

Verordnung  
Räumlicher Entwicklungsplan  
Marktgemeinde Lustenau

27.6.2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Abschnitt: Allgemeines</b>	<b>3</b>
§ 1 Bestandteile REP	3
§ 2 Alleinstellungsmerkmale Lustenaus	3
§ 3 Grundlegende Ziele der Gemeindeentwicklung	3
§ 4 Bezug zu übergeordneten Strategien	4
<b>2. Abschnitt: Siedlungsraum</b>	<b>5</b>
§ 5 Siedlungsentwicklung	5
§ 6 Verdichtung	6
§ 7 Orts- und Landschaftsbild	6
§ 8 Freiflächen im Siedlungsgebiet	7
§ 9 Siedlungsrand	8
§ 10 Teilung von Grundstücken	9
§ 11 Umlegung von Grundstücken	9
§ 12 Energie und Klima	9
<b>3. Abschnitt: Wirtschaftsraum</b>	<b>11</b>
§ 13 Wirtschaftsentwicklung	11
§ 14 Kern- und Mischgebiete	11
§ 15 Betriebsgebiete	12
§ 16 Einzelhandel	14
<b>4. Abschnitt: Freiraum und Landschaft</b>	<b>15</b>
§ 17 Ziele der Landschaftsentwicklung	15
§ 18 Landschafts- und Naturschutz	16
§ 19 Gewässerschutz	16
§ 20 Landwirtschaft	17
§ 21 Freizeit und Erholung	17
§ 22 Schutz vor Naturgefahren	18
§ 23 Sondergebiete	18
<b>5. Abschnitt: Sozialraum</b>	<b>20</b>
§ 24 Struktur des Sozialraums	20
§ 25 Bildung und Chancengerechtigkeit für Kinder und Jugendliche	20
§ 26 Bildungs-, Kinder- und Jugendeinrichtungen	20
§ 27 Spiel-, Aufenthalts und Begegnungsräume	20
§ 28 Gemeinbedarfseinrichtungen	21
§ 29 Gemeinnütziger Wohnbau	21
§ 30 Publikumsintensive Veranstaltungsstätten	22
<b>6. Abschnitt: Versorgungsraum und technische Infrastruktur</b>	<b>23</b>
§ 31 Versorgungsnetze	23
<b>7. Abschnitt: Verkehr und Mobilität</b>	<b>24</b>
§ 32 Verkehrsentwicklung	24
§ 33 Überörtliche Abstimmung	24
§ 34 Straßen und Wege	25
<b>8. Abschnitt: Verfahrensfragen</b>	<b>26</b>
§ 35 Planerische Umsetzung	26
§ 36 Aktive Bodenpolitik und Vertragsraumordnung	26
§ 37 Regionale Zusammenarbeit	27
§ 38 Beteiligung und Interessensausgleich	27

# 1. Abschnitt: Allgemeines

## § 1 Bestandteile REP

- (1) Der Räumliche Entwicklungsplan (REP) der Marktgemeinde Lustenau besteht aus einer Verordnung und einem Zielplan. Der Zielplan ist integrierender Bestandteil der Verordnung.

## § 2 Alleinstellungsmerkmale Lustenaus

- (1) «Chancenreicher Lebensraum»  
Lustenau bekennt sich zu einem chancenreichen Lebensraum für Kinder und Jugendlichen mit Bildungs- und Entfaltungsräumen, die eine gute Entwicklung von klein auf fördern.
- (2) «Lebens- und Arbeitsort Lustenau»  
Die positive und vielfältige Entwicklungsdynamik prägt das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen, sorgt für lebenswerte Nachbarschaften und ermöglicht kurze Wege. Wohnen, Arbeiten, Lernen, Einkaufen und Erholen sind in Lustenau in verträglicher Durchmischung und auf hohem Qualitätsniveau möglich.
- (3) «Lustenau am Rhein»  
Zukünftig wird sich die Marktgemeinde Lustenau stärker dem Rhein zuwenden, anstatt sich von ihm abzuwenden. Getrieben vom Hochwasserschutzprojekt «Rhesi: Rhein – Erholung und Sicherheit», wird sich das Erscheinungsbild von Lustenau an der westlichen Gemeindegrenze positiv verändern und auch kommunal werden Maßnahmen gesetzt den Rhein ins Zentrum zu rücken.
- (4) «Freiraum Lustenau»  
Das Siedlungsgebiet Lustenaus ist geprägt von einer starken Durchgrünung und einer hohen Wohnumfeldqualität. Das Lustenauer Ried ist bedeutender Bestandteil einer der größten zusammenhängenden Landschaftsräume im Rheintal. Beide Aspekte sind zentrale ökologische, soziale und ökonomische Qualitätsmerkmale Lustenaus.

## § 3 Grundlegende Ziele der Gemeindeentwicklung

- (1) Die Lustenauer Gemeindeentwicklung verfolgt folgende grundlegende Ziele:
  - a) Die Siedlungsentwicklung Lustenaus ist geprägt von vielfältigen und aufgewerteten Zentren und attraktiven Wohn- und Betriebsgebieten. Anziehende öffentliche Räume und eine ortsverträgliche Verdichtung ermöglichen Entwicklungsspielräume und eine hohe Siedlungsqualität.
  - b) Die Lustenauer Bildungslandschaft wird auf Grundlage des Bildungskonzepts in enger Kooperation mit Bildungseinrichtungen bedarfsgerecht weiterentwickelt - immer am Ziel der Chancengerechtigkeit für Kinder und Jugendliche orientiert. Lustenau stellt ein breites Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder, Kindergartenkinder und

SchülerInnen und ausreichend bedarfsgerechte Plätze im Siedlungsgebiet zur Verfügung.

- c) Die Wirtschaftsentwicklung Lustenaus erfolgt differenziert und zukunftsgerichtet sowohl in den Betriebsgebieten als auch in den Mischgebieten und ist abgestimmt mit anderen Nutzungen und der Erschließung.
- d) Die Verkehrsentwicklung Lustenaus setzt auf die vier Pfeiler «Verkehr verlagern», «Verkehr verträglich gestalten», «Verkehr vermeiden» und «Verkehrsinfrastrukturen verbessern». Von entscheidender Bedeutung ist dabei die Entlastung der Ortsdurchfahrt und die Erhöhung der Verkehrssicherheit.
- e) Lustenau verfügt im Siedlungsgebiet über attraktive Außen- und Freiräume für alle und ein attraktives Angebot an Individual- und Vereinssport.
- f) Die Natur- und Landschaftswerte Lustenaus werden erhalten, gezielt gefördert und weiterentwickelt.
- g) Soziale Infrastrukturen werden bedarfsgerecht geplant und soziale Themen aktiv in die Raumentwicklung einbezogen.
- h) Lustenau entwickelt energie-, flächen-, und kosteneffiziente Raumstrukturen und strebt eine möglichst rasche Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern an. Dabei erfolgen eine integrale Planung sowie eine nachhaltige Weiterentwicklung der Versorgungsinfrastruktur.

#### **§ 4 Bezug zu übergeordneten Strategien**

- (1) Das «Raumbild Vorarlberg 2030» bildet den übergeordneten strategischen Handlungsrahmen. Lustenau nimmt dabei eine zentrale Rolle als Grenzgemeinde im «Ballungsraum Rheintal» ein.
- (2) Das «Mobilitätskonzept Vorarlberg 2019» stellt die Handlungsanleitung für die künftige Mobilitäts- und Verkehrspolitik des Landes dar. Der REP Lustenau baut auf diesen Grundsätzen für die künftige Verkehrspolitik auf und berücksichtigt dabei auch den nationalen «Mobilitätsmasterplan 2030».
- (3) Das «Agglomerationsprogramm Rheintal 4. Generation» wurde unter Mitwirkung der Marktgemeinde Lustenau erarbeitet. Der REP Lustenau knüpft daran an.
- (4) Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Kompetenzen und Möglichkeiten dafür ein, dass das Instrument der Landesgrünzone überprüft und an die heutigen Verhältnisse angepasst wird. Im Rahmen von Kompensationen sollte z. B. der Aspekt der qualitativen Aufwertung der Landschaft stärker betont werden (in Ergänzung zur flächigen Kompensation).
- (5) Aus Sicht der Gemeinde ist im Bereich der Blauzone die Umsetzung schutzwasserbaulicher Maßnahmen erforderlich. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Kompetenzen und Möglichkeiten für einen bestmöglichen Schutz des Siedlungsgebietes ein.

