



**ANDREAS FALCH**  
Raumplanung und Raumordnung

**ZIVILTECHNIKER**  
staatlich befugt und beeidet

**Gemeinde Klaus**  
BEZIRK FELDKIRCH

---

PLANUNGSBEREICH  
**„Betriebsgebiet Treietstraße, Gemeinde Klaus“**

Änderung des Bebauungsplanes  
Teilbebauungsplan  
NACH §§ 28-30 RPG

Projekt Nr.: R15\_51613  
Plan Nr.: KL-TB- PB-024

**ERLÄUTERENDE BEMERKUNGEN**

Landeck, im September 2019 / März 2023

## **PLANUNGSGRUNDLAGEN:**

### **PLANGRUNDLAGE:**

- DKM Datenstand 01.10.2018
- MAPPENBLATT
- VERMESSUNG
- FLÄCHENWIDMUNGSPLAN der Gemeinde Klaus
- DORFERNEUERUNGSPLAN
- GRENZFESTSTELLUNG NACH:

### **BETROFFENE GRUND-/ BAUPARZELLEN:**

- div. Grundstücke, siehe Geltungsbereich Teilbebauungsplan „Betriebsgebiet Treietstraße“, KG KLAUS

### **GEFAHRENZONEN IM PLANUNGSBEREICH**

- LAWINEN ROTE/GELBE ZONE
- WILDBACH ROTE/GELBE ZONE
- GEWÄSSERGEFÄHRDUNGSBEREICH
- STEINSCHLAG
- ERDRUTSCH
- GEWÄSSERUFERSCHUTZBEREICH

### **ÜBERÖRTLICHE FESTLEGUNGEN**

- KEINE
- 

### **SONSTIGE RAUMBEDEUTSAME GEGEBENHEITEN**

- 

### **BEARBEITUNGSZEITRAUM**

- BEAUFTRAGUNG: April 2016
- FERTIGSTELLUNG ENTWURF: Juni 2019 / März 2023

### **AUF BASIS**

- CAD
- GIS

### **ANLAGEN**

- planliche Darstellung 3-fach M 1:3000/1:25000

### **BEARBEITUNG DURCH:**

DI Andreas Falch  
DI Teresa Schwaninger  
DI Michael Duiner  
Florian Lehner BSc  
DI Marianne Geißler

## INHALT

<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER FESTLEGUNGEN</b> .....	<b>4</b>
1.1. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 28.3 lit. b RPG iVm. § 31 RPG) .....	4
1.2. Art der Bebauung (gem. § 28.3 lit. c RPG iVm. § 32 RPG) .....	4
1.3. Höhe der Bauwerke (§ 28.3 lit. l RPG) .....	4
1.4. Höchstzahl und Gestaltung von Stellplätzen (gem. § 28.3 lit. f RPG iVm. § 34 RPG) .....	5
1.5. Äußere Gestaltung der Bauwerke (gem. § 28.3 lit. m RPG) .....	5
1.6. Geländeänderungen.....	5
1.7. Einfriedungen (gem. § 28.3 lit. q RPG) .....	5
1.8. Grünflächenanteil, landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen .....	5
<b>2. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN</b> .....	<b>6</b>
2.1. Anlass für die Planerstellung / Planungsgrundlagen.....	6
2.2. Lage und Widmung des Planungsgebietes.....	7
2.3. Erschließung.....	8
2.4. Gefahrenzonen und Bodenbelastungen.....	8
2.5. Ergänzende Erläuterungen zu den Festlegungen.....	9
2.5.1. Allgemein.....	9
2.5.2. Zonierung gem. Verordnungsplan.....	9
2.5.3. Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.5.4. Art der Bebauung .....	10
2.5.5. Höhe der Bauwerke.....	10
2.5.6. Höchstzahl und Gestaltung von Stellplätzen.....	10
2.5.7. Äußere Gestaltung der Bauwerke .....	11
2.5.8. Geländeänderungen.....	12
2.5.9. Einfriedungen .....	12
2.5.10. Grünflächenanteil, landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen.....	12
2.6. Begriffsbestimmungen.....	12
<b>3. EMPFEHLUNG</b> .....	<b>13</b>



# Änderung des Bebauungsplanes Teilbebauungsplan

## „Betriebsgebiet Treietstraße, Gemeinde Klaus“

### Erläuternde Bemerkungen

Die vorliegende Bebauungsplanung besteht aus einem Teilbebauungsplan im Maßstab 1:3000 (Plandarstellung) und wird mit vorliegenden erläuternden Bemerkungen begründet und näher ausgeführt.

Für den Geltungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Klaus, mit Datum Jänner 1995). Die darin getroffenen Festlegungsinhalte treten für den ggst. Planungsraum außer Kraft und werden durch die im vorliegenden Teilbebauungsplan getroffenen Festlegungen ersetzt. Der ggst. Teilbebauungsplan stellt somit eine Änderung des Gesamtbebauungsplanes der Gemeinde Klaus mit Datum Jänner 1995 dar.

