

Gemeinde Ludesch

Quartiersentwicklungskonzept Ludescherberg



Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

A 1070 Wien
Kirchengasse 19/12
Tel +43 1 236 1912 11
Fax +43 1 236 1912 90

A 6900 Bregenz
Albert-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 964 6633

bregenz@stadtländ.at
www.stadtländ.at

1. Vorbemerkung zu Aufgabenstellung und Vorgangsweise

Das geltende Räumliche Entwicklungskonzept (REK) Ludesch aus 2015 konzentriert sich auf das Hauptsiedlungsgebiet im Talboden und trifft für den Bereich Ludescherberg grundsätzliche Aussagen wie "Streusiedlungsstruktur erhalten und keine neuen Ferienwohnungen" und "Keine neue Bauflächenwidmung - Bebauung nur im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung und wenn dies für die Erhaltung der Streusiedlungsstruktur notwendig ist."

Anfragen über Bebauungsmöglichkeiten und Wünsche nach Bauflächenwidmung begründen nun Handlungsbedarf. Das REK-Ludesch soll daher für den Bereich Ludescherberg geschärft werden, geltende Entwicklungsgrundsätze sollen dabei weiterverfolgt werden. Mit diesem Quartiersentwicklungskonzept für den Ludescherberg werden die Grundlagen für die Adaptierung des REK-Ludesch - zwischenzeitlich als "Räumlicher Entwicklungsplan (REP) Ludesch" verordnet – geschaffen. Die Neuerungen durch die Raumplanungsgesetznovelle 2018 und aktuell geltende Förderungsrichtlinien des Landes werden dabei berücksichtigt.

Der Ludescherberg stellt dabei einen besonderen Typus "Quartier" dar. Der von der Berglandwirtschaft geprägte Streusiedlungsraum bildet am Übergang zwischen Walgau und Großem Walsertal eine geschlossene Einheit im Ludescher Gemeindegebiet. Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung sind in engem Zusammenhang mit den Gegebenheiten und Ansprüchen vor Ort zu sehen. Geltende REP-Ziele reflektieren diese Rahmenbedingung. Gleichzeitig ist der attraktive Landschaftsraum weithin sichtbar. Eine Behandlung als eigenständiges Quartier ist damit begründbar.

Die projektbegleitende Bevölkerungsbeteiligung orientiert sich an diesen räumlich-strukturellen Besonderheiten und konzentriert sich auf die Bevölkerung vor Ort – am Ludescherberg. Allen EinwohnerInnen von Ludesch wurde Gelegenheit geboten, ihre Vorstellungen einzubringen, das Gesprächsangebot haben aber vor allem Anwohner und Grundeigentümer am Ludescherberg genutzt. In Einzelgesprächen im Mai 2019 wurden deren Vorstellungen abgefragt und diskutiert; die dann in den weiteren Prozess eingeflossen sind.

Vor Beschlussfassung wurden die in den Prozess einbezogenen Anrainer und Grundeigentümer über die Ergebnisse des Quartiersentwicklungskonzeptes vorinformiert; Gelegenheit zur Klärung offener Fragen und für ein erstes Feedback wurde gegeben. Ergänzend besteht die Möglichkeit, im Zuge der öffentlichen Auflage des REP-Entwurfes, in den die Ergebnisse der Quartiersentwicklungsplanung einfließen, Stellung zu nehmen.

Bregenz, 28.11.19

Quellenverweis:

Sämtliche Luftbilder, Schrägluftbilder, Kartengrundlagen im Bericht: Vogis / Amt der VlbG. Landesregierung

Fotos: stadtländ

2. Analyse

2.1 Vorrangig relevante überörtlich bzw übergeordnete Rahmenbedingungen

- **Raumbild Vorarlberg 2030 und Regionales Entwicklungskonzept Walgau;**
formulieren Grundsätze und Ziele zum Schutz der Landschaft und der Hangzonen.

- **Natura 2000-Gebiet Ludescherberg**

Der gesamte Ludescherberg ist aufgrund der dort bestehenden naturschutzfachlich wertvollen Wiesenlandschaften als Europaschutzgut nach Fauna Flora Habitat-Richtlinie festgelegt.

Hinweis:

Neben den fachlichen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung ergeben sich daraus auch Anforderungen hinsichtlich weiterer Planungsinstrumente: Als Grundlage für die Änderung des Räumlichen Entwicklungsplanes bzw für die Flächenwidmungsplanung ist eine Umweltprüfung erforderlich.

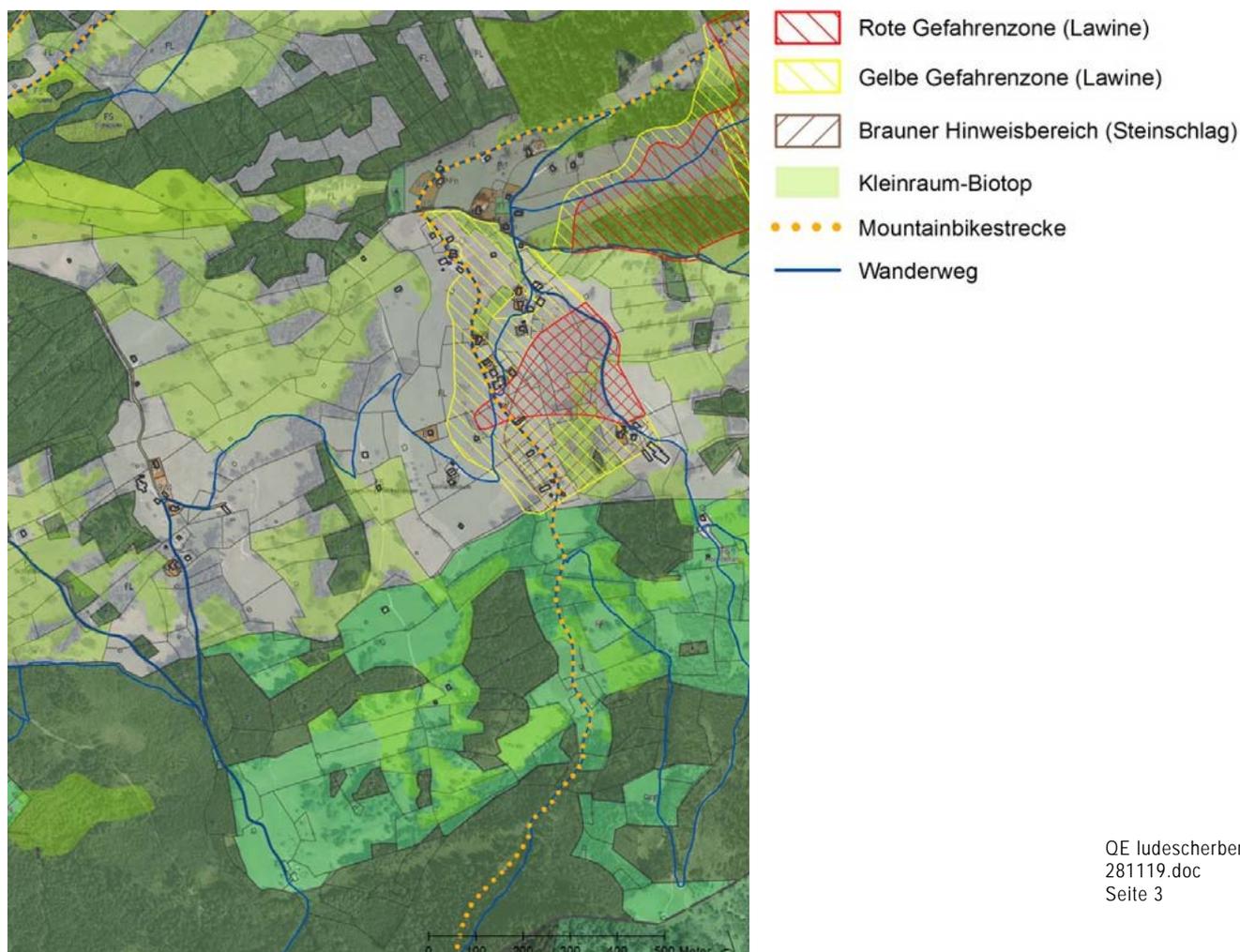
- **Die Biotope lt. Biotopinventar Land Vorarlberg**

Die Biotopkartierung zeigt, dass naturschutzfachlich wertvolle Wiesen bis an die Bau-land-Ausweisungen reichen.

