



stadtländ

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

A 1070 Wien
Kirchengasse 19/12
Tel +43 1 236 1912
wien@stadtländ.at

A 6900 Bregenz
Albert-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 964 6633
bregenz@stadtländ.at

www.stadtländ.at

Gemeinde Vandans

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet

Inhalt

Allgemeine Vorbemerkung	2
Prozessdokumentation	3
Erläuterungen zu den Festlegungen	4-11
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Art der Bebauung	6
§ 4 Dachform	6
§ 5 Dachbegrünung	7
§ 6 Solar- und Photovoltaikanlagen	8
§ 7 Freiraum	8
§ 8 Einfriedungen	9
§ 9 Stellplätze	10
Darstellung Bemessung Geschößzahl	11-14
Erläuterung 1. Änderung Bebauungsplan am 26.03.2026	15-16
Analysepläne Ersterlassung Bebauungsplan am 04.07.2024	17-20
Geltende VO über das Maß der baulichen Nutzung	17
Geltende VO über das Maß der baulichen Nutzung – Ausnahmen	18
Geschößzahlen	19
Dachformen	20

Allgemeine Vorbemerkung

Die Gemeinde Vandans verfügte bisher über eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung, verordnet am 30.01.2020, welche maximale, tw. auch minimale Baunutzungszahlen und maximale, tw. auch minimale Geschößzahlen festlegt. Ausnahmen der Verordnung waren durch sog. „Bonusbestimmungen“ möglich. Einen Gesamtbebauungsplan, der auch konkretere Festlegungen, die über das Maß der baulichen Nutzung hinausgehen, beinhaltet, lag nicht vor.

Für folgende Teilbereiche bestehen Teilbebauungspläne, die konkretere bauliche Vorgaben definieren:

- Gebiete Banella, Grubes, Ganeu, Valehr, Schandang und Muleriensch, verordnet am 20.02.2019
- Östliche Ortseinfahrt Vandans, verordnet am 16.01.2012
- Rellstal und Lünersee, verordnet am 21.04.2011

Im Zuge der Erarbeitung eines Räumlichen Entwicklungsplanes gemäß § 11 RPG wurde festgestellt, dass das bestehende, angewandte Instrumentarium bzw. die bestehenden baulichen Vorgaben nicht ausreichend sind, um eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen bzw. die Ziele gemäß REP umzusetzen und die Sicherstellung insbesondere der nachfolgenden Raumplanungsziele gemäß § 2 RPG weiterhin zu gewährleisten:

- „Die zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.“
- „Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.“
- „Der Ortskern ist zu erhalten und in seiner Funktion zu stärken.“
- „Gebiete und Flächen für Wohnen, Wirtschaft, Arbeit, Freizeit, Einkauf und sonstige Nutzungen so einander zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.“

Auch zeigte sich in der Vergangenheit (z.B. durch die Häufung von Ausnahmen von der geltenden Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung; vgl. Analyseplan im Anhang), dass die geltenden Vorgaben diesbezüglich zu überprüfen sind, insbesondere auch im Hinblick auf die Geltungsbereiche verschiedener Festlegungen.

Als Konsequenz wurden von der Gemeindevertretung am 07.03.2022 gemäß § 37 Abs. 1 RPG zwei Bausperren für die Bereiche Ortszentrum und Kern-/Randlage verordnet. Ziel der Bausperren war es, die Möglichkeit für die Durchführung einer Grundlagenforschung sicherzustellen und einen Bebauungsplan für das gesamte Siedlungsgebiet im Talboden zu erarbeiten und zu verordnen.

Ein zentraler Anlassfall war neben den allgemein fehlenden konkreten Bebauungsbestimmungen der steigende Druck durch sog. „Investorenmodelle“, die vor allem in touristischen Regionen zu Herausforderungen führen (z.B. steigende Bodenpreise, hoher Anteil an Zweitwohnsitzen und Ferienwohnungen). Mit der Novelle des Raumplanungsgesetzes Ende 2023 wurden diesbezügliche rechtliche Rahmenbedingungen angepasst. Zentrales Steuerungsinstrument ist hier der Flächenwidmungsplan. Im ggst. Bebauungsplan werden daher keine Festlegungen dazu getroffen.

Als erster Schritt der Grundlagenforschung wurde bereits 2022 eine Entwicklungsstudie zur Entwicklung des Dorfzentrums (Rahmenplan) erarbeitet. Der vorliegende und von der Gemeindevertretung am 01.06.2023 zur Kenntnis genommene Rahmenplan formuliert die Entwicklungsvorstellungen für das Dorfzentrum und bildet neben dem REP die zentrale Grundlage für den ggst. Bebauungsplan im Zentrumsbereich, aber auch darüber hinaus.

Ziel der Gemeinde Vandans war es zudem, die Siedlungsentwicklung durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan zu „ökologisieren“, d.h. Aspekte wie Energie und Ressourcenverbrauch, Klimawandel, Klimawandelanpassung und Umwelt verstärkt in das Planungsinstrument einzubringen.

Der ggst. Bebauungsplan stellt die zentrale Verordnung der Gemeinde Vandans dar, die die bauliche Entwicklung im Siedlungsgebiet im Talboden steuert. Sie löst die bestehenden Verordnungen in diesem Bereich ab. Gleichzeitig fällt der Grund für die Verordnung der Bausperren, verordnet am 07.03.2022, weg, weshalb diese Verordnungen spätestens mit Inkrafttreten des ggst. Bebauungsplans außer Kraft treten.

Weiterhin gültig bleiben die Teilbebauungspläne für die Gebiete Banella, Grubes, Ganeu, Valehr, Schandang und Muleriensch, verordnet am 20.02.2019 und für das Gebiet Rellstal und Lünensee, verordnet am 21.04.2011

Prozessdokumentation

Für die raumplanungsfachliche Begleitung zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro stadtland (Wien, Bregenz) beauftragt. Aufbauend auf eine Erhebung der Ausgangslage fanden mehrere Sitzungen mit dem Ausschuss für Raumplanung und Gemeindeentwicklung (inkl. Verkehr) statt. Darin wurden die Anforderungen an die bauliche Entwicklung der Gemeinde Vandans intensiv diskutiert und die konkreten Festlegungen des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Eingebunden war dabei auch die Baurechtsverwaltung Montafon, die für alle einlangenden Bauansuchen die zuständige Instanz in der Verwaltung ist.

Mit März 2024 lag ein Entwurf des Bebauungsplanes vor. Dieser wurde am 14.03.2024 von der Gemeindevertretung Vandans beschlossen und gemäß § 29 Abs. 1 RPG von 22.05.2024 bis 20.06.2024 veröffentlicht. Zudem bestand am 28.05.2024 für alle Interessierten die Möglichkeit, an einem Planungsgespräch teilzunehmen, in welchem der Entwurf des Bebauungsplanes vom Fachplaner und der Gemeinde erläutert wurde.

Im Zuge des Auflageverfahrens gelangten zwei schriftliche Stellungnahmen ein. Sie wurden auf etwaigen Adaptierungsbedarf des Bebauungsplanes hin überprüft. Eine geringfügige Anpassung fand lediglich in einem Bereich statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde bereits vor der Veröffentlichung mit der Abteilung Raumplanung- und Baurecht, Land Vorarlberg, abgestimmt und über die Veröffentlichung des Entwurfs verständigt.

