

kairos



# RÄUMLICHER ENTWICKLUNGSPLAN ALBERSCHWENDE

VERORDNUNG

Dipl.-Ing. Michael Schimek, MA  
schimek plant Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

3430 Tulln, Bahnhofstraße 65

Dipl.-Ing. Martin Strele, Mag.<sup>a</sup> Claudia Oberleitner  
Kairos OG

6900 Bregenz, Jahnstraße 11

## Auftragnehmer

### schimek plant

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung  
A-3430 Tulln, Bahnhofstraße 65

DI Michael Schimek, MA

### Kairos OG

A-6900 Bregenz, Jahnstraße 11

DI Martin Strele  
Mag.<sup>a</sup> Claudia Oberleitner

### RaumUmwelt Planungs-GmbH (bis Mai 2022, insolvent)

A-1070 Wien, Neubaugasse 28

DI Felix Sternath  
Mag.<sup>a</sup> Nicole Kirchberger, MSc  
DI Michael Schimek, MA  
DI<sup>in</sup> Maria Koller  
DI<sup>in</sup> Katharina Stebegg  
DI<sup>in</sup> Katharina Wagner, MSc  
DI<sup>in</sup> Katharina Wallner  
DI<sup>in</sup> Marilies Fischer  
Marion Frotzbacher, MSc  
DI<sup>in</sup> Daniela Grabher  
Maximilian Loimer, MSc  
Katharina Schmutz, BSc  
Raimund Sitzwohl

Stand nach der Planungs-/Steuerungsgruppensitzung am 11.4.2023, der Vorbesprechung am Amt der Vorarlberger Landesregierung am 12.4.2023 und der Planungs-/Steuerungsgruppensitzung am 12.5.2023

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx verordnet die Gemeinde Alberschwende einen Räumlichen Entwicklungsplan (REP) gemäß § 11 Vbg. RPG idgF.

## § 1 Leitbild und regionale Zusammenarbeit

- (1) Alberschwende entwickelt sich als Gemeinde, die Ihren Bürger:innen Rahmenbedingungen zur Deckung ihrer Bedürfnisse bietet, und bekennt sich zu einem moderaten Wachstum der Gemeinde:
  - a. Alberschwende bemüht sich um Möglichkeiten, leistbaren Wohnraum für Gemeindegänger:innen und junge Familien zu schaffen.
  - b. Alberschwende treibt seine Bemühungen um eine Verkehrslösung aufbauend auf den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses 2015-17 und der Strategischen Umweltprüfung 2018-20 aktiv voran und schafft so die Voraussetzung für eine auf die Bedürfnisse der Menschen ausgerichtete, attraktive und lebendige Entwicklung im Ortszentrum.
  - c. Alberschwende entwickelt aktiv sein Gemeindezentrum und sorgt für Entwicklungsperspektiven seiner weiteren Weiler und Siedlungsbestandteile. Die Entwicklung von Zentrum und Weilern nimmt auf deren jeweilige Herausforderungen wechselseitig Rücksicht.
  - d. Alberschwende bekennt sich zur Förderung eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes, zur Erhaltung und Weiterentwicklung der regionalen Baukultur unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen an Klimaeffizienz und zur Erhaltung des landwirtschaftlich geprägten Charakters der Gemeinde.
  - e. Alberschwende unterstützt seine Wirtschaftstreibenden bei der Ausübung ihrer unternehmerischen Aktivitäten und bemüht sich um positive Rahmenbedingungen für die Entwicklung seiner Betriebe.
  - f. Alberschwende bemüht sich um positive Rahmenbedingungen für seine land- und forstwirtschaftliche Struktur und zur Produktion gesunder Lebensmittel.
  - g. Alberschwende bietet Gemeindegänger:innen und Gästen attraktive Naherholungsräume und entwickelt diese unter Rücksicht auf wertvolle Elemente der Naturlandschaft.
  - h. Alberschwende kümmert sich um und fördert die sozialen und kulturellen Bedürfnisse aller Generationen sowie seine Vereinslandschaft. Im Sinn der Zukunft der Gemeinde setzt sie einen Schwerpunkt bei den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen.
  - i. Alberschwende bietet seiner Bevölkerung eine optimierte Infrastruktur zur Deckung ihrer Mobilitätsbedürfnisse und entwickelt sein Mobilitätssystem in eine umwelt- und klimafreundliche Richtung.
- (2) Alberschwende bekennt sich zur Zusammenarbeit im Land Vorarlberg und in der Regionalplanungsgemeinschaft Bregenzerwald und unterstützt deren Ziele und Strategien auf kommunaler Ebene.

