



**stadland**

Dipl.-Ing.  
Alfred Eichberger  
GmbH

Technisches Büro  
für Raumplanung  
und Raumordnung

A 1070 Wien  
Kirchengasse 19/12  
Tel +43 1 236 1912  
Fax +43 1 236 1912 90

A 6900 Bregenz  
Albert-Bechtold-Weg 2/11  
Tel +43 664 964 6633

eichberger@stadland.at  
www.stadland.at

**Marktgemeinde Lauterach**

**Teilbebauungsplan Lerchenau**

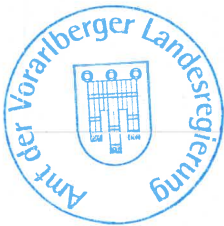
V-031.3/2021/02

**AMT DER VORARLBERGER LANDESREGIERUNG**

Genehmigt mit Bescheid vom 20.03.2023  
Zl.: VIIa-50.030.49-6//29

Für die Vorarlberger Landesregierung  
im Auftrag

Dipl Ing Lorenz Schmidt



**Verfasser:**

stadland Dipl.-Ing. Alfred Eichberger GmbH  
Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung  
A 6900 Bregenz, Albert-Bechtold-Weg 2/11  
A 1070 Wien, Kirchengasse 19/1  
eichberger@stadland.at  
www.stadland.at

**Bearbeitung:**

Alfred Eichberger  
Annemarie Fuchs

Bregenz, 29.08.22

## Marktgemeinde Lauterach Verordnung zum Teilbebauungsplan Lerchenau

Gemeindevertretungsbeschluss zur öffentlichen Auflage: 14. 12. 2021

öffentliche Auflage von 17. 12. 2021 bis 31. 1. 2022

Gemeindevertretungsbeschluss: 20. 9. 2022

für die Marktgemeinde Lauterach

Der Bürgermeister

*I. V. Kassegger Salome*



Vermerk Landesregierung:

### Verfasser:

stadtländ Dipl.-Ing. Alfred Eichberger GmbH  
Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung  
A 6900 Bregenz, Albert-Bechtold-Weg 2/11  
A 1070 Wien, Kirchengasse 19/1  
eichberger@stadtländ.at  
www.stadtländ.at

### Bearbeitung:

Alfred Eichberger  
Annemarie Fuchs

Bregenz, 29.08.21

## Wortlaut der Verordnung

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich lt Plandarstellung ist ein integrativer Bestandteil dieser Verordnung; er besteht aus den zwei Teilbereichen " Geltungsbereich A" und " Geltungsbereich B".

### § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebäudenutzungen haben den Flächenwidmungskategorien lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan zu entsprechen.

Die maximale BNZ wird in Abstimmung mit dem derzeit geltenden REP mit 45 festgelegt.

### § 3 Parzellierung

Die Festlegungen dieses Teilbebauungsplanes sind bei allen Grundteilungen innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

### § 4 Bauweisen / Bauformen / Gebäudestellung / Dachformen

Die in der Plandarstellung festgelegten, wahlweise zulässigen Bauweisen sind einzuhalten; diese sind:

- offene Bauweise
- halboffene Bauweise

Bei der der Situierung der Gebäude auf dem Grundstück sind die Möglichkeiten einer späteren Nachverdichtung zu berücksichtigen.

Gebäude sind mit einfachem Grundriss auszuführen. Eine kleinteilige Bebauung wird angestrebt

Flachdächer sind zu begrünen.

Geneigte Dächer sind in einfacher Form und mit Firstrichtung entlang der Gebäudelängsachse auszuführen.

### § 5 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (HGZ) wird für geneigte Dächer mit 2,5 Geschossen, für Flachdächer (Dachneigung zwischen 0 und 5 Grad) mit 2 Geschossen festgelegt (siehe auch Plandarstellung).

## § 6 Nebengebäude

Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind zu bündeln und/oder an das Wohngebäude anzubauen und in ihrer Gestaltung mit dem Wohngebäude abzustimmen.

## § 7 Mobilität

Die Erschließung des Teil-Geltungsbereiches B (Flächen südlich der Lerchenauerstraße) hat direkt über die Lerchenauerstraße zu erfolgen.

Zufahrten sind nach Möglichkeit gebündelt zu errichten.

Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen ab 8 Wohneinheiten ist eine Tiefgarage vorzusehen. Tiefgaragenein- und Ausfahrten sind in die Bebauung zu integrieren.

Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen ab 4 Wohneinheiten sind ebenerdige Fahrradab- und -einstellplätze vorzusehen.

## § 8 Freiflächen und Einfriedungen

Einfriedungen und Zäune sind möglichst transparent auszuführen; blickdichte Zäune sind nicht zulässig.

Bei Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Zufahrtsstraßen ist die Einhaltung des Straßen- bzw. Fahrbahnquerschnitts zu beachten; erforderliche Blickbeziehungen an Kreuzungen und Straßeneinmündungen sind offenzuhalten.

Die Freiflächen von Mehrfamilienwohnhäusern und Wohnhausanlagen sind durchlässig und offen zu gestalten. Zäune und Hecken zur Abgrenzung von Privatgärten sind nicht zulässig.

Geländeveränderungen sind nicht zulässig.

KFZ-Stellplätze sind zu be- und durchgrünen.

Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Der Lauterachbach und seine Begleitvegetation sind als Landschaftsbild prägendes Element und aus landschafts- und siedlungsökologischen Gründen zu erhalten.

# Marktgemeinde Lauterach

## Teilbebauungsplan Lerchenau

Legende:

Geltungsbereiche des Teilbebauungsplanes:

