

Auskunft:
Mag. Kevin Steger
T +43 5574 511 27311

Zahl: VIIa-24.018.11-12// -18

Bregenz, am 17.01.2025

Betreff: Erläuterungsbericht; Grünzonenverordnung Walgau; Betriebsareal Vögel Transporte GmbH, Gaisriedle 3, Herausnahme von Teilflächen der GST-NRN 1633/22, 1633/23 und 1633/25, GB Bludesch; Landesraumplan

ERLÄUTERUNGSBERICHT

I. Einleitung

Anmerkung: Sämtliche GST-NRN beziehen sich auf die Katastralgemeinde Bludesch (KG bzw. GB Bludesch).

1. Aufgrund einer Anregung der Gemeinde Bludesch ist beabsichtigt, Teilflächen der GST-NRN 1633/22, 1633/23 und 1633/25 aus der Landesgrünzone Walgau (Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Walgau, LGBl.Nr. 9/1977, zuletzt geändert durch die Verordnung LGBl.Nr. 62/2022) herauszunehmen.

Hintergrund dieser Anregung ist, dass der Verfassungsgerichtshof (im Folgenden: VfGH) mit Erkenntnis vom 22.09.2022, V 129/2021, die Umwidmung der für eine Betriebserweiterung vorgesehenen Fläche in der Gemeinde Ludesch von „Freifläche – Landwirtschaftsgebiet“ in „Freifläche Sondergebiet – Erweiterung des Betriebes auf KG Nüziders Parz. Nr. 2339/3“ als gesetzwidrig aufgehoben hat.

Die Vögel Transporte GmbH betreibt am Standort Gaisriedle 3 in Bludesch auf den GST-NRN 1633/19, 1633/22, 1633/23 und 1633/25 ein Transportunternehmen. Laut rechtsgültigem

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bludesch sind diese Grundstücke teilweise als „Freifläche Sondergebiet – LKW Stellfläche für den auf den Gpn. 1633/19 und 1633/22 GB Bludesch bestehenden Betrieb“ und teilweise als „Freifläche Sondergebiet – Logistikhalle mit Hochregallager und Büros für den auf den Gpn. 1633/19 und 1633/22 bestehenden Betrieb“ ausgewiesen. Diese Sondergebietswidmungen sind aufgrund des oben angeführten Judikates des VfGH gegebenenfalls als gesetzwidrig anzusehen und unter Umständen angreifbar.

Eine solche Gesetzwidrigkeit könnte durch eine Änderung des Flächenwidmungsplanes beseitigt werden, mit der die Widmung der betroffenen Fläche von Sondergebiet in die erforderliche Bauflächenwidmung (z.B. Betriebsgebiet mit den im § 14 RPG vorgesehenen Unterscheidungsmöglichkeiten) geändert wird.

Die Gemeinde Bludesch beabsichtigt daher die Umwidmung von Teilflächen der GST-NRN 1633/22, 1633/23 und 1633/25 im Ausmaß von ca. 2,9 ha in „Baufläche – Betriebsgebiet Kategorie I Pa, b, c“. Anzumerken ist, dass für die von der Herausnahme betroffene Fläche auf GST-NR 1633/22 sowie für eine Teilfläche auf GST-NR 1633/25 bereits jeweils eine Ausnahme aus der Grünzone Walgau besteht. Diese Fläche soll nun auch aus der Grünzone Walgau herausgenommen werden.

Durch die Herausnahme der bereits bebauten Flächen kann es aus raumplanerischer Sicht zu keiner Verschlechterung der Boden- bzw. Grünzonenfunktion mehr kommen, weshalb für die Herausnahme der Fläche aus der Landesgrünzone keine Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.



