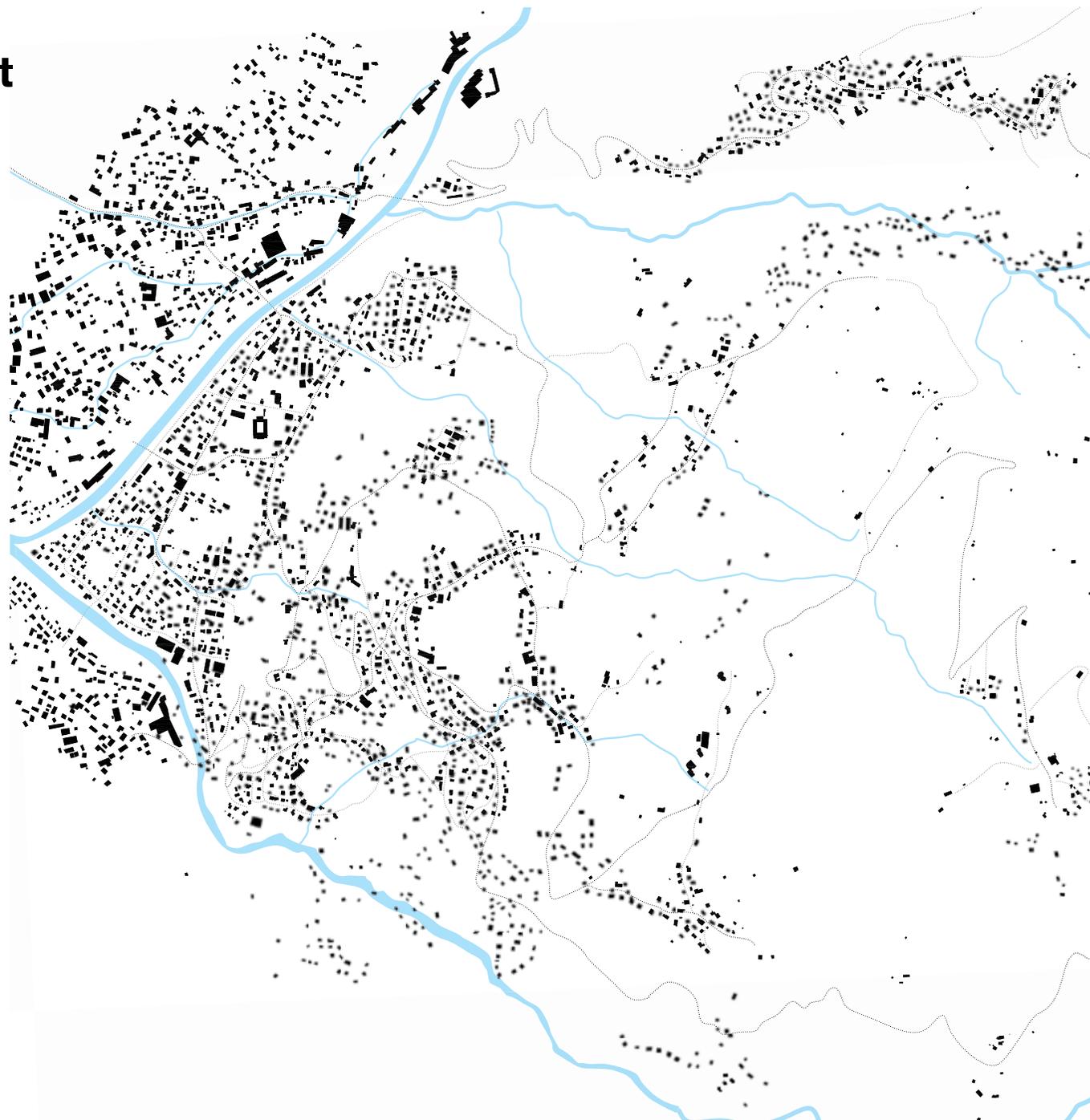


# Räumliches Entwicklungskonzept Zwischenwasser

11.12.2014

*Bewertungsbogen*

*Kriterienkatalog  
mit Erläuterungen*



***Soll ein Grundstück aufgrund seiner Eignung für die Bebauung zur Verfügung stehen oder nicht? Wenn ja, wie gut und für welche Funktionen ist es geeignet?***

# Bewertungsbogen

## 1.1 Bewertungsbogen

Der Bewertungsbogen ist ein Werkzeug, das Aussagen trifft, OB ein Grundstück als Baufläche geeignet ist oder nicht. Darüber hinaus dienen die Ergebnisse der Bewertungen von Grundstücken zum Vergleich, wie sehr sich ein Grundstück als Baufläche eignet. Weiters trifft der Bewertungsbogen in spezifischen Fällen Aussagen darüber, ob jede Funktion oder nur bestimmte, z.B. Funktionen des öffentlichen Interesses, auf dem Grundstück zulässig sind.

Die Anforderungen an die Bauweise (WIE ein Grundstück bebaut werden soll) werden in den Empfehlungen für die Baurichtlinien geregelt.

Inhaltlich handelt es sich bei den Kriterien einerseits um die klassischen raumplanerischen Kriterien, andererseits um jene, die aus der siedlungsmorphologischen Analyse (SMA) und aus dem Ideenfindungsverfahren der vor ort ideenwerkstatt® abgeleitet wurden. Teilweise beziehen sich die Kriterien auch auf die Verortungen in den Plan-darstellungen (Freiraumreserven, Abstandsflächen, etc.) und spiegeln diese wider.

Die Kriterien erfahren eine unterschiedliche Wertung bzw. Gewichtung. Das Ergebnis ist nur im Falle der Prüfung einer Bauflächenwidmung in Reserveflächen als absolutes Ergebnis zu verstehen (außer es kommt ein absolutes Kriterium zum Tragen – das Ergebnis ist dann ein klar Negatives). Positive Ergebnisse bei Flächen innerhalb der inneren Siedlungsgrenze immer nur als Vergleiche zwischen zwei oder mehreren Grundstücken zu verstehen.

> Absolute Kriterien werden bei allen Flächen geprüft

> Das Entscheidungskriterium trifft eine Aussage über den weiteren Bewertungsvorgang

> Wenn relative Kriterien bei Grundstücken in den Reserveflächen geprüft werden, müssen diese mit  $\geq 35$  Punkten bewertet werden, damit sie als Baufläche gewidmet werden dürfen.<sup>1</sup> Des Weiteren werden die relativen Kriterien für die Grundstückswahl als vergleichendes Werkzeug herangezogen. So kann damit auch eine Entscheidung z.B. bei der Standortwahl von zwei zu vergleichenden Grundstücken der Gemeinde getroffen werden.

### 1.1.1 Anwendungsbereich

Der Bewertungsbogen ist zur Anwendung für folgende Funktionen geeignet:

- > Wohnen
- > Nahversorgung
- > Gastronomie
- > Handel
- > Dienstleistungen
- > Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- > Gemeinschaftswohnprojekte
- > leistbares Wohnen
- > Sozialeinrichtungen

Der Bewertungsbogen ist nicht zur Anwendung für Betriebsansiedlungen gedacht.

### 1.1.2 Bestehende Widmungen bewerten

Der Bewertungsbogen kann auch auf alle derzeit unbebauten, aber als Baufläche gewidmeten Flächen angewendet werden. Die Gemeinde sollte versuchen, Flächen, deren Widmung einem absoluten Kriterium widersprechen, nach Möglichkeit von einer Bebauung freizuhalten, z.B. durch Ankauf dieser Flächen über den Gemeindezu-kunfts-fonds.

Vor allem Flächen, die in einer Sichtachse bzw. in einem Sichtbereich zu repräsentativen Orten liegen oder die selbst einen solchen darstellen, sind hier wesentlich. (Die Verfasser sehen es aber als ausreichend an, im Anlassfalle - Ansuchen auf Neuwidmung oder Einreichung für ein Bauvorhaben - dieses Kriterium zu prüfen).

Die Gemeinde kann entweder mit Hilfe des Gemeindezu-kunfts-fonds versuchen, solche Flächen zu erwerben oder

<sup>1</sup> Bei Vorlage eines Bebauungskonzeptes, das eine hohe Bau-dichte vorsieht, kann eine höhere Punkteanzahl erreicht werden. Damit die tatsächliche Realisierung ebenso dicht erfolgt, soll sich die Gemein-de diesbezüglich im Rahmen der Vertragsraumordnung absichern.

sie mittels Widmungsabtausch rückzuwidmen. In dem Fall würde die Gemeinde der Besitzerin bzw. dem Besitzer der fraglichen Baufläche (A) ein anderes, lt. Bewertungsbogen zur Bebauung geeignetes Grundstück (B) anbieten. Grundstück B könnte (noch) Freiland sein, die Gemeinde würde dieses erwerben, als Baufläche widmen und dem Besitzer von Baufläche A verkaufen. Im Gegenzug würde dieser Baufläche A an die Gemeinde verkaufen, diese würde im Gegenzug für die Widmung von Grundstück B Baufläche A rückwidmen.

### 1.1.3 Umgang mit Neuwidmungen

Ansuchen für Bauflächenwidmungen sind erst darauf zu prüfen, ob sie den bei der Handlungsempfehlung „Bewusster Umgang mit Neuwidmungen“ (Langfassung Seite 46) taxativ aufgezählten Fällen entsprechen und im positiven Falle mittels des Bewertungsbogens zu bewerten. Für die Einordnung des Ergebnisses der relativen Kriterien sind die Beispielbewertungen als Vergleichswerte zu verwenden.

### 1.1.4 Inhalt des Bewertungsbogens

Der Bewertungsbogen beinhaltet:

- > Die Kurzfassung des Bewertungsbogens als pdf und digital als Tabellenkalkulation zum Ausfüllen
- > Die Erläuterung der Kriterien
- > Beispielbewertungen

Im vorliegenden REK finden sich die Kurzfassung des Bewertungsbogens und die Beispielbewertungen im Anhang. Die Erläuterung der Kriterien folgt im Punkt. 3.4.5.

Zur leichteren praktischen Anwendung wird der Bewertungsbogen mit Kriterienkatalog und Beispielbewertungen dem REK zusätzlich als eigenes Dokument beigelegt.

### 1.1.5 Praktische Anwendung des Bewertungsbogens

Die Durchführung der Bewertung soll durch den Ausschuss für Raumplanung, Flächenwidmung und Entwicklungsplanung erfolgen. Der Entscheidungsprozess für die Bewertung der einzelnen Kriterien soll für die Nachvollziehbarkeit und die Transparenz des Widmungsverfahrens dokumentiert werden.

