Räumlicher Entwicklungsplan der Gemeinde Bludesch - 2025

Erläuterungsbericht

1. Grundlagen

Der vorliegende Räumliche Entwicklungsplan (REP) baut auf dem Räumlichen Entwicklungskonzept 2015 auf. Das Räumlichen Entwicklungskonzept 2015 war das für die Gemeinde gültige Ergebnis eines gemeinsamen Planungsprozesses mit den Nachbargemeinden im Rahmen der Regionalentwicklung Walgau. Innerhalb von etwa eineinhalb Jahren haben die drei Gemeinden damals unter Beteiligung der Bevölkerung ein gemeinsames „REK Blumenegg" erarbeitet.

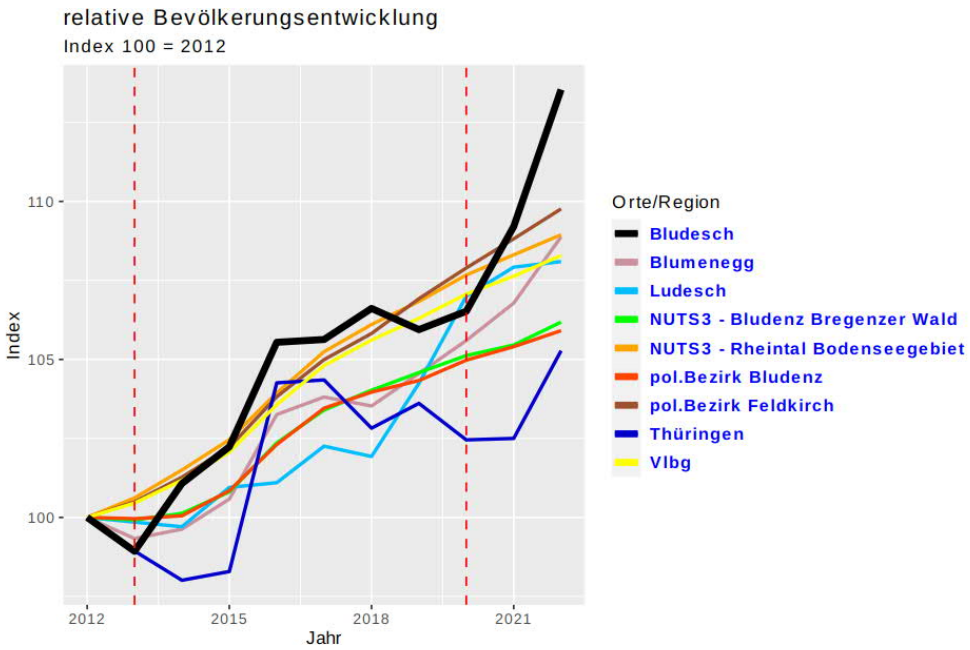
Auf Grund einer Höchstgerichtsentscheidung und der daraus resultierenden Änderung des Raumplanungsgesetzes wurde das Räumliche Entwicklungskonzept durch den Räumlichen Entwicklungsplan als Verordnung im Sinne des §11 Raumplanungsgesetz als Instrument der örtlichen Raumplanung ersetzt. Es ist daher die Überführung des Räumlichen Entwicklungskonzepts in einen Räumlichen Entwicklungsplan erforderlich.

Neben der Anpassung an die formalen Strukturen einer Verordnung und die Berücksichtigung der durch das Land vorgegebenen Mindestinhalte, werden die seit 2015 gesammelten Erfahrungen, die eingetretenen Entwicklungen und die geänderten raumwirksamen Rahmenbedingungen berücksichtigt und in den Räumlichen Entwicklungsplan eingearbeitet.

Bevölkerungsentwicklung in den Blumenegg-Gemeinden 2015-2024

Bludesch	+ 16,3%
Ludesch	+ 8,5 %
Thüringen	+ 6,5 %
Zum Vergleich:	
Walgau	+ 7,4 %
Vorarlberg	+ 8,4 %

Die Bevölkerungsentwicklung in Bludesch lag nicht nur deutlich über jener der anderen Blumenegg, sondern auch über dem Landesschnitt.



Quelle. Statistik Austria, Landesstelle für Statistik der Vlbg. Landesregierung und Bevölkerungsanalyse Dipl. Phys. Ulrich Radzieowski

Durch den eklatanten Anstieg der Bodenpreise bis 2022 kamen unerwartet viele Baugrundstücke auf den Markt und konnten somit einer Bebauung zugeführt werden. Gerade die Errichtung mehrerer größerer Wohnanlagen hat bei deren Fertigstellung zu Sprüngen in der Bevölkerungsentwicklung geführt.

Grundlegende Themen des Räumlichen Entwicklungsplan sind:

- Geordnete nachhaltige Siedlungsentwicklung
- Erhaltung des Freiraums
- Landwirtschaft sichern
- Attraktive Hangzonen erhalten
- Entwicklung von Gewerbeflächen
- Stärkung des Ortszentrums
- Schutz des landesweit bedeutenden Grundwasservorkommens
- Nachhaltige Mobilität

Ein Großteil der Bautätigkeit erfolgte auf Flächen, die ursprünglich noch nicht als Bauflächen gewidmet waren, deren Umwidmung in Baufläche aber im Räumlichen Entwicklungskonzept 2015 vorgesehen war. Eine Reduzierung der bereits gewidmeten Bauflächenreserven erfolgte daher lediglich in einem Ausmaß von ca. 10%. Abgesehen vom Problem der Baulandmobilsierung bereits gewidmeter Flächen konnte vor allem durch die Anwendung der Vertragsraumplanung die zusätzliche Schaffung von neuen Bauflächenreserven aber verhindert werden.

Die Bevölkerungsentwicklung durch Zuzug vor allem aus anderen Walgaugemeinden, aber auch aus anderen Talschaften, stellt im Bereich der technischen Infrastruktur und im Bereich der Bildungsinfrastruktur keine wesentliche Belastung dar. Engpässe zeichnen sich aber langfristig im Bereich der sozialen Infrastruktur für ältere Menschen und im Gesundheitsbereich ab.

Für die Überarbeitung des REK 2015 und Überführung in einen neuen Räumlichen Entwicklungsplan wurde in mehreren Arbeitsgruppen die Festlegungen des REK 2015 geprüft und dann ein erster Entwurf des neuen Räumlichen Entwicklungsplans öffentlich vorgestellt und es Bestand die

Möglichkeit Stellungnahmen, Anregungen und Änderungswünsche vorzubringen. Diese wurden in der zuständigen Arbeitsgruppe behandelt.

Der Räumliche Entwicklungsplan bildet ab Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Grundlage für Widmungsentscheidungen und sonstige Beschlüsse und Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung in der Gemeinde. Der Planungshorizont des Räumlichen Entwicklungsplans beträgt etwa 30 Jahre.

Der räumliche Entwicklungsplan besteht aus einem kurzen Verordnungstext und den beiden Anlagen – dem Textteil und der Plandarstellung.

Die Evaluierung des Räumlichen Entwicklungsplans erfolgt laufend. Spätestens nach 10 Jahren ist eine Evaluierung im Raumplanungsgesetz vorgesehen.

Bezug zu übergeordneten Strategien

Großflächige übergeordnete Festlegungen bestimmen in den Gemeinden den „Umgang mit Grund und Boden“ und mit den natürlichen Ressourcen; vorrangig zu nennen sind dabei die Landesgrünzone und bestehende Grundwasser Schutz- und Schongebiete.

Der Räumliche Entwicklungsplan baut auf dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Region Blumenegg auf, das auch Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts 2015 der Gemeinde war.

Das «Raumbild Vorarlberg 2030» bildet den übergeordneten strategischen Handlungsrahmen.

Das «Mobilitätskonzept Vorarlberg 2019» stellt die Handlungsanleitung für die künftige Mobilitäts- und Verkehrspolitik des Landes dar. Der REP Räumliche Entwicklungsplan baut auf diesen Grundsätzen für die künftige Verkehrspolitik auf und berücksichtigt dabei auch den nationalen «Mobilitätsmasterplans 2030».

Bludesch hat sich als e5-Gemeinde zu den Programmzielen verpflichtet und trägt auch die Landesziele zur Erreichung der «Energieautonomie 2050» mit, setzt die geeigneten Maßnahmen um bereits die Teilziele zu «Energieautonomie+ 2030» zu unterstützen.

Die Verordnung der Landesgrünzone des Landes ist ein wichtiges überregionales Steuerungsinstrument zur Steuerung der Siedlungsentwicklung und des Schutzes der Freiräume. Eine Überprüfung der Aktualität und Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse sollte jedoch erfolgen.

