



stadtländ

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

A 1070 Wien
Kirchengasse 19/12
Tel +43 1 236 1912
Fax +43 1 236 1912 90

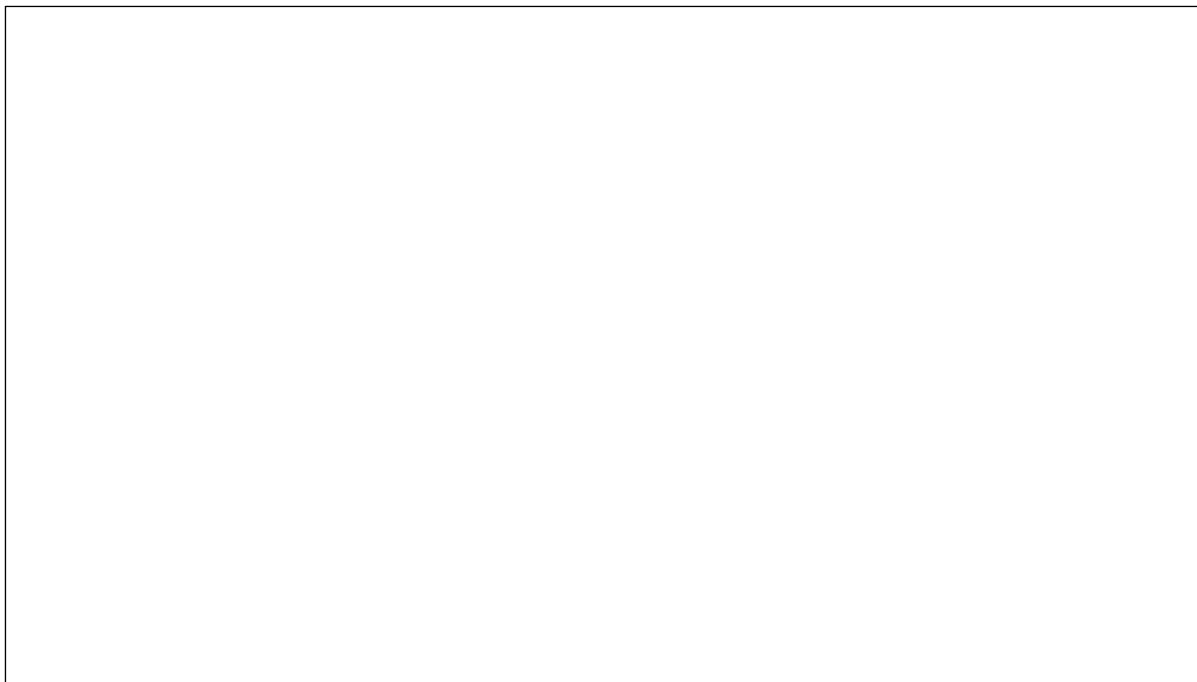
A 6900 Bregenz
Albert-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 964 6633

bregenz@stadtländ.at
www.stadtländ.at

Gemeinde Höchst **Räumlicher Entwicklungsplan (REP)**

Umweltbericht

im Zuge der Umweltprüfung des Vorentwurfs des REP Höchst
gemäß § 11a Raumplanungsgesetz



Aus urheberrechtlichen Gründen wurden Bilder und Karten entfernt – das Originaldokument kann auf Anfrage übermittelt werden

stadtländ

Dipl.-Ing. Alfred Eichberger GmbH

Bearbeitung:

Ulrich Blanda

Barbara Lenhart

Bregenz, 21.12.2023

Inhalt

1.	Aufgabenstellung und Vorgangsweise	3
1.1	Festlegung des Untersuchungsinhaltes	3
1.2	Vorgehensweise zur Identifizierung zu prüfender Flächen	4
2.	Überprüfung der Siedlungsrandausweitungen ohne weiteren Untersuchungsbedarf	6
2.1	Tschüppfäng	7
2.2	Mandlere	8
2.3	Matisafang	9
2.4	Paradies	10
2.5	Altahüsler	11
2.6	Bünta	12
2.7	Amalisplatz	13
2.8	Sanddorf	14
2.9	Holderbum	15
2.10	Städtle	16
2.11	Stetzena	17
2.13	Rebgarten	18
2.14	Birabümle	19
2.16	Sunnengarten	20
2.17	Rosagarta	21
2.18	Langebünt	22
2.19	Hasafeald	23
3.	Umweltprüfung Betriebsgebiet Nord-Ost	24
3.1	Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterung	24
3.2	Relevante Umweltziele	25
3.3	Umwelt-Istzustand und Beurteilung der Planungsauswirkungen	29
3.4	Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	32
3.5	Planungsalternativen	33
3.6	Monitoring	33
3.7	Kurzfassung	34
4.	Umweltprüfung Goldburger	35
4.1	Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterung	35
4.2	Relevante Umweltziele	35
4.3	Umwelt-Istzustand und Beurteilung der Planungsauswirkungen	37
4.4	Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	40
4.5	Planungsalternativen	41
4.6	Monitoring	41
4.7	Kurzfassung	41
5.	Untersuchung der Kumulierungseffekte	42
6.	Schlussfolgerung	44

1. Aufgabenstellung und Vorgangsweise

1.1 Festlegung des Untersuchungsinhaltes

Gemäß § 11a RPG sind bei der Erstellung und Änderung eines Räumlichen Entwicklungsplanes die Bestimmungen zur Umweltprüfung (§§ 10a bis 10g RPG) sinngemäß anzuwenden.

Die Gemeinde Höchst verfügt über ein am 26.06.2018 von der Gemeindevertretung beschlossenes Räumliches Entwicklungskonzept, welches am 04.02.2019 als Verordnung erlassen wurde.

Da es sich deshalb beim ggst. REP um eine Überarbeitung handelt (im Gegensatz zu einer REP-Erstellung), sind nur jene Festlegungen auf ihre Umwelterheblichkeit zu untersuchen, die gegenüber dem geltenden REP geändert werden.

Nachfolgend erfolgt eine Erstabschätzung der erforderlichen Bearbeitungstiefe:

Prüfung, ob eine Umweltprüfung gemäß § 10a RPG jedenfalls erforderlich ist:

REP setzt Rahmen für Genehmigung von Vorhaben nach dem UVP-G 2000 (§ 10a Abs. 1 lit. a RPG).		
trifft zu	trifft nicht zu	Begründung und Hinweise
	X	Es sind keine Vorhaben nach dem Bundes-UVP-G 2000 geplant oder bekannt, welche mit dem vorliegenden REP ermöglicht werden.

REP könnte Europaschutzgebiete erheblich beeinträchtigen (§ 10a Abs. 1 lit. b RPG).		
trifft zu	trifft nicht zu	Begründung und Hinweise
	X	In Höchst ist das Europaschutzgebiet „Rheindelta“ ausgewiesen. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Prüfung, ob eine Umweltprüfung gemäß § 10a Abs. 2 RPG entfallen kann:

REP wird lediglich geringfügig geändert (§ 10a Abs. 2 RPG).		
trifft zu	trifft nicht zu	Begründung und Hinweise
	X	Im ggst Fall erfolgt eine Gesamtüberarbeitung des REP und des Entwicklungsplanes. Eine „geringfügige Anpassung“ des rechtsgültigen als Verordnung erlassenen REK kann daher nicht von vornherein ohne weitere Prüfung argumentiert werden.

REP betrifft Nutzung eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene (§ 10a Abs. 2 RPG).		
trifft zu	trifft nicht zu	Begründung und Hinweise
	X	Regelungsinhalt des REP ist das gesamte Gemeindegebiet von Höchst. Der Tatbestand „betrifft Nutzung eines kleinen Gebietes“ kann daher nicht ohne weitere Prüfung von vornherein für alle Änderungen geltend gemacht werden.

REP betrifft Nutzung, die mit Landesraumplan für zulässig erklärt wurden (§ 2 iVm § 3 Abs. 1 lit. f VO für Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind).		
trifft zu	trifft nicht zu	Begründung und Hinweise
	X	Eine Umweltprüfung für einen Landesraumplan, den das REP umsetzt, liegt nicht vor.

Die Erstabschätzung gemäß den obigen Kriterien gelangt zum Ergebnis, dass der REP gemäß § 10a Abs. 3 RPG einer Umwelterheblichkeitsprüfung zu unterziehen ist. Diese hat auf der Grundlage der Prüfkriterien nach Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme zu erfolgen.

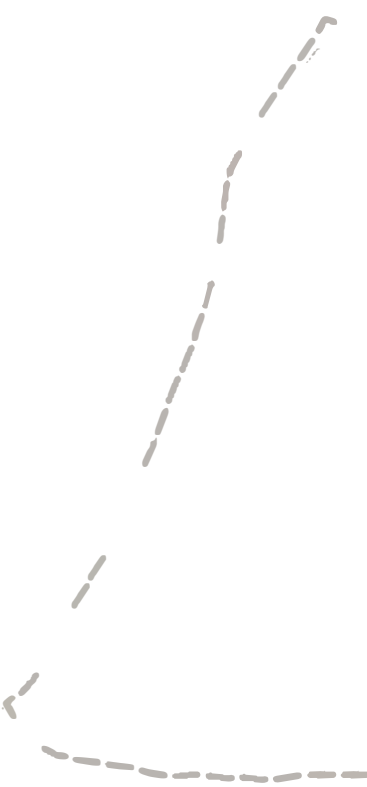
1.2 Vorgehensweise zur Identifizierung zu prüfender Flächen

Gemäß Auskunft der Abt. Raumplanung (Abstimmungstermin zur Umweltprüfung REP Fußach am 10.6.2020 im Landhaus) sind nur exakt abgegrenzte Festlegungen in der Plandarstellung auf ihre Umwelterheblichkeit zu prüfen. Symbol-Festlegungen in ungefähre Lage und textliche Festlegungen werden mangels Detailierung und damit fehlender Abschätzbarkeit der Umwelterheblichkeit nicht geprüft. Die Prüfung der Umwelterheblichkeit dieser vorerst allgemeinen Festlegungen erfolgt gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt, sobald detailliertere Planfestlegungen erfolgen, dh. Standort sowie Inanspruchnahme von Ressourcen im Sinne des Anhang II der RL 2001/42/EG, 1. Punkt abschätzbar sind.

