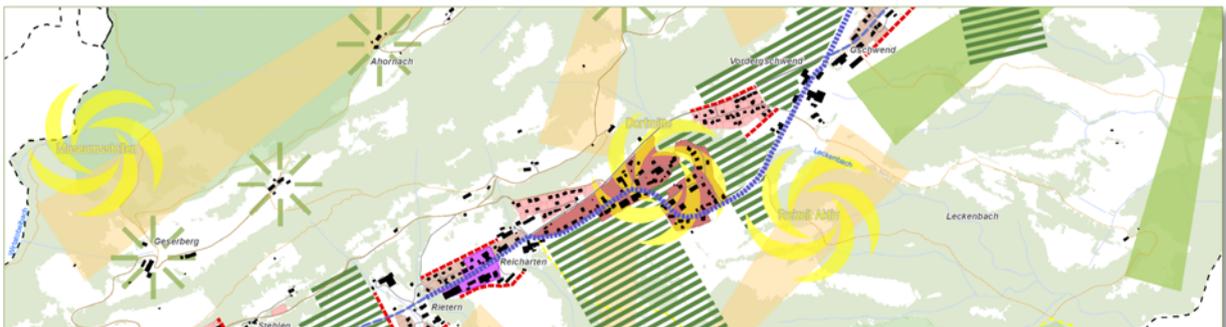


Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Langen



Inhalt

1. Einführung	3
2. Ziele und Aufgaben eines Räumlichen Entwicklungskonzepts	5
3. Grundlagenanalyse	6
3.1. Siedlungsentwicklung	6
3.2. Bauflächenreserven	8
3.3. Verkehrsinfrastruktur und Kanalnetz	10
3.4. Gefahrenzonen	13
3.5. Bevölkerung	14
3.6. Pendler	15
3.7. Wirtschaft und Landwirtschaft	16
3.8. Spiel- und Freiräume, Naherholung	18
3.9. Biotope	19
4. Räumliche Stärken	20
5. Gemeindeleitbild Langen 2030	24
6. Räumliche Entwicklungsziele	28
6.1. Wohnen und Dorfkern	31
6.2. Wirtschaft	35
6.3. Landwirtschaft und Forst	36
6.4. Natur und Landschaft	37
6.5. Verkehr	39
6.6. Energie	40
7. Umsetzung REK Langen	41
Empfehlungen zur prioritären Umsetzung	42
Anhang	43

1. Einführung

Von Oktober 2013 bis September 2014 erarbeiteten Gemeindevertreter und Ersatzmitglieder unter fachplanerischer Begleitung gegenständliches Räumliches Entwicklungskonzept. Die formulierten Ziele des Konzepts basieren auf fachplanerischen Analysen verfügbarer Daten bzw. Plangrundlagen sowie einer intensiven Diskussion zum Leitbild Langen 2030. Stärken und Schwächen im Bestand wurden dokumentiert, einzelne Themen wurden anhand aktueller Fragestellungen diskutiert. Eine Abschätzung des zukünftigen Bedarfs fand ebenso statt, wie die Einschätzung von regionalen und globalen Trends. Vor- und Nachteile verschiedener Zielvarianten wurden geprüft, wobei Umsetzbarkeit und Identifikation für die Beteiligten stets wichtige Kriterien bei der Konzeptentwicklung waren. Methodisch von Bedeutung war die Situationsanalyse vor Ort im Gelände. Mit Hilfe von Wahrnehmungsspaziergängen in den verschiedenen Ortsteilen und Landschaftsräumen wurde schließlich der räumliche Zielplan gemeinsam mit der Arbeitsgruppe entwickelt.

Chronologie zur Konzepterarbeitung

11. Oktober 2013	Auftaktworkshop GemeindevertreterInnen und Ersatzmitglieder
2. November 2013	Wahrnehmungsspaziergang 1 GemeindevertreterInnen und Ersatzmitglieder
16. November 2013	Wahrnehmungsspaziergang 2 GemeindevertreterInnen und Ersatzmitglieder
18. November 2013	Workshop 2 GemeindevertreterInnen und Ersatzmitglieder
14. Mai 2014	Sitzung zur Zielplandiskussion GemeindevertreterInnen und Ersatzmitglieder



Auftaktworkshop Oktober 2013



Wahrnehmungsspaziergang November 2013

Das vorliegende Konzept besteht aus einem erläuternden **Textteil** samt dem **Leitbild Langen 2030** sowie einem **Zielplan** zur Darstellung der räumlichen Entwicklungsziele. Der Textteil enthält am Beginn grundlegende Ausführungen zu den Zielen und Aufgaben eines räumlichen Entwicklungskonzepts. In der Folge werden die Ergebnisse der fachplanerischen Analyse von Grundlagen und Naturbestand beschrieben. Die allgemeinen Ziele für die Gemeinde werden im Leitbild Langen 2030 ausgeführt. Schließlich folgt die Beschreibung von Zielen und Maßnahmen zu den Themenfeldern Wohnen und Dorfkern, Wirtschaft, Landwirtschaft, Natur und Landschaft, Verkehr sowie Energie. Neben dem Zielplan wurden Poster zum Leitbild Langen 2030 und zu den verschiedenen Schwerpunkten im REK erstellt. Mit kurzen Ausführungen bieten sie eine rasche Übersicht zu den Zielen im Leitbild und zu den Konzeptinhalten.

Zeitgleich zur Konzepterarbeitung wurden die Gemeindeglieder mittels Anschreiben durch den Bürgermeister zu den Stärken und Schwächen von Langen sowie zu ihren Wünschen und Bedürfnissen befragt. Vor Fertigstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts wurde der Konzeptentwurf gemeinsam mit den Befragungsergebnissen der Bevölkerung präsentiert. Im Juni 2014 erfolgte die Zwischenpräsentation im Rahmen einer Bürgerversammlung. Im September 2014 wurden schließlich vier Parzellenversammlungen zum detaillierten Austausch mit den Bürgern abgehalten. Im Sinne einer breiten Beteiligung wurden die Rückmeldungen aus der Bevölkerung dokumentiert und in der Gemeindevertretung nochmals ausführlich behandelt; verschiedene Interessen wurden dabei abgewogen. Die endgültige Formulierung der Ziele erfolgte schließlich unter Abwägungen zum Gesamtwohl der Bevölkerung.

Chronologie zur Bürgerbeteiligung

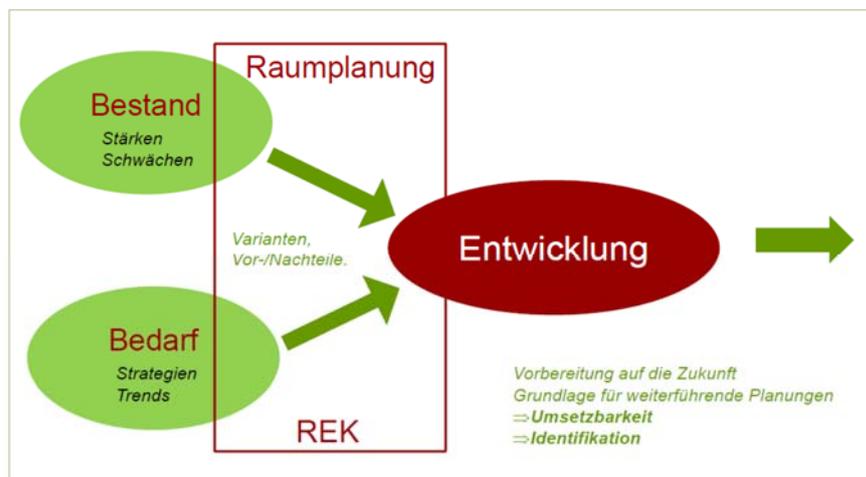
30. Juni 2014	REK-Bürgerversammlung 140 LangenerInnen und Langener
3. September 2014	Parzellenversammlung 1 BewohnerInnen der Parzellen Hub, Hirschbergsau, Hegisberg, Reutele, Warth, Ach, Märzengschwend
9. September 2014	Parzellenversammlung 2 BewohnerInnen der Parzellen Dorf, Reicharten, Rietern, Feßlerberg, Birkenberg, Ahornach
15. September 2014	Parzellenversammlung 3 BewohnerInnen der Parzellen Gschwend, Fischanger
17. September 2014	Parzellenversammlung 4 BewohnerInnen der Parzellen Gesern, Hälin, Stehlen, Stollen, Geserberg

2. Ziele und Aufgaben eines Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK)

Im Vorarlberger Raumplanungsgesetz ist seit 1996 das Räumliche Entwicklungskonzept als Grundlage für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung vorgesehen. Im REK sind insbesondere **Aussagen über die räumliche, funktionale und bauliche Entwicklung** der Gemeinde zu treffen. Das REK ist **Leitlinie für Fach- und Detailplanungen** wie z.B. Projekte zur Zentrumsentwicklung, verkehrsplanerische Konzepte, Betriebsgebietsplanungen, Planungen zum Hochwasserschutz, zum Naturschutz sowie für anstehende Hoch- bzw. Wohnbauprojekte.

Das REK soll insbesondere **Aussagen zu den wesentlichen örtlichen Vorzügen**, deren Erhaltung und mögliche Verbesserungen enthalten. Die angestrebte Wirtschaftsstruktur soll darin ebenso ausgeführt werden, wie die **Ziele zur Siedlungsentwicklung** und die damit verbundenen erforderlichen Einrichtungen zum Gemeinwohl. Einer **Sicherung von Freiflächen und -räumen** für Landwirtschaft, Naherholung, Naturvielfalt sowie zum Schutz vor Naturgefahren ist im REK Rechnung zu tragen. Aussagen zur Verkehrsabwicklung und die **Ausgestaltung des Verkehrswegenetzes** sind im REK zu treffen.

Das REK ist damit eine bedeutende Grundlage für Überarbeitungen des Flächenwidmungsplanes sowie für die Beurteilung konkreter Widmungsanträge und Bauvorhaben. Relevante Planungen des Bundes, des Landes und der Region sind im räumlichen Entwicklungskonzept zu berücksichtigen, weiter sind die Ziele mit entsprechenden Planungen der Nachbargemeinden abzustimmen. Ein REK beschreibt nicht den Endzustand der räumlichen Entwicklung, sondern einen **Weg zur Erreichung eines definierten Zwischenziels**. Wird mit dem REK gearbeitet, dient es dem **Schutz von Ressourcen** und dem **Erhalt von Handlungsspielräumen für nachfolgende Generationen**.



Erstellung eines Räumlichen Entwicklungskonzepts

3. Grundlagenanalyse

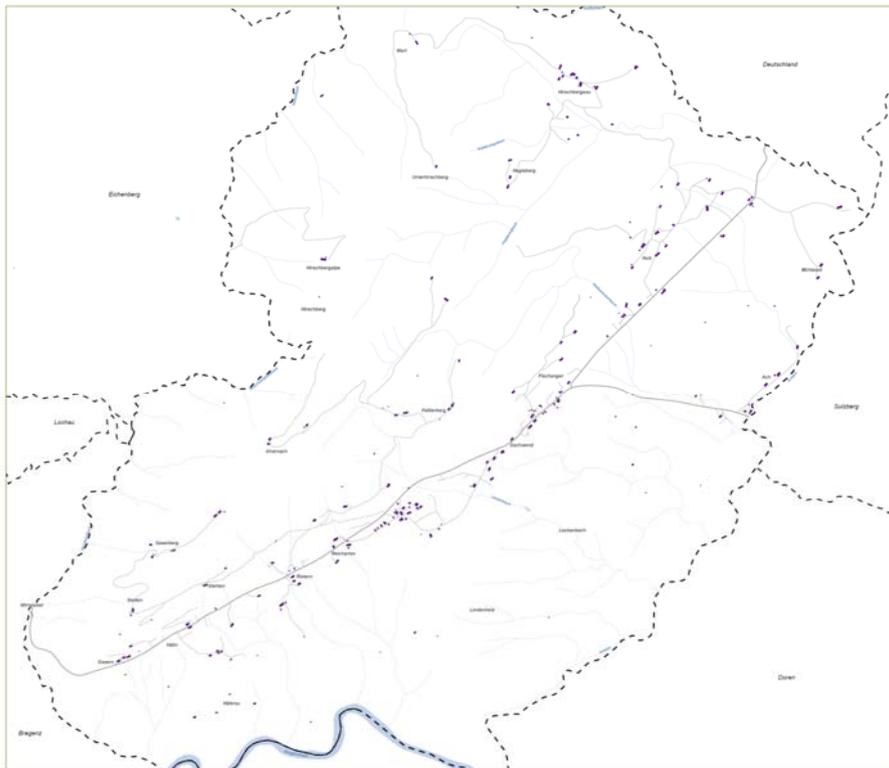
3.1. Siedlungsentwicklung

Anhang 1 – Siedlungsentwicklung 1950 bis 2014

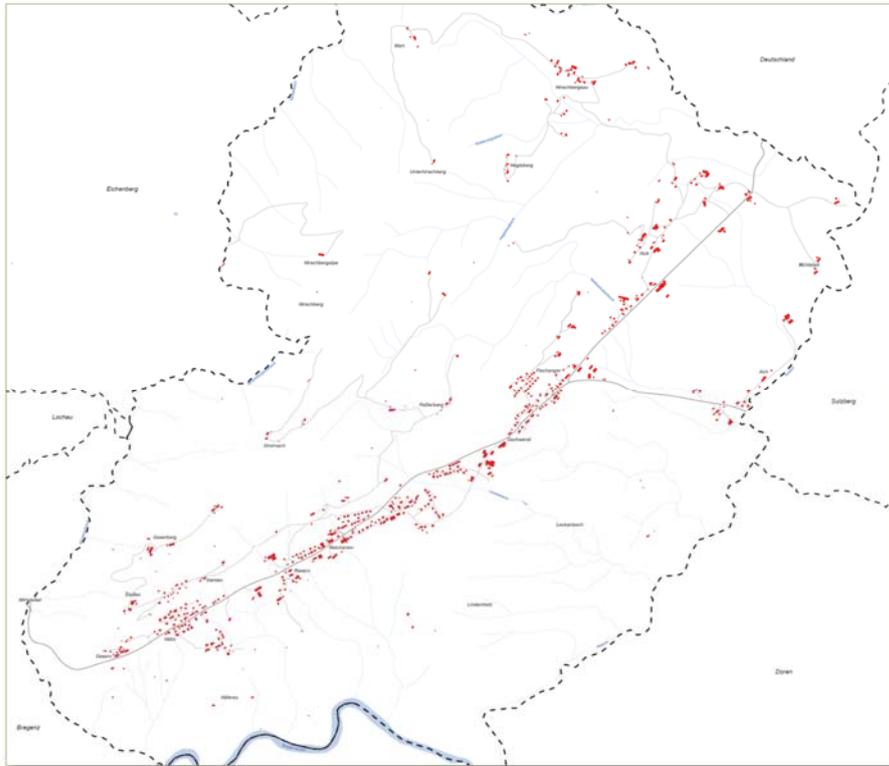
Anhang 2 – Siedlungsentwicklung 2001 bis 2014

Beim Vergleich des Siedlungsstandes in der **Urmappe von 1857** mit dem Luftbild von 1950 ist noch wenig Wachstum der Gemeinde angezeigt. **Streu- und Einzelhofsiedlungen** prägten das Landschaftsbild außerhalb des Dorfes. Die Hauptstraße führte durch den historisch gewachsenen Ortskern mit seiner Gebäudeansammlung. Auch für die Hirschbergsau ist eine lineare Siedlungszelle dokumentiert.

