



stadtland

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

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

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

www.stadtland.at

Gemeinde Sulz

Erläuterungsberichts zum Gesamtbebauungsplan- Entwurf

Stand: 19.02.2025

Inhalt

Vorbemerkung.....	2
Prozessdokumentation	3
Erläuterungen zu den Festlegungen	4
§ 1 Geltungsbereich	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	7
§ 3 Art der Bebauung	8
§ 4 Dachbegrünung	8
§ 5 Solar- und Photovoltaikanlagen.....	10
§ 6 Freiraum	10
§ 7 Einfriedungen	10
§ 8 Stellplätze	11

Vorbemerkung

Die Gemeinde Sulz verfügt seit 2001 über einen Gesamtbebauungsplan. Dieser wurde zuletzt 2007 geringfügig adaptiert. Für folgende Teilbereiche gelten zudem Teilbebauungspläne:

- Studacker, verordnet am 23.11.2015
- Fa. Baur, verordnet am 06.08.2018

Im Zuge der Erarbeitung eines Räumlichen Entwicklungsplanes gemäß § 11 RPG, welcher am 04.03.2024 von der Gemeindevertretung verordnet wurde, wurde festgestellt, dass geltende Instrumente bzw. die bestehenden Vorgaben zur baulichen Entwicklung nicht mehr zeitgemäß sind und nicht ausreichen, um die REP-Ziele umzusetzen. Rahmenbedingungen und die Anforderungen an den Bebauungsplan haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend verändert.

Mit der Neuerlassung eines Gesamtbebauungsplanes soll neben der Umsetzung der REP-Ziele insbesondere auch die Umsetzung der nachfolgenden Raumplanungsziele gemäß § 2 RPG gewährleistet 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.“
- „Räumliche Strukturen, die eine umweltverträgliche Mobilität begünstigen, besonders für öffentlichen Verkehr, Fußgänger und Radfahrer, sind zu bevorzugen; Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken.“

Bereits 2022 hat die Gemeinde zwei Bausperren verordnet.

- Bausperre „Sulnerberg“, verordnet gemäß GV-Beschluss vom 28.03.2022 bzw. 28.04.2022: Zweck war der Schutz des landschafts- und ortsbildprägenden Sulnerbergs, wofür ein geeignetes Ausmaß und Dimensionierung der Bebauung erforderlich sind.
- Bausperre „Stellplätze“, verordnet gemäß GV-Beschluss vom 30.06.2022: Zweck war neben dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere die Reduktion an versiegelten Flächen durch entsprechende Festlegungen zur Beschränkung oberirdischer Stellplätze.

Ziel der beiden Bausperren ist es, die Durchführung einer Grundlagenforschung sicherzustellen und einen neuen Bebauungsplan zu erlassen.

Der ggst. Bebauungsplan als neue zentrale Verordnung der Gemeinde Sulz zur Steuerung der baulichen Entwicklung setzt die Ziele des Räumlichen Entwicklungsplanes um und führt die bisherigen Teilbebauungspläne in einem Gesamtbebauungsplan zusammen. Der Grund für die Verordnung der Bausperren entfällt damit, weshalb diese Verordnungen spätestens mit Inkrafttreten des ggst. Bebauungsplans außer Kraft treten können. Weiterhin gültig bleibt der Teilbebauungsplan für das Betriebsgebiet Baur. Hier soll die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe weiterhin bestehen bleiben.

Prozessdokumentation

Mit der raumplanungsfachlichen Begleitung der Bebauungsplanerstellung wurde das Büro stadthand beauftragt. Aufbauend auf der Analyse der Ausgangslage wurden die Festlegungen des Bebauungsplanes in mehreren Sitzungen des Ausschusses für Raumplanung, Gemeindeentwicklung und Infrastruktur ausgearbeitet. Eingebunden war auch die Regio Vorderland-Feldkirch. Ein inhaltliche Abstimmung fand mit der Gemeinde Röthis, die zeitgleich an einer Neuerlassung des Bebauungsplanes arbeitete, statt.

Ein Entwurf des Bebauungsplanes wurde am XX.XX.202X von der Gemeindevertretung Sulz beschlossen und gemäß § 29 Abs. 1 RPG von XX.XX.202X bis XX.XX.202X veröffentlicht.