Im als REP verordneten REK 2018 wurde im Zielplan kein gesonderter Siedlungsrand festgelegt. Gemäß REK-Text gilt der Bauflächenrand als REK-Siedlungsrand. Geprüft werden nun Flächen, wo der Siedlungsrand gemäß REP-Vorentwurf vom 20.06.2023 über die rechtsgültige Bauflächenwidmung (Stand: 10.07.2023) hinausgeht, dh. wo der REP künftig Bauflächenerweiterungen ermöglicht. In der nachfolgenden Differenz-Plandarstellung werden diese künftig möglichen Bauflächenerweiterungen dargestellt. Die meisten der künftig möglichen Bauflächenerweiterungen braucht gemäß der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keiner Umwelt- oder Umwelterheblichkeitsprüfung unterzogen werden – siehe Kapitel „2 Überprüfung der Siedlungsrandausweitungen ohne weiteren Untersuchungsbedarf“. Zwei Bereiche sind größenordnungsbedingt einer Umweltprüfung zu unterziehen – siehe Kapitel „3 Umweltprüfung“ und Kapitel „4 Umweltprüfung Goldburger“.

Ein rechtsgültig als Baufläche Betriebsgebiet I gewidmetes Gebiet („Längle-Hagspiel-Areal“ nördlich des Ortskerns) wird neu als Siedlungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen festgelegt und soll in Folge in Baufläche Mischgebiet umgewidmet werden. Da damit keine Erhöhung der erwartbaren Umweltauswirkungen verbunden ist, erfolgt keine weitere Untersuchung der Umweltauswirkungen.

Betreffend Anlagen, welche die Widmung Freifläche Sondergebiet erfordern, ist festzustellen, dass der REP hier weder konkrete Erweiterungen noch konkrete neue Festlegungen vorsieht. Summen- und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Änderungen, werden im Kapitel „5 Untersuchung der Kumulierungseffekte“ untersucht.



1

2. Überprüfung der Siedlungsrandausweitungen ohne weiteren Untersuchungsbedarf

Im Folgenden werden die einzelnen Bereiche beschrieben, wo durch die Festlegung des mittelfristigen Siedlungsrandes die Ausweisung neuer Bauflächen ermöglicht wird, aber situations- und größenordnungsbedingt gemäß der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelt- oder Umwelterheblichkeitsprüfungen erforderlich sind.

In den jeweiligen Planausschnitten sind die Bauflächenwidmung gemäß aktuell gültigem Flächenwidmungsplan, der mittelfristige Siedlungsrand gemäß REP-Vorentwurf sowie die daraus resultierenden „Entwicklungsgebiete“ dargestellt.

Alle neu resultierenden „Entwicklungsgebiete“ sind rechtsgültig als Bauerwartungsfläche gewidmet. Dh sie wurden gemäß den zum Zeitpunkt ihrer erstmaligen Ausweisung als Bauerwartungsfläche gültigen RPG-Bestimmungen für die längerfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen. Diese Entwicklungsperspektive wird beibehalten und in den REP überführt.

Legende Planausschnitte:













Festlegungen gemäß REP-Vorentwurf

-  Mittelfristiger Siedlungsrand
-  Rücknahme von Baufläche, Bauerwartungsfläche prüfen
-  Bedeutender innerörtlicher Freiraum, Siedlungsfreiraum




Zu prüfende Festlegungen gemäß REP-Vorentwurf

-  Entwicklungsgebiet Wohnen kurzfristig (bereits als Bauerwartungsfläche gewidmet)
-  Entwicklungsgebiet Betriebe kurzfristig (bereits als Bauerwartungsfläche gewidmet)

Widmungsflächen

- | | | |
|--|--|--|
|  Baufläche Kerngebiet |  Bauerwartungsfläche Mischgebiet |  Freifläche Landwirtschaftsgebiet |
|  Baufläche Wohngebiet |  Baufläche Betriebsgebiet |  Freifläche Sondergebiet |
|  Bauerwartungsfläche Wohngebiet |  Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet |  Vorbehaltsfläche |
|  Baufläche Mischgebiet |  Freifläche Freihaltegebiet |  Straße |

Ersichtlichmachungen

-  Gewässer
-  Forstwirtschaftliche Flächen
-  Straße

Datenquellen: VoGIS Geodaten © Land Vlbg., Vlbg. Energienetze, Gemeinde Höchst

2.1 Tschüppfäng

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Tschüppfäng westlich der Seestraße wird mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung zweier Bauerwartungsflächen Mischgebiet in Bauflächen im Ausmaß von 0,91 ha und 0,22 ha ermöglicht. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen im Anschluss an den Siedlungsrand bis zu 2 ha ist gemäß § 3 Abs 2 lit b der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen umfassen max. 1,13 ha und liegen damit unter dem 2 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.2 Mandlere

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Mandlere im Bereich des Felchenwegs wird mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von vier Bauerwartungsflächen, zum Teil Bauerwartungsfläche Mischgebiet, zum Teil Bauerwartungsfläche Wohngebiet, in Bauflächen im Ausmaß von 0,21 ha, 0,37 ha, 0,15 ha und 0,06 ha ermöglicht. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen umfassen in Summe max. 0,79 ha und liegen damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.3 Matisafang

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Matisafang wird im Bereich der Bäumlestraße mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von vier Bauerwartungsflächen Wohngebiet und einer Bauerwartungsfläche Mischgebiet in Bauflächen im Ausmaß von 0,12 ha, 0,8 ha, 0,35 ha, 0,28 ha und 0,29 ha ermöglicht. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen und geeignet.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich bzw gilt gemäß § 3 Abs 2 lit b der ggst Verordnung angrenzend an den Siedlungsrand ein Schwellenwert von 2 ha. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen umfassen max. 1,84 ha und liegen damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.4 Paradies

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Paradies wird im Bereich Neufeld und im Bereich südlich der Gaißbauerstraße mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von drei Bauerwartungsflächen Mischgebiet und einer Bauerwartungsfläche Wohngebiet in Bauflächen im Ausmaß von 0,13 ha, 0,44 ha, 0,46 ha und 0,03 ha ermöglicht. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen. Im Norden wird an einer weiteren Stelle der Siedlungsrand an die DKM angepasst. Mit dieser technischen Anpassung ist eine Ausweitung des Siedlungsrandes von rd. 14 m² verbunden.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsråder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen umfassen in Summe max. 1,06 ha und liegen damit unter dem 4 ha Schwellenwert bzw liegt die 0,03 ha große Fläche am Siedlungsrand unter dem hier relevanten 2 ha Schwellenwert. Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.5 Altahüsler

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schargebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Altahüsler im Bereich der Bündtenstraße wird an einer Stelle mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung einer Bauerwartungsfläche Wohngebiet in Baufläche im Ausmaß von 0,19 ha ermöglicht. Die Fläche ist für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen angrenzend an den äußeren Siedlungsränder bis zu 2 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. b der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche umfasst max. 0,19 ha und liegt damit unter dem 2 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.6 Büntha

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Büntha im Bereich des Bützewegs wird mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von sechs innerörtlichen Bauerwartungsflächen Wohngebiet in Bauflächen im Ausmaß von 0,34 ha, 0,11 ha, 0,07 ha, 0,76 ha, 0,1 ha und 0,17 ha ermöglicht. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen und geeignet.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsråder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen umfassen max. 1,55 ha und liegen damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.7 Amalisplatz

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Amalisplatz im Bereich westlich der Bündtenstraße wird mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von drei Bauerwartungsflächen Wohngebiet in Bauflächen im Ausmaß von 0,29 ha, 0,19 ha und 1,59 ha ermöglicht. Die Fläche im Ausmaß von 1,59 ha ist für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 8 bis 15 Jahre vorgesehen und geeignet. Die restlichen Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen und geeignet.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche umfasst max. 2,07 ha und liegt damit unter dem 4 ha Schwellenwert. Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

Anmerkung: auch wenn für die 1,59 ha große östliche Fläche eine Lage außerhalb des Siedlungsrandes argumentiert werden würde, wird keine weitere Prüfung ausgelöst, da in diesem Fall der 2 ha Schwellenwert gemäß § 3 Abs 2 lit b der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ gelten würde.