*Die Gemeindevertretung Klaus hat am 27.11.2019 den Entwurf dieses Bebauungsplanes zur Auflage beschlossen. Anschließend wurde der beschlossene Entwurf von 20.12.2019 bis 14.02.2020 veröffentlicht. Während der Veröffentlichung gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, auf deren Basis der vorliegende Bebauungsplan in Details (insbesondere auch zur Verständlichkeit für die Allgemeinheit) angepasst wurde. Dies betrifft insbesondere die Regelung der Stellplätze, die äußere Gestaltung der Bauwerke sowie die Grünflächenziffer. Die von Änderungen betroffenen Festlegungen sind in diesen Erläuterungen kursiv dargestellt.*

**Der Planungsraum ist der Darstellung des beiliegenden Verordnungsplan zu entnehmen. Er umfasst als Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie I gem. § 14 Abs. 5 RPG sowie Kategorie II gem. § 14 Abs. 6 RPG) gewidmeten Areale der Gemeinde Klaus östlich der Rheintal Autobahn (A14).**

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER FESTLEGUNGEN

### 1.1. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 28.3 lit. b RPG iVm. § 31 RPG)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan anhand der Mindestbauflächenzahl (BFZ M) festgelegt. Für Zone A wird eine Mindestbauflächenzahl von 50, für Zone B wird eine Mindestbauflächenzahl von 33 und für Zone C wird eine Mindestbauflächenzahl von 40 definiert. Die Zonierung ist beiliegendem Verordnungsplan zu entnehmen.

### 1.2. Art der Bebauung (gem. § 28.3 lit. c RPG iVm. § 32 RPG)

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bebauung festgelegt.

### 1.3. Höhe der Bauwerke (§ 28.3 lit. I RPG)

Zur Regelung der Höhenentwicklung im vorliegenden Planungsraum wird die Gesimshöhe höchst (GH H)

festgelegt. In Zone A ist eine maximale Gesimshöhe von 20 m vorgesehen. In einem Ausmaß von max. 20 % der Nettogrundfläche ist in Zone A darüber hinaus eine maximale Gesimshöhe von 25 m zulässig. In Zone B ist eine maximale Gesimshöhe (GH H) von 16 m vorgesehen. In Zone C ist eine maximale Gesimshöhe (GH H) von 20 m vorgesehen. Die Zonierung ist beiliegendem Ordnungsplan zu entnehmen. Die Festlegung GH H stellt die höchstzulässige Höhe dar und entspricht dies der maximal zulässigen Höhe bei anderen Dachformen.

#### 1.4. Höchstzahl und Gestaltung von Stellplätzen (gem. § 28.3 lit. f RPG iVm. § 34 RPG)

1) Für Personenkraftwagen ist die notwendige Mindestzahl an Stellplätzen laut Stellplatzverordnung zu errichten. Über diese Mindestzahl hinausgehende neue Stellplätze sind ab dem dreißigsten Stellplatz

- a) als Einstellplätze in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschoßen oder
- b) als Einstellplätze in unterirdischen Garagengeschoßen zu errichten.

In die Berechnung sind alle nach der Bauführung vorhandenen Stellplätze einzubeziehen. Bereits bestehende Stellplätze sind in der Berechnung zu berücksichtigen, aber weiterhin in der rechtmäßig bestehenden Ausführung zulässig. Als Bezugsebene gilt das jeweilige Baugrundstück, wobei der Stellplatznachweis nach § 12 Abs. 1 Baugesetz auch in bis zu 200 m Entfernung erbracht werden kann.

2) Neue Abstellplätze welche sich nicht in Gebäuden oder in unterirdischen Garagengeschoßen befinden, sind mit Rasengittersteinen oder sonstigem Belag mit vergleichbarem oder geringerem Versiegelungsgrad auszuführen.

#### 1.5. Äußere Gestaltung der Bauwerke (gem. § 28.3 lit. m RPG)

1) Erhaltenswerte Sichtbeziehungen mit anderen Orts- und Landschaftsteilen sind insbesondere bei der Gliederung des Bauwerkes zu berücksichtigen.

2) Die Fassaden sind möglichst dezent zu gestalten. Zur Beurteilung der äußeren Gestaltung der Bauwerke kann die Baubehörde die Einreichung von Farb- und Materialmustern verlangen.

3) Bei der Fassadengestaltung sind schall- und lichtreflektierende Materialien nach Möglichkeit zu vermeiden.

4) Aktiv leuchtende Fassadenelemente sind nicht zulässig. Für den betrieblichen Ablauf nicht erforderliche Beleuchtungen in Richtung der Wohngebiete sind nach Möglichkeit zu vermeiden und generell zwischen 22 Uhr und 6 Uhr zu deaktivieren.

5) Die Gestaltung von Werbeanlagen, Ankündigungen und dergleichen wird durch den Gestaltungsbeirat, auch hinsichtlich der Gesamtwirkung auf die Umgebung, geprüft.

#### 1.6. Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände darf in seinem Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen über dem natürlichen Gelände dürfen in der Ebene maximal 0,75 m betragen.