Raummuster

Ein klares Raummuster definiert die Spielräume für die räumliche Entwicklung der Region Blumenegg:

- Die Blumenegger haben sich vor allem am Hangfuß entlang der Landesstraßen angesiedelt; Dörfer sind entstanden und mittlerweile zT zu einem losen Siedlungsband zusammengewachsen. Im Westen und Osten schließen hochwertige Gewerbestandorte an der Ill bzw an der A14 an, die die Grenzen der Region Blumenegg überschreiten.
- Der Talboden zwischen Ill und dem Siedlungsband wird von der Landwirtschaft und wasserwirtschaftlichen Interessen (Grundwasserschutz- und Schongebiete, Hochwasser-Gefahrenzonen und Retentionsbecken) bestimmt. Hochspannungsfreileitungen prägen die Landschaft und setzen der Bebauung Grenzen.

- Oberhalb von Ludesch begrenzt der Ludescherberg die Siedlungsentwicklung. Im Natura-2000-Gebiet hat hier der Schutz wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume Vorrang vor anderen Nutzungen.
- Oberhalb von Gais, Bludesch und Thüringen bildet eine vielfältige und attraktive Hangzone Kulisse und Raumabschluss. Öffentliche Interessen zur Erhaltung als Freizeit- und Erholungsraum, als Natur- und Landschaftsschutzgebiet und damit als identitätsstiftende Berglandschaft stehen privaten Interessen gegenüber; zT ist die Bebauung schon weit in die Hangzone hinaufgewachsen.
- Bäume, Baumgruppen und Sträucher entlang von Ill, Dabaladabach und Lutz gliedern den Landschaftsraum Blumenegg. Die einzige noch großräumig unverbaute untere
- Hangzone zwischen Gais und Bludesch prägt die Landschaft.

Gemeinsame Themen in der Region

Die Erhaltung des Freiraumes
Dazu zählen die Erhaltung von Landschaftsbildern und Land schaftselementen (vorrangig der attraktiven Hangzone) als Naherholungs- und Naturraum und der Schutz der walgau- und landesweit bedeutenden Grundwasserreserven. Angesprochen sind hier die Landwirtschaft als Produzent und als Landschaftspfleger und die Gemeinden als Verantwortliche für die bauliche Entwicklung.

Die (gemeinsame) Entwicklung von Gewerbeflächen.
Von Interesse sind hier sowohl kleinere, lokale Standorte sowie größere Standorte von regionaler, walgauweiter Relevanz. Künftig soll besonderes Augenmerk auf der gemeinsamen Entwicklung von Gewerbegebieten liegen.

Die Stärkung der Ortszentren. Folgende Aspekte sind hier vorrangig relevant:

- die Entwicklung und Konzentration von öffentlichen und privaten Einrichtungen in den Ortszentren
- die Aufwertung des öffentlichen Raumes,
- und die Erreichbarkeit der Zentren (zu Fuß und mit dem Fahrrad).

Walgau- und landesweit bedeutende Grundwasservorkommen schützen. Die Gemeinden Bludesch, Ludesch und Thüringen sind sich ihrer gemeinsamen Verantwortung bewusst und stimmen Entwicklungsmaßnahmen auf die Erfordernisse der Wasserwirtschaft ab. Mit der zuständigen Abteilung des Landes wurden daher neue Grenzen des Grundwasserschongebiets vereinbart. Der Flächenabtausch, dh die Umverteilung von Lasten und Nutzen, erfolgt dabei im Konsens über die Gemeindegrenzen hinweg. Damit können Interessen der Wasserwirtschaft und der Siedlungsentwicklung gleichermaßen berücksichtigt werden.

Siedlungsraum

Die vorhandenen Bauflächenreserven erlauben und erfordern vielmehr eine zurückhaltende und selektive Flächenwidmungspolitik unter Berücksichtigung anderer Nutzungsansprüche wie der Sicherung natürlicher Ressourcen, der Entwicklung der Freizeit- und Erholungsnutzung und der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen. Gleichzeitig hat der REP einen langfristigen Betrachtungs- und Planungshorizont von zwei Generationen und soll Vorsorge für mittel- bis langfristig verfügbare Flächenreserven schaffen. Auch benötigt eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde Spielräume am Bodenmarkt.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde orientiert sich an der angestrebten maßvollen Bevölkerungsentwicklung - Richtwert: rund 5% Bevölkerungszunahme pro Dekade. Dies entspricht etwa der langjährigen Bevölkerungsentwicklung im Walgau und vergleichbaren Regionen in Vorarlberg.

Es gilt der Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und sonstigen natürlichen Ressourcen". Entsprechend erfolgt die Siedlungsentwicklung vorrangig „von innen nach außen"; d.h. die innere Siedlungsentwicklung hat Vorrang gegenüber umfangreichen Bauflächenausweitungen. Notwendig dazu sind die Aktivierung bestehender Bauflächenreserven; eine maßvolle Verdichtung des Siedlungsgebietes, vor allem im Umfeld des Ortskernes und sonstiger zentraler Einrichtungen; die Aktivierung, sensible In-Wert-Setzung und Nutzung des Gebäudealtbestandes.

Bei Neuwidmungen werden keine neuen Flächenreserven geschaffen, sondern nur Flächen gewidmet, die aus raumplanerischer Sicht für eine Bebauung grundsätzlich geeignet sind, und für die ein konkreter Baulandbedarf für ein konkretes Bauprojekt kurzfristig vorliegt. Dazu sollen die Möglichkeiten der Vertragsraumplanung genutzt werden, d.h. vor einer Bauflächenwidmung soll entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Gemeinde ein Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümer geschlossen werden.

Eine verstärkte Bodenpolitik ergänzt die Bemühungen der Gemeinde um eine zielgerichtete Siedlungsentwicklung. Anstelle von ad hoc-Entscheidungen in Widmungsfragen tritt ein aktives, zwischen den Gemeinden Bludesch, Ludesch und Thüringen abgestimmtes Bauflächenmanagement, das sich auch an den finanziellen Möglichkeiten orientiert. Dazu gehören Flächenbevorratung, Grundkauf, Grundtausch, Kooperationen mit Entwicklungspartnern etc. Das hebt die Chancen auf eine standortgerechte Flächennutzung und vergrößert damit die Gestaltungsspielräume der Gemeinden.

Infolge umfangreicher Bauflächenreserven und der angestrebten maßvollen Bevölkerungsentwicklung (rd 5% pro Dekade) gibt es keine Argumente für eine umfangreiche Erweiterung der Bauflächen in den nächsten Jahren. Die vorhandenen Bauflächenreserven erlauben und erfordern vielmehr eine zurückhaltende und selektive Flächenwidmungspolitik unter Berücksichtigung anderer Nutzungsansprüche wie der Sicherung natürlicher Ressourcen, der Entwicklung der Freizeit- und Erholungsnutzung und der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen.

Der Siedlungsrand im Hangbereich soll grundsätzlich gehalten werden.

Die kleinräumige Durchmischung verschiedener Nutzungen ist zentraler Bestandteil der Dorfentwicklung. Die Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Dienstleistungen sorgt für einen lebendigen dörflichen Lebensraum, der sich von einer reinen Wohngemeinde unterscheidet. Kurze Wege und Treffpunkte fördern die Kommunikation.

Schwerpunkt der Verdichtung ist das Ortszentrum; hier werden verschiedene Nutzungen kombiniert. Eine verstärkte Durchmischung der Wohnnutzung mit betrieblichen Nutzungen wird auch entlang der Ortsdurchfahrten (Landesstraßen) angestrebt. Voraussetzung dafür ist neben der entsprechenden Flächenwidmung ein Flächenmanagement der Gemeinde; idealerweise im Zusammenspiel mit Grundeigentümern, Betrieben und sonstigen Entwicklungspartnern. Wichtig ist die Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Einbeziehung der Gewerbetreibenden und der Anrainer.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der beschränkten Ressource Boden wird eine maßvolle, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte bauliche Verdichtung angestrebt. Im Zentrum der Betrachtung stehen dabei Wohnanlagen und sonstige verdichtete Bauformen.

Alte Gebäude sind ein Teil der örtlichen und regionalen Identität und ein bisher weithin brachliegendes Entwicklungspotenzial. Sie werden wenn möglich erhalten, genutzt und weiterentwickelt.

Obwohl die verträgliche Verdichtung der Bebauung angestrebt wird, soll die Errichtung von großen Wohnanlagen gebremst werden, um eine unkontrollierte Bevölkerungszunahme zu verhindern.

Für das Degerdon-Areal und das ehemalige Krankenhaus Gaisbühel sind Nachnutzungen erforderlich. Auch mögliche alternative Nutzungen der Kaserne sind offen zu halten. Das Kasernenareal soll präventiv ebenfalls die Nachnutzung offengehalten werden.

Wirtschaftsraum

Betriebsstandorte in der Region Blumenegg leisten einen bedeutenden Beitrag zur Wirtschaftskraft des Walgaus; dazu werden vor allem die Standorte im Nahbereich der A14-Anschlüsse Nenzing und Nüziders zu regionalen Gewerbestandorten weiterentwickelt. Darüber hinaus werden Standorte für Betriebsansiedlungen zur Steigerung der lokalen Wertschöpfung und zur Versorgung der Bevölkerung der Region Blumenegg mit Arbeitsplätzen benötigt.

