

→ Projekt Rheintal Nord

Analyse | Konzept | Rahmenplan | Rahmenvereinbarung



Ein Projekt der Gemeinden Dornbirn, Fussach, Hard, Höchst, Lauterach, Lustenau, Schwarzach und Wolfurt sowie des Landes Vorarlberg

Fassung 30.06.2014



Vorwort

Die produzierende Wirtschaft ist in Vorarlberg von zentraler Bedeutung. Trotz Ausbau des Dienstleistungssektors hat sie bis heute ihre außergewöhnlich starke Stellung als Arbeitgeber und bei der Wertschöpfung behalten und ist wichtige Impulsgeberin für alle übrigen Bereiche der Vorarlberger Wirtschaft. Zentrales Anliegen ist es daher, möglichst optimale Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Produktionsstandorts Vorarlberg zu schaffen.

Seitens der Unternehmen wird dabei die Erarbeitung von Lösungen für eine langfristig planbare Entwicklung von Betriebsstandorten als zentraler Aspekt erachtet. Erfolgreiche gewerbliche und industrielle Produktionsbetriebe stoßen am Unternehmensstandort oftmals an ihre räumlichen Grenzen und es wird für Unternehmen immer schwieriger Ersatz- bzw. Erweiterungsstandorte zu finden.

Zugleich gilt es zu erkennen, dass auch für andere Nutzungen der Raum „knapper“ geworden ist. So wurden bereits 1977 als Reaktion auf die enorme Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, zur Erhaltung von Naherholungsgebieten sowie zur Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft überörtliche Freiflächen („Grünzonen“) im Rheintal und Walgau festgelegt.

Durch die zunehmende Verknappung an Betriebsgebieten – in den letzten Jahren hat eine starke Entwicklung in den bestehenden Betriebsgebietsreserven stattgefunden – reifte die Erkenntnis, dass es bei langfristiger Betrachtung starker Bemühungen zur Flächenoptimierung und flächensparender Konzepte bei Betriebsgebietserweiterungen bedarf, um den Flächenbedarf der Wirtschaft zu decken. Darüber hinaus wird es erforderlich sein, Bereiche, die derzeit in der Grünzone liegen, als Betriebsgebietsstandorte zu entwickeln.

Entsprechend den Zielen und Leitsätzen von Vision Rheintal dürfen solche Entwicklungen jedoch nicht dem „planerischen Zufall“ überlassen werden, sondern sind bestmöglich in Balance mit den weiteren Ansprüchen an die Landschaft und den Raum abzustimmen.

Mit dem vorliegenden Projekt Rheintal Nord haben die acht Gemeinden um das Lauteracher Ried gemeinsam mit dem Land einen entsprechenden Planungsprozess gestartet. Über die Gemeindegrenzen hinweg wird unter Betrachtung der unterschiedlichsten Disziplinen gemeinsam der Rahmen für die weitere Entwicklung erarbeitet. Dass dabei neue Wege betreten werden müssen und dies nicht immer einfach ist, liegt auf der Hand.

Nach intensiven Analysen, Vororterhebungen, Auswertung diverser Datenquellen, Aufbereitung von Zwischenergebnissen, Diskussion diverser Entwürfe, zahlreichen Besprechungen und Arbeitssitzungen im Projektteam, uvm. liegt nun ein im Lenkungsteam abgestimmter konkreter Ergebnisentwurf vor. Diesen gilt es nun eingehend zu diskutieren und darauf aufbauend gemeinsam die nächsten Schritte zu fixieren. Zur aktiven Diskussion und Mitarbeit laden wir herzlich ein.

Karlheinz Rüdiger

Landesstatthalter –
Raumplanung, Wirtschaft, Verkehr

Andrea Kaufmann

Bürgermeisterin der Stadt Dornbirn

Ernst Blum

Bürgermeister der Gemeinde Fussach

Harald Köhlmeier

Bürgermeister der Marktgemeinde Hard

Herbert Sparr

Bürgermeister der Gemeinde Höchst

Elmar Rhomberg

Bürgermeister der Marktgemeinde Lauterach

Kurt Fischer

Bürgermeister der Marktgemeinde Lustenau

Manfred Flatz

Bürgermeister der Gemeinde Schwarzach

Christian Natter

Bürgermeister der Marktgemeinde Wolfurt



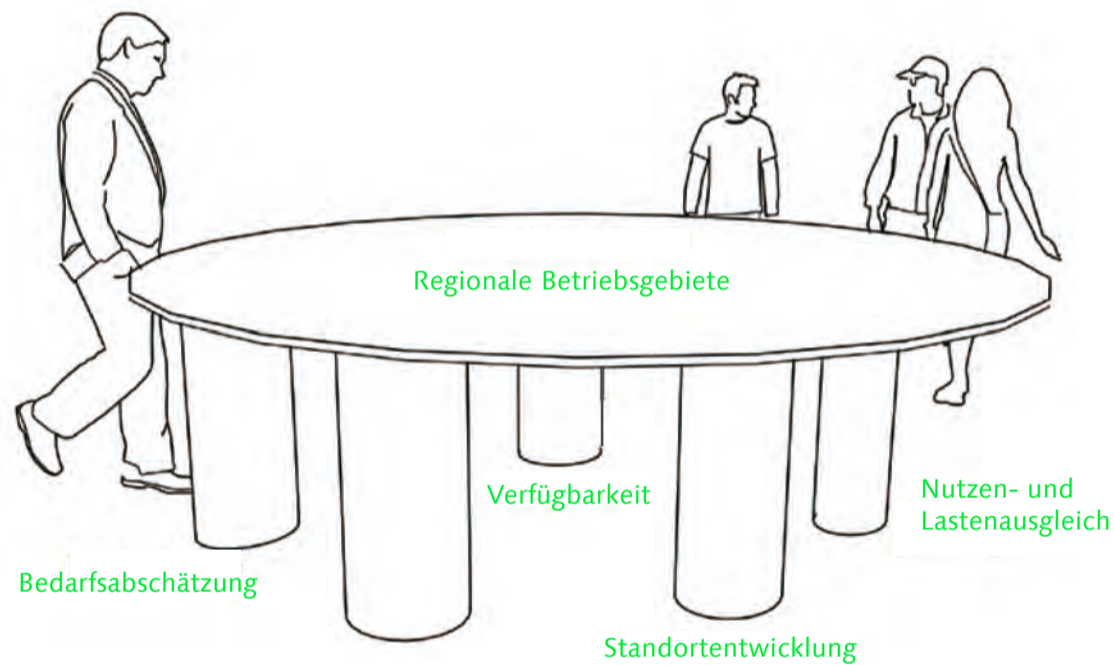
Regionale Betriebsgebiete – ein Schwerpunkt von Vision Rheintal

Bereits beim Start von Vision Rheintal im Jahr 2004 war klar, dass die wirtschaftliche Entwicklung ein zentraler Bereich im Rahmen der Leitbildentwicklung sein sollte. Dem entsprechend widmete sich ein eigenes Fachteam dem Thema Wirtschaftsstandort. Es erarbeitete Leitsätze und erstellte eine Leitbildkarte mit ausgewählten Planungsräumen.

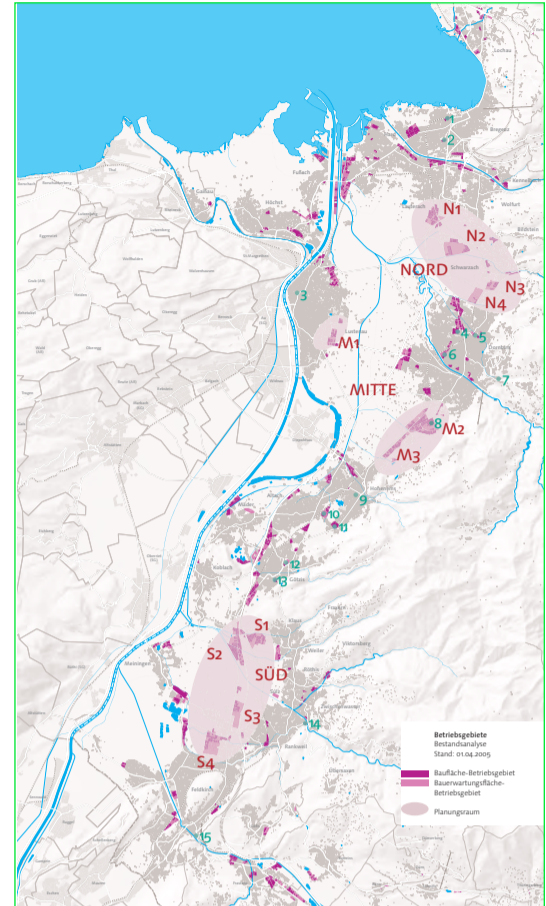
Nach Abschluss des Leitbildprozesses erhielt Vision Rheintal die Aufgabe, sich detaillierter mit „Regionalen Betriebsgebieten“ auseinanderzusetzen. Es hatte sich klar gezeigt, dass der regionale Aspekt bei der Betriebsflächenvorsorge zentral ist. Das Ergebnis dieser intensiven Befassung mündete letztlich in fünf ganz konkreten Fragestellungen, die in Folge einer weiteren Bearbeitung zugeführt wurden. Eine dieser Fragen betrifft die Lage der zukünftigen Betriebsgebiete. Wo sind im Rheintal die langfristigen Betriebsgebietsstandorte?

Aus Anlass eines Straßenprojektes war zu dieser Frage im mittleren Rheintal bereits 2006 ein Projekt initiiert worden (Abschluss 2010). Für das nördliche Rheintal wurde das entsprechende Projekt (Rheintal Nord) am 29. September 2012 gestartet. In einer „raumplanerischen Gesamtschau“ sollten für folgende Fragen erste Antworten gefunden werden:

- Wie werden die Flächen im nördlichen Rheintal genutzt (Betriebsgebiete, Landwirtschaft, Ökologie/Landschaft, Erholung/Freizeit)?
- Wie hoch ist der regionale Bedarf an Betriebsgebieten in den nächsten 20 Jahren?
- Sind genügend Flächen gewidmet?
- Wo sind allenfalls die neuen Standorte für Betriebsgebiete?
- Wie sehen mögliche Elemente einer Lösungsstrategie aus?



Fünf zentrale Aspekte betreffend Regionale Betriebsgebiete.



Im Rahmen des Leitbildprozesses Vision Rheintal wurden vom Fachteam Wirtschaftsstandort Planungsräume definiert.



Gemeinsamer Planungsprozess

Wie bereits in den vorangegangenen Planungsprozessen bzw. wie bei Vision Rheintal üblich, lag der Fokus stark auf der gemeinsamen Erarbeitung und Entwicklung der Ergebnisse. In zahlreichen Gesprächen, Workshops, Sitzungen, einer Exkursion u. a. wurden Zwischenergebnisse, aktuelle Entwicklungen, konkrete inhaltliche Fragen, unterschiedliche Einschätzungen uvm. intensiv diskutiert. Aufbauend darauf wurden die nächsten Schritte gemeinsam festgelegt.

Um diesen offenen Diskussionsprozess bestmöglich gewährleisten zu können, wurden dazu zwei Teams „installiert“. Das Lenkungssteam ist das Entscheidungsgremium im Projekt. Ihm gehören an:

Karlheinz Rüdisser Landesstatthalter – Raumplanung, Wirtschaft, Verkehr
Andrea Kaufmann Bürgermeisterin der Stadt Dornbirn
Manfred Flatz Bürgermeister der Gemeinde Schwarzach
Christian Natter Bürgermeister der Marktgemeinde Wolfurt
Elmar Rhomberg Bürgermeister der Marktgemeinde Lauterach
Harald Köhlmeier Bürgermeister der Marktgemeinde Hard
Ernst Blum Bürgermeister der Gemeinde Fussach
Herbert Sparr Bürgermeister der Gemeinde Höchst
Kurt Fischer Bürgermeister der Marktgemeinde Lustenau
Wilfried Bertsch Leiter der Abteilung Raumplanung und Baurecht

Im Projektteam werden mit Hilfe von externen Experten die fachlichen Lösungen entwickelt und die Ideen und Inputs aus dem Prozess verarbeitet. Dem Projektteam gehören an:

Markus Aberer Amt der Stadt Dornbirn
Ernst Blum Bürgermeister der Gemeinde Fussach
Bernhard Kathrein Amt der Marktgemeinde Hard
Herbert Sparr Bürgermeister der Gemeinde Höchst
Helmut Lenzi Amt der Gemeinde Höchst
Elmar Rhomberg Bürgermeister der Marktgemeinde Lauterach
Marc Anders Amt der Marktgemeinde Lauterach
Eugen Kanonier Amt der Marktgemeinde Lustenau
Bettina Fitz Amt der Marktgemeinde Lustenau
Manfred Flatz Bürgermeister der Gemeinde Schwarzach
Christian Natter Bürgermeister der Marktgemeinde Wolfurt
Wolfgang Dittrich Amt der Marktgemeinde Wolfurt
Edgar Hagspiel Land Vorarlberg – Abteilung Raumplanung und Baurecht

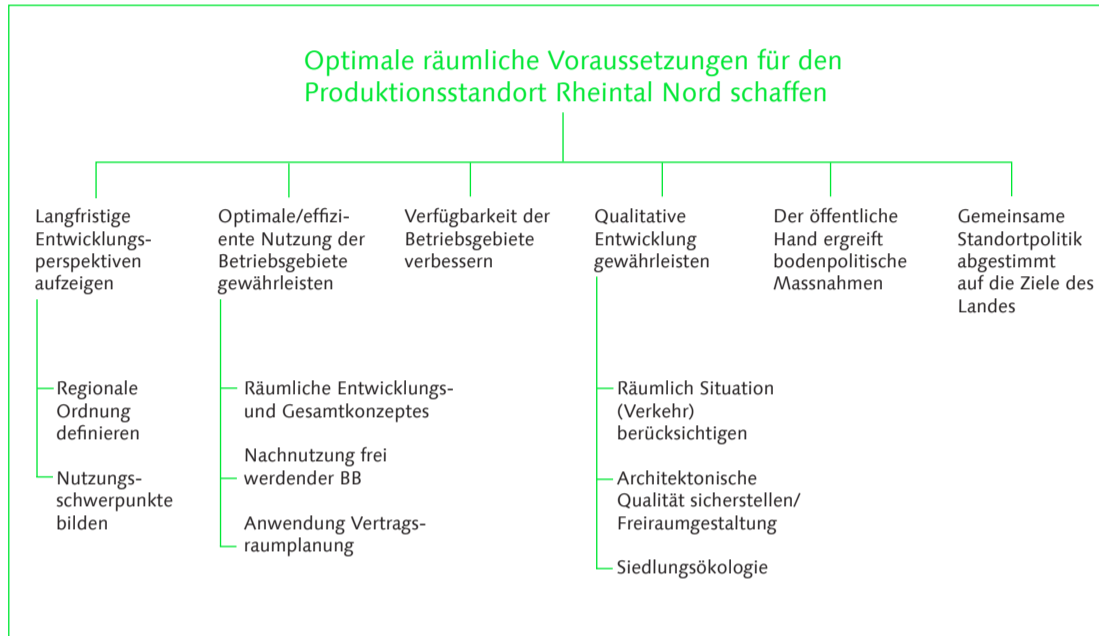
Die Projektleitung koordiniert die Teams, entwickelt die Umsetzungsschritte des Projekts, führt Besprechungen durch und kontrolliert den fachlichen und organisatorischen Fortschritt. Die Projektleitung wird von **Martin Assmann** (vision rheintal) wahrgenommen. Er wird dabei unterstützt von **Angelika Gabriel-Ritter** (Organisationsentwicklung und Coaching).

