

KUNDMACHUNG

der Marktgemeinde Götzis

über die Erlassung einer verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung
nach dem Vorarlberger Baugesetz (BauG), LGBl. 52/2001 idgF



Bezirk: Feldkirch
Land: Vorarlberg

KOPIE

Zahl g031.3-1/2017-1-14
Götzis, 01.12.2020

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Götzis hat in Ihrer Sitzung am 23. November 2020 beschlossen, dass im Ortsteil Bulitta – Am Hof vor jedem Bauantrag für Bauvorhaben gemäß § 18 Abs 1 lit a und c BauG ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 Abs 2 BauG gestellt werden muss.

Gemäß § 32 Vorarlberger Gemeindegesetz (GG), LGBl. Nr. 40/1985 idgF, wird die beschlossene Stellung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung im Ortsteil Bulitta - Am Hof zur allgemeinen Einsichtnahme im Rathaus der Marktgemeinde Götzis, Zimmer 29, während der Amtsstunden aufgelegt.

Die Auflagefrist erstreckt sich vom 02.12.2020 bis einschließlich 23.12.2020.

Der Beschluss der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Götzis lautet:

„Verordnung

über die Erlassung einer verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung
nach dem Vorarlberger Baugesetz (BauG), LGBl. 52/2001 idgF:

Auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 23. November 2020 wird in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauG verordnet:

Auf Grundlage der Bebauungsstudie Bulitta – Am Hof der Firma stadtland in Bregenz vom 12.11.2020, Zahl g031.3-1/2017-1-12, wird verordnet, dass vor jeder Einbringung eines Bauantrages für Bauvorhaben gemäß § 18 Vorarlberger Baugesetz im betreffenden Ortsgebiet der vorgenannten Bebauungsstudie Bulitta – Am Hof ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 Abs 1 Vorarlberger Baugesetz gestellt werden muss.“

Marktgemeinde Götzis
Der Bürgermeister
im Auftrag


Ing. Kurt Fussenegger, MAS

Angeschlagen am: 

www.goetzis.at ab: 07.12.2020

Abgenommen am:  17.01.2021

Rinderer Architekten


verkehrsingenieure


stadtland

Marktgemeinde Götzis

Bebauungsstudie Götzis Bulitta – Am Hof

Bregenz, 12. 11. 2020

ENTWURF für die Vorlage an die
Gemeindevertretung der Marktgemeinde Götzis
für die Sitzung am 23.11.2020, Rev. 0
Zahl g031.3-1/2017-1-12

Inhalt

1. Beteiligung
2. Analyse
 - Flächenwidmungsplan und REK
 - Bauflächenreserven
 - Parzellenstruktur und Grundeigentumsverhältnisse
 - Landschaft und Bebauung
 - Mobilität
3. Schlussfolgerungen
4. Empfehlungen
 - 4.1 Vorgangsweise / Instrumente
 - 4.2 Zielbild Bulitta- am Hof
 - 4.3 Generelle Handlungshinweise
 - 4.4 Ergänzende Handlungshinweise für Teilräume
 - 4.5 Plandarstellung zu den Handlungshinweisen

Verfasser:

stadtland Dipl.-Ing. Alfred Eichberger GmbH
 Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung
 A 6900 Bregenz, Albert-Bechtold-Weg 2/11
 Tel +43 664 964 6633
 eichberger@stadtland.at
 www.stadtland.at

Verkehrsingenieure Besch und Partner
 A-6800 Feldkirch, Waldfriedgasse 6
 Tel +43 5522 76 78 5
 besch.partner@verkehrsingenieure.com
 www.verkehrsingenieure.com

Bearbeitung:

stadtland
 Dipl.-Ing. Alfred Eichberger

Verkehrsingenieure
 Dipl. Ing. (HTL) Anton Gächter
 Bakk. techn. Alexander Fritz

Die ortsbauliche Konzeption wurde unter Mitwirkung
 des Büros Rinderer Architekten, Dornbirn entwickelt.

Bregenz, 12. 11. 2020

Vorbemerkung

Für den Siedlungsbereich Bulitta – Am Hof (siehe Foto rechts), ca 9 ha gewidmetes, zum Teil bebautes Bauland, liegen über das Räumliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan hinaus keine ortsplanerischen Rahmenbedingungen vor. Im Spannungsfeld zwischen Verwertungsinteressen, einer raumplanungsfachlich sinnvollen Verdichtung und dem Ziel nach maximaler Wohnqualität hat die Gemeinde Handlungsbedarf zur Steuerung der baulichen Entwicklung erkannt. Die Erlassung einer Bausperre für den ggst Bereich lässt Dringlichkeit erkennen.

In dieser Situation will diese Bebauungsstudie die Grundlagen für die Entwicklung des ggst Siedlungsbereiches schaffen: inhaltliche Rahmenbedingungen, Handlungshinweise und Aussagen zu den geeigneten Planungsinstrumenten. Dazu erfolgt auch eine Abstimmung mit dem Fachbeirat der Marktgemeinde Götzis. Auch Mobilitätsfragen werden angesprochen. Dazu erfolgt eine Kooperation mit dem Büro Verkehrsingenieure, Feldkirch.

In einem partizipativen Prozess werden AnwohnerInnen und GrundeigentümerInnen einbezogen. Dazu hat am 26. Juni 2018 ein Workshop stattgefunden. Die Vorstellungen der EigentümerInnen/BewohnerInnen wurden abgefragt. Ergänzend wurden im Zuge des Planungsprozesses Einzelinteressen von GrundeigentümerInnen im Rahmen von Einzelgesprächen abgefragt und zT konkretisiert; Planungsüberlegungen werden mit betroffenen GrundeigentümerInnen diskutiert und ggf gemeinsam weiterentwickelt.

Planungsgebiet Bulitta – Am Hof (rot);
 entspricht Geltungsbereich der Bausperre



Termine:

- 1. Sitzung Planungsausschuss am 17. 1. 2017,
- 1. Workshop mit EigentümerInnen, BewohnerInnen am 26. 6. 2018
- 2. Sitzung Planungsausschuss am 20. 11. 2018
- Abstimmungsgespräche mit GrundeigentümerInnen Jänner 2019 bis August 2020
- Abstimmungsgespräch mit Fachbeirat am 26. August 2020
- 3. Sitzung Planungsausschuss am 3. 11. 2020

1. Beteiligung

Workshop am 26 Juni 2018 mit GrundeigentümerInnen und BewohnerInnen

Situation / Heute (Auswahl):
Das Besondere, die Qualität

Positiv:

- Hohe Lebensqualität
- Gute Nachbarschaft, funktionierende soziale Kontakte
- Schönes, ruhiges Wohngebiet
- Traumhafte Aussicht
- Ländlicher Charakter
- Einfamilienhäuser
- Naturnah; viel Grün, max. 30% der Fläche ist verbaut.
- Wenig Verkehr

Negativ:

- Negativbeispiele von Wohnanlagen
- Straße Am Hof
 - Problematische Stellen: Engstellen, Kreuzungen
 - Übersichtlichkeit in der Kurve eingeschränkt
- Verkehrsprobleme an der Straße Bulitta:
 - Kurve Bulitta / Sägerweg ist gefährlich
 - Bauzustand schlecht (für Radfahrer!)
 - Straße aufgrund Bevölkerungszunahme überlastet
 - Fußgängerübergang zum Schwimmbad ist gefährlich (nicht einsehbar).



Meine Ideen & Vorstellungen (Auswahl):
Bild für die Zukunft

ad Entwicklung allgemein:

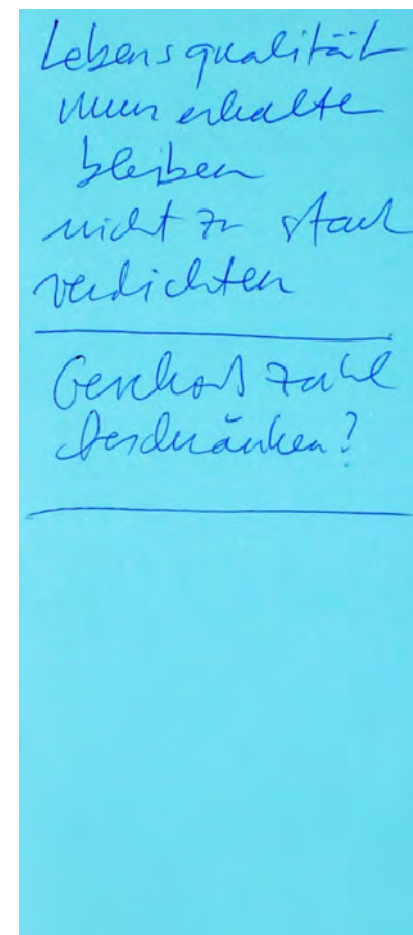
- Die hohe Lebensqualität muss erhalten bleiben.
- Bebauung abhängig von bestehenden Wegen.
- Verkehr soll mit der bestehenden Straßen zu bewältigen sein.
- Keine Verkehrszunahme

ad Bebauung:

- Bebauung abhängig von der Topographie.
- Am Gebäude-Bestand orientieren.
- Lockere, maßvolle Bebauung - nicht zu stark verdichten, keine hohe BNZ.
- Keine Wohnblöcke/Wohnanlagen; lieber Einfamilienhäuser.
- Geschosshöhe beschränken.
- Ausreichend Grünflächen belassen.

