

KUNDMACHUNG

der Marktgemeinde Götzis

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



Bezirk: Feldkirch
Land: Vorarlberg

Zahl g031.3-3/2017-2-10
Götzis, 01.04.2020

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Götzis hat in Ihrer Sitzung am 10. Februar 2020 beschlossen, dass im Ortsteil Oberer Berg 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 Oberer Berg zur allgemeinen Einsichtnahme im Rathaus der Marktgemeinde Götzis, Zimmer 29, während der Amtsstunden aufgelegt.

Die Auflagefrist erstreckt sich vom 01.04.2020 bis einschließlich 20.04.2020.

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 10. Februar 2020 wird in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauG verordnet:

Auf Grundlage der Bebauungsstudie Oberer Berg der Firma stadtland in Bregenz vom 12.12.2019, Zahl g031.3-3/2017-2-7, wird verordnet, dass vor jeder Einbringung eines Bauantrages für Bauvorhaben gemäß § 18 Vorarlberger Baugesetz im betreffenden Ortsgebiet der vorgenannten Bebauungsstudie Oberer Berg ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gemäß § 3 Abs 1 Vorarlberger Baugesetz gestellt werden muss.“

Marktgemeinde Götzis

Der Bürgermeister

im Auftrag

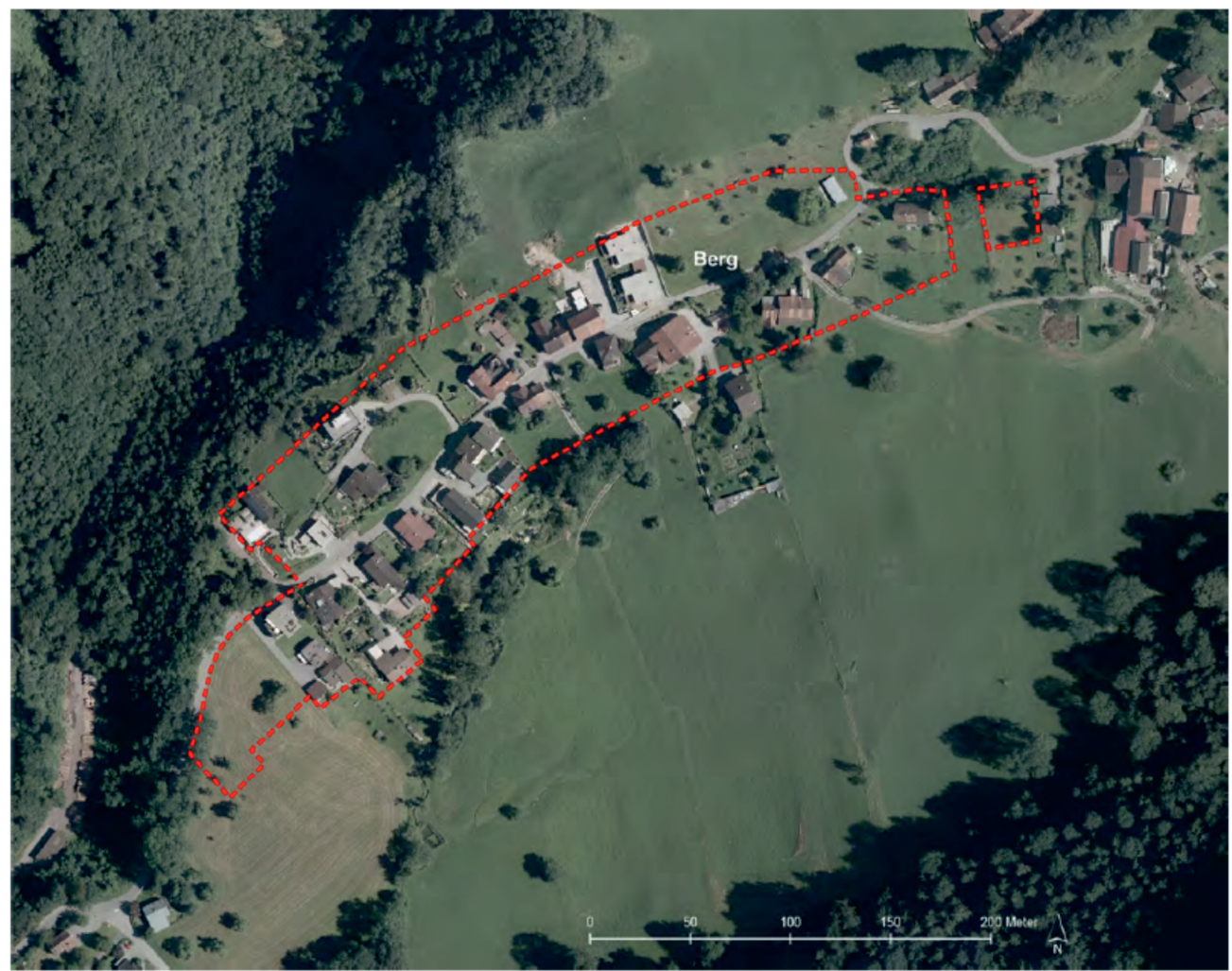


Ing. Ralf Fussenegger, MAS

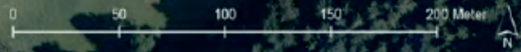
Angeschlagen am: 01.04.2020

Abgenommen am:

www.goetzis.at ab: 06.04.2020



Berg



Bebauungsstudie Ortsteil Oberer Berg



Bregenz, 12.12.2019

FASSUNG für Kundmachung gemäß GG
beschlossen durch die Gemeindevertretung der Markt-
gemeinde Götzis in der Sitzung vom 10.02.2020

Revision 1¹, Aktenzahl: g031.3-3/2017-2-10

¹ Korrektur gelesene Fassung; keine inhaltliche Änderung ge-
genüber der Fassung Revision 0 zum GV-Beschluss vom
10.02.2020, Aktenzahl g031.3-3/2017-2-7

Inhalt

1. Beteiligung
2. Analyse
 - Flächenwidmungsplan und REK
 - Bauflächenreserven
 - Grundeigentumsverhältnisse
 - Naturraum und Nutzungsbeschränkungen
 - Freizeit und Erholung
 - Topographie und Bebauung
 - Bebauungsdichte / Baunutzungszahl (BNZ)
 - Gebäudehöhe
 - Umgang mit Topographie
 - Material und Farbe
 - Bepflanzung
 - Torsituationen
 - Mobilität
3. Schlussfolgerungen
4. Empfehlungen
 - 4.1 Vorgangsweise / Instrumente
 - 4.2 Entwicklung Oberer Berg
 - 4.3 Handlungshinweise für Baugrundlagenbestimmungen

Verfasser:

stadtländ 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@stadtländ.at
www.stadtländ.at

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

Bearbeitung:

stadtländ
Dipl.-Ing. Alfred Eichberger
Dipl.-Ing. Brigitte Noack
Luzian Burgstaller

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

Bregenz, 12.12.2019

Vorbemerkung

Für den Siedlungsbereich Oberer Berg (siehe Foto rechts) - mit rund 3,5 ha gewidmeten, überwiegend bebauten 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 diesen Siedlungsbereich lässt die Dringlichkeit erkennen.

In dieser Situation soll eine Bebauungsstudie die Grundlagen für die Entwicklung dieses Siedlungsbereiches schaffen. Erwartet werden inhaltliche Rahmenbedingungen (Handlungshinweise) sowie Aussagen zu geeigneten Planungsinstrumenten und in weiterer Folge die Ausarbeitung und Installierung der Planungsinstrumente als Entscheidungsgrundlage. Dazu erfolgt eine Abstimmung mit dem raumplanerischen Fachbeirat der Marktgemeinde Götzis. Mobilitätsfragen werden angesprochen. Dies wird durch eine Kooperation mit dem Büro Verkehrsingenieure Besch und Partner in Feldkirch abgedeckt.

In einem partizipativen Prozess wird die Bevölkerung einbezogen. Dazu hat am 12. Juni 2018 ein Workshop mit GrundeigentümerInnen und AnwohnerInnen stattgefunden. Die Vorstellungen der Eigentümer/Bewohner wurden abgefragt. Ergänzend hat am 12. November 2019 eine 2. Bevölkerungsveranstaltung stattgefunden. Eingeladen waren auch hier die AnwohnerInnen und GrundeigentümerInnen am Oberen Berg. Der Entwurf der Bebauungsstudie Götzis Oberer Berg wurde vorgestellt und mit den Anwesenden diskutiert.

Termine:

- 1. Sitzung Planungsausschuss am 17.1.2017
- 1. Workshop mit EigentümerInnen, BewohnerInnen und LandwirtInnen am 12.6.2018
- 2. Sitzung Planungsausschuss am 20.11.2018
- Fachbeirat - Abstimmung mit Arch. Hugo Dowrzak und Arch. Helmut Kuess am 21.1.2018
- 3. Sitzung Planungsausschuss am 19.3.2019
- 2. Bevölkerungsveranstaltung am 19.11.2019



Planungsgebiet Oberer Berg

1. Beteiligung

Workshop am 12. Juni 2018 mit EigentümerInnen, BewohnerInnen und LandwirtInnen

Situation Heute:

Das Besondere, die Qualität am Oberen Berg

Positiv:

- Langsam gewachsenes Straßendorf.
- Wir wohnen mitten im Naturschutzgebiet.
- Landwirtschaftlich geprägtes Gebiet.
- Ruhe
- Erhaltenswerte Gebäude:
Kapelle Oberer Berg
alte Rheintalhäuser (Berg 51, 58)
- Gebäude Berg 45-45a-45b-45c verträglich;
gut ins Gelände eingepasst.
- Aussichtspunkt vor der Kapelle Oberer Berg.
Ist auch ein Platz für Junge.