2.8 Sanddorf

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Sanddorf im Bereich südlich des Weges Kornfeld und südlich der Straße Im Schlatt wird mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von zwei Bauerwartungsflächen, die zum überwiegenden Teil Bauerwartungsfläche Wohngebiet und zum kleineren Teil Bauerwartungsfläche Mischgebiet sind, in Bauflächen im Ausmaß von 0,86 ha und 0,48 ha ermöglicht. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen umfassen max. 1,34 ha und liegen damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.9 Holderbum

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Holderbum wird im Bereich südlich des Hirschenweg und nördlich der Wichnerstraße mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von zwei Bauerwartungsflächen die zum Teil Bauerwartungsfläche Mischgebiet, zum Teil Bauerwartungsfläche Wohngebiet sind, in Bauflächen im Ausmaß von 0,62 ha und 0,57 ha ermöglicht. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen umfassen max. 1,19 ha und liegen damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.10 Städtle

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Städtle im Bereich nördlich der Straße Im Städtle wird mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von zwei Bauerwartungsflächen Mischgebiet in Bauflächen im Ausmaß von 0,13 ha und 0,1 ha ermöglicht. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen umfassen max. 0,23 ha und liegen damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.11 Stetzena

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Stetzena wird im Bereich nördlich und südlich der Webergasse an fünf Stellen mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von vier innerörtlichen Bauerwartungsflächen Wohngebiet und einer Bauerwartungsfläche Mischgebiet in Bauflächen im Ausmaß von 1,45 ha, 0,08 ha, 0,2 ha, 0,08 ha und 0,55 ha ermöglicht. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Für die 1,84 ha große als Baufläche Betriebsgebiet gewidmete Fläche wird Siedlungsgebiet für Wohnen- und wohnverträgliche Nutzungen festgelegt und damit die Umwidmung in die Baufläche Mischgebiet vorbereitet.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche umfasst max. 2,36 ha und liegt damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Mit der Änderung des Betriebsgebietes in Siedlungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen sind offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, da die mit der Festlegung ermöglichten Emissionen sinken. Die Fläche ist bebaut bzw genutzt, dieser Umstand ändert sich mit der Planfestlegung nicht. Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.13 Rebgarten

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Rebgarten wird im Bereich nördlich der Deltastraße mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung einer Bauerwartungsfläche Wohngebiet in Baufläche im Ausmaß von 0,1 ha ermöglicht. Die Fläche ist für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche umfasst max. 0,1 ha und liegt damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.14 Birabümlle

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Birabümlle wird im Bereich nördlich der Bonigstraße mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von zwei innerörtlichen Bauerwartungsflächen Wohngebiet und zwei Bauerwartungsflächen Mischgebiet in Bauflächen im Ausmaß von 0,61 ha, 0,09 ha, 0,15 ha und 0,32 ha, ermöglicht. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen umfassen max. 1,17 ha und liegen damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.16 Sunnengarten

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Sunnengarten wird im Bereich südlich der Bruggerstraße mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von Bauerwartungsfläche Mischgebiet in Baufläche im Ausmaß von 0,06 ha ermöglicht. Die Fläche ist für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsråder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche umfasst max. 0,06 ha und liegt damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.17 Rosagarta

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Rosagarta wird im Bereich südlich der Augasse und östlich der Kreuzdorfstraße mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von drei Bauerwartungsflächen Mischgebiet in Bauflächen im Ausmaß von 0,08 ha, 0,08 ha und 0,26 ha ermöglicht. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsränder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen umfassen max. 0,42 ha und liegen damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.18 Langebünt

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Langebünt wird im Bereich südlich der Rosenstraße an vier Stellen mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von Bauerwartungsflächen Mischgebiet in Bauflächen im Ausmaß von 1,12 ha, 1,66 ha, 0,04 ha und 0,23 ha ermöglicht. Die Fläche im Ausmaß von 1,66 ha besteht teils aus Bauerwartungsfläche Mischgebiet und teils aus Vorbehaltsfläche für Kindergarten und Volksschule. Die Flächen im Ausmaß von 1,66 ha und 1,12 ha sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 8 bis 15 Jahre vorgesehen. Die restlichen Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen innerhalb der äußeren Siedlungsråder bis zu 4 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. a der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche umfasst max. 3,05 ha und liegt damit unter dem 4 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

2.19 Hasafeald

Folgende sensible Gebiete (mit markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz |
| <input type="checkbox"/> Auwald | <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. |

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Ortsteil Hasafeald westlich des Dammgasse wird an zwei Stellen mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von Bauerwartungsflächen Wohngebiet in Bauflächen im Ausmaß von 0,15 ha und 0,14 ha ermöglicht. Die Fläche im Ausmaß von 0,15 ha besteht zu einem Teil aus bereits bestehender Bauerwartungsfläche Wohngebiet und zum anderen Teil aus einer bereits bebauten Freifläche Landwirtschaftsgebiet. Die Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen anschließend an den äußeren Siedlungsränder bis zu 2 ha ist gemäß § 3 Abs. 2 lit. b der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst. Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche umfasst max. 0,29 ha und liegt damit unter dem 2 ha Schwellenwert.

Die Ermittlungen kommen zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung kann daher entfallen.

3. Umweltprüfung Betriebsgebiet Nord-Ost

3.1 Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterung

<p>Folgende sensible Gebiete (mit <input checked="" type="checkbox"/> markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL <input type="checkbox"/> Alpinregion <input type="checkbox"/> Auwald </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb. </td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL <input type="checkbox"/> Alpinregion <input type="checkbox"/> Auwald	<input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb.
<input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL <input type="checkbox"/> Alpinregion <input type="checkbox"/> Auwald	<input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz <input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb.	

Im Ortsteil Birkenfeld wird im Bereich südlich des Birkenwegs mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für betriebliche Nutzung“ die Umwidmung von Bauerwartungsfläche in Baufläche im Ausmaß von 3,01 ha ermöglicht. Die umgewidmeten Fläche ist für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen. An vier weiteren Stellen im Nahbereich werden mit der Festlegung von „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ die Umwidmung von Bauerwartungsflächen in Bauflächen im Ausmaß von 1,81 ha, 0,07 ha, 0,13 ha und 0,23 ha ermöglicht. Die umgewidmeten Flächen sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen.

In Summe betrifft die Planänderung damit rd. 5 ha und ist größenordnungsbedingt einer Umweltprüfung zu unterziehen.

3.2 Relevante Umweltziele

Gemäß § 10b Abs 1 RPG „Umweltbericht“ in Verbindung mit Anhang I lit e der SUP-Richtlinie 2001/42/EG sind für den Plan relevante Umweltziele darzulegen. Nachstehende Umwelt- und Entwicklungsziele sind damit Vorgaben für die örtliche Raumplanung und bei der ggst geplanten Flächenwidmungsplanänderung zu berücksichtigen.

3.2.1 Raumplanungsziele entsprechend §2 VlbG Raumplanungsgesetz

Die Raumplanung hat eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebiets anzustreben.

Ziele der Raumplanung sind:

- Nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlage des Menschen, besonders für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, einschließlich der Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung;
- Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft und der Schutz des Klimas;
- der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen an das Gebiet.

Als „Eckpfeiler“ bei der Planung sind folgende weitere Ziele zu beachten:

- mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen;
- verschiedene Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen halten;
- natürliche, naturnahe Landschaftsteile, die Freiräume für die Landwirtschaft und die Naherholung sowie die Trinkwasserreserven erhalten;
- Siedlungsgebiete bestmöglich vor Naturgefahren und den nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels schützen, dazu notwendige Freiräume erhalten;
- Sicherung der Abbaumöglichkeit von Rohstoffvorkommen;
- besonders geeignete Flächen für Land- und Fortwirtschaft dürfen nur bei überwiegendem öffentlichen Interesse für andere Zwecke verwendet werden;
- günstige Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen sind anzustreben, Ferienwohnungen sollen keine Flächen die für ganzjähriges Wohnen benötigt werden beanspruchen;
- die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen, die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden;
- Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken;
- auf einen effizienten Einsatz von Energie ist zu achten und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme soll forciert werden;
- Flächen/Nutzungen einander so zuordnen, dass Belästigungen vermieden werden;
- Räumliche Strukturen, die eine umweltverträgliche Mobilität begünstigen sind zu bevorzugen, jene die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken;
- für Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind geeignete Standorte festzulegen; die erforderlichen Flächen für notwendige Infrastruktureinrichtungen sind freizuhalten.

3.2.2 § 2 VlbG Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung

Natur und Landschaft sind so zu erhalten, entwickeln, wiederherzustellen, dass die

- Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- Tier- und Pflanzenwelt einschließlich Habitate,
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

nachhaltig gesichert sind.

Die sich ergebenden Anforderungen an Natur und Landschaft sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur/Landschaft abzuwägen.

Naturwerte von besonderer Bedeutung sind vorrangig zu erhalten:

- intakte Natur- und Kulturlandschaften,
- große zusammenhängende unbebaute Gebiete,
- wichtige landschaftsgestaltende Elemente,
- Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten.

3.2.3 Betriebsentwicklung im nördlichen Rheintal, 2014 RENAT AG iA VisionRheintal Rahmenplan Rheintal Nord

Im Projekt Rheintal Nord haben die Gemeinden Dornbirn, Fussach, Hard, Höchst, Lauterach, Lustenau, Schwarzach und Wolfurt sowie das Land Vorarlberg Standorte für die produzierende Wirtschaft identifiziert und in der Rahmenvereinbarung Rheintal Nord Maßnahmen und Bedingungen zu deren Entwicklung formuliert. Neben Maßnahmen zur unmittelbaren Betriebsgebietsentwicklung wurden auch Ziele zum ökologischen Ausgleich und zur Kompensation der Eingriffe, zur Sicherung der Landwirtschaft und Stärkung der Erholungsnutzungen formuliert. Im Projekt-Zielplan ist der ggst Standort Betriebsgebiet Höchst Nord-Ost in einem größeren Umfang als nun geplant, als nach Gesamtplan zu entwickelndes Betriebsgebiet festgelegt.