- Großraumbiotop Ludescherberg (Abgrenzung wie Natura 2000-Gebiet)
- Viele Kleinraumbiotope: Magerwiesen sowie Hang-, Flach- und Quellmoore

- **Gefahrenzonen**

- **Wanderwege**



2.2 Örtliche Rahmenbedingungen - Konzepte

REK Ludesch 2015

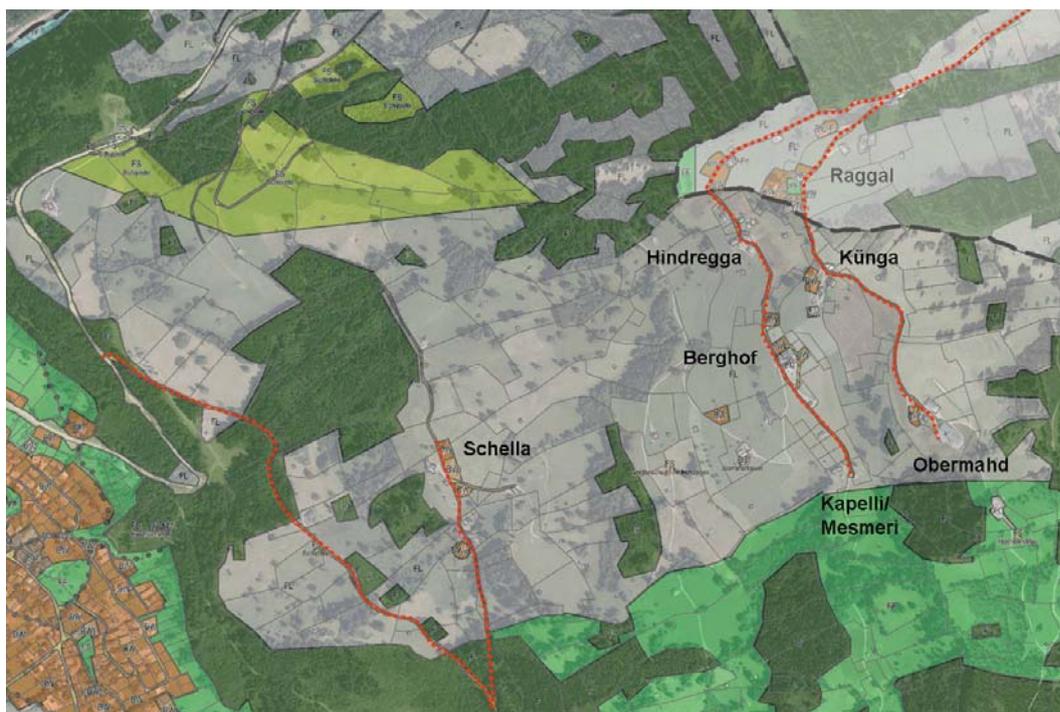
- Streusiedlungsstruktur erhalten und keine neuen Ferienwohnungen zulassen.
- Der Streusiedlungscharakter und die sensible Kulturlandschaft werden erhalten. Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden.
- Keine neue Bauflächenwidmung in naturräumlich/landschaftlich sensiblen Naherholungsbereichen.
- Bebauung nur im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung und wenn für die Erhaltung der Streusiedlungsstruktur notwendig ist.
- Die Sicherung und Adaptierung eines rechtmäßigen Gebäudealtbestandes auch außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung soll möglich sein. Lösungen im Rahmen geltender raumplanungsgesetzlicher Rahmenbedingungen suchen.

Leitbild Ludesch

- Keine Ferienhäuser
- Erhaltung, Wiederherstellung und Sicherung der Kulturlandschaft

2.3 Erschließung

Eine besondere Rahmenbedingung für die Entwicklung am Ludescherberg stellt die Erschließung dar. Lange Anfahrtswege vom Dorf (von den zentralen Einrichtungen) kennzeichnen die einzelnen Weiler, die sich entlang der Erschließungswege aufreihen. Der Bereich Schella ist dabei vom Dorf aus vergleichsweise rasch zu erreichen. Die übrigen Weiler sind nur mit großem Umweg über das Gemeindegebiet Raggal erreichbar.



2.4 Landschaft / Landschaftsbild

Eine intakte Berglandwirtschaft formt ein attraktives Landschaftsbild. Verbuschungstendenzen sind erkennbar, halten sich jedoch in Grenzen. Mitgeprägt wird das Landschaftsbild von alten bäuerlichen Einzelgebäuden und Ensembles. Im Gebäudealtbestand finden sich typische Doppelhäuser. Das Satteldach ist immer noch die Bild bestimmende Dachform, Holz ein prägender Baustoff. Auch die Überprägung durch neue Gebäude und Zubauten hält sich in engen Grenzen, was neben einer behutsamen Bewilligungspraxis auch der – gewünschten - geringen Entwicklungsdynamik am Ludescherberg geschuldet ist. Einzelne Fehlentwicklungen sind erkennbar; gelle Farben, unruhige Fassaden und Baukörper sowie Geländeänderungen und Stützmaßnahmen sind dafür verantwortlich.

Die Weiler am Ludescherberg reihen sich in drei Ebenen entlang hangparallel verlaufender Erschließungswege auf. Damit entsteht ein klares Siedlungsmuster mit einzelnen, weitgehend klar abgegrenzten "bebauten Inseln" in der Kulturlandschaft.

Die Kapelle im Bereich Kapelli/Mesmeri ist ein weithin einsehbares Merkzeichen am Ludescherberg; auch der gut erhaltene Stadel vor der Kapelle prägt das Landschaftsbild. Der Seminarraum-Paulinarium ist ein gelungenes Beispiel für die Adaptierung und Inwertsetzung alter landwirtschaftlicher Objekte.

Der Ludescherberg ist weithin sichtbar, er prägt als attraktive, weitgehend gut erhaltene Kulturlandschaft das Walgau-Bild mit. Dementsprechend groß ist das Wirkungspotenzial von Fehlentwicklungen, sowohl hinsichtlich der Gebäudegestaltung als auch der Gebäudesituierung. Allfällige Zersiedlungstendenzen und bauliche Fehlentwicklungen mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wären weithin sichtbar.

Andererseits bietet sich dem Erholungssuchenden aus der erhöhten Lage über dem Walgau ein attraktives Panorama; der Ludescherberg ist damit ein attraktiver Naherholungsraum bzw ein attraktives Wandergebiet. Ansätze für einen sanften, landschaftsgebundenen Tourismus sind vorhanden: Wanderwege, Mountainbike-Strecken, Seminarraum-Paulinarium, Gasthof, Zimmervermietung und Ferienwohnungen (auch als landwirtschaftlicher Zuerwerb). Deutlich darüberhinausgehende touristische Entwicklungen sind nicht angedacht; sie würden auch die naturräumlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sprengen.



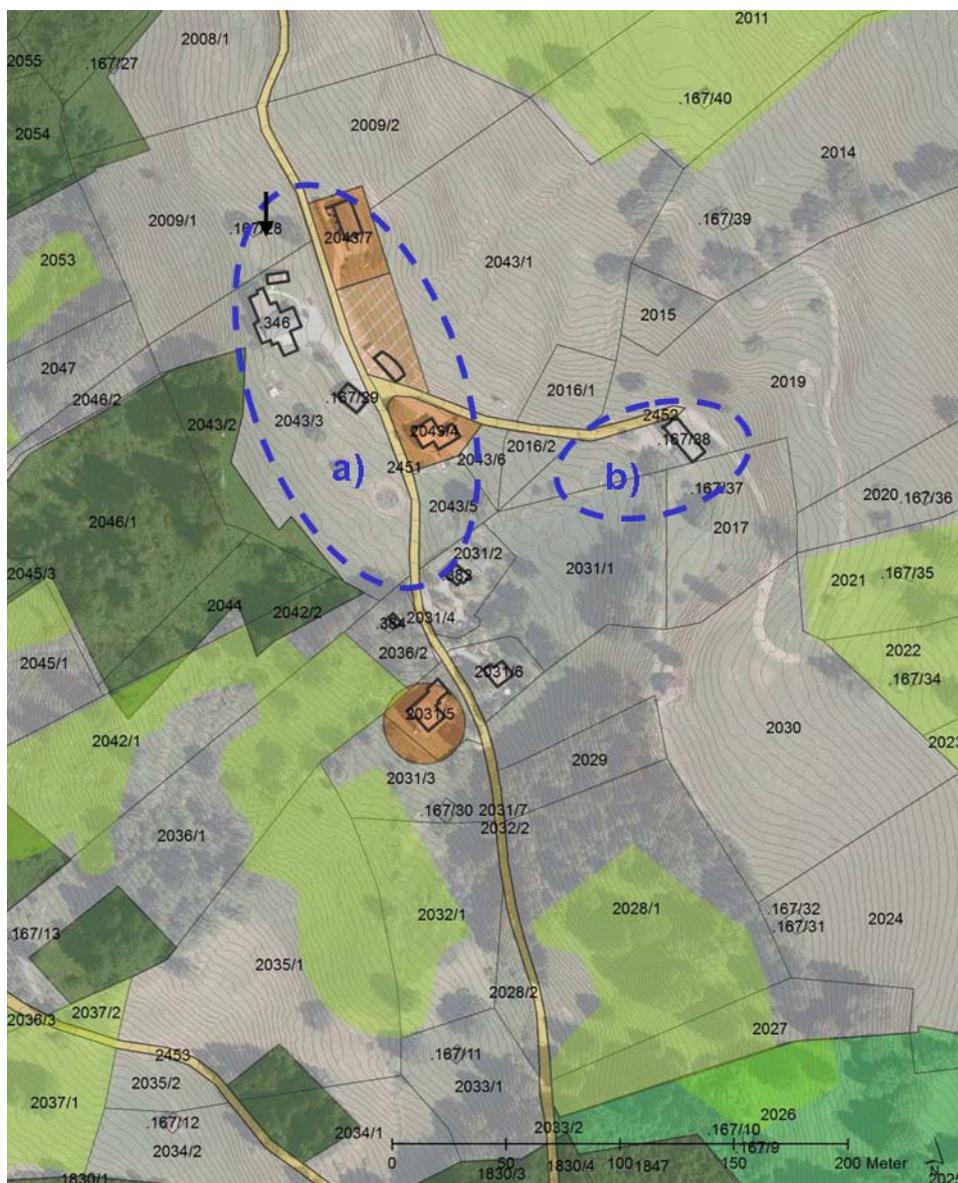
2.5 Örtliche Gegebenheiten der einzelnen Weiler