## 2. Abschnitt: Siedlungsraum

### § 5 Siedlungsentwicklung

- (1) Die Vorgaben und Ziele in diesem Abschnitt basieren auf einer Weiterentwicklung des Masterplans Siedlungsentwicklung (Metron, 2017). Die Siedlungsentwicklung Lustenaus verfolgt folgende allgemeine Ziele:
  - a) Ausbau und Verbesserung der hohen Siedlungsqualität
  - b) Ausbau und Verbesserung dichter, multifunktionaler und lebendiger Ortszentren
  - c) Ortsverträgliche und differenzierte Weiterentwicklung und Verdichtung der Wohngebiete
  - d) Förderung der Nachverdichtung und Umstrukturierung vorhandener Bausubstanz
- (2) Die drei Zentren Kirchdorf, Rheindorf und Hasenfeld stellen die Ortskerne und Siedlungsschwerpunkte Lustenaus dar. Wobei das Zentrum Kirchdorf das Hauptzentrum und die Zentren Rheindorf und Hasenfeld Ortsteilzentren darstellen. Die Zentren werden mit großer Sorgfalt auf Basis der jeweiligen Konzepte weiterentwickelt. Dabei gelten folgende Ziele:
  - a) Bestehendes und Neues sind optimal aufeinander abzustimmen
  - b) Bauprojekte sind mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität auszuführen
  - c) Öffentliche Räume sind hochwertig zu gestalten und deren diverses Nutzungsspektrum aufeinander abzustimmen
  - d) Die Nahversorgung in den Zentren ist sicherzustellen
  - e) Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr werden gefördert und priorisiert
  - f) Motorisierter Individualverkehr wird minimiert und Parkierung möglichst unterirdisch sichergestellt
- (3) Für das Siedlungsgebiet im Bereich der Wohnnutzungen und wohnverträglichen Nutzungen legt der REP für vier unterschiedliche Kategorien grundlegende Entwicklungsziele fest:
  - a) Zentrumsgebiete gem. Abs. 5
  - b) Dichte Wohngebiete gem. Abs. 6
  - c) Lockere Wohngebiete gem. Abs. 7
  - d) Sehr lockere Wohngebiete gem. Abs. 8
- (4) Aufbauend auf den Vorgaben des REP wird der bestehende Masterplan Siedlung aktualisiert, welcher Details wie z.B. die Baunutzungszahl, die Bauflächenzahl, die Geschoszahl und eine Grünflächenziffer definiert.

- (5) In den Zentrumsgebieten wird eine Durchmischung von Wohnen, Handel, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen angestrebt. Die Zentrumsgebiete weisen die höchsten Dichten im Siedlungsgebiet auf. Gebäude und Außenräume sind aufeinander abzustimmen und in überzeugender städtebaulicher Einordnung und Qualität zu gestalten. Einfamilienhäuser sollen unter Berücksichtigung der Bestandssituation möglichst vermieden werden. Öffentlichen Räumen wie Parks und Plätzen, aber auch den Gebäudevorbereichen und Straßenräumen ist hier besondere Beachtung zu schenken.
- (6) In den dichten Wohngebieten sollen Mehrfamilienhäuser angestrebt werden. Die Hauptnutzung ist Wohnen. Hier sind höhere Dichten als in den übrigen Wohngebieten anzustreben. Dabei sind eine gute Wohnqualität und ein ausreichendes Angebot an attraktiven Außenräumen sicherzustellen. Wenig störende gewerbliche Nutzungen sind möglich. Für diese ist ein Emissionsnachweis erforderlich, der eine geringe Lärm- und Verkehrsbelastung ausweist.
- (7) In den lockeren Wohngebieten sind die gute Wohnqualität, der stark durchgrünte Charakter und die reine Wohnnutzung zu erhalten. Demzufolge sind hier geringere Dichten anzustreben. In einzelnen Ausnahmen sind nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich, insbesondere, wenn diese direkt dem Quartier zugutekommen (z. B. lokale Nahversorgung).
- (8) In den sehr lockeren Wohngebieten sind die gute Wohnqualität, der stark durchgrünte Charakter und die reine Wohnnutzung zu erhalten. Demzufolge sind hier geringere Dichten anzustreben. Die Übergänge von der Siedlung zur Landschaft sind sorgfältig zu gestalten.

## **§ 6 Verdichtung**

- (1) Die Innenentwicklung hat bei der Siedlungsentwicklung Lustenaus Priorität. Die Bauflächenreserven und die Potenziale in der bebauten Bauzone werden bestmöglich genutzt. Dabei soll eine ortsverträgliche Verdichtung, das heißt eine auf die örtliche Situation abgestimmte und damit maßstäblich verträgliche Verdichtung stattfinden, welche die hohe Siedlungsqualität Lustenaus auch künftig sicherstellt und explizit auch die Durchgrünung und Freiräume erhält.
- (2) Der REP bezeichnet im Zentrum Kirchdorf zwei Verdichtungszone. Diese werden auf Basis eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt. Neben der Qualität der Hochbauten haben auch die Außenräume eine zentrale Bedeutung und sind entsprechend den Zielsetzungen für Zentrumsgebiete in ausreichender Menge und Qualität zu errichten. Insbesondere im Bereich Zentrum Baufeld Ost soll künftig ein Freiraum von ausreichender Größe für die Freiraumversorgung des Quartiers sichergestellt werden.

## **§ 7 Orts- und Landschaftsbild**

- (1) Bauvorhaben sollen mit besonderer Sorgfalt auf ihre Umgebung umgesetzt werden. Ziele sind dabei eine optimale Abstimmung von Neuem auf das Bestehende sowie eine positive und verbessernde Auswirkung auf das Ortsbild. Es soll ein «Masterplan Ortsbildschutz» (Ortsbildinventar) erarbeitet werden, welcher eine Kartierung, Beschreibung und Zielformulierung der besonderen und

erhaltenswerten Gebäude oder Gebäudeensembles sowie ortsbildprägender Frei- und Grünraumstrukturen beinhaltet.

- (2) Die bestehenden Quartiersplanungen werden nach Bedarf umgesetzt. Weitere Quartiersentwicklungskonzepte bspw. für bestimmte Siedlungsbereiche oder Straßenzüge sind nach Erfordernis zu prüfen.
- (3) Bei Bauvorhaben, welche in größeren zusammenhängenden Bauflächenreserven von mehr als 5000m<sup>2</sup> liegen, wird angestrebt vor dem Baugesuch eine Quartiersbetrachtung durchzuführen. In dieser sind eine Beurteilung des vorhandenen Ortsbildes insbesondere der Freiraumsituation durchzuführen sowie die städtebauliche Einpassung des Bauvorhabens, die Art der Flächennutzung, die Bebauungsdichte, die Gebäudehöhen, die Ausgestaltung von Gebäuden, von Außenräumen und der Erschließung aufzuzeigen.
- (4) Bei Bauvorhaben mit mehr als 5 Wohnungen wird angestrebt ein Außenraumkonzept zu erstellen. Das Außenraumkonzept ist ein verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung und beinhaltet die Gestaltung des Außenraums und die geplante Bepflanzung und Möblierung (Plan und Liste mit Art und Größe der Pflanzen).
- (5) Mit der Koordination und Unterstützung des Netzwerkes „Ein guter Rat“, trägt die Gemeinde aktiv dazu bei, leerstehende Gebäude zu reaktivieren.
- (6) Die Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen darf höchstens 120 cm betragen. Im Bereich von Kreuzungen und Einmündungen wird die Höhe aufgrund von notwendigen Sichtfenstern gemäß Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen festgelegt. «Lebende Zäune» (wie z.B. Hecken) sind nicht als Einfriedungen im baurechtlichen Sinn anzusehen.
- (7) Die Gemeinde führt weiterhin einen Baumkataster, in welchem öffentliche Bäume und deren Eigenschaften (wie Art, Kronendurchmesser, Baumhöhe, Stammumfang, Pflegemaßnahmen etc.) erfasst sind. Eine wichtige Aufgabe dabei ist es, die bestehenden Bäume bestmöglich zu schützen und kontinuierlich neue Bäume zu pflanzen.

## **§ 8 Freiflächen im Siedlungsgebiet**

- (1) Die Marktgemeinde Lustenau setzt sich für den Erhalt, die Pflege und den sukzessiven Ausbau der innerörtlichen Freiräume ein. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:
  - a) Die hochwertigen Gartenquartiere mit deren typischen Strukturen wie Vorgärten oder Obstbaumwiesen sollen möglichst erhalten werden.
  - b) Abwechslungsreiche und qualitative Gestaltung von Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsräumen in der gesamten Gemeinde und sichere Vernetzung dieser Räume.
  - c) Sicherung und Weiterentwicklung der prägenden und identitätsstiftenden Landschaftselemente innerhalb der Siedlung.
  - d) Anbindung der siedlungsumgebenden Landschaft an die Freiflächen im Siedlungsgebiet und Integration von Gewässern in die Freiraumplanung.

