



stadtland

Dipl.-Ing. Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro für
Raumplanung und
Raumordnung

A 6900 Bregenz
A.-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 9646633
Fax +43 5574 2099203290
bregenz@stadtland.at

A 1070 Wien
Kirchengasse 19/12
Tel +43 1 236 1912
Fax +43 1 236 1912 90
wien@stadtland.at

www.stadtland.at

Gemeinde Alberschwende Räumliches Entwicklungskonzept

Bregenz, Mai 2011



Gemeinde Alberschwende
Räumliches Entwicklungskonzept

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkung	2
2. zur Analyse	3
3. Gliederung des Siedlungsraumes	3
4. Entwicklungsgrundsätze: Gemeindeweit und für Teilräume	4
5. Ziele zur Siedlungsentwicklung (nach Teilräumen)	5
6. Leitlinien zur baulichen Entwicklung	13
Anhang:	
Analyse zur Siedlungsentwicklung (nach Teilräumen)	16

Bearbeitung:
 Dipl.-Ing. Alfred Eichberger
 Dipl.-Ing. Edgar Hagspiel

Bregenz, Mai 2011

1. Vorbemerkung

Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) sieht das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) als Instrument der örtlichen Raumplanung vor. Auf einer strategischen Ebene definiert es Handlungsanleitungen für die räumliche, funktionale und bauliche Entwicklung der Gemeinde. Das REK ist damit Input für die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes, dient aber auch als Grundlage für Sach- und Detailplanungen und für die Beurteilung von Widmungsanträgen und Bauvorhaben.

Seit 2006 befasst sich die Gemeinde Alberschwende intensiv mit Fragen der Gemeindeentwicklung unter den Gesichtspunkten „Schaffung erforderlicher Entwicklungsspielräume“, „Wahrung der siedlungsstrukturellen Qualitäten“ und „Erhaltung der Kulturlandschaft“. Ziel ist die Entwicklung und Erhaltung von Qualität - Wohnqualität, Quartiersqualität, Lebensqualität etc. Damit will sich die Gemeinde als Wohnstandort in einem attraktiven Landschaftsraum im Bregenzerwald positionieren.

Neben der Festlegung von Siedlungsgrenzen und quantitativen Vorgaben (zB maximale Bebauungsdichte, maximale Geschoßanzahl) sind dazu Vorgeben zur Qualität der Siedlungsentwicklung und zur Qualität des Bauens in dieser Kulturlandschaft erforderlich, genauso wie Prozeduren, die es ermöglichen, diese Forderung nach Qualität in die jeweiligen Planungsprozesse einfließen zu lassen.

Infolge der zunehmenden Entwicklungsdynamik, die sich mit der Eröffnung des Achrain-tunnels noch verstärkt haben, wird der Schwerpunkt des REK auf Fragen der Siedlungsentwicklung gelegt. Leitlinien zur baulichen Entwicklung stellen daher einen wesentlichen Bestandteil des vorliegenden REK dar. Die Behandlung der Themen Verkehr (zT) sowie Orts- und Landschaftsbildes ist damit eingeschlossen.

Der Rahmen für die Siedlungsentwicklung wurde zu Prozessbeginn mit der Raumplanungsabteilung, dem forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, der Umweltschutzabteilung, der Naturschutzabteilung und dem Landesgeologen abgestimmt.

Durch Beschluss der Gemeindevertretung wird das REK zu einer Absichtserklärung der Gemeinde. Gegenüber Dritten wirkt das REK mittelbar über den Flächenwidmungsplan und andere Maßnahmen wie Teilplanungen, Teilkonzepte und einzelne Sachentscheide der Gemeinde, insbesondere der Baubehörde. Eine wesentliche Wirkung erzielt das REK durch die gesamthafte Darstellung der räumlichen Gemeindeentwicklung und die Möglichkeit, einzelne Entscheidungen darin einzuordnen.

2. zur Analyse

Als Grundlage für Vorgaben zur Siedlungsentwicklung im Generellen und zur baulichen Entwicklung im Besonderen wurde der Siedlungsraum Alberschwende einer eingehenden Analyse unterzogen. Neben einer qualitativen Analyse, die die konkreten räumlichen Situationen und damit Werte und Potenziale der Siedlungs- und Kulturlandschaft aufzeigt (siehe Plandarstellungen mit Analyseergebnissen nach Ortsteilen im Anhang), werden dabei auch quantitative Aspekte (Bauflächenreserven, Entwicklungspotenziale) erfasst.

Dabei zeigt sich ein deutlicher Überhang an Bauflächenreserven (siehe Tabelle unten):

- Rd 36% der gemeindefreit gewidmeten Bauflächen sind unbebaut, stellen daher eine Baulandreserve dar.
- Annähernd 2/3 dieser Flächen liegen außerhalb des Hauptortes oder der angrenzenden Ortsteile.
- Selbst die für eine Wohnbebauung infolge der Erschließungssituation, der Nähe zu den zentralen Einrichtungen und der Geländegegebenheiten vorrangig geeigneten zentralen Siedlungsgebiete - Hauptort und die angrenzenden Ortsteile und Siedlungssplitter - verfügen über Bauflächenreserven von rd 32%.

Bauflächenbilanz Alberschwende, Stand September 2006

	Summe	bebaut	unbebaut	Anteil unbebaut
Baufläche	88,57 ha	56,69 ha	31,89 ha	36 %
Wohngebiet	47,20 ha	29,84 ha	17,36 ha	37 %
Mischgebiet	32,24 ha	21,01 ha	11,24 ha	35 %
Kerngebiet	4,08 ha	3,15 ha	0,93 ha	23 %
Roter Punkt	0,30 ha	0,20 ha	0,10 ha	33 %
Betriebsgebiet Kategorie I	2,49 ha	1,27 ha	1,22 ha	49 %
Betriebsgebiet Kategorie II	2,25 ha	1,21 ha	1,04 ha	46 %
Bauerwartungsfläche	5,41 ha	1,38 ha	4,03 ha	74 %
Wohngebiet	4,02 ha	1,25 ha	2,77 ha	69 %
Betriebsgebiet Kategorie II	1,39 ha	0,13 ha	1,26 ha	90 %
Vorbehaltsfläche mit Unterlagswidmung	3,95 ha	3,87 ha	0,08 ha	2 %
Baufläche Wohngebiet	0,26 ha	0,26 ha	0,00 ha	0 %
Baufläche Mischgebiet	3,31 ha	3,23 ha	0,08 ha	2 %
Baufläche Kerngebiet	0,04 ha	0,04 ha	0,00 ha	0 %
Baufläche Betriebsgebiet Kategorie I	0,34 ha	0,34 ha	0,00 ha	0 %
Summe (inkl Unterlagswidmung)	97,93 ha	61,94 ha	35,99 ha	37 %
Wohngebiet (inkl Unterlagswidmung)	51,79 ha	31,56 ha	20,23 ha	39 %
Mischgebiet (inkl Unterlagswidmung)	35,55 ha	24,24 ha	11,31 ha	32 %
Kerngebiet (inkl Unterlagswidmung)	4,12 ha	3,19 ha	0,93 ha	23 %
Betriebsgebiet (inkl Unterlagswidmung)	6,47 ha	2,96 ha	3,51 ha	54 %

Unter der Annahme einer zunehmenden baulichen Verdichtung (größerer Anteil an Wohnhausanlagen, geringere Bauplatzgrößen infolge steigender Bodenpreise) ist damit auf gewidmeten Bauflächen ein langfristiger Spielraum für eine Bevölkerungszunahme um bis zu 50% gegeben - vorausgesetzt einer entsprechenden Flächenverfügbarkeit.

Aus dieser Bauflächensituation sind in Verbindung mit der Forderung nach einer nachhaltigen, kosteneffizienten und landschaftsschonenden Siedlungsstruktur keine Argumente für umfassende Baulandneuausweisungen abzuleiten. Dies gilt insbesondere für periphe-

re Baugebiete und Siedlungssplitter, wo Neuwidmungen mit vergleichsweise hohem Aufwand für die Infrastruktur verbunden sind, und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht ausgeschlossen werden können. Handlungsbedarf zur Vermeidung einer sich fortsetzenden Zersiedlung gegeben.

