

VERHANDLUNGSSCHRIFT über die 21. Sitzung der Gemeindevertretung Sulzberg

14.07.2022

20.00 Uhr

Sitzungszimmer, Gemeindehaus

Vorsitzender	Bürgermeister Lukas Schrattenthaler		
Schriftführerin	Gabriele Blank		
Gemeindevertreter*innen	Liste Sulzberg		Thaler Liste
	Elmar Fink	Stefan Hagspiel	Tobias Wirthensohn
	Helene Blank	Daniela Hofer	Manuela Denifl-V.
	David Dorner	Katharina Vögel	
	Christian Giselbrecht	Theresa Mittelberger	
	Peter Haimerl	Fäßler Margit	
	Martin Mennel	Alexandra Fink	
Ersatzmitglieder	Tobias Baldauf		
	Gebhard Blank		
	Johannes Feurle		
Entschuldigt	Peter Blank		
	Thomas Jäger		
	Johannes Mennel		
	Bettina Vögel		
Publikum	6 Zuhörer*innen		
Nächste Sitzung	26. September 2022	Thalsaal	Sulzberg/Thal

Die Sitzung wurde öffentlich abgehalten.

Tagesordnung

Folgende Tagesordnung ist in der Einberufung zur Sitzung enthalten:

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der 20. Sitzung vom 27. Juni 2022
3. Vorstellung des Zielplan-Entwurfes zum Räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Sulzberg gemäß der Empfehlung der Projektsteuerungsgruppe des Bau- und Raumplanungsausschusses
4. Berichte und Allfälliges

1. Eröffnung der Sitzung

Eröffnung und Begrüßung durch Bürgermeister Lukas Schrattenthaler. Er begrüßt alle Gemeindevertreter*innen und die Zuhörer*innen sowie DI Mag.(FH)Ph.D. Markus Berchtold, heimatens®.

2. Genehmigung des Protokolls der 20. Sitzung am 27. Juni 2022

GR Elmar Fink kritisiert, dass seine Wortmeldung zur Niederlegung des Vorsitzes im Ausschuss Infrastruktur/Mobilität, nicht sinngemäß wiedergegeben wurde. Am meisten hat ihn frustriert, dass die Gründe seiner Zurücklegung nicht ausreichend protokolliert wurden. Bgm. Schrattenthaler verweist auf die in Sulzberg bislang übliche Praxis, ein Beschlussprotokoll zu erstellen, welches den Diskussionsgegenstand sinngemäß wiedergibt. Ebenso verweist er auf die gelebte Praxis, dass die Gemeindevertreter*innen vorab das Protokoll zur Durchsicht bekommen und Änderungswünsche zur Klarstellung ihrer Wortmeldungen bekanntgeben können damit vorab der Beschlussfassung ein abgestimmtes Protokoll vorliegt. Zudem gibt es unmittelbar bei der Beschlussfassung des Protokolls in der Gemeindevertretungssitzung die Möglichkeit Einwände zu formulieren. Er weist eine Zensurierung des Protokolls seinerseits ausdrücklich zurück. GR Elmar Fink erklärt, dass er schon oft Änderungen zur Protokollierung eingebracht hat, es ist ihm jedoch nicht mehr wert, sich die Zeit dafür zu nehmen. In der anschließenden Diskussion wird die Möglichkeit der Anfertigung eines Wortprotokolls angesprochen aber hinsichtlich des erheblichen Mehraufwandes als nicht zweckdienlich erachtet. Es wird darauf verwiesen, dass jede*r Gemeindevertreter*in die Möglichkeit hat und auch nutzen soll, Änderungen gegenüber dem Protokollentwurf vor Beschlussfassung einzumelden.

Bgm. Schrattenthaler fragt nach, ob es zum Protokoll weitere Einwände gibt oder ein Antrag auf Abänderung des Protokolls eingebracht wird. Es wird kein Antrag eingebracht.

Das Protokoll der 20. Sitzung vom 27. Juni 2022 wird genehmigt.

