

12.08.2024

Sb: DI Martin Bitschnau
martin.bitschnau@dlzblumenegg.at
Tel: 05550/20019-12

KUNDMACHUNG

Auflage gemäß §21 Raumplanungsgesetz von Entwürfen zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Bludesch

Gemäß §21 Abs. 1 RPG hat die Gemeindevertretung folgenden vorliegenden Entwurf des Flächenwidmungsplans beschlossen:

- Plandarstellung FLWPL-6719-1-2024 vom 22.05.2024 für die Umwidmung von Teilflächen der Gst-Nr. 374, 2000, 2005, 2006, 2016, 2019 KG Bludesch

Der von der Gemeindevertretung beschlossene Entwurf des Flächenwidmungsplans mit dem Erläuterungsbericht ist vom **13.08.2024 bis 17.09.2024** auf der Homepage der Gemeinde Bludesch (<https://www.bludesch.at/aktuelles/veroeffentlichungsportal/>) und des DLZ Blumenegg (<https://www.dlzblumenegg.at/service-info/amtstafel/>) veröffentlicht.

Während der Öffnungszeiten kann sowohl im Gemeindeamt als auch im DLZ in die Entwürfe Einsicht genommen werden. Beachten sie jedoch, dass das DLZ Blumenegg bis zum 16.08.2024 geschlossen ist.

Während der Zeit der Veröffentlichung kann jeder Gemeindebürger oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich der Flächenwidmungsplan bezieht, zu den Entwürfen schriftlich Änderungsvorschläge erstatten.

Änderungsvorschläge können sowohl gegenüber der Gemeinde als auch dem DLZ Blumenegg abgegeben werden:

DLZ Blumenegg
Obere Werkstraße 5
6712 Thüringen
martin.bitschnau@dlzblumenegg.at

Gemeinde Bludesch
Hauptstraße 9
6719 Bludesch
gemeinde@bludesch.at

Der Bürgermeister:



DI Martin Bitschnau

an der Amtstafel:
angeschlagen am: 13.08.2024
abgenommen am: 17.09.2024

Entwurf - Verordnung über die Änderung eines Flächenwidmungsplanes

Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bludesch über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes

Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bludesch vom XX.XX.2024 wird gemäß § 23 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, verordnet:

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bludesch wird gemäß dem Plan FLWPL-6719-1-2024 vom 22.05.2024 in der angeschlossenen Anlage geändert.

Der Bürgermeister

Erläuterungsbericht

Die Pilzzucht:

Joachim und Carina Tschann betreiben bereits seit etwa fünf Jahren für Versuchszwecken zur Optimierung des Zuchtprozesses eine Pilzzucht. Carina Tschann ist ausgebildete Biologin und landwirtschaftliche Facharbeiterin. Seit etwa einem Jahr werden Pilze und Pilzprodukte auch bereits vermarktet.

Die Tschann Edelpilze GmbH (Joachim und Carina Tschann) plant zur Erweiterung der Produktion die Errichtung einer Pilzzucht auf einem knapp 1.000 m² großen Grundstück. In Vorbereitung des Projekts wird ein Grundteilungsverfahren durchgeführt. Vor der Grundteilung handelt es sich bei den für die Pilzzucht vorgesehenen Flächen um Teilflächen der Gst-Nr. 2005 und 374 KG Bludesch. Nach der Grundteilung liegen die betroffenen Flächen auf dem neuen Gst-Nr. 2005/2 KG Bludesch. Die Flächen steht im grundbücherlichen Eigentum der Gemeinde Bludesch und wird in einem Baurecht vergeben.

Gezüchtet werden Austerseitlinge. Dabei kommen nicht bzw. kaum aussporende Sorten zum Einsatz. Kernpunkt der Tätigkeit bildet die Zucht der Edelpilze. Grundlage der Pilzzucht bildet Bio-Weizenstroh als Substrat. Ein Teil dieses Bio-Weizenstrohs wird auf Grundstück Nr. 374 angebaut.

Neben dem Verkauf der Pilze an sich (über Handel, Gastronomie und in untergeordneter Form auch Direktvermarktung -Onlineshop, Märkte, etc.) ist auch die Weiterverarbeitung der Pilze (zum Ausgleich von Produktionsschwankungen bzw. Überproduktion) vorgesehen. Die geplante Angebotspalette reicht hier von getrockneten Pilzen über eingelegte Pilze bis hin zu Halbfertigprodukten wie etwa Pestos/Sugos. Wesentlicher Teil des Projektes ist es deshalb, die Pilzzucht mit einem Gemüse- und einem Kräuteraanbau zu kombinieren.

