicht der Gemeinde Sulz sind dabei insbesondere folgende Aspekte zu beachten:
 - Durchgrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
 - Energieeffizienz, Energieversorgung
 - Abwärmenutzung
 - Vermeidung von Versiegelung / Flächenentsiegelung
 - Entwässerung (Ableitung, Nutzung und Entsorgung von Oberflächenabwässern)

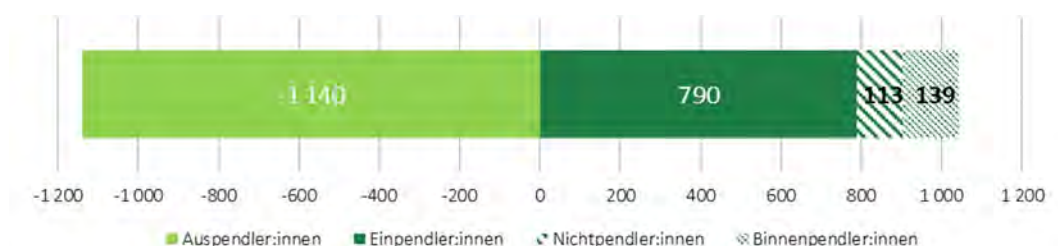
§ 8 Arbeitsplätze im Dorf

- (1) Das Dorf wird als Wirtschaftsraum verstanden und entwickelt. Verträgliche gewerbliche Nutzungen und Betriebe (z.B. Handel, Dienstleistungen, Büros, emissionsarme Kleinbetriebe) sollen vorrangig hier ermöglicht und angesiedelt werden. Eine Abstimmung mit der Gemeinde Röthis wird angestrebt. Maßnahmen dazu sind:
- a) Entlang der Treietstraße (L63) und im Ortskern entlang der Müsinenstraße (L50) eine Durchmischung zulassen und unterstützen. Dazu auch Festlegungen auf Ebene der Bebauungsplanung formulieren (z.B. Wohnflächenanteil, nutzungsflexible Erdgeschoßzonen mit Mindestgeschoßhöhen).
 - b) Nutzungskonflikte vermeiden. Dazu auf Projektebene auf nachbarschaftsverträgliche Lösungen achten (z.B. Situierung von Zufahrt, Manipulationsflächen im Freien, emittierenden Nutzungen etc.).
- (2) Eine nachbarschaftsverträgliche Weiterentwicklung bestehender Betriebsstandorte wird ermöglicht. Maßnahmen dazu sind:
- a) Betriebsgebiets-Widmungen an der Schützenstraße/Austraße, Raiffeisenstraße, Lindenberg/Matthäus-Frick-Straße und Austraße/Landammannstraße beibehalten.
 - b) Die Intensivierung der wirtschaftlichen Aktivitäten soll auch auf Bedürfnisse der Nachbarschaft Rücksicht nehmen. Nutzungskonflikte werden durch eine sensible Planung hintangehalten. Die unter § 7 für die Entwicklung der Betriebsgebietsflächen an der L190 formulierten Qualitätskriterien gelten auch hier.
 - c) Eine kleinräumige Abrundung der Betriebsgebietsflächen an der Schützenstraße/Austraße (östlich des Mühlewegs) wird unter Berücksichtigung der Nachbarschaft ermöglicht.
 - d) Eine weitere Entwicklung der betrieblichen Nutzung (Betriebsgebiet) in der Austraße Richtung Osten wird auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes gemäß § 4 Abs. 1 lit. d geprüft.

Erläuterungen zum 4. Abschnitt

Den Wirtschaftsstandort Sulz kennzeichnet eine durchmischte und vielseitige Struktur. 2018 waren rd. 1.000 Personen in der Gemeinde erwerbstätig. 1.140 Auspendler:innen standen 790 Einpendler:innen gegenüber. Zusammen mit der hohen Mobilität der Erwerbstätigen ergibt sich eine starke Verflechtung in der Region. Nur rd. 18% der in Sulz wohnhaften Erwerbstätigen arbeiten auch in der Gemeinde.

Pendler:innen 2018



Datenquelle: Statistik Austria

Ein Großteil der Betriebe bzw Arbeitsplätze befindet sich im Dorf. Vor allem entlang der Müsienstraße (L50) konzentrieren sich Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie Büroflächen. Im Oberdorf liegen mehrere alte, gewachsene Betriebe mit einer Betriebsgebietswidmung (BB-I). Sie betten sich in die Dorfstruktur ein, weisen aufgrund ihrer Größe, ihrer Emissionen und der Verkehrserzeugung aber auch Konfliktpotenzial auf. Einem weiteren Wachstum sind standortbedingt Grenzen gesetzt. Auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten ist zu achten.

Weitere BB-II-Flächen liegen vom Dorf getrennt im gemeindeübergreifenden Gewerbegebiet an der L190. Hier finden sich vorrangig emissionsverursachende und flächenintensive Betriebe. Gemeinsam mit den Betrieben bzw Betriebsgebietsflächen an der L190 in den Gemeinden Röthis, Weiler und Klaus bilden sie einen regional bedeutenden Gewerbebestandort. Auf Sulzner Gemeindegebiet ist das Erweiterungspotenzial des Gewerbebestandes begrenzt; es beschränkt sich auf eine Fläche von rd. 0,5 ha südlich des Felbenweges (zwischen bestehendem Betriebsgebiet der Fa. Nägele Hoch- und Tiefbau und A14).

Die noch unbebaute BB-Fläche westlich des Sportplatzes, angrenzend an das Feld, stellt eine Fehlentwicklung in der Vergangenheit dar und eignet sich nicht für eine Entwicklung. Ein Teil der Flächen ist im Eigentum der Gemeinde. Eine Umwidmung und ein allfälliger Abtausch der Fläche ist zu prüfen, ggf. auch in einer regionalen Diskussion zur Betriebsgebietsentwicklung. Die ggst. Flächen stellen zudem eine potenzielle Ersatzfläche für Maßnahmen in der Landesgrünzone dar.

Durch die räumlichen Verflechtungen in der Region kommt der regionalen Abstimmung eine hohe Bedeutung zu. Die Gemeinde übergreifende Betrachtung und Entwicklung von Betriebsgebieten wurde deshalb im regREK als regionales Schwerpunktthema definiert.

U.a. folgende Inhalte finden sich im regREK-Zielbild:

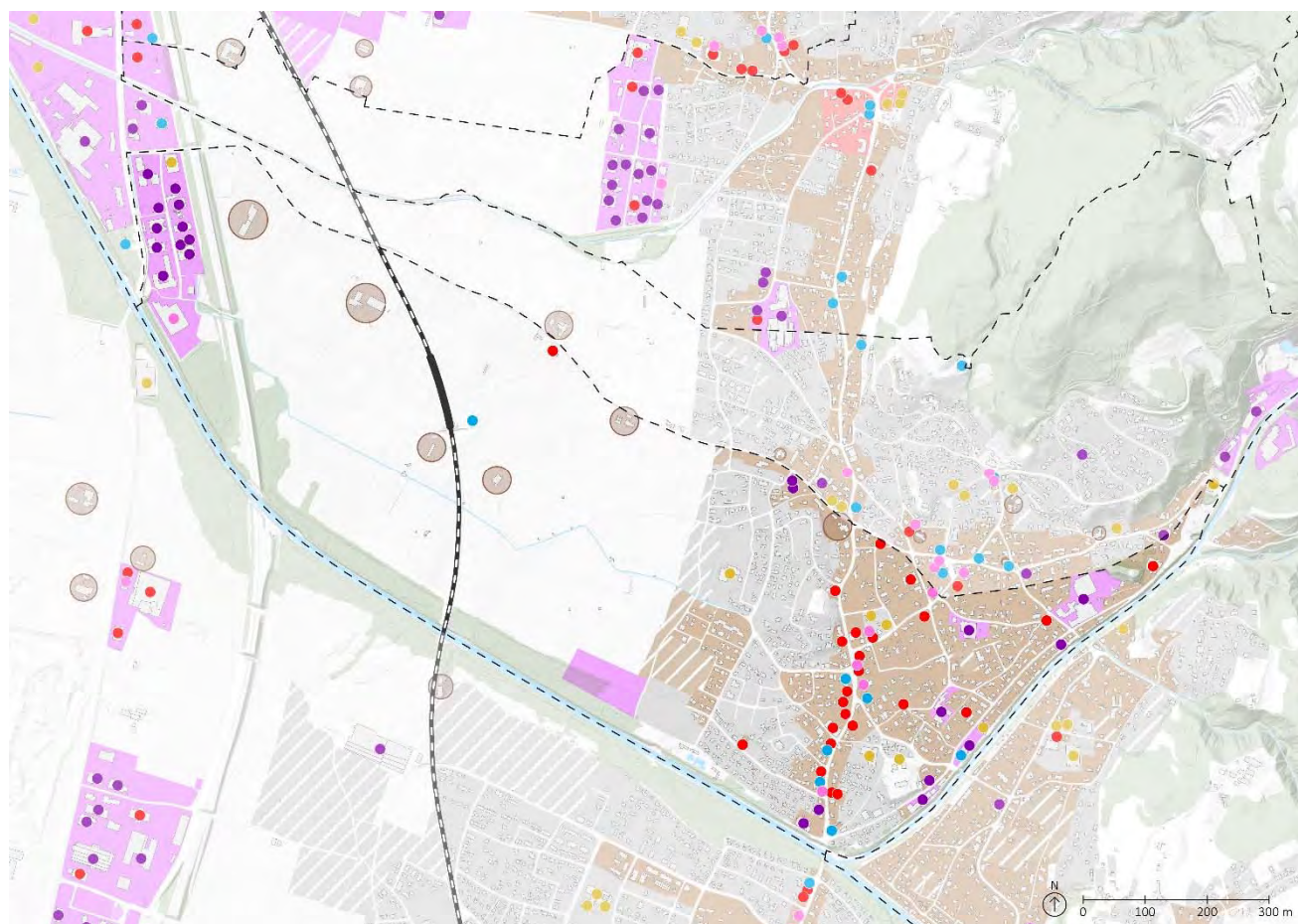
- Regionale Entwicklung der Betriebsgebiete und regionale Abstimmung
- Potenzielle Standorte für interkommunale Betriebsgebiete
- Regionale Abstimmung bei Betriebsansiedlungen
- Festlegung regionaler Schwerpunkte gewerblicher Nutzungen

Parallel zum regREK läuft ein Projekt zur Profilierung aller Betriebsgebiete in der Region. Damit liegt eine umfassende Grundlage vor, um die Betriebsgebietsentwicklung regional und lokal zu vereinfachen und eine bessere Abstimmung zwischen Gemeinden zu ermöglichen.

Weitere Studien/Konzepte zur regionalen Betrachtung der Betriebsgebietsentwicklung sind:

- Betriebsgebietsentwicklung im südlichen Rheintal (Renat, 2013)
- Raumplanerische Studie zur Tauglichkeit interkommunaler Betriebsgebiete in der Kleinregion nördlich der Frutz (Rosinak & Partner, 2019)

Betriebsstandorte



Widmungsflächen lt. FWP

 Baufläche Betriebsgebiet Kat. I	 Baufläche Mischgebiet
 Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet Kat. I	 Bauerwartungsfläche Mischgebiet
 Baufläche Betriebsgebiet Kat. II	 sonstige Baufläche
 Baufläche Kerngebiet	 sonstige Bauerwartungsfläche

Betriebe

	Dienstleistung, Büro
	Handel
	Handwerk, Produktion, Logistik
	Gastronomie, Beherbergung
	öffentliche Einrichtung
	Landwirtschaft

Datenquellen: Vogis Geodaten © Land Vlb, Vlb, Energienetze, Gemeinde Sulz, stadtland

5. Abschnitt: Landschaft und Freiraum

§ 9 Freiflächen im Feld

- (1) Die Freiflächen im Feld werden entsprechend ihren vielfältigen Funktionen als landwirtschaftlicher Produktionsraum, als ökologischer Ausgleichsraum und als Naherholungsraum erhalten. Maßnahmen dazu sind insbesondere:
- a) Siedlungsgebiet nicht weiter ausweiten;
 - b) mit Sondergebiets-Widmungen zurückhaltend umgehen;
 - c) weitere Verhüttelung verhindern und keine kleingärtnerischen Nutzungen zulassen/ermöglichen (dh. auch keine Flächenwidmung die kleingärtnerische Gebäudenutzungen ermöglichen);
 - d) durch vorausschauende Flächenwidmung landwirtschaftliche Nutzung sicherstellen und Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und anderen Nutzungen vermeiden;
 - e) Besucher:innenlenkung prüfen;
 - f) Mobilitätskonzeption andenken.

§ 10 Gewässer

- (1) Frutz und Frödisch und ihre Begleitvegetation sollen als Naherholungsgebiete erhalten bleiben. Dazu werden diese regional bedeutsamen Naherholungsräume unter Berücksichtigung gewässerökologischer Erfordernisse für die Bevölkerung gesichert. Dabei wird auf eine Gemeindegrenzen überschreitende Abstimmung geachtet. Maßnahmen dazu sind insbesondere:
- a) Zwischen Bebauung und Gewässer einen Puffer erhalten und diesen nach Möglichkeit vergrößern; dazu:
 - Bestehende FF-Widmungen erhalten;
 - auf Ebene der Bebauungsplanung im Sinne der Erlebbarkeit des Gewässers Vorgaben für die Bebauung formulieren (z.B. Baugrenzen, Gebäudehöhen und -volumina entlang von Gewässern);
 - b) Gewässerbegleitenden Auwald erhalten.
 - c) Zugänglichkeit der Frödisch, wo möglich und sinnvoll, punktuell verbessern.
 - d) Im Gefahrenzonenplan ausgewiesene Gefahrenzonen beachten.

§ 11 Innerörtlicher Freiraum

(1) Auch in Reaktion auf die schrittweise Bebauung innerörtlicher Grünflächen wird das innerörtliche Freiraumangebot gesichert und schrittweise erweitert; auch als unverzichtbarer Bestandteil einer qualitätvollen Innenentwicklung.

Maßnahmen dazu sind insbesondere:

- a) Bestehende Freiräume erhalten (z.B. der Sulnerberg, der Jergenberg, die FF-/Waldfläche östlich der BB-Fläche an der Schützenstraße/Austraße und die Waldfläche angrenzend an die Hackgutlagerhalle).
- b) Um die FF-Fläche Sulnerberg die Festlegung von Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen prüfen, um ein Hinaufwachsen der Bebauung zu vermeiden und die Erlebbarkeit des Freiraums zu erhalten.
- c) Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von Freiräumen und Gewässern verbessern, dazu u.a.
 - die Wegverbindung über den Sulnerberg schaffen/aktivieren;
 - die Einrichtung einer Wegverbindung zwischen Spielplatz Pirateninsel und Wasserspielplatz Köhlerweg prüfen.
- d) Im Zuge der Entwicklung und Bebauung größerer zusammenhängender Flächenreserven Frei- und Grünräume sichern und neue schaffen; z.B.
 - im Zuge von Umlegungsverfahren;
 - im Zuge einer Bauflächenneuwidmung durch Vertragsraumplanung;
 - durch Festlegungen auf Ebene der Bebauungsplanung.
- e) Bei Wohnanlagen eine integrierte Freiraumplanung einfordern.

Erläuterungen zum 5. Abschnitt

Ein Großteil des Sulner Gemeindegebietes machen die Freiflächen im Feld aus. Sie sind Teil der Landesgrünzone und erstrecken sich vom westlichen Dorfrand bis zur A14. Über eine flächendeckende FF-Widmung ist ein Fokus auf Freiflächennutzung abgesichert. Ausgenommen von einer FF-Widmung sind die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte, deren Bestand und Entwicklung über eine FL-Widmung abgesichert sind.

