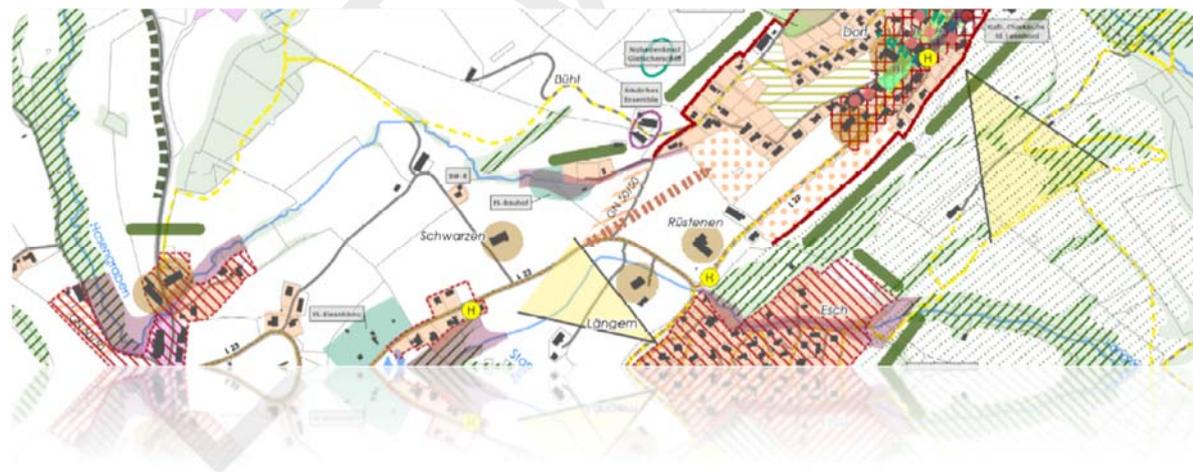


# Räumlicher Entwicklungsplan (REP) Riefensberg

KONZEPTTEXT – ZIELE UND STRATEGIEN | Stand, 21. Juli 2020



DI Maria Anna Schneider-Moosbrugger  
Hof 1173 • A-6863 Egg

T 0043 (0)664 561 7176  
office@landrise.at • www.landrise.at

## Inhalt

1. Konzeptentwicklung	3
2. Ziele und Aufgaben eines Räumlichen Entwicklungsplanes (REP)	4
3. Grundsätze und Schwerpunkte zur Gemeindeentwicklung	5
4. Räumliche Entwicklungsziele	7
4.1. Siedlungsentwicklung und Siedlungsschwerpunkte	11
4.2. Wirtschaft, Nahversorgung und Gastronomie	19
4.3. Verkehr und Mobilität	20
4.4. Naherholung und Spielräume	21
4.5. Land- und Forstwirtschaft	22
4.6. Natur und Landschaft	23
4.7. Energie	24
5. Umsetzung REP Riefensberg	24
Anhang	26

## 1. Konzeptentwicklung

### 1.1. Konzeptentwicklung

Von Oktober 2018 bis Juni 2020 erarbeiteten Mitglieder und Ersatzmitglieder der Gemeindevertretung Riefensberg unter fachplanerischer Begleitung den Entwurf zum Räumlichen Entwicklungsplan. Die Ergebnisse der Gemeindevertreterklausuren (Mai 2015 und Mai 2018) fanden ebenso Berücksichtigung wie die Raumplanungsstudie zum Betriebsgebiet Reichitzer.

Die formulierten Ziele des Konzepts basieren im Wesentlichen auf der fachplanerischen Analyse relevanter und verfügbarer Daten bzw. Plangrundlagen sowie einer intensiven Diskussion im Rahmen der Beteiligung zum REP. Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken im Bestand wurden dokumentiert, einzelne Themen und konkrete Standorte wurden zudem anhand aktueller Fragestellungen diskutiert. Wesentlicher Arbeitsgrundsatz bei der Konzepterarbeitung war die Situationsanalyse vor Ort im Gelände. Im Rahmen von Begehungen in den verschiedenen Siedlungs- und Landschaftsräumen wurden die Ziele und Maßnahmen von der Arbeitsgruppe eingehend erörtert. Eine Abschätzung des zukünftigen Bedarfs fand ebenso statt wie die Einschätzung von regionalen und globalen Trends. Vor- und Nachteile verschiedener Zielvarianten wurden geprüft, wobei Umsetzbarkeit und Identifikation für die Beteiligten vor Ort stets wichtige Kriterien bei der Konzeptentwicklung waren. Auf eine nachvollziehbare und anwenderfreundliche Zielplandarstellung und dort wiederum insbesondere auf die Umsetzung der Plansignaturen gemäß den Abstimmungen mit der Landesraumplanung wurde im Rahmen der Konzepterarbeitung großen Wert gelegt.

Der nun vorliegende Räumliche Entwicklungsplan besteht aus dem Zielplan, dem erläuternden Textteil sowie einer Kurzfassung zu den räumlichen Entwicklungszielen und Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde. Der erläuternde Textteil enthält am Beginn grundlegende Ausführungen zu den Zielen und Aufgaben eines räumlichen Entwicklungsplanes. In der Folge werden die Ergebnisse der fachplanerischen Analyse zu Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken beschrieben. Die allgemeinen Ziele für die Gemeinde Riefensberg sind als Grundsätze und Schwerpunkte zur Gemeindeentwicklung ausgeführt. Schließlich folgt die Beschreibung von Zielen und Maßnahmen zu den Schwerpunkten Siedlungsentwicklung inklusive Ortskernentwicklung, Gemeinnützigem Wohnbau und Verdichtungsräumen; Wirtschaft, Nahversorgung bzw. Versorgungsraum und Gastronomie; Verkehr und Mobilität, Naherholung und Spielräume, Sozialraum, Land- und Forstwirtschaft, Natur und Landschaft samt Schutz vor Naturgefahren sowie Energie.

## 2. Ziele und Aufgaben eines Räumlichen Entwicklungsplanes (REP)

Im Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) ist seit 2019 der Räumliche Entwicklungsplan (REP) als Nachfolgeinstrument zu den Räumlichen Entwicklungskonzepten neu definiert. Räumliche Entwicklungspläne sind als Grundlage für die Flächenwidmungsplanung und die Bebauungsplanung vorgesehen. Im REP sind insbesondere **Aussagen über die räumliche, funktionale und bauliche Entwicklung** der Gemeinde zu treffen. Räumliche Entwicklungspläne werden durch die Gemeinde verordnet und sind verbindliche Grundlage für sämtliche Planungen und Maßnahmen. Insbesondere Fach- und Detailplanungen wie z.B. Projekte zur Ortskernentwicklung, verkehrsplanerische Konzepte, Betriebsgebietsplanungen, Quartiersentwicklungskonzepte, Spiel- und Freiraumkonzepte, Planungen zum Hochwasserschutz, zum Naturschutz sowie generell für anstehende Hoch- bzw. Wohnbauprojekte sind auf Basis des Räumlichen Entwicklungsplanes durchzuführen.

Das REP soll insbesondere Aussagen zu den **wesentlichen örtlichen Vorzügen**, deren **Erhaltung und mögliche Verbesserungen** enthalten. Die **angestrebte Wirtschaftsstruktur** soll darin ebenso ausgeführt werden wie die **Ziele zur Siedlungsentwicklung**, jedenfalls mit **Maßnahmen zum Erhalt und zur Stärkung des Ortskerns**, allenfalls mit **Verdichtungszone** im Bereich von **Siedlungsschwerpunkten**, weiter die erforderlichen **Einrichtungen zum Gemeinwohl**, dazu u.a. **Gemeinnütziger Wohnraum**. Einer **Sicherung von Freiräumen für die Landwirtschaft** und dies unter besonderer Berücksichtigung der **bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung**, für die **Naherholung**, für **Kinder und Jugendliche**, für die **Naturvielfalt** sowie zum **Schutz vor Naturgefahren** ist im REP Rechnung zu tragen. Aussagen zur **Verkehrsabwicklung** und die **Ausgestaltung des Verkehrsnetzes** unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse für den **öffentlichen Verkehr und für Fußgänger sowie Radfahrer** sind im REP zu treffen. Die **Handhabung der privatwirtschaftlichen Maßnahmen gemäß § 38a** ist ebenfalls zu beschreiben. Der REP ist damit eine bedeutende Grundlage für Überarbeitungen des Flächenwidmungsplanes sowie für die Beurteilung konkreter Widmungsanträge und Bauvorhaben.

Relevante Planungen des Bundes, des Landes und der Region sind im räumlichen Entwicklungsplan zu berücksichtigen, weiters sind die Ziele mit entsprechenden Planungen der Nachbargemeinden abzustimmen. Ein REP beschreibt nicht den Endzustand der räumlichen Entwicklung, sondern einen Weg zur Erreichung eines definierten Zwischenziels. Durch eine konsequente Anwendung des REP, können Ressourcen geschont werden und Handlungsspielräume für nachfolgende Generationen erhalten bleiben.

### 3. Grundsätze und Schwerpunkte zur Gemeindeentwicklung

Im Mai 2015 formulierten die damals neu gewählten Gemeindevertreter im Rahmen einer Starter-Klausur zukünftige Handlungsgrundsätze und Entwicklungsschwerpunkte für ihre Gemeinde. Im Mai 2018 wurden die Ziele im Rahmen einer Halbzeitklausur evaluiert und weiter geschärft. Räumliche Konkretisierung haben die Handlungsgrundsätze nochmals beim Auftaktworkshop zum Räumlichen Entwicklungsplan im Oktober 2018 erfahren.

