Höchst
am Bodensee

Hauptstraße 15, 6973 Höchst
T 0043 (0)5578 7907-0
F 0043 (0)5578 7907-66
gemeindeamt@hoechst.at
www.hoechst.at

Höchst, 31.01.2019
Auskunft: Fabian Fessler
DW: 32
Zl: REK 2018 / REP

VERORDNUNG

Der Vorarlberger Landtag hat am 14.11.2018 eine Novelle des Raumplanungsgesetzes beschlossen, welche am 01.03.2019 in Kraft tritt. Eine wesentliche Neuerung ist, dass die Gemeindevertretung zukünftig gesetzlich verpflichtet ist, spätestens bis zum 31. Dezember 2022 als Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung anstelle eines räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) durch Verordnung einen räumlichen Entwicklungsplan (REP) zu erlassen. Das bisher lediglich auf freiwilliger Basis zu erstellende REK wird zukünftig für alle Gemeinden verpflichtend.

Vor dem Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. 4/2019 bestehende und als Verordnung kundgemachte REK gelten als REP im Sinne des § 11 Abs. 1 Raumplanungsgesetz in der Fassung LGBl.Nr. 4/2019.

Die Gemeinde Höchst hat bereits im Jahre 2000 ein REK erarbeitet und beschlossen. Eine umfangreiche Überarbeitung des REK wurde durch die Gemeindevertretung am 26.06.2018 beschlossen.

In Anwendung der Übergangsbestimmung wird das REK Höchst durch Verordnung im Sinne des § 32 Gemeindegesetz i.d.g.F. kundgemacht.

Das REK Höchst liegt im Gemeindeamt Höchst (Abteilung Infrastruktur, Zimmer 15) während des Parteienverkehrs (Montag bis Donnerstag von 07:45 bis 12:00 Uhr und Dienstag von 14:00 bis 18:00 Uhr, Freitag von 07:45 bis 13:00 Uhr) zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister

Herbert Sparr

GEMEINDE HÖCHST VLBG.

Gemeindeamt Höchst
Öffentliche Bekanntmachung
angeschlagen am: 4.2.2019
abgenommen am: 28.2.2019

stadtland

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

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

A 6900 Bregenz
Albert-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 964 6633
Fax +43 5574 209920-3290

eichberger@stadtland.at
www.stadtland.at

Räumliches Entwicklungskonzept Höchst

Bregenz, 26. Juni 2018

stadtland

Inhalt

VORBEMERKUNG 3

1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 4

2. SIEDLUNGSENTWICKLUNG 6

3. ZENTRUMSENTWICKLUNG 21

4. BETRIEBSSTANDORTE 24

5. FREIRAUM RUND UMS DORF 28

6. MOBILITÄT 33

7. ENERGIE 34

8. KOOPERATIONEN 35

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Alfred Eichberger
Dipl.-Ing. Brigitte Noack

Beiträge aus dem Generalverkehrsplan: Verkehrsingenieure Besch und Partner

Bregenz, 26. Juni 2018

Vorbemerkung

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) formuliert die Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde und ist damit Handlungsanleitung für Gemeindepolitik und -verwaltung. Seine unmittelbare Umsetzung erfährt das REK im Flächenwidmungsplan, ist aber auch Grundlage für weitere Planungen, Projekte und Prozesse zur Gemeindeentwicklung.

Die rechtliche Grundlage bildet § 11 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes. Alle auf örtlicher und regionaler Ebene vorliegenden Pläne und Konzepte fließen in die Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes aus 2000 bzw 2011 (Verfasser: PROALP-Consult GmbH) ein. Eine Schwerpunktsetzung erfolgt zum Thema „Siedlung - Wohnen“: Hierzu formuliert das REK Grundlagen zur Aktualisierung der Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung – derzeit wird diese über eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung geregelt. Augenmerk wird dabei insbesondere auf eine qualitätsvolle innere Siedlungsentwicklung gelegt.

Das Räumliche Entwicklungskonzept wird parallel und in enger Abstimmung mit dem Generalverkehrsplan der Gemeinde (GVP) überarbeitet. Aussagen des GVP fließen in das REK ein bzw ergänzen die REK-Ziele.

Das neue REK-Höchst wurde unter Einbeziehung der Bevölkerung erarbeitet. Im Rahmen der Bevölkerungsveranstaltung am 21. Juni 2016 konnten Bürgerinnen und Bürger ihre Ideen und Vorstellungen einbringen. Im Zuge des REK-Prozesses erfolgte zudem eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden Gaißau, Fußach und St. Margrethen; Kooperationsbedarf und Kooperationschancen wurden dabei angesprochen. Auch mit Vertretern der Wirtschaft erfolgte ein Gedankenaustausch. Im Zuge der öffentlichen Auflage des REK-Entwurfes erfolgte eine weitere Bevölkerungsveranstaltung.

Das REK-Höchst ist auch eine Grundlage der Gemeinde für die Mitarbeit am Staatsgrenzen überschreitenden regionalen Programm „Agglo Rheintal“ und weiterer regional abgestimmter Konzeptionen, wie sie zB die neuen Förderungsrichtlinien des Landes Vorarlberg mit dem „Regionalen Räumlichen Entwicklungskonzept“ (regREK) vorsehen.

Mittelfristig (in etwa fünf Jahren) ist eine Evaluierung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes vorgesehen.

1. Bevölkerungsentwicklung

1.1 Situation

Das geltende REK aus 2000 bzw 2011 formuliert zurückhaltende Ziele zur Bevölkerungsentwicklung: „Natürlicher Bevölkerungszuwachs“, „Kein weiterer Zuzug“, „Baulandvorsorge für Kinder“.

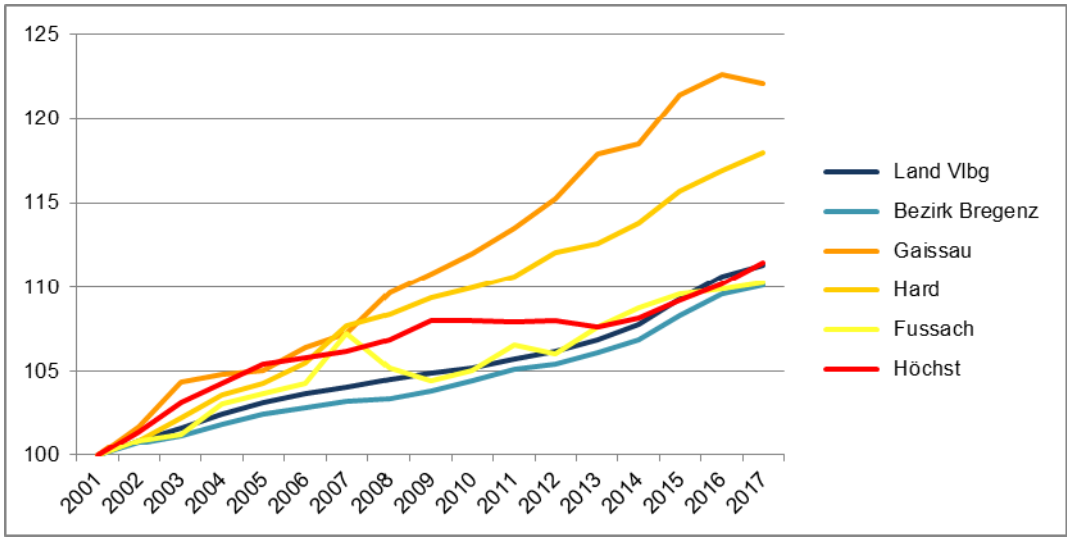
Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (siehe Tabelle und Grafik) zeigt ein einsprechendes Bild: Zwischen 2001 und 2017 ist die Höchster Bevölkerung von 7.202 auf 8.025 angewachsen, das entspricht +11% in rd 15 Jahren bzw 7,1% pro Dekade und durchschnittlich 0,71% pro Jahr.

Bevölkerungsentwicklung 2001 - 2017
Stichtag jeweils der 31.12., Ausnahme 2017 (30.9.)
Quelle: Amt d. Vlbg Landesreg., Landesstelle für Statistik

	Höchst	Gaißau	Fußach	Hard	Bezirk Bregenz	Land Vlbg
2001	**7.202**	1.486	3.498	11.425	121.598	352.185
2002	**7.304**	1.512	3.529	11.529	122.452	355.341
2003	**7.429**	1.551	3.543	11.678	123.027	357.894
2004	**7.513**	1.558	3.606	11.833	123.890	360.789
2005	**7.590**	1.561	3.628	11.917	124.558	363.237
2006	**7.619**	1.581	3.649	12.052	125.044	365.055
2007	**7.644**	1.594	3.751	12.300	125.539	366.556
2008	**7.698**	1.629	3.679	12.383	125.687	367.959
2009	**7.776**	1.646	3.652	12.495	126.250	369.424
2010	**7.780**	1.664	3.673	12.558	127.014	370.552
2011	**7.770**	1.687	3.728	12.640	127.825	372.364
2012	**7.779**	1.713	3.709	12.804	128.143	373.849
2013	**7.752**	1.752	3.764	12.867	128.973	376.347
2014	**7.787**	1.761	3.804	13.004	129.959	379.621
2015	**7.862**	1.805	3.833	13.217	131.650	384.973
2016	**7.937**	1.823	3.843	13.358	133.208	389.570
2017	**8.025**	1.815	3.856	13.475	133.929	392.073
	+11%	+22%	+10%	+18%	+10%	+11%

Die Wachstumsrate liegt damit zwar in etwa im Landes- und Bezirksschnitt, jedoch deutlich unter jener der Gemeinden Gaißau und Hard; nur Fußach weist ein vergleichbar geringes Bevölkerungswachstum auf. Auffallend ist der niedrige Wanderungssaldo; die positive Geburtenbilanz ist zu rd 75% für den Bevölkerungszuwachs verantwortlich. Der Zuzug ist mit 181 EW zwischen 2002 und 2016 vergleichsweise gering.

Bevölkerungsentwicklung 2001 – 2017 (in %) im Vergleich
Quelle: Statistik Austria



Die Bevölkerungsprognose 2015 – 2050 des Amtes d. Vlbg Landesregierung (Landesstelle für Statistik) sieht für Höchst bis 2030, dh für einen REK-Planungszeitraum von rd 15 Jahren, folgende Bevölkerungsentwicklung:

- +170 bis +340 EW bis 2030;
- das sind +2,15% bis +4,3% in rd 15 Jahren
- bzw +0,15% bis 0,3% p.a.
- bzw +70 bis +140 Haushalte bis 2030, dh + max. 10 Haushalte pro Jahr.

Im Vergleich dazu werden für den gleichen Prognosezeitraum (bis 2030) für Gaißau, Fußach und Hard, aber auch für den Bezirk Bregenz und landesweit Bevölkerungszunahmen von min. 15% prognostiziert.

1.2 Grundsätze und Ziele

Angestrebt wird ein maßvolles Bevölkerungswachstum, vorrangig durch natürlichen Bevölkerungszuwachs.

Änderungen in der Bevölkerungsstruktur (zunehmender Anteil älterer EinwohnerInnen) werden bei allen Entwicklungsmaßnahmen berücksichtigt, zB:

- Generationenwohnen, betreutes Wohnen
- Seniorengerechte Infrastrukturen
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Kurze Wege

2. Siedlungsentwicklung

Diese REK-Kapitel Siedlungsentwicklung umfasst Grundsätze und generelle Ziele zur Siedlungsentwicklung; Fragen der „Freiraumentwicklung innerorts“ mit dem Schwerpunkt öffentlicher Raum werden integrativ mitbehandelt. Aufbauend auf diesen Grundsätzen und generellen Zielen wird der Rahmen für die Bebauung definiert. Dieser bildet die Grundlage für die Erstellung bzw Überarbeitung/Adaptierung weiterführender Konzepte und Pläne wie zB Bebauungsdichteverordnung, Teilbebauungspläne etc.

2.1 Situation

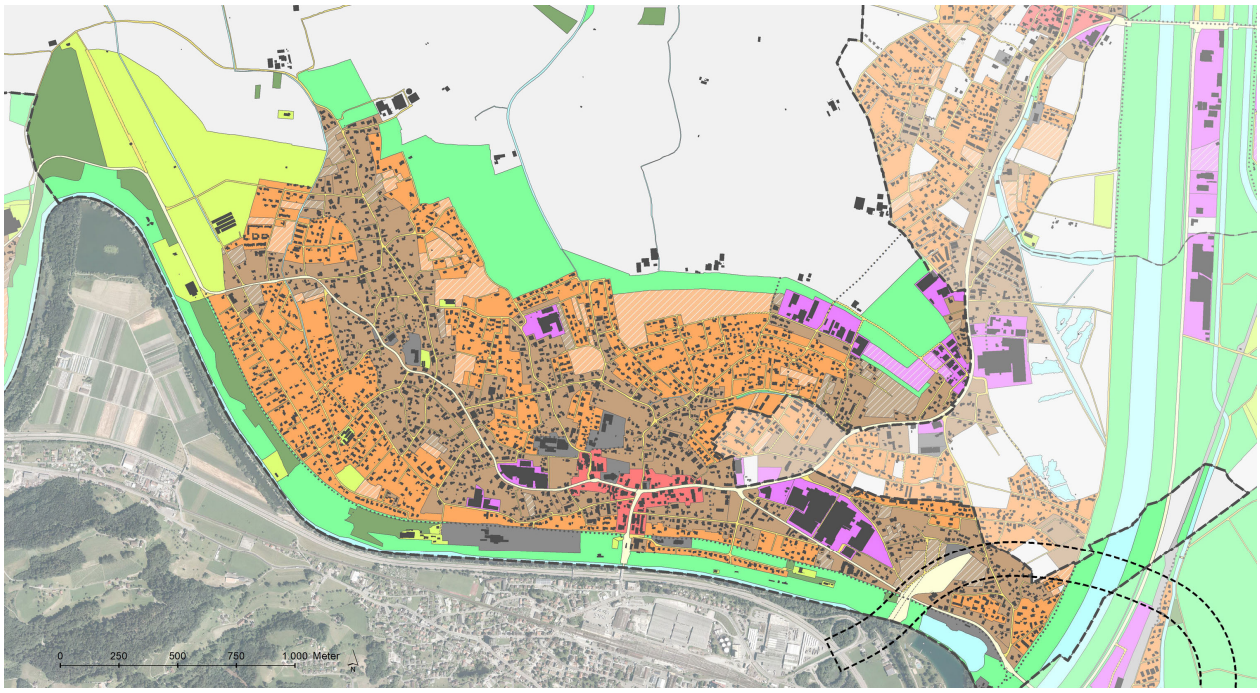
Rechtlicher und konzeptioneller Rahmen auf Gemeindeebene (REK und Flwpl)

Bereits das geltende REK aus 2000 bzw 2011 formuliert zurückhaltende Entwicklungsziele; der Wechsel von der Vorratswidmung zu bedarfsorientierter Widmung wird gefordert sowie ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (für spätere Generationen) und die Mitwirkung an Baulandumlegungen.