#### 1.7. Einfriedungen (gem. § 28.3 lit. q RPG)

Einfriedungen müssen mind. 0,5 m Abstand zur Grundgrenze von öffentlichen Straßen einhalten.

#### 1.8. Grünflächenanteil, landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen

1) Im Geltungsbereich ist eine Grünflächenziffer von mindestens 10 einzuhalten (Grünflächenziffer = 100 x

anrechenbare Grünfläche / Nettogrundfläche). Die Mindestgrünflächenziffer darf unterschritten werden, wenn eine qualifizierte Planung mit Ersatzmaßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Versickerung und Reduktion von Flächenversiegelung besteht.

Anrechenbare Grünfläche sind:

- a) Ökologisch wertvoll gestaltete Freiflächen innerhalb der relevanten Nettogrundfläche.
- b) Begrünte Flachdächer (extensive Dachbegrünung mit entsprechender Eigenschaft zur Rückhaltung von Niederschlag) und begrünte Freiflächen auf Tiefbauten auf dem Baugrundstück werden zur Hälfte angerechnet.
- c) Sonstige begrünte Flächen (z.B. Abstandsflächen mit Rasen, Abstellplätze mit Rasengittersteinen oder ähnlichem) werden zur Hälfte angerechnet.

2) Bauanträgen, die eine Nettogrundfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> betreffen, ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung beizubringen. Bauanträgen in der Zone B und C ist weiters jedenfalls eine landschaftspflegerische Begleitplanung zur Minimierung von Belästigungen beizubringen, wenn Belästigungen durch Lärm, Geruch oder andere störende Einflüsse durch das Bauvorhaben zu erwarten sind.

## 2. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN

### 2.1. Anlass für die Planerstellung / Planungsgrundlagen

Aus raumplanungsfachlicher Sicht wird die Verordnung eines Teilbebauungsplanes für den Planungsbereich als erforderlich erachtet. Als wesentlicher Inhalt wird aus raumplanungsfachlicher Sicht die Strukturierung von Baukörpern zur Einhaltung der Ziele der Gemeinde Klaus insbesondere bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Sicherung einer ortsverträglichen Nutzungsstruktur im ggst. Betriebsgebiet gesehen. Dies ist auch in Verbindung mit den Zielen der Raumplanung gem. § 2 Abs. 2 RPG zu sehen, die u.a. eine nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen betreffend Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, sowie den bestmöglichen Ausgleich sonstiger Anforderungen an ein Gebiet vorsehen.

Die Gemeinde Klaus verfügt über ein florierendes Betriebsgebiet im Bereich der Treietstraße mit einer heterogenen Unternehmenszusammensetzung und etlichen heimischen sowie international tätigen Betrieben. Aufgrund bestehender Expansionspläne einiger Betriebe ist die Notwendigkeit gegeben, klare und verbindliche Perspektiven für ein nachhaltiges Wachstum sicherzustellen und diese mit den Zielen der Raumplanung abzustimmen. Begehrte Erweiterungen regen eine Auseinandersetzung mit Themenfeldern wie bauliche Ausdehnung, bauliche Dichten und Höhenentwicklungen an. Nutzungskonflikten gilt es vorzubeugen.

Für eine positive räumliche Weiterentwicklung des Betriebsgebietes wurde 2019 eine ortsbauliche Funktions- und Rahmenplanung für die weiteren Entwicklungen und Nutzungen im Betriebsgebiet unter Einbeziehung eines Planungshorizontes von zehn Jahren finalisiert. Die ortsbauliche Funktions- und Rahmenplanung stellt eine Orientierung für die Erarbeitung von Grundlagen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung dar. Betrieben sollen mit vorliegendem Teilbebauungsplan klare Rahmenbedingungen zur Verfügung stehen, um weitere Entwicklungen voranzutreiben. Gleichzeitig gilt es für die Gemeinde Leitlinien zu definieren, um den Standort für die Betriebe attraktiv zu halten und ihn als Lebensraum für die Menschen, die sich tagtäglich im Gebiet aufhalten, bestmöglich zu gestalten. Wesentlich dabei sind insbesondere Überlegungen zur baulichen Dichte und zur Höhenentwicklung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 32 ha.