## § 2 Der Siedlungsraum

- (1) Die Gemeinde Alberschwende respektiert die Bedeutung zusammenhängender landwirtschaftlicher Fluren im Gemeindegebiet:
  - a. Priorität für die Erhaltung zusammenhängender wertvoller landwirtschaftlicher Flächen im Nahbereich von Siedlungen bzw. Siedlungsansätzen. Die Gemeinde unterstützt auf diese Weise die Bestrebungen zur Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen. Die landwirtschaftlichen Fluren werden im Flächenwidmungsplan mit Ausnahme eines Perimeters um bestehende Gebäude in der Freifläche in Freifläche Freihaltegebiet nach § 18 Abs 5 Vbg. RPG (besondere Bodenbeschaffenheit) umgewidmet.

- b. Maßvolle Siedlungserweiterungsmöglichkeiten nach Abwägung der Bedeutung der Flächen für die Erhaltung landwirtschaftlicher Böden sowie nach Maßgabe vorhandener Infrastruktur und kompakter Siedlungsränder:
    - 1. Siedlungserweiterungsmöglichkeiten sind innerhalb der im Zielplan eingetragenen Siedlungsränder vorgesehen.
    - 2. Darüber hinaus sind Arrondierungen bis zu einer maximalen Fläche von 200 m<sup>2</sup> pro Einlagezahl im begründeten Anlassfall und nach vorheriger Prüfung durch die Gemeinde auch über die eingetragenen Siedlungsränder hinaus zulässig.
    - 3. Innerhalb der Korridore der Umfahrungen sind keine Siedlungsränder eingetragen. Neuwidmungen von Bauflächen sind nach vorheriger Prüfung durch die Gemeinde in diesem Bereich erst nach Vorliegen detaillierter Trassenplanungen für die Umfahrungslösungen oder in Einzelfällen dann, wenn zweifelsfrei festgestellt werden kann, dass die Widmung der Zielsetzung der Umsetzung der Umfahrungslösungen nicht entgegensteht, möglich.
  - c. Zurücknahme von Bauerwartungsflächen bei mangelnder landschaftlicher, ortsbildlicher und/oder geländemäßiger Eignung der Flächen als Bauflächen.
  - d. Mit Siedlungssplittern bzw. Gebäuden in der landwirtschaftlichen Flur wird wie folgt umgegangen:
    - 1. Fassen von kompakten Siedlungssplittern, die derzeit in der Freifläche gelegen sind, in die Siedlungsgrenzen, wo aus raumplanerischer Sicht vertretbar.
    - 2. Ein Perimeter von 5 m um bestehende landwirtschaftliche Hofstellen verbleibt in der Widmung als Freifläche Landwirtschaftsgebiet nach § 18 Vbg. RPG. Erweiterungen von landwirtschaftlichen Betrieben außerhalb des Perimeters im Nahbereich der Hofstellen können durch Umwidmung von Freifläche Freihaltegebiet in Freifläche Landwirtschaftsgebiet nach Maßgabe der Abteilung Landwirtschaft der Vbg. Landesregierung und nach Prüfung durch die Gemeinde erfolgen.
    - 3. Für nichtlandwirtschaftliche Gebäude in der Freifläche bleibt im Flächenwidmungsplan ebenfalls ein Perimeter von 5 m als Freifläche Landwirtschaftsgebiet gewidmet. Innerhalb dieses Perimeters ist somit eine Nutzung der Gebäude nach Maßgabe der Bestandsregelung gemäß § 58 Vbg. RPG weiterhin möglich.
  - e. Die Gemeinde orientiert sich bei der Umwidmung von Bauflächen nicht primär an bestehenden Katastergrenzen, sondern bemüht sich im Sinn der Entwicklung von kompakten Siedlungsbereichen und klaren Siedlungsrändern unter Berücksichtigung des Bestandes, der Topographie und der Erschließung im Anlassfall um Grundtausche und Zusammenlegungen.
- (2) Die Gemeinde Alberschwende nutzt die gesetzlichen Möglichkeiten zur Mobilisierung von gewidmeten Bauflächen, setzt Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand und sorgt sich um sozial ausgewogene Möglichkeiten für Wohnen auf den dafür zur Verfügung stehenden Flächen:
- a. Die Gemeinde weist im REP Verdichtungszone gemäß § 11 Abs 1 lit f Vbg. RPG aus.
  - b. Die Gemeinde plant im Anlassfall die Nutzung des Instruments der Ausweisung von Vorbehaltsflächen im Flächenwidmungsplan gemäß § 20 Vbg. RPG für Flächen für kommunale Infrastrukturvorhaben sowie für den gemeinnützigen Wohnbau.
  - c. Die Gemeinde plant den Einsatz von privatwirtschaftlichen Maßnahmen gemäß § 38a Vbg. RPG insbesondere in Fällen, wo die Vereinbarung einer bestimmten Form der Nutzung von Bauflächen im Sinn von Vorbehaltsflächen oder zur Umsetzung eines Quartiersentwicklungskonzepts oder das Abschließen von Überlassungs- und Infrastrukturvereinbarungen zur Umsetzung kommunaler Aufgaben sinnvoll erscheint.
- (3) Die Gemeinde Alberschwende bekennt sich zur Bewahrung eines hochqualitativen Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Erhaltung der Vernetzung der Siedlungsbereiche mit der umgebenden Landschaft sowie wichtigen siedlungsnahen Naherholungsflächen:

- a. Eine Bebauung der als Baufläche vorgesehenen und unbebauten Flächen auf den Grundstücken 176/2, 178/1 und 184 KG Alberschwende (Teilfläche 1) sowie 134/1, 134/2, 134/3 und 134/4 KG Alberschwende (Teilfläche 2) ist an die vorherige Erarbeitung eines Quartiersentwicklungskonzepts sowie dessen Umsetzung in Form eines Teilbebauungsplans gebunden. Dabei ist besondere Rücksicht auf die Erhaltung von Grünverbindungen als Sichtraum und zur Erhaltung der Biotopvernetzung in der Gemeinde zu nehmen. Zur Sicherung der Nutzung von Flächen in diesem Bereich für Zwecke des gemeinnützigen Wohnbaus ist die Ausweisung von Vorbehaltsflächen gemäß § 20 RPG vorgesehen.
  - b. Eine Bebauung der als Baufläche vorgesehenen und unbebauten Flächen auf den Grundstücken 82/5 und 82/6 KG Alberschwende ist an die vorherige Erarbeitung eines Quartiersentwicklungskonzepts sowie dessen Umsetzung in Form eines Teilbebauungsplans gebunden. Dabei ist besondere Rücksicht auf die Erhaltung von Grünverbindungen als Sichtraum und zur Erhaltung der Biotopvernetzung in der Gemeinde zu nehmen. Zur Sicherung der Nutzung von Flächen in diesem Bereich für Zwecke des gemeinnützigen Wohnbaus ist die Ausweisung von Vorbehaltsflächen gemäß § 20 RPG vorgesehen.
- (4) Die Gemeinde Alberschwende bemüht sich um eine Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität im Ortszentrum, entlang der Hauptverkehrsachsen sowie an weiteren neuralgischen Punkten in der Gemeinde:
- a. Die Gemeinde treibt ihre Bemühungen um eine Verkehrslösung aufbauend auf den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses 2015-2017 und der Strategischen Umweltprüfung 2018-2020 und der durch die Landesregierung beschlossenen Korridore L 200 und L 14 aktiv voran und bemüht sich um die Freihaltung der dafür nötigen Flächen in den verordneten Korridoren.
  - b. Die Gemeinde bemüht sich um die Umsetzung der Kreuzungslösung Müselbach.
  - c. Die Gemeinde arbeitet bis Ende 2026 ein Quartiersentwicklungskonzept für den Zentrumsbereich von Alberschwende mit folgenden Zielsetzungen aus:
    1. Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
    2. Erhöhung der Gestaltungsqualität von zentralen Platz- und Straßenräumen.
    3. Nutzung von bestehenden und in den nächsten Jahren wahrscheinlichen Leerständen mit der Zielsetzung der Schaffung von sozialen Treffpunkten im Ortskern sowie als Raum für in der Gemeinde unterrepräsentierte Wirtschaftsfaktoren (insbesondere Dienstleistungen).
    4. Unterstützung der lokalen Wirtschaft und der Nahversorgung.
    5. Klärung der Funktion und ggf. der Bebauung von zentrumsnahen unbebauten gewidmeten Bauflächen.
    6. Erhaltung der Durchgrünung des Ortskerns und Steigerung der kleinklimatischen Qualität sowie Berücksichtigung von Anliegen der Biodiversität.
    7. Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen entlang der L 200 und der L 14.
    8. Ordnung der Zu- und Ausstiegsmöglichkeiten für den öffentlichen Verkehr im Zusammenhang mit den Planungen für die Platz- und Straßenraumgestaltungen.
    9. Verbesserte Lenkung und Bündelung des ruhenden Individualverkehrs entsprechend der Resultate aus dem Parkraumkonzept.
  - d. Wesentlich ist bei der Erarbeitung des Quartiersentwicklungskonzepts für den Zentrumsbereich die Schaffung von zeitnahen Verbesserungen unabhängig vom zeitlichen Horizont der Umsetzung der Umfahrungslösungen. Die Ausarbeitung erfolgt unter entsprechender Einbindung der Bevölkerung der Gemeinde und unter Berücksichtigung der Resultate vorangegangener Beteiligungsverfahren. Zur Sicherung der Nutzung von Flächen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnbaus ist die Ausweisung von Vorbehaltsflächen gemäß § 20 RPG vorgesehen.

