



LEITBILD  
**SIEDLUNGS  
ENTWICKLUNG**

---

---

GEMEINDE HITTISAU

**Leitbild Siedlungsentwicklung Hittisau**  
erarbeitet 2016

Vorsitzender DI Markus Schwärzler, Bürgermeister Gerhard Beer, Dipl. Inf. (FH) Dominik Bartenstein,  
Brigitte Nenning, Christian Bilgeri, Daniel Waldner.

Bildnachweis: © Maria-Anna Schneider-Moosbrugger, LandRise.Landschaftsplanung,  
Tanja Lebar, Josef Maurer, Peter Hagspiel.

Textnachweis: Maria-Anna Schneider-Moosbrugger, LandRise.Landschaftsplanung.

Grafik: *foma* Christiane Eberle

Hittisau, im Juli 2016



## Raum **planen**

---

Raumplanung ermöglicht uns das gezielte Einwirken auf die räumlichen Gegebenheiten und somit das Weiterentwickeln gewachsener Strukturen. Ständig vergrößerte Raumansprüche, neue Nutzungsinteressen und Projekte aus den verschiedenen Schichten unserer Gesellschaft stellen uns vor Herausforderungen. Entscheidungs- und Gestaltungsspielräume werden immer enger.

Zukunftsoffen, Raumbeanspruchung kritisch hinterfragend und vorausschauend, eine nachhaltige Raumentwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche in Einklang bringt, ist unser Anspruch. Natürliche Lebensgrundlagen sollen dabei geschützt und entwickelt, wirtschaftliche Standortvoraussetzungen geschaffen und langfristige Gestaltungsmöglichkeiten offen gehalten werden. Um diesen Anforderungen nachkommen zu können, bedarf es verschiedener Instrumente, die uns in der Entscheidungsfindung unterstützen: Räumliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Vertragsraumplanung und Leitlinien, die uns eine Richtung vorgeben, für eine positive, zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung in unserer Gemeinde Hittisau.

Unsere Gemeinde ist sehr lebenswert, unsere Kulturlandschaft erhaltenswert. Der Raum unser aller. Mit dieser Broschüre möchten wir einladen, die Thematik „Raumplanung“ ein wenig zu erfassen und das Verständnis für Entscheidungen zu Gunsten des Gemeinwohls zu sensibilisieren.

Gerhard Beer, Bgm.



Hittisau – Siedlungsräume im großen Zusammenhang sehen und vernetzen

## Raumplanung in Hittisau

---

### **Wozu Raumplanung?**

Raum ist eine endliche Ressource!

In Vorarlberg werden pro Minute 11 m<sup>2</sup> Boden verbaut. Für eine lebenswerte Zukunft gilt es räumliche Qualitäten bestmöglich und sparsam zu nutzen, dazu bedarf es der Raumplanung. Das Räumliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan und die Vertragsraumplanung sind Instrumente für eine vorausschauende, intelligente Raumnutzung in einer Gemeinde.

### **REK, Flächenwidmungsplan, Vertragsraumplanung:**

Räumliches Entwicklungskonzept -  
räumliche Entwicklungsziele

Ein Räumliches Entwicklungskonzept formuliert mittel- und langfristige Grundsätze und Ziele für die Flächennutzung einer Gemeinde. Von 2011 bis 2013 wurde das REK in Hittisau erarbeitet. Es formuliert räumliche Strategien und Schwerpunkte für Siedlungsentwicklung, Wirtschaft, Verkehr, Tourismus, Land-, Alp- und Forstwirtschaft sowie Natur und Landschaft. Das Räumliche Entwicklungskonzept zeichnet den Weg in die räumliche Zukunft unserer Gemeinde.

