GEMEINDE SULZ

VORARLBERG

Kundmachung

Auflage des Entwurfs für eine Verordnung der Vorarlberger Landesregierung über die Änderung der Verordnung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintales in Weiler

Der Entwurf für eine Verordnung über die Änderung der Verordnung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintales durch Herausnahme der Grundstücke GST-NRN 1359, 1360, 1361, 1362/2, 1372/1, 1372/2, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1396/2, 1397 und 1398, GB Weiler, sowie der Teilflächen der Grundstücke GST-NRN 1362/1, 1372/3 und 1372/4, GB Weiler, und über die Hereinnahme der Teilflächen der Grundstücke GST-NRN 1262/2, 1266, 1267, 1271/1, 1279/1, 1282, 1283, 1284, 1285, 1290, 1291, 1292, 1293, 1295, 1297, 1644, 1647/1, 1647/3 und 1664, GB Weiler, sowie der Erläuterungs- und Umweltbericht werden gemäß § 6 Abs. 5 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996 in der Fassung LGBl.Nr. 33/2005 und Nr. 28/2011, **vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.1.2017** zur allgemeinen Einsicht in den Gemeinden Klaus, Röthis, Sulz, Weiler und Zwischenwasser aufgelegt.

Während der Auflagefrist können natürliche und juristische Personen sowie deren Vereinigungen, Organisationen oder Gruppen, insbesondere auch Organisationen zur Förderung des Umweltschutzes, zum Entwurf des Landesraumplanes sowie zum Umweltbericht Stellung nehmen.

Sulz, 23.12.2016

GEMEINDE SULZ * VORARLBERG *

Der Bürgermeister:

A-6832 SULZ, HUMMELBERGSTR. 9, TEL. 05522-44309-0, FAX 05522-44309-4, E-MAIL: info@gemeinde-sulz.at

Gemeinde Zwischenwasser
BGM | GSCH | BS | GA | FA | GW | BH
eingelangt: 16. DEZ. 2016
WV | Kopie

Amt der Vorarlberger Landesregierung

Vorarlberg unser Land

Mag. Manuel Fleisch
DW: 27311

Zahl: VIIa-24.018.94-2//-28

Bregenz, am 12.12.2016

Betreff: Erläuterungs- und Umweltbericht; Grünzonenverordnung Rheintal, Änderung der Verordnung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintals durch Herausnahme und Einbeziehung von Flächen in Weiler

ERLÄUTERUNGSBERICHT – UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Planes sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen 3
a) Grünzonenverordnung 3
b) Anregung der Gemeinde Weiler auf Änderung der Grünzone 3
c) Rechtliche Folgen der Herausnahme bzw. Einbeziehung von Flächen aus der Landesgrünzone 12
2. Derzeitiger Umweltzustand, dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms 12
Aus naturschutzfachlicher Sicht (20.9.2016): 12
Aus landwirtschaftlicher Sicht (27.9.2016): 13
Stellungnahme Abteilung Straßenbau (8.8.2016) 13
Aus verkehrsplanerischer Sicht (25.10.2016) 13
3. Umweltmerkmale der voraussichtlichen beeinflussten Gebiete 14
Aus naturschutzfachlicher Sicht (20.9.2016): 14
Aus landwirtschaftlicher Sicht (27.9.2016): 14
Stellungnahme Abteilung Straßenbau (8.8.2016): 14
Aus verkehrsplanerischer Sicht (25.10.2016) 14

4. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen 15
5. Maßnahmen 16
a) Kompensationsfläche in Hanglage 17
b) Kompensationsflächen in der Talsohle 18
c) Qualitative Maßnahmen 18
d) Sonstige Maßnahmen 18
6. Alternativen 19
7. Wirtschaftspolitische Sicht 22
8. Abwägung 28
a) Flächenbedarf der Fa Ölz von ca. 4,4 ha 28
b) Verfügbarkeit von Flächen im Ausmaß von 4,4 ha 28
c) Ergebnis 29
9. Monitoring 30
10. Nichttechnische Zusammenfassung 30

1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Planes sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen

a) Grünzonenverordnung

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 Rheintales (im Folgendem: Grünzone) erlassen.

Mit der Grünzone 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 Grünzone ist nur eine Widmung als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL), Freifläche-Freihaltegebiet (FF), Freifläche-Sondergebiet (FS-"Verwendungszeck"), Verkehrsflächen oder Vorbehaltsflächen zulässig. Bauflächen oder Bauerwartungsflächen dürfen nicht gewidmet werden.

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

Die Grünzonenverordnung darf nur aus wichtigen Gründen geändert werden.

b) Anregung der Gemeinde Weiler auf Änderung der Grünzone

DI Andreas Falch (Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung) regte im Auftrag der Gemeinde Weiler mit den Schreiben vom 28.5.2015, 10.7.2015 und 10.2.2016 an, die Grundstücke GST-NRN 1359, 1360, 1361, 1362/1, 1362/2, 1372/1, 1372/2, 1372/3, 1372/4, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1396/2, 1397 und 1398, alle GB Weiler, aus der Landesgrünzone Rheintal herauszunehmen. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 4,89 ha.

Im Verfahren wurde seitens der Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa) festgestellt, dass sich die Grundstücke GST-NRN 1372/3, 1372/4 und 1362/1 nur zum Teil in der Landesgrünzone befinden.

Es handelt sich somit um die Grundstücke GST-NRN 1359, 1360, 1361, 1362/2, 1372/1, 1372/2, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383. 1384, 1396/2, 1397 und 1398, alle GB, sowie um die Teilflächen der Grundstücke GST-NRN 1362/1, 1372/3 und 1372/4, alle GB Weiler, die aus der Landesgrünzone herausgenommen werden sollen. Diese Fläche hat eine Größe von **ca. 4,76 ha**.

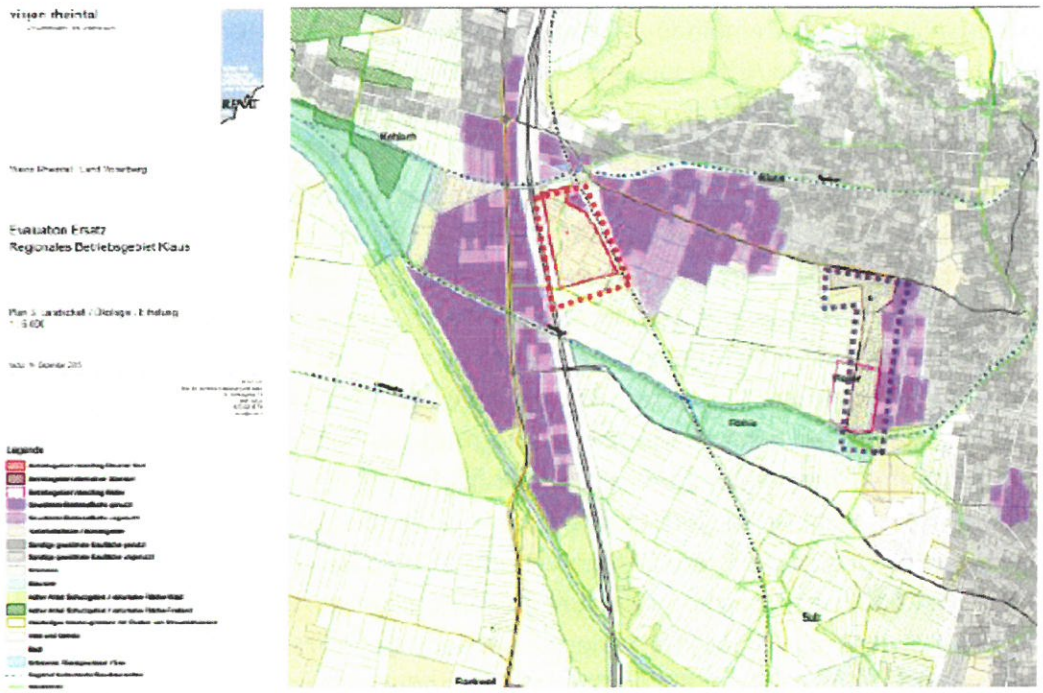
Lageplan

Begründend wurde u.a. Folgendes ausgeführt: Das bestehende Betriebsgebiet im Bereich Buxera soll südlich der Wiesenstraße in Richtung Westen erweitert werden. Diese Erweiterung soll hauptsächlich der Ansiedlung eines konkreten Betriebes (*Anmerkung:* Rudolf Ölz Meisterbäcker GmbH & CoKG) mit über 300 Arbeitsplätzen dienen. Im Jahr 2011 seien in der Gemeinde Weiler

knapp über 900 Arbeitsplätze vorhanden gewesen, damit würde beinahe ein Drittel zusätzlicher Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen. Neben den Wirkungen in der Gemeinde seien bei einer solchen Zahl an Arbeitsplätzen auch positive regionale Auswirkungen zu erwarten. Dieser Betrieb benötige eine Fläche von ca. 4,5 ha. Neben diesen Flächen soll auch das erweiterte Betriebsgelände der Fa. SF-Filterdienst auf den GST-NRN 1372/1, 1372/2, 1372/3 sowie 1374/4 aus dem Geltungsbereich der Verordnung herausgenommen werden (*Anmerkung:* Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 0,42 ha). Diese Flächen seien bereits als Vorgriff auf die geplante großflächige Erweiterung des Betriebsgebiets, aufgrund der betrieblichen Dringlichkeit, als Freifläche Sondergebiet gewidmet und sollen nach der Änderung der Landesgrünzone in Baufläche Betriebsgebiet umgewidmet werden.
Diese Betriebsentwicklungen seien für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde von höchster Bedeutung. Derzeit habe die Gemeinde aufgrund des hohen Nutzungsgrades der gewidmeten Betriebsgebietsflächen und der Lage der Grünzone keine Entwicklungsmöglichkeit für Betriebe. Der direkte Anschluss an das bestehende Betriebsgebiet biete für die Erschließung mit technischer Infrastruktur und für den Verkehr eine vorteilhafte Situation. Aufgrund der Lage könnten Konflikte mit anderen Nutzungen ausgeschlossen werden. Zudem seien aufgrund des hohen Flächenbedarfs des interessierten Betriebs die in Frage kommenden Standorte in Vorarlberg kaum vorhanden. Bemühungen an anderen Standorten hätte gezeigt, dass die diversifizierten Eigentümerstrukturen und die mangelnde Verfügbarkeit von bereits gewidmeten Flächen in dieser Angelegenheit große Hindernisse darstellen würden. Diese Fragen seien am gegenständlichen Standort bereits geklärt.