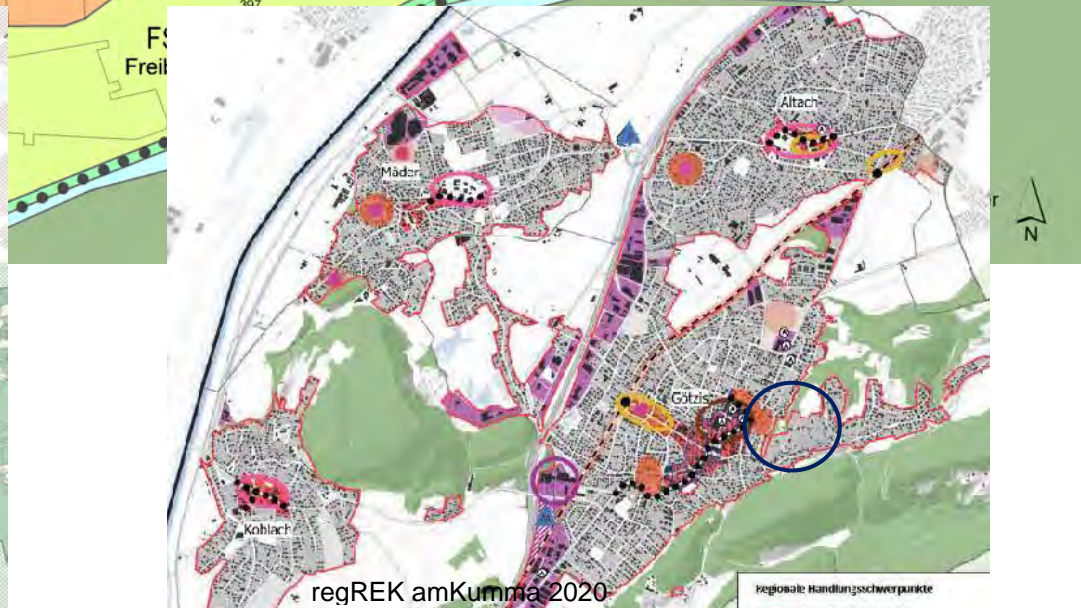
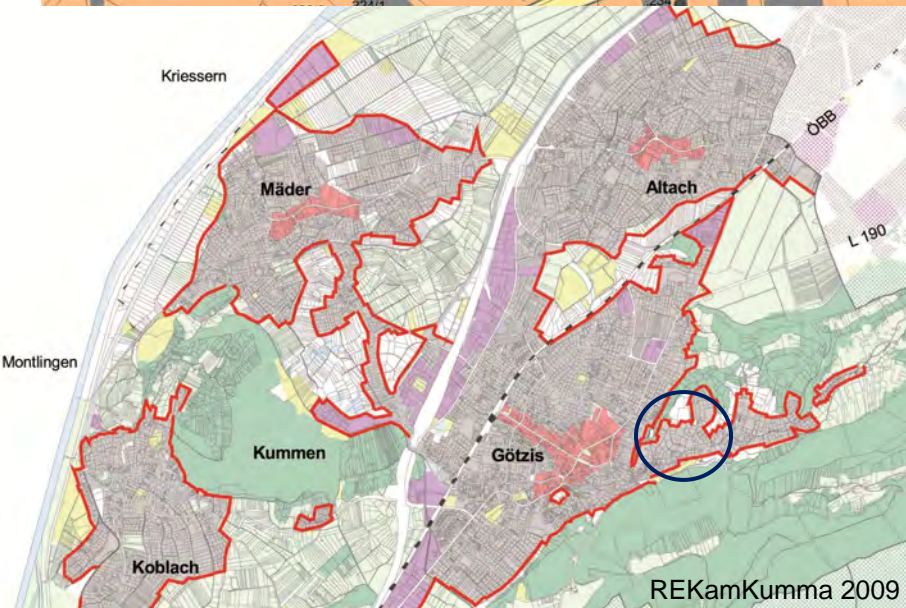
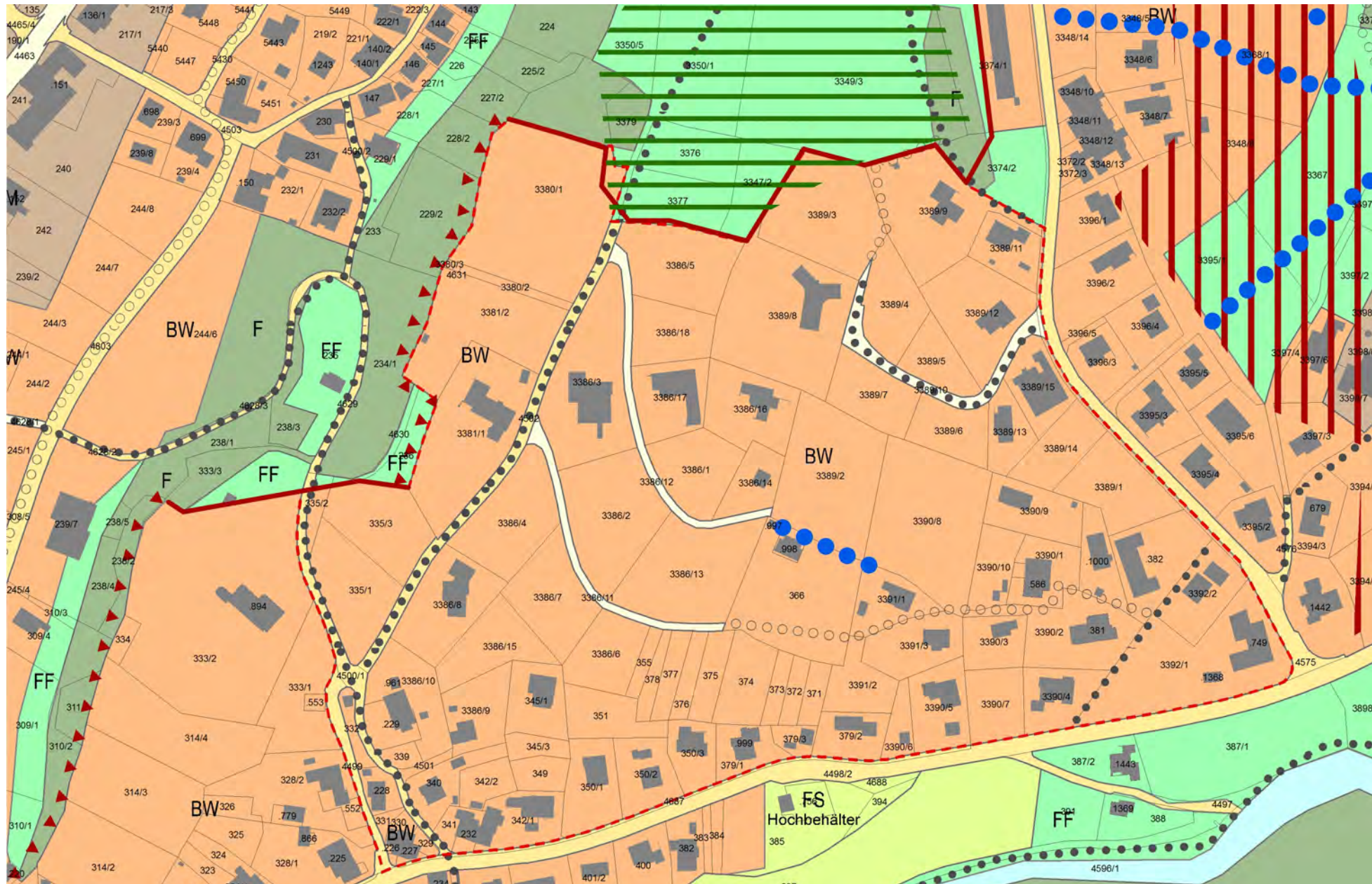
ad Erschließung

- Verkehrslösung „ohne Durchgangsfunktion“; keine Durchfahrt zur Rütte.
- Erschließung über die alte Rüttestraße.
- Erschließungsstraße von der Rüttestraße über die untere Rütte zur Straße Am Hof.
- Einbahn über die Rütte.
- Erschließung für alle Grundstücke lösen.
- Verkehrssicherheit verbessern: bessere Übersicht durch Baumschnitt, Spiegel, ...
- Alten Römerweg als "Fluchtweg" offen halten, falls die Straße Am Hof blockiert ist.
- Bulittastraße in Verkehrsüberlegungen einbeziehen



2. Analyse

Flächenwidmungsplan und Räumliches Entwicklungskonzept



Situation:

- Attraktives, vorrangig nach Süden und Südwesten orientiertes Wohngebiet am Götzner Berg - räumlich und topografisch abgesetzt vom Hauptsiedlungsgebiet im Talboden. Alle Bauflächen sind als Wohngebiet gewidmet. Das Planungsgebiet (rot strichliert) ergibt sich aus dem Geltungsbereich der 2018 erlassenen Bausperre; es wird eingefasst von den Straßen Bulitta, Am Hof und Rütte.
- Die Entwicklungsplanung Götzis-Ost (stadland, 2002) sieht folgende Vorzüge und Bedeutungen des ggst Bereiches (ein Teil des Götzner Berggebietes) für die Gemeinde:
 - Attraktives Wohngebiet
 - Regional bedeutendes Erholungsgebiet
- Zur Siedlungsentwicklung formuliert die Entwicklungsplanung folgende Ziele:
 - Äußere Siedlungsgrenzen halten.
 - Zusätzliche Bauflächenausweisungen auf kleinräumige, landschaftsbildverträgliche Abrundungen beschränken.
 - Maßvolle Verdichtung bestehender Bauflächenreserven
 - Sensible, einsehbare Hangsituationen landschaftsgerecht bebauen.