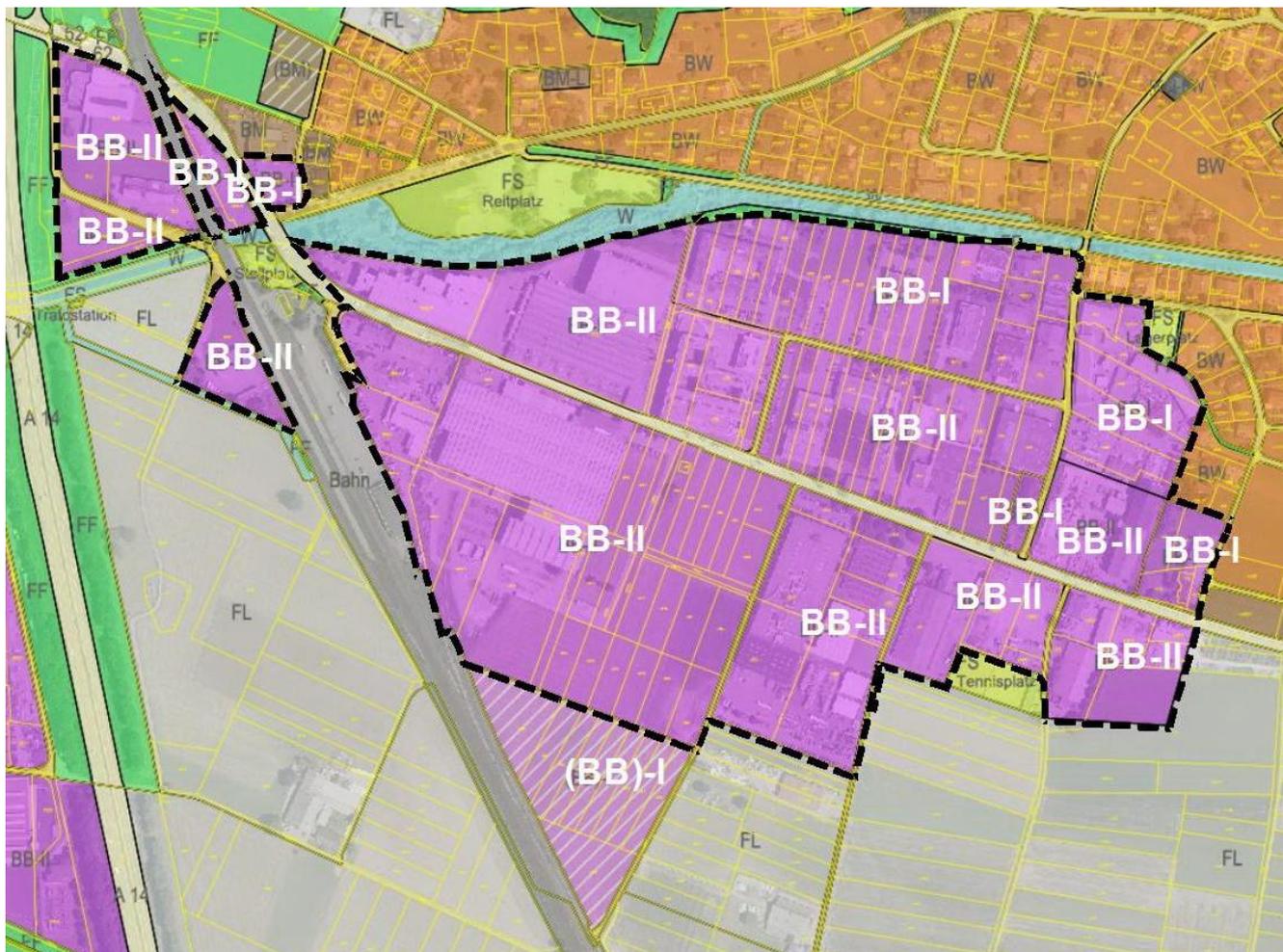
Die Festlegungen im Teilbebauungsplan werden dermaßen getroffen, dass zukünftige betriebliche Nutzungen unter einer abgestimmten ortsbaulichen Einbindung neuer Baulichkeiten ermöglicht werden. Der vorliegende Teilbebauungsplan soll eine bodensparende und dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Bebauung gewährleisten. Vorhandene Flächenpotentiale sollen durch die Festlegung einer Minstdichte und Vorgaben, die eine bauliche Entwicklung in die Höhe im abgestimmten Ausmaß erlauben, genutzt werden. Das Areal ist teilweise bereits bebaut und wird von Seiten der Gemeinde eine bauliche Verdichtung und In-Wert-Setzung des Areales angestrebt.

#### Der Teilbebauungsplan baut auf folgenden Planungsgrundlagen auf:

- Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) 1996 idgF.
- Vorarlberger Baugesetz (BauG) 2001 idgF.
- Baubemessungsverordnung (BBV) idgF.
- Planzeichenverordnung (PZV) idgF.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung
- Gefahrenzonenplanung des BMNT
- Verordnung der Landesregierung über Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge (kurz: Stellplatzverordnung) idgF.
- Richtlinien Hinderungsgründe der Wildbach- und Lawinerverbauung BMLF ZI. 52.240-03-V B7/80 vom 20.02.1980 idF. 52.240/21-V C8a/91 vom 30.07.1991
- Ortsbauliche Funktions- und Rahmenplanung zum Betriebsgebiet an der Treietstraße in Klaus, verfasst von DI Andreas Falch, Raumplanung und Raumordnung
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Klaus (VOGIS, Stand 16.01.2013)
- Gesamtbebauungsplan der Gemeinde Klaus, mit Datum Jänner 1995, genehmigt gem. § 27 Abs. 1 und 5 RPG auf Grund des Gemeindevertretungsbeschlusses vom 13.04.1994 und des Beschlusses der Vorarlberger Landesregierung vom 20.12.1994
- DKM Stand 01.10.2018 © AdVLR
- *Stellungnahmen zum Entwurf des gegenständlichen Bebauungsplans laut Beschluss vom 27.11.2019*

#### 2.2. Lage und Widmung des Planungsgebietes

Der vorliegende, teilweise bereits bebaute Planungsraum umfasst als Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie I gem. § 14 Abs. 5 RPG sowie Kategorie II gem. § 14 Abs. 6 RPG) gewidmete Areale der Gemeinde Klaus östlich der Rheintal Autobahn (A14) (siehe folgende Darstellung). Die Gesamtfläche des Areales beläuft sich auf rd. 32 ha.