Der Bewertungsbogen liegt auch als xls-Datei vor.

***Wenn die Maßnahmen zur Aktivierung der bestehenden Potentiale (Leerstandsvermittlung, Gemeindefuturefonds) greifen, so sind auch langfristig keine Neuwidmungen nötig. Sollte dies aber nicht zutreffen und die Bestandspotentiale weiterhin zum Großteil brachliegen, so ist, so Zuzugsdruck herrscht und dem nachgegeben werden will, mit Neuwidmungen zu rechnen.***

**Schritt 1** - Erhebung der für die Bewertung notwendigen Daten und Unterlagen

Bei Flächenwidmungsaufgaben ist auf Planungen anderer Gebietskörperschaften sowie Regelungen und Verhältnisse aus anderen Sachbereichen (z.B. Naturschutz) Rücksicht zu nehmen. Zusätzlich sind natur- und kulturlandschaftsräumliche Bedingungen zu beachten.

Deshalb ist es notwendig, dass die diesbezüglichen Unterlagen für die zu bewertenden Grundstücke vorbereitet sind. Unterlagen, die diese Informationen enthalten sind z.B.:

- > Planungen des Bundes und des Landes
- > Landesraumplan
- > Regionale Konzepte, Entwicklungskonzepte und -pläne
- > Gefahrenzonen (Wildbach- und Lawinerverbauung, etc.)
- > Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutz, Wasserschutz, etc.)
- > Solare Einträge, Solarkataster
- > Konzept Sichtachsen bzw. Sichtbereiche/ repräsentative Orte

Weiters wird insbesondere auf §12 und §13 des Raumplanungsgesetzes verwiesen, wo Aussagen zur Flächenwidmung sowie der Festlegung von Bauflächen aufgrund der Eignung getroffen werden.

Nach Möglichkeit sollen Informationen zum geplanten Bauvorhaben - soweit vorhanden - eingeholt werden: Fläche, Geschoßigkeit, Positionierung am Grundstück, etc. Für Widmungsanträge von größeren Grundstücken bzw. mehreren zusammenhängenden Grundstücken sollte jedenfalls ein Bebauungsplan eingefordert werden.

**Schritt 2** - Es muss feststehen, welche Funktion auf dem Grundstück, für das um Widmung als Baufläche angesucht wird, umgesetzt werden soll. Es wird unterschieden zwischen Funktionen öffentlichen Interesses, das sind etwa:

- > Nahversorgung
- > Gastronomie
- > Handel
- > Dienstleister
- > Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- > Gemeinschaftswohnprojekte
- > leistbares Wohnen

- > Sozialeinrichtungen
- > etc.

und Funktionen rein privaten Interesses, das sind v.a. private Wohnhäuser.

Im Zweifelsfall ist gemäß den Beschreibungen der entsprechenden Ziele und Handlungsempfehlungen zu entscheiden - es geht darum, dass die Ortsmitten mit Aktivitäten aufgeladen werden.

**Schritt 3** - Vorerst sind anhand der avisierten Funktion die absoluten Kriterien zu prüfen. Die absoluten Kriterien sind entweder erfüllt oder nicht erfüllt; bei Nichterfüllung auch nur eines der absoluten Kriterien soll das fragliche Grundstück nicht als Baufläche gewidmet werden bzw. eventuell nur mit einer anderen Funktion.

**Schritt 4** - Jene Grundstücke, die alle absoluten Kriterien erfüllen, kommen zum Entscheidungskriterium, das die Lage des Grundstückes im Bezug zur inneren Siedlungsgrenze bewertet. Wenn das Grundstück die innere Siedlungsgrenze nicht berührt, ist eine Widmung als Baufläche auszuschließen.

**Schritt 5** - Betreffend der Grundstücke in den Reserveflächen müssen die relativen Kriterien mit min. 35 Punkten bewertet werden, damit eine Widmung als Baufläche möglich ist. Für jene Grundstücke, welche innerhalb der inneren Siedlungsgrenze liegen, ist keine Mindestpunktzahl verpflichtend. Die relativen Kriterien sollen dennoch als Vergleichswert geprüft werden.

Die Skala enthält folgende Bewertungsmöglichkeiten:

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| 0 | entspricht dem Kriterium nicht        |
| 1 | entspricht dem Kriterium minimal      |
| 2 | entspricht dem Kriterium befriedigend |
| 3 | entspricht dem Kriterium sehr gut     |

Die einzelnen Kriterien sind nach ihrer Wertigkeit gewichtet. Die Summe der Ergebnisse der Kriterien ergibt die Gesamtbewertung, welche im Kontext der Vergleichswerte lt. den Beispielsbewertungen zu lesen ist.

# Bewertungsbogen<sup>1</sup>

Version 1.10 (11.12.2014)

Bewertungsbogen – Eignung für die Bebauung von Grundstücken		Gst. 1	Gst. 2	Gst. 3	Gst. 4
<b>A</b>	<b>Absolute Kriterien</b>	<b>Bewertung</b> 0 entspricht nicht 1 entspricht			
	A.1 Äußere Siedlungsgrenze wird eingehalten	1	1	1	1
	A.2 Naturschutzgesetz wird eingehalten	1	1	1	1
	A.3 Gefährdungsbereiche und natürliche Umstände werden beachtet (RPG §13 Abs. 2a)	1	1	1	0
	A.4 Unwirtschaftliche Aufwendungen werden vermieden (RPG §13 Abs. 2b)	1	1	1	1
	A.5 Flächen, die zum Schutz des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind, werden freigehalten (RPG §13 Abs. 2d)				
	A.5.1 Sichtachsen werden erhalten	1	1	1	1
	A.5.2 Freiflächen mit landschaftsräumlicher oder landwirtschaftlicher Bedeutung werden freigehalten	1	1	1	1
	A.5.3 Innerörtliche Freiraumreserven werden erhalten	1	1	1	1
	A.6 Widerspruch mit regionalen Konzepten und Plänen wird vermieden	1	1	1	1
	A.7 Keine reine Wohnfunktion im Zentrum (Zentrum - Kernzone)	1	1	1	1
	A.8 Repräsentative Orte werden mit Gebäuden spezieller Bedeutung aufgeladen	1	1	1	1
	A.9 Öffentliche Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit der Fluss- und Bachläufe wird bewahrt	1	1	1	1
<b>Absolute Kriterien sind ...</b>		<b>erfüllt :)</b>	<b>erfüllt :)</b>	<b>erfüllt :)</b>	<b>nicht erfüllt :(</b>
<b>B</b>	<b>Entscheidungskriterium</b>	<b>Auswahl</b> Das Gst liegt innerhalb der inneren Siedlungsgrenze Das Gst liegt in der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze Das Gst liegt in der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze NICHT			
	B.1 Lage des Grundstückes	Das Gst liegt innerhalb der inneren Siedlungsgrenze	Das Gst liegt in der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze	Das Gst liegt in der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze NICHT	
<b>Konsequenz</b>		Keine Mindestpunktzahl erforderlich	Mindestpunkte 40	Momentan nicht für Bebauung geeignet	EINGABEFehler

<sup>1</sup> zum Ausfüllen liegt der Bewertungsbogen als xls-Datei vor

**C Relative Kriterien**

**Bewertung**

0 entspricht nicht  
 1 entspricht minimal  
 2 entspricht befriedigend  
 3 entspricht sehr gut