Die Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt und weisen eine hohe Bodengüte (Bodenklimazahl* größtenteils zwischen 60 und 80) auf. Darüber hinaus sind sie ein wichtiger Lebensraum für unterschiedliche Arten. Östlich der Bahn zeichnet sich das Feld durch ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild aus. Feldgehölze, Hecken und Einzelbäumen strukturieren die Grünland- und Ackerflächen. Der Bereich zwischen Bahnlinie und Autobahn weist hingegen kaum Bestockung auf. Vorrangig werden diese Flächen als Acker genutzt.

Punktuell finden im Feld auch weitere Nutzungen Platz (z.B. Hundesportanlage, Gemüsegärten). Während weite Teile des Felds mit Ausnahme weniger landwirtschaftlicher Gebäude bisher vor Bebauungen freigehalten werden konnten, finden sich in Nähe zum Dorfrand vermehrt Hütten mit meist gut gepflegten Gärten.

Die Bäche Frutz und Frödisch sind wichtige gliedernde Elemente im regionalen Sinne. Sie gliedern das Vorderländer Siedlungsband und bilden mit ihren begleitenden Auwäldern (weitgehend Teil des Biotopinventars des Landes Vorarlberg) wichtige Grünverbindungen zwischen den Berggebieten und der offenen Landschaft im Talraum. Sie dienen nicht nur als Erholungsraum, sondern auch als regionale Verbindungen zwischen Lebensräumen und haben somit eine wichtige ökologische Funktion. Für Sulz sind sie die sichtbaren Grenzen zu den Nachbargemeinden und fassen den Siedlungskörper.

Die Geländeerhebungen Sulnerberg und Jergenberg sowie östlich der Betriebsgebietsflächen in der Austraße bilden prägende Landschaftselemente innerhalb des – sonst ebenen – Siedlungsgebietes. Der Sulnerberg ist reich bestockt und bildet mit seinen noch teilweise unbebauten Hängen eine orts- und landschaftsbildlich attraktive Situation. Bestehende Bauflächenwidmungen lassen eine weitere Bebauung erwarten. Nur ein geringer Teil des Hügels ist als Freifläche Freihaltegebiet gewidmet. Der Jergenberg wird vorrangig durch die Kirche geprägt. Er bietet auch attraktive Freiflächen.




** Die Bodenklimazahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Bodenfläche jedes Grundstücks im Verhältnis zum ertragsreichsten Boden Österreichs (Bodenklimazahl 100) aus. Berücksichtigt werden dabei Bodenart, Klima, Geländeneigung etc.*

Das Sulner Siedlungsgebiet wirkt aufgrund vieler Freiflächen (unbebaute Bauflächen), die vielerorts mit Einzelbäumen und Baumgruppen bestockt sind, stark durchgrünt. Diese Grünräume tragen wesentlich zum Bild der Gemeinde bei und haben wichtige siedlungsklimatischen Funktionen (Versickerung, Kühlung etc.). Begrünte Straßenräume bestehen nur vereinzelt. Auch im Zuge der Klimawandelanpassung kommt dem Erhalt von innerörtlichen Freiflächen und der Grünraumvernetzung eine wichtige Rolle zu.






Natur und Landschaft





Schutzgebiete

-  Landesgrünzone lt. LRP
-  Landesblauzone lt. LRP
-  Biotop, Großraumbiotop

Landschaftselemente

-  Geländeerhebung
-  Bestockung im Ried
-  Straßenbegrünung
-  Wald
-  Landwirtschaftlicher Betriebsstandort

Gefahrenzonen

-  Rote Zone Wildbach
-  Gelbe Zone Wildbach

Datenquellen: Vogis Geodaten © Land VlbG, VlbG, Energienetze, stadland

6. Abschnitt: Mobilität

§ 12 Motorisierter Individualverkehr

- (1) Die Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr sollen minimiert werden. Folgend den Zielen, die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern, den Verkehr in den Wohngebieten zu verringern und attraktivere Bedingungen für die Fuß- und Radverkehr zu schaffen, prüft die Gemeinde insbesondere folgende verkehrslenkende Maßnahmen:
- a) Durch Geschwindigkeitsbegrenzungen und auch bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion Wohngebiete entlasten.
 - b) Durch verkehrslenkende Maßnahmen Schleichwegverkehr zwischen Treietstraße (L63) und Frutzstraße bzw. Sportplatz/Schwimmbad unterbinden. Dazu Trassensicherung im Flächenwidmungsplan prüfen und ggf. adaptieren.
 - c) Geschwindigkeitsbegrenzung von 40 km/h auf den Hauptverkehrsachsen. Dabei auf eine regionale Abstimmung achten und bei Landesstraßen beim Straßenerhalter eine Geschwindigkeitsbegrenzung einfordern.
 - d) Verkehrsberuhigung der Hummelbergstraße; dazu auch Möglichkeiten einer Begegnungszone prüfen. Dabei mit der Gemeinde Röthis abstimmen (z.B. im Rahmen einer gemeindeübergreifenden Zentrumsentwicklung).
 - e) Verkehrsberuhigung auf der Allmeinstraße prüfen.
 - f) Parkraummanagement im Zentrum prüfen. Dazu im Rahmen der Regionalplanungsgemeinschaft abstimmen.
 - g) Im Zuge der Zentrumsentwicklung im Bereich Gemeindeamt (inkl. Umfeld) eine Tiefgarage andenken.

§ 13 Fuß- und Radverkehr

- (1) Die Verbesserung des Angebots für den Fuß- und Radverkehr wird als zentrale Aufgabe verstanden, um eine umweltfreundliche Mobilität zu fördern und Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren. Die Gemeinde leistet dafür einen Beitrag in ihrem eigenen Wirkungsbereich und verbessert Wegenetz, Verkehrssicherheit und Radinfrastruktur. Maßnahmen dazu sind insbesondere:
- a) Ein möglichst engmaschiges Wegenetz entwickeln; dazu:
 - neue Wegeverbindungen schaffen und Lücken schließen (z.B. Austraße 58 bis Engelbrücke, Verbindung zwischen Spielplatz Pirateninsel und Wasserspielplatz);
 - alte Fußwege aktivieren und Gehrechte rechtlich absichern;
 - im Zuge von Wohnbauprojekten und bei Grundstücksumlegungen bestehende Verbindungen erhalten und neue sichern.

- b) Radinfrastruktur ausbauen und das Radfahren unterstützen; dazu:
- Radabstellanlagen errichten und bei Gemeinbedarfs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen und auch bei Wohnanlagen (hier vor allem leicht zugänglich Abstellplätze im Erdgeschoß) einfordern;
 - Ausbau regionaler Radverbindungen unterstützen;
 - lokale Radwegverbindungen und diesbezügliche Ausbaumaßnahmen mit dem regionalen Radwegnetz abstimmen;
 - Mehrzweckstreifen für den Radverkehr prüfen;
 - Potenzial E-Bike nutzen; dazu Infrastruktur zur Verfügung stellen (z.B. Ladestationen) und Möglichkeiten zur Förderung prüfen.
- c) Straßenräume begrünen. Damit auch einen Beitrag zur Klimawandelanpassung leisten.
- d) Verkehrssicherheit gewährleisten und erhöhen; dazu:
- sichere Querungsmöglichkeiten an den Landesstraßen schaffen und beim Straßenerhalter dafür einsetzen; dazu auch im Rahmen der Regionalplanungsgemeinschaft aktiv werden;
 - auf Ebene der Bebauungsplanung Festlegungen treffen (z.B. Abstand von Einfriedungen und Bepflanzungen zur Grundstücksgrenze hin zum Straßenraum).

§ 14 Öffentlicher Verkehr

- (1) Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt und die Attraktivierung der Bahnhaltestelle Sulz-Röthis ein. Diese Haltung wird auch auf regionaler Ebene, gegenüber dem Land Vorarlberg und den ÖBB vertreten. Eine Verbesserung der Attraktivität der Haltestelle soll deren Nutzung durch die Bevölkerung intensivieren. Maßnahmen dazu sind insbesondere:
- a) Ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Mopeds und Motorräder – in geringerem Ausmaß auch für Pkw – anbieten. Dabei auf die Qualität der Abstellplätze achten (z.B. Überdachung, Möglichkeiten zum Absperren von Fahrrädern).
- b) Fuß- und Radverbindung zum Gewerbegebiet an der L190 verbessern.
- c) Sicherheit erhöhen und auch subjektives Sicherheitsgefühl erhöhen, z.B. durch bessere Beleuchtung im Bahnhofsbereich und entlang der Wegeverbindungen zwischen Haltestelle und Siedlungsgebiet.
- d) Mit den Nachbargemeinden bzw. in der Region abstimmen.

Erläuterungen zum 6. Abschnitt

Sulz verfügt über eine gute Anbindung an das hochrangige Straßennetz. Ein dichtes Netz an Landesstraßen verbindet die Gemeinden der Region. Im Westen der Gemeinde führt die L190 durch das Gewerbegebiet und dient als Zubringerstraße zu den Autobahnanschlüssen in Rankweil und Klaus. Die wichtigste Verbindung zwischen Gewerbegebiet und Dorf ist die L63 durch das Feld (an der Gemeindegrenze zu Röthis). Der durch das Dorf verlaufende Abschnitt weist Handlungsbedarf zur Verbesserung der Bedingungen für den Langsamverkehr auf (Verkehrssicherheit, Querungsmöglichkeiten). Ein Konzept zur Verbesserung/Neuorganisation des Verkehrs im Bereich von Straßenquerungen liegt vor.

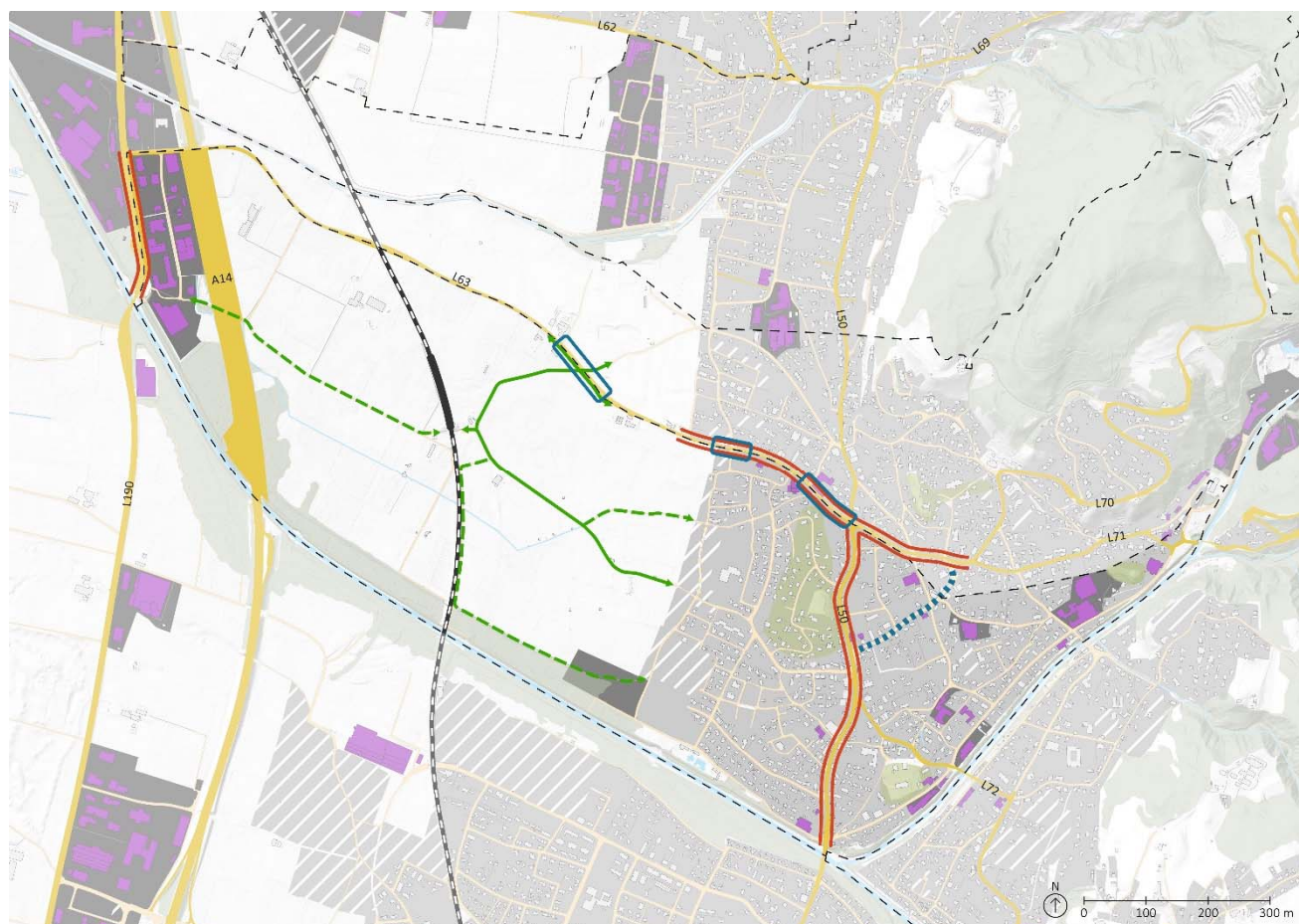
Die L50, die wichtigste Straßenverbindung im Vorderland, führt durch Sulz und teilt das Siedlungsgebiet in das Ober- und Unterdorf. Das hohe Verkehrsaufkommen erzeugt eine Barrierewirkung. Aufgrund des beschränkten Raumes ergeben sich Herausforderungen bezüglich der Verkehrssicherheit (z.B. fehlende Radstreifen, querende Schulwege). Auch die Aufenthaltsqualität sowie die Attraktivität für den Fuß- und Radverkehr leidet darunter, auch aufgrund des hohen Platzbedarfs des ruhenden Verkehrs. Seitens der Gemeinde wird für die L50 hoher Handlungsbedarf gesehen. Empfehlungen wurden auch bereits 2009 im Verkehrskonzept Vorderland formuliert:

- Längsparken anstatt Schrägparken
- Mehrzweckstreifen für Radfahrer:innen
- Reduktion der Kfz-Geschwindigkeit
- Sanierung von Unfallhäufungspunkten

Während Maßnahmen im Straßenraum mit dem Straßenerhalter Land Vorarlberg zu diskutieren und abzustimmen sind, kann die Gemeinde auf Ebene der Bebauungsplanung im eigenen Wirkungsbereich Maßnahmen setzen. Eine Parkraumbewirtschaftung wäre auf regionaler Ebene zu diskutieren und einheitlich zu gestalten (vgl. regREK-Zielbild).

Die Hummelbergstraße dient als wichtige Verbindung von der L50 nach Röthis bzw. nach Viktorsberg und wird häufig als Abkürzung verwendet. Potenzial für eine Verkehrsberuhigung ist vorhanden. Insbesondere in Zusammenhang mit einer Zentrumsentwicklung im Umfeld des Gemeindeamtes gilt es, Möglichkeiten zur Schaffung eines attraktiven Straßenraumes bzw öffentlichen Raumes zu prüfen (z.B. Begegnungszone). Bei Überlegungen zur Verkehrsberuhigung im Bereich Rössle in Röthis ist eine gemeindeübergreifende Abstimmung sinnvoll.