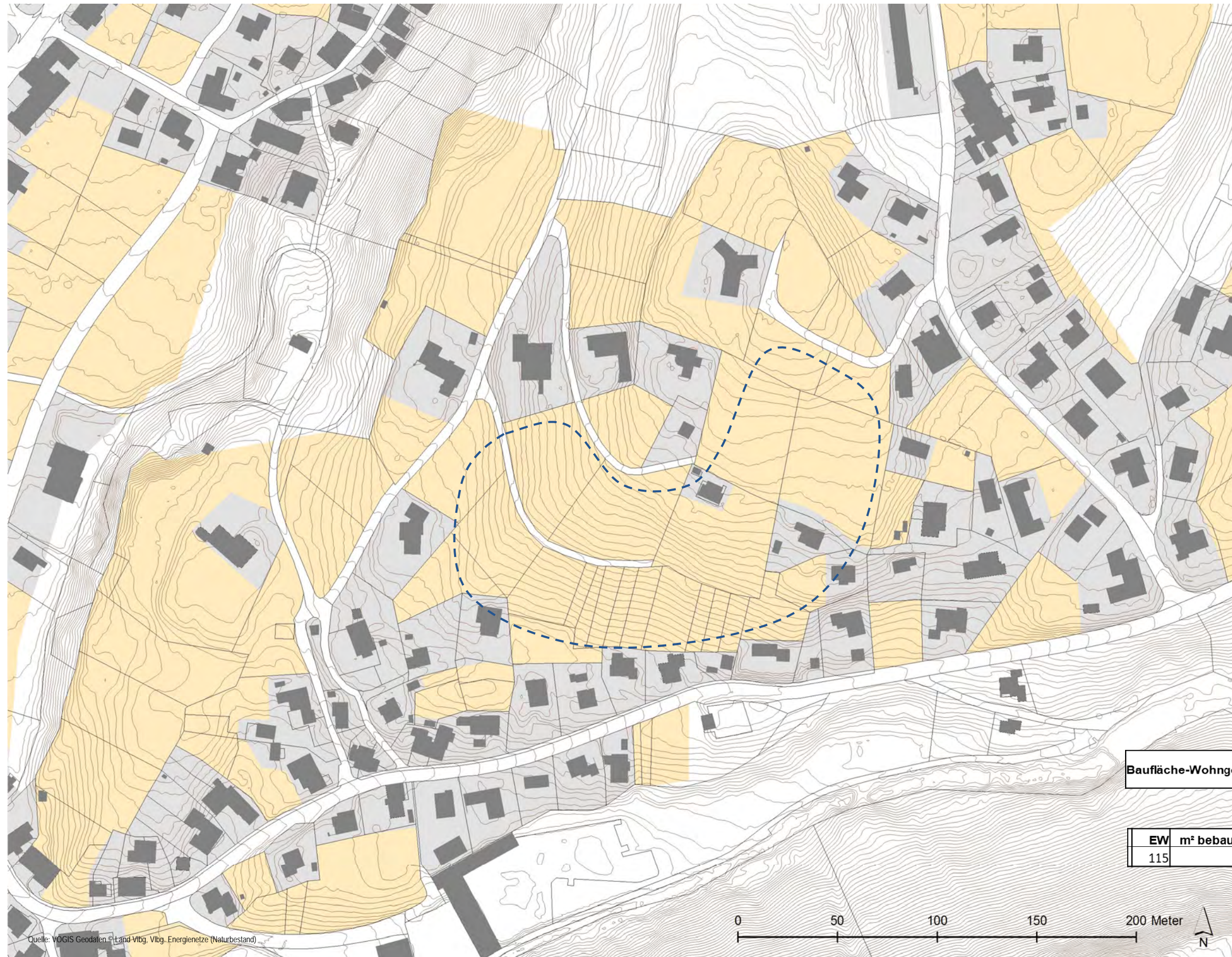
Der Zielplan zur Entwicklungsplanung enthält folgende Festlegungen

Siedlungsrand halten	Vorrangfläche für die landschaftsgebundene Erholung
Abstand zum Waldrand und zur Geländekante halten	Multifunktionale landwirtschaftliche Nutzung sichern
Bereich nach Gesamtkonzept entwickeln	topographisch bedeutende, unverbaute, siedlungsnaher Hangbereiche sichern
Wegenetz ausbauen (Fußwegverbindung, Spazierweg)	Naturvorrangflächen sichern
Verkehr ausdünnen	Bauflächen
Parkplatzbewirtschaftung prüfen	Vorbehaltsflächen

- Das REKamKumma (stadland, 2009; siehe Ausschnitt Zielplan links) übernimmt die Festlegung der Entwicklungsplanung-Ost und formuliert das Ziel: „Die äußeren Siedlungsgrenzen sind zu halten“. Der festgelegte Siedlungsrand folgt damit auch hier der Bauflächengrenze. Auch im REKamKumma sind zusätzliche Bauflächenausweisungen auf kleinräumige, landschaftsbildverträgliche Abrundungen zu beschränken.

- Das REKamKumma wurde aktuell überarbeitet. Das regREK amKumma 2020 (Verfasser: Rosinak&Partner & Revital, siehe Ausschnitt links) übernimmt dessen Siedlungsgrenzen und beinhaltet zum Thema Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungsrand relevante Aussagen - Auszüge daraus:
- Die Gemeinden entwickeln die Siedlungen in ihrem eigenen Wirkungsbereich nach innen.
 - Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit der Verkehrserschließung; damit energiesparende Raumstrukturen schaffen.
 - Siedlungsgrenzen bleiben weitestgehend erhalten.
 - Gemeinsame Erarbeitung von Qualitätsmerkmalen für die Siedlungsentwicklung

Bauflächenreserven



Situation:

- Kleinteilige Flächenreserven (Baulücken) entlang der Straße Bulitta und große zusammenhängende Flächenreserven im oberen Hangbereich stellen ein großes Entwicklungspotenzial dar.
- Rund 60% der Flächen sind mit Stand 2018 unbebaut; selbst bei geringer Bebauungsdichte ist sehr langfristig auf bereits gewidmeten Bauflächen theoretisch eine Verdoppelung bis Verdreifachung der Einwohnerzahl (und zT mehr) denkbar - siehe Tabellen Flächenreserven und Einwohnerpotenzial unten.
- Handlungsbedarf zur Steuerung der baulichen Entwicklung ist gegeben, wobei neben der Neubebauung der zusammenhängenden Freiflächen auch die Nachverdichtung im Bestand (Um- und Anbau, aber auch Abbruch und Ersatz) zu berücksichtigen ist.
- Die großen, zusammenhängenden Flächenreserven im Kern des Planungsgebietes (in der Karte blau strichliert markiert) bieten sich für eine abgestimmte, gemeinsame Vorgangsweise an; Synergien (zB bei der Erschließung) können hier gehoben werden; das Erreichen dies Ziels "landschaftsgerechte Bebauung" kann damit unterstützt werden. GrundeigentümerInnen haben ihr Interesse an einer abgestimmten Vorgangsweise bekundet.

Bauflächenreserven

	gesamt	bebaut	unbebaut	unbebaut in %
Baufläche-Wohngebiet	90.212	35.431	54.781	60,7%
	m ²			
	9,0	3,5	5,5	60,7%
	ha			

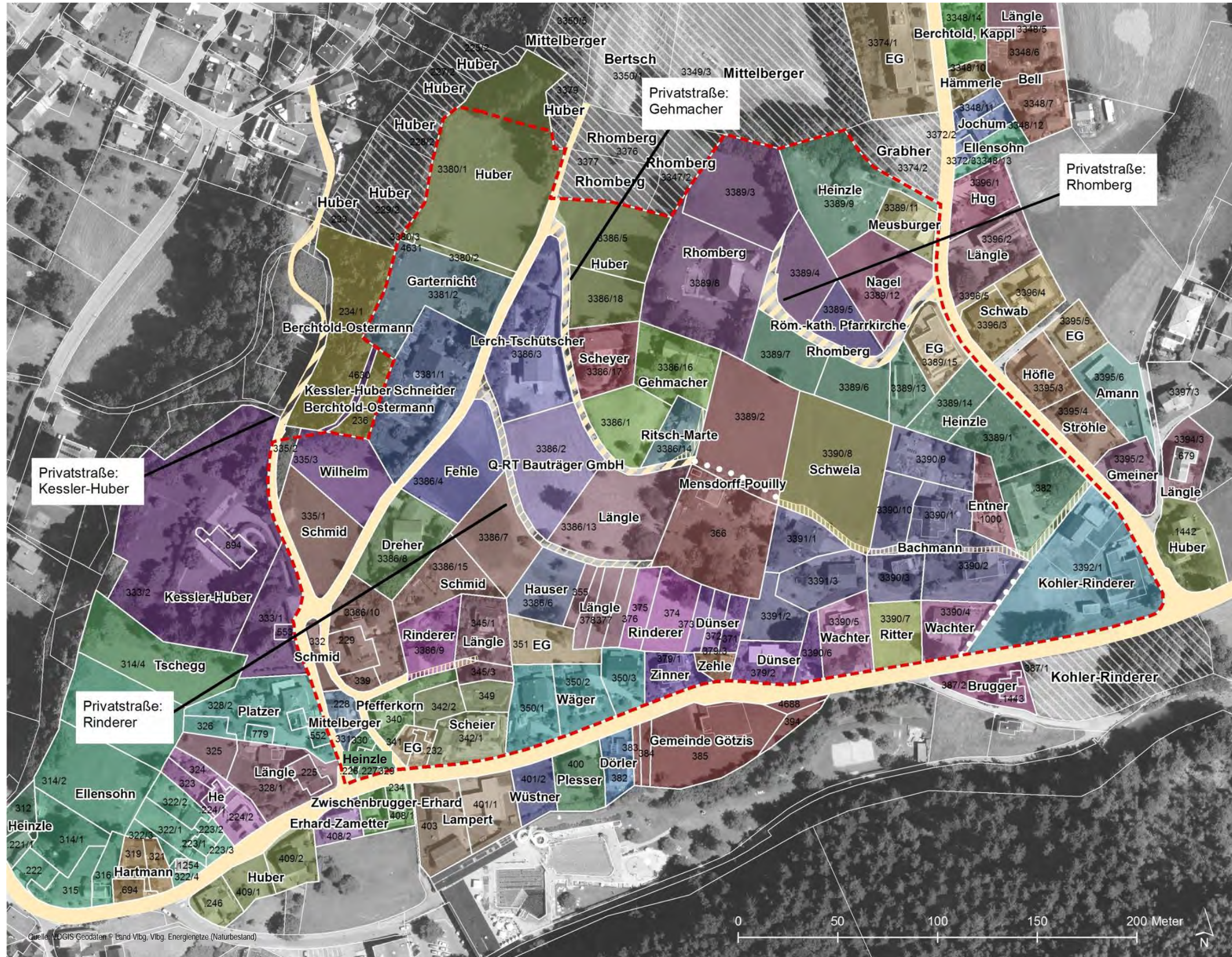
Einwohnerpotenzial

EW	m ² bebaut / EW	gleichbleibend	EFH	Zweifam.haus	BNZ 50
115	308,1	+ 178	+ 128	+ 256	+ 534

