



**Kundmachung  
der Veröffentlichung des Entwurfs einer Verordnung der Gemeindevertretung Lustenau  
über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Lustenau**

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Lustenau hat in ihrer Sitzung vom 10.11.2022 den Entwurf einer Verordnung über eine Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Lustenau betreffend die Grundstücke lt. Grundstücksnummernverzeichnis nach Maßgabe der Plandarstellung vom 24.10.2022 mit der Planzahl 031-333/403 gemäß § 23 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, beschlossen:

Grundstücksnummernverzeichnis			
Gst-Nr	FWP-Alt	FWP-Neu	Fläche
9/2	Baufläche Kerngebiet (§ 14.2 RPG)	Baufläche Kerngebiet (§ 14.2 RPG) Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe H4 (§ 15a RPG)	rd. 1743 m <sup>2</sup>
		Gesamtverkaufsfläche max. 600 m <sup>2</sup> für sonstige Waren gem. § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG	

Der Verordnungsentwurf und der Erläuterungsbericht samt Umweltbericht werden vier Wochen auf der Homepage der Gemeinde ([www.lustenau.at/kundmachungen](http://www.lustenau.at/kundmachungen) ; FWP403-Veröffentlichung) von 25.11.2022 bis 23.12.2022 veröffentlicht.

Während der Zeit der Veröffentlichung können natürliche und juristische Personen sowie deren Vereinigungen, Organisationen oder Gruppen, insbesondere auch Organisationen zur Förderung des Umweltschutzes, zum Verordnungsentwurf sowie zum Umweltbericht schriftlich Stellung nehmen.

Der Bürgermeister:

Dr. Kurt Fischer



An der Amtstafel angeschlagen am:

Von der Amtstafel abgenommen am:



## Vorlagebericht an die Gemeindevertretung

Sitzung am 10.11.2022

### Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Gst-Nr 9/2

### Es möge beschlossen werden:

ENTWURF

### „VERORDNUNG der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Lustenau über die Änderung des Flächenwidmungsplanes

Gemäß § 23 in Verbindung mit § 21 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, idgF, wird verordnet:

Der Flächenwidmungsplan Lustenau wird nach Maßgabe der angeschlossenen Plandarstellung vom 24.10.2022 mit der Planzahl 031-333/403 wie folgt geändert:

<b>Grundstücksnummernverzeichnis</b>			
<i>Gst-Nr</i>	<i>FWP-Alt</i>	<i>FWP-Neu</i>	<i>Fläche</i>
9/2	Baufläche Kerngebiet (§ 14.2 RPG)	Baufläche Kerngebiet (§ 14.2 RPG) Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe H4 (§ 15a RPG)	rd. 1743 m <sup>2</sup>
		Gesamtverkaufsfläche max. 600 m <sup>2</sup> für sonstige Waren gem. § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG	

“

## **Beschreibung/Begründung:**

### **Änderung des Flächenwidmungsplanes / Antrag Nr 403, Gst-Nr 9/2, Maria-Theresien-Straße, BIPA, von BK in BK-H (sonstiger Handelsbetrieb)**

Die BIPA Parfümerien GmbH hat vertreten durch die RA GmbH Concin, Concin, Scheier mit 10.3.2022 einen Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplanes gem. § 23a RPG eingebracht. Das Gst-Nr 9/2, Maria-Theresien-Straße, soll von Baufläche Kerngebiet in Baufläche Kerngebiet - Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche im Ausmaß von 350 m<sup>2</sup> für sonstige Waren (BK-H#) gemäß § 15a RPG umgewidmet werden.

Die Antragstellerin beabsichtigt, ihre BIPA Filiale in der Marktgemeinde Lustenau unter Einbeziehung der Top A05a und unter Einbeziehung der Top A05b auf eine Gesamtverkaufsfläche von 342,75 m<sup>2</sup> zu erweitern. Diesbezüglich wird auf den Verkaufsflächenplan vom 12.01.2022 verwiesen. Die derzeit bestehende Verkaufsfläche von 222,98 m<sup>2</sup> soll somit um 119,77 m<sup>2</sup> erweitert werden, woraus sich in Zukunft eine Gesamtverkaufsfläche von 342,75 m<sup>2</sup> ergibt. Damit wird der gemäß § 15a Abs 3 RPG definierte Schwellenwert von 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschritten, dh Voraussetzung für die Verkaufsflächenerweiterung ist die Festlegung einer besonderen Fläche „sonstiger Handelsbetrieb“ gemäß § 15a RPG. Zudem soll von Amts wegen erhoben werden, ob sich im Objekt weitere Verkaufsflächen befinden und diese ggf. zur beantragten Verkaufsfläche hinzuzurechnen wären. Für die Zusammenrechnung der Verkaufsflächen gilt § 15 Abs 4 RPG iVm § 15a Abs 3 RPG. Aufgrund der amtswegigen Erhebung ist beabsichtigt, die Verkaufsfläche mit 600 m<sup>2</sup> für „sonstige Waren“ gemäß § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG festzulegen.

Die betroffene Liegenschaft befindet sich in einer Eignungszone für Einkaufszentren und ist als Baufläche Kerngebiet gewidmet. Die Schaffung eines dichten, multifunktionalen und lebendigen Ortszentrums und die Stärkung des Ortskerns sind wichtige Zielsetzungen gem. REK 2006. Was die Zentrumsgebiete der Marktgemeinde Lustenau betrifft, wird auch nach den Festlegungen im Masterplan Siedlungsentwicklung eine Durchmischung von Wohnen, Handel, Dienstleistungen und gewerblicher Nutzungen angestrebt.

