

**Erläuterungsbericht zur Verordnung**  
**Räumlicher Entwicklungsplan Gemeinde Thüringerberg**

(Beschluss Gemeindevertretung, 13.03.2025)

**Inhalte**

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Allgemein</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b> .....	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>2</b>
<b>7</b>	<b>Zielsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Angaben zum Verfahren einschließlich der angemessenen Beteiligung der Öffentlichkeit</b> .....	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Berechnung Bauflächenbedarf</b> .....	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Erläuterung der Festlegungen bzw. Maßnahmen</b> .....	<b>8</b>
	<i>§ 1. Gemeinde in der Region und wesentliche örtliche Vorzüge</i> .....	<i>8</i>
	<i>§ 2 Siedlungsraum</i> .....	<i>9</i>
	<i>§ 3 Wirtschaftsraum</i> .....	<i>11</i>
	<i>§ 4 Freiraum</i> .....	<i>12</i>
	<i>§ 5 Sozialraum</i> .....	<i>14</i>
	<i>§ 6 Versorgungsraum</i> .....	<i>14</i>
	<i>§ 7 Verkehrsraum</i> .....	<i>15</i>
<b>11</b>	<b>Ergebnis der Umweltprüfung</b> .....	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Ergebnis des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens</b> .....	<b>16</b>

## **1 Zusammenfassung**

Der räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Thüringerberg baut auf der bestehenden Siedlungsentwicklung auf und führt diese fort. Die Bevölkerung soll überwiegend im Bestand bzw. in den Siedlungsschwerpunkten sowie in den Weilern mit Abrundungs- und Erweiterungspotenzialen untergebracht werden. Die Freiräume um das Siedlungsgebiet sollen überwiegend erhalten und die landwirtschaftlich genutzten Flächen besonders wertgeschätzt werden. Es erfolgt eine Festlegung von innerörtlichen Freiflächen in Gebieten in roten Gefahrenzonen sowie Flächen für gemeinnützigen Wohnbau im Bereich des Dorfkernes. Es werden keine Verdichtungszone nach §14 Abs. 9 RPG, hingegen werden Verdichtungsgebiete mit einer Mindestbaudichte von BNZ 25 festgelegt. Die Steuerung des Orts- und Landschaftsbildes soll über die Erstellung einer Gestaltungsleitlinie erfolgen. Die Vertragsraumordnung (§ 38a RPG) soll angewendet werden. Die Wohn- und Lebensqualität in Thüringerberg ist hoch. Die ehrenamtlichen Strukturen und die starke Vernetzung mit den Nachbargemeinden in der Region Großes Walsertal und Walgau, die technischen Infrastrukturen und die Verkehrsstrukturen sollen beibehalten werden. Die Sicherheit des Verkehrsraumes und die Attraktivität des nicht-motorisierten Verkehrs sollen erhöht werden.

## **2 Allgemein**

Der räumliche Entwicklungsplan Gemeinde Thüringerberg besteht aus dem Verordnungstext „Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Thüringerberg über einen räumlichen Entwicklungsplan“ (Anlage 1) und dem Zielplan „REP Gemeinde Thüringerberg Zielplan“ (Anlage 2).

## **3 Rechtliche Grundlagen**

Rechtliche Grundlage für die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsplans stellt das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) LGBl. Nr. 39/1996 dar, die Ziele und Maßnahmen begründen sich auf dem Raumplanungsgesetz bzw. dessen Instrumente.

## **4 Begriffsbestimmungen**

Solartechnikanlagen: umfassen Solaranlagen für die Erzeugung von Warmwasser oder Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom mit den jeweilig dazugehörigen Einzelelementen wie Gläser, Rahmen oder Befestigungskonstruktion.

## **5 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Thüringerberg.

## **6 Beschreibung des Planungsgebietes**

Thüringerberg ist eine der sechs Gemeinden des Großen Walsertales und ist Teil des von der UNESCO anerkannten „Biosphärenpark Großes Walsertal“.

Thüringerberg liegt vom Walgau kommend am Eingang des Großen Walsertales. Das Gemeindegebiet wird im Süden von der Lutz begrenzt und reicht vom Schlossbach bis zum Rotbach. Die Ostgrenze bildet das Rottobel bis zur Tälispitze, die Nordgrenze wird vom Walserhauptkamm bis zum Hochgerach gebildet. Vom Tobel östlich der Alpilalpe zieht die Gemeindegrenze im Westen schließlich durch die Gebiete Rauhen und Pargrand bis zum Schlossbach. Die

Höhenerstreckung reicht von 570 m an der Lutz bis auf 2000 m am Gipfel der Tälispitze. Das Siedlungsgebiet liegt am abfallenden Südhang der Tälispitze.

Das Ortsbild von Thüringerberg ist geprägt von der überwiegend südorientierten Hanglage des Gemeindegebietes. War früher der Streusiedlungscharakter prägend, so haben sich seit den 1950er Jahren im Innerberg Weilerstrukturen sowie ein Dorfkern mit einer Kernzone entwickelt.

### **SWOT Analyse**

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren der Gemeinde Thüringerberg stellen wir wie folgt dar:

#### **Stärken von Thüringerberg**

- Intakte und attraktive Gemeinde mit besonderer Wohnqualität für die Bürger.
- Kleines Dorf im Nahbereich zu den Städten Feldkirch und Bludenz.
- Verkehrsknotenpunkt und Scharnier zwischen den Regionen Großes Walsertal und Blumenegg.
- Impulsgeber und Vorbild im Bereich der zukunftsorientierten Energiewirtschaft und der Landwirtschaft mit 100 % Biolandwirtschaft.
- Energiemodellregion und starkes e5-Team
- Viel Freiraum und Offenheit für neue Entwicklungen durch die vorhandene Siedlungsstruktur.
- Gute Basisinfrastruktur für Familien und das Zusammenleben der Bürger (neuer Kindergarten, neuer Spielplatz, Spielgruppe, Saal, Gasthaus, Bibliothek, Sennereiladen, zahlreiche Vereine).
- Prägendes Naturerlebnis mit einer hohen Naherholungsqualität direkt bei der Wohnung oder beim Arbeitsplatz.
- Sehr sonnige Lage mit herrlicher Aussicht auf den Walgau und die Berge des Rätikon, Arlberg, Silvretta und die Schweiz.
- Hohes Sozialkapital mit einem hohen Selbstorganisationsgrad sowie einem hohen Engagement der Bürger mit vielen Vorteilen für die Gemeinschaft und jeden einzelnen Bürger (Vereine, Genossenschaften, Bürgerbeteiligungsprojekte).
- Gut aufbereiteten Boden für eine breite Beteiligung der Bürger in der Entwicklung der Gemeinde.
- Die Traditionen und eigenen Wurzeln sind gut wahrnehmbar
- Es besteht eine hohe Verbundenheit mit der Landschaft und der Gemeinde
- Attraktiver, natürlicher Lebensraum
- Zukunftsorientierung in der Bevölkerung mit hoher Wertschätzung von Nachhaltigkeit und Natur
- Geringe Verschmutzung durch Abgase, Lärm, Licht
- Gut ausgebaute technische Infrastruktur (Datenleitungen, Verkehrsnetz)
- Gut ausgebaute soziale Infrastruktur (Schulen, Bibliotheken, Kinder- und Altenbetreuung, ...)
- Gut eingeübter Umgang mit Naturgefahren und Herausforderungen
- Hohe Eigenwirksamkeit der Menschen ist erleb- und spürbar
- Hohe Geburtenrate
- Handwerkliches Geschick der Menschen
- Anerkennung als Teil des Biosphärenparks Großes Walsertal sowie der Energiemodellregion
- Eigene Mittelschule in der Region, welche als kleine familiäre gute Schule geschätzt wird
- Erfahrungen in der Kooperation zwischen den Menschen, Institutionen, Gemeinden und mit anderen Regionen
- Erfahrungen im Umgang mit Wachstum und Existenzangst
- Sehr hohe Lebensqualität für die Bürger durch attraktive Natur und qualitätsvolles Wohnen
- Attraktiver Standort als Wohngemeinde
- Funktionierende Dorfstrukturen im Biosphärenpark mit guten Verbindungen in den urbanen Raum mit den Bezirksstädten Bludenz und Feldkirch
- Wertvolle und gute Erfahrungen in Raumplanungsprozessen

- Gute Gastronomie
- Gute Gemeindestruktur (öffentliche Gebäude)
- Gute Kultur des Miteinanders sowie lösungsorientiertes Vorgehen in der Gemeinde erlebbar

