



BAUAMT

Aktenzahl: 279-06-2025

Frastanz, am 18.11.2025

Sachbearbeiter: Bmst. Bertram Schmid

Durchwahl: 28

E-Mail: bertram.schmid@frastanz.at

Zl. BS/ds

**Erläuterungsbericht
zur Teiländerung des Flächenwidmungsplanes
zur Festlegung des Mindestmaßes der baulichen Nutzung**

Teiländerung des Flächenwidmungsplanes nach §§ 21 und 23 RPG i.d.g.F. für Teilflächen der Grundstücke Gst.Nr. 1069/2 u. 941, KG Frastanz I.

Einleitung und Situation:

Die Rondo Ganahl AG als Eigentümer hat um die Änderung der Flächenwidmung einer Teilfläche der Gst.Nr. 1069/2, KG Frastanz I, angesucht.

Die Gemeinnützige Werkwohnbau-Verwaltungsgesellschaft mbH als Eigentümer hat um die Änderung der Flächenwidmung einer Teilfläche der Gst.Nr. 941, KG Frastanz I, angesucht.

Die Ganahl AG plant mit dem Vorhaben „Energieautonomie Frastanz (EAF)“ den Bau und den Betrieb einer Energiezentrale mit einer KWK (Kraft-Wärme-Kopplung) sowie einem Reservekessel. Die in der Energiezentrale beigestellte thermische und elektrische Energie dient der Energieversorgung der Ganahl AG. Die Ganahl AG reduziert mit dem Vorhaben als größter Erdgasverbraucher im Land Vorarlberg die Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen und leistet damit einen Beitrag zur „Energieautonomie Vorarlberg“.

Lage und aktuelle Flächenwidmung:

Das Betriebsgebiet der Fa. Rondo Ganahl AG auf dem Gst.Nr. 1069/2 ist zu einem großen Teil mit Produktionsgebäuden bebaut und als Baufläche Betriebsgebiet II gewidmet. Die Teilfläche von rd. 6732 m², auf der sich das Bürogebäude und der Firmenparkplatz befinden, sind als Baufläche Mischgebiet ausgewiesen. Dazwischen liegt ein Gewässerstreifen mit der Widmung Freifläche Freihaltegebiet. Die östliche Teilfläche von Gst.Nr. 1069/2 ist als Bauerwartungsfläche Mischgebiet gewidmet. Das Gst.Nr. 941 ist mit Betriebswohnungen der Fa. Gemeinnützige Werkwohnbau-Verwaltungsgesellschaft mbH bebaut und weist eine Widmung als Baufläche Mischgebiet aus.