Eine zentrale Funktion hatte als externer Auftragnehmer **Heiner Schlegel** (RENAT AG). Er erarbeitete die fachlichen Vertiefungen.

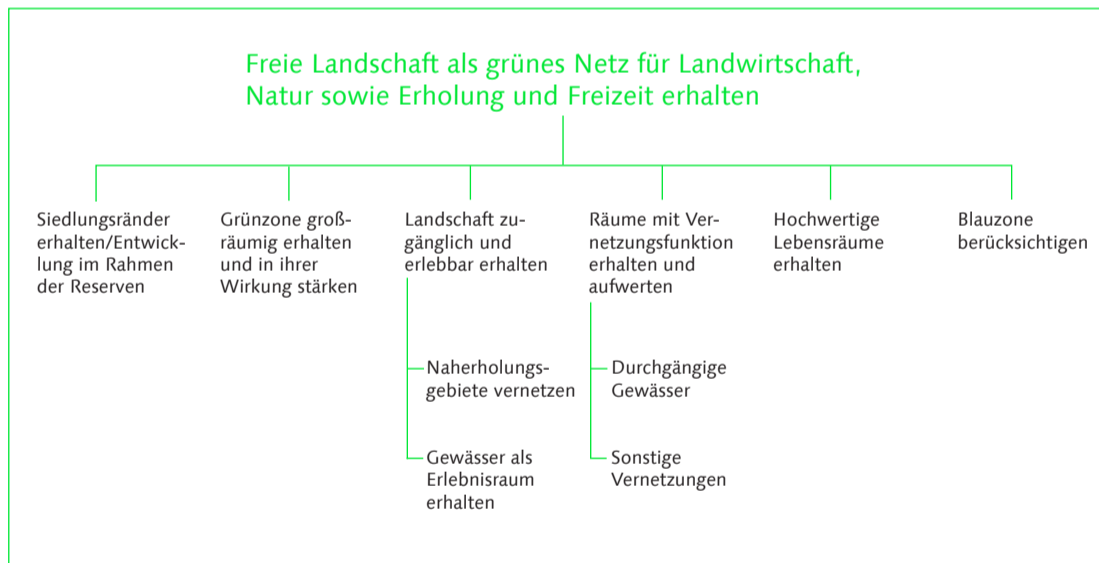
Ziele

Zu Beginn des Planungsprozesses erfolgte zwischen Land und Gemeinden eine Verständigung über die Ziele und Wirkungen, die erreicht werden sollen. Sie umschreiben das Spannungsfeld, in dem sich die künftigen Entwicklungen abspielen werden.

Auf der einen Seite findet sich die Schaffung optimaler Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Produktionsstandortes Rheintal. Dies hat – auf der anderen Seite – unter Berücksichtigung des Erhalts der freien Landschaft als grünes Netz für Landwirtschaft, Natur sowie Erholung und Freizeit zu erfolgen.



Ziele Betriebsgebietsentwicklung Rheintal Nord



Ziele Freiflächen Rheintal Nord

Die Abbildungen zeigen einen detaillierten Überblick zu Zielsetzungen die es gilt, in eine gute Balance zu bringen. Im Zuge des gemeinsamen Planungsprozesses zeigte sich, dass dazu der öffentlichen Hand (Land und Gemeinde) eine aktive und gestaltende Rolle zukommt.



Fiskalische Wirkung von Betriebsgebieten

Ein Aspekt, der bei regionalen Betriebsgebietsplanungen immer wieder und zum Teil recht emotional diskutiert wird, ist das Thema Kommunalsteuer. Oft wird dabei die Auffassung vertreten, dass es eines zusätzlichen horizontalen Finanzausgleichs zwischen den Gemeinden bedarf. Dabei wird übersehen, dass über die bestehenden Mechanismen ein finanzieller Ausgleich in erheblichem Ausmaß stattfindet. Zudem muss bedacht werden, dass die Erschließung und Umsetzung von Betriebsgebieten für die Standortgemeinden zum Teil erhebliche Ausgaben erfordert.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass nicht jeder Arbeitsplatz ein Gewinn für die Gemeinde ist. Es besteht eine große Streuung bei den fiskalischen Wirkungen von Betriebsgebieten. Die Deckung der Ausgaben schwankt zwischen 5% und 500%. Negativbeispiele sind Betriebe mit geringen Steuereinnahmen bei zugleich hohen Infrastrukturausgaben. Beispiele dafür sind flächen- und logistikintensive Betriebe mit niedrigem Lohnniveau in peripherer Lage. Positive Beispiele sind Betriebe mit hohen Steuereinnahmen und niedrigen Infrastrukturausgaben, beispielsweise mehrgeschossige bürodominierte Betrieb mit spezialisierter Produktion auf Baulücken in dicht bebautem Gebiet.

Um den bereits heute stattfindenden fiskalischen Ausgleich zwischen den Gemeinden sichtbar zu machen, wurde für die Rheintal Nord Gemeinden eine fiktive Modellrechnung durchgeführt (Prof. J. Bröthaler, Institut für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik, TU-Wien). Die Annahme war, dass ein Betrieb, der derzeit noch keinen Standort in Vorarlberg hat, sich auf einer Fläche von 40.000m² mit 200 Arbeitsplätzen ansiedelt. Die rechnerische Kommunalsteuer beträgt 200.000 Euro pro Jahr.

Beispiel Ansiedlung Produktionsbetrieb



Annahmen:

- Betriebsgebiet im Ausmaß von 4 ha (Bruttogröße)
- Ansiedlung Produktionsbetrieb in Rheintal-Nord-Gemeinde
- Brutto-Effekte = Netto-Effekte (Betrieb neu in Vorarlberg)

Gesamtfläche (Bruttobauland)	40.000 m ²	Anmerkung
davon Verkehrsfläche	4.000 m ²	10% von Bruttobauland
öffentliche Grünfläche	2.000 m ²	5% von Bruttobauland
Nettobauland (Nbl)	34.000 m ²	
Arbeitsplatzdichte	60 APL/ha Nbl	40-80 Produktion
Arbeitsplätze	200	
Bruttolohnsumme je Erwerbst.	34.000 Euro	25-50 Tsd. €
Kommunalsteuer je Erwerbst.	1.000 Euro	
Kommunalsteuer	200.000 Euro	

Annahmen für die Ansiedlung eines fiktiven Betriebes

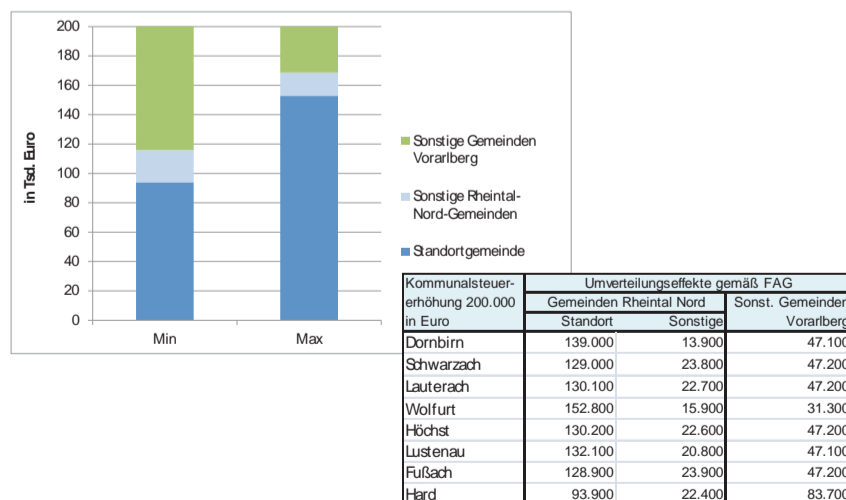
Wie aus der nebenstehender Abbildung erkennbar, verbleibt lediglich ein Teil der anfallenden Kommunalsteuer in der Standortgemeinde. Im Minimalfall sind es 47% im Maximalfall 76%. Der Rest verteilt sich auf die anderen Gemeinden Vorarlbergs. Wie stark eine Umverteilung erfolgt, hängt von der Finanzkraft der Gemeinde ab.

Beispiel Ansiedlung Produktionsbetrieb



Umverteilungseffekte gemäß Finanzausgleich:

- Kompensationseffekte bei Standortgemeinde durch erhöhte Finanzkraft



Umverteilungseffekte gemäß den bestehenden Regelungen zum Finanzausgleich



Flächenbedarf

Im Jahr 2009 wurde im Auftrag des Landes Vorarlberg eine Studie erstellt, die sich mit dem Flächenbedarf an Betriebsgebieten im Vorarlberger Rheintal bis 2030 auseinandersetzt (TU Wien, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik, 2009, in der Folge als „IFIP-Studie“ zitiert).

Die IFIP-Studie ermittelt für das Gebiet Rheintal Nord und den Zeitraum bis 2030 einen Bedarf an Betriebsflächen von 59 bis 102 ha. Der von der IFIP-Studie verwendete Perimeter deckt sich allerdings nicht mit der Abgrenzung des Planungsperrimeters, weshalb für die Schätzung des Bedarfs eine Bereinigung vorgenommen werden muss. Diese führt, je nach gewähltem Szenario, zu einem Gesamtbedarf von 82 bis 142 ha.

Erfahrungen in anderen Regionen Vorarlbergs haben gezeigt, dass rund ein Drittel der gewidmeten Betriebsgebiete nicht verfügbar ist. Will man diese Verfügbarkeitslücke ausgleichen, erhöht sich der Maximalbedarf um ein Drittel oder rund 48 ha. Somit beträgt der Maximalbedarf, der auch die fehlende Verfügbarkeit der gewidmeten Flächen berücksichtigt, 190 ha.

Maximalbedarf bis 2030 gemäß IFIP-Studie	142 ha
Sicherstellung der Verfügbarkeit der bestehenden Reserve (1 Drittel von 142 ha)	48 ha
→ Totaler Maximalbedarf für den Zeitraum bis 2030	190 ha

Der Bestand der Betriebsgebietsflächen in der Region präsentiert sich wie folgt:

Gewidmete Betriebsgebiete total	398 ha
Davon genutzt	268 ha
→ Bestehende ungenutzte Betriebsgebiete (gewidmete Betriebsgebiete und Bauerwartungsflächen)	130 ha

Bilanz zwischen Flächenbedarf und Flächenangebot:

Totaler Maximalbedarf für den Zeitraum bis 2030	190 ha
Heute vorhandene, nicht genutzte Reserve	130 ha
→ Zusatzbedarf im Planungsperrimeter zur Abdeckung des Maximalbedarfs	60 ha



„IFIP“ Studie



Analyse der Betriebsgebiete

Die räumliche Analyse der Betriebsgebiete stützt sich auf die Auswertung der Plangrundlagen und auf Begehungen der verschiedenen Teilgebiete ab. Der Fokus richtete sich dabei auf die am Siedlungsrand liegenden Betriebsgebiete. Die meisten innerörtlichen Betriebsgebiete wurden nicht weiter analysiert, da sie in der Regel einen hohen Nutzungsgrad aufweisen (mehrheitlich größer als 85%) und damit deren Entwicklungs- und Gestaltungspotential gering ist.

Eine detaillierte Analyse erfolgte im Hinblick auf

- Nutzungsart / Nutzungsgrad
- Erschließung (Bahn, Straße)
- Nutzungseinschränkungen (Hochspannungsleitungen, ungünstig verlaufende Straßen, Gräben, Grundgrenzen)
- Andere Raumansprüche (Grünzone, Landwirtschaftsnutzung, ökologisch wertvolle Gebiete)

Nutzung

Die Mehrheit der Betriebsgebiete in Rheintal Nord weist eine Mischnutzung auf und äußert sich durch räumliches Nebeneinander von Produktion und Dienstleistung, überregional tätigen Firmen und lokalem Handwerk, großen und kleinen Betrieben, hoher und geringer Nutzungsdichte und emissionsintensiven und immissionsintoleranten Betrieben. In manchen Gebieten ergeben sich aus dieser Mischnutzung gegenseitige Behinderungen. Daneben bestehen auch Teilgebiete, in denen sich Nutzungsschwerpunkte herausgebildet haben.

In einzelnen Betriebsgebieten sind Bestrebungen zu einer sinnvollen Raumnutzung und einer architektonisch ansprechenden Gestaltung der Betriebe und der Umgebung erkennbar. Insgesamt überwiegt jedoch der Eindruck, dass die bisherige Entwicklung hauptsächlich durch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten gesteuert wird. Ein planerisch koordiniertes Vorgehen ist in der Regel nicht erkennbar.