Mit Schreiben vom 10.2.2016 führte DI Andreas Falch im Auftrag der Gemeinde Weiler weiters Folgendes aus:
Im Rahmen des Projekts „Rheintal Süd" sei durch Vision Rheintal ein Standortvorschlag für ein interkommunales Betriebsgebiet für die Vorderlandgemeinden Klaus, Weiler, Röthis, Sulz und Zwischenwasser erarbeitet worden. Diese Gemeinden seien zum heutigen Zeitpunkt in ihren gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im eigenen Gemeindegebiet durch die Landesgrünzone - mehr oder weniger - begrenzt. Das gemeinsame Betriebsgebiet aus dem Vorschlag von „Rheintal Süd" sollte diesen Gemeinden Möglichkeiten zur Umsiedlung bzw. Erweiterung lokaler Betriebe geben. Das damals vorgeschlagene Gebiet befinde sich zwischen der A 14 und der Vorarlbergbahn in der Gemeinde Klaus (siehe Abb. rote Markierung, in Folge Variante 1 genannt). Nunmehr sei durch Vision Rheintal eine Reihe von weiteren Standorten für das interkommunale Betriebsgebiet geprüft worden. Von diesen Standorten sei im Dezember durch die Steuerungsgruppe der Bürgermeister die Variante 5 (siehe Abb. violette Markierung) als weiterhin verfolgenswert ausgewählt worden. Variante 5 wäre eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgebiets in Weiler und auf das Gemeindegebiet von Klaus. Weiters soll auch die Variante 1 weiter verfolgt werden.

Varianten 1 & 5



Quelle: RENAT 12/2015

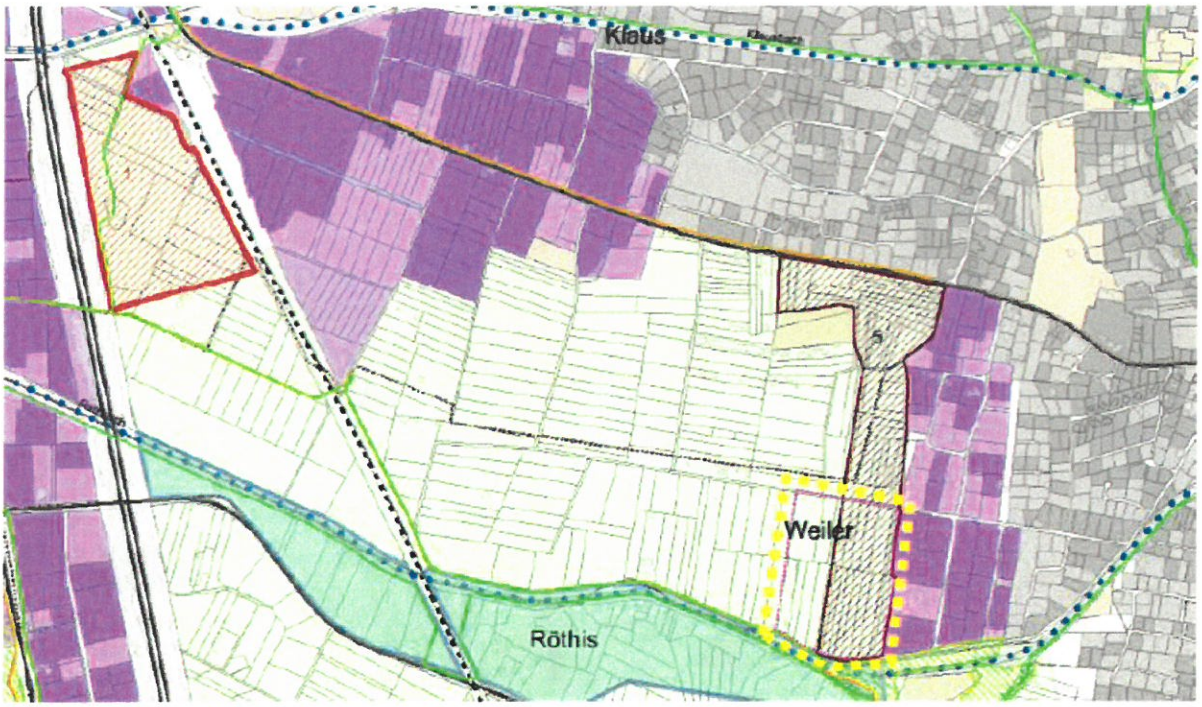
Zu diesen Planungsvarianten sei zunächst festzustellen, dass interkommunale Kooperationen im gewerblichen Flächenmanagement positiv zu beurteilen seien und auch seitens der Gemeinde Weiler grundsätzlich unterstützt werden. Zur Realisierung des gegenständlichen Planungsvorschlages seien aber noch einige raumplanungsfachlich und politisch relevante Punkte zu klären und abzuarbeiten. Dies seien insbesondere:

- Die interkommunalen Ausgleichsmechanismen seien zu erarbeiten und einvernehmlich festzulegen.
- Die Verfügbarkeit der Grundflächen werde im Dialog mit den Eigentümern sicherzustellen sein.
- Das Ausmaß der geprüften Flächen betrage je Variante ca. 5 ha und wäre damit für die fünf kooperierenden Gemeinden relativ knapp bemessen. Dies gilt vor allem für den Fall, dass einzelne Betriebe größere Flächen benötigen.
- Beide von Vision Rheintal vorgeschlagenen Flächen würden in der Landesgrünzone liegen, sodass dem landesüblichen Planungsregime entsprechend, Ersatzflächen sicherzustellen sein werden.

Damit in Verbindung könne der zentrale Realisierungshorizont für diese interkommunale Lösung derzeit noch nicht abschließend festgelegt bzw. beurteilt werden.
Gleichzeitig sei es zentrale Raumplanungsaufgabe (u.a. der Gemeinde im Rahmen der Flächenwidmungsplanung) konkrete Flächenvorsorge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Wirtschaftsstandortes und insbesondere für konkrete betriebliche Entwicklungen und Ansiedlungen zu treffen. Dabei würden, neben rein ortsbaulichen und landschaftsplanerischen

Kriterien, in einer raumplanarischen Gesamtbetrachtung, auch die konkrete Nachfrage am Flächenmarkt und die verbindliche Verfügbarkeit eine wesentliche Abwägungsgrundlage bilden.

Wie unten dargestellt, bestehe für die gegenständliche Fläche ein konkretes Ansiedlungsinteresse. Dabei sei wesentlich, dass die zur Herausnahme aus der Landesgrünzone beantragte Fläche zu ca 3/5 mit jener übereinstimme, welche auch in der interkommunalen Betrachtung durch die Vision Rheintal in Variante 5 vorgeschlagen werde. Wobei die seitens der Gemeinde gegenständlich beantragte Fläche aus betrieblich zwingenden Gründen eine um ca. 70 Meter größere Tiefe aufweise, als jene welche seitens der Vision Rheintal in Variante 5 vorgeschlagen werde (siehe dazu unten). Dementsprechend könne die gegenständlich beantragte Fläche, in einer räumlichen Betrachtung, konfliktfrei Teil einer weiteren interkommunalen Entwicklung sein.
Im untenstehenden Ausschnitt aus den obigen Plandarstellungen sei der seitens der Gemeinde Weiler zur Herausnahme aus dem Geltungsbereich der Landesgrünzone beantragte Bereich dargestellt (gelb punktierte Umrandung) - gleichzeitig seien die seitens Vision Rheintal für die interkommunale Entwicklung vorgeschlagene Flächen dargestellt (rote bzw. schwarze Schraffur).



Quelle: RENAT 12/2015

Zur Verfügbarkeil der Flächen:
Die Gemeinde Weiler habe für die Grundflächen, die aus der Landesgrünzone herausgenommen werden sollen, mit sämtlichen Grundeigentümern schriftliche Vereinbarungen über einen Verkauf (bzw. für Tausch) der Flächen zu einem fixierten Preis an von der Gemeinde genannte Käufer bis zum 31.12.2016 getroffen. Dadurch sei die kurzfristige Verfügbarkelt der Flächen für eine gewerbliche Nutzung gewährleistet.

Zum konkreten betrieblichen Bedarf:
Der Gemeinde Weiler würden mehrere verbindliche Zusagen für einen Kauf von Grundflächen und dementsprechende betriebliche Ansiedlungen in diesem Bereich vorliegen. Die potentiellen Käufer hätten sich auch schriftlich bereit erklärt, Vereinbarungen über eine widmungskonforme und zeitnahe Verwendung der Flächen einzugehen. Dabei ist jeweils zugesagt im Rahmen das § 38a RPG eine Verwendungsvereinbarung abzuschließen, welche im Falle der Nichtnutzung die Rückabwicklung des Kaufgeschäfts und den Verkauf an andere interessierte Unternehmen vorsieht. Konkret soll die Rudolf Ölz Meisterbäcker GmbH & Co KG mit Stammsitz in Dornbirn angesiedelt werden. Das Unternehmen expandiere seit Jahren stark und habe derzeit keine verfügbaren Grundflächen für Entwicklungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten mehr.

Die Fa. Ölz habe aufgrund der bereits länger andauernden Suche nach einer geeigneten Entwicklungsfläche und der wirtschaftlichen Entwicklung eine hohe Dringlichkeit für die Planung und Umsetzung des Vorhabens angemeldet. Der Flächenbedarf der Fa. Ölz betrage laut den Planunterlagen ca. 4,4 ha.

Quelle: Ölz Immobilien GmbH 11/2015

Aus dem Entwurfsplan sei ersichtlich, dass die Errichtung von 2 Backhallen mit jeweils 4 Produktionslinien geplant sei. Aufgrund des hohen Flächenaufwands für sonstige Bereiche wie Technikräume, Materialwirtschaftsbereiche, Verpackungsbereiche, Werkstätte, Lager,

Sozialbereiche und Büros sei die Errichtung von zwei Backhallen nach Angaben der Fa. Ölz aus betrieblicher Sicht zwingend notwendig um einen wirtschaftlichen Betrieb zu erreichen.
Eine raumplanungsfachliche Betrachtung des vorgelegten Entwurfes führe zum Ergebnis, dass offensichtlich eine, von einer effizienten Betriebsführung bestimmte, Anordnung von zwei Backhallen mit einem zentralen Technikkorridor in der Mitte, sowie der zugeordneten Anlieferung und Verwaltung zum vorgelegten Flächenanspruch - insbesondere der erforderlichen Tiefe von ca. 190 Meter führe. Eine Änderung dieser Konfiguration - beispielsweise mit dem Ziel einer geringeren Tiefe (im Rahmen der Flächen aus den Planungsüberlegungen Vision Rheintal) - scheine prinzipiell möglich, würde aber zu einer grundsätzlich anderen und wohl auch nachteiligeren Anordnung der Betriebsabläufe führen. Im Rahmen einer Abwägung dieser Sachverhalte werde dementsprechend zu beachten sein, dass auf Basis einer grundsätzlich flächensparenden Bebauung im Rahmen einer Neuansiedlung einer Betriebsstätte, schon aufgrund der mittel- und langfristigen Standortsicherung, auf wettbewerbsfähige Strukturen zu achten sei. Unter der von der Fa. Ölz schriftlich zugesagten Voraussetzung, dass eine zeitnahe bauliche Nutzung der Flächen sichergestellt sei, könne aus raumplanungsfachlicher Sicht daher diese konkrete Ansiedlung in der dargestellten Form empfohlen werden. Die tatsächliche, zeitnahe bauliche Nutzung werde dabei im Rahmen einer privatrechtliehen Vereinbarung abzusichern sein. Dabei werde gleichzeitig sicherzustellen sein, dass die tatsächliche Bebauung ganz nach Osten abgerückt werde und damit keine „Baulücke" hin zum bestehenden Betriebsgebiet entstehe. Weiters werde sicherzustellen sein, dass im Falle der Nichtbebauung die Fläche, zu einem fest vereinbarten Preis, anderen ansiedlungswilligen Betrieben zu Verfügung gestellt werden könne. Dies sollte auch für allfällige, eigenständig bebaubare Restflächen Richtung Westen gelten. Zur Sicherung einer solchen flächensparenden Bebauung werde ein Teilbebauungsplan zu erlassen sein.
In dieser projektierten Form fülle die Produktionsstätte der Fa. Ölz die von der Gemeinde Weiler im Juli 2015 zur Herausnahme beantragte Fläche beinahe zur Gänze aus. Daraus ergebe sich auch die Notwendigkeit für die Größe insbesondere die von den Planungsüberlegungen der Vision Rheintal abweichenden Tiefe) der beantragten Flächen.