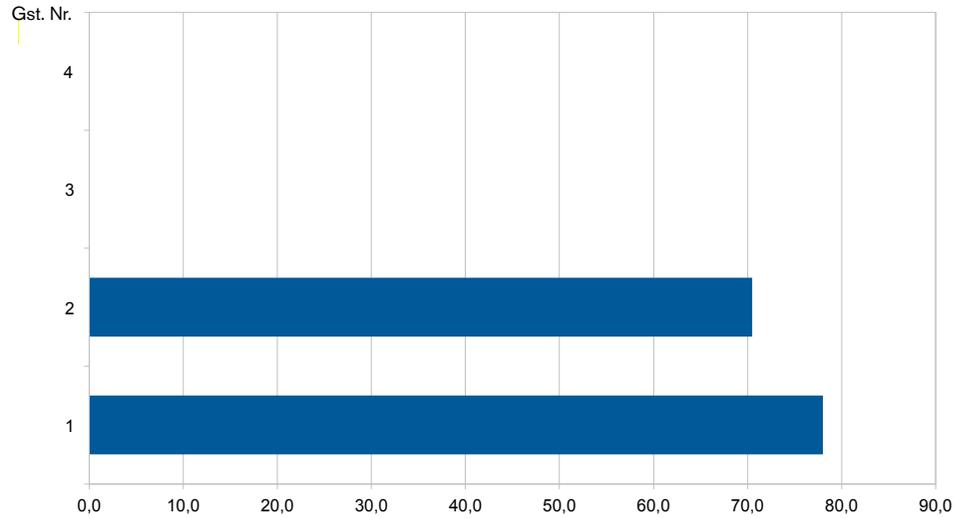
Gewichtung

4	C.1 Räumliche Zugehörigkeit zu den Hauptdörfern Muntlix, Batschuns u. Dafins od. Nebendörfern Buchebrunnen u. Suldis	12,00	12,00	#DIV/0!	#DIV/0!
		3	3		
4	C.2 Lage im Siedlungszusammenhang	12,00	12,00	#DIV/0!	#DIV/0!
	C.2.1 Nähe zum Zentrum des Dorfes bzw. Weilers	3	3		
	C.2.2 Arrondierung – Verhältnis Siedlungsumfang zu Siedlungsfläche (in Bezug auf Widmung) wird verringert	3	3		
	C.2.3 Es wird am gebauten Siedlungskörper angebaut	3	3		
1	C.3 Das Zentrum wird mit Funktionen öffentlichen Interesses aufgeladen* (Zentrum – Randzone)	3,00	1,50	#DIV/0!	#DIV/0!
		3	1,5		
3	C.4 Nähe zu lokaler Infrastruktur	9,00	9,00	#DIV/0!	#DIV/0!
	C.3.1 Kindergarten / Kleinkinderbetreuung	3	3		
	C.3.2 Schule	3	3		
	C.3.3 Nahversorgung	3	3		
	C.3.4 Gastronomie	3	3		
	C.3.5 Treffpunkt - attraktiver öffentlicher Raum mit Verweilqualität	3	3		
	C.3.6 Erholungsflächen	3	3		
	C.3.7 Nähe zu anderen sozialen Einrichtungen	3	3		
3	C.5 Nähe zu überörtlichen Zentren	9,00	9,00	#DIV/0!	#DIV/0!
		3	3		
3	C.6 Mobilität	9,00	9,00	#DIV/0!	#DIV/0!
	C.6.1 Hangparallele Erschließungen werden bevorzugt	3	3		
	C.6.2 Hochrangige Verkehrserreger werden bevorzugt im Tal angesiedelt*	3	3		
	C.6.3 Nähe zum hochrangigen ÖV (Bahnanschluss)	3	3		
	C.6.4 Nähe zur nächsten Haltestelle des ÖPNV	3	3		
	C.6.5 Anschluss an NMIV	3	3		
	C.6.6 Anschluss an MIV (hochrangig – Autobahnauffahrt)	3	3		
1	C.7 Wirtschaftlichkeit - Aufwendungen für die Gemeinde werden gering gehalten	3,00	3,00	#DIV/0!	#DIV/0!
		3	3		
1	C.8 Naturraum	3,00	3,00	#DIV/0!	#DIV/0!
	C.8.1 Landwirtschaftlichen Wert wird geachtet	3	3		
	C.8.2 Bedeutung im Biotopverbund wird beachtet	3	3		
1	C.9 Mikroklima und Energie	3,00	3,00	#DIV/0!	#DIV/0!
	C.8.1 Es wird windgeschützt gebaut	3	3		
	C.8.2 Der solare Eintrag wird beachtet	3	3		
2	C.10 Baudichte	6,00	,00	#DIV/0!	#DIV/0!
	C.10.1 Baunutzungszahl (BNZ) des Bauvorhabens	3	0		
	C.10.2 Gebäudetypus	3	0		
3	C.11 Strukturen gemäß ortspezifischer Bebauungs- und Erschließungslogiken werden fortgeführt**	9,00	9,00	#DIV/0!	#DIV/0!
		3,0	3,0		

\* Bei Nichtrelevanz des Kriteriums wird der Mittelwert 1,5 vergeben

\*\* Bei Orten mit mehreren Kriterien (Oberbatschuns, Dafins) eine gemittelte Bewertung eintragen

**Bewertungsbogen – Eignung für die Bebauung von Grundstücken** Gst. 1    Gst. 2    Gst. 3    Gst. 4



**78,0    70,5    #DIV/0!    #DIV/0!**

Maximal erreichbare Punktezahl bei Funktionen öffentlichen Interesses: 78  
 Maximal erreichbare Punktezahl bei anderen Funktionen: 76,5  
 Maximal erreichbare Punktezahl ohne Daten zur Baudichte: 70,5  
 Mindestpunktezahl für Bauflächenwidmungen: 35

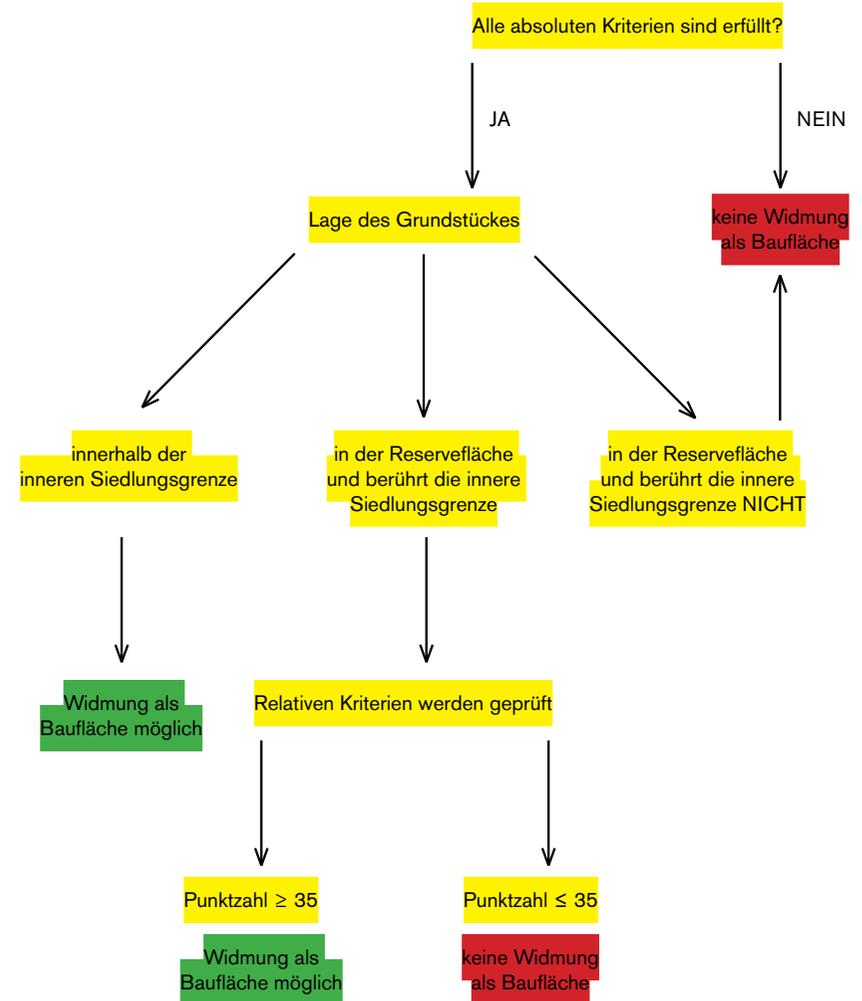
\* Bei Nichtrelevanz des Kriteriums wird der Mittelwert 1,5 vergeben  
 \*\* Bei Orten mit mehreren Kriterien (Oberbatschuns, Dafins) eine gemittelte Bewertung eintragen

# Kriterienkatalog

## A Absolute Kriterien A.1 - A.9

## B Entscheidungskriterium

## C Relative Kriterien C.1 - C.11



*^Baumdiagramm der Prüfung absoluter Kriterien, des Entscheidungskriteriums und relativer Kriterien laut Bewertungsbogen des REK*

## A Absolute Kriterien

A.1

### Äußere Siedlungsgrenze wird eingehalten

gemäß Plandarstellung: REK - Übersichtsplan, Stand 11.12.2014

Die äußere Siedlungsgrenze ist als parzellenscharf zu verstehen.

Eine Überschreitung der äußeren Siedlungsgrenze bei bestehenden Gebäuden ist bis zu einem maximalen Maß von 3m möglich, sofern Zweckmäßigkeit und Sinnhaftigkeit gegeben sind wie z.B. andere Situierung, Zubaumöglichkeiten an bestehende Gebäude, usw.

A.2

### Naturschutzgesetz wird eingehalten

Einhaltung von Abständen der Siedlungsflächen zu geschützten Gebieten, z.B. Wasserschutzgebieten.

A.3

### Gefährdungsbereiche und natürliche Umstände werden beachtet

gemäß RPG §13 (2)a<sup>1</sup>

<sup>1</sup> RPG §13 (2) Als Bauflächen dürfen nicht gewidmet werden Flächen, a) die sich wegen der natürlichen Verhältnisse (Grundwasserstand, Bodenbeschaffenheit, Lawinen-, Hochwasser-, Vermurungs-, Steinschlag-, Rutschgefahr u.dgl.) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, es sei denn, dass Maßnahmen zur Abwendung solcher Gefahren technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sind, b) deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen, insbesondere für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung oder Verkehrsverbindungen, erforderlich machen würde, c) deren Bebauung für die Einwohner besondere wirtschaftliche Schwierigkeiten oder besondere Belästigungen zur Folge haben würde, d) die zum Schutz des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind.

A.4

### Unwirtschaftliche Aufwendungen werden vermieden

gemäß RPG §13 (2)b<sup>1</sup>

Z.B. Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Verkehrsverbindungen, etc. Das RPG bezieht sich hier explizit sowohl auf öffentliche als auch private Aufwendungen.

A.5

### Flächen, die zum Schutz des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind, werden freigehalten

gemäß RPG §13 (2)d<sup>1</sup>

A.5.1

### Sichtachsen/Sichtbereiche werden erhalten

gemäß Konzept Sichtachsen bzw. Sichtbereiche/repräsentative Orte bzw. anlassbezogen zu prüfen

Zwischen Orten hoher gemeinschaftlicher Bedeutung wurde früher versucht Sichtkontakt zu ermöglichen. Mit weit verstreuten Ortschaften musste Zwischenwasser in der Vergangenheit ein Kommunikationssystem entwickeln, das die tiefen Gräben der Täler und die großen Höhensprünge überwinden konnte. Zwischen den Ortschaften wurden Sichtbeziehungen hergestellt, indem Gebäude so gesetzt wurden, dass sie von der nächsten Ortschaft aus sichtbar waren. Ausgewählte Teile davon wurden so hoch gebaut, dass sie über die Baumkronen reichen konnten oder so an eine Höhenkante gesetzt, sodass sie in der nächsten darunter liegenden Ortschaft sichtbar waren. So konnte man zwischen Kirchen, wichtigen Höfen, Adelhäusern, Gipfeln, etc. gut Informationen über das tägliche Geschehen austauschen und repräsentative Lagen erzeugen. Abseits der Informationsvermittlung geben Sichtachsen bzw. Sichtbereiche der Landschaft „gelebten Zusammenhalt“ und bei dessen Begehung spannende Beobachtungsmomente. In Zeiten neuer Kommunikationstechnologien wurden die alten, wirkungsvollen und symbolträchtigen Sichtachsen bzw.



<sup>1</sup> Sichtachsen/Sichtbereiche erhalten: Die Kirche Oberbatschuns ist ein Beispiel für eine repräsentative Lage. Würde ein Gebäude eine Sichtachse bzw. einen Sichtbereich zu diesem Ort blockieren, so ist das Kriterium „Sichtachsen/Sichtbereiche erhalten“ nicht erfüllt.

Sichtbereiche vernachlässigt. Sich dieser Achsen bewusst zu werden, sie zu erhalten oder wiederzubeleben dient einer integrativen Gesamtgemeindeentwicklung.

Die Kirche von Oberbatschuns etwa wurde so konzipiert, dass sie im Rheintal weitum sichtbar ist. Den Ort direkt vor der Kirche zu bebauen würde diese Sichtachse bzw. den Sichtbereich je nach baulicher Konzeption entweder zerstören oder durch Aufmerksamkeitsentzug schwächen.