### **Schwächen für Thüringerberg**

- Teilweise Steilheit der Topographie und dadurch ständige Naturgefahren
- Geringe Dichte an sozialen Interaktionen – „man muss sich organisieren“
- Hohe Kosten für Infrastrukturen für die Gemeinschaft wie auch für den Einzelnen
- Abhängigkeit vom Auto
- Schlechte Anbindung an Eisenbahn mit öffentlichem Verkehr
- Finanzielle Abhängigkeit vom Land Vorarlberg
- Wenige Freizeitangebot am Abend, wenig Alternativen und dadurch geringere Flexibilität
- Wenig Freizeitangebot für junge Familien sowie teils unattraktive Wege für eine Fortbewegung mit Kinderwagen
- Raumplanungskultur mit dem Ziel der Sicherung des Bestandes (Angst vor Abwanderung)
- Schlechte externe Anbindung des bestehenden Glasfasernetzes

### **Chancen für Thüringerberg**

- Konzentration auf die eigenen Ressourcen (Natur, Menschen) und stärkere Bindung der Einwohner an die Region, gemeinsame Prozesse in der Sicherung des „Eigenen“ entwickeln
- „selbstbindende Regeln auferlegen“ bzw. „neue Kultur des Miteinanders (in der Raumplanung) aufbauen“
- Raumplanungskultur der Steuerung von Wachstum entwickeln
- Eigene Stärken und Erfolge stärker zeigen und „vermarkten“ - Standortmarketing
- Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung in allen Bereichen, stärken Bildung neuer Kooperationen
- Ausbau und Verlängerung der eigenen Wertschöpfungsketten, Nutzung der örtlichen Leitbetriebe und des Leitbildes Biosphärenpark Großes Walsertal
- Qualitätskreisläufe forcieren und Stärkung der Wertschöpfung in der Gemeinde
- Weiterentwicklung als qualitätsvolle Wohngemeinde mit gutem Standard
- Gesunde Dorfstruktur wird von urbaner Bevölkerung nachgefragt
- Teil der Modellregion für nachhaltige Entwicklung
- Mit dem Regionalmanagement steht zukünftig ein Kümmerer für Anliegen der Raumentwicklung zur Verfügung

### **Gefahren für Thüringerberg**

- Nachfolgen fremder Trends statt Besinnung auf eigene Stärken
- Abhängigkeit von öffentlichen Förderungen des Landes und des Bundes, Abhängigkeit und Fremdeinflüsse
- Abhängigkeit von der Bereitschaft zu ehrenamtlichen Leistungen
- Dominanz von finanzstarken Akteuren von außen
- Attraktivität des Wegs des geringsten Widerstandes bzw. der Verlockung über den „niedrigsten“ Zaun zu springen
- Fehlende Perspektive im Alter und Gefahr der Vereinsamung
- Hohe Kosten für Altersversorgung und Infrastruktur
- Hohe Preissteigerungen für Autoverkehr
- Dominanz natürlicher Gefahren inklusive Klimawandel
- Zu starke Zuwanderung von Fremden
- Verlust landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlicher Betriebe

- Verbuschung nicht bewirtschafteter Freiflächen
- Zwang zu Kooperation und Versöhnung

## **7 Zielsetzungen**

Der Räumliche Entwicklungsplan (REP) mit den raumplanerischen Zielvorstellungen ist das zentrale Dokument für die Raumplanung der Gemeinde. Die Gemeinde ist verpflichtet, einen REP zu erstellen und diesen spätestens nach 10 Jahren zu überarbeiten.

Die Raumplanung in der Gemeinde ist nach den Bestimmungen des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (RPG) durchzuführen.

Die Ziele der Raumplanung nach § 2 RPG sind

- die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit, einschließlich der Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung,
- die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft,
- der bestmögliche Ausgleich der sonstigen Anforderungen an das Gebiet.

Bei der Raumplanung sind alle berührten Interessen so gegeneinander abzuwägen, dass sie dem Gesamtwohl der Bevölkerung am besten entspricht. Die Planung ist unter möglicher Schonung des Privateigentums durchzuführen.

Weitere wesentliche Grundsätze der Raumplanung sind die demokratische Legitimation, die Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer, die Kontinuität, Durchgängigkeit, Nachvollziehbarkeit, Vollständigkeit der Planungen sowie die Angemessenheit und Nachhaltigkeit der angestrebten Lösungen.

Der REP Thüringerberg baut auf folgenden allgemeinen Zielsetzungen und Strategien auf: Ziele der Raumplanung (§ 2 Vorarlberger Raumplanungsgesetz); Interessenabwägung (§ 3 Vorarlberger Raumplanungsgesetz); Prinzip der nachhaltigen Entwicklung, die „Sustainable Development Goals“ (SDGs) der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung dienen als inhaltlicher Referenzrahmen (Resolution der UN-Generalversammlung vom 25.09.2015; A/RES/70/1); Raumbild Vorarlberg 2030 des Landes Vorarlberg; Energieautonomie Vorarlberg 2050 des Landes Vorarlberg; Biosphärenparkleitbild 2019 der REGIO Großes Walsertal.

## **8 Angaben zum Verfahren einschließlich der angemessenen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Bürger der Gemeinde Thüringerberg wurden über das regionale Kommunikationsmedium talschafft – Gemeindeblatt (die gemeinsame Zeitung des Biosphärenparks und der Gemeinden), über Postwürfe an die Haushalte sowie über direkte Einladungen zur Mitarbeit in die einzelnen Arbeitsgruppen eingeladen. Ein späterer Einstieg im Laufe des Prozesses war möglich.

Bei der öffentlichen Startveranstaltung der Räumlichen Entwicklung Biosphärenpark Großes Walsertal, am 21.09.2018 in Blons, wurden die Inhalte der Bearbeitung sowie die Einladung zur Mitarbeit ebenfalls ausgesprochen.

Aufbauend auf den vier Dorfgesprächen im Frühjahr 2017 wurden vier Arbeitsgruppen gebildet, welche Grundsätze der räumlichen Entwicklung und die Ziele für die wesentlichen Kernthemen der Gemeinde formuliert haben.

Die Mitarbeit auf örtlicher Ebene erfolgte im Rahmen der örtlichen Arbeitsgruppen AG1 mit dem Themenschwerpunkt Siedlungs- und Baugestaltung, Betriebsgebiete und Landwirtschaft.

Die Mitarbeit auf regionaler Ebene erfolgte im Rahmen der regionalen Arbeitsgruppen AG2 (Tourismus, Naherholung, Freiraum, Landwirtschaft, Ressourcen), AG3 (Technische Infrastruktur, Verkehr, Wirtschaft, Nahversorgung, (Tourismus)) sowie AG4 (Soziale Infrastruktur, regionale Zusammenarbeit und Positionierung).

Im Zuge der Bearbeitung haben auf regionaler Ebene ca. 100 Personen in den 10 Arbeitsgruppen bei über 70 Sitzungen teilgenommen.

Die Sitzungen auf örtlicher Ebene Gemeinde Thüringerberg fanden am 11.12.2017, 12.06.2019, 31.07.2019, 20.08.2019, 10.09.2019, 15.10.2019 und am 06.11.2019 statt. Nach einer Corona-bedingten Pause erfolgten weitere Sitzungen der Steuerungsgruppe am 18.03.2021, 15.04.2021, 11.01.2023, 19.10.2023 sowie am 28.11.2024.

Eine Bürgerinformation vor dem Start des Auflageverfahrens fand am 23.01.2025 statt.

Am 18.11.2023 erfolgte eine geladene Veranstaltung mit allen Landwirten zum Umgang mit den Freiflächen im Gemeindegebiet. In weiterer Folge wurden im Herbst 2024 mit jedem Landwirt Einzelgespräche zur Sicherung landwirtschaftlicher Flächen durchgeführt.

Ergänzend dazu wurden die Themen der Räumlichen Entwicklung Gemeinde Thüringerberg in den Gemeindevertretungssitzungen sowie anderen Ausschüssen, insbesondere dem Bau- und Raumplanungsausschuss behandelt.

Aufgrund der laufenden Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie des Leitfadens des Landes zur Erstellung der Räumlichen Entwicklungspläne kam es zu Anpassungen der Plan- und Textentwürfe.

Das Anhörungs- bzw. Auflageverfahren nach § 11 Abs. 3 bis 5 fand vom 30.1.2025 bis 28.02.2025 statt.

## **9 Berechnung Bauflächenbedarf**

Der Zuwachs an Einwohnern von 1991 bis 2018 (27 Jahre) betrug 56 Einwohner, d.h. rund 2 Einwohner je Jahr. Auf Basis der letzten 27 Jahre kann bis 2030 von einem Bevölkerungswachstum um ca. 27 Einwohner auf ca. 736 Personen ausgegangen werden. Der Zuwachs an Einwohnern von 2011 auf 2018 (7 Jahre) war deutlich höher, nämlich 34 Einwohner, d.h. rund 5 Einwohner je Jahr. Auf Basis der letzten 7 Jahre kann bis 2030 von einem Bevölkerungswachstum von ca. 63 Einwohnern auf ca. 772 Personen gerechnet werden. Die Gemeindevertretung von Thüringerberg strebt als politisches Ziel das Wachstum der Bevölkerung auf 800 Einwohner bis 2030 an.