Zusammenfassung:
In Anbetracht der unterschiedlichen Zeithorizonte des interkommunalen Betriebsgebiets für die Vorderlandgemeinden und der Bestrebungen der Gemeinde Weiler zur Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven, heimischen Betrieben mit wesentlich höherem Flächenbedarf würde sich eine Kombination der beiden Vorhaben aus raumplanungsfachlicher Sicht anbieten. Die interkommunalen Planungsüberlegungen von Vision Reintahl würden sich im konkreten Bereich mit den Überlegungen der Gemeinde Weiler zu einem wesentlichen Teil decken. Die konkret beabsichtigte Ansiedlung bedürfe aber einer größeren Tiefe, um dem erforderlichen Betriebsablauf gerecht zu werden. Dieser zwingende Flächenanspruch ist durch eine entsprechende Entwurfsplanung hinterlegt und werde auch privatrechtlich abzusichern sein. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen, die überwiegende Überschneidung mit dem interkommunalen Flächenvorschlag, der vorhandene Bedarf und der betrieblich zwingende Flächenanspruch, welcher auch in anderen Bereichen der interkommunalen Planungsabgrenzungen nicht oder nur bedingt befriedigt werden könne, führe aus

raumplanungsfachlicher Sicht unter der Bedingung der o.a. Absicherung nach§ 38a RPG zur Empfehlung diese konkrete Betriebsansiedlung rasch zu realisieren.

Als Kompensationsflächen wurden (ursprünglich) folgende Grundstücke GST-NRN angeboten: .17, .19, .20, .109, .121, 72/1, 72/2, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 93/4, 104/4, 104/6, 109, 110, 114, 121, 124, 130, 136/1, 136/4, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 150/3, 152/1, 153, 167, 169, 170, 171, 172, 173, 188 und 1618, alle GB Weiler. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 8,4 ha. Diese Fläche befindet sich in Hanglage und hat keine Verbindung zur bestehenden Grünzone im Tal.

Lageplan:

Die bestehende "Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintales" sichert Freiflächen in der Talsohle des Rheintals. Es entspricht der bisherigen Praxis, dass bei einer Herausnahme von Flächen aus der Landesgrünzone als Kompensation Flächen in Tallage herangezogen werden. Diese Flächen sind daher nicht als Kompensationsflächen geeignet (siehe auch Punkt 5 – Maßnahmen).

Aus diesem Grund bietet die Gemeinde Weiler nunmehr folgende Teilflächen in der Talsohle als Kompensationsflächen an: GST-NRN 1262/2, 1266, 1267, 1271/1, 1279/1, 1282, 1283, 1284, 1285, 1290, 1291, 1292, 1293, 1295, 1297, 1644, 1647/1, 1647/3 und 1664, alle GB Weiler.
Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 1,53 ha.

Lageplan:

Weiters wurden von der Gemeinde Weiler folgende qualitative Maßnahmen vorgeschlagen bzw. zugesichert:

- Verpflichtung zur Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen im Bebauungsplan
- Festlegung von Regelungen zur Verbesserung der Situation des Wasserhaushaltes im Bereich der Betriebsgebiete (z.B. Dachbegrünung, geringere Versiegelung von Stellplätzen) im Bebauungsplan
- Verbesserung der ökologischen Situation und Hochwassersicherheit am Ratzbach durch die geplante Aufweitung des Bachraums zwischen Weiler Möbel und A 14 im Zuge des Neubaus der Ratzbachbrücke der L 190
- Prüfung einer ökologischen Aufwertung und Erlebbarmachung des Ratzbaches im Bereich des Siedlungsgebietes
- Aufwertung der öffentlichen Spiel- und Freiräume Rrratz-Fatz-Platz, Fußballplatz beim Ratzbach, Ratzwald, Wassertrete und Kneippanlage am Ratzbach im Nahbereich der Erweiterungsflächen

c) Rechtliche Folgen der Herausnahme bzw. Einbeziehung von Flächen aus der Landesgrünzone

Herausnahme von Flächen:
Wenn die Flächen aus der Landesgrünzone herausgenommen werden, können diese Grundstücke grundsätzlich auch als Bauflächen gewidmet werden. Ob diese Flächen als Bauflächen gewidmet werden, ist jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern eines gesonderten Verfahrens über eine Verordnung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Weiler; dabei ist ein (gesonderter) Umweltbericht zu erstellen.

Einbeziehung von Flächen:
Sollten die vorgeschlagenen Flächen (in Hanglage) in die Landesgrünzone einbezogen werden - dies ist, wie dargelegt, nicht vorgesehen - , dürften diese nicht als Bauflächen oder Bauerwartungsflächen gewidmet werden.
Anmerkung: Werden diese Flächen in Hanglage nicht in die Landesgrünzone einbezogen, so heißt das für sich genommen noch nicht, dass diese Flächen künftig ohne weiteres als Bauflächen gewidmet werden (können).

2. Derzeitiger Umweltzustand, dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans oder Programms

Aus naturschutzfachlicher Sicht (20.9.2016):
Bei den Flächen, die aus der Grünzone heraus genommen werden sollen, handelt es sich um intensiv genutzte Acker- und Wechselgrünlandflächen mit Bodenklimazahlen zwischen 58 und 61. Die Fläche hat bei der derzeitigen Bewirtschaftung aufgrund fehlender Lebensraum- und Strukturvielfalt keine hohe ökologische Bedeutung.

Die Bedeutung der Fläche liegt nicht in ihrer Lebensraum- und Strukturvielfalt oder in ihrer Bedeutung für die Artenvielfalt, sondern in der guten Bodenklimazahl und der damit verbundenen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit und dem Wert des unbebauten Bodens an sich.
Wenn die Fläche nicht aus der Grünzone herausgenommen wird, bleibt der Boden in seiner landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit erhalten. Aber auch das Potential für ökologische Verbesserungen wie Anreicherungen mit ökologisch relevanten Strukturen (Hecken, Ackerrandstreifen, Einzelbäume, Kleingewässern), für eine Revitalisierung des Ratzbaches und auch für eine ökologische Landbewirtschaftung wird gesichert.

Aus landwirtschaftlicher Sicht (27.9.2016):
Die gegenständlichen Flächen, die von der Umwidmung betroffen sind, weisen alle eine Bodenklimazahl (BKZ) von über 55 auf, teilweise weisen sie eine Bonität von 68 auf. Alle Flächen sind aufgrund ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit potentiell ackerfähig. Der mittlere Wert der BKZ in Vorarlberg liegt bei 30, nur 15% der Böden weisen eine BKZ von über 50 auf. Die betroffenen Flächen gehören dementsprechend zu den besten, die es in Vorarlberg gibt. Werden die betreffenden Flächen nicht aus der Landesgrünzone herausgenommen, können sie weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Alle Möglichkeiten zur Bewirtschaftung (Kultivieren von Ackerfrüchten, Gemüse, Obst; Feldfutterbau, Grünlandnutzung) bleiben bestehen. Diese Flächen können einen direkten Beitrag zu einer besseren Eigenversorgung mit Lebensmitteln in Vorarlberg leisten, weil sie – im Gegensatz zum überwiegenden Teil der Agrarflächen in Vorarlberg – nicht nur für die Futterproduktion geeignet sind.

Stellungnahme Abteilung Straßenbau (8.8.2016)
Die Zufahrt zum bereits bestehenden Gewerbegebiet erfolgt zum größten Teil über die L62 Klauser Treietstraße bei km 0,466. Bereits heute zeigt sich, dass es bei der Einfahrt von LKW´s von der L62 kommend zum Betriebsgebiet zu Behinderungen beim Abbiegen auf der Landesstraße kommen kann. Im betroffenen Betriebsgebiet sind noch als Gewerbegebiet (BB-I und BB-II) gewidmete Flächen frei für Betriebsansiedlungen. Falls die derzeit noch bestehenden offenen Gewerbeflächen bebaut werden, ist bereits heute mit einer erheblichen Zunahme des Schwerverkehrs zu rechnen, was zu einer erschwerten Zufahrt zum Gewerbegebiet, bzw. zu Behinderungen auf der Landesstraße führt. Die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ist dadurch auf der Landesstraße beeinträchtigt.

Aus verkehrsplanerischer Sicht (25.10.2016)
Das Betriebsgebiet Buxera wird über die Straßen Buxera und Wiesenstraße an die L 62 Klauser Treietstraße angebunden. Das derzeitige Verkehrsaufkommen führt nach Aussage der Abteilung Straßenbau zu kurzfristigen Behinderungen auf der L 62 durch abbiegende LKW. Es ist anzunehmen, dass das Betriebsgebiet, welches noch freie gewidmete Flächen für BB-I und BB-II aufweist, in den nächsten Jahren vollständig ausgelastet sein wird. Es wird dadurch zu einer Zunahme des Verkehrs kommen, welcher die Behinderungen an der Kreuzung L 62 und Buxera

verstärken wird. Es ist davon auszugehen, dass es in der Spitzenstunde Rückstauerscheinungen auf der Gemeindestraße Buxera kommen wird.

3. Umweltmerkmale der voraussichtlichen beeinflussten Gebiete

Aus naturschutzfachlicher Sicht (20.9.2016):
Durch eine Herausnahme der 4,9 ha aus der Grünzone mit anschließender Bebauung geht Boden als Lebensraum, als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen und als landwirtschaftliche Ertragsfläche verloren.
Durch den großflächigen Verlust an produktiver Landwirtschaftsfläche steigt der Druck auf die im Rheintal verbliebenen ökologisch hochwertigen Bereiche wie Streuewiesen, Auwaldreste, Streuobstwiesen und weitere strukturreiche Bereiche weiter an. Dem südlich angrenzenden Ratzbach mit seinem Gehölzsaum, der auch als Naherholungsgebiet genutzt wird, wird im Bereich des geplanten Betriebsgebietes durch Versiegelung und Bebauung weiter zu Leibe gerückt. Die Erholungswirkung des Gewässerabschnittes verringert sich durch eine angrenzende Bebauung und Versiegelung des Bodens ebenso wie der Naturgenuss.

Aus landwirtschaftlicher Sicht (27.9.2016):
Erheblich beeinflusst wird der Boden, der versiegelt wird und damit viele seiner für uns Menschen wichtigen Funktionen verliert. Dieser „Schaden" ist nicht umkehrbar. Er betrifft vor allem die Funktionen „Lebensraum für Bodenorganismen", „Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften", „Natürliche Bodenfruchtbarkeit", „Abflussregulierung" und „Filter- und Pufferfunktionen".