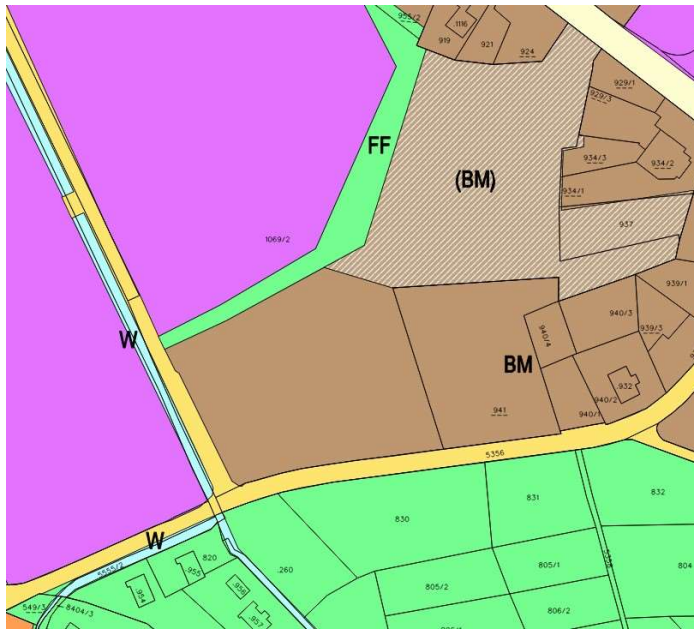


Abbildung 1 aktueller FWP Frastanz I

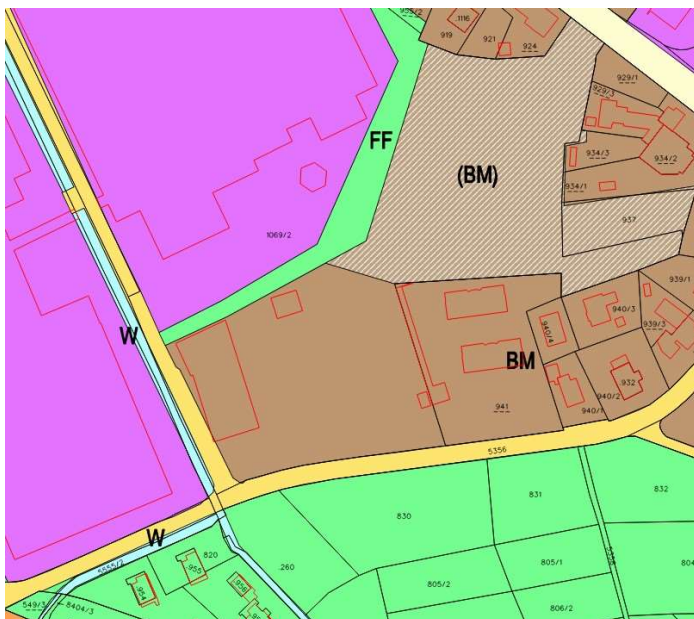


Abbildung 2 aktueller FWP Frastanz I inkl. Bebauung

Geplante Änderung:

Die Energiezentrale soll auf einer Teilfläche des GST NR 1069/2 errichtet werden. Dazu sind folgende Umwidmungen erforderlich:

- (1) Rd. 6732 m² große Teilfläche des Betriebsareals der Ganahl AG an der Augasse, auf dem derzeit Bürogebäude und Firmenparkplatz bestehen (Teilfläche Gst.Nr. 1069/2) soll von Baufläche Mischgebiet in Betriebsgebiet BB-II gewidmet werden. Das Bürogebäude bleibt bestehen. Auf dem bisherigen Firmenparkplatz soll die Energiezentrale errichtet werden.
- (2) Zur Organisation der Materialan- und -ablieferung sollen rd. 437 m² des westlichsten Teils der oben genannten rechtsgültigen Bauerwartungsfläche Mischgebiet als

- Betriebsgebiet festgelegt bzw. als BB-II befristet mit der Folgewidmung Bauerwartungsfläche Mischgebiet gewidmet werden.
- (3) Zur Organisation der Materialan- und -ablieferung ist eine teilweise Überbauung des bisherigen als Freifläche Freihaltegebiet gewidmeten Gewässerstreifens bzw. des Quellbaches erforderlich. Die betroffene, rd. 729 m² große Fläche soll als Betriebsgebiet festgelegt bzw. als BB-II befristet mit der Folgewidmung Freifläche Freihaltegebiet gewidmet werden.
- (4) Zur Organisation der Materialan- und -ablieferung soll ein 5-6m breiter, rd. 403 m² großer Streifen des Gst.Nr. 941 als Betriebsgebiet festgelegt bzw. als BB-II gewidmet werden. Dieser Streifen ist rechtsgültig als BM gewidmet und aktuell zT. mit Garagen der angrenzenden Betriebswohnungen der Fa Gemeinnützige Werkwohnbau-Verwaltungsgesellschaft mbH bebaut. Die Garagen werden nördlich der Wohnanlage verlegt.
- (5) Zur Verlegung der Garagen (Carport und Gerätelager) der Gemeinnützigen Werkwohnbau-Verwaltungsgesellschaft m.b.H. an den zukünftigen Standort nördlich der Wohnanlage, ist eine Umwidmung einer Fläche von rd. 1105 m² Bauerwartungsfläche Mischgebiet als Baufläche Mischgebiet befristet mit der Folgewidmung Bauerwartungsfläche Mischgebiet erforderlich.

Entlang der Straße GST NR 5356 soll eine Kleinfläche von rd. 1 m² von Baufläche Mischgebiet in Verkehrsfläche Straße umgewidmet werden. Hierbei handelt es sich um eine Anpassung und Bereinigung an den tatsächlichen Grenzverlauf.