Die Berechnung des Bauflächenbedarfs der Gemeinde Thüringerberg bis 2030 basiert auf folgenden Annahmen auf Basis der Kennzahlen der Statistik Austria, der fachlichen Erfahrung des fachlichen Begleiters sowie der Rückmeldungen aus der Arbeitsgruppe Siedlungs- & Baugestaltung:

Annahme 1: Zunahme der Bevölkerung von Thüringerberg bis 2030 auf ca. 800 Einwohner, das bedeutet eine Zunahme von ca. 90 Personen innerhalb von 14 Jahren.

Annahme 2: Die Zunahme von 90 Personen wird zu 50 % in neuen Wohnungen und zu 50 % durch neue Einfamilienhäuser gedeckt.

Annahme 3: Bei angenommenen durchschnittlich 1,5 Personen je Wohnung und 3 Personen je Einfamilienhaus ergibt sich ein Bedarf nach 30 neuen Wohnungen und 15 neuen Einfamilienhäusern.

Annahme 4: Die Errichtung von Wohnungen erfolgt zu 20 % durch Nachnutzung von bestehender, jedoch mindergenutzter Bausubstanz (Stall, Wohngebäude bzw. 9 Personen), zu 20 % durch Zubauten und Bestandserweiterungen (9 Personen, davon 6 Personen durch intensivere Nutzung mindergenutzter Bausubstanz) und zu 60 % durch neue Mehrwohnungsgebäude (27 Personen). Das ergibt einen Bedarf von 18 neuen Wohnungen. Bei einer Durchschnittsgröße von 5 Wohnungen je Kleinwohnanlage wäre das ein Bedarf von 4 Mehrwohnungsgebäuden.

Annahme 5: Aus den Annahmen 1 bis 4 ergibt sich ein Bedarf von ca. 19 neuen Bauplätzen bis 2030, davon 15 Bauplätze für Einfamilienhäusern mit je ca. 550 m<sup>2</sup> (Zuschläge für Hangneigungen bzw. bei unförmigen Grundstücken bis max. 800 m<sup>2</sup> sind möglich) sowie 4 Bauplätze für Kleinwohnanlagen mit je ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Das ergibt einen Bedarf an zu verbauenden Bauflächen von ca. 15.600 m<sup>2</sup>.

Annahme 6: Aus der Erfahrung in der Beurteilung der Räumlichen Entwicklung Biosphärenpark Großes Walsertal hat sich gezeigt, dass lediglich 10 % der bestehenden Bauflächen bis 2030 auf den Markt kommen und verbaut werden, der

Rest wird durch neue Bauflächenwidmungen bzw. Ausweitung des Siedlungsrandes geschaffen. Daher stehen nur rund 4.700 m<sup>2</sup> Bauflächen auf dem Markt zur Verfügung, es besteht ein Bauflächenbedarf von ca. 10.900 m<sup>2</sup>.

	Variante 1 (Ø 27 Jahre)	Variante 2 (Ø 7 Jahre)	Variante 3 (Ziel)
Bevölkerung 1991	653		
Bevölkerung 2011		675	
Bevölkerung 2018	709	709	709
Zuwachs	56	34	
Zuwachs je Jahr	2,1	4,9	
Bevölkerung 2030	736	772	800
<b>Einwohner neu aus Vergangenheit</b>	<b>27</b>	<b>63</b>	<b>91</b>
<b>Einwohner neu Ziel</b>	<b>27</b>	<b>63</b>	<b>91</b>
Wohnung	50%	50%	50%
Einfamilienhaus (EFH)	50%	50%	50%
Personen je Wohnung	1,5	1,5	1,5
Personen je EFH	3	3	3
Anzahl neue Wohnungen	9	21	30
Anzahl Neue EFH	5	11	15
neue Wohnung durch Nachnutzung von Leerstand	20%	20%	20%
neue Wohnung durch Zubauten und Bestandserweiterungen	20%	20%	20%
neue Wohnung durch neue Mehrwohnungsgebäude (MFH)	60%	60%	60%
Personen in Wohnung in Leerstand	2,7	6,3	9,1
Personen in Wohnung in Zubauten	2,7	6,3	9,1
Personen in Wohnung in MFH	8,1	18,9	27,3
Wohnungen je MFH	5	5	5
Anzahl MFH	1,08	2,52	3,64
Anzahl neue Bauplätze für MFH	1,08	2,5	3,64
Anzahl neue Bauplätze für MFH aufgerundet	2	3	4
Anzahl neue Bauplätze für EFH	5	11	15
Anzahl neue Bauplätze für EFH aufgerundet	5	11	16
Bauplatzgröße für MFH	1 500	1 500	1 500
Bauplatzgröße für EFH (550 m <sup>2</sup> + 50 m <sup>2</sup> Zuschlag)	600	600	600
Bauflächenbedarf MFH	3 000	4 500	6 000
Bauflächenbedarf EFH	3 000	6 600	9 600
<b>Bauflächenbedarf gesamt</b>	<b>6 000</b>	<b>11 100</b>	<b>15 600</b>
Bauflächen ungenutzt gewidmet	52 070	52 070	52 070
Potentielle Bauflächen zum Siedlungsrand			
Potentielle Bauflächen gesamt	52 070	52 070	52 070
Abschlagsfaktor für Unförmigkeit Bauflächen	10%	10%	10%
Potentielle Bauflächen real	46 863	46 863	46 863
Marktversagen	90%	90%	90%
<b>Potentielle Bauflächen marktfähig</b>	<b>4 686</b>	<b>4 686</b>	<b>4 686</b>
<b>Bedarf nach Ausdehnung Siedlungsrand</b>	<b>1 314</b>	<b>6 414</b>	<b>10 914</b>

## 10 Erläuterung der Festlegungen bzw. Maßnahmen

### § 1. Gemeinde in der Region und wesentliche örtliche Vorzüge

Thüringerberg ist Teil des Biosphärenparks Großes Walsertal mit den Gemeinden Blons, Fontanella, Raggal, Sonntag, und St. Gerold und pflegt enge Beziehungen zu den Nachbargemeinden in der Region. Gemeinsam wurde das regionale räumliche Entwicklungskonzept Biosphärenpark Großes Walsertal am 27.11.2019 als gemeinsame Grundlage für die räumliche Entwicklung beschlossen. Die Gemeinde Thüringerberg profitiert von zahlreichen Kooperationen, bestehende Kooperationen werden weiterentwickelt, neue Kooperationen werden aufgebaut und zwischen den Gemeinden für eine Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung sowie der Effizienz und Effektivität gesucht.

Die wesentlichen örtlichen Vorzüge liegen in der Schönheit der Landschaft im Biosphärenparkgebiet sowie der Südhanglage mit freiem Ausblick in die Region Biosphärenpark Großes Walsertal.

Die sozialen und der Allgemeinheit dienenden Einrichtungen der Gemeinde Thüringerberg werden nach gegenseitiger Abstimmung auch den anderen Gemeinden bei Kostenverumlagerung zur Verfügung gestellt, die regionalen Gemeinbedarfseinrichtungen sollen unterstützt werden, dies ist im öffentlichen Interesse und soll daher beibehalten werden.