Das abgeerntete Weizenstroh mit dem verbleibenden Pilzmyzel wird als Düngemittel wieder auf die Anbaufläche ausgebracht, ein Teil unter Beimischung von Grünschnitt kompostiert, welcher für den eigenen Gemüseanbau verwendet wird.

Geplant ist außerdem ein Schulgarten mit Schwerpunkt „Bildung für Nachhaltigkeit“.

Die Pilzzucht fällt nicht unter das Gewerberecht und es handelt sich jedenfalls um Landwirtschaft (Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mithilfe der Naturkräfte, einschließlich Wein- und Obstbau, Gartenbau und Baumschulen - §2 Abs. 3 Zif. 1 Gewerbeordnung 1994 idgF.). Pflanzliche Erzeugnisse sind vor allem Getreide jedweder Art, Kartoffeln, Obst, Gemüse, Heu, Stroh, Blumen, Beeren, aber auch Pilze, Schwämme, Bäume, Sträucher usw.).

Es handelt sich jedoch - nach Beurteilung des Landes Vorarlberg - nicht um eine bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Es ist daher die Errichtung einer Pilzzuchtanlage in der Widmung Freifläche-Landwirtschaftsgebiet nicht zulässig.

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes für die Pilzzucht. In diesem nimmt der Raum für die eigentliche Pilzzucht den Großteil der Flächen ein. Darüber hinaus sind Räume für die Behandlung/Verpackung/Verarbeitung der Pilze vorgesehen. Weiter ist auch ein untergeordneter Direktverkauf vor Ort geplant. Für die Pilzzucht ist ein kontrolliertes Klima (Temperatur und Feuchtigkeit) über ein Klima- und Lüftungsanlage notwendig. Zudem muss eine Verunreinigung – etwa durch den Eintrag anderer Pilzsporen – durch entsprechende Filter verhindert werden. Für die Zucht selbst werden nicht- bzw. kaum aussporende Sorten verwendet. Auch die Abluft aus dem Zuchtraum wird über ein Filtersystem geleitet. Entgegen ersten Entwürfen, ist die Errichtung eines Gebäudes, dessen Erscheinungsbild an eine klassische Landwirtschaft angepasst ist, mit Holzschirm geplant.

Neben dem Gebäude selbst sind untergeordnete Bauwerke, wie ein Parkplatz und Anlagen zu Kompostierung des abgeernteten Substrats notwendig.

Hinsichtlich des Ertrags an Pilzen wird gemäß Betriebskonzept von einem Ertrag von Anfangs etwa 25 Tonnen pro Jahr und langfristig von max. ca. 58 Tonnen ausgegangen.

Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ist nur mit einzelnen LKW-Fahrten (bzw. Traktorgespannen) zu rechnen (im Schnitt nicht mehr als eine Zu- und Abfahrt pro Woche). Ansonsten sind Zu- und Abfahrten lediglich mit PKWs und auch Klein-LKWs notwendig. Diese Fahrten teilen sich auf Mitarbeiter, Lieferverkehr und Kunden im Direktverkauf auf. Es ist hier von etwa von 35 Zu- und Abfahrten pro Tag auszugehen.

Stellungnahme Abt. Landwirtschaft des Landes Vorarlberg

Im Zuge des Widmungsverfahrens liegt folgende Stellungnahme der Abteilung Landwirtschaft des Landes Vorarlberg vor:

„Laut den uns vorliegenden Informationen und Unterlagen planen Carina und Joachim Tschann das Unternehmen „Mag. Tschann Edelpilze GmbH“ aufzubauen, um dort Pilze (Austernseitlinge) zu züchten, zu veredeln und zu vermarkten. Dem geplanten Vorhaben liegt ein betriebswirtschaftliches Konzept (Betriebswirtschafts- und Finanzierungskonzept) von Tschann Carina und Joachim vor, aus dem hervorgeht, dass mit der geplanten Pilzzucht ein positives Jahresergebnis lukriert wird. Des Weiteren wird in diesem Konzept die Produktion und Verarbeitung dargestellt. Als Nährsubstrat für das Züchten der Pilze wird Bioweizenstroh verwendet. Laut Betriebskonzept wird das Bioweizenstroh zu einem überwiegenden Teil (80 %) selbst in Vorarlberg angebaut. Die dafür benötigten Flächen werden von verschiedenen Grundstückseigentümern (Bludesch, Thüringen, Schlins und Feldkirch) zur Verfügung gestellt. Nach der Ernte der Pilze wird das Nährsubstrat entweder kompostiert oder als Dünger auf den selbstbewirtschafteten Flächen ausgebracht.