- e) Mehrfachnutzung von Freiflächen wie z.B. Grünflächen, Parks und Plätze als Spiel-, Sport- und Aufenthaltsräume.
  - f) Integration von Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsräumen bei der Entwicklung größerer Wohnanlagen.
  - g) Gestaltung von Straßenräumen als öffentliche Räume für Spielen, Aufenthalt und Begegnung für alle Generationen.
  - h) Minimierung versiegelter Flächen durch Entsiegelung sowie möglichst Vermeidung von weiteren Versiegelungen.
  - i) Vermeidung von sommerlicher Überhitzung und Hitzeinseln.
  - j) Schutz der Gesundheit der Bevölkerung in Bezug auf die Auswirkungen des Klimawandels (Schattenplätze, Trinkbrunnen, Sitzbänke, Ruheplätze, etc.)
  - k) Erhaltung der innerörtlichen Luftzirkulation und Vernetzung der Freiräume
  - l) Erhaltung und Förderung der Biodiversität
- (2) Im Zielplan des REP sind «Bedeutende innerörtliche Freiräume» bezeichnet, welche als Freiflächen möglichst gesichert und erhalten werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um größere Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes, welche damit gesichert und grundsätzlich nicht verbaut werden. Diese Freiraumsicherung im öffentlichen Interesse erfolgt mit dem Ziel, Freiflächen (bspw. für die Errichtung von Parks oder Spielplätze) und damit eine hohe Wohnumfeldqualität zu sichern sowie wertvolle Freiraumstrukturen zu erhalten. Darauf aufbauend soll ein Freiraumkonzept erstellt werden, welches die Flächen weiter konkretisiert, bei Bedarf weitere Flächen ausweist und die jeweiligen Zielsetzungen formuliert.

## § 9 Siedlungsrand

- (1) Die Siedlungsentwicklung Lustenaus erfolgt im Zeithorizont des REP von etwa 8 bis 15 Jahren innerhalb des mittelfristigen Siedlungsrandes. Als Orientierungsinhalt zeigt der REP darüber hinaus den langfristigen Siedlungsrand im Sinne eines Ausblicks auf strategische Erweiterungsflächen, welche im Falle einer Änderung der Landesgrünzone bspw. für die Widmung von Betriebsgebieten geeignet wären. Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets für Wohn- und Mischgebiete wird langfristig ausgeschlossen. Die Potenziale der Innenentwicklung sind sehr groß und auf absehbare Zeit ausreichend. Kleinräumige, orts- und landschaftsbildverträgliche Abrundungen von max. 200m<sup>2</sup> sind nur dann zulässig, wenn eine raumplanungsfachliche Prüfung keinen Widerspruch erbringt sowie keine besonderen Flächen betroffen sind.
- (2) Die Übergänge von der Siedlung zur Landschaft sind im Sinne eines attraktiven und naturnahen Landschaftsbildes zu gestalten. Gestaltungsdefizite sind zu beheben. Punktuelle Schwerpunkte für eine gestalterische Aufwertung stellen die Ortschaftseingänge dar. Dabei sind auch die Zugänge zum Rhein und Ried für die Naherholung und die Lenkung der Naherholung, im Hinblick auf die Bedürfnisse von Landwirtschaft und Naturschutz, von Bedeutung.
- (3) Die Kompensationsstrategie Lustenau zur Entwicklung eines Flächen- und Maßnahmenpools, um etwaige künftige Siedlungserweiterungen zu kompensieren, zeigt konkrete Maßnahmen auf und wird langfristig weiterverfolgt. Dazu wird die

Idee eines Ökokontos mit Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz zur Kompensation künftiger Eingriffe weiterverfolgt.

## **§ 10 Teilung von Grundstücken**

- (1) Grundsätzlich sollen unter Berücksichtigung der Bestandssituation in den Zentrumsgebieten größere zusammenhängende Grundstücke erhalten bleiben.
- (2) Bei der Teilung von Grundstücken sind die folgenden Erschließungsgrundsätze einzuhalten:
  - a) Die Dimensionierung orientiert sich am Merkblatt «Erschließungsstraßen Ausbaustandards Wohngebiet».
  - b) Eine Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr ist gem. Straßen- und Wegkonzept oder Ersichtlichmachung im Flächenwidmungsplan sicherzustellen.
  - c) Grundstückszufahrten sind möglichst gemeinsam zu nutzen

## **§ 11 Umlegung von Grundstücken**

- (1) Die Gemeinde bekennt sich zum Einsatz des Instrumentes der Baulandumlegung. Erschließungswege sollen ins Öffentliche Gut übergeben werden. Gemeinsame Anlagen und Allgemeinflächen sind nach örtlichen Notwendigkeiten festzulegen (z.B. Grünflächen, Spielplätze, Müllsammelstellen). Umlegungskonzepte berücksichtigen die Aspekte Erschließung, Bebauung und Grünraum.

## **§ 12 Energie und Klima**

- (1) Die Marktgemeinde Lustenau bleibt e5-Gemeinde. Die Steigerung der Energieeffizienz, ein aktiver Klimaschutz sowie die Anpassung an die unvermeidbaren Klimaveränderungen sind maßgebliche Aspekte auf dem Weg zur Erreichung der Energieautonomie+ sowie der Klimaziele von Paris. Die Marktgemeinde Lustenau verfolgt mit ihrer Siedlungsplanung im Bereich Energieeffizienz, Klimaschutz und Klimaanpassung folgende Ziele:
  - a) Möglichst rasche Energieautonomie durch die Steigerung der Energieeffizienz und Ausbau der erneuerbaren Energiequellen (wie z.B. in Form von Nahwärmenetzen auf Basis erneuerbarer Energieträger oder die Nutzung möglicher Abwärmepotentiale bspw. im Betriebsgebiet Heitere)
  - b) Unterstützung energie-, flächen-, und kosteneffiziente Bauweisen und Raumstrukturen (bspw. durch eine ortsverträgliche Verdichtung und das Halten von Siedlungsrändern)
  - c) Förderung von gesunden und umweltfreundlichen Mobilitätsformen (wie z.B. durch Schaffung kurzer Wege für den Fuß- und Radverkehr oder den Ausbau und die Attraktivierung des Öffentlichen Verkehrs)
  - d) Erhaltung und Erweiterung von Grünflächen zur Förderung der Biodiversität, der Luftreinhaltung und der Temperaturregulation (wie z.B. durch Außenraumkonzepte, Minimierung der Versiegelung, Freihaltung von Kaltluftbahnen, oder ein nachhaltiges Grünflächenmanagement)

Diese energiepolitischen Ziele der Gemeinde werden neben Maßnahmen im Bereich von Information, Beratung und Förderung auch über die Anwendung von geeigneten raumplanerischen Instrumenten (wie z.B. Raumplanungsverträgen oder Bebauungspläne) umgesetzt. Eine Planungsgrundlage bildet die Energieraumplanung Lustenau (alpS, 2019).

- (2) Alle neu errichteten Dachflächen sollten mit Photovoltaik- und ggf. auch thermischen Solaranlagen ausgestattet werden. Dies sind Maßnahmen, die bereits heute eine hohe Wirtschaftlichkeit aufweisen. Im Fall von Flachdächern und schwach geneigten Dächern soll nach Möglichkeit eine Kombination aus Dachbegrünung und solarer Nutzung angestrebt werden. Die Gemeinde stellt die Umsetzung von solarer Nutzung und Dachbegrünung durch geeignete Maßnahmen (wie bspw. Beratungen, Förderungen, Bebauungspläne, Bauvorschriften) sicher. Ausgenommen sind aufgrund ihrer Ausrichtung und Lage ungeeignete Dächer sowie Nebengebäude.
- (3) Die umfassende Berücksichtigung von energie- und klimaschutzrelevanten Aspekten der Gemeindeentwicklung sowie die Definition von konkreten Zielsetzungen und Absenkpfeilen, erfolgt über die Erstellung eines Energie- und Klimaschutzleitbildes.

