



GEMEINDE SULZ

V O R A R L B E R G

VERORDNUNG

der Gemeindevertretung Sulz zur Sicherstellung einer geordneten Bebauungsentwicklung am Sulnerberg (Bausperre „Sulnerberg“)

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2022 und 28.04.2022 wird gemäß § 37 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F. verordnet:

§ 1 Bausperre

Zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 30 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996, i.d.g.F. wird für die in § 2 genannten Teile des Gemeindegebietes gemäß § 37 Abs. 1 RPG eine Bausperre für Bauvorhaben erlassen, die dem Zweck gemäß § 3 dieser Verordnung widersprechen.

§ 2 Geltungsbereich

Die Bausperre umfasst alle unbebauten Grundstücke, die im Bebauungsplan 2001, i.d.g.F., der Gemeinde Sulz als Bauwohngebiet 1 (BW1) ausgewiesen sind.

§ 3 Ziel und Zweck

Die Bausperre dient zur Sicherung der Überarbeitung des Bebauungsplanes 2001 in der geltenden Fassung. Zum Schutz des landschafts- und ortsbildprägenden Sulnerberges soll das zulässige Ausmaß bzw. die zulässige Baukörperdimension künftiger Bauvorhaben im Bauwohngebiet um den Sulnerberg beschränkt werden.

Zu diesem Zweck sind Neufestlegungen des Maßes der baulichen Nutzung (§ 31 RPG), der Arten der Bebauung (§ 32 RPG) und hinsichtlich der Baugrenzen (§ 2 lit. b Baugesetz) und Baulinien (§2 lit. d Baugesetz), der Höhe und allenfalls der Zahl der Geschosse angedacht. Insbesondere sollen für die äußere Gestaltung der Bauwerke neue Vorgaben geschaffen werden.

§ 4 Schlussbestimmung

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

Karl Wutschitz, Bürgermeister

An der Amtstafel
angeschlagen am 29.04.2022

Erläuterungen zu der Verordnung

Der „Sulnerberg“ ist mit seiner topografischen Lage im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbildes ein prägender Ortsteil der Gemeinde Sulz. Die bestehende Bebauungsstruktur ist durchwegs kleingliedrig und kleinvolumig und besteht überwiegend aus zweigeschossigen Ein- und Zweifamiliengebäuden.

Die im gesamten Rheintal feststellbare Entwicklung am Immobilienmarkt zu verdichteten, großvolumigen Bebauungen ist auch in der Gemeinde Sulz deutlich bemerkbar. Dies nicht zuletzt auf Grund der immer noch steigenden Bodenpreise.

Eine Regulierung von Bauvorhaben am „Sulnerberg“ im Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur kann über den bestehenden Bebauungsplan 2001, i.d.g.F., nicht erreicht werden. Hierfür sind detaillierte und umfassenden Bebauungsvorgaben erforderlich.

Im Zuge der seit Ende 2020 laufenden Erstellung eines Räumlichen Entwicklungsplans gemäß § 11 Abs. 1) Raumplanungsgesetz, als Grundlage für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde, wurde dringender Handlungsbedarf im Gemeindegebiet festgestellt. Die bestehenden Verordnungen allein sind nicht (mehr) geeignet, die bauliche Entwicklung ausreichend zu steuern, um die Sicherstellung der Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungsüberlegungen der Gemeinde Sulz – wie sie im derzeit laufenden Prozess zur Ausarbeitung eines Räumlichen Entwicklungsplanes gemäß § 11 Abs. 1) Raumplanungsgesetz erarbeitet werden – zu gewährleisten. Darüber hinaus stehen einzelne Vorhaben im Gegensatz zu den bereits angedachten Änderungen der Bebauungsbestimmungen. Dies betrifft den westlichen Siedlungsrand in Richtung Naherholungsgebiet (FF-Widmung) mit den hier liegenden Bauflächenreserven (Bauerwartungsflächen) und neben der Sicherung der Bauflächen entlang der (Wild)Bäche „Frödisch“ und „Frutz“ die geordnete Entwicklung der Betriebsgebiete im Zentrum, beim Sportplatz und an der Industriestraße. Angesichts der gegenwärtigen Bauentwicklung wird der Schutz der landschaftsprägenden Geländeerhebung in Mitten des Gemeindegebietes als besonders vordringlich erachtet. Durch Änderungen im bestehenden Bebauungsplan können Bauvorhaben im Bauwohngebiet 1 (BW1) westlich der Müsinnenstraße derart beschränkt werden, dass die örtlichen Sichtbeziehungen zum charakteristische Hügel erhalten bleiben und nicht durch großdimensionierte Baukörper verdeckt, abgeschirmt oder abgelenkt werden.

Daher ist beabsichtigt, die Bebauungs-, Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeit innerhalb des Gemeindegebietes zu überprüfen, Nutzungskonflikte zu ermitteln sowie aufbauend auf das REP erforderliche Bebauungsplanänderungen wie insbesondere hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung (§31 RPG), Arten der Bebauung (§ 32 RPG), der Mindest- und Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen für Bauwerke (§ 34 RPG), Baugrenzen (§ 2 lit. b Baugesetz) und Baulinien (§2 lit. d Baugesetz), der Höhe und allenfalls der Zahl der Geschosse, der äußeren Gestaltung der Bauwerke sowie der Bestimmung über Einfriedungen zu definieren bzw. zu verordnen, um damit die Erreichung der Raumplanungsziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz auch für die Zukunft abzusichern.

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

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