Die Verordnung des Bebauungsplanes erfolgt in der Gemeindevertretungssitzung am 04.07.2024.

Erläuterungen zu den Festlegungen

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann der grafischen Darstellung in Anlage 2 „Planteil Zonenplan“, welcher einen Bestandteil dieser Verordnung bildet, entnommen werden. Der Geltungsbereich des ggst. Bebauungsplanes gliedert sich in fünf Zonen, für die z.T. voneinander abweichende oder in einzelnen Zonen ergänzende Festlegungen gelten. Die bisherige Zonierung gemäß der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung wurde adaptiert. Eine engere Abgrenzung des Dorfzentrums folgt dem Ziel der Innenentwicklung und soll das Dorfzentrum konzentrieren und stärken.
- (2) Darüber hinaus gelten gemäß § 1 Abs. 2 bestimmte Festlegungen auch für Flächen, die als Baufläche-Betriebsgebiet oder Freifläche-Sondergebiet gewidmet sind und außerhalb des grafisch dargestellten Geltungsbereichs gemäß Anlage 2 „Planteil Zonenplan“ liegen. Dies betrifft die Festlegungen zu Dachbegrünung (§ 5), Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 6) und Stellplätzen (§ 9).
- (3) Das Dorfzentrum setzt sich aus den Zonen 1-3 zusammen, für welche unterschiedliche Festlegungen gelten. Zudem gelten hier detaillierte Festlegungen, die in Anlage 3 „Planteil Detaillierte Festlegungen Dorfzentrum“ plangrafisch dargestellt sind. Mit diesen konkreten planlichen Vorgaben wird die Umsetzung der Ziele gemäß dem Rahmenplan für das Dorfzentrum unterstützt. Diese sind insbesondere die städtebauliche Ausprägung des Dorfzentrums entlang der Dorfstraße sowie die Verengung und Gestaltung/Fassung des Straßenraumes in diesem Bereich.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die zulässigen Bemessungszahlen orientieren sich an der bestehenden Siedlungsstruktur bzw. den bestehenden baulichen Dichten (vgl. Analyseplan im Anhang) und verfolgen das Ziel einer verträglichen (Nach-) Verdichtung des Siedlungsgebiets bzw. der Innenentwicklung sowie eine abnehmende bauliche Dichte von innen nach außen (d.h. höhere Dichte im Dorfzentrum, insbesondere an der Dorfstraße, und abnehmende Dichte hin zu den Wohngebieten).

Höhere bauliche Dichten werden daher im gut erschlossenen Dorfzentrum (Zonen 1-3) ermöglicht und durch eine Mindest-Baunutzungszahl (MBNZ) bzw. Mindest-Geschoßzahl (MGZ) gefordert. Damit soll die Zentrumsentwicklung unterstützt werden. In Zone 4 „Innerbach“, d.h. im Umfeld der Talstation der Golmerbahn, ist ebenfalls eine höhere bauliche Ausnutzung zulässig. Damit sollen in diesem Siedlungsbereich, der auch als touristischer Schwerpunkt entwickelt werden soll, touristischen Nutzungen (v.a. gewerbliche Beherbergung) mehr Spielraum gegeben werden.

Die in allen Zonen festgelegten Mindest-Bemessungszahlen (MBNZ und MGZ) tragen generell zur effizienten Nutzung von Boden bei.

Eine graphische Übersicht über zulässige Geschößzahlen findet sich im Anhang. Die Berechnung der Bemessungswerte (Baunutzungszahl, Geschößzahl) richtet sich nach der Baubemessungsverordnung des Landes Vorarlberg.

- (2) Nebengebäude treten nicht relevant raumbildend in Erscheinung und sind daher von der Mindestgeschößzahl (MGZ) ausgenommen. Damit sollen Ausnahmegewilligungen vom Bebauungsplan reduziert werden.*
- (3) Die Dorfstraße soll als zentrale Achse des Vandanser Dorfzentrums entwickelt werden, sowohl funktional als auch städtebaulich. Eine hohe ortsbildliche Qualität wird angestrebt. Zusätzlich zu den konkreten planlichen Festlegungen gemäß Anlage 3 „Planteil Detaillierte Festlegungen Dorfzentrum“ werden durch eine höherer höchstzulässige Baunutzungszahl (HNBZ) qualitätsvolle Bauvorhaben unterstützt und angeregt. Dies gilt auch für die Zone 4, welche als touristischer Schwerpunkt gilt. Hier soll durch eine höhere bauliche Ausnutzung (HNBZ) die Schaffung gewerblicher Beherbergung ermöglichen bzw. unterstützen. Die Beurteilung der Qualität erfolgt durch den örtlichen Gestaltungsbeirat, der insbesondere die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie die Entwicklungsziele gemäß REP und des Rahmenplans für das Dorfzentrum zu berücksichtigten hat.*
- (4) Durch die Festlegung (auch § 4 Abs. 1) wird eine zentrumsstärkende Nutzung und Gestaltung entlang der Dorfstraße verfolgt. Demnach ist in zur Dorfstraße ausgerichtete Gebäude keine Wohnnutzung im Erdgeschoß (EG) zulässig. Durch eine verpflichtende lichte Mindestgeschößhöhe im Erdgeschoß von 3,60 m werden für gewerbliche Nutzungen notwendige Rahmenbedingungen geschaffen. Entlang der Dorfstraße (Zone 1) sollen Erdgeschoße über die lange Gebäudelebensdauer damit multifunktional nutzbar sein. Wird lediglich die Mindest-Raumhöhe reiner Wohnräume realisiert, schränkt dies den Nutzungsspielraum für andere (gewerbliche) Nutzungen drastisch ein. Der Mehraufwand für die erhöhte lichte Raumhöhe wird dabei als überschaubar angesehen. Der Vorteil, hier gewerbliche Nutzungen realisieren zu können, überwiegt.*
- (5) Durch verpflichtende Satteldächer wird entlang der Dorfstraße (Zone 1) auch ein einheitliches Ortsbild bzw. Straßenbild angestrebt (§ 4 Abs. 1). Außerhalb der Zone 1 sind auch andere Dachformen zulässig, da bereits heute im gesamten Siedlungsgebiet eine heterogene Dachlandschaft sichtbar ist. Werden Hauptgebäude in den Zonen 2-5 mit einem Satteldach ausgeführt, erhöht sich die höchstzulässige Geschößzahl (HGZ) um ein halbes Dachgeschoß (DG). Damit wird die Nutzung von Dachgeschoßen ermöglicht.*
- (6) Außerhalb des Dorfzentrums, d.h. in den Zonen 4 und 5, sind maximal 4 Wohnungen je Gebäude/Baukörper zulässig. Gebäude/Baukörper werden auch als solche verstanden, wenn sie unterirdisch (z.B. durch eine Tiefgarage) mit anderen Gebäuden/Baukörpern verbunden sind. Gekoppelte Gebäude, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, gelten als ein Gebäude/Baukörper. Damit sollen große Gebäudevolumina, die raumbildend in Erscheinung treten (insbesondere größere Wohnanlagen) vermieden werden, um das dörfliche*

Ortsbild im Wohngebiet zu erhalten. Das Maß der baulichen Ausnutzung gemäß § 2 Abs. 1 orientiert sich ebenso daran.