# 3. Abschnitt: Wirtschaftsraum

## § 13 Wirtschaftsentwicklung

- (1) In Lustenau hat sich mit dem Millenniumspark ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit hoher Ausstrahlung entwickelt. Das Prinzip von attraktiven Standorten, hochwertigen und nachhaltigen Unternehmen, der Förderung von Synergien und überbetrieblichen Infrastrukturen (Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeitangebote) soll an allen Standorten differenziert weiterverfolgt werden. Eine Grundlage für die Weiterentwicklung der Betriebsgebiete bildet der Masterplan Betriebsgebiete (Metron, 2018).
- (2) Lustenau ist aktuell und soll auch in Zukunft sowohl einen attraktiven Betriebsstandort als auch einen attraktiven Wohnort mit hoher Wohnqualität darstellen. Anknüpfend an die grundlegende Zielsetzung gem. §3 Abs. 1 lit. c wonach die Wirtschaftsentwicklung Lustenaus differenziert und zukunftsgerichtet erfolgen soll, definiert der REP weitergehende Ziele für die künftige Wirtschaftsentwicklung in den Kern- und Mischgebieten (siehe § 14) und in den Betriebsgebieten (siehe §15).
- (3) Synergien und die Verträglichkeit von unterschiedlichen Nutzungen und Betrieben sind für die Standortattraktivität zentral. Innovative Nutzungskonzepte mit Synergien zwischen den Betrieben und weiteren Nutzungen sollen möglich sein. Nutzungskonflikte, bspw. Belästigungen von Wohnnutzungen durch Betriebs- oder Verkehrslärm, gilt es zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies ist bereits bei der Planung zu beachten und bei Bedarf auch baulich sicherzustellen. Bei der Widmung von Betriebsgebieten werden Wohnnutzungen innerhalb dieser Gebiete mit Zonierung ausgeschlossen.
- (4) Künftige Betriebsansiedelungen sollen nur an gut erschlossenen Orten erfolgen. Diese sollen sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr und Lastwagenverkehr als auch mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln wie Bahn, Bus und Fahrrad sowie zu Fuß gut erreichbar sein. Vor allem bei etwaigen Widmungen von neuen Betriebsgebieten ist die Erschließungsgüte mit dem öffentlichen Nahverkehr ein zentrales Kriterium. Beim Betriebs- und Besucherverkehr ist eine gute Erreichbarkeit ohne Beeinträchtigung der Wohnquartiere sicherzustellen. Beim Pendlerverkehr ist ein hoher Anteil am öffentlichen Verkehr, am Fuß- und Radverkehr anzustreben.

## § 14 Kern- und Mischgebiete

- (1) Eine aktive Zentrumsbildung und ein attraktives Ortszentrum mit hoher Lebens-, Aufenthalts-, Einkaufs- und Arbeitsqualität sind wesentliche Entwicklungsanliegen der Marktgemeinde Lustenau.
- (2) In den Kern- und Mischgebieten wird auch künftig eine Durchmischung von verträglichen Nutzungen, d. h. eine Ansiedelung neuer und die Weiterentwicklung bestehender nichtstörender, zentrumsorientierter Betriebe als wichtige Ergänzung zu den reinen Betriebsgebieten, angestrebt.

- (3) Im Zielplan des REP werden entlang der Hauptstraßen sogenannte Gewerbe Schwerpunkte bezeichnet, welche sich innerhalb der Mischgebiete besonders als Standorte für Betriebe, Dienstleistungen und Gewerbe eignen. Hier soll außerhalb der Betriebsgebiete die Betriebsansiedlung schwerpunktmäßig stattfinden.
- (4) Hotellerie, Gastronomie und der Handel sollen primär in den Mischgebieten und vor allem in den Zentren und in den als «Schwerpunkt Gewerbe» bezeichneten Gebieten stattfinden und sind auf die umliegenden Nutzungen abzustimmen. Als sinnvolle Ergänzung sollen diese Nutzungen auch in Betriebsgebieten möglich sein.

## § 15 Betriebsgebiete

- (1) Mit der Entwicklung der Betriebsgebiete in der Marktgemeinde Lustenau werden folgende Ziele verfolgt:
  - a) Erhalt des differenzierten Angebots an Betriebsstandorten für kleine, mittlere und große Unternehmen
  - b) Aufeinander abgestimmte Nutzungen und für angrenzende Wohngebiete verträgliche Nutzung und Vermeidung von Nutzungskonflikten
  - c) Gewährleistung einer geordneten, etappenweisen Entwicklung bei größeren Gebieten
  - d) Aufrechterhaltung des guten Standort-Images dank weiterhin hoher gestalterischer und architektonischer Qualitäten und einer städtebaulichen Einordnung an Hauptstraßen, Knoten und Ortseingängen
  - e) Vereinbarkeit von Familie und Beruf (z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen)
- (2) Im Bereich der Gebäude werden in den Betriebsgebieten folgende Zielsetzungen verfolgt:
  - a) Das Nutzungsmaß orientiert sich am Bestand, der Umgebung und Lage sowie an der Prämisse des haushälterischen Umgangs mit Bauland.
  - b) Die Lage der Bauten orientiert sich an den bestehenden Gebäude- und Straßenfluchten.
  - c) Wenn wirtschaftlich tragfähig, sind Bauten immer mehrgeschossig zu errichten.
  - d) Eine naturverträgliche Beleuchtung und Verglasung sind sicherzustellen.
- (3) Im Bereich des Verkehrs werden in den Betriebsgebieten folgende Zielsetzungen verfolgt:
  - a) Gewährleistung einer guten, funktionalen und sicheren Erschließung und ein gelenkter Betriebs-/Lieferverkehr
  - b) Verkehrsvermeidung und Verkehrsminimierung sowie Förderung von umweltfreundlichem Verkehr (Anbindung öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)

- c) Negative Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs und Lieferverkehrs reduzieren (z.B. mit betrieblichem Mobilitätsmanagement und betriebsübergreifendem Parkraummanagement)
  - d) Gleichwertige Berücksichtigung aller Nutzeransprüche im Straßenraum durch multifunktionale und sichere Straßenräume, gute Verkehrslenkung und attraktive Fuß- und Radwege und Busangebote
  - e) Sicherstellung einer zweckmäßigen und nachhaltigen Erschließung und Parkierung (bspw. nicht versiegelte Abstellflächen oder Tiefgaragen)
- (4) Im Bereich des Freiraums werden in den Betriebsgebieten folgende Zielsetzungen verfolgt:
- a) Hochwertige Freiraumgestaltung innerhalb der Betriebsgebiete zur Unterstützung der Aufenthalts- und Standortqualität sowie von Aspekten des Klimaschutzes (wie z.B. Kühlung und Beschattung)
  - b) Umwelt- und Nachbarschaftsverträglichkeit muss sichergestellt sein. Dazu sind Grüngürtel und Pufferstreifen zu sensiblen Nutzungen vorzusehen.
  - c) Gestaltung des Siedlungsrandes
- (5) Im Betriebsgebiet Millenniumpark gilt es, den positiven Gesamteindruck des Gebiets zu erhalten sowie die Außenraumgestaltung zu vervollständigen. Zur Orientierung zeigt der Zielplan des REP als langfristige und strategische Entwicklungsoption abhängig von der Landesgrünzone eine potenzielle Erweiterung nach Osten auf. Vorstellbar ist hier eine Fortführung des bestehenden Konzeptes und der bestehenden Qualitäten. Bei dieser etwaigen zukünftigen Erweiterung sind die gestalterischen und ökologischen Potenziale beim Übergang in die Landschaft, auch mit der gestalterischen Einbindung des Scheibenbachs und einer Aufwertung des Grün- und Gewässerraums, auszuschöpfen.
- (6) Das Betriebsgebiet Millenniumpark Süd, nördlich der Dornbirnerstraße, ist auf Basis eines städtebaulichen, ortsspezifischen und innovativen Gesamtkonzeptes weiterzuentwickeln. Die Entwicklung soll sich in die bestehende Gesamtsituation gut einfügen und so den Millenniumpark zukunftsweisend fortschreiben. Die vorhandenen Handlungsspielräume für Verkaufsflächen des Landesraumplans (EKZ-Widmung) sind dabei gezielt zu nutzen bspw. für Betriebe, welche die vorhandenen Nutzungen ergänzen. Eine Konkurrenzierung des Zentrums und große Verkehrsanziehungen sind zu vermeiden. Zudem sind die Chancen für ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Betreuungs- und Versorgungsangeboten zu nutzen.
- (7) Das Betriebsgebiet Industrie Süd (Heitere) wird von Norden nach Süden auf Basis des vorliegenden Entwicklungskonzeptes etappenweise und unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien und der Biodiversität entwickelt. Zudem sollen die Chancen genutzt werden, in Zusammenarbeit von Gemeinde und Wirtschaft, Kinderbetreuungseinrichtungen zu realisieren.
- (8) Die Betriebsgebiete im Norden der Gemeinde und im Bahnhofsumfeld werden differenziert in Abhängigkeit zur Lage und Umgebung weiterentwickelt. Am Siedlungsrand im Norden zeigt der Zielplan des REP zur Orientierung die Möglichkeit einer langfristigen Erweiterung und die Widmung von Betriebsgebieten der Kategorie II. Die Chance für einen direkten Gleisanschluss soll genutzt werden. Im Bereich des Bahnhofs soll das Potenzial als Mobilitätshub genutzt,

Mischnutzungen mit einer hohen baulichen Dichte und Nutzungsdichte geprüft und ein attraktives Bahnhofsumfeld gestaltet werden.