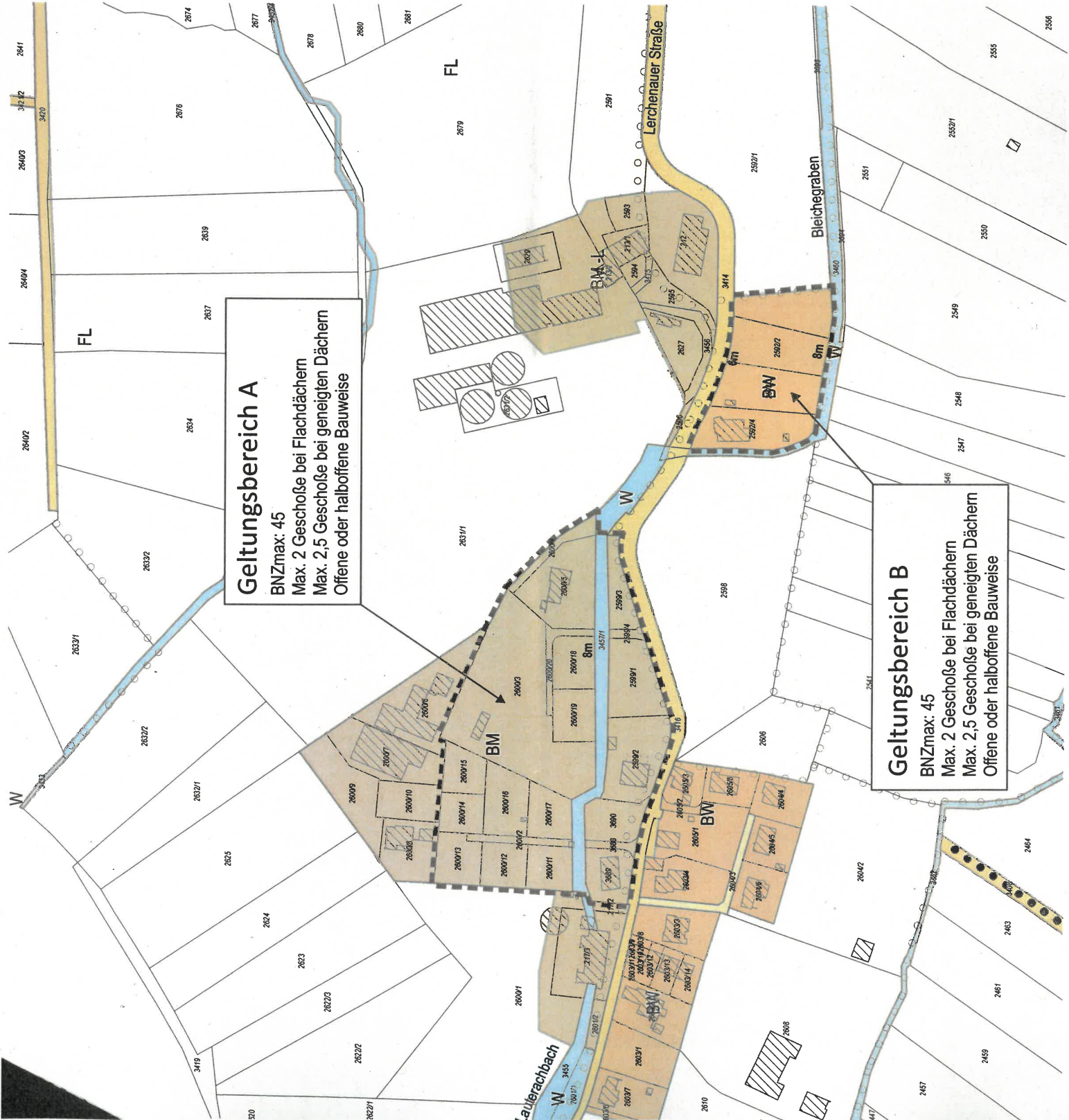


Derzeitige Flächenwidmung:

- BM
- BM-L
- BW
- FL

- Fußweg Planung lt. FWP
- Fußweg Bestand lt. FWP

- Grundstücksgrenze - Bestand
- Gebäudebestand
- Gewässer



**Geltungsbereich A**  
 BNZmax: 45  
 Max. 2 Geschosse bei Flachdächern  
 Max. 2,5 Geschosse bei geeigneten Dächern  
 Offene oder halboffene Bauweise

**Geltungsbereich B**  
 BNZmax: 45  
 Max. 2 Geschosse bei Flachdächern  
 Max. 2,5 Geschosse bei geeigneten Dächern  
 Offene oder halboffene Bauweise



1:2.000

Stand: 29.08.2022

Verfasser:  
 stadland DI Alfred Eichberger GmbH  
 Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung  
 6900 Bregenz, Albert-Bechhold-Weg 2/11

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Alfred Eichberger  
 Ing. Annemarie Fuchs