#### Erläuterung der Maßnahmen:

M 1.1. Fortführung der Zusammenarbeit mit den anderen Gemeinden des Großen Walsertales. Derzeit bestehen folgende Kooperationen:

- Biosphärenpark Großes Walsertal
- REGIO Großes Walsertal
- Schulsprengel Mittelschule Großes Walsertal
- Feuerwehr-Löschkreis Großes Walsertal
- e5 Gemeinde Großes Walsertal
- Mobiler Hilfsdienst Großes Walsertal
- Familienverband Großes Walsertal
- Heimatpflegeverein Großes Walsertal
- Heimatmuseum Großes Walsertal
- Walscherherbst
- Internationale Walservereinigung
- Kinderhüsle Regaboga – für Kinder von 1 bis 3 Jahren
- Walserbibliothek
- Alpenregion Bludenz-Tourismus
- Trink und Löschwassernetverbund mit der Gemeinde St. Gerold

M 1.2. Fortführung der Zusammenarbeit mit den anderen Gemeinden der Region Walgau, insbesondere mit den Gemeinden Bludesch, Ludesch und Thüringen. Derzeit bestehen folgende Kooperationen:

- Alpenregion Bludenz-Tourismus
- Finanzverwaltung Blumenegg
- Musikschule Blumenegg Großes Walsertal
- Staatsbürgerschaftsverband Thüringen
- Standesamtsverband Thüringen
- ÖPNV Großes Walsertal mit Ludesch u. Thüringen
- ÖPNV Walgau

- IAP Ludesch - Sozialzentrum
  - Sozialsprengel Bludenz-Walgau – Großes Walsertal
  - Finanzdienstleistungszentrum FLZ Blumenegg
  - Bauverwaltung DLZ Thüringen
  - ARA Abwasserverband Region Walgau
- M 1.3. Die Rahmenbedingungen von Mitgliedschaften und Kooperationen ändern sich laufend, daher soll anlassbezogen eine Überprüfung der bestehenden Mitgliedschaften und Kooperationen in Bezug auf Ausgleich zwischen Nutzen und Kosten sowie Effizienz und Effektivität zur Vermeidung von überproportionalen Aufwendungen durch Personal oder Finanzen erfolgen.
- M 1.4. Gemeinsam wurde das regionale räumliche Entwicklungskonzept Biosphärenpark Großes Walsertal mit den anderen fünf Gemeinden in einem mehrjährigen Prozess erarbeitet und am 27.11.2019 als gemeinsame Grundlage für die räumliche Entwicklung beschlossen und die darin enthaltenen Maßnahmen sollen daher umgesetzt werden.

## § 2 Siedlungsraum

Die großräumlichen Siedlungsstrukturen, der dörfliche und ländliche Charakter sowie das Orts- und Landschaftsbild mit der regional typischen Streusiedlung sind im öffentlichen Interesse und sollen daher wertgeschätzt und behutsam weiterentwickelt werden. Die gewachsene Streusiedlung soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte und Weiler mit Abrundungs- und Erweiterungspotenzialen erfolgt kompakt und im Sinne einer bodensparenden Bebauung.

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig durch die Nutzung bestehender Bauflächenreserven und bestehender Objekte erfolgen. Um- und Zubauten sowie Aufstockungen bestehender Wohngebäude werden ermöglicht. Die Zersiedelung der Landschaft gilt es zu vermeiden.

Der Ortskern der Gemeinde nimmt eine zentrale Stellung als Kommunikations- und Versorgungsort ein. Hier sind die wesentlichen öffentlichen Infrastrukturen angesiedelt.

Im Ortskern soll die wesentliche, öffentlich zugängliche Infrastruktur angesiedelt sein: Kirche, Gemeindeamt, Gasthaus, Laden, Sennerei, Bücherei, Schule, Kinderhaus, Musikschulbüro, Spielplatz, Ballspielplatz, Funkenplatz, Festplatz, Bauhof, Feuerwehrhaus.

Neubauten im Ortskern orientieren sich an der Funktion Ortskern, im Bedarfsfall sind städtebaulichen Entwicklungsstudien für die Klärung der Einfügung in den Ortskern notwendig. Das Areal um das ehemalige Posthaus, des ehemaligen Feuerwehrhauses und des umgebenden Areals soll unter dem Titel „Bebauung Postareal“ vorangetrieben werden. Wichtig ist, alle befestigten Flächen in die Betrachtung miteinzubeziehen und allfällig die bestehenden Zufahrten zu ändern. Die Nutzungsansprüche sind vorerst verschiedene Wohnformen ohne Ansprüche auf große Gartenflächen, Bücherei, Läden, Café, Jugendraum im Winter sowie Räume für private Dienstleister, die für die Bevölkerung dienlich sind. Der bestehende Busumkehrplatz soll neu organisiert werden.

Bestehende Bauflächenwidmungen sollen erhalten bleiben. Neue Bauflächenwidmungen sind nur innerhalb der im REP-Zielplan Planzahl REP-2024-1 (Anlage 2) ausgewiesenen Siedlungsränder möglich. Die Siedlungsränder lassen eine Arrondierung bzw. Überschreitung der Widmung bis 200 m<sup>2</sup> zu, damit können allfällige geringfügige Korrekturen von Bauflächenwidmungen anhand von qualitativen Anforderungen durchgeführt werden. Die Größe wird begrenzt, damit keine neuen Bauplätze entstehen. Eine mehrfache Anwendung der Arrondierung je Baugrundstück ist nicht möglich, es besteht auch kein Rechtsanspruch.

Weiters sollen jedoch Bauflächenwidmungen außerhalb der im REP ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkte und Weiler mit Abrundungs- und Erweiterungspotenzialen im Einzelfall zulässig sein, damit kann die Entwicklung der erhaltenswerten Streusiedlung unter qualitativen Vorgaben weitergeführt und bestehende Infrastrukturen erhalten und effizient genutzt werden (siehe auch regREK Großes Walsertal, Beschlussfassung am 27.11.2019). Im Rahmen des regionalen Entwicklungskonzeptes Großes Walsertal werden die Bedeutung und der Erhalt des Streusiedlungscharakters mehrfach festgeschrieben. Zudem werden mit dem Erhalt der Streusiedlung die Bewirtschaftung der kleinteiligen landwirtschaftlichen Gebiete sowie die Verhinderung der Abwanderung der Bevölkerung in den teils abgelegenen Gebieten bestmöglich sichergestellt.

Es werden keine Verdichtungszone nach §14 Abs. 9 RPG festgelegt, da diese Festlegung eine unverhältnismäßige Maßnahme darstellen würde, welche der bisherigen Planungskultur, geprägt durch ein gutes Miteinander von Grundstückseigentümern und Gemeinde, widersprechen würde, die Nutzung der Bauflächen mit den bestehenden Instrumenten (Flächenwidmungsplan) ausreichend sichergestellt werden kann und kein konkreter Bedarf besteht.

Für den Bereich „Ried südlich der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße“ -sowie für den Ortskern wird jeweils ein Quartiersentwicklungskonzept zur Klärung der weiteren Entwicklung erstellt.

Die Ausweisung neuer Bauflächenwidmungen mit besonderen Flächen in der auch bzw. nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen soll restriktiv behandelt werden und die Anzahl der Ferienwohnungen soll nicht weiter erhöht werden. Die Bewilligung von Ferienwohnungen im Rahmen des § 16 Abs. 4 Raumplanungsgesetz ist weiterhin möglich. Dies dient der Reduktion des Baudruckes auf Bauflächen bzw. der Reduktion des Preisdruckes auf Bauflächen. Hingegen werden Verdichtungsgebiete (siehe REP-Zielplan Planzahl REP-2024-1 (Anlage 2)) mit einer Mindestbaudichte von BNZ 25 festgelegt, dies dient der bodensparenden Nutzung von Bauflächen.

Eine zeitliche Abfolge der Bebauung wird nicht festgelegt. Die Bebauung hat jedoch ausgehend von der umliegenden, bestehenden Bebauung geordnet zu erfolgen, dies dient der bodensparenden Nutzung von Bauflächen.

Für Entwicklungen ab einer Gesamtfläche von über 800 m<sup>2</sup> sowie für räumlich besonders sensible Siedlungsbereiche (siehe REP-Zielplan Planzahl REP-2024-1 (Anlage 2)) soll vor einer allfälligen Umwidmung eine vertiefende Grundlagenforschung durchgeführt werden. Als Grundlage dient eine kleinräumige Entwicklungsbetrachtung mit Darlegung der angestrebten Grundteilung und deren Nutzung, der angestrebten Erschließung samt Parkierung sowie der Bebauungsstruktur mit Darlegung der groben Gebäudegrößen für das jeweilige Betrachtungsgebiet im Maßstab 1:500 oder genauer sowie mit textlichen Erläuterungen. Dies dient der bodensparenden Nutzung von Bauflächen, der Begünstigung einer umweltverträglichen Mobilität sowie dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.

Für Entwicklungen ab einer Gesamtfläche von über 2.500 m<sup>2</sup> sollen kleinräumige Entwicklungsbetrachtungen mit der Prüfung und allfälligen Ausweisung von Flächen für die Allgemeinheit erfolgen. Dies dient der Sicherung der Lebensqualität der Bürger.

Im Zuge einer baulichen Entwicklung wird eine allfällige Korrektur der Flächenwidmung mit Anpassung an die Grundstücksgrenze sowie bei einer allfälligen Neuvermessung des Bestandsgebäudes wird auch die Parzellierung des Baugrundstückes geprüft, dies dient der laufenden Aktualisierung der Planungsgrundlagen.

Aufgrund der bestehenden Weilerstrukturen sowie den fußläufig erreichbaren Freiräumen für Naherholung außerhalb des Siedlungsrandes werden keine besonderen Freiflächen im Siedlungsgebiet festgelegt.

Für die Bebauung von Bauflächen wird ein Schutzabstand von 30 m zum Waldrand angestrebt, damit wird die Bebauung vor der Gefahr von Windwurf geschützt. Für eine allfällige Ausnahme ist der Nachweis der Gefahrenabwehr, z.B. durch eine entsprechende Waldbewirtschaftung, zu erbringen.