Neben der Zucht von Edelpilzen werden auch Kräuter- und Gemüseanbau auf einer Fläche von ca. 1.600 m² betrieben.

Beurteilung

Laut Gewerbeordnung gehört zur Landwirtschaft das Hervorbringen und die Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte, einschließlich des Wein- und Obstbaues, des Gartenbaues und der Baumschulen. In der Urprodukteverordnung¹ findet man eine Liste, die zur landwirtschaftlichen Urproduktion gehören.

Für den Garten- und Gemüsebau zählen u.a. folgende Produkte zu den Urprodukten:

- Obst (Tafel- und Pressobst), Dörrobst, Beeren, Gemüse und Erdäpfel (auch gewaschen, geschält, zerteilt oder getrocknet), gekochte Rohnen (rote Rüben), Pilze einschließlich Zuchtpilze, Sauerkraut, Suppengrün, Tee- und Gewürzkräuter (auch getrocknet), Schnittblumen und Blütenblätter (auch getrocknet), Jungpflanzen, Obst- und Ziersträucher, Topfpflanzen, Zierpflanzen, Gräser, Moose, Flechten, Reisig, Wurzeln, Zapfen;
- direkt gepresster Gemüse-, Obst- und Beerensaft sowie Nektar und Sirup (frisch oder pasteurisiert), Holderblütensirup;
- Christbäume, Forstpflanzen, Forstgewächse, Reisig, Schmuckreisig aus dem eigenen Anbau
- Komposterde, Humus, Naturdünger, Rasenziegel, Speiseöle (insbesondere aus Sonnenblumen, Kürbis oder Raps), wenn diese bei befugten Gewerbetreibenden gepresst wurden, Samen sowie im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft anfallende Ausgangsprodukte für Medizin, Kosmetik, Farben und dergleichen.

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Urproduktion ist auch der Zukauf von pflanzlichen Produkten des jeweiligen Betriebszweiges erlaubt. Der Einkaufswert darf nicht mehr als 25 % des Verkaufswertes aller Erzeugnisse des jeweiligen Betriebszweiges (z.B. Obst- u. Gartenbau, Ackerbau) betragen. Ist der Einkaufswert höher, ist der Betrieb dem Gewerbe zuzuordnen.

Auch die Zuhilfenahme von eigenen Vorrichtungen, wie etwa Glashäuser oder die Inanspruchnahme besonderer Kultivierungssysteme für die Pflanzenzucht (z.B. Hydrokultur, Züchtung in Containern) schadet der Unterstellung unter die Landwirtschaft nicht, da auch in diesen Fällen die Pflanzen bzw. deren Erzeugnisse mit Hilfe der Naturkräfte hervorgebracht werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine landwirtschaftliche Produktionsform die in Art der Bodennutzung dem Garten- und Gemüsebau ähnelt. Folglich handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein in der Art der Bodennutzung der Land- und Forstwirtschaft ähnliches Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 4 Vorarlberger Raumplanungsgesetz.“

Notwendige Standortvoraussetzungen für die Pilzzucht:

- Mindestgröße des Grundstücks für die Bauführung von ca. 1.000m² - Gebäude inkl. bauliche Nebenanlagen (Parkplatz, Kompostierung, u.A.)
- Zufahrt geeignet für LKWs und PKWs
- Vorhandene Erschließungsmöglichkeit mit Strom, Kanal und Wasser
- Keine unmittelbar angrenzenden Wohnnachbar – insbesondere auf Grund der Aufarbeitung und Kompostierung des abgeernteten Weizenstrohs mit dem verbleibenden Pilzmyzel.
- Angrenzende Flächen zum Anbau von Gemüse und Kräutern

- Flächen im Nahbereich zum Anbau von Weizen

Geplanter Standort - Standorteignung

Der geplante Standort liegt unmittelbar außerhalb aber direkt an der im Räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Bludesch festgelegten Siedlungsgrenze in der Landesgrünzone. Das Grundstück bzw. die Widmungsfläche weist eine Fläche von ca. 1.000m² auf.