Im Zuge des Auflageverfahrens gelangten XX schriftliche Stellungnahmen ein. Sie wurden fachlich beurteilt und in den politischen Gremien vor Beschlussfassung diskutiert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Abteilung Raumplanung- und Baurecht, Land Vorarlberg abgestimmt.

Die Verordnung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am XX.XX.202X beschlossen.

Erläuterungen zu den Festlegungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Siedlungsgebiet des Dorfes und orientiert sich am mittelfristigen Siedlungsrand, wie er im Räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Sulz festgelegt ist. Er kann der Plandarstellung in Anlage 2 „Planteil Zonenplan“, die Bestandteil der Verordnung ist, entnommen werden.

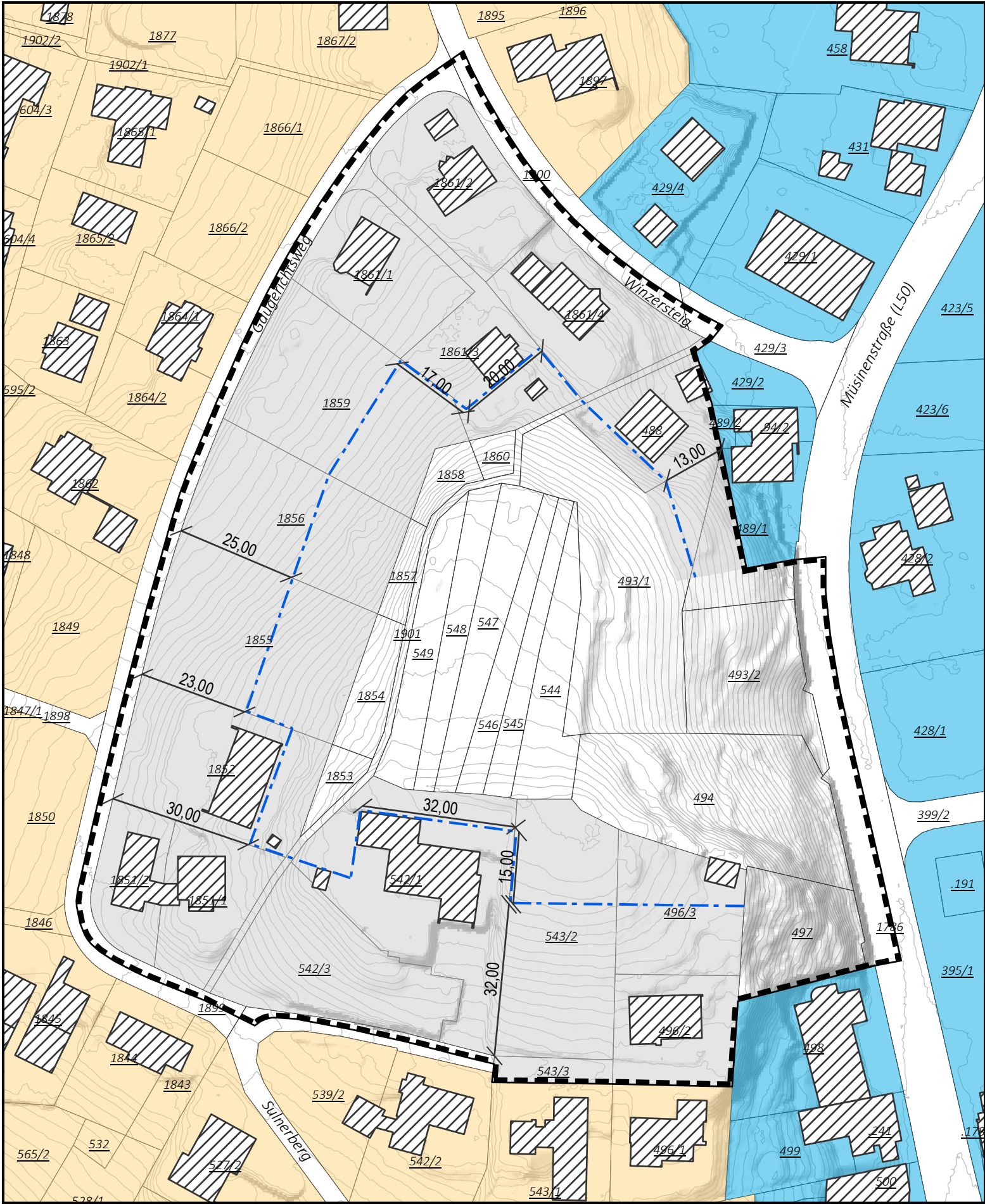
Der Geltungsbereich gliedert sich in drei Zonen mit z.T. voneinander abweichenden Festlegungen. Die Zonierung des bisherigen Gesamtbebauungsplanes wurde dazu adaptiert und vereinfacht (Reduktion der Anzahl von Zonen).