Ausschnitt Rahmenplan Rheintal Nord, 2014

3.2.4 Als Räumlicher Entwicklungsplan verordnetes Räumliches Entwicklungskonzept 2018

Das REK 2018 formuliert im Kapitel 4.2. „Betriebsstandorte Grundsätze und Ziele“, zum Betriebsgebiet Nord-Ost, welches lt REK 2018 ebenfalls größer als nun vorgesehen war, Auszug: *„Das Betriebsgebiet Nord-Ost wird nach einem Gesamtkonzept entwickelt. Dabei wird auf hohe Sozial-, Umwelt- und Energiestandards geachtet. Die Anforderungen werden in entsprechenden Instrumenten festgelegt (zB Bebauungsplan, Richtlinie zur Entwicklung von*

Betriebsgebieten). Neben den o.a. Grundsätzen zur Betriebsgebietsentwicklung werden dabei folgende Aspekte insbesondere berücksichtigt:

- Erschließungslösung unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartiere / Wohnnutzung
- Orts- und Landschaftsbild, insbesondere an den Nahtstellen zur Wohnnutzung und zum Ried
- Einbindung des Berkmann-Areals
- Abstimmung mit BB-Entwicklung in Fußsach
- Ausgleich für der Landesgrünzone verlorengelassene Flächen; dazu werden auch folgende Optionen geprüft:
 - Alten Rhein inkl. Bruggerloch (zT Blauzone und als FF gewidmet) als Kompensation in die Landesgrünzone aufnehmen; damit werden auch ökologische Schlüsselstellen lt „Konzept Betriebsentwicklung Rheintal-Nord zusätzlich gesichert.
 - Zusätzliche naturnahe Flächen sichern/bereitstellen (zB Verdichtung / Vernetzung von Biotopen)
 - Siedlungsökologische Maßnahmen am Betriebsstandort selbst, zB Durchgrünung, Dach-/Wandbegrünung, Entwässerung, geringe Flächenversiegelung.“

3.2.5 Räumlicher Entwicklungsplan Vorentwurf 2023

Der aktuelle Vorentwurf zum Räumlichen Entwicklungsplan – Text führt nachfolgende Ziele zum Betriebsgebiet Nord-Ost als den zentralen, in Etappen zu entwickelnden betrieblichen Entwicklungsraum der Gemeinde an:

- (1) *Das Betriebsgebiet Nord-Ost nach einem Gesamtkonzept entwickeln.*
 - (a) *Bestehende Betriebe und Areale in die Entwicklung einbeziehen.*
 - (b) *Abstimmung mit der Gemeinde Fußsach suchen und Entwicklungsziele abstimmen.*
- (2) *Hohe Energiestandards fordern und fördern.*
 - (a) *Energieeffizienz/Nutzung erneuerbarer Energien; dazu insbesondere die Möglichkeiten der (Abwärme-) Nahwärmenutzung prüfen.*
 - (b) *Effiziente Flächennutzung und Minimierung der Flächenversiegelung (auch für Parkierung) fordern.*
 - (c) *Öffentliche und sanfte Erreichbarkeit (Fahrradverbindungen und -Infrastrukturen; ÖPNV-Anbindung etc.) priorisieren.*
- (3) *Hohe Umweltstandards fordern und fördern.*
 - (a) *Entwässerung (Retention / nachhaltige Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser) auf Grundlage eines eigenen Entwässerungskonzepts unter Berücksichtigung der begrenzten Wasserdurchlässigkeit des Bodens regeln.*
 - (b) *Be- und Durchgrünung des Areals (Beschattung, Gestaltung von Aufenthaltsräumen etc) insbesondere an Grenzen zu Wohnnutzung und Ried beachten.*
 - (c) *Dach- und Fassadenbegrünung – auch in Verbindung mit Energiegewinnung (zB Photovoltaik) andenken. Auch Visionen anregen (zB Dachgärten zur Abwärmenutzung und Lebensmittelproduktion).*
- (4) *Bestehende Wohnquartiere beachten und nachhaltige Lösungen anbieten.*
 - (a) *Erschließungslösungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartiere insbesondere sensibler Wohnnutzung fordern.*
 - (b) *Bereitstellung Sozialer Infrastruktur (zB Treffpunkte, Kinderbetreuung, Gastronomie, etc.) fördern.*
- (5) *Die Rahmenbedingungen der Betriebsgebietsentwicklung in den zur Verfügung stehenden Instrumenten der örtlichen Raumplanung festlegen.*
 - (a) *Zur Absicherung der öffentlichen Interessen zur Entwicklung des ggst. Betriebsgebiets Nord-Ost die Möglichkeiten der Vertragsraumplanung nutzen.*
 - (b) *Die angestrebte, standortadäquate betriebliche Nutzung durch eine entsprechende Flächenwidmung (BB-II oder BB-I-zoniert) absichern.*
 - (c) *Teilbebauungsplan zur Gestaltung des Betriebsgebiets prüfen.*

3.2.6 Flächenwidmungsplan

Die nun als Entwicklungsgebiet vorgesehenen Flächen sind als Bauerwartungsflächen gewidmet. Die ursprüngliche Intention / Definition der Bauerwartungsfläche bis zur RPG-Novelle

2019 war, dass dies Flächen sind, die in den nächsten 15 Jahren nicht als Baufläche benötigt werden, sondern erst in den darauf folgenden 15 Jahren. Dh die Intention diese Flächen zu entwickeln besteht schon seit der Flächenwidmungsplanerstellung.

3.3 Umwelt-Istzustand und Beurteilung der Planungsauswirkungen

3.3.1 Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Im südlichen Teil der zu untersuchenden Planänderung wird Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen festgelegt. Hier grenzen bestehende Wohnnutzungen unmittelbar an das neue Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen an. Die Verkehrserschließung kann über das bestehende Straßennetz erfolgen. Vorhabens- und nutzungsbedingt sind von der Festlegung des ggst Entwicklungsgebietes für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung und Gesundheit des Menschen zu erwarten.

Der nördliche Teil der zu untersuchenden Planänderung betrifft die Festlegung von rd. 3 ha Entwicklungsgebiet für Betriebsgebiet. Zwischen dem künftigen Betriebsgebiet und der südlichen Wohnnutzung wird ein 20 m breites Trenngrün festgelegt bzw ist dieses bereits als Freifläche Freihaltegebiet gewidmet. Welche Betriebe sich im ggst Entwicklungsgebiet ansiedeln werden ist noch unbekannt. Damit kann auch noch keine exakte Aussage über zukünftige Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Geruch) getroffen werden. Auch ist es auf der Planungsebene Räumlicher Entwicklungsplan noch nicht möglich diesbezüglich exakte Auflagen vorzuschreiben. Festzustellen ist, dass der Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung sicherzustellen ist. Gegebenenfalls ist dieser Schutz mit entsprechenden Maßnahmen zB zum Lärmschutz, herzustellen. In den nachfolgenden Planungsverfahren sind dazu Rahmenbedingungen und Vorgaben herauszuarbeiten. Die nun im REP festgelegten Entwicklungsflächen ermöglichen hier keine ungeprüften Betriebsansiedelungen. Da in nachfolgenden Planungsverfahren der Schutz der Wohnbevölkerung sicher zu stellen ist, werden erheblich negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen unterbunden.

Die Verkehrserschließung des künftigen Betriebsgebietes erfolgt ohne Wohngebiet durchfahren zu müssen über die zT schon bestehende und zT noch fertig zu stellende Gewerbestraße direkt zur L 202. Diese neue Verkehrslösung eröffnet auch die Möglichkeit die Erschließung des westlich an das ggst Entwicklungsgebiet angrenzende Betriebsgebiet neu über die Gewerbestraße zu organisieren und damit bestehende Wohngebiete von Lieferverkehr zu entlasten. Im Zuge des Projektes „Betriebsentwicklung im nördlichen Rheintal, 2014 RENAT AG iA VisionRheintal“ wurde ein Mangel an entwickelbaren hochwertigen Betriebsstandorten im nördlichen Rheintal festgestellt. Von der abgestimmten Entwicklung des ggst Standortes sind positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung und damit auch auf die Bevölkerung zu erwarten.

3.3.2 Landschaft

Die Entwicklungsgebiete sind aktuell gemäß digitaler Bodenkarte als Grünland eingestuft bzw als Ackerfläche genutzt. Der Raumeindruck am Standort wird jedoch von der bestehenden umgebenden Bebauung bestimmt. Mit den aktuell in Errichtung befindlichen

Geschoßwohnbauten südlich des Standortes rückt die Bebauung erlebbar direkt an die Entwicklungsflächen heran. Der Ausblick auf die nördlich von Höchst gelegene offene Landschaft ist aufgrund der umgebenden Bebauung inklusive landwirtschaftlicher Gebäude im Freiland nur mehr eingeschränkt möglich. Im Anschluss an die ggst Entwicklungsflächen Richtung offene Landschaft befindet sich noch eine weitere unbebaute aber rechtsgültig als Baufläche Betriebsgebiet-I (BB-I – Pa,b,c) gewidmete Fläche. Bei Bebauung dieser Fläche, wird der Blick zur offenen Landschaft weiter eingeschränkt werden. Der Standort ist damit als Freiflächeneinschluss zwischen den Siedlungsgebieten von Höchst und Fußach erlebbar. Die verbleibenden Freiflächen sind Teil der Landesgrünzone.

Die künftig mögliche Bebauung des Standortes wird den Raumeindruck gänzlich in Richtung Siedlungsgebiet verschieben. Damit sind negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, aufgrund der schon bestehenden Bebauung ist die Sensibilität jedoch bereits reduziert. Erheblich negative Auswirkungen werden deshalb nicht erwartet.