Stellungnahme Abteilung Straßenbau (8.8.2016):
Eine Herausnahme der betreffenden Flächen aus der Landesgrünzone um Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zu ermöglichen würde Mehrverkehr generieren. Dies hätte zur Folge, dass Umbauarbeiten auf der L62 Klauser Treietstraße und der Gemeindestraße Buxera zwingend erforderlich werden.
Die Maßnahmen auf der Landesstraße erfordern eine Abbiegespur mit einer notwendigen Aufstelllänge von zwei LKW+Hänger. Der Kreuzungsbereich L62/Buxera muss soweit umgestaltet werden, dass eine Zufahrt ausgehend von der Landesstraße in Gemeindestraße Buxera ungehindert möglich ist. Aufgrund der heutigen sehr beengten Platzverhältnisse ist dies nur sehr schwer möglich. Zudem sind Anbindungen für Fußgänger, Radfahrer und dem öffentlichen Verkehr zu schaffen.

Aus verkehrsplanerischer Sicht (25.10.2016)
Eine zusätzliche Schaffung von Betriebsflächen im angegebenen Ausmaß führt zwangsläufig zu einer weiteren Verkehrszunahme, welche kapazitätserhöhenden Maßnahmen am Gemeinde- und Landesstraßennetz zur Folge haben wird, um Rückstauerscheinungen zu vermeiden.

Anmerkung der Abteilung Rauplanung und Baurecht (VIIa): Laut Angaben der Gemeinde Weiler ist durch die Anzahl von ca. 300 zusätzlichen Mitarbeitern bis zum Jahr 2025 ist mit einem

zusätzlichen Verkehrsaufkommen von täglich insgesamt ca. 440 Zu- und Abfahrten mit PKW zu rechnen (dies unter der Annahme, dass ein Viertel der Mitarbeiter nicht einzeln mit einem eigenen PKW anreisen, sondern beispielsweise in Fahrgemeinschaften oder mit dem Umweltverbund). Für die An- bzw. Auslieferung für die Produktion sei mit täglich insgesamt ca. 150 Zu- und Abfahrten zu rechnen. Als Fahrzeuge werden hierfür größtenteils LKW eingesetzt. Zeitlich würden sich die Fahrten zu ca. zwei Drittel auf die Tagesstunden zwischen 6:00 und 19:00 Uhr konzentrieren. In den Abendstunden von 19:00 bis 22:00 Uhr und den Nachtstunden zwischen 22:00 und 6:00 Uhr verteilt sich jeweils die Hälfte der verbleibenden Drittels der gesamten Fahrten.

4. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Einleitend ist festzuhalten, dass in den nachfolgenden Gutachten die von der Gemeinde Weiler vorgeschlagene Kompensationsfläche in der Talsohle von ca. 1,53 ha bzw. die vorgeschlagenen qualitativen Maßnahmen noch nicht berücksichtigt sind.

Im Einzelnen haben die beigezogenen Sachverständigen nachstehende Beurteilungen abgegeben:

Naturschutzfachliches Gutachten (20.9.2016)
Durch die Herausnahme von landwirtschaftlich hochwertigem Boden aus der Grünzone und der anschließenden Bebauung und Versiegelung des Bodens geht wertvolle Anbaufläche verloren, wertvoller Boden an sich als Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren (auch wenn sie mikroskopisch klein sind), Retentionsraum für Hochwasserspitzen sowie das Potential für ökologische Verbesserungsmaßnahmen, auch in Hinblick auf den südlich angrenzenden Ratzbach.

Landwirtschaftliches Gutachten (27.9.2016):
Durch den nicht kompensierbaren Verlust an Landwirtschaftsfläche verringert sich die Produktionsgrundlage für Nahrungs- und Futtermittel – um die Versorgung zu gewährleisten, beansprucht Österreich derzeit bereits die doppelte Ackerfläche des Landes im Ausland. Weiters ist der Boden ein bedeutender CO_2- und Wasserspeicher. Die Versiegelung des Bodens beschleunigt den Klimawandel, die Gefahr von Unwettern und Wetterextremereignissen wächst. Aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft muss in einem Umweltbericht umfassend auf die negativen Auswirkungen der Versiegelung und des Verlusts an der nicht vermehrbaren Ressource Boden eingegangen werden.

Gutachten der Abteilung Wasserwirtschaft (11.7.2016):
Aus Sicht der Abteilung Wasserwirtschaft sind von der beabsichtigten Umwidmung von Teilflächen der Landesgrünzone in Betriebsgebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu besorgen. Ein Anschluss der Flächen an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation wird vorausgesetzt.

Der im Süden angrenzende Ratzbach wurde in den 30iger Jahren gemäß dem damaligen Stand der Technik ausgebaut. Dabei wurde nördlich, auf GST-NR 1597, ein Instandhaltungsweg miterrichtet, der derzeit auch der Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen dient.
Diese Funktion wäre im bisherigen Ausmaß zu erhalten, sodass eine Erschließung und Zufahrt zum neuen Betriebsgebiet nur von Norden her erfolgen sollte.

Verkehrsplanerisches Gutachten (25.10.2016)
Ob diese Verkehrszunahmen zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, kann erst nach einer detaillierten Knotenstromanalyse (Kapazitätsnachweis, Rückstaulängen, Wartezeiten) für den Knoten L 62/Buxera abgeschätzt werden.

Stellungnahme Abteilung Straßenbau (8.8.2016)
Seitens der Abteilung Straßenbau (VIIb) wird die Herausnahme der beantragten Flächen aus der Landesgrünzone und die daraus folgende Widmung zum Gewerbegebiet äußerst kritisch beurteilt. Die zusätzlichen Gewerbeflächen generieren mehr Schwerverkehr, welcher zu Behinderungen auf der L62 Klauser Treietstraße führt und somit bauliche Maßnahmen im Kreuzungsbereich L62/Buxera erfordert. Nicht auszuschließen ist ein Ausweichverkehr durch das angrenzende Wohngebiet. Des Weiteren sind auch Maßnahmen für den nicht motorisierten Verkehr notwendig.
Eine positive Beurteilung zur Umwidmung kann seitens der Abteilung Straßenbau (VIIb) nur erfolgen wenn seitens des Antragstellers ein Konzept zur Verkehrsführung insbesondere des Schwerverkehrs vorgelegt wird.

5. Maßnahmen

Raumplanerisches Gutachten (25.8.2016)
Bei Herausnahme von Flächen aus der Grünzonenverordnung können Umweltauswirkungen aus raumplanerischer Sicht dann vermieden werden, wenn geeignete Kompensationsflächen in entsprechender Größe wieder einbezogen werden.
In diesem Zusammenhang ist auch der dauerhafte Entzug der Flächen für die Landwirtschaft zu nennen, wobei diesbezüglich eine entsprechende Bewertung vom einschlägigen Sachverständigen durchgeführt werden muss. Auch die Möglichkeiten eines ökologischen Ausgleichs sind vom entsprechenden Sachverständigen zu formulieren.
Weitere Umweltauswirkungen sind auch zu erwarten, wenn nach der Herausnahme die Flächenbereiche als Betriebsgebiet gewidmet und genutzt werden. Diesfalls sind auch die Auswirkungen aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu beachten, die gesondert vom einschlägigen Sachverständigen zu beurteilen sind.
Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können vermieden werden, wenn eine qualitätsvolle Planung, auf der Grundlage eines Bebauungsplanes, eingefordert wird. In diesem Zusammenhang wird auch die im Bebauungsplan zulässige Höhenentwicklung, für die Baukörper im generellen und für das Hochregallager im speziellen, von entscheidender Bedeutung sein.

Landwirtschaftliches Gutachten (27.9.2016):
Da es sich um fast fünf Hektar besten landwirtschaftlichen Bodens handelt und einmal versiegelter Boden beinahe sämtliche seiner für die Umwelt und die Landwirtschaft wichtigen Funktionen verliert, ist eine völlige Kompensation niemals möglich, da Boden nicht vermehrbar ist. Um erheblich negative Umweltauswirkungen verhindern zu können, müssten möglichst gleichwertige Kompensationsflächen in die Landesgrünzone einbezogen werden.

a) Kompensationsfläche in Hanglage

Als Kompensationsflächen wurden (ursprünglich) folgende Grundstücke GST-NRN angeboten: .17, .19, .20, .109, .121, 72/1, 72/2, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 93/4, 104/4, 104/6, 109, 110, 114, 121, 124, 130, 136/1, 136/4, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 150/3, 152/1, 153, 167, 169, 170, 171, 172, 173, 188 und 1618, alle GB Weiler. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 8,4 ha. Diese Flächen befindet sich in Hanglage und haben keine Verbindung zur bestehenden Grünzone im Tal.

Die Abteilung IVe des Amtes der Landesregierung (Umweltbehörde), die nach § 10b Abs. 4 RPG konsultiert wurde, hat in Ihrem Schreiben vom 22.06.2016 darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagene Kompensationsfläche seitens der Umweltbehörde als ungeeignet angesehen werde. Die Kompensationsfläche widerspreche auf Grund der Hanglage und der Isolation von der verbleibenden Grünzone schon dem Titel der „Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintals"; es könnten dieser Fläche auch keine anderen, der Grünzone zuträglichen Eigenschaften, wie beispielsweise eine Korridorfunktion zur Verbindung der Grünzone mit den Bergregionen, zugeordnet werden.

Diese Kompensationsflächen können daher im Rahmen der "Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintales" nicht berücksichtigt werden. Ihr Schutz obliegt gegebenenfalls der Gemeinde auf örtlicher Ebene und sollte etwa im Räumlichen Entwicklungskonzept entsprechend berücksichtigt werden.

Auch der Amtssachverständige für Raumplanung und Baugestaltung hat in seinem Gutachten vom 25.08.2016 angeregt, die im Talboden vorhandenen Flächenbereiche von Weiler in die Grünzonenverordnung aufzunehmen (und den notwendigen weiteren Ausgleich mit den nutznießenden Nachbargemeinden zu suchen).

Die bestehende "Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintales" sichert Freiflächen in der Talsohle des Rheintals. Es entspricht der bisherigen Praxis, dass bei einer Herausnahme von Flächen aus der Landesgrünzone als Kompensation Flächen in Tallage herangezogen werden.

Die von der Gemeinde Weiler angeboten Flächen in Hanglage kommen somit nicht als geeignete Kompensationsflächen in Frage.

b) Kompensationsflächen in der Talsohle

Die Gemeinde Weiler regte schließlich folgende Teilflächen in der Talsohle als Kompensationsflächen an: GST-NRN 1262/2, 1266, 1267, 1271/1, 1279/1, 1282, 1283, 1284, 1285, 1290, 1291, 1292, 1293, 1295, 1297, 1644, 1647/1, 1647/3 und 1664, alle GB Weiler. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 1,53 ha.