Der Umwidmungsantrag wurde im Planungsausschuss am 24.03.2022 behandelt. Der Ausschuss hat sich dafür ausgesprochen, die weiteren Verfahrensschritte für eine Ausweisung einer Widmung für eine besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe vorzubereiten.

Voraussetzung für die Neufestlegung einer § 15a-Fläche ist gemäß § 2 der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind“ die Vollziehung einer Umwelterheblichkeitsprüfung. In der abschließenden Stellungnahme der Umweltabteilung zur Umwelterheblichkeitsprüfung vom 20.10.2022 wird festgestellt, dass durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach Maßgabe der angeschlossenen Plandarstellung ergibt sich folgender Sachverhalt:

Betroffene Grundstücke:	9/2
Lage der Grundstücke:	Maria-Theresien-Straße
Fläche der Widmungsänderung:	rd 1743 m <sup>2</sup>

Derzeitige Widmung: BK  
Beantragte Widmung: BK-H4  
Infrastrukturelle Erschließung: Verkehrsanbindung,  
Öffentliche Wasserversorgung und  
Abwasserentsorgung vorhanden

Da die Änderung des Flächenwidmungsplanes einer Pflicht zur Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) unterliegt, ist ein „Auflage- und Anhörungsverfahren“ gem. § 21 RPG erforderlich. Die Gemeindevertretung beschließt somit den Entwurf der Flächenwidmungsplanänderung, welcher samt Erläuterungsbericht und Umweltbericht mindestens vier Wochen auf der Homepage der Gemeinde im Internet zu veröffentlichen ist. Jede Person kann während der Zeit der Veröffentlichung im Gemeindeamt während der hierfür bestimmten Amtsstunden in den Entwurf Einsicht nehmen.

Für die Widmung als besondere Fläche nach § 15a RPG soll vor dem Beschluss der Verordnung eine Verwendungsvereinbarung nach § 38a Abs 2 lit a RPG mit der Grundeigentümerin abgeschlossen werden. Die Widmung muss daher nicht befristet werden. Weiters sind die mit der Umwidmung verbundenen raumplanerischen Erfordernisse in diesem Vertrag festzuhalten und abzusichern.

Die Prüfung des Antrages durch die Gemeindeplanung kommt zu dem Resümee, dass die vorgesehene Änderung des Flächenwidmungsplanes aus wichtigen raumplanerischen Gründen erfolgt und weder den gesetzlichen Grundlagen des RPG noch den räumlichen Entwicklungszielen des REK der Marktgemeinde Lustenau widerspricht. Im REK befindet sich die Umwidmungsfläche in der Zone „Ortszentrum“.