Vom Geltungsbereich ausgenommen ist der Bereich Sulnerberg – siehe Plandarstellung nächste Seite. In diesem Bereich soll der Rahmen für die bauliche Entwicklung über Baugrundlagenbestimmungen definiert werden. Von dieser Vorgangsweise erwartet sich die Gemeinde ein flexibleres, standortgerechteres und effizienteres Reagieren auf räumliche Gegebenheiten und konkrete Bauvorhaben.

Vorrangiges Ziel in diesem Bereich ist die Erhaltung des innerörtlichen Grünraums und insbesondere auch seiner Ortsbildwirkung (vgl. REP). Dies soll im Zusammenspiel von Vorgaben zur Gebäudehöhe, Gebäudestellung und Gestaltung erfolgen. Eine behutsame, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Höhenentwicklung und Gebäudestellung sind erforderlich. Zur Gebäudestellung – vor allem hinsichtlich des Heranrückens an den zu erhaltenden Grünraum – wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes eine Baugrenzlinie definiert (siehe Plandarstellung nächste Seite). Diese dient als Grundlage für die Formulierung von Baugrundlagenbestimmungen.

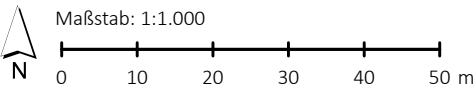
Um Lücken im Festlegungsgerüst zu vermeiden ist von der Gemeindevertretung Sulz zwingend parallel zum ggst. Bebauungsplan für den Bereich Sulnerberg auch eine Verordnung zur verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung nach § 3 Abs. 2 BauG zu erlassen.

Entlang der Gemeindegrenze zu Röthis (siehe Plandarstellung übernächste Seite) besteht die besondere Situation, dass mehrere Bauplätze sich über Grundstücke auf beiden Gemeindegebieten erstrecken und die Gemeindegrenze überbaut ist bzw. für eine künftige zweckmäßige Gebäudeerrichtung zu überbauen sein wird. Im Bauverfahren ist in diesen Fällen die Bezirkshauptmannschaft Feldkirch zuständig (§ 50 Abs. 2 VlbG BauG). Zweckmäßigerweise erfolgt in diesen Fällen einer grenzüberschreitenden Bebauung eine Beurteilung des Gesamtvorhabens. Die Vorgaben des Bebauungsplanes können hier als Orientierung bei der Beurteilung bzw. der Formulierung von Vorgaben dienen. Um für diese Bauplätze bzw. Grundstücke klare Rahmenbedingungen und klare Bestimmungen zu schaffen, soll hier eine verpflichtende Baugrundlagenbestimmung verordnet werden. Dieses Vorgehen ist mit der Gemeinde Röthis abgestimmt. Bei Anträgen auf Baugrundlagenbestimmung ist eine Abstimmung zwischen den beiden Gemeinden erforderlich bzw. angezeigt.