3. Gliederung des Siedlungsraumes

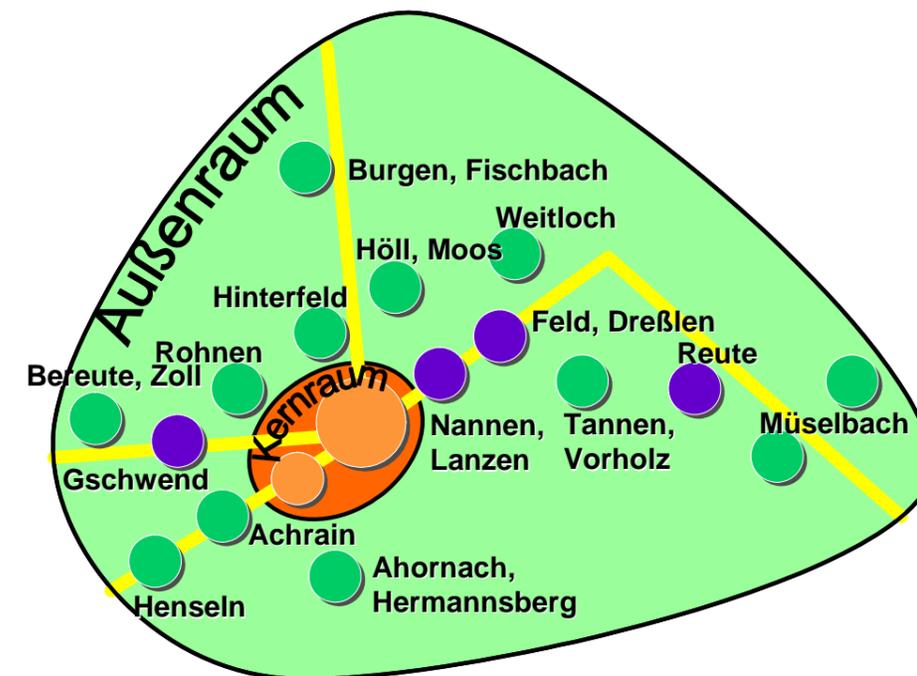
Als Grundlage für eine Ressourcen schonenden Konzentration der Siedlungsentwicklung auf gut ausgestattete zentrale Siedlungsgebiete und damit für eine Schwerpunktsetzung (vgl. nachstehende Grundsätze zur Siedlungsentwicklung) wird das Gemeindegebiet in einen Kernraum für die vorrangige Siedlungsentwicklung und einen Außenraum gegliedert (siehe Schema). Betriebsgebiete an der L200 ergänzen das Siedlungsmuster

■ Kernraum

Hauptort Hof und angrenzende Ortsteile Fohren, Brugg, Bühel, Zipfel und Teile von Achrain und Schwarzen (siehe auch Plandarstellung Seite S14)

■ Außenraum

Umgibt den Kernraum und umfasst die übrigen Parzellen und Siedlungssplitter: Achrain (ohne Schöllamoos), Ahornach, Bereute, Burgen, Dreßlen, Engloch, Feld, Fischbach, Gschwend, Halden, Henseln, Hermann, Hermannsberg, Hinterfeld, Höll, Lanzen, Mereute, Moos, Müselbach, Nannen, Näpfle, Reute, Rohnen, Rotach, Stauder, Tannen, Vorholz, Weitloch, Zoll



4. Entwicklungsgrundsätze

- Siedlungsentwicklung auf den naturräumlich geeigneten, verkehrstechnisch und infrastrukturell erschlossenen Kernraum (siehe schematische Gliederung in Kap. 3 und Kap 6) konzentrieren. Die innere Siedlungsentwicklung ist dabei vorrangiges Ziel. Damit wird die Sanfte Mobilität gefördert, werden Verkehrsbelastungen minimiert und Infrastrukturkosten reduziert. Siedlungsentwicklung baut damit auf folgenden Eckpfeilern auf:
 - Gebäudebestand nutzen
 - bestehende Bauflächenreserven nutzen (aktivieren, entwickeln); Dabei größere zu zusammenhängende Bauflächenreserven nach einem Konzept entwickeln: Grundteilung, Umlegung, Erschließung, Vorgaben zur Bebauung (siehe Leitlinien)
 - Siedlungsgebiet sensibel und zielgerichtet weiterentwickeln.
- Den Siedlungsrand bildet jeweils die Bauflächengrenze lt rechtsgültigem Flächenwidmungsplan. Kleinräumige Abrundung des Siedlungsrandes sind möglich, sofern keine übergeordneten Nutzungsbeschränkungen (zB Gefahrenzonen) dagegen sprechen, Beeinträchtigungen von Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden können und eine Erschließung gegeben ist oder kosteneffizient herstellbar ist.
- Bauflächenneuwidmungen sind daher unter folgenden Voraussetzungen denkbar:
 - Es besteht ein direkter Anschluss an bereits gewidmete, im engeren Umfeld der geplanten Neuwidmung bereits überwiegend bebaute Bauflächen, oder die Bauflächenwidmung ermöglicht die Weiterentwicklung eines bestehenden Siedlungsansatzes (Häusergruppe, Weiler, zumindest drei Gebäude). Dabei muss die Bauflächenwidmung einen Zusammenschluss bestehender Gebäude (zB Lückenschluss, Abrundung) ermöglichen, und darf keine Entwicklung nach außen initiieren.
 - Die Grundstückerschließung ist bereits gegeben; die Flächenneuwidmung und Bebauung löst daher keine zusätzliche Erschließungsmaßnahmen für die Gemeinde aus.
 - Die Flächenwidmung steht im Einklang zu den in diesem Räumlichen Entwicklungskonzept formulierten Zielen.
 - Es liegt eine positive raumplanungsfachliche Stellungnahme unter Bezugnahme auf die in diesem Räumlichen Entwicklungskonzept formulierten Ziele vor. Anmerkung: Die in der Folge zu den einzelnen Ortsteilen formulierten Ziele und Handlungsanleitungen dienen als Grundlage für diese raumplanungsfachliche Beurteilung und sind vor dem Hintergrund der jeweiligen räumlichen Situation und des jeweiligen Widmungsantrages zu konkretisieren.
 - Eine den Zielen dieses Räumlichen Entwicklungskonzeptes entsprechende Bebauung ist kurzfristig zu erwarten. Anmerkung: Vorratswidmungen sind zu vermeiden).
- Darüber hinausgehende Bauflächenwidmungen sind in einzelnen Bereichen, vorrangig im Kernraum denkbar. Die Spielräume dafür sind in den nachfolgenden Plänen verortet (orange-strichliert markierte Erweiterungszonen).

- Siedlungsgrenzen werden in den folgenden Plandarstellungen verbal formuliert. Wo eine Konkretisierung und Verortung erforderlich ist, wird in den Plandarstellungen eine Siedlungsgrenze festgelegt (rote Linie)
- Vorrangig im Kernraum (Abgrenzung Kap 3) Bauflächen mobilisieren und Siedlungsgebiete maßvoll verdichten (siehe Leitlinien zur baulichen Entwicklung in Kap 6).
- Im Außenraum (siehe Abgrenzung in Kap 3) Baugebiete und Siedlungssplitter zu kompakten Weilern entwickeln, dh Vorrang für innere Verdichtung vor Erweiterung nach außen. Auf die Möglichkeit/Sinnhaftigkeit eines Grundabtausches zur Erreichung dieses Zieles wird in den nach folgenden Plandarstellungen hingewiesen (schwarze Pfeile: Flächentausch gleiches Grundstück / gleicher Eigentümer, blaue Pfeile: Flächentausch anderes Grundstück / anderer Eigentümer)
Anmerkung: Eine eingeschränkte Weiterentwicklung auch dezentraler, kleiner Siedlungsansätze (Höfe, Hofgruppen, Weiler) soll möglich sein. Ziel ist hier nicht massiver Zuzug, sondern die Schaffung von Entwicklungsspielräumen für die ansässige Bevölkerung (Hofübernehmer, Kinder, usw.).
- Bestand und Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Landwirtschaftsbetriebe sichern.
- Keine Bebauung in der Roten Gefahrenzone lt Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinengebiete und in Überflutungsbereichen.
- Die Kulturlandschaft als Grundlage für Lebensqualität, Landwirtschaft und Tourismus schützen und weiterentwickeln; dazu insbesondere Bedachtnahme auf Gewässer und deren Begleitvegetation, erhaltenswerte Biotope und naturräumliche Werte wie zB Orts- und Landschaftsbild prägende Hänge, Kuppen, Kanten, Altbaumbestand, Grünzüge.
- Hochwertige Aufenthalts- und Erholungsräume erhalten; dazu insbesondere exponierte Hangbereiche von Störungen freihalten.
- Gräben / Bäche mit Begleitvegetation, Hangkuppen und -kanten, Gefahrenzonen beachten und als siedlungsgliedernde Strukturen nutzen
- Bebauung wie Bauflächenwidmung mit verkehrsplanerischen Überlegungen (zB Verkehrskonzept Bregenzerwald und Folgeüberlegungen) abstimmen.