- Baufläche bebaut
- Baufläche unbebaut

Quelle: VOGIS Geodaten © Land-Vibg, Vibg, Energienetze (Naturbestand)

Parzellenstruktur und Grundeigentumsverhältnisse



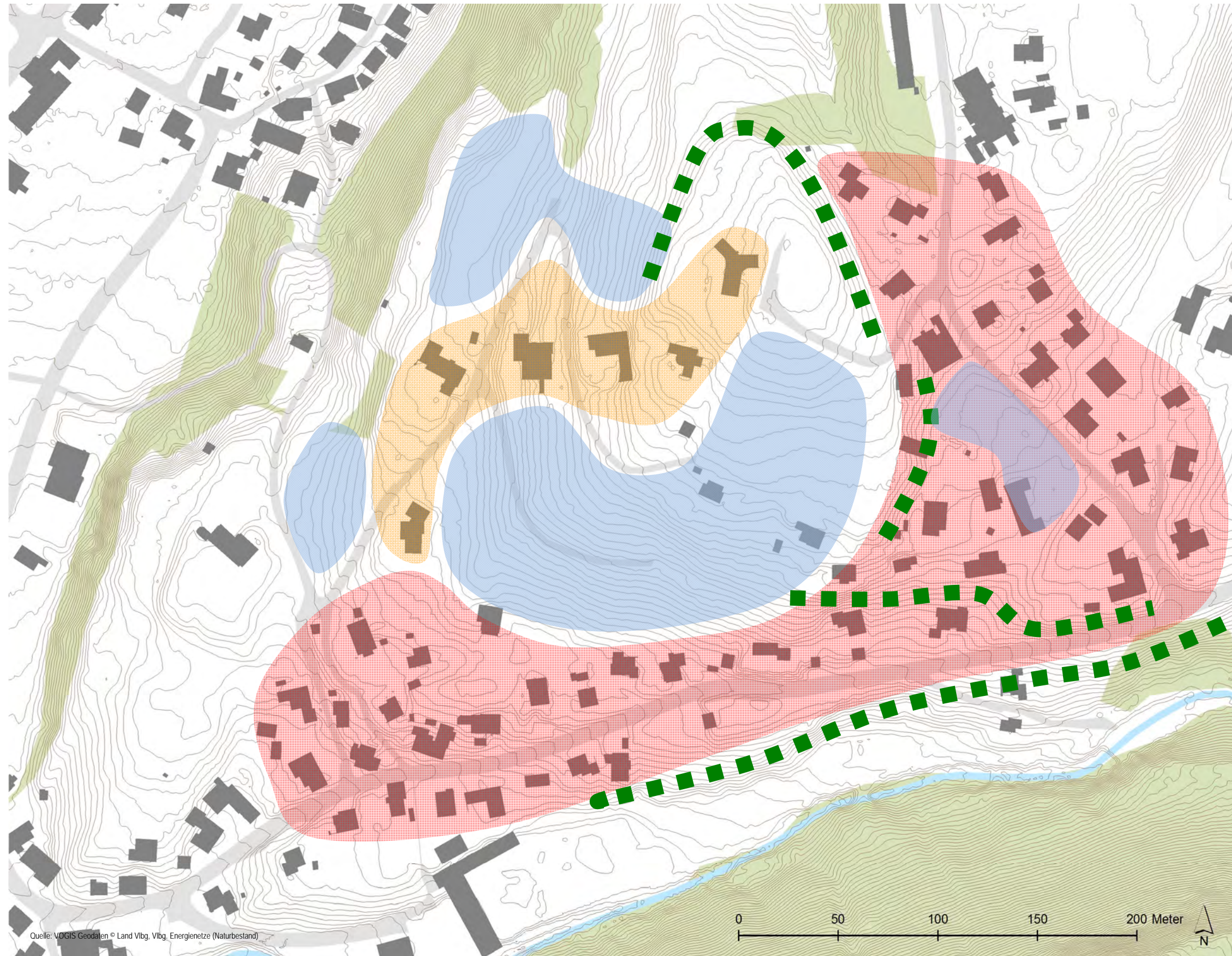
Situation:

Kleinteilige Eigentums- und Parzellenstruktur und unterschiedliche Vorstellungen der GrundeigentümerInnen – von Nicht-Aktivität über Nutzung im Eigenbedarf bis zu konkreten Verwertungsinteressen; von sofortiger Bebauung bis langfristiger Sicherung von Reserven und Optionen – bilden den Rahmen für die Formulierung von Handlungshinweisen und für das Planungsprocedere.

Schrittweise realisierbare und auch adaptierbare Lösungen sowie flexible, beteiligungsorientierte Planungsprozesse sind erforderlich; dazu:

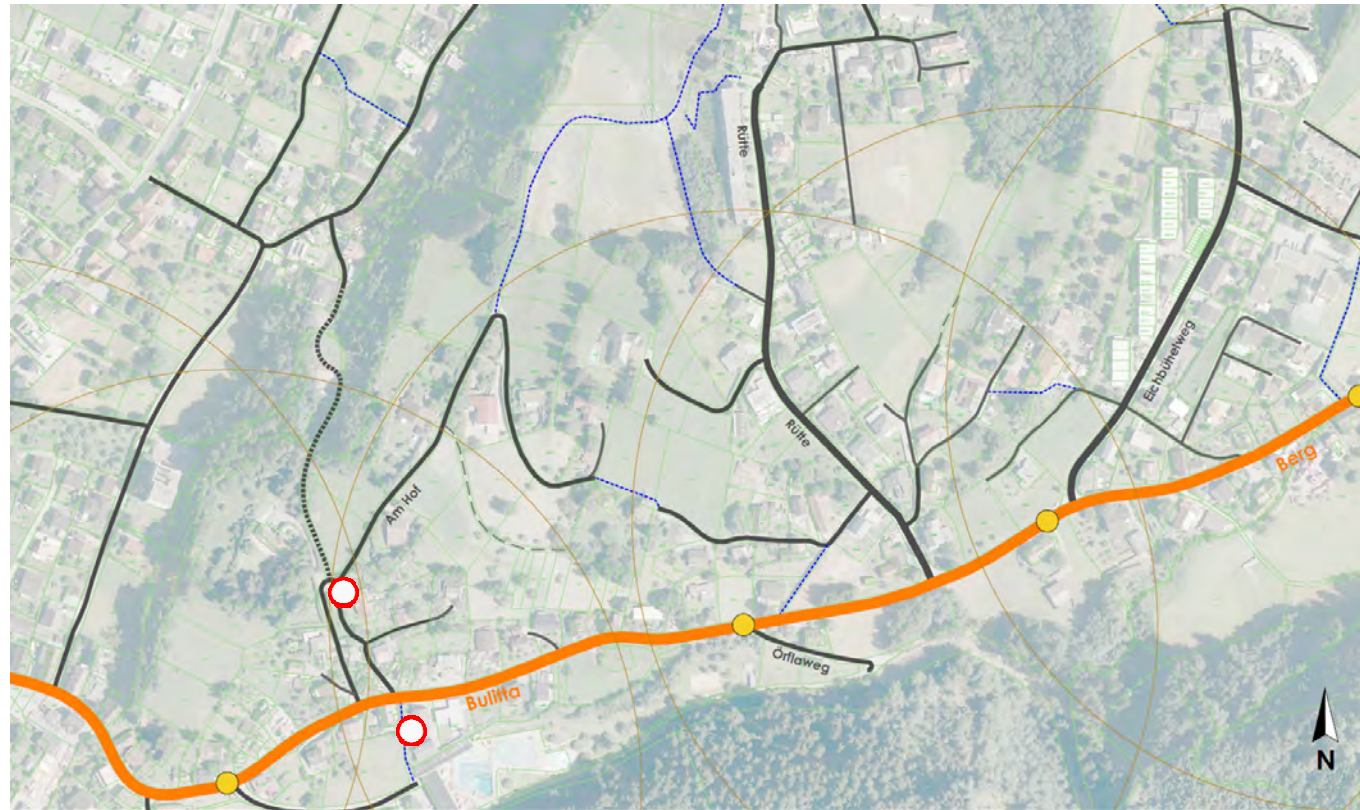
- Zonierung des Planungsgebietes auf Basis naturräumlicher und baulicher Kriterien und der Vorstellungen der GrundeigentümerInnen
- Einbeziehung der Grundeigentümer und Abfrage deren Vorstellungen. Dies ist im Zuge der ersten öffentlichen Veranstaltung erfolgt – siehe Kap. 1
Darüber hinaus wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit GrundeigentümerInnen (einzeln, in Kleingruppen) geführt. Deren Ergebnisse sind in den Planungsprozess eingeflossen. Die Diskussion konzentriert sich dabei auf die abgestimmte Entwicklung der großen, unbebauten Flächen im Kern des Planungsgebietes

Landschaft und Bebauung

**Situation:**

- Weitgehend nach Südwesten und Süden und damit ins Tal orientierte, attraktive Hanglagen
- Unterschiedliche Hangneigungen mit einzelnen deutlich wahrnehmbaren, den Hang strukturierenden Geländestufen ■ ■ ■
- Das Planungsgebiet wird als Teil des Siedlungsgebietes am Götzner Berg vom Naturschutzgebiet „Hohe Kugel - Hoher Freschen - Mellental“ umschlossen.
- Von naturschutzrechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Festlegungen ist das Planungsgebiet nicht betroffen.
- **Rot:**
Gewachsene, überwiegend kleinteilige Bebauung entlang der Straße Bulitta, zT auch entlang der Straßen Am Hof und Rütte. Es dominiert die Wohnnutzung, vorrangige Bauform ist immer noch das freistehende Einfamilienhaus. Darüber hinaus sind einheitliche Bebauungsstrukturen nicht erkennbar. Erste - nicht immer gelungene - bauliche Verdichtungen sind erkennbar.
- **Orange:**
Punktuelle, zT großvolumige Villenbebauung in den oberen Hanglagen.
- **Blau:**
Große, zusammenhängende, weitgehend unbebaute Flächen im Kern des Planungsgebietes und entlang der Straßen Am Hof und Rütte.

