



exp. **Bodenfreiheit** Mähdlestr. 29, 6922 Wolfurt

An das
Amt der Vorarlberger Landesregierung
Abteilung Raumplanung
Landhaus, Römerstraße 15
6900 Bregenz

im Wege der Gemeinde Klaus

26. Januar 2017

.....
Betrifft: Entwurf der Landesregierung zur Zahl VIIa-24.018.94-2/-50 für
eine Änderung der Verordnung LGBl. Nr. 8/1977

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verein Bodenfreiheit, ZVR 258090148, Mähdlestraße 29, Wolfurt, erstattet

zum Entwurf für eine Änderung Ihrer Verordnung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintales und zum Bericht vom 12.12.2016, der den genannten Entwurf erläutert, folgende

Stellungnahme:

Der Verein Bodenfreiheit spricht sich gegen den gesamten Inhalt des Entwurfs aus und begründet das wie folgt:

Erstens erfüllt das Verfahren nicht die Vorgaben, die das Raumplanungsgesetz (RPG) an eine Änderung derartiger Verordnung stellt. Und zweitens sind auch die inhaltlichen Voraussetzungen für die Änderungen, die die Landesregierung an der Verordnung LGBl. Nr. 8/1977 beabsichtigt, nicht erfüllt.

I. zum Verfahren

Laut der S. 25 des genannten Berichts vom 12.12.2016 beabsichtigt die Rudolf Ölz Meisterbäcker GmbH & Co (im Folgenden Fa. Ölz genannt), in Weiler in acht Produktionslinien jährlich gesamt 98.900 Tonnen Backwaren herzustellen und dazu

ca. 300 Mitarbeiter einzusetzen. Pro Mitarbeiter ergibt das fast 330 Tonnen pro Jahr. Es ist daher die beabsichtigte Fertigungsart als industriell einzustufen. Dazu soll der Standort als Gewerbegebiet gewidmet und mit der erforderlichen Infrastruktur ausgestattet werden. Dabei handelt es also um die Anlage einer **Industriezone im Sinne der lit. a der Ziffer 10 des Anhangs II der Richtlinie 85/337/EWG**.

Außerdem handelt es sich bei den genannten Backwaren unter anderem um Topfengolatschen, Kipfel, Rührkuchen, Muffins und Hefeteig-Kleingebäck (siehe S. 25 des Berichts), also um Süßwaren im Sinne der lit. e der Ziffer 7 des genannten Anhangs.

Für die künftige Genehmigung dieses Projekts will die Landesregierung den Rahmen setzen, indem sie die Verordnung LGBl. Nr. 8/1977, die die Raumordnung und Bodennutzung betrifft und laut der der Standort bisher zur Landesgrünzone gehört, ändert. Diese Änderung setzt daher gemäß Art. 3 Abs. 2 der Richtlinie 2001/42/EG eine Umweltprüfung voraus.

Diese Pflicht ergibt sich überdies auch aus dem RPG. Bei der Verordnung LGBl. Nr. 8/1977 handelt es sich um einen Landesraumplan. Änderungen eines Landesraumplans setzen gemäß § 10a RPG eine Umweltprüfung voraus, wenn sie einen Rahmen für die künftige Genehmigung von Vorhaben setzen und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Beides trifft im gegenständlichen Fall (schon im Hinblick auf die zahlreichen Lkw-Fahrten zum Stammwerk in Dornbirn, die das geplante Werk verursachen würde) zu.

Das gegenständliche Vorhaben setzt daher ein Verfahren voraus, das den §§ 10a bis 10f des Raumplanungsgesetzes entspricht. Unter anderem dem § 10b Abs. 2 RPG, wonach der Umweltbericht die Angaben zu enthalten hat, die in vertretbarer Weise herangezogen werden können. Diese Bestimmung setzt den Art. 5 Abs. 2 der Richtlinie 2001/42 (EG) um, wonach der Umweltbericht die Angaben, die vernünftigerweise verlangt werden können, zu enthalten hat.

A. hinsichtlich Verkehr

Um den Umweltbericht zu erstellen, sind gemäß Art. 5 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang I lit. f und g der Richtlinie EG 2001/42/EG unter anderem die Informationen über die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich Bevölkerung, Gesundheit des Menschen und Luft sowie über die Maßnahmen vorzulegen, die geplant sind, um erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Plans zu verhindern oder zu verringern.

Auch aus § 10a RPG ergibt sich, dass Umweltprüfung und -bericht sich – zumindest im vorliegenden Fall - auch mit dem Verkehr zu befassen haben. Denn angesichts des Standortes lässt schon allein die Zahl der Kfz-Fahrten, die der An- und Ablieferung und den Arbeitnehmern dienen würden, erhebliche Umweltauswirkungen voraussehen.

Überdies würde das Vorhaben der Fa. Ölz, wie die Stellungnahme der Abteilung Straßenbau vom 08.08.2016 und das verkehrsplanerische Gutachten vom 25.10.2016 zutreffend feststellen, die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs auf

der Landesstraße beeinträchtigen und zu Rückstau auf der Gemeindestraße Buxera führen. Stop-and-go-Verkehr oder gar Stau würde aber die Menge an Schadstoffen, die die genannten Kraftfahrzeuge ausstoßen und die Umwelt schädigen würden, wesentlich erhöhen. Die Frage, ob und inwieweit technische Maßnahmen dies verhindern könnten, kann daher offenkundig erhebliche Umweltauswirkungen haben und wäre somit in die Umweltprüfung nach § 10a ff RPG aufzunehmen gewesen. Dies auch gemäß Art. 5 Abs. 1 der Richtlinie 2001/42/EG, denn es handelt sich um Maßnahmen im Sinn der lit. g des Anhangs I dieser Richtlinie.