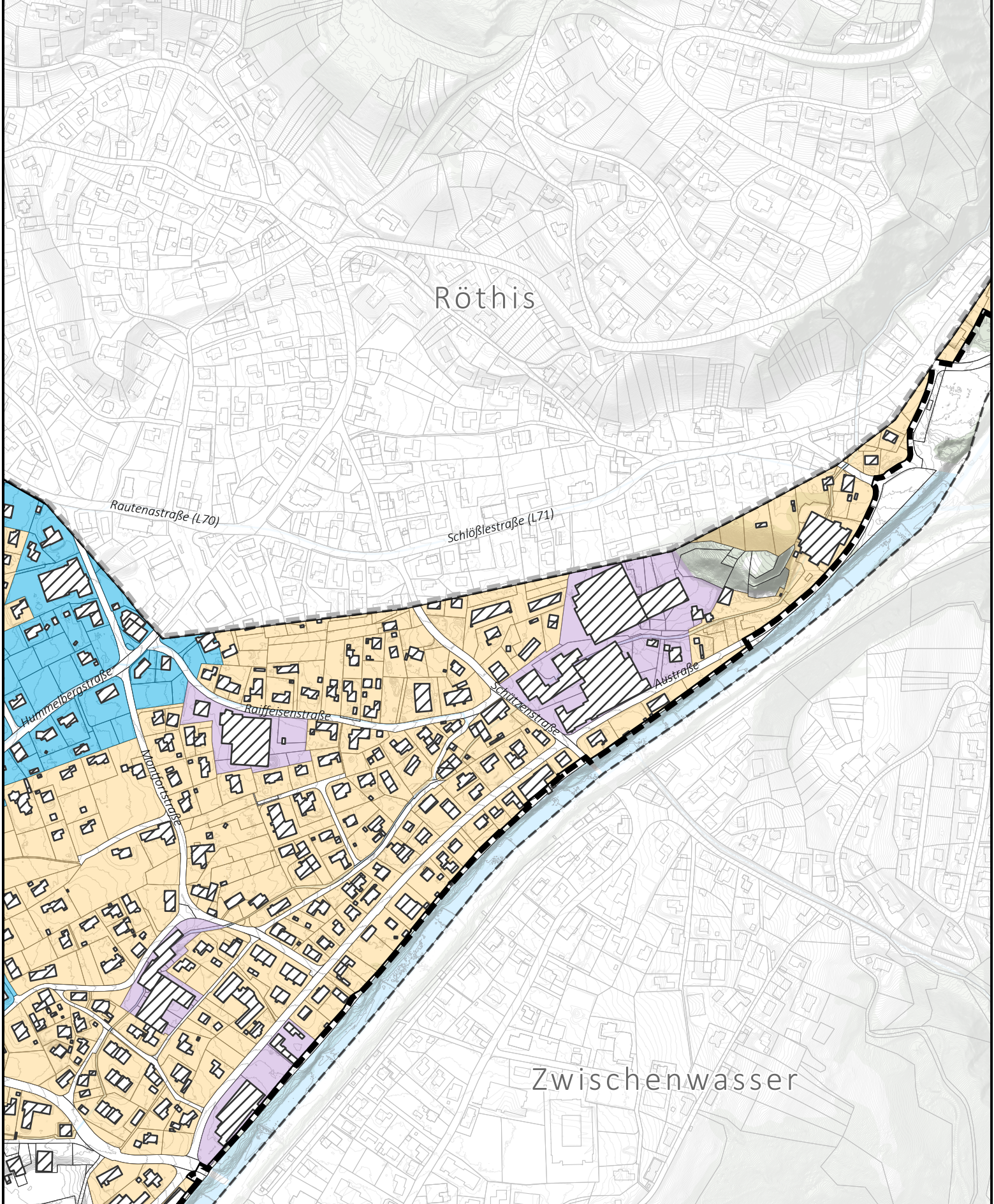


Bereich Sulnerberg

Datum Planerstellung: 19.02.2025
Stand DKM: 10.07.2024
Datenquellen: BEV (DKM), VoGIS Geodaten © Land Vorarlberg

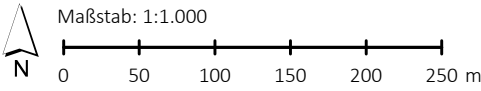


- Geltungsbereich Gesamtbebauungsplan
- Baugrenzlinie im Bereich Sulnerberg
- Bestehendes Bauwerk
- Bereich Sulnerberg
- Zone 1
- Zone 2
- Grundstücksgrenzen (DKM)



Teilabschnitt: Bereich Gemeindegrenze zu Röthis

Datum Planerstellung: 19.02.2025
Stand DKM: 10.07.2024
Datenquellen: BEV (DKM), VoGIS Geodaten © Land Vorarlberg



- Geltungsbereich Gesamtbebauungsplan
- Bereich Gemeindegrenze
- Bestehendes Bauwerk
- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Grundstücksgrenzen (DKM)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Bemessungszahlen orientieren sich an der bestehenden Siedlungsstruktur und verfolgen das Ziel einer orts- und nachbarschaftsverträglichen Verdichtung des Siedlungsgebiets. Ziel ist auch eine von innen nach außen abnehmende bauliche Dichte, d.h. eine höhere Dichte im Dorfzentrum, insbesondere an den zentralen Straßen Müsinenstraße und Hummelbergstraße und eine abnehmende Dichte in den Wohngebieten – vgl. Ziele gemäß Räumlichem Entwicklungsplan.