Die Struktur der Wirtschaftsentwicklung in der Region Blumenegg gliedert sich in drei Kategorien. Die regional bedeutenden großflächigen Standorte im Bereich der Autobahn Abfahrt Nenzing/Gais und im Bereich Neugut in Ludesch. Daneben bestehen kleinere ausgewiesene Betriebsgebiete entlang der Landesstraße zwischen den Ortteilen Bludesch und Gais sowie an der Grenze zu Thüringen an. Ein wichtiger Faktor sind die meist kleineren Betriebe verteilt im Siedlungsgebiet.

Freiraum und Landschaft

Die Gebiete oberhalb des Siedlungsgebiets und zwischen den Siedlungsteilen weisen eine große Vielfalt an Arten und Biotopen mit reichlichem Gehölzbestand auf und bilden damit eine einzigartige und schützenswerte Kulturlandschaft. Gleichzeitig haben die Hangzonen auch eine wichtige Bedeutung für die Naherholung. Zum Teil ist die Bebauung schon weit in die Hangzone hinaufgewachsen. Handlungsbedarf besteht beim Ausgleich zwischen öffentlichen Interessen zur Erhaltung als Freizeit- und Erholungsraum und als Natur- und Landschaftsschutzgebiet und privaten Nutzungsinteressen.

Kulturhistorisch wertvolle Landschaftselemente werden in ihrem Bestand und in ihrer Erlebbarkeit gepflegt und teilweise erneuert. Projekte und Maßnahmen, die Kulturlandschaft und Kulturlandschaftselemente im Sinne der kulturhistorischen, naturräumlichen und landschaftsbildlichen Vielfalt aufwerten, werden unterstützt. Als Bestandteil eines weiter verbesserten Informationsangebotes kann eine Spurensuche (nach Kulturlandschaftselementen) mit engagierten BürgerInnen, Vereinen, Interessensgruppen etc die Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung in der Bevölkerung unterstützen.

Freiflächen gliedern weite Teile der Gemeinde. Gemeinsam mit der angrenzenden Bebauung bilden sie attraktive, Ortsbild prägende Ensembles, die die Orientierung erleichtern und Identität stiften. Sie sind von siedlungsökologischer Bedeutung und beeinflussen Lokalklima, Wasserhaushalt und Luftgüte auf positive Weise. Die (noch) landwirtschaftliche Nutzung dieser Freiflächen ist wesentlicher Bestandteil der „dörflichen Wohnqualität“. Ein großer Teil dieser Freiflächen ist bereits als Baufläche gewidmet, ein weiterer Teil wird, sofern es sich um kleinflächige Bauflächeneinschlüsse

handelt, langfristig nicht als Freifläche zu halten sein. Dorfbild und Wohnumfeld werden daher in den nächsten Jahren einen deutlichen Wandel erfahren. Ein zentrales Ziel für die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Bludesch ist die Erhaltung bestehender Grünstrukturen und deren Weiterentwicklung.

Landwirtschaft

In Summe werden landwirtschaftliche Flächen in dem Maße abnehmen, wie der Zuzug von Bewohnern und Betrieben erfolgt. Sie lassen sich in einem begrenzten Talraum auch nicht vollumfänglich kompensieren, ohne in Konflikt mit anderen Nutzungen zu geraten. Es ist Aufgabe der Region, gemeinsam mit den Landwirten zu überlegen, wie die landwirtschaftlichen Betriebe auf geringeren Flächen ihr Auskommen finden und welche Unterstützung sie von KonsumentInnen und Politik benötigen.

Die Landwirtschaft prägt den Landschaftsraum. Die Entwicklung der Region Blumenegg ist mit der Entwicklung der Landwirtschaft mit allen ihren Aspekten (Produktion, Landschaftspflege etc) verknüpft. Daher wird eine Abstimmung von Raumentwicklung und Landwirtschaftsentwicklung angestrebt. Deren Eckpfeiler sind:

- Landwirtschaftliche Betriebsstandorte werden durch eine vorausschauende Flächenwidmungspolitik vor Nutzungskonflikten geschützt.
- Die Landwirtschaft wird verstärkt in lokale Wirtschaftskreisläufe eingebunden. Dazu hilft eine Vernetzung von Produzenten, Ladenbesitzern, Vermarktungsorganisationen und weiteren Akteuren.
- Die Landwirtschaft wird als Erhalter und Pfleger der Kulturlandschaft unterstützt.
- Die Landwirtschaft nimmt Bedacht auf ökologische und landschaftsbildliche Ziele und stimmt sich mit anderen Nutzungsansprüchen (Freizeit, Erholung etc) ab.

Freizeit und Erholung

Die Gemeinde und die Region Blumenegg zeichnet ein dichtes Netz an Freizeitwegen (Wanderwege, Mountainbikestrecken) aus. Damit können die attraktiven Landschaftsräume gut erreicht und gut genutzt werden. Mit dem jüngst konzipierten Landesradroutennetz wird auch der Freizeitradverkehr aufgewertet; überregionale Anbindungen werden verbessert. In und um die Dörfer stehen eine Reihe von Sportplätzen, aber auch informelle Freizeiteinrichtungen und Treffpunkte zur Verfügung. Die Ausstattung mit Freizeitinfrastruktur ist insgesamt gut. Handlungsbedarf besteht bei Treffpunkten für Jugendliche.

Sozialraum

Die nachstehenden Themen erfordern meist eine gemeinsame, übergreifende Lösung; sie werden daher gebündelt behandelt.

- Öffentliche Verwaltung, Sicherheit und kulturelle Einrichtung
- Bildung / Erziehung / Kinder- und Jugendbetreuung
- Gesundheit und Sozialwesen

Insbesondere die Standortvorsorge für die Altenversorgung als zunehmend bedeutender Aspekt der sozialen Versorgung.

Das DLZ-Blumenegg und das FLZ-Blumenegg sind anerkannte Musterbeispiele überregionaler Zusammenarbeit. Im DLZ haben erstmals in Vorarlberg zwei Nachbargemeinden (Lu-

desch, Thüringen) ihre Bauämter, Wertstoffsammelzentren, Baurechtsverwaltungen, Bauhöfe und ihr Facilitymanagement zusammengelegt. Im FLZ haben überregional mehrere Gemeinden ihre Finanzabteilungen ausgelagert.

Das „IAP an der Lutz“ (Sozialzentrum im Zentrum von Ludesch), wird von neun Gemeinden gemeinsam betrieben und betreut mit seinem Angebot (Langzeit- und Kurzzeitpflege sowie Tagesbetreuung, mobiler Hilfsdienst MOHI, Essen auf Rädern etc) die Region Blumenegg und das Große Walsertal.

Versorgungsraum und technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist grundsätzlich gut ausgebaut, erfordert in vielen Bereichen eine gemeinsame übergreifende Lösung. Beispiele hierfür sind die regionale Abwasserentsorgung und (Not-)Verbünde in der Wasserversorgung.

Der Standort für das neue Feuerwehrhaus westlich des Dorfzentrums ist bereits gesichert.

Verkehr und Mobilität

Die Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Dienstleistungen sorgt für einen lebendigen dörflichen Lebensraum, der sich von einer reinen Wohngemeinde unterscheidet. Kurze Wege tragen zur Vermeidung unnötigen Verkehrs bei.

Umweltbelastungen werden minimiert. Dazu wird das Mobilitätsverhalten vorrangig auch unter dem Aspekten Ressourcenschonung und Energieeffizienz gesteuert.

Grundlegende Änderungen im Mobilitätsverhalten und grundsätzliche Veränderungen des öffentlichen Raumes sind ohne Mitwirkung der Bürger und Bürgerinnen nicht realistisch.

Mobilität in den Blumenegg-Gemeinden orientiert sich am Gesamtwohl der Bevölkerung. Wegenetz und die Verkehrsorganisation in den Gemeinden und über die Gemeindegrenzen hinaus bieten beste Möglichkeiten für den nicht motorisierten Verkehr (Fußgänger und Radfahrer) und für den ÖPNV.

In der örtlichen Raum- und Verkehrsplanung findet der öffentliche (Straßen-)Raum als örtlicher Lebensraum verstärkte Beachtung. Neben den „lokalen“ Orts- und Straßen-räumen, die es aufzuwerten gilt, ist eine „regionale“ Gesamtstrategie notwendig, die die Nachbargemeinden im Walgau und im Großen Walsertal mit betrachtet. Dies erleichtert die Umsetzung neuer Lösungen; Partnerschaften, Kooperationen und die Abstimmung zwischen den Blumenegg-Gemeinden, in der Region Walgau, im Rahmen übergeordneter Programme, mit der Wirtschaft etc. sind dazu erforderlich.