Negativ:

- Infrastruktur fehlt, deswegen auf Auto angewiesen.
- Gebäude Berg 37b nicht passend im Stil; Gebäude zu hoch.
- Gebäude Berg 45-45a-45b-45c kein gutes Beispiel für ortsverträgliches Bauen.
- Wohnen direkt an der Straße ist durch die Verkehrsbelastung unruhig.
- Verkehrsprobleme:
 - Straße zu eng; 2/3 der Straße sind nur einspurig befahrbar.
 - Parken auf der Straße; an mehreren Stellen problematisch.
 - Verstärkte situationsbedingte Problematik durch / bei Schneeräumung.
 - Zu hohe Geschwindigkeit von PKW und Mountainbikes.
 - Gefährliche Situation für Fußgänger, insbesondere für Schulkinder (Engstellen).
 - Situation bei der Kurve „Schualhüslle“ bei Vegetation sehr unübersichtlich.
 - Eingeschränkte Übersichtlichkeit bei der Kurve unterhalb der Kapelle Oberer Berg.
 - Gefährliche Einfahrt vom Berg in die Meschacher Straße; Hecke verdeckt Sicht.

Meine Ideen & Vorstellungen:

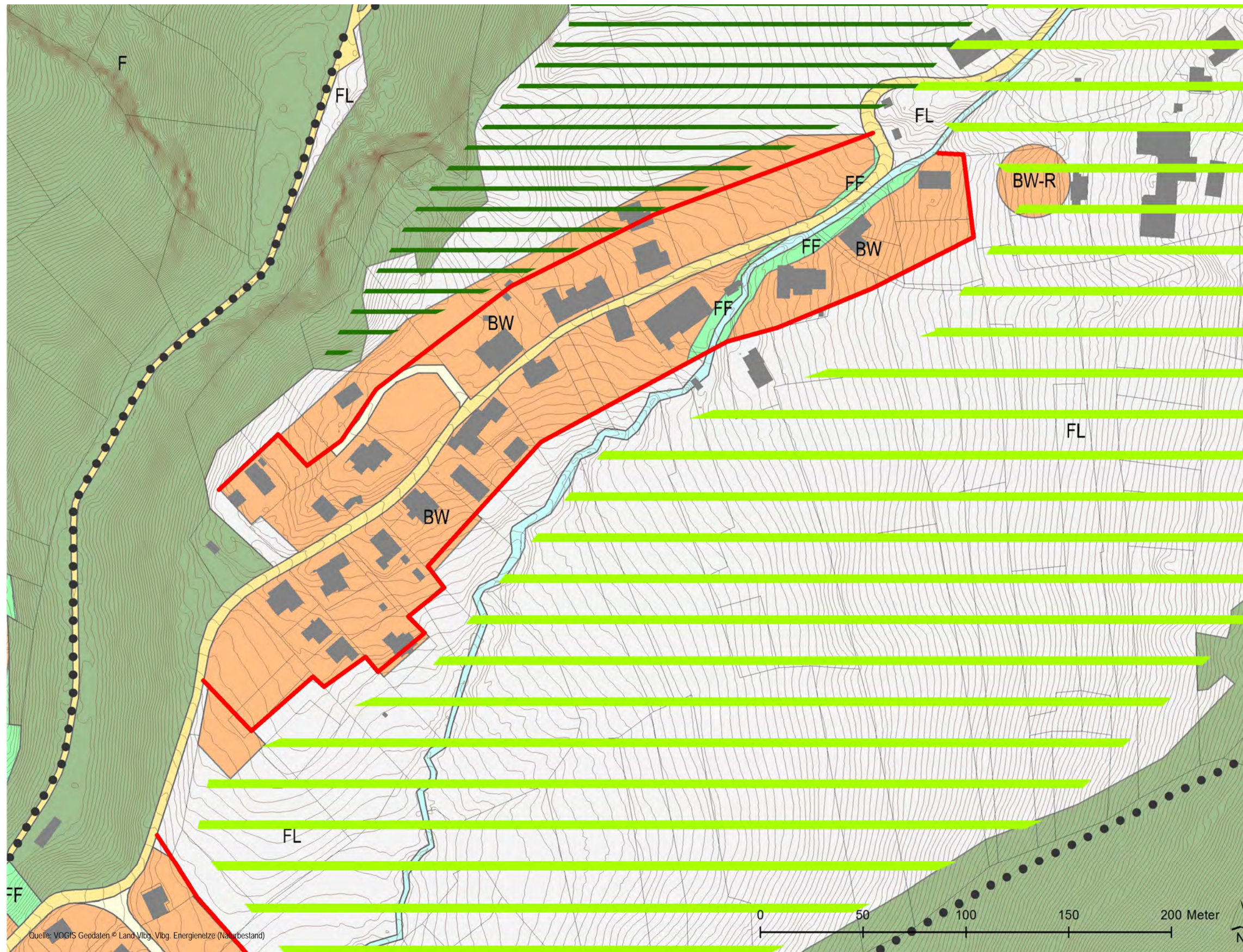
Bild für die Zukunft (Auswahl)

- Langsam wachsen.
- Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen sichern.
- Siedlungsrand halten, Übergang zur Freifläche gestalten.
- Landwirtschaftlichen Charakter des Gebietes erhalten.
- Naherholungsgebiet berücksichtigen.
- Zukünftige Bebauung und Verdichtung muss dem Standort angepasst und verträglich sein (Landschaft, Landwirtschaft, Naturschutz).
- Bezug zum Gebäudebestand u. Gelände herstellen.
- Topographie beachten, Bebauung ins Gelände einpassen.
- Charakter / Ortsbild erhalten.
- Kapelle Oberer Berg und alte Rheintalhäuser (Berg 51, 58) erhalten.
- Sichtachsen zur Kapelle und von der Kapelle ins Tal freihalten.
- Stil neuer Gebäude am Bestand orientieren.
- Wohneinheiten beschränken.
- Nur Einfamilienhäuser.
- Einfamilien- und Zweifamilienhäuser (besser Zweifamilienhäuser).
- Maximal Einfamilienhaus / Doppelhaus / Zweifamilienhaus.
- Nichts Massives; Gebäudehöhe, etc. beachten / vorschreiben.
- Maximale Baunutzungszahl (BNZ) festlegen.
- Maximal 3 Geschosse (Garage / Keller + EG + 1. OG).
- Maximal 2 Geschosse + Dachgeschoss.



2. Analyse

Flächenwidmungsplan und Räumliches Entwicklungskonzept



Situation:

- Isolierter Siedlungskörper am Übergang zum Götzner Berggebiet.
- Baufläche - Wohngebiet (BW) beidseits entlang der Straße; Größtenteils nur eine Bautiefe.
- Siedlungskörper umgeben von Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL) und Wald (F).
- Lt. Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) grenzt ein Siedlungsrand den Oberen Berg ab. Kleinräumige Abrundungen bzw. Erweiterungen sind lt. REK denkbar. *Anm.: Das REK wird derzeit überarbeitet. Dabei sollte eine Klarstellung der Siedlungsgrenzen unter Bezugnahme auf die geltende Flächenwidmung erfolgen.*
- Die umliegenden Freiflächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung und als unverbaute siedlungsnahe Hangflächen zu erhalten.