Straßennetz



Wegenetz

- Radroute - Bestand
- Wanderweg - Bestand
- Wegverbindung - Bestand
- - - Wegverbindung - geplant lt. FWP
- - - Wegverbindung - Vision (e5)

Straßenraum - Situation

- Hauptverkehrsachse mit hoher Belastung (Barrierewirkung)
- ▣▣▣ Potenzial Verkehrsberuhigung (Hummelbergstraße)

Straßennetz

- Landesstraße
- Gemeindestraße
- - - Gemeindestraße - geplant
- sonstige Straße

Datenquellen: Vogis Geodaten © Land Vlb, Vlb, Energienetze, Gemeinde Sulz, stadtland

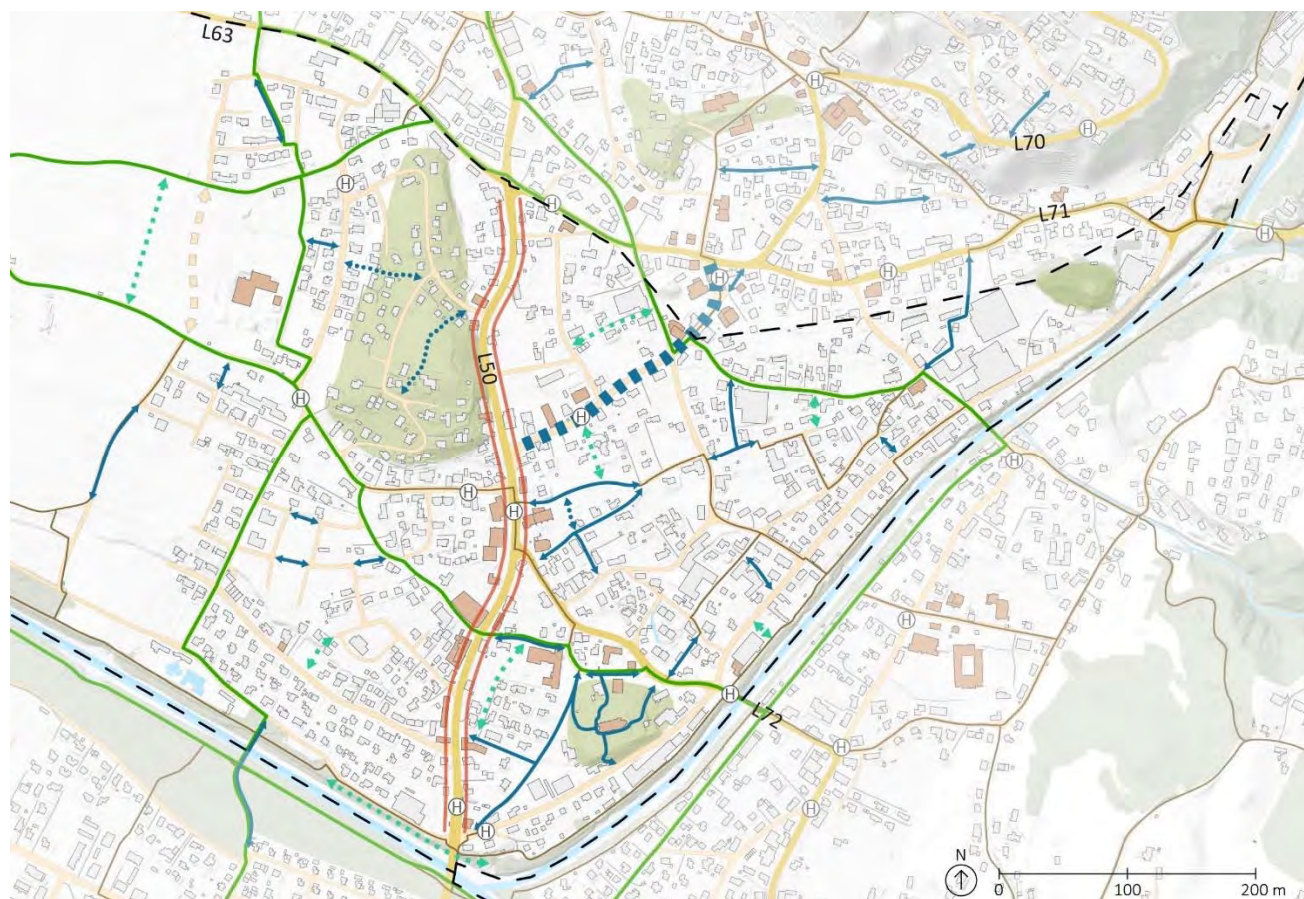
Abseits der größeren Straßen verfügt Sulz über ein dichtes Wegenetz, das direkte und kurze Verbindungen ins Zentrum ermöglicht. Vor allem um das Kindercampus, bestehend aus Kinderbetreuung und Kindergarten Kubus, Kindergarten Bungalow und Volksschule, konnten sichere Schulwege geschaffen werden. Potenzielle weitere Wegverbindungen und Handlungsbedarf (z.B. rechtliche Absicherung von Wegerechten, Parzellierung) wurden bereits 2019 im e5-Team behandelt. Darüber hinaus konnten in den letzten Jahren durch punktuelle bauliche Maßnahmen Verbesserungen für den Langsamverkehr erreicht werden (z.B. Vorplatz Schwimmbad, Frutzstraße/Lärchenweg).

Gemeindeübergreifende Wegeverbindungen sind gut ausgebaut. Der Ausbau der Radwegverbindung von Götzis bis Bahnhof Sulz-Röthis ist in Planung/Umsetzung, wodurch die Anbindung in der Region weiter verbessert wird.

Der öffentliche Verkehr ist in der gesamten Region gut ausgebaut. Mit der Bahnhaltestelle Sulz-Röthis verfügt die Gemeinde über einen Anschluss an die Vorarlberger S-Bahn, der vor allem für Pendler:innen im Rheintal von Bedeutung ist. Eine bessere Ausstattung der Haltestelle (z.B. ausreichend Abstellplätze für Rad, Moped, Auto) ist erforderlich, die Erhebung von Verbesserungspotenzialen sinnvoll. Im regREK Vorderland-Feldkirch wird eine regionale Abstimmung/Diskussion angestrebt.

Schnelle Busverbindungen bestehen bis nach Götzis und Feldkirch. Im Sulner Dorf ist die Busanbindung vor allem im Bereich der Landesstraßen sehr gut. Das Unterdorf (damit auch die Mittelschule) wird mit der Linie 63 erschlossen. Im Oberdorf können vorrangig die nahegelegenen Haltestellen in den Nachbargemeinden genutzt werden. Nicht öffentlich erreichbar ist das Gewerbegebiet an der L190. Erschließungspotenziale und Maßnahmen wären auf regionaler Ebene zu diskutieren.

Innerörtliches Wegenetz



Wegenetz

- Radroute - Bestand
- Wanderweg - Bestand
- Wegverbindung - Bestand
- ⋯ Wegverbindung - geplant lt. FWP
- ⋯ Wegverbindung - Vision (e5)

Straßenraum - Situation

- Hauptverkehrsachse mit hoher Belastung (Barrierewirkung)
- ▒▒▒ Potenzial Verkehrsberuhigung (Hummelbergstraße)

Straßennetz

- Landesstraße
- Gemeindestraße
- Gemeindestraße - geplant
- sonstige Straße

Datenquellen: Vogis Geodaten © Land Vlb, Vlb, Energienetze, Gemeinde Sulz, stadland

7. Abschnitt: Klima und Energieraumplanung

§ 15 Ressourcen und Energieverbrauch

- (1) Eine ressourcen- und energieschonende Gemeindeentwicklung wird angestrebt. Dazu werden die Verringerung von Ressourcen- und Energieverbrauch, die Steigerung der Energieeffizienz und die Förderung erneuerbarer Energien in allen kommunalen Politik- und Planungsfeldern verfolgt. Maßnahmen dazu sind insbesondere:
- a) Bei allen Planungen und Maßnahmen der Gemeinde die Auswirkungen auf das Klima und die Energiebilanz berücksichtigen.
 - b) Vorbildfunktion der Gemeinde wahrnehmen, z.B. durch
 - Energieeffiziente und -sparsame Bauweisen bei öffentlichen Gebäuden;
 - Versorgung von Gemeindeobjekten mit erneuerbarer Energie;
 - Umweltfreundliche Straßenbeleuchtung (z.B. Solarbetrieb, Nachtabsenkung etc.);
 - Umweltfreundliche Dienstfahrzeuge (z.B. E-Auto, Fahrrad).
 - c) Ausbau des Nahwärmenetzes vorantreiben. Dazu Flächen für den Ausbau der Nahwärmeversorgung (auch für die Erweiterung bestehender Anlagen) sichern. Dabei mit der Nachbargemeinde Röthis kooperieren.
 - d) Nachhaltige Mobilität fördern; dazu alternative Mobilitätskonzepte initiieren und unterstützen (z.B. Car-Sharing, E-Bike-Sharing).
 - e) Vertiefte Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung betreiben.
 - f) Aktivitäten im e5-Programm weiter verstärken.
 - g) Aktiv in der regionalen Kooperation (z.B. KEM) mitwirken.

§ 16 Klimawandelanpassung

- (1) Die Gemeinde wird Klima fit gemacht, dazu wird auf die veränderten bzw. sich ändernden klimatischen Bedingungen reagiert, deren negative Auswirkungen sollen minimiert werden. Maßnahmen dazu sind u.a.:
- a) Innerörtliche Grün- und Freiflächen erhalten.
 - b) Straßen, Plätze, Gebäude und Dächer begrünen.
 - c) Hitzeinseln vermeiden; dazu:
 - Versiegelung minimieren (insbesondere Parkplatzflächen);
 - nach Möglichkeit Flächen entsiegeln.
 - d) Beschattung von Gewässern wo möglich verbessern.
 - e) Aktiv in der regionalen Kooperation (z.B. KLAR!) mitwirken.

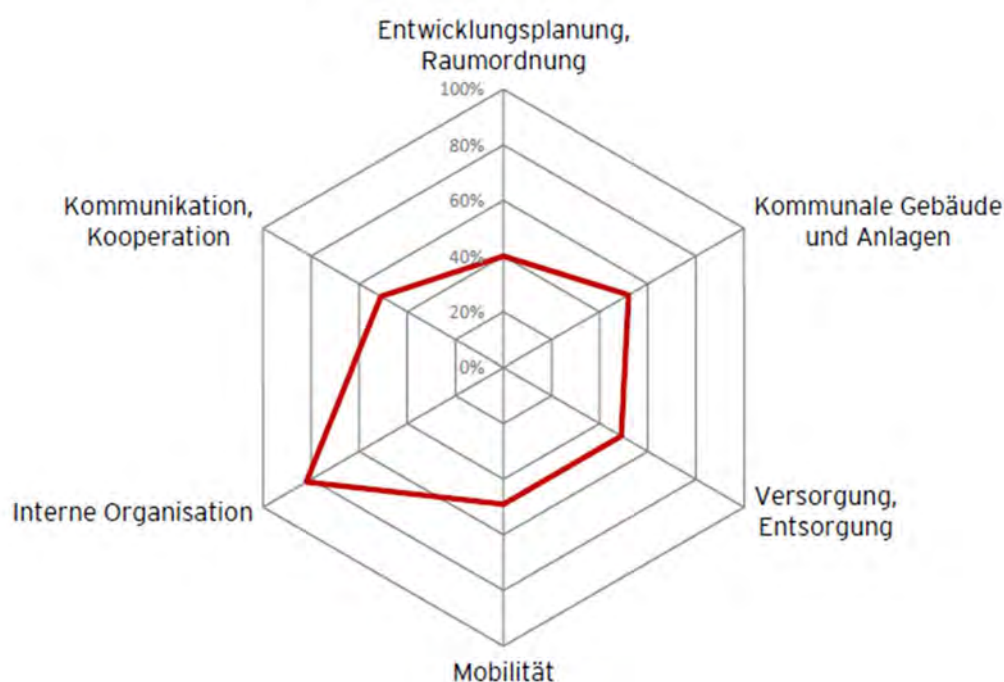
Erläuterungen zum 7. Abschnitt

Die Gemeinde engagiert sich seit vielen Jahren für einen vorbildlichen Umgang mit dem Thema Energie. Mit einigen wichtigen Meilensteinen konnte bereits ein Beitrag zu einer energieeffizienten und -neutralen Gemeindeentwicklung geleistet werden. Insbesondere seit dem Beitritt zum e5-Programm im Jahr 2015 wurden die Aktivitäten intensiviert:

- 2003 Biomasseheizwerk für private und kommunale Gebäude
- 2005 Trinkwasserkraftwerk Latora mit Bürgerbeteiligung
- 2010 Start der Umrüstaktion Straßenbeleuchtung
- 2016 PV-Nachrüstaktion für Wohngebäude
- 2016 Elektromobilitätsveranstaltung für Bürger:innen
- 2016 Fahrradabstellanlagen-Check für das gesamte Gemeindegebiet
- 2016 Start von öffentlichen e5-Teamsitzungen für interessierte Bürger:innen
- 2017 Errichtung PV-Anlage Gemeindeamt (30 kWp)
- 2017 Verbesserung Infrastruktur Fahrrad/Bus (Gemeindeamt)
- 2017 Neubau Kindercampus mit Servicepaket „Nachhaltig:Bauen in der Gemeinde“

Bei der ersten Zertifizierung 2018 wurde mit einem Umsetzungsgrad von 52% drei e's erreicht. Im Handlungsfeld Entwicklungsplanung und Raumordnung betrug der Umsetzungsgrad 40%.

Energiepolitisches Profil bei der Zertifizierung 2018



Quelle: Energieinstitut Vorarlberg, Audit Bericht 2018

Ein Nahwärmenetz mit einem Heizwerk im Feuerwehrhaus Sulz sowie einer Hackgutlagerhalle an der Badstraße (beidseits der Gemeindegrenze) versorgt mehrere öffentliche und private Gebäude in Sulz und Röthis, wird jedoch nicht von den Gemeinden selbst betrieben. Zukünftige Ausbau-/Erweiterungsmaßnahmen sind zu erwarten. Möglichkeiten dazu sowie erforderliche Flächen möchte die Gemeinde Sulz vorausschauend sichern (z.B. die Holzlagerplätze im Umfeld der Hackgutlagerhalle an der Frödisch).

Das Ziel einer ausgeglichenen Energiebilanz ist darüber hinaus im Gemeindeleitbild aus 2010 festgehalten. Seit 2021 ist die Region Vorderland-Feldkirch eine Klima- und Energie-Modellregion (KEM). Zudem wird als KLAR!-Modellregion seit 2021 auf auch die Klimawandelanpassung in den Fokus gerückt. Zu den Themen Klima, Umwelt und Ökologie wurden bereits auch auf kommunaler Ebene Konzepte erarbeitet (z.B. „Sulz naturnah – Ökologische Maßnahmen“, Konzept „Gehwege und Plätze“).

Anhang

A SWOT-Analyse

SWOT steht für Stärken (**S**trengths), Schwächen (**W**eaknesses), Chancen (**O**pportunities) und Risiken (**T**hreats). Die SWOT-Analyse ist als Teil der Situationsanalyse eine zentrale Grundlage für den REP. Es gilt, auf den bestehenden Stärken aufzubauen, Chancen zu nutzen, Schwächen in Stärken zu verwandeln und Risiken zu vermeiden.

Die nachstehenden Anmerkungen und Anregungen wurde im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen und der öffentlichen Planungswerkstatt gesammelt.