Da sich diese Flächen in der Talsohle befinden und diese unmittelbar an die Landesgrünzone anschließen, sind diese Flächen als Kompensationsflächen geeignet.

c) Qualitative Maßnahmen

Seitens der Gemeinde Weiler wurden weiters folgende qualitative Maßnahmen vorgeschlagen bzw. zugesichert:

- Verpflichtung zur Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen im Bebauungsplan
- Festlegung von Regelungen zur Verbesserung der Situation des Wasserhaushaltes im Bereich der Betriebsgebiete (z.B. Dachbegrünung, geringere Versiegelung von Stellplätzen) im Bebauungsplan
- Verbesserung der ökologischen Situation und Hochwassersicherheit am Ratzbach durch die geplante Aufweitung des Bachraums zwischen Weiler Möbel und A 14 im Zuge des Neubaus der Ratzbachbrücke der L 190
- Prüfung einer ökologischen Aufwertung und Erlebbarmachung des Ratzbaches im Bereich des Siedlungsgebietes
- Aufwertung der öffentlichen Spiel- und Freiräume Rrratz-Fatz-Platz, Fußballplatz beim Ratzbach, Ratzwald, Wassertrete und Kneippanlage am Ratzbach im Nahbereich der Erweiterungsflächen

d) Sonstige Maßnahmen

Stellungnahme Abteilung Straßenbau (8.8.2016):
Durch die Neuentwicklung von Betriebsgebieten kommt es zu zusätzlichen Oberflächenversiegelungen durch Verkehrswege. Die anfallenden Oberflächenwässer sind einer entsprechenden Reinigung zuzuführen. Eine Stellungnahme, welche Auswirkungen die Oberflächenwässer auf die geplante Maßnahme haben, bzw. welche Maßnahmen erforderlich sind um diese auszugleichen, ist von der Abteilung Wasserwirtschaft (VIId) einzuholen.

Anmerkung der Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa): Laut dem Gutachten der Abteilung Wasserwirtschaft vom 11.7.2016 sind von der beabsichtigten Umwidmung von Teilflächen der Landesgrünzone in Betriebsgebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu besorgen.

Aus verkehrsplanerischer Sicht (25.10.2016)
Allenfalls erforderliche Maßnahmen können erst nach Vorliegen einer detaillierten Knotenstromanalyse definiert werden.

Anmerkung der Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa): Es wird angemerkt, dass die von der Gemeinde Weiler beabsichtigte Umwidmung der gegenständlichen Flächen in Betriebsgebiet der Kategorie II ebenfalls einer strategischen Umweltprüfung gemäß § 10a ff RPG zu unterziehen sein wird. Im Rahmen dieser strategischen Umweltprüfung ist das von der Abteilung Straßenbau (VIIb) geforderte Konzept zur Verkehrsführung insbesondere des Schwerverkehrs vorzulegen. Aufgrund dessen werden dann die erforderlichen Maßnahmen im zu erstellenden Umweltbericht definiert werden können.

6. Alternativen

Die Fa Ölz ist nach Angaben der Geschäftsführung bereits seit 2013 auf der Suche nach geeigneten Entwicklungsflächen. Laut Angaben von DI Andreas Falch hätten Bemühungen an anderen Standorten gezeigt, dass die diversifizierten Eigentümerstrukturen und die mangelnde Verfügbarkeit von bereits gewidmeten Flächen in dieser Angelegenheit große Hindernisse darstellen würden. Diese Fragen seien am gegenständlichen Standort bereits geklärt (siehe dazu auch Punkt 1).

Der raumplanungsfachliche Amtssachverständige wurde um Stellungnahme hinsichtlich allfälliger Alternativstandorte ersucht.

Raumplanerisches Gutachten (25.8.2016)

- Projekt „Rheintal Süd":

Ausgehend vom Leitbild zur räumlichen Entwicklung des Rheintals (Vision Rheintal 2006) wurde im Rahmen des Projektes „Raumplanerische Gesamtschau Rheintal Süd" die Betriebsgebietsentwicklung im südlichen Rheintal unter besonderer Berücksichtigung von Landwirtschaft, Natur- und Landschaft sowie Erholung und Freizeit in den Jahren 2012-2013 eingehend betrachtet. Der Rahmen für die umfangreichen Analysen und darauf aufbauenden Strategien bzw. Umsetzungsvorschlägen bilden die gemeinsam mit den Vorderlandgemeinden im Jahr 2011 erarbeiteten Ziele, innerhalb derer die künftige Entwicklung stattfinden sollte:

> *„Für die weitere Entwicklung des Produktionsstandortes Vorarlberg sollen möglichst optimale räumliche Voraussetzungen geschaffen werden unter der Berücksichtigung, dass die freie Landschaft als grünes Netz für Landwirtschaft, Natur sowie Erholung und Freizeit erhalten wird."*

Aufbauend auf den Erkenntnissen der umfassenden Raumanalyse wurden acht verschiedene Umsetzungsstrategien zu den Betriebsgebieten, zum Freiraum und zum weiteren regionalen Prozess formuliert:

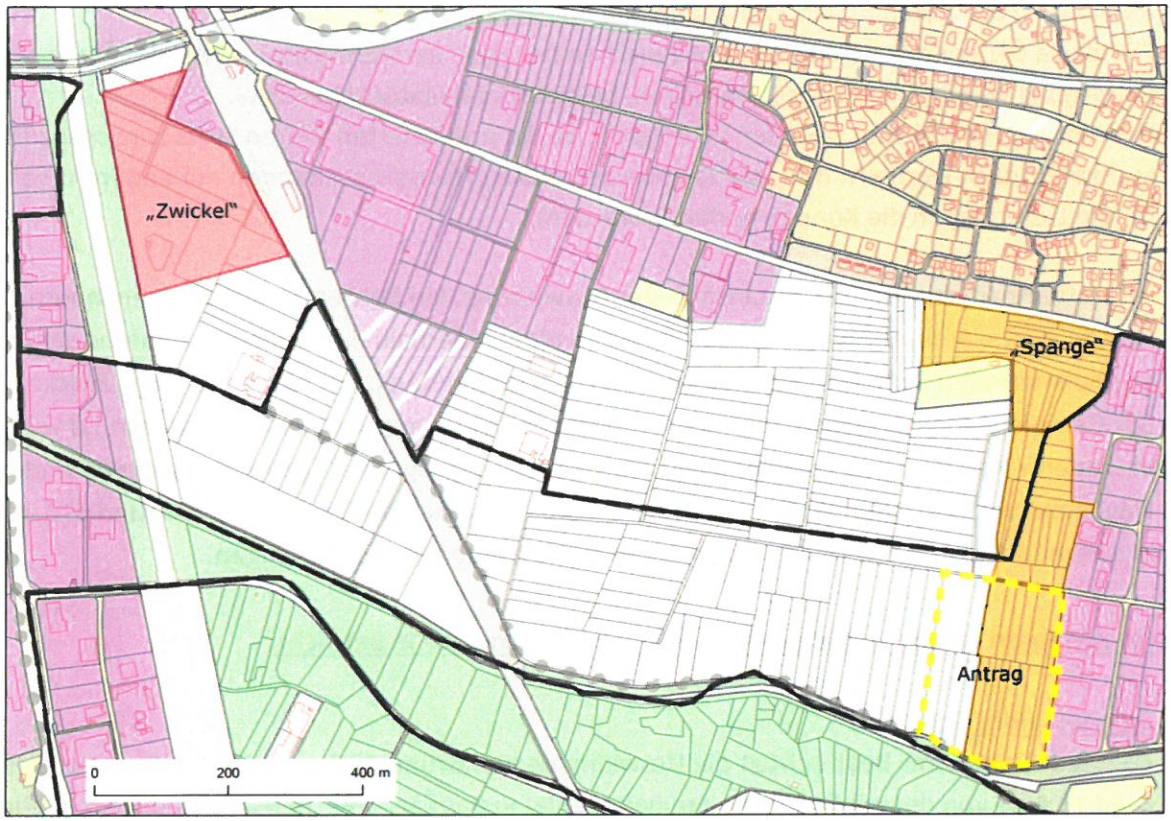
- *Verfügbarkeit von Betriebsgebieten verbessern*

- *Bestehende Betriebsgebiete effizienter nutzen*
- *Zusätzliche Betriebsgebiete bereitstellen*
- *Regionale Ordnung für die Betriebsgebiete definieren*
- *Erhaltung und Aufwertung von Freiraum konkretisieren*
- *Schnittstellen Siedlung – Freiraum anpassen*
- *Regionale Zusammenarbeit vertiefen*
- *Akteure und Entscheidungsträger sensibilisieren*

Ein Großteil der Strategien wurde in den Plandarstellungen festgehalten. Die Region Rheintal Süd verfügt laut Planungen aus dem Jahr 2013 über unbebaute, bereits als Bau- und Bauerwartungsflächen gewidmete Betriebsgebiete im Ausmaß von ca. 120 Hektar, vornehmlich in den Gemeinden Rankweil und Feldkirch, wo auch Standorte für die Ansiedlung von Großbetrieben grundsätzlich in Frage kommen.
In Hinblick auf die Bereitstellungen von zusätzlichen Betriebsgebieten wurde im Rahmen des Prozesses „Rheintal Süd" über mögliche raumverträgliche Neuausweisungen diskutiert. Dabei wurden als raumverträgliche Standorte Bereiche von Koblach, Klaus (Standort „Zwickel") und Bereiche von Rankweil-Brederis sowie Meiningen im Gesamtumfang von ca. 30 Hektar, davon liegt rund die Hälfte in der Landesgrünzone, vorgeschlagen. Eine Erweiterung im Bereich des Betriebsgebietes „Buxera" wurde nicht vorgeschlagen.

- <u>Die Suche nach Kompromissvorschlägen:</u>

Der im Projekt „Rheintal Süd" vorgeschlagene Standort „Zwickel" in Klaus für die Entwicklung als interkommunales Betriebsgebietes, kommt in den nächsten Jahren auf Grund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit (noch) nicht in Frage.
Durch den von der Gemeinde Weiler forcierten Antrag auf Herausnahme von Flächen aus der Landesgrünzone, erfolgten vertiefende Gespräche und Planungsüberlegungen zur Schaffung eines alternativen interkommunalen Betriebsgebietes für die Hangfußgemeinden des Vorderlandes. Dabei wurden neuerlich verschiedene Standorte in den Gemeinden Klaus, Weiler, Röthis und Sulz einer näheren Betrachtung unterzogen. Als „Kompromiss" für die nicht zur Verfügung stehenden Flächen im Bereich des „Zwickel" wurde die Variante „Spange" im Gemeindegebiet Weiler/Klaus zwischen L62-Treietstraße und Ratzbach, angrenzend an das Betriebsgebiet Buxera vorgeschlagen:



Die Variante Spange sieht ein interkommunales Betriebsgebiet für die Gemeinden Klaus, Weiler, Sulz und Röthis im Ausmaß von ca. 7,5 Hektar vor unter der implizierten Voraussetzung, dass keine weiteren Betriebsgebiete in den Nachbargemeinden durch Einzelanträge gewidmet werden. Diese interkommunale Abstimmung könnte bei konsequenter Umsetzung Freiflächen erhalten und die Grünzone langfristig sichern.