## **Flächenwidmungsplan – aktuelle Nutzungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde erlässt per Verordnung einen Flächenwidmungsplan. Jedes Grundstück wird dabei einer bestimmten Widmungskategorie zugeordnet. Diese Widmung legt fest, wie das Grundstück aktuell genutzt werden kann. Dabei wird unterschieden zwischen Bauflächen, Freiflächen, Verkehrsflächen und Vorbehaltsflächen. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit bieten die Widmungsreserven in Hittisau nur wenig Entwicklungsspielräume. Die räumliche Zukunft bildet sich im Flächenwidmungsplan nur unzureichend ab. Abruf unter [www.vorarlberg.at/atlas](http://www.vorarlberg.at/atlas)

**> „Wir würden gerne ein Wohnhaus bauen, gibt es in Hittisau Bauplätze zu kaufen?“ , mit dieser Anfrage werde ich in der Verwaltung oft konfrontiert. <** Manuela Bechter, Bauamtsleiterin Gemeinde Hittisau

Hittisau weist 7,7 ha Baulandreserven Wohngebiet BW auf. Bei einem durchschnittlichen Bedarf von 4 Einfamilienhäusern im Jahr, könnte mit dieser Widmungsreserve der Baulandbedarf in unserer Gemeinde 39 Jahren lang gedeckt werden. Die Baulandreserven sind jedoch ebenso wie leerstehende Häuser meist nicht verfügbar. Sie sind im Privatbesitz und werden nicht veräußert. Deshalb ist mir eine Mobilisierung von Bauflächen sehr wichtig. Das Instrument der Vertragsraumplanung bietet eine gute Möglichkeit, weitere Vorratswidmungen zu unterbinden und Neuwidmungen tatsächlich einer Bebauung zuzuführen.

Das räumliche Entwicklungskonzept steht unter [www.hittisau.at/gemeinde/rek](http://www.hittisau.at/gemeinde/rek) als pdf zur Verfügung.

---



**Vertragsraumplanung** – Nutzung gemäß Widmung:

Zweck der Vertragsraumordnung ist die Sicherstellung einer fristgerechten Flächennutzung gemäß der beantragten Widmung. Mittels Verwendungsvertrag zwischen dem Grundeigentümer bzw. Antragsteller und der Gemeinde werden weitere Vorratswidmungen verhindert.



*> Die Vertragsraumordnung für eine konsequente Umsetzung der Räumlichen Entwicklungsziele wurde von der Gemeinde Hittisau im September 2015 beschlossen <*

---



Siedlungsmorphologie in Hittisau

## **Grundsätze** im räumlichen Entwicklungskonzept (REK)

---

Gemäß der natur- und kulturräumlichen Prägung, will Hittisau seine zukünftige räumliche Entwicklung qualitativ gestalten. Zwischen verschiedenen Funktionen muss sensibel abgewogen werden. Lebensqualität wird sowohl zentrumsnah als auch peripher durch charakteristische Siedlungsmuster und Naturraumelemente erhalten und entwickelt, dazu formuliert das REK Hittisau folgende Entwicklungsgrundsätze.



### **Bodensparend siedeln:**

- Eine zentrumsnahe Siedlungsentwicklung (Kerngebiet) wird forciert.
- Es erfolgt Verdichtung nach Innen unter Berücksichtigung raumplanerischer Standards; Siedlungsränder werden gehalten bzw. abgerundet.
- Bauliche Maßnahmen werden nach ihrem Beitrag zur Aufwertung der Lebensqualität und zur Entwicklung des Ortsbildes (Beziehung vom Objekt zum Raum) beurteilt. Dabei ist die raumverträgliche Dimensionierung neuer Objekte ein wesentliches Kriterium.
- Kommunikationsräume werden im Zentrum, in Weilern und in Freiräumen geschaffen.
- Baumischgebiete (BM) werden als räumliche Qualität und Ressource gesichert und entwickelt, vorausgesetzt die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Bedürfnisse.

### **Siedlungsräume vernetzen:**

- Straßen und Plätze im Dorfkern und in Weilern werden als Begegnungszonen entwickelt.
  - Die fußläufige Vernetzung zwischen Dorfkern und Weilern sowie zwischen den Weilern wird gefördert; Kirch-, Dorf- und Wanderwege werden erhalten und entwickelt.
  - Freiräume, Vernetzungskorridore, freiräumliche Trittsteine und Begegnungszonen im Kerngebiet und im Zentrum werden entwickelt.
-



Hittisau Kerngebiet West

## Siedlungsräume

### Räume entwickeln

---

Das Siedlungsbild von Hittisau wird maßgeblich von drei verschiedenen Siedlungstypen geprägt. Lineare Siedlungsstrukturen bilden ausgehend vom Dorfkern das Kerngebiet der Gemeinde. Weilersiedlungen bestimmen das Siedlungsbild abseits des Kerngebiets. In peripherer Lage sowie zwischen den Weilern prägen Einzelhöfe und Gebäudeensembles das Bild der Kulturlandschaft.