5. Ziele und Planungshinweise zur Siedlungsentwicklung (nach Teilräumen)

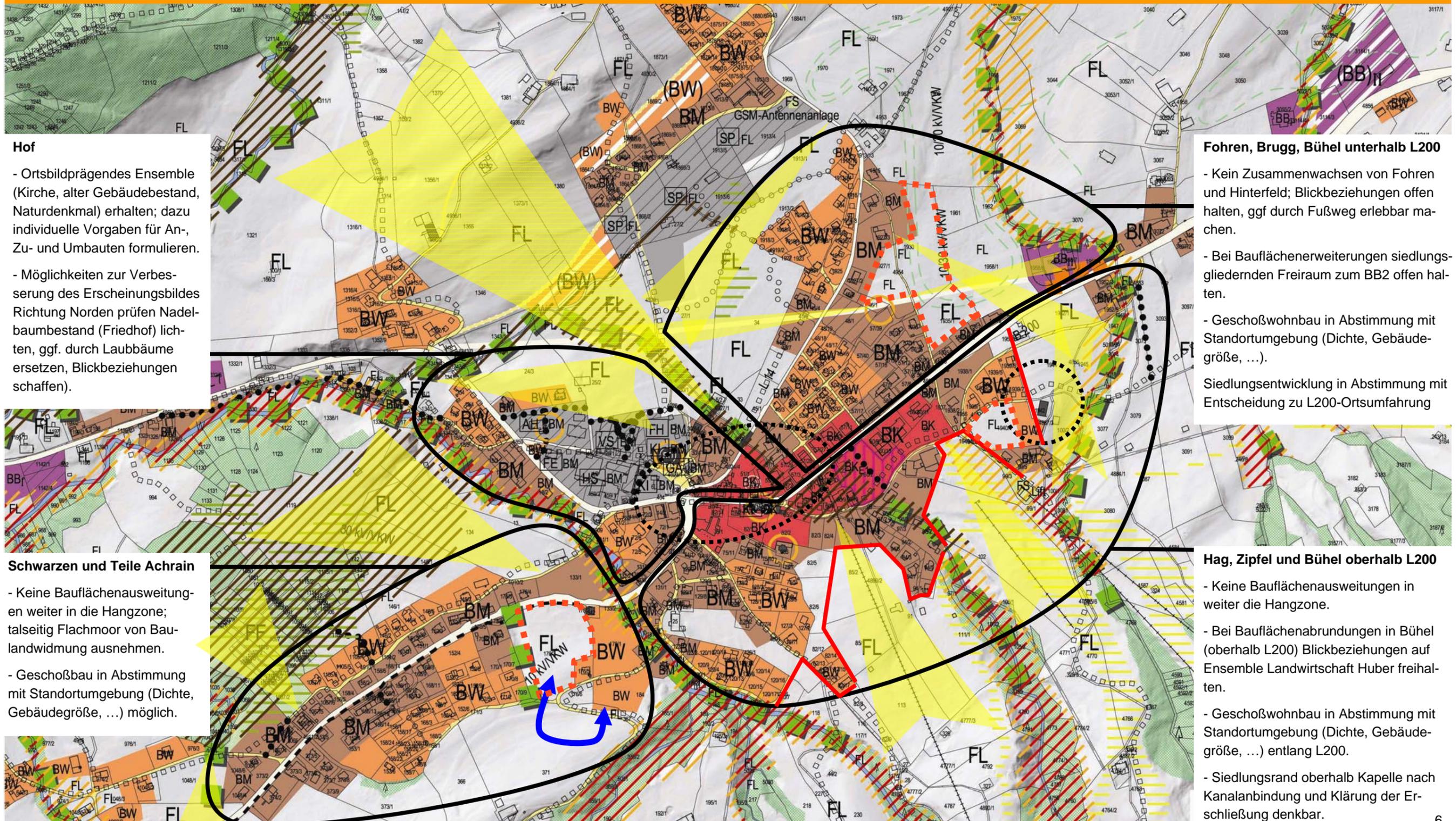
Anmerkung:
Zwischenzeitliche, dh während des REK-Prozesses erfolgte Änderungen des rechtsgültigen Flächenwidmungsplanes sind unter Angabe des Änderungsdatums (GV-Beschluss) in den nachfolgenden Plänen ersichtlich gemacht.

	Bauflächengrenze (zur Ergänzung / Konkretisierung verbaler Festlegungen)		Gewässer
	Spielraum für schrittweise Bauflächenausweitung		Wald
	Wichtige Blickbeziehung (schematisch)		Flächen für Einkaufszentren (Landesraumplan)
	Positiv erlebbares Ensemble		Flächen im Eigentum der Gemeinde Alberschwende, Öffentliches Gut
	Merkmale		Skipiste
	Freizuhalten Grünräume (Grünzüge, Grünverbindungen, Grünpuffer)		Biotopkartierung 2006 lt Fachexperten (vorläufiger Entwurf)
	Kein Zusammenwachsen von Siedlungsteilen		Rote Gefahrenzone, 30/100-jährlicher Hochwasserbereich (HQ30/100)
	Baufläche Wohngebiet		Gelbe Gefahrenzone
	Bauerwartungsfläche Wohngebiet		Blauer Vorbehaltsbereich
	Baufläche Mischgebiet		Brauner Hinweisbereich
	Bauerwartungsfläche Mischgebiet		Violetter Hinweisbereich
	Baufläche Kerngebiet		Gemeindegrenze
	Baufläche Betriebsgebiet (zB Kategorie I)		Flächentausch (gleiches Grundstück / gleicher Eigentümer)
	Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet (zB Kategorie II)		Flächentausch (anderes Grundstück / anderer Eigentümer)
	Landwirtschaftsgebiet		
	Sondergebiet		
	Freihaltegebiet		
	Vorbehaltsflächen lt rechtsgültigem Flächenwidmungsplan		
	Vorbehaltsfläche		
	Bundesstraßen, Landesstraßen (Bestand)		
	Bundesstraßen, Landesstraßen (Planung)		
	sonstige Verkehrsflächen (Bestand)		
	sonstige Verkehrsflächen (Planung)		
	Schienebahn		
	Fußweg, Radweg (Bestand)		
	Fußweg, Radweg (Planung)		
	Wanderweg lt Wanderwegekonzept		
	Sessellift, Schlepplift		
	Materialseilbahn		
	Hochspannungs-Freileitung		

Ziele und Handlungshinweise zu: Alberschwende – Kernraum (Hof, Teile von Achrain, Schwarzen, Hag, Zipfel, Bühel, Brugg)

Allgemein:

- Siedlungsgebiet (Hauptort) nachbarschaftsverträglich nachverdichten.
- Gewidmete Bauflächen mobilisieren.
- Sichtbeziehungen und siedlungsgliedernde Freiräume freihalten; dabei zentralen Freiraum entlang Hoferbach inklusive angrenzende unbebaute Hangzonen in Hof als ortsbildprägendes und identitätsstiftendes Element erhalten.



Hof

- Ortsbildprägendes Ensemble (Kirche, alter Gebäudebestand, Naturdenkmal) erhalten; dazu individuelle Vorgaben für An-, Zu- und Umbauten formulieren.
- Möglichkeiten zur Verbesserung des Erscheinungsbildes Richtung Norden prüfen Nadelbaumbestand (Friedhof) lichten, ggf. durch Laubbäume ersetzen, Blickbeziehungen schaffen).

Schwarzen und Teile Achrain

- Keine Bauflächenausweitungen weiter in die Hangzone; talseitig Flachmoor von Bau- landwidmung ausnehmen.
- Geschößbau in Abstimmung mit Standortumgebung (Dichte, Gebäudegröße, ...) möglich.