3. Vorstellung des Zielplan-Entwurfes zum Räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Sulzberg (REP) gemäß der Empfehlung der Projektsteuerungsgruppe des Bau- und Raumplanungsausschusses

Bgm. Schrattenthaler begrüßt den Prozessbegleiter Markus Berchtold und gibt einen Überblick über den am 12.6.2021 mit der Startklausur der REP Steuerungsgruppe gestarteten Prozess zur Erstellung des Räumlichen Entwicklungsplans der Gemeinde Sulzberg. Zahlreiche Sitzungen der Projektsteuerungsgruppe, der AG Landwirtschaft sowie öffentliche Veranstaltungen zu diversen Themen (Allg. Information, Ortsteilgespräche, Wohnen im Alter, Landwirtschaft) folgten. Wie im vorliegenden Rohentwurf ersichtlich, wurde vor allem das Thema Siedlungsraumentwicklung und der zukünftige Umgang mit Widmungen und das Thema Landwirtschaft als Schwerpunktbereiche behandelt. Es müsse selbstkritisch festgestellt werden, dass andere Themen wie Tourismus, Gewerbe und Handwerk, Sozialraum und Klimaschutz von der Projektsteuerungsgruppe nicht in dem Umfang behandelt werden konnten, wie es eigentlich auch notwendig wäre. Der vorliegende Zielplan-Entwurf zum Räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Sulzberg REP ist in diesem Sinne auch eine Bestandsaufnahme, wie es um die räumliche Entwicklung in der Gemeinde aktuell steht und wo hier auch in der Vergangenheit in der Projektarbeit Schwerpunkte definiert wurden. Der Entwurf hat seine Stärken, die richtungsgebend sind für die nächsten 10 Jahre, er zeigt aber auch die Schwächen und Lücken wo wir noch einiges an Hausaufgaben zu erledigen haben.

Markus Berchtold erklärt, dass die Gemeindevertretung verpflichtet ist, als Grundlage insbesondere für den Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung einen räumlichen Entwicklungsplan zu erlassen. Der Räumliche Entwicklungsplan steht an der Spitze der Planhierarchie, es ist kein Konzept das man ändern kann, sondern der REP ist eine Verordnung, die durch die Gemeindevertretung erlassen wird. Sämtliche Anträge und Beschlüsse in der Gemeinde (Quartiersentwicklungskonzept, Straßen- und Wegekonzert, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan usw.) dürfen dem REP nicht widersprechen. Die Ziele der Raumplanung sind die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, einschließlich der Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft, die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft, der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen im Gemeindegebiet. Bei der Raumplanung sind alle berührten Interessen unter Berücksichtigung der angeführten Ziele so gegeneinander abzuwägen, dass sie dem Gesamwohl der Bevölkerung am besten entspricht. Die Planung ist unter möglichster Schonung des Privateigentums durchzuführen. Die Gemeindevertretung kann frei beschließen, die Raumplanungsbehörde prüft ob die Entscheidung dem REP entspricht. Hier ändert sich die Raumplanungspolitik der letzten Jahre. Aus diesem Grund ist dieses Dokument so wichtig.

Themenschwerpunkt Siedlungsraum:

Markus Berchtold bringt einen Überblick über die derzeitige Situation in Sulzberg. In Sulzberg wohnen 1841 Einwohner auf einer Baufläche (Wohngebiet, Mischgebiet, Kerngebiet, Vorbehaltsfläche + Wohngebiet Bauerwartung) von 273.067 m². Hinzu kommen weitere insgesamt 126.014 m² derzeit noch ungenutzte Baufläche. Bei gleichem Durchschnitt und mit einer Bauplatzgröße von mindestens 400 m², haben auf diesen ungenutzten Bauflächen ca. weitere 850 Personen bzw. ca. 46 % der jetzigen Einwohner*innen Platz.

In Sulzberg sind derzeit rund 99 mindergenutzte Gebäude (Leerstand oder 1-2 Personenhaushalte über 70 Jahre mit 100 m² Bruttogeschossfläche je bestehende*r Einwohner*in) vorhanden. Die gesamte nicht genutzte Bruttogeschossfläche beträgt rund 30.400 m². Darin hätten bei 60 m² Bruttogeschossfläche je Person ca. 500 oder bei 80 m² brutto je Person ca. 380 Personen bzw. ca. 21 % der jetzigen Einwohner*innen Platz.