Nachstehend werden wesentliche Aspekte der örtlichen Gegebenheiten in den einzelnen Weilern zusammenfassend dargestellt:

- Flächenwidmung
- Flächennutzung
- Bebauung
- Landschaft
- Erschließung

Die Darstellung wird ergänzt um Hinweise zu bekannten Bau- und Widmungswünschen.

Schella



Siedlungssplitter am Hüsle-Schellaweg; über Raggalerstr. oberhalb Ludesch erreichbar.
Bauflächen- und Bauerwartungsflächen-Wohngebiet oberhalb Weg; Bauflächenreserven
im (BW).

Lockere Wohnbebauung mit Lücken oberhalb der Straße.

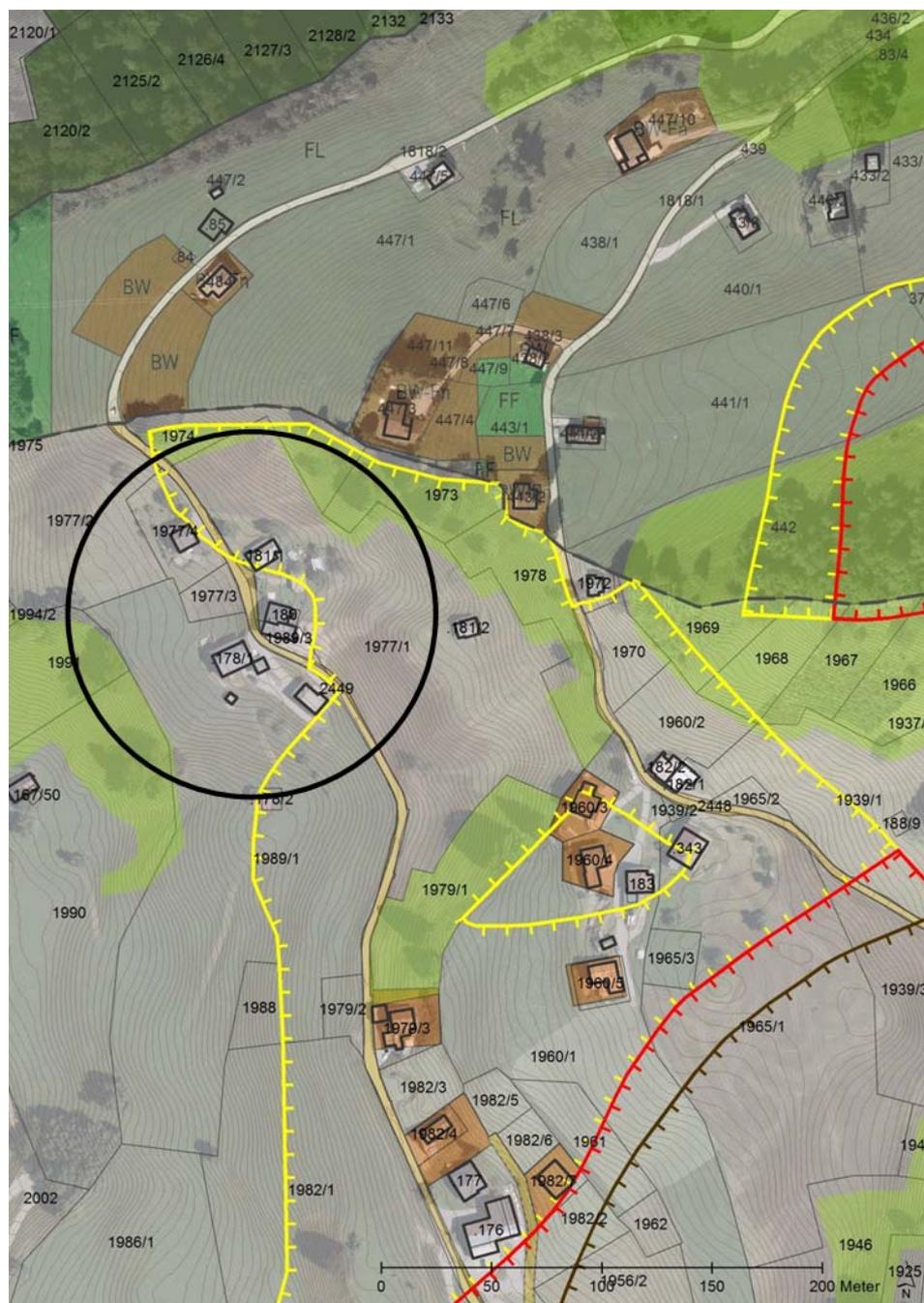
Alte Punktwidmung im Süden.

Unterhalb der Straße ehemaliger Gasthof - heute Wohnnutzung.

Dichte Eingrünung der südlichen Objekte.

a) und b) Widmungswünsche

Hindregga



Weiler ohne Bauflächenwidmung unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Raggal.
Kein baulicher und funktionaler Zusammenhang über die Gemeindegrenze;
auch keine Gemeindegrenzen überschreitenden Entwicklungsoptionen.

Wohnen; auch Ferienwohnen, Doppelhaus, Stadel.

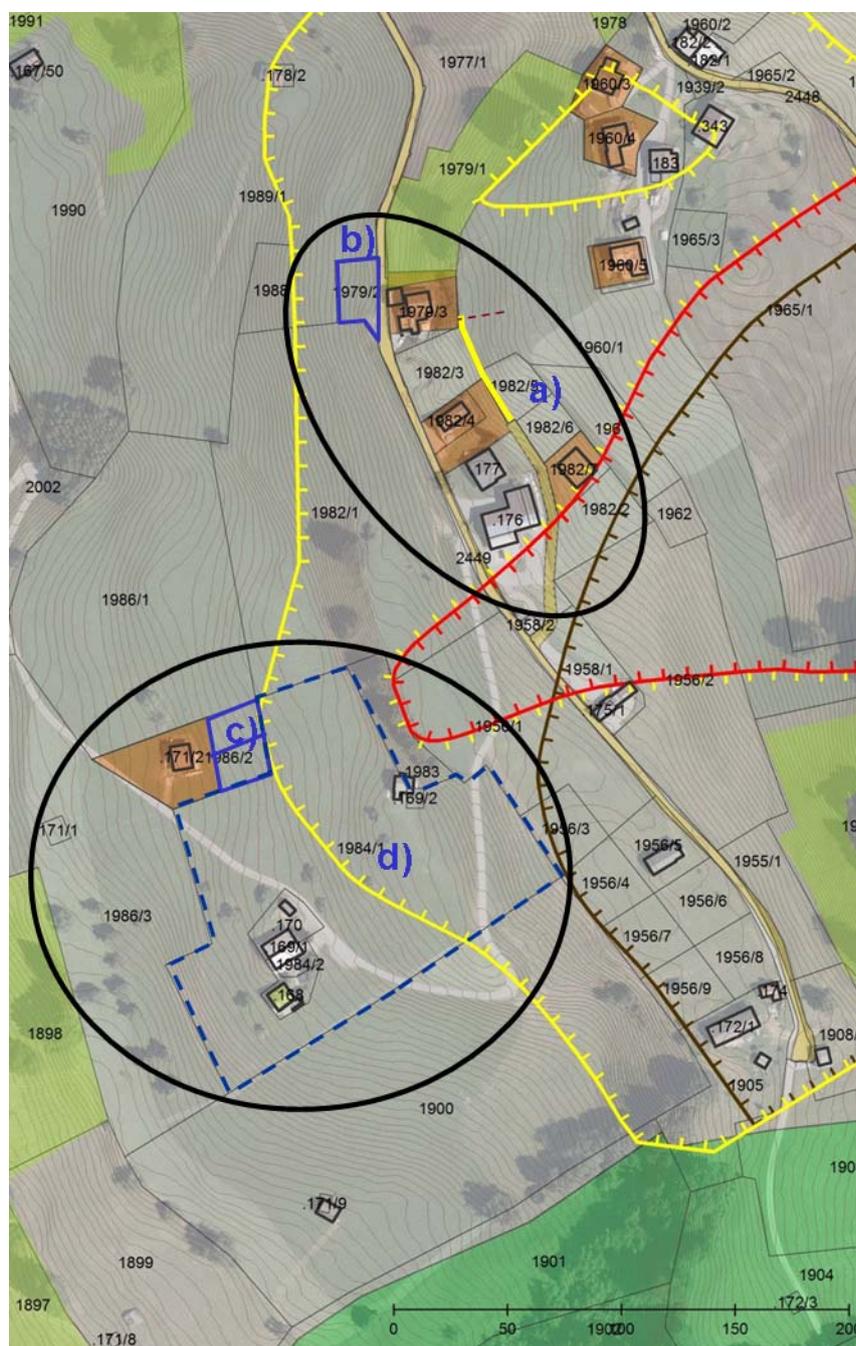
Ausschließlich Satteldächer.

