



# TEILRÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

HEIMBODEN

GEMEINDE SCHRÖCKEN



QUELLE: FALCH, 24.04.2013, BERGE MENSCHEN PERSPEKTIVEN © FALCH



## *Inhalt*

---

AUFGABE DES TEILRÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES .....	3
AUSGANGSLAGE .....	4
GELTUNGSBEREICH / BETRACHTUNGSBEREICH .....	5
Vorgaben und Rahmenbedingungen .....	6
Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Schröcken .....	6
Flächenwidmungsplan .....	7
Gefährdung durch Naturgefahren .....	8
Entwicklungsvorhaben / Projekte.....	10
ORTSPLANERISCHE BESTANDSANALYSE .....	11
Bebauungsstruktur.....	11
Nutzungsstruktur.....	11
Freiraumstruktur .....	12
Touristische Struktur .....	12
Erschließungsstruktur .....	13
SWOT-Analyse Dorfzentrum Schröcken.....	13
ENTWICKLUNGSSTRATEGIE UND ENTWICKLUNGSZIELE.....	15
ORTSPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN FÜR DIE WEITERENTWICKLUNG DES ORTSZENTRUMS (HEIMBODEN).....	17
LEITSÄTZE ZUR WEITEREN ENTWICKLUNG DES DORFZENTRUMS VON SCHRÖCKEN .....	18
BEILAGEN .....	29



## **AUFGABE DES TEILRÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES**

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) ist ein strategisches Planungsinstrument, in dem die Gemeinde aufzeigt, wie bzw. wo sich eine Gemeinde räumlich entwickeln will und in welcher Qualität. Aufbauend auf das REK der Gemeinde Schröcken aus dem Jahr 2010 dient das teilräumliche Entwicklungskonzept (Teil-REK) als inhaltliche Konkretisierung und Ergänzung für einen räumlich abgegrenzten Teilraum der Gemeinde und/oder für bestimmte fachliche Themenschwerpunkte bzw. spezifische Problemstellungen. Der besondere Wert liegt vor allem darin, dass in ihm eine umfassende Auseinandersetzung mit einem räumlichen Teilbereich stattfinden kann und für einen solchen Schwerpunkttraum grundsätzliche Perspektiven und Ziele für die räumliche Gestaltung definiert werden können.

Ein solches Teil-REK wird auf Empfehlung des AdvLR im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung von Heimboden (Dorfzentrum) als raumordnungsfachliche Präzisierung bzw. Erweiterung des bestehenden Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) der Gemeinde Schröcken erstellt.

Diese Vorgehensweise erscheint angesichts der geplanten Bauvorhaben im Bereich Heimboden zwingend erforderlich, da ein räumlich detailliertes Teil-REK als Vorgabe und Koordinierungsinstrument für alle Maßnahmen in diesem Siedlungsbereich sinnvoll eingesetzt werden kann. Das entscheidende Kriterium für eine zukunftsgerichtete Ortsentwicklung ist dabei die Qualität der Ortsstruktur, des identitätsstiftenden Erscheinungsbildes, der Infrastruktur und einer funktionsfähigen und attraktiven Dorfmitte. Demzufolge soll mit dem gegenständlichen Teil-REK als ein integrierendes Handlungskonzept die Grundlage für eine abgestimmte Weiterentwicklung des Dorfzentrums geschaffen und eine unkoordinierte Entwicklung zulasten des Erscheinungsbildes und der Nutzungsstruktur vermieden werden. Die im gegenständlichen Teil-REK formulierten raumordnungsfachlichen bzw. ortsplanerischen Vorgaben dienen als Richtschnur, an der sich die im weiteren Entwicklungsprozess beteiligten Akteure orientieren sollen. Das Teil-REK stellt dabei die erwünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde Schröcken für die Parzelle Heimboden dar, indem aufbauend auf einer grundlegenden Bestandsanalyse ortsplanerische Zielsetzungen, Leitsätze und Maßnahmen für diesen Siedlungsbereich definiert werden.



## AUSGANGSLAGE

---

Das Dorfzentrum Heimboden ist mit seinen zentralen öffentlichen Einrichtungen (Kirche, Schule, Kindergarten, Gemeindeamt, Nahversorgung), als Ort der Begegnung und nicht zuletzt aus historischen Gründen für die Identität der Gemeinde Schröcken von großer Bedeutung. Dabei prägt das Erscheinungsbild von Heimboden in hohem Maße gleichzeitig auch das Image der Gemeinde. Obwohl im Dorfzentrum der Bestand an zentralen und für die Gemeinde bedeutenden Funktionen bis dato gesichert werden konnte, sind dennoch Defizite im Bereich der strukturellen Entwicklung vorhanden, denen mit entsprechenden Maßnahmen begegnet werden sollte. Dazu gehört insbesondere die beabsichtigte Stärkung der touristischen Einrichtungen und die damit verbundene Belebung von Heimboden. Für die Gemeinde eröffnet dies zum einen vielfältige Chancen, um die Situation im Ortskern mittelfristig zu verbessern. Eine zielgerichtete Forcierung touristischer Aktivitäten in Schröcken ist somit grundsätzlich erwünscht, da positive Entwicklungsimpulse für das Dorfzentrum (Belebung, Attraktivierung) und wirtschaftliche Effekte für die Gemeinde zu erwarten sind. Durch gezielte Investitionen sollen nicht zuletzt die strategischen Erfolgspositionen ausgebaut und die Wettbewerbsposition der Gemeinde im Tourismus verbessert werden. Ein wesentliches Entwicklungspotenzial wird hierbei in der beabsichtigten Verbindung der Schigebiete Schröcken-Warth mit Lech gesehen, wodurch sich aufgrund der räumlichen Lage des Dorfzentrums grundlegende Perspektiven für die weitere strukturelle Entwicklung ergeben. Ein zentrales Projekt in diesem Zusammenhang ist die geplante Errichtung einer neuen Bergbahn (Dorfbahn Schröcken), um eine direkte Anbindung von Heimboden an das Schigebiet zu ermöglichen.