Flächenwidmung im Untersuchungsgebiet (2019); schwarze durchbrochene Linie: Geltungsbereich; Quelle: VOGIS, bearbeitet FALCH

### 2.3. Erschließung

Durch das Gebiet verläuft die Treietstraße (L62), die die verkehrliche Haupterschließungsachse für den Planungsraum darstellt. Sie stellt die Verbindung zum 2013 realisierten Vollanschluss an die A14 im Westen des Betriebsgebietes dar. Zudem ist mit der Bahnhaltestelle Klaus eine Anbindung an den regionalen schienengebundenen öffentlichen Personenverkehr gegeben. Die Gleisachse verläuft durch den Planungsraum. Vereinzelt sind Gleisanschlüsse für den Gütertransport ins Betriebsgebiet vorhanden. Ergänzend dazu werden regionale Buslinien mit Haltestellen im Planungsraum angeboten.

Durch den Baubestand im Planungsraum ist das Areal mit Trinkwasserversorgungs-, Energieversorgungs- und Abwasserentsorgungseinrichtungen erschlossen bzw. sind diese infrastrukturellen Einrichtungen mit einem vertretbaren ökonomischen Aufwand herstellbar.

### 2.4. Gefahrenzonen und Bodenbelastungen

Laut Gefahrenzonenplan des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung sind für ggst. Bereich keine Gefahrenzonen ausgewiesen. Hinsichtlich der Gefahren durch Hochwasser am Klausbach liegt für ggst. Bereich noch kein Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung vor, jedoch weisen die im VOGIS dargestellten Abflussuntersuchungen auf mögliche Überflutungsflächen (HQ30, HQ100 und HQ300) im Gebiet

hin. Eine Ausarbeitung der Gefahrenzonenplanung ist in Vorbereitung. Gemäß § 28.2 lit. e RPG hat der Bebauungsplan die zweckmäßige räumliche Verteilung von Gebäuden und Anlagen sowie den Schutz vor Naturgefahren (gem. § 28.2 lit. d RPG) zu berücksichtigen. Für den letzten Punkt ist der Gefahrenzonenplan maßgeblich und es wird darauf hingewiesen, dass bei künftigen Bauvorhaben eine mögliche Gefährdung auf Basis der ausgearbeiteten Gefahrenzonenplanung zu prüfen ist.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Teilbebauungsplanes bestehen lt. VOGIS weiters Altstandorte, die auf frühere bzw. aktuell noch bestehende betriebliche Tätigkeiten rückzuführen sind. Bei künftigen Bauvorhaben und Nutzungsänderungen in den betreffenden Bereichen ist eine Abschätzung des Gefahrenpotenziales durchzuführen und sind allfällige Auflagen zu berücksichtigen.

## 2.5. Ergänzende Erläuterungen zu den Festlegungen

### 2.5.1. Allgemein

Zur Absicherung der räumlichen Planungs- und Gestaltungsziele der Gemeinde Klaus werden die im Teilbebauungsplan angeführten Bauungsbestimmungen und Festlegungen getroffen.

Der auf Basis der Leitsätze der Ortsbaulichen Funktions- und Rahmenplanung erstellte Teilbebauungsplan und die darin getroffenen Festlegungen sollen eine geregelte, bodensparende und der Widmungskategorie entsprechende Bebauung für den vorliegenden Planungsbereich sicherstellen. Insbesondere soll die Bebauung dem Orts- und Landschaftsbild entsprechen und eine positive räumliche Entwicklung gewährleisten.

In Bezug auf die Höhenentwicklung ist aus raumplanungsfachlicher Sicht festzuhalten, dass die Festlegungen im Teilbebauungsplan eine widmungsgemäße Nutzung sowie eine dem Gebiet angepasste und für das Orts- und Landschaftsbild verträgliche Höhenentwicklung ermöglichen. Durch die im Teilbebauungsplan getroffenen Festlegungen wird aus raumplanungsfachlicher Sicht eine geordnete und der Umgebungsstruktur angepasste Bebauung sichergestellt.

Die gegenständlichen Bauungsbestimmungen berücksichtigen die seitens der Gemeinde Klaus verankerten Grundsätze zur räumlichen Entwicklung. Diesbezüglich baut der ggst. Teilbebauungsplan auf den bestehenden Verhältnissen und Gegebenheiten auf und wird eine Entwicklung in der durch den Teilbebauungsplan vorgesehenen Form in diesem Zusammenhang als raumplanungsfachlich sinnvoll angesehen.