Nicht als Wohnungen im Sinne dieser Festlegung zu verstehen sind Fremdenzimmer und Appartements in Fremdenverkehrsbetrieben, sofern es sich nicht um Ferienwohnungen gemäß § 16 RPG handelt.

§ 3 Art der Bebauung

- (1) Durch eine Begrenzung der maximalen Länge für mindestens zweigeschoßige Gebäudeteile sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden. Das Dorfzentrum, insbesondere der Straßenraum Dorfstraße zeichnet sich dadurch aus, dass zwischen der Bebauung Sichtbeziehungen mit dem umliegenden Freiraum entstehen. Diese Sichtfenster sollen auch bei einer angestrebten Verengung des Straßenraumes (vgl. Rahmenplan Dorfzentrum) erhalten bleiben.*
- (2) Mit den Festlegungen zur Situierung von Gebäuden/Bauwerken soll das charakteristische Orts- und Landschaftsbild erhalten bleiben. Die Gebäude sollen an die gegebenen Gelände- verhältnisse angepasst werden.*
- (3) Die Einbettung der Gebäude unter Bedachtnahme des vorhandenen Geländes (vgl. § 3 Abs. 2) bedingt auch, dass keine wesentlichen Geländeänderungen zulässig sind. Das heißt, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen udgl. dürfen den natürlichen Geländeverlauf zur Grundstücksgrenze hin nicht wesentlich verändern und nur eine maximale Höhe von 1,0 m aufweisen. Dadurch soll verhindert werden, dass in einer Hanglage eine ebene Fläche, durch Abgrabung an der Hangoberseite und Aufschüttungen/Stützbauwerke an der Talseite, für die Errichtung von Gebäuden, geschaffen wird. Mit den Ausnahmen unter lit. c) können Vorhaben, die aufgrund ihrer geringen Raumwirksamkeit im Hinblick auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes als verträglich eingestuft werden, ermöglicht werden. Dementsprechend sind Geländeänderungen im Zusammenhang mit der Errichtung eines Stützbauwerks für konstruktiv und/oder funktional verbundene Terrassen oder für Zu- und Abgänge, wie etwa einer Garageneinfahrtsrampe in das erste Obergeschoss oder Untergeschoss sowie einem seitlichen Hauseingang, zulässig.*

§ 4 Dachform

- (1) Durch verpflichtende Satteldächer entlang der Dorfstraße (Zone 1) wird ein einheitliches Ortsbild bzw. Straßenbild angestrebt (vgl. Rahmenplan Dorfzentrum). Die bestehende, raumprägende Bebauung weist hier diese Dachform auf. Außerhalb der Zone 1 sind auch andere Dachformen zulässig, da bereits heute im gesamten Siedlungsgebiet eine heterogene Dachlandschaft sichtbar ist (vgl. Analyseplan im Anhang). Werden Hauptgebäude in den Zonen 2-5 mit einem Satteldach ausgeführt (siehe § 2 Abs. 5), erhöht sich die höchstzulässige Geschößzahl (HGZ) um ein halbes Dachgeschoß, wodurch die Nutzung von Dachgeschoßen ermöglicht wird.*

§ 5 Dachbegrünung

(1) Aufgrund nachstehender Vorteile von Gründächern gegenüber herkömmlichen Dächern wird die verpflichtende Dachbegrünung bei Flachdächern ab 40 m² verordnet. Damit werden insbesondere Ziele gemäß § 28 RPG Abs. 2 lit. c „Landschafts- und Ortsbild“ und lit. d „Schutz vor Naturgefahren und vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels“ umgesetzt:

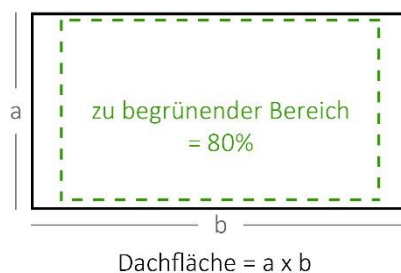
- *Artenvielfalt: Gründächer bieten Lebensraum für Fauna und Flora. Bei zunehmend dichteren besiedelten Räumen und zunehmender Bodenversiegelung bilden Gründächer neue Ökosysteme.*
- *Rückhalt von Regenwasser: Damit wird die Kanalisation entlastet und ein Teil des Wassers wird verdunstet.*
- *Kühlung: Pflanzen sind verdunstungsfähig. Durch die Speicherung bzw. Verdunstung des Regenwassers über die Pflanzen und den Boden wird die Luft feuchter und kühler. Dadurch reduzieren Gründächer die sommerliche Hitze (Klimawandelanpassungsmaßnahme).*
- *Energiesparen: Durch die Dämmwirkung, wie auch die kühlende Wirkung wird der Energiebedarf für Heizung und Kühlung der Gebäude reduziert. Der Wirkungsgrad von Solar- und Photovoltaikanlagen wird durch die kühlende Wirkung der Gründächer verbessert.*
- *Wohlbefinden: Neben der Kühlung und der Befeuchtung von Luft können Pflanzen auch Feinstaub binden und Lärm reduzieren.*
- *Attraktivität und nutzbarer Außenraum: Gründächer sind durch deren Sichtbarkeit aus der Umgebung attraktiv in deren Wahrnehmung. Begehbare Gründächer können auch entsprechend genutzte Außenräume werden.*
- *Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung: Durch den verbesserten Schutz vor UV-Strahlen oder vor sonstigen Umgebungseinflüssen (Wetter, Temperatur, udgl.) kann die Dachlebensdauer verlängert werden.*

Die Begrüpfungspflicht von Flachdächern gilt für den Neubau von Gebäuden, aber auch für Zu- und Anbauten. Unter Zubau ist gemäß § 3 Abs. 1 lit. q BauG „die Vergrößerung eines schon bestehenden Gebäudes in waagrechter oder lotrechter Richtung durch Herstellung neuer oder Erweiterung bestehender Räume“ verstanden. Unter Anbau werden Bauwerke verstanden, die an ein Bestandsobjekte angebaut werden (z.B. offene Stellplatzüberdachung).

(2) Eine Dachbegrünung kann extensiv oder intensiv erfolgen. Bei Intensivbegrünungen sind dickere Substratschichten erforderlich (über 25 cm), da für Sträucher und Bäume tiefgründiger, nährstoffreicher Boden mit einer dauerhaften Wasserversorgung benötigt wird. Eine Intensivbegrünung stellt auch höhere Ansprüche an die Pflege. Eine Extensivbegrünung erfordert hingegen keine regelmäßige Pflege. Die Vegetation besteht vorwiegend aus Moos- Kräuter- und Gräserarten. Sie überstehen sowohl Dürre und zeitweise Staunässe. Ausreichend ist hier schon eine geringere Substrathöhe von durchschnittlich 12 cm (mindestens 8 cm).

Für eine kosteneffektive und effiziente Umsetzung einer Dachbegrünung liegen Empfehlungen der Abteilung Raumplanung und Baurecht „Schriftenreihe: Begrünte Dächer – Neue Wege in der Baukultur“ sowie des Energieinstitutes Vorarlbergs vor. Sie liegen den Festlegungen im Bebauungsplan zugrunde.