Auf der anderen Seite ist mit den gegenwärtig in Planung befindlichen touristischen Entwicklungsvorhaben generell auch die Gefahr verbunden, dass die bauliche Weiterentwicklung der Charakter des Dorfzentrums überprägt und die damit verbundene kleinteilige Struktur verloren geht.

Für den Erhalt und die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Dorfzentrums sind deshalb im Zuge des Teil-REK grundlegende Überlegungen anzustellen, wie Entwicklungschancen genutzt werden können, ohne dass der Charakter und die Identität verloren gehen. Ziel muss die langfristige Sicherung der Parzelle Heimboden als attraktiver Gemeindemittelpunkt und Treffpunkt für Bevölkerung und Gäste sein.



## **GELTUNGSBEREICH / BETRACHTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich (Handlungsbereich) des gegenständlichen teilträumlichen Entwicklungskonzeptes umfasst nicht parzellenscharf abgegrenzt das Gebiet zwischen der L200 bzw. dem Schröckbach im Norden, der alten Landesstraße im Osten und dem Geländeabbruch zur Bregenzerach im Westen bzw. Süden.

Im erweiterten Betrachtungsraum wird zudem der nördlich der L200 gelegene Bereich um das Hotel Tannberg mit in die grundlegenden Überlegungen einbezogen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde aufgrund bestehender Überlegungen zur weiteren baulichen Entwicklung bzw. unter Berücksichtigung von bereits in Planung befindlicher Entwicklungsvorhaben vorgenommen.