Der Abstand der geplanten Widmungsfläche zur nächsten bestehenden Wohnnutzung beträgt ca. 106m. Zu Flächen, die im Räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde, für eine kurzfristige Umwidmung für Wohnzeche vorgesehen sind, beträgt der Abstand ca. 80m. Mit Ausnahme des Freizeitplatzes der Gemeinde Bludesch grenzen ausnahmslos landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Im Bereich des Freizeitplatzes wurde unmittelbar nördlich der geplanten Pilzzucht für Spielzwecke ein Hügel geschüttet, der eine schon bestehende Abtrennung zwischen der Pilzzucht und dem Freizeitplatz darstellt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindestraße Nislisweg. Diese reicht bereits bis zum Grundstück. Der bereits ausgebaute und asphaltierte Teil des Nislisweges endet derzeit etwa 90m nördlich des Grundstücks. Die letzten Meter weisen das Erscheinungsbild eines Feldweges auf. Unabhängig von der Pilzzucht plant die Gemeinde jedoch die Errichtung einer asphaltierten Verbindungsstraße zur Landesradroute etwa 200m südlich der geplanten Pilzzucht. Im Zuge des Straßenausbaus erfolgt 2025 auch die Verlängerung der Kanal- und Wasserleitungen in diesem Bereich sowie die Vorbereitung des Stromanschlusses.

Für die Pilzzucht stehen auf dem angrenzenden Gst-Nr. 2005/1 KG Bludesch Flächen zum Gemüse- und Kräuteraanbau zur Verfügung. Auf dem südlich benachbarten Grundstück Gst-Nr. 374 KG Bludesch stehen geeignete Flächen für den Bio-Weizenanbau zur Verfügung. Diese Flächen stehen, wie schon das Grundstück, im Eigentum der Gemeinde.

Das Grundstück weist keine ökologischen Besonderheiten auf und dient seit Jahrzehnten der Grünland-Landwirtschaft.

Teile des Grundstücks liegen im HQ 300 Abflussbereich des Schwarzbaches. Diese hat auf Grund der geringen Überflutungshöhe keine negativen Auswirkungen auf das Projekt. Zudem wird 2025 das in Bau befindliche Hochwasserschutzprojekt Montjola in Thüringen fertiggestellt. Durch dieses ist eine Veränderung (Rücknahme) der Hochwasserabflussbereiche in Bludesch zu rechnen. Für die geplante Umwidmung liegt bereits eine positive Stellungnahme der Abt. Wasserwirtschaft des Landes vor.

Das Grundstück und die zur Bewirtschaftung vorgesehenen Flächen stehen im Grundbücherlichen Eigentum der Gemeinde Bludesch. Dies sichert der Gemeinde eine weit größere Einflussmöglichkeit bei etwaigen Fehlentwicklungen oder bei einer etwaigen Nachnutzung bzw. einem notwendigen Rückbau der Pilzzucht, als dies alleine der Gemeinde als Baubehörde zu kommen würde.

Von den Widmungswerbern wurde auch zwei Standorte in Nachbargemeinden Thüringen und Schlins geprüft. Die einerseits aber nicht verfügbar sind und andererseits keine besseren Standortbedingungen aufweisen bzw. auch in der Landesgrünzone gelegen wären.

Öffentliche Interessen

Das Grundstück liegt in der Landesgrünzone. Gemäß Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Walgaues , LGBl.Nr. 9/1977 idF LGBl.Nr. 62/2022 (Landesgrünzone) §1 werden mit der Festlegung der Landesgrünzone folgende Ziele verfolgt:

- Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes
- Erhaltung von Naherholungsgebieten
- Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft

Die Vorarlberger Landwirtschaft ist geprägt von Grünland-Landwirtschaft mit dem Schwerpunkt auf Milchproduktion. Während hier eine hohe Deckung des Eigenbedarfs erreicht wird, besteht in anderen Bereichen der landwirtschaftlichen Nahrungsmittelproduktion eine sehr geringe regionalen Eigendeckung des Bedarfs. Bei Pilzen etwa liegt die Eigenversorgung in Vorarlberg im marginalen einstelligen Prozentbereich. Der anhaltende Trend zur vegetarischen bzw. veganen Ernährung sorgt zudem für eine erhöhte Nachfrage nach Edelpilzen bzw. Pilzprodukten, die bisher in Vorarlberg zum Großteil durch Pilze aus Osteuropa gedeckt wird.