## Erläuterungen zum Teilbebauungsplan Lerchenau

### Situation

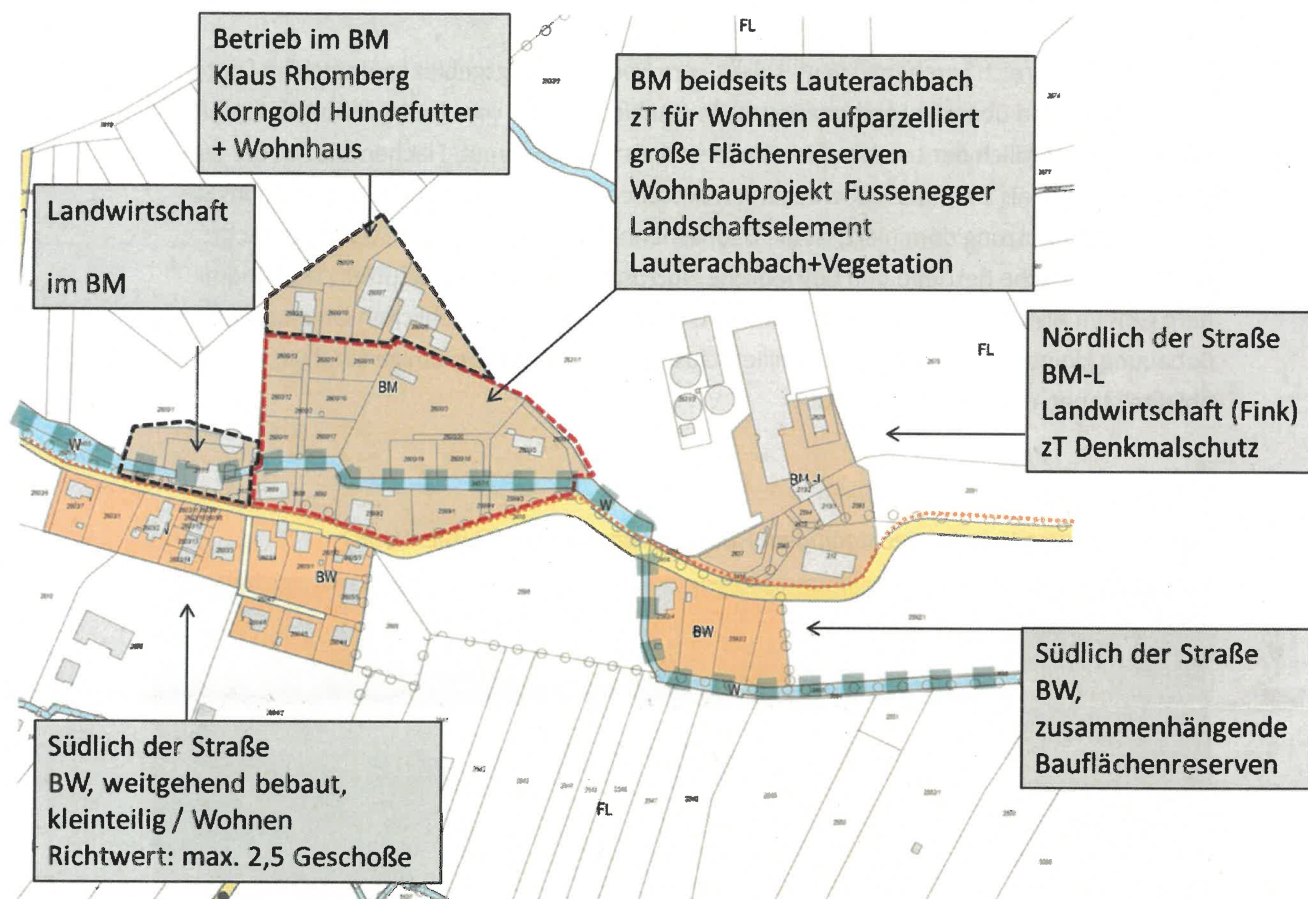
Der Siedlungsbereich Lerchenau liegt isoliert vom Hauptsiedlungsgebiet Lauterach im Lauteracher Ried. Er wird über die Lerchenauerstraße erschlossen und vom Lauterachbach durchflossen. Flächen nördlich der Lerchenauerstraße sind als BM gewidmet, Flächen südlich der Lerchenauerstraße als BW; Bauflächenreserven bestehen beidseits der Straße. Während im Süden die Wohnnutzung dominiert, ist die Bauflächennutzung nördlich der Straße gemischt: landwirtschaftliche Betriebe und betriebliche Nutzung (Korngold Hundefutter Klaus Rhomberg GbR im BM). Mit Ausnahme der landwirtschaftlichen und betrieblichen Objekte ist die Bebauung kleinteilig (Ein- und Zweifamilienhäuser). Einzelne großvolumige Landwirtschaftsobjekte stehen unter Denkmalschutz.

**Abb. 1: Siedlungsbereich Lerchenau**  
 Flächenwidmung lt derzeit rechtgültigem Flächenwidmungsplan (Quelle: Vogis)



Anlass für die ggst Bebauungsplanung sind Überlegungen Teile der BW-Flächen nördlich des Lauterachbachs mit einer kleinen Wohnanlage zu bebauen. Im Zuge einer Erstbeurteilung durch den Gestaltungsbeirat wurde deutlich, dass infolge von Lage und vorherrschender meist kleinteiliger Wohnbebauung qualifizierte quantitative und qualitative Rahmenbedingungen für die Bebauung bzw eine standortverträgliche Verdichtung erforderlich sind. Auch die Erschließungsfrage soll gesamtheitlich und standortverträglich gelöst werden.

Abb. 2: Siedlungsbereich Lerchenau  
 Räumlich-strukturelle Gegebenheiten und Flächennutzung  
 (Arbeitsskizze aus dem Planungsprozess)