Technisch-rechtliches Verkehrsverhalten tritt in den Hintergrund, soziales Verhalten angrenzenden Zentrumsbereich) wird eine Neukonzeption / Neugestaltung als Begegnungszone angedacht: Der Straßenraum wird nach dem Prinzip der Deregulierung und des Mischverkehrs von allen Verkehrsteilnehmern in den Vordergrund; Basisverkehrsregeln gelten aber weiterhin; damit kommt es zu einer Balance zwischen Verkehr und Verweilen. Verweil- und Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raums werden durch entsprechende Gestaltung betont; der Verkehr wird mittels weicher Gestaltungselemente und Akzentuierung der Umgebung geführt; der Aufenthalt im öffentlichen Raum – unabdingbar für ein lebendiges Zentrum – wird erleichtert und gefördert. Die

Entwicklung erfolgt in einem konsensorientierten Partizipationsprozess und wird intensiv und sensibel vorbereitet (Informationsveranstaltungen, gemeinsame Begehungen.

Als Grundlage dient das beschlossene Dorfwegekonzept Blumenegg, welches 2014 von allen Gemeindevertretungen beschlossen worden ist. Dieses behandelt auch die Übergänge zum überörtlichen Radroutenkonzept, zB die direkte Radwegverbindung zwischen Thüringen-Bludesch und Ludesch-Unterfeld (neue Lutz-Brücke).

2. Festlegungen des Räumlichen Entwicklungsplans

1. Abschnitt: Siedlungsraum
§ 1 Siedlungsentwicklung
Die Stärkung des Ortszentrum durch Verdichtung der Bebauung und Konzentration von Infrastruktur, Nahversorgung und Dienstleistern in diesem Bereich wirkt der Siedlungsausdehnung nach Außen entgegen, erleichtert eine umweltschonende Mobilität und führt zu einer Verbesserung der Leben- bzw. Wohnqualität. Dies wird durch hoheitliche Maßnahmen erreicht (keine Ausweitung der Siedlung nach außen durch Siedlungsgrenzen, Dichtefestlegungen in der Bebauungsplanung) und gezielte Projekte und Investitionen der Gemeinde.

Die stark schwankende und teilweise weit über dem Schnitt der Region und des Landes liegende Bevölkerungsentwicklung führte zu Herausforderungen im Bereich Infrastruktur und der Siedlungsentwicklung insgesamt. Ziel ist es daher die Orientierung der Bevölkerungsentwicklung am langjährigen Schnitt der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden in der Region.

Die Bautätigkeit erfolgte in den letzten Jahren vor allem auf Flächen, die umgewidmet worden sind und nicht auf bereits gewidmeten Bauflächenreserven. Durch die Vorgaben von möglichen Bauflächen-Widmungen im REP und darauf aufbauend durch die tatsächliche Umwidmung kann daher die Bevölkerungsentwicklung wirkungsvoll gesteuert werden.

Umwidmungen in Bauflächen und auch Freifläche-Sondergebiet erfolgen nur bei Vorliegen eines konkreten Baulandbedarfs und die zeitnahe Bebauung wird durch die entsprechenden Instrumente im Raumplanungsgesetz (Vertragsraumplanung und befristete Widmung) gesichert. Dadurch wird einer Vergrößerung der nicht verfügbaren Bauflächenreserven entgegengewirkt und sichergestellt, dass zumindest neugewidmete Flächen auch tatsächlich einer widmungskonformen Bebauung und Nutzung zugeführt werden.

Als Grundlage für eine nachhaltige Bebauung erarbeitet die Gemeinde für zusammenhängende bebaubare Flächen von mehr als 5.000m² Quartiersentwicklungskonzepte als Leitlinie für die zukünftige Entwicklung dieser Flächen.

Widmungen als Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet in Hinweisbereichen, Gefahrenzonen oder Überflutungsbereichen erfolgt je nach Zuständigkeit nur in Absprache mit der Abteilung Wasserwirtschaft des Landes, dem Landesgeologen oder der Wildbach- und Lawinenverbauung. Wenn notwendig werden Freiflächen als Puffer zu bestehenden Naturgefahren vorgesehen.

Durch die Festlegung von mittel- und langfristigen Siedlungsgrenzen in der Plandarstellung zum Räumlichen Entwicklungsplan wird die Siedlungs- bzw. damit indirekt die Bevölkerungsentwicklung gesteuert, die Entwicklung der Siedlung nach Außen beschränkt und Freifläche für Landwirtschaft und Naherholung gesichert.

Im Vergleich zum REK 2015 ergaben sich nur geringfügige Änderungen der Siedlungsgrenzen. In Gais wurde einerseits eine bestehende tw. als Baufläche-Betriebsgebiet und tw. als Freifläche-Sondergebiet Betriebserweiterung/Stellplätze gewidmete Fläche, die bereits bebaut und weitgehend versiegelt ist, im Ausmaß von ca. 29.000m² aufgenommen und andererseits in einem weiteren Betriebsgebiet zwischen Gais und Bludesch eine Fläche von 1.800m². Darüber hinaus fanden im Hangbereich im Ortsteil Gais zwei Anpassungen der Siedlungsgrenze im Ausmaß von ca. 800m² statt.

Flächen, die in der Landesgrünzone (Verordnung des Landes) liegen, können kurzfristig nicht umgewidmet werden bzw. im REP auch nicht dafür vorgesehen werden, da das REP dieser

Verordnung nicht widersprechen darf. Flächen in der Landesgrünzone können nur in Absprache mit dem Land nach Herausnahme aus der Landesgrünzone und Überarbeitung des REPs in Baufläche umgewidmet werden.

Flächen innerhalb der mittelfristigen Siedlungsgrenze können bei Vorliegen der in §1 Abs. 11 Voraussetzungen in Baufläche umgewidmet werden. Um zu verhindern, dass zusätzliche ungenutzte Bauflächenreserven entstehen, ist der Abschluss eines Raumplanungsvertrags oder eine Befristung der Widmung notwendig.

Bei der bisherigen Umsetzung des REK 2015 ergab sich vereinzelt das Problem, dass durch die Festlegung der Siedlungsgrenze in Kombination mit der bestehenden Bebauung und/oder den bestehenden Grundgrenzen die Bauführung, auch wenn es sich nur um Anbauten oder Nebengebäude gehandelt hat, oft unnötig erschwert worden ist. Die Möglichkeit einer flächenmäßig streng begrenzten Ausnahmemöglichkeit hat sich in anderen Gemeinden bereits bewährt. Durch die geringe Fläche, da keine geschützten Bereiche (Biotope, Schutz-, Schongebiete, etc.) betroffen sein dürfen und auch keine zusätzliche Bautiefe eröffnet werden darf, sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Ein innerörtlicher Nutzungsmix ist wichtig für einen funktionierenden Ortskern. Hierzu zählen öffentliche Infrastruktur, umgebungsverträgliche Produktionsbetrieb, Gastronomie, Dienstleister und Handel. Diese Betriebe dienen einerseits der „Versorgung“ der Bevölkerung, schaffen andererseits auch Arbeitsplätze direkt im Ort. Durch die Widmung von Baufläche-Mischgebiet entlang der L50 und der Widmung Baufläche-Kerngebiet sowie die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Betrieben im Rahmen der Bebauungsplanung (z.B. Raumhöhen, Erdgeschossflächen, u.A.) soll die Ansiedlung aber auch der Weiterbestand von Betrieben in diesen Bereichen ermöglicht bzw. erleichtert werden.

In der Bevölkerung besteht unterschiedlicher Wohnraumbedarf hinsichtlich Kosten, Größe und Nutzungsform (Miete/Kauf). Um diesen unterschiedlichen Bedarf zu decken sind dementsprechend unterschiedliche Bauformen erforderlich. Grundsätzlich wird eine Verdichtung der Bauformen im Zentrumsbereich und entlang der L50 angestrebt. Durch eine Verdichtung in diesen Bereichen ist auch eine gute ÖPNV-Erschließung gewährleistet, da entlang der L50 auch der Landbus verkehrt. Zu den Siedlungsgrenzen hin nimmt die Dichte ab.

Durch den Ausbau der Rad- und Fußwegverbindungen sollen auch peripherer gelegene Bereich mit dem Zentrum verbunden werden. Eine Konzentration bestimmter Bau-/Nutzungsformen in bestimmten örtlichen Bereichen wird aber nicht angestrebt. Die Umsetzung erfolgt derzeit schon durch eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung. Diese wurde bereits und wir auch in Zukunft evaluiert und entsprechend angepasst. Auch durch einen Bebauungsplan können solche Dichtevorgaben umgesetzt werden.

Bei entsprechend höheren Dichten ist es notwendig durch weitere Festlegungen (z.B. Mindestgeschossanzahl) zu verhindern, dass eine flächige Bebauung und Versiegelung der Grundstücke entsteht. Bei einer Bebauung bei gleicher Kubatur soll durch eine entsprechende Höhenentwicklung genügend nutzbare Freifläche auf dem Baugrundstück erhalten bleiben.