Der Vergleich zwischen den Luftbildern von 1950 und 2014 zeigt hingegen eine starke **Siedlungsentwicklung in den vergangenen sechs Jahrzehnten**. Um 1950 prägten noch landwirtschaftliche Hofstellen das Siedlungsbild außerhalb des Dorfes. Erste Siedlungszellen waren in Ansätzen nur in den Bereichen Fischanger und Rieteren zu beobachten. Im Dorfkern und in der Parzelle Hirschbergsau bestanden bereits historische gewachsene Siedlungszellen.



Siedlungsstruktur 1950er Jahre (Digitalisierung Orthofoto)



Siedlungsstruktur 2012 (Digitalisierung Orthofoto)

Nach 1950 entwickelten sich insbesondere entlang der Landesstraße L2 größere Siedlungszellen. Um den Dorfkern erstarkten die Parzellen Reicharten und Gschwend mit vergleichsweise dichter Bebauung. Ebenfalls entlang der L2 gelegen, entwickelte sich die Parzelle Hälin enorm. In der Parzelle Fischanger nahm der Gebäudebestand ebenfalls zu. Abseits der L2 wurden vor allem in den Parzellen Hub, Hirschbergsau und Hegisberg zusätzliche Wohnobjekte zumeist um landwirtschaftliche Hofstellen platziert.

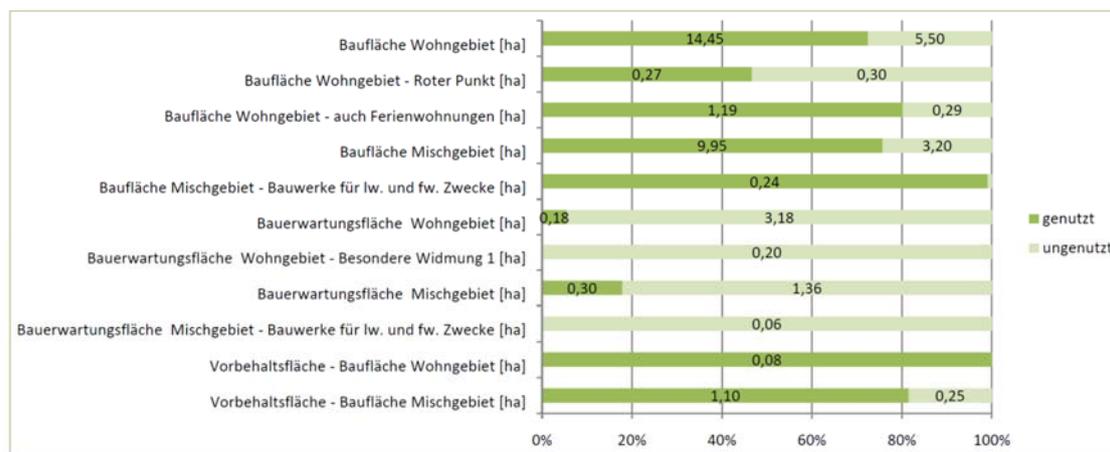
Bemerkenswert ist die starke Siedlungsentwicklung seit 1950 in der Parzelle Stehlen entlang der Straße in Richtung Stollen. In den Einzelhofsiedlungen Stollen, Geserberg, Ahornach, Feßlerberg, Birkenberg und Schlößlisberg beschränkte sich die Siedlungsentwicklung zwischen 1950 und 2014 auf landwirtschaftliche Neu- und Zubauten um alte Hofstellen.

Zur Prüfung allfälliger Siedlungstendenzen im vergangenen Jahrzehnt wurde ein Vergleich zwischen den Luftbildern von 2001 und 2014 angestellt. Es zeigt sich dabei bereits ein leichter Trend zum zentralen Wohnen im Dorf bzw. zur Nachverdichtung in den dorfkernnahen Parzellen Reicharten und Gschwend.

Widmungskategorie	gewidmet (DKM) [ha]	Eigentum	genutzt		ungenutzt		gewidmet [ha]
			[ha]	[%]	[ha]	[%]	
Baufläche Wohngebiet	19,95	Privat Gemeinde	14,45 0,00	34,32% 0,00%	4,90 0,60	11,64% 1,43%	19,35 0,60
Baufläche Wohngebiet - Roter Punkt	0,57	Privat Gemeinde	0,27 0,00	0,63% 0,00%	0,30 0,00	0,72% 0,00%	0,57 0,00
Baufläche Wohngebiet - auch Ferienwohnungen dürfen errichtet werden	1,48	Privat Gemeinde	1,19 0,00	2,82% 0,00%	0,29 0,01	0,68% 0,02%	1,47 0,01
Baufläche Mischgebiet	13,14	Privat Gemeinde	9,94 0,01	23,61% 0,01%	3,14 0,05	7,46% 0,13%	13,08 0,06
Baufläche Mischgebiet - Bauwerke für land- und forstwirtschaftliche Zwecke	0,24	Privat Gemeinde	0,24 0,00	0,57% 0,00%	0,00 0,00	0,00% 0,00%	0,24 0,00
Bauerwartungsfläche Wohngebiet	3,36	Privat Gemeinde	0,18 0,00	0,44% 0,00%	3,18 0,00	7,55% 0,00%	3,36 0,00
Bauerwartungsfläche Wohngebiet - Besondere Widmung 1*	0,20	Privat Gemeinde	0,00 0,00	0,00% 0,00%	0,20 0,00	0,48% 0,00%	0,20 0,00
Bauerwartungsfläche Mischgebiet	1,66	Privat Gemeinde	0,30 0,00	0,70% 0,00%	1,34 0,03	3,18% 0,06%	1,63 0,03
Bauerwartungsfläche Mischgebiet - Bauwerke für land- und forstwirtschaftliche Zwecke	0,06	Privat Gemeinde	0,00 0,00	0,00% 0,00%	0,06 0,00	0,14% 0,00%	0,06 0,00
Vorbehaltsfläche - Baufläche Wohngebiet	0,08	Privat Gemeinde	0,08 0,00	0,18% 0,00%	0,00 0,00	0,00% 0,00%	0,08 0,00
Vorbehaltsfläche - Baufläche Mischgebiet	1,35	Privat Gemeinde	0,61 0,49	1,46% 1,15%	0,17 0,08	0,39% 0,20%	0,78 0,57
Summe	42,10		27,75	65,91%	14,35	34,09%	42,10

*Fläche, in der bei einer Bebauung geeignete Maßnahmen zur Hintanhaltung von Naturgefahren zu treffen sind.

Bauflächenbilanz Langen, Stand August 2014



Bauflächenbilanz Langen, Stand August 2014

Die Gemeinde verfügt lediglich im Gschwend über zwei kleine Flächen mit relevanter Widmung für eine bauliche Nutzung. Zwei größere unbebaute Grundstücke mit der Widmung Freifläche Landwirtschaft [FL] im Gschwend sind ebenfalls im Besitz der Gemeinde. Die Verteilungsschwerpunkte der Vorratswidmungen BW im Privatbesitz liegen in den Parzellen Hälin, Reicharten, Dorf, Gschwend und Fischanger. Vorratswidmungen BM im Privatbesitz liegen vor allem in den Parzellen Reicharten, Gschwend, Fischanger und Hirschbergsau.

Unter Berücksichtigung der Bauerwartungsflächen sind in Langen rund 14 ha Flächen mit tatsächlicher oder potentieller Widmung für eine Baunutzung vorhanden, davon sind rund 9 ha Fläche mit der Widmungskategorie BW und BM ausgewiesen. Für eine grobe Abschätzung der zeitlichen Dimension vorhandener Widmungsreserven in der Kategorie BW wird die Bautätigkeit von 2012 bis 2014, also über drei Jahre herangezogen. In diesem Zeitraum wurden durchschnittlich 2,6 Einfamilienhäuser jährlich bewilligt bzw. gebaut. Würden jährlich 3 Einfamilienhäuser flächensparend auf Grundstücken mit rund 400 m² erbaut, so wären alle 10 Jahre 1,2 ha Baufläche für private Hausbauer erforderlich.

Generell sind die vorrätig gewidmeten Flächen (5,8 ha BW; 3,2 ha BM) derzeit jedoch kaum verfügbar, eine **Mobilisierung** ist schier unmöglich. Dennoch lebt eine nachhaltige **Siedlungsentwicklung** entlang der Landesstraße L2 von **Nachverdichtung und Abrundung der Ränder**. Generell finden sich die gewidmeten, jedoch ungenutzten Flächen innerhalb bestehender Siedlungen; eine Mobilisierung der Flächen erleichterte die ressourchenschonende und flächensparende Raumplanung. Mangels Verfügbarkeit der gewidmeten Flächen sollten seitens der Gemeinde über den **Ankauf bzw. die Erschließung eines geeigneten Gebiets** zusätzliche Flächen verfügbar gemacht werden.

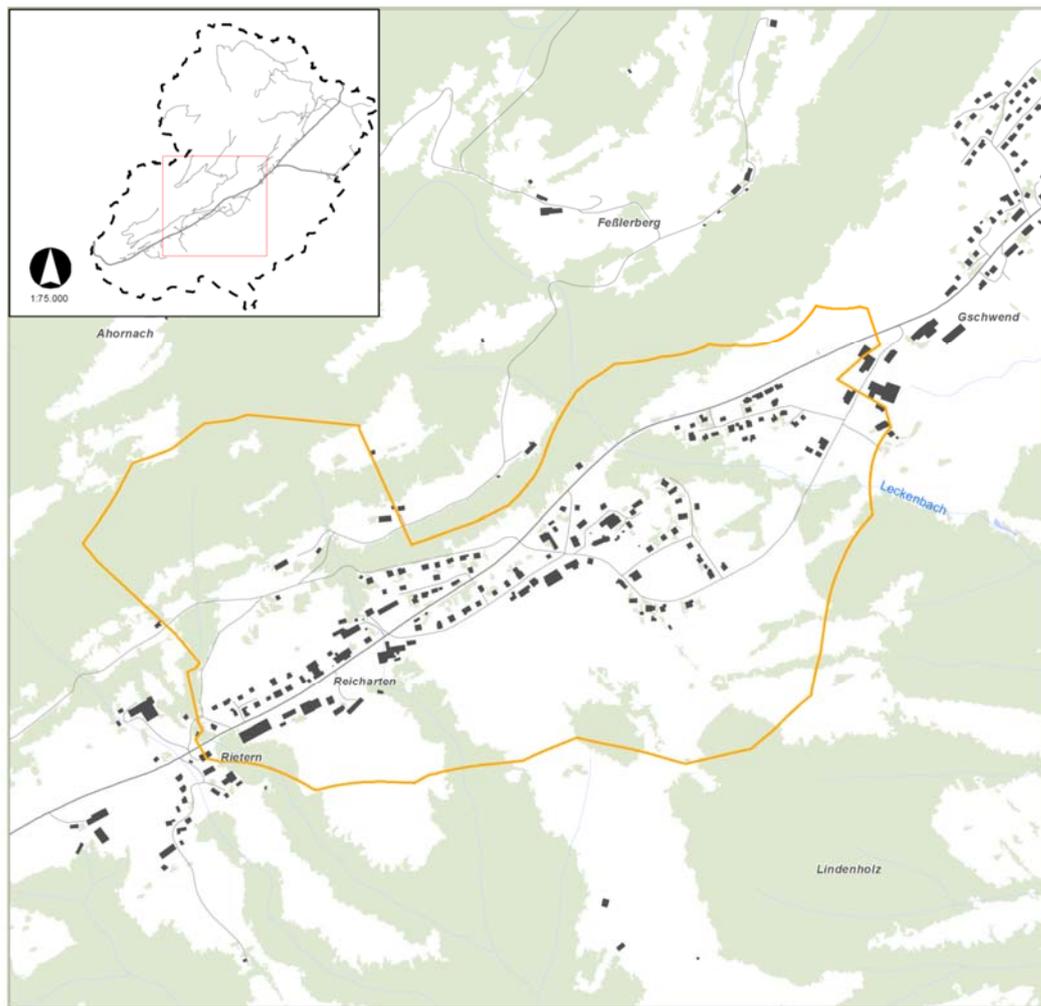
3.3. Verkehrsinfrastruktur und Kanalnetz

Anhang 5 – Wanderwege, Radwege und ÖPNV

Verkehrsinfrastruktur und Kanalnetz sind bedeutend für die Entwicklung von Siedlungszellen. Entsprechend wird der Bestand nachfolgend dokumentiert und kommentiert.

Die Siedlungszellen von Langen erstrecken sich entlang der Landesstraße L2 zwischen Gesern und Hub über eine Distanz von rund 6 km. Für eine **klimafreundliche Vernetzung der Siedlungszellen in Richtung Dorfkern** spielen sowohl der öffentliche Personennahverkehr als auch das Angebot an Fuß- und Radwegen eine wichtige Rolle. Die Busverbindung bietet in vergleichsweise kurzem Takt eine gute Möglichkeit zur Vernetzung zwischen den Siedlungszellen sowie in den Dorfkern. Entlang der L2 liegen insgesamt 7 Haltestellen, diese sind je nach Siedlungsdichte zwischen 400 und 800 Meter voneinander entfernt. Eine weitere Bushaltestelle findet sich an der L4 in der Parzelle Ach.

Zwischen Reicharten und Gschwend fährt der Bus abseits der Landesstraße direkt durch den Dorfkern. Die fußläufige Vernetzung aus den Siedlungszellen entlang der L2 ist über den straßenbegleitenden Gehsteig bis Gesern und Hub bzw. Märzengschwend gegeben, wobei für die Bewohner südlich der L2 eine Querung der Landesstraße zumindest im Hinblick auf Kinder und ältere Menschen problematisch ist. Siedlungsräume, welche fußläufig innerhalb von **15 Gehminuten** bei einer Geschwindigkeit von 4 km/h vom **Ortskern** aus erreichbar sind, gelten für Kinder und Klima besonders günstig. In Langen sind dies nur die beiden Parzellen **Reicharten** und **Gschwend**.