Mobilität



Übersicht Straßennetz Planungsgebiet (Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vibg, Vibg, Energienetze (Naturbestand))

Situation:

- Die Bulittastraße hat die Funktion einer Sammelstraße und erschließt das Planungsgebiet von Süden her. Es besteht eine Längsneigung. Entlang der nördlichen Seite besteht ein Gehsteig, für Radfahrer gibt es keine gesonderte Infrastruktur.
- Die historisch gewachsene Straßenstruktur und Straßenbreiten (Am Hof, Teile der Rüttestraße...) sind vorteilhaft für niedrig gefahrene Geschwindigkeiten und stellen derzeit eine zwar funktionierende, aber rechtliche ungesicherte Erschließung dar, welche nicht den aktuell gültigen Richtlinien entspricht. Aufgrund der Straßenbreiten sind notwendige Begegnungsfälle meist nur auf privaten Grundstücksflächen möglich, was derzeit zwar allgemein akzeptiert ist, allerdings keine langfristig tragbare Lösung darstellt. Dies gilt v.a. für die Straße Am Hof und die von ihr abgehenden Privatstraßen.
- Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die Straße Am Hof und die Rüttestraße. Durch die zukünftigen Bebauungen ist mit steigenden Verkehrsstärken zu rechnen. Am Knoten Am Hof / Bulittastraße ist im Bestand nur eine eingeschränkte Begegnung von Fahrzeugen möglich, was bei einer erwarteten Verkehrszunahme zu Rückstauungen auf der Bulittastraße führen kann. Für einen funktionierenden Verkehrsablauf auf der Bulittastraße ist es erforderlich, entsprechende Aufstellflächen am Knoten vorzusehen. Gemeinsame Anstrengungen unter Einbindung der GrundeigentümerInnen sind hier erforderlich. Am Knoten Rüttestraße/Bulittastraße bestehen aufgrund der Dimensionierung ausreichende Leistungsreserven.
- Aufgrund der durch die zukünftige Bebauung zu erwartenden steigenden Bevölkerungszahlen erhöht sich auch die Zahl der KFZ-Fahrten im Gebiet. Abseits der notwendigen Anpassungen (Aufstellfläche am Knoten Am Hof- Bulitta und rechtlich gesicherte Ausweichen im Straßenverlauf) kann das bestehende Straßensystem im Perimeter auch zukünftig höhere Verkehrsstärken aufnehmen. In der Morgen- und Abendspitze kann es allerdings zu wahrgenommenen Komfortveränderungen durch Wartezeiten (Knoten, Ausweichen...) kommen, welche relativ zum übergeordneten Verkehrssystem im Rheintal allerdings vernachlässigbar sind.
- Eine aus Sicht der Verkehrsplanung sinnvolle durchgehende Wegverbindung als Schleifenlösung zwischen Am Hof und Rüttestraße auch für den motorisierten Individualverkehr (erleichterte Zufahrt für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge, alternative Zufahrt/Umfahrung bei Problemen auf dem übrigen Straßennetz) scheitert derzeit an den Interessen der GrundeigentümerInnen und Anwohner.
- Dies bedingt die Erschließung durch zT lange Stichstraßen. Versorgungs- und Lieferfahrzeuge müssen teilweise aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten längere Streckenabschnitte rückwärts zurückstoßen, was in Punkto Verkehrssicherheit als kritisch zu bewerten ist.
- Im Gebiet Bulitta – Am Hof bestehen derzeit einige informelle Fußwegverbindungen, welche zwar von der Bevölkerung geschätzt werden, rechtlich allerdings nicht gesichert sind (Trampelpfade, Privatstraßen ohne Gehrecht...). Rechtlich gesichert und von großer Bedeutung sind die Fußwegverbindungen zwischen der Straße Rüttestraße und der Bulittastraße als Anbindung der Bushaltestelle sowie die Verbindung zur Littastraße/Römerweg als Anbindung ins Zentrum.
- Mit der schrittweisen Bebauung des Quartiers wird sich der Bedarf nach kleinräumigen Fußwegverbindungen erhöhen; hangparallele Verbindungen zwischen den Straßen Am Hof und Rüttestraße (und weiter zur Volksschule) werden genauso erforderlich sein wie Nord-Süd-Relationen zur Bulitta (zu den Bushaltestellen). Dazu werden bestehende, zT informelle Wegverbindungen zu sichern und durch alternative und neue zu ergänzen sein. Flächenwidmungsplan und Räumliches Entwicklungskonzept (siehe Seite 4) sehen dazu bereits Wegverbindungen vor, bzw formulieren den diesbezüglichen Handlungsbedarf.
- Neben dem Fußgänger ist dabei auch der Radverkehr zu beachten; Die rasante Entwicklung und Bedeutungszuwachs des E-Bikes machen auch Hanglagen am Götzner Berg mit dem Fahrrad bequem erreichbar.
- Am Schutzweg auf der Bulittastraße zwischen Schwimmbad und Am Hof bestehen derzeit nur unzureichenden Sichtverhältnisse. Am Schutzweg beim Örlaweg fehlen teilweise die Aufstellflächen.
- Weiters wurde von den Anwohnern auch die teilweise fehlende Ausstattung der Bushaltestellen im Bereich Bulittastraße als Kritikpunkt genannt (Überdachungen, Aufstellflächen bergwärts).
- Neben punktuellen Problemstellen im öffentlichen Straßenraum wird von den Anwohnern das Fremdparken, v.a. auch durch die Nutzung der nahen Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad) als problematisch empfunden.



Straßenansichten Am Hof / Rüttestraße

3. Zusammenfassende Schlussfolgerungen

Individuelle Grundeigentümerinteressen und Nachhaltigkeitsziele zur Siedlungsentwicklung sind "unter einen Hut zu bringen".

Die Vorstellungen der GrundeigentümerInnen sind unterschiedlich; Verwertungsinteressen steht der Wunsch nach möglichst wenig Veränderung gegenüber.

Die AnwohnerInnen nehmen bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung eine eher zurückhaltende Position ein:

- Die hohe Lebensqualität soll erhalten bleiben; dies soll durch eine dem Standort angepasste und landschaftsbildverträgliche Bebauung und Verdichtung gewährleistet werden; dabei soll der Charakter des Gebietes beibehalten werden.
Dazu werden insbesondere folgende Vorstellungen zum Ausdruck gebracht:
 - Bebauung abhängig von der Topographie
 - Am Gebäude-Bestand orientieren
 - Lockere, maßvolle Bebauung
 - Nicht zu stark verdichten, keine hohe BNZ
 - Beschränkte Geschößzahl
 - Keine Wohnblöcke/Wohnanlagen - lieber Einfamilienhäuser
 - Ausreichend Grünflächen belassen
- Der Verkehr soll mit der bestehenden Straßen zu bewältigen sein, eine Verkehrszunahme und Durchgangsverkehr durch das Gebiet sind nicht erwünscht. Die Verkehrssicherheit soll verbessert werden; dazu wäre die Bulittastraße in Verkehrsüberlegungen einzubeziehen

Demgegenüber stehen Nachhaltigkeitsziele und die raumplanungsfachliche und –raumplanungsgesetzliche Forderung nach effizienter Bauflächennutzung, die hier am Götzner Berg abseits der meisten zentralen Einrichtungen situationsbedingt zu interpretieren sein wird.

Dabei auch zu berücksichtigen ist die Tatsache, dass die GrundeigentümerInnen für die rd 5 ha derzeit noch unbebaute Bauflächenreserven über die Flächenwidmung Baufläche-Wohngebiet einen Rechtsanspruch auf Bebauung haben, und sich damit selbst ohne bauliche Verdichtung die Einwohnerzahl sehr langfristig zumindest verdoppeln kann – und damit auch die Verkehrsmenge. Nachhaltige und gemeinsame Verkehrslösungen sind daher erforderlich.

Eine Zonierung des Planungsgebiets ist sinnvoll.

Dabei sind naturräumlichen und baulichen Gegebenheiten, die Erschließungserfordernisse und die Grundeigentümerinteressen zu berücksichtigen; insbesondere ist auf die Bebauungssituation (Fläche/Bereich bebaut / Baulücke / zusammenhängende Flächenreserven) Bezug zu nehmen.

Günstiger Weise konzentrieren sich Verwertungsinteressen und –optionen auf zusammenhängenden Flächenreserven im Kern des Planungsgebietes, was die Ausbildung einer Kernzone mit ergänzenden Handlungshinweisen für diese Zone ermöglicht – s. Plandarstellung S 10.

Die Zonierung muss gleichermaßen auf heute noch nicht klare und auf ggf sich ändernde Eigentümerinteressen Bedacht nehmen; unterschiedliche Optionen sind nach Möglichkeit offen zu lassen.

Die größeren zusammenhängenden, noch unbebauten Flächen im Kern des Planungsgebietes (Kernzone), aber auch jene entlang der Straßen Am Hof und Rütte erfordern eine Gesamtkonzeption um die hier liegenden Potenziale zu heben, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes hintanzuhalten, und um ein Quartier mit maximaler Wohnqualität zu entwickeln.