Im Zentrumsbereich und entlang der Hauptverkehrsstraßen/Landesstraßen (Zone 1) wird mit einer höheren maximal Baunutzungszahl (BNZ) eine höhere bauliche Dichte ermöglicht. In der Zone 2 nimmt die maximale Baunutzungszahl (BNZ) ab. Eine generell festgelegte Mindest-Geschoßzahl (GZ) fordert eine effiziente Bebauung und will zur effizienten Nutzung der Ressource Boden beitragen. Damit wird etwa eine ineffiziente Bebauung mit eingeschößigen Wohngebäuden vermieden.

Nebengebäude sind von der Mindest-Geschoßzahl (GZ) ausgenommen. Damit soll unter Berücksichtigung deren meist geringerer Raumwirkung der Bearbeitungsaufwand (weniger Ausnahmegewilligungen vom Bebauungsplan) reduziert werden. Als Nebengebäude zählen gemäß BauG etwa Garagen, Gartenhäuschen u.dgl.

Durch die Festlegung einer Mindestgeschoßhöhe für Erdgeschoße von Gebäuden, die direkt an den zentralen Straßenzügen Müsinenstraße und Hummelbergstraße liegen, soll ein Impuls für die Zentrumsentwicklung gesetzt werden. Mit einer verpflichtenden Geschoßhöhe von mindestens 3,40 m werden für möglichst vielfältige gewerbliche Nutzungen notwendige Rahmenbedingungen geschaffen. Die erforderlichen Raumhöhen für Arbeitsräume sind in § 23 Arbeitsstättenverordnung geregelt. Demnach sind 3,0 m lichte Raumhöhe erforderlich. Werden keine Arbeiten mit geringer körperlicher Belastung durchgeführt und liegen keine erschwerenden Bedingungen vor (z.B. erhöhte Wärmeeinwirkung oder Belastung der Raumluft durch gefährliche Stoffe) reduziert sich die erforderliche lichte Raumhöhe auf 2,80 m bei einer Bodenflächen von 100-500 m² bzw. auf 2,50 m bei einer Bodenfläche bis 100 m².

Die lichte Raumhöhe wird vom Boden bis zur Decke gerechnet. Die im ggst. Bebauungsplan festgelegte Mindest-Geschoßhöhe wird gemäß § 2 lit. b Baubemessungsverordnung gemessen und entspricht dem Höhenunterschied zwischen zwei übereinander liegenden Fußböden. Die lichte Raumhöhe ergibt sich durch Abzug des Deckenaufbaus von der Geschoßhöhe.

Die Festlegungen aus dem Bebauungsplan für das Gebiet Studacker, wonach das 3. Obergeschoss maximal 80% des darunterliegenden Geschoßes aufweisen darf und die maximal zulässige Gebäudehöhe 10,0 m beträgt, wurde nicht übernommen.

§ 3 Art der Bebauung

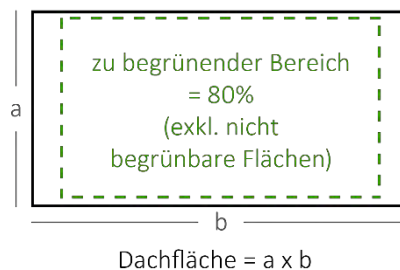
Das Sulner Siedlungsgebiet zeichnet sich durch eine weitgehend offene und kleinteilige Bebauung aus. Durchblicke und Sichtbeziehungen – auch in den umliegenden Freiraum – prägen den Charakter einer offenen und durchgrünten Siedlungsstruktur mit. Dieses Bild soll bewahrt werden. Durch die Begrenzung der maximalen Gebäudelänge und die maximal zulässige überbaute Fläche von Gebäuden (ÜBF) sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden. Mit einem einzuhaltenden Mindestabstand zwischen einzelnen Gebäuden mit je 4 oder mehr Wohneinheiten wird die Durchsichtigkeit und Offenheit bewahrt, was den Erhalt des dörflichen Charakters unterstützt. Von Bedeutung ist dies vor allem in der Zone 2. In Zone 1 sind bereits längere Gebäude vorhanden, weshalb hier nur die zulässige überbaute Fläche (ÜBF) begrenzt wird.