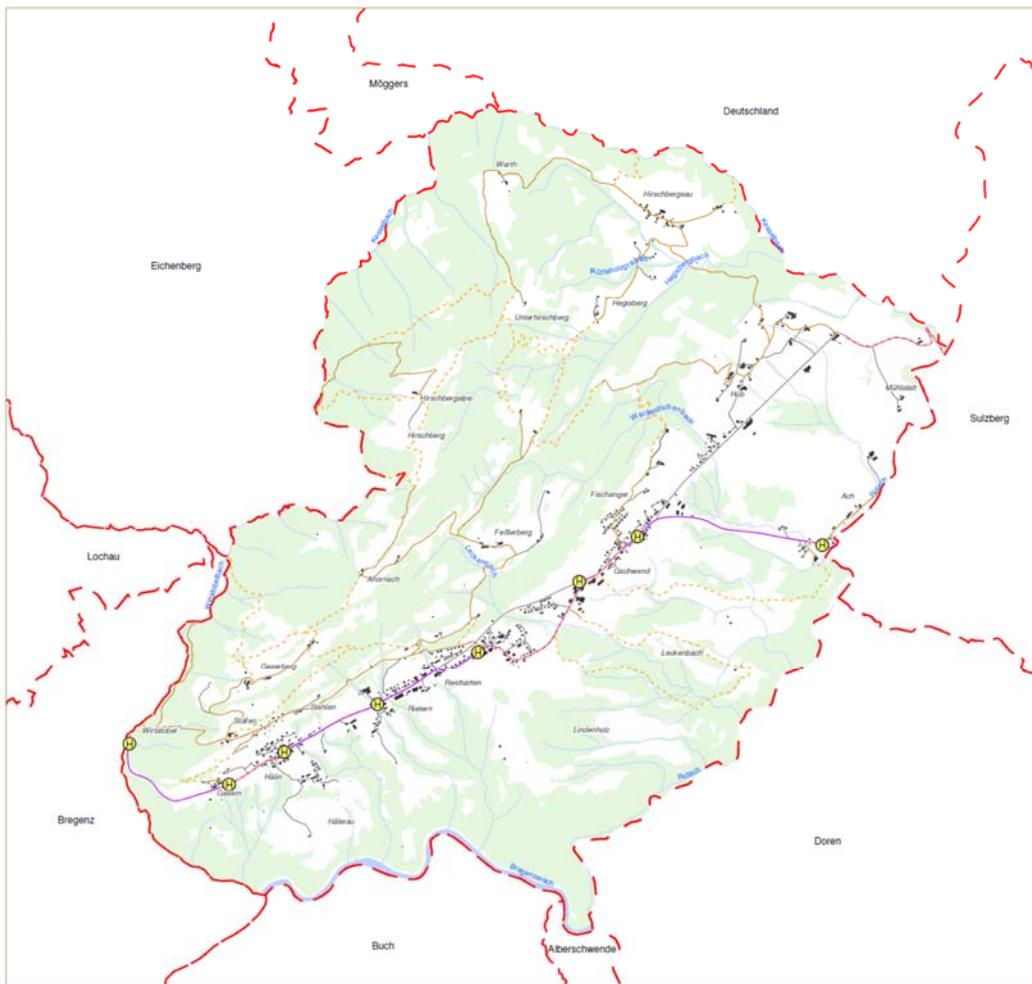


Fußläufige Erreichbarkeit in 15 Gehminuten bei 4 km/h Geschwindigkeit (orange Linie)

Die fußläufige Vernetzung aus den peripheren Siedlungszellen ist aktuell aufgrund der Lage unmittelbar entlang der Landstraße sowie den überhöhten Geschwindigkeiten der motorisierten Verkehrsteilnehmer wenig attraktiv; auf Höhe Dorfkern ist die Querung derzeit insbesondere für Kinder auf dem Schulweg unheimlich gefährlich. Bei Radfahrern und dort vor allem bei Familien ist die L2 ebenfalls wenig beliebt.

Auch die **Nebenstraße durch den Dorfkern** wird von Fußgängern und Radfahrern aufgrund überhöhter Geschwindigkeiten der motorisierten Verkehrsteilnehmer kritisch gesehen. Dabei könnte gerade auf dieser Straße die sichere Verkehrsabwicklung eine beliebte Dorfrunde für Familien, Kinder, ältere Menschen und selbst für Eltern mit Kinderwagen begründen. Besonders im Winterhalbjahr ist die spärliche Beleuchtung entlang der Straßen aus Sicht mancher Bürger ein Mangel. Die Hohl-gasse Fischanger-Gschwend ist ebenfalls im Winter für Fußgänger sehr gefährlich, Schulkinder sind hier immer wieder kritischen Situationen ausgeliefert.

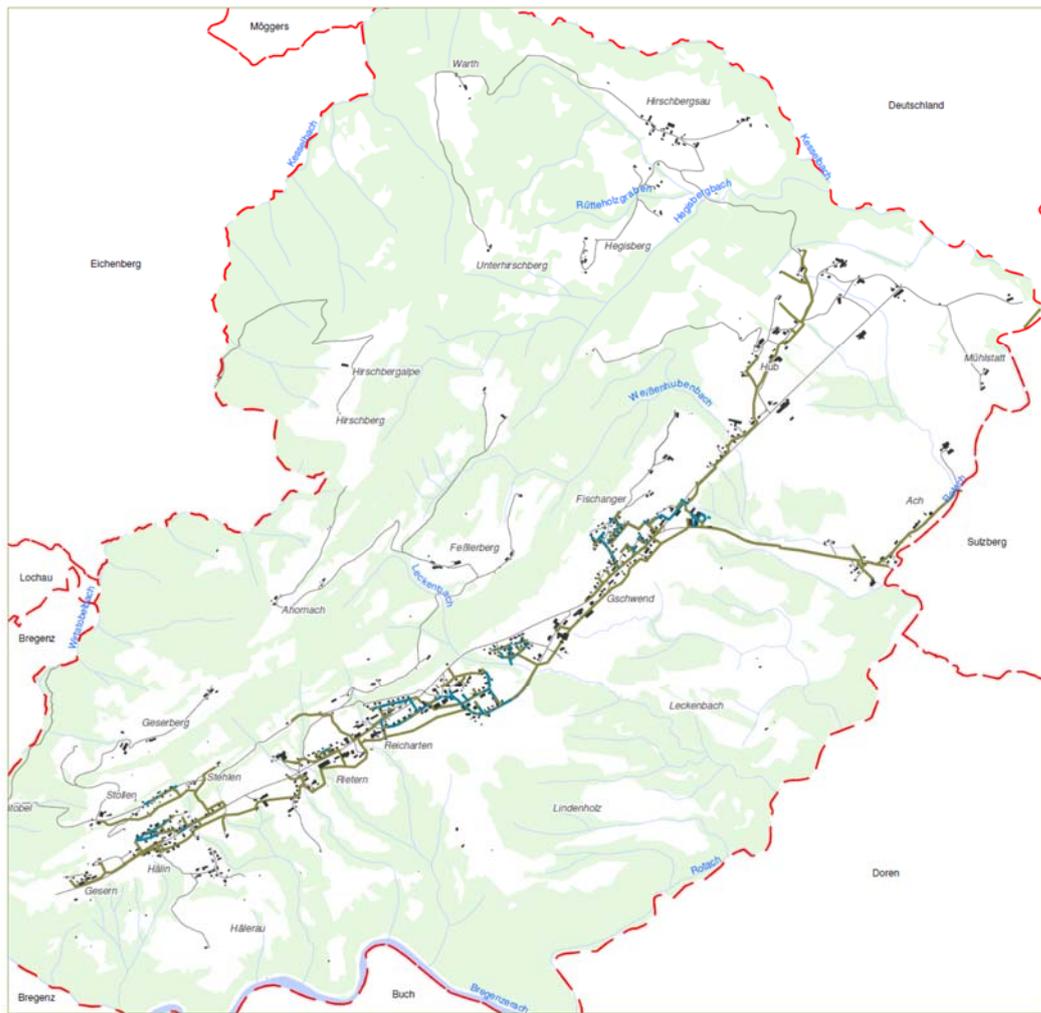
Die **Wanderwege** haben für eine fußläufige Vernetzung zwischen den Parzellen bzw. von den Parzellen in den Dorfkern wenig Bedeutung. Allerdings bieten sie unvergleichliche Möglichkeiten zur Naherholung in den attraktiven Natur- und Landschaftsräumen nahe der Siedlungen. Benachteiligt sind dabei die Standorte südlich der L2, ein **Wander- bzw. Fußweg zwischen Hälin und Fischanger** fehlt, es wäre dies eine wichtige **Alternative abseits der L2**. Ein attraktiver **Dorfrundweg** für Kinder, Familien und ältere Menschen fehlt, ließe sich aber im Kern durch eine Verbindung z.B. über die Pfarrwiese realisieren.



Wanderwege (orange Linien unterbrochen), Radwege (violette Linie) und ÖPNV (Haltestellen)

Anhang 6 – Kanalnetz

Das **Kanalnetz** der Gemeinde erschließt die Siedlungen nördlich und südlich der Landesstraße L2 sowie Bereiche der Parzellen Hub und Ach. Teilzonen in den Parzellen Stehlen, Hälin, Reicharten, Dorf, Gschwend und Fischanger verfügen auch über einen Regenwasserkanal. In der Parzelle Hirschbergsau gibt es noch drei private Kleinkläranlagen, diese sollen jedoch abgelöst werden. Die Einzelhofsiedlungen Geserberg, Ahornach, Feßlerberg, Schlößlisberg, Birkenberg, Reutele, Bohlengschwend und Warth sind nicht an den Kanal angeschlossen.



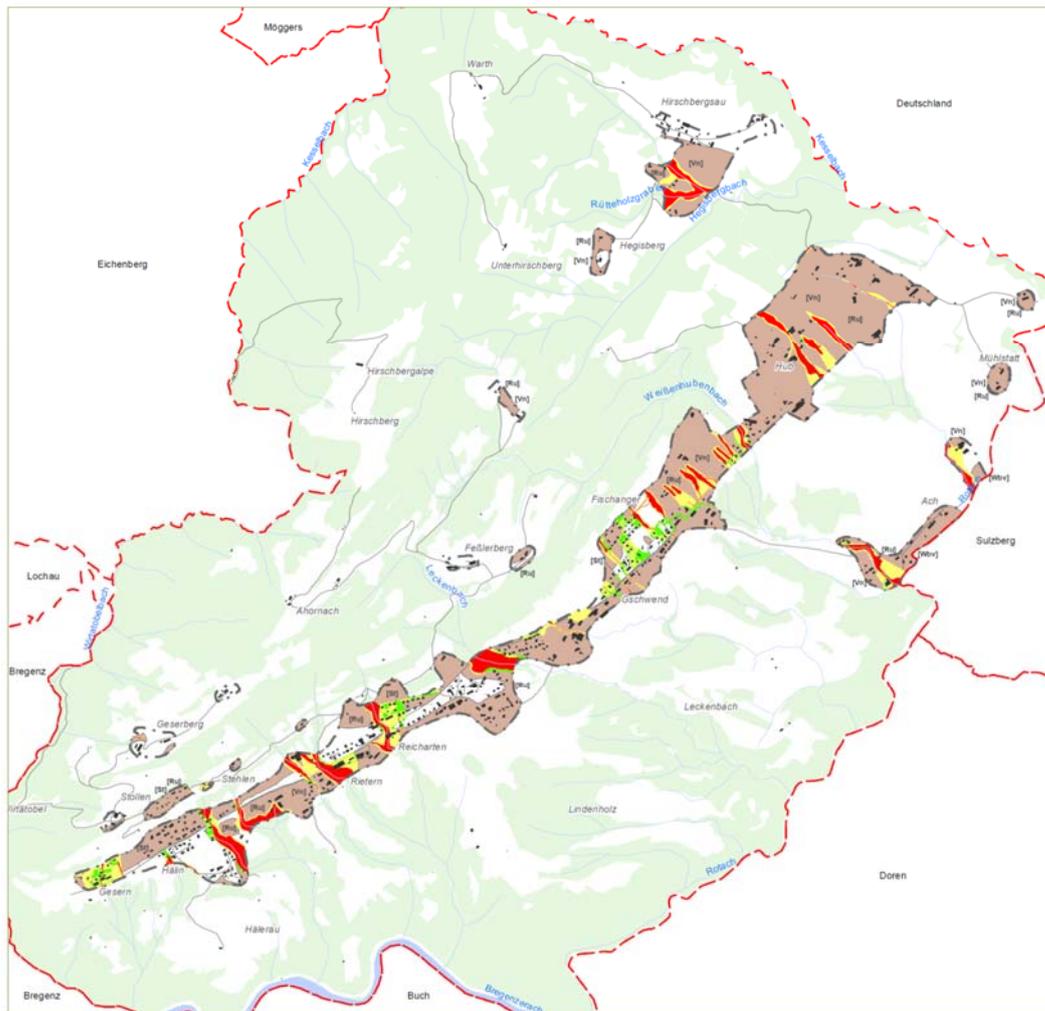
Schmutz- und Mischwasserkanalnetz

3.4. Gefahrenzonen

Anhang 7 – Gefahrenzonen im Siedlungsraum und Überschneidung mit Bauflächen

Rote und gelbe Gefahrenzonen im Siedlungsraum von Langen liegen vor allem entlang der in Nordwest-Südostrichtung verlaufenden **Gräben** wie z.B. am Weißenhubenbach, am Leckenbach, am Reichartergraben, am Rietergraben, am Kohlgraben und am Rütteleholzgraben. Vergleichsweise größere Gefahrenzonen liegen in den Parzellen Hub, Dorf, Reicharten, Rieteren und Hällin, Bohlungenschwend und Reutele sowie an der **Rotach**. Entlang der Rotach ist zudem eine **Blaue Zone** festgeschrieben.

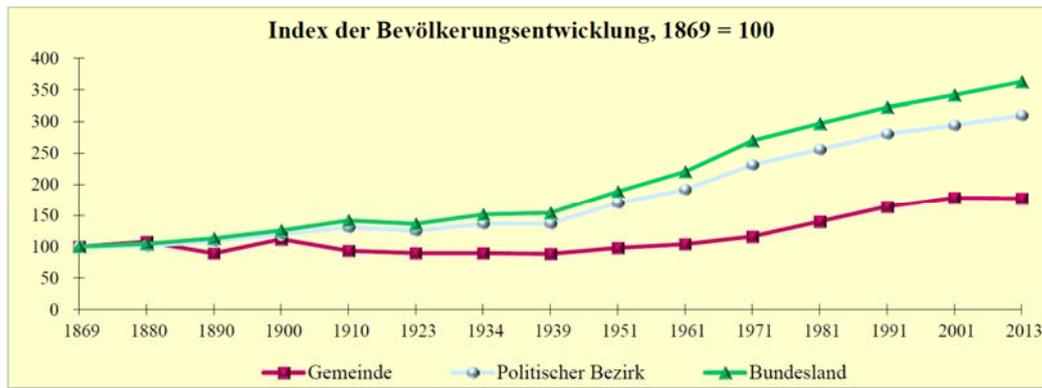
Bestehende Objekte bzw. mögliche Flächen zur Siedlungserweiterung sind besonders in den Parzellen Fischanger, Gschwend, Reicharten und Gesern zumindest latent gefährdet. Als **Brauner Hinweisbereich** vermerkt sind weite Teile des Siedlungsraumes von Langen, großflächig bestehen Gefährdungen vor allem durch **Vernässung und Rutschung**. **Steinschlag- und Rutschgefährdung** sind für den Siedlungsraum zwischen Gesern und Stehlen im Gefahrenzonenplan markiert.