Siedlungstypen und Siedlungsgrenzen werden im REK-Zielplan detailliert abgebildet. Download unter [www.hittisau.at](http://www.hittisau.at)

#### **Kerngebiet**

Dorfkern: Platz, Banholz, Kirchenbühl, Sonnenrain, Kreuzbühl.

Linear vom Dorfkern ausgehende Siedlungsstrukturen: Scheidbach, Nußbaum, Wirt, Windern, Bühl, Tannen, Häleisen, Heideggen.



Hittisauer Ebene

Gewidmetes Bauland soll im Kerngebiet mobilisiert und qualitätsvolle Verdichtung forciert werden. Lebens- und Aufenthaltsqualität sollen im Zentrum über Grünraumplanungen für freiräumliche Trittsteine gesichert werden. Landschaftliche Sichtfenster sollen insbesondere in den linear vom Dorfkern ausgehenden Siedlungsstrukturen erhalten werden. Die Freifläche der Hittisauer Ebene ist eine wesentliche Qualität im Kerngebiet.

**> Das Kerngebiet von Hittisau entwickelt sich linear aus dem Zentrum heraus. Gekennzeichnet durch Dichte, Lebendigkeit und Vielfalt schafft das Kerngebiet die Basis einer regen Dorferwicklung. <**

Maria-Anna Schneider-Moosbrugger, Landschafts- und Raumplanung

Einzigartig ist die Chance, unmittelbar neben dem pulsierenden Zentrum der Gemeinde eine hohe freiräumliche Qualität zu sichern. Ist die Hittisauer Ebene auch in Zukunft frei von Bebauung, so wird im Sinne von Ortsbild- und Ressourcenschutz einem hohen Maßstab qualitätsvoller Raumentwicklung entsprochen. Kulturlandschaft und Siedlungslandschaft treten in einen starken räumlichen Dialog. Erlebnis, Begegnung und Erholung erschließen sich direkt aus dem Dorfkern heraus.



Korlen – Weiler 1. Ordnung mit kompakter Siedlungsstruktur

---

## **Weiler**

### **WEILER 1. ORDNUNG:**

Korlen, Dorf, Rain, Sütten, Nordhalden, Brand, Bütscheln, Sonnenrain, Gfäll, Ach und Häusern

### **WEILER 2. ORDNUNG: Herbigen, Reute und Ließenbach**

Das REK unterscheidet zwischen Weilern 1. und 2. Ordnung. Weiler 1. Ordnung sind vom Zentrum aus fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar (z.B. Korlen, Dorf, Rain, Sütten, Nordhalden, Brand, Bütscheln, Sonnenrain, Gfäll, Ach und Häusern). Weiler 1. Ordnung können um Objekte zum Lückenschluss oder zur Abrundung erweitert werden, dabei ist auf eine den traditionellen Strukturen angemessene Architektur zu achten.



Weilersiedlung Korlen mit kommunikativem Kernraum

---

Weiler 2. Ordnung liegen ausgesprochen peripher (z.B. Herbigen, Reute, Ließenbach) und sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Neue Objekte müssen sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen und räumlich in Beziehung mit bestehenden Objekten treten.

Um das charakteristische Siedlungsbild der Weiler zu erhalten, soll ein Zusammenwachsen unterbunden werden. Auch ein Ausfransen in die umliegenden Landwirtschaftsflächen ist zu verhindern. Maßvolle innere Verdichtung sowie lokale oder kleinräumige Abrundungen der Siedlungsstruktur sind möglich. Kommunikationsräume in den Weilern sollen geschützt und entwickelt werden.

---



Dorf – Weiler 1. Ordnung zur inneren Verdichtung



Häusern – Weiler 1. Ordnung mit zunehmend kompakter Siedlungsstruktur



Reute – Weiler 2. Ordnung als traditionelle Siedlungszelle

**> Das Erscheinungsbild von Bolgenach mit der typischen Weiler-und Einzelhof- Struktur muss erhalten bleiben. <**

Christian Bilgeri, Ausschuss für Raumplanung, Hittisau/Bolgenach

Eine weitere Zersiedelung und der damit verbundene Bodenverbrauch muss verhindert werden, entsprechende Maßnahmen in und um bestehende Weiler sind dazu notwendig. Damit können wir eine Stärkung der Weiler und eine höhere Lebensqualität auch außerhalb des Zentrums erreichen.