Die nachhaltige regionale Versorgung mit qualitativ hochwertigen heimischen Lebensmitteln - gerade auch abseits von Milch- und Fleisch - und damit die Schaffung zusätzlicher alternativer Standbeine für die Landwirtschaft ist erklärtes Ziel der Landwirtschaftsstrategie des Landes. Dementsprechend erhielt das gegenständliche Pilzzuchtprojekt auch eine Innovationsförderung „Landwirtschaft.schafft.neues!“ des Landes Vorarlberg. Die diesbezügliche Förderzusage endet mit dem Satz „Vielen Dank für Ihre Bemühungen zur Entwicklung und Erhaltung der Vielfalt der Vorarlberger Landwirtschaft“.

Durch eine regionale Nahrungsmittelversorgung wird nicht nur die Wertschöpfung im Land erhöht, sondern es werden unnötige Transporte verringert. Dies und die Verlagerung auf nicht tierische Lebensmittel verringern auch das anfallende CO₂.

Zum Schutz der Landesgrünzone (insbesondere hinsichtlich der Ziele des Schutzes des Landschaftsbildes und der Naherholungsfunktion) ist es Ziel der Gemeinde Sondergebietsnutzungen, aber auch landwirtschaftliche Neubauten, nicht mitten in der Landesgrünzone anzusiedeln, sondern möglichst in der Nähe bestehender landwirtschaftlicher Strukturen bzw. des bestehenden Siedlungsraums. Dadurch soll eine Zerstückelung des Naherholungsraums bzw. der Landschaft verhindert werden.

Der geplante Standort, der einerseits direkt am Siedlungsrand liegt, andererseits aber keine direkten Wohnnachbarn betrifft, minimiert negative Auswirkungen auf die Landesgrünzone und verhindert gleichzeitig Nutzungskonflikte mit Nachbarn.

Durch die gestalterische Anpassung an den Typus eines klassischen landwirtschaftlichen Gebäudes wird durch die Lage am Siedlungsrand ein - auch in historisch gewachsenen Bereichen typischer - Übergang von Siedlung zum Freiraum geschaffen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass die von der Widmung betroffenen Fläche mit ca. 1.000m² - von der realistisch nur ca. 50% bebaut werden – im Vergleich zu anderen klassischen

Landwirtschaftsbetrieben oder FS-Widmungen für Betriebe in der Landesgrünzone, flächenmäßig sehr beschränkt ausfällt.

Die gegenständliche Pilzzucht entspricht dem Ziel des Landes Vorarlberg zu Diversifizierung und Weiterentwicklung der Landwirtschaft und zur Stärkung der regionalen Lebensmittelversorgung. Durch die geringe Größe und die Lage am Siedlungsrand ohne direkte Wohnnachbarn, werden die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Landschaft und die Naherholung minimiert. Gleichzeitig werden Nutzungskonflikte mit Nachbarn verhindert.

Das geplante Projekt widerspricht daher weder den Zielen der Landesgrünzone und noch den allgemeinen Zielen der Raumplanung gemäß §2 Raumplanungsgesetz.

Im gültigen Räumlichen Entwicklungsplan 2015 der Gemeinde Bludesch ist die Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe und die Sicherung der Nahrungsmittelproduktion in den bestehenden Freiflächen außerhalb der Siedlungsgrenze in der Tallage ein vorrangiges Ziel. Eine Einschränkung auf bodenabhängige Landwirtschaft im Sinne des §18 RPG besteht hier nicht. Das gegenständliche Projekt entspricht daher auch dieser Zielsetzung. Im neuen in Ausarbeitung befindlichen Entwurf des REP ist der Standort als Standort für auch nicht bodenabhängige landwirtschaftliche Nahrungsmittelproduktion vorgesehen.