Leitsatz der Gemeinde ist eine Entwicklung mit hoher Lebensqualität für Familien. Dazu soll der Lebensraum gemeinsam gestaltet werden. Der Zusammenhalt im Dorf sowie lebenswerte Strukturen für Jung und Alt ist den Akteuren wichtig. Für die nächste Generation sollen guten Voraussetzungen geschaffen werden. Gemeindeübergreifende Kooperationen und grenzüberschreitende Zusammenarbeit werden von den politischen Verantwortlichen der Gemeinde praktiziert.

Folgende **Handlungsfelder** sind in Riefensberg auch in Zukunft von großer Bedeutung:

- **Sicherung von Nahversorgung, Treffpunkten und Begegnungsqualität im Dorf** (Dorfladen, Gastronomie, Treffpunkte, ...)
- Hoch entwickeltes **Gemeinwesen** im Dorf (Kinderbetreuung, Kindergarten, Schule, Vereine, Kultur, Kranken- und Altenpflege, ...)
- **Weiterentwicklung produktiver Betriebe und Standorte**, Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe und Dienstleister, **Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen**
- Adäquate **technische Infrastruktur** (Kanal, Gschlif-Straße, ...)
- **Zentrumsnahe Freizeitinfrastruktur** (Fußballplatz, Tennisplatz, Volleyballplatz, ...)
- **Qualitätstourismus nachhaltig entwickeln** (Dorfkern, Hochlitten, Hochhäderich, Golfplatz, ...)
- **Maßnahmen für nachhaltige Mobilität zu Fuß und mit dem Fahrrad** (Geh- und Radwege u.a. Radweg in Richtung Hittisau, Gehsteige, ...)
- **Flächensicherung für landwirtschaftliche Produktion, Sicherung der Dorfsennerei**
- **Entwicklung relevanter Naturparkaspekte u.a. auch Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, Landschaftsraum und Ökologie**

**Konkretisierung insbesondere der räumlichen Schwerpunkte** sowie zu konkreten Standorten haben die Handlungsgrundsätze im Rahmen der REP Erarbeitung erfahren. Folgende Aspekte sind im Hinblick auf REP Ziele und Zielplan besonders relevant.

- Schaffung von **leistbarem Wohnraum für Jung und Alt**, hierzu Definition von Standorten für **Gemeinnützigen Wohnbau**, aktuell fehlen hierzu noch geeignete Flächen
- **Aktive Bodenpolitik** weiterhin verfolgen, Standorte für Wohnen und Betriebe müssen rechtzeitig mobilisiert werden, v.a. für Gemeinnützigen Wohnbau muss mobilisiert

werden, Verfügbarkeit von Flächen für ortsansässige Unternehmer bleibt weiterhin wichtig

- **Ortsbildqualität u.a. im Dorfkern** erhalten, Verdichtung nur unter Beibehaltung der dörflichen Struktur, **Gebäude(nach)nutzungen u.a. für Gemeinwesen** (z.B. altes Raiba-Gebäude, Bedarf an einem Dorfsaal; Feuerwehrhaus, Juppenwerkstatt, Gasthaus Krone, ...)
- **Siedlungsschwerpunkte und Wohnraumschaffung möglichst im Umfeld des Ortskerns**, die fußläufige und sichere Erreichbarkeit von Kindergarten, Schule, Nahversorger usw. ist für Jung und Alt bedeutend
- **Siedlungsweiler mit Entwicklungspotential müssen im REP Berücksichtigung** finden, eine **klare Abgrenzung zu Siedlungs- und Widmungszellen** ist notwendig und muss nach dem Gleichheitsgrundsatz nachvollziehbar beschrieben werden
- Hausbestandsbörse bzw. Leerstandsmanagement zur Bestandsnutzung bzw. –sicherung an peripheren Standorten

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde folgt in seinen Zielen zur Raumnutzung und -entwicklung jedenfalls dem Grundsatz zur Schaffung bestmöglicher Lebensbedingungen für Jung und Alt. Den Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes §2 (3) ist ebenfalls zu folgen. Dazu sind

- der **haushälterische Umgang mit Grund und Boden**,
- die **Begrenzung an äußeren Siedlungsrändern**,
- die **Erhaltung und Stärkung der Ortskerne**,
- der bestmögliche **Schutz der Siedlungsgebiete vor Naturgefahren**,
- die Sicherung von **Flächen für die Errichtung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs bzw. für Infrastruktureinrichtungen**,
- die Sicherung von **Freiräumen für die Landwirtschaft und die Naherholung**,
- eine **konfliktarme räumliche Zuordnung verschiedener Funktionen** wie z.B. Wohnen, Wirtschaft, Arbeit, Freizeit, Einkauf usw.,
- die **Entwicklung Räumlicher Strukturen**, die eine **umweltverträgliche Mobilität mit dem öffentlichen Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer begünstigen**,
- die **Freihaltung von Flächen zum Schutz vor Naturgefahren**,
- und die **Sicherung der für die Land- und Forstwirtschaft besonders geeigneten Flächen**

bei der Formulierung räumlicher Entwicklungsziele bedeutend.

Wesentliche Aufgaben bzw. den Auftrag zur übergemeindlichen Zusammenarbeit übernimmt die Gemeinde im Wesentlichen zu folgenden Agenden / Projekten:

- Energieregion Vorderwald
- Wirtschaftsregion Vorderwald
- Regionaler Wasser- bzw. Notwasserverbund
- Schulerhalterverband (Hittisau, Sibratsfäll, Riefensberg)
- Kleeblattgemeinden (Balderschwang, Hittisau, Riefensberg, Sibratsgfall)
- Naturpark Nagelfluhkette

**Aufgabe des Räumlichen Entwicklungsplanes ist es, die räumlichen Voraussetzungen für Ziele und durchaus auch Visionen der Gemeindeentwicklung zu schaffen bzw. diese zumindest nicht zu verbauen. Dabei sind die Ressourcen bestmöglich zu schonen, verschiedene Möglichkeiten der Raumnutzung für nachfolgende Generationen sind möglichst lange offen zu halten.**

#### 4. Räumliche Entwicklungsziele

Folgende Grundsätze bildeten für die Arbeitsgruppe die Basis zur Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsplanes:

- ⇒ Riefensberg entwickelt sich weiter als Gemeinde mit hoher Lebensqualität für Jung und Alt.
- ⇒ Riefensberg verfolgt eine bedarfsbezogene, **ressourcenschonende und raumverträgliche Siedlungsentwicklung**. Die **Verdichtung** bzw. Entwicklung ortskernnaher Standorte hat Priorität. In historisch gewachsenen und nachbarschaftlich entwickelten Siedlungsweilern soll für den Bedarf ortsansässiger Familien eine Erweiterung allenfalls geprüft werden. Der Bestand an Einzelhofsiedlungen soll gesichert werden, Wohnnutzungen sind hier jedoch nur im Rahmen der Bestandsregelung möglich.
- ⇒ Neue Objekte an hierfür im Zielplan vorgesehenen Standorten sollen sich in die vorhandene Struktur von Siedlung und Landschaft einfügen, in Beziehung zu bestehenden Objekten treten und so zu mehr Orts- und Landschaftsbildqualität sowie zur Entwicklung von Begegnungsräumen beitragen. **Grünzüge / Grünverbindungen, Grünkorridore, Freihaltezonen entlang der Landesstraßen, Orts- und landschaftsbildprägende Sichtbeziehungen** werden freigehalten.
- ⇒ Die **Nutzung bzw. Mobilisierung von Bauflächenreserven** und der leerstehenden Bausubstanz sowie **aktive Bodenpolitik** werden seitens der Gemeinde engagiert verfolgt. Ferienhäuser und -wohnungen werden nach Möglichkeit in Hauptwohnsitze umgewandelt, es betrifft dies u.a. den Bereich Hochlitten.
- ⇒ Der Ortskern wird als **lebendiges Zentrum** erhalten. Nahversorgung, Gemeinwesen, Dienstleistung und Gastronomie sowie **Begegnungs- und Kommunikationsräume** für Kinder, Jugendliche und Erwachsene werden laufend weiter ausgebaut.
- ⇒ Riefensberg schafft räumliche **Möglichkeiten für die Erweiterung bzw. Neugründung von Betrieben** v.a. für Ortsansässige; die Schaffung neuer Arbeitsplätze wird damit gefördert.

- ⇒ Produktive **landwirtschaftliche Nutzflächen** werden weiterhin erhalten bzw. freigehalten. In **Zonen mit hochwertigem Landschaftsbild bzw. Ruhegebieten**, in **Moorflächen** (Hochmoor und Streuwiesen), an **Waldrändern**, entlang von **Galeriewäldern und Gehölzsäumen** sowie in **Quellgebieten** ist besonders naturverträglich und ressourcenschonend zu wirtschaften. Biotoppflege und -entwicklung hat einen hohen Stellenwert.
- ⇒ Der **Erhalt und die Entwicklung einer attraktiven und sicheren fußläufigen** Vernetzung vom Ortskern in die Siedlungsweiler und Siedlungszellen, zwischen den Siedlungsstandorten sowie in die umliegenden Landschaftsräume sind Kriterien einer nachhaltigen Raumentwicklung in Riefensberg.
- ⇒ Die **Sicherung und Entwicklung der sozialen Ressourcen** durch Begegnungs- und Kommunikationsräume wird in der Raumplanung von Riefensberg stets mit bedacht.

Der Zielplan zum Räumlichen Entwicklungsplan für die Gemeinde Riefensberg bildet die räumlichen Schwerpunkte und Prioritäten adäquat ab.