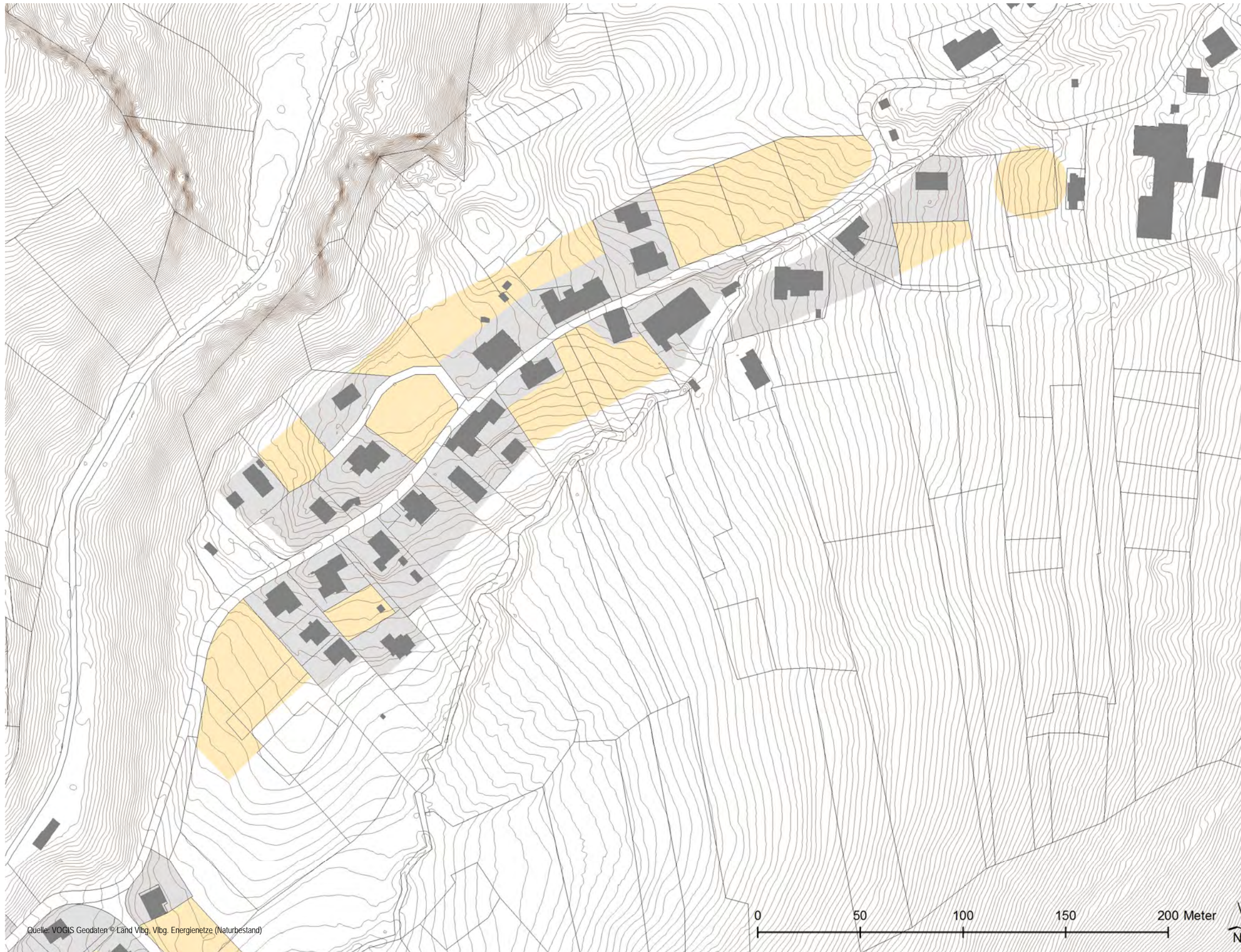
Flächenwidmung:

- Baufläche - Wohngebiet (BW)
- Baufläche - Wohngebiet (Roter Punkt)
- Freifläche - Freihaltegebiet (FF)
- Freifläche - Landwirtschaftsgebiet (FL)
- Verkehrsfläche Straße
- Wald (F)
- Gewässer

REK 2001:

- Siedlungsrand halten
- Multifunktionale landwirtschaftliche Nutzung sichern
- Topographisch bedeutende, unverbaute, siedlungsnahe Hangbereiche sichern
- ● Fußwege Bestand

Bauflächenreserven



Situation:

- Zusammenhängende Flächenreserven
- Einzelne Baulücken
- Verdichtungspotenzial im Bestand

- Mit Stand 2018 rund 80 EinwohnerInnen.

- Bebaute Baufläche 242 m² pro EW

- Bevölkerungspotenzial (hochgerechnet):
+ ca. 65 EW auf derzeit noch unbebauten
Bauflächen (und bei gleichbleibender Bebau-
ungsdichte).

		gesamt	bebaut	unbebaut	unbebaut in %
Baufläche	m ²	34.271	19.121	15.150	44,2 %
Wohngebiet	ha	3,4	1,9	1,5	44,2 %

Baufläche bebaut
 Baufläche unbebaut

Grundeigentumsverhältnisse



Situation:

- Kleinteilige Eigentumsverhältnisse im Bereich der Bauflächen entlang der Straße.
- Damit unterschiedliche Interessen an der Grundstücks- und Gebietsentwicklung.
- Abstimmungsbedarf

- Grundstücksgrenze (DKM)
- Straße Widmung-Ersichtlichmachung lt. Flächenwidmungsplan (FWP)
- ▨ Straße (Erschließung, Landwirtschaft) ohne Widmung im FWP
- - - Planungsgebiet / Grenze Bausperre (entspricht Grenze Bauflächenwidmung)







Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vfbg. Vfbg. Energieetze (Naturbestand)

Naturraum und Nutzungsbeschränkungen



Situation:

- Das Baugebiet Oberer Berg und die hangseitig anschließenden landwirtschaftlichen Anwesen sind „Siedlungsinseln“ im gesamten Ortsgebiet. Das Baugebiet ist dreiseitig vom Naturschutzgebiet „Hohe Kugel - Hoher Freschen - Mellental“ umschlossen. Diese Schutzfestlegungen zeigen die Dominanz des Naturraumes in verstärkter Weise auf.
Anm.: Z.T. überschneiden sich Naturschutzgebietsgrenze und Bauflächengrenze; Gebäude stehen z.T. im Naturschutzgebiet (siehe Naturschutzgebietsabgrenzung gemäß Vogis); Eine Überprüfung dieser Abgrenzung ist daher sinnvoll.
- Rote und gelbe Wildbach-Gefahrenzonen entlang des Krumbaches; Großflächige Ausweitung der Gelben Zone z.T. über die Straße hinaus; Damit ist für Baumaßnahmen in Teilbereichen mit Auflagen der WLV zu rechnen.
Anm.: Aktuell ist zur Erhöhung der Sicherheit (u.a. gegenüber Hochwasser) im Bereich des Krumbaches ein WLV-Projekt in Bearbeitung.
- Das südöstlich an das Siedlungsgebiet Oberer Berg angrenzende „Hohes Feld“ prägt das Landschaftsbild und ist weithin einsehbar.

-  Baufläche – Wohngebiet (lt. FWP)
-  Wald (lt. FWP)
-  Rote Gefahrenzone WLV (Wildbach)
-  Gelbe Gefahrenzone WLV (Wildbach)
-  Naturschutzgebiet
-  Biotop

Freizeit und Erholung

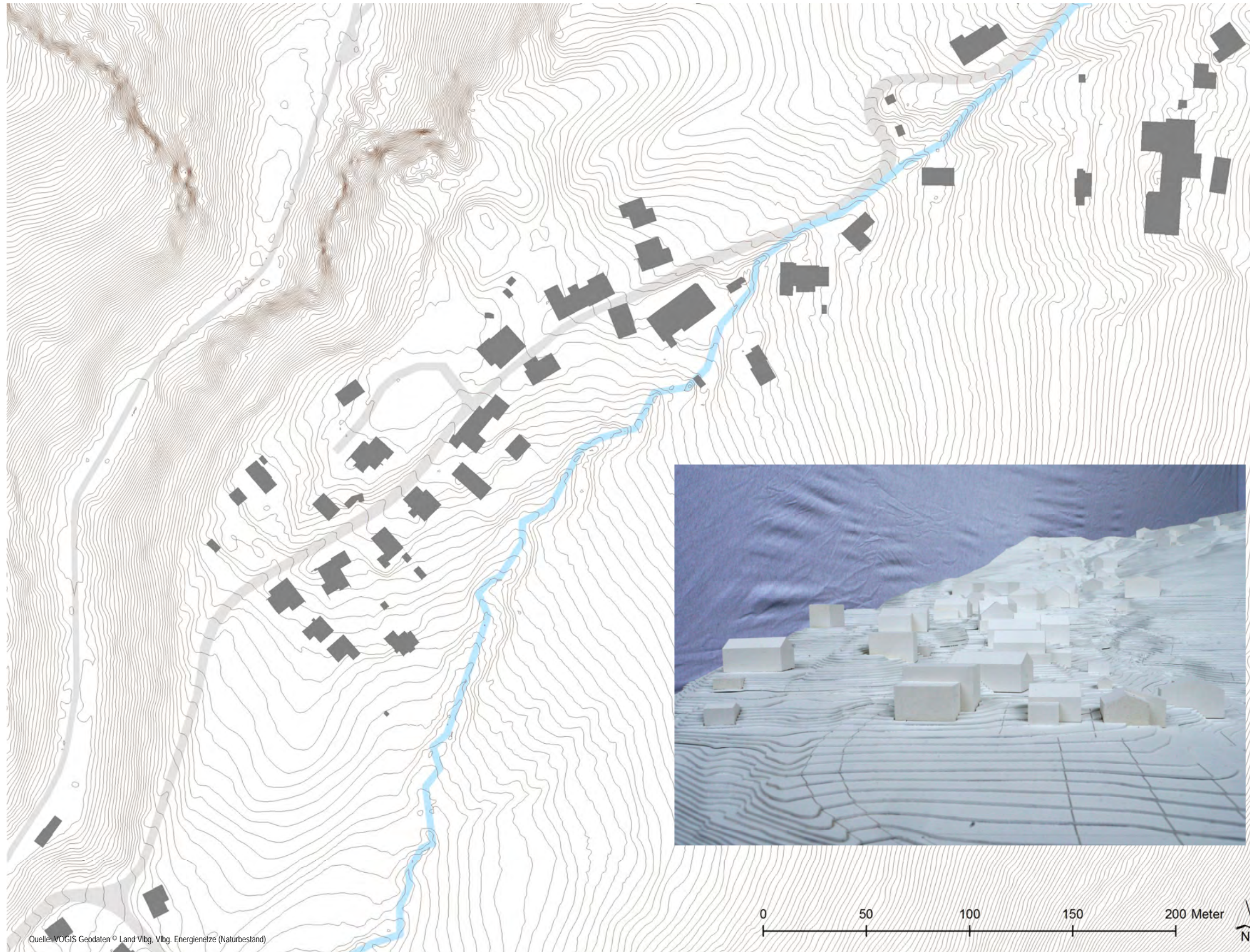


Situation:

- Ein beliebter Wanderweg führt über die Straße *Berg* durch das Planungsgebiet nach Meschach, auf den Kapf und nach Hohenems.
- Dies sind beliebte Mountainbike-Strecken.
- Die Kapelle oberhalb des Siedlungsgebietes Oberer Berg ist ein weithin einsehbares Merkzeichen. Die Sitzbank, ein kleiner Kräutergarten und vor allem die Aussicht ins Rheintal machen den Platz zu einem attraktiven Rastplatz für Erholungssuchende.
- Der Parkplatz oberhalb der Kapelle ist ein Ausgangspunkt für Wanderer und Mountainbiker. Damit wird jedoch auch zusätzlicher Verkehr durch den Ortsteil Oberer Berg erzeugt.
- BewohnerInnen haben im Rahmen des Workshops die Errichtung eines Fußweges entlang des Krumbaches angeregt. Damit kann eine attraktive Verbindung und Alternative zur Straße geschaffen werden. Wanderer könnten dann beim Parkplatz Oberer Berg parken, sodass der Parkplatz bei der Kapelle nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt erforderlich wäre.

- Baufäche - Wohngebiet (lt FWP)
- Freifläche - Landwirtschaftsgebiet (lt FWP)
- Wald (lt FWP)
- Wanderweg
- ■ ■ ■ Wander-/Fußweg von BewohnerInnen im Rahmen des Workshops angeregt
- Marienkapelle
- Sichtbeziehung ins Rheintal

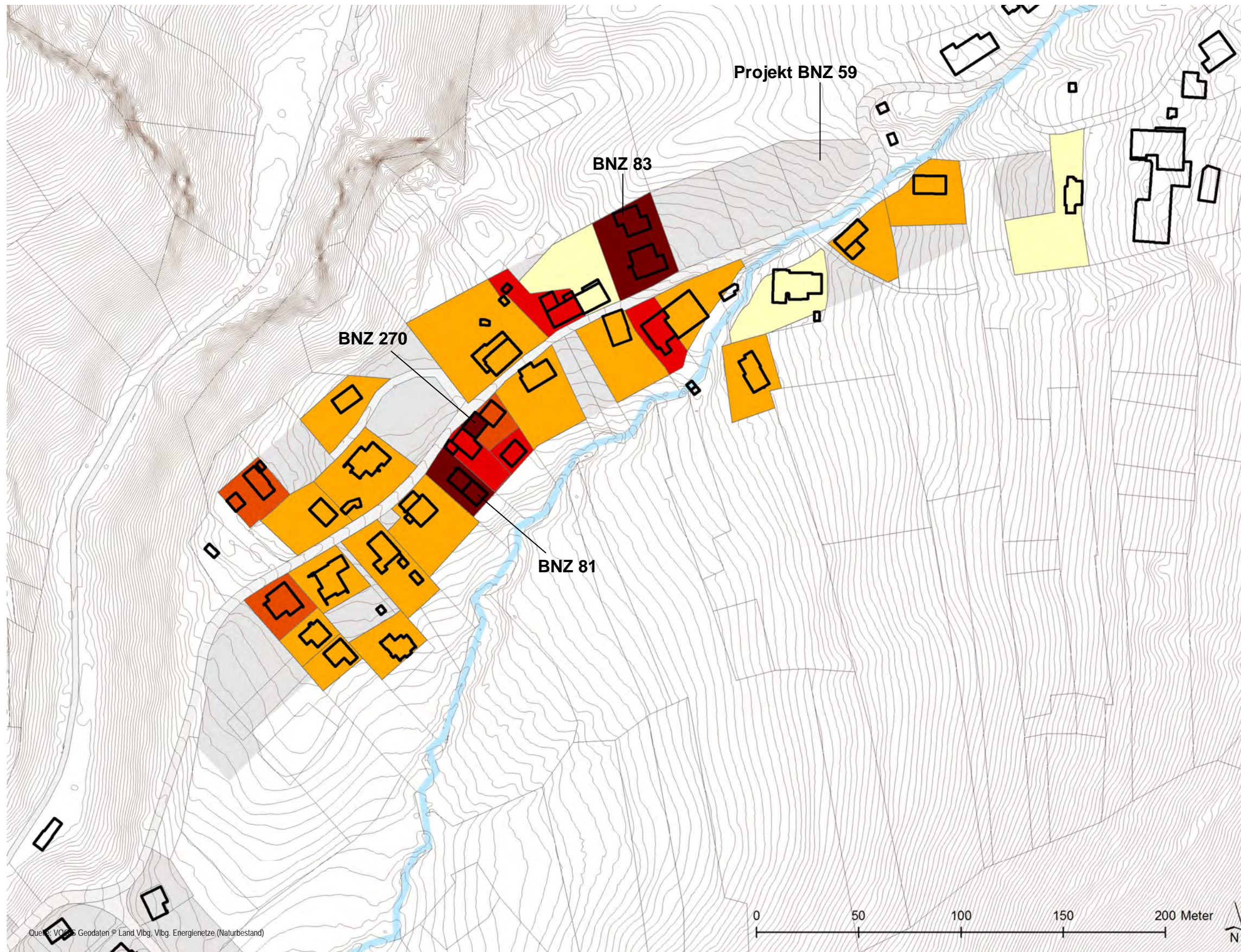
Topographie und Bebauung



Situation:

- Z.T. stark bewegtes Gelände, das zum Rheintal (sanft) und zum Krumbach (z.T. steil) abfällt.
- Bebauung oberhalb und unterhalb der Straße mit geländebedingt unterschiedlicher Präsenz im Orts- und Landschaftsbild.
- Einfamilienhäusern aus jüngerer Zeit steht z.T. größervolumiger Gebäudealtbestand gegenüber – auch in geschlossener Bebauung von zwei bis drei Einheiten.
- Alte Einzelhausbebauung, direkt an der Straße z.T. aneinandergesetzt; damit entstehen „Straßenräume und strukturierende Torsituationen“.
- Die Gebäude haben eine Orientierung an der Straße und/oder am Gelände.
- Großvolumige landwirtschaftliche Gebäude oberhalb des Siedlungsgebietes - vereinzelt auch im Dorf - machen die Bedeutung der Landwirtschaft sichtbar.






Bebauungsdichte / Baunutzungszahl (BNZ)



Situation:

- Neben der Grundstücksgröße ist die ermittelte BNZ vor allem im bewegten Gelände und in diesem Zusammenhang von den im Baugesetz und/oder in der Baugrundlagenbestimmung vorgegebenen Rahmenbedingungen und Berechnungsmodi abhängig. Minimale Adaptierungen eines Projektes können deutliche Veränderungen an der BNZ erzeugen, ohne jedoch das Erscheinungsbild eines Gebäudes zu verändern. Als Entwicklungsrahmen für Bauen im bewegten oder steilen Gelände reicht die Festlegung einer BNZ damit nicht aus bzw. lässt sich über die BNZ das Erscheinungsbild eines Objektes - dessen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild - nicht ausreichend definieren.
- Aufgrund der Grundstücksgrößen weisen einzelne, aus fachlicher Sicht wie auch im Empfinden der Bevölkerung (siehe Workshopergebnis) als durchaus „passend“ empfunden Objekte, Bebauungsdichten auf, welche als gebietsweise Rahmenbedingungen nicht vorstellbar bzw. anzustreben sind.
- Andererseits kann ein zu eng gefasster BNZ-Rahmen die Spielräume für eine sinnvolle Nachverdichtung im Bestand allzu sehr einschränken.
- Andere / alternative Festlegungen scheinen erforderlich / sinnvoller.

BNZ (+/- 10 bis 15 %)

	<= 20 oder kein Wert vorhanden
	20,1 bis 40
	40,1 bis 60
	60,1 bis 80
	81, 83, 270

Gebäudehöhe



Situation:

- Analog zur Bebauungsdichte gilt auch für die Gebäudehöhe, dass die auf Basis der im Baugesetz und/oder in der Baugrundlagenbestimmung vorgegebenen Rahmenbedingungen und Berechnungsmodi ermittelten Gebäudehöhen keine ausreichenden Vorgaben für die Einpassung der Objekte in das Orts- und Landschaftsbild definieren.
- Generelle bzw. bereichsweise Vorgaben zur Gebäudehöhe / Geschossanzahl sind nur eingeschränkt zielführend. Die topographischen Gegebenheiten im Ortsteil Oberer Berg – d.h. Gebäude oberhalb und unterhalb der Straße – sind zu berücksichtigen.