Aus regionaler Sicht ist zu erwähnen, dass die Nachbargemeinden von Weiler die gemeinsame Entwicklung eines Betriebsgebietes (vorzugsweise am Standort „Zwickel", alternativ aber auch der Standort „Spange") als sinnvolle und wichtige Perspektive für die Region sehen. Eine einzelgemeindliche Betrachtung, wie im vorliegenden Fall in Weiler, stößt auf wenig Verständnis, da eine Herausnahme der beantragten Flächen aus der Grünzone allein für Weiler die künftige regionale Abstimmung erheblich erschweren und die bisherigen Bemühungen des Landes und der Gemeinden zur interkommunalen Zusammenarbeit in Frage stellen würde.

In Kenntnis einer Besprechung mit Bürgermeistern von Bludesch und Thüringen käme auch das Areal der Firma Degerdon, mit einem Ausmaß von max. 5,5ha, in Frage. Unmittelbarer Autobahnanschluss sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind gegeben.

Anmerkung der Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa):
Für die Fa Ölz erweist sich die Distanz zwischen Dornbirn als Stammsitz und Bludesch mit einer Entfernung von ca. 35 km aus logistischen, betriebsorganisatorischen bzw. betriebswirtschaftlichen Gründen als zu groß, da die produzierten Waren stets zunächst zum Stammsitz nach Dornbirn transportiert werden müssen (wo sie zusammen mit anderen Waren für die Lieferung an die Kunden verladen werden).

Vertretbare alternative Lösungsansätze zur Ausweisung von Betriebsgebietsflächen innerhalb des Gemeindegebietes von Weiler sind nicht vorhanden. Innerhalb der Region Vorderland sind aus raumplanerischer Sicht Alternativen grundsätzlich vorhanden (zB.: Flächenbereich „Zwickel" in der Gemeinde Klaus), stehen aber derzeit nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund wurde in einer vertieften Raumuntersuchung die Alternativlösung „Spange" (gemeindeübergreifender Flächenbereich zwischen Weiler und Klaus in einer durchschnittlichen Tiefe von rund 110 m) im Zusammenhang mit einem interkommunalen Betriebsgebiet vorgeschlagen.

Im Verfahren kamen weitere mögliche Alternativstandorte in Betracht:

Standort Hohenems:
Die Stadt Hohenems beabsichtigt die Umwidmung von Grundstücken mit einer Gesamtfläche von rund 13,4 ha von derzeit Freifläche Freihaltegebiet in Baufläche Betriebsgebiet der Kategorie II. Die umzuwidmenden Flächen befinden sich in Hohenems zwischen der A14 im Nordwesten und dem Koblacherkanal im Südosten auf Höhe des Autobahnanschlusses Hohenems.

Die von der Fa. Ölz benötigte Fläche wären somit grundsätzlich – wenn die Grundstücke umgewidmet werden – in der Stadt Hohenems vorhanden. Aufgrund der dort vorhandenen Hochspannungsleitungen und der dadurch bedingten eingeschränkten Bebaubarkeit der Fläche erscheinen die Grundstücke in Hohenems aber nicht bzw. nur bedingt geeignet für eine Ansiedelung der Fa Ölz.

Standort Rankweil:
Im Betriebsgebiet „Römergrund" ist eine zusammenhängende Fläche von 4,5 ha aufgrund der vorgegebenen Parzellenstruktur nicht (mehr) vorhanden. Im Bereich zwischen XXX-Lutz und dem ehemaligen Baumax wären die Flächen zwar grundsätzlich vorhanden, die Verfügbarkeit aber nur teilweise gegeben, auch wenn gewisse Vorarbeiten (Verkehrskonzept, Grundtausch) schon eingeleitet wurden.

7. Wirtschaftspolitische Sicht

Wirtschaftspolitisches Gutachten (30.8.2016):
Vorarlberg ist ein Wirtschaftsstandort mit einem breiten Branchen- und Technologiemix und zählt zu den wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Als Wirtschaftsstandort profitiert Vorarlberg von einer hohen Branchenvielfalt und einem gesunden Mix aus verschiedenen

Wirtschaftsbereichen: einem leistungsfähigen industriellen Kern, einem wettbewerbsfähigen Handwerk und Gewerbe und einem innovativen und kreativen Dienstleistungssektor.
Im Ballungsraum Rheintal-Walgau konzentrieren sich Industrie und Gewerbe. In den Talschaften und Bergregionen konnten sich durch Gewerbe, Handwerk und Tourismus gesunde und leistungsstarke Strukturen entwickeln. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von industriellen Leitbetrieben – viele davon in Familienhand – und einer Vielzahl von Klein- und Mittelbetrieben, die mit Qualität und Nischenprodukten erfolgreich im internationalen Wettbewerb agieren und damit Wirtschaftswachstum, Arbeitsplätze und Wohlstand in der Region sichern.
Vorarlbergs Wirtschaft ist stark exportorientiert. In den letzten 20 Jahren ist das Exportvolumen von 2,2 Milliarden auf 9,5 Milliarden Euro angestiegen. Im gleichen Betrachtungszeitraum ist die Anzahl der unselbständig Beschäftigten um 23% auf rund 162.000 angestiegen. Diese Kennzahlen belegen die dynamische Entwicklung Vorarlbergs als leistungsstarke Wirtschaftsregion.
Im Ballungsraum Rheintal-Walgau stellt die zunehmend knapper werdende Ressource Boden für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandorts eine beträchtliche Hürde dar. Der Mangel an geeigneten und verfügbaren Betriebsflächen ist für viele Unternehmen ein Wachstumshemmnis. Die Entwicklungsperspektiven von Unternehmen und damit auch von Arbeitsplätzen werden ganz wesentlich davon bestimmt, ob und in welchem Umfang gewerbliche Bauflächen für Erhaltungs-, Erneuerungs-, Erweiterungs- und Neuinvestitionen verfügbar sind.
Mit dem gegenständlichen Antrag der Gemeinde Weiler soll das Betriebsgebiet Buxera nach Westen erweitert und in diesem Zusammenhang eine Fläche von rund 4,89 ha aus der Landegrünzone herausgenommen werden. Konkret ist die Ansiedelung der Rudolf Ölz Meisterbäcker GmbH & CoKG (im Folgenden Firma Ölz genannt) mit einem Flächenbedarf von rund 4,4 ha geplant.
Die Firma Ölz wurde 1934 in Dornbirn gegründet und wird als Familienunternehmen in dritter Generation geführt. Die Firma Ölz zählt im Bereich der Nahrungsmittelindustrie zu den führenden Backwarenherstellern im mitteleuropäischen Raum. Die Nutzfläche des Unternehmens beträgt insgesamt rund 60.000 m². Die beiden bestehenden Produktionsstandorte befinden sich in Dornbirn/Achmühle und Dornbirn/Wallenmahd. Im Jahr 2015 betrug das Produktionsvolumen 83.600 Tonnen. Insgesamt bestehen derzeit 12 Produktionslinien. Der Vertrieb erfolgt über einen eigenen Frischdienst ergänzt durch Partnerbetriebe. Firmeneigene Lager- und Verteilzentren befinden sich in Österreich und in der Schweiz. Der LKW-Fuhrpark umfasst rund 200 LKWs.
Die Firma Ölz erwirtschaftete im Jahr 2015 einen Jahresumsatz von € 176,6 Mio. Dies bedeutet im Vergleich zum Geschäftsjahr 2006 eine Steigerung um 60%. Der Exportanteil beträgt 47,7%. Im gleichen Betrachtungszeitraum hat sich die Anzahl der Mitarbeiter von 670 auf 874 erhöht. In Vorarlberg sind derzeit 553 Personen beschäftigt.
Mit der dynamischen Geschäftsentwicklung einhergehend wurden an den Betriebsstandorten umfangreiche Investitionen zur Modernisierung und Erweiterung von Produktion, Lagerung und Logistik durchgeführt. In den vergangenen 10 Jahren betrug das Investitionsvolumen in Produktionsanlagen rund € 125 Mio. Im Juli 2015 wurde am Standort Wallenmahd die zuletzt durchgeführte Investition in eine neue Produktionsanlage abgeschlossen. An den bestehenden Standorten in Dornbirn stehen für die Firma Ölz keine weiteren Grundflächen für

Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Firma Ölz ist nach Angaben der Geschäftsführung seit 2013 auf der Suche nach geeigneten Entwicklungsflächen.
Die Unternehmensstrategie der Firma Ölz ist darauf ausgerichtet, mit Innovation, Qualität und wettbewerbsfähigen Strukturen und Prozessen den erfolgreichen Wachstumskurs der vergangenen Jahre fortzusetzen und damit regionale Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Bestehende Kapazitätsengpässe und teilweise betagte Produktionsanlagen verlangen nach Reinvestitionen, wofür geeignete Produktionsflächen benötigt werden. Es besteht ein dringendes, konkretes Ansiedlungsinteresse der Firma Ölz am gegenständlichen Standort in Weiler.
Die Betriebsansiedlung im Betriebsgebiet Buxera soll in zwei Etappen erfolgen. Insgesamt sollen über 300 Arbeitsplätze entstehen. Es besteht ein großes öffentliches, wirtschaftspolitisches Interesse an der Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben und an der Schaffung von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen in der Region. Die geplanten Investitionen des familiengeführten Unternehmens Ölz sind ein klares Bekenntnis zum Wirtschaftsstandort Vorarlberg.
Ein Raumplanungsvertrag zwischen der Gemeinde Weiler und der Firma Ölz wurde abgeschlossen. Im Vertrag wurde eine Ansiedlung der Firma Ölz in zwei Etappen vereinbart. Kommt die Firma Ölz ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht nach, verpflichtet sie sich, die vertragsgegenständlichen Grundstücke an einen oder mehrere von der Gemeinde namhaft gemachten Käufer zu einem vereinbarten Preis zu veräußern. Die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen für eine gewerbliche Nutzung ist gewährleistet. Eine zeitnahe bauliche Nutzung der Flächen wird sichergestellt. Die zur Herausnahme aus der Landesgrünzone beantragte Fläche deckt sich laut vorliegendem Gutachten von Dipl. Ing. Falch zu rund 3/5 mit jener Fläche, die in der interkommunalen Betrachtung durch die Vision Rheintal vorgeschlagen wird (sog. Variante „Spange").
Laut vorliegenden Planungsunterlagen beträgt der Flächenbedarf der Firma Ölz am Standort Weiler 4,4 ha. Es ist die Errichtung von zwei Backhallen mit jeweils vier Produktionslinien sowie sonstigen Bereichen, wie Technikräume, Verpackungsbereiche, Werkstätte, Material-bewirtschaftungsbereiche, Lager, Sozialbereiche und Büros sowie Park- und Zufahrtsflächen geplant. Das Investitionsvolumen für den Grundstückskauf und die erste Bauetappe beläuft sich auf rund € 60 Mio. Im Endausbau wird das Investitionsvolumen insgesamt voraussichtlich rund € 130 Mio betragen.
Aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen ist nach Angaben der Firma Ölz aufgrund des hohen Flächenaufwands für die o.g. sonstigen Bereiche im Endausbau die Errichtung von zwei Backhallen mit 8 Produktionslinien zwingend notwendig, um einen wirtschaftlichen Betrieb langfristig zu gewährleisten. Die räumliche Anordnung der Flächen und Betriebsabläufe, die eine effiziente Betriebsführung gewährleisten, wurde seitens der Firma Ölz in einem Planungsentwurf detailliert dargestellt. Aus Sicht der Wirtschaftsabteilung ist der in den Planungsunterlagen dargestellte Flächenbedarf über 4,4 ha plausibel nachvollziehbar.
Eine Herausnahme der betreffenden Teilflächen aus der Landesgrünzone wird seitens der Wirtschaftsabteilung im Hinblick auf die weiterhin zu erwartende positive Entwicklung des Unternehmens befürwortet. Ein öffentliches Interesse im Sinne einer mittel- und langfristigen

Sicherung des Produktionsstandorts Vorarlberg der Firma Ölz und der damit verbundenen Beschäftigungswirkung ist klar gegeben.