#### **Wohnen und Begegnung im REP Zielplan**

- Siedlungsentwicklung wird im Ortskern gegen Nordosten bis zum Jagdbach sowie gegen Südwesten verfolgt, verdichtete Wohnformen sind bevorzugt in diesem Bereich der Gemeinde anzusiedeln. Weitere Standorte zur Siedlungsentwicklung liegen, teilweise bereits gewidmet oder auch im Gemeindebesitz, in den beiden Siedlungsweiler Esch und Fischer. Entlang der L205 spricht sich die Gemeinde für einen Siedlungsschwerpunkt im Bereich Maierhof/Reichitzer aus. Als weitere Siedlungsweiler mit Verdichtung nach Innen und Abrundung an den Rändern sind der historisch gewachsene Weiler Springen sowie der Siedlungsstandort im Bereich Bach im Zielplan abgebildet. Vor allem im Ortskern und zur weiteren Entwicklung im Bereich Esch und Fischer sollen kurz- und mittelfristig geeignete neue Standorte mobilisiert werden.
- In den als Siedlungszellen ausgewiesenen Wohnstandorten ist eine Verdichtung nach Innen und im Falle des Bedarfs ortsansässiger Familien nach sorgfältiger Prüfung eine Abrundung an den Rändern vorstellbar; es betrifft dies die Standorte Gaden (L22), Grindel Nord (L205) und Stapfen (L22).
- Im Bereich kleiner Gebäudegruppen mit bestehender Bauflächenwidmung, sogenannte Widmungszellen, sind kleinräumige Erweiterungen der Flächenwidmung im Ausmaß von 250 bis max. 300 m<sup>2</sup> für Zubauten und Gebäudeerweiterungen z.B. für Generationenhäuser möglich. Dies wiederum vorausgesetzt der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit des Vorhabens. Auch Anpassungen bzw. Bereinigungen des Widmungsbestandes an Grundstücksgrenzen sind möglich.
- Der Ortskern soll als Begegnungs- und Kommunikationszone gesichert werden. Gebäudesubstanz und Freiraumbestand sind dazu entsprechend attraktiv zu erhalten und zu entwickeln. Funktionen des Gemeinwesens, Nahversorgung und Dienstleistungen sowie die Gastronomie haben einen wichtigen Stellenwert.
- Fuß- sowie Wanderwege und auch Gehsteige zwischen dem Ortskern in Richtung Maierhof/Reichitzer, Springen, Esch/Fischer, Hochlitten und Hochhäderich sind

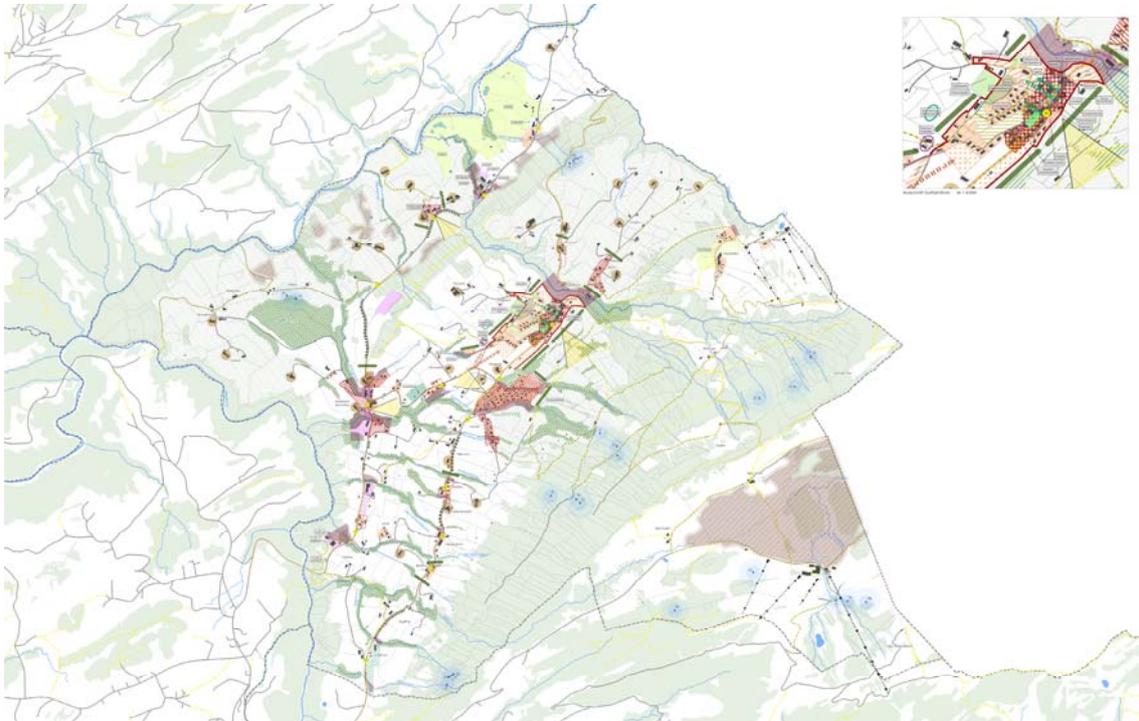
möglichst attraktiv zu erhalten und zu entwickeln. Auf Sitzplätze mit Schattenbäumen oder auch Brunnen entlang der Wege ist zu achten.

#### **Arbeit und Wirtschaft im REP Zielplan**

- Die Erweiterung eines Betriebsstandortes im Bereich Grindel sowie eine gemeindeeigene Fläche samt Erweiterungsmöglichkeiten für den Bereich Gaishaus sind im Zielplan angezeigt. Es sind dies mittelfristige Entwicklungsgebiete zur Mobilisierung innert der nächsten 7 Jahre. Im Bereich Gaishaus ist eine Betriebsgebietsentwicklung über die Gemeindegrenze gemeinsam mit Hittisau eine Option, die Widmungen am Standort Gaishaus müssten allerdings in der Kategorie Freifläche Sondergebiet erfolgen und auf einer Bebauungsstudie gründen.
- Möglichkeiten zur Nutzung als Betriebsgebiete der Widmungskategorien BB-I und BB-II sind insgesamt prioritär entlang der L205 vorstellbar und dort bevorzugt zwischen den bestehenden Standorten zwischen Grindel und Reichitzer. Die Mobilisierung geeigneter Flächen in diesem Bereich wird seitens der Gemeinde weiter verfolgt.
- Der Dorfkern ist als Wirtschaftsstandort zu erhalten, eine Zentrumsbelebung mit Nahversorgern, Dienstleistern und Gastronomie wird jedenfalls begrüßt.
- Zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen sind von anderen Nutzungen weitgehend frei zu halten. Dies betrifft insbesondere den Bereich nordöstlich vom Jagdbach sowie die Einzelhofsiedlungen Nordwestlich von Maierhof/Reichitzer, um das Breitenholz.

#### **Naherholung und Landschaft im REP Zielplan**

- Die unverwechselbare Kultur- und Naturlandschaft der Gemeinde soll Einheimischen und Gästen erhalten bleiben. Dazu ist generell das hochwertige Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Grünkorridore zwischen den Siedlungsstandorten und Freihaltezonen entlang der Straßen sind frei zu halten. Bach- und grabenbegleitende Galeriewälder sowie Gehölzsäume entlang markanter Geländekanten sind idealerweise zu entwickeln, jedenfalls aber zu erhalten. Landschaftliche Sichtfenster sowie Sichtachsen innerhalb des Ortskerns bieten typische Ortsbilder und spannende Ausblicke auf die Kulturlandschaft im Dorf und in der Region.
- Die Hochmoorflächen am Hochhäderich sind in ihrer Qualität sowie ihrem Erholungswert überregional bedeutsam, entsprechend hohen Stellenwert haben Erhalt und Entwicklung.
- In peripherer Lage östlich vom Jagdbach sowie um das Breitenholz nordwestlich Maierhof/Reichitzer soll die bestehende Siedlungsstruktur mit Einzelhöfen weitgehend erhalten bleiben, vorrangig soll das Gebiet zur landwirtschaftlichen Nutzung jedoch auch als Ruhegebiete entwickelt werden.
- Generell sollen die vorhandenen Naturwerte, Lebensräume und Landschaftsqualität in Riefensberg geschützt werden.



Zielplan REP Riefensberg 2020 (Anhang)

Der vorliegende Zielplan zum Räumlichen Entwicklungsplan (REP) Riefensberg bildet die Planungsgrundsätze für die nächsten 15 Jahre ab. Eine Umsetzung gemäß dieser Grundlage hängt auch von der Vereinbarkeit gemeinschaftlicher Interessen mit den Interessen privater Grundeigentümer ab. Sind die Flächen nicht verfügbar, werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde vor allem was die Siedlungsräume sowie mögliche Betriebsstandorte betrifft, erheblich eingeschränkt. Generell ist das gemeinsame Bewusstsein um eine zukunftsfähige räumliche Entwicklung als lebenswerte Gemeinde unverzichtbar.