## § 3 Der Wirtschaftsraum

- (1) Die Gemeinde Alberschwende nutzt ihre Möglichkeiten zur Steuerung der Betriebslandschaft in der Gemeinde:
  - Die Gemeinde Alberschwende bemüht sich aktiv um Betriebsansiedlungen, die nach Möglichkeit folgende Kriterien erfüllen:
    1. Unterstützung der Betriebsgründung von langfristig ausgerichteten Unternehmen, die nachhaltige Produktionsweisen unterstützen.
    2. Gutes Verhältnis zwischen Flächenverbrauch und Arbeitsplatzanzahl.
    3. Geringe Flächenversiegelung.
    4. Bereitschaft zur Führung als Ausbildungsbetrieb für Lehrlinge.
  - Überlegungen zu einem neuen Gewerbegebiet in Reute:
    1. Vorab Definition des gewünschten Branchenmixes und Flächenbedarfs.
    2. Erarbeitung eines Aufschließungs- und Parzellierungskonzepts als Grundlage für einen Teilbauungsplan.
  - Prüfung der Möglichkeit zur Schaffung weiterer Gewerbegebietsflächen und Betriebserweiterungsmöglichkeiten im Bereich Bühel-Brugg nach Vorliegen der detaillierten Trassenplanung für die geplanten Umfahrungen.
  - Überlegungen zur Schaffung weiterer Flächen mit Schwerpunkt auf Entwicklung für KMU an dezentralen Standorten in der Gemeinde.
- (2) Die Gemeinde unterstützt den Einzelhandel und die Gastronomie der Gemeinde und kümmert sich um Ansiedlungsmöglichkeiten für Dienstleistungsbetriebe:
  - a. Befassung mit den Herausforderungen des Einzelhandels im Rahmen des Quartiersentwicklungskonzepts für das Ortszentrum.
  - b. Prüfen der Möglichkeiten für die Ansiedelung von Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben in Leerständen im Ortszentrum im Rahmen des Quartiersentwicklungskonzepts.