Abbildung 1: Plandarstellung

2. Gemäß § 6 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) hat die Landesregierung durch Verordnung Landesraumpläne zu erlassen, wenn im überörtlichen Interesse Regelungen zur Erreichung der Raumplanungsziele des § 2 erforderlich sind. Landesraumpläne haben – in Abstimmung mit anderen Planungen des Landes – die angestrebten Raumplanungsziele im einzelnen festzulegen und jene Maßnahmen vorzusehen, die zur Erreichung dieser Ziele im überörtlichen Interesse

erforderlich sind. In der Verordnung ist erforderlichenfalls festzulegen, wie die im Landesraumplan ausgewiesenen Grundstücke im Flächenwidmungsplan zu widmen sind.

Auf Grundlage des § 6 RPG hat die Landesregierung u.a. die Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Walgauer (im Folgendem: Landesgrünzone) erlassen.

Mit der Landesgrünzone werden Gebiete

- a) zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes,
- b) zur Erhaltung von Naherholungsgebieten sowie
- c) zur Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft festgelegt.

In der Landesgrünzone ist nur eine Widmung als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL), Freifläche-Freihaltegebiet (FF), Freifläche-Sondergebiet (FS-„Verwendungszweck“); Verkehrsflächen oder Vorbehaltsflächen zulässig. Bauflächen oder Bauerwartungsflächen dürfen nicht gewidmet werden.

Die Anordnungen in der Landesgrünzone richten sich lediglich an die Gemeinde.

II. Beurteilung durch Sachverständige

Landwirtschaftliche Stellungnahme

„Bei der gegenständlichen Umwidmungsfläche handelt es sich um bereits bestehende „Versiegelungsflächen“ für gewerbliche Zwecke. Anhand von Luftbilddaufnahmen aus Zeiten vor der Ansiedelung der Firma Vögel Transporte an diesen Standort wird deutlich, dass die gegenständlichen Flächen Waldflächen waren.

Hinsichtlich der beabsichtigten Änderung der Grünzone bzw. zur Frage, ob die Änderung des Landesraumplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, kann seitens der Landwirtschaft mit Blick auf das Schutzgut „Landwirtschaftsboden“ mitgeteilt werden, dass auf der Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der SUP-Richtlinie zu erfolgen (vgl. Art. 3 Abs. 5 SUP-Richtlinie) voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen gegeben sind.“

Naturschutzfachliche Stellungnahme

„Befund:

Die Teilflächen der GST-NRN 1633/22, 1633/23 und 1633/25, alle GB Bludesch sind gegenwärtig Bestandteil des bestehenden Betriebsareals der Fa. Vögel Transporte.

Das gegenständliche Betriebsareal wurde in den Jahren 2008-2009 zuletzt Richtung Süden/Südosten auf GST-NR 1633/25 erweitert. Im Jahre 2022 wurden diese Lager- und Abstellflächen weiter befestigt und asphaltiert.

Südlich und östlich angrenzend an das Betriebsareal befinden sich die im Vorarlberg Biotopinventar als besonders schützenswert gelisteten Flächen des Biotops „Dabalada-Weidegang“ (Biotop-Nr.10403). Mit seinen teils naturnahen Gewässer- und Auwaldstrukturen stellt das Biotop ein vielfältiges Habitat dar, das einer Vielzahl an zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten einen wertvollen Lebensraum bietet.

Beurteilung:

Wertvolle Auwaldbereiche der ehemals großflächigen Bludescher Au wurden bereits mit der letztmaligen Betriebserweiterung konsumiert und in einem entsprechenden Verfahren abgehandelt. Durch das vorliegende Vorhaben wird es also zu keinem weiteren Naturwertverlust kommen.

*Mit der beantragten Herausnahme aus der Grünzone wird das Betriebsareal weder erweitert noch werden angrenzende Biotope beeinträchtigt oder zusätzliche Flächen versiegelt. Da die gegenständlichen Teilflächen bereits flächig versiegelt und seit Jahren als Betriebsareal in Verwendung sind, ist durch die Herausnahme aus der Grünzone Walgau augenscheinlich **nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.***

Stellungnahme der Abteilung Straßenbau

„Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 13.02.2023 Zl. VIIa-24.018.11.-12//3 betreffend die Änderung der Landesgrünzone Walgau teilen wir Ihnen mit, dass von Seiten der Abteilung Straßenbau VIIb gegen die geplante Änderung kein Einwand besteht.