Die vollständige Dachbegrünung (80% der Dachfläche) kann unterbleiben, wenn mindestens 60% der Dachfläche mit Solaranlagen bedeckt ist. Werden weniger als 60% für Solar- und Photovoltaikanlagen genutzt, sollen auch die Restflächen ab 40 m² begrünt werden. Gerade bei großen Dachflächen (z.B. bei Betriebsgebäude, öffentliche Gebäude für Sondernutzungen) sollen so größere ungenutzte Dachflächen vermieden werden.



Die Berechnung des Dachflächenanteils, der mit Solaranlagen bedeckt ist erfolgt nach der Formel gemäß § 5 Abs. 2 lit. c. Die Summe aller wird durch die Dachfläche in der Draufsicht geteilt, wobei bei der Dachfläche nicht begrünbare Flächen abgezogen werden können.

Da bei bewilligungspflichtigen Dachsanierungen erhebliche Aufwendungen für die nächsten Jahr(zehnte) gesetzt werden und von einem langjährigen Weiterbestand des Daches ausgegangen wird, sollen auch hier nach Möglichkeit Begrünungsmaßnahmen gesetzt werden.

Die der Einreichplanung zusätzlich beizulegende Beschreibung der Begrünungsmaßnahme dient dazu, die fachgerechte Dachbegrünungs-Ausführung gemäß Bebauungsplan-Vorgaben abzusichern.

§ 6 Solar- und Photovoltaikanlagen

(1) Im Vorarlberger Baugesetz sind freie Bauvorhaben definiert, die weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig sind. Darunter fallen auch gewisse Ausführungen von Solar- und Photovoltaikanlagen (§ 20 Abs. 2 BauG). Gemäß Bebauungsplan sind nur eben solche Ausführungen zulässig. Damit wird die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dach- oder Wandflächen begrenzt. So soll auch der Flächen-/Bodenverbrauch reduziert und zur Sicherstellung einer ortsbildverträglichen Umsetzung von Solar- und Photovoltaikanlagen beigetragen werden.

§ 7 Freiraum

(1) Nachstehende, in Anlage 3 „Planteil Detaillierte Festlegungen Dorfzentrum“ als „FR“ ausgewiesene Flächen sind als Freiflächen zu gestalten und zu bepflanzen. Damit soll ein Beitrag zu einem attraktiven Straßenraum der Dorfstraße geleistet („wechselweise Platzbildungen entlang der Straße“ lt. Rahmenplan Dorfzentrum) und insgesamt das Angebot an öffentlichen bzw. halböffentlichen Freiräumen im Dorfzentrum erhöht werden.

FR (1) Begrünte Freifläche auf der nördlichen Teilfläche des Grundstücks zwischen Dorfstraße und Am Heitersheimerplatz

FR (2) Freifläche südlich angrenzend an die Kreuzung Dorfstraße/Rätikonstraße/Bahnhofstraße mit Baumbestand

FR (3) Vorplatz zwischen Bebauung und Dorfstraße mit Baumbestand

FR (4) Dorfplatz im Bereich des Franz-Bitschnau-Wegs zwischen der östlich angrenzenden Bebauung und den beiden Kirchen

Im Rahmenplan zum Dorfzentrum (Entwicklungsstudie) sind diesbezüglich folgende Ziele definiert:

- *Stärkung der räumlichen Fassung*
- *Markierung der Platzkanten durch entsprechende gestalterische Maßnahmen*
- *Prägnanz und Wertigkeit durch eine besondere Platzoberfläche*
- *Entwicklung eines Beleuchtungskonzeptes*
- *Entwicklung eines Kanons für die Möblierung öffentlicher Fläche*

FR (5) Vorplatz westlich der Kreuzung Anton-Bitschnaustraße/Zwischenbachstraße

FR (6) Vorplatz westlich angrenzend an die Dorfstraße

FR (7) Begrünte Freifläche zwischen Dorfstraße und Franz-Bitschnau-Weg mit Baumbestand

FR (8) Vorplatz nördlich der Kreuzung Dorfstraße/Schwimmbadstraße

(2) Die Vorschreibung von heimischen, standortgerechten, nicht invasiven Pflanzen soll gewährleisten, dass ein Freiraum mit hohem ökologischem Wert entsteht bzw. das typische und für Erholungszwecke wichtige charakteristische Landschaftsbild erhalten bleibt. Thujen und Kieferen erfüllen diese Funktion kaum und sind aus Sicht des Landschaftsbildes problematisch.

(4) Bei lebenden Hecken (Büsche, Sträucher, Bäume udgl.) ist v.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit auf einen ausreichenden Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) zu achten (vgl. Erläuterungen zu § 8 Abs. 2).

§ 8 Einfriedungen

Die Gemeinde Vandans setzt sich für ein hochwertiges Ortsbild ein. U.a. ist dabei die Gestaltung von Einfriedungen ein zentraler Aspekt. Auf sie trifft in der Regel der erste Blick von außen auf eine Liegenschaft. Im Sinne des Ortsbildes und der Sicherstellung der Verkehrssicherheit werden daher die Festlegungen gemäß § 8 Abs. 1-3 getroffen.

(1) Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen, insbesondere von blickdichten Einfriedungen, soll das offene Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur erhalten werden. Der Dorfcharakter wird dadurch unterstützt.

(2) Mit den festgelegten Mindestabständen und maximalen Höhen von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Sicherstellung der Verkehrssicherheit verfolgt. Erfahrungen haben diesbezüglich Herausforderungen gezeigt:

- Durch höhere Einfriedungen, insbesondere wenn sie direkt an die öffentliche Verkehrsfläche heranreichen, wird der Sichtraum für die Verkehrsteilnehmenden eingeschränkt. Durch Abstand und eine Maximalhöhe von 1,0 m können insbesondere in Kreuzungs- und Einfahrts-/Ausfahrtsbereichen erforderliche Sichträume eingehalten werden. Der erforderliche Sichtraum hängt u.a. davon ab, wie breit die Straßenquerschnitte sind, ob ein Gehsteig vorhanden ist und wie hoch die Verkehrsgeschwindigkeit ist. Vorgaben dazu finden sich in den RVS-Richtlinien.
- Im Winter stellt die Schneeräumung, insbesondere bei Starkniederschlagsereignissen, eine Herausforderung dar. Erschwert wird sie durch fehlende Abstandsflächen und in die Straßen hineinragende lebende Hecken.

(3) Die Gestaltung von Einfriedungen soll auf das Ortsbild Rücksicht nehmen, weshalb auf dem Grundstück nur eine einheitliche Gestaltung zulässig ist. Ortsuntypische und ortsbildunverträgliche Ausführungen werden durch die Vermeidung von Lösungen aus Kunststoff verhindert. Sie werden in diesem Zusammenhang als unpassend beurteilt. Es handelt sich dabei um Materialien, bei denen die Form- und Farbvielfalt am größten ist. Das Ortsbild entwickelt sich infolgedessen in Richtung Beliebigkeit. Glänzende z.T. grelle Farben oder Aufdrucke unterstützen das Ziel eines qualitativvollen Ortsbildes nicht. Die Alterungsbeständigkeit der künstlichen Materialien ist z.T. problematisch. Bei den zugelassenen Materialien (z.B. Holz, Metall und Beton) entwickelt sich das Aussehen hingegen im Laufe des Alterungsprozesses günstig, die Erlebbarkeit reduziert sich.