### **Sonstiges:**

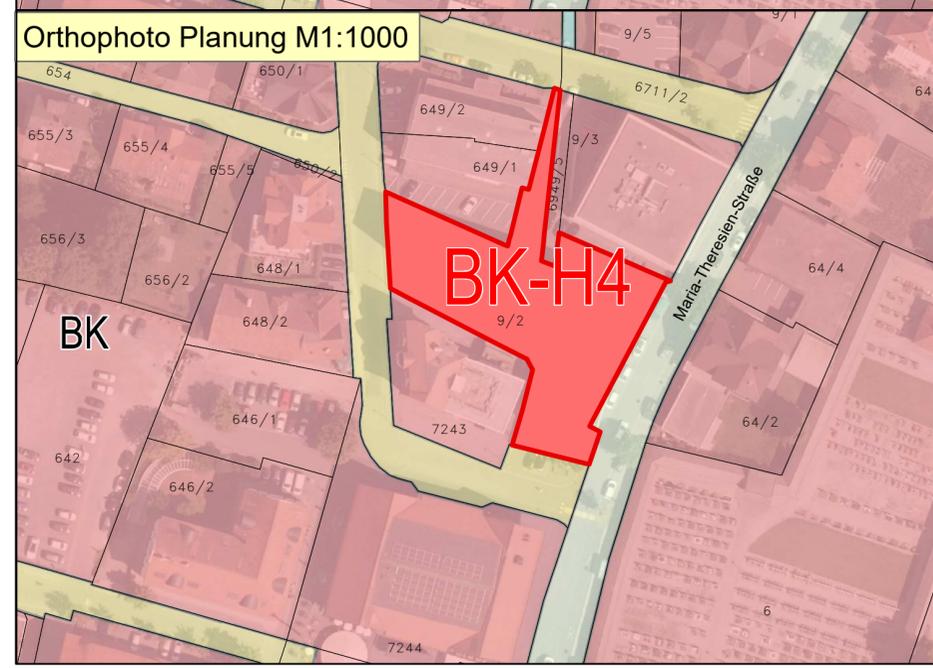
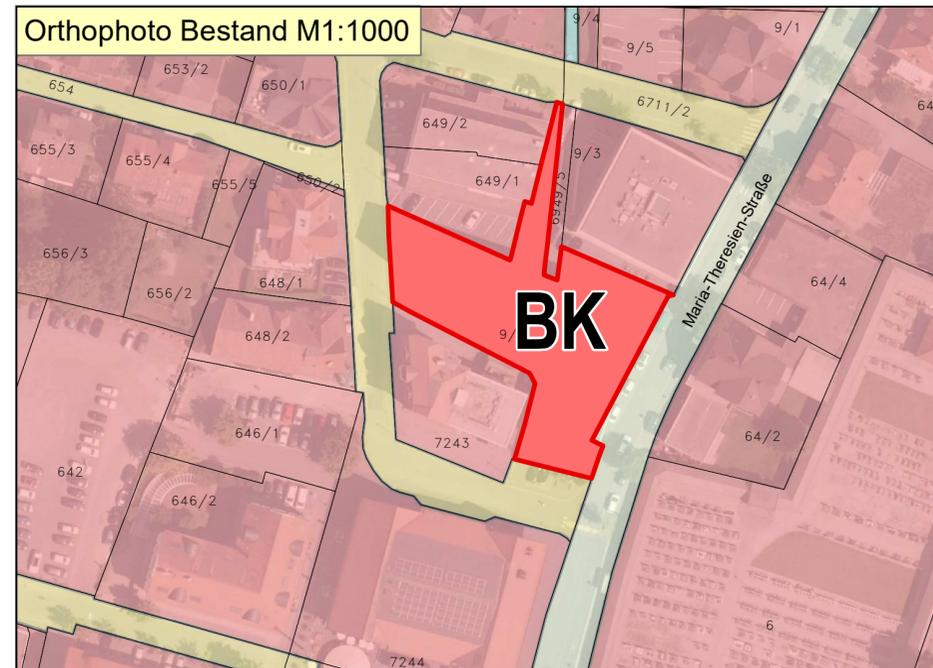
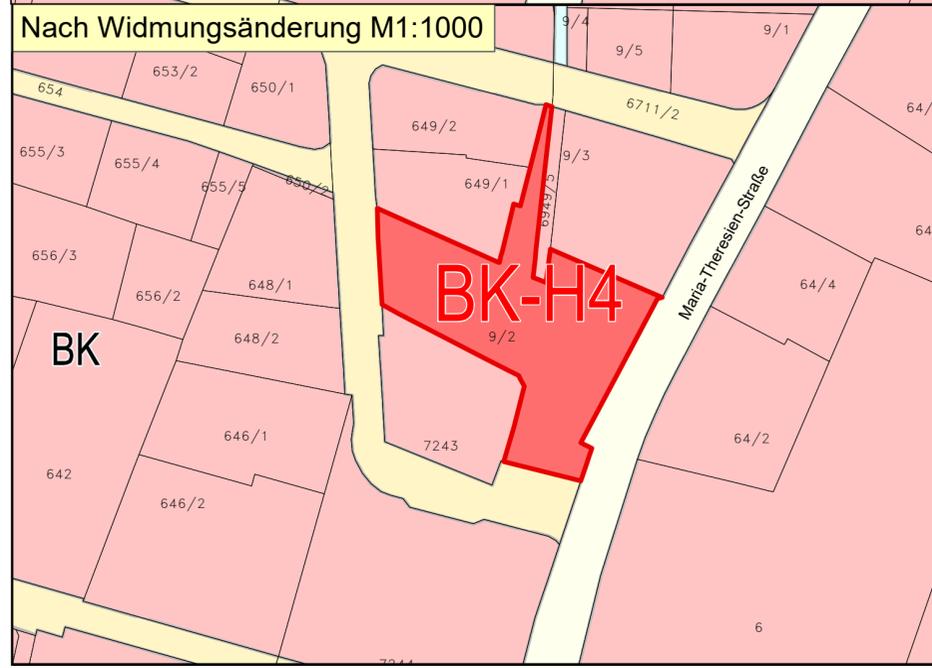
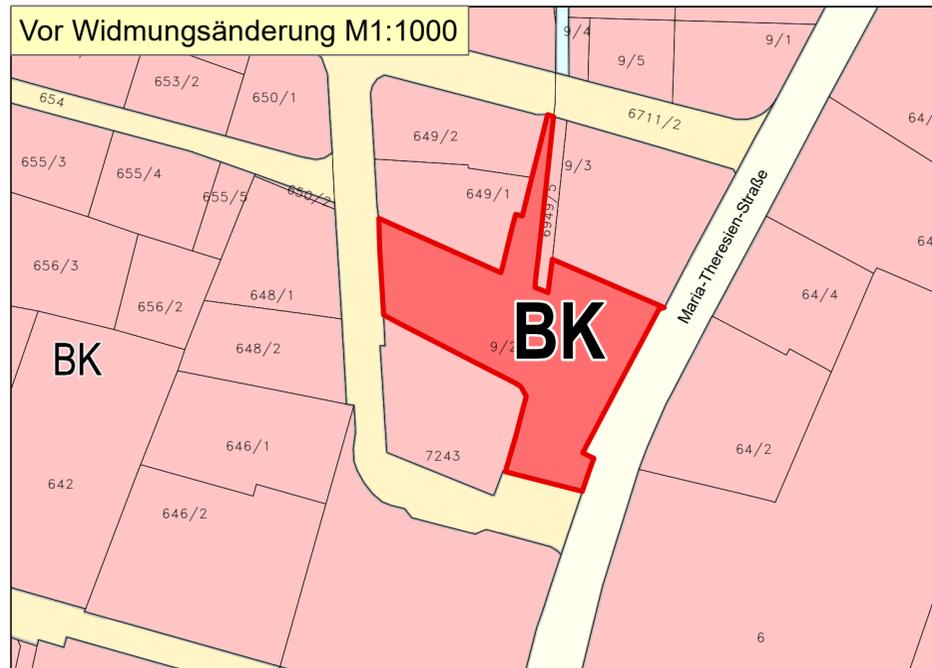
Positive Behandlung im Planungsausschuss am 24.03.2022.