- (9) Im Betriebsgebiet Industrie Nord sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale mobilisiert und effizient genutzt werden. Die Erreichbarkeit mit dem Betriebs-/Lieferverkehr ist mit kommunalen und überkommunalen Verkehrsprojekten abzustimmen. Unterschieden in eine mittelfristige und eine langfristige Entwicklungsoption führt der Zielplan des REP eine Erweiterung nach Osten an. Die langfristige Entwicklungsoption dient nur der Orientierung. Die Erweiterungen haben auf Basis einer großflächigen Erschließungs- und Umlegungsstudie und einer Gesamtkonzeption für die Bebauung, Nutzung und Außenraumgestaltung zu erfolgen. Eine Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und betriebszugehörigem Wohnen ist denkbar, reine Wohnanlagen und stark emittierende Betriebe sind hingegen zu vermeiden. Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Betriebsnutzungen sind mit entsprechenden Maßnahmen zu vermeiden. Für zusätzliche Erweiterungen des Betriebsgebiets ist eine Entflechtung des Betriebsverkehrs erforderlich. Dieser soll nicht durch die Wohnquartiere erfolgen.
- (10) Das Gefahrenpotential im Bereich des Seveso II Schutzabstands im Norden der Gemeinde soll nicht ausgeweitet werden. Eine Zunahme der Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt ist zu vermeiden. Dazu sind bei Bedarf angemessene Sicherheitsabstände oder andere relevante Maßnahmen umzusetzen.

## **§ 16 Einzelhandel**

- (1) Es wird eine flächendeckende Nahversorgung (mit kleinen Lebensmittelgeschäften auch in Wohngebieten am Siedlungsrand) angestrebt und insbesondere die Nahversorgung in den Zentren soll sichergestellt werden.
- (2) Der Zielplan des REP bezeichnet Eignungsgebiete für den Einzelhandel. Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll damit in den einzelnen Quartieren lustenaus sichergestellt sein und Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsbetriebe unterschiedlicher Branchen geschaffen werden. Standortkonkurrenzierungen von Einzelhandelsunternehmen (insb. im Bereich des Lebensmittelhandels) sollen vermieden werden.
- (3) Als Voraussetzung für den Erhalt und die Stärkung der Zentren wird auf große Einzelhandelsstandorte (EKZ) an der Peripherie weitgehend verzichtet (mit Ausnahme des bestehenden Landesraumplans, im Bereich Millennium Park Süd).

## 4. Abschnitt: Freiraum und Landschaft

### § 17 Ziele der Landschaftsentwicklung

- (1) Zentrale Grundlage bildet das bestehende Lustenauer Landschaftsentwicklungskonzept (Metron, 2019). Lustenau verfolgt bei der künftigen Nutzung und Gestaltung des Landschaftsraums folgende grundlegenden Ziele:
  - a) Der Landschaftscharakter des Rieds bleibt erhalten. Der Landschaftsraum ist offen und von Bauten und Anlagen weitgehend frei. Baumaßnahmen im Ried werden auf ein unbedingt nötiges Ausmaß begrenzt.
  - b) Das Ried wird vorwiegend als Naherholungsgebiet, ökologischer Ausgleichsraum und als landwirtschaftliche Produktionsfläche genutzt.
  - c) Der Siedlungsraum wird mittelfristig auf den heutigen Stand und abgestimmt auf die Landesgrünzone beschränkt. Der Siedlungsrand ist mit dem REP klar definiert und sorgfältig zu gestalten.
- (2) Im Bereich der Verkehrsentwicklung bestehen aus Sicht der Landschaft und Umwelt folgende Ziele:
  - a) Negative Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs auf die Umwelt und die Erholung werden reduziert. Dies schließt auch eine Minimierung der Flächenversiegelung und der Bodeninanspruchnahme durch Verkehrsinfrastrukturen mit ein.
  - b) Das Ried bietet attraktive Wegeverbindungen für Erholungssuchende (Fußgänger, Jogger, Radfahrer, Reiter).
- (3) Im Bereich des Natur- und Gewässerschutzes werden folgende Ziele verfolgt:
  - a) Der Rhein und das Rheinvorland stellen hochwertige Erholungs- und Ausgleichsräume dar.
  - b) Die bestehenden Naturwerte werden erhalten, gefördert und entwickelt.
  - c) Die wertvollen Lebensräume sind ökologisch miteinander vernetzt.
  - d) Die Bäche und Gräben im Ried sind attraktive Lebens- und Erholungsräume.
- (4) Im Bereich der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft und der Jagd werden folgende Ziele verfolgt:
  - a) Die Entwicklung von Landwirtschaftsbetrieben erfolgt innerhalb vorgegebener Leitplanken (siehe § 20).
  - b) Für die landwirtschaftliche Nutzung bestehen gute Produktionsmöglichkeiten.
  - c) Mit dem Ziel die Bodenfruchtbarkeit und die Wasserdurchlässigkeit der Böden zu erhöhen, werden Möglichkeiten für die Aufwertung von landwirtschaftlichem Boden genutzt.
  - d) Geeignete Flächen werden extensiv landwirtschaftlich genutzt.

- e) Die Waldflächen sind naturnah mit einer standortgerechten Gehölzartensammensetzung.
  - f) Ausgewählte Waldflächen werden vermehrt holzwirtschaftlich genutzt.
  - g) Für das Wild bestehen qualitativ und quantitativ ausreichende Lebensräume.
- (5) Im Bereich der Erholung und Sport werden folgende Ziele verfolgt:
- a) Die bestehenden hochwertigen Erholungsräume werden erhalten aufgewertet und ergänzt.
  - b) Es bestehen Möglichkeiten für Schrebergartennutzungen. Sie erfolgen nach vorgegebenen räumlichen und gestalterischen Kriterien (siehe § 21 Abs. 4).
  - c) Der Umgang mit den Riedhütten erfolgt nach planerischen Kriterien und einem definierten Ablauf (siehe § 21 Abs. 5).
  - d) Als Ersatz für wegfallende Fußballplätze soll ein neues Fußball-Trainingszentrum geschaffen werden.

## **§ 18 Landschafts- und Naturschutz**

- (1) Der Zielplan des REP bezeichnet Grünzüge bzw. -verbindungen, hochwertige Landschaftsbilder sowie Flächen für ökologisch orientierte Landbewirtschaftung. In diesen Flächen haben der Erhalt und die Förderung der Natur- und Landschaftswerte Vorrang. In Teilbereichen ist eine angepasste extensive landwirtschaftliche Nutzung erforderlich, die die Ziele des Naturschutzes unterstützt (z. B. Kiebitz-Äcker im Oberen Schweizer Ried). Die übergeordneten Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich innerhalb dieser Kategorien bzw. Flächen.
- (2) Ziel ist es außerdem, den Biotopverbund in Abstimmung mit den Nachbargemeinden generell und im Speziellen zwischen dem Alten Rhein und dem Rhein nördlich von Lustenau (z. B. Aufwertung ökologische Schlüsselstellen, Erweiterung Naturschutzgebiet Gsieg - Obere Mähder) zu verbessern.

## **§ 19 Gewässerschutz**

- (1) Abgestimmt mit dem Hochwasserschutzprojekt «Rhesi: Rhein – Erholung und Sicherheit» werden aus kommunaler Sicht die Chancen genutzt das Rheinvorland als Erholungs- und Ausgleichsraum sowie wertvollen Landschaftsraum aufzuwerten und mit dem Gemeindegebiet zu vernetzen.
- (2) Die offenen Fließgewässer stellen für das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die Naherholung wertvolle Naturelemente dar. Zudem übernehmen sie innerhalb der Siedlung wichtige gliedernde und gestaltende Funktionen.
- (3) Bäche, Gräben und Kanäle werden soweit möglich geöffnet und renaturiert. Dabei sind ökologische Faktoren und Ansprüche der Erholungsnutzung, je nach Lage und Ausgangssituation, aufeinander abzustimmen und zu optimieren. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Fließgewässer werden mit Überlegungen zur Verdichtung des Wegenetzes, zur Gestaltung der Siedlungsränder und zur Strukturierung des Siedlungsgebietes abgestimmt.