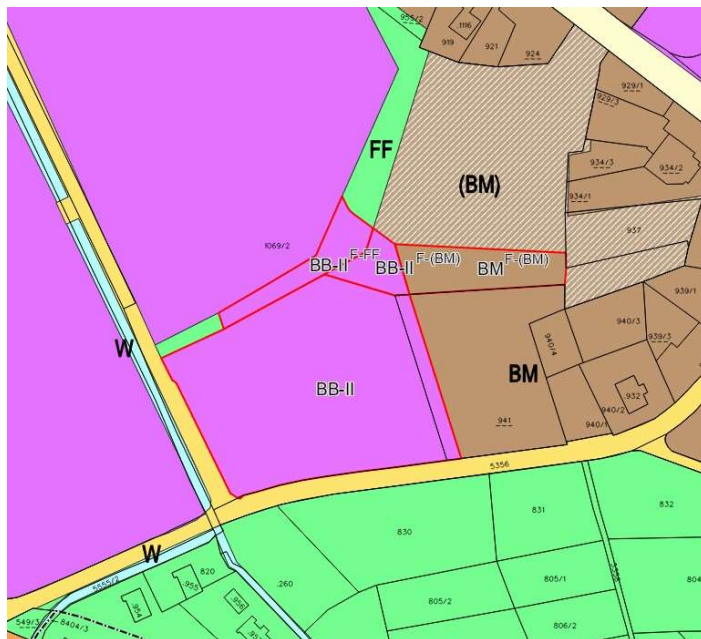


Abbildung 3 geplante Änderung des FWP Frastanz I

Hinweis: Die Verlegung des Mitarbeiterparkplatzes auf GST NR 1069/2 bzw. GST NR 937 ist nicht mehr Gegenstand des geplanten Vorhabens „Energieautonomie Frastanz“ – folglich wurde diesbezüglich keine Umwidmung beantragt.

REP 2024 und SUP:

Die geplanten Umwidmungen wurden bereits bei der Ausarbeitung des REP 2024 berücksichtigt und eine strategische Umweltprüfung durchgeführt (siehe Umweltbericht REP 2024 Teil C). Entgegen dem REP wird nur eine Teilfläche des Bauerwartungslandes in Bauland gewidmet.

Zwischenzeitlich wurden von der Fa. Rondo Ganahl AG als Vorbereitung zum UVP-Genehmigungsverfahren die Detailplanungen zur Realisierung des Vorhabens „Energieautonomie Frastanz“ weiter vorangetrieben und sind – neben einer Vielzahl von Maßnahmen für sämtliche Schutzgüter des UVP-Gesetzes – für die Inanspruchnahme von Streuwiesenflächen auf GST NR 1069/2 u. 937 folgende naturschutzfachliche Maßnahmen vorgesehen (überblickhafte Darstellung):

- Umweltbaubegleitung
- Bestandschutz, Kennzeichnung von Schutzflächen
- Bauzeiteinschränkung Streuwiese
- Baufeldfreimachung Streuwiese und Uferbereiche
- Neophytenprävention/-management
- Bergung und Wiederaufbringung von Rasensoden hochwertiger Magerwiesenvegetation
- Rekultivierung der beanspruchten Flächen (Einsaat)
- Rekultivierung der beanspruchten Flächen (Gehölzpflanzungen)
- Riedsodenverpflanzung
- Neuanlage Pfeifengraswiesen
- Neuanlage artenreiche Wiese
- Pflegemahd Streuwiese
- Renaturierung des Gießenbach Zubringers
- Wiederherstellung Frastanzer Weiher
- Monitoring Streuwiese und Sumpf-Gladiole

Die überblickhaft angeführten Maßnahmen werden im UVP-Einreichoperat im Detail ausgearbeitet und – neben den sonstigen schutzbezogenen Maßnahmen – zum Vorhabensbestandteil erklärt.

Festlegung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung:

Gemäß § 12 Abs. 5 lit. a RPG hat die Gemeindevertretung bei der Neuwidmung von Bauflächen neben der Befristung auch ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen.

Es soll daher gemäß § 31 Abs. 1 RPG eine Verordnung erlassen werden, bei der das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit einer Baunutzungszahl von 30 für das Grundstück GST NR 1069/2 festgelegt wird.

Landesraumpläne:

Die Grundstücke sind nicht von einem Landesraumplan betroffen.

Gefahrenzonen:

Der Bereich ist von den Gefahrenzonen „Braune Zone“, „HQ100-Überflutungsbereich“ und „HQ300-Überflutungsbereich“ betroffen.

Wasserrecht:

In diesem Bereich sind keine wasserrechtlich relevanten Zonen (Schutzzonen, Schongebiete) vorhanden.

Naturraum:

Die aktuell als Bauerwartungsgebiet ausgewiesenen Flächen befinden sich teilweise im Biotopinventar des Landes „Weiher-Mottner Felder in Frastanz“. Zur Kompensierung der negativen Auswirkungen sollen Ausgleichsmaßnahme per Auflage verordnet werden bzw. sind Gegenstand des UVP-Genehmigungsverfahrens.