Lücken zwischen den Gebäuden.

Zu kleinem Teil in gelber Gefahrenzone.

Bauplatz-/Widmungswunsch

Berghof – und Bereich Paulinarium unterhalb Berghof



Wohngebäude und landwirtschaftliches Anwesen oberhalb der Straße; auch touristische Nutzung: Jausenstation, B&B.

Einzelne Bauplätze als BW gewidmet; 2. Bautiefe auf Grundlage Bebauungsplan (siehe Planausschnitt unten) parzelliert.

Problematisch: Weithin erlebbares weißes Gebäude in sichtexponierter Lage.

Zur Gänze in der gelben Gefahrenzone; im Süden durch Rote Gefahrenzone begrenzt.

Starke Hangneigung unterhalb Straße

a) bis d) Widmungswünsche

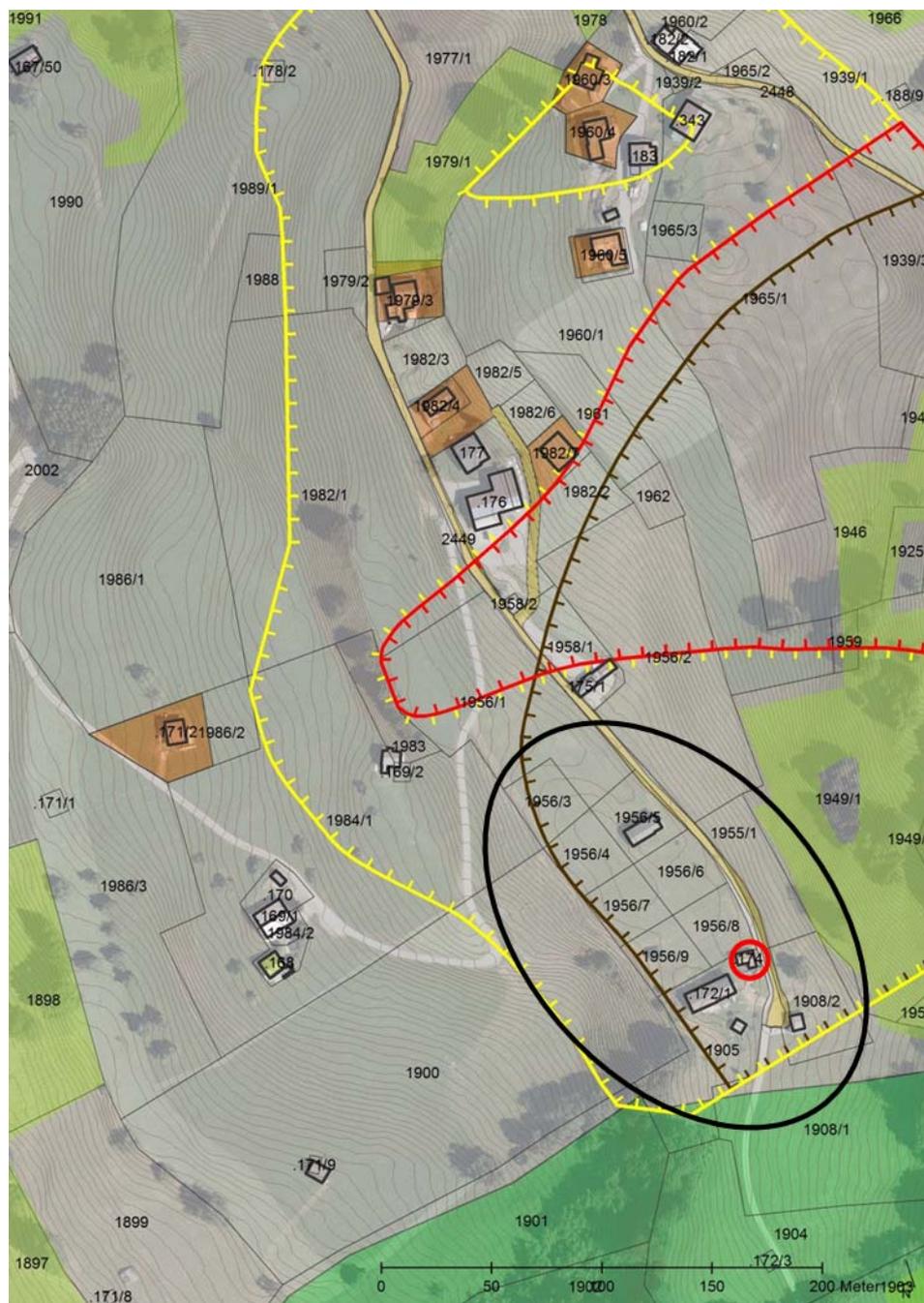
Paulinarium und Umfeld

Landschaftsraum zwischen zwei Erschließungsebenen mit alter Weilerstruktur; erreichbar über unbefestigten Güterweg.

Punktuelle, isolierte BM-Widmung für einen Bauplatz (ohne siedlungsgeschichtlichen Bezug); derzeit als Ferienhaus genutzt.

Paulinarium: Ehemaliger Stadel als FS-Seminarraum gewidmet; "sanfte" touristische Nutzung (Seminarbetrieb). Daneben Doppelwohnhaus (zwei Eigentümer) im FL.

Kapelli / Mesmeri



Isolierter Hof mit Nebengebäuden ohne Bauflächenwidmung.

Kapelle – im Plan oben rot markiert - als zT weithin einsehbare Dominante am Ludescherberg.