Neben dem Maß der baulichen Nutzung, dass die Dichte regelt, erscheinen zukünftig auch Regelungen zur Beschränkung der maximalen Größe (Kubatur) der Einzelgebäuden aus Gründen des Ortbildschutzes und zu Vermeidung sozialer Probleme notwendig. Bei großen Grundstücken ist auch bei Festlegung eines relativ geringen Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung mit einem großen Bauvolumen möglich, da hier lediglich das Verhältnis der Gebäudekubatur zur Grundstücksgröße festgelegt wird. Möglich wäre hier etwa eine Beschränkung der Geschossfläche pro Gebäude – wie das etwa in Schlins vorgesehen ist.

Für die Festlegung von Verdichtungszonen im Sinne des Raumplanungsgesetzes besteht keine Notwendigkeit.

§ 2 Freiflächen im Siedlungsgebiet
Durch die Festlegung von Siedlungsgrenzen werden prägende Grünraumstrukturen vor einer Bebauung geschützt.

Öffentliche Flächen im Eigentum der Gemeinde werden möglichst naturnah (um)gestaltet und Entsiegelungen geprüft. Bei der Umsetzung ist die Gemeinde bestrebt Anrainer und deren Grundstücke in die Projekte miteinzubeziehen.

Die Gemeinde prüft weiter die Renaturierung von Flächen im Eigentum der Gemeinde als Kompensation für verloren gegangene Grünraumstrukturen.

Im Zuge von neuen Widmungen als Baufläche und Freifläche-Sondergebiet bzw. Umwidmungen – aber auch schon bei vorbereitenden Umlegungen - werden Grünflächen als Puffer zwischen verschiedenen Nutzungsarten zur Vermeidung von Nutzungskonflikten vorgesehen.

Durch die Inbetriebnahme des Hochwasserschutzprojekt „Hochwasserbeileitung Montjola“ in Thüringen, kann der Schwarzbach in Bludesch von Hochwasserereignissen geschützt werden. Im Zuge dieses Projekts wird ein anfallendes Hochwasser des Schwarzbaches im Gemeindegebiet von Thüringen in die Lutz abgeleitet. Dadurch entstehen neue Spielräume zur Renaturierung der Schwarzbaches in Bludesch. Ziel ist eine möglichst naturnahe Gestaltung des Schwarzbaches und Sichtbarmachung bzw. Schaffung der Erlebbarkeit des Schwarzbaches. Diese Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit den Anrainern bzw. den Grundeigentümern entlang des Schwarzbaches.

Widmungen als Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet in Hinweisbereichen, Gefahrenzonen oder Überflutungsbereichen erfolgt je nach Zuständigkeit nur in Absprache mit der Abteilung Wasserwirtschaft des Landes, dem Landesgeologen oder der Wildbach- und Lawinenverbauung. Wenn notwendig werden Freiflächen als Puffer zu bestehenden Naturgefahren vorgesehen.

§ 3 Teilung von Grundstücken
Grundteilungen Unterliegen gemäß §39 Raumplanungsgesetz der Bewilligungspflicht durch den Gemeindevorstand. Bei der Teilung von Baugrundstücken ist, wenn durch die Teilung selbst nicht schon eine Aufteilung aller betroffenen Flächen in für eine widmungskonforme Bebauung geeigneten Flächen vorgesehen ist, ein Konzept für die weitere Teilung der betroffenen Flächen vorzulegen. Dies dient der Beurteilung, ob die geplante Grundteilung der zweckmäßigen Gestaltung der weiteren Baugrundstücke im Sinne des §39 Abs. 2 lit b) Raumplanungsgesetz entgegensteht. So kann eine sinnvolle nachhaltige Entwicklung der Grundstücke im Teilungsverfahren geprüft und dadurch gesichert werden. So wird verhindert, dass durch einzelne Grundteilung schon früh die Gesamtentwicklung beeinträchtigt wird.

Als Baugrundstücke gelten dabei bereits als Baufläche oder Bauerwartungsfläche gewidmete Grundstücke aber auch Grundstücke deren Umwidmung in Baufläche im Räumlichen Entwicklungsplan vorgesehen ist.

Der haushälterische Umgang mit Grund- und Boden ist ein wichtiges Ziel der Raumplanung. Bedingt durch den vor Jahrzehnten geringen Bodenpreis wurden Gebäude in der Vergangenheit oft derart auf einem Grundstück angeordnet, dass eine weiter Bebauung bzw. ein Nachverdichtung verhindert bzw. erschwert wird. Um dies zu verhindern ist es, um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, notwendig, die maximale Größe von Grundstücken für die Bebauung mit

Einfamilienwohnhäusern zu begrenzen. Bereits derzeit wird auf Empfehlung des Landes eine Fläche von 700m² dabei in der Praxis nicht überschritten. Durch diese Größenfestlegung ist auch ein Erreichen der in der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung festgelegte Mindestbaunutzungszahlen bzw. eine sinnvolle Baunutzungszahl zu erreichen möglich. Zwingende Gründe für eine Überschreitung können einerseits naturräumliche Gegebenheiten, die eine Bebauung von den Teilen des Grundstücks verhindern, oder rechtliche Einschränkungen, die ebenfalls die Bebauung einschränken (Teile des Grundstücks sind bzw. können nicht als Baufläche gewidmet) sein.

Den Stand der Technik wird durch die RVS-Richtlinien (Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau) definiert.

Die Verkehrserschließungen für Grundstücke von öffentlichen Straßen aus sind - wenn technisch möglich - gemeinsam zu nutzen. Dies dient ebenfalls dem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden und auch der Erhöhung der Verkehrssicherheit durch die Reduktion der Anzahl an Einmündungen. Dies ist auch im Zuge der Erteilung der notwendigen Gebrauchserlaubnis für die Zufahrt von Gemeindestraßen zu beachten.

§ 4 Umlegung von Grundstücken
Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens im Sinne des Raumplanungsgesetzes kann grundsätzlich auch ohne Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer erfolgen. Die Gemeinde Bludesch verpflichtet sich jedoch jedenfalls dazu nachweislich zu versuchen die Zustimmung der Grundeigentümer im Vorfeld einzuholen.

Den Stand der Technik wird durch die RVS-Richtlinien (Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau) definiert.

§ 5 Energie und Klima
Der sparsame Umgang mit den natürlichen Ressourcen generell und mit Energie im speziellen ist Ziel der Gemeinde Bludesch. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden sind hier vor allem im hoheitlichen Bereich eingeschränkt.

Im Mittelpunkt stehen daher in Zusammenarbeit mit dem Energieinstitut und der e5 Gruppe die Beratung und Bewusstseinsbildung bei Bauherren sowie die Förderung entsprechender Maßnahmen Privater. Des Weiteren verpflichtet sich die Gemeinde durch Beschluss in der Gemeindevertretung energetische Mindeststandards - für Bauprojekte deren Bauherr die Gemeinde selbst ist – festzulegen.

Durch verdichtete Bauweise (Vorgabe des Mindestmaß der baulichen Nutzung in der Bebauungsplanung) und die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs kann indirekt Energie eingespart werden.

Des Weiteren wird die Implementierung von energetischen Vorgaben in das Bonus-System für die zulässige Baunutzungszahl in der Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung geprüft.

2. Abschnitt: Wirtschaftsraum
§ 6 Wirtschaftsentwicklung
Die Gemeinde Bludesch verfügt mit dem Betriebsgebiet an der Autobahn Ausfahrt in Gais über ein überregionales Betriebsgebiet, dass tw. als Baufläche Betriebsgebiet II gewidmet ist. Darüber hinaus bestehen kleinere Betriebsgebiete an der L50 zwischen Gais und Bludesch sowie an der Grenze zur Gemeinde Thüringen. Als dritte Säule bestehen oft historisch gewachsene Betriebe im

Siedlungsgebiet – vor allem entlang der L50. Diese Strukturen sollen in dieser Form erhalten aber auch weiterentwickelt werden.

Verträgliche Betriebe sind ein wichtiger Teil des Nutzungsmix in einer Gemeinde und v.a. auch im Zentrum einer Gemeinde. Währenddessen für andere Betriebe auf Grund der Größe oder deren Emissionen geeignete Standorte, wie etwa die als Baufläche-Betriebsgebiet II gewidmeten Flächen in Gais, notwendig sind.

Für die Sicherung einer effektiven Nutzung von Betriebsgebieten kann mit den klassischen hoheitlichen Instrumenten der Raumplanung (z.B: Bebauungsplan) lediglich die Bebauung beeinflusst werden – die tatsächliche Nutzung aber kaum. Privatwirtschaftliche Maßnahmen (Kooperationen) sind hier meist besser geeignet, da auch andere Kriterien (z.B: Arbeitsplätze pro Hektar) beeinflusst werden können.