In nachfolgenden Kapiteln werden die Planungsgrundsätze zum REP Zielplan näher ausgeführt. Die Entwicklungsziele finden sich in folgenden Themenfeldern geordnet:

- Siedlungsentwicklung und Siedlungsschwerpunkte
- Wirtschaft, Nahversorgung und Gastronomie
- Verkehr und Mobilität
- Naherholung und Spielräume
- Land- und Forstwirtschaft
- Natur und Landschaft
- Energie

#### 4.1. Siedlungsentwicklung und Siedlungsschwerpunkte

##### Darstellung im REP Zielplan

- Der REP Zielplan bildet zunächst den langfristigen Siedlungsrand (8-15 Jahre) für das Kerngebiet ab. Es begrenzt dieser das Gebiet gegen Nordosten, Südosten und Nordwesten.
- Die Signatur für Siedlungsweiler definiert Standorte zur Verdichtung nach Innen sowie zur Abrundung an den Rändern. Als Siedlungsweiler im Zielplan abgebildet sind die Bereiche Esch, Fischer, Maierhof/Reichitzer, Bach und Springen. Abrundungen von rund 500 m<sup>2</sup> in zumindest einer Bautiefe für baulichen Maßnahmen zur Innen- und Nachverdichtung sollen möglich sein. Die Erweiterung von Siedlungsweilern in Ortskernnähe hat Vorrang.
- In den Bereichen Gaden, Grindel, Schwarzen und Stapfen markiert der REP Zielplan kleinere Siedlungszellen zur Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Verdichtung nach Innen, allenfalls auch Abrundungen an den Rändern, allerdings nur kleinräumig und nach sorgfältiger Prüfung des Bedarfs sowie der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit.
- Werden Siedlungsränder von der Plansignatur für sogenannte Grünkorridore begleitet, wird dadurch die Verbindlichkeit zur plangenaue Einhaltung betont. Liegen Freihaltezone, Sichtfenster oder auch Grünzüge bzw. -verbindungen zwischen den Siedlungsweilern oder Siedlungszellen, zeigt dies die landschaftliche Bedeutung der Lücke zur Freihaltung auf. Grünkorridore, Freihaltezone, Sichtfenster sowie Grünzüge bzw. -verbindungen verfolgen den Erhalt unverwechselbarer Kulturlandschaftsbilder bzw. die Erlebbarkeit der regionalen Landschaftskulisse allgemein.
- Die Sichtachsen im Ortskern sind auch in Zukunft freizuhalten. Innerörtliche Freiräume wie z.B. der Dorfplatz und die Dorfstraße als Begegnungszone sind hinsichtlich ihrer Aufenthalts- und Begegnungsqualität zu erhalten und zu entwickeln.
- Der REP Zielplan trifft für die Siedlungsräume einen Abgleich zwischen Entwicklungsziel und Widmungsstand. Widmungsreserven werden daraus ersichtlich. Bevorzugte Flächen zur Erweiterung des Kerngebiets und der Siedlungsweiler werden als Signatur mit dem Titel mittelfristiges Entwicklungsgebiet für Wohnen und Wohnverträgliche Nutzungen (heute bis 7 Jahre) (schräg, dick und orange schraffiert) angezeigt. Siedlungsschwerpunkte für den Zeitraum von in 8 bis 15 Jahren werden im Zielplan für das Kerngebiet unter dem Titel langfristiges Entwicklungsgebiet für Wohnen und Wohnverträgliche Nutzungen (orange Punktschraffur) angedeutet.
- Grundsätzlich wird im REP Zielplan zwischen vier verschiedenen Siedlungstypen unterschieden: der Ortskern (schräge Kreuzschraffur in dunkelrot), das Kerngebiet (Widmungsbestand flächig orange, Entwicklungsräume schraffiert oder punktiert orange mit durchgezogener Darstellung langfristiger Siedlungsränder), die Siedlungsweiler (schrägschraffiert in rot, Widmungsbestand flächig orange), die Siedlungszellen (Widmungsbestand flächig orange oder in FL, mit rot strichlierter Darstellung der Siedlungsränder), Widmungszellen (Widmungsbestand flächig orange) sowie die Einzelhofsiedlungen bzw. peripheren Siedlungssplitter (Gebäudegrundriss anthrazit).
- Zu möglichen **Verdichtungszone**n fanden in der Arbeitsgruppe zur REP-Erarbeitung Beratungen statt. Da im gesamten Gemeindegebiet der typische dörfliche bzw. ländliche Charakter erhalten bleiben soll, wird von der Ausweisung eigens von Verdichtungszone(n) jedenfalls für die nächsten 15 Jahre Abstand genommen. Nachverdichtung als allgemeiner Planungsgrundsatz wird jedoch insbesondere auf

ortskernnahen Standorten mit guter Anbindung an die Landesstraßen und den ÖPNV verfolgt.

- Standorte für **Gemeinnützigen Wohnbau** wurden im Zuge der Konzepterarbeitung beraten, hierbei wurden die Möglichkeiten insbesondere im Kerngebiet bzw. in Ortskernnähe sowie im Bereich Maierhof/Reichitzer untersucht und in gegenständlichem Erläuterungstext jeweils ausgeführt und im Zielplan abgebildet.

#### Planungsgrundsätze zur Siedlungsentwicklung

- **Siedlungsentwicklung** soll **ortskernnah** erfolgen. Eine gute fußläufige Vernetzung innerhalb bzw. vom Rand der **Zone mit maximal 15 Gehminuten in den Ortskern** soll erhalten und im Fall von Siedlungserweiterungen bzw. -verdichtungen planerisch rechtzeitig mit bedacht werden.
- **Charakteristische Gebäude im Ortskern** sollen erhalten bleiben.
- Bauprojekte sollten möglichst keine neuen Baulücken verursachen, **Verdichtung nach innen hat Vorrang**. Langfristige Siedlungsränder im Kerngebiet sollen gemäß dem REP Zielplan gehalten werden, in Siedlungsweilern und Siedlungszellen sind nach eingehender Prüfung des Bedarfs Ortsansässiger und der Raumverträglichkeit mehr oder weniger starke Abrundungen vorstellbar.
- **Verdichtete Bauweise z.B. in Form von Mehrfamilien- oder Reihenhäusern** sowie **flexible Wohnformen** entsprechend verschiedener Lebensphasen sollen sowohl bei Nachverdichtungen als auch bei Siedlungserweiterungen mit bedacht werden. Die Mobilisierung größerer Flächen, z.B. im Ortskern, soll auf Basis von **Bebauungsplänen, ev. auch auf Basis von Quartiersentwicklungskonzepten** erfolgen. Wohnbauprojekte u.a. mit gemeinnützigem Wohnbau sind primär im Ortskern zu entwickeln. Neben der **Erschließung**, der **fußläufigen Vernetzung** sowie der **Anordnung, Dichte und Dimensionierung der Wohnobjekte** sind **Begegnungs- und Kommunikationsräume** mit zu berücksichtigen.
- Für Umbaumaßnahmen im Sinne der **Nachverdichtung**, z.B. für die bauliche Umwandlung von Objekten von Ein- in Mehrfamilienhäuser, sollen **Erweiterungen zu bestehenden Widmungsflächen im Umfang von 250 – 300 m<sup>2</sup>** ermöglicht werden.
- Alte und/oder leerstehende Objekte sollen genutzt werden, attraktive Konzepte bzw. Beispiele dazu sollen ein entsprechendes **Bewusstsein für die Möglichkeiten zur Revitalisierung** schaffen.
- Insgesamt wird ein **sparsamer Umgang mit Grund und Boden** praktiziert.

Generell soll die Überprüfung der Kriterien und Ziele zur Siedlungsentwicklung bereits im Vorfeld von

- der Erteilung von **Baubewilligungen** gemäß den Vorgaben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nach § 17 im Vorarlberger Baugesetz,
- der Erteilung von **Abstandsnachsichten** nach § 7 im Vorarlberger Baugesetz und
- der Erteilung von **Ausnahmebewilligungen** nach § 35 im Vorarlberger Raumplanungsgesetz

erfolgen. Zur detaillierten Prüfung einzelner kritischer Vorhaben wird die Beiziehung von Fachgutachtern (Gestaltungsbeirat, Landesraumplanung) empfohlen.

## a) Kerngebiet

### *Ortskern, Dorf und angrenzende Standorte*

Funktionen des Gemeinbedarfs sowie Nahversorgung, Dienstleistung und Gastronomie sollen im Ortskern angesiedelt sein. Mittel- und langfristige Entwicklungsgebiete sind im Zielplan angezeigt; gegen Nordosten bis zum Jagdbach, gegen Nordwesten bis auf Höhe Fußballplatz und gegen Südwesten in Richtung Rüstenen. An einem aktiven landwirtschaftlichen Betriebsstandort westlich am Rande des Ortskerns liegt eine größere hofeigene Grünlandfläche, diese ist im Zielplan als Landwirtschaftsfläche im Ortskern abgebildet. Sie soll derzeit für den aufrechten landwirtschaftlichen Betrieb so erhalten bleiben. Südöstlich der L 22 bzw. der Dorfstraße sind Erweiterungen bis maximal in die zweite Bautiefe vorgesehen, dies mit Ausnahme des Entwicklungsgebiets nahe am Jagdbach. Die Hangflächen darüber sind von Bebauung frei zu halten. Standorte zur Wohnbebauung mit mindestens 50 % gemeinnützigem Wohnbau markiert der Zielplan im Nordosten des Ortskerns zum Jagdbach, am Retentionsbecken im Nordosten der Siedlung Dorf sowie nordwestlich entlang der Nebenstraße, abzweigend von der L23 auf Höhe Rüstenen in Richtung Dorf. Eine Verlegung des Retentionsbeckens wurde im Zuge der REP Erarbeitung diskutiert, aus Gründen der Praktikabilität und Funktionalität soll davon jedoch abgesehen werden. Der Abstand zwischen Kern- bzw. Siedlungsgebiet und Fußballplatz ist von Vorteil, die Fläche ist aufgrund des Abflussregimes der Oberflächenwässer im Einzugsgebiet gut platziert. Auch wäre eine Verlegung mit erheblichen Kosten verbunden. Ein Zusammenwachsen des Ortskerns mit dem Siedlungsweiler Esch soll aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes jedenfalls vermieden werden. Der Grünzug dazwischen ist langfristig zu sichern.