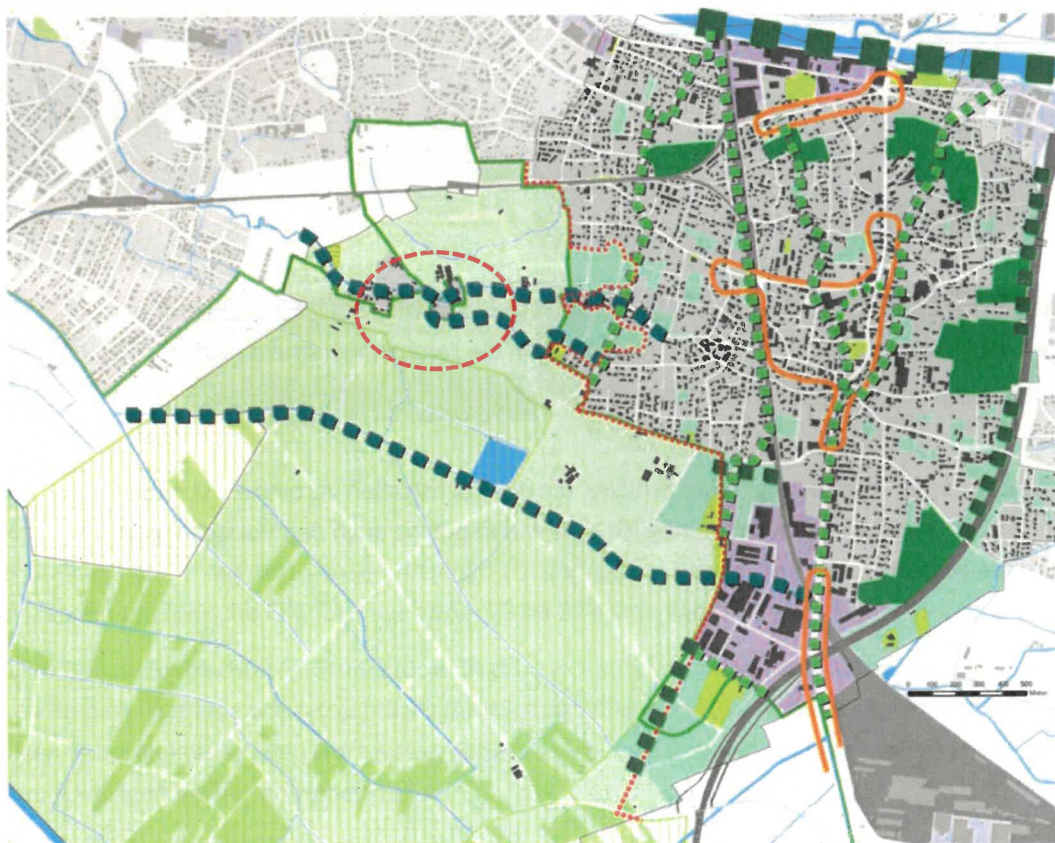
### Rahmenbedingungen lt REP

Laut zwischenzeitlich als REP verordnetem REK aus 2013 gelten für die Entwicklung des ggst Siedlungsbereiches folgende Rahmenbedingungen:

- Entwicklung auf Bauflächenbestand beschränken, dh keine Bauflächenausweitungen, vgl REK 2013, Seite 9:  
*Der Siedlungssplitter Lerchenau bleibt auf den derzeitigen Bauflächenbestand beschränkt. Lückenauffüllungen sind zulässig. Ausweitungen der Bauflächengrenze ins Ried sind nicht vorgesehen. Kleinräumige Abrundungen sind nach einer Einzelfallprüfung denkbar, wobei hier landschaftsräumliche Randbedingungen und Auswirkungen umfassend und eingehend zu prüfen sein werden.*
- Bebauungsdichte: Maximale BNZ = 45  
 Auf eine höhere BNZ besteht kein Rechtsanspruch, sie ist jedoch möglich, wenn ein Projekt auf die Standortgegebenheiten mit einem besonders hohen qualitativen Anspruch reagiert – hinsichtlich Architektur/Gestaltung/Ortsbild, Freiraum, Mobilität - siehe dazu "Bonuskriterien lt. REK 2013.