Flexible Instrumente und Festlegungen zur Sicherung / Schaffung einer hohen Wohnqualität sind erforderlich

- Als Folge der örtlichen Gegebenheiten erscheint eine flächendeckende Bebauungsplanung mit gebietsweiser Festlegung von BNZ und Gebäudehöhe nicht zielführend: Enge Rahmensetzungen für die Bebauungsdichte könnten eine an sich sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes verunmöglichen, und damit die organische Weiterentwicklung am Götzner Berg beeinträchtigen.
- Vielmehr braucht es Spielräume, um sensibel und punktgenau auf die vielfältigen und kleinräumigen örtlichen Gegebenheiten, die sich insbesondere auch aus der Topographie ergeben, einzugehen. Neben einer Zonierung (siehe Schlussfolgerung links) wird es Sinn machen, ergänzend zu allgemeinen Rahmenbedingungen für das Quartier Bulitta – am Hof auch spezielle, ergänzende Handlungshinweise für einzelne Teilräume zu formulieren.
- Vordringliches Ziel ist es, die Qualität des Siedlungsgebietes zu sichern und weiterzuentwickeln und den Rahmen hierfür zu skizzieren. Baunutzungszahl und Geschößzahl selbst stellen an sich kein Entwicklungsziel dar, sondern nur Parameter bzw Hilfsgrößen zum Erreichen dieses Zieles.
- Baunutzungszahl und Geschößanzahl werden auch situationsbedingt (unterschiedliche Grundstücksgrößen und –konfigurationen, bewegte Topografie) nicht ausreichen, um eine hohe Qualität der baulichen Entwicklung sicherzustellen; dh einerseits einen Entwicklungsrahmen für den Neubau zu definieren, und gleichermaßen eine ortsverträgliche Weiterentwicklung des Bestandes zu ermöglichen. Ergänzende und alternative Festlegungen werden zur Steuerung der Bebauung erforderlich sein. Dabei wird es sich auch um „qualitative Aussagen“ handeln.

Die Erschließung des Quartiers ist sicherzustellen, und ein Rahmen für eine siedlungsverträgliche Mobilität ist zu definieren

- Um eine weitere Bebauung inkl. damit einhergehender Verkehrszunahme zu ermöglichen sind an der Kreuzung Bulitta – Am Hof entsprechende Rückstauflächen zu errichten, welche den Begegnungsfall auch im Knotenbereich ermöglichen.
- Die notwendigen Begegnungsfälle sind derzeit teilweise oder unter Mitbenutzung privater Flächen möglich. Rechtlich gesicherte Ausweichen sind sicherzustellen.
- Wenn eine Erschließung mittels Schleifenlösung nicht machbar ist, sind an den Enden der Stichstraßen entsprechende Wendemöglichkeiten für PKW, Lieferwagen und auch LKW (Müllfahrzeug...) vorzusehen, um längere Rückwärtsfahrten zu vermeiden. Diese Wendemanöver können auch auf privaten Flächen stattfinden, wenn die öffentliche Nutzung vertraglich gesichert ist.
Anm.: Im Bereich Schwela/Bachmann wurden auf Wunsch der Eigentümer abseits der Fuß- und Radverkehrsverbindungen keine weitergehenden Planungen in Bezug auf Erschließung/Verkehr angestellt.
- Fuß- und Radverkehr: hangparallele Verbindungen zwischen den Straßen Am Hof und Rütte (und weiter zur Volksschule) sind genauso erforderlich wie Nord-Süd-Verbindungen zur Bulitta (zu den Bushaltestellen). Dazu sollen bestehende informelle Wegverbindungen rechtlich gesichert und ausgebaut werden, sowie mittels neuer Verbindungen ergänzt werden. Insbesondere bei zukünftigen Bauprojekten ist auf eine kleinräumige Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen zu achten.
- Teilweise sind die Sichtverhältnisse von Grundstückszufahrten auf die Straße eingeschränkt bzw. nicht gegeben. Bei der Neuerrichtung von Objekten ist daher auf die Einhaltung der Sichtfenster zu achten (RVS 03.05.12).

4. Empfehlungen

4.1 Vorgangsweise und Instrumente

Die bauliche Entwicklung im Raum Bulitta – Am Hof wird künftig mit dem Instrument **Baugrundlagenbestimmung** gesteuert. Damit kann flexibel und sensibel auf die differenzierten örtlichen Gegebenheiten reagiert werden. Zudem ermöglicht die verpflichtende Anfrage um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen einen frühzeitigen Kontakt und damit eine frühzeitige Abstimmung zwischen Einzelinteressen und öffentlichen Interessen an der baulichen Entwicklung. Diese Chance zum frühzeitigen Austausch und zum frühzeitigen Abgleich von Interessen und Vorstellungen wird von der Gemeinde aktiv genutzt.

Als Grundlage dazu verordnet die Gemeinde unter Bezugnahme auf §3, Abs.2 VlbG Baugesetz für den gesamten Siedlungsbereich Bulitta – Am Hof (Abgrenzung siehe Plandarstellung), dass vor jedem Bauantrag für Bauvorhaben nach §18 Abs.1 lit. a und c ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss.

Hinweis: Im Falle einer Erweiterung des Baugebietes Bulitta – am Hof sollten auch die hinzukommenden Bauflächen dieser Verordnung unterliegen; entsprechende Verfahrensschritte dazu sind vorzusehen.

Mögliche Festlegungsinhalte für Baugrundlagenbestimmungen lt §3 VlbG. Baugesetz – „die Behörde kann bestimmen“ – sind:

- Baulinie und Baugrenze
- Höhenlage (Mindest- und Höchstmaß)
- Hinweise zur Erhaltung und/oder Veränderung der Oberfläche des Baugrundstückes um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen, um Naturgefahren zu vermeiden oder um die Oberfläche der Höhe einer Verkehrsfläche oder der oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.
- Dachform
- Firstrichtung für geneigte Dächer
- Höhe des Gebäudes
- Maß der baulichen Nutzung
- Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze sowie des Anteils jener Stellplätze, die in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten sind.
- Verwendung des Gebäudes

Die Behörde hat dabei die beantragten Angaben nur soweit zu bestimmen, als es unter Bedachtnahme auf die Interessen der örtlichen Raumplanung, der Gesundheit, des Verkehrs, des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sowie des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs. 3 lit. a RPG) erforderlich ist.

Als Grundlage für die Formulierung von Baugrundlagenbestimmungen werden in dieser Studie Handlungshinweise formuliert.

Zur Ausformulierung von Baugrundlagenbestimmungen kann die Gemeinde externe Fachleute (Fachbeirat, sonstige Experten) beiziehen.

Jeder Bauwerber in Bereich Bulitta – Hof sollte daher zukünftig als Diskussionsgrundlage ein Modell seiner Planung vorlegen. Dazu wird sinnvoller- und effizienter Weise das im Zuge der ggst Konzeptentwicklung gebaute Modell der Gemeinde genutzt.

4.2 Zielbild für "Bulitta - Am Hof"

Aufbauend auf der fachlichen Analyse der örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung von Vorstellungen der GrundeigentümerInnen wird den Handlungshinweisen folgendes Zielbild für den Raum "Bulitta – am Hof" zugrunde gelegt:

- Der Raum "Bulitta – Am Hof" wird als Wohngebiet weiterentwickelt. Die Wohnnutzung kann dazu unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Topografie, bestehende Bebauung) maßvoll verdichtet werden. Dabei wird eine Kleinteiligkeit angestrebt; das Einfamilienhaus (freistehend oder gekuppelt) wird als Maß herangezogen.
- Der Siedlungsrand wird gehalten. Kleinräumige Abrundungen der Bauflächengrenze sind nach eingehender raumplanungsfachlicher Beurteilung und unter Berücksichtigung übergeordneter Planungsinstrumente (Flächenwidmungsplan, REP, regREK amKumma) denkbar.
- Der Hang gibt die Bebauung vor. Die Gebäude werden "in den Hang gebaut", "gehen mit dem Hang mit". Die Gebäude schauen ins Tal und nützen damit die vorrangige, attraktive SW-S-SO-Orientierung für eine hohe Wohnqualität. Dem Umgang mit dem Gelände kommt dabei zentrale Bedeutung zu: Geländemodellierungen, Böschungen, Rampen, Stützmauern werden vermeiden oder zumindest minimiert. Dies gilt für Gebäude und Erschließungsmaßnahmen gleichermaßen.
- Zwischen der Bebauung bleiben zusammenhängende Freiräume erhalten und entstehen neue Grün- und Aufenthaltsräume – öffentliche und private. Sie durchziehen das Gebiet in Hangrichtung und quer zum Hang. Neben siedlungsgestalterischen werden auch siedlungsökologische Aspekte beachtet: Durchgrünung, Durchlüftung, geringe Versiegelung, Entwässerung etc.
- Einfachheit und Klarheit bestimmen Baukörper und Dachformen. Innerhalb dieses Gestaltungsrahmens bleiben individuelle Gestaltungsspielräume offen.

- Grelle Fassaden sind weithin sichtbar und schwer in das Landschaftsbild zu integrieren. Material und Farbgebung sind daher von Bedeutung. Auf grelle Fassaden wird verzichtet. Holz ist in diesem Landschaftsraum ein Thema.
- Das Gebiet "Bulitta – Am Hof" erhält eine den Anforderungen eines Wohngebietes entsprechende Verkehrserschließung - Flächenverbrauch und Landschaftseingriffe werden dabei weitest möglich minimiert, privates Grundeigentum wird möglichst geschont – von einer gemeinsamen und abgestimmten Vorgangsweise können dabei flächeneffizientere Lösungen erwartet werden.
- Die bestehenden und zukünftigen Erschließungsstraßen im Quartier ermöglichen eine sichere und komfortable Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Rechtlich gesicherte Ausweichen ermöglichen die notwendigen Begegnungsfälle. Sicherheitskritisches Rückwärtsfahren von Fahrzeugen wird durch Wendemöglichkeiten an den Enden der Stichstraßen verhindert.
- Öffentliche – nach Möglichkeit auch öffentliche nutzbare Wege – werden als "gemeinsamer Raum" gestaltet, der auch Miteinander und Nachbarschaft ermöglicht und fördert.
- Für FußgängerInnen und auch RadfahrerInnen (siehe Trend E-Bike) wird eine weitest mögliche Durchlässigkeit hergestellt: hangparallele Verbindungen zwischen den Straßen Am Hof und Rütte - und weiter zur Volksschule) sowie Nord-Süd-Relationen zur Bulitta (zu den Bushaltestellen. Dazu werden bestehende Wegverbindungen gesichert und durch alternative und neue ergänzt. Eine attraktive, sichere und komfortable Fuß- und Raderschließung kann helfen die KFZ-Verkehrsstärken zu begrenzen.
- Ein niedriges Geschwindigkeitsniveau sowie ein verträglicher Verkehrsablauf unterstützen ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit für alle VerkehrsteilnehmerInnen.
- Als langfristige Option wird die Möglichkeit einer Not-Verbindung zwischen Am Hof und der Rüttestraße für Einsatzfahrzeuge u.a. geprüft.