Erschließung mit der Bahn

Für einen hohen Anteil der Teilräume ist ein Bahnanschluss vorhanden oder möglich. Dieser Standortvorteil wird zum Teil bereits aktiv genutzt. Wichtig erscheint, dass in Hinblick auf die künftige Entwicklung ein Bahnanschluss nicht nur für Logistik Betriebe von Interesse sein könnte. Insbesondere auch für frequenz- bzw. publikumsintensive Unternehmen stellt eine nahegelegene S-Bahn-Station ein Standortvorteil dar.

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Ein Großteil der Gebiete ist optimal angeschlossen. Den derzeit nur durch Ortsgebiete führenden und deshalb problematischen Anschluss der Betriebsgebiete Lustenau Nord, Höchst Fussach und Hard, wird die geplante neue Straßenverbindung in die Schweiz weitgehend beheben.

Kompakte Anordnung und gute Flächennutzung von Industrie- und Gewerbegebieten:



Ungünstige Nutzungskombinationen:



Beispiele für ansprechende Gestaltung und planerischem Vorgehen:



Nutzungseinschränkungen

Nutzungseinschränkungen in bestehenden und geplanten Gebieten können verschiedene Ursachen haben:

→ Hochspannungsfreileitungen

Die Flächen im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind mit Baubeschränkungen verbunden, die mitunter die freie und effiziente Nutzung verhindern. Im Planungsgebiet betrifft dies mehrere Teilräume (z. B. Dornbirn Pfeller, Lauterach Süd, u.a.).

→ Gewässer/Infrastrukturen/Grenzen

Sie schaffen mitunter ungünstige Flächenformen und zerschneiden Betriebsgebiete. Dies ist insbesondere im Bereich der geplanten Erweiterung Lauterach Süd / Neuwiesen Wolfurt gegeben, wo ein Gewässer sowie eine Gemeindegrenze quer durch das Gebiet verlaufen.

→ Naturschutz/Grünzone/Landwirtschaft

Diese Raumsprüche betreffen nicht die gewidmeten Betriebsgebiete, sondern stehen hauptsächlich der Ausdehnung künftiger Betriebsgebiete in die offene Landschaft entgegen.

Nutzungseinschränkungen durch:



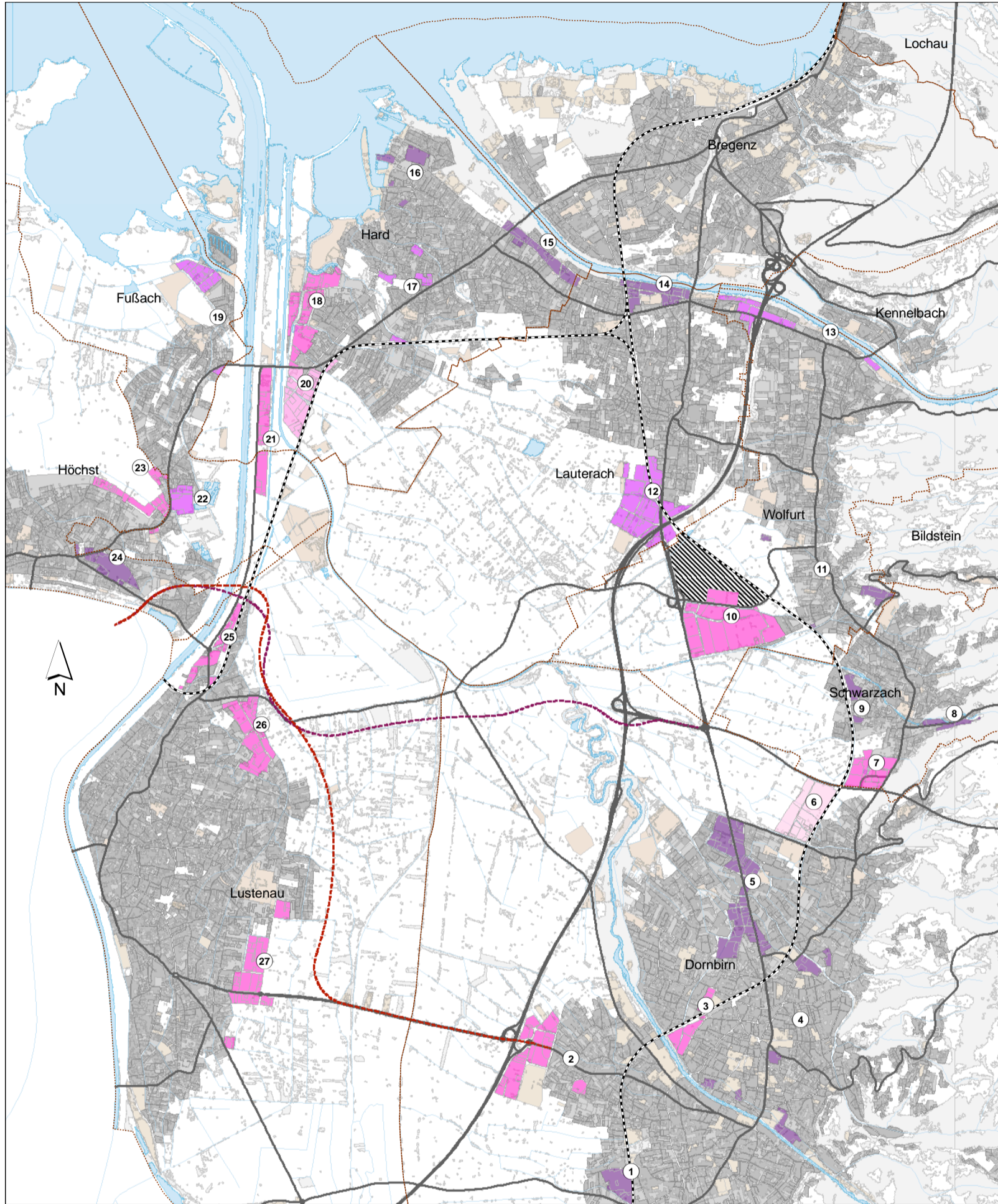
Hochspannungsfreileitung im Gebiet Dornbirn Pfeller



Bachverlauf quer durch das geplante Betriebsgebiet Neuwiesen Wolfurt



Betriebsgebiete | Nutzungsgrad

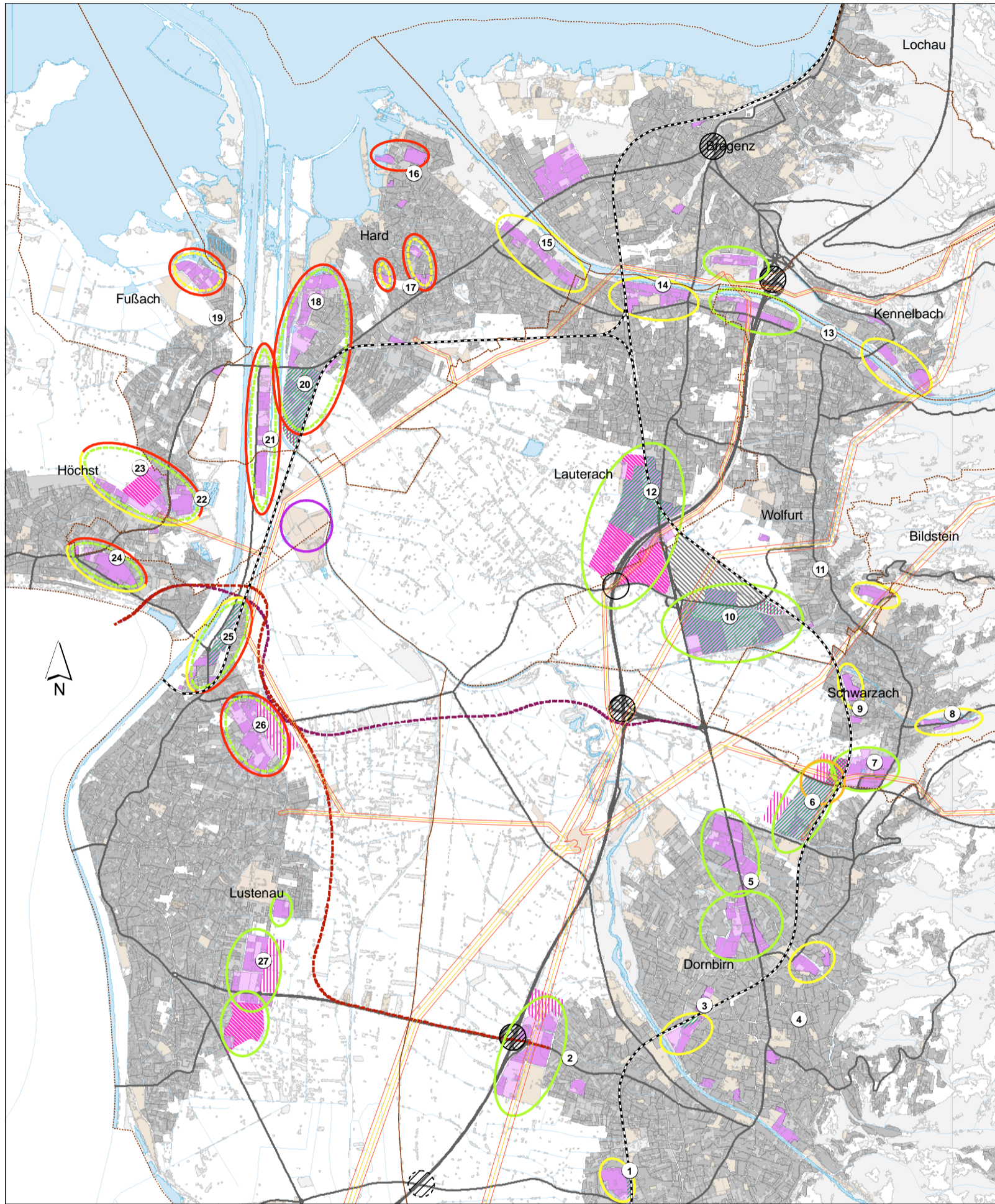


08.05.2014

- | | | |
|--------------------------|--------------------------------|--|
| Nutzungsgrad 0 - 25% | Gemeindegrenze | Autobahn / Landesstrasse |
| Nutzungsgrad 25.1 - 50% | Bach | Strassenalternative CP |
| Nutzungsgrad 50.1 - 70% | Grösseres Fliessgewässer / See | Strassenalternative Z |
| Nutzungsgrad 70.1 - 85% | Wald und Gehölz | Vorbehaltsfläche / Sondergebiet |
| Nutzungsgrad 85.1 - 100% | Bahn | Sonstige gewidmete Baufläche genutzt |
| Nr. Betriebsfläche | Bahnhofareal Wolfurt | Sonstige gewidmete Baufläche ungenutzt |



Betriebsgebiete | Erschließung | Nutzungseinschränkungen



27.03.2014

0 2500 5000 Meter

- | | | | |
|--|---|-------------------------------|--|
| Bahnanschluss vorhanden / möglich | Freileitung | Gemeindegrenze | Gewidmete Betriebsfläche genutzt |
| Autobahn Vollanschluss | Freileitung-Baubeschränkungsbereich | Bahn | Gewidmete Betriebsfläche ungenutzt |
| Autobahn Halbanschluss | Betriebsähnliche Nutzung ohne BB-Widmung | Bach | Vorbehaltsfläche / Sondergebiet |
| Autobahn Vollanschluss geplant | Interessenskonflikt mit grossräumiger Beziehung | Grösseres Fließgewässer / See | Sonstige gewidmete Baufläche genutzt |
| Anschluss A14 ohne Ortsdurchfahrt | | Wald und Gehölz | Sonstige gewidmete Baufläche ungenutzt |
| Anschluss A14 mit Ortsdurchfahrt bis 2 km | | Autobahn / Landesstrasse | Mittelfristige Entwicklung |
| Anschluss A14 mit Ortsdurchfahrt > 2 km | | Strassenalternative CP | Langfristige Entwicklungsabsicht |
| Anschluss A14 ohne Ortsdurchfahrt (CP/Z) | | Strassenalternative Z | Nr. Betriebsfläche |
| Anschluss A14 mit Ortsdurchfahrt bis 2 km (CP/Z) | | | |



Analyse Freiraum und Landschaft

Ähnlich den Betriebsgebieten erfolgte eine eingehende Analyse zu Freiraum und Landschaft. Auch hier basieren die Analysen auf umfangreichen Datengrundlagen und bereits vorliegenden Erhebungen und Studien, wie auch auf eigens durchgeführten Lokalaugenscheinen.

Die detaillierte Analyse zu Freiraum und Landschaft gliedert sich in:

- Landwirtschaft und Ressourcen
- Erholung und Freizeit
- Natur und Landschaft

Landwirtschaft und Ressourcen

Bei der landwirtschaftlichen Nutzung überwiegt die Nutzung als Intensivgrünland, wogegen ackerbauliche Nutzung deutlich geringer ausgeprägt ist. Dies ist bedingt durch die naturräumliche Situation. Die ertragreichen Gunstlagen finden sich in unmittelbarem Anschluss an die Siedlungen. In weiterer Entfernung folgen die schon stark vom Grund- und Oberflächenwasser geprägten Lagen (Riedflächen in Beckenlagen und am Seeufer).

Insgesamt befindet sich die Landwirtschaft seit längerer Zeit in einer schwierigen Situation. Im Bereich der Gunstlagen steht sie in Konkurrenz mit der Siedlungsentwicklung, im Bereich der ertragsschwachen Lagen sind die Ansprüche seitens Ökologie und Erholung gestiegen.

Erholung und Freizeit

Wenngleich praktisch die gesamte freie Landschaft für die Ausübung von Erholungs- und Freizeitaktivitäten wichtig ist, haben einzelne Teilräume auf Grund ihrer Nutzungsmöglichkeiten eine besondere Bedeutung. Es sind dies insbesondere

- die Dornbirner Ach nördlich der Eisenbahnbrücke bis zu den Mäandern
- der Alte Rhein südlich von Lustenau und am Bruggerhorn
- das Lauteracher Ried
- das Rheindelta und die Freiräume zwischen den Siedlungen am Bodenseeufer
- die zentralen Riedbereiche und die Siedlungsrandbereiche von Lustenau

Wachsende Dichte von Verkehrsträgern und zunehmende Technisierung der Landwirtschaft, wie auch die aktuelle Entwicklung von Betriebsgebieten in die freie Landschaft, tragen zu einem schleichenden Verlust an Erholungs- und Freizeitlandschaft bei. Soll diese Funktion, insbesondere im Nahbereich der Siedlungskerne erhalten bleiben, sind vermehrt gezielte Anstrengungen zur Erhaltung und/oder Neuschaffung von Landschaftsqualitäten erforderlich (z. B. Aufwertung von Gewässern, hochwertige Fuß- und Radwege).



