

MARKTGEMEINDEAMT FRASTANZ



MARKTGEMEINDE
Frastanz

BAUAMT
Aktenzahl: 271-04-2024

Frastanz, am 09.01.2025
Sachbearbeiter: Bmst. Bertram Schmid
Durchwahl: 28
E-Mail: bertram.schmid@frastanz.at
Zl. BS/ds

Erläuterungsbericht zur Teiländerung des Flächenwidmungsplanes

Teiländerung des Flächenwidmungsplanes nach §§ 21 und 23 RPG i.d.g.F. für Teilflächen der Grundstücke Gst.Nr. 1069/2, 937 u. 941, KG Frastanz I.

Auflage: 13.01.2025 bis 11.02.2025

Einleitung und Situation:

Die Rondo Ganahl AG als Eigentümer hat um die Änderung der Flächenwidmung einer Teilfläche der Gst.Nr. 1069/2 u. 937, 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 und das Gst.Nr. 937 sind als Bauerwartungsfläche Mischgebiet gewidmet. Das Gst.Nr. 941 ist mit Betriebswohnung der Fa. Gemeinnützige Werkwohnbau-Verwaltungsgesellschaft mbH bebaut und weist eine Widmung als Baufläche Mischgebiet aus.

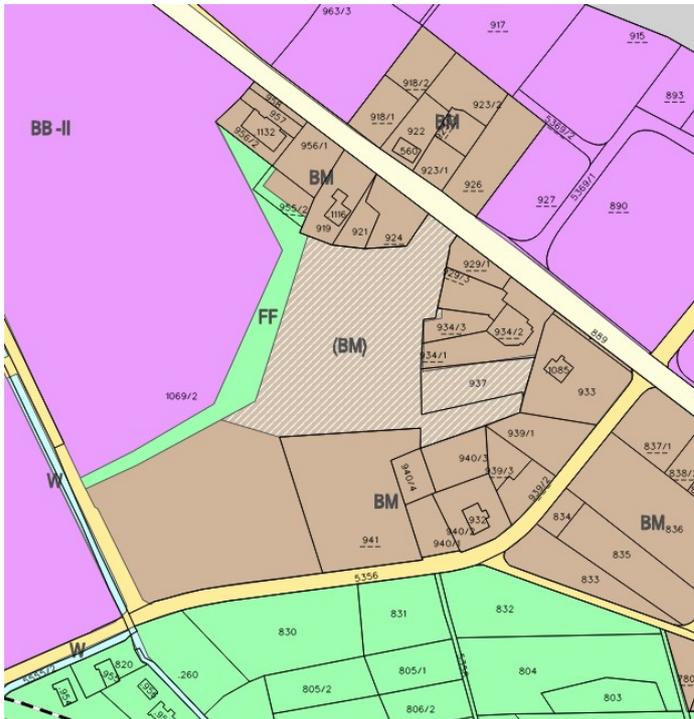


Abbildung 1 aktueller FWP Frastanz I

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 werden rd. 416 m² des westlichsten Teils der oben genannten rechtsgültigen Bauerwartungsfläche Mischgebiet im REP als Betriebsgebiet festgelegt bzw. als BB-II gewidmet.
- (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. 760 m² große Fläche wird im REP als Betriebsgebiet festgelegt bzw. als BB-II gewidmet.
- (4) Zur Organisation der Materialan- und -ablieferung wird ein 5m breiter, rd. 345 m² großer Streifen des Gst.Nr. 941 im REP als Betriebsgebiet festgelegt bzw. als BB-II gewidmet. 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.

Im Zuge der Realisierung des Projekts ist weiterhin die Verlegung des Mitarbeiterparkplatzes auf die umzuwidmende Teilfläche von Gst.Nr. 1069/2 bzw. Gst.Nr. 937 geplant. Die erforderlichen Umwidmungen für die Errichtung des neuen Mitarbeiterparkplatzes sind:

- (5) Umwidmung von 7529 m² Bauerwartungsfläche Mischgebiet auf Gst.Nr. 1069/2 gemäß REP als Baufläche Mischgebiet.
- (6) Umwidmung von 1003 m² Bauerwartungsfläche Mischgebiet auf Gst.Nr. 937 gemäß REP als Baufläche Mischgebiet.
- (7) Umwidmung von 36 m² Freifläche Freihaltegebiet auf auf Gst.Nr. 1069/2 gemäß REP als Baufläche Mischgebiet.

Bei den umliegenden angrenzenden Grundstücken werden kleinere Teilflächen, welche derzeit als Bauerwartungsfläche Baumischgebiet gewidmet sind, in Baufläche Mischgebiet umgewidmet und somit an den tatsächlichen Grenzverlauf angepasst und bereinigt.