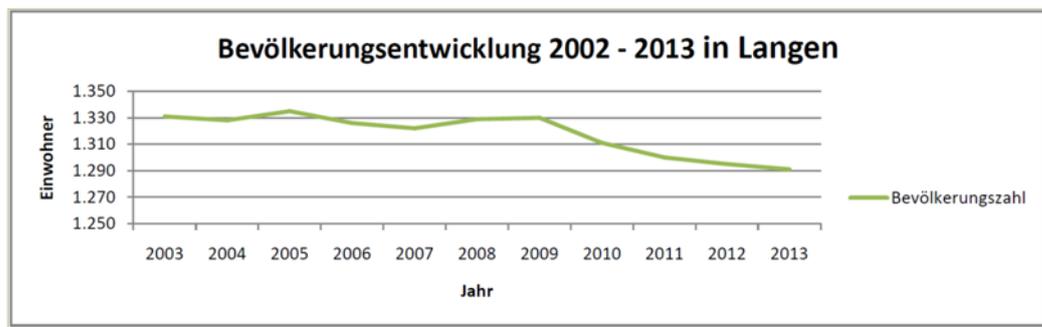
Gefahrenzonenplan, Überschneidung mit Bauflächen (neongrüne Flächen)

3.5. Bevölkerung

Zwischen 1869 und 1951 war die Bevölkerungszahl in Langen mit rund 720 Einwohnern recht konstant. Zwischen 1951 und 2014 fand nahezu eine **Verdoppelung der Einwohner** statt. Die wachstumsstärksten Jahre waren zwischen 1981 und 2001; in den 80er Jahren wuchs die Bevölkerung um 175 Personen, in den 90er Jahren um 105 Personen. Der Index der Bevölkerungsentwicklung seit 1869 liegt unter dem Wert des Bezirks und des Landes. 2014 leben in Langen 1.291 Personen, 2003 waren es noch 1.330 Personen. Der Anteil an EU-Ausländern verursacht jüngst wiederum einen Zuwachs. Das Verhältnis zwischen Männern und Frauen ist mit 49 % zu 51 % ausgewogen. Nach **Altersgruppen** beträgt der Anteil von bis unter 15-jährigen 16,4 % (211); 70,3 % (908) sind 15 bis 64 Jahre alt; 13,3 % (172) sind 65 Jahre und älter; diese Werte entsprechend weitgehend dem Landesdurchschnitt. Ziel der Gemeinde ist eine **Erhöhung des Anteils jüngerer Bewohner**, insbesondere durch Zuzug von Familien mit Kindern; ein **kontinuierlich leichtes Wachstum** der Bevölkerung wird angestrebt.



Index der Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2013 (Statistik Austria)



Bevölkerungsentwicklung 2002 – 2013 (Statistik Austria)

Vergleicht man die **Entwicklung der Gebäudeflächen** zwischen 1950 und 2014 mit den Einwohnerzahlen, so zeigt sich ein unverhältnismäßiger Anstieg bei den Gebäuden. Während 1950 noch rund 700 Einwohner mit einer bebauten Fläche von 50.586 m² auskamen, beanspruchen 2014 rund 1.291 Einwohner 143.597 m² für Wohnen und Erwerb. Im selben Zeitraum, in dem sich die Einwohnerzahl fast verdoppelte, vergrößerte sich die bebauten Fläche fast um das Dreifache. Es macht dies die Bedeutung einer flächensparenden Raumplanung für die Zukunft bewusst.

3.6. Pendler

Anhang 8 – Pendlerströme

57,7 % der Einwohner von Langen sind erwerbstätig, wobei der **Frauenanteil** bei 45 % liegt. Von den insgesamt 745 Erwerbstätigen sind 496 **Auspendler**, wichtigstes Zielgebiet ist Bregenz. 122 der erwerbstätigen Personen in Langen sind Einpendler aus Bregenz und dem Bezirk Dornbirn. Rund 123 Schüler und Studenten pendeln aus. 19,7 % der Erwerbstätigen sind selbständige Erwerbstätigen inklusive der mithelfenden Familienangehörigen. Nach der wirtschaftlichen Zugehörigkeit sind 16,4 % der Erwerbstätigen der Herstellung von Waren zugeordnet; 14,8 % dem Handel; 11,4 % der Land- und Forstwirtschaft; 9,4 % dem Gesundheits- und Sozialwesen; 8,5 % dem Bau; 6,6 % der Öffentlichen Verwaltung; 6,3 % dem Verkehr und 4,6 % der Erziehung und dem Unterricht.

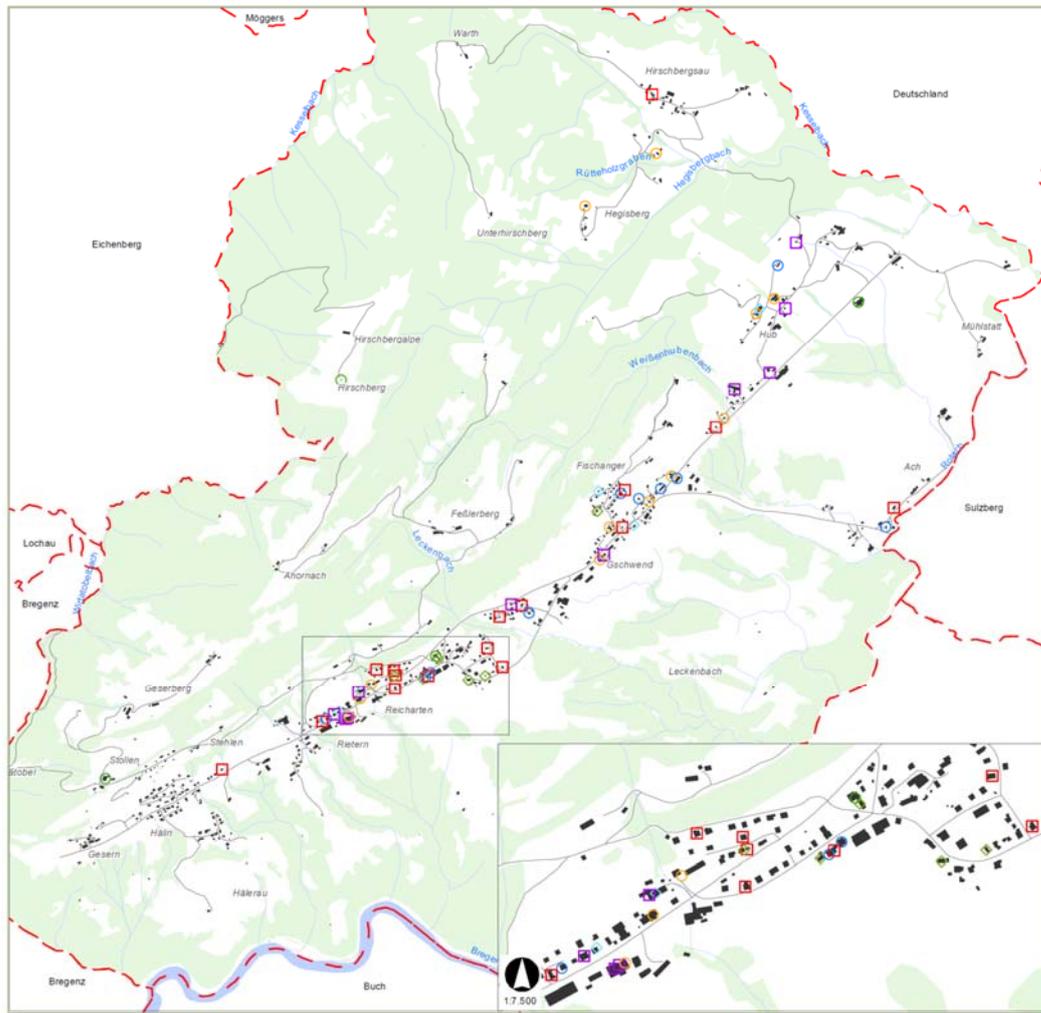


Erwerbstätige Auspendler (pink) und Einpendler (türkis)

3.7. Wirtschaft und Landwirtschaft

Anhang 9 – Wirtschaftsstandorte

Die Gemeinde Langen verzeichnet aktuell **62 Wirtschaftsstandorte** in den Kategorien Gaststätten (3), Dienstleistungen (16), Handwerk (12), Arzt/Therapeut (6), Handel (10), KFZ/Maschinen (5) und Gewerbe/Industrie (10). Die **Verteilungsschwerpunkte** liegen zentral im Dorfkern und in der Parzelle Reicharten. Weiter entfernt vom Dorfkern doch ebenfalls gehäuft liegen die Standorte in der Parzelle Fischanger. Insgesamt finden sich am meisten Standorte entlang der Landesstraße L2; in den Parzellen Hub, Hirschbergsau und Ach sind nur einzelne Standorte dokumentiert. Im Dorfkern finden sich die meisten Dienstleister und Ärzte/Therapeuten, ansonsten sind die einzelnen Kategorien heterogen über das Gemeindegebiet verteilt.



Wirtschaftsstandorte in Langen

Eine **Registerzählung 2011 zu den Arbeitsstätten** in Langen ergab eine Gesamtanzahl von 138 Standorten. Erfasst wurden dabei Arbeitsstätten in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft (45), Herstellung von Waren (10), Energieversorgung (1), Wasserversorgung und Abfallentsorgung (2), Bau (8), Handel (17), Verkehr (3), Beherbergung und Gastronomie (6), Information und Kommunikation (1), Finanz- und Versicherungsleistungen (5), Grundstücks- und Wohnungswesen (7), Freiberufliche/technische Dienstleistungen (10), Sonstige Wirtschaftliche Leistungen (4), Öffentliche Verwaltung (2), Erziehung und Unterricht (6), Gesundheits- und Sozialwesen (6); Kunst, Unterhaltung und Erholung (1) sowie sonstige Dienstleistungen (4). Davon sind in 124 Arbeitsstätten 0-4, in 11 Arbeitsstätten 5-19 und in 3 Arbeitsstätten 20-99 unselbständig Erwerbstätige beschäftigt; dies dokumentiert einen klaren Scherpunkt bei den kleinstrukturierten Arbeitsstätten.

Die **Landwirtschaft** in Langen ist geprägt von Milchviehbetrieben. Eine Erhebung zur Agrarstruktur zeigt einen starken Rückgang an land- und forstwirtschaftlichen Betrieben.

1999 gab es noch insgesamt 71 land- und forstwirtschaftliche Betriebe, 2010 waren es nur mehr 59, das entspricht einem Rückgang von 16,9 %. Während die Anzahl der Haupterwerbsbetriebe um 19,5 % sank, reduzierten sich die Nebenerwerbsbetriebe mit 10,7 % weniger stark. Die bewirtschaftete Gesamtfläche veränderte sich vergleichsweise wenig. Von den 2010 insgesamt 1.707 ha land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurden 1.349 ha im Haupterwerb, 315 ha im Nebenerwerb und 44 ha von einem Betrieb juristischer Person bewirtschaftet. Die Haupterwerbsbetriebe vergrößerten sich zwischen 1999 und 2010 durchschnittlich von 30,5 auf 40,9 ha um rund 34 %. Bei den Nebenerwerbsbetrieben fand im selben Zeitraum eine geringfügige Reduktion der durchschnittlich bewirtschafteten Fläche von 13 ha auf 12,6 ha statt.

Generell ist festzuhalten, dass die **wirtschaftliche Entwicklung** und damit das Angebot an **Arbeitsplätzen** in den vergangenen 60 Jahren nicht adäquat der **Bevölkerungsentwicklung** von statten ging. Entsprechend bedeutend sind Maßnahmen zur Schaffung zusätzlicher **Arbeitsplätze** und zur **Ansiedlung von Betrieben** an geeigneten Standorten. Ein **Zuwachs an Betrieben bzw. Gewerbe** ist erwünscht.

3.8. Spiel- und Freiräume, Naherholung

Im **Dorfkern** liegt westlich unmittelbar an der Volksschule ein attraktiver Kinderspielplatz. Darüber hinaus bietet der Bestand interessante Möglichkeiten zur Entwicklung der spiel- und freiräumlichen Qualitäten für Kinder, Jugendliche, Eltern und ältere Menschen. Der Kirch- bzw. Dorfplatz bietet nach Süden einen reizvollen Ausblick in das nahe Moor, dahinter erstreckt sich die **Landschaftskulisse** des vorderen und mittleren Bregenzerwaldes. Der Kinderspielplatz, der Kirchplatz und die Pfarrwiese wären, vorausgesetzt eine attraktive, verkehrsberuhigte und behindertenfreundliche Vernetzung, lohnende Zielräume für Naherholung und Begegnung im Dorfzentrum. Aktuell prägen Parkflächen und Fahrbahnen das Ortsbild im Zentrum, die **Aufenthaltsqualität** ist begrenzt. Für Jugendliche gibt es im Zentrum kaum freiräumliche Angebote, beispielsweise fehlt ein Platz für Ballspiele. Die Fußballplätze in den Parzellen Ach und Hirschbergsau liegen peripher und dienen vor allem der Nutzung durch den Fußballverein. Zur Entwicklung einer attraktiven Ortsmitte bedarf es zusätzlicher spiel- und freiräumlicher Angebote sowie einer Reorganisation von Parkplätzen und Straßenflächen. In entsprechende Überlegungen sollte auch die Dorfstraße zwischen Reicharten und Gschwend mit einbezogen werden, insbesondere für Kinder bzw. Schüler und Familien sollte dieser Straßenabschnitt sicher und attraktiv entwickelt werden.

Im Hinblick auf die **landschaftsbezogene Naherholung** verfügt Langen mit seinen Wanderwegen in Richtung Hirschberg über ein gutes Angebot. Unvergleichlich reizvoll finden sich Einzelhofsiedlungen in den Rodungsinseln an den West- und Südosthängen des Hirschbergrückens. Abwechslungsreich führen die Wanderwege über artenreiche Freiflächen, entlang von malerischen Bachtobeln sowie abschnittsweise durch strukturreiche Waldflächen. Die fußläufige Vernetzung aus dem Dorfzentrum sowie aus den Parzellen Gesern, Gschwend und Fischanger in die umliegenden Landschaftsräume ist gut, ungünstiger vernetzt sind die beiden Parzellen Hälin und Riern. Die Parzellen Hub, Hirschbergsau und Hegisberg liegen ebenso wie die Einzelhofsiedlungen inmitten der attraktiven Kulturlandschaft.

Ein Wanderweg in Richtung Bregenzerach und auf den Achtalweg fehlt. Ebenso misst man in Langen **Aktivangebote** für Mountainbiker und Jogger. Auch eine Weiterentwicklung der Winterangebote zur Naherholung wie z.B. Loipen, Winterwanderwege und Rodelmöglichkeiten werden für die Bewohnern der Gemeinde und auch zur Attraktivierung als Naherholungsgemeinde nachgefragt. Entsprechende Maßnahmen wären jedenfalls auch im Zusammenhang mit der Belebung und Attraktivierung des Dorfkentrums zu diskutieren.

3.9. Biotope

Anhang 10 – Biotopinventar

2009 erfolgte die Aktualisierung des Biotopinventars Vorarlberg, im Zuge dessen wurden auch die schutzwürdigen Flächen für Langen überprüft bzw. neu definiert. Zur ausführlichen Beschreibung der einzelnen Biotope wird an dieser Stelle auf das betreffende Inventar verwiesen, nachfolgend nur eine Übersicht zur charakteristischen natur- und kulturlandschaftlichen Prägung der Gemeinde.