- (4) Aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Überlegungen werden Uferstreifen von beidseitig mind. 5m von Bebauungen freigehalten und die Randbereiche mit Sorgfalt und naturnah gestaltet. Anforderungen an die Ökologie, das Ortsbild oder an Fuß- und Radwegverbindungen können auch breitere Uferbegleitstreifen erforderlich machen. Unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit können im Flächenwidmungsplan FF-Streifen entlang der Fließgewässer festgelegt werden. Auf Bauerwartungsflächen bzw. zukünftigen Bauflächen sollen entlang von Fließgewässern beidseitig FF-Streifen von mindestens 5m festgelegt werden. Soweit keine Widmung als Bauland besteht, sollen über verrohrten Gewässern FF-Streifen festgelegt werden, um eine Offenlegung und Renaturierung des Gewässers zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen.
- (5) Mit dem Ziel die Gewässerränder frei von Bebauung zu halten, wird im Bereich der größeren Fließgewässer ein Bebauungsplan zum Gewässerschutz erstellt.

## **§ 20 Landwirtschaft**

- (1) Kultur- und naturlandschaftlich wertvolle Elemente, wie z.B. Flurgehölze, werden auch im Landwirtschaftsgebiet zur Stärkung des Naturhaushaltes und zur Erhöhung der Erholungswirkung erhalten und gefördert. Zudem ist die landwirtschaftliche Nutzung verträglich mit landschaftsbezogenen Erholungsnutzungen.
- (2) Die Landwirtschaftsflächen werden im REP hinsichtlich deren Schwerpunktfunktion in produktionsorientierte und ökologisch orientierte Flächen unterschieden. Die ökologisch orientierten Flächen finden sich in den bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebieten.
- (3) Auf den Flächen der produktionsorientierten Landbewirtschaftung steht die landwirtschaftliche Produktion (wie Ackerbau und Grünland) im Vordergrund. In diesen Bereichen sollen die Bedingungen für die landwirtschaftliche Produktion gezielt verbessert werden. Strukturierende Landschaftselemente, wie z. B. extensive Ackerrandstreifen oder Feldgehölze, sollen erhalten und wo möglich gefördert werden.
- (4) Auf den Flächen der ökologisch orientierten Landbewirtschaftung ist die extensive landwirtschaftliche Produktion auf den Erhalt und die Förderung der reich strukturierten Landschaft (Baumreihen, Gebüsche etc.) und die übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes abgestimmt.
- (5) Der Zielplan des REP beinhaltet die «aktiven landwirtschaftlichen Betriebe» der Gemeinde. Für die Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe ist eine kompakte Hofstruktur anzustreben und insbesondere der Bau von großmaßstäbigen Bauten hat mit einer räumlich sinnvollen Gliederung und Einpassung in die umgebenden baulichen und landschaftlichen Strukturen zu erfolgen. Aussiedlerhöfe sollen ermöglicht werden.

## **§ 21 Freizeit und Erholung**

- (1) Die Landschaftsräume rund um Lustenau, im Speziellen das Ried und der Naturpark Alter Rhein, bieten vielfältige Möglichkeiten der Naherholung. Die Erholungsnutzungen werden gefördert und mit anderen Nutzungen und dem Natur- und Landschaftsschutz in Einklang gebracht. Ziel ist es landschaftsbezogene

Erholungsaktivitäten sicherzustellen (z. B. Wege, Signalisation, Sitzbänke, Rastplätze), ein attraktives Landschaftsbild zu erhalten bzw. zu fördern sowie die Belastungen durch den motorisierten Verkehr zu verringern.

- (2) Der Naturpark Alter Rhein ist das größte Naherholungsgebiet von Lustenau und weist gleichzeitig zahlreiche Naturwerte auf. Der Auwald am Alten Rhein soll sich auch künftig forstlich möglichst unbeeinflusst, als Naturwald weiterentwickeln. Die Erholungssuchenden werden auch künftig über die Naturwerte im Gebiet aufgeklärt. Freizeitveranstaltungen sollen auch weiterhin stattfinden können.
- (3) Im Bereich Ängerle bezeichnet der Zielplan des REP einen Standort für Freizeiteinrichtungen. Unter Berücksichtigung der Landesgrünzone soll dieser für einen Sport- und Freizeitpark genutzt werden, in dem das geplante Fußball-Trainingszentrum und weitere Sport- und Freizeitnutzungen untergebracht werden sollen.
- (4) Die bestehenden Schrebergartenanlagen bleiben erhalten. Ziel ist es, die Schrebergärten auf Basis von Entwicklungskonzepten und den darin definierten Kriterien und Grundsätzen zu gestalten.
  - a) Die Schrebergartenanlage Alter Rhein soll erhalten und weiterentwickelt werden.
  - b) Die Schrebergartenanlage im Schweizer Ried soll als Freifläche Sondergebiet FS - Kleingärten gewidmet und nach vorgegebenen räumlichen und gestalterischen Kriterien entwickelt werden.
  - c) Im Bereich Brugger Wiesen könnten bei Bedarf neue Gärten entwickelt werden.
- (5) Die Gemeinde strebt eine gebietsweise rechtliche und gestalterische Sanierung des Riedhüttenaltbestandes ausgehend von den Riedhüttenanierungsgebieten gem. LEK an. Neben § 22 Abs 2 RPG gelten für die Sanierung bestehender Riedhütten die Beurteilungskriterien gem. LEK sowie das Riedhüttenkonzept. Für die Neuerrichtung von Riedhütten werden auch weiterhin keine Ausnahmen vom Flächenwidmungsplan erteilt. Für die effiziente Aufarbeitung ist in der Gemeinde eine Riedhüttenkommission eingerichtet, die den Gemeindevorstand bei der Erteilung von Ausnahmegewilligung gem. § 22 RPG berät.

## **§ 22 Schutz vor Naturgefahren**

- (1) Als Beurteilungsgrundlage für raumplanerische Fragestellungen wird die Hochwasserrisiko zonierung Austria (HORA) herangezogen. Darüber hinaus erfolgt eine lokale Beurteilung aufgrund der vorliegenden naturräumlichen Verhältnisse (wie z.B. Gewässer, Boden etc.).
- (2) Bei Bauvorhaben im Bereich der größeren Fließgewässer bildet künftig der neu zu erstellende Bebauungsplan gem. § 19 Abs. 5 eine Beurteilungsgrundlage.

## **§ 23 Sondergebiete**

- (1) Sofern im Einflussbereich der örtlichen Raumplanung werden Widmungen von Sondergebieten (FS) und Bewilligungen gem. AWG restriktiv gehandhabt und nur punktuell ermöglicht. Eine genaue Bezeichnung des Verwendungszwecks, der

Standortgebundenheit und des öffentlichen Interesses müssen gegeben sein. Bedarf und Umwelterheblichkeit werden geprüft.

- (2) Bestehende FS-Widmungen sollen auf Übereinstimmung mit den realen Flächennutzungen überprüft und ggf. korrigiert werden.
- (3) Der Parzellenverbund mit den Gst-Nrn 4598, 4597, 6831/3, 4594, 4595/2, an der Dornbirner Straße soll unter Bedacht der Landesgrünzone und der Landesblauzone in eine Freifläche Sondergebiet FS - Gartenbau und Erdbewegung umgewidmet und gem. Entwicklungskonzept Oberes Heuried umgestaltet werden.
- (4) Der Zielplan des REP bezeichnet am östlichen Siedlungsrand am Glaserweg einen Standort für die Nutzung als Bauhof, Materialaufbereitungs- und Lagerplatz. Bei Auflassung des bestehenden Standorts setzt sich die Gemeinde für eine Umwidmung von Freifläche Freihaltegebiet in Freifläche Sondergebiet ein. Dies unter Bedacht der Landesgrünzone und der Landesblauzone.