Geplante Umwidmung

Bei einer Pilzzucht handelt sich um eine Landwirtschaft (Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse mithilfe der Naturkräfte, einschließlich Wein- und Obstbau, Gartenbau und Baumschulen) im Sinne des §2 Abs. 3 Zif. 1 Gewerbeordnung 1994 idgF. Diese stellt jedoch keine bodenabhängige Landwirtschaft im Sinne des Raumplanungsgesetzes dar. Die Errichtung von Bauwerken bzw. deren baurechtliche Genehmigung ist in der bestehenden Widmung Freifläche-Landwirtschaftsgebiet am geplanten Standort nicht zulässig. Es ist hierfür eine Umwidmung in Freifläche-Sondergebiet Pilzzucht erforderlich.

Gemäß § 18 Abs. 4 RPG können als Sondergebiete Flächen festgelegt werden, auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen, insbesondere für Flächen, die in der Art der Bodennutzung der Land- und Forstwirtschaft ähneln (z.B. Kleingärten, gewerbliche Gärtnereien).

Der Begriff der „Ähnlichkeit“ ist im Gesetz nicht definiert. Lediglich zwei demonstrative Beispiele sind angeführt. Der Begriff „Ähnlichkeit“ bedeutet, dass zwischen zwei oder mehreren Sachverhalten eine oder mehrere Sachverhalte übereinstimmen, aber eben nicht alle.

Die Kombination aus Pilzzucht in einem Gebäude auf Grundlage von Bio-Weizenstroh (Rohstoff) und der Anbau von Gemüse und besonderen Kräutern, bzw. die daraus entwickelten Lebensmittel stellen zwar keine reine Landwirtschaft im Sinne des RPG dar. Da ein Teil der Lebensmittelproduktion aber ebenfalls aus einer unmittelbaren Bodenbewirtschaftung stammt, liegt eine Ähnlichkeit in der Art der Bodennutzung der Land- und Forstwirtschaft vor.

Es liegt eine entsprechende positive Stellungnahme der Abteilung Landwirtschaft des Landes vor. Weiters liegt hinsichtlich der teilweisen Lage im HQ 300 Überflutungsbereich des Schwarzbaches eine positive Stellungnahme vor. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Gemeindestraße. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist gering. Schwerverkehr fällt kaum an.

In der Kurzinformation Nr. 22 der Raumplanungsabteilung des Landes heißt es, dass hinsichtlich der Flächenwidmung für Gebäude und Anlagen, die der Gewinnung von pflanzlichen Erzeugnissen oder der Tierhaltung ohne unmittelbare Bodennutzung dienen, eine Sondergebietswidmung notwendig ist.

Es ist daher die Umwidmung des Grundstücks in Freifläche-Sondergebiet Pilzzucht geplant.

Da die Gemeinde hier Grundeigentümerin ist, ist kein Raumplanungsvertrag im Zuge der Umwidmung möglich. Daher ist die Befristung der Widmung mit der Folgewidmung Freifläche-Landwirtschaftsgebiet notwendig.

Zudem ist die widmungskonforme Nutzung auch langfristig durch das Eigentum der Gemeinde an den Flächen gesichert.

Zusätzliche soll im Zuge des Widmungsverfahrens auch die bestehende Widmung Verkehrsfläche (Straße) an den tatsächlich bestehenden bzw. geplanten Verlauf der Verbindungsstraße zwischen Nislisweg und Landesradroute angepasst werden.

Insgesamt sind von der Umwidmung Teilflächen der Gst-Nr. 374, 2000, 2005, 2006, 2016, 2019 KG Bludesch betroffen.

DI Martin Bitschnau

Anlage 1
(zu § 6 Abs. 2)

Planzeichen für Flächenwidmungspläne

Nr.	Bezeichnung	Darstellung	Beschreibung der Darstellung
-----	-------------	-------------	------------------------------

1. DARSTELLUNG DER WIDMUNGEN

1.1 Bauflächen

1.1.1	Baufläche-Kerngebiet (§ 14 Abs. 2 RPG)		Signatur: BK Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,110,110 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.2	Baufläche-Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 RPG)		Signatur: BW Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,161,82 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.3	Baufläche-Mischgebiet (§ 14 Abs. 4 RPG)		Signatur: BM Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 191,151,111 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.4	Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie I (§ 14 Abs. 5 RPG)		Signatur: BB-I Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 232,115,255 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.1.5	Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie II (§ 14 Abs. 6 RPG)		Signatur: BB-II Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 232,115,255 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