Bereits im Rahmen der Umweltprüfung hat die Landesregierung, wie aus dem genannten Abs. 2 des § 10b RPG folgt, Erhebungen und Feststellungen, die bereits vor der Änderung des Landesraumplanes vertretbarerweise herangezogen werden können, durchzuführen.

Somit hätte die Landesregierung zu den genannten Fragen, ob die Verkehrszunahmen sich erheblich auf die Umwelt auswirken werden und inwieweit technische Maßnahmen dies verhindern könnten, **bereits im Verfahren nach §§ 10a ff RPG** alle vertretbaren Erhebungen durchzuführen gehabt: **So wäre die Einholung der detaillierten Knotenstromanalyse und des Verkehrskonzepts** ohne Weiteres vertretbar gewesen. Denn das Projekt der Fa. Ölz setzt diese Entscheidungsgrundlagen, wie sich aus dem verkehrsplanerischen Gutachten und aus der Stellungnahme der Abteilung Straßenbau ergibt, ohnehin voraus. Die Knotenstromanalyse und das Verkehrskonzept bereits vorweg einzuholen, wäre der Fa. Ölz durchaus zumutbar gewesen.

Mangels dieser vertretbaren Erhebungen ist die Sache daher noch nicht entscheidungsreif.

Dies ergibt sich jedoch nicht nur aus dem § 10b Abs. 2 RPG, sondern schon aus dem § 8 Abs. 1 RPG. Denn er sieht vor, dass Landesraumpläne nur aus wichtigem Grund geändert werden dürfen. Das verbietet aber, den Landesraumplan bloß in der Hoffnung zu ändern, dadurch vielleicht Ziele im öffentlichen Interessen zu erreichen. Vielmehr lässt § 8 Abs. 1 RPG eine Änderung eines Landesraumplanes nur dann zu, wenn die Aussicht, dadurch Ziele im öffentlichen Interesse zu erreichen, bereits konkret ist.

Die Abteilung Straßenbau hat festgestellt, dass für das gegenständliche Projekt der Fa. Ölz der Kreuzungsbereich soweit, dass eine Zufahrt von der Landesstraße L 62 in die Gemeindestraße Buxera ungehindert möglich ist, umgestaltet werden müsste und dass dies aufgrund der heutigen sehr beengten Platzverhältnisse nur sehr schwer möglich wäre. Schon dies stellt völlig in Frage, ob das Projekt überhaupt umsetzbar ist, und macht daher die Aussicht, Ziele im öffentlichen Interesse erreichen zu können, so vage, dass noch kein wichtiger Grund im Sinne des § 8 Abs. 1 RPG vorliegt.

Überdies hat die Abteilung Straßenbau festgestellt, dass das gegenständliche Projekt auch Maßnahmen für den nichtmotorisierten Verkehr erfordern würde und dass ein Ausweichverkehr durchs angrenzende Wohngebiet nicht auszuschließen ist.

Somit wird erst das Verkehrskonzept die Grundlagen liefern, um die Fragen, welche Kosten für Umbauten und für andere Verkehrsmaßnahmen der öffentlichen Hand anfallen würden und welche Auswirkungen der Verkehr auf die Anrainer haben wird, einigermaßen seriös abschätzen zu können. Ohne diese Abschätzbarkeit lassen sich die genannten Nachteile des Projekts nicht einmal ansatzweise gegen die erhofften Vorteile abwägen.

Dies verkennt die Landesregierung anscheinend. Denn der Punkt 8. „Abwägung“ ihres Berichts vom 12.12.2016 befasst sich mit dem Fehlen der Knotenstromanalyse gar nicht und mit dem Fehlen des Verkehrskonzepts nur durch den Hinweis, wonach ohnehin noch eine Änderung des Flächenwidmungsplans, ein Bau- und ein Gewerbeverfahren bevorstehen. Damit will die Landesregierung die Beurteilung, ob ein wichtiger Grund im Sinne des § 8 Abs. 1 RPG vorliegt, offenbar in die Verfahren anderer Behörden „verlagern“.

Eine solche Verlagerung wäre jedoch aus den genannten Gründen nicht mit dem Raumplanungsgesetz im Einklang und überdies nicht im Sinne des Artikels 5 Abs. 2 der Richtlinie 2001/42/EG vernünftig:

Denn was wäre, wenn die Fa. Ölz erst im Verfahren zur Änderung der Flächenwidmung das Verkehrskonzept vorlegt und die Gemeinde es für unzureichend erachtet und daher den Flächenwidmungsplan nicht ändert? Dann wäre die Landesgrünzone um 3,23 Hektar (Differenz der Flächen, die aus der Landesgrünzone herausgenommen werden sollen und den Kompensationsflächen) geschrumpft, ohne dass dadurch irgend ein Vorteil für das öffentliche Interesse erreicht worden wäre.

Oder noch schlimmer: Was wäre, wenn zwar die Gemeinde, aber nicht die Gewerbebehörde das Verkehrskonzept billigt? Dann wäre nicht nur die Landesgrünzone, sondern auch die landwirtschaftlich gewidmete Fläche um 3,23 Hektar geschrumpft, obwohl die Fa. Ölz keine Betriebsanlagengenehmigung erhält. Ob sich dann andere Betriebe auf der neuen Gewerbefläche ansiedeln dürften und ob diese Ansiedelung auch nur annähernd jene Vorteile, die die Landesregierung sich vom vorliegenden Projekt erhofft und als Begründung für die Verkleinerung der Grünzone nennt, bringen würden, steht in den Sternen.