In Sulzberg gibt es derzeit rund 350 Einfamilienhäuser. Bei einer Aufstockung um 1 Stockwerk oder durch Zu- und Anbauten etc. könnte durchschnittlich ein Wohnraum von 2 Personen je EFH geschaffen werden. Damit hätten rund 700 Personen bzw. ca. 38 % der jetzigen Bevölkerung eine Wohnmöglichkeit. Insgesamt ist eine Verdoppelung der bestehenden Bevölkerung theoretisch im Bestand bereits heute möglich.

Vor diesem Hintergrund muss sich die Gemeindevertretung natürlich die Frage stellen, wieviel an Fläche in Sulzberg für die Siedlungsentwicklung neu umgewidmet werden muss und soll. Markus Berchtold erläutert weiter, dass im Zielplan Entwurf dezidiert kein Siedlungsrand festgelegt wurde, um eine Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Weilerstrukturen und Siedlungsgemeinschaften im Gemeindegebiet zu ermöglichen und sicherzustellen. Wenn im Unterschied dazu – wie vom Land gewünscht – Siedlungsgrenzen definiert werden, bedeutet das, dass außerhalb dieses Siedlungsraumes nicht gebaut werden kann und darf, weil es dem REP widersprechen würde und somit von der Raumplanungsbehörde auch abgelehnt wird.

In der anschließenden Diskussion wird die im Rohplanentwurf vorrangige Formulierung mit der Möglichkeitsform "soll" hinterfragt, ebenso die sehr zurückhaltende Formulierung bei den Zielen. Unter anderem bei den Themen Gemeinnützigkeit und Verdichtung. GV Theresa Mittelberger findet

es wichtig, dass die Möglichkeit besteht, ein Einfamilienhaus zu bauen, das Thema Verdichtung jedoch ernst genommen und an neue Möglichkeiten gedacht werden muss.

EM Tobias Baldauf findet die Formulierung gut, da vor allem für junge Sulzberger*innen die Möglichkeit bestehen bleiben muss, ein Einfamilienhaus bauen zu können und um Wegzug zu verhindern. GV Peter Haimerl und GV Christian Giselbrecht erklären, dass es bei gemeindeeigenen Flächen ein klares Bekenntnis zur verdichteten Bauweise sowie zu gemeinnützigem Wohnbau gibt. Bei privaten Grundstücken wäre eine solche Vorgabe laut Raumplanungsgesetz (ua. §14 Abs.9 (Verdichtungszone)); sowie §20 RPG (Gemeinnütziger Wohnbau) zwar auch möglich, diese würde aber einen extremen Eingriff in das Privateigentum bedeuten und die Projektsteuerungsgruppe wollte hier nicht zu weit gehen. Letztlich liege es in der Verantwortung der Gemeindevertretung zu beschließen, auf welche privaten Grundstücke eine Gemeinnützigkeit gelegt werden soll.

Themenschwerpunkt Landwirtschaft:

Markus Berchtold schafft einen Überblick über das Ziel der Sicherung der Landwirtschaft mittels Hinweisbereichen und Schutzzonen: (1) Hinweisbereich Emission für tierhaltende Betriebe (Vermeidung Klagen, Erhalt Betrieb), (2) Hinweisbereich Hoffläche für tierhaltende Betriebe (Sicherung Betrieb im Hofbereich), (3) Hinweisbereich Auslaufläche für tierhaltende Betriebe; (4) Schutzzone Sicherung Agrarfläche (Erhalt der Betriebsflächen durch Umwidmung FL in FF). Hinzu kommt ein Bekenntnis zur Unterstützung der Initiative des Landes für den Bregenzerwald, landwirtschaftliche Vorrangflächen auszuweisen.

Gemeinsam mit den Landwirten wurden die Vorrangflächen der einzelnen Hofstellen (Umschwung 50m) und (Neben-)Gebäuden auf FL-Flächen (Umschwung 10m) definiert. Diese Flächen können vom betroffenen Landwirt bis zum 1.10.2022 noch verschoben/angepasst werden.

GV Stefan Hagspiel und GV Peter Haimerl erklären, dass durch diese Handhabung im gesamten Gemeindegebiet einerseits notwendige landwirtschaftliche Produktionsflächen gesichert werden können und andererseits landwirtschaftliche Betriebsflächen für das Bauen und die Weiterentwicklung der Höfe gesichert möglich sein wird.