11,6 % des Gemeindegebiets sind Biotopflächen, wobei 111,67 ha der gesamt 247,19 ha **Großraumbiotope** sind. Dominierende Biotoptypen sind **Tobel-, Hang- und Schluchtwälder** sowie **Bäche und Flüsse**; sie machen 82,92 % der gesamten Biotopfläche der Gemeinde aus. Teilflächen davon liegen entlang dem Wirtatobelbach und dem Kesselbach. Ganz außergewöhnliche Waldbiotope finden sich an der **Bregenzerach** (Großraumbiotop Bregenzerachschlucht) und an der **Rotach** (Großraumbiotop Rotachschlucht). Nährstoffarme und stark vernässte Flächen bilden einen weiteren wichtigen Lebensraumtyp in Langen. 11,55 % der Biotopflächen sind **Hochmoore bzw. Moorkomplexe**. Großflächige Reste dieser wertvollen Lebensräume sind südlich den Parzellen Reicharten, Dorf und Gschwend in Richtung Rotach angesiedelt. Eine besondere Kostbarkeit ist das **Witmoos**, dieses genießt als **Natura-2000-Gebiet** besonderen Schutzstatus. Es ist das einzige vollständig erhaltene Spirkenhochmoor in Nordvorarlberg. **Flachmoore, Streuwiesen und Feuchtwiesen** machen 2,85 % der Biotopflächen der Gemeinde aus. 2,36 % der Biotopflächen sind **Magerwiesen und Magerweiden**, diese finden sich vor allem auf den Südflanken des Hirschberges (Naturschutzgebiet Hirschberg). Ein **Besenbirkenhain am Feßlerberg** sowie einige Auwaldflächen machen weitere 0,31 % der Biotopflächen der Gemeinde aus.



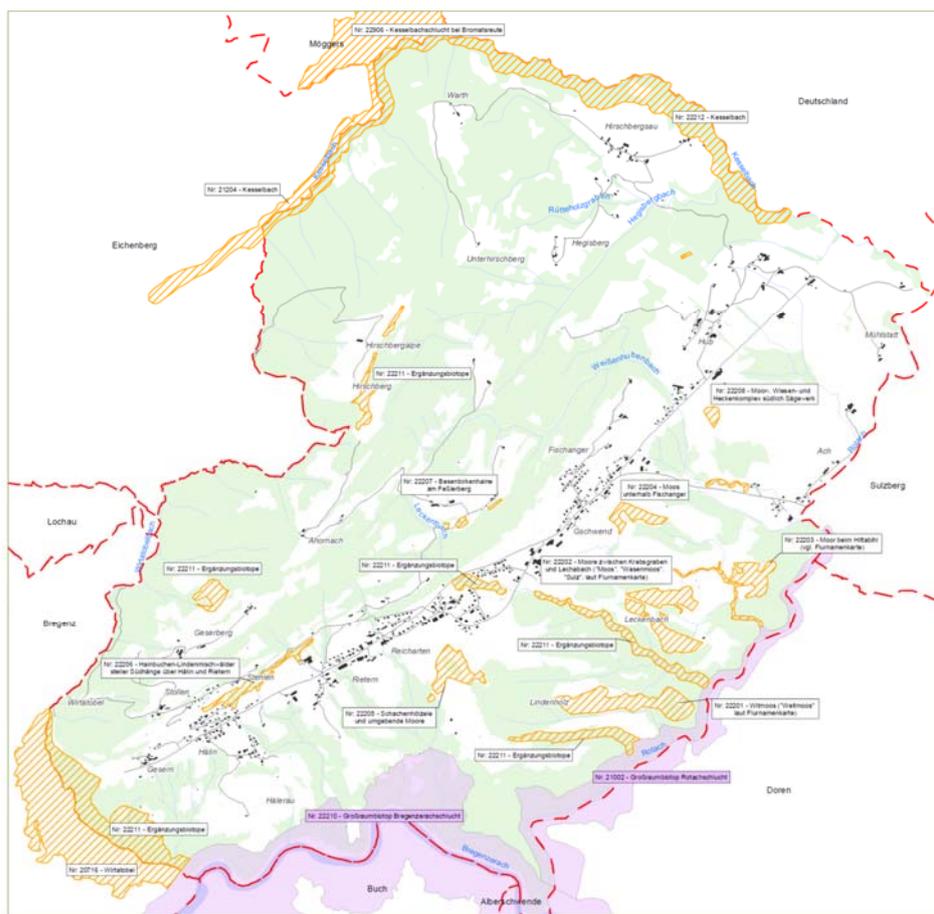
Besenbirkenhain am Feßlerberg



Landschaftsvielfalt zwischen Gesern und Stollen

Neben dem Biotopinventar gibt das **Kataster von 1857** (Urmappe) und das **Luftbild von 1950** Aufschluss zur Nutzung und Entwicklung artenreicher Lebensräume in Langen. Im Kataster von 1857 sind beispielsweise noch **Torfstiche** in den Mooren im Gschwend und im Untergschwend kartiert.

Das Luftbild von 1950 dokumentiert ausgedehnte **Streuobstwiesenbestände** im Umfeld der Einzelhofsiedlungen z.B. am Geserberg, in Reicharten und in Hälin. Vor allem an steileren Hängen und entlang von Geländekanten fanden sich um 1950 noch vermehrt Heckenstrukturen, dies deutet ebenfalls auf eine struktur- und damit artenreichere historische Kulturlandschaft.



Darstellung Biotopflächen

4. Räumliche Stärken

Langen ist naturräumlich eindrucksvoll geprägt, Teilräume mit jeweils charakteristischem **Relief** bilden die Grundlage für Raumnutzung und -planung. Von Nordwesten entwickeln die **Westflanken des Hirschberggrückens** recht großzügige, teilweise bewaldete Hangterrassen.

Auch zwischen Feßlerberg und Hirschbergsau fällt das Gelände zunehmend moderat in Richtung Südosten hin ab. Auf den waldfreien **Terrassen** liegen die alten **Einzelhofsiedlungen** Stollen, Geserberg, Ahornach, Feßlerberg, Birkenberg, Schlößlisberg, Reutele, Bohlungschwend, Warth und Hegisberg. Bemerkenswert ist die Geländeverebnung im Bereich der Hirschbergsau, hier bestand bereits um 1850 eine Parzelle mit mehreren Gebäuden bzw. Gehöften.



Ebene um die Parzelle Hirschbergsau



Geländeterrassen an der L2 um Rietern

Vom Bereich Unterhirschberg bis zur Parzelle Gesern zieht eine kleinräumig strukturierte Störungszone mit steiler ausgeprägten Terrassen. Von schmalen Absätzen und engen Terrassen gezeichnet, finden sich hier kaum Siedlungen. Allerdings ist diese Zone ein vielfältiger **Naturraum** mit verschiedensten Lebensräumen. Südexponierte **Nagelfluhfelsen**, **Magerwiesen**, **Hecken** und **artenreiche Waldgesellschaften** wechseln sich kleinräumig ab. Südlich davon liegt auf 540 – 670 Metern Höhe ü. NN die **Langener Terrasse als Hauptsiedlungsraum**; die Landesstraße L2 folgt dem Verlauf dieser Terrasse. Zwischen der Parzelle Gesern und dem Dorfkern drängen die Nagelfluhtreppen von Norden sowie die Bachtobeln von Süden noch nahe an die L2, erst nordwestlich dem Dorfkern verliert sich die Zone steiler Nagelfluhtreppen nordwestlich der L2, die Parzelle Hub erstreckt sich über sanft modelliertes Gelände.



Geländetreppung in der Parzelle Hälin



Hangterrassen am Stollen

Während die **Bachtobel in Richtung Bregenzerach** sich bereits nahe der L2 stark in das Gelände eintiefen, sind die Gräben in Richtung Rotach über längere Abschnitte vergleichsweise flach ausgeprägt. Sanftere Oberflächenformen bestimmen das Gelände zwischen Reicharten und Mühlstatt. Die Rotach selbst schneidet bis zu ihrer Mündung in die Bregenzerach stark ins Gelände ein, der Kesselbach und der Rickenbach bilden ebenfalls tiefe Einschnitte an den Gemeindegrenzen gegen Nordosten und Westen.



Geländere relief Langen

Das Oberflächenrelief der Gemeinde begründet **Chancen und Herausforderungen**. Zur Standortentwicklung für Wohnen und Arbeit bieten sich entlang der L2 mehr oder weniger gute Möglichkeiten. Zwischen Gesern und Reicharten sind die Flächenressourcen zu beiden Seiten der L2 begrenzt, hingegen bieten sich zwischen Dorf und Hub ausgedehntere Flächen. Aufgrund beengter räumlicher Verhältnisse liegen zwischen Dorf und Gesern die Siedlungszellen teilweise unmittelbar angrenzend an landwirtschaftliche Gehöfte.

Die Parzelle Vordergschwend zeigt eine homogene Siedlungsstruktur für Wohnen, die Gehöfte im Gschwend liegen jedoch auch hier bereits recht nahe. Insbesondere in der Parzelle Hub ist eine starke **Zersiedelung** zu beobachten, ähnliche Tendenzen zeichnen sich in der Hirschbergsau und am Hegisberg ab. Ursprünglich landwirtschaftliche Standorte locken hier mit privilegierter landschaftlicher Lage, jedoch weitab vom Dorfkern. Bereits die lineare Siedlungsstruktur entlang der Landesstraße L2 verursacht zum Teil weite **Wege in das Dorf**, für periphere Standorte wie die Einzelhofsiedlungen an den Hängen des Hirschbergrückens, am Hegisberg sowie in den Parzellen Hirschbergsau und Ach ist dies noch verstärkt der Fall.

Im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit möglichst zentrumsnahen Wohnstandorten gewinnen die **Parzellen um den Dorfkern** an Bedeutung. Entsprechend relevant sind **Widmungs- und Flächenreserven** im Dorf sowie in den Parzellen Gschwend und Fischanger. Zusammenhängende Flächen in günstigem Gelände sind für die **Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe** von Bedeutung. Auf diese Weise kann auch die Bewirtschaftung der traditionellen Kulturlandschaft am Hirschbergrücken langfristig gesichert werden; landschaftliche Qualitäten für Naherholung und Freizeit hängen davon ab. Entsprechend sind **Siedlungs- und Betriebsstandorte** weiterhin kompakt und flächensparend zu entwickeln. **Landschaftliche Sichtfenster und Grünachsen** bleiben erhalten, diese stellen nämlich eine Stärke an mehreren Standorten entlang der L2 dar. Auf die **Qualität landschaftlicher Sichtbezüge** soll auch jegliche Entwicklung im Dorf Rücksicht nehmen, dies begründet einen unverwechselbaren Eindruck bei Besuchern und bietet Identifikation für die Bevölkerung.



Landschaftliche Einbettung der Parzelle Gesern



Landschaftliche Sichtbezüge aus dem Dorfkern

Die lineare Ausprägung der Langener Terrasse birgt trotz zum Teil weiter Wege in das Dorf die Qualität kurzer fußläufiger Vernetzungen in die umgebende Kultur- bzw. Naturlandschaft. Während das Wegenetz am Hirschbergrücken gut entwickelt ist, fehlen in Richtung Rotach und Bregenzerach noch attraktive Wanderrouten. Für die Entwicklung der räumlichen Stärken im Dorfkern ist dies besonders relevant. Generell ist die südexponierte Lage der größeren Siedlungszellen sowie die Nähe zu attraktiven Landschaftsräumen eine große räumliche Stärke der Gemeinde.

Die **ländliche Prägung** bzw. die **aktive Landwirtschaft** wird von den Bewohnern durchwegs als große Qualität empfunden. Trotz der räumlichen Nähe zum Ballungsraum im Unteren Rheintal bietet die Gemeinde die Vorteile ländlichen Wohnens. Die **verkehrsberuhigte Lage des Dorfkerns** wird ebenfalls als räumlicher Vorzug und gute Grundlage für zukünftige Entwicklung begriffen. Attraktive Vernetzungen in größere Siedlungszellen, womöglich auch entlang der L2 zwischen Hälin und Fischanger sollten in nachhaltigen Planungen für die Zukunft berücksichtigt werden.

Vorangegangene Ausführungen zu den räumlichen Stärken bilden Chancen und Herausforderungen infolge der naturräumlichen Prägung ab. Eine umsichtige Gemeindeentwicklung und Raumplanung ermöglicht eine abgestimmte Nutzung für die Bedürfnisse der Bewohner. Jedenfalls bieten die räumlichen Stärken von Langen gute Voraussetzungen zur **Entwicklung als lebenswerte Gemeinde** mit attraktiven Möglichkeiten für **Wohnen, Wirtschaft, Landwirtschaft, Naherholung und Freizeit**.

5. Gemeindeleitbild Langen 2030

Im Zuge der Beteiligung bei der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts wurden zu Beginn wesentliche **Grundsätze und Schwerpunkte zur Gemeindeentwicklung bis 2030** formuliert. Diese Grundsätze und Schwerpunkte sollen im Entwicklungskonzept räumlich abgebildet und in Arbeitsgruppen zur Umsetzungsreife weiter detailliert werden.

Schwerpunkte zur Entwicklung

- Gemeinschaft, Bildung, Gesundheit
- Wohnen
- Landwirtschaft, Wirtschaft, Energie
- Lebensraumgestaltung, Naherholung

Gemeinschaft, Bildung, Gesundheit

Grundsatz:

Langen schafft für Kinder, Familien und ältere Menschen beste Lebensbedingungen.

Arbeitsschwerpunkte:

- **Kinderbetreuungsangebote** werden weiter entwickelt. Ziel ist eine Betreuung ab 2 Jahre, 5 Tage die Woche während der Schul- bzw. Kindergartenzeiten.
- **Bildungsangebote** werden laufend betreut. Die Qualität wird gehalten, entsprechende Angebote werden gesichert und entwickelt.
- **Pflegeheim und Betreutes Wohnen** werden räumlich und funktional ins Zentrum integriert.

- **Seniorenbetreuungsangebote** z.B. über den **mobilen Hilfsdienst**, den **Krankenpflegeverein** und den **Verein Nachbarschaftshilfe** sowie der **Mittagstisch** werden gesichert.
- Die **ärztliche Versorgung** z.B. durch einen praktischen Arzt, einen Zahnarzt, einen Physiotherapeut usw. wird erhalten.
- **Familienfreundliche Angebote** wie z.B. Mutter-Kind-Beratung und Spielgruppe werden entwickelt, eine entsprechende Infrastruktur wird im Ort geboten.
- Die Bedeutung von **Nachbarschaftshilfe** wird bewusst gemacht und im Alltag praktiziert.

Wohnen

Grundsatz:

Langen bietet vielfältige und leistbare Wohnformen.