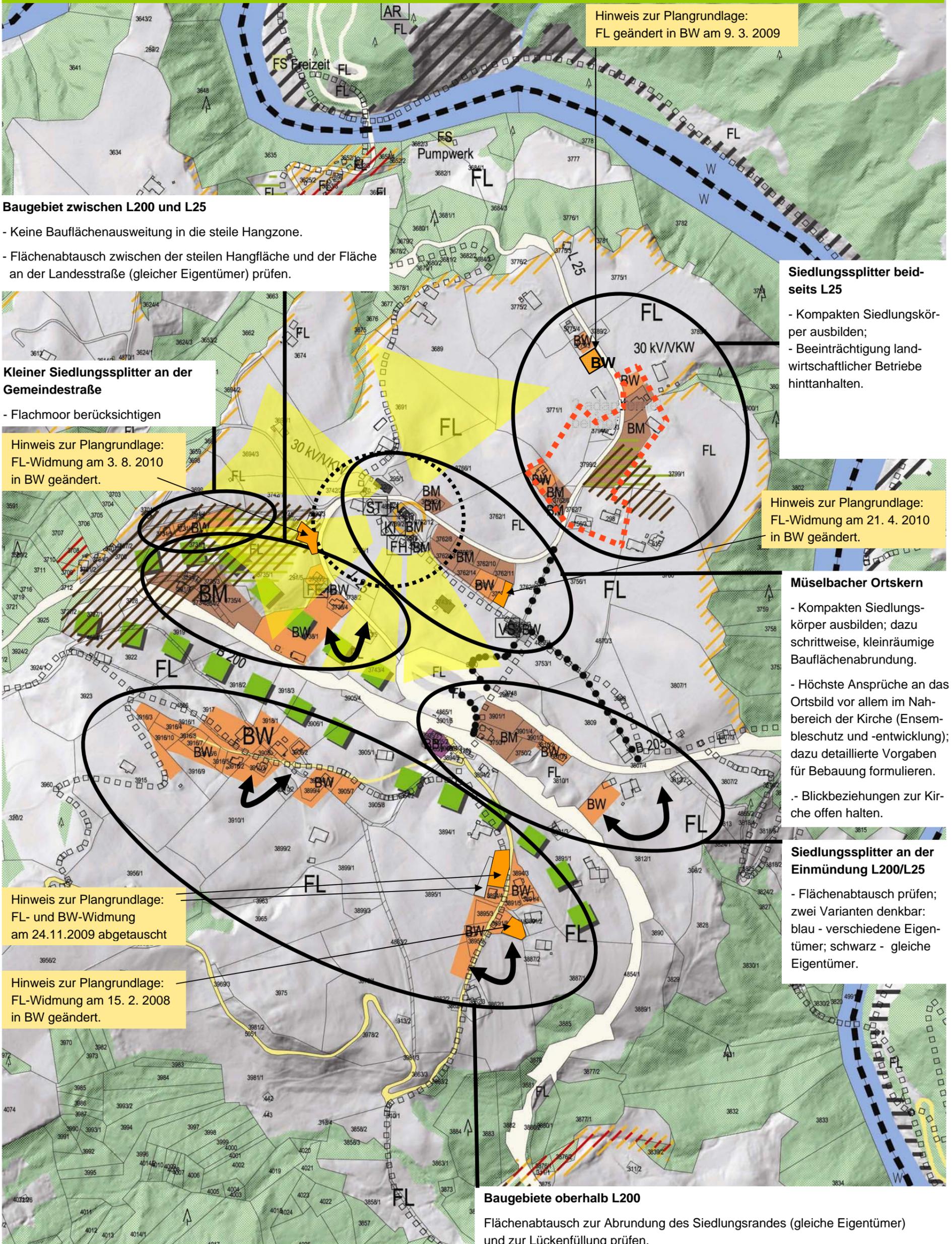
Fohren, Brugg, Bühel unterhalb L200

- Kein Zusammenwachsen von Fohren und Hinterfeld; Blickbeziehungen offen halten, ggf. durch Fußweg erlebbar machen.
- Bei Bauflächenerweiterungen siedlungsgliedernden Freiraum zum BB2 offen halten.
- Geschößwohnbau in Abstimmung mit Standortumgebung (Dichte, Gebäudegröße, ...).
- Siedlungsentwicklung in Abstimmung mit Entscheidung zu L200-Ortsumfahrung

Hag, Zipfel und Bühel oberhalb L200

- Keine Bauflächenausweitungen in weiter die Hangzone.
- Bei Bauflächenabrundungen in Bühel (oberhalb L200) Blickbeziehungen auf Ensemble Landwirtschaft Huber freihalten.
- Geschößwohnbau in Abstimmung mit Standortumgebung (Dichte, Gebäudegröße, ...) entlang L200.
- Siedlungsrand oberhalb Kapelle nach Kanalanbindung und Klärung der Erschließung denkbar.

**Ziele und Handlungshinweise zu: Alberschwende – Ost (bis Gemeindegrenze)
(Müselbach einschließlich Hangbereiche oberhalb L200)**



Hinweis zur Plangrundlage:
FL geändert in BW am 9. 3. 2009

Baugebiet zwischen L200 und L25

- Keine Bauflächenausweitung in die steile Hangzone.
- Flächenabtausch zwischen der steilen Hangfläche und der Fläche an der Landesstraße (gleicher Eigentümer) prüfen.

Siedlungssplitter beid-seits L25

- Kompakten Siedlungskörper ausbilden;
- Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebe hintanhalten.

Kleiner Siedlungssplitter an der Gemeindestraße

- Flachmoor berücksichtigen

Hinweis zur Plangrundlage:
FL-Widmung am 3. 8. 2010
in BW geändert.

Hinweis zur Plangrundlage:
FL-Widmung am 21. 4. 2010
in BW geändert.

Müselbacher Ortskern

- Kompakten Siedlungskörper ausbilden; dazu schrittweise, kleinräumige Bauflächenabrundung.
- Höchste Ansprüche an das Ortsbild vor allem im Nahbereich der Kirche (Ensembleschutz und -entwicklung); dazu detaillierte Vorgaben für Bebauung formulieren.
- Blickbeziehungen zur Kirche offen halten.

Siedlungssplitter an der Einmündung L200/L25

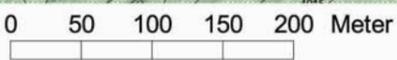
- Flächenabtausch prüfen; zwei Varianten denkbar: blau - verschiedene Eigentümer; schwarz - gleiche Eigentümer.

Hinweis zur Plangrundlage:
FL- und BW-Widmung
am 24.11.2009 abgetauscht

Hinweis zur Plangrundlage:
FL-Widmung am 15. 2. 2008
in BW geändert.

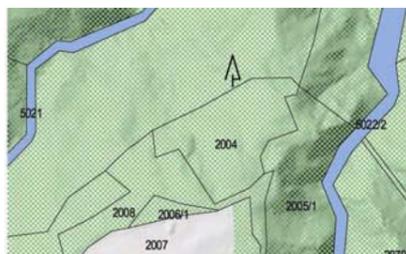
Baugebiete oberhalb L200

- Flächenabtausch zur Abrundung des Siedlungsrandes (gleiche Eigentümer) und zur Lückenfüllung prüfen.



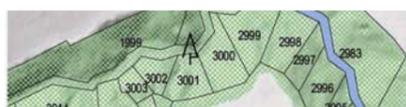
Weitloch und Engloch

- Rote Punkt Widmung Engloch löschen.



Siedlungsband entlang Lindenbach (Feld bis Weitloch)

- Kompakte Siedlungskörper ausbilden; kein Siedlungsband entlang der Straße; dazu Flächenabtausch prüfen
- Charakter des Ensembles (zwei alte Höfe) an der L200 sichern; dazu keine Bauflächenwidmung an der L200.