3.3.3 Flora / Fauna, biologische Vielfalt

Die naturräumliche Besonderheit von Höchst und der Nachbargemeinden Fußach und Gaißau ist das Europa- und Naturschutzgebiet „Rheindelta“. Trotz aus ökologischer Sicht nachteiliger Eingriffe durch den Menschen, wie zB die Wasserstandsregulierung, ist das Rheindelta durch große Flachwasserbereiche, Schilfröhrichte, Streuwiesen und Auwälder geprägt und vor allem aufgrund seiner Vogelwelt bedeutsam. Darüber hinaus hat das Gebiet als Lebensraum für zahlreiche weitere seltene Pflanzen und Tiere besondere Bedeutung. Die Entwicklungsflächen halten zur Außengrenze des Europa- und Naturschutzgebiet „Rheindelta“ rund 2 Kilometer Abstand. Situations- und vorhabensbedingt werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet erwartet.

Gemäß VOGIS-Datensatz befinden sich auf den Entwicklungsgebieten keine gemäß Gesetz über Naturschutz- und Landschaftsentwicklung geschützten Flächen oder besonderen Biotope. Die Umwidmung betrifft bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Siedlungserweiterungen bedeuten in der Regel eine für die biologische Vielfalt ungünstige Nutzungsintensivierung. Die Planänderung betrifft aber keine aus Sicht der Schutzgüter besonders sensible Fläche. Von der Planänderung sind deshalb negative, aber nicht erheblich negative Auswirkungen auf die Fauna, die Flora bzw die biologische Vielfalt zu erwarten.

3.3.4 Luft, klimatische Faktoren

Belastete Gebiete sind von der geplanten Planänderung nicht direkt betroffen. Das im Ortszentrum von Höchst um den Kreisverkehr L 40 / L202 festgelegte belastete Gebiet Luft (Stickstoffdioxid) gemäß der Verordnung der Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus über belastete Gebiete (Luft) 2019 ist rund 800 m entfernt. Bemühungen zur Vermeidung von NO₂ Emissionen – als Hauptverursacher ist die Verbrennung von Treibstoffen im Verkehr zu nennen, kommt damit besondere Bedeutung zu. Die Erschließung des Entwicklungsgebietes erfolgt über die Gewerbestraße direkt auf die L 202. Die neue Erschließung bietet auch die Möglichkeit den Lieferverkehr der am nördlichen Siedlungsrand schon bestehenden Betriebe neu zu organisieren und damit aus den Wohnquartieren und weg vom Ortszentrum zu

verlegen. Erhebliche negative Auswirkungen der Planänderung auf die Schutzgüter werden nicht erwartet.

3.3.5 Boden

Bodenprobleme (Altstandorte, Rutschungen odgl) sind am Standort nicht bekannt. Gemäß „Digitaler Bodenkarte Österreich“ des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW) ist auf den ggst Entwicklungsgebieten kalkiger Grauer Auboden aus feinem Schwemmaterial, vorwiegend mäßig feucht, zT auch gut versorgt; mit mäßiger Speicherkraft, mäßige Durchlässigkeit zu finden. Es handelt sich um hochwertiges Grünland.

Das Schutzgut Boden hat vielfältige und unverzichtbare Funktionen. Folgende Funktionen sind für das Vorhaben relevant:

- **Lebensraumfunktion**
Der Boden ist Lebensraum und Lebensgrundlage für Mikroorganismen, Pilze, Pflanzen, Tiere und Menschen. Bodenorganismen sind für den Aufbau, Umbau und Abbau von organischen Stoffen im Boden verantwortlich und beeinflussen somit die Stabilität von Ökosystemen. Böden dienen den Pflanzen als Wurzelraum, sie sind somit die Grundlage des Pflanzenwachstums in terrestrischen Ökosystemen und zugleich für all jene Lebewesen, die sich direkt oder indirekt von diesen Pflanzen ernähren. Der Boden ist somit auch eine Lebensgrundlage des Menschen, für die er auch die Verantwortung trägt.
- **Regelungsfunktion**
Zur Regelungsfunktion zählen u.a: Temperaturschwankungen ausgleichen; das Puffervermögen für Säuren; Stoffe aus dem Niederschlags-, Sicker- und Grundwasser ausfiltern; Wasser, Nähr- und Schadstoffe speichern; Nährstoffe recyceln; Schadstoffe abbauen, etc. Böden sind der größte terrestrische Kohlenstoff-Speicher und durch ihre Eigenschaften für den Klimaschutz von zentraler Bedeutung. Die Fähigkeit Kohlenstoff zu speichern hängt im Wesentlichen von der Bodenbewirtschaftung und der Landnutzung ab.
- **Produktionsfunktion:**
Die bodengebundene land- und forstwirtschaftliche Produktion dient der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln sowie von nachwachsenden Rohstoffen. Aufgrund der Filter- und Speicherfunktion wird in Böden gereinigtes Trinkwasser "produziert".
- **Trägerfunktion:**
Die Trägerfunktion umfasst die Nutzung für Siedlung, Verkehr, für die industrielle und gewerbliche Produktion sowie für die Ver- und Entsorgung.

Am Standort dominieren aktuell die Lebensraum-, Regelungs- und Produktionsfunktion. Im Sinne des umfassenden Bodenschutzes sind die Vielfalt der Bodenfunktionen zu erhalten und das Bewusstsein über die Nutzungs- bzw Trägerfunktionen hinaus zu verbreiten. Der Boden ist gemäß Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung zu schützen und der sorgsame Umgang mit dem Boden ist als Raumplanungsziel vorgegeben. Die Begrenzung des Bodenverbrauches ist Ziel zum Ressourcenschutz. Der anhalten hohe Bodenverbrauch besonders von landwirtschaftlichen Flächen ist als aktuelles österreichweites Umweltproblem zu nennen.

Die Bebauung wird zu Bodenverbrauch / Bodenversiegelung führen. Die rd 5 ha große Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und künftig zum Teil bebaut werden. Ersatzflächen sind nicht vorgesehen. In anderen SUP-Verfahren wurde von landwirtschaftlichen ASV ein Schwellenwert von 0,5 ha genannt, ab dem erheblich negative Auswirkungen zu erwarten sind. Dieser Schwellenwert wird mit der ggst Planänderung überschritten. Mit der Planänderung werden erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgelöst.

3.3.6 Wasser

Oberflächengewässer, Hochwasserüberflutungszonen, Gefahrenzonen, geschützte Grundwasservorkommen oder Quellen sind am Standort nicht bekannt. Die Wasserver- und -entsorgung ist nach Auskunft der Gemeinde über die Infrastruktur in den angrenzenden Siedlungen herstellbar. Betreffend Oberflächenentwässerung wird nach Auskunft der Gemeinde im Zuge der vorgesehenen Gesamtentwicklung ein eigenes Entwässerungskonzept zu erstellen sein. Die Wasserdurchlässigkeit bzw Wasseraufnahmefähigkeit am Standort ist nach Auskunft der Gemeinde gering. Von Starkregenereignissen ist bekannt, dass das Meteorwasser nur ungenügend versickert. Somit sind in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren weitere Vorgaben und ggf Auflagen basierend auf dem Entwässerungskonzept zu formulieren, um negative Auswirkungen ausschließen zu können. Situations- und vorhabensbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

3.3.7 Sachgüter und Kulturelles Erbe inklusive archetektonischer Schätze

Sachgüter oder kulturelles Erbe ist von der geplanten Planänderung nicht betroffen.

3.3.8 Fazit

Aufgrund der mit den Planungen ermöglichten Bodenversiegelung sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ verbunden. Negative Auswirkungen sind aufgrund der Nutzungsintensivierung auf die Flora / Fauna, biologische Vielfalt zu erwarten. Die Bebauung führt zum Verlust von freien Grünflächen, weshalb negative Auswirkungen auf die Landschaft ausgelöst werden. Erhebliche Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Die Gemeindegrenzen überschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.4 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Sicherstellung einer abgestimmten Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der umgebenden Wohnnutzungen wird durch ein Gesamtkonzept sichergestellt. Es umfasst u.a. nachstehendes Maßnahmenbündel:

- Nach Maßgabe der rechtlichen Möglichkeiten prüft die Gemeinde den Abschluss von Raumplanungsverträgen gemäß § 38a RPG idGF zur Definition der angestrebten bzw zulässigen Nutzung an.
- Voraussetzung für jede Widmungs- und in weiterer Folge Baumaßnahme ist die Entwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes unter Berücksichtigung des Schutzes der Anrainer vor erheblichen Emissionen.

- Bestehende Betriebe und Areale in die Entwicklung einbeziehen.
- Abstimmung mit der Gemeinde Fußach suchen und Entwicklungsziele abstimmen.
- Die Grundlagen für eine Bebauung sind in weiterer Folge durch eine entsprechende Flächenwidmung zu schaffen.
- Hohe Umwelt- und Energiestandards fordern und fördern, zB:
 - Energieeffizienz/Nutzung erneuerbarer Energien; dazu insbesondere die Möglichkeiten der (Abwärme-) Nahwärmenutzung prüfen.
 - Effiziente Flächennutzung und Minimierung der Flächenversiegelung (auch für Parkierung) fordern.
 - Öffentliche und sanfte Erreichbarkeit (Fahrradverbindungen und -Infrastrukturen; ÖPNV-Anbindung etc) verbessern.
 - Entwässerung (Retention / nachhaltige Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser) auf Grundlage eines eigenen Entwässerungskonzeptes regeln.
 - Be- und Durchgrünung des Areals.
 - Dach- und Fassadenbegrünung – auch in Verbindung mit Energiegewinnung (zB Photovoltaik) einfordern.
 - ökologisch orientierte Bauvorgaben umsetzen (Beleuchtungskonzept, Vogelschutz bei Verglasungen etc).