### **Unterschriften:**

Abzeichnen 27.10.2022 10:45:28 Wiesinger, Franz, MSc  
Abzeichnen 02.11.2022 07:56:52 Kathrein, Bernhard, DI  
Abzeichnen 11.11.2022 09:20:18 Hörburger, William, Mag. Antragsgemäß  
beschlossen.

### **Bearbeitung:**

Antragsgemäß beschlossen.



**Gst-Nrn Verzeichnis**

Gst-Nr	FWP-Alt	FWP-Neu	Fläche
9/2	Baufläche Kerngebiet (§ 14.2 RPG)	Baufläche Kerngebiet (§ 14.2 RPG) Besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe H4 (§ 15a RPG)	rd 1743 m <sup>2</sup>
<b>FWP-Neu</b>			
BK - H4			
Gesamtverkaufsfläche max. 600 m <sup>2</sup> für sonstige Waren gem. § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG			

**Legende**

WIDMUNGEN:		ERSICHTLICHMACHUNGEN:	
BB	Baufläche Betriebsgebiet	W	Gewässer
BK	Baufläche Kerngebiet	F	Forstwirtsch. Fläche
BM	Baufläche Mischgebiet	Bahn	Schienebahn
BW	Baufläche Wohngebiet	L44	Straße
(BB)	Bauerwart. Betriebsgebiet	L44	Straße (Planung)
(BK)	Bauerwart. Kerngebiet	—	Gemeindegrenze
(BM)	Bauerwart. Mischgebiet	● ●	Fußweg, Radweg
(BW)	Bauerwart. Wohngebiet	○ ○	Fußweg, Radweg (Planung)
FF	Freifläche Freihaltegebiet		GRUNDLAGEN:
FL	Freifläche Landwirtschaft	□	FWP-Änderungsbereich
FS	Freifläche Sondergebiet	BB	Widmungskürzel neu
V	Vorbehaltsfläche	FF	Widmungskürzel alt
VS	Verkehrsfläche Straßen	7702	Grundstück-Nr
X <sup>F-xx</sup>	Befristung und Folgewidmung	□	Grundstück-Flächen
X-H#	Besondere Fläche f. sonst. Handelsbetriebe		
	X = Bau- o. Bauerw.-Fl.		
	# = lfd.Nr.		

Kundmachung der Verordnung: \_\_\_\_\_

Genehmigungsvermerk der Landesregierung: \_\_\_\_\_

GVE-Beschluss Verordnungsentwurf vom 10.11.2022 Der Bürgermeister: \_\_\_\_\_

Veröffentlichung durchgeführt von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx

GVE-Beschluss Verordnung vom xx.xx.xxxx

Gemeindegrenze: \_\_\_\_\_

0 5 10 20 30 40 Meter

Marktgemeinde Lustenau

**Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Lustenau**

ENTWURF Verordnung vom 10.11.2022

Quellen: VoGIS-Daten 2022

Maßstab: 1:1000

Planzahl: 031-333/403

Datum: 24.10.2022

Bearbeiter: Franz Wiesinger

## Umwelterheblichkeitsprüfung zur Flächenwidmungsplanänderung „Sonstiger Handelsbetrieb“, Maria-Theresien-Straße ONr 6, MG Lustenau

Dipl.-Ing.  
Alfred Eichberger  
GmbH

Technisches Büro  
für Raumplanung  
und Raumordnung

A 1070 Wien  
Kirchengasse 19/12  
Tel +43 1 236 1912 11  
Fax +43 1 236 1912 90

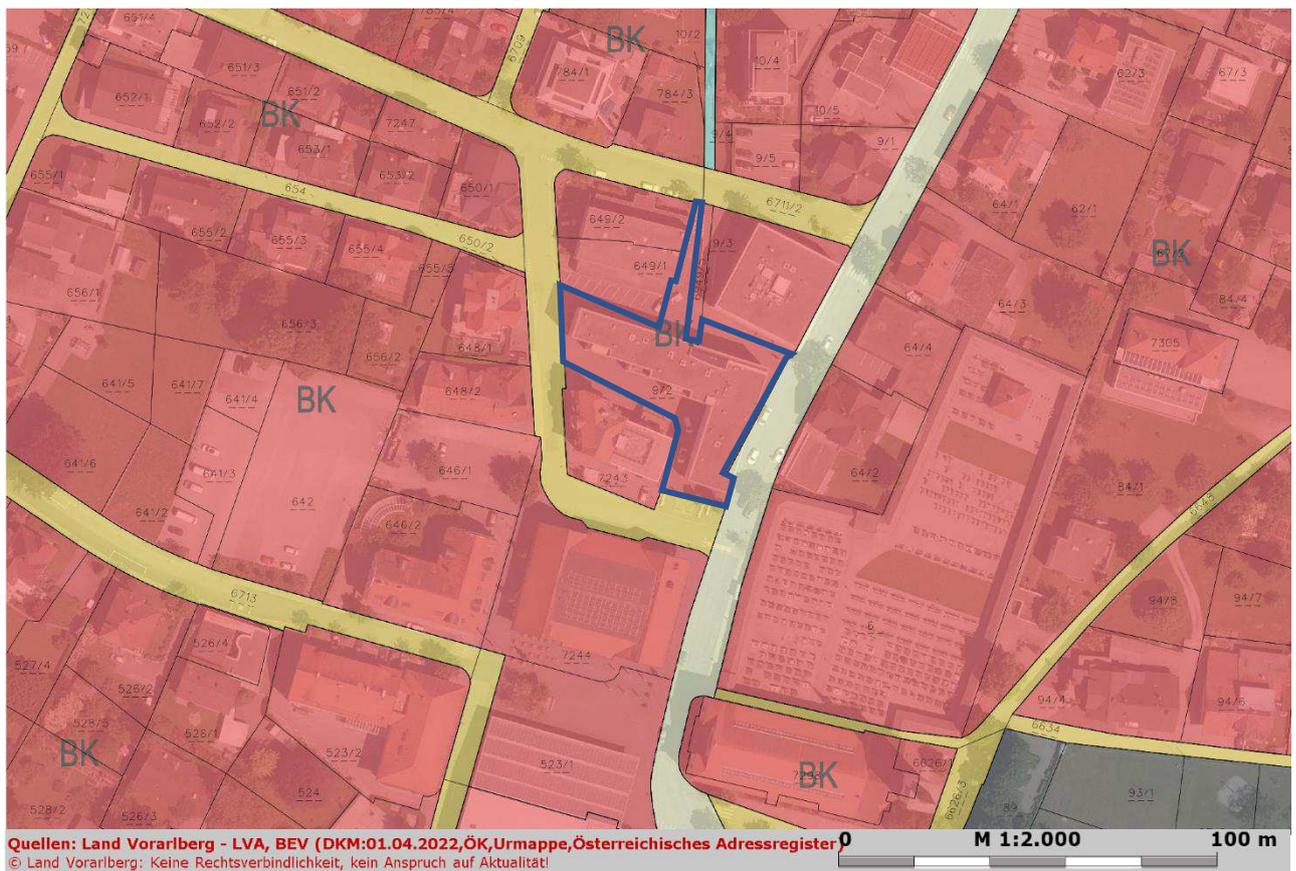
A 6900 Bregenz  
Albert-Bechtold-Weg  
2/11  
Tel +43 664 964 6633  
Fax +43 5574209920-  
3290