Stärken

- Kompaktes Siedlungsgebiet (klarer Rahmen durch Bäche/Flüsse und Grünzone)
- Platz im Gemeindebesitz im Zentrum bzw. um das Gemeindeamt
- Hochwertige landwirtschaftliche Flächen
- intaktes Vereinswesen
- gute Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer
- Infrastruktur (z.B. Schwimmbad, Gasthäuser, Geschäfte, Trinkwasserkraftwerk, Bahnhof, Arbeitsplätze im Ort)
- Vorbildliche Straßenraumgestaltung im Oberdorf
- Familienfreundlich – Kinderbetreuung, hochwertige Spiel- und Freiraumflächen
- Auwald, Naherholungsgebiete
- Vorhandenes Bewusstsein für Nachhaltigkeit
- Innovative regionale Verwaltungseinrichtungen – erfolgreiche Gemeindekooperationen
- Steuerung der Gemeindeentwicklung (Bevölkerung, Betriebe) durch den REP
- Kulturbewusstsein, Tradition, Gemeinschaftssinn
- Spirituelle Orte (Gerichtsstand, Galgen, Historischer Friedhof, Sulnerberg)
- Konstruktive, (partei)neutrale Arbeitsweise in der Gemeindevertretung

Schwächen

- Enge Verflechtung mit anderen Gemeinden
- Eine BB-Widmung im Naherholungsgebiet
- Gefährliche Straßen(abschnitte), die durch Form und Gestaltung zum Rasen einladen
- Parken im öffentlichen Raum, generell oberirdisch abgestellte Fahrzeuge
- Viele Brachflächen im Ortszentrum
- Müsinerstraße (Gestaltung, hohes Verkehrsaufkommen, Barrierewirkung)

Chancen

- Schärfung des USP (Zusammenhalt, Ortsverbundenheit, „s Züg ischt noch“)
- Enge Verflechtung mit Nachbargemeinden
- Landesradroute
- Aufwertung Dorfbach und Mühlbach
- Große Baulandreserven
- Gemeindekooperationen
- Straßenraumgestaltung (z.B. Allmeinstraße und Austraße)
- Räumlicher Entwicklungsplan ist eine Grundlage für den Bebauungsplan (Zentrumsentwicklung)
- Handel profitiert vom Durchzugsverkehr
- Freiraum, Begegnungsraum, Freizeitfläche (z.B. Frutz und Frödisch)
- Klimawandelanpassung

Risiken

- Druck auf die Freiflächen
- Verhüttelung im Ried (im FF)
- Frödisch, Frutz, Dorfbach und Mühlbach – Hochwasser, Erhaltung etc.
- Landesstraße geht mitten durch das Dorf – Barrierewirkung, Belastung etc.
- Große Baulandreserven
- Zu schnelles Bevölkerungswachstum im Verhältnis zur Infrastruktur
- Mit dem Bahnhof verbundene Kosten
- Balance Wohnen, Bauen, Arbeiten, Freizeit halten
- Leerstand und Umgang mit alter Bausubstanz
- Veralteter Bebauungsplan

B Dokumentation der Bevölkerungsbeteiligung

Planungswerkstatt am 08.11.2021

Die erste öffentliche Veranstaltung zum REP fand am 8. November 2021 im Saal der VS Sulz statt. Rund 50 Bürger:innen nutzten die Gelegenheit, sich in den Prozess einzubringen, sich zu informieren und eigene Anliegen und Wünsche zur Gemeindeentwicklung zu deponieren.

Eindrücke der Veranstaltung



Foto: stadtländ



Foto: Gemeinde Sulz

Die beiden Raumplanungsbüros stadtländ und Rosinak & Partner, die die Gemeinde Sulz bei der REP-Erstellung begleiten, stellten das Instrument REP und den Planungsprozess vor. An mehreren Stationen wurden die REP-Themen diskutiert. Ergebnisse der Situationsanalyse, bestehende Planungen auf regionaler Ebene (z.B. regREK) und sonstige Projekte (z.B. e5-Programm) und die rechtlichen und raumplanerischen Rahmenbedingungen, die auf Plakaten ausgestellt waren, dienten als Grundlage. Die Experten und Vertreter:innen der Gemeinde standen für Information, Fragen und Austausch zur Verfügung.

Die Anregungen der Veranstaltungsteilnehmer:innen wurden gesammelt und in der Erarbeitung des REP-Entwurfs berücksichtigt. Auf der nächsten Seite findet sich eine Zusammenfassung der Anregungen und Hinweise aus der Bevölkerung.

Hinweis:

Die folgenden Anregungen wurden redaktionell aufbereitet, entsprechen inhaltlich aber den ursprünglichen Statements.

Thema Örtliche Vorzüge & regionale Kooperation

- Verdichtung braucht eine regionale Strategie, Mut und Konsequenz.
- Die Zusammenlegung von Gemeinden ist erforderlich bzw. förderlich.
- Zentrumsentwicklung in Sulz und Röhthis gemeinsam verfolgen.

Thema Siedlungsentwicklung & Sozialraum

- Es braucht Vorgaben für das Bauen von Wohnanlagen.
- Verdichtung ist notwendig, zB entlang der Landesstraßen, im Zentrum.
- Alte Gebäude erhalten, zB altes Feuerwehrhaus.
- Ländlichen/dörflicher Charakter erhalten.
- Mehr Mischnutzungen im Ortszentrum.
- Neue Konzepte für Wohnen und Arbeiten.
- Betriebe/Wirtschaft sollen auch ihren Platz in Sulz haben.
- Flächen effizienter nutzen; zB Parkplätze in Betriebsgebieten.
- Mehr Treffpunkte und Spielräume schaffen - v.a. auch für Jugendliche.

Thema Naturraum, Umwelt & Energie

- Bäche zugänglich machen und renaturieren.
- Ried-Flächen wirklich freihalten.
- Mehr Begrünung, zB auf öffentlichen Flächen und entlang von Straßen.
- Grünflächen im Besitz der Gemeinde ökologisch nutzen.
- Biodiversität stärker fördern, zB Gemeinde-Grundstücke.
- Landwirtschaft stärken: ökologisch, kleinstrukturiert.
- Betriebsgebiete effizient und ökologisch nutzen, zB Dächer begrünen.
- Nutzung erneuerbarer Energie vor Ort ausbauen: energetische Nutzung von Bächen, Ausbau Nahwärmenetz etc.

Thema Mobilität

- Geschwindigkeitsreduktion auf Gemeindestraßen (auch auf Landesstraßen).
- Fußwegverbindungen fertigstellen (z.B. Frödischweg, Sulnerberg etc.).
- Radwegverbindungen verbessern (z.B. an L50, Anbindung an Landesradrouten).
- Verkehrssicherheit verbessern (z.B. Kreisverkehr Treietstraße/Haltestellenweg).
- Fahrzeug-Sharing ausbauen.

REP-Ausstellung am 11.09.2023

Im Rahmen der REP-Bevölkerungsbeteiligung veranstaltete die Gemeinde Sulz am 11. September 2023 eine öffentliche Diskussionsveranstaltung, in der der REP-Entwurf vorgestellt wurde. Damit hatte die Bevölkerung nach der Planungswerkstatt am 8. November 2021 zum zweiten Mal die Möglichkeit, sich aktiv in den Prozess einzubringen.

Eindrücke der Veranstaltung



Fotos © stadtländ

Die Veranstaltung wurde als Ausstellung konzipiert. Nach einer kurzen Einführung in das Instrument Räumlicher Entwicklungsplan (rechtliche Grundlage, Inhalt etc.) und zum Entstehungsprozess des REP-Entwurfs wurden an mehreren Stationen die Ziele und Maßnahmen zu den einzelnen Themen des REP vorgestellt und diskutiert. Die Besucher:innen konnten Anregungen, Sichtweisen und Meinungen zu den jeweiligen Zielen einbringen. Abschließend wurde auch auf die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auflage des REP-Entwurfs hingewiesen.

Nachstehend finden sich alle gesammelten Anregungen des Abends:

Generell:

- Keine Information/Einladung zur Veranstaltung für Grundeigentümer:innen mit Wohnsitz außerhalb Sulz – in Zukunft berücksichtigen

Anregungen zum Thema Siedlungsraum:

- Der Siedlungsrand am Kruppenrain sollte erweitert werden.
- Bauerwartungsflächen außerhalb des Siedlungsrandes sind kritisch zu sehen; insbesondere, wenn Vorleistungen erbracht wurden.
- Gestaltungsbeirat für mehr Qualität
- Schützenswerte Bebauungen sollten saniert werden; Ersatzneubau nur unter strengen Gestaltungs-kriterien
- Qualitätsvolles Bauen belohnen (z.B. mehr Dichte)
- Zone für hohe Gebäude ausweisen
- Gemeindeübergreifende Bauplätze führen zu Problemen bei Bauvorhaben (Zuständigkeit liegt bei BH anstatt bei Gemeinden) – betrifft Bereiche an Gemeindegrenze Sulz-Röthis
- Öffentliche Gebäude mit nachwachsenden Rohstoff Holz bauen – statt Beton
- Räumlich, strategisch wichtige Grundstücke falls möglich durch Gemeinde erwerben
- DACIA-Geschäft im Ortskern – langfristige Überlegung?
- Gemeindegelände sollten ökologisch bewirtschaftet werden.
- Bäume pflanzen statt Parkplätze bauen
- Größere Projekte: Landschaftsarchitektur einfordern; mehr Qualität im Außenraum und öffentlichem Raum

Anregungen zum Thema Mobilität:

- Radweg entlang der Bahnlinie führen (von Bregenz bis Bludenz)
- Treietstraße ist unattraktiv für Radverkehr (obwohl als Radroute ausgewiesen); Ost-West-Verbindung fehlt für den Radverkehr
- Radweg in der Müsinerstraße
- Landesradroute Nr. 2 vom Schwimmbad bis Treiet bevorzugen
- L50 radgerecht gestalten
- Weg entlang Frödisch bis zur Engelbrücke verlängern
- Eine Fuß-/Radwegverbindung zwischen Allmeinstraße und Landwaibelweg wird von den Grundeigentümer:innen nicht gewünscht
- Stegverbindung Montfortstraße über Frödisch nach Muntlix
- Verbindungsstraße östlich Sportplatz ist irreführend, da keine Straße
Anm.: Dargestellt ist die Widmung Verkehrsfläche lt. FWP
- Wohnstraßen ohne Gehsteig: Zonen schaffen (z.B. für Kinder)
- Straßenbeleuchtung fehlt an einigen Straßenstellen
- Car-Splashing von Fußgänger:innen entlang der Müsinerstraße (Spurrinnen = Gefahr)
- Achse Spar-Volksschule: Geschwindigkeitsreduktion (ebenso einspurige Fahrbahn)
- Erhöhte Zebrastreifen in der Müsinerstraße (siehe Niederlande)
- Mehr Tempo-30 um die Mittelschule und in der Müsinerstraße
- Auf Gemeindestraßen maximal Temp-30
- Kein Tempo-30

- Warum nicht gleich Tempo-20?
- Mobilitätsstationen Bahnhaltestelle und Ortskern
- Erhaltung der Bahnhaltestelle unbedingt erforderlich
- Bessere Beleuchtung und dadurch Sicherheit an der Bahnhaltestelle
- Bessere Busanbindung an die Bahnhaltestelle
- Bessere Radboxen anbieten (Miet-System)
- Wartehäuschen Bushaltestelle gegenüber Adler erneuern
- Straßenbeleuchtung nachts reduzieren (Energie sparen, Ruhezeiten der Anrainer:innen stärken)

Anregungen zum Thema Wirtschaftsraum:

- In Betriebsgebieten Höchstdichte einfordern

Anregungen zum Thema Landschaft/Freiraum:

- Unbebaute Bauflächen sind für angrenzende bebaute Flächen positiv
- Solidarische Landwirtschaftsprojekte ermöglichen und unterstützen
- Bach-Aufweitung Büttabach (Dorfbächle) beim Kreuz zur Grundwasseranreicherung

Anregungen zum Thema Sozialraum:

- Hinweis: Die Spielplätze beim Kindercampus sind nicht öffentlich zugänglich (Analyseplan Sozialraum)
- Friedhof neu gestalten (Bäume)
- Um das Sozialwesen zu stärken wäre ein Volleyballplatz gut (nicht allen gefällt Fußball)
- Schaffung eines Gesundheitszentrums
- Wäre ein kostenloses „Sulner-Blättle“ möglich?
Um die wenigen Vereine vorzuheben und das gesellschaftliche Leben zu fördern.
- Das Vorderlandhaus ist sehr wertvoll für jede Art von Betreuung im gewohnten Lebensraum.

Anregungen zum Thema Klima und Energie:

- Der Ausbau der Nahwärme sollte vorangetrieben werden.
- Bei Nahwärmeausbau Kontakt mit Gebäudeverwaltern vereinfachen und fordern
- Erneuerbare Energien fördern
- Versiegelung von Außenflächen vorprüfen und kritisch beurteilen

Öffentliche Auflage des REP-Entwurfs

Folgt nach Abschluss des Auflageverfahrens.

C Umweltprüfung

Gemäß 11a iVm. § 10a RPG ist der REP während der Ausarbeitung einer Umweltprüfung zu unterziehen. Aufbauend auf einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) ist, sofern diese erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausschließen lässt, eine strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen.

Der Vorentwurf zum REP Sulz (Stand 15.06.2023) wurde gemäß § 11a iVm. § 10a RPG einer Umwelterheblichkeitsprüfung unterzogen. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz zum Vorentwurf vom 20.07.2022 wurden darin berücksichtigt.

Seitens der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz wurde abschließend festgestellt, dass durch die Festlegungen im ggst. REP-Entwurf keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und keine vertiefende Untersuchung (SUP) erforderlich ist.

Auf den folgenden Seiten sind die Unterlagen zur Umweltprüfung zusammengetragen:

- **Bericht über die Umwelterheblichkeit (Stand 20.06.2023)**
eingebracht bei der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz am 22.06.2022
- **Zur Kenntnisnahme Umweltbericht**
durch die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz am 22.06.2022
inkl. Ergänzung Abteilung Umwelt- und Klimaschutz am 06.10.2023



stadthand

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

A 1070 Wien
Kirchengasse 19/12
Tel +43 1 236 1912
Fax +43 1 236 1912 90

A 6900 Bregenz
Albert-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 964 6633

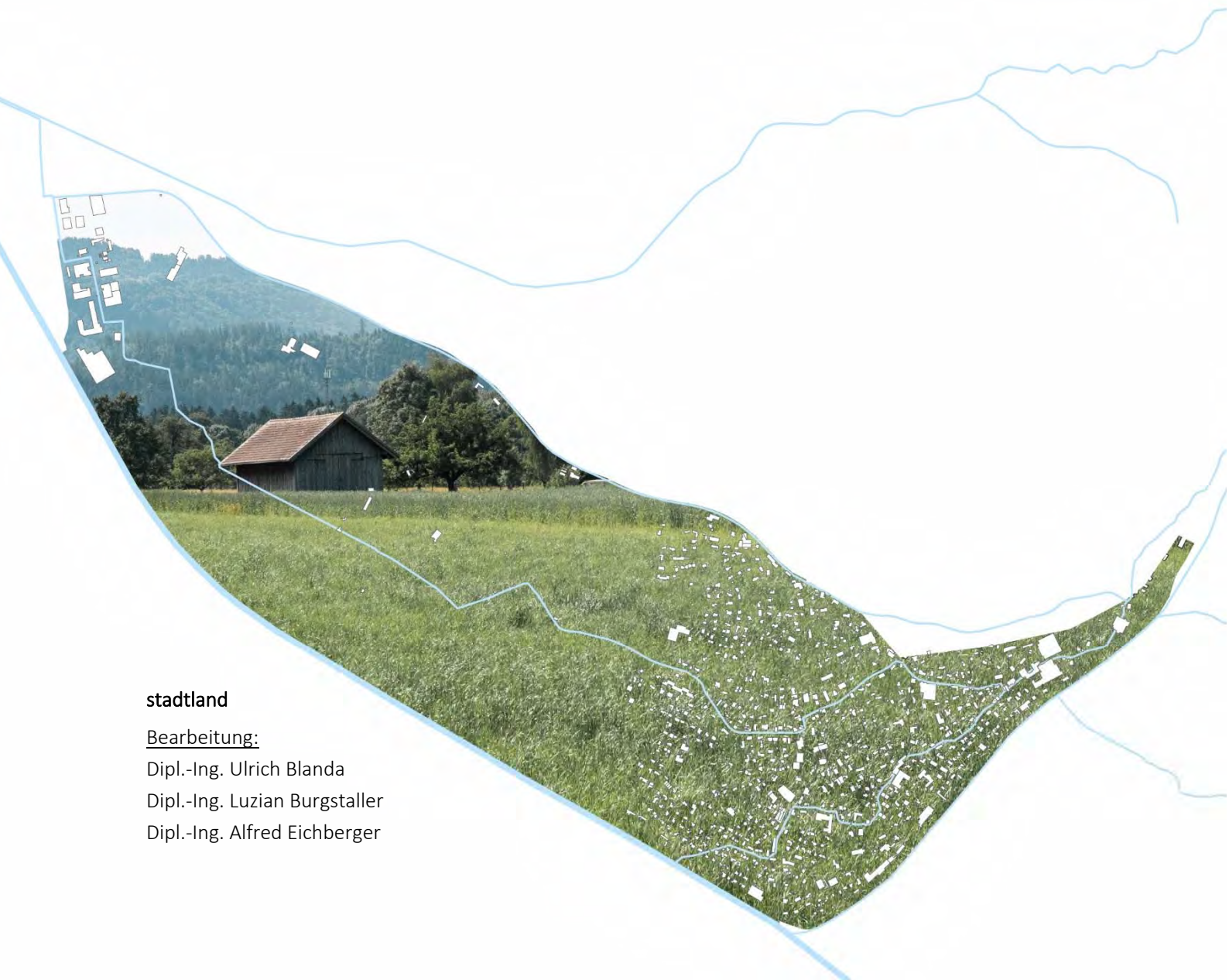
bregenz@stadthand.at
www.stadthand.at

Gemeinde Sulz **Räumlicher Entwicklungsplan (REP)**

Bericht über die Umwelterheblichkeit

inklusive Ergänzung in Reaktion auf die Stellungnahme der Abteilung
Umwelt- und Klimaschutz, Land Vorarlberg