### **Erläuterung der Maßnahmen:**

- M 2.1. Erstellung und Beschluss eines Leitfadens zur Beurteilung von Widmungsvorhaben als Grundlage für die Einzelfallbetrachtung, damit soll die Einhaltung der Grundsätze Verhältnismäßigkeit, Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit, Objektivität, Gleichheitsgrundsatz, Unparteilichkeit, Sachverstand und Transparenz sichergestellt werden.
- M 2.2. Erstellung kleinräumiger Entwicklungsbetrachtungen bei Bedarf, dies dient der bodensparenden Nutzung von Bauflächen, der Begünstigung einer umweltverträglichen Mobilität sowie dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.
- M 2.3. Festlegung von Umlegungsgebieten bei Bedarf, dies dient der bodensparenden Nutzung von Bauflächen, der Begünstigung einer umweltverträglichen Mobilität, der möglichen Sicherung von Allgemeinflächen sowie dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.
- M 2.4. Erstellung des Quartiersentwicklungskonzeptes zur weiteren Entwicklung für den Bereich „Ried südlich der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße“ - sowie des Ortskernes zur langfristigen Planung der Entwicklung des Quartiers sowie dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.
- M 2.5. Aufbau eines laufenden Monitorings von leerstehenden oder mindergenutzten Bestandsobjekten, inklusive einer Überprüfung der bestehenden Zweitwohnsitze und Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen zur Wahrung der Übersicht über die laufende Bauliche Entwicklung sowie der Sicherung der bodensparenden Nutzung von Bauflächen.

- M 2.6. Erarbeitung und Beschluss einer Gestaltungsleitlinie für die Gestaltung von Gebäuden. Die Architektur der Gebäude ist in den letzten 30 Jahren vielfältig geworden. In Form, Materialisierung und Farbe ist vor allem bei jüngeren Gebäuden eine große Vielfalt zu verzeichnen. Die Erarbeitung einer Gestaltungsleitlinie dient als Grundlage für die Erstellung eines Gesamtbebauungsplanes.
- M 2.7. Durchführung einer ausreichenden Grundlagenerhebung und dazu erforderlichenfalls Einholung eines raumplanungsfachlichen Gutachtens als Grundlage für die Einzelfallbetrachtung bei Bedarf, damit soll die Einhaltung der Grundsätze Verhältnismäßigkeit, Schlüssigkeit, Nachvollziehbarkeit, Objektivität, Gleichheitsgrundsatz, Unparteilichkeit, Sachverstand und Transparenz sichergestellt werden.
- M 2.8. Durchführung einer aktiven Immobilienpolitik der Gemeinde mit der Aktivierung von Bauflächen, leerstehenden oder mindergenutzten Bestandsobjekten und strategischen Immobilienkäufen zur Weiterentwicklung der Gemeinde oder als Tauschimmobilie zur Befriedigung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs an Flächen für Gebäude oder Infrastrukturen.
- M 2.9. Anwendung der Vertragsraumordnung (§ 38a RPG) ab einer Umwidmung von Flächen in Bauflächen von über 300 m<sup>2</sup> zur Sicherstellung der Umsetzung der Raumplanungsziele der Gemeinde. Als Sicherungsinstrument sollen für den Fall der Nichteinhaltung des Raumplanungsvertrages durch den Grundeigentümer das Optionsrecht auf Erwerb des Eigentums am betreffenden Grundstück durch die Gemeinde oder gleichwertiges vertraglich vorgesehen werden. Bei Verwendungsvereinbarungen im Zusammenhang mit der unbefristeten Widmung soll eine Bauungsfrist von 5 Jahren vereinbart werden. Als Vertragstypen soll angepasst auf die lokale Gegebenheit eine Verwendungsvereinbarung, Überlassungsvereinbarung oder Infrastrukturvereinbarung zur Anwendung kommen.

### **§ 3 Wirtschaftsraum**

Eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur, bestehend aus Landwirtschafts-, Handwerks-, Dienstleistungs- und Tourismusbetrieben sowie den Betrieben der Kreativitätswirtschaft ist im öffentlichen Interesse der Gemeinde und soll beibehalten werden.

Die Gemeinde ist offen für neue Betriebsgebiete bei Bedarf sowie die Nachverdichtung bestehender Betriebsgebiete, dies dient der Sicherung der bodensparenden Nutzung von Bauflächen. Ein langfristiges Entwicklungspotential für die Errichtung einer Gewerbefläche besteht im Bereich der derzeitigen Aushubdeponie Schloß. Damit ist der theoretische Bedarf für ca. 20-30 Jahre gedeckt. Eine detaillierte Prognose für den Bauflächenbedarf für Betriebe ist begrenzt möglich, da die Entwicklung der Betriebsstrukturen oftmals in Schüben erfolgt.

Nutzungen, welche eine Baufläche der Widmungskategorie „Baufläche-Mischgebiet (BM)“ benötigen, sollen vorrangig an den Hauptverkehrsadern Landesstraße L 54 Jagdbergstraße und Landesstraße L 193 Faschinastraße, direkt angrenzend angesiedelt sein und eine entsprechende Bauflächenwidmung Bauflächen-Mischgebiet (BM) ausgewiesen werden, dies dient der Stärkung des Wirtschaftsraumes mit Betrieben, welche die gute Verkehrserschließung nutzen und die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Der Tourismus ist in Thüringerberg im Vergleich zu den anderen Gemeinden der Region schwach ausgebildet. Dennoch leistet der Tourismus einen Beitrag zum Erhalt der Infrastruktur in der Gemeinde Thüringerberg sowie in der Region Großes Walsertal z.B. Wanderwege, Gasthaus.

Ein wesentlicher Bestandteil eines funktionierenden Dorflebens ist die Nahversorgung im Ort. In der Gemeinde ist ein Nahversorgungsgeschäft im Dorfkern vorhanden.

#### **Erläuterung der Maßnahmen:**

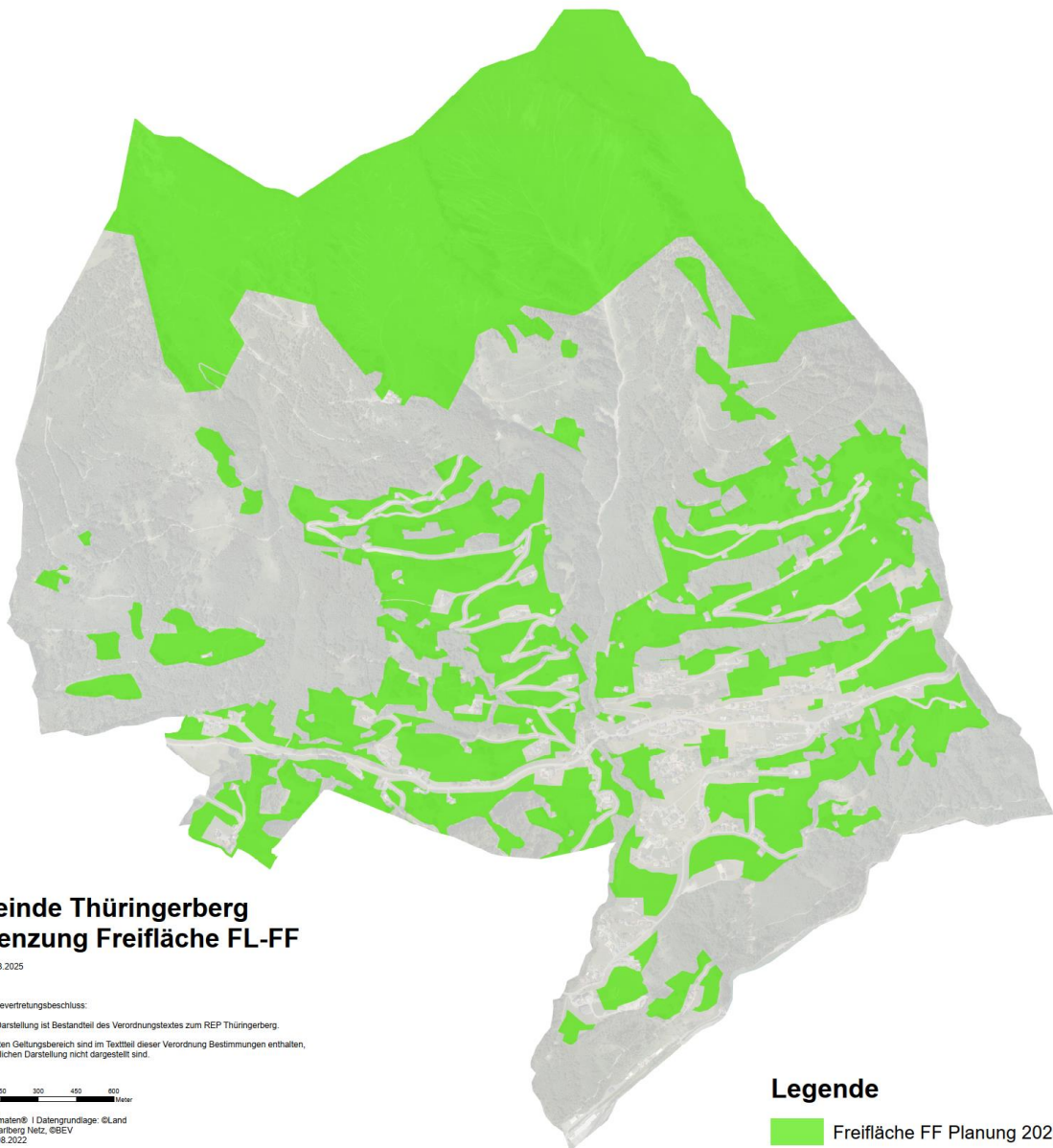
- M 3.1. Prüfung der möglichen Nutzung von bestehenden Betriebsgebäuden und Betriebsflächen. Ein möglicher Leerstand soll verhindert und das Nachverdichtungspotential geprüft werden, dies dient der bodensparenden Nutzung von Bauflächen
- M 3.2. Prüfung und allfällige Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungsplanes mit der Ausweisung von neuen Betriebsgebieten in peripherer Lage bei Bedarf. Die mögliche Entwicklung des Gewerbegebietes dient der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Gemeinde.
- M 3.3. Prüfung und allfällige Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von Baufläche-Mischgebiet (BM) an den Hauptverkehrsadern Landesstraße L 54 Jagdbergstraße und Landesstraße