### 2.5.2. Zonierung gem. Verordnungsplan

Im Geltungsbereich des vorliegenden Teilbebauungsplanes werden drei Zonen (Zone A, B und C) ausgewiesen, die sich an der vorgenommenen Zonierung in der Ortsbaulichen Funktions- und Rahmenplanung orientieren. In den jeweiligen Zonen werden Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (gem. BBV) sowie zur zulässigen Höhe der Bauwerke getroffen. Das Ausmaß der baulichen Nutzung sowie die Höhe von Bauwerken werden als sich ergänzende und in Beziehung stehende Komponenten des räumlichen Entwicklungssystems beurteilt.

### 2.5.3. Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die in der Ortsbaulichen Funktions- und Rahmenplanung getroffenen Zielsetzungen einer bodensparenden baulichen Entwicklung sowie der bestmöglichen Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen wird ein Mindestmaß der baulichen Nutzung in Form einer Mindestbauflächenzahl (BFZ M, gem. § 3 BBV) eingeführt. Eine Bemessungszahl, die das maximale Maß der baulichen Nutzung definiert, wird nicht festgelegt.

Die Abgrenzung der Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt gemäß der Plandarstellung des Verordnungsplanes in drei Zonen (Zone A, B und C). Diese Zonen berücksichtigen die im Rahmen der Ortsbaulichen Funktions- und Rahmenplanung getroffenen Zielsetzungen sowie den Flächenwidmungsbestand. Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan in Verbindung mit der Gesimshöhe höchst (GH H) festgelegt.

#### 2.5.4. Art der Bebauung

Entsprechend der bestehenden Bebauung im Gebiet und der widmungsmäßig vorgesehenen betrieblichen Nutzung des Areals wird im Rahmen des Teilbebauungsplanes eine offene Bebauung festgelegt.

#### 2.5.5. Höhe der Bauwerke

Die Abgrenzung der Festlegungen zur maximalen Höhe der Bauwerke erfolgt gemäß der Plandarstellung des Verordnungsplanes in drei Zonen (Zone A, B und C). Diese Zonen berücksichtigen die im Rahmen der Ortsbaulichen Funktions- und Rahmenplanung getroffenen Zielsetzungen sowie den Flächenwidmungsbestand.

Im Hinblick auf die in der Ortsbaulichen Funktions- und Rahmenplanung getroffenen Zielsetzungen einer bodensparenden baulichen Entwicklung, der bestmöglichen Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen sowie eine verträgliche Höhenentwicklung und Konfliktvermeidung durch adäquate Vorgaben in Grenzbereichen zu Siedlungen wird eine Maximalhöhe von Bauwerken (GH H, Gesimshöhe höchst) eingeführt. Eine Mindesthöhe von Bauwerken wird nicht festgelegt. Die Festlegung GH H stellt die höchstzulässige Höhe dar und entspricht der maximal zulässigen Höhe bei anderen Dachformen. Eine Unterschreitung dieser Höhen ist jedenfalls zulässig.

Ziel der Höhenfestlegung ist insbesondere die Abstimmung der Höhenentwicklung des Betriebsgebietes auf die unmittelbar anschließenden Bebauungsstrukturen und Nutzungen. Die Wirkung der Gebäudehöhen im Betriebsgebiet auf die nördlich und östlich bestehenden Wohngebiete soll durch die Höhenabstufung in der Zonierung auf ein verträgliches Maß reguliert werden. Bei allfälligen Ausnahmen gemäß § 35 Abs. 2 RPG wird die Abwägung insbesondere dieses Schutzziel zu berücksichtigen haben.

#### 2.5.6. Höchstzahl und Gestaltung von Stellplätzen

Im Themenfeld „Verkehr und Mobilität“ der Ortsbaulichen Funktions- und Rahmenplanung für das Betriebsgebiet Treietstraße wurden Zielsetzungen formuliert, die darauf abzielen, Verkehrs- und Abstellflächen optimal zu nutzen und in diesem Sinne ausreichend Stellplätze für PendlerInnen zur Verfügung zu stellen sowie den vorhandenen Parkraum effizient zu nutzen. Weitere Ziele sind flächensparende Parkraumkonzepte und die Reduktion bzw. Vermeidung von Flächenversiegelung bei Stellplätzen.

Um die zukünftige Schaffung von Stellplätzen möglichst flächensparend umzusetzen, wird ein Schwellenwert für in freier Fläche zulässige Stellplätze festgelegt. Dies soll den Flächenverbrauch durch Pkw-Abstellflächen allgemein reduzieren und gleichzeitig die für betriebliche Entwicklungen verfügbaren Flächen in möglichst großem Maß für die vorgesehene Nutzung als Betriebsfläche verfügbar halten.