20.06.2023



stadthand

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Ulrich Blanda

Dipl.-Ing. Luzian Burgstaller

Dipl.-Ing. Alfred Eichberger

Inhalt

1. Aufgabenstellung und Vorgangsweise	3
1.1 Festlegung des Untersuchungsinhaltes	3
1.2 Vorgehensweise zur Identifizierung zu prüfender Flächen	4
1.3 Konsultation mit der Umweltbehörde	4
2. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 10a Abs. 3 RPG auf Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG.....	8
2.1 Merkmale der Pläne und Programme, insbesondere in Bezug auf:.....	8
2.2 Merkmale der Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:	11
2.3 Die Festlegungen im Einzelnen	13
2.3.1 Hackgutlagerhalle.....	14
2.3.2 Betriebsgebiet Austraße.....	16
2.3.3 Montfortstraße.....	18
2.3.4 Westlicher Siedlungsrand.....	19
2.3.5 Betriebsgebietserweiterung Industriestraße.....	21
3. Schlussfolgerung	22

1. Aufgabenstellung und Vorgangsweise

1.1 Festlegung des Untersuchungsinhaltes

Gemäß § 11a RPG sind bei der Erstellung und Änderung eines Räumlichen Entwicklungsplanes die Bestimmungen zur Umweltprüfung (§§ 10a bis 10g RPG) sinngemäß anzuwenden.

Die Gemeinde Sulz verfügt bisher über kein bestehendes bzw. bereits als Verordnung kundgemachtes räumliches Entwicklungskonzept (als Räumlicher Entwicklungsplan im Sinne des § 11 Abs. 1 RPG). Es handelt sich beim ggst. REP daher um eine Ersterstellung. Der REP ist somit in seiner Gesamtheit einer Umwelterheblichkeitsprüfung bzw. Umweltprüfung zu unterziehen. Nachfolgend erfolgt eine Erstabschätzung der erforderlichen Bearbeitungstiefe.

Prüfung, ob eine Umweltprüfung gemäß § 10a RPG jedenfalls erforderlich ist:

REP setzt Rahmen für Genehmigung von Vorhaben nach dem UVP-G 2000 (§ 10a Abs. 1 lit. a RPG).		
Trifft zu	Trifft nicht zu	Begründung und Hinweise
	X	Es sind keine Vorhaben nach dem Bundes-UVP-G 2000 geplant oder bekannt, welche mit dem vorliegenden REP ermöglicht werden.

REP könnte Europaschutzgebiete erheblich beeinträchtigen (§ 10a Abs. 1 lit. b RPG).		
Trifft zu	Trifft nicht zu	Begründung und Hinweise
	X	In Sulz sind keine Europaschutzgebiete ausgewiesen. Negative Auswirkungen auf die in anderen Gemeinden festgelegten naturräumlichen Schutzgebiete, besonders Europaschutzgebiete, werden nicht erwartet.

Prüfung, ob eine Umweltprüfung gemäß § 10a Abs. 2 RPG entfallen kann:

REP wird lediglich geringfügig geändert (§ 10a Abs. 2 RPG).		
Trifft zu	Trifft nicht zu	Begründung und Hinweise
	X	Im ggst. Fall erfolgt eine Ersterstellung des REP.

REP betrifft Nutzung eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene (§ 10a Abs. 2 RPG).		
Trifft zu	Trifft nicht zu	Begründung und Hinweise
	X	Regelungsinhalt des REP ist das gesamte Gemeindegebiet Sulz. Der Tatbestand „betrifft Nutzung eines kleinen Gebietes“ kann daher nicht ohne weitere Prüfung von vornherein für alle Änderungen geltend gemacht werden.

REP betrifft Nutzung, die mit Landesraumplan für zulässig erklärt wurden (§ 2 iVm § 3 Abs. 1 lit. f VO für Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind).		
Trifft zu	Trifft nicht zu	Begründung und Hinweise
	X	Eine Umweltprüfung für einen Landesraumplan, den das REP umsetzt, liegt nicht vor.

Die Erstabschätzung gemäß den obigen Kriterien gelangt zum Ergebnis, dass der REP gemäß § 10a Abs. 3 RPG einer Umwelterheblichkeitsprüfung zu unterziehen ist. Diese Beurteilung hat auf der Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu erfolgen.

1.2 Vorgehensweise zur Identifizierung zu prüfender Flächen

Gemäß Auskunft der Abt. Raumplanung (Abstimmungstermin zur Umweltprüfung REP Fußach am 10.6.2020 im Landhaus) sind nur exakt abgegrenzte Festlegungen in der Plandarstellung auf ihre Umwelterheblichkeit zu prüfen. Symbol-Festlegungen in ungefähre Lage und textliche Festlegungen werden mangels Detailierung und damit fehlender Abschätzbarkeit der Umwelterheblichkeit nicht geprüft. Die Prüfung der Umwelterheblichkeit dieser vorerst allgemeinen Festlegungen erfolgt gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt, sobald detailliertere Planfestlegungen erfolgen, dh. Standort sowie Inanspruchnahme von Ressourcen im Sinne des Anhang II der RL 2001/42/EG, 1. Punkt abschätzbar sind.

In der nachfolgenden Plandarstellung werden die auf ihre Umwelterheblichkeit zu prüfenden Festlegungen des REP-Zielplanes identifiziert. Geprüft werden Flächen, wo der Siedlungsrand gemäß REP-Vorentwurf vom 05.07.2022 über die rechtsgültige Bauflächenwidmung (Stand: 15.06.2023) hinausgeht, dh. wo der REP künftig Bauflächenerweiterungen ermöglicht. Betreffend Anlagen, welche die Widmung Freifläche Sondergebiet erfordern, ist festzustellen, dass der REP hier weder Erweiterungen noch neue Festlegungen vorsieht. Relevante Summen- oder Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Änderungen, welche erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen, sind nicht zu erkennen.

1.3 Konsultation mit der Umweltbehörde

Die Gemeinde Sulz hat am 21.07.2022 einen ersten Bericht zur Umweltprüfung (REP Sulz – Bericht zur Umwelterheblichkeitsprüfung, Stand 20.07.2022) der Umweltbehörde (Land Vorarlberg, Abt. Umwelt- und Klimaschutz) zur Prüfung (Konsultation) übermittelt.

Von Andreas Grabher (Abt. Umwelt- und Klimaschutz) wurde mit Schreiben vom 07.11.2022 (Zahl: IVE-410.98-85//11) an die Gemeinde Sulz festgestellt, dass durch die Festlegung des westlichen Siedlungsrandes ein Rahmen für die Genehmigung von Vorhaben gesetzt wird (hier: Umwidmung von Bauerwartungsfläche in Baufläche) und durch diese Festlegung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die ggst. Festlegung wäre daher gemäß § 11a Abs. 1 iVm. § 10a Abs. 3 einer strategischen Umweltprüfung (SUP) zu unterziehen.

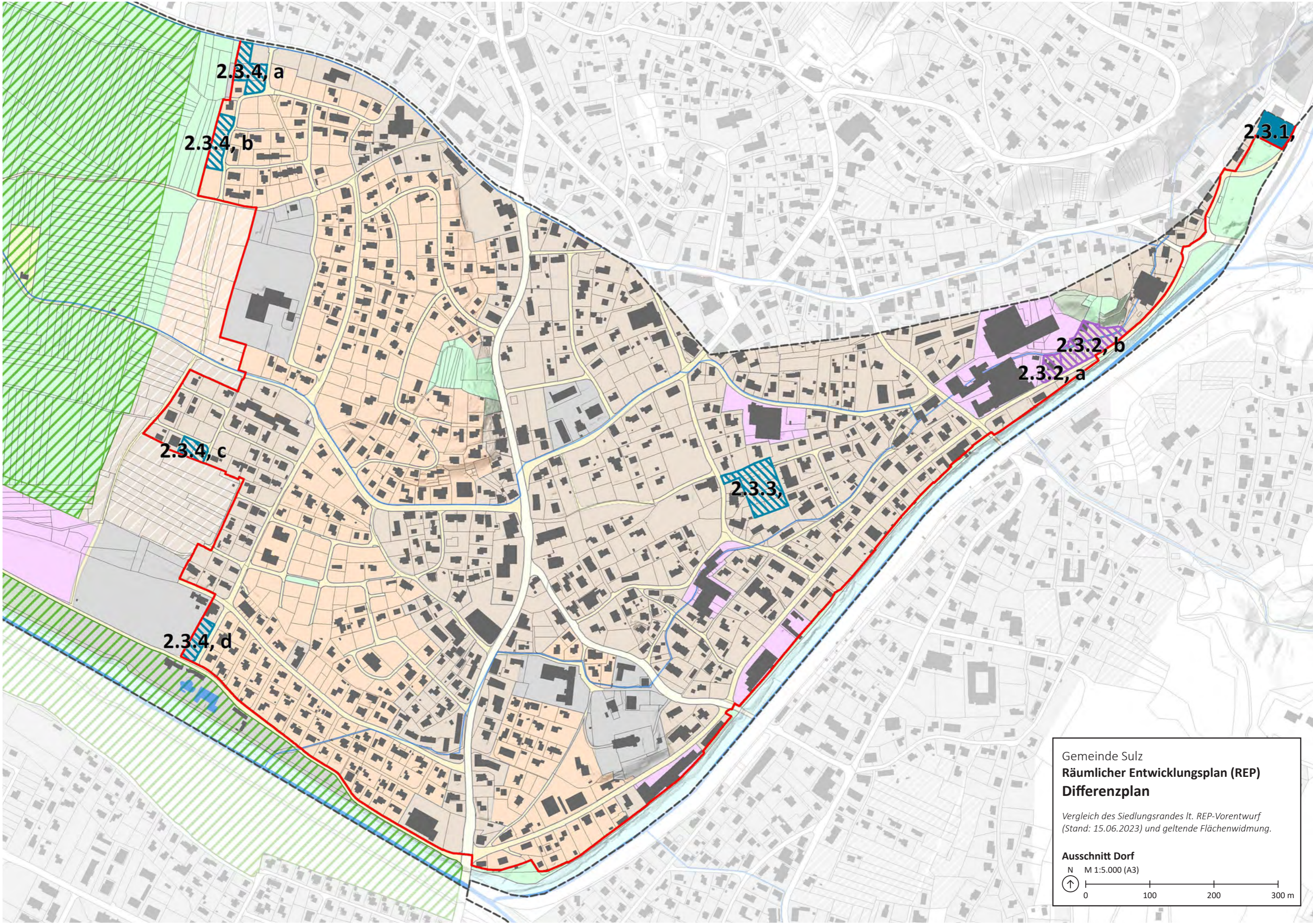
U.a. in Reaktion auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz wurden im REP-Vorentwurf Änderungen hinsichtlich der Zielsetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten vorgenommen (siehe dazu Plandarstellung). Insbesondere die Festlegung der Entwicklungsgebiete am westlichen Siedlungsrand (Bauerwartungsflächen), durch welche laut Stellungnahme der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären, wurde angepasst und der Siedlungsrand an der bestehenden Bauflächengrenze festgelegt (ausgenommen kleinräumige Abrundungen – siehe Kap. 2.3.4).

Zwischenzeitlich wurde der REP-Vorentwurf gegenüber dem Stand 05.07.2022 zudem in zwei weiteren Bereichen geringfügig adaptiert:

Eine Planfestlegung betrifft die Ausweitung des Betriebsgebiets „Industriestraße“. Hier wurde ein Entwicklungsgebiet für Betriebsgebietsfläche ergänzt und ein Siedlungsrand festgelegt, der eine kleinräumige Siedlungserweiterung ermöglicht.

Eine zweite Adaptierung gegenüber dem REP-Vorentwurf vom 05.07.2022 ermöglicht eine Nutzungsintensivierung auf einer bereits als Baufläche gewidmeten Fläche (Änderung von Mischgebiet in Betriebsgebiet) – siehe auch Plandarstellung.

Beide Planungsfestlegungen wurden deshalb in Kapitel 2.3 ergänzt (Kap. 2.3.2 und 2.3.5). Eine Notwendigkeit einer strategischen Umweltprüfung (SUP) für diese Bereiche wurde nicht festgestellt.