Gerade bei der Entwicklung des Betriebsgebiet in Gais an der Autobahnabfahrt ist die Abstimmung mit den Nachbargemeinden notwendig. Auch das Betriebsgebiet an der Grenze zu Thüringen kann nur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Thüringen erfolgen. Hier bedarf es als Grundlage der Umwidmung einer Umlegung in deren Verlauf die Erschließung (LKW, PKW, Rad und Fußgänger) gesichert und die verträgliche konfliktminimierende Anordnung der betrieblichen Nutzung zur angrenzenden Wohnnutzung und zu landwirtschaftlichen Flächen gesichert werden muss.

Das ehemalige Landeskrankenhaus Gaisbühel stand mehrere Jahre leer und wird derzeit vom Land als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Zumindest mittelfristig ist eine Nachnutzung der tw. unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und der umgebenden Flächen notwendig. Hierfür kommen hoheitliche Maßnahmen (z.B. Bebauungsplan in Frage) aber auch privatwirtschaftliche Maßnahmen (Kooperationen) mit den Grundeigentümern bzw. Projektentwicklern in Frage Diese Maßnahmen sind oft zielsicherer und effektiver als die klassischen Instrumente der Raumplanung.

Für Flächen in der Landesgrünzone, die bereits als Freifläche-Sondergebiet für eine betrieblichen Nutzung gewidmet und dementsprechend genutzt sind, ist es zum Schutz des Bestands dieser Betrieb notwendig, diese im Rahmen der Möglichkeiten des Raumplanungsgesetzes nach der Herausnahme aus der Landesgrünzone in entsprechende Bauflächen (meist Betriebsgebiet) umzuwidmen. Neue derartige Widmungen als Freifläche-Sondergebiet werden von der Gemeinde jedoch nicht unterstützt.

§ 7 Kern- und Mischgebiete
Ein innerörtlicher Nutzungsmix ist wichtig für einen funktionierenden Ortskern. Hierzu zählen umgebungsverträgliche Produktionsbetrieb, Gastronomie, Dienstleister und Handel. Diese Betriebe dienen einerseits der „Versorgung“ der Bevölkerung, schaffen andererseits auch Arbeitsplätze direkt im Ort.
Durch die Widmung von Baufläche-Mischgebiet entlang der L50 und der Widmung Baufläche-Kerngebiet sowie die Berücksichtigung der Bedürfnisse von Betrieben im Rahmen der Bebauungsplanung (z.B. Raumhöhen, Erdgeschossflächen, u.A.) soll die Ansiedlung aber auch der Weiterbestand von Betrieben in diesen Bereichen ermöglicht bzw. erleichtert werden. Bei Bauprojekten der Gemeinde wird die Einbindung solcher Betrieb ebenfalls geprüft.
Durch bauliche Maßnahmen (z.B. Ausrichtung der Gebäude Öffnungen, Anordnung der Zufahrt inkl. Parkplätze, u.Ä.) kann die Umgebungsverträglichkeit schon früh im Planungsstadium verbessert werden.

§ 8 Betriebsgebiete
Die großen bestehenden zusammenhängenden Betriebsgebiete im Ortsteil Gais sind derzeit teilweise nicht mehr genutzt. Auf Grund der Größe und Lage der Flächen sind Maßnahmen zur Sicherung einer

sinnvollen Bebauung notwendig. Hierfür kommen hoheitliche Maßnahmen (z.B. Bebauungsplan in Frage) aber auch privatwirtschaftliche Maßnahmen (Kooperationen) mit den Grundeigentümern bzw. Projektentwicklern in Frage. Dies gilt auch bei eventuell notwendigen Nachnutzungen von Betriebsgebieten. Diese Maßnahmen sind oft zielsicherer und effektiver als die klassischen Instrumente der Raumplanung.

Der Weiterbestand der Kaserne in Bludesch war auf Grund von geplanten Sparmaßnahmen des Bundes vor einigen Jahren akut gefährdet. Die Flächen der Kaserne sind bereits weitgehend seit mehr als 30 Jahren bebaut und versiegelt. Die Kaserne liegt direkt an der Autobahn und auch der Autobahnausfahrt zwischen einem gewidmeten und bebauten Betriebsgebiet in der Nachbargemeinde Schlins und dem Betriebsgebiet im Ortsteil Gais. Je nach Entwicklung des Kasernenstandorts ist vor diesem Hintergrund die Prüfung bzw. langfristige Sicherung einer möglichen Nachnutzung dieser Flächen von großer Bedeutung für die Gemeinde Bludesch.

§ 9 Einzelhandel

Der Einzelhandel stellt einen wichtigen Teil der Infrastruktur einer Gemeinde dar. Durch die Möglichkeit der Versorgung – vor allem mit Waren des täglichen Bedarfs – fußläufig im Ort kann der Anteil des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden. Durch einen starken Einzelhandel im Ort werden zudem Arbeitsplätze geschaffen und die Lebensqualität der Einwohner gestärkt.

Die Gemeinde Bludesch bekennt sich dazu, dass keine neuen peripheren Einzelhandelsstandorte etwa in den bestehenden Betriebsgebieten im Ortsteil Gais oder an der Grenze zu Thüringen entwickelt werden. Der Einzelhandel ist ein wichtiger Teil des Nutzungsmix im Ortszentrum und ist für einen funktionierenden Ortskern unerlässlich. Auch für den Ortsteil Gais soll die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs gesichert bleiben.

Wie schon im REK 2015 bekennt sich die Gemeinde Bludesch weiterhin dazu, dass keine neuen (zusätzlichen) Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 500m² ermöglicht werden, da diese die Einzelhandelsstruktur nicht nur in Bludesch selbst, sondern in der Region insgesamt gefährden würden.

3. Abschnitt: Freiraum und Landschaft

§ 10 Landschaftsentwicklung und Naturschutz

Einer Erweiterung des Siedlungsgebiets in die Hangbereiche findet nicht statt. Lediglich geringfügige Anpassungen wurde im Zuge der Bereinigung der Siedlungsgrenze durchgeführt – etwa im Falle des Verlaufs der Siedlungsgrenze durch eine bestehende Bebauung. Auch im Talbereich wurden die Siedlungsgrenzen im Vergleich zum REK 2015 nur im Bereich eines bestehenden und bereits bebauten Betriebsgebiets im Ortsteil Gais und zur Erweiterung eines Betriebsgebiets an der L50 erweitert. Den Siedlungsbereich gliedernde Landschaftselement können dadurch vor einer Bebauung geschützt werden.

Durch die Inbetriebnahme des Hochwasserschutzprojekt „Hochwasserbeileitung Montjola“ in Thüringen, kann der Schwarzbach in Bludesch von Hochwasserereignissen geschützt werden. Im Zuge dieses Projekts wird ein anfallendes Hochwasser des Schwarzbaches im Gemeindegebiet von Thüringen in die Lutz abgeleitet. Dadurch entstehen neue Spielräume zur Renaturierung des Schwarzbaches in Bludesch. Ziel ist eine möglichst naturnahe Gestaltung des Schwarzbaches und Sichtbarmachung bzw. Schaffung der Erlebbarkeit des Schwarzbaches. Diese Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit den Anrainern bzw. den Grundeigentümern entlang des Schwarzbaches.

Widmungen als Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet in Hinweisbereichen, Gefahrenzonen oder Überflutungsbereichen erfolgt je nach Zuständigkeit nur in Absprache mit der Abteilung Wasserwirtschaft des Landes, dem Landesgeologen oder der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Zur Instandhaltung des Schwarzbaches ist die Zugänglichkeit zu diesem notwendig. Im Zuge von Widmungen und der Bebauungsplanung werden daher in Absprache mit der Abteilung Wasserwirtschaft die dafür notwendigen Bereich durch eine entsprechende Widmung als Freifläche-Freihaltegebiet oder die Festlegung von Baugrenzen freigehalten.

§ 11 Land- und Forstwirtschaft

Im Talboden sollen die außerhalb der Siedlungsgrenzen derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen auch weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Die Bebauung für andere Zwecke im Rahmen der Widmung als Freifläche-Sondergebiet (siehe auch §14) oder im Zuge von Ausnahmen vom Flächenwidmungsplan soll daher weitgehend hintangehalten werden.

Extensive umweltverträgliche landwirtschaftliche Nutzungen werden von der Gemeinde als Grundeigentümer etwa im Zuge der Verpachtung von Flächen besonders berücksichtigt und die Möglichkeiten einer finanziellen Förderung werden geprüft.

Eine großflächige Widmung des landwirtschaftlich genutzten Talbodens als Freifläche-Freihaltegebiet würde die Entwicklung der Landwirtschaft behindern und ist daher nicht geplant. Bei der Festlegung der Siedlungsgrenzen im REP wurde darauf Augenmerkgelegt, dass die Wohnbebauung nicht zu nahe an bestehende landwirtschaftliche Betriebe heranrückt. Dadurch können Nutzungskonflikte verhindert werden, die im schlimmsten Fall die Existenz von Betrieben gefährden können.