L 193 Faschinastraße angrenzend bei Bedarf. Diese Flächen sind gut erschlossen und die mögliche Entwicklung von Kleingewerbe dient der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Gemeinde.

- M 3.4. .Beibehaltung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von Baufläche-Betriebsgebiet (BB-II) im südlichen Gemeindegebiet an der Lutz und Baufläche-Betriebsgebiet (BB-I) an der Landesstraße L 193 Faschinastraße im Bereich des GST 975/1 und des GST 975/11. Dies dient der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde, es besteht kein Bedarf nach Anpassung des Flächenwidmungsplanes.
- M 3.5. Prüfung und allfällige Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von Baufläche-Betriebsgebiet (BB-I) an der Landesstraße L 193 Faschinastraße im Bereich des GST 975/1 und des GST 975/11 bei Bedarf. Dies dient der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde.
- M 3.6. Prüfung und Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von besonderen Flächen für sonstige Handelsflächen für die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes mit Einzelhandelsflächen im Ortskern, dies basiert auf den Ergebnissen eines Quartiersentwicklungskonzeptes.

#### **§ 4 Freiraum**

Die großräumlichen Siedlungsstrukturen und besondere, das Landschaftsbild prägende Landschaftsbereiche sollen bewahrt und weiterentwickelt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung dient der Vermeidung der Verbuschung, der Strukturierung und dem Erhalt des Landschaftsbildes. Die Streue- und Magerwiesen sowie die naturräumlich besonders wertvollen Biotope werden langfristig erhalten, bei der Nutzung von Flächen soll besonders auf den Schutz von Feuchtgebieten, Quellen, Quellgebieten und Gewässern sowie die Sicherung der Wassernutzung geachtet werden. Daher erfolgen die großflächige Festlegung von FF-Flächen sowie die Festlegung eines Siedlungsrandes, jedoch soll die Errichtung neuer landwirtschaftlicher Hofstellen und notwendiger landwirtschaftlicher Bauten zur Stärkung der Landwirtschaft, d.h. eine Umwidmung von FF-Flächen in FL-Flächen weiterhin möglich sein. Dies dient weiterhin dem Schutz vor Naturgefahren.



Die Landwirtschaft ist eine wichtige Säule in der Strukturierung und im Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie des wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in der Gemeinde, daher wird diese besonders unterstützt.

Die breit über das Gemeindegebiet verstreuten landwirtschaftlichen Betriebe (Höfe) sollen durch die Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, Heubargen, Ställe, Maisäße und Alpen sowie der zusammenhängenden Freiräume unterstützt werden. Im Zuge des regionalen räumlichen Entwicklungskonzepts Biosphärenpark Großes Walsertal, beschlossen am 27.11.2019, wurden Regelungen zum Erhalt der Alpen und Maisäße durch eine touristische Sekundärnutzung festgeschrieben. Dies dient der Vermeidung der Verbuschung der Hang-, Maisäß- und Alpflächen.

Die Zugänglichkeit des Freiraums von den Siedlungsbereichen für die Naherholung und die Bewirtschaftung der Flächen soll langfristig gesichert bleiben. Bei der Situierung von neuen, nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden soll besonders auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umgebenden Flächen Rücksicht genommen werden. Dies dient ebenfalls dem Erhalt der Landwirtschaft zur Erzeugung von bodenabhängigen Lebensmitteln in der Gemeinde.

Die hoch gelegenen Gebirgsregionen und ihre Landschaftsräume sollen in ihrer Eigenart und Ursprünglichkeit erhalten bleiben. Daher soll in diesen Gebieten (Tälispitze) auf technische Erschließungen für Aufstiegshilfen oder Erschließungen für Motorfahrzeuge verzichtet werden. Dies dient der Landesraumplanung mit der Festlegung von Weißzonen.

### **Erläuterung der Maßnahmen:**

- M 4.1. Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes durch Umwidmung von Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL) in Freifläche-Freihaltegebiet (FF) nach einem Gesamtkonzept der Gemeinde zur Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstandorte, der Freiräume für die Land- und Forstwirtschaft, der Freiräume zum Schutz vor Naturgefahren sowie der wertvollen Landschaftsräume im Allgemeinen. Aus- oder Teilaussiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben sind bei landwirtschaftlicher Notwendigkeit weiterhin möglich, zuvor sind die relevanten Freifläche-Freihaltegebiete (FF) in Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL) oder ähnliches umzuwidmen.
- M 4.2. Festlegung von zusammenhängenden landwirtschaftlichen Maisäß- und Alpegebieten mit zugehörigen Entwicklungsvarianten in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Grundstückseigentümern oder Eigentümergemeinschaften. Umsetzung der regionalen Leitlinien für den Umgang mit landwirtschaftlichen Gebäuden im Freiraum Heubergen, Ställi, Maisäße und Alpen, dies dient der Sicherung der Bewirtschaftung der Flächen und damit dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.
- M 4.3. Prüfung und allenfalls Überarbeitung des Spiel- und Freiraumkonzeptes, dies dient der Aktualisierung des Spiel- und Freiraumkonzeptes sowie der Sicherung und Weiterentwicklung des Wanderwegenetzes.

## **§ 5 Sozialraum**

Die Gemeinde strebt ein kontinuierliches Wachstum der Bevölkerung auf rund 800 Einwohner bis 2030 an. Damit soll die vorhandene soziale Infrastruktur optimal ausgenutzt werden. Menschen unterschiedlichen Alters sollen in Thüringerberg leben, dafür sollen Starterwohnungen bzw. gemeinnützigen Wohnen ermöglicht werden. Die gut ausgebaute soziale Infrastruktur sowie die Nahversorgung sollen erhalten und weiterentwickelt und damit die Lebensqualität in Thüringerberg gesichert werden.

Die örtliche Feuerwehr bleibt bestehen und wird unterstützt.

Folgendes Mindestangebot an Serviceeinrichtungen soll in der Gemeinde langfristig vorhanden sein:

- Gemeindeamt / Bürgerservice
- Dorfplatz / Treffpunkt / Walserbibliothek
- Nahversorger / Dorfladen / Gasthaus
- Volksschule / Kinderhus mit Kleinkindbetreuung
- Bankdienstleistungen oder Bankomat
- Ärztliche Versorgung
- Attraktiver Öffentlicher Personen Nahverkehr
- Öffentliches WLAN / Internetanschluss
- Postzustellung

### **Erläuterung der Maßnahmen:**

- M 5.1. Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzeptes zur weiteren Entwicklung des Bereiches „Ried südlich der Landesstraße L 54 Jagdbergstraße“ zur Prüfung möglicher Standorte für gemeinnütziges Wohnen bzw. von Starterwohnungen für die junge Bevölkerung als Grundlage für weitere Planungsmaßnahmen der Gemeinde.
- M 5.2. Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzeptes zur weiteren Entwicklung des Ortskernes mit der Prüfung möglicher Gemeinbedarfseinrichtungen und Serviceeinrichtungen für die Bevölkerung als Grundlage für weitere Planungsmaßnahmen der Gemeinde.