## § 4 Der Freiraum

- (1) Die Gemeinde Alberschwende respektiert die Bedeutung zusammenhängender landwirtschaftlicher Fluren im Gemeindegebiet (siehe auch § 2 Abs 1):
  - a. Priorität für die Erhaltung zusammenhängender wertvoller landwirtschaftlicher Flächen.
  - b. Maßvolle Siedlungserweiterungsmöglichkeiten nach Abwägung der Bedeutung der Flächen für die Erhaltung landwirtschaftlicher Böden sowie nach Maßgabe vorhandener Infrastruktur und kompakter Siedlungsränder gemäß Zielplan.
- (2) Die Gemeinde kümmert sich um die Erhaltung und Aufwertung naturschutzfachlich wertvoller Flächen und Elemente im Gemeindegebiet:
  - a. Bemühung um Rücknahme bzw. Umlegung von bestehenden Bauflächen- und Bauerwartungsflächenwidmungen im Bereich naturschutzfachlich wertvoller Biotope.
  - b. Die Gemeinde hat wichtige Sicht- und Grünraumbeziehungen zwischen Siedlungs- und Freiraum u.a. zum Zweck der Biotopvernetzung in der Gemeinde im Zielplan ausgewiesen.
  - c. Planung und Umsetzung eines verbesserten Nutzungskonzepts für das Schollamoos.
- (3) Die Gemeinde entwickelt ihr Angebot für siedlungsnaher öffentliche Freiräume weiter:
  - a. Entwicklung eines neuen Gestaltungs- und Nutzungskonzepts für das Areal der „Arena“ in der Parzelle Hinterfeld.

## § 5 Der Sozialraum

- (1) Die Gemeinde Alberschwende kümmert sich um eine adäquate Gestaltung ihrer Kinderbetreuungseinrichtungen sowie um Freiräume für und Betreuung von Jugendlichen:
  - a. Erhaltung und Schaffung entsprechender Kinderbetreuungseinrichtungen entsprechend den landesgesetzlichen Vorgaben.
  - b. Überlegungen zur Schaffung entsprechender Freiräume und Treffpunkte im Rahmen des Quartiersentwicklungskonzepts für das Ortszentrum.
  - c. Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen beim neuen Nutzungskonzept für die „Arena“.
- (2) Die Gemeinde Alberschwende kümmert sich um die Erhaltung ihrer Einzelhandelsstruktur sowie um die Erhaltung und Entwicklung der sozialen Bedürfnisse aller Generationen:
  - a. Berücksichtigung der Bedürfnisse des Einzelhandels im Quartiersentwicklungskonzept für das Ortszentrum, einschließlich Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen im Parkraumkonzept.

## § 6 Der Versorgungsraum und die technische Infrastruktur

- (1) Die Gemeinde Alberschwende unterstützt nach Maßgabe ihrer Möglichkeiten weitere Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger sowie den Ausbau der Digitalisierung:
  - a. Ausbau der Photovoltaik auf gemeindeeigenen Gebäuden und Prüfung der weiteren energetischen Sanierung gemeindeeigener Immobilien.
  - b. Unterstützung bei der Gründung von Energiegemeinschaften.
  - c. Prüfung der Möglichkeiten der Unterstützung bei der technologischen Weiterentwicklung der Dateninfrastruktur der Gemeinde.