- In obigen Rahmenbedingungen werden auch REP-Ziele zur Erhaltung des Lauteracher Rieds sichtbar. Zudem identifiziert bereits das REK 2013 den Lauterachbach als wesentliches, erhaltenswürdiges Strukturelement im Lauteracher Ried; vgl: REK 2013, Seite 20, Kap 1.6 Lauteracher Ried (Auszug):
  - *Bestehende Grünstrukturen (Bäche, Gräben, Flur- und Ufergehölze wie Unterer Landgraben, Zielgraben, Rickenbach und Riedshalbgraben) werden erhalten und nach Möglichkeit ausgebaut.*
  - *Als erlebbare Grünstrukturen verbinden sie das Ried mit dem Siedlungsraum.*
  - *Gewässer werden erlebbar und zugänglich gehalten bzw gemacht; idealer Weise in Kombination mit Fuß-/Radwegverbindungen.*

**Abb. 3: Rahmenbedingungen Naturraum-Landschaftsbild**  
 Quelle: REK 2013, Seite 14, Karte Freiraumstruktur



■ ■ ■ Grünzüge entlang der Riedgräben ins Siedlungsgebiet

**Abb. 4: Bestockter Lauterachbach entlang Radweg/Straße**





## ad Mobilität

Die direkte Anbindung des Geltungsbereichs-Teil B (Flächen südlich der Lerchenauerstraße) an die Lerchenauerstraße bietet sich an. Vorsorge für verkehrssichere Ein-/Ausfahrten ist zu treffen: Zur Schaffung von Abstellflächen sollte straßenseitig ausreichend Raum vorgesehen werden. Die Bündelung von Einfahren spart Fläche und hebt die Verkehrssicherheit.

Für die Flächen nördlich der Lerchenauerstraße (Geltungsbereich-Teil A) sind zwei Erschließungslinien vorgegeben: Für die Bauplätze im Westen ist bereits eine Wegparzelle abgeteilt. Ein bestehender Weg erschließt vom Süd-Osten den bestehenden Betrieb und die nördlichen Bauplätze; die Anbindung weitere Flächen an diesen Weg ist lagebedingt möglich. Weiter westlich davon ist der Lauterachbach zwischen den Grst 2599/4 und 2600/20 überplattet. Zur Anbindung im Bereich dieser Überplattung zwischen den Grst 2599/4 und 2600/20 liegt eine verkehrstechnische Überprüfung des Büros Besch+Partner vor. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

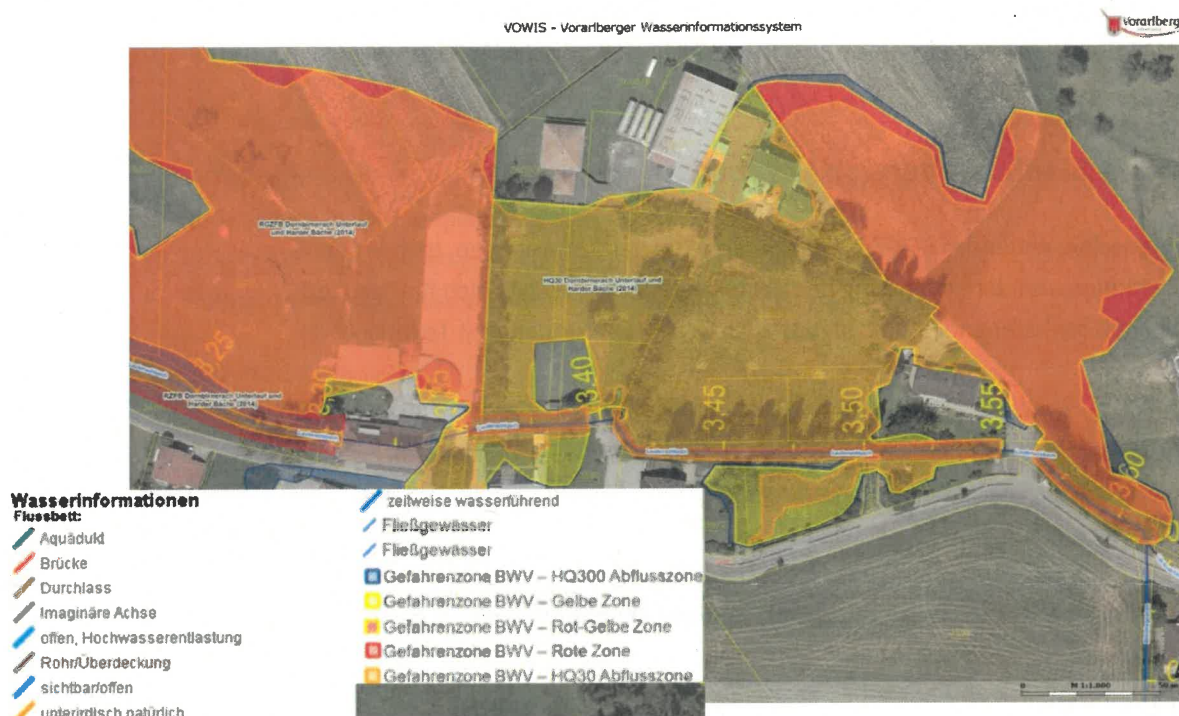
- a) Die Nord-Ost-Variante über die bestehende Straße zum Betrieb ist ohne Anpassung möglich. Die Hochwassergefährdung entlang der Straße (allfällige diesbezüglich zu erwartende Auflagen etc) ist zu klären.
- b) Gegen eine Zufahrt von Süden über die bestehende Brücke (Überplattung) über den Lauterachbach sprechen die eingeschränkten Sichtverhältnisse (v.a. Gefährdung für RadfahrerInnen) und der zu geringe Querschnitt an der Einmündung in die Lerchenauerstraße - zur Herstellung eines ausreichenden Querschnittes würden private Grundflächen benötigt.