§ 9 Stellplätze

Vorgaben zu verpflichtenden Stellplätzen sind in der Stellplatzverordnung des Landes Vorarlberg geregelt. Sie gibt insbesondere die Mindestanzahl der erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder vor.

(1) Die Festlegungen gemäß § 9 Abs. 1 verfolgen insbesondere das Ziel, den Bodenverbrauch durch oberflächige Stellplätze für mehrspurige Kfz zu reduzieren. Vor allem im Dorfzentrum soll der Flächenverbrauch durch parkende Kfz minimiert werden, um die Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum, im Speziellen entlang der Dorfstraße, zu erhöhen. Durch die Reduktion der oberflächigen Stellplätze soll auch ein Beitrag zur Attraktivität bzw. zum Ortsbild geleistet werden. Die Stellplätze sollen daher vorrangig in den Gebäuden (insbesondere in Tiefgaragen) untergebracht werden.

Für die Frage, ob ein Gebäude mit mindestens zwei gleich großen Geschoßen vorliegt, spielt es keine Rolle, ob die Geschoße ober- oder unterirdisch sind. Es wird auch dann von zwei gleichgroßen Geschoßen ausgegangen, wenn die Geschoße in ihrer Größe geringfügige, planungsbedingte Abweichungen aufweisen (vgl. Erläuterungen zum BauG).

(2) Die Gemeinde Vandans verfolgt das Ziel den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren bzw. den sanften Verkehr zu stärken. Insbesondere dem Radverkehrs sollen daher gute Rahmenbedingungen geschaffen werden. Dazu zählen auch attraktive und geeignete Fahrradabstellplätze, wie sie gemäß Bebauungsplan bei Gebäuden mit 3 oder mehr Wohneinheiten und bei Gebäuden mit Kundenverkehr gefordert werden. Insbesondere bei Einrichtungen mit Kundenverkehr kann so eine umweltfreundliche Mobilität unterstützt werden.

Bestimmungen zu Stellflächen für Fahrräder werden bereits unter § 3 der Stellplatzverordnung des Landes Vorarlberg getroffen. Demnach ist etwa bei Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen, Handelsbetrieben und Betriebsstätten (u.a. Gastgewerbe, Beherbergung) das Mindest-Ausmaß der zu schaffenden leicht erreichbaren Fahrradabstellfläche festgelegt. Bei Mehrfamilienwohnhäusern sind mindestens 3,5 m² je Wohnung im Innenbereich und zusätzlich 0,5 m² je Wohnung im Eingangsbereich als ebenerdige, beleuchtete und überdachte Stellfläche zu schaffen. Die im Leitfaden des Landes Vorarlberg („Fahrradparkierung im verdichteten Wohnbau“) empfohlene Stellplatzermittlung anhand der voraussichtlich erwartbaren Zimmeranzahl einer Wohnanlage wird hinsichtlich Verordenbarkeit als zu komplex erachtet. Im Bebauungsplan konzentrieren sich die Vorgaben daher auf Empfehlungen des Landesleitfadens, welche in Ergänzung zur Stellplatzverordnung die Benutzerfreundlichkeit verbessern soll (Qualitätsanforderungen von Fahrradstellplätzen).

Darstellung Bemessung Geschößzahl

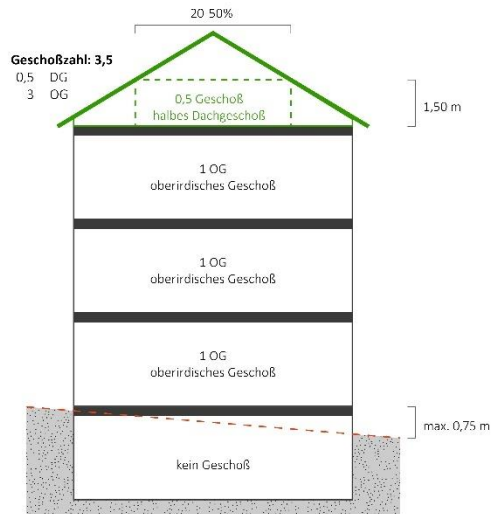
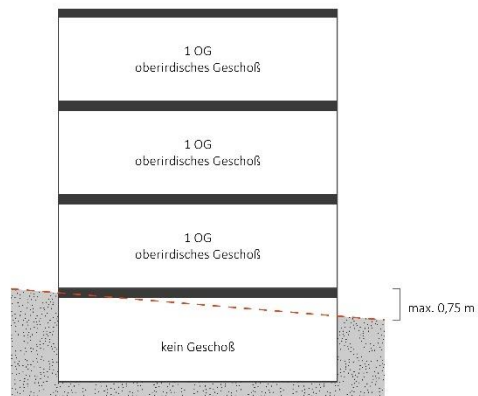
Zone 1: „Dorfzentrum Bereich A“



Zone 2 und 3: „Dorfzentrum Bereich B“ & „Dorfzentrum Bereich C“

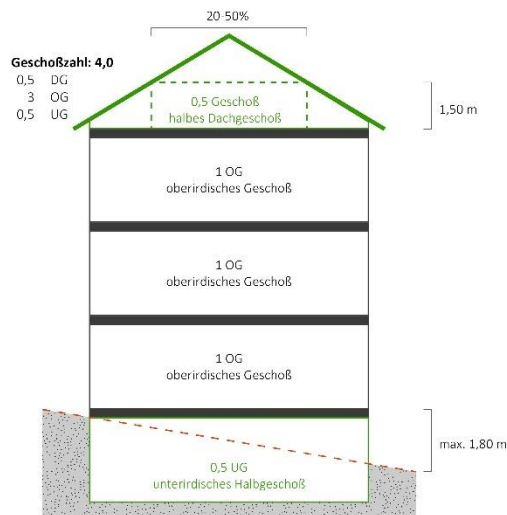
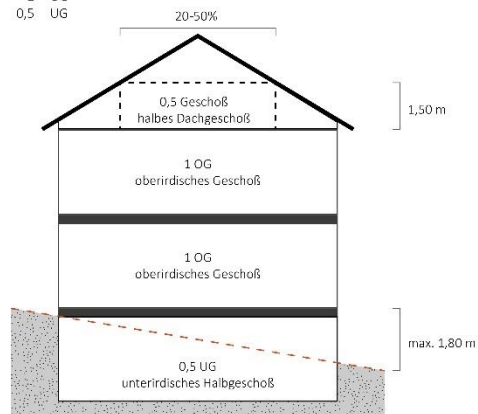
Zone 2 & 3 „Dorfzentrum - Bereich B & C“: Flachlage

Geschoßzahl: 3,0
3 OG



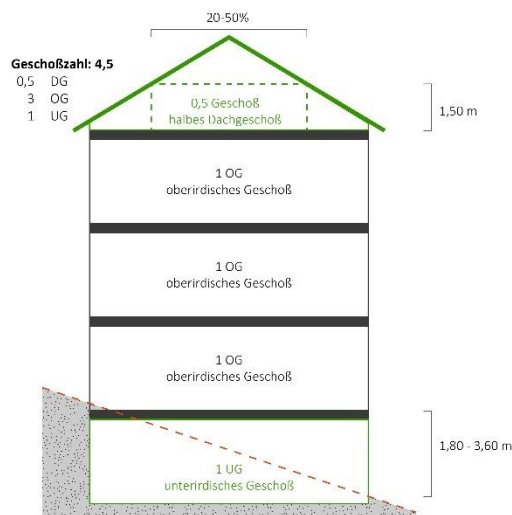
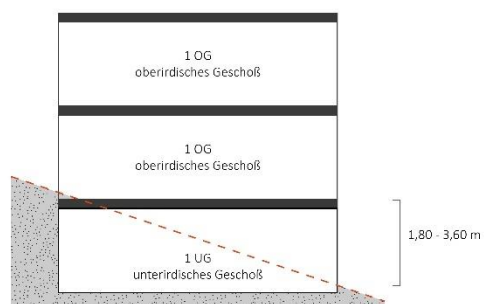
Zone 2 & 3 „Dorfzentrum - Bereich B & C“: flache Hanglage