Oder sogar noch schlimmer: Was wäre, wenn die Gemeinde den § 23 Abs. 1 RPG gleich anwendet wie die Landesregierung den § 8 Abs. 1 RPG und daher ohne Kenntnis eines Verkehrskonzepts den Flächenwidmungsplan ändert? Dann müsste die Fa. Ölz das Verkehrskonzept erst im Gewerbe- und im Bauverfahren vorlegen. Und in diesen Verfahren setzt eine Bewilligung kein wichtiges Interesse voraus und haben die Behörden nicht so umfassend abzuwägen, wie die Landesregierung nach den §§ 8 und 10a ff RPG. Zum Beispiel spielen weder die Kosten der Verkehrsanschließung noch alternative Standorte im Bau- oder im Gewerbeverfahren eine Rolle. Es könnte daher der Fall eintreten, dass das Verkehrskonzept Kosten für Straßenumbauten und Belastungen der Bevölkerung aufzeigen wird, die zwar für sich genommen eine Gewerbebewilligung gerade noch zulassen, aber so groß sind, dass eine Abwägung nach §§ 8 Abs. 1 RPG ins Negative kippen würde. Diese Abwägung ist der Bau- und der Gewerbebehörde aber verwehrt. Sie müssten den

Bau und die Betriebsanlage daher bewilligen. Die Fa. Ölz könnte den Betrieb daher aufnehmen, obwohl die Landesregierung, wenn sie den Sachverhalt so weit, wie die §§ 10a ff RPG dies gebieten, erhoben hätte, den Standort nie aus der Grünzone hätte nehmen dürfen. Das ist leider das wahrscheinlichste Szenario.

Keines der genannten Szenarien steht mit dem Sinn und Zweck des Raumplanungsgesetzes oder der Richtlinie 2001/42/EG im Einklang. Der einzig vernünftige und zulässige Weg ist daher, dass sich die Landesregierung das Verkehrskonzept und die detaillierte Knotenstromanalyse vorlegen lässt, bevor sie über eine Änderung der Grünzone entscheidet.

B. im Hinblick auf Alternativstandorte

Absatz 1 des § 10b RPG gebietet, im Rahmen von Umweltberichten auch vertretbare Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Landesraumplanes berücksichtigen, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Gemäß Art. 5 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang I lit. h der Richtlinie 2001/42/EG sind, um den Umweltbericht zu erstellen, auch eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen vorzulegen.

Somit wäre es der Fa. Ölz obliegen, darzustellen, welche Alternativen sie geprüft hatte und weshalb sie sie verworfen und sich für Weiler entschieden hat.

Entweder hat die Fa. Ölz diese Obliegenheit nicht ausreichend erfüllt. Oder die Gemeinde Weiler hat die Darstellung nicht vollständig an die Landesregierung weiter geleitet. Denn der Bericht der Landesregierung vom 12.12.2016 ist diesbezüglich rudimentär:

1. gar nichts zur Alternative Baurecht

Auf die Frage der Neuen Vorarlberger Tageszeitung, weshalb nicht näher gelegene Betriebsgebiete in Dornbirn oder Hohenems ins Auge gefasst wurden, antwortete der Geschäftsführer der Fa. Ölz, die Grundstücke seien entweder zu klein oder würden nur im Baurecht vergeben werden oder Höhenbegrenzungen unterliegen (siehe beiliegender Artikel vom 22.11.2016).

Die Fernsehsendung Vorarlberg Heute vom 28.11.2016 enthielt ein Interview mit Dr. Joachim Heinzl, dem Geschäftsführer der Wirtschafts-Standort Vorarlberg GmbH. Auf die Frage, warum die Fa. Ölz jene Produktion, für die sie die gegenständliche Fläche in Weiler erwerben will, nicht stattdessen auf einer Fläche, die bereits als Gewerbegebiet gewidmet ist, in Dornbirn errichtet, antwortete Dr. Heinzl sinngemäß, dass der Fa. Ölz an dieser Fläche nicht Eigentum, sondern nur Baurecht angeboten wurde. Und weiter: "diese Angebote werden von Vorarlberger Unternehmen und den dahinter stehenden Eigentümern nicht gerne angenommen...".

Auch das Stammwerk der Fa. Ölz liegt in Dornbirn. Bei der Variante im Baurecht wären die betriebsbedingten Lkw-Fahrten daher viel kürzer und somit die Umweltschäden (Feinstaub, Lärm etc.) viel geringer als beim verfahrensgegenständlichen Vorhaben.

Dennoch erwähnt der Bericht vom 12.12.2016 das Angebot eines Baurechts mit keinem Wort.

Die Radiosendung Kultur nach Sechs vom 23.01.2017 enthält ein Interview mit dem Landesstatthalter. Darin hat der Landesstatthalter zwar die Begründung wiedergegeben, die die Fa. Ölz ihm dafür, dass sie sich gegen das Baurecht am Gewerbegebiet entschieden hatte, genannt hat. Eine solche Wiedergabe im Rundfunk kann jedoch nicht sanieren, dass der Bericht vom 12.12.2016 weder die Alternative Baurecht noch die Gründe erwähnte, aus denen die Fa. Ölz sich dagegen entschieden hatte.

Das Verfahren hat daher noch nicht die Faktengrundlage geschaffen, die das Gesetz für eine Entscheidung nach § 10e RPG voraussetzt.