Die verkehrsplanerische "Ideallösung" einer Schleife, die die Stichstraßen verbindet, ist infolge bereits erfolgter Grundteilungen kaum möglich – sie widerspräche auch den Vorstellungen einzelner Grundeigentümer.

## ad Hochwassergefährdung / Gefahrenzonen

Der Geltungsbereich 1 des ggst Teilbebauungsplanes (Flächen nördlich der Lerchenauerstraße) ist zT von mehreren Gefahrenzonen betroffen: Gelbe Zone, HQ 30-Zone, Gelbrote Zone

Abb. 5: Gefahrenzonen Teilbereich 1 (Quelle, VOWIS)



Eine Stellungnahme der Abt. Wasserwirtschaft (DI (FH) Daniel Bergmann, vom 30.06.21 und ergänzenden telefonische Erläuterungen vom 23.08.21 liegen wie folgt vor:

Der Großteil der betrachteten Grundstücke liegt im HQ 30 Bereich des Lauterachbachs. Für diesen Bereich liegt eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht vor. Die Auswirkungen des jeweiligen Bauprojektes auf den Hochwasserabfluss sowie die damit verbundenen Auflagen sind im jeweiligen Verfahren zu beurteilen.

Sieht eine Baumaßnahme vor Regenwasser in den Lauterachbach einzuleiten, ist eine HQ 100 Retention vorzuschreiben, da der Lauterachbach in diesem Bereich bereits eine zu geringe Abflusskapazität aufweist. Um die Hochwassersituation für Anrainer und Unterlieger nicht zu verschlechtern, soll zur Berechnung der erforderlichen Rückhaltevolumen und des maximal zulässigen Drosselabflusses bei Extremniederschlägen das SCS-Verfahren angewendet werden. Höhenmäßige Abstufungen der Drosselöffnungen sollen zusätzlich dazu beitragen, dass auch Regenereignisse geringerer Jährlichkeit bereits zwischengepuffert werden (zB von unten nach oben 15 % - 35 % - 50% Abflussleistung des maximal zulässigen Drosselabflusses bei drei Drosselöffnungen).

Bei größeren Bauvorhaben wird es als sinnvoll erachtet, das Projekt vorab mit der Abt. Wasserwirtschaft abzustimmen. Grundsätzlich sind Geländerveränderungen (Anschüttungen) sowie wasserabweisende Grundstückseinfriedungen (z.B. Betonmauern, Erdwalle oder sonstige Bauwerke, etc.), welche die Hochwassersituation zu Ungunsten der Unterlieger verändern können, nicht zulässig. Bauverbote und grundsätzliche Widerstände seitens der Wasserwirtschaft sind hier nicht zu erwarten, jedoch allfällige Auflagen; insbesondere wenn eine Anhebung des Straßenniveaus angedacht ist. Maßnahmen an der Straße sind in Abstimmung mit der Wasserwirtschaft bzw. mit von dieser formulierten Begleitmaßnahmen/Auflagen zu setzen.