Einzelhof im Bereich Korlen

### **Einzelhöfe und Gebäudeensembles**

Generell soll es keine neue Entwicklung von Streusiedlungen in Hittisau geben, Einzelhöfe und Gebäudeensembles sollen nicht zu Weilern entwickelt oder verdichtet werden. Möglich sind ausschließlich Maßnahmen, die lt. Vorarlberger Raumplanungsgesetz keine neue Bauflächenwidmung erforderlich machen; es sind dies Maßnahmen zur Erhaltung und Revitalisierung der Altsubstanz sowie ein Neubau auf bestehenden Bauparzellen.

**> Kulturlandschaft und Siedlungsgestalt prägen unseren Alltag. Lebensqualität steht und fällt mit der Qualität unseres Lebensraumes. <** Hans-Peter Metzler, Romantikhôtel Schiff, Hittisau

Durch die Verdichtung des Kerngebiets setzen wir ein Zeichen gegen den verschwenderischen Umgang mit Grund und Boden. Entsprechend sorgsam sollten wir mit traditionellen Siedlungsmustern abseits des Ortskerns umgehen. Die Struktur der Weilersiedlung transportiert Begegnung jedoch auch Begrenzung als Kriterium. Dazwischen und darüber hinaus nehmen sich die traditionellen Einzelhöfe überaus markant aus. Landschafts- und Siedlungsqualität bedeutet unseren Gästen viel, für mich selbst liegt hier ein gutes Stück Identität und Persönlichkeit.





Charakteristische Siedlungsmuster – Einzelhöfe zwischen Weilern



Respektabstand zwischen Weiler- und Einzelhofsiedlung



Zentrale Plätze – Entwicklung von Verkehrs- zu Begegnungsflächen

## Vernetzung im Lebensraum

---

Für die Lebensqualität in Hittisau sind die Sicherheit und Aufenthaltsqualität entlang von Straßen und auf Plätzen von großer Bedeutung. Fußläufige Verbindungen zwischen dem Zentrum und den Siedlungszellen sowie in attraktive Landschafts- und Naturräumen sind zu erhalten und zu entwickeln. Sie bieten wertvolle Begegnungsmöglichkeiten und Ausgleichsmöglichkeiten im Dorf.

Für Neubaugebiete ist frühzeitig eine attraktive fußläufige Vernetzung ins Zentrum mit zu planen. Die Notwendigkeit einer Hecke zur Abgrenzung von Gartenräumen ist jeweils kritisch zu hinterfragen, Hecken sind freiräumliche Barrieren. Im Zentrum hat die Reorganisation der Begegnungszonen, Parkflächen und Freiräume Priorität, dabei wird der Vorrang für Fußgänger, Radfahrer und den Öffentlichen Verkehr entwickelt. Der Verkehr auf Nebenstraßen soll entschleunigt werden, Anrainerinitiativen wie z.B. Tempo 30 in Heideggen werden begrüßt.



The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every entry, no matter how small, should be recorded to ensure the integrity of the financial data. This includes not only sales and purchases but also expenses and income. The document provides a detailed list of items that should be tracked, such as inventory levels, customer orders, and supplier invoices. It also outlines the procedures for recording these transactions, including the use of standardized forms and the importance of double-checking entries for accuracy.

The second part of the document focuses on the analysis of the recorded data. It describes various methods for identifying trends and anomalies in the financial records. This includes comparing current performance with historical data and industry benchmarks. The document also discusses the importance of regular audits to detect and correct any errors or discrepancies. It provides a step-by-step guide for conducting an audit, from the selection of samples to the final reporting of findings. The goal is to ensure that the financial records are reliable and provide a clear picture of the organization's financial health.

The final part of the document addresses the communication of financial information. It discusses the importance of providing clear and concise reports to management and other stakeholders. It provides a template for a financial report, including sections for a summary of key findings, a detailed breakdown of the data, and recommendations for future actions. The document also discusses the importance of transparency and accountability in financial reporting, and provides guidance on how to handle any questions or concerns that may arise.