Geschoßzahl: 3,0
0,5 DG
2 OG
0,5 UG



Zone 2 & 3 „Dorfzentrum - Bereich B & C“: steile Hanglage

Geschoßzahl: 3,0
2 OG
1 UG

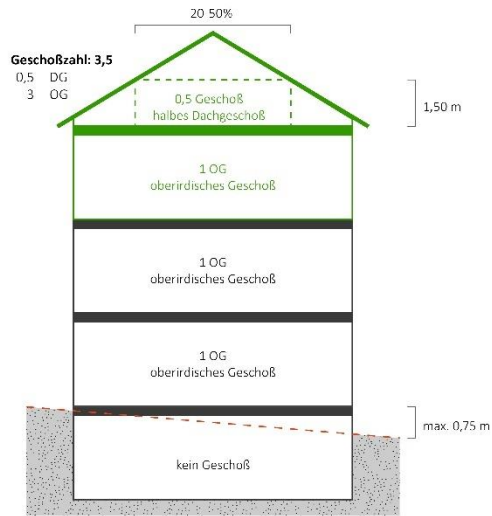
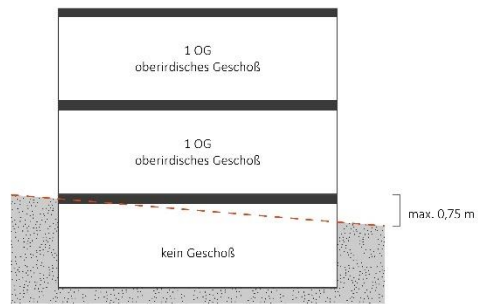


*erforderlich für Mindestgeschoßzahl
optionales Geschoß innerhalb der zulässigen Höchstgeschoßzahl*

Zone 4: „Innerbach“

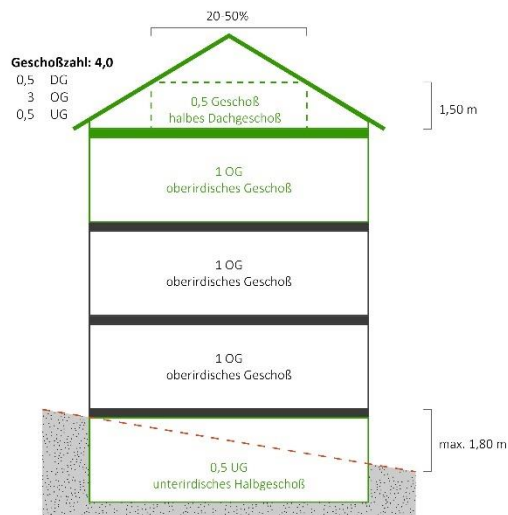
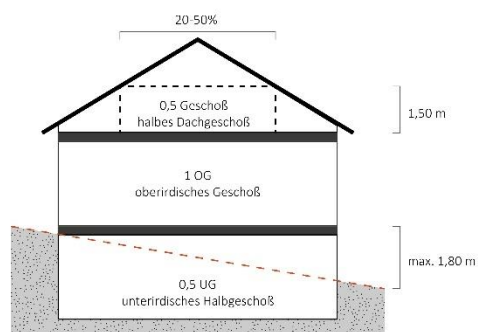
Zone 4 „Innerbach“: Flachlage

Geschoßzahl: 2,0
2 OG



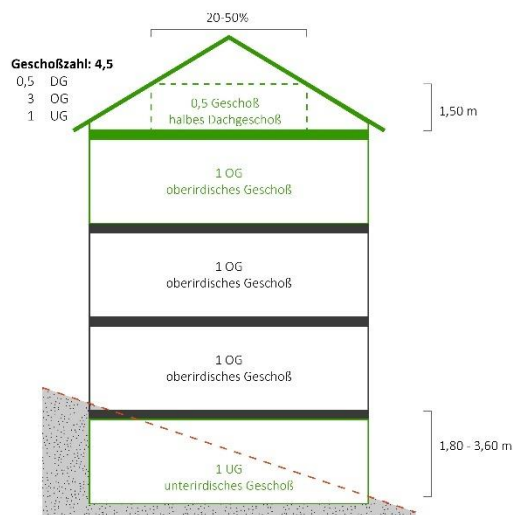
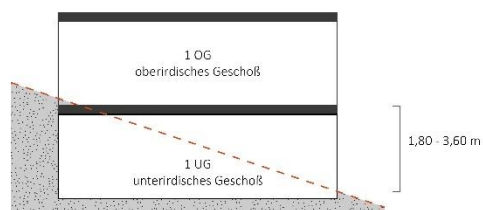
Zone 4 „Innerbach“: flache Hanglage

Geschoßzahl: 2,0
0,5 DG
1 OG
0,5 UG



Zone 4 „Innerbach“: steile Hanglage

Geschoßzahl: 2,0
1 OG
1 UG

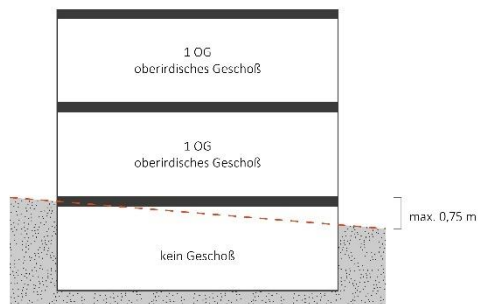


*erforderlich für Mindestgeschoßzahl
optionales Geschoß innerhalb der zulässigen Höchstgeschoßzahl*