2.3.4, a

2.3.4, b

2.3.1,

2.3.2, b

2.3.2, a

2.3.3,

2.3.4, c

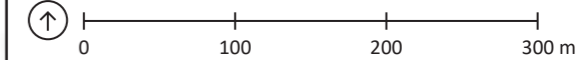
2.3.4, d

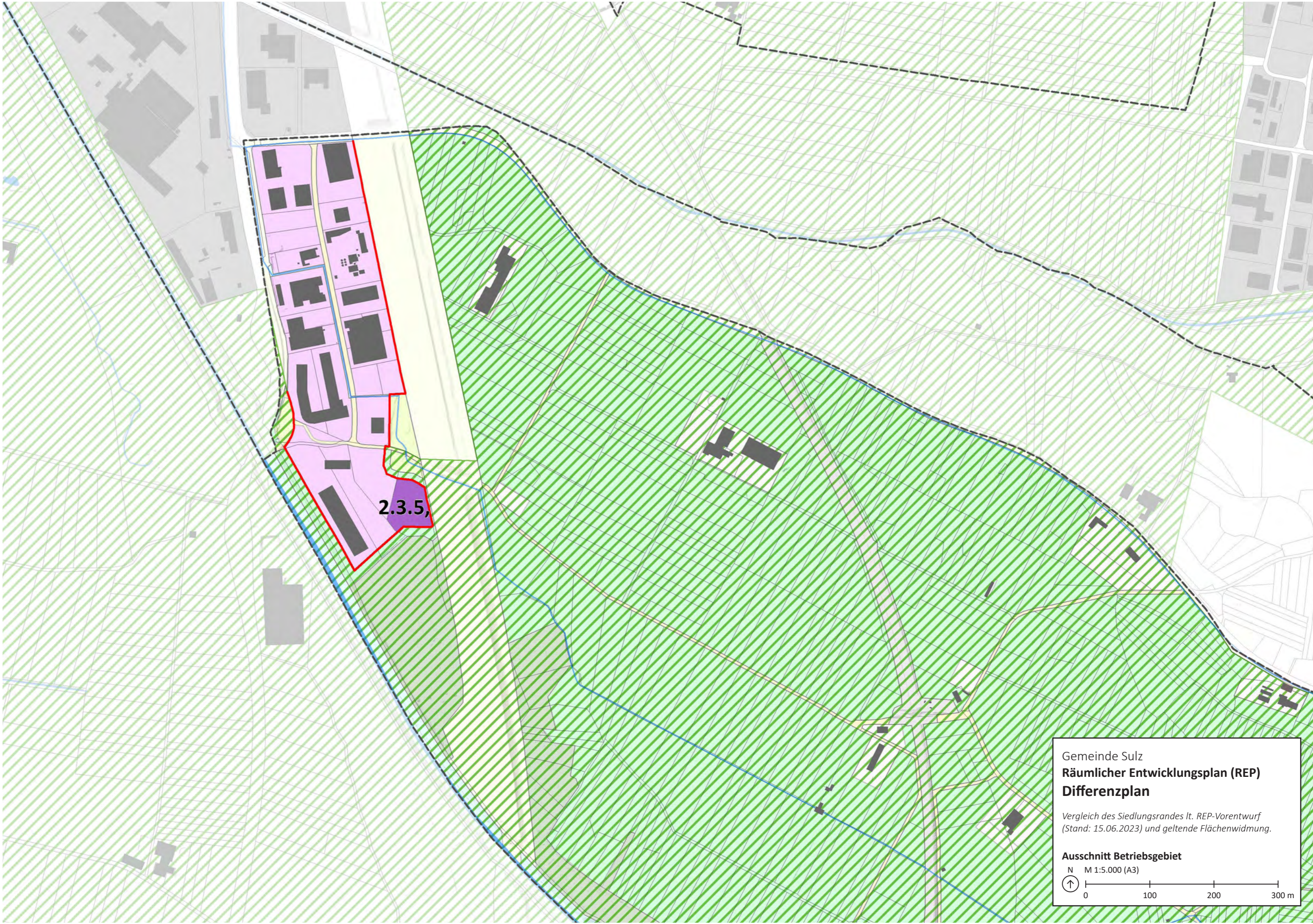
Gemeinde Sulz
Räumlicher Entwicklungsplan (REP)
Differenzplan

*Vergleich des Siedlungsrandes lt. REP-Vorentwurf
(Stand: 15.06.2023) und geltende Flächenwidmung.*

Ausschnitt Dorf

N M 1:5.000 (A3)





2.3.5,

Gemeinde Sulz
Räumlicher Entwicklungsplan (REP)
Differenzplan

*Vergleich des Siedlungsrandes lt. REP-Vorentwurf
(Stand: 15.06.2023) und geltende Flächenwidmung.*

Ausschnitt Betriebsgebiet
N M 1:5.000 (A3)
↑
0 100 200 300 m

2. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 10a Abs. 3 RPG auf Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG

Hinsichtlich der Kriterien über die voraussichtliche Erheblichkeit von Umweltauswirkungen nach Anhang II der RL 2001/42/EG ist festzustellen (kursiver Text: Zitat aus dem Anhang II):

2.1 Merkmale der Pläne und Programme, insbesondere in Bezug auf:

- *Das Ausmaß, in dem der Plan oder das Programm für Projekte und andere Tätigkeiten in Bezug auf Standort, Art, Größe und Betriebsbedingungen oder durch die Inanspruchnahme von Ressourcen einen Rahmen setzt.*
- *Das Ausmaß, in dem der Plan oder das Programm andere Pläne und Programme – einschließlich solcher in einer Planungs- oder Programmhierarchie – beeinflusst.*

Gemäß § 11 Abs. 1 RPG richtet sich der REP an die Gemeinde als Grundlage für Planungen und Maßnahmen nach dem 3. RPG-Hauptstück, dh. der REP bildet die Grundlage insbesondere für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Der REP ist als strategisches Planungsinstrument in der Planungshierarchie dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan übergeordnet. Die Gemeinde Sulz verfügt flächendeckend über einen rechtsgültigen Flächenwidmungsplan und einen Gesamtbebauungsplan. Festzuhalten ist (siehe dazu auch Plandarstellung aktuell gültiger Flächenwidmungsplan und Siedlungsrand lt. aktuellem REP-Vorentwurf vom 18.01.2023):

- Der Siedlungsrand beim Hauptort Sulz folgt weitgehend exakt den Außengrenzen der rechtsgültigen Bauflächen-Widmungen. Die Ausweitung von Bauflächen – ausgenommen kleinräumige Abrundungen bis 200 m² nach einer positiven raumplanungsfachlichen Beurteilung; damit Ausschluss erheblicher Umweltauswirkungen – ist nicht vorgesehen.
- Für die oben angesprochenen kleinräumigen Abrundungen bis 200 m² nennt der REP folgende Voraussetzungen (Kap. Ziele zur Siedlungsentwicklung, Pkt. „Der Siedlungsrand zum Feld wird gehalten“):
 - Die Einhaltung der genannten Vorgaben ist in einer raumplanungsfachlichen Beurteilung zu prüfen und ggf. durch Auflagen sicherzustellen. Erhebliche Umweltauswirkungen kleinräumiger Abrundungen, zB. durch Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Biotope, werden damit unterbunden.
 - Die raumplanungsfachliche Prüfung darf keinen Widerspruch zu den sonstigen im REP formulierten Grundsätzen, Zielen und Maßnahmen erbringen.

Der derzeitige Siedlungsrand, dh. die aktuelle Bauflächengrenze gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan, hin zum Ried („Feld“) wird weitgehend gehalten.

- Nicht als Grünzone festgelegte Flächen außerhalb des Siedlungsrandes (ausgenommen kleinräumige Siedlungsrandbegradigungen) werden damit als Freiraum (Landschaftsraum Ried) erhalten.

- Die Umwidmung der bestehenden Betriebsgebietsfläche westlich des Sportplatzes in Freifläche wird angestrebt.
- Die Umwidmung einer als Freifläche Freihaltegebiet gewidmeten Fläche in Baufläche Mischgebiet, wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung (Hackgutlagerhalle für das gemeindeübergreifende Nahwärmenetz) ermöglicht. Damit wird der Ausbau des Nahwärmenetzes unterstützt und die Möglichkeit für notwendige Erweiterungen der bestehenden Anlage geschaffen.
- Im Betriebsgebiet Industriestraße zwischen L190 und A14 wird eine kleinräumige Betriebsgebietserweiterung ermöglicht (siehe Kap. 2.3.5). Die Planfestlegung berücksichtigt einen notwendigen Abstand zu den angrenzenden Biotop-/Waldflächen, der bereits in der Abgrenzung der Landesgrünzone berücksichtigt ist. Die Landesgrünzone selbst ist von der Erweiterung nicht betroffen. Die Entwicklung der Fläche soll nach einem Gesamtkonzept erfolgen. Damit können negative Auswirkungen geringgehalten werden. Der Uferbewuchs entlang der Gewässerläufe sowie das Begleitgrün der A14 sind als zu erhaltende „Grünzüge/Grünverbindungen“ festgelegt.
- Die innerörtlichen Freiflächen Freihaltegebiete (Sulnerberg, Jergenberg, Erhebung östlich des Betriebsgebiet der Fa. Fries (Austraße)) sind im der REP-Zielplan als „Bedeutender innerörtlicher Freiraum, Siedlungsfreiraum“ festgelegt. Sie sollen erhalten bleiben.
- Wichtige Grünverbindungen (zB. FF-Streifen zwischen Bebauung und Gewässer) sind im REP-Zielplan als „Grünzug/Grünverbindung“ dargestellt und sollen erhalten bleiben.
- Festlegungen, die eine Nutzungsintensivierung auf bereits als Baufläche gewidmeten Flächen ermöglichen, sieht der REP nur im Bereich der Austraße, östlich des Betriebsgebietes der Fa. Fries vor (siehe Kap. 2.3.2). Die Möglichkeit einer Umwidmung der als Baufläche Mischgebiet gewidmeten Fläche weiter östlich davon in Baufläche-Betriebsgebiet soll geprüft werden. Eine Entwicklung soll nach Gesamtkonzept erfolgen.

Im REP-Vorentwurf heißt es dazu, Zitat:

Betriebsstandorte im Dorf werden erhalten und nachbarschaftsverträglich weiterentwickelt.

- *Eine allfällige Intensivierung der wirtschaftlichen Aktivitäten nimmt auch auf Bedürfnisse der Nachbarschaft Rücksicht. Nutzungskonflikte werden durch eine sensible Planung hintangehalten. Die weiter oben für die Entwicklung der Betriebsgebietsflächen an der L190 formulierten Qualitätskriterien gelten auch hier*
- *Eine kleinräumige Abrundung der Betriebsgebietsflächen an der Schützenstraße/ Austraße (östlich des Mühlewegs) unter Berücksichtigung der Nachbarschaft wird ermöglicht.*
- *Eine weitere Entwicklung der betrieblichen Nutzung (Betriebsgebiet) in der Austraße Richtung Osten wird auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes geprüft.*

Die ggst. Fläche war bereits bis 2017 als Baufläche Betriebsgebiet (BB-I) gewidmet. Die Ausdehnung der Betriebsgebietsfläche reichte damals bis zur nordöstlich angrenzenden Geländeerhebung (FF bzw. Ersichtlichmachung Forstwirtschaftliche Fläche).

- Weitere Umwidmungen in Umsetzung des REP werden nicht ermöglicht.
- Im REP-Zielplan ist entlang der Landesstraßen zusätzlich zum Entwicklungsgebiet „Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen“ schwerpunktmäßig auch „Gewerbe“ vorgesehen. Die betroffenen Flächen sind bereits rechtsgültig als Baufläche Mischgebiet (BM) bzw. tw als Bauerwartungsfläche Mischgebiet gewidmet.
- Die im REP-Zielplan als „Ortskern“ dargestellte Zone umfasst für das Dorfleben relevante öffentliche und private Versorgungseinrichtungen. Die Flächen sind rechtsgültig als Baufläche Mischgebiet (BM) oder als Vorbehaltsflächen gewidmet. Die Umwidmung in Kerngebiet (BK) ist jedoch aktuell nicht vorgesehen.
- Betreffend Anlagen, welche die Widmung Freifläche Sondergebiet erfordern, ist festzustellen, dass der REP hier weder Erweiterungen noch neue Festlegungen vorsieht. Der REP-Vorentwurf legt das Vorantreiben des Ausbaus des Nahwärmenetzes als Ziel fest. Dazu sollen Flächen für den Ausbau der Nahwärmeversorgung (zB auch für die Erweiterung bestehender Anlagen) gesichert werden. Dabei soll mit der Nachbargemeinde Röthis kooperiert werden.
Sollten diesbezügliche Planungen (Widmungen als Freifläche Sondergebiet (FS) außerhalb des Siedlungsrandes lt. REP-Zielplan) angedacht werden, werden diese Maßnahmen gesondert auf ihre Umweltauswirkungen zu prüfen sein.
- Die Gemeinde Sulz verfügt über einen Gesamtbebauungsplan (zuletzt geändert 2007) sowie einen Teilbebauungsplan für den Ortsteil Studacker. Der Gesamtbebauungsplan gilt für das gesamte Dorf ausgenommen des Geltungsbereiches des Teilbebauungsplanes Studacker. Laut REP-Vorentwurf soll der Gesamtbebauungsplan überprüft, adaptiert und ergänzt werden. Rahmenbedingungen für die BBP-Überarbeitung sind lt. REP-Vorentwurf wie folgt, Zitat:
 - *Dies gilt insbesondere für die bauliche Ausnutzung – hier v.a. für die Festlegung von Mindestbebauungsdichten im zentralen Siedlungsbereich – sowie Ausführung, Höhe und Lage von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum.*
 - *Vor allem im Zentrumsbereich und entlang der Landesstraßen eine Nutzungsdurchmischung ermöglichen/unterstützen (zB Widmung Baufläche Mischgebiet, bauliche Vorgaben für EG-Zonen, Festlegung der Art der baulichen Nutzung, Festlegung des Wohnflächenanteils).*
 - *An der Grenze zu Röthis mit der Bebauungsplanung in Röthis abstimmen (vgl dazu auch Aussagen im REP der Nachbargemeinde Röthis).*

Bebauungsplan-Änderungen die erhebliche Umweltauswirkungen auslösen werden, sind gemäß den aktuellen Planungsüberlegungen jedoch nicht zu erwarten. Eine grenzüberschreitende Betrachtung und Abstimmung insbesondere mit Röthis werden angestrebt.

- ***Die Bedeutung des Plans oder des Programms für die Einbeziehung der Umwelterwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.***

Umwelterwägungen sind zentrale Planungsgrundlage bei der REP-Erstellung. Der REP setzt die Ziele der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) auf lokaler Ebene um und fördert damit eine nachhaltige Entwicklung.

- **Die für den Plan oder das Programm relevanten Umweltprobleme.**

Speziell in Sulz zu beachtende Umweltprobleme sind nicht bekannt. Allgemeinen Umweltproblemen wie Ressourcenverbrauch, Bodenversiegelung oder Klimawandel-Folgen begegnet der REP in Umsetzung der Ziele der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, insbesondere Ziel Nr. 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

2.2 Merkmale der Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:

- *Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;*
- *den kumulativen Charakter der Auswirkungen;*
- *den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;*
- *die Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt (zB. bei Unfällen);*
- *den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen (geographisches Gebiet und Anzahl der voraussichtlich betroffenen Personen);*

Der ggst. REP-Vorentwurf sieht nur geringfügige Entwicklungen vor, deren Auswirkungen über das mit der rechtsgültigen Flächenwidmung bereits zulässige Maß hinausgehen (siehe Kap. 3 Die Änderungen im Einzelnen).

Der REP sieht vielmehr Ziele und Maßnahmen vor:

- die Auswirkungen künftiger Baumaßnahmen auf den bereits als Baufläche gewidmeten Flächen möglichst gering zu halten, zB. Energie- und Ressourcenverbrauch geringhalten, hochwertige Freiraumentwicklung absichern, Ortsbild erhalten;
- die Kulturlandschaft zu schützen und weiterzuentwickeln zB. Erhalt der Riedflächen, Abstand zu Bächen und Gräben halten, Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente freihalten, innerörtliche Freiräume erhalten;
- Herangehensweisen umzusetzen, welche helfen den Umweltzustand zu verbessern, zB. Ressourcenverbrauch durch regionale Kooperation reduzieren, sanfte Mobilität fördern.

- **Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund folgender Faktoren:**
 - *besondere natürliche Merkmale oder kulturelles Erbe,*
 - *Überschreitung der Umweltqualitätsnormen oder der Grenzwerte,*
 - *intensive Bodennutzung.*

Besondere im REP zu beachtende natürliche Merkmale, kulturelles Erbe oder Umweltprobleme hervorgerufen durch die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten sind in Sulz nicht bekannt. Die Intensität der Bodennutzung ist wesentlich durch die rechtsgültige Flächenwidmung geregelt. Der ggst. REP-Vorentwurf bereitet nur an einer Stelle eine Umwidmung vor, auf der sich bereits ein rechtmäßig für forstwirtschaftliche Zwecke errichtetes Gebäude befindet (Hackgutlagerhalle inklusive Räume für die Wildbachverbauung).

- **Die Auswirkungen auf Gebiete oder Landschaften, deren Status als national, gemeinschaftlich oder international geschützt anerkannt ist.**

Speziell national, gemeinschaftlich oder international geschützte Gebiete oder Landschaften bestehen in der Gemeinde Sulz nicht.

2.3 Die Festlegungen im Einzelnen

Im Folgenden werden die einzelnen Änderungen zwischen der aktuell gültigen Flächenwidmung und dem REP-Vorentwurf vom 15.06.2023 (entspricht Vorentwurf vom 05.07.2022, adaptiert in Reaktion auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz) auf ihre Umwelterheblichkeit geprüft.