1.2 Bauerwartungsflächen

1.2.1	Bauerwartungsfläche-Kerngebiet (§ 17 RPG)		Signatur: (BK) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,156,156 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.2	Bauerwartungsfläche-Wohngebiet (§ 17 RPG)		Signatur: (BW) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,189,135 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.3	Bauerwartungsfläche-Mischgebiet (§ 17 RPG)		Signatur: (BM) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 191,164,134 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.4	Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet Kategorie I (§ 17 RPG)		Signatur: (BB-I) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 238,153,255 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.2.5	Bauerwartungsfläche-Betriebsgebiet Kategorie II (§ 17 RPG)		Signatur: (BB-II) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 238,153,255 Schraffur: weiß, Abstand 2 mm Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

1.3 Zonen und besondere Flächen

1.3.1	Baufläche-Wohngebiet (Roter Punkt): Punktuell und als eigenes Grundstück ausgewiesene Fläche von höchstens 600 m ² (§ 14 Abs. 3 RPG)	X-R X = BW	Signatur: -R Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,161,82 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.2	Zone für Gebäude und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Zwecke (§ 14 Abs. 4 RPG)	X-L X = BM	Signatur: -L Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.3	Zone für Produktionsbetriebe (§ 14 Abs. 5 dritter Satz RPG)	X-P# X = BB-I # = a, b oder c	Signatur: -P# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.4	Zone für Seveso-Betriebe (§ 14 Abs. 7 RPG)	X-S# X = BB-I oder BB-II # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -S# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.5	Verdichtungszone (§ 14 Abs. 9 RPG)	X-V X = Baufläche	Signatur: -V Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 115,0,76 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 225,225,225
1.3.6	Besondere Fläche für Einkaufszentren (§ 15 RPG)	X-E# X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -E# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.7	Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe (§ 15a RPG)	X-H# X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -H# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.8	Besondere Fläche, in der auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16a Abs. 1 erster Satz RPG)	X-Fa X = Baufläche	Signatur: -Fa Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.9	Besondere Fläche, in der nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen (§ 16a Abs. 1 erster Satz RPG)	X-Fn X = Baufläche	Signatur: -Fn Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.10	Zone für Investorenmodelle (§ 16a Abs. 1 zweiter Satz RPG)	X-xx-IM X = Baufläche xx = Fa oder Fn	Signatur: -IM Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.3.11	Besondere Fläche für publikumsintensive Veranstaltungsstätten (§ 16c Abs. 5 RPG)	X-PV# X = Baufläche # = lfd. Nr. (gegebenenfalls mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -PV# Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

1.4 Freiflächen

1.4.1	Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (§ 18 Abs. 3 RPG)		Signatur: FL Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 232,232,232 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.4.2	Freifläche-Sondergebiet (§ 18 Abs. 4 RPG)		Signatur: FS Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm sowie Zweckbestimmungstext Zeichen: Arial, schwarz, 2.8 mm Füllfarbe: RGB 217,255,102 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.4.3	Freifläche-Freihaltegebiet (§ 18 Abs. 5 RPG)		Signatur: FF Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 115,255,145 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

1.5 Vorbehaltsflächen

1.5.1	Vorbehaltsfläche (§ 20 RPG)	 X = Grundwidmung # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)	Signatur: -[#] Zeichen: Arial, schwarz, 3.2 mm Füllfarbe: RGB 128,128,128 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
-------	--------------------------------	--	---

1.6 Verkehrsflächen

1.6.1	Straßen (§ 19 RPG)		Füllfarbe: RGB 255,229,112 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.6.2	Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 19 RPG)		Signatur: Bahn Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 255,229,112 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

1.7 Befristungen und Folgewidmungen

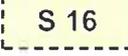
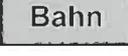
1.7.1	Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet (Grundwidmung) mit Befristung (F) und Folgewidmung (§ 12 Abs. 5 RPG)	 X = Baufläche oder FS xx = Folgewidmung	Signatur: ^{F-xx} Zeichen: Arial, schwarz, 3 mm Füllfarbe: entsprechend der Grundwidmung Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
1.7.2	Besondere Widmung (Punkte 1.3.6 - 1.3.9 und 1.3.11) mit Befristung (F) (§ 12 Abs. 7 RPG)	 X = Baufläche xx = Besondere Widmung	Signatur: ^F Zeichen: Arial, schwarz, 3 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75