Die Begrenzung der zulässigen überbauten Fläche (ÜBF) auf 500 m² bezieht sich jeweils ein Gebäude oder ein oberirdisch in Erscheinung tretender Gebäudeteil. Bei einem Bauvorhaben mit bspw. drei oberirdischen Gebäudeteilen, die unterirdisch über eine Tiefgarage verbunden sind, darf jeder oberirdische Gebäudeteil jeweils maximal 500 m² ÜBF aufweisen. Baurechtlich wird in einem solchen Fall hingegen von einem Gebäude gesprochen.

Vor allem im bewegten Gelände und in steileren Hanglagen haben Erschließungs- und Hangsicherungsmaßnahmen oft weitreichendere Wirkung auf das Ortsbild als die Bebauung selbst. Situierung und Erschließung der Gebäude sollen daher unter Bedachtnahme des vorhandenen Geländes erfolgen. Deutliche Geländeänderungen über das unbedingt erforderliche Maß hinaus sind daher zu vermeiden. Stützmauern, Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. dürfen den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich verändern und werden daher auf eine maximale Höhe von 0,75 m beschränkt. Diese Festlegung wurde bereits im Teilbebauungsplan Studacker getroffen.

§ 4 Dachbegrünung

Aufgrund nachstehender Vorteile und Funktionen von Gründächern wird eine verpflichtende Dachbegrünung für Flachdächer größer als 30 m² verordnet. Im Fokus dieser Zielsetzung stehen größere Dachflächen, weshalb Wohngebäude mit bis zu drei Wohneinheiten und die dazugehörigen Nebengebäude von dieser Regelung ausgenommen sind. Mindestens 80% der begrünbaren Dachfläche sind zu begrünen. Nicht begrünbare Flächen sind ausgenommen (vgl. § 3 Abs. 2 lit. b). Eine Begrünung ist auch in Kombination mit einer Solar- oder Photovoltaikanlage verpflichtend. Damit ergeben sich zusätzliche Vorteile (z.B. besserer Wirkungsgrad der Anlage durch kühlere Umgebungsluft).



Mit der Forderung zur Dachbegrünung 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. In zunehmend dichteren besiedelten Räumen und bei zunehmender Bodenversiegelung bilden Gründächer neue Ökosysteme.
- Rückhalt von Regenwasser: Damit wird die Kanalisation entlastet.
- Kühlung: Pflanzen sind verdunstungsfähig. Durch die Speicherung bzw. Verdunstung von Regenwasser über Pflanzen und Boden wird die Luft feuchter und kühler. Damit 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.
- Luftgüte: Neben der Kühlung und der Befeuchtung von Luft können Pflanzen auch Feinstaub binden und reduzieren.
- Ortsbild und nutzbarer Außenraum: Gründächer können, v.a. wenn sie infolge einer bewegten Topografie einsehbar sind, das Ortsbild bereichern. Begehbare Gründächer können auch attraktive Außenräume bilden.
- Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung: Durch den verbesserten Schutz vor UV-Strahlen oder vor sonstigen Umgebungseinflüssen (Wetter, Temperatur, u.dgl.) kann die Dachlebensdauer verlängert werden.

Die Begrünungspflicht von Flachdächern gilt für den Neubau, aber auch für Um-, Zu- und Anbauten. Als Umbau gilt gemäß § 3 Abs. 1 lit. n BauG „die wesentliche Umgestaltung des Inneren oder Äußeren eines Gebäudes; auch der Abbruch ganzer Geschosse eines Gebäudes oder eines selbständig benützbaren Gebäudeteiles und die Errichtung neuer Geschosse an deren Stelle“. Unter Zubau wird 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 Bestandsobjekt angebaut werden (z.B. offene Stellplatzüberdachung).

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.

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.