Basis der zulässigen Stellplatzzahl ist die Festlegung der Stellplatzverordnung (§ 5) zur notwendigen Mindestzahl von Stellplätzen für mehrspurige Kraftfahrzeuge. Pkw-Stellplätze, die über einen Schwellenwert von 30 über diese Mindestzahl laut Stellplatzverordnung hinausgehen, sind in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschoßen oder in unterirdischen Garagengeschoßen zu errichten. Es wird bei der Berechnung im Zweifelsfall zugunsten der Pkw-Stellplätze, die in Gebäuden oder unterirdischen Garagengeschoßen zu

errichten sind, gerundet. Als Bezugsebene gilt grundsätzlich das jeweilige Baugrundstück, wobei betreffend Stellplatznachweis auf die Bestimmungen des § 12.1 Baugesetz hingewiesen wird. Demnach kann der Nachweis von erforderlichen Stellplätzen bis zu 200 m entfernt vom Baugrundstück erfolgen. Diese Bestimmung soll sinngemäß auch für die Regelung des Bebauungsplanes angewendet werden.

In die Berechnung sind alle nach der Bauführung vorhandenen Stellplätze einzubeziehen. Bereits bestehende Stellplätze sind in der Berechnung zu berücksichtigen, jedenfalls aber weiterhin – auch wenn sie in der Anzahl den Schwellenwert bereits überschreiten – in der rechtmäßig bestehenden Ausführung zulässig. Für zusätzliche Stellplätze ist die Regelung dann aber entsprechend anzuwenden.

Um die Flächenversiegelung durch Abstellplätze gering zu halten, ist weiters festgelegt, dass jene Abstellplätze die sich nicht in Gebäuden oder in unterirdischen Garagengeschossen befinden (sondern sich in freier Fläche befinden) mit Rasengittersteinen oder sonstigem Belag mit vergleichbarem oder geringerem Versiegelungsgrad auszugestalten sind.

### 2.5.7. Äußere Gestaltung der Bauwerke

Die Festlegungen zur Gestaltung von Bauwerken dienen insbesondere der ortsbaulichen Einbindung neuer Baulichkeiten. Es soll dieser Zielsetzung folgend unter anderem eine attraktive Gebäudeabfolge mit baulichen Akzentuierungen entstehen. Gleichzeitig soll ein einheitliches geordnetes Straßenbild sowie ein ansprechendes Landschaftsbild in Abstimmung mit einer verträglichen Höhenentwicklung erhalten und gesichert werden. Die Festlegungen dienen somit insbesondere der Schaffung eines den Raumplanungszielen der Gemeinde entsprechenden Siedlungsgefüges und dem Schutz des Ortsbildes und es sollen gestalterische Qualitäten (z. B. Baukörpergliederungen) besonders hervorgehoben werden.

Bei der Gestaltung der Bauwerke, besonders bei der Gliederung der Baukörper, sind erhaltenswerte Sichtbeziehungen zu berücksichtigen. Relevant sind dabei hauptsächlich Sichtachsen zu markanten Objekten (z.B. Kirchtürme, Berggipfel usw.) oder Blickrichtungen die ein besonderes Landschaftserlebnis ermöglichen.

Die Fassadengestaltung ist generell möglichst dezent auszuführen, da es sich in der Regel um große Gebäude mit beträchtlicher visueller Wirkung handelt. Diese Wirkung soll nicht noch durch Überformungen eigens betont werden. Die Baubehörde kann generell, wenn dies zur Beurteilung notwendig ist, Muster von Gestaltungselementen (Farben, Fassadenmaterial, Beleuchtung usw.) verlangen.

Die Fassaden sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass keine unnötigen Beeinträchtigungen der Umgebung entstehen. Dies betrifft unter anderem Materialien die Schall und Licht in einem hohen Maß reflektieren und dadurch störende Wirkungen erzeugen. Fassadenelemente dürfen darüber hinaus nicht aktiv leuchten. Dies betrifft nicht punktuelle Elemente wie Firmenschilder, sondern großflächig oder über wesentliche Teile der Fassade wirksame Elemente.

Beleuchtungen in Richtung der angrenzenden Wohngebiete sind zur Verhinderung von Störwirkungen nach Möglichkeit zu vermeiden. Allgemein sind Beleuchtungen in den Nachtstunden (zwischen 22 und 6 Uhr) zu deaktivieren. Ausgenommen davon sind jeweils für den betrieblichen Ablauf erforderliche Beleuchtungen, dies werden beispielsweise notwendige oder vorgeschriebene Sicherheitsbeleuchtungen sein.

Die Gestaltung von Werbeanlagen, Ankündigungen und dergleichen unterliegt einer Prüfung durch den Gestaltungsbeirat, insbesondere auch auf die Gesamtwirkung der neuen Anlagen auf die Umgebung. Neben der prinzipiellen Bewilligungspflicht für Ankündigungen und Werbeanlagen innerhalb bebauter Bereiche gemäß § 18 Abs. (2) BauG ist somit festgelegt, dass der Gestaltungsbeirat solche und ähnliche Bauvorhaben im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere auch auf ihre Gesamtwirkung auf die Umgebung zu prüfen hat.