4.3 Generelle Handlungshinweise

(Anmerkungen und Erläuterungen kursiv)

1. Der Charakter eines Wohngebietes ist zu erhalten.
2. Als Richtwert (Orientierungshilfe) für die max. bauliche Ausnutzung gilt eine BNZ_{max} von rd 50 bis 60. In der Baugrundlagenbestimmung kann sofern situationsbezogen sinnvoll, muss jedoch keine BNZ_{max} festgelegt werden. Vielmehr wird jeder Standort, jedes Grundstück, jedes Projekt unter Berücksichtigung der Standortumgebung individuell betrachtet.
Im Zentrum von Überlegungen und Planungen soll vielmehr die Qualität - das erzielte Bild - stehen. Nicht für jedes Grundstück muss daher die gleiche BNZ_{max} gelten.
3. Die verbaute und versiegelte/befestigte Fläche insgesamt darf maximal rd ein Drittel der Gesamtgrundstücksfläche nicht überschreiten.
Ausnahmen sind insbesondere möglich:
- bei der Erweiterung bestehender Gebäude;
- infolge der bestehenden Grundstücksstruktur;
- im Rahmen einer Gesamtplanung über mehrere aneinandergrenzende Grundstücke.
Damit werden ein der Lage im Berggebiet entsprechender Grünanteil und auch eine siedlungsökologisch sinnvolle Durchgrünung/Durchlüftung sichergestellt. Die Einbeziehung der versiegelten und befestigten Flächen in die Beurteilung stellt auf das angestrebte "durchgrünte Erscheinungsbild" ab.
4. Zulässig ist eine offene oder gekuppelte Bauweise, dh Verdichtung erfolgt vorrangig durch die Aneinanderreihung/Kuppelung von Gebäuden. Das Aneinanderbauen von maximal drei Gebäuden ist zulässig.
Beim Zusammenbau mehrerer Gebäude ist auf klare, einfache Grundrisse zu achten.
Mehrere Gebäude können über gemeinsame Tiefgaragen miteinander verbunden werden; Zufahrten sind dabei nach Möglichkeit zu bündeln.
Auf Sockelgeschoße, die deutlich über den sonstigen Gebäudegrundriss hinausgehen ist zu verzichten. Talseitige Sockelgeschoße sind zu vermeiden.
Damit werden eine bauliche Verdichtung und eine effizientere Flächennutzung ermöglicht; gleichzeitig wird Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten genommen.
5. Angestrebt werden traditionelle Baukörper, Gebäude die "in's Tal schau'n", langgestreckte, einfache Gebäudegrundrisse, die sich am Gelände und/oder ggf an der Straße orientieren.
Damit können Hangneigung und Exposition im Sinne einer bestmöglichen Wohnqualität genutzt werden.
6. Die maximale Gebäudelänge beträgt 16m; als Orientierungswert für die maximale Gebäudebreite gelten 8m.
Davon ausgenommen werden kann Gebäudealtbestand und dessen Weiterentwicklung.
Terrassenbebauungen sind nicht zulässig.
Die Begrenzung der Gebäudelänge will eine flächige Bebauung des Hanges hintanhaltend und zusammenhängende Freiflächen zwischen der Bebauung sichern.
7. Angestrebt werden einfache, klare Dachformen. Bei Satteldächern verläuft die Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsachse.
8. Die maximale Gebäudehöhe beträgt talseitig drei Geschoße.
Ausschlaggebend ist dabei die Verschneidung mit dem natürlichen Gelände. Relevant sind das tatsächliche Erscheinungsbild des Gebäudes, seine Wirkung auf das Landschaftsbild und seine Einpassung in die Umgebung; auch die Erlebbarkeit von der Straße und/oder sonstigen öffentlichen und öffentlich nutzbaren Räumen aus.
9. Gedeckte Fassadenfarben werden bevorzugt, auf grelle Gebäudefassaden ist zu verzichten.
Holz, auch in Kombination mit anderen Materialien, ist zulässig.
Damit kann die Einbindung von Gebäuden in das Landschaftsbild unterstützt werden.
10. Geländemodellierungen, Böschungen, Rampen, Stützmauern sind zu vermeiden, bzw auf das unbedingt (erschließungstechnisch) erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dies gilt für Gebäude, Terrassen und Erschließungsmaßnahmen gleichermaßen.
Als Grundlage dafür werden Gebäude sensibel situiert, am Gelände orientiert und „in das Gelände gesetzt“. Bauen mit dem Gelände minimiert die Notwendigkeit von Geländeänderungen.
11. Aus landschaftsgestalterischen und siedlungsökologischen Gründen ist die Flächenversiegelung auf das für die Erschließung erforderliche Minimum zu beschränken.
Alter Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten; er kann einen wesentlichen Beitrag zu einem attraktiven Landschaftsbild und zu einer hohen Wohnqualität leisten.
Eine Bepflanzung mit ortsüblichen Pflanzen unterstützt die Einbindung neuer Gebäude in das Landschaftsbild.
12. Die Einmündung der Straße am Hof in die Bulittastraße ist entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen (Rückstaufläche) auszubauen.
Damit kann der Begegnungsfall von Fahrzeugen im Knotenbereich ermöglicht werden, Rückstau auf die Bulittastraße kann vermindert werden. Eine Abstimmung mit Grundeigentümern und Anrainern ist erforderlich.
13. Abschnittsweise sind rechtlich gesicherte Ausweichen einzurichten (siehe Plan), um die notwendigen Begegnungsfälle im Straßenverkehr abwickeln zu können.
Eine Abstimmung mit Grundeigentümern und Anrainern ist dazu erforderlich. Die Gemeinde unterstützt die Bemühungen um eine gemeinsame Lösung bzw Konzeption.
14. Als Mindestbreite der Ablöseflächen für öffentliche Straßen im Planungsgebiet wird 5,00 m empfohlen. Als minimaler Ausbaustandard der Stichstraßen wird eine Breite von 3,50 m Breite, in den Ausweichen von 5,50 m empfohlen.
Für Fußwege wird eine Ablösebreite von 1,50 m, für kombinierte Fuß-Radwege von 3,50 m empfohlen.
15. Grundstückszufahrten und Parkierungen sind nach Möglichkeit zu bündeln. Die Sichtverhältnisse der Grundstücksanbindungen sind laut den aktuell gültigen Richtlinien (RVS 03.05.12) einzuhalten.
16. An den Enden der Stichstraßen sind Wendemöglichkeiten für PKW/LKW vorzusehen, um längere Rückwärtsfahrten zu vermeiden.
17. Ein engmaschiges Fußwegenetz, welches kurze und sichere Wege zur Bulittastraße (Bushaltestellen), hangparallele Verbindungen zur Rüttestraße (und weiter zur Volksschule) sowie in Richtung Römerweg/Götzis Zentrum ermöglicht, ist bei der zukünftigen baulichen Entwicklung vorzusehen (siehe Plan). Bestehende Verbindungen und Planungen sind rechtlich (zB im Flächenwidmungsplan) zu sichern. Zur Förderung des Umweltverbundes sollte dabei auch über die Planungsgebietsgrenzen hinausgedacht und –geplant werden.
18. Im Bereich Am Hof und Rüttestraße gilt eine Tempo–30-Zone. Der Radverkehr ist im Mischverkehr zu führen.
19. Entsprechend Straßenverkehrsordnung ist das Parkieren im gesamten Abschnitt (ausgenommen ausgewiesene Parkflächen) verboten.
20. An den Schutzwegen sowie an den Bushaltestellen sind Aufstell- und Warteflächen vorzusehen.
Der Schutzweg auf der Bulittastraße im Bereich Schwimmbad ist aus sicherheitsrelevanten Überlegungen zu sanieren.
Die Sichtverhältnisse laut RVS sind einzuhalten.

4.4 Ergänzende Handlungshinweise für Teilräume

Für einzelne Teilräume des Planungsgebietes "Bulitta – Am Hof" gelten ergänzend zu den unter 4.3. formulierten "Generellen Handlungshinweisen" nachstehend formulierte "Ergänzende Handlungshinweise". Diese sind bei der Gebietsentwicklung und bei der Formulierung von Baugrundlagen gleichermaßen zu berücksichtigen.

K1 Kernzone (siehe Plandarstellung nächste Seite)

Zusammenhängende, weitgehend unbebaute Flächen. Entwicklungsabsichten bei einem Großteil der Eigentümer gegeben; Kooperationsbereitschaft hoch. Die Gst sind über die Wegparzelle 3386/11 erschließbar; die Gst 3386/2 und 3386/13 zudem über Wegparzelle 3386/12.

- Wie schon in den generellen Handlungshinweisen formuliert sind talseitig maximal drei Geschoße zulässig. Dabei wird von der üblichen Regelgeschoßhöhe für Wohnräume ausgegangen. Relevant ist das sich vom Tal bietende Erscheinungsbild eines dreigeschoßigen Gebäudes, dh 0-Niveau des EG auf Höhe des natürlichen Geländes.

In Reaktion auf die konkrete Geländesituation sind Spielräume denkbar, sofern Geländeänderungen (zB für Terrassen, Vorplätze) auf ein Mindestmaß reduziert werden. Ziel ist das Bild eines in den Hang gebauten, ins Tal blickenden Wohnhauses; damit kann die attraktive S-SW-Orientierung des Hanges für eine hohe Wohnqualität genutzt werden.