# 5. Abschnitt: Sozialraum

## § 24 Struktur des Sozialraums

- (1) Gem. dem grundlegenden Ziel in § 3 werden soziale Infrastrukturen bedarfsgerecht geplant und soziale Themen aktiv in die Raumentwicklung einbezogen. Dies umfasst die Abstimmung der Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung mit der demographischen Entwicklung der Gemeinde.
- (2) Bei Quartiersbetrachtungen (gem. § 7 Abs. 3) im Rahmen von Wohnbauvorhaben setzt sich die Gemeinde dafür ein, dass auch soziale Themen in den einzelnen Bearbeitungsschritten behandelt werden.

## § 25 Bildung und Chancengerechtigkeit für Kinder und Jugendliche

- (1) Der Kern der Marke Vorarlberg, chancenreichster Lebensraum für Kinder zu werden, ist auch für die Marktgemeinde Lustenau ein zentrales Ziel. Die in der mittelfristigen Finanzplanung enthaltenen Bildungsprojekte und alle weiteren für diese Zielerreichung relevanten Maßnahmen haben höchste Priorität. Durch gezielte Investitionen in Bildungs-, Kinder- und Jugendthemen werden die dafür notwendigen Grundlagen geschaffen.

## § 26 Bildungs-, Kinder- und Jugendeinrichtungen

- (1) Die Marktgemeinde hat die Absicht mehr Verantwortung im Bereich Klein-Kinderbetreuung zu übernehmen und Angebote im frühpädagogischen, Säuglings- und Kleinkindbereich zu schaffen. Ein flächendeckendes, bedarfsgerechtes und ausreichendes Angebot für Kinder wird angestrebt. Eltern finden außerdem niederschwellig und zentral Beratung und Unterstützung.
- (2) Kindergärten und Schulen werden bei der Siedlungsentwicklung nach Bedarf mit entwickelt.
- (3) Ganztägige SchülerInnenbetreuung wird an allen Schulen am Schulstandort bzw. in unmittelbarer Nähe angeboten. Dies erfordert eine Erweiterung des Raum- und Betreuungsangebots.
- (4) Mittagsverpflegung wird in allen Kleinkind-Betreuungs- und Bildungs-Einrichtungen angeboten. Um- und Neubauten nehmen diesen Bedarf mit in die Planung auf.
- (5) Jugendliche finden (Frei-) Räume in Lustenau, an denen sie - mit und /oder ohne Angebot verbandlicher oder offener Jugendarbeit - willkommen sind.

## § 27 Spiel-, Aufenthalts und Begegnungsräume

- (1) Im Bereich der Spiel-, Aufenthalts und Begegnungsräume strebt die Gemeinde die Entwicklung eines hierarchisch gegliederten Netzes von Freiflächen verteilt über das gesamte Gemeindegebiet an. Eine Grundlage bildet das

Spielraumkonzept (Planergemeinschaft AS 2, 2012) und dessen Aktualisierung (Büro für Spielräume, 2015).

- (2) Das öffentliche Interesse an einer Sicherung von Spiel-, Aufenthalts und Begegnungsräumen wird aktiv in Entwicklungsprojekten eingebracht und Bau- und Widmungsanträge dahingehend geprüft (siehe auch § 8).

## **§ 28 Gemeinbedarfseinrichtungen**

- (1) Die Siedlungsentwicklung und die Bedarfsplanung der Gemeinbedarfseinrichtungen erfolgen integral und auf Basis der demographischen Entwicklung. Der Zielplan des REP beinhaltet eine Reihe bestehender Gemeinbedarfseinrichtung, welche je nach Bedarf erhalten und ausgebaut werden. Zudem sind folgende Standorte geplant:
  - a) Gst-Nr 7554/2, 7555, nördl. des Kindergartens am Schlatt als möglicher Standort im Bereich Pflege und betreutes Wohnen
  - b) Gst-Nr 6011, Hasenfeldstraße 19: als Erweiterungsfläche für das Seniorenhaus Hasenfeld
  - c) Gst-Nr 5728/2, 5724 Gemeinbedarfseinrichtung Jugendeinrichtung
  - d) Kindergartenstandort im Bereich Mühlefeldstraße und ein weiterer Naturkindergarten
  - e) Die Planung einer fünften Volksschule wird gestartet
- (2) Im Bereich der Sporteinrichtungen und Turnhallen werden die Defizite auf Basis einer zu erarbeitenden Sportstrategie behoben.
- (3) In der Marktgemeinde Lustenau wird eine flächendeckende und damit gut erreichbare medizinische Versorgung angestrebt.
- (4) Der Raum- und Flächenbedarf für Kultur bzw. kulturelle Einrichtungen werden im Kulturleitbild bzw. der Kulturstrategie abgebildet.

## **§ 29 Gemeinnütziger Wohnbau**

- (1) Die Marktgemeinde Lustenau verfügt über ein gutes Angebot an gemeinnützigem Wohnbau. Der Bedarf wird laufend geprüft und Vorhaben entsprechend geplant.
- (2) Ziel im gemeinnützigem Wohnbau ist es, neben dem bestehenden punktuellen größeren Angeboten, auch ein flächendeckenderes und kleingliedrigeres Angebot zu schaffen und Konzentrationen zu vermeiden. Dies vor allem auch in Bereichen der Gemeinde, welche heute nicht abgedeckt sind.
- (3) In Zukunft ist der gemeinnützige Wohnbau insbesondere auf Gebiete zu lenken, in welchen keine oder nur wenige Angebote bestehen. Dazu werden auf Quartiersebene differenzierte Angebote geschaffen. Diese richten sich nach Eignungskriterien wie dem bereits vorhandenen Angebot an gemeinnützigem Wohnbau, der Quartier- und Nachbarschaftssituation, der Erschließung und Nahversorgung sowie den zur Verfügung stehenden sozialen und öffentlichen Einrichtungen.

### **§ 30 Publikumsintensive Veranstaltungsstätten**

- (1) Für publikumsintensive Veranstaltungsstätten gem. § 16b Raumplanungsgesetz ist künftig eine eigene Widmungskategorie festzulegen, dies wird im Einzelfall überprüft. Diese Widmungen sind nur an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten vorzusehen. Das Fahrzeugaufkommen und die Anzahl Parkplätze sollen möglichst geringgehalten werden. Großflächige oberirdische Parkplätze sind zu vermeiden.

## 6. Abschnitt: Versorgungsraum und technische Infrastruktur

### § 31 Versorgungsnetze

- (1) Generell gilt das in § 3 Abs. 1 lit. h festgelegte Ziel, wonach Lustenau energie-, flächen-, und kosteneffiziente Raumstrukturen entwickelt und eine möglichst rasche Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern anstrebt. Dabei erfolgen eine integrale Planung sowie eine nachhaltige Weiterentwicklung der Versorgungsinfrastruktur.
- (2) Grundsätzlich besteht das Ziel, private (Ring-)Erschließungsstraßen ins öffentliche Gut zu übernehmen sowie die Verbindung von Sackgassen zu ermöglichen.
- (3) Planerische und bauliche Maßnahmen im Bereich der Leitungsverlegung, der Straßenerneuerung, der Straßenraumgestaltung, der Verkehrsberuhigung sowie der Bepflanzung erfolgen integrativ und aufeinander abgestimmt.
- (4) Die Erneuerung des Wasserleitungsnetz und der Kanalisation erfolgen auf Basis von Reinvestitionsplanungen.
- (5) In dem im Zielplan des REP bezeichneten Bereich am Glaserweg, wird neu ein Fernwärmeheizwerk errichtet.
- (6) Die bestehenden und geplanten Brunnenstandorte sowie der geplante Tiefbehälter sind im Zielplan des REP bezeichnet.
- (7) Im Bereich der Abfallwirtschaft werden folgende Grundsätze festgehalten:
  - a) Um die Entsorgungssicherheit zu gewährleisten sind Zufahrten für die Abfallsammlung klar zu definieren und baulich so auszugestalten, dass deren Befahrbarkeit durch Sammelfahrzeugen möglich ist.
  - b) Unterflursammelstellen werden forciert und oberirdische Sammelsysteme aufgelöst.
  - c) Die Möglichkeit lokale Grünabfälle im geplanten Fernwärmeheizwerk im Bereich Glaserweg weiterzuverarbeiten, soll geprüft werden.