## **§ 6 Versorgungsraum**

Die Ableitung der Abwässer im Hauptsiedlungsgebiet im Innerberg erfolgt in die ARA Satteins. Die derzeitige Abwasserentsorgung wird als gut angesehen. Für den Ortsteil Außerberg sowie für die Randgebiete des Ortsteils Innerberg fehlt ein Gesamtkonzept zur Abwasserableitung, dieses soll als Grundlage für die Flächenwidmung entwickelt werden.

Sicherung der Flächen für die Müll- und Wertstoffentsorgung an der Müllsammelstelle beim Bauhof auf GST 20/2 und GST 21/2.

Nach der allfälligen Schließung der bestehenden Aushubdeponie soll ein Standort für eine weitere örtliche Aushubdeponie gesucht werden.

Die Gemeinde Thüringerberg ist Vorbild und Impulsgeber für eine nachhaltige Energieversorgung. Bestehende Potentiale zur Stromerzeugung mittels Solartechnikanlagen auf gemeindeeigenen Gebäuden sollen genutzt werden. Die klimarelevanten Emissionen der gemeindeeigenen Gebäude und Infrastrukturen sollen reduziert werden.

Derzeit wird die Aushubdeponie Günter Konzett im Weiler Schloss befüllt. Nach der Schließung der Aushubdeponie Günter Konzett ist die Erschließung einer weiteren örtlichen Deponie für örtlichen Aushub angestrebt.

Die Versorgung mit Internetanbindung in Thüringerberg ist mit einem Anschlussgrad von rund 90 % weit fortgeschritten.

Im Zuge des Ausbaus der Trinkwasserversorgung erfolgt derzeit bei gegebener Wirtschaftlichkeit auch der Breitbandausbau.

Die Anpassung und Vorsorge der Trinkwasserversorgung an die Auswirkungen des Klimawandels wird immer wichtiger. Eine funktionierende Trink- und Löschwasserversorgung ist ein finanzieller Kraftakt für die Gemeinden.

#### **Erläuterung der Maßnahmen:**

- M 6.1. Erstellung eines Gesamtkonzeptes mit der Erhebung des Bedarfes für eine Aushubdeponie und darauf aufbauend Prüfung möglicher Standorte. Derzeit wird die Aushubdeponie Günter Konzett befüllt, nach deren Schließung ist die Erschließung einer weiteren Deponie für den Aushub angestrebt.
- M 6.2. Prüfung und allfällige Reduktion des Ressourceneinsatzes bei der Errichtung oder dem Umbau von Gemeinbedarfseinrichtungen zur Reduktion des Ressourceneinsatzes sowie zur Sicherung des Einsatzes von gesunden Baumaterialien und regional vorhandener oder nachwachsender Rohstoffe.
- M 6.3. Prüfung und allenfalls Errichtung von Solartechnikanlagen auf bestehenden gemeindeeigenen Gebäuden zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie der Abhängigkeit von externen Energiedienstleistungen sowie zur Nutzung von erneuerbarer Energie.
- M 6.4. Prüfung und allenfalls Reduktion der Emissionen der gemeindeeigenen Gebäude und Infrastrukturen bei bestehenden gemeindeeigenen Gebäuden durch bautechnische Maßnahmen zur Reduktion des ökologischen Fußabdruckes der Gemeinde.

### **§ 7 Verkehrsraum**

Die Entwicklung von Siedlungen und Verkehr sind aufeinander abgestimmt. Die Landesstraßen Faschina Straße L 193 und Jagdbergstraße L54 bilden die Hauptverkehrsachsen. Von dieser Straße wegführend sind Erschließungsstraßen in die Wohngebiete, meist als Gemeinschafts- oder Güterwege organisiert, die Gemeinde leistet Beiträge zur Pflege des Straßennetzes. In Thüringerberg gibt es im Hauptsiedlungsgebiet keine Gemeindestraßen. Das ist eine, mit den meisten anderen Gemeinden in Vorarlberg, nicht vergleichbare Situation.

Die Erschließung von Baugründen erfolgt unter Vermeidung von hohen Erschließungsaufwänden und der Maximierung der Nutzung der bestehenden oder geplanten Wege.

Die Gemeinde unterstützt den Wandel des Modal Split mit Reduktion der Autofahrten und einer Zunahme des Öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs. Die Umweltbelastungen durch den Verkehr sollen minimiert und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer weiterhin gewährleistet werden. Eine attraktive Grundversorgung der Elektroverkehrsinfrastruktur soll im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde bereitgestellt werden.

Für die Überwindung der räumlichen Distanz zwischen den Weilern sollen Fußwege vorhanden sein bzw. errichtet werden. Die fußläufigen Verbindungen in der Gemeinde sollen aufrechterhalten und weiter ausgebaut werden.

Bestehende Rechte werden revitalisiert oder Wege neu geschaffen. Bei Erweiterungen oder dem Ausbau von Wegenetzen sowie öffentlichen Einrichtungen sollen diese bestmöglich rollator- und kinderwagenfreundlich gestaltet und ausgewiesen werden. Alternativ dazu ist es wichtig, naturbelassene Wege, die nicht geebnet oder geglättet wurden, zu erhalten. Auf den Wegen sollen die Aufenthaltsqualitäten, Treffpunkte und die Möglichkeiten der Rast insbesondere für ältere Menschen, ausgebaut werden.

Der Dorfkern ist ein wichtiger Mobilitätspunkt mit einer Haltestelle des ÖPNV, einem Bereich für Carsharing, Fahrradständer für E-Bikes mit Lademöglichkeiten und Parkflächen für Autos.

#### **Erläuterung der Maßnahmen:**

- M 7.1. Prüfung und allfällige Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes mit der Festlegung von Fußwegeverbindungen (Ersichtlichmachung Verkehrsflächen Fußweg, Radweg) auf Basis eines Fußwegekonzeptes. Dies dient der Darstellung bestehender Fuß- und Radwege sowie der Weiterentwicklung des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes und damit der Begünstigung der umweltverträglichen Mobilität.
- M 7.2. Erstellung eines Quartiersentwicklungskonzeptes zur weiteren Entwicklung des Ortskernes mit der Entwicklung des Zentrums als ein wichtiger Mobilitätspunkt mit einer Haltestelle des ÖPNV, einem Bereich für Carsharing, bestmöglich mit Flugdach, sowie Fahrradständer für E-Bikes mit Lademöglichkeiten und Parkflächen für Autos.
- M 7.3. Kauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken und Bestandsobjekten zur Sicherung von Flächen für die Abwicklung des Verkehrs auf Gemeindestraßen bzw. gemeindeeigenen Wegen sowie für die Errichtung von Treffpunkten.

## **11 Ergebnis der Umweltprüfung**

Mit der Verordnung des REP Thüringerberg sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Mit 03.12.2024 hat Andreas Grabher, Abteilung Umweltschutz, folgende abschließende Stellungnahme abgegeben:

„Der Umweltbericht vom 14.12.2023 wurde zur Prüfung vorgelegt. Zur Prüfung des Umfangs und Detaillierungsgrades des Berichtes wurden Stellungnahmen aus den Fachbereichen Raumplanung, Geologie, Wasserwirtschaft, Wildbach- und Lawinenverbauung, Landwirtschaft, Maschinenbau und Elektrotechnik sowie Natur- und Landschaftsschutz eingeholt.

Auf Grund von negativen Beurteilungen wurden der Umweltbericht sowie die zugrundeliegenden Planungen angepasst und nun ein Umweltbericht vom 28.11.2024 übermittelt. Insbesondere wurden die Siedlungsränder so angepasst, dass Siedlungsentwicklungsgebiete außerhalb kritischer geologischer Gefahrenzonen zu liegen kommen. Außerdem wurden textliche Ergänzungen zu geologischen Gefahren in den Bericht eingefügt.

Der Umweltbericht vom 28.11.2024 kann nunmehr hinsichtlich dessen Umfang und Detaillierungsgrad zur Kenntnis genommen werden.“

## **12 Ergebnis des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens**

Im Zuge des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens nach § 11 Abs. 3 bis 5, vom 30.01.2025 bis 28.02.2025 sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Die Stellungnahmen Im Zuge des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens wurden wie folgt behandelt:

1. Sandra und Markus Fetzl: betroffene GST 781/1, GST 787/4, .154

Antrag: Sandra und Markus Fetzel möchten den Siedlungsrand auf Grundstück Nr. 787/1 erweitern und für die Umnutzung des leerstehenden Stalles auf Grundstück Nr. 787/4 bzw. Bauparzelle .154 eine Einzelfallbetrachtung durchführen, um in absehbarer Zeit den Wohnbedarf für ihre beiden Söhne abzudecken.