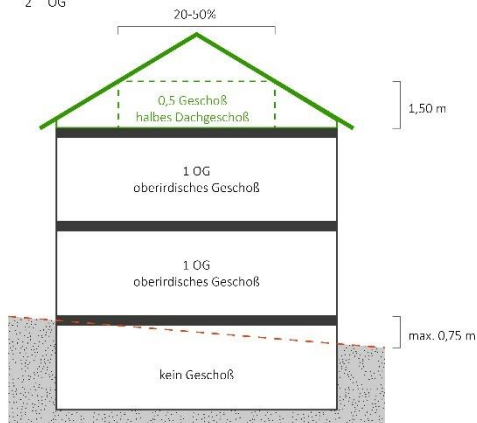
Zone 5: „Wohngebiet“

Zone 5 „Wohngebiet“: Flachlage

Geschoßzahl: 2,0
2 OG

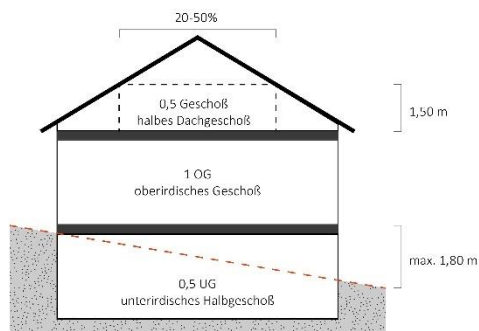


Geschoßzahl: 2,5
0,5 DG
2 OG

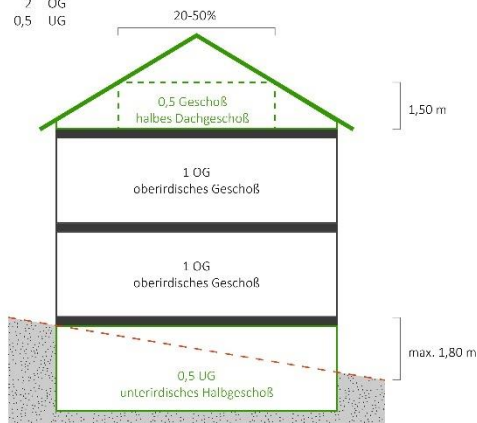


Zone 5 „Wohngebiet“: flache Hanglage

Geschoßzahl: 2,0
0,5 DG
1 OG
0,5 UG

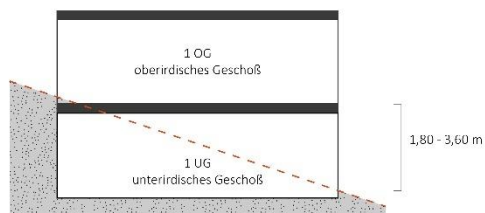


Geschoßzahl: 3,0
0,5 DG
2 OG
0,5 UG

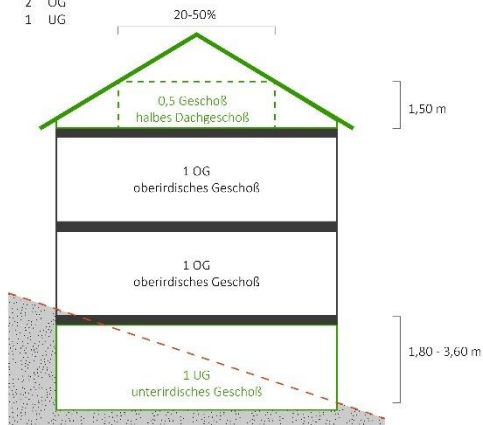


Zone 5 „Wohngebiet“: steile Hanglage

Geschoßzahl: 2,0
1 OG
1 UG



Geschoßzahl: 3,5
0,5 DG
2 OG
1 UG



*erforderlich für Mindestgeschoßzahl
optionales Geschoß innerhalb der zulässigen Höchstgeschoßzahl*

Erläuterung 1. Änderung Bebauungsplan am 26.03.2026

Die Gemeinde Vandans hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04. Juli 2024 eine Verordnung über einen Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet erlassen. Der Bebauungsplan wurde somit vor dem Räumlichen Entwicklungsplan (REP) beschlossen, welcher erst am 19. Dezember 2024 folgte. Da der im REP festgelegte Siedlungsrand nicht in allen Bereichen mit dem derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes übereinstimmt, ist eine Anpassung erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit dem im REP definierten Siedlungsrand übereinstimmen, damit die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen auf sämtliche Bauflächen innerhalb des rechtskräftig bestimmten Siedlungsgebietes anwendbar sind. Nur durch diese Anpassung kann sichergestellt werden, dass die planerischen Festlegungen kohärent sind, bau- und raumplanungsrechtliche Vorgaben übereinstimmen und für alle betroffenen Grundstücke einheitliche rechtliche Rahmenbedingungen bestehen. Die von der Änderung betroffenen Bereiche sind in der Anlage 2, der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes, mit einer roten strichlierten Linie mit einer Strichstärke von 1,5 mm umrandet.

Ein weiterer Anlass für die Änderung betrifft § 3 Abs. 3 „Art der Bebauung“ des Bebauungsplanes. Die bisherige Regelung zu Geländeänderungen – maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände – hat sich in der Praxis als zu restriktiv erwiesen und führte bei mehreren Bauvorhaben zu Umsetzungsproblemen. Um die bauliche Anpassung an das Gelände zu erleichtern, gleichzeitig aber das Orts- und Landschaftsbild zu wahren, wurde die Bestimmung präzisiert. Dabei wird künftig klar zwischen funktional an Gebäude gebundenen Geländeänderungen, die zulässig sein sollen, und großflächigen Hangausgleichungen, die weiterhin unzulässig bleiben, unterschieden. Die in Anlage 1, Verordnungstext zum Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet, § 3 Abs. 3 Art der Bebauung, geänderte Textabschnitt in Rot:

- (3) Geländeänderungen zum Urgelände (*insbesondere* Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen udgl.) sind maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, ~~sofern nicht~~ *ausgenommen*
- a) die Behörde *verfügt* nach § 3 Abs. 5 BauG ~~Verfügungen über die Erhaltung oder der Oberfläche des Geländes trifft oder~~, *dass die Oberfläche des Baugrundstückes erhalten oder verändert werden muss.*
 - b) ~~Maßnahmen zur Sicherung vor Naturgefahren gemäß Vorgaben der zuständigen Behörden erforderlich sind.~~ *die zuständigen Behörden schreiben Maßnahmen zur Sicherung vor Naturgefahren vor, welche höhere Geländeänderungen zum Urgelände vorsehen.*
 - c) *es handelt sich um Geländeänderungen, die im unmittelbaren Anschluss an ein Gebäude erfolgen und konstruktiv und/oder funktional mit diesem verbunden sind.*

Nicht im Sinne der Ausnahmen gemäß des Abs. (3) lit. c) gelten Geländeänderungen, die dazu dienen, auf einer Hanglage eine ebene Fläche für die Errichtung von Gebäuden zu schaffen.

Die im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet, § 3 Abs. 3 Art der Bebauung, geänderte Textabschnitt in Rot:

- (2) Mit den Festlegungen zur Situierung von Gebäuden/Bauwerken soll das charakteristische Orts- und Landschaftsbild erhalten bleiben. *Die Gebäude sollen sich in diese einfügen. an die gegebenen Geländeverhältnisse angepasst werden.*
- (3) ~~Die Situierung der Gebäude unter Bedachtnahme des vorhandenen Geländes (vgl. § 3 Abs. 2) bedingt auch, dass keine wesentlichen Geländeänderungen zulässig sind. D.h. Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen udgl. dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und nur eine maximale Höhe von 1,0 m aufweisen.~~ *Die Einbettung der Gebäude unter Bedachtnahme des vorhandenen Geländes (vgl. § 3 Abs. 2) bedingt auch, dass keine wesentlichen Geländeänderungen zulässig sind. Das heißt, Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen udgl. dürfen den natürlichen Geländeverlauf zur Grundstücksgrenze hin nicht wesentlich verändern und nur eine maximale Höhe von 1,0 m aufweisen. Dadurch soll verhindert werden, dass in einer Hanglage eine ebene Fläche, durch Abgrabung an der Hangoberseite und Aufschüttungen/Stützbauwerke an der Talseite, für die Errichtung von Gebäuden, geschaffen wird. Mit den Ausnahmen unter lit. c) können Vorhaben, die aufgrund ihrer geringen Raumwirksamkeit im Hinblick auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes als verträglich eingestuft werden, ermöglicht werden. Dementsprechend sind Geländeänderungen im Zusammenhang mit der Errichtung eines Stützbauwerks für konstruktiv und/oder funktional verbundene Terrassen oder für Zu- und Abgänge, wie etwa einer Garageneinfahrtsrampe in das erste Obergeschoss oder Untergeschoss sowie einem seitlichen Hauseingang, zulässig.*