Diese Festlegungen sind vor dem Hintergrund aktueller Rahmenbedingungen und zukünftiger Anforderungen zu prüfen, zu aktualisieren und ggf zu schärfen. Gleiches gilt für das im REK 2000/2011 formulierte Zukunftsbild „Ländlicher Dorfcharakter“, das angesichts von Forderungen und Rahmenbedingungen wie „Ressourcenschonende Verdichtung“, „Energieeffizienz“, „Wirtschaftlichkeit“, „Leistbares Wohnen“ und „Weitgehende individuelle Mobilität“ zeitgemäß und zukunftsfähig zu interpretieren sein wird.

Der Flächenwidmungsplan aus 2017 spiegelt die Siedlungsentwicklung der Gemeinde wider. Ausgehend vom Ortszentrum entlang der Hauptverkehrslinien hat sich weitgehend locker bebautes Siedlungsgebiet schrittweise ins Ried weiterentwickelt. Auffällig sind die zT großen innerörtlichen Betriebsgebietsflächen, die auf die historisch gewachsene Bedeutung der Höchster Betriebe hinweisen, aber auch auf den damit verbundenen Handlungsbedarf zur Abstimmung von Betriebsstandortentwicklung und Siedlungsentwicklung, sowie die zwischenzeitlich weit fortgeschrittene Verzahnung der Höchster und Fußacher Siedlungs- bzw Wohngebiete. Beide Aspekte bedingen Abstimmungsbedarf, mit den Höchster Wirtschaftstreibenden und mit den Nachbargemeinden, vorrangig mit Fußach, aber auch mit den Gemeinden Gaißau und St. Margrethen.

Flächenwidmungsplan



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst

Widmungen

- Baufläche Kerngebiet
- Baufläche Wohngebiet
- Baufläche Mischgebiet
- Baufläche Betriebsgebiet
- Bauerwartungsfl. Wohngebiet
- Bauerwartungsfl. Mischgebiet
- Bauerwartungsfl. **Betriebsgebiet**
- Freifläche Freihaltegebiet
- Freifläche Landwirtschaftsgebiet
- Freifläche Sondergebiet
- Vorbehaltsfläche
- Straße, Schienenbahn
- Straße (Planung)

Ersichtlichmachungen

- Gewässer
- Forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Wald)
- Straße
- Straße (Planung)

Wege

- Fußweg, Radweg (Bestand)
- Fußweg, Radweg (Planung)

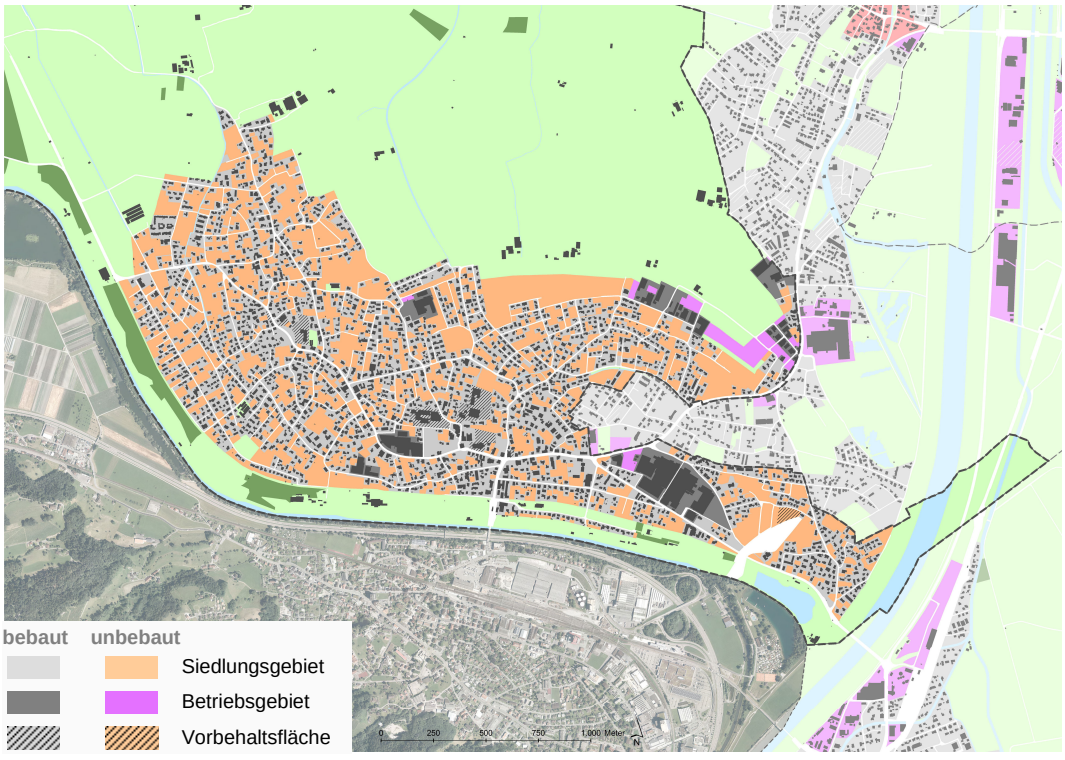
Bauflächenreserven (inkl. Bauerwartungsflächen)

Von rd 325 ha gewidmeten Bau- und Bauerwartungsflächen sind rd 130 ha, dh rd 40% unbebaut; der Großteil dieser Reserven ist als Baufläche-Wohngebiet oder Baufläche-Mischgebiet gewidmet und stellt daher eine umfangreiche und langfristige Entwicklungsreserve für die Wohnnutzung dar. Derzeit beträgt der Bauflächenverbrauch pro EinwohnerIn 209,3 m².

Unter der Annahme einer zumindest gleichbleibenden durchschnittlichen Bebauungsdichte könnte sich die Höchster Bevölkerung bei Nutzung/Bebauung dieser Bauflächenreserven in etwa verdoppeln; angesichts steigender Bodenpreise und erkennbarer Tendenzen zur baulichen Verdichtung ist eher eine Zunahme der durchschnittlichen Bebauungsdichte zu erwarten. Infolge einer beschränkten Flächenverfügbarkeit und unterschiedlicher Nutzungs- und Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümer kann von einer schrittweisen und sehr langfristigen Auffüllung der bestehenden Flächenreserven ausgegangen werden. Jedenfalls ist hier ein Entwicklungspotenzial gegeben, das eine restriktive Baulandpolitik mit Blick auf die notwendige Bereitstellung von Infrastrukturen (Kindergarten, Schule, Seniorenwohnen, Leitungsnetze etc.) rechtfertigt. Baulandausweitungen sind aufgrund dieser Baulandsituation nicht argumentierbar.

	gesamt	bebaut	unbebaut	unbebaut in %
Siedlungsgebiet (BW + BM + BK, inkl. Erwartungsfl.)	293,9 ha	168,0 ha	125,9 ha	42,85%
Betriebsgebiet (BB-I + BB-II, inkl. Erwartungsflächen)	25,4 ha	20,4 ha	5,0 ha	19,86%
Vorbehaltsfläche (Unterlagsw. BK, BM + (BM))	6,2 ha	5,6 ha	0,6 ha	9,40%
Bauland gesamt	325,5 ha	194,0 ha	131,5 ha	40,42%

inkl. Bauerwartungsflächen; Quelle: Gemeinde Höchst 2016



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gem. Höchst

Geltende Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung

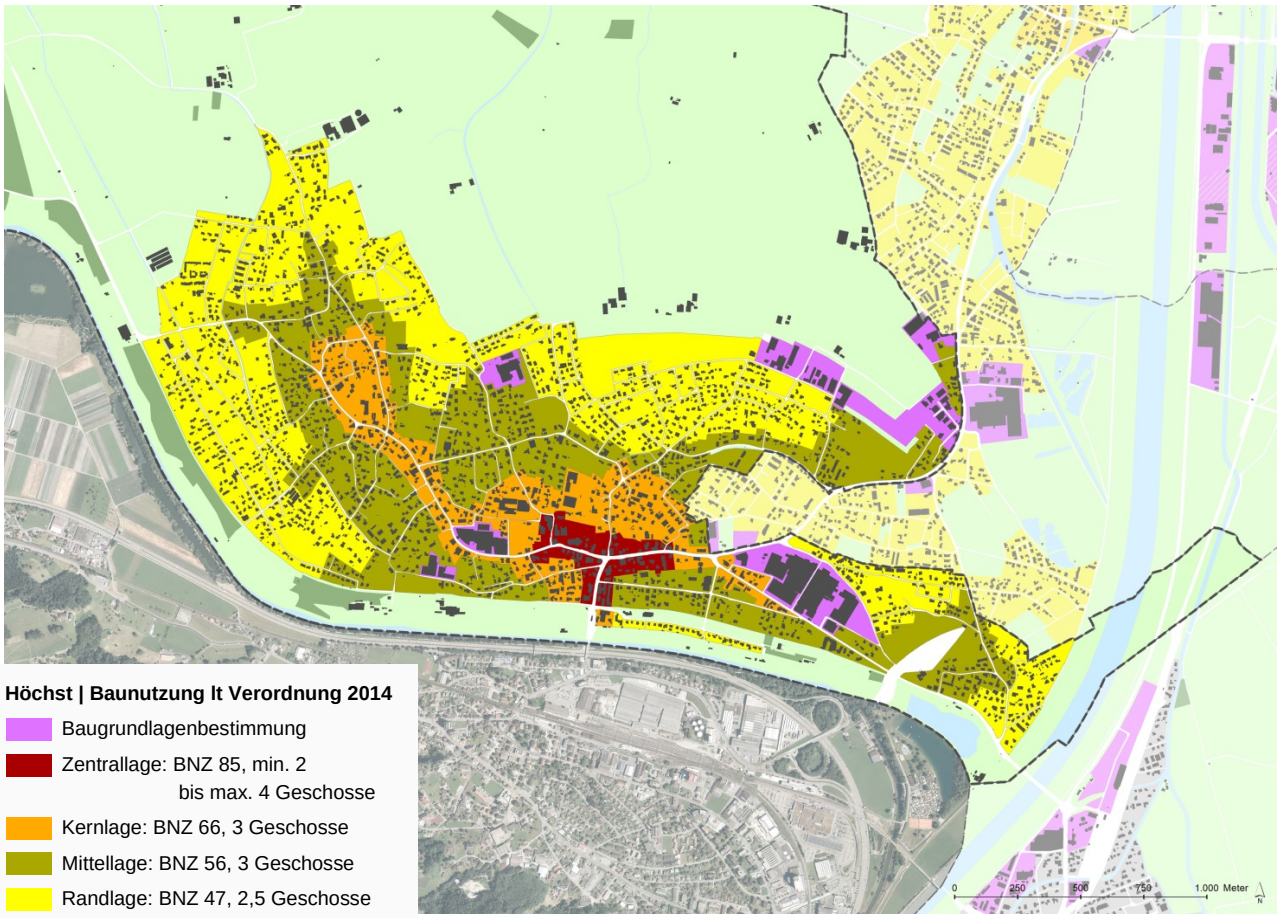
Zentrallage:	BNZ 85	max. 4 Geschosse, min. 2 Geschosse
Kernlage:	BNZ 66	max. 3 Geschosse
Mittellage:	BNZ 56	max. 3 Geschosse
Randlage:	BNZ 47	max. 2,5 Geschosse

Ausnahme (Bonus) für kommunikative Gemeinschaftseinrichtungen, gemeinschaftliche oberirdische Carports, unterirdische Sammelgaragen, ökologisch orientierte Grünraumgestaltung und Erhaltung Baumbestand möglich.

Mindestens zwei Geschoßen in Zentrallage.

Verpflichtende Baugrundlagenbestimmung für Betriebsgebiete.

Plandarstellung zur geltenden Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung aus 2014



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst

Fußach | VO Maß der baul. Nutzung 2015

Verpflichtende Baugrundlagenbestimmung im gesamten Gemeindegebiet

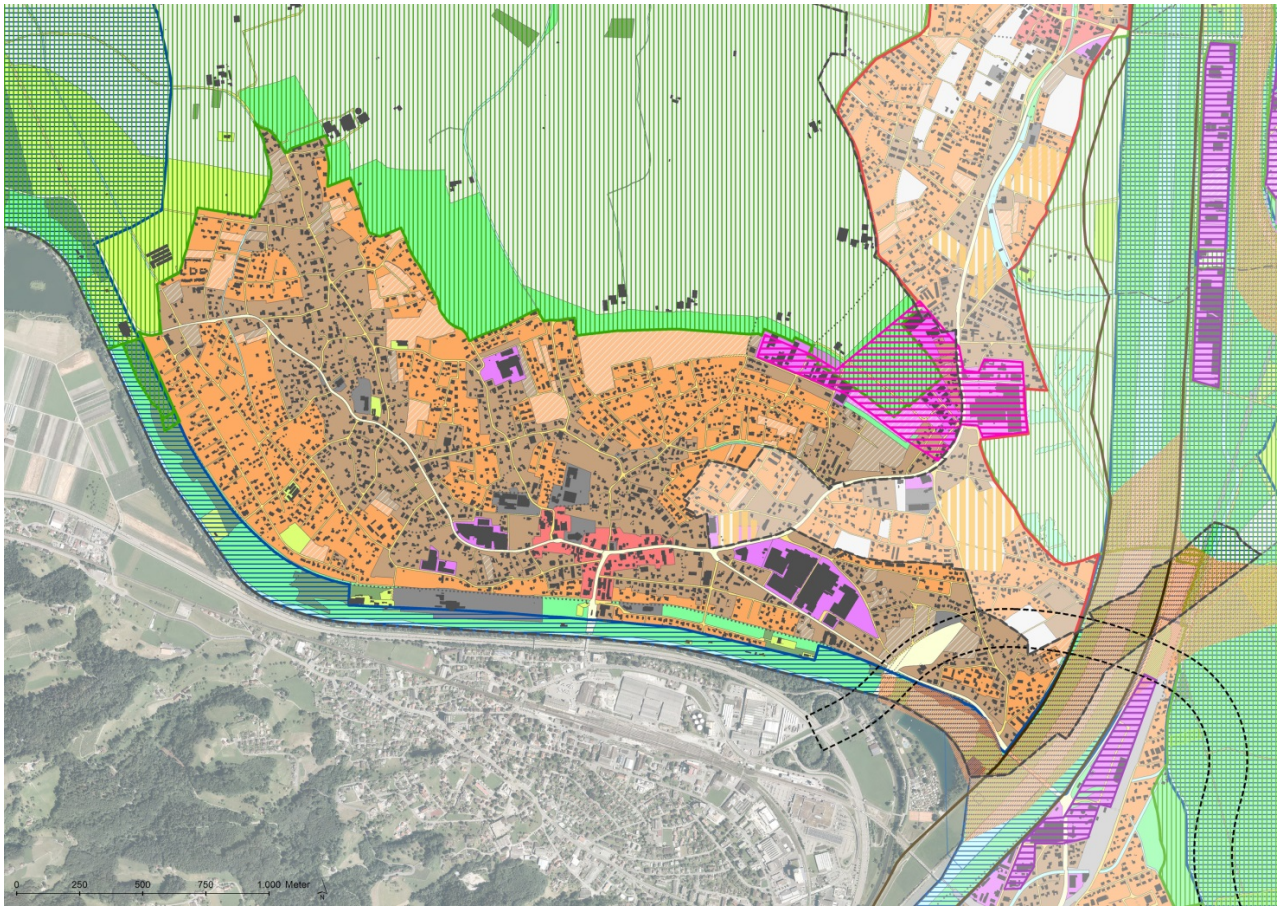
2,5 Geschosse
3 Geschosse möglich (Ausnahmebewilligung Gemeindevertretung)

Überörtlicher Entwicklungsrahmen

Regionale Festlegungen definieren neben naturräumlichen Gegebenheiten den Spielraum für die Siedlungsentwicklung nach außen. Allen voran definiert die Landesgrünzone (neben naturschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Festlegungen) die Siedlungsgrenze gegen das Ried.