Gebäudeanordnung, Straßen- und Freiräume sowie Fußverbindungen im Kerngebiet begründen eine attraktive Mitte für Kommunikation und Begegnung in Riefensberg. Bauliche Erweiterungen und Veränderungen des Ortskerns sollen das charakteristische Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Auf bestehende Sichtbezüge innerhalb des Ortskern (Sichtachsen Zentrum – Sulzberg), in Richtung Kirche (L23 auf Höhe Rüstenen und L22 ab Einfahrt in den Ortskern) sowie das Sichtfenster auf die Kulturlandschaft an den Hängen südöstlich oberhalb des Ortskerns ist zu achten. Grünkorridore südöstlich sowie nordwestlich des Kerngebiets markieren die entsprechenden Siedlungsränder zusätzlich. Langfristige Erweiterungsmöglichkeiten des Ortskerns sind vor allem in Richtung Südwesten angezeigt.

## b) Siedlungsweiler

### *Esch, Fischer, Maierhof/Reichitzer, Springen, Bach*

#### Grundsätze

- Siedlungsentwicklung ist in allen oben genannten Parzellen möglich.
- Vor allem in den Siedlungsweilern Esch, Maierhof und Bach sind hierzu auch vorhandene Widmungsreserven zu mobilisieren.

- Verdichtung nach Innen sowie Abrundungen an den Rändern ist in allen Siedlungsweilern vorstellbar.
- Das Ausmaß der Abrundung ist je nach siedlungsstrukturellen sowie orts- und landschaftsbildlichen Kriterien zu prüfen.
- Jedenfalls aber muss der unmittelbare Bedarf ortsansässiger Familien hierzu nachvollziehbar belegt werden.

### Entwicklungsprofil der Standorte

#### **Esch**

Esch liegt direkt am Rande der Zone mit 15 Minuten Gehzeit (4 km/h) vom Zentrum aus. Das Gebiet zieht landschaftlich sehr präsent gegen Osten hangaufwärts. Gegen Süden begrenzt der Stampfgraben den Siedlungsweiler, im Norden wird die Siedlungsstruktur vom Längerngraben unterbrochen. Vorliegende Widmungsreserven sind im Besitz der Gemeinde und für Ortsansässige vergleichsweise preiswert zu erwerben; der Bereich Esch ist somit ein Beispiel erfolgreicher aktiver Bodenpolitik. Nordöstlich an die bestehende Widmung anschließend ist eine weitere Bautiefe im Besitz der Gemeinde, diese Fläche ist noch nicht gewidmet jedoch im REP Zielplan zur Mobilisierung für privaten Hausbau angezeigt. Die Bereinigung des Widmungsbestandes gemäß dem Verlauf der Grundstücksgrenze wäre sinnvoll. Eine Siedlungsabrundung gegen Osten im Ausmaß einer Bautiefe ist im Bedarfsfall zu prüfen. Grünkorridore im Nordosten und Osten markierten jedenfalls die Siedlungsgrenze in dieser Richtung. Die kleinstrukturierte Kulturlandschaft darüber ist zu pflegen und zu schützen.

#### **Fischer**

Der Siedlungsweiler Fischer liegt ebenfalls am Rande der Zone mit 15 Minuten Gehzeit (4 km/h) vom Zentrum aus. Straßenbegleitend ziehen die Gebäude gegen Südosten bis oberhalb dem Fischergraben. Für die Zukunft vorstellbar sind Verdichtungen nach Innen durch Ausnutzung der Widmungsreserven sowie lokale Abrundungen im Ausmaß von maximal 500 m<sup>2</sup>.

#### **Maierhof/Reichitzer**

Der Siedlungsweiler Maierhof / Reichitzer ist charakterisiert durch verschiedene Flächenwidmungen, es finden sich hier sowohl Betriebsstandorte, Bauflächen Wohngebiet und Bauflächen Mischgebiet sowie solitäre Gebäude in FL Widmungen. Historisch aus einem größeren Gewerbebetrieb gewachsen, entwickelt sich Maierhof zunehmend zu einem zusammenhängenden Siedlungsweiler. Mit Ausnahme von Teilflächen in der Roten Zone von Hasengraben und Stampfgraben bietet der Standort gute Voraussetzungen zur Entwicklung als Siedlungsschwerpunkt an der Unteren Straße bzw. an der L205. Entlang der L205 werden ansonsten Möglichkeiten zur Schaffung von Betriebsstandorten entsprechend Bedarf und Verfügbarkeit verfolgt, auf eine Entflechtung von Wohn- und Betriebsstandorten ist zu achten. Wohnverträgliche betriebliche Nutzungen sind jedoch im Siedlungsweiler Maierhof auch auf Grund seiner Entwicklungsgeschichte für die Gemeinde vorstellbar. Priorität zur Entwicklung als Siedlungsweiler hat die Mobilisierung und Widmung der im Zielplan abgebildeten Entwicklungsflächen. Gegen Westen bildet der Zielplan eine Entwicklungsfläche für Gemeinnützige Wohnbau ab. Im Zuge einer Bebauung ist hier ein Geh- und Radweg in

Richtung Maierhof Zentrum umzusetzen. Abrundungen zum im Zielplan angezeigten Rand des Siedlungsweilers sind nur lokal bzw. kleinräumig vorstellbar, jedenfalls kann dies nur unmittelbar anschließend den Siedlungsbestand erfolgen.

### ***Springen***

Springen ist eine historisch gewachsene Weilersiedlung, verfügt über eine denkmalgeschützte Kapelle und besitzt mittels Wanderweg eine direkte fußläufige Verbindung in das Kerngebiet. Am südlichen Rand der Weilersiedlung liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, gegen Nordosten etwas außerhalb ein zweiter. Mit Ausnahme der Widmung einer Teilfläche als Baumischgebiet Landwirtschaft sowie einer Freiflächen-Sonderwidmung Imbiss-Stube liegen alle Gebäude auf Flächen der Widmung Freifläche Landwirtschaft. Für Ortsansässige soll auch diese Wohnmöglichkeit an der Unteren Straße erhalten bleiben, der REP Zielplan zeigt Springen mit Entwicklungsmöglichkeiten durch Verdichtung im Innern und an den Rändern. Auf die qualitätsvolle Entwicklung als Siedlungsweiler ist jedenfalls zu achten, eine korrespondierende Anordnung der Objekte soll weiterhin verfolgt werden. Die gegenüberliegenden Freiflächen südöstlich der L205 sind frei zu halten, der Zielplan markiert dies anhand einer Freihaltezone sowie eines Sichtfensters in diesem Bereich. Je ein Grünkorridor im Süden und im Nordosten betonen die Grenzen des Siedlungsweilers, so soll u.a. ein Zusammenwachsen des Siedlungsweilers mit dem benachbarten, aktiven landwirtschaftlichen Betrieb im Nordosten unterbunden werden.

### ***Bach***

Der Siedlungsweiler Bach liegt nordöstlich vom Jagdbach, innerhalb der Zone der 15-Gehminuten nahe am Ortskern. Aufgrund der Nähe zum Kerngebiet sowie der topografischen Voraussetzungen soll das Entwicklungspotential dieses Standorts zuerst nach Innen und schließlich auch an den Rändern ausgeschöpft werden. Gegen Nordwesten ist eine Nachverdichtung über zwei Bautiefen innerhalb der Weilergrenzen möglich. Zudem sollen auch die Möglichkeiten für lokale Abrundungen sowie kleinräumige randliche Erweiterungen im Bedarfsfall geprüft werden. Gegen Südosten ist der Siedlungsabstand zum aktiven Landwirtschaftsbetrieb zu halten. Ein Ausfransen der Siedlungsränder in die umliegende charakteristische Einzelhof- bzw. Streusiedlungslandschaft ist nicht erwünscht. Im REP Zielplan markieren Grünkorridore jeweils im Nordosten und Südwesten die Grenzen des Siedlungsweilers.

## **c) Siedlungszellen**

*Gaden, Grindel, Schwarzen Ost, Stapfen*

### Grundsätze

- Bestehende Widmungsreserven sollen zur Innenverdichtung mobilisiert werden.
- Abrundungen sind, wenn überhaupt, nur lokal und nach eingehender Prüfung von Bedarf und Raumeignung vorstellbar.

### Entwicklungsprofil der Standorte

#### **Gaden**

Abrundungen und Nachverdichtungen innerhalb des Widmungsbestandes und in der ersten Bautiefe sind möglich. Eine Siedlungserweiterung in der 2. Bautiefe wird an diesem Standort kritisch gesehen. Aufgrund der stärker peripheren Lage zum Ortskern werden wesentliche Erweiterungen abgelehnt; auch Topografie und Gefahrenzonen sprechen dagegen. Aufgrund vorliegender Nutzungen des Bestandes westlich an der Straße als Baumischgebiet, wäre für allfällige Erweiterungen auf dieser Straßenseite gegen Norden ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorstellbar. Generell ist entlang der Oberen Straße bzw. der L22 eine kompakte Siedlungsstruktur mit zonaler Freihaltung zumindest einer Straßenseite zu verfolgen. Bachbegleitende Galeriewälder strukturieren Siedlungs- und Landschaftsbild.

#### **Grindel**

Mit Ausnahme von kleinräumigen lokalen Abrundungen für den Bedarf Ortsansässiger wird eine Siedlungserweiterung im Bereich Grindel abgelehnt. Der Standort liegt peripher sowohl zum wichtigen Siedlungsweiler Maierhof / Reichitzer als auch zum Ortskern.

#### **Schwarzen Ost**

Die Siedlungszelle Schwarzen Ost liegt östlich der Kiesgrube und soll nur kleinräumig gegen Osten abgerundet werden. Eine Erweiterung in der 2. Bautiefe ist nicht vorgesehen.