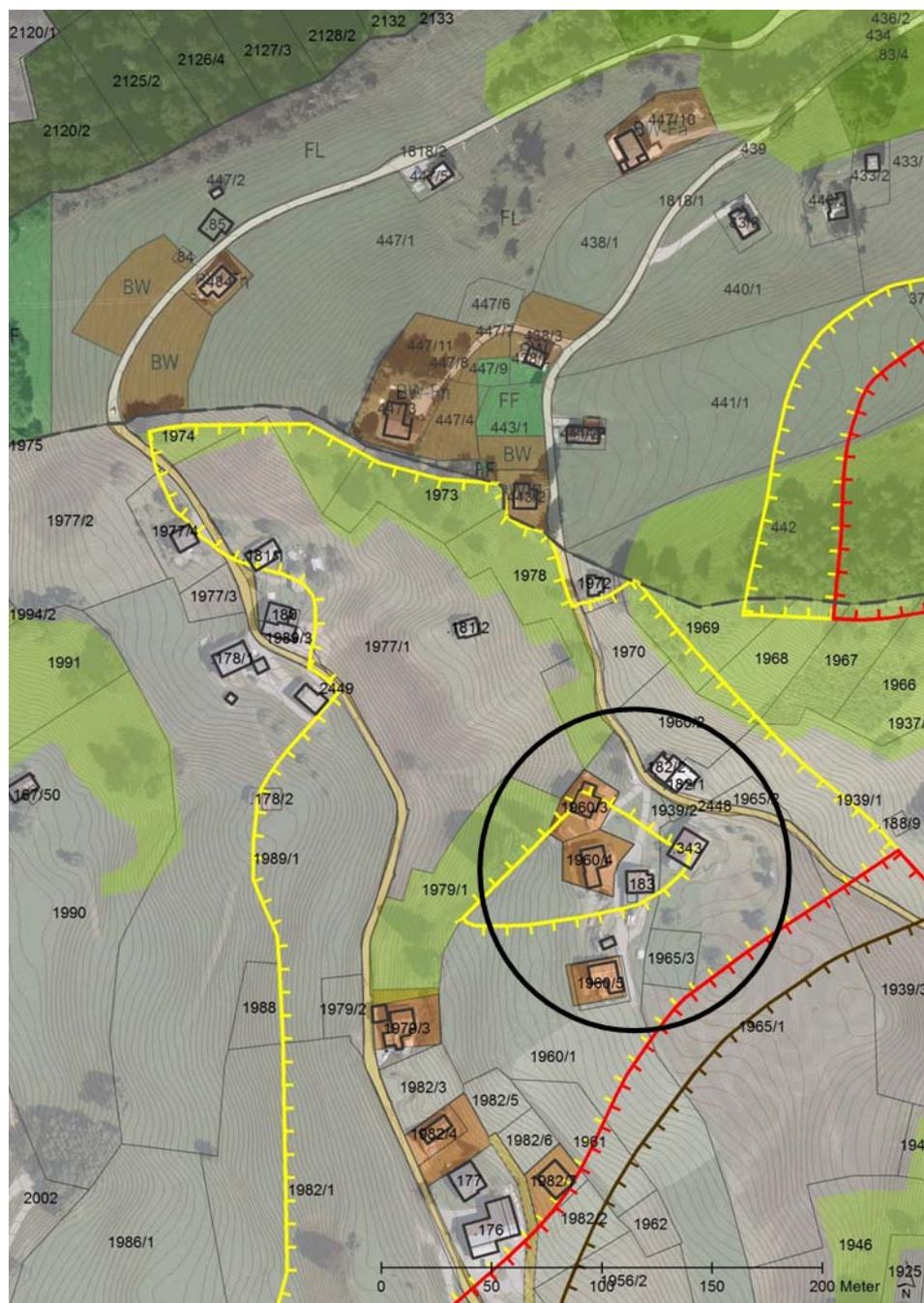
Gleichfalls zT einsehbarer, gut erhaltener, Bild prägender alter Stadel an der Straße.

Weitgehend ebene Flächen zwischen Stadel und Parzelle aufparzelliert.

Bereich zur Gänze innerhalb von Gelber Gefahrenzone und braunem Hinweisbereich.

Wunsch nach mehreren Bauplätzen.

Künga



Weiler nahe der Gemeindegrenze zu Raggal; jedoch kein baulicher oder funktionaler Zusammenhang mit Ragaller Baugebiet an der Gemeindegrenze; auch keine Gemeindegrenzen überschreitenden Entwicklungsoptionen/-ansätze.

Drei Bauplätze als BW gewidmet; dazwischen Lücken und Spielräume für Bebauung.

Wohnen (auch Doppelhaus) und Landwirtschaft.

Ausschließlich Satteldächer.

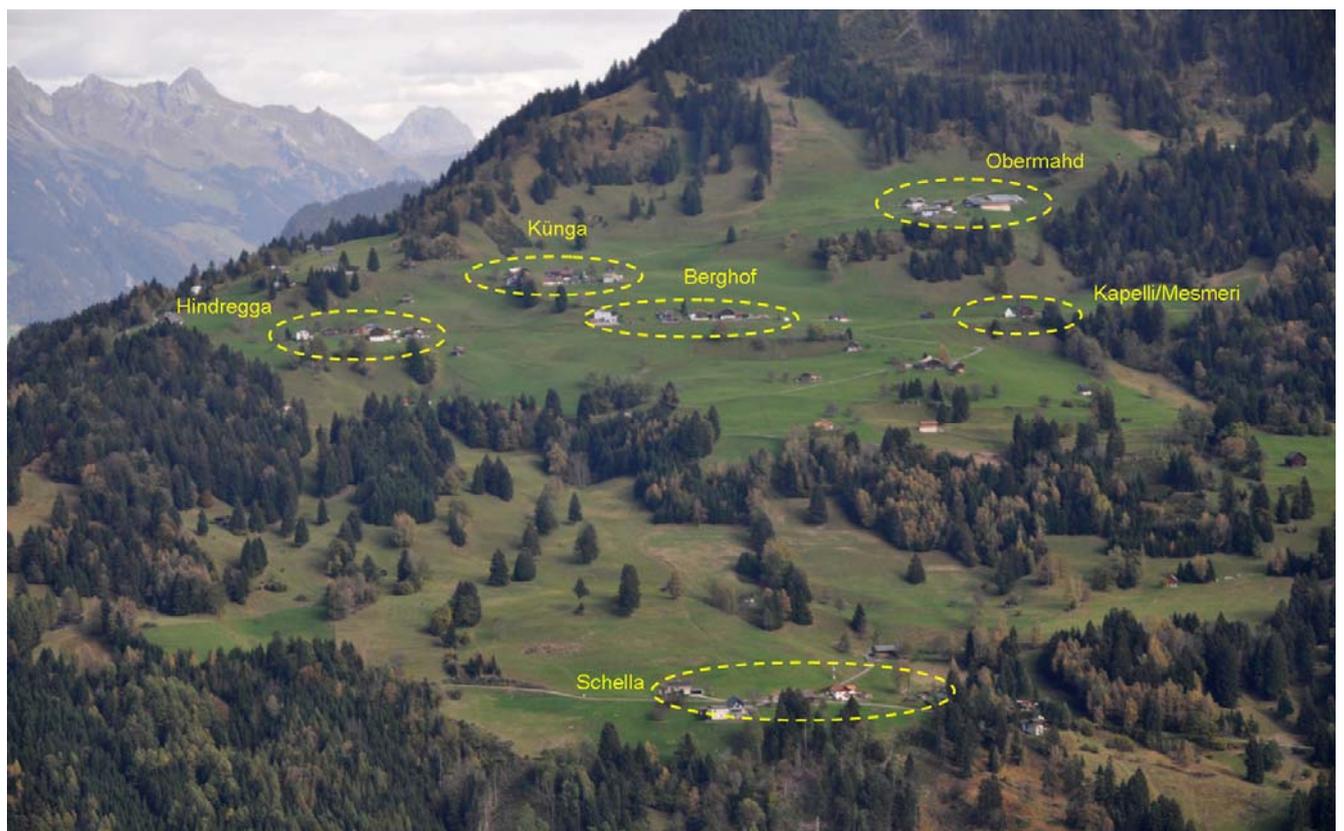
Weiler talseitig sichtexponiert (steile Hanflage unterhalb der Bebauung); hangseitig (gegen die Straße hin) vergleichsweise wenig einsehbare Senke.

Weiler zT innerhalb der gelben Gefahrenzone.

3. Grundsätze, Ziele und Handlungshinweise zur Entwicklung am Ludescherberg

Eine schlüssige Strategie muss nachvollziehbare Grundlage für einzelne Bauflächenwidmungen sein, als Argumentationsgrundlage gegenüber der Bevölkerung und Raumplanungsabteilung, als Grundlage für eine erforderliche Umweltprüfung und zur Absicherung gegenüber Fehlentwicklungen. Für den Ludescherberg gelten daher folgende Entwicklungsgrundsätze und Ziele:

- Die im REP und in anderen Konzepten formulierten Schutzziele für Landschaft und Landwirtschaft stehen außer Streit:
 - Der Streusiedlungscharakter und die sensible Kulturlandschaft werden erhalten;
 - Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden;auch als Grundlage für die Freizeitnutzung und einen „sanften“ Tourismus.
- Für die am Ludescherberg ortsansässige Bevölkerung und zur Sicherung der Landwirtschaft werden sensibel und kleinräumig Spielräume für eine Bebauung auch außerhalb der landwirtschaftlichen Betriebsführung geöffnet. Zuzug auf den Ludescherberg wird nicht angestrebt.
- Bauliche Entwicklung außerhalb der Landwirtschaft findet dort statt, wo schon ein baulicher oder siedlungshistorischer Ansatz besteht. Im Sinne dieser Weiterbildung und –weiterentwicklung (siehe Schaubild unten) können bestehende Bauflächen, Weiler, Häusergruppen und landwirtschaftliche Anwesen können in engem Maß weiterentwickelt werden. Dazu werden als Grundlage für die Flächenwidmung Siedlungsgrenzen festgelegt (siehe rote Linie in den nachfolgenden Plandarstellungen), die eine Weilerbildung vorzeichnen.