1.8 Indexierung

1.8.1	Indexierung (§ 13 Abs. 3 RPG)	 <p>X = Baufläche # = lfd. Nr. (mit entsprechendem Text in der Legende)</p>	Signatur: # Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: entsprechend der Baufläche Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
-------	----------------------------------	--	---

2. DARSTELLUNG DER ERSICHTLICHMACHUNGEN

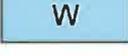
2.1 Verkehrsflächen

2.1.1	Straßen (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: A, L, S (Straßenkurzbezeichnung z.B. Landesstraße Nr. 52) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 253,255,209 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.1.2	Straßen (Planung) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: A, L, S (Straßenkurzbezeichnung z.B. Schnellstraße Nr. 16) Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 253,255,209 Randlinie: strichliert, 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.1.3	Schienenbahn einschließlich Standseilbahn (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: Bahn Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 191,191,191 Randlinie: 0.3 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.1.4	Fußweg, Radweg (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: Kreise mit 1.5 mm D und vollflächig Füllfarbe: RGB 75,75,75
2.1.5	Fußweg, Radweg (Planung) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: Kreise mit 1.5 mm D Farbe: RGB 75,75,75

2.2 Flächen mit besonderer Naturgefährdung

2.2.1	Gefahrenzonenkarte der WLW: (Gefahren-, Intensiv- und Hinweiszonen) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: vertikale Linien, Abstand 4 mm, 0.2 mm breit Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 255,122,0
2.2.2	Gefahrenzonen nach WRG: (Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SO-NW Linien, Abstand 8 mm, 0.2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 0,77,168

2.3 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen

2.3.1	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: F Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 118,161,96 Randlinie: 0.4 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.3.2	Gewässer (§ 12 Abs. 9 RPG)		Signatur: W Zeichen: Arial, schwarz, 4 mm Füllfarbe: RGB 181,255,254 Randlinie: 0.4 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
2.3.3	Schutzgebiet nach § 26 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftsentwicklung (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SW-NO Linien, Abstand 8 mm, 0.2 mm breit Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 76,230,0

2.3.4	Wasserrechtlich besonders geschütztes Gebiet (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: vertikale Linien, Abstand 8 mm, 0.2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 0,112,255
2.3.5	Seveso-Schutzabstand (§ 12 Abs. 8 i.V.m. Abs. 9 RPG)		Schraffur: horizontale Linien, Abstand 4 mm, 0.2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 169,0,230
2.3.6	Rohstoffplan-Lockergesteine (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SW-NO Linien, Abstand 8 mm, 0.2 mm breit, Versatz 1 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 78,78,78
2.3.7	Bergbaugebiet nach Mineralrohstoffgesetz (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: 45° SO-NW Linien, Abstand: 6 mm, 0.2 mm breit Versatz: 5 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 168,112,0
2.3.8	Archäologische Fundzonen (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: vertikale Linien, Abstand 4 mm, 0.2 mm breit, Versatz 2 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 115,38,0

2.4 Versorgungsanlagen

2.4.1	Leitungen mit allfälligem Baubeschränkungsbereich (Hochspannungsleitung, Hauptsammler, Gas-Hochdruckleitung) (§ 12 Abs. 9 RPG)		Achsenlinie: strichpunktierte Linie, 0.35 mm breit Außenlinie: strichliert, 0.2 mm Linienfarbe: RGB 255,0,197
2.4.2	Kraftwerk, Umspannwerk (§ 12 Abs. 9 RPG)		Schraffur: horizontale Linien, Abstand 4 mm, 0.2 mm breit, Versatz 1 mm Randlinie: 0.35 mm breit Linienfarbe: RGB 255,0,197

3. DARSTELLUNG DER GEMEINDEGRENZE

3.1	Gemeindegrenze		Begleitlinie: strichliert, 1 mm breit Randfarbe: RGB 75,75,75
-----	----------------	---	--

- Die angegebenen RGB-Farbwerte beziehen sich auf den Wertebereich von **0 bis 255**.
- Bei den angegebenen Randlinien (z.B. Strichstärke 0.3 mm) ist für die Feststellung der Widmungsgrenze die Mitte des Striches maßgeblich.

 <p>AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG AMTSSIGNATUR</p>	<p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.</p> <p>Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ verfügbar.</p> <p>Ausdrucke des Dokuments können beim</p> <p>Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.</p>
--	---