eichberger@stadtländ.at  
www.stadtländ.at

### Aufgabenstellung und Situation:

Die Firma BIPA Parfumerien Gesellschaft m.b.H. betreibt am Standort Grundstück Nr 9/2 KG Lustenau (Maria-Theresien-Straße ONr 6) einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 223 m<sup>2</sup>. Der Standort liegt im sogenannten „Kronen-Areal“ im Ortszentrum von Lustenau, nur rund 80 m vom zentralen Kirchplatz („Blauer Platz“) entfernt. Im Gebäude befinden sich im Erdgeschoß weitere Geschäftslokale: ein griechischer Spezialitätenladen, ein Optiker, im rückwertigen Teil an der Schillerstraße ein Schauplatz eines Innenausstatters, außerdem sind im viergeschoßigen Gebäude die Polizeiinspektion, Ärzte, weitere Dienstleister und Wohnungen untergebracht. Das Grundstück bzw der gesamte Baublock zwischen Maria-Theresien-Straße und Schillerstraße ist rechtsgültig als Baufläche Kerngebiet gewidmet.

### Geltungsbereich der angedachten Flächenwidmungsplanänderung Gst Nr 9/2 KG Lustenau



Die Antragstellerin möchte die Filiale vergrößern und die Verkaufsfläche um 120 m<sup>2</sup> auf in Summe neu 343 m<sup>2</sup> vergrößern. Damit wird der gemäß § 15a Abs 3 RPG definierte Schwellenwert von 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschritten, dh Voraussetzung für die Verkaufsflächen-erweiterung ist die Festlegung einer besonderen Fläche „sonstiger Handelsbetrieb“ gemäß § 15a RPG.

Ein sonstiger Handelsbetrieb ist gemäß § 15a RPG definiert als „ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich damit in Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup>, sofern es sich nicht um ein Einkaufszentrum handelt.“

Dazu ist festzustellen:

- Da sich die Verkaufsfläche eines „sonstigen Handelbetriebes“ nicht auf ein Geschäftslokal, sondern auf das gesamte Gebäude Maria-Theresien-Straße ONr 6 bemisst, sind auch alle weiteren im Gebäude befindlichen Handelsbetriebe bzw deren Verkaufsflächen zu beachten. Aufgrund der amtswegigen Erhebungen der MG Lustenau ist lt E-Mail vom 1.4.2022 (Gemeindeplanung, Franz Wiesinger, MSc) beabsichtigt, die Verkaufsfläche mit 600 m<sup>2</sup> für „sonstige Waren“ gemäß § 15 Abs 1 lit a Z 2 RPG festzulegen. Lage- und situationsbedingt – mehrere unterschiedliche Handelsbetriebe mitten im Ortszentrum sind betroffen, wird auf detailliertere Verkaufsflächen-Vorgaben nach Warengruppen verzichtet. Um Flexibilität für gegebenenfalls künftige Neuordnungen der Verkaufslökal im Gebäude zu wahren, soll die Festlegung zudem für das gesamte Gebäude (im ggst Fall gleichzeitig das gesamte Grundstück Nr 9/2 KG Lustenau) erfolgen, zumal eine sinnvolle Aufteilung auf Gebäudeteile beim bestehenden Gebäude situationsbedingt unzweckmäßig wäre.
- Da der Schwellenwert von 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für „sonstige Waren“ nicht überschritten wird, liegt kein Einkaufszentrum im Sinne des § 15 RPG vor.
- Der Standort liegt zwar innerhalb der Eignungszone gemäß des Einkaufszentrum-Landesraumplans für Lustenau LGBL. Nr. 47/2002, dieser enthält jedoch weder Regelungen für „sonstige Handelsbetriebe“, noch wurde er laut Auskunft der Abt Raumplanung und Bau-recht einer Umweltprüfung unterzogen.
- Die Neufestlegung einer Fläche als „Sonstiger Handelsbetrieb“ ist gemäß der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind“ einer Umwelterheblichkeitsprüfung zu unterziehen. Prüfgegenstand ist die Neufestlegung einer besonderen Fläche „sonstiger Handelsbetrieb“ mit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für „sonstige Waren“ auf Gst Nr 9/2 KG Lustenau.