Beispiele:

Berg Nr. 58

- 3 Geschosse (2 Voll- + 2 Halbgeschosse)
- Alte Bausubstanz; typisch für den Oberen Berg
- Positiver Beitrag zum Orts- u. Landschaftsbild

Berg Nr. 45, 45a-c

- 2 / 3 Geschosse

Berg Nr. 44

- 3 (4) Geschosse (2 Voll- + 2 Halbgeschosse)

Berg Nr. 42a-b

- 2 Geschosse
- Gebäude zweigeteilt / abgestufte Dachlandschaft

Geschossanzahl

Anm.: Ermittelt nach Erscheinungsbild / Erlebbarkeit von der Straße aus; bei einer Ermittlung lt. Baugesetz / Bau-bemessungsverordnung sind diese z.T. höher.

- 1,5
- 2
- 2,5
- 3

Umgang mit Topographie (Bauen im / am / mit dem Hang)



Situation:

- Insbesondere den Gebäudealtbestand zeichnet eine klare Orientierung aus. Ältere Gebäude orientieren sich an der Straße und/oder am Gelände.
- Die Bezugnahme auf das Gelände ist am Gebäudealtbestand gut erkennbar:
 - Gebäude sind in den Hang gesetzt;
 - „Sie gehen mit dem Gelände“ und/oder „mit der Straßenführung mit“. Ergänzt wird dies z.T. durch eine abgestufte Dachlandschaft.
- Vor allem die Gebäude unterhalb der Straße „ducken sich damit in das Gelände“. Böschungen, Stützmauern und sonstige Geländeänderungen bleiben gering. Damit gelingt auch bei größerer Gebäudehöhe eine Einbindung in das Landschaftsbild.
- Ein wesentlicher Aspekt beim „Umgang mit dem Gelände“ ist die Situierung und Konzipierung von Erschließungsmaßnahmen – v.a. auch im Zusammenhang mit der Gebäudestellung zum Hang.

Material und Farbe



Situation:

- Holz ist das traditionelle Baumaterial am Oberen Berg, auch in Kombination mit verputzten Fassaden. Die Qualitäten des Baustoffes Holz (Struktur, Gliederung, Kleinteiligkeit, gedeckte Farbgebung, etc.), „suggeriert Wärme“ und prägt in Teilbereichen das positive Erscheinungsbild mit. Neue Holzarchitektur leistet hier einen Beitrag.
- Sehr helle, vor allem weiße Fassaden sind weithin sichtbar und schwer in das Landschaftsbild zu integrieren.
- Die Dachlandschaft am Oberen Berg ist differenziert. Bei älteren Gebäuden dominiert das steile Satteldach. Es finden sich auch flache Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer.

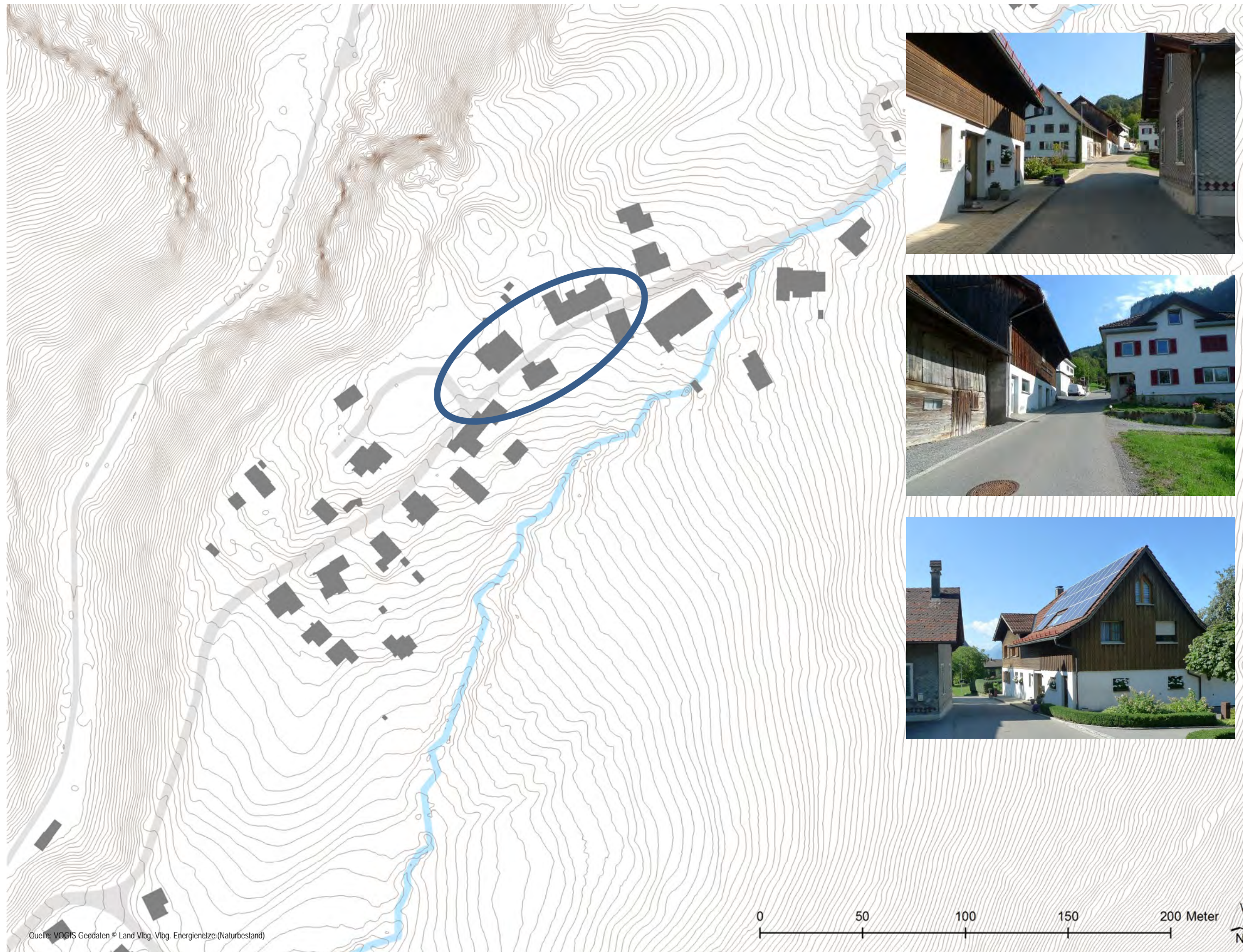
Bepflanzung



Situation:

- Besonders im und um den Gebäudealtbestand, z.T. aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultierend, trägt die Bepflanzung zu einem positiven Erscheinungsbild bei. Die Gebäude sind „eingegrünt“. Oft entstehen dabei interessante, das Orts- und Landschaftsbild bereichernde Ensembles.
- Hinsichtlich denkbarer, integrierbarer Gebäudehöhen und -volumina schafft die Eingrünung Spielräume.
- Problematisch ist die großflächige Versiegelung von Freiflächen, insbesondere im Zufahrtbereich. Dies nicht nur aus visuellen Gründen, sondern auch aus Sicht der Siedlungsökologie. Es bestehen in einer „grünen“ Landschaftskammer wie dem Oberen Berg diesbezüglich Spielräume. Eine umfangreichere Fortsetzung flächenhafter Versiegelung ist aus siedlungsgestalterischer, wie auch aus siedlungsökologischer Sicht problematisch – immerhin weist das Baugebiet Oberer Berg noch über 40% Bauflächenreserven auf.

Torsituationen



Situation:

- Eine Besonderheit des Oberen Berges sind vereinzelte „Torsituationen“, circa im Zentrum des Baugebietes und an der Straße liegend. Diese Situationen ergeben sich durch eine gestaffelte bzw. abwechselnde Situierung der Gebäude rechts und links der Straße, durch ein Heranrücken der Bebauung bis an die Straße und durch die abschnittsweise Kuppelung von zwei bis drei Gebäuden entlang der Straße.
- Damit erhält der Straßenraum ein Gerüst und ein Raum wird geschaffen, welcher das Dorf als solches erlebbar macht.
- Diese „Torsituationen“ entlang der Straße können jedoch im Widerspruch zu folgenden verkehrsorganisatorischen Überlegungen stehen:
 - Grundstückszufahrten
 - Kfz-Abstellplätze (privat und öffentlich)
 - Verbreiterung des Straßenraumes, etc.
 Dies insbesondere angesichts der von den GrundeigentümernInnen/AnrainernInnen angesprochenen Konflikten zwischen ruhendem und fließendem Verkehr.
- Abgestimmte Lösungen bzw. Rahmenbedingungen sind daher erforderlich.