Arbeitsschwerpunkte:

- **Zentrales Wohnen** wird durch entsprechende Angebote attraktiver.
- **Entwicklungsräume und Siedlungsråder** werden jeweils definiert.
- **Widmungsreserven und Leerstände** werden sofern möglich mobilisiert, alternative Flächen werden über die **Erschließung eines neuen Gebiets** an geeignetem Standort dorfzenturnah mobilisiert.
- **Ressourcenschonende und verdichtete Bauweise** wird forciert, z.B. über Reihenhäuser, Eigentums- und Mietwohnungen sowie Wohnbauselbsthilfeprojekte.
- **Sichtfenster und Grünachsen** werden erhalten bzw. frei gehalten.
- Traditionelle **Einzelhof- und Streusiedlungen** werden weiter bewirtschaftet bzw. bewohnt.

Landwirtschaft, Wirtschaft, Energie

Grundsatz:

Langen sichert wettbewerbsfähige Standorte für Wirtschaft und Landwirtschaft.

Arbeitsschwerpunkte:

- **Landwirtschaftliche Flächen** werden frei gehalten.
- **Betriebsstandorte bzw. -entwicklungen** werden z.B. durch Ankauf und Bereitstellung über die Gemeinde gesichert.
- Betriebsansiedelungen für die **Schaffung neuer Arbeitsplätze** werden verfolgt. Betrieben mit mehr Umlaufrentabilität wird der Vorzug gegeben.
- **Teilzeitarbeitsplätze für Frauen** werden forciert.

- **Energieeffizienz** wird bei Betrieben, Gemeindeinfrastruktur sowie öffentlichen Gebäuden und Anlagen verfolgt.
- Energieeffizienz durch **private Mikronetzwerke** wird forciert.
- Möglichkeiten zur Energiegewinnung bzw. Energieversorgung auf kurzem Wege z.B. mittels **Photovoltaik** oder **Wasserkraft** werden genutzt.

Lebensraumgestaltung, Naherholung

Grundsatz:

Langen verfügt über attraktive Lebensräume für Begegnung und Naherholung.

Arbeitsschwerpunkte:

- **Ortsbildpflege** wird verstärkt betrieben. Das Bewusstsein für **Landschaftspflege und Naturvielfalt** auch innerhalb der Siedlungsräume wird gestärkt.
- **Spielplätze, Sportplätze und Freiräume** im Dorfkern werden entwickelt. Es werden z.B. ein Schulsportplatz bzw. ein Jugendplatz angelegt. Spielplatz und Pfarrwiese werden in ein Gesamtkonzept mit einbezogen.
- Im Dorfkern werden zentrale, verkehrsberuhigte **Begegnungs- und Kommunikationsräume** geschaffen. Eine lebendige und attraktive Ortsmitte wird entwickelt.
- Maßnahmen zur **Verkehrssicherung an Straßenquerungen und Straßeneinmündungen** werden gesetzt.
- **Attraktive Geh- und Radwege** werden weiter umgesetzt.
- Ein **Wanderwegenetz mit speziellen Angeboten** wird verfolgt, z.B. ein Rundweg zwischen Dorfkern und Achtalweg, ein Wanderweg abseits der L2 zwischen Gesern und Geschwend, Rundwandermöglichkeiten an die Moorbiotope, entlang von Bachtobeln mit Nagelfluhaufschlüssen und ins Naturschutzgebiet Hirschberg.
- **Winterangebote** für Naherholung bzw. Freizeit werden ausgebaut. Loipe, Winterwanderwege und Rodelmöglichkeiten werden weiter attraktiviert.
- **Aktivangebote** im Freien werden vielfältig entwickelt, z.B. mittels Rad- und Mountainbikewegen, Beachvolleyballplatz, Laufparcours usw.
- **Authentische Erlebnisse** mit klingenden Titeln wie z.B. Stollenlandschaft, Tobelabenteuer, Pflanzenexpedition oder Gipfelsturm werden kreiert.

Visionen im Gemeindeleitbild

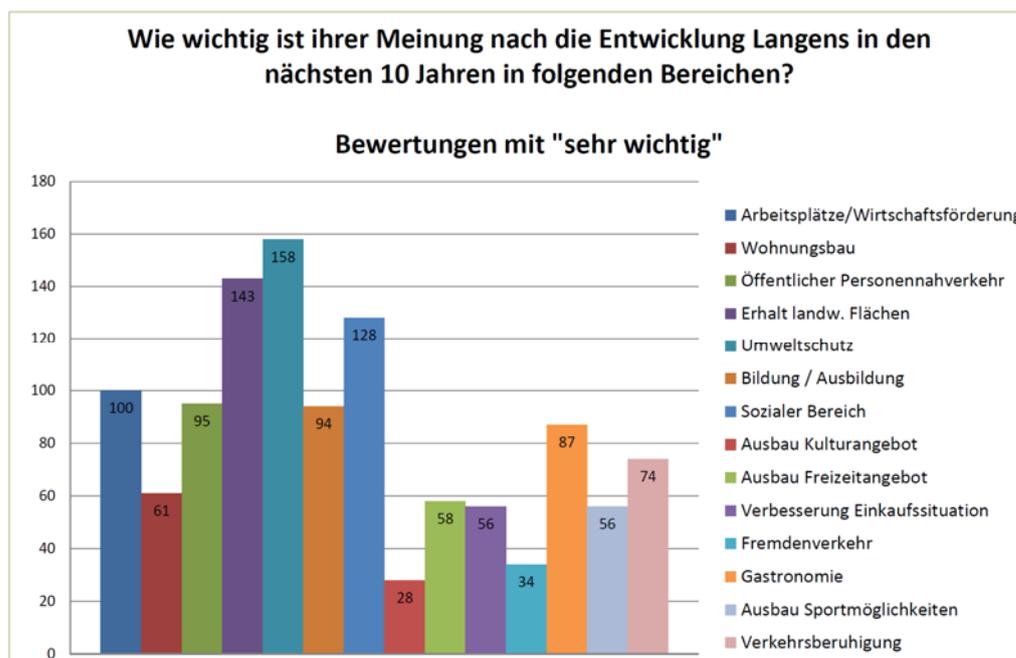
Während der Leitbildentwicklung wurden auch **visionäre Ideen** zu ausgewählten Standorten in Langen diskutiert. Vor allem der **Hirschberg**, die **Bregenzerachschlucht** und das **Dorfzentrum** samt dorfzenturnaher **Naturlandschaft** wurden wiederholt als Kulisse visionärer Entwicklungen angesprochen.

Als **naturräumliche Besonderheiten** bestehen vor allem der Hirschberg und die Bregenzerach. **Historisch** interessiert vor allem der **Kohleabbau** an den Südwesthängen des Hirschbergrückens. **Weitere Visionen bilden den Wunsch nach einem lebendigen, prosperierenden Dorfkern und nach tourismuswirtschaftlich relevanten Freizeitangeboten ab. Folglich sollen die formulierten Visionen ernst genommen und entsprechend den Bedürfnissen auf welchen sie basieren weiter entwickelt bzw. verfolgt werden.**

Bürgerbefragung zum Gemeindeleitbild

Bei der Bürgerbefragung zum Gemeindeleitbild unter dem Titel „Leben in Langen“ sprach sich die Bevölkerung für Aufgabenschwerpunkte in nachstehender Reihenfolge aus. Das Befragungsergebnis dient als Stimmungsbarometer und bildet **Umsetzungsprioritäten** im Rahmen des formulierten Gemeindeleitbildes ab.

1. Umweltschutz
2. Erhalt der Landwirtschaftlichen Flächen
3. Sozialer Bereich
4. Arbeitsplätze und Wirtschaftsförderung
5. Öffentlicher Personennahverkehr
6. Bildung bzw. Ausbildung
7. Gastronomie
8. Verkehrsberuhigung
9. Wohnungsbau
10. Ausbau Freizeitangebot
11. Verbesserung Einkaufssituation
12. Ausbau Sportmöglichkeiten
13. Fremdenverkehr
14. Ausbau Kulturangebot



Auswertung Fragebogen „Leben in Langen“, Juni 2014

6. Räumliche Entwicklungsziele

Aufgabe des Räumlichen Entwicklungskonzepts ist es, die räumlichen Voraussetzungen für die Ziele im Gemeindeleitbild zu schaffen bzw. diese zumindest nicht zu verbauen. Dabei sind die vielfältigen Ressourcen bestmöglich zu schonen, verschiedene Möglichkeiten der Raumnutzung für nachfolgende Generationen sind möglichst lange offen zu halten.

Folgende **Entwicklungsgrundsätze** bildeten die Basis zur Erstellung des REK Zielplans:

- ⇒ Langen entwickelt eine **hohe Lebensqualität** und bietet **vielfältige Wohnformen**.

- ⇒ Langen verfolgt eine **ressourcenschonende und raumverträgliche Siedlungsentwicklung**. Verdichtung nach innen, Abrundung an den Siedlungsändern und die Freihaltung landschaftlicher Sichtfenster sind wichtige Ziele. Einzelhofsiedlungen sollen erhalten jedoch nicht zu Parzellen ausgebaut werden.

- ⇒ Der **Dorfkern** von Langen wird zum lebendigen Zentrum entwickelt. **Begegnung und Kommunikation** sollen durch entsprechende Angebote gefördert werden. **Straßenräume und Parkflächen** sollen eine **Reorganisation** erfahren. **Freiräume** an öffentlichen und halböffentlichen Gebäuden sollen mit entsprechender **Aufenthaltsqualität** entwickelt werden. Gleichzeitig sind auch landschaftliche Sichtbezüge zu bedenken.

- ⇒ **Attraktive fußläufige Vernetzungen** zwischen dem Dorfzentrum und den Parzellen entlang der L2 werden angestrebt. Ein Rundwanderweg zwischen Dorfzentrum und Aichtalweg sowie den Moorlandschaften nordwestlich der Rotach wird verfolgt.

- ⇒ Zur **Schaffung von Arbeitsplätzen** sollen geeignete **Betriebsstandorte** mobilisiert werden. Siedlungen soll mit entsprechend räumlichem Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben sowie sonstigen Betriebsstandorten entwickelt werden.

- ⇒ Die **landwirtschaftlichen Nutzflächen in ertragsgünstigen Lagen** sollen weiterhin bewirtschaftet und die **Pflege kleinstrukturierter Landschaftsräume** sichergestellt werden.

- ⇒ **Naturvielfalt** und **charakteristische Kulturlandschaftselemente** sollen als räumlichen Stärken gepflegt und entwickelt werden.

- ⇒ Räumliche Entwicklungen in Langen sollen die **Dorfgemeinschaft** stärken und gelebte **Nachbarschaft** fördern.

Der Zielplan zum Räumlichen Entwicklungskonzept für die Gemeinde Langen bildet räumliche Schwerpunkte ab und ist planerische Grundlage zu Umsetzungen des Gemeindeleitbildes.

Wohnen und Begegnung im REK Zielplan

- **Prioritäre Siedlungsräume** liegen entlang der Landesstraße L2 möglichst nahe am Dorfkern. Baulücken in den Parzellen Hälin, Rietern, Reicharten, Gesern und Fischanger sind durch Nutzung der Widmungsreserven zu schließen. Mittelfristig können bedarfsweise geeignete Flächen zwischen den Parzellen Hälin und Fischanger als Wohnstandorte mobilisiert werden. Im Zuge der Bebauungsplanung ist jedenfalls auf eine attraktive fußläufige Vernetzung bzw. Anbindung mittels ÖPNV in den Dorfkern zu achten.
- **Gebäude und Freiräume im Dorfkern** sollen ein lebendiges Zentrum für Begegnung und Kommunikation begründen. Landschaftliche Sichtbezüge sowie fußläufige Vernetzungen in die umliegenden Landschaftsräume sind zu erhalten und zu entwickeln. Mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs, öffentlichen Funktionen sowie Begegnungs- und Aktivzonen soll eine attraktive Mitte im Dorf entwickelt werden. Vielfältige Wohnformen sollen das Dorf als Lebensraum zusätzlich attraktivieren. Vision im REK Zielplan ist eine abgestimmte Entwicklung des Dorfkerns und der dorfnahen Freizeit- und Aktivangebote.
- Zwischen Rietern und Fischanger soll eine attraktive **Dorfachse für Fußgänger und Radfahrer** geschaffen werden. Die Dorfachse soll über möglichst weite Abschnitt abseits der Landesstraße L2 geführt werden.

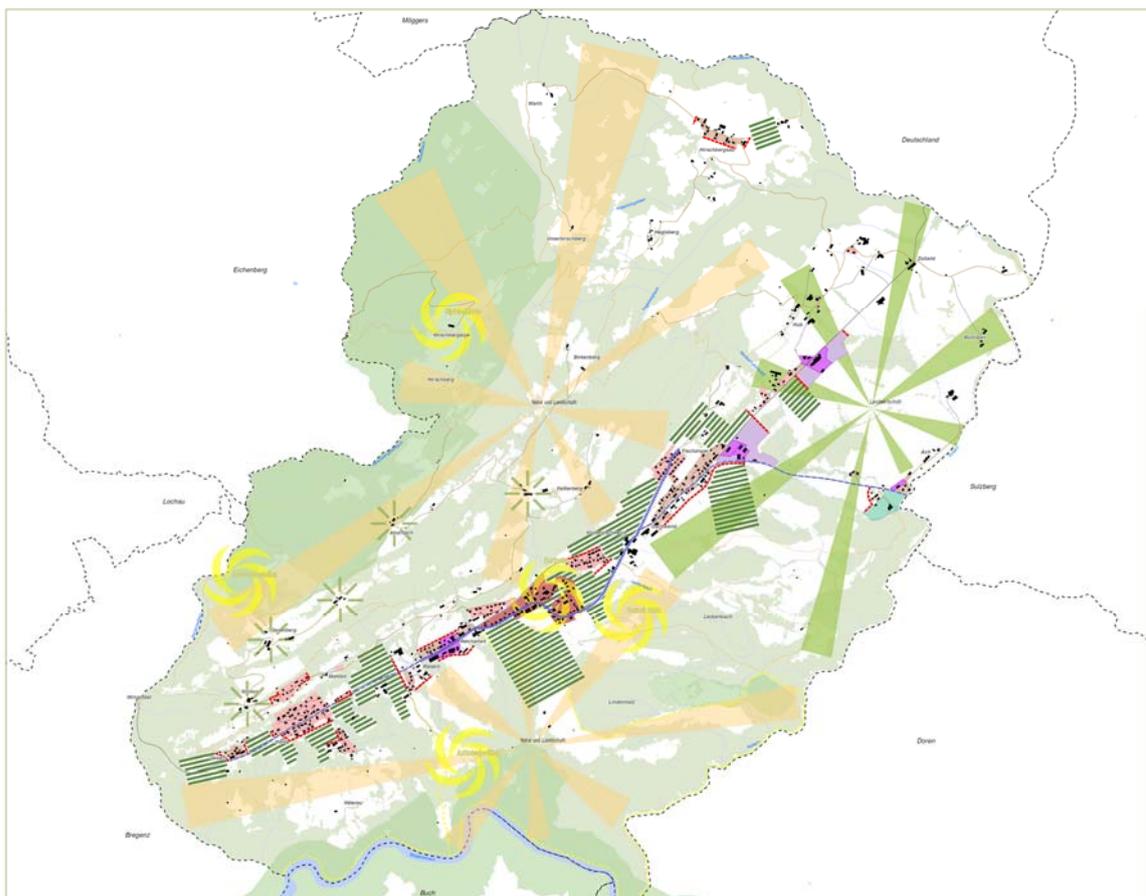
Arbeit und Wirtschaft im REK Zielplan

- Die Widmung als **Baumischgebiete** [BM] in den Parzellen Gesern, Reicharten und Fischanger soll aufrecht erhalten bleiben; betriebliche Nutzungen sind verträglich mit benachbarten Wohnobjekten zu betreiben. **Betriebsgebietswidmungen** [BB] sind in Zukunft mit vertretbarem Abstand zu Wohnparzellen und in landschaftsverträglicher Lage zu situieren. Entsprechende Standortmöglichkeiten dazu bieten sich im Anschluss an die bestehenden Standorte zwischen Fischanger und Hub.
- Der **Dorfkern** soll als Wirtschaftsstandort entwickelt werden, insbesondere ausgewählte Unternehmen in den Sparten Dienstleistung, Gastronomie und Handel wären attraktive Partner zur Entwicklung als lebendiges Zentrum. Zusätzliche Angebote im Zentrum sollen keine Konkurrenz zum Sparmarkt und zur Metzgerei in der Parzelle Fischanger bilden.