A.5.2

### Freiflächen mit landwirtschaftlicher und landschaftsräumlicher Bedeutung werden freigehalten

gemäß Plandarstellung: REK-Übersicht, Stand 11.12.2014

Etwa Hanglagen, siedlungskörperstrukturierende landwirtschaftlich genutzte Flächen, etc.

A.5.3

### Innerörtliche Freiraumreserven werden erhalten

gemäß Plandarstellung: REK-Übersicht, Stand 11.12.2014

A.6

### Widerspruch mit regionalen Konzepten und Plänen wird vermieden

A.7

### Keine reine Wohnfunktion im Zentrum

gemäß Plandarstellung: REK-Übersicht, Stand 11.12.2014

Reine Wohngebäude sind auf Grundstücken in Zentrumszonen nicht mehr zulässig; die Zentrumszonen sind für Funktionen abseits des reinen Wohnens reserviert. Die Stärkung von Funktionen mit „mehr als nur Wohnen“ in bestehenden Ortsmitten stärkt sowohl den physischen als auch den sozialen Zusammenhalt einer Ortschaft; z.B. „Wohnen und Arbeiten“-Konzepte, Gemeinschaftsarbeitsplätze, Bildungseinrichtungen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle oder soziale Einrichtungen, aber auch betreubares Wohnen sollten möglichst nah an den bestehenden Ortsmitten realisiert werden. In dörflichen Ortschaften wirken Ortsmitten mehr durch erhöhte Aktivitätsdichten als durch erhöhte bauliche Dichten. Diese ent-

stehen durch Konzentration von öffentlichen Funktionen, die nicht dem reinen Wohnen dienen, z.B. die Kirche oder Kapelle, die Gasthäuser oder Nahversorger, die Schulen, die alten Hofgruppen und die Laubbäume

A.8

### Repräsentative Orte werden mit Gebäuden spezieller Bedeutung aufgewertet

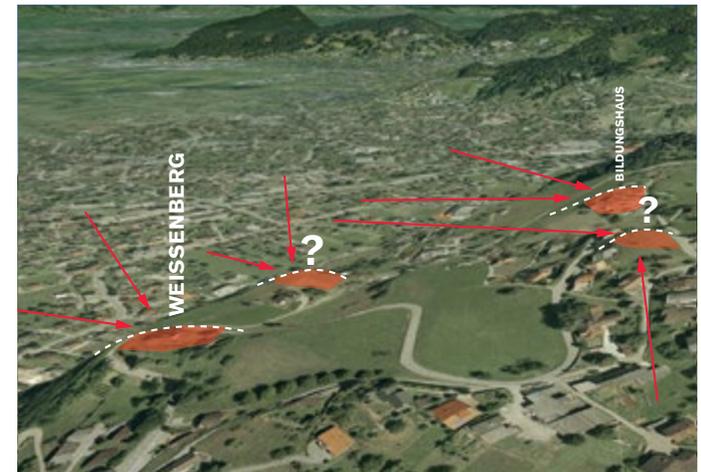
gemäß Konzept Sichtachsen bzw. Sichtbereiche /repräsentative Orte bzw. anlassbezogen zu prüfen

Handelt es sich um einen repräsentativen Ort, so ist die adäquate Bebauung mittels privatrechtlicher Vereinbarungen sicherzustellen. Kann dies nicht geschehen, so kann keine Bauflächenwidmung erfolgen. Repräsentative Orte dürfen mit Funktionen rein privaten Interesses nicht bebaut werden. Eine Bebauung mit Funktionen öffentlichen Interesses ist möglich, hat aber einem hohen baukulturellen Niveau zu entsprechen. Dieses ist mittels Durchführung eines Architekturwettbewerbs sicherzustellen.

Innerhalb der Siedlungsstruktur und im Kontext der Topographie erhalten bestimmte Orte eine überdurchschnittlich repräsentative Bedeutung. An diesen Orten wurden in der Vergangenheit höherwertige Funktionen u.a. mit Fernwirkung ins Rheintal untergebracht bzw. die Baukörper mit besonderen architektonischen Qualitäten ausgestattet. Durch die allgemeine Wertschätzung gegenüber diesen Identität stiftenden und den Ort strukturierenden Repräsentationslagen erhielt sich die Repräsentationswirkung oftmals bis heute. An den Repräsentationslagen sollte diese Wirkung durch die Zuweisung hochwertiger Funktionen und unter Verwirklichung von aus dem Ortsverband hervorstechenden baulichen Qualitäten erhalten werden.

Als eingliedernde Bauplätze stehen topographische Abflachungen, die Naturgefahren, geologische Schwierigkeiten und erhöhten Ressourcenaufwand vermeiden, und gegen den Hang aufwärts gerückte Flächen der Hochterrassen, die vor starkem Wind geschützt und von Sonnenstrahlen gut erreicht werden, zur Verfügung. Gebäude ohne herausragenden Stellenwert im Dorf sollen sich in die Topographie anpassen. Nur Gebäude mit spezieller Bedeutung können hier einen Sonderstatus erzielen, indem sie der Topographie trotzen.

Baukörper an Höhenkanten wie der Anstz Weissenberg oder das Bildungshaus Batschuns erhalten durch ihre topographisch hervorstechende und von weither sichtbare Lage eine übergeordnete Bedeutung innerhalb der Gemeinde.



^ Bebaute und unbebaute repräsentative Orte in Batschuns

Sie werden zu Bedeutungsträgern und repräsentieren die Gemeinde mit ihrer Funktion und ihrer baulichen Qualität nach außen und nach innen hin, weswegen deren Planung besondere Beachtung benötigt (siehe SMA S.59).

A.9

### Öffentliche Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit der Fluss- und Bachläufe wird bewahrt

Zwischenwasser liegt mit den Gemeinden im gesamten östlichen Rheintal in einem gemeinsamen Wassereinzugsgebiet. Die Fließgewässer haben für Zwischenwassers Ortschaften historische und lebensstiftende Bedeutung und sollen daher Thema im Leben der Gemeindebürgerinnen und -bürger und damit Thema der Kommunalplanung sein.

Siedlungen hielten stets ihrer Größe entsprechend Abstand von größeren oder kleineren Fließgewässern. An kleinen Bächen konnte sich die Bebauung näher heranwagen als an Große. Große Siedlungen konnten sich an Fließgewässer näher heranwagen als Kleine. Mit Zunahme eines städtischen Charakters in Muntlix können auch die größeren Flussläufe eine wesentlichere Rolle in der Siedlungsstruktur einnehmen und vermehrt ins Geschehen eingebunden werden. Die Hangsiedlungen werden nur von kleinen Bächen durchflossen, die historisch als nahe Lebensader zu verstehen sind und in ihrer strukturgebenden Rolle nicht verrohrt werden sollen, sondern wahrnehmbar bleiben sollen.

Fließgewässer sollten nicht aus allen Sinnen in unterirdischen Rohre verschwinden, sondern strukturgebende Landschaftselemente sein. Sie sollen nicht als Störfaktor verschleiert werden, sondern aktiv eine Rolle zugewiesen bekommen. Sie können beispielsweise gut zugänglicher Erholungsraum sein und als verbindendes Element zwischen den Ortschaften verstanden werden. In Muntlix sind Frutz und Frödich die letzten strukturgebenden Merkmale, die Muntlix von der restlichen Rankweiler Bucht unterscheiden. Als momentane Siedlungsrückseiten könnten sie zu Siedlungsfronten werden.

Die öffentliche Zugänglichkeit zu Fluss- und Bachläufen kann - falls es sich um ein Grundstück handelt, dessen Bebauung diese u.U. verwehren würde - mittels privatrechtlicher Vereinbarungen gesichert werden.

## B Entscheidungskriterium

### Lage des Grundstückes

Die entscheidende Frage ist: Wie liegt das Grundstück im Bezug zur inneren Siedlungsgrenze?  
Drei Optionen sind möglich:



^ Uferkante als öffentlicher Raum ([www.messezimmer-essen.com/blog/wp-content/uploads/2012/07/ruhetreppe-essen-werden.jpg](http://www.messezimmer-essen.com/blog/wp-content/uploads/2012/07/ruhetreppe-essen-werden.jpg), Zugriff am 20.08.2013)

1. Innerhalb der inneren Siedlungsgrenze  
Hier ist eine Widmung als Baufläche möglich. Die relativen Kriterien sind zu prüfen, allerdings ist keine verpflichtende Punktzahl zu erreichen.

2. In der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze:  
Die relativen Kriterien sind zu überprüfen und müssen verpflichtend eine Mindestpunktzahl von 35 erhalten, damit das Grundstück als Baufläche gewidmet werden kann.

3. In der Reservefläche und berührt die innere Siedlungsgrenze sowie die bestehende Erschließung nicht direkt:  
Trifft dies zu, ist eine Widmung als Baufläche nicht möglich.

## C Relative Kriterien

C.1

### Räumliche Zugehörigkeit

Bewertet wird die Zugehörigkeit zu den Hauptdörfern Muntlix, Batschuns und Dafins, da sich die weitere Siedlungsentwicklung hauptsächlich auf diese Orte konzentrieren soll.

Lagen in den Nebendörfern Buchebrunnen und Suldis sollen eine neutrale Wertung mit 1,5 erfahren.

C.2

### Lage im Siedlungszusammenhang

C.2.1

#### Nähe zum Zentrum des Dorfes bzw. Weilers

Bewertet wird die Entfernung des Grundstückes vom Zentrum des jeweiligen Dorfes bzw. Weilers. Je geringer die Entfernung des Grundstückes, desto besser die Bewertung. (Siehe Abbildung S.16)

Ein neues Bauvorhaben sollte der Nachverdichtung der bestehenden Siedlungskörper dienen. Ein Bauplatz im Ortskern bedeutet eine ressourcenschonendere Entwicklung als ein Bauplatz am Ortsrand. Eine Vielzahl von frü-

her und heute noch gültigen Regeln der Besiedlung führt zum notwendigen Ziel, kompakte Ortschaften zu kreieren.

Kompakte Siedlungskörper bedeuten stärkeren sozialen Zusammenhalt, weniger Abhängigkeit von technischen Hilfsmitteln, weniger Zwangsmobilität, weniger Ressourcenverbrauch, mehr Sicherheit durch soziale Kontrolle, weniger irreversibler Flächenverbrauch uvm. Daher sollten die Baukörper innerhalb der einzelnen Ortschaften Zwischenwassers zusammenrücken.