Begrenzte Spielräume für die Entwicklung von Gewerbeflächen eröffnet das Konzept „Betriebsentwicklung im nördlichen Rheintal“ aus 2014 (RENAT AG, im Auftrag der Vision Rheintal) – siehe Plandarstellung unten.

Abstimmungsbedarf besteht mit den im REK der Nachbargemeinde Fußach (2014, stadtland) festgeschriebenen Entwicklungsvorstellungen.



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst, RENAT AG

Maßnahmen / Umsetzungsvorschläge aus dem Konzept Betriebsentwicklung Rheintal Nord 2014

- Betriebsgebiet auf Basis einer integralen Gesamtplanung entwickeln und erweitern
- Nutzung Betriebsgebiet optimieren, Nutzungsprofil und/oder Standards festlegen
- Langfristige Entwicklung Betriebsgebiet (mit Entwicklungsgrenze)
- Schlüsselstelle für großräumige ökologische Beziehung erhalten und stärken

Ziele lt REK-Fussach

- Siedlungsrand halten
- Entwicklungsreserven nach Gesamtkonzept entwickeln

Übergeordnete Planungen

- Planungs-/Projektbereich RHESI (Dammaufstandsfläche)
- Trasse/Planungsbereich S18 (Z-Variante)

Übergeordnete Festlegungen

- Landesgrünzone
- Naturschutzgebiet, Natura 2000 Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Streuewiesenbiotopverbund
- Landesblauzone
- Grundwasser-Schongebiet
- GW-Schutzgebiet Zone 1
- GW-Schutzgebiet Zone 2

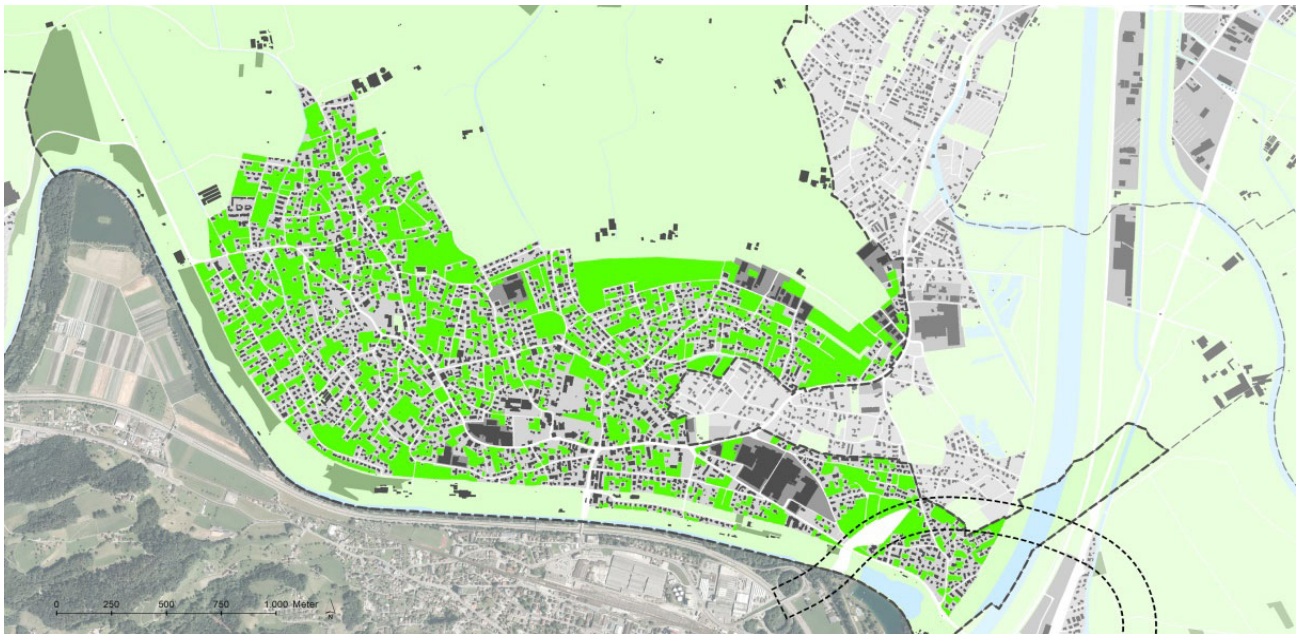
Freiraum innerorts

Höchst ist heute als stark durchgrüntes Siedlungsgebiet erlebbar. Landwirtschaftlich genutzte innerörtliche Freiflächen und Hausgärten der Einfamilienhausgebiete prägen das Ortsbild und werden als „typisch für den erhaltenswerten Dorfcharakter“ interpretiert.

All diese Flächen (siehe Abbildung unten) sind als Baufläche oder Bauerwartungsfläche gewidmet und damit „grüne Elemente auf Abruf“. Mit der schrittweisen Bebauung dieser Flächen werden ebenso schrittweise eine erkannte Qualität des Höchster Ortsbildes und ein Bestandteil der Höchster Wohnqualität verlorengehen. Strategien und Maßnahmen zur Minimierung des Grünflächenverlustes und zur Schaffung von „Ersatz-Qualitäten“ sind erforderlich.

Gleichzeitig steigt mit der Zunahme an Mehrfamilienhäusern (absolut und anteilsmäßig am Wohnraumangebot) der Bedarf an öffentlichem Freiraum.

Unbebaute als Bau- oder Bauerwartungsflächen gewidmete Grundstücke



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst

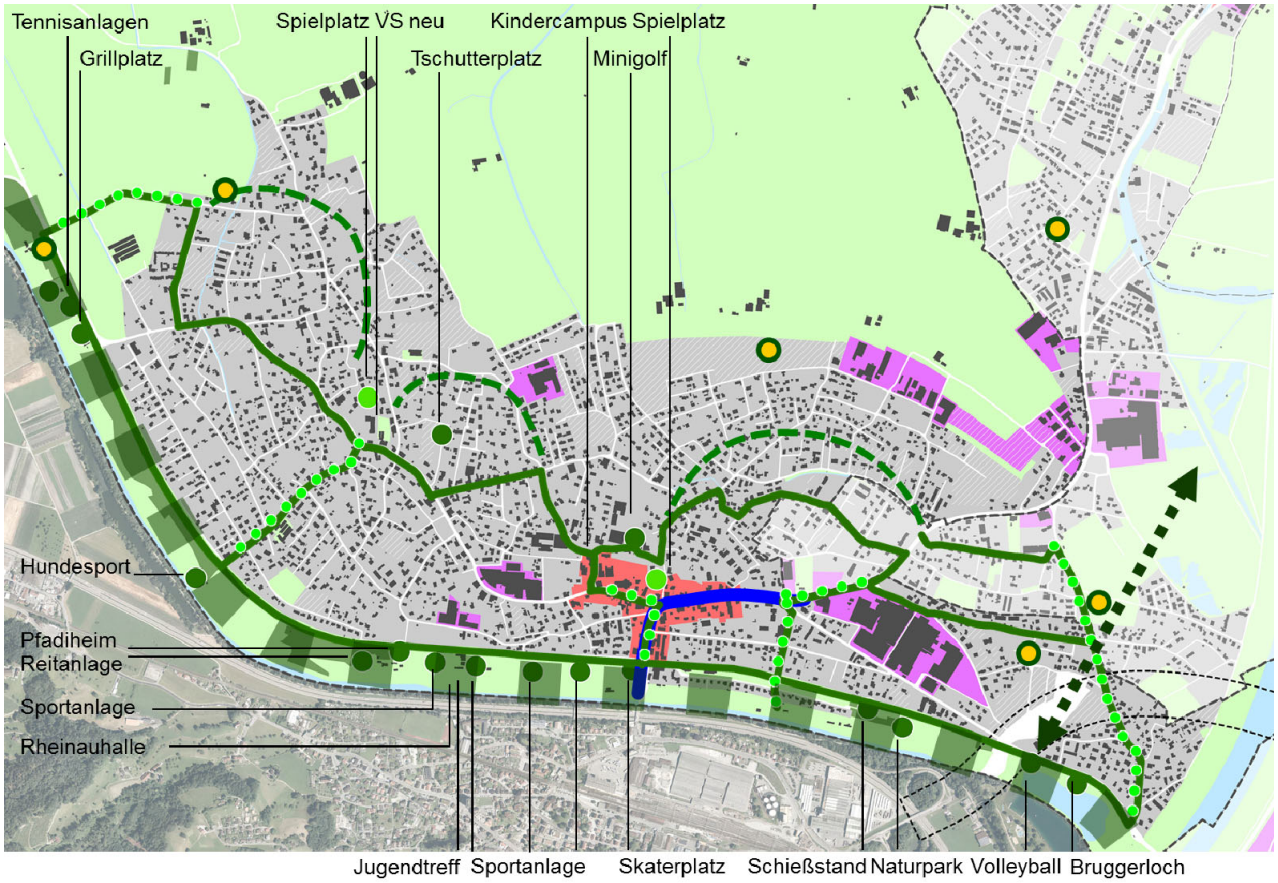
Unbebaute Bauflächen

Höchst verfügt über eine gute Ausstattung an Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen, Einrichtungen mit größerem Einzugsbereich (gemeindeweit und regional) konzentrieren sich am Seeufer und am Alten Rhein. Hier ist ein Band von in einem Grünraum eingebetteten Freizeiteinrichtungen (indoor wie outdoor) entstanden.

Spielplätze verteilen sich über das Siedlungsgebebiet. Defizite werden im Spielraumkonzept Höchst benannt; dieses skizziert auch geplante Spielplatzstandorte sowie Grünstrukturen und grüne Verbindungen (Freiraumachsen, Spiel-/Fußwege) in den Quartieren – siehe nachfolgende Abbildung.

Für die Spiel- und Freiraumversorgung im östlichen Teil des Höchster Siedlungsgebietes sind auch Standorte und Planungen der Gemeinde Fußach relevant.

Spiel- und Freiraumversorgung – Bestand und Planung



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst, eigene Erhebung

- Spielplatz
- Sportplatz
- Naherholungsraum Alter Rhein
- Grün- /Freiraumachse (lt SRK Höchst)
- Spiel-/Fußwege (lt SRK-Höchst)
- Gehölzsaum (lt SRK Höchst)
- Grüne Wegverbindung (lt REK-Fußach)
- Geplanter Spielplatz (lt SRK-Höchst, SRK-Fußach)
- Zentrumsgestaltung (lt Projekt Besch+Partner)

2.2 Grundsätze und Ziele

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- Damit Flächenreserven für zukünftige Generationen sichern.
- Vorrang für innere Siedlungsentwicklung; dazu Siedlungsrand (Bauflächengrenze gegen die freie Landschaft) halten. Kleinräumige Abrundungen der Bauflächengrenze sind nach eingehender raumplanungsfachlicher Prüfung möglich.
- Keine Vorratswidmung; dh neue Bauflächen werden nur gewidmet, wenn ein konkretes Bauprojekt ansteht. Damit wird das Entstehen weiterer Bauflächenreserven hintangehalten und die Verfügbarkeit von neu gewidmeten Grundstücken sichergestellt. Möglichkeiten der Vertragsraumordnung (§ 38a RPG) werden genutzt.
- Leerstand aktivieren / nutzen.

Aktive Bodenpolitik

auch als Beitrag der Gemeinde für „leistbares und bedürfnisgerechtes Wohnen“.
Damit werden vor allem junge HöchsterInnen bei der Wohnraumschaffung unterstützt.
Denkbare Maßnahmen dazu sind:

- Flächenmanagement (Grundkauf, Grundtausch)
- Kooperationen:
  - Gemeinnützigen Wohnbau und betreutes Wohnen integrieren.
  - Neue Bau-, Wohn- und Organisationsformen wie Baugemeinschaften, Generationenwohnen, Flexible Grundrisse unterstützen; zB durch Informationsaustausch.
  - Beteiligung der Gemeinde an Projekten (zB mit Mischnutzung) prüfen; dazu Kooperation mit Bauträgern, Projektentwicklern etc andenken.
- Wohnungs-/Haustausch unterstützen.
- Qualitätsvolle Nachverdichtung von Einfamilienhausgebieten ermöglichen / unterstützen.

Orts- und standortgerechte Verdichtung

Eine maßvolle und gebiets- wie nachbarschaftsverträgliche Verdichtung zielt ab auf

- die Schonung von Ressourcen,
- die Minimierung des Flächenverbrauchs,
- und die Sicherung der Wohnqualität.

Verdichtung folgt dabei einer Gesamtkonzeption. Die Gemeinde sucht dazu das jeweils passende, gebiets- bzw nachbarschaftsverträgliche Maß. Eine Differenzierung in Zentrum und Wohnquartiere ist dabei sinnvoll (siehe Kapitel 3. Zentrumsentwicklung).

Durchmischung – wo möglich und sinnvoll

Die Durchmischung verträglicher Nutzungen ist Teil der Wohn- und Lebensqualität; dabei wird auf die jeweiligen Standortvoraussetzungen und -anforderungen eingegangen; klare Rahmenbedingungen für ein reibungsloses Miteinander sind erforderlich.

- In den Wohnquartieren hat die Wohnnutzung Vorrang und darf nicht gestört werden.
- Im Zentrum werden die Erdgeschoßzonen von Gebäuden (vor allem straßenseitig) für zentrumsfördernde Einrichtungen genutzt.
- Durchmischung bedeutet neben Nutzungsmix und verschiedenen Bau- und Wohnformen auch soziale Durchmischung.