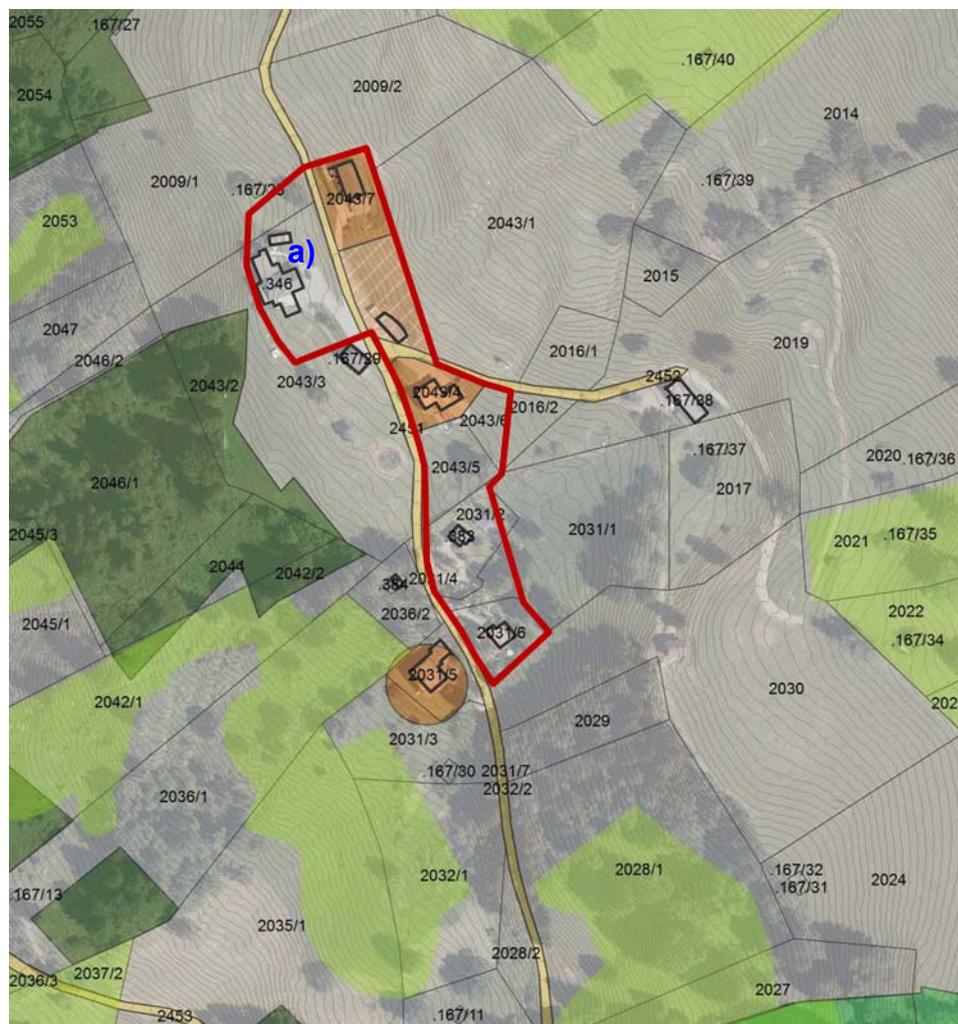


- Die Weiterentwicklung bestehender Siedlungsansätze bzw die Weilerbildung erfolgt dabei im Rahmen einer Gesamtschau und unter Berücksichtigung folgenden Rahmenbedingungen:
 - Vorrang für Lückenschluss und Innenentwicklung, erst in zweiter Linie kleinräumige Abrundungen;
 - Nur landschaftsverträgliche Einheiten/Dimensionen;
 - Bedachtnahme auf das Landschaftsbild und Landschaftsbild prägende Elemente; dabei werden Topografie, Einsehbarkeit (vom Tal aus!) und Sichtbeziehungen insbesondere beachtet.
- Keine Ferienhäuser. Die teilweise Nutzung von Gebäuden für Ferienwohnungen ist jedoch denkbar. Die landwirtschaftliche Nutzung darf davon nicht beeinträchtigt werden. Das Ausmaß der zulässigen Ferienwohnungsnutzung wird in Bebauungsplänen festgelegt.
- Gefahrenzonen und sonstige Schutzfestlegungen werden berücksichtigt.
- Unter dem Gesichtspunkt einer landschafts- und landschaftsbildverträglichen baulichen Entwicklung sind neben Standort und Flächenwidmung auch Gestaltungsfragen von Bedeutung. Für das Bauen am Ludescherberg gilt daher insbesondere:
 - Sensibler Umgang mit dem Gelände: „Mit dem Gelände bauen“ und Geländeänderungen vermeiden oder zumindest minimieren.
Diese Forderung gilt nicht nur für Gebäude sondern auch für Stützmauern, Zufahrten, Rampen, Stellplätze, Einfriedungen etc.
 - Eine maßvolle bauliche Verdichtung sowie Zu-/Anbauten als flächensparende und landschaftsbildverträgliche Alternative zum Einfamilienhaus-Neubau prüfen und in Betracht ziehen. Gebäudevolumina und Baukörper müssen dabei landschaftsverträglich und in die jeweilige örtliche Situation integrierbar sein.
 - Gebäudehöhe auf jeweilige örtliche Situation abstimmen; dabei insbesondere in sichtexponierten und/oder isolierten Lagen die Sichtwirkung (v.a. talseitig) beachten.
 - Einfache und klare Baukörper und Dachformen.
 - Das Satteldach ist am Ludescherberg Bild prägend; in einzelnen Bereichen (Weilern) die ausschließliche Dachform. Vorgaben zur Dachform werden daher situationsangepasst formuliert.
 - Der Baustoff Holz ist am Ludescherberg ortstypisch; er „passt“ in die Landschaft. Weiße und grelle Fassadenfarben werden dagegen vermieden.

Hinweise zur Umsetzung der Entwicklungsziele:

- Als Grundlage für die Änderung des Räumlichen Entwicklungsplanes (bzw für die Flächenwidmungsplanung) ist am Ludescherberg eine Umweltprüfung erforderlich. Die Bestimmung für REPs in §2 der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“, verweist auf die Bestimmungen zum Flächenwidmungsplan in § 3. Laut § 3 Abs 3 lit b ist jede neue Bauflächenwidmung in einem Europaschutzgebiet jedenfalls UEP-pflichtig, egal ob im / angrenzend / außerhalb des Siedlungsrandes
- Bauflächenwidmungen erfolgen anlassbezogen; entsprechend dem am Ludescherberg angestrebten Nutzungsspektrum erfolgt dabei die Festlegung von Baufläche-Wohngebiet. Baumaßnahmen im Zuge der Landwirtschaft sind im FL möglich.
- Instrumente zur Baulandmobilisierung werden angewendet, um Baulandbevorratung zu vermeiden:
 - Wie schon bisher in Form der „Vertragsraumordnung“
 - Oder entsprechend RPG 2018 mit auf maximal 7 Jahre befristeten Neuwidmungen.
- O.a. Grundsätze, Ziele und Handlungshinweise Ziele werden auf der Bebauungsplanungsebene umgesetzt; Situationsbezogen denkbar sind die Instrumente
 - Bebauungsplan,
 - Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung,
 - Baugrundlagenbestimmungen.Diese werden auch auf bereits bestehende Bauflächen angewendet. Neben quantitativen Rahmenbedingungen (BNZ, Geschoßanzahl, etc) werden dazu vor allem auch qualitative Aussagen erforderlich sein. Die Einbeziehung des Gestaltungsbeirates ist sinnvoll.

Schella



Flächen oberhalb der Straße innerhalb Siedlungsrand entwickeln.

Vorrangig Bauerwartungsfläche Wohnen aktivieren; dabei maßvolle bauliche Verdichtung andenken: zB gekuppelte Bauweise oder Doppelhäuser.