Landwirtschaftliche Nutzung zwischen Binnenkanal und Dornbirner Ach



Lauteracher Ried



Für Erholung und Ökologie bedeutende Strukturen in Lustenau



Ökologie und Landschaft

Im Planungsgebiet finden sich zahlreiche ökologisch überaus hochwertige Gebiete (z. B. diverse Schutzgebiete, extensiv genutzte Streuwiesen uvm). In einer Gesamtschau zeigt sich folgendes generalisiertes Bild.

Bedeutende naturnahe Räume sind das Bodenseeufer, sowie die zentralen Riedbereiche in der Talmitte. Die ökologisch wertvollsten Flächen konzentrieren sich im südlichen Lauteracher Ried sowie in einem Band östlich des Rheintaler Binnenkanals, das sich bis zur Grenze nach Hohenems erstreckt. Diese ökologischen Kernräume sind begleitet von strukturreichen Gebieten. In Riednähe sind dies eher Gehölze, in den siedlungsnahen Bereichen handelt es sich eher um Hochstamm-Obstgärten. Bedeutende Gewässerbiotope finden sich an Dornbirner und Bregenzer Ach sowie an den See nahen Gebieten des Rheins.

Das zentrale Talbecken ist praktisch von einem Siedlungsbogen umschlossen, der nur mehr wenige Lücken aufweist. Sie stellen jedoch die eigentlichen Schlüsselstellen für die großräumigen ökologischen Beziehungen dar. Dazu zählen die Freiräume zwischen Lauteracher Ried und Bodensee bzw. dem Rhein und die noch einzige unverbaute Beziehung zwischen den Hanglagen und dem Tal im Gebiet Pfeller. Eine wichtige Verbindungsfunktion übernehmen dabei auch die Gewässer, die aber auf Grund zu geringer Breiten oft nur noch eingeschränkt möglich ist.

Insgesamt verfügt der Planungsraum über landschaftlich attraktive Raumkammern. Sie sind weit und großzügig, mit vielfältigen Sichtbeziehungen zu den das Tal begrenzenden Hanglagen und Bergen.



Am südlichen Siedlungsrand von Hard



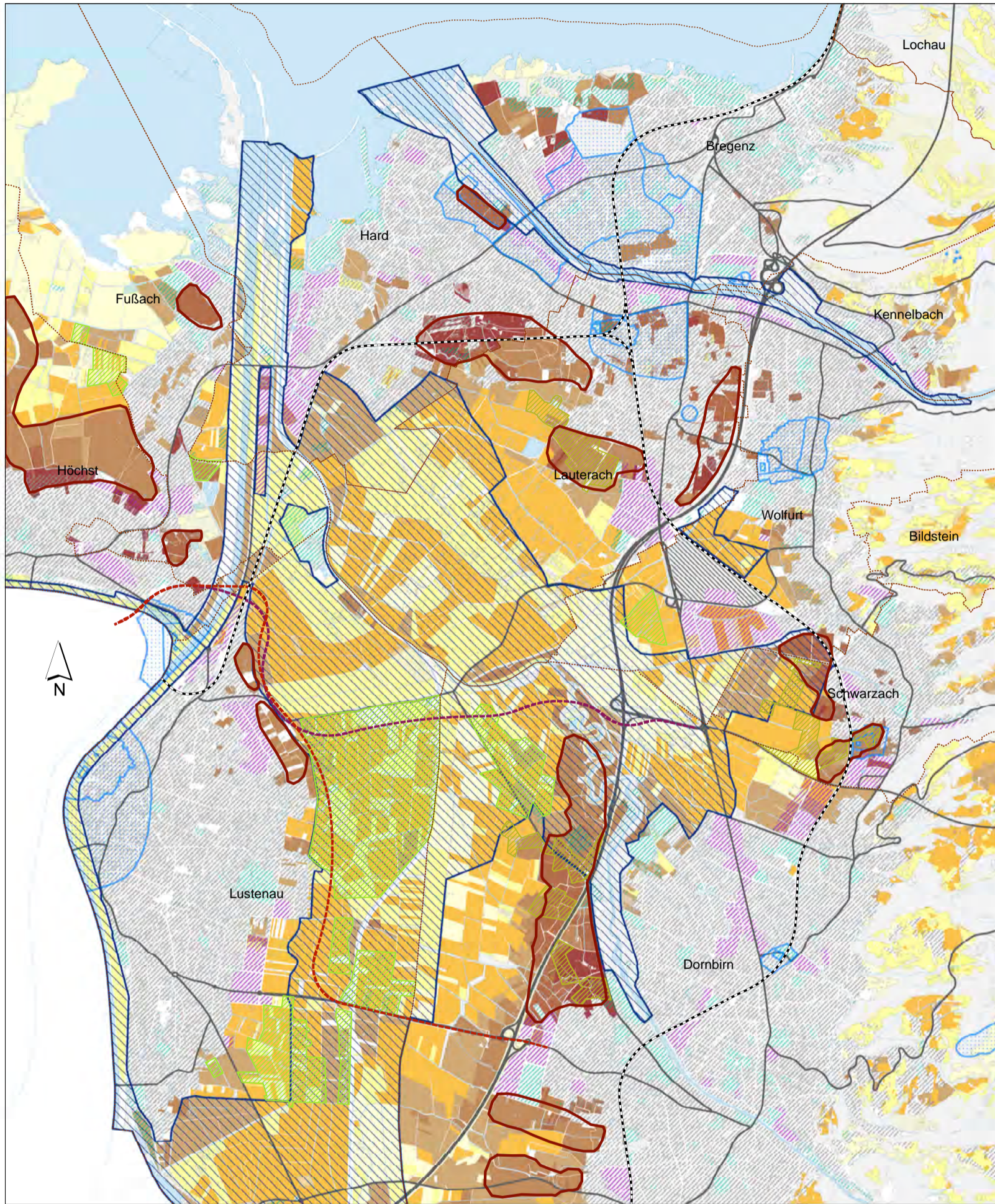
Verbindungskorridor zwischen Tal- und Hanglagen im Bereich der L200



Bachbegleitgehölze als Kernbereich langfristiger Vernetzungsachsen

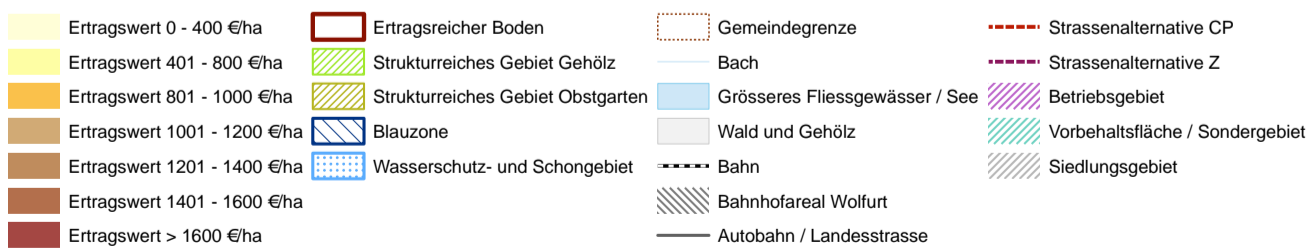


Landwirtschaft | Ressourcen | Sicherheit



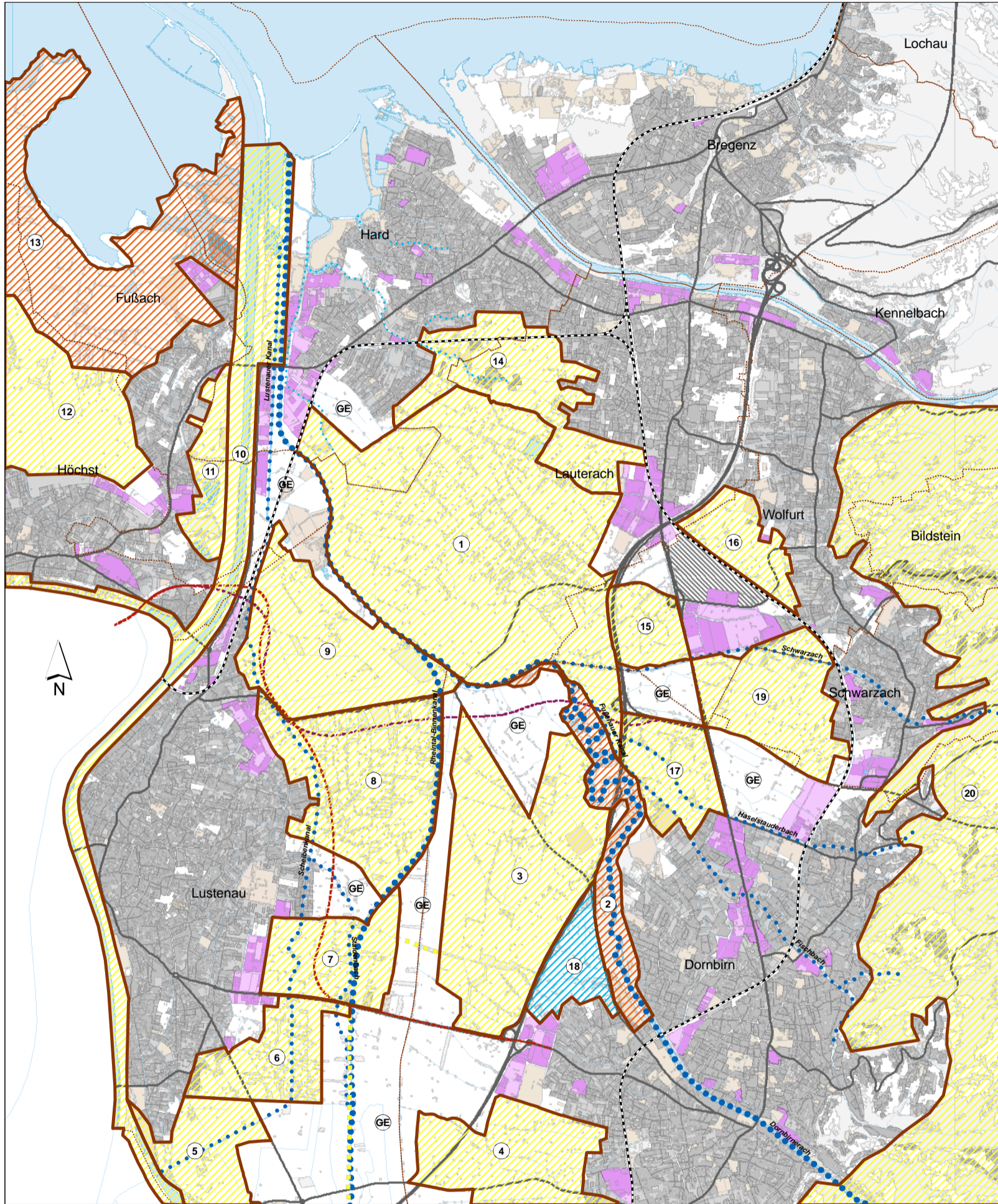
27.03.2014

0 2500 5000 Meter





Erholung und Freizeit



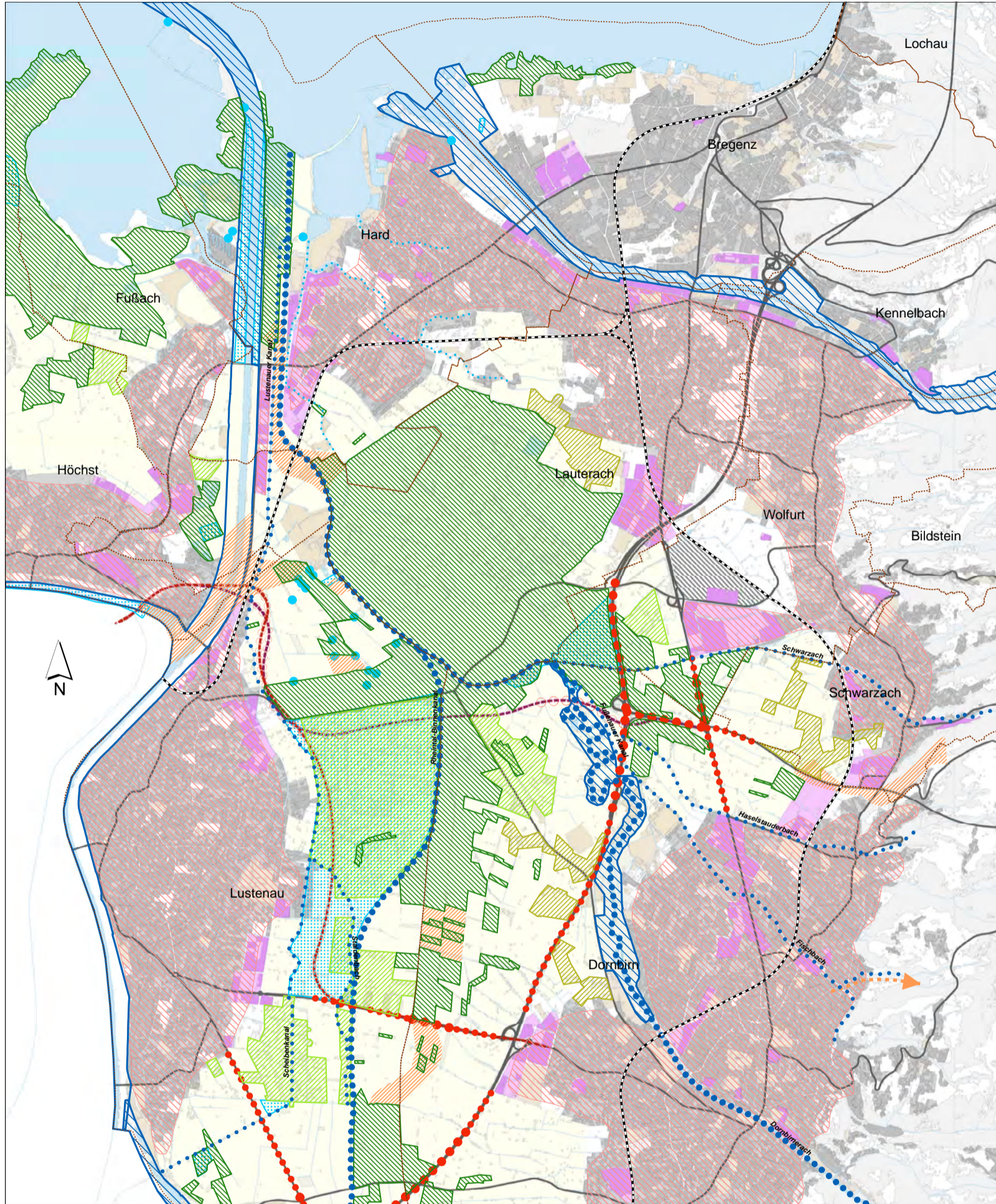
27.03.2014

0 2500 5000 Meter

- | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|--|
| Teilraum Erholung | Gemeindegrenze | Strassenalternative CP |
| Nummer Teilraum | Bach | Strassenalternative Z |
| Sehr vielfältige Erholungseignung | Grösseres Fliessgewässer / See | Gewidmete Betriebsfläche genutzt |
| Vielfältige Erholungseignung | Wald und Gehölz | Gewidmete Betriebsfläche ungenutzt |
| Mässige Erholungseignung | Bahn | Vorbehaltsfläche / Sondergebiet |
| Geringe Erholungseignung | Bahnhofareal Wolfurt | Sonstige gewidmete Baufläche genutzt |
| Wichtige Erholungssachse | Autobahn / Landesstrasse | Sonstige gewidmete Baufläche ungenutzt |
| Lokal bedeutende Gewässerachse | | |
| Regional bedeutende Gewässerachse | | |
| Überregional bedeutende Gewässerachse | | |