### 2.5.8. Geländeänderungen

Entsprechend der diesbzgl. Festlegungsinhalte des Gesamtbebauungsplanes Klaus werden als Verordnungsinhalt für den vorliegenden Teilbebauungsplan Vorgaben hinsichtlich zulässiger Geländeänderungen aufgenommen. Das natürliche Gelände darf in seinem Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen über dem natürlichen Gelände dürfen in der Ebene maximal 0,75 m betragen. Durch diese Regelung sollen massive optische Wirkungen von Geländeänderungen eingeschränkt werden.

### 2.5.9. Einfriedungen

Einfriedungen müssen aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit mind. 0,5 m Abstand zur Grundgrenze von öffentlichen Straßen einhalten.

### 2.5.10. Grünflächenanteil, landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen

In der ortsbaulichen Funktions- und Rahmenplanung besteht im Themenfeld Grün- und Freiraum die Zielsetzung der Reduktion bzw. Vermeidung von Flächenversiegelung sowie der Sicherung bzw. Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten. Auf dieser Grundlage ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grünflächenziffer von mindestens 10 einzuhalten. Die Mindestgrünflächenziffer darf unterschritten werden, wenn eine qualifizierte Planung besteht und umgesetzt wird, die insbesondere Ersatzmaßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Versickerung und Reduktion von Flächenversiegelung enthält.

Die Grünflächenziffer gibt das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur Nettogrundfläche an ( $\text{Grünflächenziffer} = 100 \times \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{Nettogrundfläche}}$ ). Als voll anrechenbare Grünfläche gelten ökologisch wertvoll gestaltete Freiflächen. Begrünte Flachdächer (extensive Dachbegrünung mit entsprechender Eigenschaft zur Rückhaltung von Niederschlag) und begrünte Freiflächen auf Tiefbauten auf dem Baugrundstück werden zur Hälfte angerechnet. Ebenso werden sonstige zumindest teilweise begrünte Flächen (bspw. Abstandsflächen mit Rasen, Abstellplätze mit verringertem Versiegelungsgrad oder vergleichbare Flächen) zur Hälfte angerechnet. Die anrechenbaren Flächen müssen sich jeweils im Bereich der relevanten Nettogrundfläche (dies wird in der Regel jene des betroffenen Baugrundstücks sein) befinden.

Um eine abgestimmte Freiflächenentwicklung im Planungsraum zu erreichen, ist Bauanträgen, die eine Nettogrundfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> betreffen, eine landschaftspflegerische Begleitplanung beizubringen. Um mit landschaftspflegerischen Maßnahmen sensible Grenzbereiche optimal zu gestalten, ist Bauanträgen für Baugrundstücke in der Zone B und C weiters jedenfalls eine landschaftspflegerische Begleitplanung zur Minimierung von Belästigungen beizubringen, wenn Belästigungen durch Lärm, Geruch oder andere störende Einflüsse durch das Bauvorhaben zu erwarten sind. Die Zonierung ist beiliegendem Ordnungsplan zu entnehmen.

## 2.6. Begriffsbestimmungen

**Begriffsbestimmungen** Auswahl gem. Baubemessungsverordnung (LGBl. Nr. 29/2010 idgF.)

- § 2 lit. h) Nettogrundfläche (NGF): der Teil des Baugrundstückes, der hinter der bestehenden oder geplanten Straßenlinie liegt; Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, zählen nicht als Nettogrundfläche;
- § 2 lit. i) überbaute Fläche (ÜBF): die durch die oberirdischen Teile des Gebäudes überdeckte Fläche des Baugrundstückes; nicht einzurechnen sind Bauteile, die das Gelände weniger als 0,75 m überragen, und untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und dergleichen;

- § 3 Bauflächenzahl (BFZ): Die Bauflächenzahl gibt das Verhältnis der zulässigen überbauten Fläche zur Nettogrundfläche nach folgender Formel an:  
$$\text{Bauflächenzahl} = 100 \times \frac{\text{überbaute Fläche}}{\text{Nettogrundfläche}} \quad (\text{BFZ} = 100 \times \frac{\text{ÜBF}}{\text{NGF}})$$

#### **Sonstige Begriffsbestimmungen**

- *Grünflächenziffer:* Die Grünflächenziffer gibt das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur Nettogrundfläche an ( $\text{Grünflächenziffer} = 100 \times \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{Nettogrundfläche}}$ ).

### **3. EMPFEHLUNG**

In Zusammenhang mit den Zielen der Raumplanung, insbesondere betreffend der nachhaltigen Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen (gem. § 2 Abs. 2 RPG), dem öffentlichen Interesse der Gemeinde zur abgestimmten, flächeneffizienten baulichen Nutzung des Betriebsgebietes an der Treietstraße sowie vor dem Hintergrund der weiteren räumlichen Zielsetzungen kann der Gemeinde die Erlassung des Teilbebauungsplanes empfohlen werden.

F.d.R.d.A.

DI Andreas Falch  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung



Florian Lehner BSc

#### Anlage(n):

Teilbebauungsplan 1:3000, 1:25000