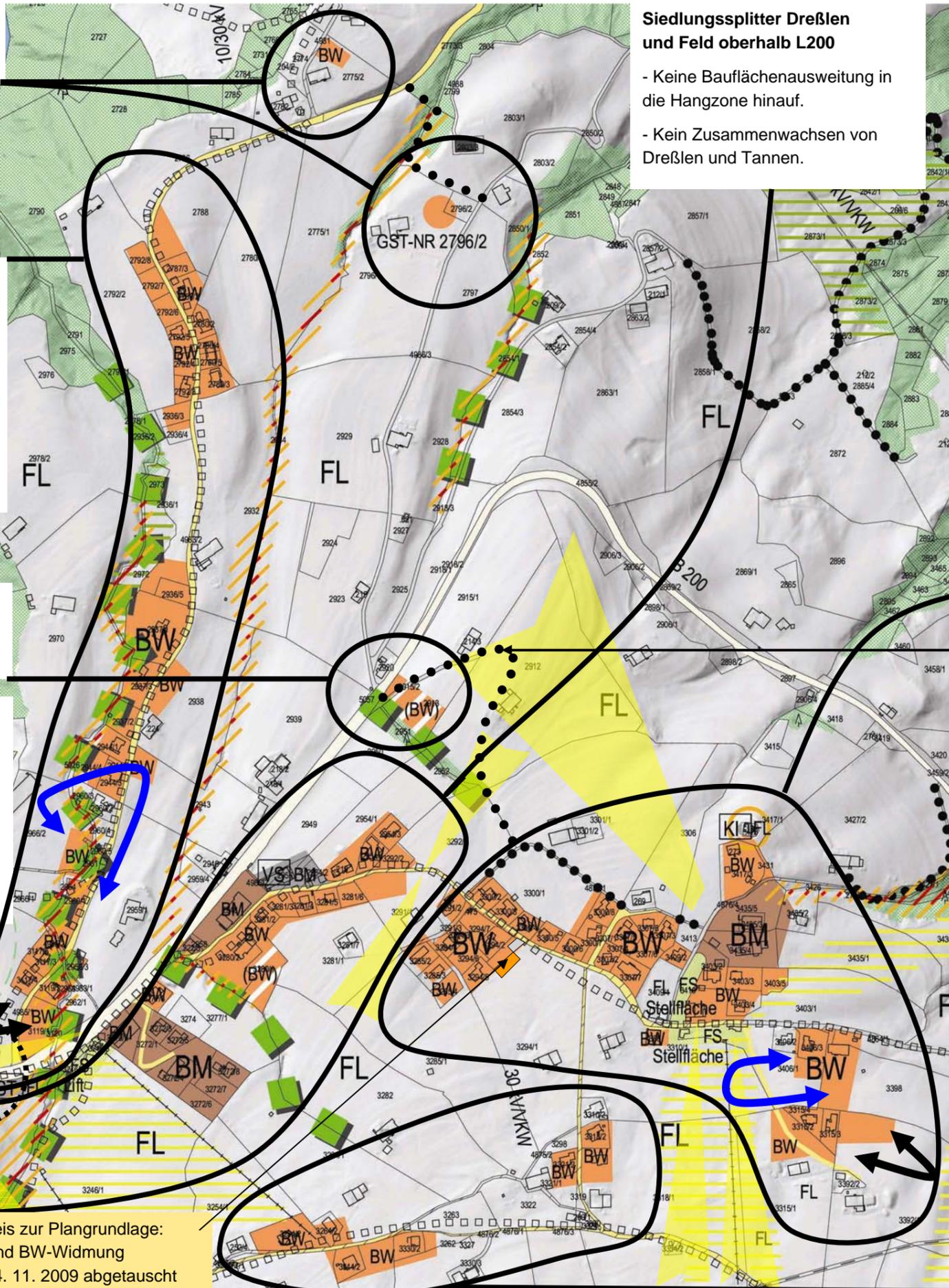


Näpfle

- Bauerwartungsfläche nicht aktivieren; Bedarf prüfen.

Betriebsgebiet Feld

- Betriebsgebiet nach Gesamtkonzept entwickeln und Ausweitung nach Osten prüfen; dabei Puffer zur Wohnbebauung und zur Straße.
- Keine Bebauung unmittelbar entlang Lanzenbach



Siedlungssplitter Dreßlen und Feld oberhalb L200

- Keine Bauflächenausweitung in die Hangzone hinauf.
- Kein Zusammenwachsen von Dreßlen und Tannen.

Ziele und Handlungshinweise zu: Alberschwende – Osten

(Lanzen, Feld, Dreßlen, Näpfle, Reute, Tannen, Vorholz, Baiern, Weitloch, Engloch)

Tannen und Vorholz-Ost

- Bauliche Entwicklung bündeln; vorrangig Lücken füllen
- Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft vermeiden.
- Kein Zusammenwachsen in Vorholz; dazu Flächenabtausch prüfen (verschiedene Eigentümer).
- Skipiste frei halten.
- Wegverbindung Vorholz - Näpfle (Altes Wegerecht) sichern.

Reute

- Kleinräumliche BB-Ausweitung in Richtung Westen möglich; dazu im Anlassfall FF-Streifen zum Wildbach und zum Waldrand.
- Flächenabtausch der lt Gefahrenzonenplan gefährdeten BB2-Bauflächenreserven (verschiedene Eigentümer) prüfen.

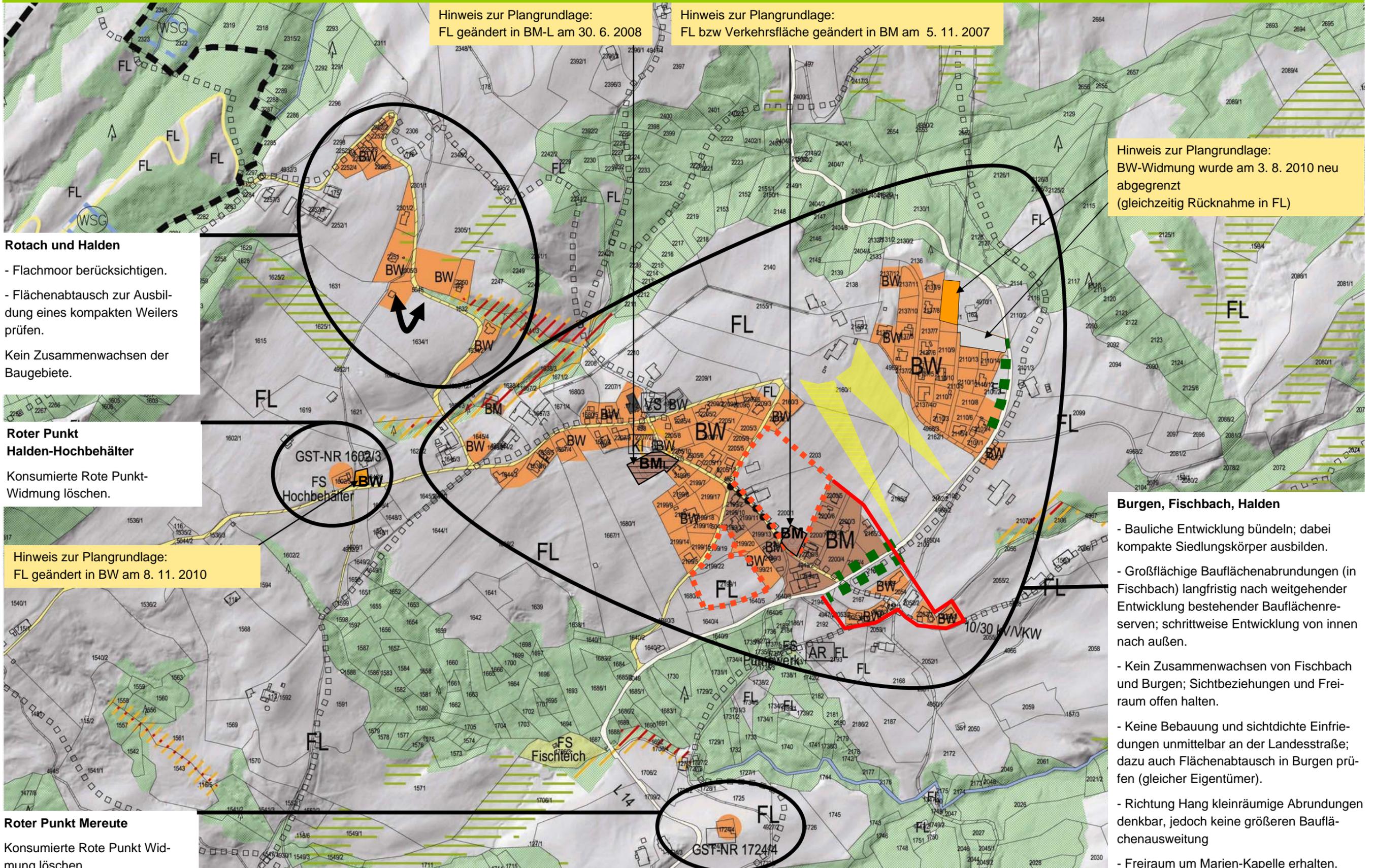
Hinweis zur Plangrundlage: BW- und FL-Widmung abgetauscht

Hinweis zur Plangrundlage: FL- und BW-Widmung am 24. 11. 2009 abgetauscht

Siedlungssplitter Tannen

- Zwei kompakte Siedlungskörper entwickeln; Zusammenwachsen vermeiden.