Mobilität



Situationsanalyse:

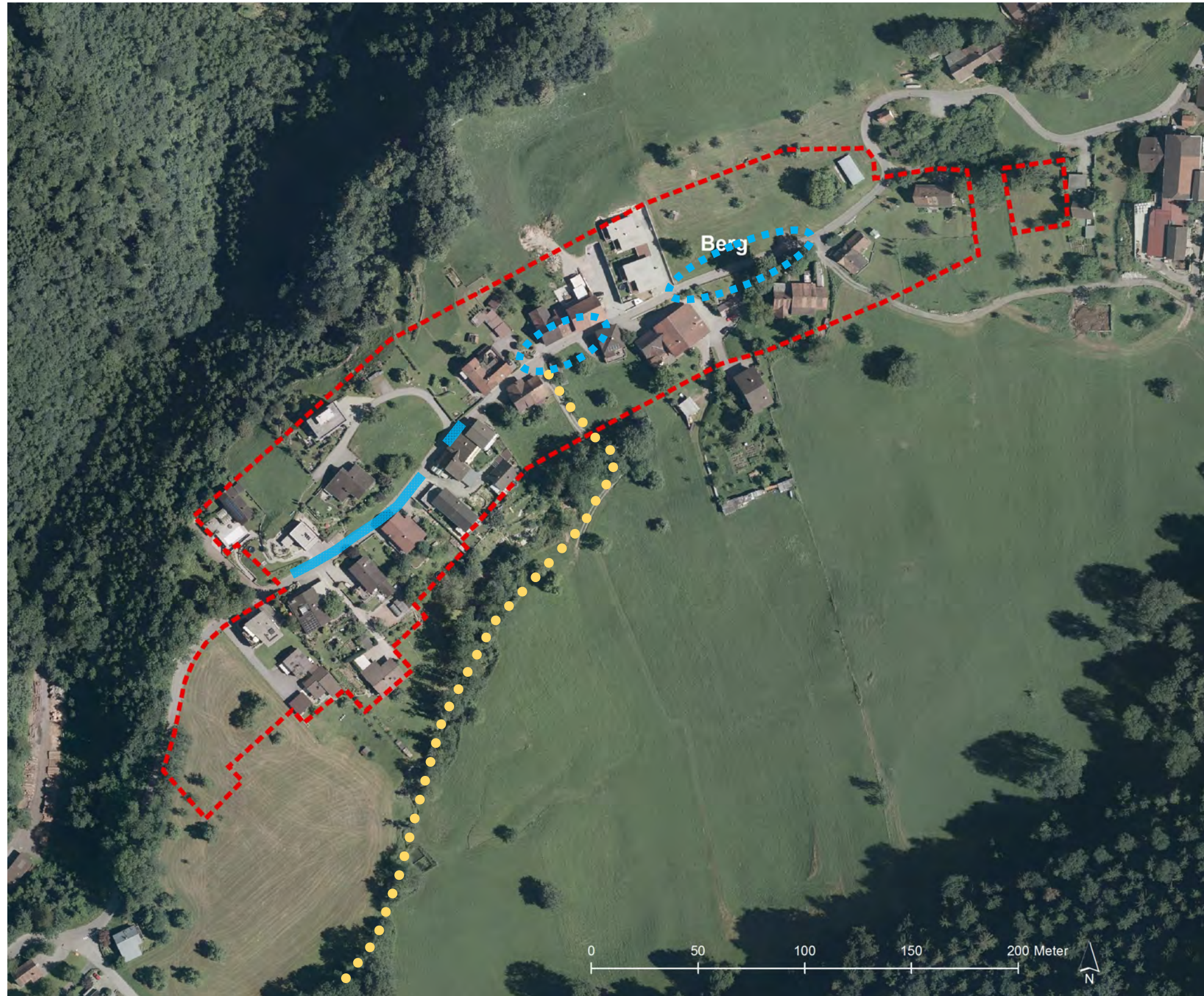
- Historisch gewachsene Straßenstrukturen und Straßenbreiten - inklusive der vorhandenen „Torsituationen“ - sind zum einen vorteilhaft für niedrig gefahrene Geschwindigkeiten, andererseits wird bzw. muss im Begegnungsfall auf private Grundflächen ausgewichen werden.
- Die Straße „Berg“ ist eine Erschließungsstraße und endet als Sackstraße. Auf dem gesamten Straßenabschnitt gilt derzeit Tempo 40 – weitere Beschränkungen sind nicht gegeben.
- Verkehrserhebung (Do, 15.11.18 – 16:30-17:30 Uhr): rund 37 Fahrten in der Abendspitzenstunde bei 79 Einwohnern (Stand 2018).
- Die Hochrechnung mit dem Einwohner-Potential (zusätzlich 65 Einwohner) ergibt eine prognostizierte Verkehrsstärke in der Abendspitzenstunde von 66 Fahrten (bei 144 Einwohnern). Diese Verkehrsmenge ist trotz des zu erwartenden Zuwachses generell als gering für diesen Straßentyp zu bewerten.
- Die zentrale Straßenachse ist größtenteils einspurig befahrbar und erlaubt derzeit nur abschnittsweise ein Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW. Insbesondere im Siedlungsgebiet wird im Begegnungsfall oft auf private Flächen (Vorplätze, Zufahrten usw.) ausgewichen.
- Parken: Derzeit wird in einigen Abschnitten vermehrt auf der öffentlichen Fahrbahn geparkt. Des Weiteren gibt es oberhalb der Kapelle eine Fläche die von Wanderern und Besuchern als Parkplatz genutzt wird.
- Fußgänger: Im Partizipationsprozess wurden gefährliche Situationen im Fußverkehr (und auch Radverkehr) beschrieben. Derzeit gibt es keine separate Fußgängerinfrastruktur – der Fußverkehr wird im Mischverkehr, also auf der Fahrbahn geführt.
- Sichtverhältnisse: Teilweise sind die Sichtverhältnisse im Bereich von Grundstückszufahrten Straße eingeschränkt bzw. nicht gegeben (auch bei neueren Bauten).

Legende

 Begegnungsfall PKW/PKW möglich (auf öffentlichen Flächen)


 Häufiges Parkieren auf der Fahrbahn

Mobilität



Legende

 Begegnungsfall möglich (auf öffentlichen Flächen)

 Begegnungsfall ermöglichen

 Alternative Fußwegachse

Bewertung:

- Begegnungsfälle: Es wird empfohlen, punktuell rechtlich gesicherte Ausweichen zu schaffen. Dort ist der Begegnungsfall PKW-PKW und PKW-LKW (auch landwirtschaftliche Fahrzeuge) möglich. Durch die Sichtbeziehung zwischen diesen Ausweichen können Fahrzeuglenker an geeigneter Stelle warten und ein entgegenkommendes Fahrzeug passieren lassen.
- Parken auf der Fahrbahn: Laut aktuell gültiger StVO ist das Parken auf Fahrbahnen mit Gegenverkehr verboten, wenn nicht mindestens zwei Fahrstreifen für den fließenden Verkehr freibleiben. Daraus ergibt sich, dass im gesamten Straßenabschnitt das Parken auf der Fahrbahn verboten ist (Ausnahme: Stellplätze werden durch Bodenmarkierungen dezidiert ausgewiesen).
- Fußgänger: Der Fußverkehr wird im Mischverkehr geführt. Laut aktuell gültigen Richtlinien (RVS 03.02.12) ist dies nur bei Tempo 30 erlaubt (derzeit Tempo 40). Da die Errichtung eines Gehsteiges aufgrund der Platzverhältnisse am oberen Berg größtenteils nicht möglich ist, eine alternative Achse für den gesamten Abschnitt ebenfalls nicht realisierbar erscheint und u.a. das gegebene Gefälle sonstige Maßnahmen nahezu verunmöglicht, wird empfohlen, Tempo 30 auf der gesamten Straße Berg im Ortsteil Oberer Berg zu verordnen. Eine konsequente Überwachung und Sanktionierung der Tempo 30 – Verordnung ist notwendig. Abschnittsweise ist die Möglichkeit einer speziellen Sicherung des Fußverkehrs durch Längsunterbrüche (Pöller, Bodenmarkierungen, udgl.) zu prüfen.
- Parkplatz Kapelle und alternative Fußweg-Achse: Derzeit parken Wanderer vermehrt auf dem Parkplatz oberhalb der Kapelle und beginnen von dort ihre Ausflüge. Gründe dafür sind u. a., dass die bestehende Straße für Wanderer – auch durch den gegebenen PKW-Verkehr - derzeit nur mäßig attraktiv ist. Abhilfe könnte die Errichtung einer zusätzlichen alternativen Fußwegachse bieten. Dadurch wird es attraktiver mit Wanderungen und Spaziergänge direkt am Parkplatz Oberer Berg (mit der do. Bushaltestelle) zu beginnen. Es ist anzumerken, dass dies allerdings nur ein zusätzliches Angebot darstellen wird – der zielgerichtete Alltagsfußverkehr wird weiterhin auf der Straße Berg abgewickelt.
- Weiters generiert der Parkplatz oberhalb der Kapelle durch den Freizeitverkehr einen gewissen Anteil an Mehrverkehr. Der Nutzen dieses Parkplatzes sollte geprüft werden und z.B. das Stellplatzangebot allenfalls reduziert werden. Ein begleitendes Mobilitätsmanagement inkl. Kommunikation und Beschilderung (beginnend am Parkplatz Oberer Berg) wird empfohlen.
- Sichtverhältnisse: Bei der Neuerrichtung von Objekten ist auf die Einhaltung der Sichtfenster (gemäß RVS 03.05.12) zu achten.