## Umweltauswirkungen

### Gesundheit des Menschen:

Die nächsten Wohnanrainer leben in den Geschoßen oberhalb der Geschäftslokale, sowie in den anrainenden Gebäuden. Die Geschäfte sind aufgrund ihrer integrierten Lage im Siedlungsgebiet Lustenaus und ihres Sortiments geeignet, der Versorgung der umliegenden Bevölkerung, hier Arbeitender oder Auszubildender und Besucher\*innen zu dienen. Die angedachte Erhöhung der Verkaufsfläche lässt keine relevanten neuen Belästigungen der Wohnbevölkerung erwarten. Es erfolgt keine Nutzungsänderung mit der relevante, zusätzliche Emissionen verbunden sind oder bestehende Emissionen relevant erhöht werden. Wirkungen die über das für Baufläche Kerngebiet lt §14 Abs 2 RPG definierte Nutzungsspektrum hinausgehen („Kerngebiete sind Gebiete in zentraler Lage, die vornehmlich für Gebäude für

*Verwaltung, Handel, Bildungs- und andere kulturelle und soziale Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt sind.“), sind nicht erkennbar. Die Auswirkungen bleiben größenordnungsbedingt auch unter jenen, welche mit einer gemäß Einkaufszentrum-Landesraumplan für Lustenau LGBl. Nr. 47/2002 zulässigen Errichtung eines Einkaufszentrums verbunden wären.*

Von der Umwidmung sind vorhabens- und situationsbedingt keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

### **Bevölkerung**

Vom Gesetzgeber wurde die Einführung der Widmungskategorie „besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe“ mit dem Erfordernis begründet, dass dies *„im Hinblick auf die bestehende Siedlungsstruktur, eine angemessene Versorgungsstruktur und die Vermeidung unnötigen motorisierten Verkehrs zweckmäßig“* ist.

Hierzu ist festzustellen:

Alle Geschäftslokale sind im Gebäude in innerörtlicher Lage integriert. Die nun von der Antragstellerin angedachte Verkaufsflächenerweiterung erfolgt im Inneren des Gebäudes durch Anmietung freier Flächen. Es kommt zu keiner neuen Bodenversiegelung, die bestehende Siedlungsstruktur ändert sich nicht.

Die angebotenen Waren aller im Gebäude befindlichen Geschäfte sind als „zentrumsrelevante Waren“ einzustufen, dh Waren des täglichen Bedarfs (zB Lebensmittel, Hygieneartikel) und des nicht täglichen Bedarfs (zB Parfümerie, Optiker), welche nicht mit dem Auto abtransportiert werden müssen. Im Umfeld des Standortes befinden sich entlang der Maria-Theresien-Straße mehrere Geschäftslokale vergleichbarer Größe mit zentrumsrelevanten Waren. Die Nutzungsdurchmischung Wohnen - Handel / Dienstleistungen ist für die Siedlungsstruktur im Zentrum typisch (vgl Karte „Gebäudenutzungen“ lt Masterplan Siedlungsentwicklung - quantitative Analyse, iA MG Lustenau, 2015). Gemäß Masterplan Siedlungsentwicklung (Metron iA MG Lustenau 2017) liegt der Standort im „Zentrumsgebiet“. Gemäß den in Kapitel 4.1.1 „Zentrumsgebiet“ formulierten Zielen ist hier die Weiterführung der Nutzungsdurchmischung gefordert. Damit wird auch das Raumplanungsziel gemäß § 2 Abs 3 lit i RPG umgesetzt („Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken“).

Das Räumliche Entwicklungskonzept aus 2006 wurde als Räumlicher Entwicklungsplan verordnet und wird aktuell gemäß aktuellen raumplanungsgesetzlichen Anforderungen überarbeitet. Die zentralen Planungsgrundsätze, dass das Zentrum Kirchdorf dicht, multifunktional und lebendig zu erhalten ist, werden beibehalten. Dazu zählt auch die Weiterentwicklung bestehender zentrumsorientierter Betriebe.

Das Halten bzw die maßvolle Erweiterung bestehender Handelsbetriebe unterstützt auch die gemäß „Raumbild Vorarlberg 2030“ (Hrsg. Amt der VlbG Landesregierung, Abt Raumplanung und Baurecht, 2019) geforderte Erhaltung lebenswerter Stadt- und Ortskerne.

In der „Studie zur qualitativen Einzelhandelsentwicklung für 2030 im Bundesland Vorarlberg“ (CIMA Beratung + Management GmbH, Ried im Innkreis, i.A. Amt der VlbG Landesregierung, Seite 56) wurde für Lustenau ermittelt, dass für die Warengruppen „kurzfristige/

nahversorgungs-relevante Waren“ und „mittelfristige / sonstige Waren“ Entwicklungspriorität besteht, für letztere überwiegend im Ortskern.