Ziele und Handlungshinweise zu: Alberschwende – Nord (Fischbach, Burgen, Halden, Rotach)



Hinweis zur Plangrundlage:
FL geändert in BM-L am 30. 6. 2008

Hinweis zur Plangrundlage:
FL bzw Verkehrsfläche geändert in BM am 5. 11. 2007

Hinweis zur Plangrundlage:
BW-Widmung wurde am 3. 8. 2010 neu
abgegrenzt
(gleichzeitig Rücknahme in FL)

Rotach und Halden

- Flachmoor berücksichtigen.
- Flächenabtausch zur Ausbildung eines kompakten Weilers prüfen.
- Kein Zusammenwachsen der Baugebiete.

Roter Punkt Halden-Hochbehälter

Konsumierte Rote Punkt-Widmung löschen.

Hinweis zur Plangrundlage:
FL geändert in BW am 8. 11. 2010

Roter Punkt Mereute

Konsumierte Rote Punkt Widmung löschen.

Burgen, Fischbach, Halden

- Bauliche Entwicklung bündeln; dabei kompakte Siedlungskörper ausbilden.
- Großflächige Bauflächenabrundungen (in Fischbach) langfristig nach weitgehender Entwicklung bestehender Bauflächenreserven; schrittweise Entwicklung von innen nach außen.
- Kein Zusammenwachsen von Fischbach und Burgen; Sichtbeziehungen und Freiraum offen halten.
- Keine Bebauung und sichtdichte Einfriedungen unmittelbar an der Landesstraße; dazu auch Flächenabtausch in Burgen prüfen (gleicher Eigentümer).
- Richtung Hang kleinräumige Abrundungen denkbar, jedoch keine größeren Bauflächenausweitung
- Freiraum um Marien-Kapelle erhalten.

Ziele und Handlungshinweise zu: Alberschwende – West (Bereute, Zoll, Gruhag, Gschwend, Rad)



Hinweis zur Plangrundlage:
(BW)-Widmung am 15.2.2010
zT in FL, zT in BW geändert.

Hinweis zur Plangrundlage:
FL geändert in BW am 9.3.2009

Hinweis zur Plangrundlage:
BW geändert in BM am 8.3.2010

Zoll und Bereute

- Keine Bauflächenausweitung mit Ausnahme technischer Anpassungen der Baulandgrenze an die Parzellenstruktur (gleicher Eigentümer).
- Möglichkeiten zur Umwidmung der Bauerwartungsflächen in Freifläche prüfen.

Gschwendbach
- Kompakten Siedlungskörper, entwickeln;
Lücken füllen, keine Entwicklung nach außen.

Gschwend
- Entwicklung auf kleinräumige Bauland-
abrundung beschränken; dazu potentielle
betriebliche Erweiterungsfläche sichern.
- Hang von Bebauung freihalten.

Ziele und Handlungshinweise zu: Alberschwende – Südwest (Achrain, Henseln, Stauder, Ahornach, Hinteregge und Hermannsberg)

Allgemein:

- Sichtbeziehungen von der Landesstraße in die Landschaft (Hangzone) offenhalten.
- Flächen für beidseitigen Fuß- und Radweg Richtung Ortskern entlang der Landesstraße schrittweise sichern.

Hinweis zur Plangrundlage:
BW am 3. 8. 2010 in BM umaewidmet



Roter Punkt Achrain

Achrain

- Kompakten Siedlungskörper ausbilden; dazu vorrangig Lücken füllen; mittel- bis langfristig, nach Verbrauch bestehender Bauflächenreserven begrenzte Bauflächenausweitung in Wohngunstlagen von Achrain möglich; dabei Siedlungsgebiet von Innen nach Außen entwickeln.

- Kein Zusammenwachsen von Achrain und Schollamoos; Blickbeziehung offen halten.

Hinweis zur Plangrundlage:
FL-Widmung am 24. 11. 2009 in BM geändert.

Henseln und Stauder

- Keine Bauflächenausweitung in die Hangzone hinauf.
- Kompakten Siedlungskörper an L49 entwickeln - vorrangig für gewerbliche Nutzung.

Ahornach und Hermannsberg

- Rücknahme der Bauerwartungsfläche in Hermannsberg bis an Geländekante prüfen.

Hinweis zur Plangrundlage:
(BW)-Widmung am 15. 2. 2010 zT in BW zT in FL umgewidmet

Hinterfeld

- Umwidmung der Bauerwartungsfläche am Hoferbach in Freifläche prüfen.
- Kein Zusammenwachsen von Hinterfeld und Föhren, Blickbeziehung offen halten, ggf. durch Fußweg erlebbar machen.
- Flachmoore zwischen Hinterfeld und Föhren von einer Bebauung / intensiven Sportnutzung ausnehmen.
- Sportplatzenerweiterung mit sensiblen zentralen Landschaftsraum abstimmen.

Hinweis zur Plangrundlage:
FL geändert in Vorbehaltsfläche Sportfläche / FL

Höll und Moos

- Keine Bauflächenentwicklung in die steile Hangzone und talseitig Richtung Flachmoor; keine zweite Bautiefe.

Hinweis zur Plangrundlage:
FL geändert in Vorbehaltsfläche Sportfläche / FL

Nannen beidseits L200

- Abrundung Betriebsgebiet prüfen.
- Keine Bebauung unmittelbar entlang Lanzenbach

Rohnen

- Keine Bauflächenausweitung; kleinräumige Bauflächenarrondierung im Osten.

Siedlungssplitter südlich Rohnen

- Erweiterungsflächen für die Fa. Feldkircher in Abstimmung mit der Verlegung des Hoferbachs prüfen und sichern.
- Baulandabrundung für betriebliche Nutzung; dabei Geländekante unterhalb L200 von Bebauung freihalten.

Nannen oberhalb L200

- Keine Bauflächenausweitung in die Hangzone.
- Bauflächenabtausch prüfen.
- Freifläche oberhalb der Straße zur Sicherung der Wasserversorgung freihalten.

Ziele und Handlungshinweise zu: Alberschwende – nördlich des Hauptortes (Rohnen, Hinterfeld, Höll, Moos, Nannen und Lanzen)

Allgemein:

- Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe an der L200 prüfen und sichern.

6. Leitlinien zur baulichen Entwicklung

Vorbemerkung

Jede Baumaßnahme wirkt auf ihre Umgebung: auf den Nachbarn, auf das innere und äußere Ortsbild, auf das landschaftliche Erscheinungsbild. Die Identität des Siedlungsraumes (eines Ortsteiles, des Wohnumfeldes) kann verändert werden, Naherholung und Tourismus können beeinflusst werden. Daher ist unabhängig davon, ob die Baumaßnahme im Bauland oder außerhalb des Bauland (zB im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Betriebsführung) erfolgt, in sensiblen Zonen eine eingehende Betrachtung und Gegenüberstellung von Situation und Projekt erforderlich.

Um bestehende Entwicklungsspielräume (Baulandreserven, Baulandabrundungen) unter dem Ziel „Erhaltung der Kulturlandschaft“ realisieren zu können, ist generell Sensibilität bei Baufragen einzufordern. Dies bezieht sich auf Gebäudevolumina, Höhenentwicklung, Gebäudesituierung, Fassaden- und Dachgestaltung, Bezugnahme auf die Umgebung (bebaut wie unbaut), Umgang mit der Landschaft (v.a. mit dem Gelände) und mit landschaftsprägenden Elementen (Einzelbäume, Baumgruppen, etc). Einen Anknüpfungspunkt dazu bietet die Wälder Bautradition mit ihren Hof- und Bauformen sowie Materialien.

Baukultur, bzw deren Einforderung wird damit zu einer flächendeckenden Aufgabe. An einzelnen Standorten des Gemeindegebietes (innerorts, am Siedlungsrand, oder in peripheren sichtexponierte Einzellagen) kann dabei eine besondere Bedachtnahme auf das Erscheinungsbild erforderlich sein.

Seit November 2005 gilt in Alberschwende eine Verordnung der Gemeinde zur verpflichtenden Einholung von Baugrundlagenbestimmungen gemäß §3 Baugesetz. Zur effizienten Umsetzung dieser Verordnung durch die Baubehörde unter Bezugnahme auf die im REK formulierten Entwicklungsziele, dh als Grundlage für die Formulierung von Baugrundlagenbestimmungen, werden nachstehend als Bestandteil des REK-Alberschwende "Leitlinien zur baulichen Entwicklung" festgelegt.