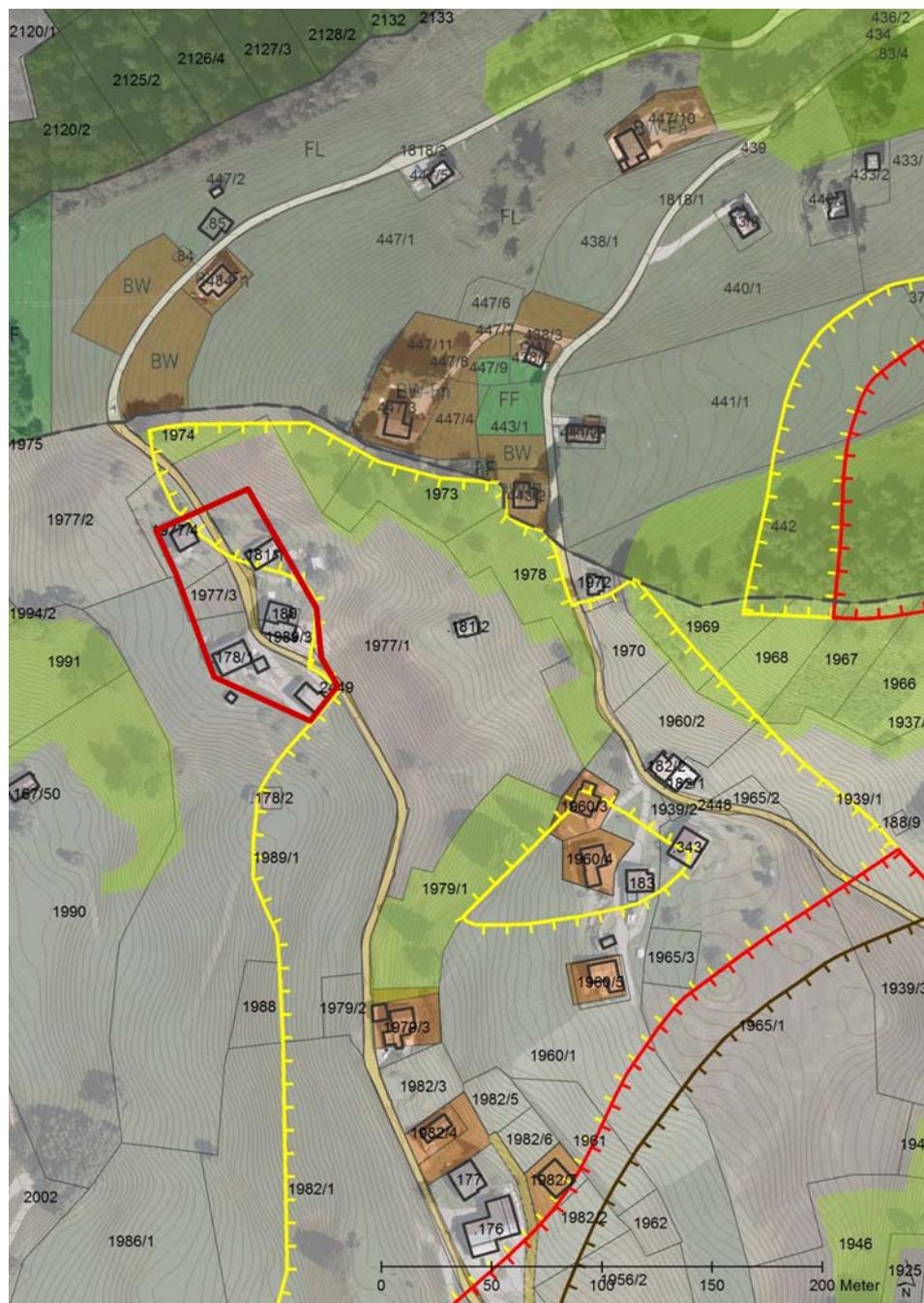
Oberhalb der Straße Lücke zwischen den bestehenden Gebäuden schließen; dabei auch hier maßvolle bauliche Verdichtung prüfen.

Gebäudebestand in BW-Widmung einbeziehen.

Unterhalb der Straße BW-Widmung kurz- bis mittelfristig nur als Grundlage für Umbau und Aktivierung des Bestandes (ehemaliger Gasthof, siehe a) für die Wohnnutzung. Langfristig und erst nach vollständiger Bebauung des Bereiches oberhalb der Straße maßvolle Ausdehnung auch unterhalb der Straße um den Bereich der bestehenden Bebauung.

Roter Punkt bleibt bestehen.

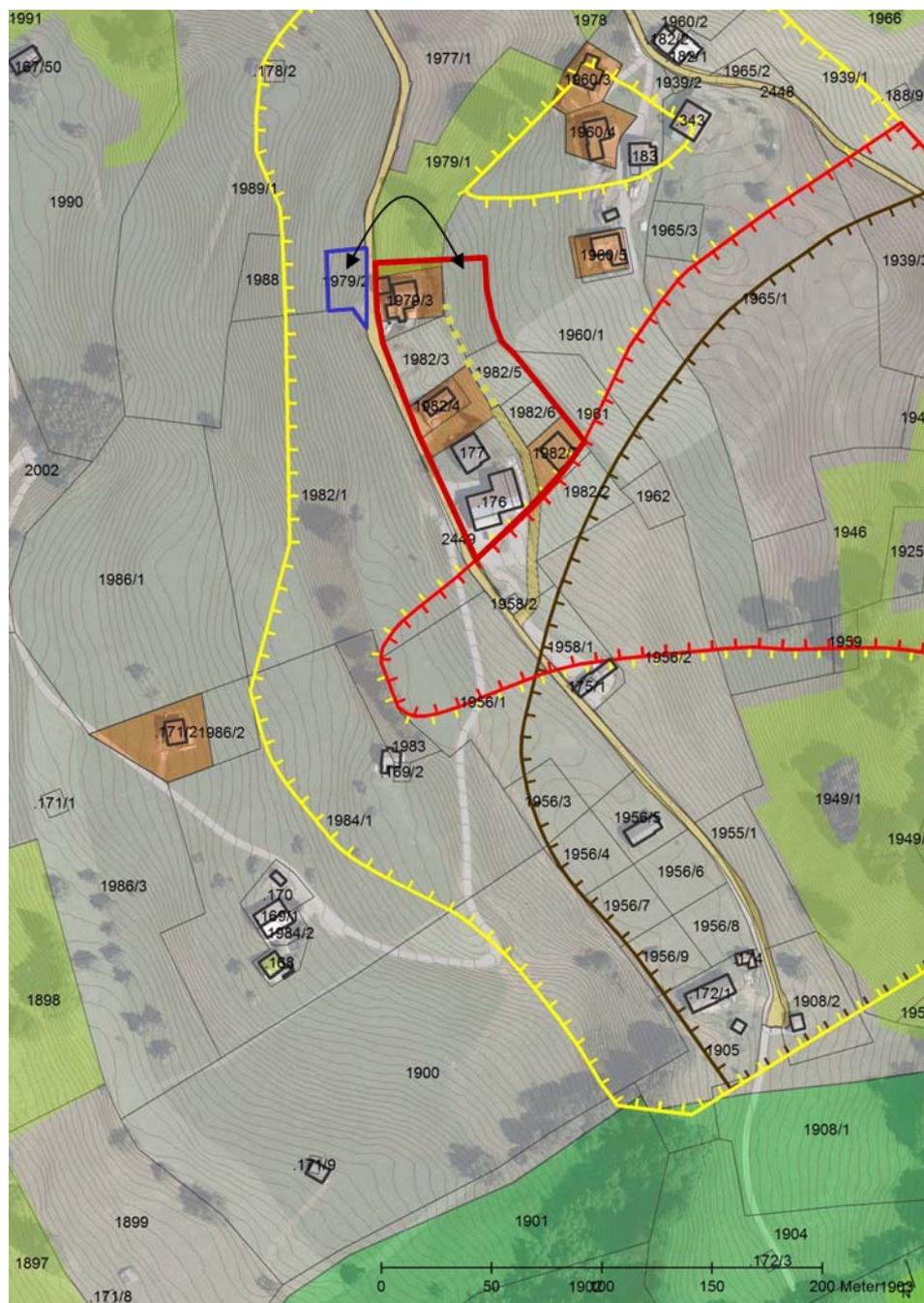
Hindregga



Lückenauffüllung vor kleinräumiger Abrundung nach außen.
Dabei situationsverträgliche, verdichtete Bauweise prüfen.

Insbesondere talseitig auf Erscheinungsbild achten. Dazu Objekte an die Straße stellen.
Gelbe Gefahrenzone berücksichtigen. Bauen nur nach Auflage der zuständigen Behörden/Dienststellen.