3. Schlussfolgerungen

Als Grundlage für die Formulierung von Empfehlungen und Handlungshinweisen werden Schlussfolgerungen aus der Analyse, Vorstellungen der BewohnerInnen und GrundeigentümerInnen sowie allgemeine Entwicklungsgrundsätze und Ziele zur angestrebten Siedlungsstruktur miteinander verknüpft.

BewohnerInnen und GrundeigentümerInnen haben sich bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung eher zurückhaltend positioniert:

- Siedlungsrand halten und langsam wachsen; Dabei Entwicklungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen offen halten.
- Dem Standort angepasste und landschaftsbildverträgliche Bebauung und Verdichtung und dabei den landwirtschaftlichen Charakter des Gebietes beibehalten; Dazu werden insbesondere folgende Vorstellungen zum Ausdruck gebracht:
 - Bezug zum Gebäudebestand, zum bestehendem Ortsbild, zum Gebietscharakter und zum Gelände;
 - Gebäude auf wenige Wohneinheiten beschränken, d.h. Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser;
 - Maximal drei Geschosse: Keller + EG + 1. OG oder zwei Geschosse + Dachgeschoss

Dem gegenüber steht die raumplanungsfachliche Forderung nach baulicher Verdichtung und effizienter Bauflächennutzung, welche hier am bergseitigen Ende des Götzner Siedlungsgebietes und abseits von zentralen Einrichtungen situationsbedingt zu interpretieren sind.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Baunutzungszahl und eine Geschoszahl kein Garant für das Umsetzen der Entwicklungsziele darstellen, sondern nur operationale Parameter bzw. Hilfsgrößen zum Erreichen eines Zieles darstellen. Vordringlich ist es, die Qualität des Siedlungsgebietes zu sichern und weiterzuentwickeln sowie den Rahmen hierfür zu skizzieren.

- Bebauung Oberer Berg behutsam weiterentwickeln und dabei den Charakter des Gebietes bewahren.
- Neue Bebauung in den Bestand (Orts- und Landschaftsbild) integrieren; Dazu den erforderlichen Entwicklungsrahmen für den Neubau formulieren.
- Weiterentwicklung des Bestandes im Sinne einer ortsverträglichen Nachverdichtung ermöglichen.

Schlussfolgerungen Raum- / Landschaftsplanung:

- Baunutzungszahl und Geschoszahl werden situationsbedingt (nach Grundstücksgröße und -konfiguration sowie Topographie) am Oberen Berg nicht ausreichen, um die angestrebte Siedlungsentwicklung sicherzustellen; D.h. einerseits einen Entwicklungsrahmen für den Neubau definieren und gleichermaßen eine ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglichen. Ergänzende und alternative Festlegungen werden zur Steuerung der Bebauung hierzu erforderlich sein. Dabei wird es sich auch um „qualitative Festlegungen“ handeln.
- Im Zusammenhang damit und insbesondere als Folge der örtlichen Gegebenheiten erscheint eine flächendeckende Bebauungsplanung mit gebietsweiser Festlegung der Baunutzungszahl und der Gebäudehöhe als nicht zielführend: Enge Rahmenseetzungen für die Bebauungsdichte können eine an sich sinnvolle Nachverdichtung des Bestandes verunmöglichen und damit die organische Weiterentwicklung am Oberen Berg beeinträchtigen. Vielmehr braucht es Spielräume um sensibel und punktgenau auf die vielfältigen und kleinräumigen örtlichen Gegebenheiten, die sich insbesondere aus der Topographie ergeben, einzugehen.
- Eine differenzierte Betrachtung der Bereiche „oberhalb“ und „unterhalb“ der Straße ist erforderlich.
- Die größeren zusammenhängenden, noch unbebauten Flächen unterhalb der Kapelle und am unteren Ortseingang (südlich der Straße) erfordern eine Gesamtkonzeption um die gegebenen Potenziale zu heben und Beeinträchtigungen des Siedlungsgefüges sowie des Orts- und Landschaftsbildes hintanzuhalten.
- Material und Farbgebung und bereichsweise die Dachform sind von Bedeutung. Holz als Baustoff ist ein wichtiges Thema am Oberen Berg.
- Dem „Umgang mit dem Gelände“ kommt zentrale Bedeutung zu. Geländemodellierungen, Böschungen, Rampen, Stützmauern, udgl. sind zu vermeiden. Dies gilt für Gebäude und für Erschließungsmaßnahmen gleichermaßen.

- Das Thema „Grün“ ist in diesem Landschaftsraum ein weiteres zentrales Thema: Neben Gestaltungsfragen (Begrünung, Eingrünung) interessieren auch siedlungsökologische Aspekte, wie z.B. Versiegelung, Entwässerung, etc..
- Das Ensemble Kapelle ist von Bedeutung für die Naherholung und die lokale Identität. Des Weiteren auch als Rastplatz und Aussichtspunkt.
- „Torsituationen“ prägen den öffentlichen Raum und das Ortsbild im Ortsteil Oberer Berg.

Schlussfolgerungen Mobilität

- Die historisch gewachsene Straßenstruktur und die gegebenen Straßenbreiten - inklusive der vorhandenen „Torsituationen“ - sind zum einen vorteilhaft für langsame Geschwindigkeiten, andererseits wird im Begegnungsfall jedoch auf private Grundflächen ausgewichen. Die notwendigen Begegnungsfälle sind daher im Bestand überwiegend nicht auf öffentlichen Flächen möglich.
- Die Verkehrsstärken sind im derzeitigen Bestand als gering zu bezeichnen. Die Abschätzung des zukünftigen Verkehrs mittels des Einwohnerpotentials ergibt eine Steigerung, allerdings sind diese Verkehrsmengen laut den gültigen Richtlinien für die Straße Berg im Ortsteil Oberer Berg als verträglich zu beurteilen.
- Die notwendigen Begegnungsfälle sind derzeit nur teilweise möglich. Es wird empfohlen rechtlich gesicherte Ausweichen sicherzustellen.
- Das Parken ist laut Straßenverkehrsordnung im gesamten Straßenbereich verboten (Ausnahme: Stellplätze werden durch Bodenmarkierungen ausgewiesen).
- Auf der Straße Berg im Ortsteil Oberer Berg gilt Tempo 40. Der Fußverkehr wird im Mischverkehr bzw. auf der Fahrbahn geführt. Laut aktuell gültigen Richtlinien ist die Führung des Fußgängers auf der Fahrbahn nur bei Tempo 30 erlaubt. Die Errichtung eines Gehsteiges ist aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen nicht möglich. Aus verkehrstechnischer Sicht wird daher eine Reduzierung der verordneten Geschwindigkeit auf Tempo 30 (inkl. Überwachung und Sanktionierung) empfohlen. Dies kann

helfen die Situation für Fußgänger zu verbessern. Weiters sind Längsunterbrüche (Poller, Bodenmarkierungen, udgl.) als Fußgängerschutz zu prüfen.

- Der Parkplatz bei der Kapelle wird derzeit nur von Ausflüglern genutzt. Durch die aktuellen Bedingungen ist es unattraktiv die Wanderung schon am Parkplatz Oberer Berg (bei der dortigen Bushaltestelle) zu beginnen. Dadurch wird derzeit ein Anteil Mehrverkehr generiert. Die Errichtung einer alternativen Fußwegachse soll geprüft werden, um dadurch den Ausflugsverkehr zu unterbinden und Ausflügler anzuregen, die Wanderung schon beim Parkplatz Oberer Berg zu beginnen. Die Sinnhaftigkeit des Parkplatzes oberhalb der Kapelle soll aus grundsätzlicher Sicht geprüft werden. Ein begleitendes Mobilitätsmanagement (inkl. Kommunikation und Beschilderung, bereits am Beginn der Straße zum Ortsteil Oberer Berg) wird empfohlen. Hiermit kann auf neue Situationen (Wanderweg oder keine Parkplätze mehr bei der Kapelle) hingewiesen werden.
- Sichtverhältnisse: Teilweise sind die Sichtverhältnisse von Grundstückszufahrten auf die Straße eingeschränkt bzw. nicht gegeben. Bei der Neuerrichtung von Objekten ist auf die Einhaltung der Sichtfenster gemäß RVS 03.05.12 zu achten.
- Erschließung Grundstücke: Bei der Neuerrichtung von Wohnbauprojekten sollen - je nach Möglichkeit - nebeneinanderliegende Grundstücke mit nur einer gemeinsamen Zufahrt erschlossen werden (vgl. Berg Hausnummer 43 + 45).

4. Empfehlungen

4.1 Vorgangsweise / Instrumente

Die bauliche Entwicklung am Oberen Berg wird künftig über das Instrument **Baugrundlagenbestimmung** gesteuert. Damit kann flexibel und sensibel auf die differenzierten örtlichen Gegebenheiten am Oberen Berg reagiert werden. Zudem ermöglicht die verpflichtende Anfrage um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen einen frühzeitigen Kontakt mit der Baubehörde und damit eine frühzeitige Abstimmung zwischen Einzelinteressen und öffentlichen Interessen an der baulichen Entwicklung im Ortsteil Oberer Berg. Diese Chance zum frühzeitigen Austausch und zum frühzeitigen Abgleich der Interessen und Vorstellungen wird von der Gemeinde aktiv genutzt.