Bürgermeister Wilhelm Müller stellt den Antrag, dass der Antrag von Sandra und Markus Fetzel zur Kenntnis genommen wird und mit folgender Begründung keine Änderung des REP durchgeführt wird: Bei Bedarf werden Bauflächenwidmungen außerhalb der im REP ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkte und Weiler mit Abrundungs- und Erweiterungspotenzialen im Einzelfall geprüft. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

2. Edelbert Pfister: betroffene GST 669/1, GST 670/2

Antrag: Edelbert Pfister möchte den Siedlungsrand der gelben Linie entlang von der rechten oberen Ecke des Grundstückes Nr. 669/1 auf die linke obere Ecke des Grundstückes Nr. 670/2 durchziehen, um eine bessere Bebaubarkeit des Grundstückes zu ermöglichen.

Vizebürgermeister Harald Kaufmann stellt den Antrag, die Anregung von Edelbert Pfister zu übernehmen, da durch die geringe Anpassung die Wahrung eines kompakten Siedlungsrandes möglich ist. Der Antrag wird einstimmig genehmigt (Wilhelm Müller und Lukas Nigsch befangen).

3 Andrea Welti und Peter Müller: betroffene Grundstücke nördlich des GW Innerbergs, GST 824

Antrag: Der Siedlungsrand soll angrenzend an Grundstück Nr. 824 um die Breite von zwei großzügigen Bauplätzen erweitert werden. Begründung: infrastrukturtechnisch leicht zu erschließen, zentrumsnah und Wegfall der Nutzung der Quelle Innerberg.

Bürgermeister Wilhelm Müller stellt den Antrag, den Einwand von Andrea Welti und Peter Müller mit folgender Begründung abzulehnen: ein konkreter Bedarf ist nicht klar ersichtlich; ein Grundstück befindet sich in deren Eigentum (Grundstück. Nr. 886/4), welches zur Nachverdichtung geeignet ist; Beibehaltung des Siedlungsrandes; Sicherung eines haushälterischen Umganges mit Grund und Boden; zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen sollen erhalten bleiben; verschiedene Möglichkeiten der Raumnutzung möglichst lange offen halten. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

4 Wildbach- und Lawinenverbauung

Die Wildbach- und Lawinenverbauung hat keinen Einwand erhoben. Die Stellungnahme wird von der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.

5 Gemeinde Thüringerberg und Büro „stadtland“

Aufgrund der topografischen und ortsräumlichen Situation wird eine Änderung des Siedlungsrandes – wie in den folgenden Abbildungen dargestellt – empfohlen. Die angestrebte Änderung des Siedlungsrandes wirkt räumlich harmonischer und folgt organisch der vorhandenen, gebaute Siedlungsgrenze.

a) Die Ortsentwicklung mit dem innovativen Ansatz der Hochgarage mit Dorflaube bringt einen Mehrwert für alle Bürgerinnen und Bürger, die angedachten Mehrfach- und Zusatznutzungen ergänzen das Angebot im Dorf.

b) Durch die Situierung des Gebäudes traufständig zur Landesstraße kann bei Bedarf das gesamte Geschoss der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden. Da die Gemeinde Miteigentümerin ist, bleibt die öffentliche Nutzung und Umnutzung gewährleistet. Dies dient langfristig dem Gemeinwohl der Bevölkerung.

c) Die Änderung des Siedlungsrandes erfolgt durch Flächentausch. Das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche bleibt unverändert.

d) Durch die Umlegung der Grundstücke und die Änderung der Siedlungsgrenze wird die Wegparzelle 894/3 als Zufahrt für den MIV / Anrainer: innenverkehr nicht benötigt. Der Ausbau der Straße erfolgt einspurig und moderat. Es

entsteht weniger versiegelte Fläche und die gefahrenen Kilometer (bei 50 WE, 2 Fahrten/Tag und 2 km Umweg = ca. 70.000 km/Jahr) können durch die Sammelgarage an der Landesstraße eingespart werden. Dieser Umstand dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch weniger Straßenflächen und einer umweltverträglicheren Mobilität.

e) Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Umsetzung der Variante b) und die damit verbundene Veränderung des Siedlungsrandes wesentlich verbessert. Der kaskadenartige Siedlungsrand schafft einen topographisch und baulich harmonischeren Siedlungsrand. Der Übergang von der Landschaft zum Siedlungskörper wird abgestuft und diagonal zur Hangfalllinie versetzt. Der „Grünkeil“ öffnet sich trichterförmig von der Bundesstraße hangabwärts. Die Bebauungssilhouette bildet einen harmonischen Verlauf. Der bestehende Siedlungsrand würde hingegen eine gerade Baukante in der Hangfalllinie erzeugen, die naturräumlich negativ und baulich ortsuntypisch wirkt.

f) Die Ergebnisse der Quartiersentwicklung greifen die quartiersrelevanten Ziele und Maßnahmen des REP auf und setzen diese in einem innovativen Konzept um. Die Errichtung einer Gemeinschaftsgarage als Hochgarage stellt ein Novum in Vorarlberg dar. Die Voraussetzungen sind hier ideal, da die Eigentümergemeinschaft die gleichen Umsetzungsvorstellungen verfolgt. Die geänderte Flächennutzung bringt sowohl für die private als auch für die öffentliche Hand eine sinnvollere und zweckmäßigere Bebauung.

Bürgermeister Wilhelm Müller stellt den Antrag, die Anregung vom Büro stadtländlich zu übernehmen, da durch die Anpassung das Siedlungsgebiet nicht ausgedehnt wird und der haushälterische Umgang mit Grund und Boden gewahrt bleibt sowie das Siedlungsbild auf Basis der vorgelegten Planungen verbessert wird. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

6 Herbert Müller: betroffene GST 894/1u und GST 812

Antrag: Erweiterung des Siedlungsrandes bei Grundstück Nr. 894/1 und 812 nach beiliegender Skizze zur Erleichterung der Planungsmöglichkeiten und der Nachverdichtung.

Bürgermeister Wilhelm Müller stellt den Antrag, die gewünschte Anregung von Herbert Müller abzulehnen, da bereits die Anregungen der Gemeinde Thüringerberg (Konzept Büro „stadtländlich“) übernommen werden. Die angestrebte Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist nicht klar definiert, jedoch ist eine Ausdehnung der Bauflächenwidmung im Rahmen der Arrondierung bzw. eine Überschreitung des Siedlungsrandes bis 200 m<sup>2</sup> möglich. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

7 Christoph Müller: betroffene GST 891, GST 882/8, GST 882/9

Antrag: Im Westen des Grundstückes Nr. 891, direkt unter den Grundstücken Nr. 882/8 und 882/9 soll die gekennzeichnete Fläche weiterhin als zukünftiges Besiedlungsgebiet wie im REK 2004 dargestellt, im überarbeiteten REP berücksichtigt werden.

Bürgermeister Wilhelm Müller stellt den Antrag, die Anregung von Christoph Müller mit folgender Begründung abzulehnen: derzeit kein Bedarf (zwei gewidmete Grundstücke im Ortszentrum), der Antrag widerspricht den Zielen des Erhalts zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen, dem Erhalt der Kompaktheit der Siedlung und dem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden sowie der möglichst langen Offenhaltung verschiedener Möglichkeiten der Raumnutzung. Die Erschließung des Grundstückes für die Bebauung ist derzeit nicht ersichtlich und bedarf jedenfalls einer Klärung. Der Antrag wird einstimmig genehmigt.

8 Land Vorarlberg, Abteilung Raumplanung

Markus Berchtold erläutert die Stellungnahme der Abteilung Raumplanung des Landes Vorarlberg, diese betreffen geringfügige GIS-technische Adaptierungen, eine Planergänzung im Erläuterungsangebot sowie die Präzisierung des Wortlautes im Verordnungstext.

Bürgermeister Wilhelm Müller stellt den Antrag die Änderungswünsche der Abteilung Raumplanung wie gewünscht zu ändern:

- Anpassung Überschrift Verordnungstext
- Anpassung Plannummer
- Unter §2 Siedlungsraum ist der Wortlaut ist die Bezeichnung „die jungen Bürger von Thüringerberg“ neutral zu formulieren: „Die Gemeinde Thüringerberg versucht für junge Familien leistbares Wohnen zu ermöglichen, hierzu weist die Gemeinde Flächen aus, welche für den gemeinnützigen Wohnbau besonders geeignet sind.“
- Anpassung Datenbanksignatur E\_VG Entwicklungsgebiet Verdichtungsgebiet
- Einfügung Signatur für Steilböschungskante bzw. Hinweisfläche
- Ergänzung Erläuterungsbericht mit Plandarstellungen zur FF-FL-Grenze.

Der Antrag wird einstimmig genehmigt.