Berghof



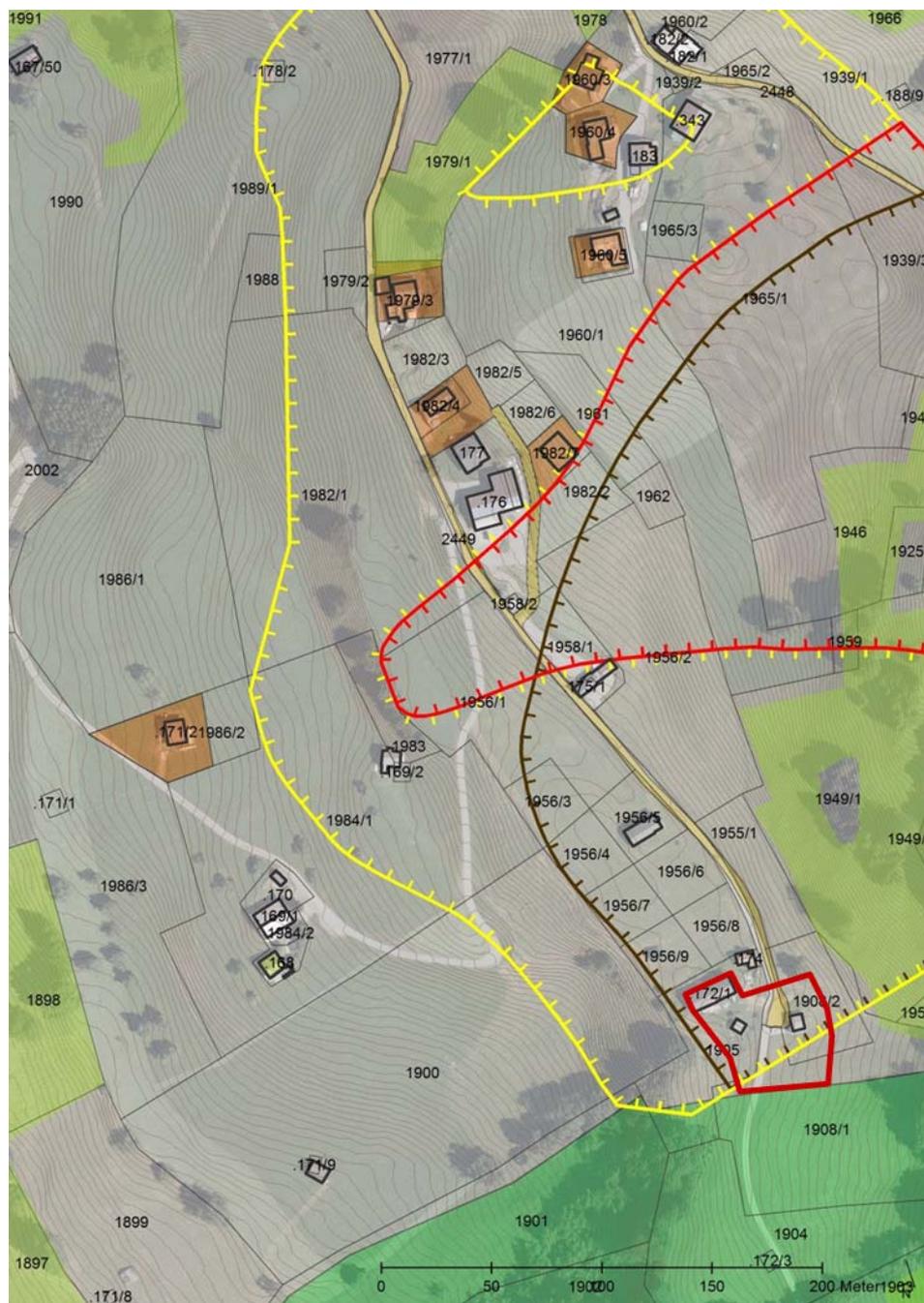
Keine Entwicklung unterhalb der Straße.

Vorrangig Lückenauffüllung.

Abrundung in 2. Bautiefe; damit Weiler-Abrundung nach Norden fortsetzen; dazu Flächentausch und Verlängerung des Erschließungsweges für 2. Bautiefe zur Bauplatzschaffung prüfen.

Gelbe Gefahrenzone berücksichtigen. Bauen nur nach Auflage der zuständigen Behörden/Dienststellen.

Kapelli / Mesmeri

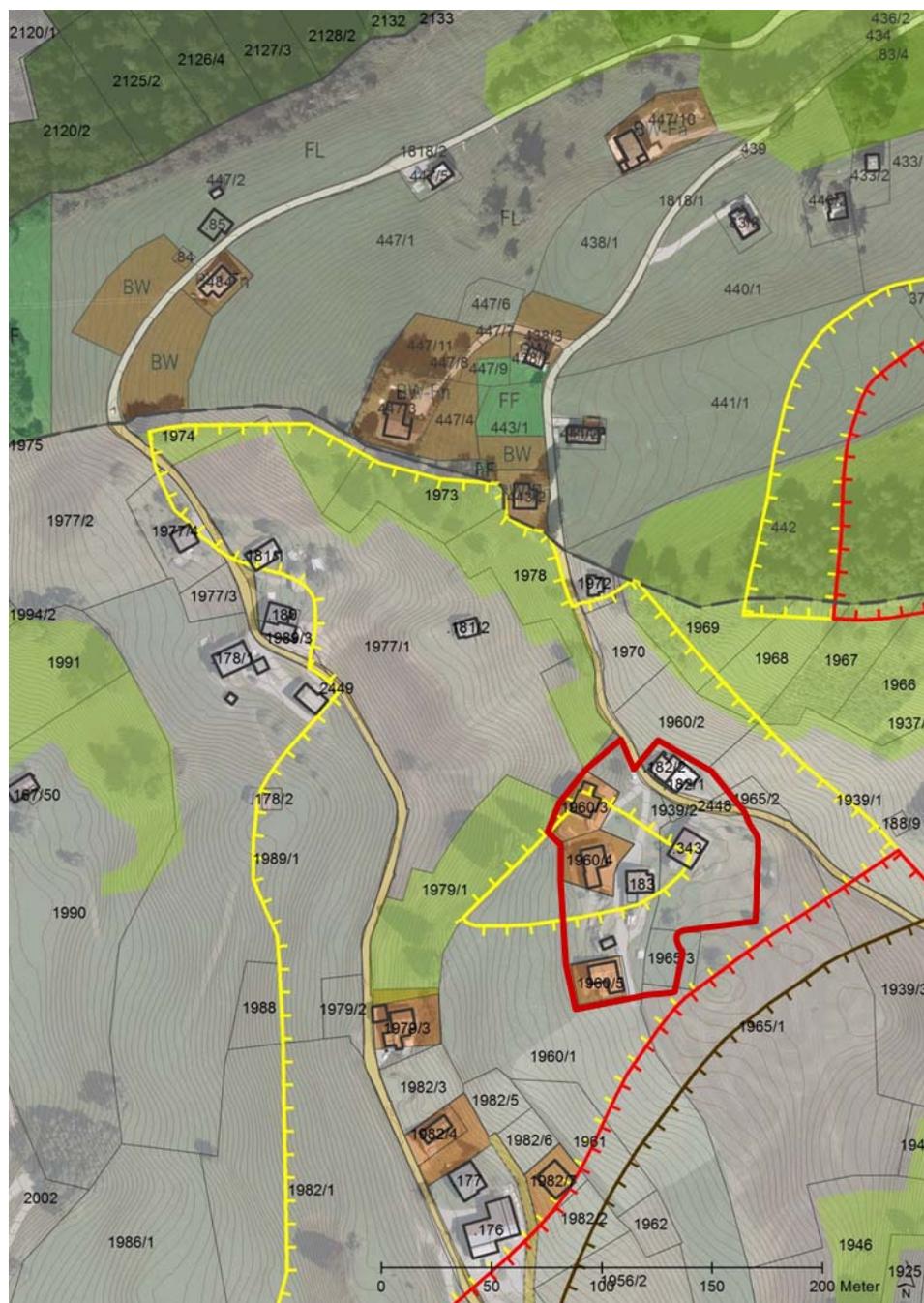


Keine Bauflächenwidmung nördlich der Kapelle; damit auch Sicht auf Kapelle freihalten.
Kapellen-seitig Entwicklung eng am Bestand begrenzen; damit Freistellung der Kapelle erhalten / unterstützen.

Kleinräume Entwicklung südlich des Bestandes. Dazu innerfamiliärer Flächenabtausch und verdichtete Bauweise prüfen.

Naturräumliche Gegebenheiten (Gelbe Zone, Brauner Hinweisbereich, alte Entwässerung) berücksichtigen. Bauen nur nach Auflage der zuständigen Behörden/Dienststellen.

Künga



Vorrangig Lückenauffüllung.

Auch Abrundung denkbar; vor allem im Sichtschatten der Bebauung und in der Senke an der Straße. Damit talseitig Erscheinungsbild beachten.

Maßvolle Verdichtung (zB Doppelhäuser) prüfen.

Gelbe Gefahrenzone berücksichtigen. Bauen nur nach Auflage der zuständigen Behörden/Dienststellen.

Obermahd



Kleinräumige Abrundungen im Hofverband – Innerhalb der Siedlungsgrenze.
Dabei insbesondere talseitig auf Erscheinungsbild achten.

Maßvolle Verdichtung prüfen, zB gekuppelte Bauweise, Doppelhäuser.

Gelbe Gefahrenzone berücksichtigen. Bauen nur nach Auflage der zuständigen Behörden/Dienststellen.

Hinweis: Nach Aussagen von Dipl.-Geol. Eva Vigl, Abteilung Raumplanung und Baurecht / Geologie ist eine Bauflächenwidmung innerhalb des o.a. Siedlungsrandes denkbar, Eine Bebauung darf nur unter Auflagen der zuständigen Behörden/Dienststellen erfolgen.