## **Zielbild für den Siedlungsbereich Lerchenau**

Aus der Zusammenschau geltender REP-Ziele, vertiefender fachlicher Analysen, dem Ergebnis politischer Diskussionen und der Einbindung des Gestaltungsbeirates ergibt sich für den Siedlungsraum Lerchenau nachstehendes Zielbild, das auch Grundlage für den ggst Teilbauungsplan ist:

**Für die Entwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich und eine ortsverträgliche Nachverdichtung gelten insbesondere folgende Anforderungen:**

- Dörflich, kleinteilig bleiben, dh:
  - kleinteilige Wohnbebauung - offene oder halboffene Bauweise,
  - keine dominierenden langgestreckten Objekte; vielmehr Durchblicke offenlassen.
- Einfache Gebäudegrundrisse
- Einfache Dachformen:
  - geneigte Dächer mit Firstrichtung entlang der Gebäudelängsachse
  - begrünte Flachdächer
- Maximal 2,5 Geschoße
- Geringstmögliche Gebäudesockel - dazu Abstimmung mit der Abt. Wasserwirtschaft
- Bei der Gebäudesituierung auf dem Grundstück, bei der Gebäudeorganisation und bei der Erschließung Möglichkeiten einer späteren Nachverdichtung berücksichtigen.
- Nebengebäude (Garagen, Carports, Sonstige) nach Möglichkeit bündeln und/oder an das Wohngebäude anbauen; damit "Verhüttelung" vermeiden.
- Mittel- bis langfristig Rahmen für die betriebliche Nutzung prüfen / definieren – ggf. im Rahmen der 2022 anstehenden REP-Überarbeitung.
- Bei allen Entwicklungsmaßnahmen auf landwirtschaftliche Nutzung Bedacht nehmen.

**Lauterachbach und Bleichegraben mit ihrer Begleitvegetation als Landschaftsbild prägende Elemente und aus landschafts- und siedlungsökologischen Gründen erhalten:**

- Zugang erhalten, wo möglich auch Zugang verbessern; insbesondere auch als attraktives Landschaftselement entlang des Radweges entlang der Lerchenauerstraße.
- Begleitvegetation erhalten.
- Freizeitnutzung am Bach ermöglichen; dazu Möglichkeiten prüfen.
- Freiflächen von Mehrfamilienwohnhäusern / Wohnhausanlagen möglichst durchlässig und offen gestalten; dazu:

- Einfriedungen und Zäune möglichst transparent ausführen,
- keine sichtdichten, hohen Zäune/Hecken,
- Versiegelung minimieren; KFZ-Stellplätze be- und durchgrünen.
- Geländeänderungen auf das für die Bebauung und Erschließung erforderliche Mindestmaß beschränken; dh keine großflächigen Geländeeinebnungen, Stützmauern, Steinschüttungen etc
- Bach nahe Flächen von Bebauung freihalten und ggf für Freiraumnutzungen (zB Spielplatz) nutzen; dies gilt insbesondere für größere zusammenhängende Flächen.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Parkierungsflächen vermeiden, insbesondere versiegelte Parkplätze vermeiden; dazu:

- Möglichkeit von Tiefgaragenlösungen prüfen und solche ggf einfordern.
- Tiefgaragenein- und Ausfahrten in die Bebauung integrieren.

Flächeneffiziente Verkehrserschließung, die vor allem auch auf die Anforderungen schwacher Verkehrsteilnehmer Bedacht nimmt; dies gilt vor allem für den abgesetzten Radweg entlang der Lerchenauerstraße, der eine übergeordnete Radwegverbindung darstellt (Erschließungsfunktion, Freizeitnutzung, ...), dazu:

- Zufahrten nach Möglichkeit gebündelt errichten.
- Erschließung der Flächen südlich der Lerchenauerstraße (Teil-Geltungsbereiches B) direkt über die Lerchenauerstraße.
- Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen Tiefgaragen andenken und ggf einfordern; dabei Größe des Vorhabens (Zahl der Wohneinheiten) beachten.
- Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen Fahrradab- und -einstellplätze in ausreichender Zahl und Qualität vorsehen; dabei vor allem auf ein attraktives Angebot an ebenerdigen, gut und einfach zu erreichenden Fahrradabstellmöglichkeiten achten.

Über den Geltungsbereich des ggst Teilbebauungsplanes hinaus das "Zielbild" zur Entwicklung der Lerchenau in die 2022 kurzfristig anstehende REP-Überarbeitung integrieren.