Aus unserer Sicht sind durch die Widmungsänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch die Nutzungsänderung ist mit keiner wesentlichen Verkehrszunahme zu rechnen. Die Zufahrt zur Landesstraße bleibt unverändert, daher sind auch keine negativen Auswirkungen auf der Landesstraße zu erwarten.“

Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft

„Durch die geplante Herausnahme der Flächen aus der Landesgrünzone sind aus Sicht der Abteilung Wasserwirtschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.“

III. Umwelterheblichkeitsprüfung

Zur Beurteilung, ob die Erlassung des vorgenannten Planes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens wurde die Umweltbehörde (Abteilung Umwelt- und Klimaschutz) konsultiert.

Seitens der Umweltbehörde wurde mit Schreiben vom 15.05.2023 Folgendes festgestellt:

„(...) die Vorarlberger Landesregierung beabsichtigt die Herausnahme von Flächen im Ausmaß von rund 2,9 ha aus dem Geltungsbereich der Verordnung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Walgauer (Grünzone Walgau).

Die innerhalb der Grünzone liegenden Flächen wurden auf Grundlage einer als gesetzwidrig anzusehenden Flächenwidmung (vgl. Erkenntnis des VfGH vom 22.09.2022, V 129/2021) entgegen den Zielen der Grünzone zwecks betrieblicher Nutzung vollständig versiegelt und teilweise mit Gebäuden bebaut.

*Auf Grundlage der übermittelten Stellungnahmen sind durch die nunmehrige Herausnahme der betroffenen Fläche aus der Grünzone **keine neuen** erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Bebauung **bereits erhebliche Umweltauswirkungen eingetreten** sind. Die Flächen waren vor deren Bebauung bewaldet und teilweise als wertvolle Naturlebensräume (Auen- und Quellwälder) ausgewiesen.*

Es ist nicht nachvollziehbar, warum die ansonsten als notwendig erachtete Kompensation hier entfallen soll. Zur dauerhaften Erhaltung der Grünzone sind bei der Herausnahme von Flächen geeignete und möglichst gleichwertige Flächen an anderer Stelle in die Grünzone einzubringen. Dies wurde bisher auch so praktiziert.

Der Grünzone wurden durch die betriebliche Nutzung effektiv Flächen entzogen. Dass die Nutzung anstatt auf Grundlage einer gesetzeskonformen Herausnahme mittels einer gesetzwidrigen Widmung erfolgt ist, darf nicht zu einem Entfall der Kompensation führen. Im Gegenteil wäre eine Kompensationsfläche sachlich betrachtet eigentlich bereits im Rahmen der Betriebsansiedelung erforderlich gewesen. Im Sinne der Gleichbehandlung mit Vorhaben, bei denen eine ordnungsgemäße Herausnahme samt Kompensation erfolgt ist, sollte im gegenständlichen Fall eine Kompensation nun jedenfalls nachgeholt werden. Andernfalls käme es zu einer nicht nachvollziehbaren Privilegierung.

Außerdem ist die Präcedenzwirkung des gegenständlichen Falles zu bedenken. Kommt es zukünftig zu weiteren Herausnahmen ohne Kompensation, kann die Grünzone langfristig ihren Zweck nicht erfüllen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die betriebliche Nutzung von Grünzonenflächen ohne Kompensation aus Sicht der Umweltbehörde sehr bedenklich ist. Im Rahmen der nunmehr beabsichtigten Herausnahme ist die Einbringung einer Kompensationsfläche zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, zum langfristigen Erhalt der Grünzone und auch im Sinne der Gleichbehandlung erforderlich.