# 7. Abschnitt: Verkehr und Mobilität

## § 32 Verkehrsentwicklung

- (1) Die Marktgemeinde Lustenau hat ihre Anliegen und Ziele zur künftigen Verkehrsentwicklung in mehreren Positionspapieren und einer Stellungnahme dargelegt. Dementsprechend werden folgende grundlegende Zielsetzungen kommunal verfolgt und regional gefordert:
  - a) Rasche Entlastung der Ortsdurchfahrt
  - b) Erhöhung der Verkehrssicherheit
  - c) Möglichst rasche Klimaneutralität im Verkehrssektor
- (2) Die Marktgemeinde Lustenau begrüßt und unterstützt die Anstrengungen des nationalen «Mobilitätsmasterplans 2030» zur Erreichung der Klimaneutralität im Verkehrssektor und die damit notwendige Trendumkehr weg vom bisherigen Verkehrswachstum.
- (3) Die zukunftsgerichtete Lustenauer Verkehrsplanung basiert auf folgenden vier Pfeilern:
  - a) Verkehr verlagern: es wird ein nachhaltiger Modal Split angesteuert und eine deutliche Reduktion des Transit- und Durchgangsverkehrs eingefordert.
  - b) Verkehr verträglich gestalten: die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist eng aufeinander abgestimmt (z.B. durch Entwicklung an gut erschlossenen Orten), bei der Gestaltung von Straßenräumen und öffentlichen Raum wird eine städtebauliche Sichtweise verfolgt und der Verkehr siedlungsverträglich abgewickelt.
  - c) Verkehr vermeiden: eine Durchmischung und abgestimmte räumliche Strukturen und Nutzungen, konkret z.B. dezentrale Zentren und Versorgungspunkte und die Kombination von Wohnung und Arbeiten ermöglichen kurze Wege mit dem Ziel die Siedlungsqualität, die Wohnumfeldqualität und Zentrumsqualitäten zu erhalten und zu fördern.
  - d) Verkehrsinfrastrukturen verbessern: mit einem siedlungsverträglichen und regional abgestimmten Ersatz bzw. Ergänzungen übergeordneter Verkehrsinfrastrukturen sowie Maßnahmen auf kommunaler Ebene.
- (4) Das aktive Parkraummanagement der Marktgemeinde Lustenau soll beibehalten und ausgebaut werden.
- (5) Es soll ein «Masterplan Verkehr» erstellt werden. Dieser definiert die Mobilitätsstrategie Lustenaus und dient als Schnittstelle zwischen übergeordneten Verkehrsprojekten, kommunalen Verkehrsstrategien und Straßenraumgestaltungen.

## § 33 Überörtliche Abstimmung

- (1) Die Marktgemeinde Lustenau verfolgt auf überörtlicher Ebene mit erster Priorität eine integrale Gesamtverkehrssicht. Die übergeordneten Verkehrsinfrastrukturen

betreffen nationale, regionale und kommunale Ebenen und müssen deshalb gemeinsam mit allen beteiligten Ebenen weiterentwickelt werden. Die Marktgemeinde Lustenau ist bereit, sich für gemeinsame zukunftsfähige Lösungen einzusetzen.

- (2) Der Marktgemeinde Lustenau ist es ein zentrales Anliegen, dass die übergeordneten Planungsorgane aufzeigen, wie der Verkehr kurz-, mittel- und langfristig abgewickelt werden soll und wie die nationalen, regionalen und kommunalen Ziele erreicht werden können.

### **§ 34 Straßen und Wege**

- (1) Ein Straßen- und Wegekonzep bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung der Straßen und Wege, der Straßenräume und öffentlichen Räume sowie die Verkehrssteuerung auf kommunaler Ebene.
- (2) Angestrebt wird eine Temporeduktion im Gemeindegebiet.
- (3) Generell soll sich der öffentliche Verkehr, namentlich z.B. der Busverkehr bevorrangt im Straßennetz bewegen. In künftigen Verkehrsplanungen sind Korridore für den öffentlichen Verkehr vorzusehen.
- (4) Die Erweiterung und Neuerrichtung von Begegnungszonen erfolgt gem. Straßen- und Wegekonzep Mittel- bis langfristig ist die Umsetzung einer Fußgängerzone im Bereich Blauer Platz zu prüfen.
- (5) Die Möglichkeit der Festlegung von Spielstraßen bzw. Wohnstraßen in dafür geeigneten Straßenabschnitten wird im Einzelfall geprüft.
- (6) Der weitere Ausbau von Fahrradstraßen erfolgt gem. Straßen- und Wegekonzep. Die auf das Zentrum zulaufenden Straßen werden als attraktive und bevorrangte Fahrradstraßen gestaltet.
- (7) Im Norden der Gemeinde bezeichnet der Zielplan des REP eine neue Bahntrasse, welche im Bedarfsfall zur Bahnerschließung für die dort angesiedelten Betriebsflächen gedacht und von Bebauung freizuhalten ist.
- (8) Der motorisierte Verkehr im Ried wird aktiv gelenkt und der riedfremde Verkehr eingedämmt.

# 8. Abschnitt: Verfahrensfragen

## § 35 Planerische Umsetzung

- (1) Der REP dient als übergeordnete Strategie mit Bezug zu bestehenden Masterplänen und Fachkonzepten, die vom Land gefördert und von der Gemeinde beschlossen bzw. zur Kenntnis genommen wurden. Dies sind insbesondere der Masterplan Siedlung (Metron, 2017), das Landschaftsentwicklungskonzept (Metron, 2019), der Masterplan Betriebsgebiete (Metron 2018), die Energieraumplanung (alpS, 2019) und das Straßen- und Wegekonzept (Besch und Partner, 2021).
- (2) Die raumplanerische Weiterführung des REP erfolgt unter anderem mit dem Flächenwidmungsplan und mit spezifischen Bebauungsplänen für bestimmte Orte.
- (3) Bei Wohnbauvorhaben wird gem. § 7 Abs. 3 angestrebt, vor dem Baugesuch eine Quartiersbetrachtung durchzuführen.
- (4) Für die Arbeit des Gestaltungsbeirates soll eine Satzung aufgestellt werden, welche Punkte zum Einsatz, zu den Aufgaben, den Ergebnissen und der Zusammensetzung definiert. Zudem soll der Gestaltungsbeirat erweitert werden. Folgende Disziplinen in Form von unabhängigen Personen sollen darin vertreten sein:
  - ArchitektIn mit dem Fokus Architektur, Gebäude
  - LandschaftsarchitektIn mit dem Fokus Außenräume
  - ArchitektIn/RaumplanerIn mit dem Fokus Städtebau/Raumplanung
  - VerkersplanerIn mit dem Fokus Erschließung
  - Soziologin/Soziologe mit dem Fokus Sozialraum
  - weitere nach Bedarf und in Abstimmung

## § 36 Aktive Bodenpolitik und Vertragsraumordnung

- (1) Die Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik und vergrößert ihre Spielräume zur Standortsicherung und Standortentwicklung mit Maßnahmen wie dem Kauf und Tausch von Grundstücken, die Vermittlung von Grundstücken oder durch das Eingehen von Projekt- bzw. Entwicklungspartnerschaften.
- (2) Gem. § 38a RPG kann die Gemeinde zur Erreichung der Raumplanungsziele privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen. Die Marktgemeinde Lustenau setzt dementsprechend und bei Bedarf folgende Maßnahmen um:
  - a) Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen
  - b) Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung und Verwendung von Bauflächen
  - c) Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken oder Grundstücksteilen
  - d) Projektsicherungsverträge mit der Beschreibung konkreter Ausführung von Nutzung, Bebauung und Gestaltung

- (3) Die Gemeinde wendet das Instrument der Vertragsraumplanung auch im Zusammenhang mit der Widmung von Sondergebieten und Landwirtschaftsgebieten an.
- (4) Als Sicherungsmittel werden Optionsrechte und Vertragsstrafen eingesetzt.
- (5) Die Bebauungsfristen betragen i.d.R. 5 Jahre.
- (6) Die Gemeinde kann keine Verwendungsvereinbarungen anwenden, wenn es sich um die Widmung eigener Grundstücke und solcher von anderen Gebietskörperschaften handelt. In diesen Fällen erfolgt eine Befristung der Widmung

### **§ 37 Regionale Zusammenarbeit**

- (1) Die Marktgemeinde Lustenau setzt sich für eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden und eine Kooperation und Zusammenarbeit auf regionaler Ebene ein.
- (2) Die Marktgemeinde Lustenau bekennt sich zum Modell der Kooperationsräume und zum Agglomerationsprogramm.

### **§ 38 Beteiligung und Interessensausgleich**

- (1) Der Marktgemeinde Lustenau ist es ein Anliegen stufengerecht und zielführende partizipative Maßnahmen im Bereich der Raumplanung umzusetzen. Die Beteiligung von BürgernInnen und der Einbezug von themenspezifischen Stakeholdern ist dabei wesentlich.