In der anschließenden Diskussion hinterfragt GR Elmar Fink in diesem Zusammenhang die Zieldefinition sowie die Möglichkeit der Schutzzonenverschiebung durch die Landwirte. Er glaubt nicht, dass das Land einen Raster mit landwirtschaftlichen Vorrangflächen über das Gemeindegebiet ziehen wird. Sulzberg wird mit seinem Vorhaben für die Landwirtschaft im REP großflächig FL in FF umzuwidmen einen Präzedenzfall für das Land schaffen. Die Vorgaben vom Land seien hier mehr als ausreichend und machen auch Sinn. Bgm. Schrattenthaler und GV Peter Haimerl erklären, dass ein Landwirt bei Vorliegen landwirtschaftlicher Notwendigkeit jederzeit einen Antrag auf Umwidmung von FF in FL an die Gemeindevertretung stellen kann. Sie verweisen darauf, dass die Widmungskompetenz der Gemeinde im eigenen Zuständigkeitsbereich sicher gewährleistet ist. Bei festgelegten landwirtschaftlichen Vorrangflächen liegt die Zuständigkeit und Genehmigung bei den Landesbehörden. Der vorliegende Entwurf im Bereich Landwirtschaft sei eine Lösung, die den Landwirten hilft, Böden zu sichern und betriebliche Weiterentwicklung zu ermöglichen; sie hilft aber auch der Gemeinde ihrer Verantwortung vor Ort besser nachkommen zu können. GV Stefan Hagspiel erklärt, dass sich die Sulzberger Bäuer*innen intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt haben, um sich damit selber zu schützen.

Allgemeine Diskussion:

- GV Martin Mennel hinterfragt die Lösung der Ausgedingehäuser mit einer Größenbeschränkung von 90 m².

- GR Elmar Fink fehlt im Entwurf ein Bekenntnis zu Beherbergungsbetrieben und ein Grundsatzbekenntnis für den Tourismus und Sulzberg als Tourismusgemeinde. Hier muss ein neues Leitbild erarbeitet werden.
- GV Daniela Hofer regt eine Einleitung an, in der erklärt wird, wieso für dieses REP die zwei Schwerpunkte Siedlungsraum und Landwirtschaft ausgesucht wurden und die anderen Themen weniger beachtet wurden.
- GV Katharina Vögel und GV Daniela Hofer sprechen sich für eine klarere und selbstbewusstere Formulierung z.B. bei den Themen unter 3.3 Ausweisung der Siedlungsränder und Bauflächenwidmungen aus.

Weitere Vorgehensweise / nächste Termine:

- Bürger:innenversammlung mit Präsentation des Rohentwurf REP (27.07.2022)
- Besprechung Rohentwurf mit der Aufsichtsbehörde Abteilung Raumplanung
- Einarbeitung Rückmeldungen
- Erstellung Erläuterungsbericht und Umweltbericht
- Detaillierte Vorprüfung des REP durch die Behördenstellen
- 1. Beschlussfassung Entwurf REP durch die Gemeindevertretung
- Auflageverfahren mit Bürgereingabe
- 2. Beschlussfassung Entwurf REP durch die Gemeindevertretung

Abschließend bedankt sich Bgm. Schrattenthaler für die Prozessbegleitung von Markus Berchtold und die Diskussion, welche ein Spiegel der vielfältigen Diskussionen in der Projektsteuerungsgruppe darstellt.

4. Berichte und Allfälliges

- GR Elmar Fink äußert sich kritisch zum heutigen Termin, der Vorstellung des Zielplan-Entwurfs ebenso zum Termin der Bürger*innenversammlung, welche beide mitten in die Urlaubszeit fallen.
- GV Alexandra Fink informiert, dass die Planung der Jungbürgerfeier in der Gemeindeverwaltung beauftragt wurde und für den Herbst 2022 läuft.

Nächste Termine:

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| - REP Bürger*innenversammlung | Mittwoch, 27. Juli 2022 |
| - Finanzausschuss | Mittwoch, 3. August 2022 |
| - Gemeindevorstand | Montag, 12. Sept. 2022 |
| - BRA Sitzung | Montag, 19. Sept. 2022 |
| - Gemeindevertretung | Montag, 26. Sept 2022 |

Ende der Sitzung: 22:30 Uhr