In den jeweiligen Planausschnitten sind die aktuelle Bauflächenwidmung gemäß aktuell gültigem Flächenwidmungsplan (lt. Vogis, Stand 15.06.2023) und der mittelfristige Siedlungsrand lt. REP-Vorentwurf vom 15.06.2023 dargestellt.


Legende Planausschnitte:


Festlegungen lt. REP-Vorentwurf


 Mittelfristiger Siedlungsrand

Zu prüfende Änderungen lt. REP-Vorentwurf


 Erweiterungsfläche Wohnen kurzfristig (Neuwidmung als Baufläche)


 Erweiterungsfläche Wohnen kurzfristig (bereits als Bauerwartungsfläche gewidmet)

 Erweiterungsfläche Betriebsgebiet (Neuwidmung als Baufläche)


 Änderung Bauflächenkategorie (Mischgebiet in Betriebsgebiet)

Gefahrenzonen WLW


 Rote Zone Wildbach


 Blauer Vorbehaltsbereich


Sonstige Beschränkung


 Landesgrünzone lt. LRP


Widmungsflächen


 Baufläche Kerngebiet


 Baufläche Wohngebiet


 Bauerwartungsfläche Wohngebiet

 Baufläche Mischgebiet


 Bauerwartungsfläche Mischgebiet


 Baufläche Betriebsgebiet

 Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet

 Freifläche Freihaltegebiet


 Freifläche Landwirtschaftsgebiet


 Freifläche Sondergebiet

 Vorbehaltsfläche

 Straße

Ersichtlichmachungen

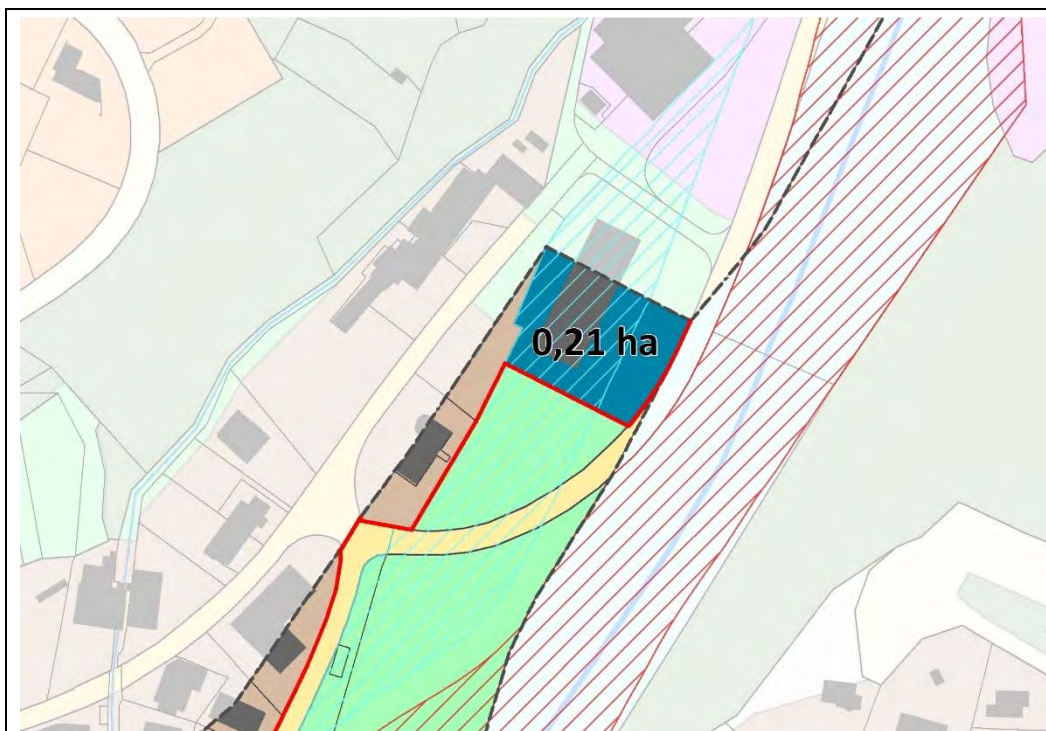
 Gewässer

 Forstwirtschaftliche Flächen

 Straße

Datenquellen: Vogis Geodaten © Land Vlb, Vlb, Energienetze, Gemeinde Sulz

2.3.1 Hackgutlagerhalle



Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input checked="" type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |
| <input type="checkbox"/> Auwald | |
| <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese | |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

An der Badstraße wird an einer Stelle mit der Festlegung von Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen mit Schwerpunkt Gewerbe eine kleiräumige Baulandarrondierungen im Ausmaß von rd. 0,21 ha ermöglicht. Die ggst. Fläche ist lt. geltendem Flächenwidmungsplan als Freifläche Freihaltegebiet gewidmet bereits mit einer Hackgutlagerhalle bebaut, die für den Betrieb eines Biomassekraftwerkes bzw. eines Nahwärmenetzes für die Gemeinden Sulz und Röthis benötigt wird. Die Lagerhalle liegt zur Hälfte auf Röhthner Gemeindegebiet.

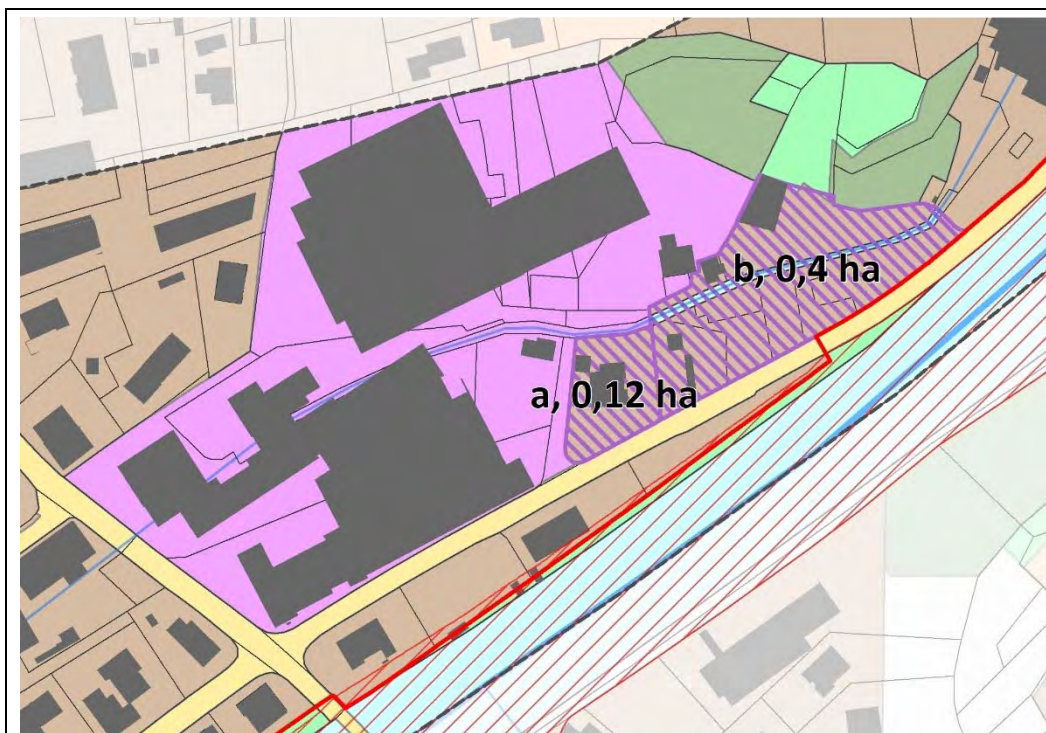
Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

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 Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Erstellung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche grenzt an den Bauflächen-Rand gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an. Die Fläche umfasst rd. 0,21 ha und liegt damit unter dem 2 ha Schwellenwert.

Die ggst. Fläche liegt im Blauen Vorbehaltsbereich (Technische Maßnahme) sowie der Gelben Gefahrenzone (Wildbach) gemäß Gefahrenzonenplan der WLV. Im Bauverfahren zur ggst. Halle (2005) wurde die WLV beigezogen. Erhebliche Auswirkungen wurden nicht festgestellt bzw. wurden keine Einsprüche gegen die Errichtung vorgebracht. Räume für die Wildbachverbauung wurden im Gebäude integriert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.3.2 Betriebsgebiet Austraße



Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLW sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpenregion | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLW: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |
| <input type="checkbox"/> Auwald | |
| <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese | |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

In der Austraße wird mit der Festlegung von Entwicklungsgebiet für betriebliche Nutzungen anschließend an das bestehende Betriebsgebiet (rd. 2,25 ha) eine Umnutzung bzw. Nutzungsintensivierung im Ausmaß von 0,52 ha ermöglicht (Umwidmung von Baufläche Mischgebiet in Baufläche Betriebsgebiet).

Teilfläche a ist im Eigentum des benachbarten Betriebes und ist mit einem nicht mehr genutzten Wohngebäude bebaut. Sie grenzt im Norden und Westen an als Baufläche Betriebsgebiet I gewidmete Flächen an; im Osten schließt ein Lagerplatz an (Teilfläche b, Widmung BM).

Teilfläche b grenzt nordöstlich an bestehende Baufläche Mischgebiet bzw. ein gewerblich genutztes Grundstück an. Die ggst. Fläche wurde bereits früher als Betriebsgebiet (Säge) genutzt und 2017 von Baufläche Betriebsgebiet in Mischgebiet umgewidmet.

Die Teilfläche a (0,12 ha) ist für eine Erweiterung des bestehenden Betriebes Fries vorgesehen (*Hinweis: Diese Planfestlegung wurde bereits von der Abteilung Umwelt und Klimaschutz in der Stellungnahme vom 7.11.2022 zur Kenntnis genommen*). Auf Teilfläche b (0,40 ha) soll eine betriebliche Entwicklung geprüft und ggf. ermöglicht werden. Damit würde

zwischen dem bestehenden Betriebsgebiet und der bestehenden gewerblichen Nutzung auf der nordöstlich angrenzenden Baufläche Mischgebiet eine Lücke geschlossen.

Die ggst. Flächen sind für eine Wohnnutzung aufgrund der bestehenden angrenzenden betrieblichen Nutzungen nur bedingt geeignet. Eine zukünftige Entwicklung der Teilfläche b soll gemäß REP jedenfalls nach einem Gesamtkonzept erfolgen. Dabei ist auch insbesondere auf den hier verlaufenden (verrohrten) Mühlbach Rücksicht zu nehmen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

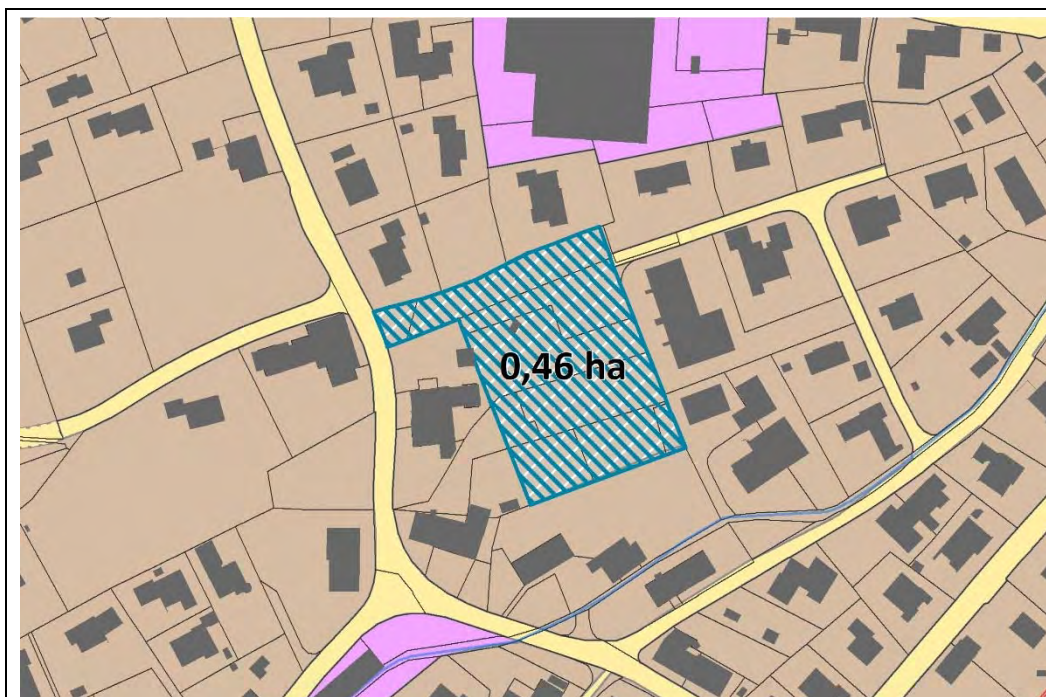
Die angrenzenden, bestehenden Nutzungen (Betriebe) werden gegenüber der geplanten Planänderung als „unsensibel“ eingestuft. Im Süden auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Geschoßwohnbau mit Betriebswohnungen des ggst. Betriebes, dh. hier befinden sich die nächsten Wohnanrainer. Ihr Ruhebedürfnis gibt die mögliche Nutzungsintensität der zu untersuchenden Fläche vor. Mit der Planfestlegung ist kein weiteres Heranrücken an bestehende Wohnnutzungen verbunden.

Der Mühlbach ist im ggst. Bereich verzeichnet. Die Gewässerparzelle verläuft angrenzend im bereits als BB-I gewidmeten Gebiet und verläuft am ggst. Standort, wie auch sonst über weite Strecken im Siedlungsgebiet verrohrt und ist zT. mit Gebäuden überbaut. Die Situation ändert sich durch die Planänderung nicht. Vielmehr lassen sich durch eine Entwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für die Teilfläche b Verbesserungen für den Mühlbach erzielen.