Überdies scheint die Fa. Ölz dem Landesstatthalter nicht alle Gründe genannt zu haben, aus denen sie sich gegen das Baurecht entschieden hat. Denn ein ganz anderes Motiv als der Landesstatthalter gab Dr. Heinzl im genannten Fernsehinterview an: Nämlich dass Bauberechtigte den Grund nach einigen Jahrzehnten zurückgeben müssen, sodass Baurecht sich dazu, Vermögen an künftige Generationen der Unternehmerfamilie weiterzugeben, nicht eigne. Wörtlich: "Unternehmen im Familienbesitz denken, sie wollen ihren Kindern auch ein Vermögen übergeben und das ist dann meistens das Unternehmen selbst." (vgl. beiliegendes Interview mit Dr. Heinzl im ORF Vorarlberg Heute vom 28.11.2016.

Dabei könnte es sich – zumal Dr. Heinzl immerhin für die Fa. Ölz nach Standorten gesucht hatte – um ein ausschlaggebendes Motiv handeln. Dieses Ziel, betriebliches Anlagevermögen auf Dauer innerhalb einer Familie zu akkumulieren, ist zwar persönlich durchaus verständlich, entspricht jedoch keinem der im § 2 RPG genannten Raumplanungsziele und erst recht keinem Grund, der im Sinne des § 8 Abs. 1 RPG so wichtig wäre, dass er die Beschneidung der Landesgrünzone erlauben würde.

Und selbst wenn das ausschlaggebende Motiv, aus dem die Fa. Ölz die Variante Baurecht verworfen hatte, jenes wäre, das die Fa. Ölz dem Landesstatthalter genannt hat und er in der genannten Radiosendung wiedergegeben hat – nämlich die hohen Investitionen in die Produktionsanlagen - würde das nicht viel ändern. Denn laut Fa. Ölz (siehe S. 25 des Berichts) beanspruchen Rohstoffe, Hitze, Dampf und Schichtbetrieb ihre Produktionsanlagen so stark, dass sie bereits nach zwölf bis 14 Jahren ersetzt werden müssen! Hingegen kann fürs Baurecht eine Laufzeit von bis zu 100 Jahren vereinbart werden. Und selbst wenn der Grundeigentümer lediglich 40 Jahre angeboten hätte, müsste die Fa. Ölz ihre Produktionsanlagen ungefähr dreimal ersetzen, um diese Laufzeit abzudecken. Daher könnte die Fa. Ölz – etwa durch Reparaturen - recht genau steuern, in den letzten zwölf bis 14 Jahren der Baurechtszeit möglichst wenige neue Maschinen für diesen Standort anzuschaffen. Baurecht eignet sich daher tadellos für Standorte industriellen

Backens. Falls die Fa. Ölz das Gegenteil behauptet, hätte sie das glaubhaft zu machen und hätte die Landesregierung diese Angaben gemäß der Richtlinie 2001/42/EG in den Umweltbericht aufzunehmen.

Da solche Angaben im Bericht vom 12.12.2016 völlig fehlen, ist die Sache nicht reif zur Entscheidung.

2. nichts Aussagekräftiges über andere Alternativen

Die Fa. Ölz gibt an, seit dem Jahr 2013 geeignete Entwicklungsflächen zu suchen (S. 20) und sich darum intensiv bemüht zu haben (S. 25 des Berichts vom 12.12.2016). Dabei hätten laut DI Andreas Falch die diversifizierten Eigentümerstrukturen und die mangelnde Verfügbarkeit von bereits gewidmeten Flächen große Hindernisse dargestellt (siehe S. 20 des Berichts vom 12.12.2016).

Mehr findet sich im genannten Bericht nicht zur Frage, welche alternativen Standorte die Fa. Ölz geprüft hatte. Damit ist aber die Vorgabe des Art. 5 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang I lit. h der Richtlinie 2001/42/EG, wonach eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen vorzulegen ist, nicht erfüllt.

Überdies ist DI Falch in dieser Angelegenheit im Auftrag der Gemeinde Weiler tätig, die ein großes Interesse am gegenständlichen Projekt zeigt. Daher sind Aussagen, die DI Falch in dieser Angelegenheit – z.B. über die Eignung und Verfügbarkeit von Alternativstandorten in anderen Gemeinden – getroffen hat, nicht als objektiv zu werten.

Außerdem lässt der Bericht vom 12.12.2016 auch offen, was damit gemeint ist, dass die verfügbaren Flächen in Hohenems wegen der Hochspannungsleitungen „nicht oder nur bedingt“ geeignet für eine Ansiedlung der Fa. Ölz sei. Wenn die Flächen bedingt geeignet sind, dann würde es eben dem Erwerber obliegen, die Bedingungen zu erfüllen.

C. Resümee zum Verfahren

Der Bericht vom 12.12.2016 eignet sich nicht als Grundlage für die Entscheidung nach § 10e RPG.

Der Verein Bodenfreiheit appelliert daher an die Landesregierung,

1. sich die detaillierte Knotenstromanalyse, das Verkehrskonzept und eine kurze, aber vollständige Darstellung, welche alternativen Standorte die Fa. Ölz geprüft hat und weshalb sie sie verworfen hat, vorlegen zu lassen, und
2. die Anregung der Gemeinde Weiler auf eine Änderung der Grünzone abzulehnen oder
3. den Umweltbericht entsprechend zu ergänzen und neuerlich zu verschicken.

II. Inhaltliche Beurteilung

In ganz Vorarlberg stehen (mit Stand der Erhebungen 2012) ca. 290 Hektar unbebaute aber gewidmete Betriebsgebiete zur Verfügung. In der Region Rheintal Süd sind es ca. 120 Hektar, vornehmlich in den Gemeinden Rankweil und Feldkirch, die für die Ansiedlung von Großunternehmen geeignet sind.