- Eine weitere **Zersiedlung** wie beispielsweise in der Parzelle Hub soll in Zukunft unterbunden werden, **Einzelhöfe** sollen sich nicht zu Parzellen entwickeln. Wohnqualität mit entsprechendem Abstand zu landwirtschaftlichen Gehöften und Betriebsgebieten ist zu sichern.

Natur und Landschaft im REK Zielplan

- **Landschaftliche Eigenart und Schönheit** sollen Einheimischen und Besuchern erlebbar gemacht werden. Das Naturschutzgebiet Hirschberg, die Naturräume in den Tälern der Bregenzerach und der Rotach sowie entlang der Bachtobel von Wirtatobelbach und Kesselbach und auch die seltenen Moorlebensräume sollen erfahrbar und aus ausgewählten Stellen naturschonend zugänglich sein.
- In Ruhegebieten ist von weiteren Freizeitnutzungen abzusehen; **Rückzugsräume der Natur** sind zu respektieren.
- Die **Einzelhofsiedlungen** an den Westterrassen des Hirschberggrückens sollen erhalten bleiben, die umgebende **Kulturlandschaft** soll weiterhin traditionell bewirtschaftet werden.
- An den kleinstrukturierten Terrassen nordwestlich der Landesstraße L2 soll die **Naturvielfalt** erhalten und entwickelt werden. Gehölzstrukturen entlang von Geländekanten und Bewirtschaftungsgrenzen sollen weiterhin gepflegt werden.



Zielplan REK Langen

Der Zielplan zum Räumlichen Entwicklungskonzept betont die **Planungsgrundsätze für die nächsten 10 bis 15 Jahre**. Insbesondere die Nutzung von **Widmungsreserven** sowie die mittel- und langfristige **Mobilisierung von neuem Bauland**, stehen im direkten Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von privaten Flächen. Das Interesse privater Grundeigentümer steht mitunter im Gegensatz zum gemeinschaftlichen Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung; ein gemeinsames **Bewusstsein um eine ressourcenschonende räumliche Entwicklung** ist jedenfalls unverzichtbar.

Nachfolgend werden die Ziele des Räumlichen Entwicklungskonzepts textlich ausgeführt; es werden dazu die **Schwerpunkte Wohnen, Dorfkern, Wirtschaft, Landwirtschaft und Forst, Natur und Landschaft, Verkehr und Energie** näher beschrieben.

6.1. Wohnen und Dorfkern

Planungsgrundsätze zur Siedlungsentwicklung

- Eine **dorfkernnahe Siedlungsentwicklung** soll verfolgt werden. Eine attraktive fußläufige Verbindung soll zentrumsnahe Parzellen mit dem Dorfkern verbinden. Innerhalb der **Zone mit max. 20 Gehminuten** bzw. guter **Anbindung mittels ÖPNV ins Dorfzentrum** sollen im Fall größerer Siedlungserweiterungen gute Wegverbindungen ins Dorf frühzeitig mit geplant werden. Es betrifft dies Standorte zwischen Hälin und Fischanger.
- **Verdichtung nach Innen und Siedlungsabrundung** hat Priorität. Einer weiteren Zersiedelung ist Einhalt zu gebieten, Bauprojekte dürfen keine neuen Baulücken verursachen.
- Entlang der Landesstraße L2 und im Dorfkern sind **Projekte mit verdichteter Bauweise**, z.B. in Form von Mehrfamilien- oder Reihenhäusern zu unterstützen. **Bewusstseinsbildung für flexible Wohnformen** entsprechend verschiedenen Lebensphasen soll betrieben werden.
- **Alte und leerstehende Objekte** sollen genutzt werden, attraktive Konzepte bzw. Beispiele dazu sollen ein entsprechendes Bewusstsein für die Möglichkeiten zur Revitalisierung alter Bausubstanz schaffen.
- Einzelne stehende neue Gebäude in Parzellen oder Streusiedlungsgebieten werden generell abgelehnt.
- Insgesamt wird ein **sparsamer Umgang mit Grund und Boden** praktiziert.

Generell soll die Überprüfung der Kriterien und Ziele zur Siedlungsentwicklung bereits im Vorfeld von

- der Erteilung von **Baubewilligungen** gemäß den Vorgaben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nach § 17 im Vorarlberger Baugesetz,
- der Erteilung von **Abstandsnachsichten** nach § 17 im Vorarlberger Baugesetz und
- der Erteilung von **Ausnahmebewilligungen** nach § 35 im Vorarlberger Raumplanungsgesetz

erfolgen. Zur detaillierten Prüfung einzelner kritischer Vorhaben wird die Beiziehung von Fachgutachtern empfohlen.

Darstellung im REK Zielplan

- Im REK Zielplan werden Siedlungsränder für die einzelnen Parzellen abgebildet.
- Werden Siedlungsränder von der Plansignatur für Sichtfenster bzw. Grünachsen begleitet, wird damit die Verbindlichkeit als Planungsgrundsatz noch betont. Besonders zwischen den Parzellen entlang der Landesstraße L2 ist die Freihaltung der Sichtfenster für Ortsbildqualität und Landschaftsgenuss bedeutsam.
- Grundsätzlich wird im REK Zielplan zwischen drei verschiedenen Siedlungstypen unterschieden: der Dorfkern bzw. das **Kerngebiet** (dunkelrot), die **Parzellensiedlungen** (hellrot bzw. braun) und die mehr oder weniger ursprünglichen **Einzelhofsiedlungen** (Gebäudegrundriss anthrazit).

Zielplanerläuterungen Wohnen

- Eine ressourcenschonende und landschaftsbildverträgliche Siedlungsentwicklung wird verfolgt. Statt weiterer Vorratswidmungen ist die **Nutzung von Widmungsreserven und Leerständen** angezeigt. **Aktive Bodenpolitik z.B. über Kauf oder Tausch** zur Mobilisierung zusätzlicher Flächen wird betrieben.
- Ein **Entwicklungsschwerpunkt** liegt im Zentrum zwischen Reicharten und Dorfkern, für diesen Bereich ist eine **Belebung als Kerngebiet** vorgesehen.
- **Fußwege aus den Parzellen ins Zentrum** werden gesichert bzw. geschaffen. Zwischen Riernern und Fischanger wird eine attraktive **Dorfachse abseits der Landesstraße L2 realisiert**.
- Für die Parzellen Hälin, Reicharten und Vordergschwend wird eine **Nachverdichtung und Abrundung der Siedlungsränder** innerhalb definierter Bebauungsränder verfolgt, **zusätzliche geeignete Standorte** werden mittel- und langfristig sondiert.
- Nördlich und südlich der Landesstraße L2 werden Sichtfenster und Grünachsen frei gehalten.
- Flächen mit Eignung als **Baulandreserven** werden in den Parzellen **Fischanger und Gschwend** langfristig gesichert.



Hälin; Randbebauung und Landwirtschaft



Reicharten; Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen



Sichtfenster zwischen Hälin und Gesern



Parzellensiedlung Hirschbergsau

- In der **Parzelle Hirschbergsau** soll auf Neuwidmungen weitgehend verzichtet werden; für Kinder aus der Parzelle können mögliche Standorte bedarfsweise geprüft werden.
- Neuwidmungen durch Verdichtung und Abrundung sind in den **Parzellen Hub und Hegisberg** ebenfalls nur nach sorgfältiger Prüfung, jedenfalls aber nur bedarfsbezogen für Kinder ansässiger Familien zu ermöglichen.
- Für die **Parzellen Hub, Mühlstatt, Märzengeschwend und Ach** ist außerhalb der Bebauungsränder Wohnen nur im Zusammenhang mit landwirtschaftlichem Erwerb vorgesehen; es gilt dies generell für alle Standorte abseits entwickelter Siedlungszellen.
- Die landwirtschaftlichen **Streusiedlungen** zwischen Gesern, Hirschberg und Hegisberg sollen erhalten jedoch nicht zu Weilern entwickelt werden. Es gilt dies für die **Einzelhofsiedlungen** Stollen, Geserberg, Ahornach, Feßlerberg, Birkenberg, Schlößlisberg, Reutele, Bohlenschwend, Warth und Stehlen-Ost.

Grundsätze zum Erhalt der Streusiedlungsstruktur

- Möglich sind ausschließlich Maßnahmen, die lt. Vorarlberger Raumplanungsgesetz **keine neue Bauflächenwidmung** erforderlich machen; es sind dies Maßnahmen zur Erhaltung und Revitalisierung der Altsubstanz sowie der Neubau auf bestehenden Bauparzellen.

§ 58 Bestandsregelung

- ⇒ *50 % der Gesamtgeschossfläche kann als Zubau erweitert werden, sofern das Objekt vor dem Erlass des Raumplanungsgesetzes bestanden hat.*
 - ⇒ *Bei landwirtschaftlichen Objekten in Freiflächen Landwirtschaft darf, sofern nicht mehr genutzt, das Hinterhaus als Wohnfläche ausgebaut werden.*
- Die Maßnahmen erfolgen nur **an erschlossenen Standorten ohne naturräumlicher Gefährdung**.
 - Die **Landschafts- und Ortsbildverträglichkeit** von Maßnahmen wird vorausgesetzt.

Zielplanerläuterungen Dorfkern

- Im Kerngebiet sollen **Gastronomie, Dienstleistungen und Handel** mit zur Attraktivität für Einheimische und Gäste beitragen.
- Mit vielfältiger **Infrastruktur für Bildung, Freizeit, Gesundheit und Soziales** wird der Dorfkern zu einem Ort der **Begegnung und Kommunikation**.
- Die **Schaffung attraktiver spiel- und freiräumlicher Angebote** soll zur **Lebens- und Aufenthaltsqualität im Dorfkern** beitragen. Entwicklungsräume hierzu sind der Hirschengarten, der Dorf- bzw. Kirchplatz, der Spielplatz, die Pfarrwiese, ein Schulsport- und Jugendplatz sowie eine Spielstraße.
- Aus den Wegen und Plätzen des Dorfkerns heraus soll sich die **Dorfachse als attraktive Wegverbindung** für Kinder, Familien und Senioren entwickeln. Die Dorfachse dient der Vernetzung zu den Parzellen in Richtung Rietern und Fischanger. Zentrale Standortqualitäten sollen in angrenzende Ortsteile transformiert werden.
- Ansprechende **Angebote leistbaren Wohnens für Jugendliche, Familien und Senioren** tragen zu einer Belebung des Kerngebiets bei.
- Projekte im Dorfkern sollen interdisziplinär betrieben werden, möglichst vielfältige Aspekte aus den Bereichen **Architektur, Städtebau, Freiraumplanung, Verkehr und Energie** sollen Berücksichtigung finden.



Gebäudebrache im Dorfkern



Bebauungsrand südlich des Kerngebiets



Parken und Ausblick am Kirchplatz



Straßenflächen, Gastronomie und Siedlung im Kern

6.2. Wirtschaft

Darstellung im REK Zielplan

- Im REK Zielplan sind zunächst die bestehenden Betriebsgebiete bzw. die Widmungen als BB-I und BB-II gemäß dem Flächenwidmungsplan (FWP) dunkelviolet dargestellt. Innerhalb der Siedlungen sind es Standorte in der Parzellen Reicharten [BB-I], gewidmete Standorte in Randlage finden sich in den Parzellen Fischanger [BB-I/BB-II], Hub [BB-I/BB-II] und Ach [BB-I].
- Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebsgebiete der Kategorie BB-II deutet der REK-Zielplan mit hellviolett gefärbten Flächen um die bestehenden Widmungen in den Bereichen Fischanger und Hub an. Diese Standorte liegen außerhalb des Siedlungsgebiets, die Landesstraßen L2 und L4 dienen als Zubringer. Vorausgesetzt die Flächenverfügbarkeit sollen einer Widmung konkrete Anfragen bzw. der Bedarf ansässiger Betriebe sowie die weiterführende Prüfung der Standortmöglichkeiten zugrunde liegen.
- Flächen der Kategorie BM sind ebenfalls entsprechend dem Flächenwidmungsplan (FWP) für die Parzellen Gesern, Reicharten, Gschwend, Ach und Hirschbergsau hellbraun abgebildet. Wohnverträgliche Nutzungen sollen in diesen Parzellen auch in Zukunft ermöglicht werden. In vertretbarem Maße soll die Vereinbarkeit von Handwerk, Kleingewerbe, Dienstleistungen und Wohnen als Standort- bzw. Lebensqualität erhalten bleiben.
- Der Dorfkern ist im Zielplan mit dunkelroter Farbe als Kerngebiet abgebildet. Mit Gastronomie, Dienstleistung und Handel ist dieser Standort ebenfalls wirtschaftlich relevant. Auch Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie z.B. Schulen und Pflegeeinrichtungen schaffen Arbeitsplätze in der Region.