Ökologie und Landschaft



27.03.2014

0 2500 5000 Meter

- | | | | |
|---|---|--------------------------------|--|
| Grünzone | Trennwirkung Siedlung | Gemeindegrenze | Gewidmete Betriebsfläche genutzt |
| Gewässerraum Aufwertungsgebiet | Ökologische Trennwirkung | Bach | Gewidmete Betriebsfläche ungenutzt |
| Gewässerraum Biotop | Grosse ökologische Trennwirkung | Grösseres Fliessgewässer / See | Vorbehaltsfläche / Sondergebiet |
| Hoher Anteil Schutzgebiet / Inventarfläche (landseitig) | Ökologische Trennwirkung geplant | Wald und Gehölz | Sonstige gewidmete Baufläche genutzt |
| Strukturreiches Gebiet Gehölz | Grosse ökologische Trennwirkung geplant | Bahn | Sonstige gewidmete Baufläche ungenutzt |
| Strukturreiches Gebiet Obstgarten | Massnahmengebiet Amphibien | Autobahn / Landesstrasse | |
| Schlüsselstelle für grossräumige Beziehung | Punktuelle Massnahme Amphibien | Strassenalternative CP | |
| Eingeschränkte lineare Beziehung | | Strassenalternative Z | |
| Lokal bedeutende Gewässerachse | | | |
| Regional bedeutende Gewässerachse | | | |
| Überregional bedeutende Gewässerachse | | | |



Funktionen der Teilräume

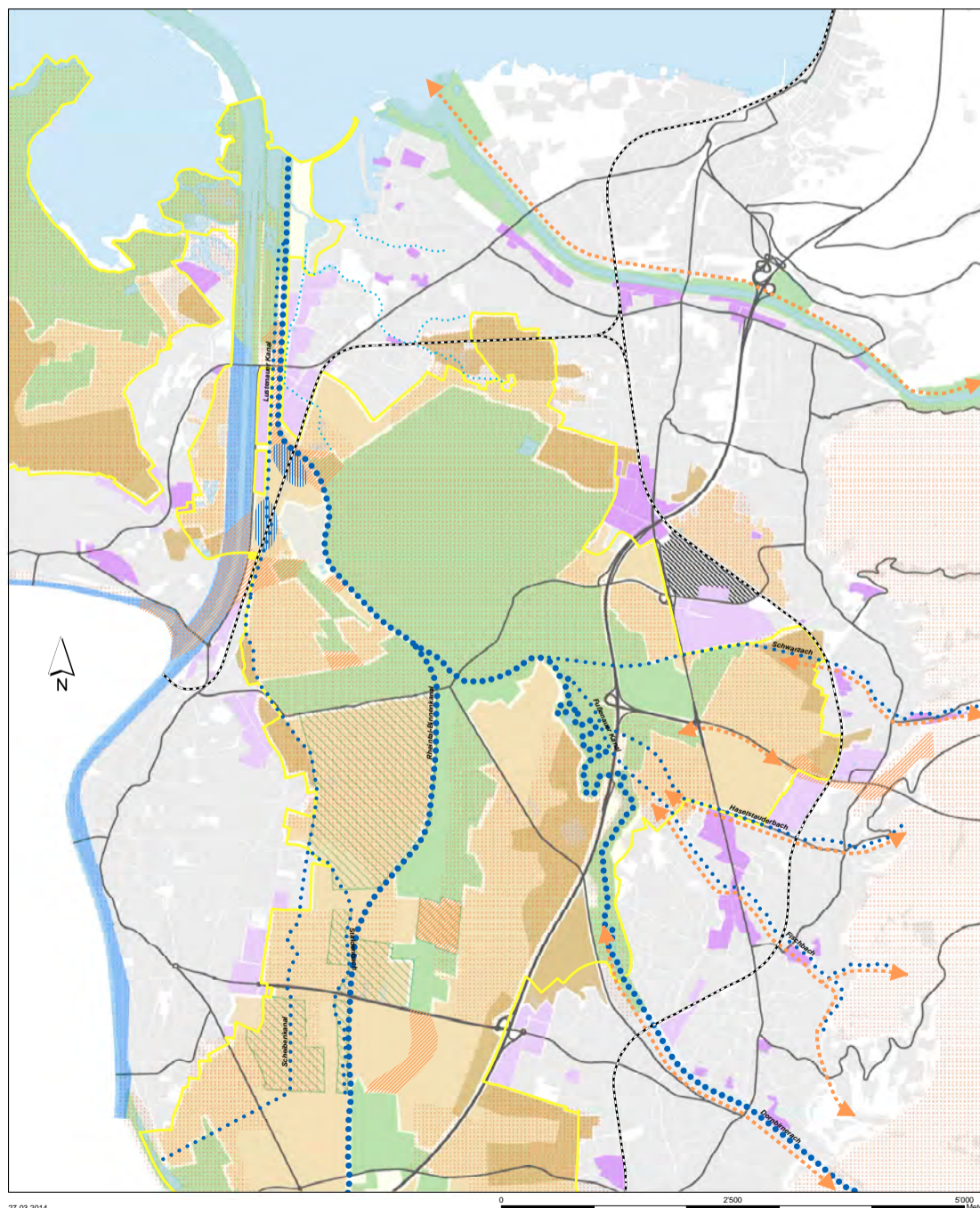
Die Analyse des Gesamttraumes unter verschiedenen Gesichtspunkten erzeugt detaillierte, jedoch auf einzelne Themen beschränkte Bilder. Fügt man diese zu einem Gesamtbild zusammen, zeigen sich holzschnittartig die aktuellen Funktionen der einzelnen Teilräume, die sich folgendermaßen beschreiben lassen:

Zwischen dem Rhein und dem ostseitigem Talrand hat sich ein bogenförmiges Siedlungsgebiet entwickelt, welches ein zentrales Becken umschließt. Westlich des Rheins setzt sich die Siedlung in einem Band auf der Nordseite des Alten Rheins fort. Hier erstreckt sich der Freiraum zwischen dem nördlichen Siedlungsrand und dem Bodenseeufer. An den äußeren Rändern des Siedlungsgebietes sind die jüngeren, teilweise großflächigen Betriebsgebiete punktuell angeordnet.

Der zwischen den Siedlungsändern liegende Freiraum wird landwirtschaftlich genutzt, wobei die auf Grünland basierte Milchwirtschaft die bedeutendste Nutzung darstellt. Die Voraussetzungen für den Ackerbau sind hauptsächlich in Siedlungsnähe gegeben.

Die zentralen Beckenlagen zwischen Rhein und Hangfuß bzw. zwischen Rhein und Bodensee sind stark vom Grundwasser geprägt. Hier liegen ausgedehnte Gebiete, die für die Biodiversität und das Landschaftsbild eine zentrale Rolle spielen. Die Gewässer und einige weitere Schlüsselstellen verbinden die Kernbereiche mit den Hanglagen und dem Bodenseeufer. Bedeutende Verbindungsachsen sind zudem die Flüsse – hauptsächlich die Dornbirner Ach und die Bregenzer Ach – sowie weitere Fließgewässer, die durch die Siedlungen verlaufen.

Weite Teile des Freiraumes dienen der ansässigen Bevölkerung als Erholungs- und Freizeitlandschaft. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Flussräumen des Rheins und der Dornbirner Ach sowie dem Bodenseeufer zu.



- Wohnen / Arbeiten / Vorbehaltsfläche
- Arbeiten
- Arbeiten mit Entwicklungspotential
- Ernährung 1. Qualität
- Ernährung 2. Qualität
- Biodiversität / Landschaft
- Biodiversität / Landschaft (überlagert)
- Erholung / Freizeit vielfältig bis sehr vielfältig
- Gewässerraum
- Lokal bedeutende Gewässerachse
- Regional bedeutende Gewässerachse
- Überregional bedeutende Gewässerachse
- Schlüsselstelle Blauzone
- Eingeschränkte lineare Beziehung
- Schlüsselstelle für grossräumige Beziehung
- Grösseres Fließgewässer / See
- Bahn
- Bahnhofareal Wolfurt
- Autobahn / Landesstrasse
- Grünzone

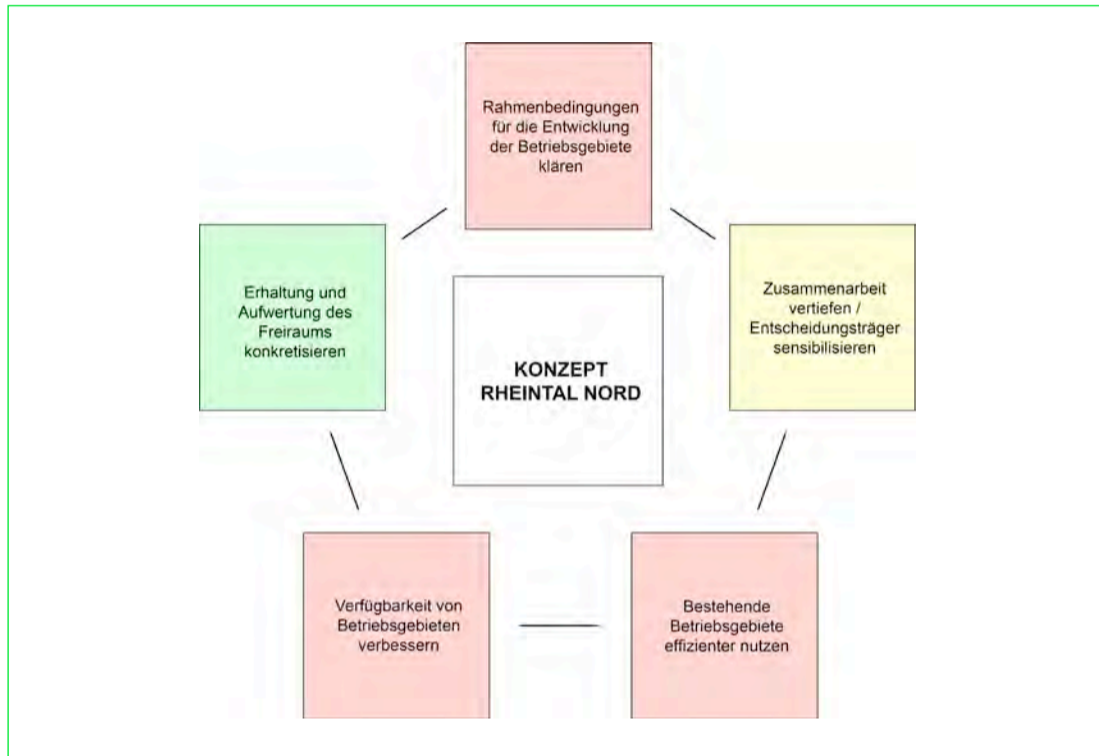
Funktionen der Teilräume



Konzept und Umsetzungsvorschläge

Aufbauend auf den Analyseergebnissen und den vielfältigen Informationen aus dem Planungsprozess, wurden seitens des Planungsbüros Strategien zu den drei Themenbereichen Betriebsgebiete (rot), Freiraum (grün) und weiterer regionaler Prozess (gelb) vorgeschlagen. Diese beinhalten folgende Elemente:

- Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Betriebsgebiete klären
- Verfügbarkeit von Betriebsgebieten verbessern
- Bestehende Betriebsgebiete effizienter nutzen
- Erhaltung und Aufwertung des Freiraums konkretisieren
- Zusammenarbeit vertiefen / Entscheidungsträger sensibilisieren



Rheintal Nord – Themenbereiche und Elemente des Lösungskonzeptes

Konkrete Umsetzungsvorschläge

Zu allen Strategien wurden konkrete Umsetzungsvorschläge erarbeitet, die in der Folge in Projekt- und Lenkungs-Team eingehend diskutiert wurden.