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche, die einen Bauflächeneinschluss darstellt, umfasst max. 0,52 ha und liegt damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.3.3 Montfortstraße



Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |
| <input type="checkbox"/> Auwald | |
| <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese | |

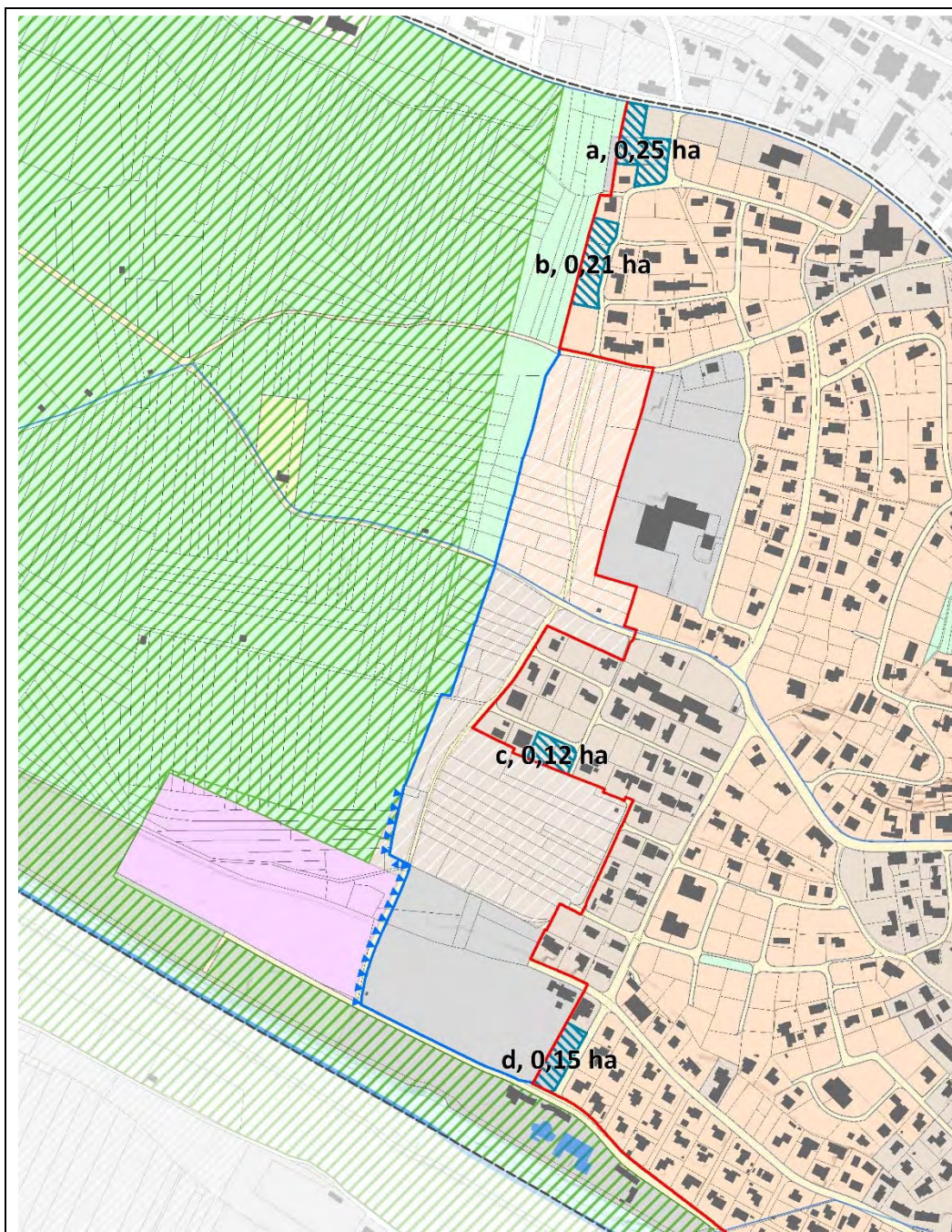
Gemäß REP ermöglichtes innerörtliches Entwicklungsgebiet:

Im Oberdorf zwischen Montfortstraße und der Straße Felixa Bongert wird mit der Festlegung von Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen die Umwidmung von Bauerwartungsfläche Mischgebiet in Baufläche im Ausmaß von 0,46 ha ermöglicht. Die Fläche in integrierter Lage ist allseitig von bestehenden, weitgehend bereits bebauten Bauflächen-Mischgebiet umgeben.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsråder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche, welche einen Bauflächeneinschluss bildet, umfasst max. 0,46 ha und liegt damit unter dem 4 ha Schwellenwert. Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.3.4 Westlicher Siedlungsrand



Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLK sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLK: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |
| <input type="checkbox"/> Auwald | |
| <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese | |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Am westlichen Rand des Siedlungsgebiets wird an vier Stellen mit der Festlegung von Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen die Umwidmung

bestehender Bauerwartungsflächen Wohngebiet bzw. Mischgebiet in Baufläche im Ausmaß von insgesamt rd. 0,73 ha ermöglicht. Mit den ggst. Festlegungen wird der Siedlungsrand kleinräumig begradigt. Teilfläche d wird bereits als Parkplatz für den Sportplatz genutzt.

Eine Rückwidmung der südlich liegenden Baufläche Betriebsgebiet, die einen Baulandfinger in das Ried darstellt wird angestrebt.

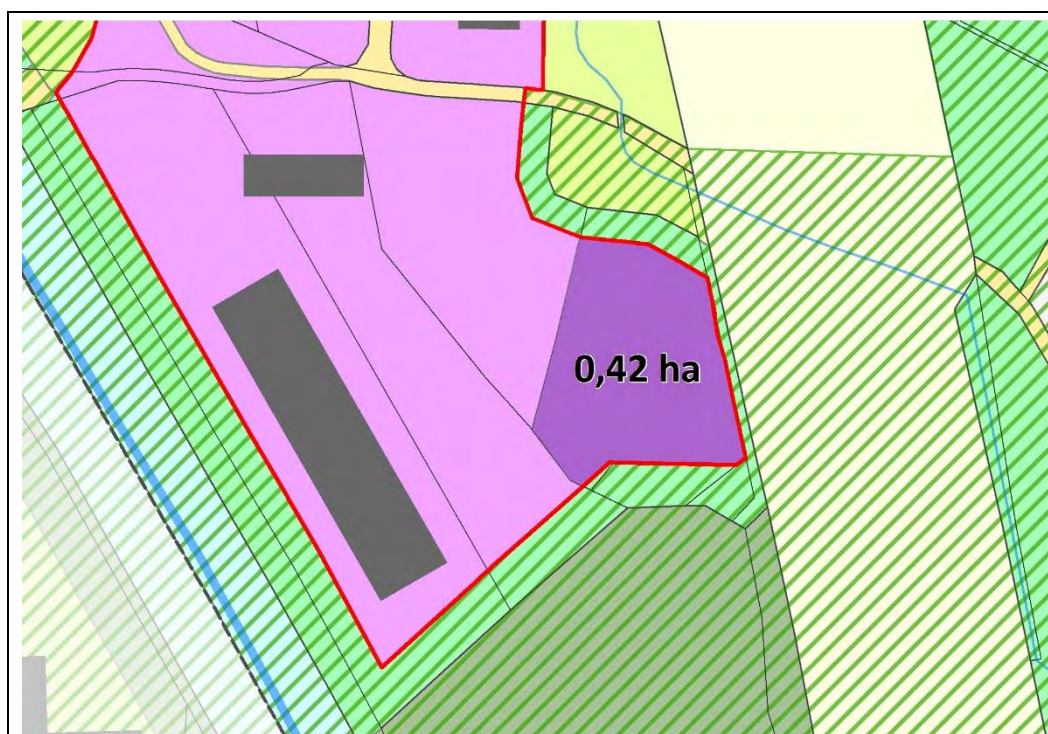
Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

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 Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Erstellung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen grenzen an den Bauflächen-Rand gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an. Die Flächen umfassen insgesamt rd. 0,73 ha und liegen damit unter dem 2 ha Schwellenwert.

Hinweis:

Von der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz wurde im Rahmen der ersten Konsultation festgestellt, dass durch eine Erweiterung des Siedlungsrandes Richtung Westen (Einbeziehen der Bauerwartungsflächen in den Siedlungsrand) voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Schreiben an die Gemeinde Sulz vom 07.11.2022, Zahl: IVe-410.98-85//11). Es wurde festgestellt, dass bei Beibehaltung der dieser Festlegung die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP) erforderlich ist. Die Festlegung wurde im adaptierten REP-Vorentwurf nunmehr so angepasst, dass keine weitere Prüfung erforderlich ist.

2.3.5 Betriebsgebietserweiterung Industriestraße



Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLW sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLW: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |
| <input type="checkbox"/> Auwald | |
| <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese | |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Industriestraße“ zwischen L190 und A14 wird mit der Festlegung von Entwicklungsgebiet für Betriebsgebiet (kurzfristig, bis 7 Jahre) eine Ausweitung der bestehenden Betriebsgebietsfläche im Ausmaß von 0,42 ha ermöglicht. Die Fläche grenzt an bestehende Baufläche Betriebsgebiet an.

Die ggst. Fläche soll gemäß REP nach einem Gesamtkonzept entwickelt und Rücksicht auf die Radwegverbindung genommen werden. Zu beachtende ökologische, klimatische und energietechnische Kriterien sind im REP formuliert, und bei allen Betriebsgebietsentwicklungen in der Gemeinde zu beachten.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

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 Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Erstellung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche grenzt an Bauflächen gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an, umfasst rd. 0,42 ha und liegt damit unter dem 2 ha Schwellenwert.

Der Siedlungsrand berücksichtigt nördlich und südlich einen Abstand zu den angrenzenden Waldflächen von mind. 10 m. Dieser wird schon durch die Abgrenzung der Landesgrünzone definiert. Im Zuge des Gesamtkonzeptes für die Entwicklung sind Abstände zum Wald und die Situierung von Gebäuden unter Berücksichtigung ökologischer Anforderungen weiter zu konkretisieren.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

3. Schlussfolgerung

Die Prüfung der REP-Festlegungen gelangt zum Ergebnis:

- Auswirkungen auf speziell geschützte oder sensible Fläche werden nicht festgestellt.
- Relevante Summen- oder Wechselwirkungen der Änderungen, sind nicht zu erwarten.
- Von den Festlegungen, die kleinräumige Siedlungserweiterungen ermöglichen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Mit der REP-Festlegung, die großen Bauerwartungsflächen am westlichen Siedlungsrand mit wenigen Ausnahmen (siehe Kap. 2.3.4) zurückzunehmen, werden erhebliche Umweltauswirkungen vermieden.

Anlagen zur Erläuterung:

- Vorentwurf REP-Zielplan (Stand: 15.06.2023, noch nicht beschlossen)
- Stellungnahme Abt. Umwelt- und Klimaschutz vom 07.11.2022 (Zahl: IVE-410.98-85//11) zum Bericht über die Umweltauswirkungen des REP-Vorentwurf vom 05.07.2022

Gemeindeamt Sulz
Hummelbergstraße 9
6832 Sulz
E-Mail: info@gemeinde-sulz.at

Auskunft:
Andreas Grabher
T +43 5574 511 24521

Zahl: IVE-410.98-85// -13
Bregenz, am 22.06.2023

Betreff: Gemeinde Sulz; Erstellung des Räumlichen Entwicklungsplanes; UEP - abschließende Stellungnahme (zum Zielplan vom 15.06.2023)
Bezug: Ansuchen der Gemeinde Sulz vom 21.07.2022 und Änderungen vom 22.06.2023
Anlagen: Zielplan vom 15.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Sulz hat mit Eingabe vom 21.07.2022 um die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) nach dem Raumplanungsgesetz für die Erstellung des Räumlichen Entwicklungsplanes (REP) von Sulz ersucht.

Die im REP vorgesehenen Entwicklungen umfassten insbesondere eine Erweiterung der Bauflächen am westlichen Siedlungsrand im Ausmaß von rund 7 ha.

Als Ergebnis der durchgeführten UEP wurde festgestellt, dass die Aufnahme von rund 7 ha derzeit nicht bebaubarer Bauerwartungsflächen in den Bereich innerhalb des Siedlungsrandes voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit ebenfalls erheblichen Folgewirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt hat.

Mit Eingabe vom 22.06.2023 wurde durch die Gemeinde Sulz ein angepasster REP Zielplan vom 15.06.2023 zur neuerlichen Beurteilung übermittelt. Der neue Zielplan unterscheidet sich vom ursprünglich eingereichten Zielplan in folgenden Punkten:

- Die am westlichen Siedlungsrand hinzukommenden Bauflächen wurden von rund 7 ha auf rund 0,73 ha reduziert.
- Für das Betriebsgebiet westlich der A14 wurde eine Erweiterungsfläche im Ausmaß von rund 0,42 ha definiert.
- Beim Betriebsgebiet Austraße wurde das Ausmaß der als Betriebsgebiet zu entwickelnden derzeitigen Mischgebietsflächen von rund 0,12 ha auf rund 0,52 ha erhöht.

Beurteilung:

Die Reduktion der Erweiterungsflächen am westlichen Siedlungsrand wirkt sich positiv auf die Umweltauswirkungen des REP aus. Auf Grund des verbleibenden Flächenausmaßes von rund 0,73 ha sind keine erheblichen Umweltauswirkungen mehr zu erwarten.

Die neu geplante Erweiterung des Betriebsgebietes westlich der A14 betrifft eine derzeit als Acker genutzte Fläche zwischen dem bestehenden Betriebsgebiet und der Autobahn. Es sind keine Wohnnachbarn vorhanden und die angrenzenden Waldflächen, die teilweise als wertvolle Naturlebensräume ausgewiesen sind, werden nicht direkt berührt. Der Verbrauch von ackerfähigem Boden wird allerdings kritisch gesehen. Auf Grund des Flächenausmaßes und der Lage erscheint die Erweiterung aber noch vertretbar.

Die erweiterte Nutzungsintensivierung im Bereich des Betriebsgebietes Austrasse betrifft derzeitige Lagerflächen, die als BM gewidmet sind. Es findet kein Heranrücken an Wohnnachbarn statt und es werden keine zusätzlichen Freiflächen beansprucht. Auf Basis der bereits eingeholten Stellungnahmen sind keine Sachverhalte erkennbar, die eine Änderung der bisherigen Beurteilung erwarten lassen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Fazit:

Durch die Änderungen vom 22.06.2023 wurde die im REP der Gemeinde Sulz vorgesehene Flächeninanspruchnahme wesentlich reduziert. Die geplanten Erweiterungen sind vertretbar. Die Umweltauswirkungen konnten insgesamt auf ein nicht erhebliches Ausmaß reduziert werden.

Zur gegenständlichen Umwelterheblichkeitsprüfung nach dem Raumplanungsgesetz wird festgestellt, dass gemäß § 10a Abs. 3 und 4 iVm § 21a Abs. 1 RPG, LGBl.Nr. 33/2005, durch die geplante Erlassung des Räumlichen Entwicklungsplanes in Sulz **keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten** sind.

Bei der künftigen Nutzung der Erweiterungsfläche beim Betriebsgebiet westlich der A14 ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden wertvollen Naturlebensräume kommt.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

gez. Ing Andreas Grabher

Nachrichtlich an:

1. Abt. Raumplanung und Baurecht (VIIa), Intern
2. Abt. Wasserwirtschaft (VIIId), Intern
3. Wildbach- und Lawinenverbauung, Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Vorarlberg, E-Mail: sektion.vorarlberg@die-wildbach.at
4. Abt. Landwirtschaft und ländlicher Raum (Va), Intern
5. Abt. Maschinenbau und Elektrotechnik (VIc), Intern
6. Bezirkshauptmannschaft Feldkirch, Abt. II - Wirtschaft und Umweltschutz (BHFK-II), Intern



Gemeindeamt Sulz
Hummelbergstraße 9
6832 Sulz
E-Mail: info@gemeinde-sulz.at

Auskunft:
Andreas Grabher
T +43 5574 511 24521

Zahl: IVe-410.98-85// -15
Bregenz, am 06.10.2023

Betreff: Gemeinde Sulz; Erstellung des Räumlichen Entwicklungsplanes; UEP - ergänzende
Stellungnahme (zum Zielplan vom 06.10.2023)
Anlagen: Zielplan vom 06.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Erstellung des Räumlichen Entwicklungsplanes der Gemeinde Sulz wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt. Auf Basis des Zielplanes vom 15.06.2023 wurde dabei festgestellt, dass durch die geplante Erlassung des Räumlichen Entwicklungsplanes keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit Schreiben vom 06.10.2023 wurde durch die Gemeinde Sulz nun mitgeteilt, dass nachträglich eine Anpassung des Siedlungsrandes vorgenommen werden soll. Am westlichen Siedlungsrand sollen Entwicklungsflächen für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen im Ausmaß von rund 0,17 ha (Gst-Nr 2148, KG Sulz) ergänzt werden. Das Ausmaß der am westlichen Siedlungsrand hinzukommenden Bauflächen erhöht sich dadurch von 0,73 ha auf 0,9 ha.

Auf der betroffenen Fläche sind weder Gefahrenzonen noch Schutzgebiete ausgewiesen. Eine erhebliche Erhöhung des Bodenverbrauchs ist mit Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet nicht zu erwarten. Die nachträgliche Erweiterung kann daher zur Kenntnis genommen werden. Die Stellungnahme vom 22.06.2023, Zl. IVe-410.98-85// -13 bleibt weiterhin gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

gez. Ing Andreas Grabher

Nachrichtlich an:

1. Abt. Raumplanung und Baurecht (VIIa), Intern
2. Abt. Wasserwirtschaft (VIId), Intern
3. Wildbach- und Lawinenverbauung, Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Vorarlberg, E-Mail: sektion.vorarlberg@die-wildbach.at
4. Abt. Landwirtschaft und ländlicher Raum (Va), Intern
5. Abt. Maschinenbau und Elektrotechnik (VIc), Intern
6. Bezirkshauptmannschaft Feldkirch, Abt. II - Wirtschaft und Umweltschutz (BHFK-II), Intern