Verstärkter Fokus auf den öffentlichen Raum

Für das Ortszentrum und für die Wohnquartiere spielt die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, dh das Zusammenspiel von Raumangebot, Nutzungsmöglichkeiten, Einrichtungen und Gestaltung, eine wesentliche Rolle. Der öffentliche Raum ist die „Bühne“, auf dem „Miteinander“ stattfindet. Innerörtliche Freiräume werden daher und auch aus siedlungsökologischen Gründen im gesamten Ortsgebiet als siedlungsgliedernde Elemente und als Begegnungsorte erhalten und weiterentwickelt. Auf ein vielfältiges Angebot wird dabei geachtet. An bestehenden Qualitäten und an vorliegenden Konzepten wird angesetzt. Strategien zur Freiraumentwicklung innerorts können folgende Maßnahmen umfassen:

- Flächenerwerb;
  - dabei auf bestehenden Werten aufbauen und vorliegende Konzepte (v.a. Spielraumkonzept) umsetzen – siehe Plandarstellung zu den Grundsätzen und Zielen zur Zentrumsentwicklung auf S. 22;
  - und auf eine Verteilung der Freiflächen im Dorf achten.

  Hinweis: Kooperationsmöglichkeiten mit dem Verein Bodenfreiheit prüfen.
- Grundstücksumlegungen;
  dazu bisherige Praxis, dass ein bestimmter Flächenanteil als allgemein nutzbare Freiflächen erhalten bleiben muss, standortbezogen prüfen, ggf adaptieren und fortsetzen.
- Öffentliches Interesse „Freiraumsicherung“ in (Wohnbau-)Projekte einbringen, dazu:
  - Information
  - Kooperation
  - Bonussystem in der Dichteverordnung auf Thema „Freiraumsicherung / Freiraumgestaltung“ ausdehnen
- Temporäre Nutzung von unbebauten Baulandflächen, zB Tschutterplatz, Sitzbänke.

Öffentliche Interessen in (Wohnbau-)Projekte / Projektentwicklung einbringen

- Dazu möglichst frühzeitig Kontakt mit Projektanten, Projektentwicklern und Planern aufnehmen und zu einem frühen Projektstadium die Diskussion suchen (Information und Bewusstseinsbildung).
- Bonussystem in Bebauungsdichteverordnung erweitern – siehe Kapitel 2.3
  Hinweis: Das REK legt hier den inhaltlichen Rahmen fest; Umsetzung und Konkretisierung erfolgen in der Dichteverordnung.

Gesamtkonzepte für Quartiere / größere Flächenreserven

- Größere Flächenreserven nach einem Gesamtkonzept und ggf schrittweise entwickeln; dabei am Umfeld und an den erwartbaren Auswirkungen auf die Nachbarschaft Maß nehmen.
  Diese Gesamtbetrachtung nutzt inhaltliche Vorgaben und Methoden der Quartiersbetrachtung; erfolgt aber nicht nur anlassbezogen, sondern auch vorab. Wirkungen und Chancen werden über Projektgrenzen hinaus untersucht.
- Eine in Detaillierungsgrad und Aussageschärfe der Objektplanung entsprechende Freiraumkonzeption und Erschließungskonzepte sind Bestandteil dieser Gesamtbetrachtung.

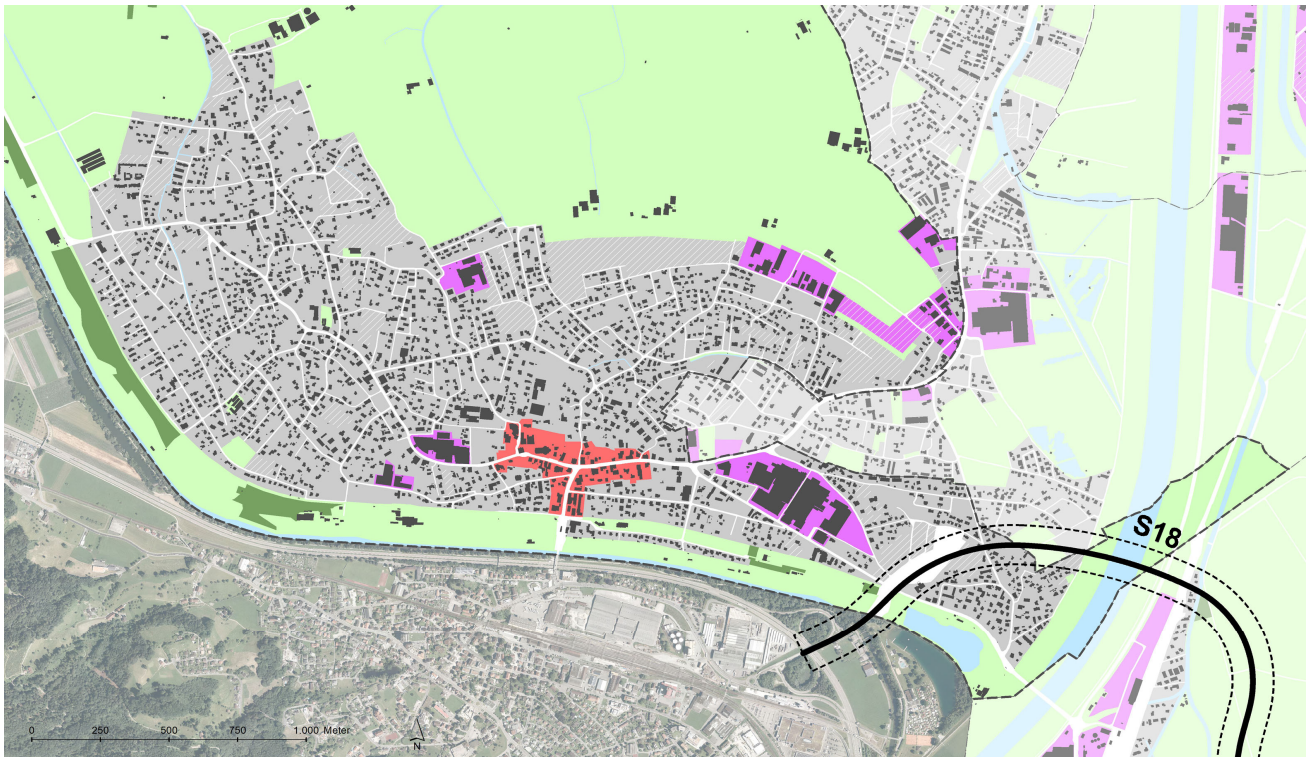
Vorhaben S18 als Entwicklungschance

Die S18 wird Veränderungen für das Verkehrssystem mit sich bringen und damit auch Chancen bzw neue Optionen für die Siedlungsentwicklung:

- Der Durchzugsverkehr durch das Ortszentrum wird reduziert, damit entstehen neue Spielräume für Nutzung und Gestaltung des Straßenraumes (des zentralen Ortsraumes).
  Zentrumsentwicklung und -gestaltung werden daher großräumig (vom Kreisverkehr bis zum Areal Blum) und langfristig angedacht. Langfristige Perspektiven und Visionen ergänzen kurzfristige Maßnahmen.
  Zentraler Bestandteil aller diesbezüglichen Überlegungen ist der Blick über die Grenze nach St. Margrethen, insbesondere zum Bahnhof St. Margrethen und auf die Entwicklungsabsichten der Gemeinde St. Margrethen für das Bahnhofsquartier.
- Für das Betriebsgebiet an der Brugger Straße und angrenzende Flächen ändern sich durch die S18 die Standortqualitäten deutlich. Die Standortvoraussetzungen für Betriebe werden durch Verknüpfung der S18 mit der Brugger Straße verbessert.
  Die Flächenwidmung in diesem Bereich wird daher ggf an die geänderten Standortgegebenheiten angepasst.
  Hinweis: Betriebe sichern sich derzeit bereits Flächen im Umfeld der als BB gewidmeten Betriebsflächen. Eine Kooperation mit den Betrieben wird im Sinne einer bestmöglichen, auch nachbarschaftsverträglichen Bereichsentwicklung angestrebt.

- Mit der S18 ändert sich auch die Anbindung bestehender und zukünftiger Betriebe an der L202 (auf Höchster wie auf Fußacher Gemeindegebiet) an das übergeordnete Straßennetz. Eine Abstimmung über Gemeindegrenzen hinaus wird daher angestrebt. Dies gilt insbesondere für Überlegungen zur Rheinstraße zwischen L203 und S18 bzw Brugger Straße; die zukünftige Funktion der Rheinstraße wird im Rahmen des Projektes S18 gemeinsam mit der Gemeinde Fußach und der Straßenplanung geklärt.
- Die S18 darf die Wohnqualität im Ortsteil Brugg und die Freizeitnutzung am Bruggerloch und dessen Erreichbarkeit nicht beeinträchtigen.
  Daher fordert die Gemeinde Höchst eine Unterflurtrasse in diesem Abschnitt, wobei die Flächen über der Trasse im Sinne einer hohen Quartiersqualität zu nutzen und zu gestalten sind. Die Gemeinde Höchst erwartet hier eine Einbeziehung in alle diesbezüglichen Überlegungen und wird Ziele zur Quartiersentwicklung (hohe Wohnqualität, Freizeitnutzung, attraktiver öffentlicher Raum, Erreichbarkeit etc.) einbringen. Die Rheinstraße wird in diesbezügliche Überlegungen und Konzepte einbezogen (s.o.). Innerörtliche Verbindungen und insbesondere attraktive Radwegverbindungen müssen durch entsprechende Begleitmaßnahmen gesichert, und wenn möglich verbessert werden. Eine Abstimmung mit dem Generalverkehrsplan ist dazu erforderlich.

Vorhaben S18



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst

2.3 Rahmen für die Bebauung

Nachverdichtung (v.a. der Einfamilienhausbebauung) soll möglich sein, jedoch werden keine verstärkten Anreize für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern geschaffen. In den Wohnquartieren wird daher hinsichtlich der maximal zulässigen Bebauungsdichte zurückhaltend agiert, während im Ortszentrum Spielräume für eine bauliche Verdichtung (und Durchmischung) geschaffen werden.

Bestimmungen zur Dichte und Höhe sollen verbindlich sein und werden daher in einem eigenen rechtsverbindlichen Instrument verordnet. Inhalte der derzeit schon geltenden Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung werden auf Grundlage der in diesem REK formulierten Ziele wie folgt adaptiert – siehe auch nachfolgende Plandarstellung.

- Zentrallage: BNZ 85 4 Geschosse

  Grenzwerte wie bisher, jedoch Ausweitung der „Zentrallage“ auf den Bereich entlang der L202 zwischen dem Areal der Fa. Blum und dem Kreisverkehr und im Süden (am Alten Rhein) um den Bereich Zollamt. Damit werden auch Ziele zur Stärkung des Zentrums unterstützt.

  Mindestens zwei Geschosse in Zentrallage (wie bisher)

- Kernlage: BNZ 66 3 Geschosse

  Grenzwerte wie bisher.

- Mittellage: BNZ 56 3 Geschosse

  Grenzwerte wie bisher, jedoch wird der Bereich Brugg/Pertinsel zwischen der Gemeindegrenze zu Fußach im Norden und der Bitzestraße im Süden in die „Mittellage“ einbezogen – bei gesamtheitlicher Betrachtung liegt der Bereich zwar an der Gemeindegrenze, auf das gesamte Siedlungsgebiet bezogen handelt es sich hier aber nicht um eine „Randlage“.

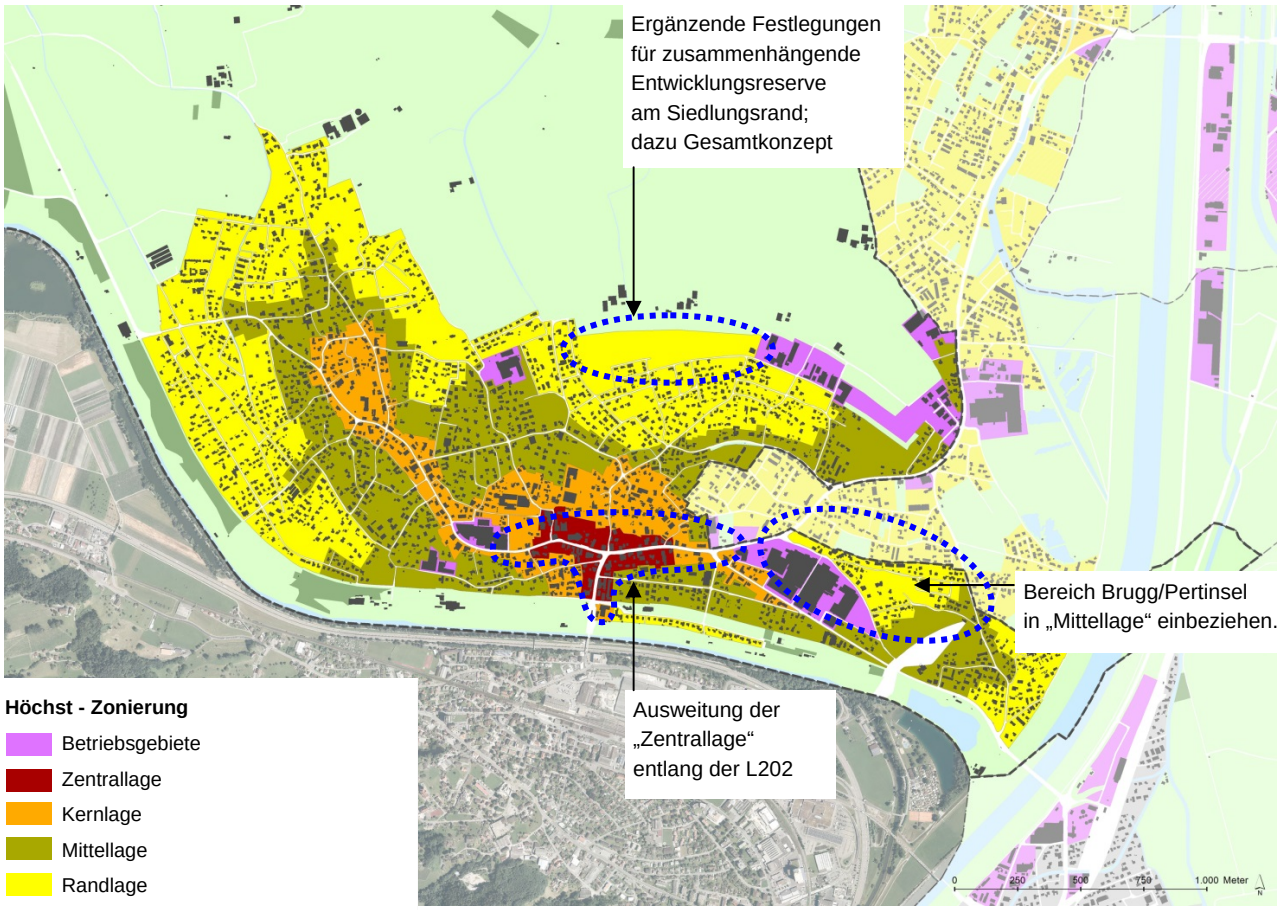
- Randlage: BNZ 47 3 Geschosse

  Dichtegrenzwert von BNZ 47 wird beibehalten, jedoch wird die maximale Gebäudehöhe von bisher 2,5 auf 3 Geschoße angehoben.