Strategie	Umsetzungsvorschlag
1 Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Betriebsgebiete klären	1.1 Betriebsgebiete mit Bahnerschließung bestimmen; Nutzungsabsichten klären
	1.2 Mindestanforderungen für die Widmung neuer Betriebsgebiete festlegen
2 Bestehende Betriebsgebiete effizienter nutzen	2.1 Nutzungsprofil definieren und Standards für die Nutzung festlegen
	2.2 Betriebsgebiete auf der Grundlage integraler Gesamtplanungen entwickeln und erweitern
	2.3 Raumsparende Nutzungsmodelle durch die öffentliche Hand fördern
	2.4 Nutzungseinschränkungen minimieren
3 Verfügbarkeit von Betriebsgebieten verbessern	3.1 Bodenpolitische Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand verbessern
	3.2 In innerörtlichen Betriebsgebieten die gewerblich-industrielle Nutzung beibehalten
	3.3 Zusätzliche Betriebsgebiete bereitstellen
4 Erhaltung und Aufwertung des Freiraums konkretisieren	4.1 Anforderungen für die Kompensation der Grünzone festlegen
	4.2 Schlüsselstellen für Beziehungen sichern / Siedlungsgliedernde Freiräume erhalten
	4.3 Ökologisches Erhaltungs- und Aufwertungskonzept erarbeiten
	4.4 Landwirtschaftliche Nutzungskonzepte für einzelne Teilräume erarbeiten
	4.5 Konzept für die Erhaltung und Aufwertung der Erholungslandschaft erstellen
5 Zusammenarbeit vertiefen / Entscheidungsträger sensibilisieren	5.1 Form der Zusammenarbeit definieren und vereinbaren
	5.2 Leuchtturmprojekte realisieren
	5.3 Entwicklungsabsichten kommunizieren

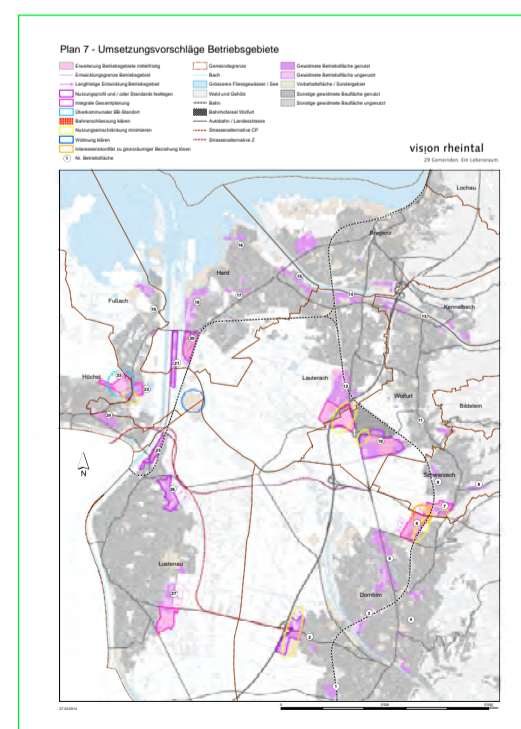
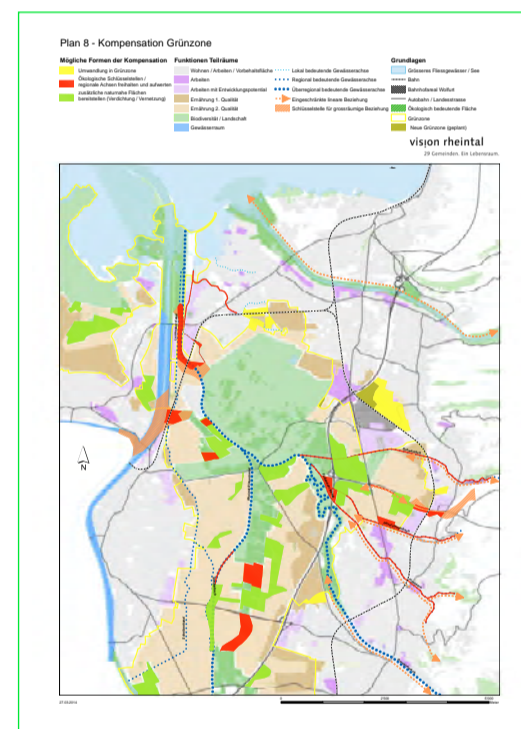
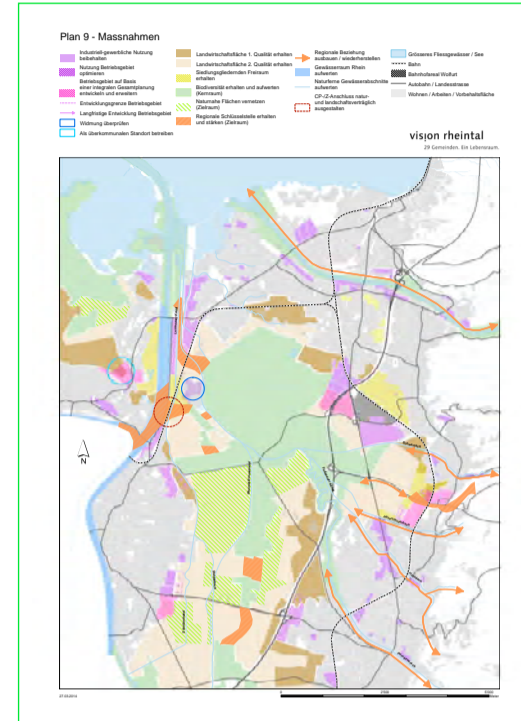
Übersicht zu den 5 Strategien und den 17 konkreten Umsetzungsvorschlägen

Alle 17 Umsetzungsvorschläge wurden im Hinblick auf Absicht und Umsetzung detailliert beschrieben. Sie können im Planungsbericht nachgelesen werden.

Sofern ein räumlicher Bezug hergestellt werden konnte, wurden entsprechende Pläne erarbeitet.

Strategie 2:	Bestehende Betriebsgebiete effizienter nutzen
Umsetzungsvorschlag 2.1: Nutzungsprofil definieren und Standards für die Nutzung festlegen	
<p><i>Absicht:</i> Die zuständigen Gemeinden definieren für ausgewählte Betriebsgebiete Nutzungsprofile und schöpfen die rechtlichen Möglichkeiten aus, um eine effizientere Nutzung und eine bessere Gestaltung der bestehenden Betriebsgebiete zu erreichen (vgl. Plan 7).</p> <p><i>Umsetzung:</i> Die Gemeinden analysieren für Betriebsgebiete mit hohem Nutzungspotenzial (z.B. Nutzungsgrad kleiner als 60%) die Bedürfnisse und Ansprüche, die in Bezug auf die Entwicklung der Betriebsgebiete bestehen. Auf dieser Grundlage erstellen sie Nutzungsprofile für die einzelnen Teilräume und leiten daraus eine räumliche Organisation ab. Diese legt fest, ob ein Gebiet Standort für das lokale Handwerk und Gewerbe ist oder für überkommunal tätige Betriebe vorgesehen ist. Das Nutzungsprofil bildet die Grundlage, um die Parzellengröße, die Erschließung, die sinnvolle Anordnung von emissionsintensiven Betrieben und die Standards der künftigen Nutzung festzulegen. Dafür kommen die folgenden Instrumente in Frage:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bebauungsplan gemäß Paragraph 28 RPG ▪ Mindestmaße für die bauliche Nutzung gemäß Paragraph 31 RPG ▪ Vorschriften zu Abstellplätzen gemäß Paragraph 34 RPG ▪ Vertragsraumplanung gemäß Paragraph 38a RPG. <p>Die Region erarbeitet unter Mitwirkung der Eigentümer Standards für die Nutzung und unterstützt deren Umsetzung.</p> <p><i>Hinweise:</i> International tätige sowie forschungs- und entwicklungsintensive Betriebe weisen ganz andere Raumsprüche auf als lokale Handwerks- und Gewerbebetriebe, als Logistikbetriebe oder als Einkaufszentren. Deshalb ist es sinnvoll, wenn sich die Gemeinde bewusst ist, welche Ansprüche ein Betriebsgebiet abdecken soll und ein Nutzungsprofil definiert.</p> <p>Mit den genannten Instrumenten sollen auch Standards zur ökologischen Ausgestaltung der Betriebsgebiete formuliert werden. Sie tragen dazu bei, die Durchlässigkeit dieser Gebiete für Pflanzen und Tiere zu erhalten und in bescheidenem Maße Ersatzlebensräume zu schaffen.</p>	
Strategie 4: Erhaltung und Aufwertung Freiraum konkretisieren	
Umsetzungsvorschlag 4.1: Anforderungen für die Kompensation der Grünzone festlegen	
<p><i>Absicht:</i> Regeln festlegen, auf welche Weise der Verbrauch der Grünzone für die Entwicklung der Betriebsgebiete kompensiert werden soll.</p> <p><i>Umsetzung:</i> Die Gemeinden der Region und das Land legen gemeinsam die Anforderungen fest, die bei der Kompensation der Grünzonen einzuhalten sind. Neben dem quantitativen Flächenausgleich sollen auch Möglichkeiten für qualitative Ersatzmaßnahmen aufgezeigt werden (vgl. Plan 8).</p> <p><i>Hinweise:</i> Die vorgesehenen Erweiterungen der Betriebsgebiete sind mehrheitlich nur möglich, wenn dafür Flächen der rechtskräftig ausgeschiedenen Grünzone zur Verfügung gestellt werden. Es liegt auf der Hand, dass dafür Ersatzleistungen erbracht werden - in Form von Flächen und / oder als qualitative Kompensation. Im Falle qualitativer Ersatzmaßnahmen stehen Vorhaben im Vordergrund, welche die ökologische Funktionstüchtigkeit der Landschaft erhalten und aufwerten können. Dazu bieten sich folgende Maßnahmen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arrondierungen wertvoller Gebiete; ▪ Aufwertungen von Gewässerachsen und wichtigen Schlüsselstellen, die im Rahmen der üblichen Verbesserungen kaum aufgewertet würden; ▪ gute ökologische Ausstattung von Betriebsgebieten (z.B. mit großzügig bemessenen Gewässern, ökologisch gestalteten Abstandsflächen, Alleen). <p>Es ist sinnvoll, wenn die Kompensationsregeln im regionalen Kontext und in einer räumlichen Gesamtschau entwickelt werden. Dabei ist auch abzuklären, ob innerhalb der Siedlung liegende Flächen zur Kompensation beitragen könnten, wie von der Stadt Dornbirn vorgeschlagen wurde. Dieser Umsetzungsvorschlag könnte ein Leuchtturmprojekt darstellen (vgl. Umsetzungsvorschlag 5.2). Plan 8 zeigt grundsätzliche Möglichkeiten auf.</p>	

Beispiele zur detaillierten Darstellung von Umsetzungsvorschlägen





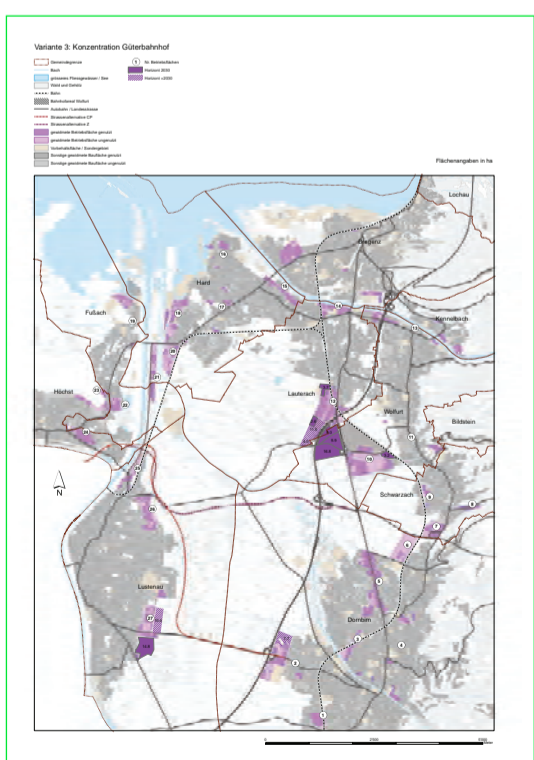
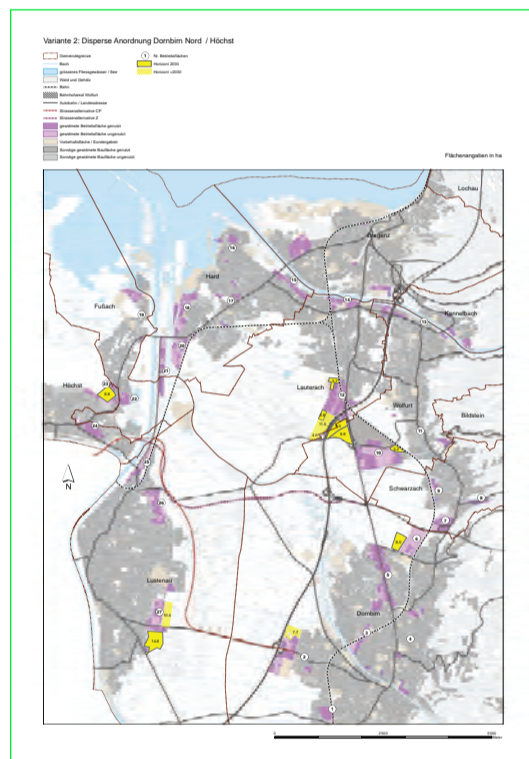
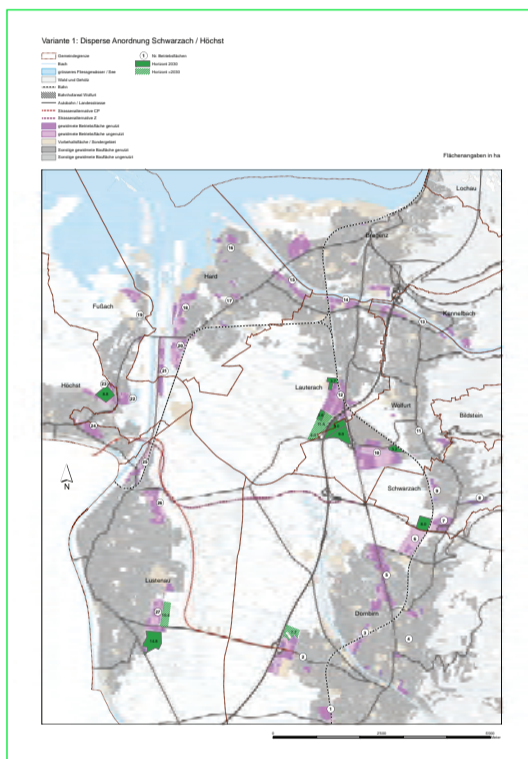
Standortvarianten für zusätzliche Betriebsgebiete

Innerhalb des gesamten Lösungskonzeptes wurde naheliegenderweise die Frage nach den Standorten der zusätzlichen Betriebsgebiete am meisten diskutiert.