Weil bekannt ist, dass mit mehreren vergleichbaren Fällen zu rechnen ist, wird die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Kompensation bereits baulich genutzter Verlustflächen angeregt.“

IV. Raumplanungsfachliche Beurteilung

Der raumplanerische Amtssachverständige führte in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 17.03.2023 Folgendes aus:

„1. Ausgangslage

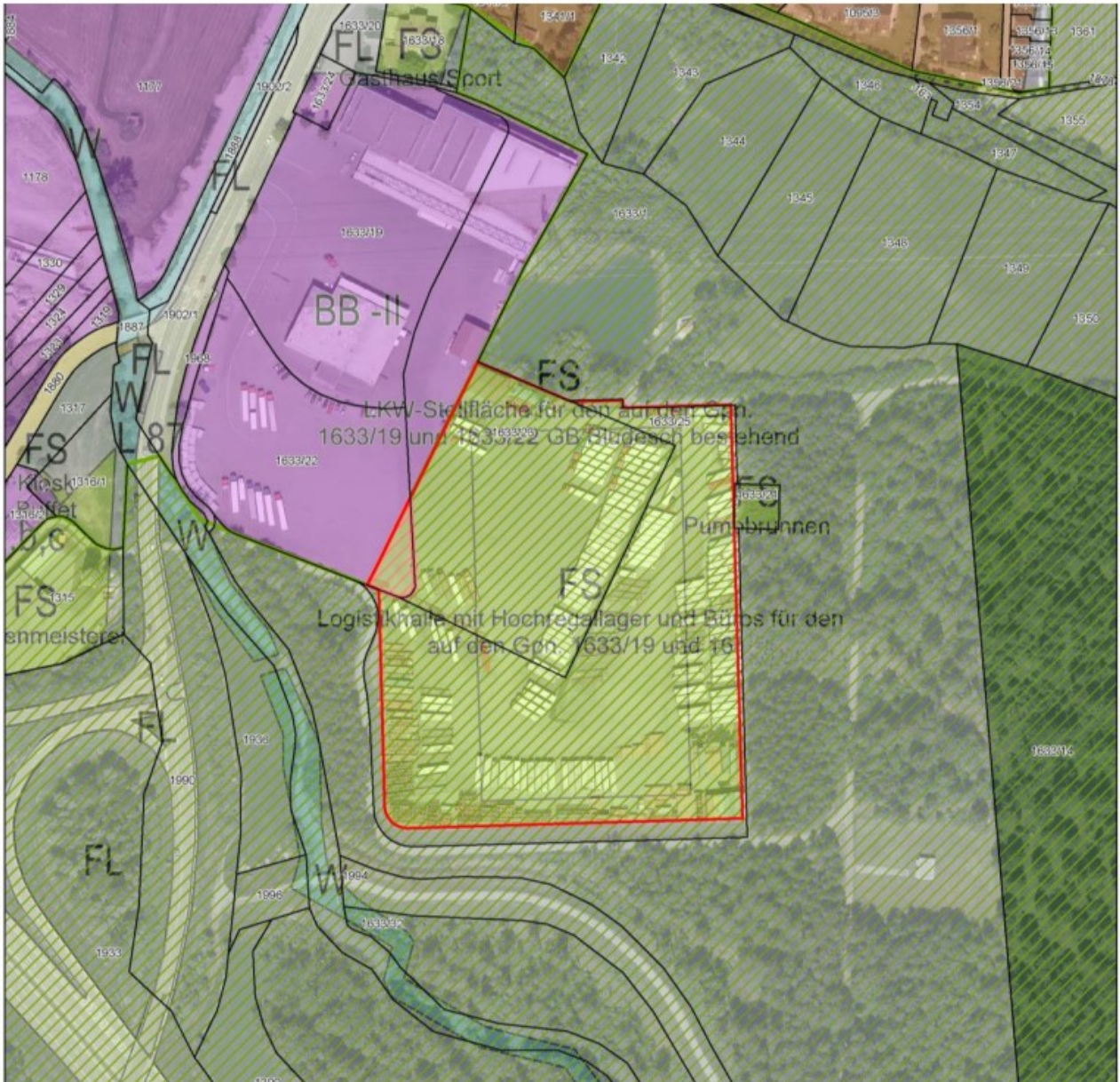
Die Firma Vögel Transporte GmbH betreibt am Standort Gaisriedle 3 in Bludesch-Gais ein Transportunternehmen. Der gesamte Firmenstandort befindet sich einerseits auf einer als Baufläche-Betriebsgebiet gewidmeten Fläche und andererseits auf einer als Freifläche-Sondergebiet (FS) für die Zwecke LKW-Stellfläche bzw. Logistikhalle gewidmeten Fläche.