Ergänzendes Wirtschaftspolitisches Gutachten 19.9.2016

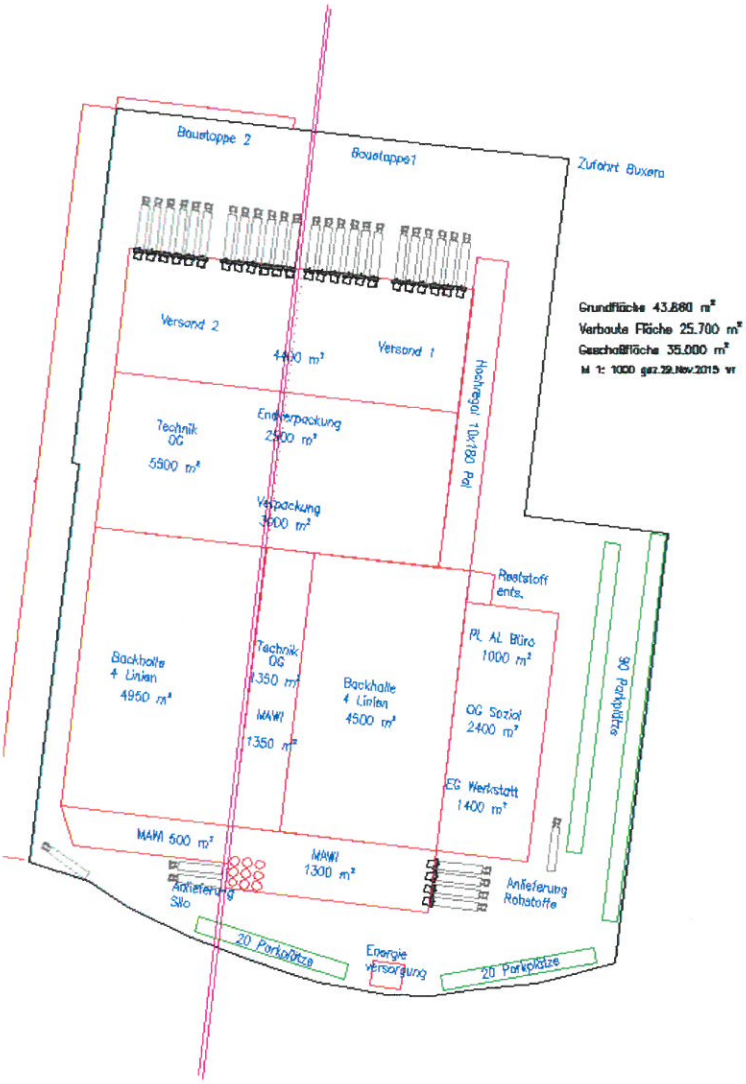
Wie in der Stellungnahme vom 30.08.2016 angeführt, beträgt der Flächenbedarf der Firma Ölz laut vorliegenden Planungsunterlagen am Standort Weiler 4,4 ha. Es ist die Errichtung von zwei Backhallen mit jeweils vier Produktionslinien sowie sonstigen Bereichen, wie Technikräume, Verpackungsbereiche, Werkstätte, Lager, Materialbewirtschaftung, Sozialbereiche und Büros sowie Park- und Zufahrtsflächen geplant. Das Investitionsvolumen für den Grundstückskauf und die erste Bauetappe beläuft sich auf rund € 60 Mio. Im Endausbau wird das Investitionsvolumen insgesamt voraussichtlich rund € 130 Mio betragen.

Seitens der Wirtschaftsabteilung wurde die dynamische Geschäftsentwicklung und die umfassende Investitionstätigkeit der Firma Ölz in der Stellungnahme vom 30.8.2016 ausführlich dargestellt. Die Unternehmensstrategie ist darauf ausgerichtet, die dynamische Unternehmensentwicklung der letzten Jahre fortzusetzen, durch Modernisierung und Kapazitätserweiterung die Markposition weiter zu stärken. Insbesondere soll der Exportumsatz in bestehende und neue Länder ausgebaut, das Insourcing großer Produktgruppen gemäß den Marktanforderungen fortgeführt und Produktinnovationen mit modernsten Anlagen umgesetzt werden.

Nach Angaben der Firma Ölz ist es aufgrund von Kapazitätsengpässen derzeit nicht möglich, den Export auszubauen. Aufträge können zum Teil nicht angenommen werden und Lieferungen sind in einzelnen Bereichen aufgrund fehlender Kapazitäten zu stornieren, was zu Auftragsverlusten und Konventionalstrafen führt. Dringend anstehende Neu- und Ersatzinvestitionen können aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und fehlender Ausweichmöglichkeiten nicht umgesetzt werden. Eine Produktionsanlage kann rund 12-14 Jahre im Schichtbetrieb produzieren, bis sie ersetzt werden muss. Rohstoffe, Hitze und Dampf beanspruchen die Anlagen stark. Auch Fortschritte im niederen Energieverbrauch machen Investitionen erforderlich, um nachhaltige Produktionsweisen zu gewährleisten. Die Firma Ölz ist seit mehreren Jahren auf der Suche nach Entwicklungsflächen und es konnte trotz intensivster Bemühungen kein geeigneter Standort gefunden werden. Es besteht daher, wie bereits in der Stellungnahme vom 30.8.2016 erwähnt, ein dringendes, konkretes Ansiedlungsinteresse am Standort Weiler und damit verbunden ein klares Bekenntnis des Unternehmens zum Produktionsstandort Vorarlberg und zur Schaffung qualitativ hochwertiger Arbeitsplätze in der Region.

Für den Standort Weiler wurde das Produktsortiment für die erste und zweite Ausbaustufe definiert. Die vier Produktionslinien der ersten Ausbaustufe umfassen die Linie 1 „Tost und Sandwich", Linie 2 „Hefeteige ungefüllt" (Zöpfe, etc.), Linie 3 „Hefeteige gefüllt" und Linie 4 „Laminier Linie" (Topfengolatschen, Kipfel, etc.). Der Produktionsausstoß wird voraussichtlich 53.200 t/Jahr betragen. Die vier Produktionslinien der zweiten Ausbaustufe umfassen die Linie 5 „Schnittbrote", die Linie 6 „Rührkuchen", die Linie 7 „Hefeteig-Kleingebäcke" und die Linie 8 „Muffin". Der Produktionsausstoß wird voraussichtlich 45.700 t/Jahr betragen. Mit dem erwarteten Produktionsvolumenumsatz kann nach Angaben der Geschäftsführung ein wirtschaftlicher Betrieb und eine wettbewerbsfähige Weiterentwicklung langfristig gewährleistet

werden. Die Planung des Produktsortiments und der betrieblichen Abläufe beruht auf den Erfahrungswerten der letzten 15 Jahre.
Seitens der Firma Ölz wurde ein Verbauungsentwurf für den Standort Weiler übermittelt.



Aus dem Verbauungsentwurf ist ersichtlich, dass ein Baukörper errichtet werden soll. Die im Entwurf dargestellte Trennlinie zeigt in etwa an, wie die Bauetappen 1 und 2 erfolgen sollen. Im ersten Bauabschnitt ist die Errichtung einer Produktion für vier Backlinien mit den dazugehörigen Nebenräumen (zB Siloanlage, Materialbewirtschaftung, Sozialbereich, Werkstatt, Büros, Versandfläche mit Hochregallager etc) geplant. Bereits im ersten Bauabschnitt ist die Infrastruktur (zB Siloanlage, Werkstatt, zentrale Technik und Materialwirtschaft, Sozialbereich) auf den gesamten Gebäudekomplex ausgelegt. Die Verbauung wird so gewählt, dass in einem zweiten Bauabschnitt weitere vier Produktionslinien aufgebaut werden können. Die Nutzung der Infrastruktur aus dem ersten Bauabschnitt muss gewährleistet sein. Die Entscheidung für die Gesamtinvestition ist seitens der Geschäftsführung der Firma Ölz getroffen. Die Stufeninvestition wird umgesetzt, um auch zukünftig die Eigenkapitalquote von über 50 % halten zu können. Die Errichtung von 8 Produktionslinien am Standort Weiler sind gemäß Angaben der Firma Ölz

insbesondere aufgrund des hohen Flächenaufwands für sonstige Bereiche (Technik, Verpackung, Materialbewirtschaftung etc.) zwingend erforderlich.
Aus dem Plan ist ersichtlich, dass die Grundfläche 44.000 m² und die Geschoßfläche rund 35.000 m² betragen soll. Davon sind 15.500 m² für Produktionsflächen und Verpackung vorgesehen. Ein Vergleich mit dem Produktionswerk Dornbirn Wallenmahd, das nach dem heutigen Stand der Technik gebaut ist, zeigt, dass am Standort Wallenmahd 6 Produktionslinien inklusive sonstiger Flächen eine Grundfläche von 31.500 m² und eine Geschoßfläche von 25.000 m² beanspruchen. Davon werden 11.120 m² für Produktionsflächen und Verpackung genutzt.
Resultierend aus der Linienplanung ergibt sich am Betriebsstandort Weiler die Grund– und Geschossflächenplanung. Eine relative Vergleichbarkeit mit dem Betriebsstandort Wallenmahd ist hinsichtlich der Grund- und Geschoßflächen gegeben. Aus Sicht der Wirtschaftsabteilung sind der in den Planungsunterlagen dargestellte Flächenbedarf über 4,4 ha und die dargestellte Anordnung der Betriebsabläufe (Produktionshallen, Materialbewirtschaftung, Verpackung, Wartungswerkstatt und Versand im Erdgeschoss; Reinraum- und Lüftungstechnik sowie Sozialräume im Obergeschoss) plausibel nachvollziehbar und entsprechen nach Angaben der Geschäftsführung auch lebensmittel- bzw. produktsicherheitsrechtlichen Vorschriften. Die gesamten Verarbeitungsprozesse der Firma Ölz bis hin zum fertigen Produkt werden im Rahmen eines umfassenden Qualitätsmanagements fortlaufend überprüft und sind nach dem lebensmittelspezifischen Qualitätssicherungssystem ISF („International Food Standard") zertifiziert.
Aus Sicht der Wirtschaftsabteilung besteht ein großes öffentliches Interesse an der mittel- und langfristigen Sicherung des Produktionsstandorts der Firma Ölz in Vorarlberg und an der damit verbundenen Beschäftigungswirkung. Eine Herausnahme der betreffenden Flächen aus der Landesgrünzone wird befürwortet.
Aus dem Antrag der Marktgemeinde Weiler vom 27.05.2015 auf Änderung der Landesgrünzone ist ersichtlich, dass neben den für die Betriebsansiedlung der Firma Ölz benötigten Flächen auch das erweiterte Betriebsgelände der Firma FS-Filterdienst auf den Grundstücken Gst Nr 1372/1, 1372/2, 1372/3 sowie 1372/4 aus dem Geltungsbereich der Verordnung herausgenommen werden soll. Diese Flächen wurden bereits als Vorgriff auf die geplante großflächige Erweiterung des Betriebsgebiets aufgrund des dringlichen konkreten Erweiterungsbedarf der Firma FS-Filterdienst, die ihren Produktionsstandort auf dem Grundstück Gst Nr 1371 hat, als Freifläche Sondergebiet „Lager und Produktion" gewidmet und sollen nach Änderung der Landesgrünzone in Baufläche Betriebsgebiet umgewidmet werden. Durch den Ausbau der ansässigen Firma FS-Filterdienst sollen das Technologieangebot erweitert sowie zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und langfristig gesichert werden. Laut Auskunft der Gemeinde Weiler ist die Erweiterung derzeit im Bau und wird somit bereits umgesetzt.