■ Kriterien für Bebauungsdichte, Gebäudehöhe, Gebäudevolumen

- Bauliche Ausnutzung der Grundstücke (BNZ):
Gemeindeweit gilt dazu als Richtwert eine maximale BNZ von 40 (siehe Anmerkung am Seitenende). Inwieweit die BNZmax 40 ausgenutzt werden kann orientiert sich an der Standortumgebung. Im Ortskern des Hauptortes und bei der Nachverdichtung des Bestandes (Zu- und Umbauten) sind in begründeten Ausnahmefällen auch Überschreitungen der BNZ 40 zulässig.
Es besteht kein Rechtsanspruch auf maximale Ausnutzung der BNZ 40 und/oder einer Überschreitung. Ausnahmen erfordern das Beiziehen externer Fachleute.
- Maximale Gebäudehöhe:
 - a) Gemeindeweit (Ausnahmen: Ortskern Alberschwende, Flächen entlang der Ortsdurchfahrt Hof und unmittelbar anschließende Bereiche; siehe unten) gelten dazu folgende Richtwerte:
 - bei Flachdach und geringer Dachneigung maximal 3 Geschoße vor und nach Bauführung;
 - bei Steildächern zwei Vollgeschoße mit ausgebautem Dachgeschoß.
 Diese Richtwerte sind vor und nach der Baumaßnahme einzuhalten und dürfen auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die maximale Ausnutzung des Richtwertes zur Geschoßzahl. Überschreitungen der Richtwerte für die maximale Geschoßanzahl erfordern das Beiziehen externer Fachleute (Gestaltungsbeirat)
 - b) Im Ortskern von Alberschwende, entlang der Ortsdurchfahrt von Hof und in unmittelbar anschließenden Bereichen sind bei einem Steildach auch 3 Geschoße mit ausgebautem Dachgeschoß möglich.
Die Richtwerte sind vor und nach der Baumaßnahme einzuhalten und dürfen auf keiner Gebäudeseite überschritten werden. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die maximale Ausnutzung des Richtwertes zur Geschoßzahl. Überschreitungen der Richtwerte für die maximale Geschoßanzahl erfordern das Beiziehen externer Fachleute (Gestaltungsbeirat)
- Gebäudegrößen, Gebäudevolumina:
Maßgeblich für die maximale Gebäudegröße ist das typische Wälderhaus (ortstypisch ca. 28*14m); mit einem Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von mindestens 1,5 : 1.
Anmerkung; Es ist davon auszugehen, dass im konventionellen Einfamilien- oder Doppelwohnbau diese Volumina nicht erreicht werden. Die o.a. Richtwerte werden daher vorrangig für die Beurteilung von Mehrfamilienwohnhäusern heranzuziehen sein.
- Gebäudevolumen und Höhenentwicklung mit der Nachbarschaft abstimmen;
Beschattung und Einschränkung der Blickbeziehungen sind zu vermeiden.

Anmerkung: Der bereits 2007 im Rahmen der REK-Arbeit gestartete Diskussionsprozess zur Bebauungsdichte ging ursprünglich von einer BNZmax von 50 aus. Berücksichtigt wurden dabei die örtlichen Gegebenheiten und Erfahrungen mit Wohnbauprojekten. Zwischenzeitlich sind neue rechtliche Rahmenbedingungen zur Ermittlung der Bebauungsdichte in Kraft getreten (Baubemessungsverordnung, LGBl.Nr. 29/2010). Erste Erfahrungen auch in Alberschwende zeigen, dass dadurch eine vergleichsweise höhere Grundstücksausnutzung möglich ist. Darauf reagiert das REK durch die Festlegung einer BNZmax von 40.

■ Kriterien für die Lage und Situierung von Gebäuden

(über geltende baugesetzliche und sonstige Bestimmungen und Normen hinaus)

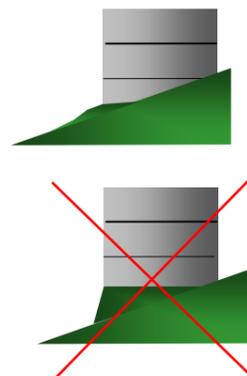
- Bestmögliche / effiziente Grundstücksausnutzung sicherstellen.
- Möglichkeiten zur Weiterentwicklung beachten. Dabei ist nicht nur die Parzelle isoliert sondern auch die Standortumgebung zu beachten.
- Gebäudestellung in der Nachbarschaft beachten.
- Besonnungsverhältnisse beachten.
- Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vermeiden; insbesondere in geschlossenen Siedlungsgebieten.
- (Vor allem bei kleineren Siedlungsgebieten) kompakte Siedlungskörper (Hof- und Häusergruppen, Weiler) ausbilden, dh Gebäude zusammenrücken, Lücken füllen; dabei Erschließungskosten (zB Kanal, Infrastruktur) beachten.
- Abrücken von Gehölzen (Anmerkung: zu empfehlen ist dabei eine Baumlänge vom Waldrand, bei Flurgehölzen entsprechend weniger) und Gewässern (Anmerkung: Abstand zu Gewässern definiert im Regelfall der Gefahrenzonenplan. Zudem ist die Erlebarkeit, Begehbarkeit, Pflege der Gerinne etc. zu ermöglichen).

■ Kriterien für die Erschließung

- Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen und Stellplätze auf ein Mindestmaß reduzieren; dabei ist eine Entwässerung auf Nachbargrundstücke zu vermeiden und die Belastung für das Tagwasserkanalsystem zu minimieren.
- Nach Möglichkeit bestehende Straßen und Wege nutzen, Zufahren und Stellplätze mit der Nachbarschaft zu bündeln.
- Kfz-Abstellplätze sind in ausreichendem Maß auf dem Grundstück vorzusehen. Eine verkehrssichere Zufahrt ist sicherzustellen.

■ Kriterien für den Umgang mit der Landschaft

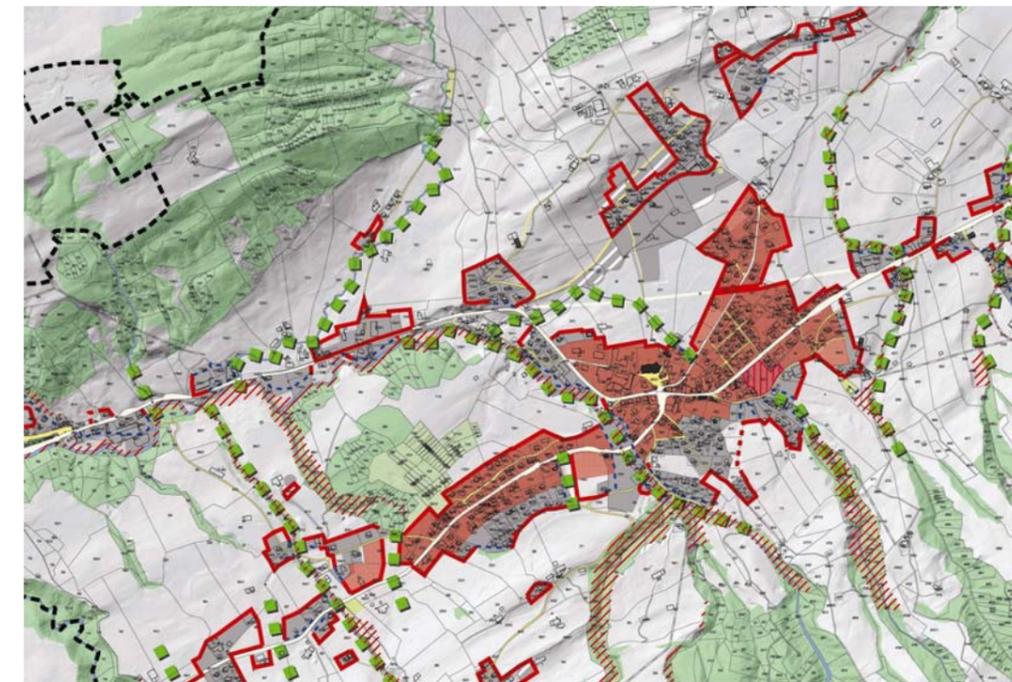
- Landschaftsgerechtes Bauen setzt vor allem am Hang eine Bezugnahme auf die jeweilige Geländesituation voraus: in den Hang bauen, nicht auf dem Hang Bauen; siehe Skizze).
- Dazu sind Geländeänderungen (für die Errichtung von Wohngebäuden, Nebengebäuden und für Erschließungsflächen) auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und naturnah zu gestalten.
- Grobe Steinschichtungen, und Geländeterrassierungen sind nicht zulässig. Stützmauern sind gleichfalls auf das erforderliche Minimum zu beschränken.
- Orts- und landschaftsprägende naturräumliche Elemente sind zu berücksichtigen, zB durch das Abrücken von Gebäuden von Geländekanten und Kuppen, durch die Erhaltung markanter Einzelbäume und Baumgruppen und durch das Abrücken von siedlungsgliedernden Grünzügen.