C.2.2

#### Arrondierung – Verhältnis Siedlungsumfang zu Siedlungsfläche wird verringert

Bewertet wird die Änderung des Verhältnisses des Umfangs des (zusammenhängenden) Siedlungskörpers zur Fläche des Siedlungskörpers (gemeint sind die bestehenden gewidmeten Flächen, nicht die innere Siedlungsgrenze lt. Plandarstellung). Ein gleichbleibendes Verhältnis ist neutral mit 1,5 zu werten.

Ein neues Bauvorhaben sollte dem Schließen ausfransender Siedlungsgrenzen dienen (Arrondierung), um die Kompaktheit des Siedlungskörpers zu erhöhen.

C.2.3

#### Es wird am gebauten Siedlungskörper angebaut

Das Grundstück grenzt an den gebauten Siedlungskörper an. Je mehr Seiten des Grundstückes am gebauten Siedlungskörper angrenzen, desto besser die Bewertung. (Siehe Abbildung S.16)

Eine Staffelung könnte wie folgt aussehen:

keine Seite - entspricht nicht  
eine Seite - entspricht minimal  
mehrere Seiten - entspricht befriedigend

C.3

#### Das Zentrum wird mit Funktionen öffentlichen Interesses aufgeladen

gemäß Plandarstellung: REK-Übersichtsplan, Stand 11.12.2014

Die Platzierung von Funktionen abseits des reinen

Wohnen in bestehende Ortsmitte stärkt sowohl den physischen als auch den sozialen Zusammenhalt einer Ortschaft. Z.B. „Wohnen und Arbeiten“-Konzepte, Gemeinschaftsarbeitsplätze, Bildungseinrichtungen, Handel, Nahversorger, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle oder soziale Einrichtungen, aber auch z.B. betreubares Wohnen sollten möglichst nah an den bestehenden Ortsmitte realisiert werden. In dörflichen Ortschaften wirken Ortsmitte mehr durch erhöhte Aktivitätsdichten als durch erhöhte bauliche Dichten. Diese entstehen durch Häufung von öffentlichen Funktionen, die nicht dem reinen Wohnen dienen.

Dieses Kriterium ist nur für angedachte Funktionen öffentlichen Interesses zu bewerten. Für avisierte reine Wohnfunktionen ist der Mittelwert zu vergeben.

C.4

### Nähe zu lokaler Infrastruktur

Bewertet wird die fußläufige Distanz zu den folgenden Einrichtungen (bis zu 3min zu Fuß entspricht sehr gut; ein Weg über 15min, der im Alltag meist nicht zu Fuß bewältigt werden wird, entspricht nicht).

C.4.1

### Kindergarten / Kleinkinderbetreuung

C.4.2

### Schule

C.4.3

### Nahversorgung

C.4.4

### Gastronomie

C.4.5

### Treffpunkt - attraktiver öffentlicher Raum mit Verweilqualität

Damit sind für Menschenansammlungen geeignete, gestaltete Räume in der Öffentlichkeit gedacht.

C.4.6

### Erholungsflächen

z.B. Tschutterplatz, nutzungs offene, innerörtliche Freifläche, Freifläche an Flüssen, Wanderwege, Wald

C.4.7

### Nähe zu anderen sozialen Einrichtungen

z.B. Pfarrhaus, Spielgruppe, Bildungshaus

C.5

### Nähe zu überörtlichen Zentren

Bewertet wird die Nähe zur überörtlichen Infrastruktur

Nähe zu Einrichtungen des nicht täglichen Bedarfs, wie etwa Kultureinrichtungen, Handel, Dienstleistungen; weiters Arbeitsstätten und sonstige Einrichtungen überörtlicher Zentren.

C.6

### Mobilität

C.6.1

### Hangparallele Erschließungen werden bevorzugt

Flächen mit direkter Haupterschließung entlang der Höhenkante der Ortsmitte eignen sich besser für weitere Zwangsmobilität erzeugende Bebauungen als die hangauf- oder abwärtsliegenden Flächen. Parzellen, die mit einer hangparallelen Erschließung an die Ortsmitte angebunden sind, sollen also bevorzugt bebaut werden.

Straßen und Gehwege sollen energieschonend benützbar sein - für ältere Menschen, Personen mit Kinderwägen, etc. ist die Steigung maßgeblich. Die mögliche oder notwendige Steigung einer aufgrund einer Neuwidmung notwendigen neuen Erschließung wird hier bewertet.

Aus der Besiedelungsstoßrichtung der Rheintalhänge heraus haben sich die bergwärts führenden Stichstraßen erhalten und stellen auch heute noch die Hauptwege dar.

Für die hanginterne Vernetzung wesentlich sind allerdings die parallel zum Hang führenden niveaugleichen Wege, von denen es je Höhenstufe einen gibt. Bei stärkerer Autarkie der Ortschaften am Hang muss diesen Wegen höhere Bedeutung beigemessen werden. In der Anfangsphase der Landnahme an den Hängen waren die direkt auf den Hang führenden Steiglinien die bedeutsamste Wegstruktur. Nach Etablierung der Hangsiedlungen konnte vermehrt in die Breite gegangen werden, wodurch die Höhenkanten bedeutsamer wurden. In heutiger Betrachtung sind sie die wichtigsten Siedlungsspuren, bilden die ortschaftsinterne Erschließung und bedürfen einer größeren Beachtung in der Ortschaftsentwicklung als die auf Verkehr reduzierten Steiglinie. Die Höhenkanten haben mehr Bedeutung in der Ortschaftsentwicklung als die Steiglinien. Hier soll in hochwertige Bebauung intensiviert werden, der Straßenraum als Platzraum gestaltet werden, der Verkehr zurückgenommen werden, u.ä.

Historische Siedlungslagen entlang von Höhenstufen wurden durch eine horizontale Durchwegung begünstigt. Damit erfolgte die ortsinterne Mobilität weitgehend steigungsfrei. Für energieschonende Mobilitätskonzepte und mobilitätseingeschränkte Personen sind diese horizontalen Durchwegungen heute hilfreich. Das Wachstum der Ortschaften an den Möglichkeiten intern horizontale Verbindungen zu schaffen zu orientieren, soll Bestandteil der Kommunalplanung sein.

Bewertet wird die Hangparallelität der Erschließung zum nächsten lokalen Zentrum (Zentrum Kernzone lt. REK). Nicht-Hanglagen sind mit der vollen Punktezahl zu bewerten, da die Anforderungen an die energieschonende Erschließung erfüllt sind.

C.6.2

### Hochrangige Verkehrserreger werden bevorzugt im Tal angesiedelt

Für Verkehr erzeugende Einrichtungen eignet sich am besten ein Standort in Muntlix, nahe der Anschlussstelle an das überörtliche Straßennetz, da diese von den Zwischenwässlern oft ohnehin auf dem Weg nach „draußen“ angefahren werden.

Zwischenwasser liegt am östlichen Rand der Rankweiler Bucht, die im Westen von den Hauptverkehrsstraßen tangiert wird. Zwischenwasser hatte in seiner Abseitslage nie besonders verkehrserzeugende Einrichtungen erhalten, was ein Hinweis für die künftige Gemeindeentwicklung sein soll. Nur Muntlix nimmt Anteil am „Verteilerkreis“

Rankweiler Bucht, da dort einige Stichstraßen ins östliche Bergland bündeln. Verkehrserreger sind daher bevorzugt in Muntlix anzusiedeln.  
Die Subkriterien B.5.3 bis B.5.6 bewerten die Nähe zu folgenden Infrastrukturen:

C.6.3

### Nähe zum hochrangigen öffentlichen Verkehr (OV)

Hier ist der Anschluss zu überregionalen Verkehrsverbindungen, z.B. dem Bahnnetz, gemeint.

C.6.4

### Nähe zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Privatnahverkehrs (OPNV)

Mit Berücksichtigung der Taktung und Anzahl der bedienenden Linien

C.6.5

### Anschluss an nicht motorisierten Individualverkehr (NMIV)

Vorhandensein eines unmittelbaren Anschlusses an attraktive NMIV-Netze (sicherer und attraktiver Fußweg, sicherer Radweg)

C.6.6

### Anschluss an motorisierter Individualverkehr (MIV)

Nähe zur nächsten Autobahnauffahrt

C.7

## Wirtschaftlichkeit

C.7.1

### Aufwendungen für die Gemeinde werden gering gehalten

Hier sind die durch eine Bauflächenwidmung des Grundstückes für die öffentliche Hand zu erwartenden Aufwendungen maßgeblich: Aufwand für zusätzliche technische Infrastruktur - Errichtung und Wartung/Betrieb (Straßen, Gehwege, Leitungsnetz, Kanal, Wasser, Datennetz,

Schulbus, Schneeräumung, Daseinsversorgung für ältere Mitmenschen, usw.)

C.7.2

### Aufwendungen für den Grundstückseigentümer\_in werden gering gehalten

Maßgeblich sind hier lediglich wirtschaftliche Aufwendungen für die Grundstückseigentümer, etwa erhöhte zu erwartende Baukosten aufgrund des Zustands von Boden und Topographie, etc.

C.8

## Naturraum

C.8.1

### Landwirtschaftlicher Wert wird geachtet

Flächen mit hohem landwirtschaftlichen Ertragswert sollen nicht versiegelt werden. Dieser ist ersichtlich lt. Karte „Ertragswert landwirtschaftlicher Grundstücke, Vision Rheintal, Download unter [http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Hintergruende/Freiraum/Ertragswert\\_landwirtschaftlicher\\_Grundstuecke.pdf](http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Hintergruende/Freiraum/Ertragswert_landwirtschaftlicher_Grundstuecke.pdf) (Zugriff am 11.11.2013).

Landwirtschaftlich genutzte Flächen besitzen einen hohen Stellenwert, der höher liegt als eine solar optimal zu nutzende Bebauung. Solange noch andere Flächen vorhanden sind, stehen aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht zur Disposition. Diese Flächen tragen auch maßgeblich zu den räumlichen Charakteristika Zwischenwassers bei – falls diese eventuell in Zukunft nicht mehr genutzt werden, sollte sich die Gemeinde um den Erhalt kümmern.

C.8.2

### Bedeutung im Biotopverbund beachtet

Bewertet wird das Ausmaß der eventuellen Störung der vorhandenen Lebensräume durch eine Neuwidmung anhand der Biotopbeschreibung für Zwischenwasser

C.9

## Mikroklima und Energie

Bewertet werden im einzelnen folgende Parameter,

jeweils lokal auf das Grundstück bezogen:

C.9.1

### Es wird windgeschützt gebaut

ist anlassbezogen zu erheben

Zwischenwasser ist grundsätzlich durch seine von Erhebungen im Süden und Norden flankierte Lage von kalten Winden geschützt. Höhenkuppen und Sattel sind jedoch tendenziell eher von stärkeren Winden betroffen. In geschützten Beckenlagen wie Muntlix oder Unterbatschuns zu siedeln bedeutet weniger Wind- und Heizlast.