- Ergänzende / alternative Festlegungen für zusammenhängende Reserven am Siedlungsrand-Nord, zB in einem Bebauungsplan

- Verpflichtende Baugrundlagenbestimmung für Betriebsgebiete (wie bisher).

Hinweise zur Adaptierung der geltenden Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst

Damit flexibel auf konkrete Standortanforderungen und Projekte eingegangen werden kann, wird das in der geltenden Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung bereits in Ansätzen vorhandene Bonussystem (Ausnahmen für kommunikative Gemeinschafts-einrichtungen, gemeinschaftliche oberirdische Carports, unterirdische Sammelgaragen, ökologisch orientierte Grünraumgestaltung bei Erhaltung des Baumbestandes) erweitert.

Die Themen „Architektur / Ortsbild“, „Freiraum“ und „Mobilität“ werden dabei berücksich-tigt.

Folgende öffentliche Interessen an der Siedlungsentwicklung müssen im besonderen Maß erfüllt werden, damit eine Ausnahmebewilligung hinsichtlich der Bebauungsdichte und/oder Gebäudehöhe diskutiert und ggf beschlossen werden kann:

Kriterienliste Architektur / Ortsbild

- Einbindung des Vorhabens in die Standortumgebung.
- Struktur-, standort- und ortsbildverträgliche Nachverdichtung.
- Hochwertige Architektur und Gestaltung des öffentlichen Raums (integriert zu betrachten); zB im Rahmen eines Wettbewerbs.
- Standortgerechte Funktion, Nutzung und Gestaltung der Erdgeschoßzone; gilt vor allem für das Ortszentrum. Dazu entsprechende, größere Geschoßhöhen für eine flexible, vielfältige und zentrumsfördernde Nutzung der Erdgeschoßzone.
- Sanierung, In-Wert-Setzung und Weiterentwicklung von erhaltenswertem Gebäudealtbestand.
- Schaffung von Mehrgenerationen-Wohnraum.
- Blick über die Grundstücksgrenzen und in die Zukunft, dh Abstimmung mit Standortumgebung; vorausschauende gemeinsame Lösungen.

Kriterienliste Freiraum

- Spielplätze in Größe, Ausstattung und Nutzbarkeit über der baugesetzlichen Mindestnorm.
- Gemeinsamer Spielplatz oder öffentlich zugänglicher Spielplatz.
- Beitrag zur Aufwertung des öffentlichen Raumes.
- Hohe siedlungsökologische Standards, zB:
  - Minimierung von Verkehrsflächen, insbesondere von versiegelten Flächen
  - Dachbegrünung
  - Energieeffizienz / Nachhaltigkeit
- Integrierte Freiraumplanung als Bestandteil größerer Planungs- und Baumaßnahmen (über 2WE).
- Blick über die Grundstücksgrenzen und in die Zukunft, dh Abstimmung mit Standortumgebung; vorausschauende gemeinsame Lösungen.

Kriterienliste Mobilität

- Errichtung und Sicherung attraktiver, grüner, öffentlich nutzbarer Fuß- und Radwegverbindungen – damit Verbesserung der Durchwegung und Netzbildung.
- Hoher Standard für Fahrrad-Mobilität:
  - Fahrradabstellplätze (Anzahl und Qualität) über der baugesetzlichen Norm, im Erdgeschoß, gut erreichbar etc.
  - E-Bike-Ladestationen

- Entlastung des Freiraumes von Kfz-Abstellplätzen; dazu prüfen:
  - Alternative / gemeinsame Parkierungslösungen (Sammelgaragen, Quartiersparkplätze etc.)
  - Errichtung der Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen (Ausnahme Behinderten-/Besucherparkplätze)
  - Ortsbildgerechte Lösung von Tiefgaragen-Einfahrten; anzustreben sind in Gebäude integrierte Einfahrten.
- Ortsbildgerechte Lösungen für Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und für in Gebäude integrierte Parkplätze, Carports etc.
- Gemeinsame Grundstückseinfahrten.
- Zielkonforme (siehe Generalverkehrsplan) Verbesserung der Leistungsfähigkeit des lokalen Erschließungsnetzes.

Hinweise zur Umsetzung

O.a. Kriterien bzw deren Erfüllung werden gebündelt, dh gesamthaft und unter Bezug auf den jeweiligen Standort beurteilt. Dabei definiert die Gemeinde, welche Qualitäten an einem bestimmten Standort (vorrangig) von Bedeutung für die Quartiers- und Gemeindeentwicklung sind. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Ausnahmebewilligung.

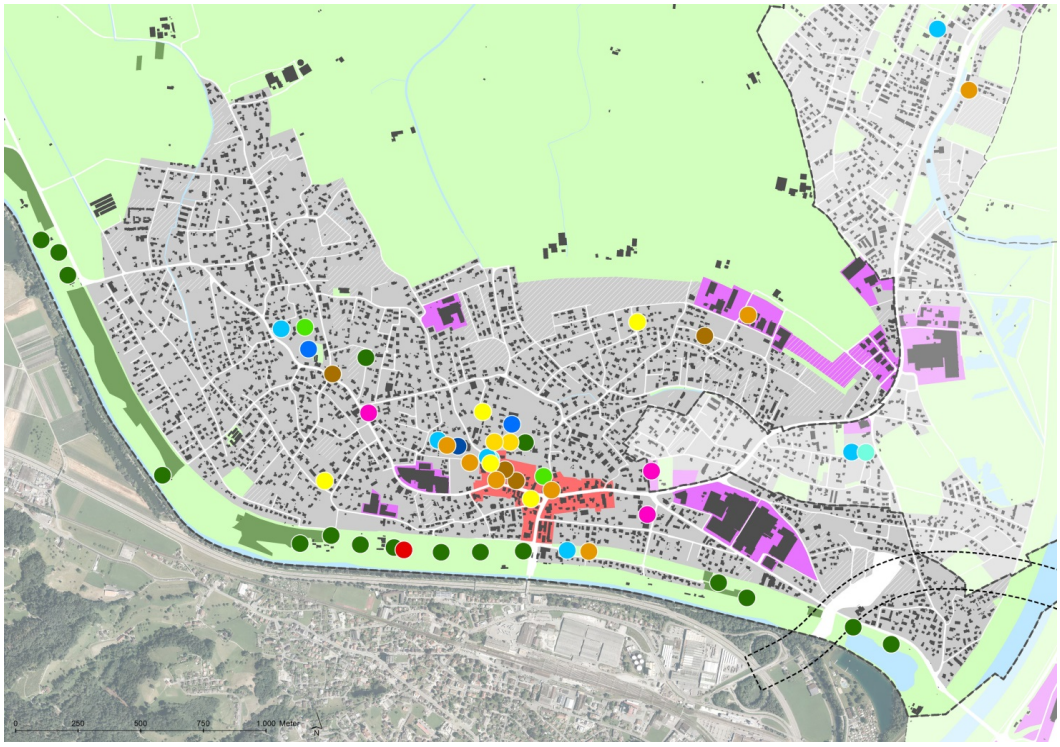
Ausnahmen werden entsprechend den rechtlichen Rahmenbedingungen vom Gemeindevorstand oder von der Gemeindevertretung beschlossen (gemäß § 35 RPG-Vlbg). Dabei werden höchste Qualitätsstandards herangezogen: „Es muss alles passen."
In ausgewählten Fällen werden externe Fachleute zur Entscheidungsvorbereitung eingebunden.
Hinweis: Die oben definierten Qualitätskriterien gelten generell für alle Bauvorhaben, nicht nur bei der Beurteilung von Ausnahmen.

Die Wirkungsweise der Bebauungsdichteverordnung generell und des Bonussystems im Besonderen werden periodisch überprüft; bei Bedarf werden die Rahmenbedingungen nachgeschärft.

3. Zentrumsentwicklung

3.1 Situation

Die Ausstattung mit öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen ist gut; öffentliche Einrichtungen konzentrieren sich im Ortszentrum; die Nahversorgung an der Hauptverkehrsachse L202 / Landstraße / Gaißauer Straße. Sport- und Freizeiteinrichtungen konzentrieren sich entlang des Alten Rheins und am Seeufer. Infolge der ineinander verzahnten Gemeindegebiete haben Einrichtungen in Höchst und Fußach Gemeindegrenzen überschreitende Einzugsbereiche.



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst, eigene Erhebung

Der kompakte Siedlungskörper ermöglicht kurze Wege. Vom Großteil des Siedlungsgebietes aus ist das Zentrum mit seinen Einrichtungen in weniger als 2 km Fuß-/oder Radweg erreichbar. Für die Versorgung der Quartiere spielt damit neben einer allfälligen Basisversorgung vor Ort (Kindergarten, Spielplatz, Nahversorger, informeller Treffpunkt) eine attraktive Fuß-/Radweganbindung an das Zentrum eine bedeutende Rolle.

Flächen und Einrichtungen an der L202 und Landstraße sind vom motorisierten Individualverkehr geprägt: hohe Verkehrsbelastung, allgegenwärtige, zT große Kfz-Abstellplätze. Handlungsbedarf zur Aufwertung des öffentlichen Raumes ist erkannt. Einzelne Projekte wurden zwischenzeitlich bereits ausgeführt. Konzepte zur Neugestaltung und Neuorganisation der Verkehrsflächen im Zentrum sind in Arbeit. Durch die S18 mittel- bis langfristig zu erwartende Verkehrsentlastungen bieten eine Chance zur Umstrukturierung und zur weiteren Aufwertung des öffentlichen Raumes im und um das Ortszentrum.

Betriebsareale und großvolumige Betriebsobjekte prägen das Ortsbild im Zentrum mit. Die dynamische Entwicklung der Großbetriebe ist Herausforderung und Chance für die Zentrumsentwicklung gleichermaßen.

3.2 Grundsätze und Ziele

Der Ortskern wird als Begegnungsort und Treffpunkt weiter entwickelt. Dabei werden folgende „Voraussetzungen für Zentralität“ berücksichtigt:

- Durchmischung / Überlagerung mehrerer Funktionen, Nutzungen, Angebote und Aktivitäten – auch Wohnen.
- Dichte: Wohndichte, Funktionsdichte, Interaktionsdichte …
- Gute, attraktive Vernetzung mit den Wohnquartieren, vor allem zu Fuß und mit dem Fahrrad.
- Qualität des öffentlichen Raumes: hohe Aufenthaltsqualität, bespielbar, barrierefrei, …

Zentrumsentwicklung wird großräumig und langfristig betrachtet und betrieben:

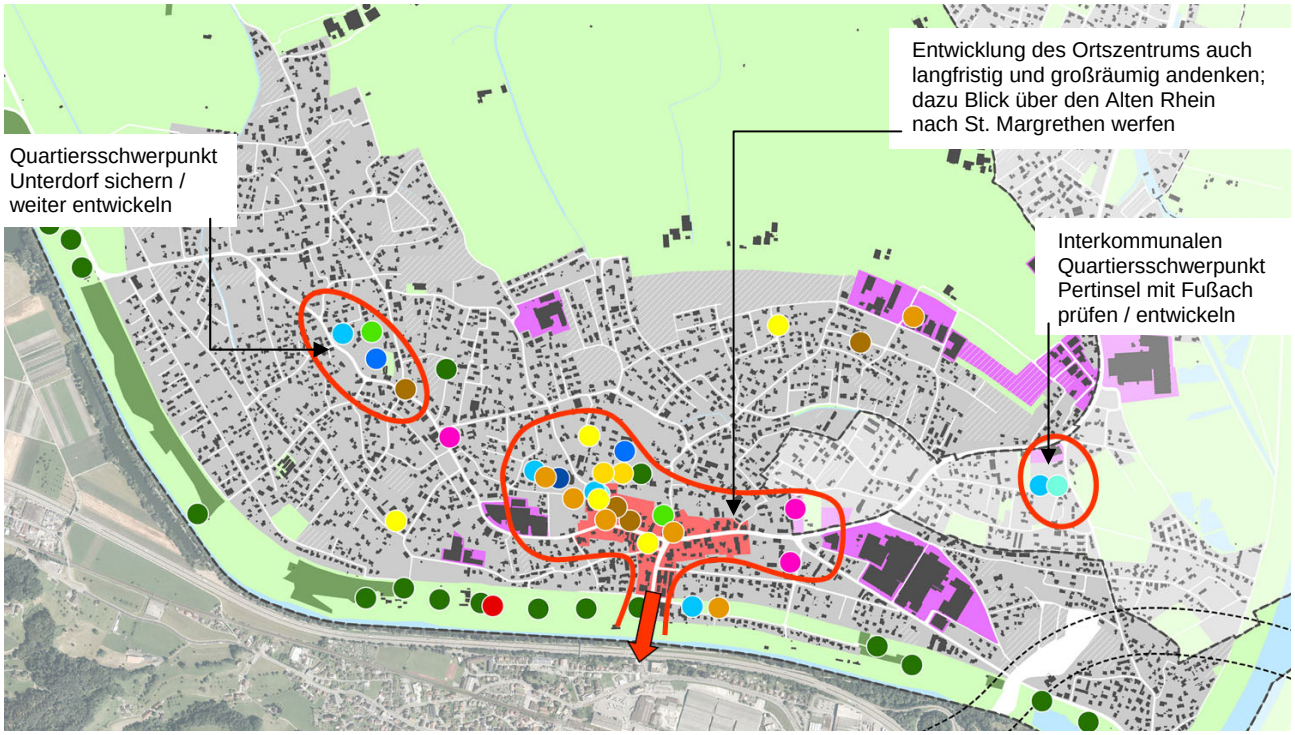
- Der Bezug zum Naherholungsraum entlang des Alten Rheins wird hergestellt/gestärkt.
- Der Blick wird über die Staatsgrenze geworfen: Verbindung Ortszentrum Höchst – Bahnhof St. Margrethen.
- Betriebe werden in die Zentrumsentwicklung einbezogen.
- Chancen zur baulichen Verdichtung werden im Zentrum gesucht und genutzt.
- Die sich durch das Vorhaben S18 eröffnenden Entwicklungschancen werden genutzt.
- Die Entwicklung der Elektromobilität wird unterstützt, zB durch Ladestationen, Parkplätze für Elektroautos etc.
- Ein möglichst breites und attraktives Einzelhandelsangebot wird angestrebt; dazu Bewusstseinsbildung für „Einkaufen im Ort“ und Prüfung und ggf Einrichtung einer Begegnungszone.

Der Quartiersschwerpunkt Unterdorf wird weiter entwickelt. Der Fokus liegt dabei auf den Themen Bildung / Freizeit / Sport / Vereine / Treffpunkte / Nahversorgung.
Hinweis: Mit Schulzentrum, Turnhalle (mit Mehrfachnutzung) und öffentlichem Spiel- und Freiraum entsteht ein attraktiver Treffpunkt. Ein weiterer „Treffpunkt“ ist der Konsum Höchst (Adeg).