Die betriebliche Nutzung ist aufgrund eines höchstgerichtlichen Erkenntnisses vom 22.9.2022 (V129/2021) nicht mehr auf einer Sondergebietswidmung möglich.

Im Bereich der Sondergebietsfläche wurde bereits in einem ersten Schritt für die Errichtung einer Zelthalle (Logistikhalle) ein Ausnahmeverfahren durchgeführt, da die Flächen in der Landesgrünzone Walgau liegt.

Es ist nun vorgesehen, in einem zweiten Schritt, die gesamte von der FS-Widmungen betroffene Fläche einschließlich der Ausnahmefläche aus der Landesgrünzone herauszunehmen.

Dem Antrag auf Herausnahme sind Abstimmungsgespräche mit der Behörde und mit verschiedenen Fachabteilungen vorausgegangen. Die nunmehr vorliegende Herausnahmefläche beträgt ca. 2,9 ha und ist bereits vollständig asphaltiert und versiegelt:



Herausnahme (2,9 ha)

 Grünzone

2. Zielsetzungen:

In der Verordnung über die „Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Walgaues“ (LGBl. Nr. 9/1977 idgF) sind zur Freiflächensicherung folgende Ziele festgelegt:

- a) Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes
- b) Erhaltung von Naherholungsgebieten und
- c) Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft

In Ergänzung zu diesen Zielsetzungen ist für Flächen, die keines dieser Ziele explizit erfüllen, auch jeweils der überörtliche, großflächige Zusammenhang der Grünzonenfläche zu beachten.

Die in der Grünzonenverordnung festgelegten Ziele entfalten auf der gegenständlichen Fläche auf Grund der bisherigen Widmung, die eine betriebliche Nutzung ermöglichte, keine Wirkung mehr.

3. Schlussfolgerung:

Die zur Herausnahme beantragte Fläche ist bereits vollständig asphaltiert und wird betrieblich genutzt, das bestehende Betriebsareal wird nicht erweitert.

Die Grünzonenziele Naturhaushalt, Landschaftsbild, Naherholung und Landwirtschaft können auf Grund der bisher zulässigen betrieblichen Nutzung nicht erreicht werden, eine Herausnahme der gegenständlichen Fläche hat deshalb keine Wirkung auf die Landesgrünzone. Es kommt durch die Herausnahme auch zu keiner Änderung in der Beeinträchtigung der Grünzonenziele, die auf der gegenständlichen Fläche raumplanungsfachlich nicht mehr relevant sind.

Durch die bereits bestehende versiegelte Fläche ist keine Kompensation aus raumplanerischer Sicht erforderlich. Die nachfolgende Schrägluftaufnahme vom 30.6.2022 zeigt die fast zur Gänze versiegelte Herausnahme fläche:



Die Änderung des Landesraumplanes hat aus raumplanerischer Sicht keine erheblichen Umweltauswirkungen. Aus Sicht der überörtlichen Raumplanung ergeben sich gegen die beantragte Herausnahme keine Einwände.“