#### **Stapfen**

Der Siedlungsbestand Stapfen entwickelte sich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb heraus. Aufgrund der Nähe zum Ortskern sowie der topografischen Voraussetzungen kann das Entwicklungspotential des Standorts kleinräumig und für den Bedarf ansässiger Familien ausgeschöpft werden. Die kleinräumige Erweiterung des Siedlungsbestandes ist gegen Süden und in einer Bautiefe im Zielplan angedeutet. Topografisch wird dieser Bereich zur Erweiterung durch einen Geländesporn klar begrenzt. Ein Zusammenwachsen der Siedlungszelle mit dem nördlich benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ist zu unterbinden, der Zielplan zeigt dies mittels Grünkorridor deutlich an.

#### **d) Widmungszellen**

*Baser, Ernst, Springen nordöstlich Jagdbach, Unterlitten am Hörburgergraben, Unterlitten, Hochlitten, Schwarzen West*

#### Grundsätze

- Für Zubauten und Gebäudeerweiterungen z.B. für Generationenhäuser sind Erweiterungen der Flächenwidmung von 250 bis 300 m<sup>2</sup> vorstellbar.
- Anpassungen bzw. Bereinigungen des Widmungsbestandes an Grundstücksgrenzen sind möglich.

- Ansonsten sollen Widmungszellen aufgrund ihrer peripheren Lage sowie von Kleinräumigkeit und Isoliertheit als Siedlungsstandorte nicht weiter ausgebaut werden.

### Entwicklungsprofil der Standorte

#### **Baser**

Im Bereich Baser Süd mit der Bestandswidmung BW sind Zubauten und Gebäudeerweiterungen z.B. für Generationenhäuser vorstellbar. Zusätzliche Widmungsausdehnungen in der 2. Bautiefe werden abgelehnt, u.a. Topografie und Gefahrenzonen sprechen dagegen. Generell ist entlang der Oberen Straße bzw. der L 22 eine kompakte Siedlungsstruktur mit zonaler Freihaltung zumindest einer Straßenseite zu verfolgen. Für die Widmungszelle Baser Ost mit der Bestandswidmung BM und die betreffende Zimmerei Bilgeri gilt wie generell für das gesamte Gemeindegebiet, dass Erweiterungen bestehender Betriebsstandorte nach eingehender Prüfung und nachgewiesenem Bedarf ermöglicht werden sollen.

#### **Ernst**

Für die periphere Widmungszelle Ernst mit der Bestandswidmung BM ist allenfalls eine Bereinigung der Widmung gemäß den Grundstücksgrenzen bzw. dem Objektbestand vorstellbar. Ziel ist dann eine bauliche Nutzung bzw. Nachverdichtung im Rahmen der vorliegenden Widmung.

#### **Springen nordöstlich Jagdbach**

Eine Bereinigung des Widmungsbestandes gemäß der tatsächlichen Nutzungen bzw. als Betriebsstandort mit Erhalt allenfalls bestehender Wohnnutzungen ist mittel- und langfristig anzustrengen. Ein mittelfristiges Entwicklungsgebiet zur Nutzung als Betriebsstandort ist im REP-Zielplan am nordöstlichen Rand dieser Widmungszelle angezeigt.

#### **Unterlitten am Hörburgergraben**

Die Widmungszelle mit der Bestandswidmung BM ist nur zu einem Drittel bebaut, die Möglichkeit zur Ausnutzung des Widmungsbestandes besteht.

#### **Unterlitten**

Abgesehen von der vorliegenden Widmungsreserve als BM ist für diesen Standort keine weitere Entwicklung als Wohnstandort vorgesehen. Unterlitten liegt abseits der Versorgungsschwerpunkte der Gemeinde, der Golfplatz prägt den Standort. Vorstellbar ist eine Erweiterung der Freizeitinfrastruktur, beispielsweise durch die Errichtung eines Golfhotels.

#### **Hochlitten**

Erweiterungen der Siedlungsflächen sind aufgrund der peripheren Lage nicht vorgesehen, stattdessen steht die Bestandsnutzung und allenfalls auch Nachnutzung im Vordergrund. Bei zumindest der Hälfte der 9 Gebäude mit Ferienhausnutzung will sich die Gemeinde um eine Rückführung in dauernd bewohnte Objekte bemühen. Erweiterungsmöglichkeiten für qualitätsvolle Freizeitinfrastruktur bildet der Zielplan auf

der gemeindeeigenen Fläche im Südwesten ab, Vorrang hat jedenfalls die Erhaltung der bestehenden Freizeitinfrastruktur. Sowohl der Campingplatz als auch das Gasthaus bzw. die Pension Hochlitten tragen zum touristischen Angebot der Gemeinde bei. Campingplatzerweiterungen werden prioritär auf der bereits terrassierten Fläche südöstlich der Straße gesehen. Langfristig wird die direkte Anbindung an Deutschland ein wichtiger Impuls für diesen Standort sein. Der REP Zielplan zeigt entsprechend mittel- und langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für die Freizeitinfrastruktur an.

### **Schwarzen West**

Schwarzen West mit der Bestandswidmung BM ist eine isolierte Widmungszelle westlich der Kiesgrube, Erweiterungen sind wenn überhaupt nur im Ausmaß von 250 – 300 m<sup>2</sup> vorstellbar.

### e) Streusiedlungen

*Auf der Egg / nordwestlich Maierhof um das Breitenholz, nordöstlich Jagdbach und weitere Streusiedlungsstandorte in Freifläche Landwirtschaft*

#### Grundsätze

- Die traditionelle, landwirtschaftliche Siedlungsstruktur mit den typischen Einzelhöfen soll in oben genannten Bereichen und auf weiteren Standorten in Freifläche Landwirtschaft erhalten bleiben bzw. nicht weiter gestört werden.
- Neue Bauflächenwidmungen sind abzulehnen, der Erhalt und die Revitalisierung der Altsubstanz sind hingegen zu begrüßen.
- Neubauten auf bestehenden Hausparzellen sind möglich.
- Einzelhöfe und Gebäudeensembles sollen nicht zu Parzellen ausgebaut werden, auch sollen keine neuen Einzel- bzw. Streusiedlungen entstehen.
- Insbesondere für die Gebiete um das Breitenholz sowie nordöstlich vom Jagdbach ist die hohe landschaftliche und lebensräumliche Qualität als Ruhezone für Nacherholung hervorzuheben.

#### Rechtliche und sachliche Grundlagen zum Erhalt der Einzelhof- bzw. Streusiedlungsstruktur

- Möglich sind ausschließlich Maßnahmen, die lt. Vorarlberger Raumplanungsgesetz **keine neue Bauflächenwidmung** erforderlich machen; es sind dies **Maßnahmen zur Erhaltung und Revitalisierung der Altsubstanz** sowie der **Neubau auf bestehenden Bauparzellen**.

#### *§ 58 Bestandsregelung*

- ⇒ *50 % der Gesamtgeschossfläche kann als Zubau erweitert werden, sofern das Objekt vor dem Erlass des Raumplanungsgesetzes bestanden hat.*
- ⇒ *Bei landwirtschaftlichen Objekten in Freiflächen Landwirtschaft darf sofern nicht mehr genutzt, das Hinterhaus als Wohnfläche ausgebaut werden.*

- Die Maßnahmen erfolgen nur **an erschlossenen Standorten ohne naturräumliche Gefährdung**.
- Die **Landschafts- und Ortsbildverträglichkeit** von Maßnahmen wird vorausgesetzt.

## 4.2. Wirtschaft, Nahversorgung und Gastronomie

### Darstellung im REP Zielplan

- Im REP Zielplan sind zunächst die bestehenden Betriebsgebiete bzw. die Widmungen als BB-I und BB-II gemäß dem Flächenwidmungsplan (FWP) dargestellt. Bestehende Betriebsgebiete mit BB-I/II Widmung liegen allesamt an der L205 zwischen Grindel und Reichitzer.
- Weitere Gewerbestandorte sind auf Standorten mit BM Widmung sowohl entlang der Oberen Straße / L22 als auch an der Unteren Straße L205 angesiedelt.
- Ein zusätzlicher Standort für Betriebe zeigt der Zielplan als mittelfristiges Entwicklungsgebiet im Bereich Gaishaus östlich der L22 an. Ein Teil der Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde und ist schon seit längerem zur Nutzung als Betriebsstandort für Handwerk und Gewerbe vorgesehen. Für ortsansässige Handwerker und Gewerbetreibende kann so eine Entwicklungsperspektive geboten werden. Die entsprechende Widmung müsste hier jedoch in der Kategorie Freifläche Sondergebiet (FS) abgewickelt werden.
- Die Gemeinde bekennt sich auch zu den bestehenden Betriebsstandorten entlang der Oberen Straße / L22, der Schwerpunkt der betrieblichen Entwicklungen wird jedoch klar an der Unteren Straße / L205 gesehen. Im Zuge der REP-Erarbeitung wurden zahlreiche Standortvarianten für zusätzliche Betriebsgebiete entlang der L205 zwischen Grindel und Reichitzer geprüft, u.a. wurde für eine mögliche Entwicklungsfläche auf einer ehemaligen Kiesgrube nordwestlich von Maierhof ein geotechnisches Gutachten eingeholt. Südlich von Felder wurde ebenfalls eine Entwicklungsfläche auf ihre Eignung hin untersucht; aus raumplanerischer Sicht müssten betriebliche Entwicklungen in den östlich peripheren Standorten entlang der L205 jedenfalls sorgfältig geprüft werden; Landschafts- und Ruhegebiete sowie Freizeitinfrastruktur begründen in dieser Zone der Gemeinde sinnvolle Entwicklungsschwerpunkte. Aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit wurde von einigen vorgeprüften Standorten zur Abbildung im Zielplan vorläufig Abstand genommen, eine mittelfristig bis langfristige Entwicklung in diesem Bereich ist jedoch nicht ausgeschlossen.
- Eine neue Fläche im Bereich Grindel, östlich der L205, konnte die Gemeinde jedoch durch aktive Bodenpolitik als mittelfristiges Erweiterungsgebiet für Betriebsentwicklungen verfügbar machen.
- In der Widmungszelle Springen nordöstlich Jagdbach zeigt der REP-Zielplan einen Standort für ein mittelfristiges Entwicklungsgebiet zur Nutzung als Betriebsstandort an. Insgesamt könnte diese Widmungszelle langfristig zum Betriebsstandort funktional bereinigt werden.
- Als Mitglied der Wirtschaftsregion Vorderwald ist die Gemeinde auch beteiligt am interkommunalen Betriebsgebiet Glatz in Krumbach.
- Das Kerngebiet bzw. der Ortskern wird im Zielplan in dunkelroter Farbe als Kerngebiet abgebildet. Als Standort für Nahversorgung, Dienstleistung, Sennerei, Museum und

Gastronomie ist der Ortskern besonders bedeutend. Auch Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie z.B. die Schule und der Kindergarten sowie andere Einrichtungen zur Versorgung und Infrastruktur schaffen Arbeitsplätze in der Region.

#### Planungsgrundsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung

- **Erwerbsmöglichkeiten bzw. Arbeitsstätten in Riefensberg** werden entwickelt, die **Vielfalt** wird dabei gefördert.
- Der **Ortskern soll als attraktiver Standort für Nahversorgung, Dienstleistung und Gastronomie** erhalten bzw. entwickelt werden.
- **Baumischgebiete [BM]** werden als räumliche Qualität gesichert, vorausgesetzt einen konfliktarmen, d.h. wohnverträglichen Betrieb. Für **Handwerk und Dienstleistung** erfolgt damit eine **Standortsicherung entlang der Landesstraßen**.
- Die **Ausweisung von Betriebsgebieten** ist bevorzugt entlang der Unteren Straße/L205 sowie für den Bereich Gaishaus an der Oberen Straße/L22 **vorstellbar. Anstatt von Vorratswidmungen**, sollen geeignete **Standorte anlassbezogen geprüft und gewidmet** werden. Infolge einer Beteiligung der Gemeinde am **interkommunalen Betriebsgebiet** der Vorderwälder Gemeinden im Bereich **Krumbach Glatz**, sollen Widmungswerber, vorausgesetzt der Eignung, auch auf diesen Standort verwiesen werden.
- Für **standortgerechte Betriebsansiedelung und -entwicklung** ist generell deren **verkehrsinduzierende Wirkung**, die **Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen** sowie die **Erweiterungsmöglichkeiten im Umfeld** frühzeitig zu prüfen.
- **Energieeffizienz und Ressourcenschutz** soll von Betrieben, Anbietern und Dienstleistern in Riefensberg als Grundsatz für Anlagen, Produktion und Angebote verfolgt werden.

### 4.3. Verkehr und Mobilität

#### Darstellung im REP Zielplan

- Der REP Zielplan bildet Fuß- und Radwege, Wanderwege sowie die Bushaltestellen ab. Die hohe Dichte an Bushaltestellen wird dokumentiert, sie soll beibehalten werden. Die Wanderwege zeigen eine gute fußläufige Vernetzung aus dem Ortskern in die umliegenden Siedlungsweiler und Siedlungszellen an.
- Im Kerngebiet tritt der Verlauf der Landesstraße L22 bzw. der Dorfstraße in den Hintergrund, wichtig werden freiräumliche Qualitäten mit Begegnungsqualität.
- Ausgehend vom Kerngebiet ist weiterhin eine attraktive fußläufige Vernetzung in umliegende Siedlungs-, Natur- und Landschaftsräume zu verfolgen.

#### Planungsgrundsätze zu Verkehr und Mobilität

- Sämtliche **Planungsvorhaben** sollen auf ihre **verkehrsinduzierende Wirkung** hin untersucht werden; Riefensberg verfolgt eine **Verringerung des motorisierten Binnenverkehrs**. Die Erschließung und Vernetzung von Kerngebiet, Siedlungsräumen, Spiel- und Freiräumen sowie Naturräumen für **Fußgänger und Radfahrer** sind ein Entwicklungsschwerpunkt. Dabei spielt auch eine **gemeinde- und grenzübergreifende Vernetzung** eine wichtige Rolle.

- Im **Kerngebiet** soll der motorisierte Verkehr auf der **L22 bzw. der Dorfstraße entschleunigt** bleiben. Die freiräumlichen Qualitäten angrenzender Standorte, z.B. vor der Gemeinde und an der Kirche sind zu entwickeln, das Kerngebiet **als Schaufenster** der Gemeinde verlangt nach einer entsprechenden Gestaltung.
- Für Neubaugebiete, insbesondere innerhalb der **Zone mit 15 Gehminuten Distanz ins Dorfzentrum**, ist eine sichere und attraktive Verbindung für Fußgänger und Radfahrer mit einzuplanen.
- Landschaftlich attraktive **Dorf- bzw. Wanderwege** zwischen den Siedlungsräumen sowie in zentrale und periphere Natur-, Spiel- und Freiräume sollen generell erhalten und entwickelt werden.
- Die hohe Dichte an **Bushaltestellen** entlang der Landesstraßen L22 und L205 ist zu sichern, entsprechend wichtig ist die **Bewusstseinsbildung** in der Bevölkerung zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs.
- **Freiräume für Begegnung und Kommunikation** sollen im Dorfzentrum, in den Siedlungsweilern und grundsätzlich entlang von Wanderwegen geschaffen werden.
- **Landschaftliche Ruhezonen** wie z.B. nordöstlich vom Jagdbach, nordwestlich von Maierhof um das Breitenholz sollen gesichert werden.

#### 4.4. Naherholung und Spielräume

##### Darstellung im REP Zielplan

- Maßnahmen zur Entwicklung der Standort- und Lebensqualität mittels Naherholung, Spiel- und Freiräumen werden weiter engagiert verfolgt. Bestehende Standorte sind im Zielplan als bedeutende Innerörtliche Freiräume, Begegnungszone Zentrum, Spiel- und Sportplätze sowie Fuß-, Wander- und Radwege ausgewiesen.
- Die zentral gelegenen Spiel- und Sportplätze sind eine große Qualität für Kinder und Jugendliche. Am Spielhaus bzw. beim Kindergarten liegt in attraktiver, verkehrsberuhigter Lage ein öffentlicher Spielplatz. Fußball-, Beachvolleyball- und Tennisplatz sind insbesondere für Jugendliche ein attraktives Angebot und Treffpunkt im Zentrum.
- Der REP Zielplan bildet auch die Wanderwege der Gemeinde ab, sie erschließen interessante Natur- und Kulturlandschaftsräume.
- Der Golfpark Bregenzerwald ist ein attraktives Freizeitangebot der Gemeinde, die Natur- und Naherholungsgebiete Hochlitten und Hochhäderich sind im Sommer und Winter attraktive Standorte zur Freizeitnutzung.

##### Planungsgrundsätze zu Naherholung und Spielräumen

- **Zentrale und öffentlich zugängliche Spiel- und Freiräume** sollen mit zur Standortqualität im Dorfzentrum beitragen.

- Kleine **spiel- und freiräumliche Angebote** sind in **wachsenden Siedlungsweilern** bzw. in **Verdichtungsräumen** wie z.B. im Ortskern, im Esch oder auch im Bereich Maierhof mit einzuplanen.
- Leicht begehbare Wanderwege wie der **Walderlebnisweg/Eulenweg** oder auch das **Bienenhaus samt Naturbündt mit Schäumkerei und Infotafeln** sind attraktive Angebote für die Tages- und Wochenfreizeit ortsansässiger Familien sowie auch Gästefamilien. Damit wird auch dem Profil als Naturparkgemeinde entsprochen.
- Naturverträgliche Gestaltungen und sanfte Angebote zur **Attraktivierung der Freizeitzonen Hochlitten und Hochhäderich** werden weiterverfolgt. **Erweiterungsmöglichkeiten für bauliche Entwicklungen sind am Hochhäderich aufgrund des festgeschriebenen Moorschutzes und der Gefahrenzone Lanzenbach erheblich eingeschränkt.**
- Die **Landschaftskammern um das Breitenholz; südöstlich oberhalb von Ortskern, Esch und Fischer sowie nordöstlich vom Jagdbach** sind als **Ruhezonen** zu schützen, Erschließungen z.B. für Wanderer sind zurückhaltend zu gestalten.

#### 4.5. Land- und Forstwirtschaft

##### Darstellung im REP Zielplan

- Der REP Zielplan weißt in feiner grüner Punktstraffung Zonen zur Flächensicherung für die Landwirtschaft und Naturraumqualität aus. Landwirtschaftliche Betriebe sind als hellbraune Punkte im Zielplan abgebildet. Diese Gebiete sind mit Ausnahme der Hofstellen bzw. der Einzelhof-Objekte von Bebauung freizuhalten; von weiterer Siedlungstätigkeit ist mit Ausnahme im Bereich von Siedlungsweilern und Siedlungszellen abzusehen. Es sind dies das Gebiet südöstlich der L22 bzw. der Dorfstraße zwischen Esch und Jagdbach, die Landschaftskammer um das Breitenholz sowie das Gebiet nordöstlich vom Jagdbach in Richtung Landesgrenze. Die Bewirtschaftung dieser Zonen ist möglichst naturraumverträglich und ressourcenschonend aufrecht zu erhalten.