In Brugg/Pertinsel ist eine Grundversorgung mit sozialer Infrastruktur, die sowohl von FußacherInnen als auch von HöchsterInnen genutzt werden kann, erstrebenswert. Ausgehend von den bestehenden Einrichtungen in Fußach werden daher in Abstimmung mit Fußach Möglichkeiten und Randbedingungen für einen Quartiersschwerpunkt Pertinsel geprüft. Der Fokus liegt dabei auf den Themen Kinderbetreuung / Bildung / Freizeit / Sport / Vereine / Treffpunkte.

Der Grünraum „Alter Rhein“ (inkl. Bruggerloch) wird als Rückgrat der Höchster Freiraumversorgung erhalten und weiterentwickelt, dazu

- Angebot und Erreichbarkeit aufwerten/weiterentwickeln (s. SRK 2013);
- Flächenwidmung überprüfen und ggf adaptieren (zB: Schrebergärten derzeit als FF gewidmet);
- Maßnahmen/Vorgangsweise mit Grundeigentümer (Konkurrenzverwaltung H-F-G) abstimmen.



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst, eigene Erhebung

- Kinderbetreuung
- Kindergarten
- Volksschule
- Mittelschule
- Jugendtreffpunkt
- Kultureinrichtung
- Geistliche Einrichtung
- Gesundheit / Arzt
- Seniorenbetreuung. Sozialzentrum
- Sonstige Gemein-bedarfseinrichtung
- Supermarkt
- Spielplatz
- Sport / Freizeit

Öffentliche Freiflächen (Treffpunkte im Freien) sind über das ganze Siedlungsbiet verteilt; damit wird eine wohnungsnahe Versorgung angestrebt. Damit wird die Grünausstattung der Wohnquartiere (Spielplätze, Treffpunkte …) gesichert, und wo nötig verbessert. Alternative Wege zur Freiraumsicherung sind gefragt, zB temporäre Nutzung von Freiflächen oder Kooperation mit Bauträgern.

Eine flächendeckende medizinische Grundversorgung wird sichergestellt; dazu sollen praktische Ärzte fußläufig erreichbar sein.

4. Betriebsstandorte

4.1 Situation

Der Betriebsstandort Höchst entwickelt sich dynamisch. International agierende Großbetriebe und eine Reihe weiterer Betriebe sogen für ein großes Arbeitsplatzangebot. Höchst ist damit eine Einpendlergemeinde – von insgesamt 4.374 Erwerbstätigen am Arbeitsort Höchst im Jahr 2015 sind rd 68 % Einpendler (vgl. Statistik Austria 2017). Es dominieren Arbeitsplätze im sekundären Sektor (Produktion).

Erwerbstätige / Pendler 2015:

	Höchst	Gaißau	Fußach	Hard
Einwohner	7.872	1.789	3.818	13.140
Erwerbstätige am Wohnort	3.835	873	1.843	6.305
Erwerbstätige am Arbeitsort *	4.374	618	1.532	4.788
Saldo Erwerbstätige Arbeitsort / Wohnort	1,14	0,71	0,83	0,76
Einpendler	2.977	452	1.225	2.934
Einpendler in %	68,1%	73,1%	80,0%	61,3%

Quelle: Statistik Austria

* Ohne temporär von der Arbeit abwesende Personen (zB Personen in Mutterschutz, Karenz, längerem Krankenstand), das sind in Höchst 251 Personen, dh Höchst verfügt insgesamt über 4.625 Arbeitsplätze.

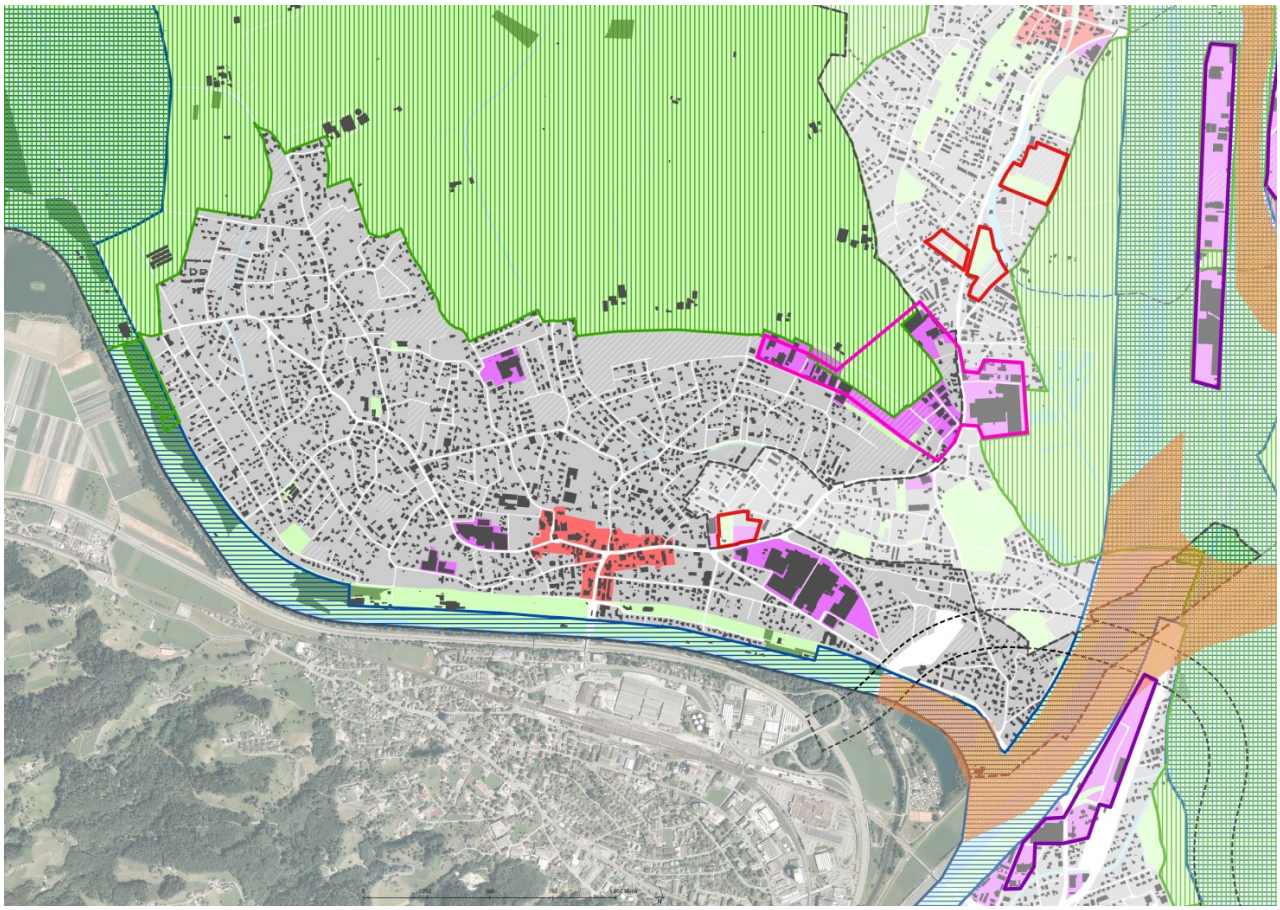
Der Flächenwidmungsplan lässt auch die Wirtschaftsgeschichte der Gemeinde erkennen; er weist alte, im Siedlungsgebiet eingebettete bzw von der Siedlungsentwicklung „eingeholte“ Betriebsstandorte aus. Zunehmender Betriebsflächenbedarf führt zur Entwicklung neuer Betriebsstandorte, vorrangig an der L202 und an der Brugger Straße. Großvolumige Betriebsobjekte bestimmen hier zunehmend das Erscheinungsbild. Die Erschließungsfrage (Parkplätze für Arbeitskräfte, Lieferverkehr) ist zunehmend relevant. In beiden Fällen, bei der Weiterentwicklung neuer wie bei der Entwicklung bestehender Betriebsstandorte, stellt sich das Problem der Nachbarschaftsverträglichkeit.

Am nördlichen Siedlungsrand wird aktuell die schrittweise Entwicklung des „Betriebsgebietes Nord-Ost“ in Angriff genommen. Grundlage dafür bildet auch das Konzept „Betriebsentwicklung im nördlichen Rheintal“ aus 2014 (RENAT AG, im Auftrag der Vision Rheintal). Die Nachbargemeinde Fußach fordert in ihrem Räumlichen Entwicklungskonzept (2014, stadtland) eine mit der Wohnnutzung abgestimmte Entwicklung von Gewerbeflächen an der L202. Für all diese Betriebsstandorte wird die S18 die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz verändern bzw neue Optionen eröffnen. Eine Abstimmung zwischen den Nachbargemeinden und mit den Straßenerhaltern ist hier erforderlich, um Chancen bestmöglich zu nutzen und negative Auswirkungen zu minimieren.

Auf Schweizer Seite des Alten Rheins liegen große betriebliche Entwicklungspotenziale um den Bahnhof St. Margrethen. Überlegungen zur Entwicklung des Bahnhofsareals

bestehen. Eine grenzüberschreitende Betrachtung und Abstimmung kann neue Optionen für die Entwicklung des Raumes Fußach – Höchst – St. Margrethen eröffnen.

Betriebsgebiete – Situation und Entwicklungsrahmen



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst, stadtland, RENAT AG

Maßnahmen / Umsetzungsvorschläge aus dem Konzept Betriebsentwicklung Rheintal Nord 2014

- Betriebsgebiet auf Basis einer integralen Gesamtplanung entwickeln und erweitern
- Nutzung Betriebsgebiet optimieren, Nutzungsprofil und/oder Standards festlegen
- Langfristige Entwicklung Betriebsgebiet (mit Entwicklungsgrenze)
- Schlüsselstelle für großräumige ökologische Beziehung erhalten und stärken

Ziele lt REK-Fussach

- Gewerbe/Wohnen abgestimmt entwickeln

Übergeordnete Planungen

- Trasse/Planungsbereich S18 (Z-Variante)

Übergeordnete Festlegungen

- Landesgrünzone
- Landesblauzone

4.2 Grundsätze und Ziele

Betriebsansiedlungen und die Weiterentwicklung bestehender Betriebe werden unterstützt; berücksichtigt werden dabei

- die Verkehrsanbindung und betriebliche Mobilitätskonzeption;
- die Umwelt-/Ortsbild- und Nachbarschaftsverträglichkeit;
- die betrieblichen Erfordernisse (zB Standortverlagerung Höchster Betriebe infolge Flächenbedarf);
- die Flächeneffizienz;
- die Nachnutzung frei werdender Betriebsareale;
- siedlungsökologische Aspekte (Begrünung, Versickerung, Dachbegrünung etc.);
- Energieeffizienz / Energietrassen (zB für Wärme-/Kältenutzung).

Betriebe werden als wichtige lokale Akteure in Entwicklungsüberlegungen einbezogen; gleichsam wird von den Betrieben eine Abstimmung mit Entwicklungsüberlegungen der Gemeinde und der Nachbarschaft erwartet. Die Gemeinde strebt dazu einen Austausch mit den Betrieben an.

Die Durchmischung Wohnen – ortsverträgliches Gewerbe soll möglich sein, vor allem entlang der Hauptverkehrslinien:

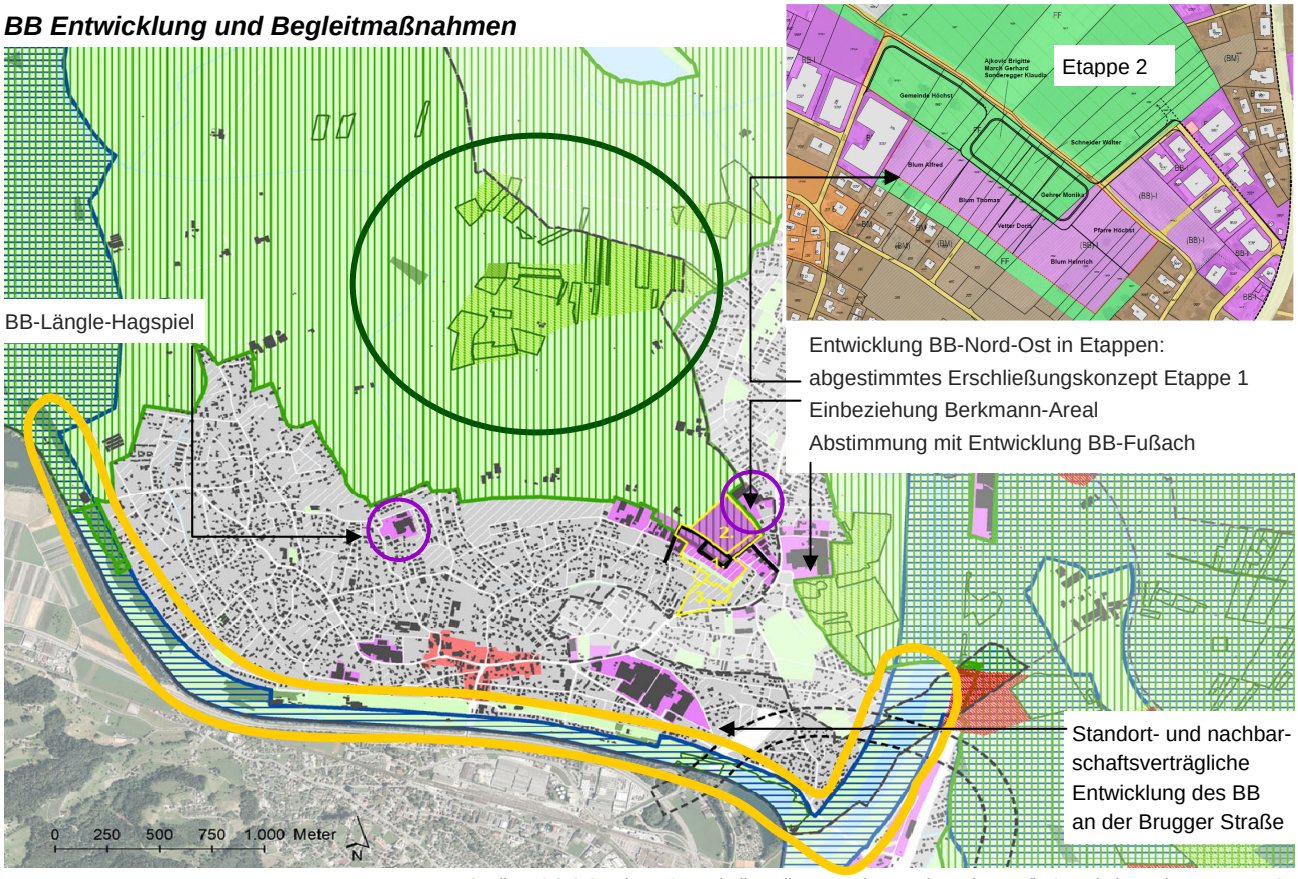
- BB-Flächen werden nachbarschaftsverträglich weiterentwickelt. Dazu wird der Rahmen einer betrieblichen Weiterentwicklung definiert und die Flächenwidmung ggf adaptiert. Neben betrieblichen Emissionen werden dabei auch Erschließung / Verkehrserzeugung / Parkierung berücksichtigt.
- Für das BB-Längle-Hagspiel wird eine nachbarschaftsverträgliche betriebliche Nutzung angestrebt.
- Durch das Projekt S18 verändernde Standortbedingungen werden berücksichtigt (vgl. Ziel „Vorhaben S18 als Entwicklungschance“ auf S. 15 und Kapitel 6.2).