Aus folgenden, unten beschriebenen Gründen, fordern wir eine transparente und nachvollziehbare Prüfung von alternativen Standorten. Nicht durch den Raumplaner der Gemeinde Weiler, sondern durch vom Land Vorarlberg beauftragte Fachexperten.

A. Landwirtschaft

Im landwirtschaftlichen Gutachten des Erläuterungsberichts wird bereits deutlich, dass es sich bei den betreffenden Flächen um die Flächen mit den höchsten Bodenklimazahlen in Vorarlberg handelt. Die landwirtschaftliche Produktionsfähigkeit ist auf diesen Böden - die in Vorarlberg sehr rar sind - enorm hoch. Die bisherige Nutzung als Produktionsstandort für Tierfutter scheint wenig geeignet zu sein, diese Produktionsfähigkeit der Böden bereits sinnvoll in Wert zu setzen. Sie kann aber nicht Argument dafür sein, dass eine Versiegelung der Böden als machbare Alternative zu einer weit effektiveren und effizienteren landwirtschaftlichen Nutzung der Böden erscheint.

Außerdem wird es durch die in weiterer Folge erwartbaren möglichen Umwidmungen in der Landesgrünzone - als Folgeerscheinung des Falles Weiler, der inzwischen österreichweit mit Interesse verfolgt wird und für die Zukunft der Landesgrünzone maßgebliche Auswirkungen haben wird - auch zu einem Preisanstieg von Freiflächen und Landwirtschaftsflächen kommen. Wenn nicht einmal in der Landesgrünzone Landwirtschaftsflächen erwartbar langfristig für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen, wird der Bodenmarkt auch für die Landwirtschaft und Freiflächen zum Erliegen kommen.

B. Naturschutz

Ziel der Verordnung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen ist die Hintanhaltung einer ausufernden Siedlungsentwicklung mit den Zielen, die landwirtschaftliche Produktionsfähigkeit zu erhalten, für Naherholung Flächen vorzuhalten und nicht zuletzt die Vielfalt und Qualität von Naturräumen und des Landschaftsbildes zu sichern. Diesem letzten Ziel gerecht zu werden, wurde in vergangenen Fällen jeweils mit Kompensationsflächen erreicht, die bei einer Herausnahme von Flächen aus der Landesgrünzone im Gegenzug neu eingebracht wurden.

Nun ist im Fall Weiler das Ausmaß der vorgeschlagenen Kompensationsfläche nur 1,53 ha im Gegenzug zu 4,76 ha, die aus der Grünzone herausgenommen werden

sollen. In der medialen Berichterstattung verweisen Befürworter der Änderung der Verordnung auf die zu geringen Kompensationsflächen und auf die Versuche, nunmehr eine "qualitative Kompensation" anstatt einer quantitativen Kompensation anzubieten. Diese Strategie ist völlig abzulehnen. Eine Dachbegrünung und der Ausbau eines Freizeitbereichs am Ratzbach können nicht als qualitative Verbesserung der ökologischen Situation in der Region argumentiert werden, wenn im Gegenzug 3,23 ha wertvollster Boden versiegelt werden und damit endgültig verschwinden.

Es ist falsch, dass bei weiteren 290 bereits gewidmeten ha Betriebsgebiet, die derzeit nicht genutzt werden, nicht beispielsweise auch diese Flächen im Gegenzug als Kompensationsflächen aufgenommen werden. Vor allem weil der Großbetrieb Ölz auf die Tatsache verweist, dass viele Gewerbegebiete nur sehr begrenzt oder gar nicht nutzbar sind, zeigt, dass diese wohl fälschlicherweise als solche gewidmet wurden. Ein Ankauf solcher Flächen und eine Einbringung als zusätzliche Kompensationsflächen könnte nicht nur die ökologische Situation in der Landesgrünzone erhalten, sondern auch zu einer Mobilisierung bereits gewidmeter Betriebsgebiete führen (siehe weitere Ausführungen weiter unten).

C. Raumplanung

Die Gemeinde Weiler verfügt nach Auskunft des Bürgermeisters über ein räumliches Entwicklungskonzept REK aus den 90-er Jahren, das aber nicht über die Internetseite der Gemeinde verfügbar gemacht wurde. Die Übersichtskarte der Raumplanungsabteilung weist Weiler und die benachbarten Vorderlandgemeinden als Gemeinden aus, die bislang nicht über ein REK verfügen. Es ist zu vermuten, dass es sich um ein Leitbild handelt, das jedenfalls bislang nicht als Argument dienen konnte, die geplante Vergrößerung des Betriebsgebiets aus der Sicht der Gemeinde Weiler zu argumentieren.

So sind wie weiter unten beschrieben, im Betriebsgebiet Buxera auch Schritte zu beobachten, die eine ganz andere Perspektive im Umgang mit den Freiflächen vermuten lassen. Dass nun die Gemeindevertretung ohne eine Änderung (bzw. erst Ausarbeitung) eines REK so schwerwiegende Entscheidungen vornehmen will, widerspricht aus unserer Sicht völlig einer sinnvollen Anwendung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes und auch der gängigen Praxis in anderen Gemeinden, wo jeweils REKs eingefordert werden, wenn Gemeinden solche schwerwiegenden Entscheidungen treffen wollen.