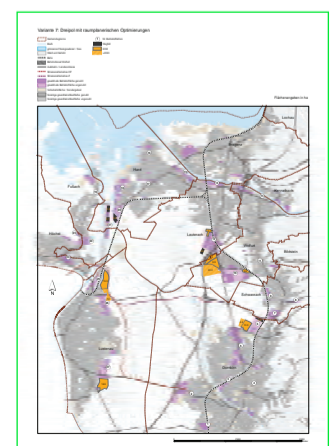
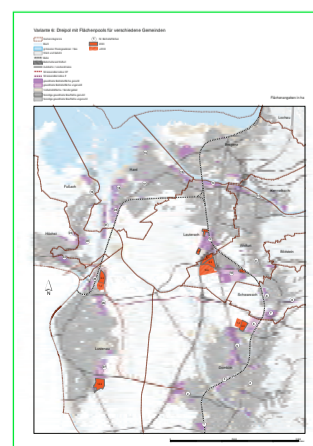
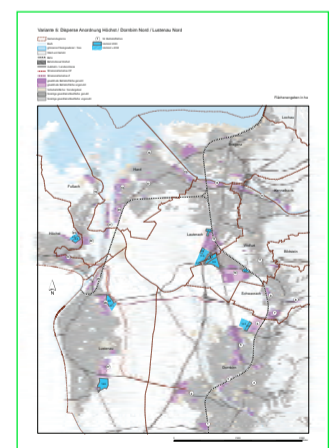
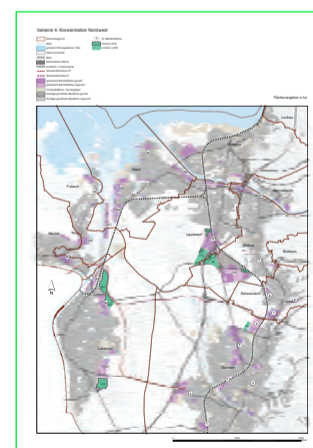
Zu diesem Zweck wurden – basierend auf den Ergebnissen der Bedarfsschätzung („IFIP-Studie“) – insgesamt sieben Standortvarianten entwickelt, die sich durch unterschiedliche Vor- und Nachteile auszeichnen. Dabei wurden jene Flächen in die Überlegungen miteinbezogen, für die seitens der Gemeinden bereits konkrete Planungen vorliegen bzw. Entwicklungsabsichten bestehen. Dazu zählten insbesondere die Betriebsgebietsentwicklungen in den Bereichen Lustenau Heitere, Lauterach Süd und Wolfurt Neuwiesen.

Für jede Variante wurde ein Stärken-/Schwächenprofil erstellt. Darauf aufbauend erfolgte eine eingehende Diskussion und Analyse der jeweiligen Vor- und Nachteile. Dabei zeigte sich, dass mit den vorliegenden Varianten nicht sämtliche Variationsmöglichkeiten ausgeschöpft wurden. Als Lösung kristallisierte sich letztlich eine weitere Variante heraus, die wesentliche Elemente aus den vorliegenden Varianten 1, 2 und 5 beinhaltet – vgl. dazu Rahmenplan.

Die Varianten 1, 2 und 5



Weitere Varianten:



**Beschreibung Variante 1:
Disperse Anordnung Schwarzach / Höchst**

Zentrale Idee der Variante	Die Flächenreserven werden hauptsächlich auf jene Gemeinden aufgeteilt, die nur noch geringe Entwicklungsmöglichkeiten haben. In dieser Variante sind dies vor allem Schwarzach und Höchst. Die Fläche in Höchst soll neu Flächenpool sein für Höchst und Fussach.
Eigenschaften der Variante	Befriedigung des Maximalbedarfs inkl. „Verfügbarkeitsdrittel“ Der Zusatzbedarf zu den bereits gewidmeten Flächen wird teilweise auf der Basis der geplanten Erweiterungen gedeckt, wobei die Flächen regional dispers angeordnet werden. Teilweise abweichend von den bisherigen Prioritäten werden die folgenden Flächen beigezogen: <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterungsetappe 1 Lauterach und Wolfurt • Erweiterungsetappen 2 und 3 Wolfurt • Heitere Lustenau • Die Flächen, die auf diese Weise nicht gedeckt sind, werden in den Gemeinden Schwarzach und Höchst angesiedelt.
Langfristige Entwicklung (Horizont > 2030)	Für die langfristige Entwicklung stehen weitere 33.6 ha zur Verfügung, wobei die Erweiterungen gemäss Teilrek Güterbahnhof und in den Gebieten Milleniumpark Ost und Dornbirn Gleggen erfolgen.

**Bilanz Variante 1:
Disperse Anordnung Schwarzach / Höchst**

	Ausgangs- lage	Horizont 2030	Hinweise	Horizont > 2030	Hinweise
Bestand gewidmete Flächen	130.0	130.0			
Lauterach / Wolfurt Etappe 1	15.3	15.3			
Lauterach / Wolfurt Etappe 2		9.9	Nur Anteil Wolfurt	11.5	Anteil Lauterach
Lauterach / Wolfurt Etappe 3	3.2	3.2	Nur Anteil Wolfurt	4.0	Anteil Lauterach
Lustenau Heitere (Etappe 2)	14.8	14.8			
Lustenau Millenium 2				10.4	
Dornbirn Gleggen				7.7	
Gebiet Senderstrasse					
Schwarzach Südwest		8.0			
Höchst		8.8			
Total	163.3	190.0		33.6	ca. 24% von 142
Bedarf	190.0	190.0			
Freier Saldo	26.7	0.0			

**Beurteilung Variante 1:
Disperse Anordnung Schwarzach / Höchst**

Kriterium	Qualitative Beurteilung
Erschliessung	Fläche Schwarzach liegt direkt an der ÖBB-Linie Strassenerschliessung und Anbindung ans übergeordnete Strassennetz teilweise umständlich oder verläuft durch Siedlungsgebiet
Regionale Ordnung	Von der räumlichen Anordnung her hauptsächlich auf die eigenständige Handlungsfähigkeit der einzelnen Gemeinden ausgerichtet Flächenpool Höchst-Fussach denkbar; angesichts der Flächengrösse aber wenig realistisch
Interessen Wirtschaft	Räumliche Anordnung der Gebiete orientiert sich an bestehenden Betriebsgebieten; Synergien sind möglich
Interessen Gemeinden	Deckt in erster Linie die Interessen der Gemeinden Wolfurt, Schwarzach und Höchst ab; sieht keine regionale Umverteilung der grossen Flächenreserven vor Begünstigt die längerfristige Entwicklung in den angedachten Erweiterungsgebieten Millenium 2 und Dornbirn Gleggen
Räumliche Effekte / Nutzungskonflikte	Optimale Nutzung BB gewährleisten: Schwarzach von Hochspannungsleitung tangiert, welche die Nutzung behindert; muss verlegt werden Räumliche Situation berücksichtigen: Geringe Konflikte zur Wohnnutzung, hauptsächlich wegen Erschliessung Verkehr berücksichtigen: Das Verkehrsaufkommen fällt dezentral an Landwirtschaft: Mittel- bis hochwertige Böden betroffen Grünzone erhalten und stärken: Erweiterungen fallen mehrheitlich in die Grünzone Blauzone berücksichtigen: In beiden Gebieten keine Blauzone Hochwertige Lebensräume erhalten: Keine besonderen Naturwerte oder bedeutende Vernetzungsachsen betroffen Landschaft zugänglich und erlebbar erhalten: <ul style="list-style-type: none"> • Flächen mit vielfältiger Erholungseignung betroffen; die Qualität des Bahnwegs wird stark beeinträchtigt • Wichtige siedlungsgliedernde Räume, in beiden Fällen mit grossem landschaftlichen Freiheitsgrad in Richtung Westen; im Falle Schwarzach geht dieser Raum verloren
Langfristige Entwicklung	Es handelt sich um Raumkammern, die aktuell oder bei Umsetzung der heutigen Widmung von drei Seiten durch die Siedlung begrenzt sind Ist aus raumplanerischer Sicht sowohl im Gebiet Güterbahnhof-Lauterach wie auch in Millenium 2 und in Schwarzach problematisch, weil die Entwicklungsrichtung in die offene Landschaft hinaus vorgezeichnet ist

Beispiel für ein Stärken- Schwächen Profil, das für jede Variante erarbeitet wurde.



Zusammenführung der Ergebnisse

Im Zuge der detaillierten Auseinandersetzung mit den Umsetzungsvorschlägen im Projekt- und Lenkungsteam kristallisierten sich mehrere Schwerpunkte heraus. Im Hinblick auf die nächsten Schritte erschien es zweckmäßig, die relevanten Ergebnisse auf wenigen Seiten kompakt zusammenzuführen. Ergänzend dazu sollten jene Maßnahmen, die räumlich verortet werden können, in einem Plan dargestellt werden.

Mit der vorliegenden Rahmenvereinbarung in Verbindung mit dem Rahmenplan liegt nun eine solche kompakte Gesamtzusammenschau vor. Bei der Sitzung des Projektteams am 12. März 2014 wurde beschlossen, dass dies die Grundlage für die Präsentation und Diskussion in den Planungsausschüssen sein soll. Danach ist auf Landesebene die Präsentation und Diskussion im Raumplanungsbeirat vorgesehen. In weiterer Folge sind die entsprechenden Beschlüsse bei Land und Gemeinden geplant. Dadurch wird die vorliegende Planung jene notwendige Verbindlichkeit erhalten, um in der alltäglichen Arbeit bei Land und Gemeinden die von allen Projektpartnern gewünschte Wirkung entfalten zu können.

Rahmenvereinbarung Rheintal Nord

Mit dem Ziel der optimalen Weiterentwicklung der Betriebsgebiete und des Freiraums im nördlichen Rheintal haben im Jahr 2012 die Gemeinden Dornbirn, Fussach, Hard, Höchst, Lauterach, Lustenau, Schwarzach und Wolfurt gemeinsam mit dem Land Vorarlberg den ergebnisoffenen Planungsprozess Rheintal Nord gestartet.

Zugleich wurde das Ziel verfolgt, mit dem Projekt Planungsgrundlagen zu schaffen, auf die bei konkret anstehenden Widmungsänderungen sowie bei anderen raumrelevanten Maßnahmen zurückgegriffen werden kann. Der bisher in vielen Fällen praktizierten Planungspraxis, dass erforderliche Planungsgrundlagen und die damit verbundenen fachlichen Abstimmungen erst im Zuge eines konkreten Anlassfalles durchgeführt werden, wird dadurch aktiv begegnet.

Mit dem gemeinsam erarbeiteten Rahmenplan liegt nun - aufbauend auf einem intensiven Planungsprozess - ein regionales Zukunftsbild für den Zeitraum bis 2030 vor, welches die wesentlichen Raumfunktionen für die mittel- bis langfristige Entwicklung festlegt:

Ein fast geschlossenes Siedlungsband umgibt in einem großen Bogen die Riedbereiche im nördlichen Rheintal. Zum Teil in den Siedlungsverband integriert, zum Teil an die Siedlungsbereiche anschließend, verteilen sich die Betriebsgebiete im Sinne einer räumlichen Balance (Polyzentrik) auf mehrere Gemeinden. Das Gebiet um den Güterbahnhof Wolfurt stellt auf Grund seiner besonderen Standorteignung einen regionalen Schwerpunkt dar. Innerhalb der Riedflächen mit der Basisnutzung Landwirtschaft finden sich wertvolle und z. T. einzigartige ökologische Flächen. Korridore, insbesondere entlang von Gewässern, schaffen wichtige Verbindungen zu den weiteren Freibereichen der Hangzonen, des Rheins, sowie zu den im Süden anschließenden wertvollen Gebieten. Neben der Bedeutung für Landwirtschaft und Ökologie sind die Freibereiche wichtig für Erholung und Freizeit der im Rheintal wohnenden Bevölkerung. Von besonderer Bedeutung sind dabei die zentralen Riedbereiche (Lauteracher Ried), das Naturschutzgebiet Rheindelta und das weitere Bodenseeufer, die Gebiete am Alten Rhein und an der Dornbirner Ach zwischen Birkenwiese und Ende Mäanderstrecke sowie die Bereiche am Siedlungsrand von Lustenau.

Rahmenvereinbarung Rheintal Nord
Fassung April 2014



Im Hinblick auf die Umsetzung des Rahmenplanes verständigen sich die Projektpartner auf folgende Punkte:

Rahmenvereinbarung Rheintal Nord
Fassung April 2014

→ **Bestehende Betriebsgebiete erhalten sowie effizient und standortadäquat nutzen:**

Im Planungsgebiet befindet sich eine Reihe von bestehenden (gewidmeten) Betriebsgebieten. Trotz Druck zur Umnutzung bzw. Umwidmung, insbesondere durch Wohnnutzungen, bleiben die für betriebliche Nutzungen geeigneten Standorte erhalten. Werden diese Flächen nicht adäquat ihrer Standorteignung genutzt, bzw. weisen sie Optimierungspotentiale im Hinblick auf eine effiziente (flächensparende) Nutzung auf, werden planerische und bodenpolitische Maßnahmen ergriffen. Dadurch werden vorhandene Defizite mittel- bis langfristig behoben. Maßnahmen dazu können sein: Erarbeitung von Standortprofilen, Erschließungsplanungen, städtebauliche Studien, Baulandumlegungen, Bebauungspläne, u.a.