- Entlang der Wegparzelle 3386/11 hat die hangseitige Gebäudehöhe zwei Geschoße zu betragen;
Die Ausbildung/Definition von Straßenräumen wird damit unterstützt.
- Die maximale Gebäudelänge beträgt 16m. In Reaktion auf die jeweilige Geländesituation ist ein einziger Sprung in der Gebäudehöhe (bei der Geschoßanzahl) zulässig; dieser hat eine Gebäudetiefe zu betragen. Terrassenbebauungen mit mehreren Rücksprüngen sind nicht zulässig.

- Die maximale Gebäudebreite beträgt 8m, bei gekuppelten Gebäuden jeweils 7m. Mit einer versetzten Kuppelung von Gebäuden kann auf die konkrete Hangsituation reagiert werden.

Die Kuppelung von Gebäuden bzw Bündelung von Wohneinheiten entlang der Erschließungswege unterstützt die Ausbildung von erlebbaren öffentlichen Räumen und die Freihaltung von zusammenhängenden Freiräumen zwischen der Bebauung.

- Die Wegparzelle 3386/11 (Eigentümer Rinderer) wird in Abstimmung mit den Anrainern als öffentlicher Weg ausgebaut, der nicht nur Erschließungsfunktion hat, sondern auch als gemeinsamer öffentlicher Raum nutzbar und erlebbar sein soll. Straßenraumgestaltung und die Organisation privater Zufahrts- und Parkierungssituationen sollen dies ermöglichen bzw unterstützen. Die erforderlichen Ausweichstellen werden in Abstimmung mit den Grundeigentümern hergestellt. Die erschließungstechnischen Vorgaben der Gemeinde sind zu berücksichtigen.
- Entlang der Wegparzelle 3386/11 sind Ausweichmöglichkeiten zur Abwicklung der notwendigen Begegnungsfälle einzurichten. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer vorzusehen. Dazu erforderliche Flächen sollten mehrfach nutzbar sein (zB Wendehammer + Zufahrt Tiefgarage + Zufahrt Stellplätze) und damit minimiert werden. Dabei sollte die Hanglage bei der Konzeption der Parkierung genutzt werden. Bei der Dimensionierung der Ausweichen sowie des Wendehammers sind die Vorstellungen der Gemeinde zu beachten. Angesichts der Geländeneigung ist dabei auf eine landschaftsschonende Ausführung und Einbindung zu achten.
- Sammel-Tiefgaragen werden angestrebt; KFZ-Abstellplätze im Straßenraum werden minimiert.
Damit wird auch das Ziel attraktiver Straßenräume – u.a. keine langen Parkplatzreihen zwischen Bebauung und Fahrbahn – unterstützt.

- Die Gst 366, .998 und .99 (Eigentümer Mensdorff) werden von Süden (talseitig) über diese Wegparzelle 3386/11 erschlossen. Teile von Gst 3389/2 können mit einbezogen werden. Die im Konzept angedachte Errichtung einer möglichst kurzen Fußwegverbindung zwischen der Wegparzelle 3386/12 und der Straße Rütte darf damit nicht beeinträchtigt werden.

- Die Grundstücke 3386/2 und 3386/13 (Eigentümer: QRT Bauträger und Schmid Egon) werden sowohl hangseitig als auch talseitig erschlossen. Auf beiden Flächen ist talseitig jeweils nur eine Grundstücks- bzw Tiefgaragenein-/ausfahrt zulässig.

Damit können Geländeänderungen, Flächenverbrauch und –versiegelung und somit Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden. Gleichzeitig wird damit die Freihaltung von zusammenhängenden Freiräumen zwischen der Bebauung unterstützt.

K2 Erweiterte Kernzone

(siehe Plandarstellung nächste Seite)

Zusammenhängende, unbebaute Fläche nördlich im Anschluss an die Kernzone mit vergleichsweise geringer Geländeneigung.

Eine abgestimmte, gemeinsame Vorgangsweise der Eigentümer, Mensdorff, Heinzle und Schwela eröffnet die Möglichkeit, die Grundstücke 3389/2 (Mensdorff) und 3390/8 (Schwela) von Norden über die Wegparzelle 3389/10 zu erschließen, und damit deren Bebaubarkeit zu optimieren. In Gesprächen mit den Grundeigentümern wurde dazu für eine optionale Erweiterung der Kernzone nachstehender Rahmen für die Bebauung entwickelt. Dieser ist anzuwenden, falls der Konsens aller betroffenen Grundeigentümer eine Erschließung der "Erweiterten Kernzone" über die Wegparzelle 3389/10 möglich macht:

- Zulässig sind Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser.
- Zulässig sind maximal 2 Geschosse plus ein ausgebautes Dachgeschoß.

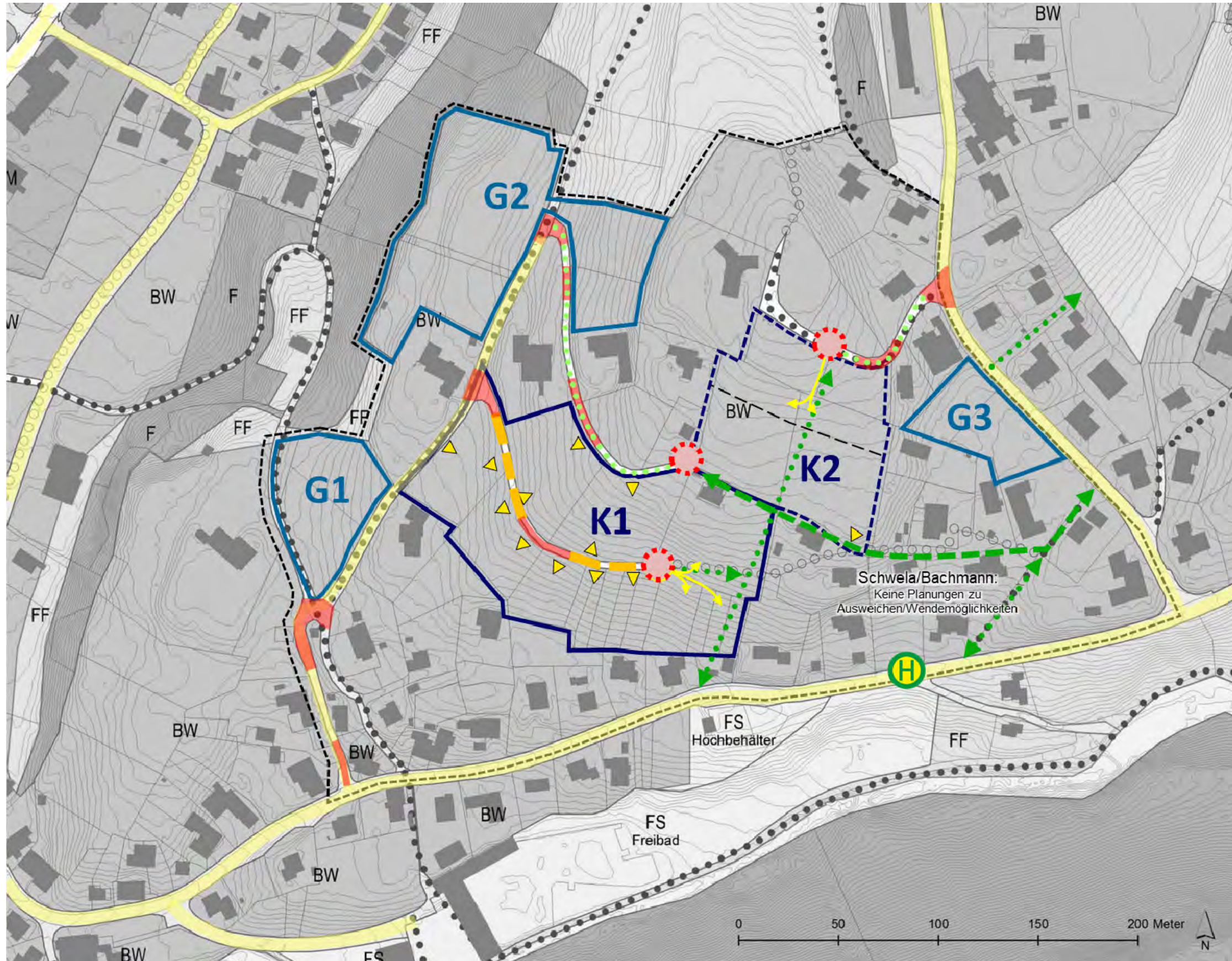
- Für die Gst 3389/2 (Mensdorff) und 3390/8 (Schwela) gilt zudem:
 - Zulässig sind maximal je vier Wohneinheiten pro Gst, idealerweise gebündelt zu Doppelhäusern.
 - Die Gebäude sind in Hangrichtung zu orientieren; damit wird ein Maximum an Durchblick ermöglicht.
 - Die nördlichen Teilflächen sind in einem Abstand von 10m von den nördlichen Grundgrenzen von einer Bebauung freizuhalten.

G1, G2, G3

Zusammenhängende, größere Bauflächenreserven an den Rändern des Planungsgebietes (siehe Plandarstellung nächste Seite)

- Die Bereiche werden nach einem Gesamtkonzept, sowohl hinsichtlich der Bebauung als auch der Erschließung, entwickelt.
- Die "Generellen Handlungshinweise" werden dabei berücksichtigt.
- Die "Ergänzenden Handlungshinweise für Teilräume" für die Teilräume K1 und K2 können sinngemäß angewendet werden.

4.5 Plandarstellung zu den Handlungshinweisen



- K1** Kernzone
- K2** Erweiterte Kernzone
- G1, G2, G3** Zusammenhängende, größere Bauflächenreserven an den Rändern des Planungsgebietes
- Öffentliche Straße - Bestand
- Öffentliche Straße - Planung
- Begegnungsfall PKW-PKW je nach Sicht (Hecken, Mauern, Gefälle) ermöglichen;
- Wendemöglichkeit LKW vorsehen
- Erschließung Grundstück
- Fußwegverbindung vorsehen
- Fuß-/Radwegverbindung vorsehen
- Öffentliches Gehrecht vorsehen