Planungskultur in der Grünzone allgemein und in Weiler im Speziellen

Wenn - wie auf Seite 27 des Erläuterungsberichts erwähnt - die bisherige Sondergebietswidmung "Lager und Produktion" für das Unternehmen FS Filterdienst tatsächlich einen "Vorgriff auf die geplante großflächige Erweiterung des Betriebsgebiets" ist, wäre es zentral, dieses Vorgehen auch bei den zahllosen weiteren Widmungen von Sonderflächen zu prüfen. Wenn diese Sondergebiets-

widmungen jeweils Vorgriffe auf eine Ausweitung sind und daher als Argumentation später für die Rücknahme der Landesgrünzone verwendet werden können, wäre das gesamte Instrumentarium der Landesgrünzone obsolet und hätte sich als zahnlos und unwirksam herausgestellt. Im Gegenteil zeigt der Erläuterungsbericht der Sonderflächenwidmung für FS Filterdienst, dass vom selben Raumplaner, der nun die schnelle Entscheidung für die Widmung für Ölz Meisterbäcker als fachlich vertretbar hält, damals (November 2014) formuliert wurde, dass eine "koordinierte Gesamtplanung" bzw. eine "gesamthafte Rahmenplanung" für jede weitere Betriebsgebietserweiterung notwendig wären.

Eine solche sehen wir nur in Form eines **räumlichen Entwicklungskonzepts** (REK) und einer regionalen Abstimmung. Keinesfalls allerdings kann die nun eingeschlagenen Strategie, für eine einzelne Erweiterung eines Unternehmens die Landesgrünzone zu opfern als taugliche Strategie und als richtige Reihenfolge der Planungen gesehen werden.

Zu den Umwidmungen im betreffenden Gebiet in den letzten Jahren gilt es auch anzumerken, dass bei Umwidmungen in diesem Bereich noch im Jahr 2003 am westlichen Rand des heute gewidmeten Betriebsgebietes sowohl Betriebsgebietswidmungen als auch Ersichtlichmachungen einer geplanten Erschließungsstraße in Freifläche rückgewidmet wurden. Also eine genau gegenteilige Perspektive eingenommen und auch verfolgt wurde. Damals noch galt es also als wichtig und notwendig, den westlichen Rand des Betriebsgebiets abzusichern.

Diese Rückwidmungen stehen in starkem Kontrast zur behaupteten langfristigen Planung, den westlichen Rand aufzuweichen und "großflächig weitere Betriebsgebiete" zu widmen. Dass also die aus der dringenden Notwendigkeit des Unternehmens FS Filterdienst argumentierte Umwidmung in Sonderflächen nun als Argumentation für die geplante großflächige Herausnahme von Flächen aus der Grünzone verwendet wird, kann so nicht akzeptiert werden.

Mobilisierung von gewidmeten Flächen

Zentraler Kritikpunkt an der Boden- und Raumplanungspolitik in Vorarlberg ist seit Jahrzehnten die mangelnde Verfügbarkeit von gewidmeten Betriebsgebieten. Hier sehen wir den zentralen Dreh- und Angelpunkt. Seit Jahren besteht die Notwendigkeit - und wird auch als solche erkannt - konkrete Maßnahmen zur Mobilisierung von gewidmeten aber ungenutzten Flächen in die Wege zu leiten.

Diese Herausforderung ist sehr komplex und greift in zahlreiche Rechtsmaterien ein. Allerdings gibt es österreichweit besonders in den letzten Monaten maßgebliche und vielversprechende Aktivitäten zur Baulandmobilisierung.

Wir verweisen dabei auf die Publikation "Baulandmobilisierung und Flächenmanagement - Regelungsmöglichkeiten und Anwendungsbereitschaft" des SIR (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen) vom November 2016.

Unserer Meinung nach müssen die politischen Bestrebungen sehr viel stärker in die Richtung von Mobilisierung von bereits gewidmetem Bauland und Betriebsgebiet gelenkt werden und erst wenn diese Reserven aufgebraucht sind, über weitere Widmungen in bisherigen Freiflächen diskutiert werden. Hier ist von den politisch Verantwortlichen eine entsprechende Aufmerksamkeit von Nöten, der auch konkrete Schritte folgen.

Mit dem nun geplanten Schritt der Herausnahme weiterer Flächen aus der Landesgrünzone - obwohl 290 ha gewidmete und ungenutzte Betriebsgebiete vorhanden sind - entsteht nicht wiedergutmachbarer Schaden. Alle Ansätze zur Mobilisierung von gewidmeten Bauflächen - v.a. im Bereich Betriebsgebiete - werden konterkariert. Wer wird in weiterer Folge gewidmete Bauflächen auf den Markt bringen, wenn einerseits die Preise ständig steigen und andererseits trotz vorhandener Widmungen weitere Flächen neu aus der Grünzone herausgenommen werden? Angesichts der bereits seit vielen Jahren öffentlich kommunizierten Notwendigkeit der Mobilisierung von Bauland ist dieser Schritt umso dramatischer, als diese Entscheidung ein völlig falsches Signal setzt und notwendige raumplanerische Schritte unterläuft.

Die Entstehung von Baulandüberhang in den 70-er und 80-er Jahre mag dramatisch und falsch gewesen sein, zum damaligen Zeitpunkt hat sie wohl dem Zeitgeist entsprochen und ist in der Absicht entstanden, diese Flächen kurz- und mittelfristig brauchen oder sie zu einem späteren Zeitpunkt auch wieder zurückwidmen zu können. Dass in der heutigen Zeit nun solche Schritte gesetzt werden, wie die geplante Umwidmung in Weiler, wirft die zentrale Frage auf, ob es legitim ist, nun weitere Entscheidungen zu treffen, die ganz offensichtlich nicht dem heutigen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Suche nach Kompromissen

Im Zuge der Vorbereitung des Verfahren sind durch die Landesraumplanung und Vision Rheintal Kompromissvorschläge für ein interkommunales Betriebsgebiet zwischen Weiler und Klaus gemacht worden (vgl. Erläuterungsbericht). Eine schlankere Ausführung der Flächen im Gebiet Weiler und eine Weiterführung in Richtung Klaus (sog. "Spange"). Dieser Kompromissvorschlag wurde schließlich vom Raumplaner der Gemeinde (DI Falch) wiederum als Grundlage verwendet, dass "das vorliegende Gebiet ja bereits zu 3/5 für Betriebsgebietsnutzungen vorgesehen ist". Wir lehnen diese Umdrehung der Tatsachen ab.