Die Aussiedlung von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben aus dem bebauten Ortsgebiet wird von der Gemeinde im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten unterstützt.

Die Verfestigung und der Ausbau der bestehenden gemeindeübergreifenden Kooperationen im Rahmen der Waldbewirtschaftung (z.B. Forstbetriebsgemeinschaft) wird von der Gemeinde – vor allem als betroffener Grundeigentümer und auch Auftraggeber- unterstützt.

§ 12 Freizeit und Erholung

Das vorhandene Netz an Radwegen, Spazierwegen, Mountainbikerouten und Wanderwegen wird erhalten und entsprechend den Möglichkeiten in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern ausgebaut. Im Zentrum steht dabei die Erschließung von Ausflugszielen und Freizeiteinrichtungen sowie das Naturerlebnis.

An zentral im Wegenetz gelegenen Punkten soll die Infrastruktur ausgebaut werden – dazu zählen Sitzbänke, Rastplätze, Fahrradreparatur- und Ladestationen, Informationstafeln oder auch Fitness- und Spielgeräte u.Ä.

Besonders schützenswerte Gebiete (Biotope, Schutz- und Schongebiete) sollen dabei möglichst geschont werden.

§ 13 Rohstoffe und Energie

Der einzige im Gemeindegebiet vorhandene wirtschaftlich nutzbare Rohstoff – neben dem Grundwasser – ist die im gesamten Talboden vorhandene Kiesschicht. Der Abbau beeinträchtigt die Landschaft, den Lebensraum, die Landwirtschaft, den Grundwasserhaushalt und auch die Anwohner. Die Gemeinde spricht sich daher – unter anderem als Vertreter öffentlicher Interessen im Bewilligungsverfahren und auch als Grundeigentümer – gegen den Kiesabbau im gesamten Gemeindegebiet aus.

§ 14 Sondergebiete

Eine Widmung als Freifläche-Sondergebiet für Gewerbebetriebe war in den letzten Jahrzehnten - gerade in der Landesgrünzone - durchaus üblich. Durch eine solche Widmung wurde die eigentlich dafür vorgesehene Widmung als Baufläche-Betriebsgebiet umgangen. Auch für andere flächenintensive Nutzungen wurde teilweise die Widmung als Freifläche-Sondergebiet genutzt. Die Widmung als Freifläche-Sondergebiet soll zum Schutz von Natur, Landschaft und Landwirtschaft zukünftig nur mehr in Ausnahmefällen durchgeführt werden, die im öffentlichen Interesse liegen. Ein öffentliches Interesse liegt vor allem bei der Widmung für öffentliche Infrastruktur bzw. auch privater Infrastruktur im Bereich Telekommunikation, Energieversorgung und Energieerzeugung vor.

Vor allem im weithin gut einsehbaren Hangbereich ist bei Widmungen als Freifläche-Sondergebiet verstärkt auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

Im Talboden wird ein Großteil der Freiflächen landwirtschaftlich genutzt und ist im Wesentlichen als Freifläche-Landwirtschaftsgebiet gewidmet. In dieser Widmungskategorie sind jedoch nur bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzungen zulässig. In diesen Bereichen soll - bei einer entsprechenden Eignung des Standorts - eine Widmung als Freifläche-Sondergebiet für solche nicht bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzungen möglich sein. Beispiele hierfür können eine Gärtnerei oder eine Pilzzucht sein.

4. Abschnitt: Sozialraum

§ 15 Struktur des Sozialraums

Durch den Anstieg des der älteren Bevölkerung ist ein Ausbau der notwendigen Infrastruktur notwendig. Dies geschieht bereits durch das Kroneprojekt in dem auch ein Veranstaltungssaal vorgesehen ist.

Zudem ist ein Ausbau der gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit im Freizeit- und Kulturbereich notwendig.

Die Bündelung von Infrastruktur und einer verdichteten Bebauung im Zentrumsbereich stärkt das Ortszentrum und verhindert unnötigen motorisierten Individualverkehr.

Für den Ortsteil Gais ist die Entwicklung eines Nachnutzungskonzepts für den ehemaligen Kindergarten und den dortigen Sportplatz unter Berücksichtigen der Bedürfnisse der dortigen Wohnbevölkerung zur Sicherung der Wohnqualität notwendig.

§ 16 Bildungs-, Kinder- und Jugendeinrichtungen

Im Bereich des Freizeitplatzes und Bildungscampus bestehen Flächenreserven für Angebote im Bereich Jugend und Freizeit. Auch eine Mitnutzung von Bereichen im Krone-Projekt ist möglich. Für den ehemaligen Kindegarten in Gais ist die Entwicklung eines Konzepts für die Nachnutzung notwendig.

§ 17 Spiel-, Aufenthalts und Begegnungsräume

Insbesondere der Freizeitplatz soll besser in das Fuss- und Radwegenetz eingebunden werden. Neben den beiden bereits projektierten Verbesserung (Fußwegbrücke über den Schwarzbach im Bereich der Wohnanlage Mühleplatz 18 und 20 und eine Radwegverbindung vom Freizeitplatz zur Landesradroute) werden weitere Maßnahmen geprüft. Dadurch soll die Erreichbarkeit und die Verkehrssicherheit verbessert werden und die Zufahrten mit PKWs verringert werden.

Die Aufenthaltsfunktion von Straßen- und Platzräumen soll durch entsprechende Gestaltungs- und Umbaumaßnahmen gestärkt werden und so soziale Treffpunkt im Ortsgebiet gestaltet werden.

§ 18 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Sanierung des historischen Gebäudes des ehem. Gasthofs Krone und die Errichtung eines neuen Zubaus ist das zentrale Infrastrukturprojekt der Gemeinde Bludesch. Hier werden neben dem Gemeindeamt, eine Arztpraxis, ein Veranstaltungssaal und soziale Einrichtungen untergebracht. Baubeginn war im Mai 2025. Durch dieses Projekt in Verbindung mit den geplanten betreubaren Wohnungen wird das Ortszentrum merklich gestärkt und Vorsorge für den steigenden Bedarf an sozialen Einrichtungen/Infrastruktur für den steigenden Anteil der älteren Bevölkerung getroffen. Hinsichtlich dieses steigenden Bedarfs ist auch ein Ausbau mobiler und ambulanter Sozialdienste in Zusammenarbeit mit den anderen Gemeinden der Region geplant.

Für das Feuerwehrhaus ist bereits ein Standort fast unmittelbar westlich des Gemeindezentrums gesichert (Widmung und Eigentum).

Im Bereich des Bildungscampus und des Freizeitplatzes bestehen Flächenreserven. Darüber hinaus werden im Zentrumsbereich Standortvorsorgen geprüft (z.B. ehem. Pfarrhaus). Jedenfalls wird eine Bündelung im Zentrumsbereich angestrebt.

§ 19 Gemeinnütziger Wohnbau
Bludesch verfügt derzeit bereits über einen hohen Anteil an Wohnungen des gemeinnützigen Wohnbaus. Dennoch ist ein behutsamer Ausbau zur Deckung des Wohnraumbedarfs notwendig. Eine Durchmischung mit anderen verträglichen Nutzungen und Wohnbauformern und damit eine verstärkte soziale Durchmischung ist zur Verhinderung sozialer Brennpunkte notwendig. Als Standorte sind zentrale Siedlungsbereiche mit der Nähe zur öffentlichen (z.B. Schulen, Kindergarten, ÖPNV), halböffentlichen (z.B. Arztpraxen) und privater Infrastruktur (z.B. Einzelhandel) geeignet.

§ 20 Publikumsintensive Veranstaltungsstätten
Es bestehen derzeit keine Planungen oder Überlegungen für solche Veranstaltungsstätten in Bludesch. Publikumsintensive Veranstaltungsstätten sollen jedoch jedenfalls auf zentrumsnahe Bereiche beschränkt bleiben, da sie hier einerseits von der bestehenden Infrastruktur (z.B: ÖPNV, öffentliche Parkplätze) profitieren und andererseits zur Stärkung der Zentrumsfunktion beitragen. Darüber hinaus sind sie hier auch für eine größere Anzahl an Anwohnern fußläufig erreichbar.

5. Abschnitt: Versorgungsraum und technische Infrastruktur
§ 21 Versorgungsnetze
Die kommunalen Aufgaben im Bereich der Wasserver- und der Abwasserentsorgung können nur in Zusammenarbeit mit den anderen Gemeinden der Region langfristig effizient erfüllt werden. Bei der Abwasserentsorgung besteht hier seit mehreren Jahrzehenten der Abwasserverband mit der Abwasserreinigungsanlage in Satteins. Im Bereich der Wasserversorgung besteht ebenfalls seit Jahrzehnten eine Kooperation mit der Gemeinde Thüringen. In den letzten Jahren wurde die Kooperationen durch den Beitritt zum DLZ Blumenegg (Betreuung Abwasser- und Wassernetz) und dem Wasserverbund mit der Gemeinde Schlins und den Jagdberggemeinden vertieft und ausgebaut.