Das Betriebsgebiet Nord-Ost wird nach einem Gesamtkonzept entwickelt. Dabei wird auf hohe Sozial-, Umwelt- und Energiestandards geachtet. Die Anforderungen werden in entsprechenden Instrumenten festgelegt (zB Bebauungsplan, Richtlinie zur Entwicklung von Betriebsgebieten). Neben den o.a. Grundsätzen zur Betriebsgebietsentwicklung werden dabei folgende Aspekte insbesondere berücksichtigt:

- Erschließungslösung unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartiere / Wohnnutzung
- Orts- und Landschaftsbild, insbesondere an den Nahtstellen zur Wohnnutzung und zum Ried
- Einbindung des Berkmann-Areals
- Abstimmung mit BB-Entwicklung in Fußach

- Ausgleich für der Landesgrünzone verlorengehende Flächen; dazu werden auch folgende Optionen geprüft:
  - Alten Rhein inkl. Bruggerloch (zT Blauzone und als FF gewidmet) als Kompensation in die Landesgrünzone aufnehmen; damit werden auch ökologische Schlüsselstellen lt „Konzept Betriebsentwicklung Rheintal-Nord zusätzlich gesichert.
  - Zusätzliche naturnahe Flächen sichern/bereitstellen (zB Verdichtung / Vernetzung von Biotopen)
  - Siedlungsökologische Maßnahmen am Betriebsstandort selbst, zB Durchgrünung, Dach-/Wandbegrünung, Entwässerung, geringe Flächenversiegelung.

BB Entwicklung und Begleitmaßnahmen



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst, RENAT AG

Landesgrünzone
Landesblauzone
Biotope

Zu prüfende LGZ-Kompensationsmaßnahmen:
Alten Rhein in Grünzone aufnehmen (vgl. auch Konzept BB-Rheintal-Nord 2014)
Zusätzliche naturnahe Flächen bereitstellen (Verdichtung / Vernetzung) (vgl. auch Konzept BB-Rheintal-Nord 2014)

Landwirtschaftliche Betriebe:
Für und um bestehende Landwirtschaftsbetriebe im Dorf Flächenwidmung prüfen und ggf unter Berücksichtigung der Interessen der Landwirte, Anrainer und Grundeigentümer adaptieren. Ergänzend ggf auch Alternativstandorte prüfen.

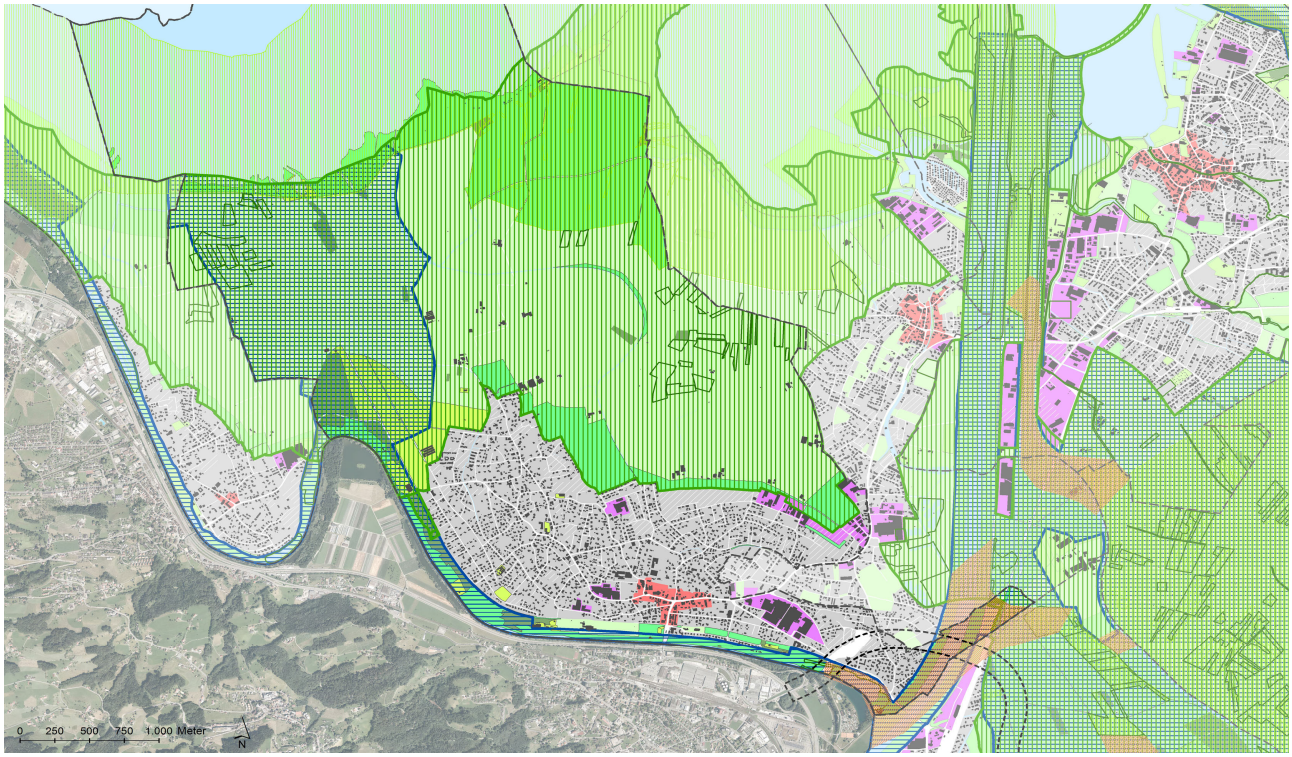
5. Freiraum rund ums Dorf

5.1 Situation

Rechtlicher und konzeptiver Rahmen

Alle Freiflächen um das Höchster Siedlungsgebiet (Ried, Seeufer, Alter Rhein, Rhein) sind von zumindest einer Schutzfestlegung (Naturschutz und/oder Wasserwirtschaft) betroffen. Oft überlagern sich mehrere Schutzfestlegungen und Planungshinweise. Der Siedlungsentwicklung nach außen werden damit enge Grenzen gesetzt. Für die Nutzung und Entwicklung der Freiflächen selbst ist hoher Abstimmungsbedarf gegeben.

Natur- und Landschaftsschutz / sonstige Schutzfestlegungen



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst, RENAT AG

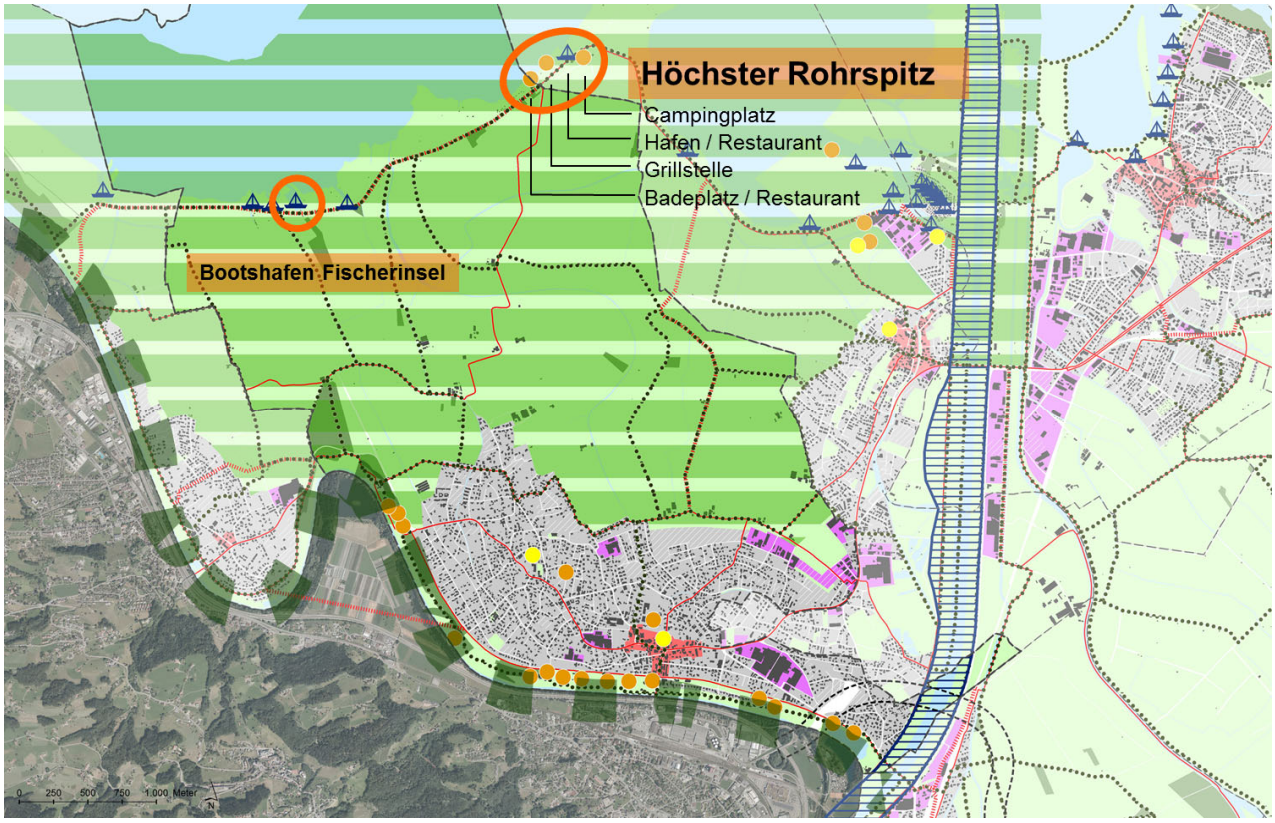
- Landesgrünzone
- Landesblauzone
- Naturschutzgebiet, Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Streuewiesen-biotopverbund
- Biotope
- Freifläche-Freihaltegebiet
- Freifläche-Sondergebiet
- Schlüsselstelle für großräumige ökologische Beziehung erhalten und stärken (Ziel lt Konzept BB-Rheintal-Nord 2014, Vision Rheintal)

Freizeit und Erholung

Ried und Seeufer sind ein in Vorarlberg einzigartiger Naturraum und für die landschaftsgebundene Erholung weit über die Grenzen der Rheindeltagemeinden Höchst, Fußach und Gaißau von Bedeutung. Die Freizeitnutzung konzentriert sich am Seeufer. Ein dichtes Wegenetz durchzieht das Ried und bindet am Seeufer an den Bodenseeradweg an. Intensive Nutzung und unterschiedliche Nutzungsinteressen (Freizeit/Tourismus, Landwirtschaft, Ökologie) führen zu Nutzungskonflikten, Handlungsbedarf ist gegeben.

Der Alte Rhein begrenzt das Höchster Siedlungsgebiet im Süden; er ist mit seinen Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen Teil des Höchster Siedlungsgebietes und wird daher im Kapitel „Zentrumsentwicklung“ behandelt.

Freizeit- und Erholungsnutzung



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst, eigene Erhebung

- Spielplatz
- Sport / Freizeit
- Hafen
- Wanderweg
- Landesradroute Bestand
- Landesradroute geplant (zT bereits heute befahrbar)
- Schwerpunkt der Freizeitnutzung am See
- Naherholungsraum Alter Rhein
- Erholungsgebiet Ried, See / Rheindelta
- Planungs-/Projektbereich RHESI (Dammaufstandsflächen)

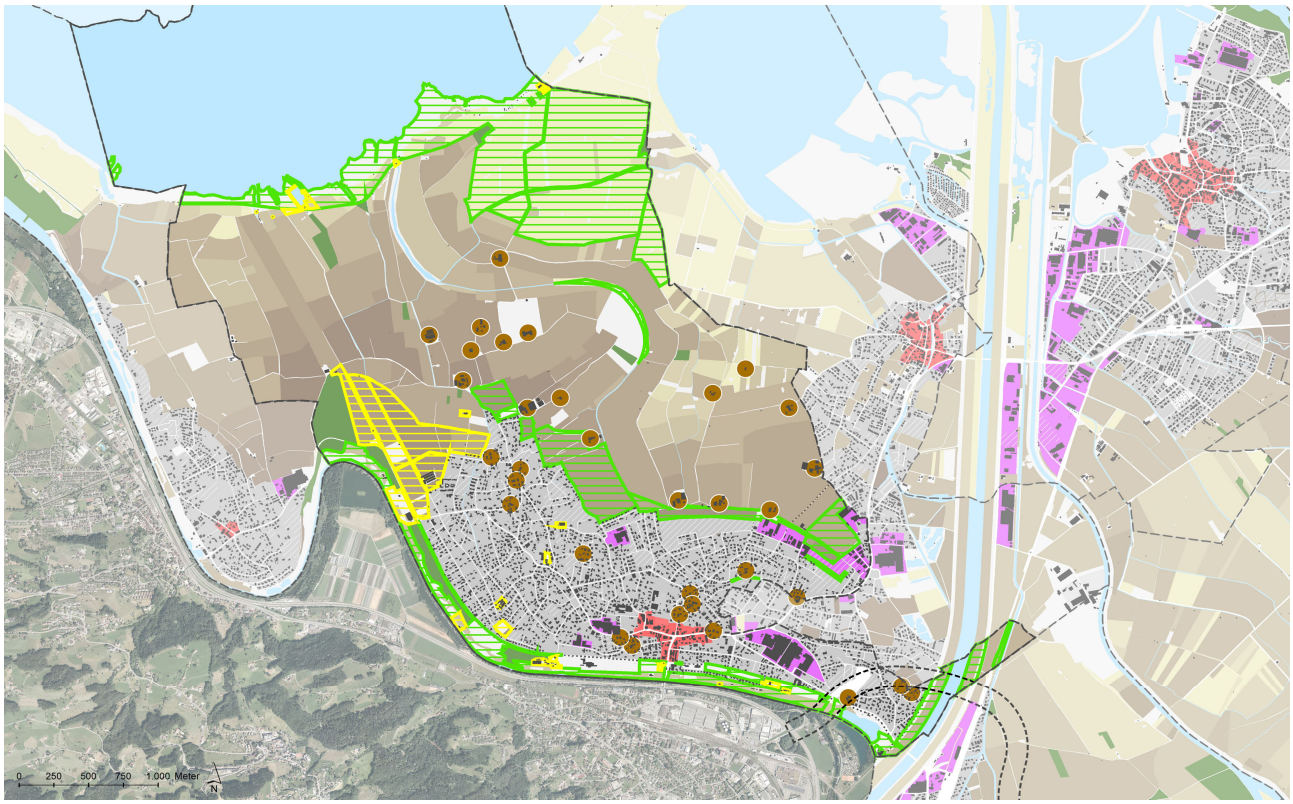
Landwirtschaft

Höchst verfügt über hochwertige landwirtschaftliche Böden; besonders im Sieldungsrandbereich finden sich Böden mit hoher Bodenklimazahl* und damit mit guter natürlicher Ertragsfähigkeit.