##### Entwicklungsgrundsätze zur Land- und Forstwirtschaft

- Die landwirtschaftlichen **Betriebe und Flächen sollen erhalten bleiben, Entwicklungsmöglichkeiten** sind zu wahren. Die **Standortschwerpunkte** gemäß dem REP Zielplan sind entsprechend prioritär zu behandeln.
- Der Bestand und Standort der **Sennerei** ist u.a. über **verträgliche Nutzungen in der Nachbarschaft** zu sichern.
- Um Standorte mit aktiven landwirtschaftlichen Betrieben sowie in den Gebieten mit hochwertigem Landschaftsbild bzw. Ruhegebieten soll die bäuerliche Siedlungsstruktur – **Streusiedlung mit Einzelhöfen** – beibehalten werden. Eine entsprechende raum- bzw. landschaftsverträgliche bauliche Gestaltung wird verfolgt. Die **Kulturlandschaft** soll jedenfalls weiter bewirtschaftet und offen gehalten werden.
- Eine **standortangepasste Nutzung** der Flächen sowie die **Biotoppflege** sollen aufrechterhalten und entsprechend wertgeschätzt werden.

- Innerhalb der **Pufferzonen von Quellen bzw. in Quelleinzugsgebieten sind Stoffeinträge zu minimieren**. Entsprechende Standorte bzw. Zonen sind im REP-Zielplan mit speziellen Signaturen abgebildet.
- Die **Nutz- und Schutzfunktion der Wälder** wird erhalten. Eine Bestandsentwicklung mit standortgerechten und klimaverträglichen Arten wird praktiziert.
- Generell soll eine **energieeffiziente und umweltschonende Bewirtschaftung** der Betriebe verfolgt werden.

#### 4.6. Natur und Landschaft

##### Darstellung im REP Zielplan

- Der REP Zielplan trifft mit der Signatur ‚Orts- und landschaftsbildprägende Blickbeziehungen bzw. Sichtfenster‘ eine Aussage zu besonderen landschaftlichen Ausblicken entlang der Landesstraßen L22 und L205. Weiters ist eine relevante Sichtachse von der L23 in Richtung Ortskern angezeigt, innerhalb des Kerngebiets sind ortsbildrelevante Sichtachsen in Richtung Sulzberg markiert.
- Die Signatur ‚Grünkorridore‘ markiert wichtige Siedlungsgrenzen zur ressourcenschonenden Raumentwicklung; Grenzen zur Streusiedlung bzw. zur Naturlandschaft sind ausgewiesen.
- Als Zonen ‚Hochwertiges Landschaftsbild / Ruhegebiete‘ definiert der REP Zielplan großräumig jene Gebiete, in welchen die traditionelle Siedlungsstruktur sowie eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung Vorrang hat.
- Im Bereich Hochhäderich wird der großflächige Bestand an wertvollen Moorflächen im Zielplan entsprechend markiert, ebenso sind weitere kleinräumige Standorte nördlich und nordöstlich vom Breitenholz bzw. im Bereich Felder ausgewiesen.

##### Entwicklungsgrundsätze zu Natur und Landschaft

- Die **Naturvielfalt** in der Gemeinde soll erhalten und entwickelt werden: auf öffentlichen Flächen, in Privatgärten, in Naturwaldzonen, entlang der Weissach und der Bolgenach, und durch standortangepasste Flächennutzung in der Landwirtschaft.
- Mit **Sichtfenstern und Grünkorridoren** sowie durch **attraktive fußläufige Vernetzungen** soll die **Erlebbarkeit natur- und kulturlandschaftlicher Qualitäten** gefördert werden.
- **Naturnahe Spiel- und Erlebnissräume** sollen zentral und peripher entwickelt werden.
- **Landschaftliche Ruhezone**n sollen geschützt werden.
- Die **traditionelle Bewirtschaftung bzw. die Pflege der Biotopflächen v.a. auch der Moorflächen** soll aufrechterhalten werden, jedenfalls darf der **Wasserhaushalt und die Vegetation** der Standorte nicht beeinflusst werden.
- Widmungen von **Bauflächen im Uferschutzbereich von Fließgewässern**, d.h. innerhalb des Hochwasserabflussgebiets und eines daran anschließenden 10 m breiten Geländestreifens sind kritisch zu sehen. **Hier soll im Einzelfall entschieden werden, wie breit die Uferschutzbereich sein müssen, um erhebliche Beeinträchtigungen der Fließgewässer und deren Uferschutzbereiche abzuwenden.**
- **Naturkundliche Beobachtungen** bzw. ein Monitoring zur Entwicklung von **Arten und Lebensräumen in den Moorflächen am Hochhäderich** werden angeregt.

## 4.7. Energie

### Darstellung im REP Zielplan

- Der REP Zielplan bildet eine ressourcenschonende und wenig verkehrsinduzierende Siedlungsentwicklung für Riefensberg ab. Nachverdichtung in bestehenden Siedlungsräumen ist ein Ziel. Flächen zur mittel- und langfristigen Nutzung als Neubaugebiete weisen mit Ausnahme des Siedlungsweilers Maierhof/Reichitzer eine Distanz von rund 15 Gehminuten zum Dorfkern auf. Periphere Streusiedlungen sollen erhalten, jedoch nicht zu Siedlungszellen ausgebaut werden.
- Mit der Ausweisung von Bushaltestellen unterstreicht der REP Zielplan die Bedeutung des ÖPNV. Gemeinsam mit guten fußläufigen Verbindungen in den Ortskern bzw. in die Siedlungsräume und einer entsprechenden Bewusstseinsbildung trägt dies zur Vermeidung des motorisierten Individual- bzw. Binnenverkehrs bei und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz.

### Entwicklungsgrundsätze zur Energieeffizienz

- **Siedlungsentwicklung und Baumaßnahmen** sollen **entsprechend den Erfordernissen zum Klimaschutz** erfolgen.
- Das **Potential für Photovoltaik und Solarthermie** soll genutzt werden.
- Die **Waldbewirtschaftung zur Biomassenutzung** soll einen hohen Stellenwert behalten.
- Privaten, Landwirten und Wirtschaftstreibenden sollen laufend die **Bedeutung und Möglichkeiten zum Energiesparen und zur klimafreundlichen Energiegewinnung bewusst gemacht** werden.
- Generell sind die **Ziele und Maßnahmen der Energieregion Vorderwald** mit großem Engagement umzusetzen.

## 5. Umsetzung REP Riefensberg

Der REP Zielplan, die Kurzfassung zum Konzept sowie gegenständlicher Langtext, bilden die Entwicklung und Zukunft von Riefensberg räumlich längerfristig ab. Die Themenfelder

- Siedlungsentwicklung inklusive Ortskernentwicklung, Gemeinnützigem Wohnbau und Verdichtungsräume;
- Wirtschaft, Nahversorgung bzw. Versorgungsraum, Gastronomie;
- Verkehr und Mobilität;
- Naherholung und Spielräume, Sozialraum;
- Land- und Forstwirtschaft, Natur und Landschaft samt Schutz vor Naturgefahren sowie
- Energie

werden umfassend behandelt. Wechselbeziehungen zwischen den räumlichen Zielen werden aufgezeigt.

Der Räumliche Entwicklungsplan ist **Grundlage zukünftiger Entscheidungen** und wegweisend für einen **ressourcenschonenden, qualitätsvollen und zukunftsfähigen Umgang mit Grund, Boden und Raum**. Als Entscheidungsgrundlage und Leitfaden zumindest für die nächsten 10 bis 15 Jahre soll der REP zur Umsetzung verfolgt werden. **Gemäß dem Gesetz über die Raumplanung muss der REP spätestens alle zehn Jahre nach der Erstellung gesamthaft überprüft werden.**

Der Räumliche Entwicklungsplan ist z.B. durch entsprechende **Flächenwidmungen, Bebauungspläne,** verpflichtende **Baugrundlagenbestimmungen** sowie **privatwirtschaftliche Maßnahmen** zur Umsetzung zu bringen. Zur Vermeidung weiterer Vorratswidmungen ist den **Vorgaben von § 12 des Raumplanungsgesetzes durch Widmung unter gleichzeitiger Ersichtlichmachung der Befristung sowie einer Folgewidmung nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren** zu entsprechen. In Einzelfällen kann die Gemeinde ersatzweise **Privatwirtschaftliche Maßnahmen folgend § 38a** in Form von **Vereinbarungen mit den Grundeigentümern** über eine **widmungsgemäße Verwendung der Bauflächen,** über den **Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder durch einen Dritten** sowie über **Infrastrukturmaßnahmen** im Zusammenhang mit der Erschließung und Verwendung von Bauflächen vereinbaren.

Zur **jährlichen Evaluierung der REP-Umsetzung durch die Gemeindevertretung** wird dringend geraten, ebenfalls zu regelmäßigen **Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung bei der Bevölkerung. Kommunikation bzw. Öffentlichkeitsarbeit betreffend die räumlichen Qualitäten** und darauf basierende Konzeptziele unterstützt die handelnden Personen bzw. Entscheidungsträger bei der Umsetzung.

Nachhaltige Raumentwicklung lebt schließlich vom **Gemeinschafts- und Raumbewusstsein der Bürger** einer Gemeinde, Raumqualität und Ressourcenschutz sind fallweise über private Einzelinteressen zu stellen. Insgesamt kommt eine **maß- und planvolle räumliche Entwicklung** einer Gemeinde schließlich aber allen Bürgern zugute, **Handlungs- und Entwicklungsspielräume für nachkommende Generationen** bleiben erhalten.

## Anhang

### Zielplan

Anhang 1 – Zielplan | PLANDARSTELLUNG

ENTWURF