Allerdings sehen wir in der vorgeschlagenen Spange überhaupt die einzige Möglichkeit, im vorliegenden Gebiet über eine Ausweitung von Betriebsgebieten nachzudenken - sprechen uns derzeit aber klar auch gegen eine solche Lösung aus, solange der Baulandüberhang in Betriebsgebieten so groß ist wie heute. In der jetzt vorgeschlagenen Ausformung in Richtung Westen wird es nach einer heute geforderten Widmung für Ölz Meisterbäcker in weiterer Folge zu einer Ausweitung in Richtung Klaus in der wie in der Variante Spange vorgeschlagenen Form kommen und letztlich zu einer weiteren Ausweitung in Richtung Westen, die der Widmungslinie des Vorschlags von DI Falch fortgesetzt in Richtung Klaus folgt.

Damit entstünden dann im Gebiet Weiler-Klaus Betriebsgebiete, die um mindestens das 1 1/2 fache bis Doppelte größer sind als das heute geforderte Betriebsgebiet für Ölz.

Wie im Erläuterungsbericht erwähnt, wird die einzelgemeindliche Widmung für Ölz die Schaffung eines interkommunalen Gebiets verhindern oder aber sämtliche zukünftigen Argumente gegen eine Widmung weiterer Betriebsgebiete in Klaus, Sulz und Röthis obsolet machen und schon heute entkräften. In weitere Folge entstünden direkt benachbarte, aber getrennte Gemeindebetriebsgebiete in einem Areal, das schon heute sowohl siedlungs- wie auch betriebsgebietsmäßig zusammenwächst oder schon -gewachsen ist.

Diese vertane Chance führt zu einer Verhärtung der einzelgemeindlichen Betriebsgebietenutzung und kann als Dammbbruch gesehen werden, der nicht zu stoppen sein wird. Das gesamte Konzept der Landesgrünzone gerät somit in Gefahr, jegliche Begründung und Verbindlichkeit zu verlieren. Das Versagen, in diesem Fall auch übergemeindlich vorzugehen, muss konsequenterweise auch als Versagen aller Bemühungen der Vision Rheintal angesehen werden und führt im Grunde genommen zu einer kalten Beendigung der Vision Rheintal. Dass die Bürgermeister der Nachbargemeinden das noch nicht deutlicher kommunizieren, ist wohl hauptsächlich der Tatsache geschuldet, dass es bislang vermieden wurde, Bürgermeister anderer Gemeinden öffentlich zu kritisieren.

D. Wirtschaftspolitische Sicht

Die Darstellung von Vorarlberg als dynamischer, exportorientierter Raum ist nachvollziehbar und hat jahrzehntelang das Wohlergehen im Land mit ermöglicht. Allerdings sind es nicht nur die sogenannten Leitbetriebe, die dafür verantwortlich sind, sondern eben auch die vielen kleineren Unternehmen aus "Gewerbe, Handwerk und Tourismus, die eine gesunde und leistungsstarke Struktur entwickelt haben".

Im Erläuterungsbericht wird den großen Unternehmen das größte Augenmerk geschenkt und der Mangel an verfügbaren Betriebsflächen als größtes Wachstumshemmnis gesehen. Diesen Gedanken konsequent weitergedacht, bleibt in einem Land wie Vorarlberg die wichtige Frage, wo mittel- und langfristig dann die wirtschaftspolitische Vision gesehen wird. Ist ständig wachsendes Potential bei flächenintensiven Großbetrieben mit Exportorientierung in Vorarlberg möglich? Angesichts der begrenzten Flächenressourcen sehen wir hier einen notwendigen Wandel der Schwerpunktsetzung hin zu kleinen, vielfältigen und innovativen Betrieben, die die Nutzung der verfügbaren Flächen optimieren (siehe weiter unten) und auch auf Wandel und verändernde internationale Märkte dynamisch reagieren können.

Arbeitsplätze und Wirtschaftswachstum

Im Zuge der Diskussion um die Ansiedlung von Ölz Meisterbäcker wird letztlich immer die Anzahl der Arbeitsplätze als Hauptargument für den öffentlichen Nutzen in den Vordergrund gestellt. So ist auch im einzigen Gutachten, das sich für das Projekt der Fa. Ölz ausspricht, zu lesen, dass "ein öffentliches Interesse im Sinne einer mittel- und langfristigen Sicherung des Produktionsstandorts Vorarlberg der Firma Ölz und der damit verbundenen Beschäftigungsentwicklung klar gegeben ist."

Wir haben uns gemeinsam mit mittleren Bäckereiunternehmen angeschaut, welchen Flächenbedarf solche Unternehmen haben. Sie sind meist in Ortszentren angesiedelt; verbinden unmittelbar Produktion und Verkauf in der Nähe der Konsumenten und wirken damit verkehrsvermeidend und ortszentrenstärkend. Alles Ziele, wie sie in ganz Vorarlberg eingefordert werden.

Auf der gleich großen Fläche, die nun für die Ansiedlung von Ölz Meisterbäcker umgewidmet werden soll, um max. 300 Arbeitsplätze entstehen zu lassen, könnten in der Dichte und Intensität von ortszentrennahen Bäckereibetrieben zwischen minimal 680 und maximal 4.100 Arbeitsplätze entstehen.