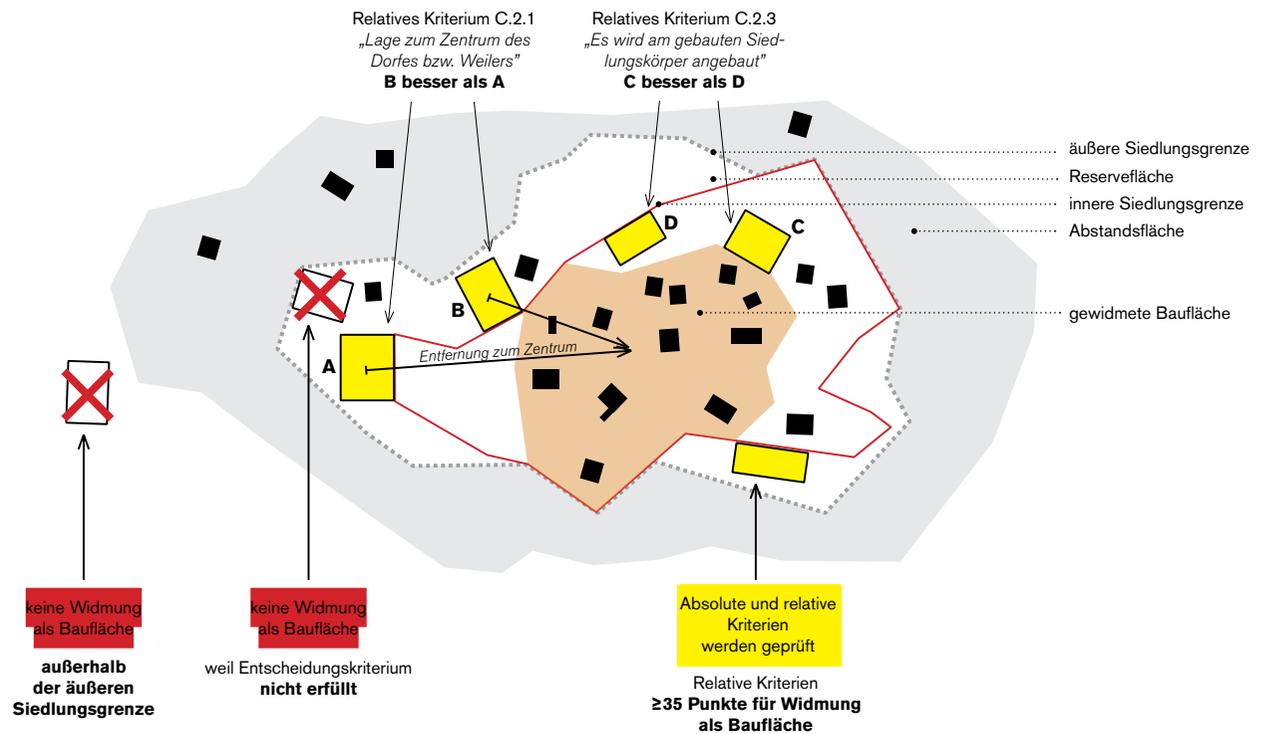
Um höhere Heizlasten zu vermeiden, sollte z.B. der von kalten Aufwinden betroffene Ort nördlich der Dafinser Kirche von Bebauung freibleiben bzw. zumindest baulich auf die klimatischen Einflüsse reagiert werden.

C.9.2

### Der solare Eintrag wird beachtet

Bewertung anhand der Karte „Solarenergie im Jahr“, ersichtlich im VOGIS und im Solarkataster.  
Link: [vogis.cnv.at/atlas/init.aspx?karte=klimatologie\\_und\\_meteorologie&ks=digitaler\\_atlas\\_vorarberg&redliningid=gzfvcopu20kca4q5rbkyimup&layout=vogis\\_atlas&box=-103284.899736148;184000;35358.8997361478;278000&srs=31254](http://vogis.cnv.at/atlas/init.aspx?karte=klimatologie_und_meteorologie&ks=digitaler_atlas_vorarberg&redliningid=gzfvcopu20kca4q5rbkyimup&layout=vogis_atlas&box=-103284.899736148;184000;35358.8997361478;278000&srs=31254) (Zugriff 24.11.2014)

Grundsätzlich sind gut besonnte Flächen für die Siedlungsentwicklung zu bevorzugen. Geht es um die Erhaltung potentiell landwirtschaftlicher Flächen, so sind gut besonnte Flächen besonders relevant. Überwiegt der erwartete Nutzen einer Baustruktur jenen der Landwirtschaft, so sind für die Baustrukturen ebenfalls besser besonnte Flächen zu bevorzugen. Siedlungen haben sich im Alpenraum stets am potentiellen Sonnenenergieeintrag orientiert. Die Siedlungsflächen liegen an nach Süden leicht abfallenden Hängen, die Bebauung hält Abstand von den schattenwerfenden Waldrändern, überlässt aber den landwirtschaftlichen Flächen die besonders gut besonnten Flächen. Schattenfreie nach Süden gerichtete Offenlandflächen sollen erhalten werden bzw. angesichts eines möglichen, nahenden zweiten Solarzeitalters schwerpunktmässiger Siedlungsraum bleiben.



^ Grafische Erläuterung zu Widmungsfragen und ihre Bewertung mit den absoluten und relativen Kriterien sowie dem Entscheidungskriterium des Bewertungsbogens des REK

C.10

## Baudichte

C.10.1

### Baunutzungszahl (BNZ) des Bauvorhabens

Hier geht es um die BNZ, also das Verhältnis der Fläche, die zu bauen beabsichtigt wird, im Verhältnis zur Grundstücksgröße. Je höher die BNZ, desto besser.

Eine Staffelung für Muntlix könnte wie folgt aussehen:

BNZ < 40 entspricht nicht  
 BNZ 40 - 70 entspricht minimal  
 BNZ 70 - 100 entspricht befriedigend  
 BNZ > 100 entspricht sehr gut

Eine Staffelung für die Bergdörfer könnte wie folgt aussehen:

BNZ < 40 entspricht nicht  
 BNZ 40 - 50 entspricht minimal  
 BNZ 50 - 70 entspricht befriedigend  
 BNZ > 70 entspricht sehr gut

Ist noch kein Bauvorhaben bekannt, so wird mit 0 bewertet.

C.10.2

### Gebäudetypus

Bewertet werden wie viele Einheiten innerhalb eines Gebäudes errichtet werden sollen. Als Einheit zählen nicht nur Wohnhäuser, sondern auch Büros, Wohnungen, Gastronomien, usw. Eine Einheit sollte  $\geq 65\text{m}^2$  sein. Die Bewertung kann wie folgt aussehen:

Einfamilienhaus - entspricht nicht  
 Doppelhaus - entspricht minimal  
 3fach Reihenhaushaus - entspricht befriedigend  
 noch dichter - entspricht sehr gut

Ist noch kein Bauvorhaben bekannt, so wird mit 0 bewertet.

C.11

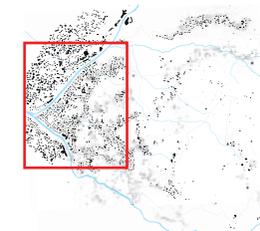
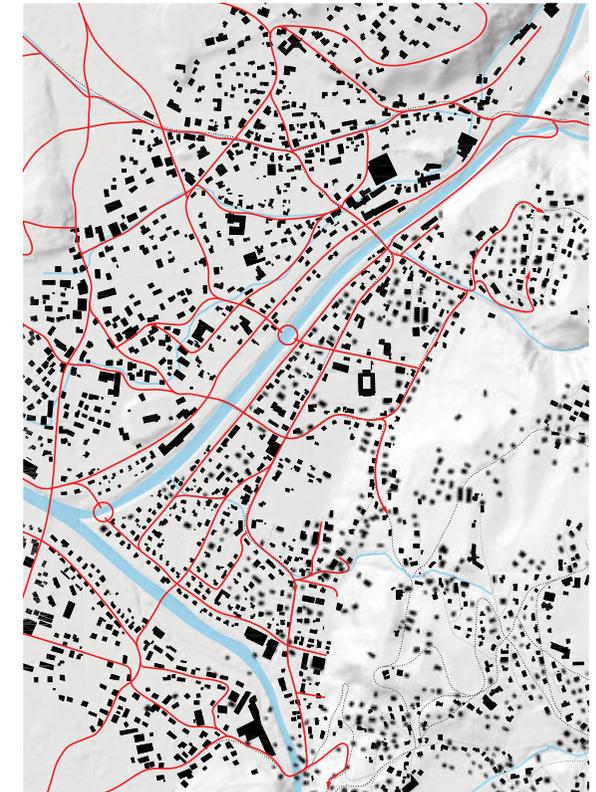
## Strukturen gemäß ortspezifischer Bebauungs- und Erschließungslogiken werden fortgeführt

### Muntlix - Rheintalgewebe

Neue Sackgassen sollen bei der Erschließungsstruktur vermieden werden. Da Muntlix in seiner Raumstruktur bereits unverkennbar dem Konzept der Nachbargemeinden im Rheintal angehört, ist auch der Ausbau der Anbindung an das Verkehrsgewebe anzuraten. Um dies zu erreichen, müssen die Regeln dieses Gewebes, wie das Verzichtens auf Sackgassen und das spitzwinklige Einmünden von Wegen, in Muntlix fortgeführt werden. Die konsequente Siedlungsstruktur im Gewebe unterliegt einer flächigen Organisation mit Verdichtungspunkten an den Wegkreuzungen. Bewertet wird die Lage an Wegkreuzungen, da diese eine günstige Erschließung der Parzellen darstellen.

Bewertet wird die Lage an Wegkreuzungen, da diese eine günstige Erschließung der Parzellen darstellen.