Bebauungsplan

Analyse - Geltende VO über das
Maß der baulichen Nutzung

Stand: 21.09.2023

Festlegungsbereiche

 **Zentrallage**
min. BNZ = 50
max. BNZ = 90
min. GZ = 3
max. GZ = 4
(4,5 bei Dachneigung über 40%)

 **Kernlage**
max. BNZ = 70
max. GZ = 3
(3,5 bei Dachneigung über 40%)

Hinweis:

Die Siedlungsgebiete außerhalb der Zentral- und Kernlage fallen in die sog. Randlage (Randbereiche)

Randlage

max. BNZ = 50
max. GZ = 3

Datenquellen:

VoGIS Geodaten © Land Vlb., Gemeinde Vandans

Geltungsbereich
Teilbebauungsplan
Bahnhofstraße



0 200 400 600 m

Gemeinde Vandans

Bebauungsplan

Analyse - Geltende VO über das
Maß der baulichen Nutzung - Ausnahmen

Stand: 21.09.2023

Ausnahmen 2018 bis 01.2023

- Überschreitung max. GZ
- Überschreitung max. BNZ
- Unterschreitung min. GZ
- Unterschreitung min. BNZ

Festlegungsbereiche

-  Zentrallage
min. BNZ = 50
max. BNZ = 90
min. GZ = 3
max. GZ = 4
(4,5 bei Dachneigung über 40%)

-  Kernlage
max. BNZ = 70
max. GZ = 3
(3,5 bei Dachneigung über 40%)

Hinweis:

Die Siedlungsgebiete außerhalb der Zentral- und Kernlage fallen in die sog. Randlage (Randbereiche)

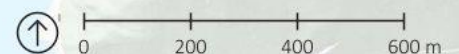
Randlage

- max. BNZ = 50
- max. GZ = 3

Datenquellen:

VoGIS Geodaten © Land VlbG., Gemeinde Vandans

Geltungsbereich
Teilbebauungsplan
Bahnhofstraße



Gemeinde Vandans

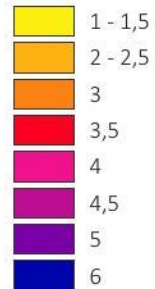
Bebauungsplan

Analyse - Geschöszahlen

Stand: 04.09.2023

Geschöszahl

gemäß Baumessungsverordnung Land VlbG.

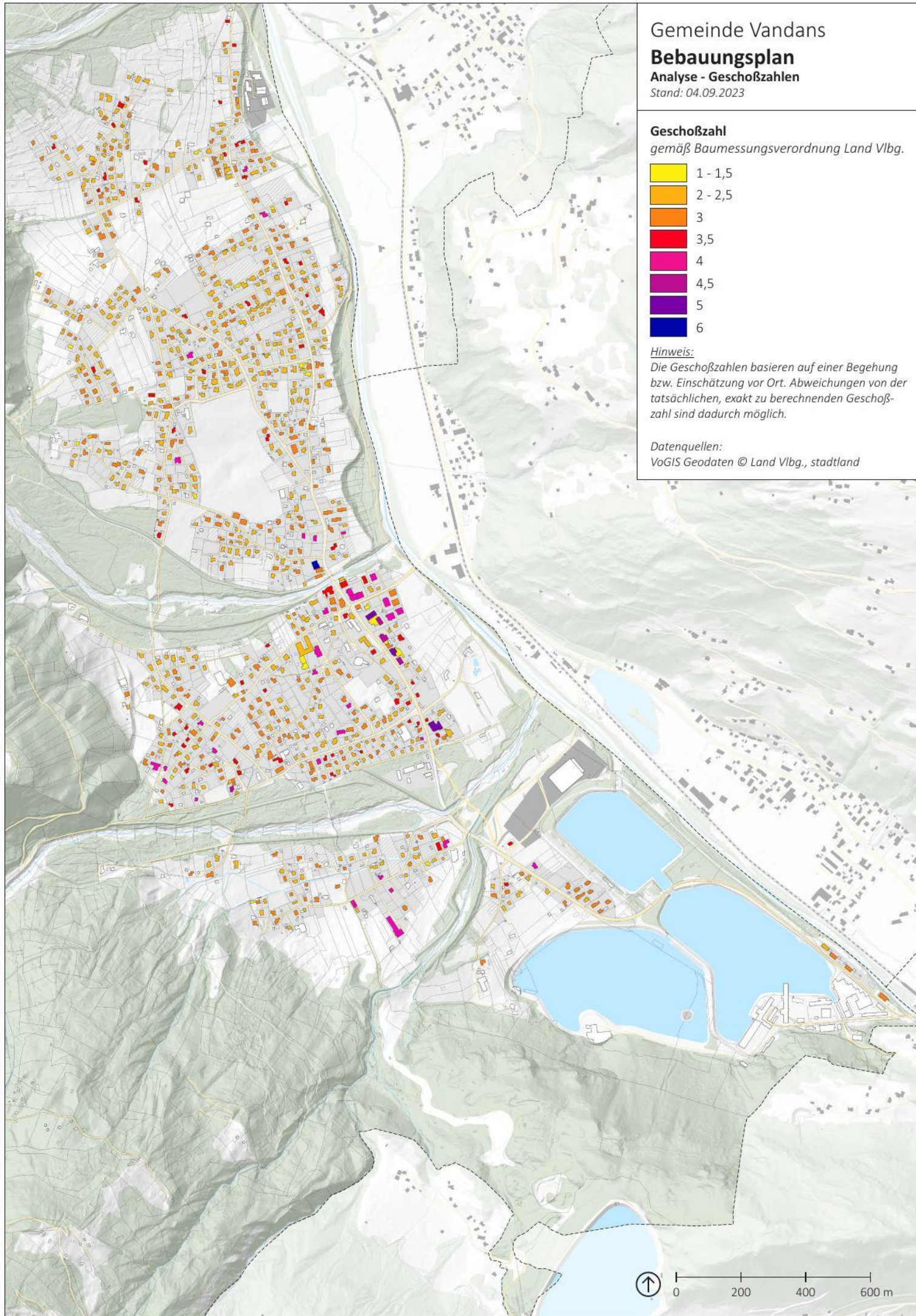


Hinweis:

Die Geschöszahlen basieren auf einer Begehung bzw. Einschätzung vor Ort. Abweichungen von der tatsächlichen, exakt zu berechnenden Geschöszahl sind dadurch möglich.

Datenquellen:

VoGIS Geodaten © Land VlbG., stadmland



Gemeinde Vandans

Bebauungsplan

Analyse - Dachformen

Stand: 04.09.2023

Dachform Hauptgebäude (N=923)

- Satteldach (706 = 76%)
- Flachdach (63 = 7%)
- Walmdach (48 = 5%)
- sonstige Dachform (106 = 11%)
- Nebengebäude
(Dachform nicht erhoben)

Datenquellen:

VoGIS Geodaten © Land Vlb., stadmland