→ **Zusätzliche Betriebsgebiete ausweisen:**

Um den zusätzlichen Bedarf an Betriebsgebieten bis zum Jahr 2030 zu decken, werden nach Ausschöpfung der Möglichkeiten innerhalb der bestehenden Betriebsgebiete neue Flächen ausgewiesen. Dafür geeignet erscheinen folgende Bereiche (vgl. auch Rahmenplan):

- Heitere (Lustenau)
- Milleniumpark Ost oder Rasisbündt (beide Lustenau) in Abhängigkeit der zu realisierenden Straßenverbindung in die Schweiz
- Birkenfeld (Höchst) in Kooperation mit der Gemeinde Fußach
- Pfeller (Schwarzach, Dornbirn)
- Köblern (Dornbirn)
- A14/L190 (Wolfurt), Lauterach-Süd (Lauterach)
- Hard Grafenweg

→ **Rahmenbedingungen für weitere Entwicklungen klären:**

Um eine standortadäquate Nutzung zu gewährleisten, werden für die neu zu realisierenden Betriebsgebiete bzw. Erweiterungen im Vorfeld Nutzungs- und Eignungsprofile erstellt. Ein zentrales Beurteilungskriterium sind in diesem Zusammenhang die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen auf das regionale Straßennetz bzw. die davon ausgehenden Belastungen. Die zu realisierende hochrangige Verbindung in die Schweiz (Variante Z oder CP) ist dabei integrierter Bestandteil.

Darüber hinaus werden integrale Gesamtplanungen durchgeführt, die auf eine flächensparende Nutzung ausgerichtet sind. Sie enthalten insbesondere Aussagen betreffend

- die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz,
- die interne räumliche Organisation des Planungsgebietes inkl. des ruhenden Verkehrs,
- die Intensität der baulichen Nutzung,
- die Beseitigung von Nutzungseinschränkungen sowie
- die ökologische und städtebauliche Einbindung.

Diese Aspekte werden über raumordnungsrechtliche und bodenpolitische Maßnahmen sichergestellt.

→ **Erhöhung der Verfügbarkeit von Grundstücken:**

Damit die für betriebliche Nutzungen ins Auge gefassten Flächen auch tatsächlich genutzt werden, müssen sie verfügbar sein. Um dies zu erreichen, werden Gemeinden und Land die zur Verfügung stehenden (planungs-)rechtlichen (z. B. Vertragsraumordnung) und bodenpolitischen Möglichkeiten (z. B. Kauf, Tausch, etc. von Grundstücken) nutzen. Dies gilt sowohl für bestehende als auch für noch zu realisierende Betriebsgebiete.

Darüber hinaus werden Änderungen bzw. Verbesserungen betreffend der rechtlichen Rahmenbedingungen angestrebt. Insbesondere die gesetzlichen Regelungen betreffend den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken werden in diesem Zusammenhang als problematisch erachtet. So bedarf es beim Kauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch Gemeinden, selbst bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses, der Genehmigung durch die Grundverkehrskommission. Gerade in Hinblick auf den Kauf von Grundstücken, die nicht im direkten Zusammenhang mit der unmittelbaren Flächenvorsorge stehen („Tauschgrundstücke“), wird dies als Hemmnis erachtet und bedarf deshalb dringend einer Verbesserung.



→ **Kompensation der Betriebsgebietserweiterungen in die Grünzone:**

Die Grünzone hat zentrale Bedeutung für das nördliche Rheintal und wurde 1977 durch das Land Vorarlberg zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, zur Erhaltung von Naherholungsgebieten sowie zur Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft erlassen. Um langfristig die Grünzone in ihrem großräumigen Zusammenhang und in ihrer Wirkung zu erhalten, werden im Falle der Realisierung von Betriebsgebieten innerhalb der Grünzone Kompensationsflächen und/oder Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung erbracht.

→ **Vernetzung ökologisch wertvoller Flächen:**

Innerhalb der Freiflächen finden sich Gebiete mit hoher ökologischer Bedeutung. Diese umfassen neben einem großen Natura 2000 Gebiet zahlreiche weitere Schutzgebiete und Flächen mit hohem ökologischem Wert. Langfristiges Ziel ist die verstärkte Vernetzung und Verbindung der zum Teil verstreuten und isolierten Flächen. Dies wird über entsprechende Korridore erfolgen. Insbesondere die Verbindung der großen zusammenhängenden naturnahen Gebiete im Innenbereich, sowie die Verbindungen nach außen zum Rhein, in die Hangzonen etc. sind dabei von zentraler Bedeutung (vgl. Rahmenplan).

→ **Maßnahmen zur Stärkung von Erholungs- und Freizeitnutzungen:**

Auf Grund der in den meisten Bereichen noch vorhandenen hohen Landschaftsqualität entfaltet praktisch die gesamte freie Landschaft Wirkung für Erholung und Freizeit. Besondere Bedeutung kommt dabei den bereits heute stärker genutzten Bereichen zu, die einem zunehmenden Druck ausgesetzt sind. Um die (Nah-) Erholungsfunktion insbesondere im Nahbereich zu den Siedlungsbereichen zu erhalten, erfolgen gezielte Maßnahmen (z. B. Aufwertung von Gewässern, hochwertige Verbindungen für Fußgänger und Fahrradfahrer) zur Verbesserung, bzw. um den schleichenden Verlust von Erholungs- und Freizeiträumen durch die wachsende Dichte von Verkehrsinfrastruktur, zunehmender Technisierung der Landwirtschaft u.a. zu minimieren.

→ **Sicherung der Landwirtschaft:**

Die Freiflächen im Planungsgebiet sind Grundlage für die Landwirtschaft. Insbesondere die Flächen im Siedlungsrandbereich sind auf Grund des höheren Ertragswertes von großer Bedeutung. Vor diesem Hintergrund hat der Aspekt der Flächenkompensation bei Betriebsgebietserweiterungen in die Grünzone als Maßnahme zur langfristigen Sicherung der für die Landwirtschaft erforderlichen Flächen zentrale Bedeutung.



Das Lenkungsteam erachtet die vorliegenden Planungen als wichtige Schritte in Hinblick auf eine abgestimmte Raumentwicklung für das nördliche Rheintal. Zur weiteren Konkretisierung werden folgende Themen in bewährter kooperativer Vorgehensweise vertieft:

→ **Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Grundverkehr für die Gemeinden:**

Die Mobilisierung und Erhöhung der Verfügbarkeit von Grundstücken wird allgemein als das zentrale Thema erachtet. Der Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen kommt dabei eine wichtige Funktion zu. Dies betrifft den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, wie auch bereits als Bauflächen gewidmete Grundstücke.

→ **Kompensation Grünzone:**

Der Entwurf zum vorliegenden Rahmenplan zeigt die Bereiche auf, die für eine langfristige Betriebsgebietsentwicklung als geeignet erachtet werden. In einem nächsten Schritt ist zu klären, in welcher Form, in welchem Ausmaß und in welchen Gebieten die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erbracht werden. Der Planungsbericht, der Möglichkeiten der Kompensation (qualitativ/quantitativ) aufzeigt, bietet dafür eine gute Ausgangssituation.

→ **Info und Austausch über die Entwicklung von Betriebsgebieten:**

Allgemein werden der Austausch und die gegenseitige Information bei der Entwicklung von Betriebsgebieten als zweckmäßig erachtet. Des Weiteren wäre eine grobe Abstimmung bzw. ein gewisser Konsultationsmechanismus im Hinblick auf eine regional und/oder kleinregional abgestimmte Entwicklung anzudenken. Im Rahmen dieser gegenseitigen Konsultation könnten verschiedenste Aspekte diskutiert und allenfalls festgelegt werden – z. B.: Stellplätze, Freiräume/Grün, Höhe/Dichte der Bebauung, Art der Widmung, etc.

→ **Betriebliches Mobilitätsmanagement:**

Als konkretes Umsetzungsprojekt wird „Betriebliches Mobilitätsmanagement“ erachtet. Einerseits um den Verbrauch von Flächen für den Ruhenden Verkehr zu minimieren (großes Verdichtungspotential), andererseits um den MIV zu reduzieren bzw. den Anteil des Verkehrs im Umweltverbund zu erhöhen. Ziel müsste es sein, mit innovativen Betrieben gute Lösungen zu erarbeiten, die in der Folge eine Art „Prüfraster“ für weitere Betriebe darstellen.

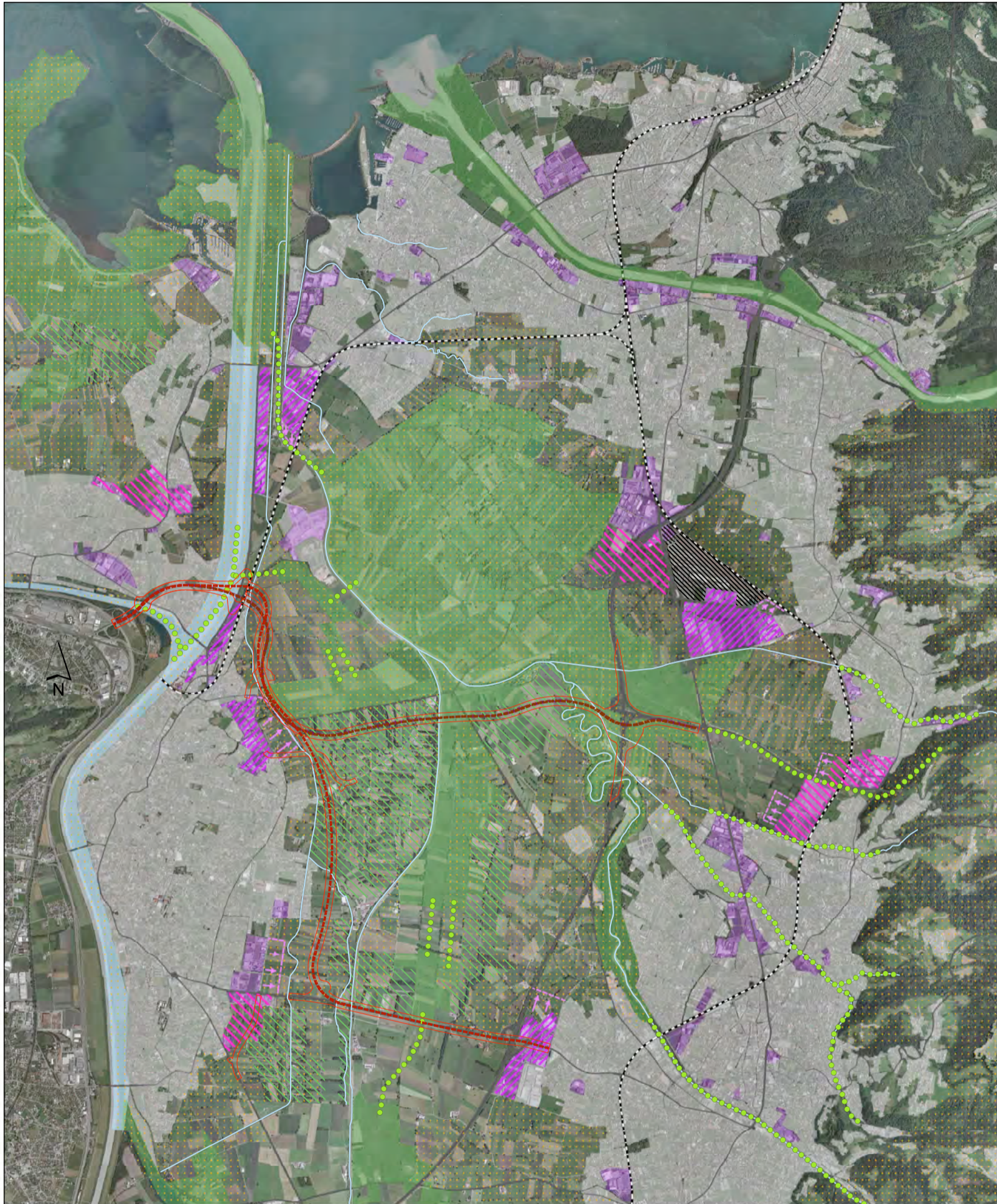
→ **Grünraum (Ried) als zentraler Erholungsraum:**

Die Bedeutung des Riedes als Erholungs- und Freizeitraum für die Bevölkerung wird mittel- bis langfristig an Bedeutung gewinnen. Gerade die bereits heute für Erholungszwecke genutzten Bereiche werden einem stärkeren Druck ausgesetzt. Dies gilt es zu erkennen und ist deshalb zu thematisieren. Insbesondere ist die Erholungsfunktion als Leistung für die Region und deren Bevölkerung anzuerkennen. Darauf aufbauend sollen Strategien abgeleitet werden.

Als Ausdruck der Zustimmung und des festen Willens zur Weiterführung des Planungsprozesses werden die Bürgermeister der Projektgemeinden in einem ersten Schritt die vorliegende Vereinbarung inklusive Rahmenplan den Entscheidungsgremien zur Kenntnis bringen und/oder zum Beschluss vorlegen. Seitens des Landes wird LStH Karlheinz Rüdiger die Vorarlberger Landesregierung über die vorliegende Vereinbarung informieren und die Punkte ebenso zum Beschluss vorlegen.



Rahmenplan Rheintal Nord



08.05.2014

0 2500 5000 Meter

- Siedlungsbereiche mit Wohn- und Kernfunktion (Wohngebiet, Mischgebiet, Kerngebiet)
- Bestehende Betriebsgebiete und betrieblich genutzte Sonderflächen - industriell/gewerbliche Nutzung beibehalten
- Bestehende Betriebsgebiete mit Entwicklungs- und/oder Optimierungspotential - effizient und standortadäquat nutzen
- Betriebsgebiete - basierend auf integralen Gesamtplanungen entwickeln
- Äussere Grenze für langfristige Erweiterung
- Langfristige Betriebsgebietserweiterungen

- Landwirtschaftliche Flächen - Basisnutzung
- Gebiete mit hohem ökologischem Wert / Kernraum Biodiversität - Gebiete erhalten und aufwerten
- Gebiete mit großem Anteil ökologisch wertvoller Flächen - Zielraum für verstärkte Vernetzung der naturnahen Flächen
- Zielbereiche für neue und/oder verbesserte Verbindungskorridore ökologisch wertvoller Lebensräume
- Hochwertige Achse für Erholung und Ökologie
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung und Freizeit - Gebiete erhalten und aufwerten

- Bahn
- Bahnhofareal Wolfurt
- Autobahn / Landesstrasse
- Strassenalternative CP -Trasse
- Strassenalternative CP -Korridor
- Strassenalternative Z -Trasse
- Strassenalternative Z -Korridor