■ Kriterien für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (Siedlungsbau)

- Mehrfamilienwohnhäuser im Sinne dieser Leitlinien sind Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten. Für diese gelten nachstehende Rahmenbedingungen.
- Mehrfamilienwohnhäuser sind nur im Kernraum zulässig (siehe Eignungszone Mehrfamilienwohnhäuser in nachstehender Plandarstellung).

Eignungszone für Mehrfamilienwohnhäuser im Kernraum (rote Fläche)



- Die Richtwerte für die maximal zulässige Geschoßanzahl von Mehrfamilienwohnhäusern orientieren sich an den auf der Vorseite unter Kapitel „Kriterien für Bebauungsdichte, Gebäudehöhe, Gebäudevolumen“ formulierten Vorgaben. Es besteht dabei auch hier kein Rechtsanspruch für die maximale Ausnutzung der Geschoßzahl. Grundsätzlich sind zur Beurteilung von Mehrfamilienwohnhäusern externe Fachleute (Gestaltungsbeirat) beizuziehen.
- Maximale Baunutzungszahl = 40
Es besteht kein Rechtsanspruch für die maximale Ausnutzung der BNZmax. Grundlage für die Festlegung der maximalen BNZ für den jeweiligen Bauplatz ist eine fachgutachterliche Empfehlung.
- Für die Beurteilung von Mehrfamilienwohnhäusern (insbesondere auch der maximal zulässigen Flächenausnutzung) ist maßgebend, inwieweit öffentliche Interessen an der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden, zB:
 - Durchlässigkeit für nicht motorisierten Verkehr
 - Freiraumgestaltung und Freiraumausstattung; insbesondere Spielplätze über der Norm hinsichtlich Größe und Ausstattung
 - halb-öffentliche Mitnutzung von Spielplätzen durch Anrainer

- minimale Flächenversiegelung
- schonender Umgang mit dem Gelände (geringst mögliche Geländeänderung).
- Bauweise, die einen energiesparenden Betrieb des Gebäudes über der Norm erlaubt
- Eine BNZ über 40 im Mehrfamilienhaus-Neubau ist nur dann möglich, wenn öffentliche Interessen (wie o.a.) in besonderem Maß berücksichtigt werden, und wenn 75% der Parkplätze in der Tiefgarage angeordnet werden. Voraussetzung für eine BNZ über 40 ist die Beurteilung durch Planungsbeirat / externe Gutachter. Es besteht kein Anspruch auf eine BNZ über 40.
- Gebäudegröße und Orientierung:
 - Maßzahl für die maximale Größe eines Mehrfamilienhauses sind Proportionen und Dimensionen des typischen Wälderhaus (ortstypisch ca. 28 x 14m, mit einem Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite von mindestens 1,5 : 1).
 - Anmerkung: Aus dieser maximalen Gebäudegröße lässt sich auch in etwa ein Richtwert von maximal 10 Wohneinheiten pro Wohngebäude ableiten.
 - Querriegel zum Hang (dh Gebäude mit einer Längserstreckung deutlich über der Länge eines Wälderhauses) sind nicht zulässig.
- Infolge der Gebäudegröße ist bei Mehrfamilienwohnhäusern insbesondere auf eine landschaftsgerechte Bauweise Wert zu legen. Das Gebäude ist „in den Hang zu stellen“, Gebäudestellung und Gebäudekonzeption müssen auf das Gelände reagieren (vgl auch Abbildung zu den „Kriterien zum Umgang mit der Landschaft“ weiter oben. Geländeänderungen (Stützmauer, Böschungen, Geländeabtreppungen udgl) sind weitestgehend hintanzuhalten.

■ Beiziehung externer Fachgutachter

In besonderen Fällen (in sensiblen Zonen, für sensible und umfangreiche Projekte) sind zur Festlegung von Baugrundlagenbestimmungen und zur Projektbeurteilung externe Gutachter beizuziehen; je nach Problemstellung ArchitektInnen, RaumplanerInnen, VerkehrsplanerInnen. Solche Projekte sind:

- Alle Baumaßnahmen in Zusammenhang mit Mehrfamilienwohnhäusern (Siedlungsbau bzw Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten)
 - Anmerkung: Bei größeren gemeinnützigen Wohnbauvorhaben ist entsprechend geltender Wohnbauförderungsrichtlinien gleichzeitig eine so genannte Quartiersbetrachtung erforderlich. Eine Abstimmung der beiden Beurteilungsprozesse ist sinnvoll und daher anzustreben.
- Alle Baumaßnahmen über BNZ 40.
- Alle Baumaßnahmen im Zusammenhang mit Neuerrichtung, Umbau von Gewerbebetrieben (ausgenommen kleinteilige, kleinvolumige Ergänzungen). Relevant sind insbesondere großvolumige Baumaßnahmen mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Betriebliche Erfordernisse, Ortsbildentwicklung, Landschafts- und Nachbarschaftsschutz werden dabei aufeinander abgestimmt.
- Jede Baumaßnahme in Müselbach, insbesondere im Bereich um die Kirche (Abgrenzung: gesamte Landschaftskammer unterhalb L200 bzw L205).
- Alle Baumaßnahmen mit Relevanz zum Verkehrskonzept Bregenzerwald (inkl Folgeüberlegungen dazu)
- Alle Baumaßnahmen mit direktem Blickbezug zum zentralen Freiraum entlang Hoferbach inklusive angrenzende unbebaute Hangzone in Hof (Hauptort).
- Alle Baumaßnahmen in sichtexponierten Lagen, bei denen visuelle Auswirkungen über die engere Standortumgebung hinaus zu erwarten sind.
- Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Veränderung / Erweiterung alter wertvoller Bausubstanz, bzw Baumaßnahmen in deren unmittelbaren Nahbereich (Ensembleschutz).

Anhang:

**Analyse zur Siedlungsentwicklung (nach Teilräumen)
Stand 2006 - 2007**

Legende

	Wichtige Blickbeziehung (schematisch)		Bundesstraßen, Landesstraßen (Bestand)
	Positiv erlebbares Ensemble		Bundesstraßen, Landesstraßen (Planung)
	Merkzeichen		sonstige Verkehrsflächen (Bestand)
	Ortsbildlich problematischer Straßenraum		sonstige Verkehrsflächen (Planung)
	BW Baufläche Wohngebiet bebaut		Schienebahn
	BW Baufläche Wohngebiet unbebaut		Fußweg, Radweg (Bestand)
	(BW) Bauerwartungsfläche Wohngebiet bebaut		Fußweg, Radweg (Planung)
	(BW) Bauerwartungsfläche Wohngebiet unbebaut		Wanderweg lt Wanderwegekonzept
	BM Baufläche Mischgebiet bebaut		Sessellift, Schlepplift
	BM Baufläche Mischgebiet unbebaut		Materialseilbahn
	(BM) Bauerwartungsfläche Mischgebiet bebaut		Hochspannungs-Freileitung
	(BM) Bauerwartungsfläche Mischgebiet unbebaut		Gewässer
	BK Baufläche Kerngebiet bebaut		Wald
	BK Baufläche Kerngebiet unbebaut		Flächen für Einkaufszentren (Landesraumplan)
	BB _I Baufläche Betriebsgebiet bebaut (zB Kategorie I)		Flächen im Eigentum der Gemeinde Alberschwende, Öffentliches Gut
	BB _I Baufläche Betriebsgebiet unbebaut (zB Kategorie I)		Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Sondergebiete außerhalb Kanaleinzugsgebiet, Planungen bestehen
	(BB _{II}) Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet Kategorie II bebaut		Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Sondergebiete außerhalb Kanaleinzugsgebiet, keine Planungen
	(BB _{II}) Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet Kategorie II unbebaut		Biotopkartierung 2006 lt Fachexperten (vorläufiger Entwurf)
	FL Landwirtschaftsgebiet		Rote Gefahrenzone, 30/100-jährlicher Hochwasserbereich (HQ30/100)
	FS Sondergebiet		Gelbe Gefahrenzone
	FF Freihaltegebiet		Blauer Vorbehaltsbereich
	Vorbehaltsflächen lt rechtsgültigem Flächenwidmungsplan		Brauner Hinweisbereich
	Vorbehaltsfläche bebaut		Violetter Hinweisbereich
	Vorbehaltsfläche unbebaut		Gemeindegrenze