3.5 Planungsalternativen

3.5.1 Planungsnullfall

Im Planungsnullfall unterbleibt die angestrebte Entwicklungsgebiet Erweiterung. Von einer Weiterführung der aktuellen Grünlandnutzung ist auszugehen. Aus Sicht der Umweltschutzgüter ist diese Planungsvariante günstiger einzuschätzen. Neue Belastungen unterbleiben.

3.5.2 Alternative Planungsvarianten und Standorte

Die ggst Planungsmaßnahme bezieht sich auf die Definition eines Entwicklungsrahmens für eine konkrete seit langen geplante und in mehreren Konzepten und Planungen sowohl auf lokaler wie regionaler Ebene und vom Land Vorarlberg begleitete Betriebsstandortentwicklung. Standortalternativen stehen damit im ggst Fall nicht zur Verfügung.

3.6 Monitoring

Ein Maßnahmen-Monitoring, dh eine laufende Berücksichtigung der Schutzgüter, ist durch die geforderte Umsetzung der unter 3.4 „Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen“ . definierten Randbedingungen und vorgegebenen Maßnahmen gegeben. Der REP ist gemäß § 11b Abs 2 RPG spätestens alle 10 Jahre gesamthaft zu überarbeiten. Gegebenenfalls erkannter Nachschärfungsbedarf wird im REP einzuarbeiten sein.

3.7 Kurzfassung

Die MG Höchst überarbeitet ihren Räumlichen Entwicklungsplan. Das Betriebsgebiet Nord - Ost soll basierend auf bestehenden Plänen und Konzepten entwickelt werden. Größenordnungsbedingt ist die Neufestlegung von Entwicklungsgebiet für die Siedlungsentwicklung einer Umweltprüfung zu unterziehen. Festzustellen ist, dass der mit der Planänderung ermöglichte Verbrauch von rd. 5 ha landwirtschaftlichen Grünlandes erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben wird. Ersatzflächen für die Landwirtschaft stehen nicht zur Verfügung. Zum Schutz der Wohnnachbarn wird ein 20 m breiter Nutzungspuffer zwischen künftigen Betriebsgebiet und Wohngebiet festgelegt. Da in nachfolgenden Planungsverfahren und der vorgesehenen Entwicklung nach Gesamtkonzept der Schutz der Wohnbevölkerung und anderer Umweltschutzgüter sicher zu stellen ist, werden weitere erheblich negative Auswirkungen unterbunden.

4. Umweltprüfung Goldburger

4.1 Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterung

<p>Folgende sensible Gebiete (mit <input checked="" type="checkbox"/> markiert) gemäß § 3 Abs. 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt. WLV sind von Änderungen betroffen:</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet</td> <td><input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL</td> <td><input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Alpinregion</td> <td><input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Auwald</td> <td><input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb.</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet	<input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese	<input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL	<input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz	<input type="checkbox"/> Alpinregion	<input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz	<input type="checkbox"/> Auwald	<input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb.
<input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet	<input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese								
<input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL	<input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz								
<input type="checkbox"/> Alpinregion	<input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz								
<input type="checkbox"/> Auwald	<input type="checkbox"/> Bauverbotszone lt. WLV: Rote GFZ, Brauner Zone intensiv, Blauer Vorbehaltsb.								

Am nördlichen Siedlungsrand im Bereich Goldburger wird an einem großen und mehreren kleineren Bereichen „Entwicklungsgebiet für Wohnen und verträgliche Nutzungen“ festgelegt. Dh die Umwidmung von rechtsgültig Bauerwartungsfläche Wohngebiet und zu einem kleinen Teil Bauerwartungsfläche Mischgebiet in Baufläche Wohn- bzw Mischgebiet wird ermöglicht. Das 8,15 ha große Entwicklungsgebiet ist für eine mittelfristige Entwicklung, dh Entwicklung innerhalb der nächsten 8 bis 15 Jahre, vorgesehen. Die zwei kleineren Flächen im Ausmaß von 0,52 ha und 0,07 ha sind für eine bauliche Entwicklung innerhalb der nächsten 7 Jahre vorgesehen. In Summe betrifft die Planänderung damit rd. 8,7 ha und ist größenordnungsbedingt einer Umweltprüfung zu unterziehen.

4.2 Relevante Umweltziele

Siehe die Umweltziele gemäß § 2 Raumplanungsgesetz und § 2 VlbG Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung in den Kapiteln „3.2.1 Raumplanungsziele entsprechend §2 VlbG Raumplanungsgesetz“ und „3.2.2 § 2 VlbG Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung“.

4.2.1 Als Räumlicher Entwicklungsplan verordnetes Räumliches Entwicklungskonzept 2018

Das REK 2018 formuliert im Kapitel 2.2. „Siedlungsentwicklung. Grundsätze und Ziele“, zur Entwicklung großer Flächenreserven. Auszug:

„Größere Flächenreserven nach einem Gesamtkonzept und ggf schrittweise entwickeln; dabei am Umfeld und an den erwartbaren Auswirkungen auf die Nachbarschaft Maß nehmen. Diese Gesamtbetrachtung nutzt inhaltliche Vorgaben und Methoden der Quartiersbetrachtung; erfolgt aber nicht nur anlassbezogen, sondern auch vorab. Wirkungen und Chancen werden über Projektgrenzen hinaus untersucht.“

Den Rahmen für die Bebauung gibt die Lage in der Zone „Randlage“ vor. Hier gilt lt Kapitel 2.3. „Rahmen für die Bebauung“ eine maximal zulässige BNZ von 47 und maximal 3 Geschoße.

4.2.2 Räumlicher Entwicklungsplan Vorentwurf 2023

Der aktuelle Vorentwurf zum Räumlichen Entwicklungsplan – Text führt nachfolgende Ziele zum Gebiet Goldburger an:

- *Als Grundlage für die Weiterentwicklung des Bereichs Goldberger werden die Möglichkeiten der Vertragsraumordnung lt. §38a RPG idgF geprüft und ggf genutzt. Die lt RPG idgF zulässigen Vereinbarungen und Sicherungsmittel werden im Anlassfall festgelegt.*
- *Größere Flächenreserven nach einem Gesamtkonzept (ggf etappenweise) entwickeln.*
 - (a) *Verstärkt über Grundstücksgrenzen blicken und am Umfeld Maß nehmen.*
 - (b) *Eine in Detaillierungsgrad und Aussageschärfe der Objektplanung entsprechende Freiraum- und Erschließungskonzeption fordern.*
- *Der Bereich Goldburger (große, zusammenhängende Flächenreserven am nördlichen Siedlungsrand) nach einem Gesamtkonzept schrittweise entwickeln (siehe Zonierung im Zielplan). Folgende Voraussetzungen dabei insbesondere beachten:*
 - (a) *Verträgliche Durchmischung von Wohnformen anstreben.*
 - (b) *Gemeinnützigen Wohnbau und Sonderwohnformen berücksichtigen*
 - (c) *Langfristigen Siedlungsrand attraktiv gestalten; dazu auf Ebene der Bebauungsplanung Vorgaben zu Bebauung und Be-/Eingrünung formulieren.*
 - (d) *Flächensparende und effiziente Verkehrserschließung beachten; dabei Beeinträchtigungen bestehender angrenzender Quartiere vermeiden.*
 - (e) *Für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen Durchwegung sicherstellen und attraktive Verbindungen ins Ortszentrum und ins Ried schaffen.*
 - (f) *Treffpunkte schaffen, dazu Flächen sichern.*
 - (g) *Möglichkeiten und Rahmenbedingungen für die Erarbeitung eines Quartiersentwicklungskonzeptes prüfen.*

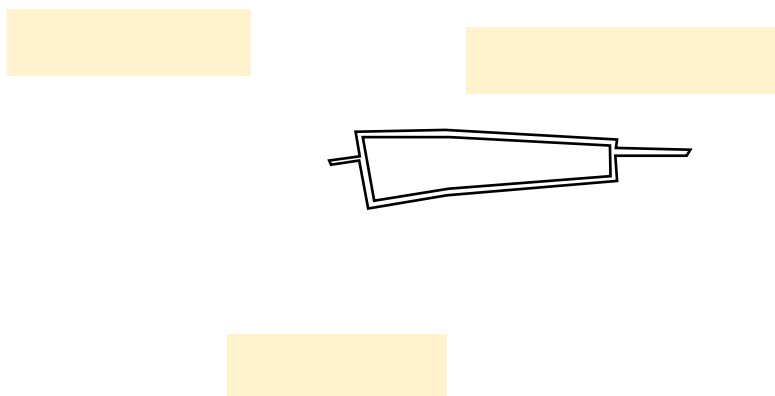
4.2.3 Flächenwidmungsplan

Die nun als Entwicklungsgebiet vorgesehenen Flächen sind als Bauerwartungsflächen gewidmet. Die ursprüngliche Intention / Definition der Bauerwartungsfläche bis zur RPG-Novelle 2019 war, dass dies Flächen sind, die in den nächsten 15 Jahren nicht als Baufläche benötigt

werden, sondern erst in den darauf folgenden 15 Jahren. Dh die Intention diese Flächen zu entwickeln besteht schon seit der Flächenwidmungsplan Ersterstellung.