Als Grundlage dazu verordnet die Gemeinde unter Bezugnahme auf § 3 Abs 2 Vorarlberger Baugesetz für das gesamte Baugebiet im Ortsteil Oberer Berg (im Plan rechts als hellgrau bzw. beige hinterlegte Grundstücksfläche markiert), dass vor jedem Bauantrag für Bauvorhaben nach § 18 Abs 1 lit a und c Vorarlberger Baugesetz ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss.

Hinweis:

Im Falle einer Erweiterung des Baugebietes Oberer Berg unterliegen auch die hinzukommenden neuen Bauflächen dieser Verordnung. Entsprechende Verfahrensschritte sind durchzuführen.

Mögliche Festlegungsinhalte für Baugrundlagenbestimmungen laut § 3 Vorarlberger 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 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 häuslichen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs 3 lit a RPG) erforderlich ist.

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

Zur Ausformulierung von Baugrundlagenbestimmungen kann die Gemeinde externe Fachleute (Fachbeirat und sonstige Experten) beiziehen. Als Grundlage dafür können nachvollziehbare Kriterien zur Einbeziehung externer Fachleute festgelegt werden.

Hinweis: Der Fachbeirat der Marktgemeinde Götzis empfiehlt, dass jeder Bauwerber am Oberen Berg zukünftig als Diskussionsgrundlage ein Massenmodell (mindestens im Maßstab 1:500) seiner Planung erstellt. Alternativ kann auch, dass im Zuge der ggst Konzeptentwicklung gebaute Modell der Gemeinde genutzt werden.

4.2 Entwicklung Oberer Berg

- Der Siedlungsrand wird gehalten. Kleinräumige Ab rundungen der Bauflächengrenze (maximal wenige hundert Quadratmeter) sind nach eingehender raumplanungsfachlicher Beurteilung denkbar. *Anmerkung: Die Siedlungsgrenze, insbesondere die Abgrenzung gegenüber dem bestehenden Naturschutzgebiet ist im Zuge der laufenden REP-Überarbeitung zu prüfen.*
- Für das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Oberer Berg wird Tempo 30 empfohlen (inkl. Überwachung und Sanktionierung). Dies kann helfen, die Situation für Fußgänger zu verbessern. Ggf. sind Längsunterbrüche (Poller, Bodenmarkierungen, udgl.) als Fußgängerschutz zu prüfen und zu installieren.
- Entlang des Krumbachs wird ein Fußweg (im Plan unten mit grün punktierter Linie markiert) angelegt. Damit wird die Fußwegverbindung in den Ortsteil

Oberer Berg und ins Götzner Berggebiet attraktiver gemacht und der Ausflugsverkehr bis zur Kapelle z.T. unterbunden. Ausflügler werden ange regert, die Wanderung schon beim Parkplatz Oberer Berg (bei der dortigen Bushaltestelle) zu be ginnen.

Im Zuge dessen wird die Sinnhaftigkeit des Park platzes bei der Kapelle geprüft.

Ein begleitendes Mobilitätsmanagement (inkl. Kommunikation und Beschilderung) wird empfo len.

- Abschnittsweise (im Plan unten blau markiert) werden rechtlich gesicherte Ausweichen errichtet. Damit können die notwendigen Begegnungsfälle im Straßenverkehr abgewickelt werden.



4.3 Handlungshinweise für die Baugrundlagenbestimmung

1. Neben der offenen Bauweise ist die *gekuppelte* oder halboffene Bauweise (an einer Gebäudeseite aneinandergelagert und nach allen anderen Seiten freistehend) möglich. Damit werden eine bauliche Verdichtung und eine effizientere Flächennutzung sichergestellt. Des Weiteren wird damit auf die traditionellen Gebäudevolumina im Ortsteil Oberer Berg Bezug genommen.
2. Entlang der Straße ist auch eine geschlossene Bauweise mit maximal drei Gebäuden denkbar. Damit kann der öffentliche Straßenraum gefasst werden und „Torsituationen“ werden erhalten bzw. ggf. neu geschaffen.
Dazu ist eine Abstimmung der Erschließungsanforderungen, wie z.B. Straßenquerschnitt, Fuß- und Radwegverkehr, erforderliche Blickbeziehung, Grundstückszufahrt und Parkierung erforderlich.
3. Pro Gebäude sind maximal vier Wohneinheiten zulässig. Beim Zusammenbau mehrere Gebäude wird auf klare, einfache Grundrisse geachtet.
4. Eine verbaute Fläche von maximal einem Drittel der Gesamtgrundstücksfläche wird angestrebt. Damit wird eine der Lage im Ortsteil Oberer Berg entsprechende Durchgrünung sichergestellt. Ausnahmen sind
 - bei der Erweiterung bestehender Gebäude,
 - infolge der alten, gewachsenen Grundstücksstruktur oder
 - im Rahmen einer Gesamtplanung über mehrere aneinandergrenzende Grundstücke möglich.
 Hierzu kann für die Ermittlung des verbauten Flächenanteils das gesamte Planungs- bzw. Projektgebiet herangezogen werden.
Aus landschaftsgestalterischen und siedlungsökologischen Gründen ist darüber hinaus die Flächenversiegelung auf das für die Erschließung erforderliche Minimum zu beschränken.
5. Auf Sockelgeschosse, welche deutlich das sonstige Gebäudegrundrissausmaß (im EG und/oder im OG) überschreiten, wird verzichtet.
6. Als Richtwert für die maximale Gebäudehöhe gelten drei Geschosse. Maßgeblich ist dabei das Erscheinungsbild bzw. die Erlebbarkeit von der Straße und/oder den sonstigen öffentlichen Räumen aus. *Anmerkung: Im Ortsteil Oberer Berg ist die Straße der vorrangige öffentliche Raum.* Mehr als drei Geschosse sind
 - bei einer Gesamtbetrachtung und –konzeption über mehrere Grundstücksflächen hinaus oder
 - bei Projekten, deren Erdgeschoßniveau aufgrund ihrer Lage südlich der Straße unter dem Straßenniveau liegen möglich.
 Bei mehr als drei Geschossen ist in jedem Fall eine eingehende fachliche Beurteilung erforderlich.
7. Die Gebäudestellungen und -grundrisse orientieren sich am Gelände und/oder an der Straße. Einfache Grundrisse sind anzustreben.
8. Eine das Gelände und/oder die Straße begleitende Abtreppe kann dabei orts- und landschaftsbildgerechte Lösungen unterstützen.
9. Holz wird als am Oberen Berg typischer Baustoff forciert, auch in Kombination mit anderen Materialien; Der Baustoff Holz unterstützt z.T. die Einbindung von Gebäuden in das Orts- und Landschaftsbild.
10. Gedeckte Fassadenfarben werden bevorzugt. Auf weiße oder grelle Gebäudefassaden wird verzichtet.
11. Die Dachform nimmt auf die unmittelbare Standortumgebung Bezug.
12. Geländemodellierungen, Böschungen, Rampen, Stützmauern, udgl. werden vermieden bzw. auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Dies gilt gleichermaßen für die Gebäude und die Erschließungsmaßnahmen.
Eine *sensible* Gebäudesituierung ist erforderlich. Die Gebäude werden *in das Gelände gesetzt*.

13. Eine Bepflanzung mit ortsüblichen Pflanzen unterstützt die Einbindung neuer Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild.
14. Torsituationen an der Straße werden erhalten. Bei Zubauten und/oder Ersatzbauten werden die vor Ort relevanten Erschließungsanforderungen berücksichtigt, abgestimmte Lösungen werden gesucht.
15. Die Entwicklung und die Bebauung der Flächen unterhalb der Kapelle nimmt Bedacht auf den Aussichtspunkt Kapelle und der dortigen Blickbeziehungen.
16. Abschnittsweise (die im Plan unten hellblau markierten Straßenabschnitte) werden rechtlich gesicherte Ausweichen errichtet. Damit können die notwendigen Begegnungsfälle im Straßenverkehr abwickelt werden.
17. Grundstückszufahrten werden nach Möglichkeit gebündelt. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstückszufahrten sind gemäß den aktuell gültigen RVS-Richtlinien (RVS 03.05.12) einzuhalten.

18. Gesamtbetrachtung von Teilräumen

Für zwei Bereiche des Baugebietes Oberer Berg (im Plan unten dunkelblau und strichliert markiert) gelten ergänzend zu den formulierten Handlungshinweisen 1 bis 17 folgende Rahmenbedingungen:

- a) Die Bereiche werden nach einem Gesamtkonzept entwickelt. Eine Bebauung in Etappen nach diesem Gesamtkonzept ist denkbar.
- b) Die bauliche Verdichtung erfolgt vorrangig straßenseitig. Damit wird der Straßenraum definiert.
- c) Die Grundstückszufahrten und Kfz-Stellplätze werden möglichst gebündelt.

Die Einbeziehung aller betroffenen Grundeigentümer bei der Entwicklung des Gesamtkonzeptes ist erwünscht. Die Marktgemeinde Götzis unterstützt die Bemühungen um gemeinsame Lösungen bzw. Konzeptionen zu erarbeiten.