Freiflächen-Sondergebiet (FS) finden sich am Seeufer (für Freizeiteinrichtungen) und großflächig zwischen dem westlichen Siedlungsrand und der Gemeindegrenze zu Gaißau (für Obst- und Gemüsebau). Freiflächen-Freihaltegebiet (FF) schützen den Siedlungsrand und den Seeuferbereich.

Landwirtschaftliche Betriebe finden sich sowohl im Ried als auch im Siedlungsgebiet, zT direkt im Ortszentrum. Der Großteil der Betriebe hat Viehbestand.

Landwirtschaft: Bodenklimazahl und landwirtschaftliche Betriebsstandorte



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst

Landwirtschaftsbetrieb

Bodenklimazahl*

- bis 10
- 11 - 20
- 21 - 30
- 31 - 40
- 41 - 50
- 51 - 60
- 61 - 70
- 71 - 80
- 81 - 86

Freifläche-Freihaltegebiet

Freifläche-Sondergebiet

* Die Bodenklimazahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen jedes Grundstücks im Verhältnis zum ertragsfähigsten Boden Österreichs (Wertzahl 100) aus. Berücksichtigt werden dabei Bodenart, Klima, Geländeneigung etc.

5.2 Grundsätze und Ziele

Ried und Seeufer/Rheindelta werden als in Vorarlberg einzigartiger Naturraum für die landschaftsgebundene Erholung erhalten und weiter aufgewertet.

Angestrebt werden eine landschafts-, landwirtschafts- und naturschutzverträgliche Freizeitnutzung; dazu ist eine Abstimmung / Kooperation mit den Nachbargemeinden Fußach und Gaißau sowie mit dem Land Vorarlberg und den Betreibern touristischer und Freizeit- und Erholungseinrichtungen erforderlich.

Neben einem Ausgleich zwischen Landwirtschaft, Landschaftspflege, Naturschutz, Freizeit- und Erholungsnutzung und Tourismus ist dazu auch eine Steuerung der Freizeitnutzung (Besucherlenkung) erforderlich. Maßnahmen dazu sind:

- Freizeiteinrichtungen konzentrieren sich am Höchster Rohrspitz:
  - Standort für touristische Freizeiteinrichtungen sichern.
  - Erforderliche Infrastruktur am Höchster Rohrspitz bereitstellen; dabei Maßnahmen / Ausstattung mit Fußach abstimmen.
- Bootshafen Fischerinsel erhalten und ggf optimieren.
- Freizeitnutzung im Ried auf die Wander- und Radwege beschränken. Das Erlebnis der Natur / Landschaft steht dabei im Vordergrund.
- Ökologisch wertvolle Landschaftsräume erhalten.
- Schutzgebiete erhalten und stärken.
- Bewusstsein zum sensiblen und respektvollen Umgang mit der Natur schaffen.
- Auf Höchster Gemeindegebiet bedarfsgerechtes öffentliches Parkplatzangebot schaffen.
- Gebündelte, landschaftsschonende Zufahrt zum See; dazu Kooperation mit Fußach für kürzere Anfahrtswege zum Rohrspitz anstreben.
  Hinweis: Zur Mobilität im Ried und am See siehe auch Aussagen im GVP.
- Fahrrad-Mobilität fördern; dazu vor allem für HöchsterInnen, FußacherInnen und GaißauerInnen, aber auch für BesucherInnen aus der Region Anreize für die nichtmotorisierte Anfahrt schaffen:
  - Radanbindung verbessern: PKW-/Landwirtschaftsverkehr vom Radverkehr trennen.
  - Lücken im Wander- und Radwegenetz schließen.
  - Radabstellanlagen am See bereitstellen.
  - Fahrradverleih an zentralen Standorten im Hauptsiedlungsgebiet prüfen.

Der Grünraum „Alter Rhein“ (inkl. Bruggerloch) wird als Rückgrat der Höchster Freiraumversorgung erhalten und weiterentwickelt. Ziele und Maßnahmen dazu sind in Kapitel 3. Zentrumsentwicklung formuliert.

Die Riedflächen sind für die Landwirtschaft von großer Bedeutung. Sie werden als landwirtschaftliche Produktionsflächen erhalten. Maßnahmen dazu sind:

- Eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial zukunftsweisende und existenzfähige Landwirtschaft anstreben bzw unterstützen. Dabei kommt dem Obst- und Gemüsebau aufgrund der guten Bodeneignung eine besondere Bedeutung zu.
- Im Sinne der Erhaltung bzw Bevorrangung der Landwirtschaft eine FF-Widmung für die Riedflächen prüfen. Zu berücksichtigen ist dabei die Sicherung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte und deren Erweiterungsmöglichkeiten.
- Allfällige, großvolumige und weithin sichtbare bauliche Maßnahmen auf den großen, als „Freifläche-Sondergebiet Obst- und Gemüsebau“ gewidmeten Flächen an der Grenze zu Gaißau hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und die Freizeit- und Erholungsnutzung überprüfen.
- Neue Freifläche-Sondergebietswidmungen (FS) im Ried restriktiv handhaben.

6. Mobilität

6.1 Situation

Parallel und in enger Abstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept wird der Generalverkehrsplan (GVP) für die Gemeinde Höchst überarbeitet. Analog zum REK ist er ein Strategiepapier zur Gemeindeentwicklung; er formuliert den Rahmen für die verkehrspolitische Entwicklung der Gemeinde. Maßnahmen / Handlungshinweise werden im GVP formuliert. Dieses REK-Kapitel „Mobilität“ spricht daher nachstehend nur einzelne, für die Gemeindeentwicklung generell relevante verkehrsplanerische Grundsätze an.

6.2 Grundsätze

- Die S18 (Straßenverbindung A14-A13) stellt auch eine Chance für die Gemeindeentwicklung dar. Rahmenbedingungen für die Gemeinde- und Zentrumsentwicklung können durch die S18 positiv beeinflusst werden; dies gilt auch schon für den Netzschluss Brugger Straße (L40) - A13. Grundsätze und Ziele zur Gemeindeentwicklung und Hinweise zur Umsetzung dieser Ziele (zB im Flächenwidmungsplan) nehmen daher Bezug auf das Vorhaben S18 - siehe dazu auch REK-Kapitel 2 und 3.
- Gleichfalls im Zusammenhang mit dem Vorhaben S18 werden in Abstimmung mit der Gemeinde Fußach und dem Straßenerhalter Funktion und Gestaltung der Rheinstraße zwischen L202 und L40 geklärt. Eine mit Fußach abgestimmte Position wird aktiv in das Straßenprojekt eingebracht.
- Im Zusammenhang mit der S18 werden auch Überlegungen zur Aufwertung / Gestaltung des Straßenraumes im Ortszentrum gesehen. Die mittel- bis langfristig durch die S18 erwartbare Verkehrsreduktion im Zentrum vergrößert den Spielraum für Maßnahmen zur Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes im Höchster Ortszentrum.
- Generell erforderlich sind Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum:
  - zur Zentrumsentwicklung
  - zur Quartiersentwicklung
  - zum Ausbau des Fuß-/Radwegenetzes
  - zur Schaffung/Sicherstellung von Barrierefreiheit
- Eine auf alle Nutzungsansprüche abgestimmte Besuchersteuerung im Ried und zu den Freizeiteinrichtungen am Seeufer ist erforderlich.
- Elektromobilität wird als Zukunftsthema / Zukunftschance gesehen; Maßnahmen zu deren Förderung (zB Ladestationen, Parkplätze für Elektroautos) werden angedacht.
- Zur effizienten Mobilitätsabwicklung und zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Höchster Wohn- und Lebensqualität werden von den Betrieben Mobilitätskonzepte erwartet bzw mit den Betrieben gemeinsam entwickelt.

- Zur Minimierung des Betriebsverkehrs (Pendlerverkehr) und zur Anbindung des Höchster und auch des Fußacher Siedlungsgebietes an die Bahn ist eine zusätzliche Fuß-Radwegverbindung über den Alten Rhein zwischen Bahnhof St. Margrethen und der Brugger Straße sinnvoll. Diesbezügliche Maßnahmen werden grenzüberschreitend in Abstimmung mit der Gemeinde St. Margrethen geprüft und ggf umgesetzt.

7. Energie

7.1 Situation

Das Thema Energie wird im Energieleitbild der Gemeinde aus 2014 (Prozessbegleitung: Energieinstitut Vlbg) eingehend behandelt. Ziele werden dort formuliert. Ein Ziel im Themenfeld „Energieplanung und Raumordnung“ ist unter anderem die Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes aus 2000 bzw 2011.

7.2 Grundsätze und Ziele

Energieeffizienz ist ein integrierter Bestandteil aller Ziele und Maßnahmen in allen kommunalen Politik- und Planungsfeldern.

Die Gemeinde Höchst leistet ihren Beitrag zur Erreichung der Energieautonomie-Ziele, vor allem durch die Umsetzung ihres Energieleitbildes 2014, aber auch im Rahmen ihrer raumplanerischen Zuständigkeit.

Hinweis: Energieeffizienz ist eine REK-Querschnittsmaterie. Energieeffizienz-Ziele sind daher in allen REK-Kapiteln enthalten, zB:

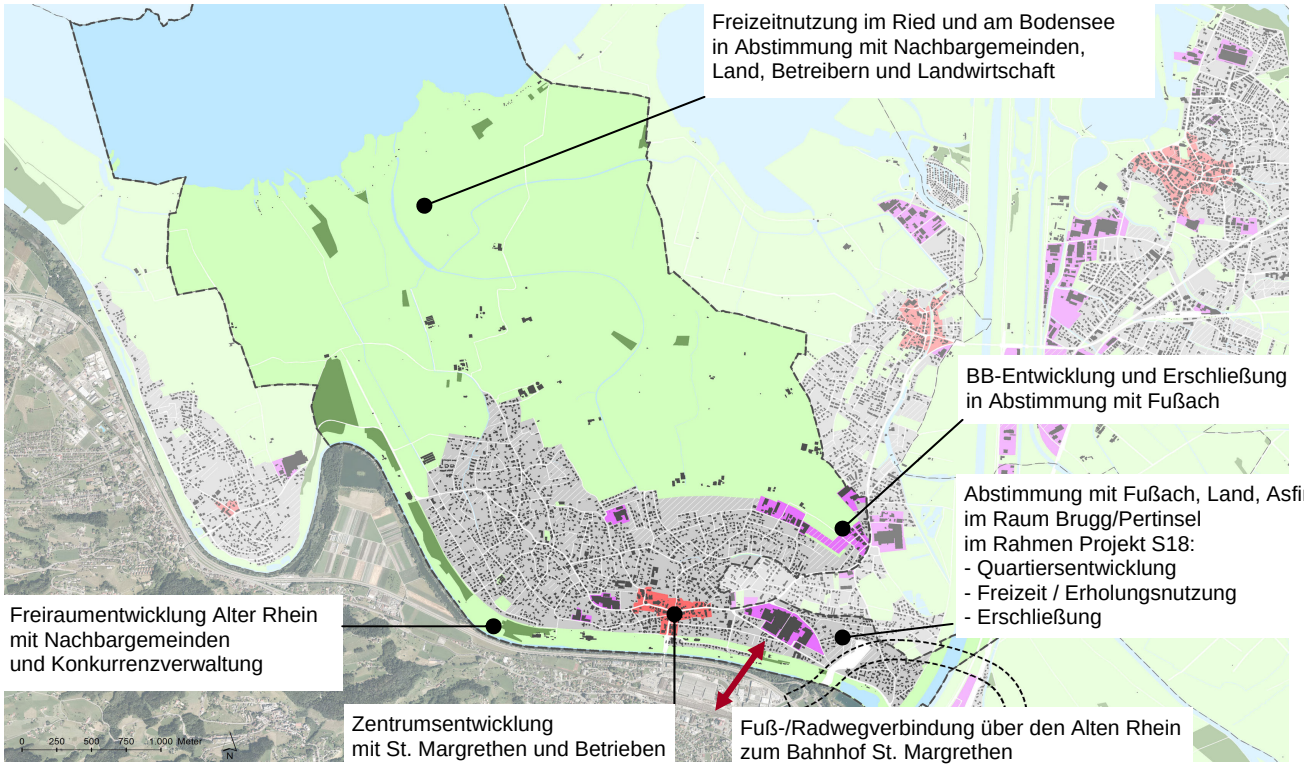
- *Kap. Siedlungsentwicklung:*
  Maßvolle (orts- und standortgerechte) Verdichtung; damit werden Voraussetzungen für (energie)effiziente Siedlungsstrukturen geschaffen.
- *Kap. Siedlungsentwicklung und Zentrumsentwicklung:*
  Die Aufwertung und Vernetzung des öffentlichen Raumes schafft „Kurze Wege“ und macht damit zu Fuß gehen und Rad fahren attraktiver.

8. Kooperationen

Höchsterinnen und Höchster agieren im Rheintal (und darüber hinaus). Tägliche Wege – zur Arbeit, in die Schule, zum Einkaufen, in der Freizeit – führen über die Gemeindegrenze. Andererseits nehmen Menschen von außerhalb Einrichtungen in der Gemeinde in Anspruch, haben ihren Arbeitsplatz in Höchst. Der attraktive Naturraum am Bodensee lockt BesucherInnen nach Höchst. Uneingeschränkte Mobilität scheint ein ungebrochener Megatrend; ihre Auswirkung macht vor Gemeindegrenzen nicht Halt. Somit ist örtliche Raumplanung, dh die Formulierung von Zielen zur Gemeindeentwicklung, ohne Blick über die Gemeindegrenzen nicht mehr möglich. Zudem stoßen hoheitsrechtliche Planungsinstrumente (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) an Grenzen. Die Kooperation mit lokalen und regionalen Akteuren kann hier die Umsetzungschancen für Entwicklungsziele der Gemeinde verbessern.

Dieses REK-Höchst spricht daher in mehreren Kapiteln „Kooperations-Themen“ an und benennt den diesbezüglichen Handlungsbedarf. Angesichts laufender regionaler Planungsprozesse – zu nennen ist hier vor allem das Staatsgrenzen überschreitende Programm „Agglo Rheintal“ – und der zunehmenden Bedeutung regional abgestimmter Konzeptionen (vgl Instrument „Regionales Räumliches Entwicklungskonzept“ lt neuen Förderungsrichtlinien des Landes Vorarlberg) ist das REK-Höchst auch die Grundlage für die regionale Kooperation der Gemeinde.

Schwerpunkte der Gemeindegrenzen überschreitenden Kooperation



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Höchst