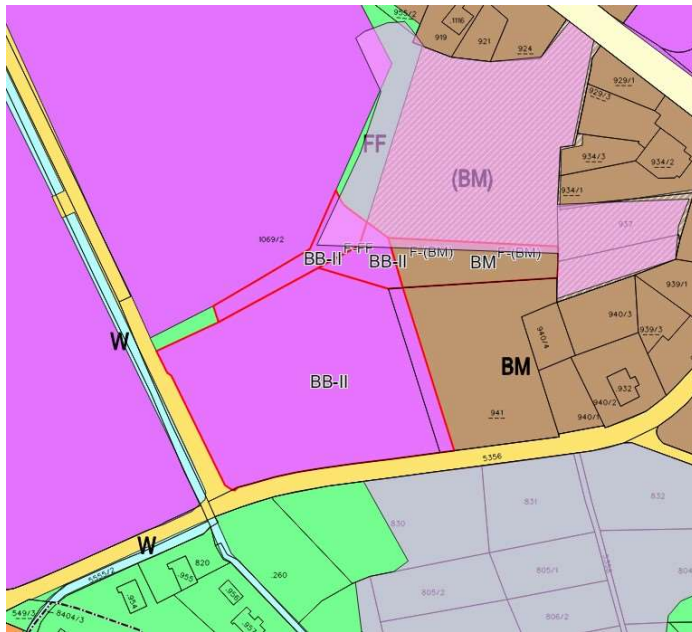


Abbildung 4 geplante Änderung des FWP Frastanz I mit Darstellung „Weiher-Mottner Felder“

Altlasten:

Das Grundstück GST NR 1069/2 ist teilweise als Altstandort gekennzeichnet.

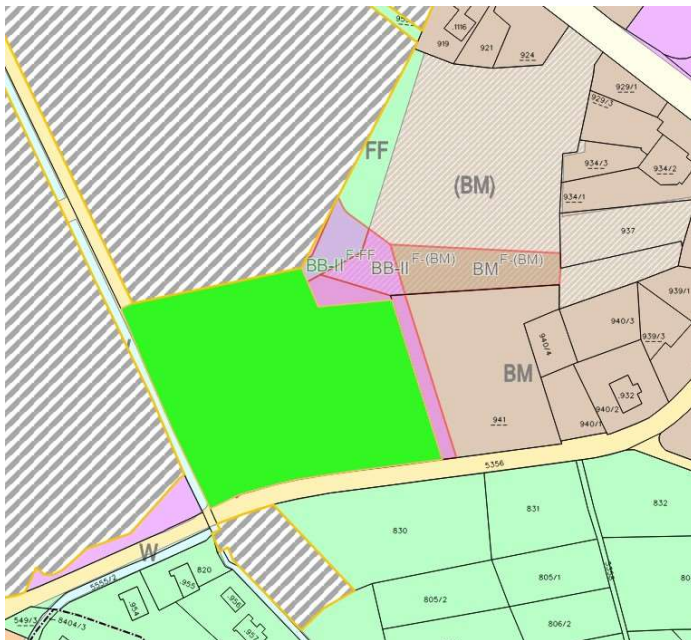


Abbildung 5 geplante Änderung des FWP Frastanz I mit Darstellung Altstandorte

Zusammenfassung und Bewertung:

Der räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Frastanz wurde mit der „Verordnung über einen räumlichen Entwicklungsplan gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Frastanz vom 19.09.2024“, VBI. Nr. 28/2024, am 28.11.2024 kundgemacht und erlassen. Die beantragten Umwidmungen wurden im REP 2024 bereits berücksichtigt und von der Gemeindevertretung mit dem Beschluss des REP 2024 als positiv bewertet.

Die Rondo Ganahl AG und die Gemeinnützige Werkwohnbau-Verwaltungsgesellschaft mbH haben bereits am 09.12.2024 um die Änderung der Flächenwidmung einer Teilfläche der Gst.Nr. 1069/2, 937 u. 941, KG Frastanz I, angesucht.

Dieser Verordnungsentwurf wurde vom Infrastrukturausschuss in seiner Sitzung vom 12.12.2024 einstimmig empfohlen. Die Gemeindevertretung hat den Verordnungsentwurf in ihrer Sitzung vom 19.12.2024 beschlossen. Der Verordnungsentwurf wurde vom 13.01.2025 bis 11.02.2025 gemäß §32e des Gemeindegesetzes veröffentlicht.

Am 16.10.2025 wurde ein geänderter Antrag eingebracht. Der Mitarbeiterparkplatz soll an einem anderen Standort realisiert werden, wodurch sich die beantragte Umwidmungsfläche verringert. Es handelt sich um einen erheblich veränderten Umwidmungsantrag, somit wurde das gesamte Verfahren neu eingeleitet.

Der Gemeindevorstand hat den Verordnungsentwurf der Teiländerung des Flächenwidmungsplanes in ihrer Sitzung vom 21.10.2025 beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat den Verordnungsentwurf über das Mindestmaß der baulichen Nutzung in ihrer Sitzung vom 13.11.2025 beschlossen.

Es wird ein Auflageverfahren durchgeführt.