Betriebe in dieser Größenordnung und in der Nutzung bestehender Kubaturen werden allerdings durch behördliche Auflagen der letzten Jahrzehnte immer stärker eingeschränkt und in ihrem Bestand gefährdet. So hat sich die Anzahl der Bäckereibetriebe in Vorarlberg von ca. 200 vor 30 Jahren auf nunmehr ca. 70 reduziert. Eine Umkehrung dieser Entwicklung wäre so viel dringender, weil sie umfassender mehrere Probleme lösen würde.

Das abschließend festgestellte "überwiegende öffentliche Interesse" stellen wir also in Abrede.

Es gibt ein öffentliches Interesse, gewidmete Bauflächen verfügbar zu machen und damit auch auf bereits gewidmeten Betriebsgebietsflächen eine Ansiedlung wie die der Firma Ölz Meisterbäcker zu ermöglichen.

Die ins Treffen geführte Beschäftigungswirkung (300 zusätzliche Arbeitsplätze) sind allerdings wie oben dargestellt über andere, ortszentren- und gewerbe- und handwerksfördernde Aktivitäten viel flächenschonender erreichbar.

E. Kommunale Finanzen

Bislang wurde von der Gemeinde Weiler als wichtiger Grund für die Ansiedlung der Firma Ölz die Verbesserung der finanziellen Situation der Gemeinde Weiler als Argument angeführt. Aus diesem Grund wollen wir der Vollständigkeit halber auch dieses Argument behandeln und entkräften.

Erster und wichtigster Entkräftungsgrund sind die Kompensationseffekte durch den Finanzausgleich, die bei steigenden Kommunalsteuereinnahmen zu Kompensation

dieser Einnahmen durch eine Abnahme der Zahlungen aus dem Finanzausgleich führen.

Bei den erwarteten Kompensationseffekten der Kommunalsteuer von durchschnittlich ca. 48% (im alten Finanzausgleich, aber auch mit der Neuregelung ist keine deutliche Verschiebung absehbar, da v.a. strukturschwache Gemeinden und Gemeindekooperationen mit höheren Zuwendungen rechnen können) verbleibt der Gemeinde Weiler nur etwa die Hälfte der erwarteten zusätzlichen Kommunalsteuer.

Zweites Argument sind die steigenden Kosten für Infrastruktur durch die Ansiedlung, die sich v.a. bei Kosten für die Verkehrsinfrastruktur auf Gemeindestraßen und bei Infrastrukturkosten für Wasser und Kanal auswirken würden.

Die bereits im Erläuterungsbericht avisierten Maßnahmen zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur bei der Ansiedlung erfordern sowohl für das Land (Landesstraße L62) als auch für die Gemeindestraßen (Buxera und andere) Umbauten, für die auch die finanziellen Mittel eingeplant werden müssen. Zusätzlich sind für den Straßenerhalt entsprechende Mehrkosten vorzusehen, die v.a. in Bezug auf Schwerverkehr deutlich höher als heute sind.

Hinzu kommt der steigende Wasserverbrauch und v.a. die organisch belasteten Abwässer durch den Betrieb der Firma Ölz. Es sind deutlich spürbare Auswirkungen auf die Wasserver- und -entsorgung von Weiler und der ganzen Region zu erwarten. Auch diese Kosten müssten bereits im Vorfeld genau analysiert werden, um auf Basis dieser transparenten Analyse die Folgekosten für die Gemeinde abschätzen zu können.

Schlußbemerkung

Die Abwägung der für und gegen die Änderung der Verordnung sprechenden Argumente ist unter Berücksichtigung der oben erwähnten zusätzlichen Argumente aus unserer Sicht klar negativ.

Es überwiegen die Argumente, die gegen eine Änderung der Verordnung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintals sprechen.

Aus unserer Sicht ist eine ernst gemeinte und transparente Alternativenprüfung erforderlich, die andere Nutzungsrahmen (wie z.B. Baurecht) und andere Standorte berücksichtigt. Letzteres wird hauptsächlich durch intensive Bemühungen zur Mobilisierung von gewidmeten Flächen in Vorarlberg erreicht. Hier ist die Landespolitik gefordert, und könnte damit einen sehr viel nachhaltigeren Beitrag zur Verfügungstellung von notwendigen Flächen für Unternehmen in Vorarlberg erzielen.

Hauptsächlich zeigt sich die Notwendigkeit, die Landesgrünzone selbst in den Vordergrund zu rücken und zu stärken. Diese Flächen dürfen nicht darauf beschränkt werden, Restflächen der derzeitigen wirtschaftlichen und siedlungspolitischen Situation zu sein.

Die Landesgrünzone wurde geschaffen, um die Entwicklung Vorarlbergs mit einer sehr langfristigen Perspektive zu steuern und das langfristige Wohl der Bevölkerung zu sichern. Das gilt es heute zu stärken, zu betonen und die Bedeutung für die gesamte Bevölkerung entsprechend zu kommunizieren.

Die Versorgung mit regionalen Lebensmitteln, die Naherholung der Menschen des Rheintals und die ökologische Qualität und das Landschaftsbild sind die Aufgabe der Landesgrünzone. Damit dient sie direkt der Bevölkerung und leistet einen wichtigen Beitrag, dieses Bundesland lebenswert und leistungsfähig zu erhalten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße,

DI Martin Strele
Obmann

Dr. Thomas Künzler
Schriftführer

Beilagen:

Interview: "Meisterbäcker Ölz will nach Weiler", Neue Vorarlberger Tageszeitung vom 22.11.2016

Interview mit Dr. Joachim Heinzl im ORF Vorarlberg Heute vom 28.11.2016