Zielplanerläuterungen/Grundsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung

- Über Betriebsansiedelungen und -entwicklungen ist stets unter dem Aspekt der **Förderung zusätzlicher Arbeitsplätze** sowie eines energieeffizienten Betriebs zu entscheiden.
- Im **Zentrum** sollen Standorte für **Gastronomie, Dienstleistung und Handel** bedarfsgerecht verfügbar gemacht werden.
- **Betriebsgebietsausweitungen [BB-II]** sollen ausschließlich im Anschluss an bestehende Standorte in den Bereichen **Fischanger und Hub** verfolgt werden. Entsprechend ist eine weitere Siedlungsentwicklung in diesen Gebieten abzulehnen.
- Qualitativ hochwertige Planungen und Entwicklungskonzepte für bestehende und zukünftige Standorte sollen jeweils von den Betreibern vorgelegt werden.
Architektonische, energietechnische, freiraumplanerische und ökologische Standards sollen umgesetzt werden.
- Bewusstseinsbildung zur möglichst attraktiven **Gesamtwirkung der Standorte** soll betrieben werden. Unternehmerisches Verständnis der straßenzugewandten Zonen als Schaufenster des Betriebes gehört u.a. in den dorfkernnahen Baumischgebieten von Langen entwickelt.
-



BB-II Widmung und Flächenreserven Hub



BB-I Widmung, Gewerbe und Wohnen

6.3. Landwirtschaft und Forst

Darstellung im REK Zielplan

- Im REK Zielplan zeigen mehrere Signaturtypen räumliche Ziele zur Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft bzw. der bäuerlichen Kulturlandschaft an.
- Eine strahlenförmige grüne Makrosignatur über dem Gebiet zwischen Hub, Mühlstatt, Märzengschwend und Gschwend markiert das Gebiet zur vorrangigen Flächennutzung durch die Landwirtschaft.
- Strahlensignaturen um die Einzelhofsiedlungen Stollen, Geserberg, Ahornach, Feßlerberg, Birkenberg und Schlößlisberg unterstreichen die Bedeutung dieser Hofstellen für den Erhalt und die Pflege der bäuerlichen Kulturlandschaft.
- Entlang der Landesstraße L2 und in der Parzelle Hirschbergsau markieren dunkelgrüne Blockstreifen Zonen zur Freihaltung als Sichtfenster bzw. Grünachsen; die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen soll ebenfalls aufrecht erhalten bleiben.



Einzelhof in der Parzelle Rietern nördlich L2



Landwirtschaft und Baunutzung in der Parzelle Hub



Einzelhof mit Streuobstwiese in der Parzelle Hub



Landwirtschaft und Zersiedelung in der Parzelle Hub

Zielplanerläuterungen/Grundsätze Landwirtschaft und Forst

- Die **landwirtschaftlichen Betriebe** sollen über das gesamte Gemeindegebiet gesichert werden; die Betriebe sind in ihrer **Strukturvielfalt** zu erhalten.
- Eine **standortangepasste und naturraumverträgliche Flächenbewirtschaftung** soll über das gesamte Gemeindegebiet praktiziert werden:
 - Zwischen Hub, Mühlstatt und Ach sollen die produktiven, zusammenhängenden **Futterflächen** erhalten bleiben. Die **Moorflächen** in dieser Zone sollen erhalten und gepflegt bzw. extensiv genutzt werden.
 - Die **Kulturlandschaft** an den West- und Südflanken des Hirschbergrückens soll erhalten bleiben. Diese alten Rodungsinseln sollen offen gehalten werden. **Struktur- und Artenreichtum** sollen durch eine extensive Bewirtschaftung gefördert werden.
 - Die nachhaltige **Pflege und Nutzung der Waldflächen** soll praktiziert werden. Die Schutzfunktion des Waldes ist bestmöglich zu entwickeln. Die **Etablierung klimataugliche Baumarten bzw. Waldgesellschaften** sind mittel- und langfristig zu verfolgen.
 - **Wertvolle Lebens- bzw. Naturräume** sollen über das gesamte Gemeindegebiet gepflegt und geschützt werden. **Gesamtbetriebliche Bewirtschaftungsstrategien** zum Erhalt insbesondere der nährstoffarmen Moor- und Trockenstandorten sollen seitens der Betriebsführer verfolgt werden.

6.4. Natur und Landschaft

Darstellung im REK Zielplan

- Der REK Zielplan bildet im Norden und im Süden der Gemeinde wertvolle Lebensräume mit besonderem Schutzstatus in mittelgrüner Flächenschraffur ab. Das Natura-2000-Gebiet Bregenzerach und das Naturschutzgebiet Hirschberg sind Naturjuwele auf dem Gemeindegebiet von Langen.

- Dunkelgelbe strahlenförmige Makrosignaturen nördlich und südwestlich der Landesstraße L2 bilden erhaltenswerde Kulturlandschaftsräume der Gemeinde großräumig ab. Sie sind kleinräumiger strukturiert, liegen teilweise in steilerem Gelände und zeichnen sich insgesamt durch eine interessante kulturlandschaftliche und naturräumliche Prägung aus. Mit dieser Makrosignatur betont der REK Zielplan die Bedeutung einer flächendeckenden Landschaftspflege, auch abseits besonders geschützter Lebensräume.
- Hellgelbe, spiralenförmige Makrosignaturen markieren landschaftliche Höhepunkte, welche bereichsweise zu Erlebnis- bzw. Begegnungsräumen entwickelt werden können. Für die Bevölkerung von Langen haben diese Räume hohen Identifikationswert und sind Träger interessanter Visionen zur Entwicklung.

Zielplanerläuterungen/Grundsätze Natur und Landschaft

- Die jeweils besondere **landschaftliche Charakteristik** über das gesamte Gemeindegebiet soll laufend bewusst gemacht und an ausgewählten Standorten sensibel erschlossen bzw. vermittelt werden. Naturräumliche und kulturlandschaftliche Qualitäten sind dabei gleichermaßen relevant:
 - Die **abwechslungsreichen Wald-, Graben- und Wiesenlandschaft** zwischen Rickenbach und Leckenbach an den Flanken des Hirschbergrückens sind zu erhalten.
 - Entsprechende Aufmerksamkeit gilt den reizvollen **Strehöfen** vor allem an den Westflanken des Hirschberges. Die alten Rodungsinseln im Umgriff der Höfe sind offen zu halten, möglichst artenreiche Wiesengesellschaften sind ein Erhaltungsziel.
 - Die vergleichsweise großen, **weitläufigen Wiesenflächen** zwischen Mühlstatt und Gesern bzw. Kesselbach und Leckenbach sind als landwirtschaftliche Freiflächen zu sichern. **Gehölzstrukturen** entlang von Gräben sind als Rückzugsräume für Flora und Fauna zu erhalten.
- **Kulturlandschaftliche, naturräumliche und kulturelle Besonderheiten** abseits der Siedlungsschwerpunkte können bereichsweise zu Erlebnisräumen entwickelt werden.
- Eine sorgfältige **Planung und Entwicklung naturverträglicher Aktivangebote** um die Siedlungszellen ist zu verfolgen. Ein entsprechender Schwerpunkt ist entlang der Dorfachse zwischen Rietern über das Kirchdorf bis in die Parzelle Fischanger zu verfolgen.
- **Landschaftliche Ruhezone**n an den West- und Südflanken des Hirschbergrückens sowie entlang der Rotach und der Bregenzerach sollen in ihrer Qualität erhalten bleiben.
- Die **Biotopflächen** der Gemeinde sind zu erhalten, für das **Natura-2000-Gebiet** Bregenzerach gilt das Verschlechterungsverbot.
- Generell soll die **Naturvielfalt** in öffentlichen Flächen, in Privatgärten, auf Betriebsarealen und auf Bauernhöfen weiter entwickelt werden.
- **Sichtfenster und Grünachsen** entlang der Landesstraße L2 sind zu erhalten, von einer durchgehenden Bebauung entlang der Landesstraße ist abzusehen.



Terrassenlandschaft zwischen Gesern und Stollen



Gehölzstrukturen zwischen Mühlstatt und Hub

6.5. Verkehr

Darstellung im REK Zielplan

- Der REK Zielplan bildet Fuß- und Wanderwege der Gemeinde ab und dokumentiert so attraktive fußläufige Vernetzungen aus den Siedlungszellen in die umliegenden Landschaftsräume.
- Die Dorfachse von Riern über den Dorfkern bis in die Parzelle Fischanger markiert mit blauer Querschraffur eine lineare Entwicklungsachse prioritär für Begegnung und Kommunikation.
- Eine fett blau gestrichelte Linie auf der Landesstraße L2 von Gesern über den Dorfkern bis Fischanger und von dort schließlich auf der L4 bis zur östlichen Gemeindegrenze zeigt eine nachhaltige Bewegungsachse für Fuß- und Radfahrer zur mittel- und langfristigen Entwicklung an.
- Mit zentralen bzw. dorfkernnahen Entwicklungsräumen spricht sich der REK Zielplan generell für fußläufig bzw. mittels ÖPNV vernetzte Siedlungszellen bzw. attraktive Alltagswege zur Bewältigung ohne Auto aus.
- Ausgehend von der Parzelle Riern bzw. Reicharten deutet eine gelb gestrichelte Linie in Richtung Bregenzerach und Rotach die Vision zur Entwicklung eines attraktiven Rundwanderweges zur Freizeitnutzung an.



Straßenflächen und Parkplätze im Dorfkern



Landesstraße L2 zwischen Dorfkern und Gesern

Zielplanerläuterungen/Grundsätze Verkehr

- Die **Dorfachse zwischen Rietern und Fischanger** soll straßen- und freiräumlich qualitativ gestaltet werden. Die Bedürfnisse der Eltern von Kleinkindern, Kindern, Familien und älteren Menschen sollen entsprechend berücksichtigt werden. Eine energiesparende Beleuchtung der zentralen Abschnitte ist mit einzuplanen. Die Vereinbarkeit einer Verkehrsberuhigung mit der Sicherung einer Zufahrt zu zentralen Wohnbebauungen ist rechtzeitig zu prüfen.
- Darüber hinaus ist die verkehrstechnische Sicherung eines kombinierten **Fuß- und Radweges entlang der L2** anzustrengen, zumindest von Gesern bis zum Dorfkern. Eine Weiterführung bis zur Parzelle Ach ist langfristig das Ziel. Zwischen Fischanger und dem Dorfkern soll der Radweg entlang der L2 ebenfalls entsprechend gesichert werden.
- Das **Kerngebiet** soll möglichst verkehrsberuhigt, zumindest aber verkehrssicher gestaltet werden. Über die **Reorganisation von Straßenflächen und Parkplätzen** ist eine zentrale **Begegnungszone**, womöglich vom Pflegeheim über den Kirchplatz bis zum Gemeindesaal zu entwickeln.
- **Straßenquerungen und -einmündungen** in Siedlungsnähe entlang der Landesstraße L2 sind generell zu sichern, durch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion und zum Schutz von Fußgängern und Radfahrern.
- Die hohe **Dichte an Bushaltestellen** ist zu erhalten, eine entsprechend Verkehrssicherung im Umfeld der Standorte regelmäßig zu prüfen und allenfalls zu verbessern.

6.6. Energie

Darstellung im REK Zielplan

- Der REK Zielplan verfolgt eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, die Mobilisierung neuer dorfkernnaher Standorte ist das Ziel. Neubaugebiete weisen eine Distanz von maximal rund 20 Gehminuten bzw. guter Anbindung mittels ÖPNV zum Dorfkern auf und liegen idealerweise unmittelbar an der Dorfachse zwischen Rietern und Fischanger. Periphere Einzelhof- bzw. Streusiedlungen sollen erhalten, jedoch nicht weiter entwickelt werden.
- Die Entwicklung einer Dorfachse unterstreicht das Ziel zur Vermeidung bzw. Verminderung des motorisierten Binnenverkehrs in Langen. Klimaschutz und Nachbarschaft werden damit gleichermaßen bedient.

Zielplanerläuterungen/Grundsätze Energie

- **Potential- bzw. Standorterhebungen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger** wie z.B. Wasser und Sonnenenergie sollen erstellt werden. Die Nutzung von Windenergie wird nicht verfolgt.

- Neubau und Sanierung kommunaler Gebäude und Anlagen sollen unter energetischen Gesichtspunkten und nach ökologischen Kriterien erfolgen. Möglichkeiten zur **Verbrauchssenkung** sollen ausgeschöpft werden.
- Für private Haushalte sollen **Energieberatung und Energiechecks** zur Reduktion des Pro-Kopf-Verbrauchs angeboten werden.
- **Mikronetze von und für Bürger** sollen forciert werden.
- Über die Entwicklung bevorzugt **zentraler Siedlungsräume** und die **Attraktivierung dorfkernnaher Wegverbindungen für Fußgänger und Radfahrer** sowie die Nutzung des **ÖPNV** wird der motorisierte Individualverkehr reduziert.

7. Umsetzung REK Langen

Der REK Zielplan, die Entwicklungsgrundsätze aus dem Gemeindeleitbild sowie die textlichen Ausführungen zur räumlichen Entwicklung bilden die Schwerpunkte einer zukünftigen Entwicklung von Langen ab. Die Themenfelder Wohnen und Dorfkern, Wirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Natur und Landschaft, Verkehr sowie Energie sind umfassend erörtert. **Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schwerpunkten und Zielen werden bewusst, eine abgestimmte bzw. verschränkte Entwicklung tut not.**

Das Räumliche Entwicklungskonzept ist Grundlage zukünftiger Entscheidungen und wegweisend für einen sparsamen, qualitätsvollen und enkeltauglichen Umgang mit Grund, Boden und Raum. Als **Entscheidungsgrundlage und Arbeitsleitfaden** für die nächsten 10 bis 15 Jahre sollen **Konzept, Leitbild samt Visionen und Zielplan** engagiert verfolgt werden. Zur **jährlichen Evaluierung der Konzeptumsetzung** durch die Gemeindevertretung wird dringend geraten. Die **Einrichtung von Arbeitsgruppen und Beteiligung der Bevölkerung zur Detaillierung und Realisierung** einzelner Ziele ist unverzichtbar; das Engagement aus der Konzepterarbeitung soll weiter getragen werden. Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit zu Meilensteinen sollen die Umsetzungen wiederum begleiten.



Diskussion zur räumlichen Entwicklung



Wahrnehmungsspaziergang im Gelände

Nachhaltige Raumentwicklung lebt schließlich nicht nur vom räumlichen Verständnis sondern auch vom **Gemeinschaftsbewusstsein** der Bürger. Im Idealfall stehen **Raumqualität und Ressourcenschutz** über privaten Einzelinteressen, jedenfalls sind Kompromisse zur maß- und planvollen räumlichen Entwicklung zu finden. Es kommt dies letztlich allen Bürgern zu Gute, für nachkommende Generationen werden **Handlungs- und Entwicklungsspielräume** gesichert.

Empfehlung zur prioritären Umsetzung

Abschließend zur Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts sprachen sich die Beteiligten für eine prioritäre Umsetzung in folgender Reihenfolge aus, es gilt dies auch als Maßnahmenempfehlung an die neue Gemeindevertretung:

1. **Dorfkernentwicklung** (Verkehrskonzept, GH Hirschen, Betreutes Wohnen, etc.)
2. **Ballsportplatz**
3. **Kinderbetreuungseinrichtungen** ausbauen
4. **Dorfachse mit Radweg**
5. Sicherstellung der **Gewerbe- und Bauflächen**
6. **Mountainbikestrecken** ausbauen
7. **Zugang Achtalweg**

Anhang

Bestandsanalyse

- Anhang 1 – Siedlungsentwicklung 1950 bis 2014
- Anhang 2 – Siedlungsentwicklung 2001 bis 2014
- Anhang 3 – Bauflächenreserven im Gemeindebesitz
- Anhang 4 – Bauflächenreserven im Privatbesitz
- Anhang 5 – Wanderwege, Radwege und ÖPNV
- Anhang 6 – Kanalnetz
- Anhang 7 – Gefahrenzonen
- Anhang 8 – Pendlerströme
- Anhang 9 – Wirtschaftsstandorte
- Anhang 10 – Biotopinventar

Zielplan

- Zielplan mit Visionensignatur