4.2.4 Grundumlegungen

Das ursprüngliche Entwicklungsgebiet Goldburger ging über die aktuelle Planänderung hinaus. Teilflächen wurden in den letzten Jahren bereits erschlossen und bebaut. Dazu wurde 1995 die Umlegung „Goldburger I“ (DI Walter Bertschler Bregenz) umgesetzt. Für die weitere Entwicklung wurde 2021 die Umlegung „Goldburger II“ (AVD Vermessung ZT GmbH Dornbirn) abgeschlossen und vom Land VlbG genehmigt. Für die verbleibenden östlichen Flächen wurde 2021 die Erschließung „Goldburger III“ vom Bauamt geplant.



4.3 Umwelt-Istzustand und Beurteilung der Planungsauswirkungen

4.3.1 Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Mit der ggst Planänderung wird Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen festgelegt. Im Osten, Süden und Westen schließen bestehende Wohnnutzungen unmittelbar an das neue Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen an, weiter östlich folgen Betriebe. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an und in rund 80 m Entfernung außerhalb des Siedlungsrandes bestehen drei landwirtschaftliche Betriebe.

Zur Verkehrserschließung liegt eine Variantenuntersuchung des Büros Besch+Partner vor. Die Untersuchung „Höchst Nord, Siedlungsgebiet und Betriebsgebiet, 2014“ geht über das ggst Entwicklungsgebiet hinaus und bearbeitet auch die östlich anschließenden Betriebsgebiet inklusive dem Entwicklungsgebiet Nord-Ost (siehe Kapitel 3 „Umweltprüfung Betriebsgebiet Nord-Ost“).

Die Erschließung für den Radverkehr ist mit der nördlich am Gebiet vorbeiführenden Landesradroute und Verbindungswegen Richtung Ortszentrum sehr gut. Die nächsten

Landbushaltestellen liegen an der L 202, damit sind die Wegstrecken zu den nächsten Haltestellen mit rund 1 km Länge anzusetzen.

Je nach Dichte und Art der Bebauung wurden für das gesamte Entwicklungsgebiet zusätzliche Fahrten von 800 – 5.500 KFZ/Tag berechnet, die das vorhandene Straßennetz aufnehmen können muss. Die der Berechnung zugrunde liegende Bebauung variiert dabei von ausschließlich Einfamilienwohnhäusern bis zu einer Geschosswohnbebauung mit einer BNZ von 60. Dieser Wert liegt deutlich über der aktuellen Vorgabe von BNZ 47 für die „Randlage“ (siehe Kapitel „4.2.1 Als Räumlicher Entwicklungsplan verordnetes Räumliches Entwicklungskonzept 2018“). Vom Büro Besch+Partner wurden unterschiedliche Lösungsvarianten zur Verkehrserschließung ausgearbeitet. Wird das ggst Entwicklungsgebiet alleine untersucht, ist eine Erschließung über das bestehende Straßennetz zur L202 möglich, werden auch die östlich angrenzenden Betriebsgebiete und das neue Betriebsgebiet Nord-Ost mitberücksichtigt, bietet sich als längerfristige Lösung eine neue Erschließung ausgehend vom Gebiet „Goldburger“ über die bestehenden und künftigen Betriebsgebiete mit Anbindung an die L202 nächst dem bestehenden Werk Fa Blum in Fußsach an.

Favoritenvariante Erschließung Höchst Nord, Besch+Partner, 2014

Vorhabens- und nutzungsbedingt sind von der Festlegung des ggst Entwicklungsgebietes für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen keine negativen Auswirkungen auf die bereits hier wohnende Bevölkerung und deren Gesundheit zu erwarten.

Für neu ins Entwicklungsgebiet Ziehende sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Zu den landwirtschaftlichen Betrieben im Norden verbleibt ein 80 m breiter Nutzungspuffer. Emissionen der Betriebe im Osten des ggst Entwicklungsgebietes sind aufgrund der hier schon wohnende Bevölkerung nur im verträglichen Ausmaß zulässig. Eine Situationsverschlechterung für die Betriebe aufgrund „heranrückender“ Wohnbebauung kann aufgrund des hier schon dichten Wohnungsbestandes nicht argumentiert werden.

4.3.2 Landschaft

Die Entwicklungsgebiete sind aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der offene unbebaute Raumeindruck am Standort überwiegt. Die bestehende angrenzende Wohnbebauung bildet aktuell den gebauten Siedlungsrand. Die großen landwirtschaftlichen Betriebe bilden eine erlebbare Zäsur zur nördlich von Höchst gelegene offene Landschaft. Nördlich des REP-Siedlungsrandes schließt die Landesgrünzone an.

Bei Bebauung der Entwicklungsgebiete wird sich der Raumeindruck von der aktuell offenen landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Siedlungsgebiet verändern. Die offenen Flächen werden damit reduziert. Damit werden negative Auswirkungen auf die Landschaft ausgelöst.

4.3.3 Flora / Fauna, biologische Vielfalt

Die Entwicklungsflächen halten zur Außengrenze des Europa- und Naturschutzgebiet „Rheindelta“ rund 1,5 Kilometer Abstand. Situations- und vorhabensbedingt werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet erwartet.

Gemäß VOGIS-Datensatz befinden sich auf den Entwicklungsgebieten keine gemäß Gesetz über Naturschutz- und Landschaftsentwicklung geschützten Flächen oder besonderen Ökosysteme bzw. Biotop.

Die Umwidmung betrifft bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Siedlungserweiterungen bedeuten in der Regel eine für die biologische Vielfalt ungünstige Nutzungsintensivierung. Die Planänderung betrifft aber keine aus Sicht der Schutzgüter besonders sensible Fläche. Von der Planänderung sind deshalb negative, aber nicht erheblich negative Auswirkungen auf die Fauna, die Flora bzw. die biologische Vielfalt zu erwarten.

4.3.4 Luft, klimatische Faktoren

Belastete Gebiete sind von der geplanten Planänderung nicht direkt betroffen. Das im Ortszentrum von Höchst um den Kreisverkehr L 40 / L202 festgelegte belastete Gebiet Luft (Stickstoffdioxid) gemäß der Verordnung der Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus über belastete Gebiete (Luft) 2019 ist rund 500 m entfernt. Bemühungen zur Vermeidung von NO₂ Emissionen – als Hauptverursacher ist die Verbrennung von Treibstoffen im Verkehr zu nennen, kommt damit besondere Bedeutung zu. Möglichkeiten zur Erschließung des Entwicklungsgebietes inklusive Entlastung des Ortszentrums von Lieferverkehr der am nördlichen Siedlungsrand schon bestehenden Betriebe direkt auf die L 202 werden in der Verkehrsuntersuchung des Büros Besch+Partner aufgezeigt (siehe Ausführungen zum Verkehr im Kapitel 4.3.1 „Bevölkerung und Gesundheit des Menschen“). Eine relevante Zunahme des Verkehrs im belasteten Gebiet Luft, dh ins Ortszentrum oder nach Gaißau bzw. in die Schweiz kann somit unterbunden werden. Erhebliche negative Auswirkungen der Planänderung auf die Schutzgüter werden somit nicht erwartet.

4.3.5 Boden

Zum Schutzgut Boden gelten die zur Untersuchung des Betriebsgebiets Nord-Ost in Kapitel 3.3.5 „Boden“ genannten Ausführungen. Bodenprobleme (Altstandorte, Rutschungen odgl)

sind am Standort nicht bekannt. Die Planungen betreffen hochwertiges Grünland gemäß „Digitaler Bodenkarte Österreich“ des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW).

Die Bebauung wird zu Bodenverbrauch / Bodenversiegelung führen. Die in Summe rd 8,7 ha große Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Ersatzflächen sind nicht vorgesehen. In anderen SUP-Verfahren wurde von landwirtschaftlichen ASV ein Schwellenwert von 0,5 ha genannt, ab dem erheblich negative Auswirkungen zu erwarten sind. Dieser Schwellenwert wird mit der ggst Planänderung überschritten. Mit der Planänderung werden erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgelöst.

4.3.6 Wasser

Oberflächengewässer, Hochwasserüberflutungszonen, Gefahrenzonen, geschützte Grundwasservorkommen oder Quellen sind am Standort nicht bekannt. Die Wasserver- und -entsorgung ist nach Auskunft der Gemeinde über die Infrastruktur in den angrenzenden Siedlungen herstellbar. Situations- und vorhabensbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.3.7 Sachgüter und Kulturelles Erbe inklusive architektonischer Schätze

Sachgüter oder kulturelles Erbe ist von der geplanten Planänderung nicht betroffen.

4.3.8 Fazit

Aufgrund der mit den Planungen ermöglichten Bodenversiegelung sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ verbunden. Negative Auswirkungen sind aufgrund der Nutzungsintensivierung auf die Flora / Fauna, biologische Vielfalt zu erwarten. Die Bebauung führt zum Verlust von freien Grünflächen, weshalb negative Auswirkungen auf die Landschaft ausgelöst werden. Erhebliche Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Die Gemeindegrenzen überschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.4 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Sicherstellung einer abgestimmten Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der umgebenden Wohnnutzungen wird durch ein Gesamtkonzept sichergestellt. Es umfasst u.a. nachstehendes Maßnahmenbündel:

- Nach Maßgabe der rechtlichen Möglichkeiten prüft die Gemeinde den Abschluss von Raumplanungsverträgen gemäß § 38a RPG idGF zur Definition der angestrebten bzw zulässigen Nutzung.
- Voraussetzung für jede Widmungs- und in weiterer Folge Baumaßnahme ist die Entwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes
- Hohe Umwelt- und Energiestandards fordern und fördern, zB:
 - Energieeffizienz/Nutzung erneuerbarer Energien;
 - Effiziente Flächennutzung und Minimierung der Flächenversiegelung (auch für

Parkierung) fordern.