Flächen, die gemäß REP kurzfristig und mittelfristig als Baufläche gewidmet werden können sind technisch bereits voll erschlossen. Lediglich langfristig für eine Bauflächenwidmung vorgesehene Flächen im Bereich Oberfeld bedürfen einer Netzerweiterung. Diese Erweiterung ist aber aufbauend auf die bestehenden Netze möglich.

Die Informations- und Telekommunikationstechnologie ist für die Entwicklung im ländlichen Raum von besonderer Bedeutung. Auf Grund der geringeren Bevölkerungsdicht im Vergleich zu Städten ist im ländlichen Raum der Ausbau der entsprechenden Netze durch die entsprechenden Anbieter nicht immer gesichert. Die Gemeinden der Region sind bereits derzeit in der Evaluierung für mögliche unterstützende Maßnahmen zum Netzausbau.

6. Abschnitt: Verkehr und Mobilität

§ 22 Verkehrsentwicklung

Der Verkehr und seine negativen Auswirkungen auf Mensch, Klima und Umwelt stehen im Mittelpunkt tiefgreifender Entwicklungsprozesse. Die Elektromobilität steht dabei derzeit im Mittelpunkt dieser Entwicklung. Eine besondere Herausforderung ist der Stromnetzausbau und die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur. Auch der verstärkte Einsatz künstlicher Intelligenz bei der Planung, Organisation und Flexibilisierung des ÖPNV ist hier ein möglicher Ansatz. Neue Konzepte zum leichteren Übergang vom Motorindividualverkehr zum ÖPNV sind notwendig. Die Gemeinde Bludesch steht den Entwicklungen im Verkehrsbereich offen gegenüber und unterstützt deren Auf- und Ausbau.

Durch laufende Analysen und wiederkehrende Fahrgastbefragungen, werden laufend Verbesserungsmöglichkeiten im Bereich des Landbusses evaluiert und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten umgesetzt. Dazu gehört auch die Verbesserung bei der Gestaltung und Ausstattung der Bushaltestellen. Dies umfasst auch die bessere Erreichbarkeit durch den Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes und die Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Fahrrädern an Bushaltestellen.

Bei der Festlegung von Flächen für die Widmung von Bauflächen und der Bebauungsplanung (Dichtefestlegungen) wird die Erschließungsqualität durch den ÖPNV als wesentliches Entscheidungskriterium herangezogen. Eine verdichtete Bebauung soll daher entlang der ÖPNV-Achse entlang der L50 erfolgen. Dadurch kann unnötiger Motorindividualverkehr reduziert werden.

Straßen kommt neben ihrer verkehrstechnischen Funktion gerade innerorts auch eine wichtige Aufenthaltsfunktion zu. Diese ist in den Vergangenen Jahrzehnten bei der Planung und Gestaltung oft zu wenig berücksichtigt worden. Durch eine Gestaltung der Verkehrsflächen, die nicht fast ausschließlich auf den Durchzugsverkehr ausgelegt ist, soll auch ein Beitrag zur Verkehrsberuhigung, und damit zur Verbesserung der Verkehrssicherheit geleistet werden.

Bei der Verkehrsplanung werden besondere Bedürfnisse von mobilitätseingeschränkten Personen berücksichtigt und die Barrierefreiheit angestrebt.

Bei der Interessenabwägung im Zuge von Planungen im Verkehrsraum wird besonders Gewicht auf die Bedürfnisse der schwächeren Verkehrsteilnehmer gelegt.

§ 23 Überörtliche Abstimmung

Der ÖPNV wird in Form des Landbusses durch die Gemeinden finanziert. Diese gemeindeübergreifende Zusammenarbeit hat sich bewährt. Durch laufende Analysen und wiederkehrende Fahrgastbefragungen, werden laufend Verbesserungsmöglichkeiten evaluiert und im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten umgesetzt.

Die Umsetzung der Landesradroutenkonzept in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden ist weit fortgeschritten und weiterhin Ziel der Gemeinde.

§ 24 Straßen und Wege

Straßen kommt neben ihrer verkehrstechnischen Funktion gerade innerorts auch eine wichtige Aufenthaltsfunktion zu. Dies trifft in besonderem Maße auch auf Plätze zu. Plätze sollen multifunktional, etwa auch zur Nutzung für Veranstaltungen und als Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität, gestaltet werden.

Besonderes Augenmerk soll bei der Gestaltung von Verkehrsräumen dabei auf die Übergänge der Straßenräume vom Freiland bzw. von den Betriebsgebieten in die dörflich geprägten Siedlungsbereiche in Bludesch und Gais gelegt werden. Die unterschiedlichen Funktionen des

Straßenraum sollen optisch bzw. gestalterisch hervorgehoben werden und Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit getroffen werden.

Eine durchgehende Radwegverbindung entlang der L50 im Ortsteil Gais ist die wichtigste Lücke im Radverkehrsnetz der Gemeinde Bludesch. Eine vom Kraftfahrzeugverkehr getrennte Führung des Radverkehrs entlang der stark befahrenen L50 zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist daher Ziel der Gemeinde Bludesch.

Die Gemeinde übernimmt Privatstraßen lediglich, wenn diese zum Zeitpunkt der Übernahme dem Stand der Technik entsprechen. Beurteilungsgrundlage sind die RVS-Richtlinien. (Richtlinien und Vorschriften für den Straßenbau).

7. Abschnitt: Allgemeines

§ 25 Aktive Bodenpolitik und Vertragsraumordnung

Bei einer Umwidmung in Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet ist es Ziel der Gemeinde, dass diese Flächen einer zeitnahen widmungskonformen Bebauung zugeführt werden. Es sollen durch neue Widmungen keine zusätzlichen Bauflächenreserven angesammelt werden. Dabei ist die Bebauung nicht das vorrangige Ziel, sondern die widmungskonforme Bebauung mit einer entsprechenden Nutzung. Es werden daher auch entsprechende Vorgaben in der Vertragsraumordnung berücksichtigt, etwa durch die Vorgabe einer gewissen Mindestanzahl an Hauptwohnsitzen bei einer Umwidmung in Baufläche-Wohngebiet oder einer Mindestanzahl an Arbeitsplätzen bei einer Widmung als Baufläche-Betriebsgebiet.

Zur Durchsetzung der Bebauungs- bzw. Nutzungsverpflichtung hat sich ein zweistufiges Verfahren bewährt. Nach einer Frist von fünf Jahren sind Strafzahlungen vorgesehen. Erst danach kann von der Gemeinde ein Käufer für die umgewidmeten Flächen benannt werden. Da die Benennung eines Käufers ein aufwändiges Verfahren mit einem Eingriff in die Eigentumsrechte des Grundeigentümers darstellt, soll dieses Instrument erst nach Ausschöpfung gelinderer Mittel als letztes Mittel zur Sicherung der Bebauung genutzt werden.

Durch die Widmung von Flächen als Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet und die folgende Bebauung entstehen neue Anforderungen an die Infrastruktur und die Verkehrserschließung. Anlässlich der Umwidmung in Baufläche oder Freifläche-Sondergebiet sollen durch die Gemeinde durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern die notwendigen Voraussetzungen für den Ausbau bestehender bzw. die Errichtung neuer Verkehrsinfrastruktur gesichert werden. Etwa durch die Abtretung von Flächen zu Ausbau von Straßen, die Errichtung von Gehsteigen oder von Geh- und Radwegen.

Auch bei der Umwidmung von Flächen von Freifläche-Freihaltegebiet in Freifläche-Landwirtschaftsgebiet sollen diese Flächen dann auch tatsächlich für eine landwirtschaftliche Bebauung herangezogen werden.

Das Instrument einer Befristung der Widmung kommt lediglich in Sonderfällen bei Widmungen in besonders schützenswerten Bereichen zum Einsatz, wenn eine Umwidmung nach erfolgter Interessenabwägung zwar möglich war, diese aber nicht völlig im öffentlichen Interesse liegt. Dies ist vor allem an der Siedlungsgrenze oder in besonders schützenswerten Bereichen (z.B. Schutz- und Schongebiete) der Fall.

§ 26 Regionale Zusammenarbeit

Die Aufgaben der Gemeinden werden immer komplexer und stellen Politik und Verwaltung stetig vor neue Herausforderung. Die Gemeinden der Region Blumenegg und im Walgau insgesamt stehe

zudem vor ähnlichen Herausforderungen. Die Gemeinde Bludesch bekennt sich daher weiterhin nicht nur zu den bestehenden Kooperationen (z.B. Landbus, Dienstleistungszentrum Blumenegg, Finanzleistungszentrum, etc.), sondern ist auch offen für neue Kooperationsmodelle. Ziel dabei ist einerseits die Qualitätsverbesserung und andererseits der effektive Einsatz der finanziellen Mittel.