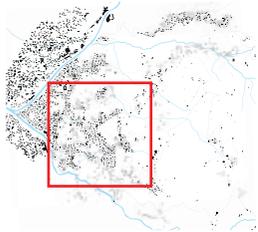
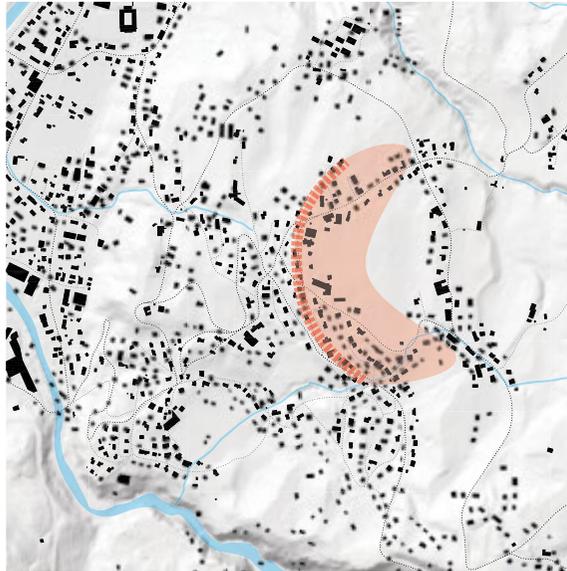
## Muntlix - Rheintalgewebe fortführen



## Oberbatschuns - Sonnenterrasse

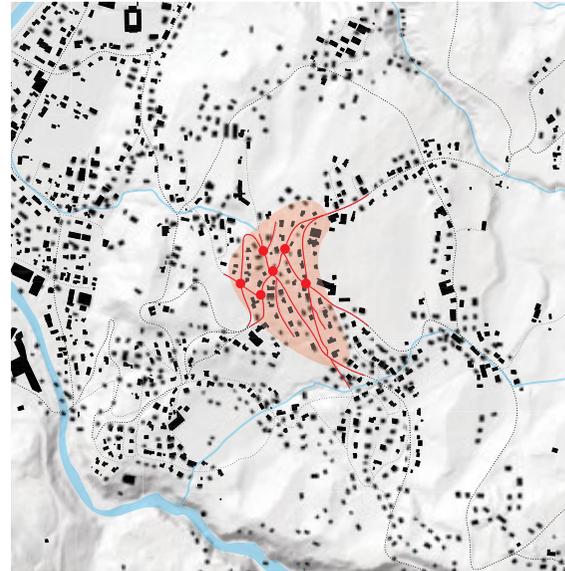
Batschuns hat die größte Lichtungsfläche auf einer großzügigen Sonnenterrasse. Der Siedlungskörper formt sich entlang einer bogenförmigen Höhenstufe, dessen Mittelpunkt die Kirche einnimmt.

Bewertet wird die konzeptionelle Zugehörigkeit des Grundstückes zur Batschunser Sonnenterrasse.



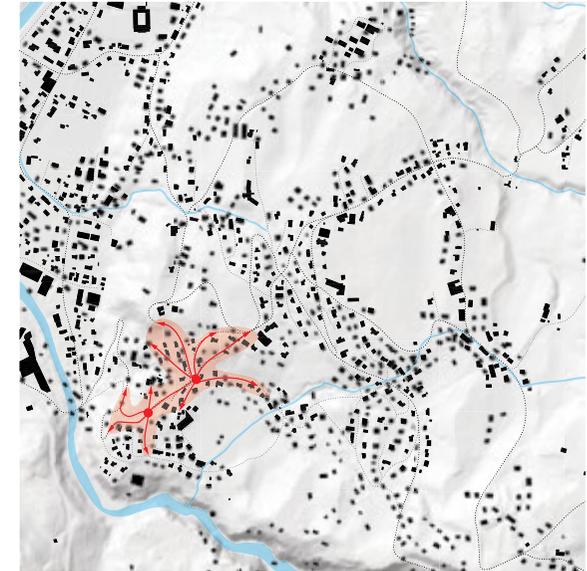
## Oberbatschuns - verdichtete Serpentinenkreuzungen

Die präferierten Lagen befinden sich an den Kreuzungspunkten. An den dicht liegenden Serpentina von Oberbatschuns reihen sich Einzelbaukörper aneinander. Die Flächen zwischen den Serpentina eignen sich ob ihrer vielfältigen Erschließungsmöglichkeiten besonders gut für dichtere Bauweisen. Die Kreuzungspunkte zwischen alten und neuen serpentierte Wegen eignen sich wegen ihrer erhöhten Frequenz als zentraler Punkt in diesem Geflecht.



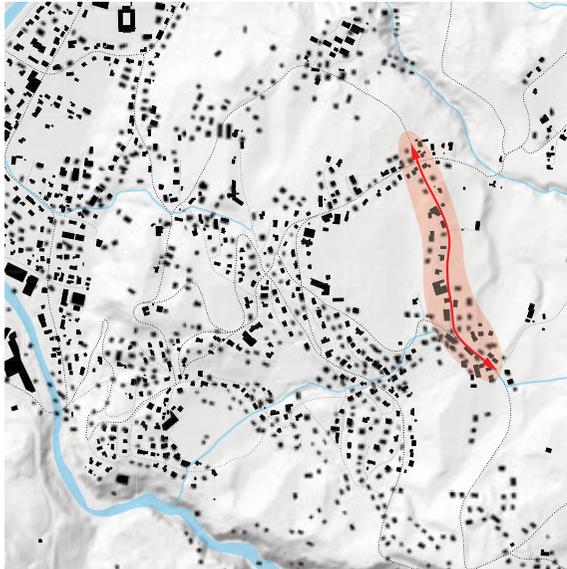
## Unterbatschuns - Sternstraßen

Ein neuer Siedlungskörper soll an einer Sternstraße liegen bzw. neue Sternstraßen erzeugen, indem die Straßen spitzwinklig in andere Sternstraßen einmündend kurze Wege ins Zentrum erzeugen. Dem Haufendorf entsprechend nimmt ein sternförmiges Erschließungsnetz bei der Kirche von Unterbatschuns Ausgang ins Umfeld. Damit sind kurze Wege ins soziale Zentrum des Dorfes gesichert. Diese Strukturen sollen nicht gebrochen werden, um deren günstige Erschließungs- und Vernetzungsfunktion mit dem Umland nicht einzuschränken. Die Sternstraßen sollen durchgängig sein und gleichmäßig ins Umland führen. Weitere Straßen sollen sich dem Sternensystem eingliedern.



### Altes Oberbatschuns - Straßenweiler

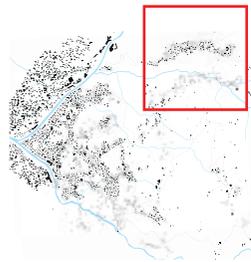
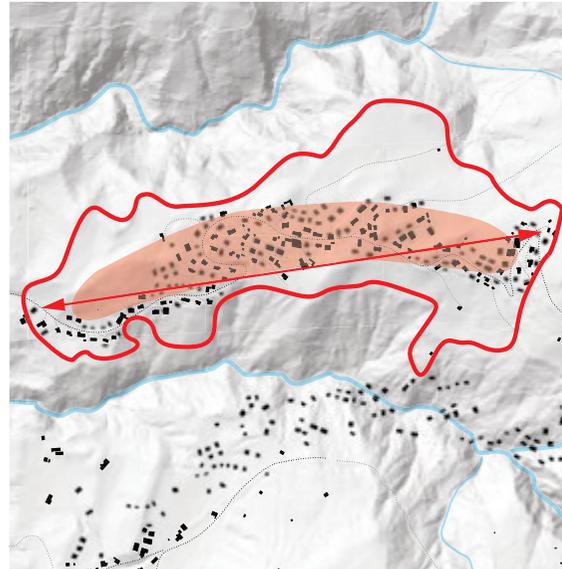
Eine auf einem Höhenrücken eingebettete Straße bildet den Lebensraum des alten Oberbatschuns. Als starkes ruhiges Konzept sollte dieser Weg nicht durch andere Erschließungsstrukturen irritiert werden.



### Dafins - Lichtungsstreifen

Dafins liegt in einem länglichen Lichtungsstreifen, der einseitig nach Süden ausgerichtet ist.

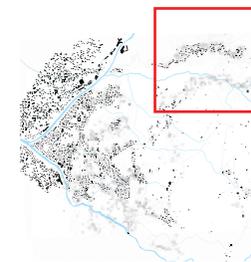
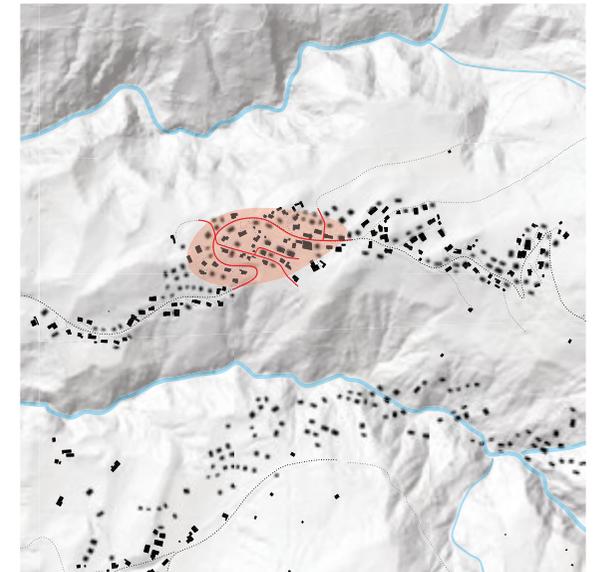
Eine streifenförmige Struktur in anderen Bereichen entspricht tendenziell dem Lichtungsstreifen.



### Dafins - verdichtete Serpentinenkreuzungen

Dafins reiht sich fast einem Straßendorf gleich entlang eines linearen Straßenstranges auf, wobei es im Bereich der Serpentin baulich verdichtet. Nur die südliche Seite bot sich in der Vergangenheit wegen seiner guten Besonnung für eine Bebauung an. Die Baukörper sind nach Süden oder zur von Westen kommenden Straße ausgerichtet. Diese Konzeptidee sollen in Zukunft weiter verfolgt werden. Der nördliche Abhang eignet sich nicht zur Bebauung.