8. Abwägung

a) Flächenbedarf der Fa Ölz von ca. 4,4 ha

Aus dem Schreiben von DI Andreas Falch ist zu entnehmen, dass laut den Planunterlagen der Fa. Ölz der Flächenbedarf ca. 4,4 ha betrage.

Die Wirtschaftsabteilung führte zum Flächenbedarf Folgendes aus: Aus betriebswirtschaftlichen Überlegungen sei nach Angaben der Firma Ölz im Endausbau die Errichtung von zwei Backhallen mit 8 Produktionslinien zwingend notwendig, um einen wirtschaftlichen Betrieb langfristig zu gewährleisten. Die räumliche Anordnung der Flächen und Betriebsabläufe, die eine effiziente Betriebsführung gewährleisten, sei seitens der Firma Ölz in einem Planungsentwurf detailliert dargestellt worden. Aus Sicht der Wirtschaftsabteilung sei der in den Planungsunterlagen dargestellte Flächenbedarf über 4,4 ha und die dargestellte Anordnung der Betriebsabläufe (Produktionshallen, Materialbewirtschaftung, Verpackung, Wartungswerkstatt und Versand im Erdgeschoss; Reinraum- und Lüftungstechnik sowie Sozialräume im Obergeschoss) plausibel nachvollziehbar und entsprechen nach Angaben der Geschäftsführung auch lebensmittel- bzw. produktsicherheitsrechtlichen Vorschriften.

b) Verfügbarkeit von Flächen im Ausmaß von 4,4 ha

Die Fa Ölz sei nach Angaben der Geschäftsführung seit 2013 auf der Suche nach geeigneten Entwicklungsflächen. Laut Angaben von DI Andreas Falch hätten Bemühungen an anderen Standorten gezeigt, dass die diversifizierten Eigentümerstrukturen und die mangelnde Verfügbarkeit von bereits gewidmeten Flächen in dieser Angelegenheit große Hindernisse darstellen würden.

Bei der nun durchgeführten Alternativenprüfung hat sich herausgestellt, dass zwar noch andere Grundstücke in dieser Größenordnung vorhanden wären, diese aber nicht zur Verfügung stehen und/oder für die Ansiedelung aufgrund der bedingt eingeschränkten Bebaubarkeit bzw. aus logistischen Gründen nicht für die Fa. Ölz geeignet sind.

Laut Angaben von DI Falch habe die Gemeinde Weiler für die Grundflächen, die aus der Landesgrünzone herausgenommen werden sollen, mit sämtlichen Grundeigentümern schriftliche Vereinbarungen über einen Verkauf (bzw. für Tausch) der Flächen zu einem fixierten Preis an von der Gemeinde genannte Käufer getroffen.

Weiters wurde zwischen der Gemeinde Weiler und der Firma Ölz ein Raumplanungsvertrag wurde abgeschlossen. Im Vertrag wurde eine Ansiedlung der Firma Ölz in zwei Etappen vereinbart. Kommt die Firma Ölz ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht nach, verpflichtet sie sich, die vertragsgegenständlichen Grundstücke an einen oder mehrere von der Gemeinde

namhaft gemachten Käufer zu einem vereinbarten Preis zu veräußern. Die kurzfristige Verfügbarkeit der Flächen für eine gewerbliche Nutzung ist gewährleistet.

c) Ergebnis

Gegenständliche Abwägung betrifft die beantragte Herausnahme von Flächen (ca. 4,9 ha) aus der Landesgrünzone Rheintal aufgrund der Betriebsansiedelung der Fa Ölz und aufgrund des erweiterten Betriebsgeländes der Fa. SF-Filterdienst, welches bereits als FS „Lagerung und Produktion" gewidmet ist, sowie die Kompensationsflächen in der Talsohle (ca. 1,53 ha) und die qualitativen Maßnahmen, die gesetzt werden sollen.

Mit der Grünzone 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 naturschutzfachlicher, raumplanungsfachlicher, landwirtschaftlicher und verkehrsfachlicher Hinsicht wurde die Herausnahme der gegenständlichen Fläche aus der Landesgrünzone - im Hinblick auf die beabsichtigte Widmung als Betriebsgebiet mit nachfolgender Bebauung - negativ beurteilt.

Die Kompensationsflächen und die von der Gemeinde Weiler zugesagten qualitativen Maßnahmen können die Flächen, die aus der Landesgrünzone herausgenommen werden sollen, und die damit letztlich verbundenen Umweltauswirkungen nicht vollständig ausgleichen. Sie können die Umweltauswirkungen aber abmindern. Die vorgesehenen qualitativen Maßnahmen dienen insbesondere der Ökologie und der Naherholung.

Gemäß 2 Abs. 3 lit. f RPG ist bei der Planung u.a. folgendes Ziel zu beachten: Die für die Land- und Forstwirtschaft besonders geeigneten Flächen dürfen für andere Zwecke nur verwendet werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

Nach den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen der Wirtschaftsabteilung des Amtes der Landesregierung besteht ein großes – überwiegendes – öffentliches Interesse an der mittel- und langfristigen Sicherung des Produktionsstandorts der Firma Ölz in Vorarlberg und an der damit verbundenen Beschäftigungswirkung (300 zusätzliche Arbeitsplätze). Auch durch den Ausbau der ansässigen Firma FS-Filterdienst sollen das Technologieangebot erweitert sowie zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und langfristig gesichert werden.

Es erscheint - nach Abwägung aller berührten Interessen und unter Berücksichtigung der Ziele nach § 2 RPG - gerechtfertigt und ist im Sinne des Gesamtwohles der Bevölkerung, wenn nunmehr durch die Herausnahme der benötigten Flächen aus der Landesgrünzone deren Umwidmung als Betriebsgebiet für die geplante Ansiedlung der Fa. Ölz ermöglicht wird (auch

wenn die Herausnahme der betreffenden Flächen durch Kompensationsflächen und -maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen, sondern nur abgefedert werden kann). Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass derzeit keine geeigneten alternativen Standorte für die beabsichtigte betriebliche Nutzung durch die Fa. Ölz vorliegen.

Die in Rede stehenden Flächen in Weiler sind sofort verfügbar und deren Verwendung für betriebliche Zwecke ist durch einen entsprechenden Raumplanungsvertrag gesichert.

Die vorgesehene Umwidmung der betreffenden Flächen als Baufläche-Betriebsgebiet wird im Übrigen noch Gegenstand eines gesonderten Verfahrens sein, in dem (ebenfalls) ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen ist. Dabei werden u.a. auch die verkehrlichen Auswirkungen näher zu prüfen bzw. ein entsprechendes Verkehrskonzept mit den erforderlichen Maßnahmen vorzulegen sein. Die Umweltauswirkungen des - noch auszuarbeitenden - konkreten Projekts werden schließlich im Rahmen des durchzuführenden Verfahrens nach Bau- und Gewerberecht unter Einbeziehung der betroffenen Nachbarn als Parteien zu prüfen sein.

9. Monitoring

Durch den Landesraumplan wird eine Widmung als Baufläche-Betriebsgebiet ermöglicht. Dadurch ergeben sich die konkreten überprüfbaren Auswirkungen. Gemäß § 24 Raumplanungsgesetz hat der Bürgermeister spätestens alle fünf Jahre nach Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Sitzung der Gemeindevertretung einzuberufen, in der zu prüfen ist, ob die Voraussetzungen für eine Änderung des Flächenwidmungsplanes gemäß § 23 Abs. 1 gegeben sind. Falls dies zutrifft, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes zu treffen.
Dies wird auch im gegenständlichen Landesraumplan zu berücksichtigen sein.

10. Nichttechnische Zusammenfassung

Flächen, die sich in der Landesgrünzone befinden, dürfen nicht als Bauflächen gewidmet werden.

Die Gemeinde Weiler regt an, Grundstücke aus der Landesgrünzone herauszunehmen (ca. 4,76 ha), um diese als Betriebsgebiet der Kategorie II zu widmen.

Hintergrund ist die beabsichtigte Ansiedelung der Fa Ölz. Dieser Betrieb benötigt eine Fläche von ca. 4,4 ha (*Anmerkung:* von diesen 4,4 ha befinden sich ca. 0,1 ha nicht in der Landesgrünzone). Des Weiteren soll auch das bereits als FS „Lager und Produktion" gewidmete Grundstück (ca. 0,4 ha) der Fa. SF-Filterdienst aus dem Geltungsbereich der Grünzone herausgenommen werden.

Im Gegenzug bietet die Gemeinde Kompensationsflächen in der Talsohle an und sicherte die Umsetzung diverser qualitativer Maßnahmen zu.

Zu dieser Änderung des Landesraumplanes ist eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

In der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Die Kompensationsflächen und die von der Gemeinde Weiler zugesagten qualitativen Maßnahmen können die Flächen, die aus der Landesgrünzone herausgenommen werden sollen, und die damit verbundenen Umweltauswirkungen nicht vollständig ausgleichen.

Bei gegenseitiger Abwägung der für und gegen die Planänderung sprechenden Argumente ist davon auszugehen, dass die wirtschaftlichen Argumente für eine Herausnahme der Flächen aufgrund der beabsichtigten Betriebsansiedlung der Fa Ölz überwiegen.

Es wird angemerkt, dass die von der Gemeinde Weiler beabsichtigte Umwidmung der gegenständlichen Flächen in Betriebsgebiet der Kategorie II ebenfalls einer strategischen Umweltprüfung gemäß § 10a ff RPG zu unterziehen sein wird.
Im Rahmen dieser Umweltprüfung ist auch das von der Abteilung Straßenbau (VIIb) geforderte Konzept zur Verkehrsführung, insbesondere des Schwerverkehrs, vorzulegen.

Weiters müssen Maßnahmen, die die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen reduzieren sollen, im folgenden Projektverfahren berücksichtigt bzw. vorgeschrieben werden.