Gst.Nr. 934/1 im Ausmaß von rd. 26 m²

Gst.Nr. 934/3 im Ausmaß von rd. 25 m²

Gst.Nr. 919, 921, 933 im Ausmaß von weniger als 1m²

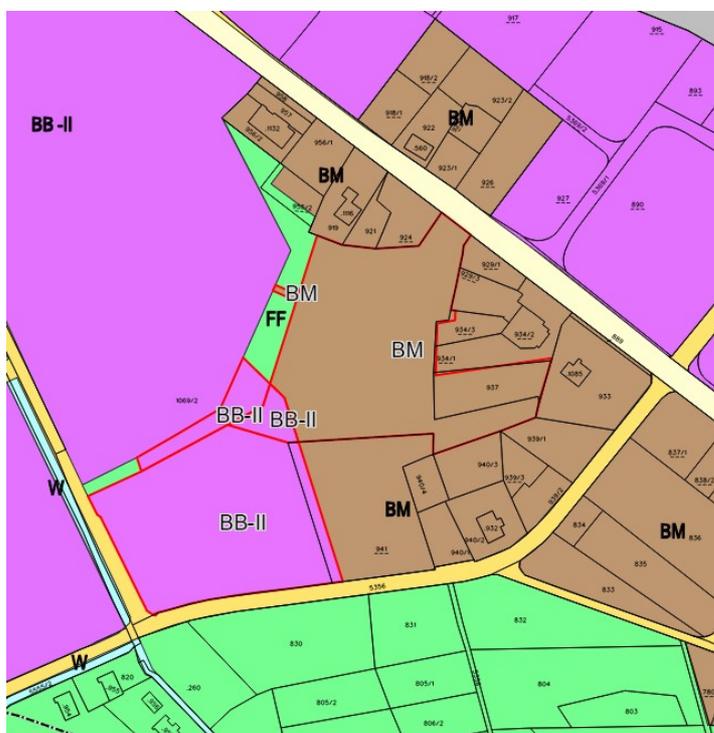


Abbildung 2 geplante Änderung des FWP Frastanz I

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).

Umweltbericht Pkt. 3.11 Fazit (Seite 66):

Situations- und vorhabensbedingt sind erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna, biologische Vielfalt zu erwarten. Wobei aufgrund vergangener Planungsmaßnahmen (Widmung als Bauerwartungsgebiet, zT Festlegung im REK 2015 als

Gebiet für Siedlungsentwicklung) die künftige Beanspruchung der Biotop-Teilfläche, dh erheblich negative Auswirkungen bereits eingeleitet wurden.

Positivste Auswirkungen werden für das Klima und die Bevölkerung inklusive der wirtschaftlichen Entwicklung erwartet. Die positiven Klimawirkungen sind indirekt auch positiv für die biologische Vielfalt zu werten.

Auf die weiteren Umweltschutzgüter sind aufgrund der Nutzungsintensivierung negative, aber nicht erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten.

Umweltbericht Pkt. 4. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Seite 67):

Im Umweltbericht wurden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgeschrieben und dem Antrag als Beilage angefügt. Diese sollen mittels Auflage vorgeschrieben und deren Umsetzung und Erhaltung durch vertragliche Vereinbarungen dauerhaft abgesichert werden.

4.1 Riedsodenverpflanzung

4.2 Wiederherstellung und Renaturierung der Frastanzer Weiher

4.3 Einbindung und naturnahe Gestaltung des „Gießen Seitenarm mit Grundwasseraufstoß“

4.4 Renaturierung LKW Umkehrplatz

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.

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 im Biotopinventar des Landes „Weiher-Mottner Felder in Frastanz“. Zur Kompensierung der negativen Auswirkungen sollen Ausgleichsmaßnahme per Auflage verordnete und deren Umsetzung und Erhaltung mit vertraglichen Vereinbarungen dauerhaft abgesichert werden.

Maß der baulichen Nutzung u. Folgewidmung

Auf der von Bauerwartungsfläche Mischgebiet in Baufläche Mischgebiet umzuwidmenden Fläche soll der Mitarbeiterparkplatz neu errichtet werden. Ein Maß der baulichen Nutzung und eine Folgewidmung sind für das geplante Projekt somit nicht zielführend bzw. soll dies in einem Raumplanungsvertrag fixiert werden.

Der vorliegende Verordnungsentwurf wurde vom Infrastrukturausschuss in seiner Sitzung vom 12.12.2024 einstimmig empfohlen. Die Gemeindevertretung hat den vorliegenden Verordnungsentwurf in ihrer Sitzung vom 19.12.2024 beschlossen.