## § 7 Verkehr und Mobilität

- (1) Die Gemeinde setzt sich für die Entlastung maßgeblicher Teile des Gemeindegebiets vom motorisierten Individualverkehr ein und entwickelt ihr Straßen- und Wegenetz mit einem besonderen Augenmerk auf die sichere Nutzbarkeit durch nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer:innen:
  - a. Weiteres Drängen auf die Umsetzung der entwickelten Umfahrungslösungen für L 200 und L 14.
  - b. Bemühung um die Umsetzung der Kreuzungslösung Müselbach.
  - c. Entwicklung des Quartiersentwicklungskonzepts für das Ortszentrum so, dass auch vor der Umsetzung der Umfahrungslösungen maßgebliche Verbesserungen für die Gestaltung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums umgesetzt werden können:
    1. Höherer Erlebniswert und verbesserte Nutzbarkeit der zentralen Platzräume im Ortszentrum.
    2. Entflechtung und Steuerung des ruhenden Verkehrs entsprechend den Resultaten des Parkraumkonzepts.
    3. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen nach Maßgabe der Möglichkeiten der Gemeinde.
    4. Überlegungen zur Lage und zur Aufenthaltsqualität in den Wartebereichen des öffentlichen Verkehrs.
    5. Erhöhung der Verkehrssicherheit für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer:innen am Ast der L 14 zwischen Hof und Föhren.
  - d. Ausarbeitung und Umsetzung eines gemeindeweiten Fuß- und Radwegkonzepts:
    1. Bestandserhebung und -systematisierung.
    2. Erhebung von wichtigen Verkehrsrelationen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen.
    3. Sicherung bestehender Wegerechte in der gesamten Gemeinde.

4. Benennung von nötigen Lückenschlüssen beim Wegenetz für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen.
5. Entwicklung eines eigenständigen Leitsystems für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen.
6. Lösung von neuralgischen Situationen im Außenraum durch Freizeitverkehr und Parken im Zusammenhang mit den Resultaten des Parkraumkonzepts.

## § 8 Verfahrensfragen

- (1) Die Gemeinde Alberschwende bekennt sich zur Sinnhaftigkeit der regionalen Vernetzung und wird sich weiter an den regionalen Aktivitäten der relevanten Institutionen, insbesondere der Regionalplanungsgemeinschaft Bregenzerwald, beteiligen.
- (2) Die Inhalte des REP werden in weiterer Folge im Flächenwidmungsplan der Gemeinde umgesetzt. Insofern für die Zielerreichung einzelner Maßnahmen die Erarbeitung eines Bebauungsplans bzw. Teilbebauungsplans zweckmäßig ist, sollen diese Pläne in weiterer Folge erarbeitet werden.
- (3) Resultate aus in dieser Verordnung sowie im Erläuterungsbericht genannten weiterführenden Konzepten werden ebenfalls, insofern zweckmäßig, in den Flächenwidmungsplan sowie allfällige Bebauungspläne eingearbeitet oder dienen als Grundlage für Teilbebauungspläne.
- (4) Die Gemeinde wird die Ermächtigung des Raumplanungsgesetzes zur Vereinbarung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen nach § 38a RPG im Falle ihrer Zweckmäßigkeit anwenden.
- (5) Die Erarbeitung des vorliegenden REP erfolgte auf Basis eines breiten Beteiligungsprozesses innerhalb der Gemeinde.
- (6) Der vorliegende REP soll entsprechend den Vorgaben des Vbg. RPG in ca. 10 Jahren evaluiert werden.

## § 9 Zielplan

- (1) Der beigefügte Zielplan zur kartographischen Verortung der räumlich relevanten Inhalte des REPs wurde nach den Vorgaben der einheitlichen Planzeichen für Räumliche Entwicklungspläne des Landes Vorarlberg erstellt. Er stellt einen integrierten Teil des REP der Gemeinde Alberschwende dar.

## Anhänge

Anhang 1: Zielplan