- Öffentliche und sanfte Erreichbarkeit (Fahrradverbindungen und -Infrastrukturen; ÖPNV-Anbindung etc) verbessern.
- Entwässerung (Retention / nachhaltige Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser) regeln.
- Be- und Durchgrünung des Areals.
- Dach- und Fassadenbegrünung – auch in Verbindung mit Energiegewinnung (zB Photovoltaik) einfordern.
- ökologisch orientierte Bauvorgaben umsetzen (Beleuchtungskonzept, Vogelschutz bei Verglasungen etc).

4.5 Planungsalternativen

4.5.1 Planungsnullfall

Im Planungsnullfall unterbleibt die angestrebte Entwicklungsgebiet Erweiterung. Von einer Weiterführung der aktuellen Grünlandnutzung ist auszugehen. Aus Sicht der Umweltschutzgüter ist diese Planungsvariante günstiger einzuschätzen. Neue Belastungen unterbleiben.

4.5.2 Alternative Planungsvarianten und Standorte

Die ggst Planungsmaßnahme bezieht sich auf die Definition eines Entwicklungsrahmens für eine konkrete seit langen geplante und auf vom Land genehmigten Umliegungen aufbauende bzw bereits zT umgesetzte Wohnstandortentwicklung. Standortalternativen stehen im ggst Fall nicht zur Verfügung.

4.6 Monitoring

Ein Maßnahmen-Monitoring, dh eine laufende Berücksichtigung der Schutzgüter, ist durch die geforderte Umsetzung der unter 3.4 „Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen“ . definierten Randbedingungen und vorgegebenen Maßnahmen gegeben. Der REP ist gemäß § 11b Abs 2 RPG spätestens alle 10 Jahre gesamthaft zu überarbeiten. Gegebenenfalls erkannter Nachschärfungsbedarf wird im REP einzuarbeiten sein.

4.7 Kurzfassung

Die MG Höchst überarbeitet ihren Räumlichen Entwicklungsplan. Das Entwicklungsgebiet Goldburger soll basierend auf bestehenden Plänen und Konzepten weiterentwickelt werden. Größenordnungsbedingt ist die Neufestlegung von Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen einer Umweltprüfung zu unterziehen. Festzustellen ist, dass der mit der Planänderung ermöglichte Verbrauch von rd. 8,7 ha landwirtschaftlichen Grünlandes erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben wird. Ersatzflächen für die Landwirtschaft stehen nicht zur Verfügung. Erheblich negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter werden nicht erwartet.

5. Untersuchung der Kumulierungseffekte

Zu prüfen ist nun noch, ob Summenwirkungen – sogenannte Kumulierungseffekte – zwischen den einzelnen Festlegungen bestehen und ob davon in der Einzelfallbetrachtung unerkannte erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Vorhabens- und situationsbedingt sind hier der Flächenverbrauch und damit verbundenen Themen wie Verlust von Bodenfunktionen, Lebensraumverlust etc. anzusprechen.

5.1 Boden

Der anhaltende Bodenverbrauch/Bodenversiegelung stellt ein aktuelles und zukünftiges Umweltproblem dar. Österreichweit nennt das ÖREK 2030 das Ziel, die tägliche Flächeninanspruchnahme von aktuell über 10 ha (davon ca. 40% versiegelt) auf 2,5 ha (bzw. langfristig auf „Netto-Null“) zu beschränken. In einem Abstimmungsgespräch mit der Abteilung Umwelt und Klimaschutz (Herr Andreas Grabher) mit stadtland am 9.9.2021 wurde festgestellt, dass es österreichweit an Methoden zur Beurteilung erheblichen Bodenverbrauchs mangelt. Vorgaben in welchen Umfang (räumlich, zeitlich) Flächen zur Beurteilung des Bodenverbrauchs zu kumulieren sind, fehlen. Absolute Schwellenwerte ohne Bezug zu Gemeindegröße/-struktur sind unzureichend.

Entwicklungsgebiet für die Siedlungsentwicklung bzw die künftig mögliche Umwidmung in Baufläche wird auf rd. 31 ha ermöglicht. Diese 31 ha bedeuten eine Ausweitung der bisherigen gewidmeten Bauflächen (333 ha) um rd. +10,7 %. Es werden keine als Freifläche gewidmete Flächen beansprucht.

Es ist nicht anzunehmen, dass diese Flächen innerhalb der 10- bis 15-jährigen Gültigkeit des REP auch tatsächlich und vollständig bebaut und/oder komplett versiegelt werden. Zudem können zB auch Gartenflächen Bodenfunktionen (zB. Wasserrückhalt/Grundwasseranreicherung ...) weiterhin übernehmen.

Die erheblichen Auswirkungen, die mit dem Bodenverbrauch einhergehen, werden bei den beiden größten Entwicklungsflächen „Betriebsgebiet Nord-Ost“ und „Goldburger“ angeführt. Diese beiden Erweiterungen umfassen rund 14 ha und sind aufgrund des großflächigen Verbrauchs landwirtschaftlicher Nutzfläche daher am problematischsten. Die weiteren Entwicklungsgebiete für die Siedlungsentwicklung betreffen Großteils Baulandlücken im Siedlungsgebiet, wo eine Nachverdichtung sinnvoll ist.

Tabelle: Bilanz Bauflächen, REP-Siedlungsgebietserweiterungen

(Flächenangaben in ha)

Widmungsbestand <i>lt. FWP</i>		<i>Wohnen und wohn- verträgliche Nutzung (BK, BM, BW inkl. V)</i>	<i>Betriebsgebiet (BB)</i>	<i>Insgesamt</i>
	Baufläche	307	26	333
Neues Siedlungsgebiet	unbebaut / unge- nutzt	32,7	3	35,7
lt. REP-Vorentwurf <i>(künftig mögliche Bau- flächenwidmungen)</i>	bebaut / genutzt	1,95	-1,8	0,15
	Summe	339,8	27,2	368,8
Zunahme neues Siedlungsgebiet <i>im Verhältnis zu den bereits gewidmeten Bauflächen</i>	absolut	+32,7	+1,2	+35,8
	relativ	+ 9,6 %	+ 4,6%	+ 10,7%

5.2 Gesundheit des Menschen, Bevölkerung

Die Festlegungen im REP-Vorentwurf ermöglichen ausgenommen die Festlegungen zum Betriebsgebiet Nord-Ost Ausweitungen von Siedlungsgebiet für Wohnen und wohnverträglichen Nutzungen. Aus Sicht der Gesundheit des Menschen oder Bevölkerung ggf. problematische Nutzungen werden nicht ermöglicht. Relevante Kumulierungseffekte auf die Gesundheit des Menschen oder Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

5.3 Landschaft

Der REP-Vorentwurf sieht mehrere Erweiterungen des bestehenden Siedlungsgebietes nach innen vor. Diese Nachverdichtungen im Siedlungsgebiet sind aus Sicht der Landschaft unproblematisch.

Alle Erweiterungen grenzen an den bestehenden Bauflächenrand an. Über die zu den einzelnen Siedlungsrandänderungen festgestellten Auswirkungen auf die Landschaft werden keine weiteren Summeneffekte erwartet.

5.4 Biologische Vielfalt, Fauna, Flora

Geschützte Gebiete oder im Zuge der Biotop-Inventar und Biotopverbunderhebung ermittelten sensible Gebiete sind von den REP-Festlegungen nicht betroffen. Erweiterungen auf Biotopflächen gemäß Biotopinventar des Landes Vorarlberg werden durch den REP nicht ermöglicht. Kumulierungseffekte auf geschützte oder sensible Gebiete sind nicht zu erwarten.

5.5 Wasser

Spezielle Kummulierungseffekte auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erkennen. Nach Auskunft der Gemeinde reicht die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur um die neuen Entwicklungsgebiete infrastrukturell zu erschließen.

5.6 Luft, klimatische Faktoren

Sanierungsgebiete Luft odgl. sind in Höchst nicht festgelegt. Relevante Kumulierungseffekte auf die Luft oder klimatische Faktoren sind nicht zu erkennen.

5.7 Sachwerte, kulturelles Erbe

Relevante Kumulierungseffekte sind nicht zu erkennen.

6. Schlussfolgerung

Die Prüfung der Umweltauswirkungen des REP gelangt zu folgendem Ergebnis:

- Alle im REP festgelegten Entwicklungsgebiete betreffen bereits rechtsgültig als Bauerwartungsfläche gewidmete Flächen. Das bedeutet, die Entwicklung dieser Flächen wurde bereits bei zurückliegenden Flächenwidmungsplan-Erstellung bzw Überarbeitungen vorgesehen. Weitere zT regionale Konzepte sehen die Entwicklung von Flächen in Höchst vor.
- Die zwei Entwicklungsgebiete für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen „Goldburger“ und zum Teil für Betriebsgebiet und zum Teil für Wohnen „Betriebsgebiet Nord-Ost“ lösen größenordnungsbedingt erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus. Ein unmittelbarer Ausgleich dieser negativen Auswirkungen ist nicht möglich.
- Erhebliche negative Auswirkungen auf das Europa- und Naturschutzgebiet Rheindelta oder andere Schutzgebiete bzw Biotope gemäß Biotopinventar sind nicht zu erkennen.
- Relevante Summen- oder Wechselwirkungen der REP-Festlegungen, die bei der Untersuchung der einzelnen Planänderungen noch nicht erkannt wurden, sind nicht zu erwarten.
- Erhebliche Auswirkungen, die über die Gemeindegrenzen hinauswirken sind nicht zu erwarten.