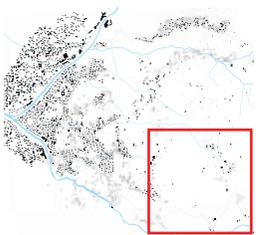
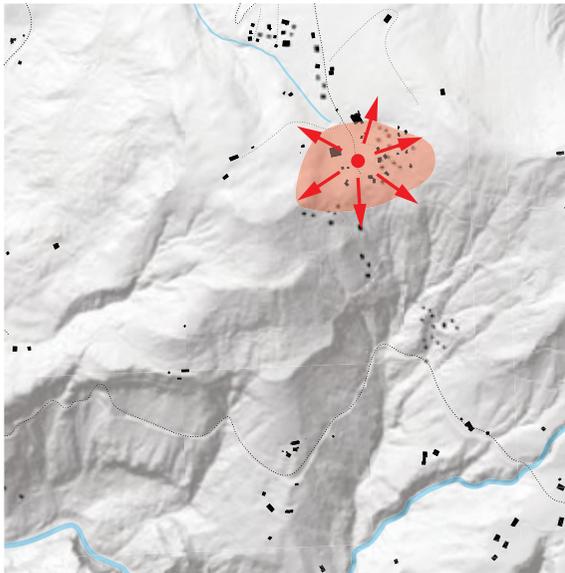
Die Südorientierung von Baukörpern im Bereich der zu einem feinen Gewebe verdichtenden Serpentin soll Teil des Konzeptes sein.



## Furx - Krönung

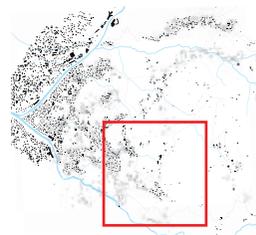
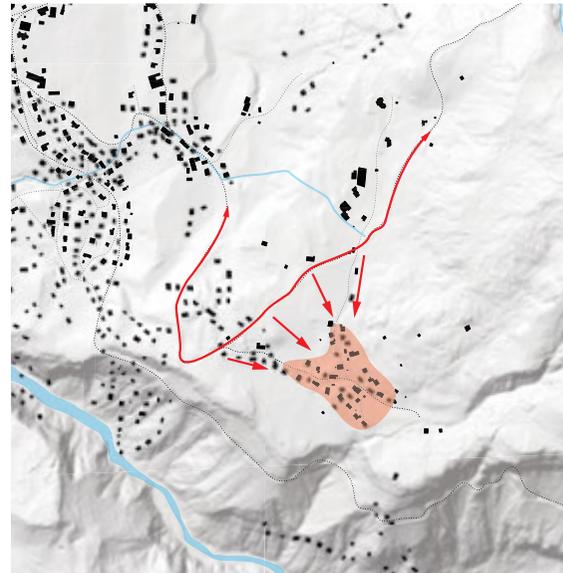
Furx bildet die Krone von Zwischenwasser und öffnet sich als Tor zwischen Rheintal und Bergland. Diese topographische Situation verschafft Furx eine eindeutige Schnittstelle zwischen Rheintal und den Bergen, eignet sich also dazu Freizeitfunktionen aufzunehmen. Eine dramatische Inszenierung des Übergangs von Kulturraum zu Naturraum bedeutet ein Potenzial für die Entwicklung von Furx.

Funktionen an der Schnittstelle zwischen menschlicher Besiedlung und naturräumlicher Freizeitkultur können in Furx Platz finden.



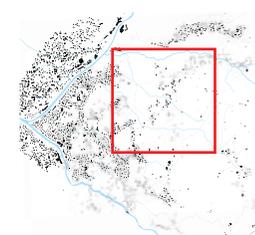
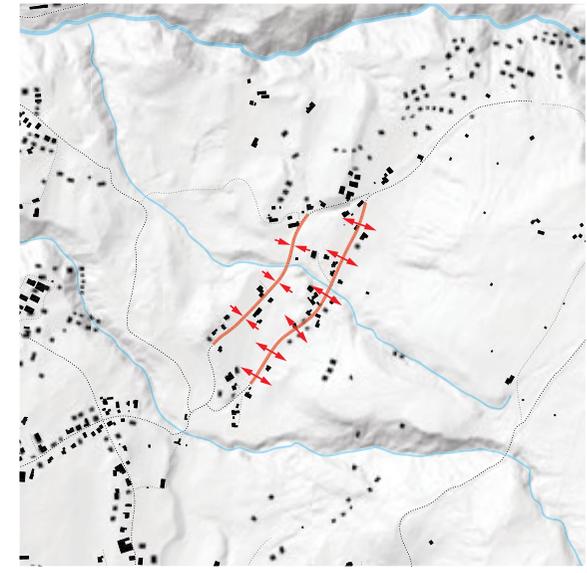
## Suldis - Abseitslage

Suldis liegt verschlafen auf einer überhöhten versteckten Muldenterrasse, die nach Süden gerichtet ist. Es soll aufgrund seiner schlechten Anbindung an das Rheintal und der schwierigen Versorgungslage den Abseitscharakter erhalten. Die Flächen inmitten von Suldis abseits der Straße nach Furx sind für eine Bebauung zu bevorzugen.



## Buchebrunnen - Hangparallelität

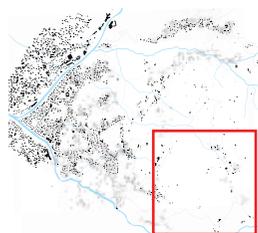
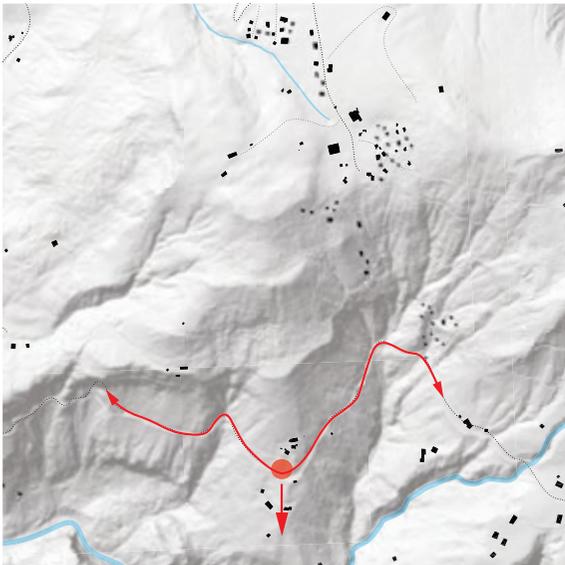
Buchebrunnen ist entlang zweier charakterlich unterschiedlicher, parallel zum Hang führender Wege verortet. Die obere, „überirdische“ Achse hebt sich aus der Topographie hervor und von der Natur ab, die untere, „irdische“ Achse bindet sich mehr in diese ein. Hier sollten in Zukunft jeweils keine widersprüchlichen Konzepte verfolgt werden. Die beiden Achsen bedingen unterschiedliche architektonische Konzepte. Wird die untere Achse weiter bebaut, so bieten sich invertierte, in die Natur eingliedernde Hofhaustypen an. Wird die obere Achse weiter bebaut, so bieten sich extrovertierte Reihenhaustypen an.



## Wengen - Sporn

Wengen liegt versteckt an einem knapp gehaltenen schmalen Sporn und stellt dabei eine Station am Weg nach Laterns da. Nach Süden orientierte Elemente, die als Wegstationen verstanden werden, können in Wengen verwirklicht werden. Ansonsten ist aufgrund der Abseitslage von Wachstum abzusehen.

Dem Weg dienliche Infrastrukturen wie Raststätte, Aussichtspunkt o.Ä. wären bei Bedarf Ausnahmen für Wachstum in Wengen.



## Morsch und Birket - Hinterzimmer

Morsch liegt offen und großzügig besonnt in einer diffus und locker bebauten Lichtung. Auf Grund der Abseitslage ist aber ohnedies ein Wachstumsstopp zu erwirken.

In Morsch soll von Wachstum abgesehen werden.



# Anhang

## Definitionen

### Abstandsflächen

Abstandsflächen beschreiben die Flächen zwischen äußerer Siedlungsgrenze und Waldrand, die zur Erhaltung der Siedlungsstruktur von Bebauung freigehalten werden sollen. Dies gilt auch über den Geltungszeitraum des REK hinaus.

### Äußere Siedlungsgrenze

Sie stellt die parzellenscharfe Entwicklungsgrenze einer Siedlung dar.

### Innere Siedlungsgrenze

Sie ist die aktuelle Festlegung der Siedlungsgrenzen basierend auf dem derzeit gebauten Siedlungskörper inklusive Arrondierungen. Die inneren Siedlungsgrenzen entsprechen dem aktuellen Bedarf und den derzeit vorhandenen Flächenreserven.

### Reservefläche

Die Fläche zwischen innerer und äußerer Siedlungsgrenze wird als Reservefläche bezeichnet. Hier kann unter bestimmten Ausnahmen (z.B. Siedlungskörper ist bereits „befüllt“) nach positiver Prüfung der absoluten und relativen Kriterien über eine Widmung als Baufläche nachgedacht werden.

## Abkürzungsverzeichnis

BRL Baurichtlinien

EFH Einfamilienhaus

BNZ Baunutzungszahl = GesamtGeschoßfläche bezogen auf die Nettogrundfläche

FF Freifläche Freihaltegebiet

lt. laut

MIV motorisierter Individualverkehr

NMIV nicht motorisierter Individualverkehr

ÖPNV Öffentlicher Personennahverkehr

ÖV Öffentlicher Verkehr

REK Räumliches Entwicklungskonzept

RPG Raumplanungsgesetz

SMA Siedlungsmorphologische Analyse

u.E. unseres Erachtens

u.v.m. und vieles mehr

v.a. vor allem

z.B. zum Beispiel

## Dokumentenverzeichnis

> Räumliches Entwicklungskonzept - Langfassung (enthält den Bewertungsbogen mit dem Kriterienkatalog und den Beispielbewertungen)

> Räumliches Entwicklungskonzept - Kurzfassung

> Räumliches Entwicklungskonzept - Bewertungsbogen mit Kriterienkatalog und Beispielbewertungen (vorliegendes Dokument)

> Plandarstellungen

1 - Übersicht

2 - Übersicht mit Luftbild 2012

3 - Siedlungsgrenzen und Abstandsflächen in Relation zum Flächenwidmungsplan 2012

4 - Verdichtungszone

> xls-Datei des Bewertungsbogens als Ausfüllhilfe



# Impressum

## **raith nonconform architektur vor ort**

Lederergasse 23/8/EG  
1080 Wien  
tel +43 1 9294058  
mail office@raithnonconform.at  
web www.raithnonconform.at

Webseite zur vor ort ideenwerkstatt®:  
[zwischenwasser.vorortideenwerkstatt.at](http://zwischenwasser.vorortideenwerkstatt.at)

Der Bewertungsbogen mit Kriterienkatalog zur Bewertung der Eignung von Grundstücken für die Bebauung ist Teil des räumlichen Entwicklungskonzepts Zwischenwassers. Der Entwicklungsprozess für das räumliche Entwicklungskonzept wurde im Auftrag der Gemeinde Zwischenwasser durchgeführt.