Die Anzahl an (potentiellen) Konsument\*innen in Lustenau ist hoch: in Lustenau sind 23.579 Personen Hauptwohnsitz-gemeldet (Stichtag 1.1.2022, Statistik Austria) – ein weiterer Anstieg auf 25.484 Einwohner\*innen im Jahr 2050 ist prognostiziert (Regionale Bevölkerungsprognose 2019 bis 2050, Land Vorarlberg, Landesstelle für Statistik, Seite 64), dazu sind 6.947 Einpendler\*innen (Abgestimmte Erwerbsstatistik 2019, Statistik Austria), nach Lustenau kommende Schüler\*innen und Einkaufstourismus aus der nahen Schweiz zu nennen. Lustenau übernimmt zum Teil auch Versorgungsfunktionen für die Gemeinden im Rheindelta.

Relevante räumliche Effekte auf die Versorgung der Bevölkerung Lustenaus oder neue unerwünschte raumgreifende oder verkehrsauslösende Prozesse, welche mit der ggst Planänderung bzw der angedachten Erweiterung der Verkaufsfläche der Antragstellerin um 120 m<sup>2</sup> angestoßen werden, sind größenordnungsbedingt nicht erkennbar.

*Hinweis: In Lustenau bestehen neben der ggst Filiale der BIPA Parfumerien Gesellschaft m.b.H. auch Filialen anderer Drogerie-/Parfümeriemarktketten (dm drogerie markt GmbH, Müller Handels GmbH & Co. KG), Produkte werden zudem zT auch von Supermärkten, Apotheken etc angeboten.*

Die Nachbargemeinden Hohenems, Dornbirn, Lauterach, Hard verfügen als einwohner- und wirtschaftsstarke Städte und Gemeinden alle über eigene Versorgungsstrukturen inklusive Drogerie- und Parfümeriemärkte. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen anderer Gemeinden sind größenordnungs- und entfernungsbedingt nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die Bevölkerung bzw deren Versorgungssituation ausgelöst durch die Neufestlegung einer besonderen Fläche „sonstiger Handelsbetrieb“ auf Gst Nr 9/2 KG Lustenau, mit welcher die Ausweitung der Verkaufsfläche der Antragstellerin um 120 m<sup>2</sup> ermöglicht wird, sind größenordnungs- und situationsbedingt nicht zu erwarten.

### **Verkehr**

Die sanft-mobile Erreichbarkeit ist aufgrund der Lage im Ortszentrum sehr gut: alle ins Ortszentrum führenden beschilderten Radrouten (entlang der Jahnstraße, der Kirchstraße, der Rathausstraße und des Pfarrwegs) führen südlich des Standortes vorbei. Fahrradabstellanlagen bestehen unmittelbar neben dem bestehenden BIPA-Geschäftslokal sowie vor dem griechischen Spezialitäten-Laden, weitere beim Nachbargebäude Maria-Theresien-Straße ONr 8. Die Bushaltestelle „Lustenau Kirchplatz“ liegt unmittelbar südlich des Standortes (Linien 50, 52, 53, 54).

Der Standort liegt innerhalb der der 30 km/h Zone und innerhalb der Zone mit gebührenpflichtigem Parken ab 90 Minuten. Beiderseits der Maria-Theresien-Straße sind längs-Parkplätze vorhanden, die jedoch allgemein nutzbar sind und nicht exklusiv den Geschäften zugeordnet sind. Auch entlang der Schillerstraße befinden sich Parkplätze – ein fußläufiger

Durchgang zwischen den Gebäuden Maria-Theresien-Straße ONr 6 und ONr 8 ermöglicht eine schnelle Verbindung zwischen Schillerstraße und den Shop-Eingängen in der Maria-Theresien-Straße. Der große öffentliche Zentrumsplatz (Einfahrt Schillerstraße oder Kirchstraße) befindet sich nur zwischen 50 bis 100 m, von den Geschäftseingängen entfernt. Im Bedarfsfall kann sich somit in unmittelbarer Umgebung parkiert werden.

Betreffend Straßenverkehr ist festzustellen, dass kein neuer „Frequenzbringer“ entsteht, die Lage im Ortszentrum mit sehr guter sanft mobiler Erreichbarkeit hilft die Anzahl an MIV-Fahrten gering zu halten, relevante Änderungen beim Lieferverkehr sind nicht zu erwarten. Erhebliche verkehrliche Auswirkungen sind von der Umwidmung daher nicht zu erwarten.

### **Ortsbild / Landschaft**

Alle Geschäftslokale sind im Gebäude in innerörtlicher Lage integriert. Die nun von der Antragstellerin angedachte Verkaufsflächenerweiterung erfolgt im Inneren des Gebäudes durch Anmietung freier Flächen. Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten. Auf Grund des Standortes im bebauten Siedlungsgebiet gibt es keine Auswirkungen auf die Landschaft außerhalb der Siedlungsränder.

### **Flora / Fauna, biologische Vielfalt**

Situations- und vorhabensbedingt sind keine relevanten Auswirkungen auf Fauna, Flora bzw die biologische Vielfalt zu erwarten.

### **Luft, klimatische Faktoren**

Der Standort liegt rd 500 m außerhalb des aufgrund hoher NO<sub>2</sub> Belastungen festgelegten „Belasteten Gebiets Luft“ entlang der Reichsstraße (L204/L203) gemäß der Verordnung der Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus über belastete Gebiete (Luft) 2019. Bemühungen zur Vermeidung von NO<sub>2</sub> Emissionen – als Hauptverursacher ist die Verbrennung von Treibstoffen im Verkehr zu nennen, kommt damit besondere Bedeutung zu. Eine relevant Mehrverkehr auslösende Festlegung eines neuen Frequenzbringers wird mit der ggst Planänderung nicht ermöglicht. Die sanft-mobile Erreichbarkeit ist sehr gut. Negative Auswirkungen der Planänderung auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

### **Boden**

Die von der Umwidmung betroffene Fläche im Ortszentrum von Lustenau ist bebaut und befestigt. Zu neuem Bodenverbrauch kommt es nicht. Relevante Bodenprobleme sind am Standort nicht bekannt. Situations- und vorhabensbedingt sind keine Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

### **Wasser**

Wie das gesamte Siedlungsgebiet Lustenaus liegt der Standort im 300-jährlichen Hochwasserüberflutungsgebiet. Eine Konfliktverschärfung ist mit der Planänderung nicht verbunden. Wasserver- und Entsorgung bestehen. Erheblich negative Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgut Wasser sind vorhabens- und lagebedingt nicht zu erwarten.