§ 5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Gemäß Bebauungsplan sind nur eben solche Anlagen zulässig, die sich auf oder an Gebäuden befinden. Freistehende Anlagen und Anlagen auf Freiflächen sind nicht zulässig. Damit sollen der Flächenverbrauch reduziert und eine Ortsbildverträgliche Umsetzung erreicht werden.

§ 6 Freiraum

Ziel der Gemeinde ist es, das durchgrünte dörfliche Ortsbild zu bewahren. Vor allem prägende Grünstrukturen sollen möglichst erhalten bleiben. Dies bietet auch klimatische Vorteile.

Bei lebenden Hecken (Büsche, Sträucher, u.dgl.) und Bäumen ist v.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit auf einen ausreichenden Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege) zu achten. Bei Baumbepflanzungen ist gemäß § 45 Abs. 1 StrG ein Abstand zu öffentlichen Straßen von 3,0 m einzuhalten, ausgenommen es erfolgt die Zustimmung des Straßenerhalters.

§ 7 Einfriedungen

Die Gemeinde Sulz setzt sich das Ziel, ein hochwertiges Ortsbild zu erhalten. Einfriedungen sind dabei ein zentraler Aspekt. Im Sinne des Ortsbildes und der Sicherstellung der Verkehrssicherheit werden daher die Festlegungen unter § 7 getroffen.

Der Mindestabstand von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege) dient der Verkehrssicherheit. Diesbezügliche Herausforderungen sind:

- Durch direkt an die öffentliche Verkehrsfläche verlaufende Einfriedungen, insbesondere wenn sie höher als 1,20 m sind, wird der Sichtraum für die Verkehrsteilnehmenden eingeschränkt. Durch Abstand und eine Begrenzung der Maximalhöhe 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. Bestimmungen sind dazu im Straßengesetz (StrG) getroffen. Weitere Vorgaben und Empfehlungen dazu finden sich in den RVS-Richtlinien.
- Im Winter stellt die Schneeräumung eine Herausforderung dar. Erschwert wird sie durch fehlende Abstandsflächen und in die Straßen hineinragende lebende Hecken.

Durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen soll auch das offene Erscheinungsbild der Siedlungsstruktur erhalten werden. Der Dorfcharakter wird dadurch unterstützt. Bei der Gestaltung von Einfriedungen soll auf das Ortsbild Bedacht genommen werden, weshalb Zaun-elemente beispielsweise aus Kunststoff nicht zulässig sind.

§ 8 Stellplätze

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

Die Festlegungen gemäß § 8 Abs. 1 verfolgen insbesondere die Ziele, den Bodenverbrauch durch oberflächige Stellplätze für mehrspurige Kfz und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu reduzieren und den öffentlichen Raum attraktiver und besser nutzbar zu machen. Die Reduktion der oberflächigen Stellplätze will auch einen Beitrag zur Klimawandelanpassung leisten (bessere Versickerung von Regenwasser, weniger Erhitzung des Siedlungsgebietes). Die Kfz-Stellplätze sollen daher vorrangig in den Gebäuden untergebracht werden (z.B. in Tiefgaragen). Bei vollständiger Integration von Tiefgarageneinfahrten in Hauptgebäude erhöht sich die maximale Baunutzungszahl (BNZ) um +4 Punkte. Der damit einhergehende Verlust der Geschoßfläche wird damit ausgeglichen.

Die Gemeinde Sulz verfolgt das grundsätzliche Ziel, Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und die sanfte Mobilität zu stärken. Insbesondere für den Radverkehr sollen gute Rahmenbedingungen geschaffen werden. Dazu zählen auch attraktive und geeignete Fahrradabstellplätze, wie sie gemäß § 8 Abs. 2 bei Gebäuden mit 3 oder mehr Wohneinheiten und bei Gebäuden mit Kundenverkehr gefordert werden. Insbesondere bei Einrichtungen mit Kundenverkehr kann damit die umweltfreundliche Mobilität unterstützt werden.

Bestimmungen zu Stellflächen für Fahrräder werden in § 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. Im Bebauungsplan konzentrieren sich die Vorgaben daher auf Empfehlungen des Leitfadens des Landes Vorarlberg („Fahrradparkierung im verdichteten Wohnbau“), welche in Ergänzung zur Stellplatzverordnung die Benutzerfreundlichkeit verbessern soll (Qualitätsanforderungen von Fahrradstellplätzen).