### **Kulturelles Erbe**

Kulturelles Erbe ist von der geplanten Planänderung nicht betroffen.

### **Sachwerte**

Speziell zu beachtende Sachgüter sind von der geplanten Planänderung nicht betroffen.

### **Fazit**

Erheblich negative Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter sind nicht erkennbar. Die Festlegung einer besonderen Fläche „sonstiger Handelsbetrieb“ mit 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für „sonstige Waren“ auf Gst Nr 9/2 KG Lustenau erfolgt in Übereinstimmung mit geltenden Plänen und Konzepten der MG Lustenau zur Erhaltung eines Nutzungsdurchmischten, lebendigen Ortszentrums.

DI Ulrich Blanda  
stadtland, Bregenz, 14.7.2022

Marktgemeindeamt Lustenau  
Rathausstraße 1  
6890 Lustenau  
E-Mail: [gemeindeamt@lustenau.at](mailto:gemeindeamt@lustenau.at)

Auskunft:  
Andreas Grabher  
T +43 5574 511 24521

Zahl: IVE-410.16-43/2022-4  
Bregenz, am 20.10.2022

Betreff: Gemeinde Lustenau; Umwidmung für Handelsbetrieb auf Gst-Nr 9/2 (Maria-Theresien-Straße 6); UEP - abschließende Stellungnahme  
Bezug: Ansuchen der Marktgemeinde Lustenau vom 17.08.2022  
Anlagen: 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Marktgemeinde Lustenau hat mit Eingabe vom 17.08.2022 um die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung nach dem Raumplanungsgesetz für die Festlegung einer besonderen Fläche für einen sonstigen Handelsbetrieb auf der Gst-Nr 9/2, GB Lustenau ersucht.

Im Zuge des Verfahrens zur Umwelterheblichkeitsprüfung wurden Stellungnahmen aus den Fachbereichen Raumplanung sowie Maschinenbau und Elektrotechnik eingeholt.

Sachverhalt:

Die gegenständliche Fläche befindet sich im Zentrum der Marktgemeinde Lustenau an der Maria-Theresien-Straße. Die betroffene Gst-Nr 9/2, GB Lustenau hat ein Ausmaß von rund 1743 m<sup>2</sup> und ist als Baufläche Kerngebiet gewidmet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude, das im Erdgeschoß mehrere Geschäftslokale beherbergt. Im viergeschoßigen Gebäude sind außerdem eine Polizeiinspektion, Arztpraxen, Dienstleister und Wohnungen untergebracht. Anlässlich der Erweiterungsabsichten einer im Gebäude vorhandenen Drogerie soll auf dem betroffenen Grundstück eine besondere Fläche für einen sonstigen Handelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> für sonstige Waren, ohne Höchstausmaß der Verkaufsfläche für Lebensmittel, festgelegt werden. Dabei werden alle im Gebäude befindlichen Handelsbetriebe zusammengefasst.

Die Umwidmungsfläche ist umgeben von bebauten Bauflächen Kerngebiet. Im näheren Umfeld sind unterschiedlichste Nutzungen vorhanden (Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Kirche, Veranstaltungssaal, Bank, Apotheke, Arztpraxen, Tankstelle, etc).

Eine verkehrstechnische Erschließung ist über die Maria-Theresien-Straße gegeben. Anschlüsse an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung bestehen.

Beurteilung:

Aus raumplanungsfachlicher Sicht sind durch die geplante Ausweisung einer besonderen Fläche für einen sonstigen Handelsbetrieb keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die beabsichtigte geringfügige Änderung lässt auch keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf Schall erwarten.

Auf Grund des Baubestandes und der örtlichen Situation werden auch die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sowie Flora, Fauna und die biologische Vielfalt nicht wesentlich berührt.

Fazit:

Zur gegenständlichen Umwelterheblichkeitsprüfung nach dem Raumplanungsgesetz wird festgestellt, dass gemäß § 10a Abs. 3 und 4 iVm § 21a Abs. 1 RPG, LGBl. Nr. 33/2005, durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes in Lustenau **keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten** sind.

Das Ergebnis stützt sich im Wesentlichen auf das durchgeführte Ermittlungsverfahren und die eingeholten Stellungnahmen und Gutachten, welche im Anhang mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme und Beachtung übermittelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung  
im Auftrag

gez. Ing Andreas Grabher

Nachrichtlich an:

1. Abt. Raumplanung und Baurecht (VIIa), Intern
2. Abt. Maschinenbau und Elektrotechnik (VIc), Intern



Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.

Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter <https://pruefung.signatur.rtr.at/> verfügbar.

Ausdrucke des Dokuments können beim

Amt der Vorarlberger Landesregierung  
Landhaus  
A-6901 Bregenz  
E-Mail: [land@vorarlberg.at](mailto:land@vorarlberg.at)  
überprüft werden.