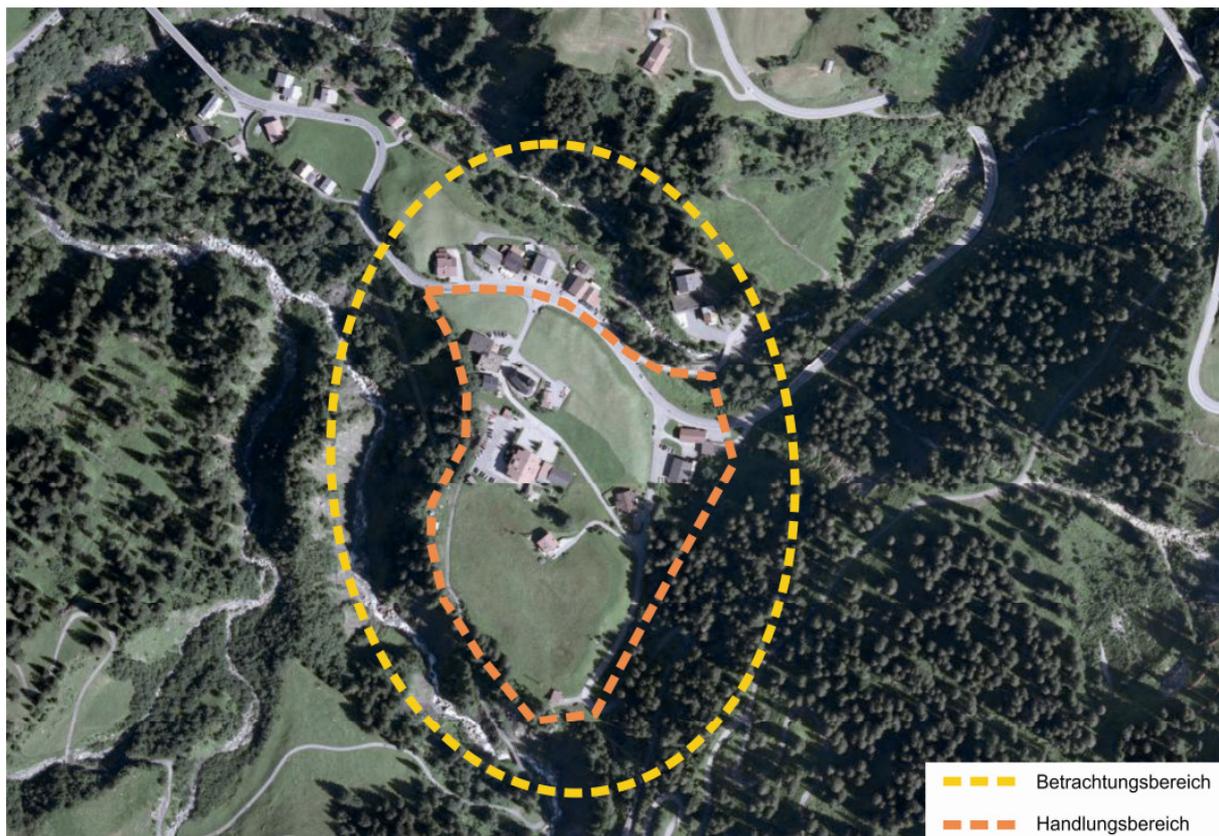


Abb.1: Abgrenzung von ggst. Betrachtungs- und Geltungsbereich (Kartengrundlage: BEV, 2013, Bearbeitung: FALCH)



## Vorgaben und Rahmenbedingungen

### Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Schröcken

Im Räumlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2010 wurde der übergeordnete Rahmen für die räumliche, funktionale und bauliche Entwicklung der Gemeinde formuliert. Die darin enthaltene Entwicklungsstrategie baut auf bestehende Konzepte der Gemeinde auf und formuliert allgemeine Aussagen zur weiteren Gemeindeentwicklung, wobei dem Tourismus als zentraler Wirtschaftsfaktor eine besondere Stellung zukommt.

Die im REK 2010 enthaltenen Grundsätze und Ziele zum Tourismus zielen prinzipiell auf einen behutsamen Ausbau der touristischen Infrastruktur und einer maßvollen Erhöhung des Bettenangebotes in Verbindung mit der Positionierung von Schröcken als Qualitäts-Tourismusdestination.

Als Rahmen für die touristische Entwicklung wird Folgendes definiert:

- *Maximal 8.000 Schifahrer im Schigebiet Warth/Schröcken.*
- *Langfristig insgesamt rund 1.500 Betten in Schröcken (vorrangig als Hotelbetten).*
- *Vorrangig größere Hotels, jedoch keine Vorhaben, die in ihrer Dimension nicht dorfverträglich sind, sondern schrittweise Entwicklung und mittel- bis langfristig zusätzlich rund 700 Betten.*
- *Kein nennenswerter Ausbau „kalter Betten“: kein Neubau, die (teilweise) Umwandlung/Adaptierung bestehender Beherbergungsstätten ist möglich.*
- *Vorrang für den nächtigenden Gast gegenüber dem Tagesgast.*
- *Ausgewogene Pisten-, Aufstiegshilfen und Nächtigungskapazitäten.*
- *Entwicklungsschwerpunkte für die Hotellerie sind die Ortsteile Neblegg und Dorf (Aufteilungsschlüssel max. rund 1/3 in Neblegg und rund 2/3 im Dorf).*

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung setzt die Gemeinde auf eine landschaftsverträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsraumes entsprechend den raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen und den Interessen der ansässigen Bevölkerung. Zudem soll die Dorfkernentwicklung in Heimboden touristische Entwicklungsimpulse setzen, wobei laut dem REK 2010 eine schrittweise Entwicklung/Bebauung der Flächen um das Ensemble Kirche/Gemeindeamt/Schule und um das Hotel Mohnenfluh erfolgen soll. Dabei wird eine Durchmischung von Hotellerie und Wohnnutzung zur Schaffung und Sicherung lebendiger dörflicher Strukturen als zielführend erachtet. In der Hotellerie sollte der Schwerpunkt auf größere Häuser (keine Privatquartiere, aber auch keine „Hotelburgen“) liegen, die an Hotelstandorten mit bestmöglicher Aufenthaltsqualität (Lärmschutz etc.) zu situieren sind.

Der Entwicklungsspielraum für den Wohnraum soll sich vorrangig auf die einzelnen Weiler konzentrieren, deren weitere Erschließung und Ausbau effizient, möglichst konfliktarm und sparsam erfolgen. Eine Durchmischung von reiner Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (touristisch oder anders) im Ort, auf dem Grundstück, innerhalb eines Gebäudes ist zulässig und wird zur Schaffung und Erhaltung dörflicher Strukturen unterstützt. Eine maßvolle bauliche Verdichtung (3½ Geschoße



sind unter Berücksichtigung der Geländegegebenheiten denkbar, größere Gebäudehöhen im Wohnbau, die das örtliche Erscheinungsbild stören können, sollen dagegen unterbleiben) und verdichtete Bauformen sind zulässig und erwünscht (insbesondere Doppelhäuser und ggf. Gebäude mit vier bis sechs Wohneinheiten).

Im REK 2010 wird darüber hinaus der Wunsch nach einem Ortskern als Treffpunkt für die Bevölkerung und für seine Gäste (Konzentration öffentlicher, halböffentlicher und privater Einrichtungen) geäußert. Als Entwicklungsrahmen für die weitere Gestaltung des Dorfkerns werden u.a. folgende Gesichtspunkte genannt:

- *Planungen erfolgen grenz- und projektüberschreitend*
- *Ein Kern / Treffpunkt soll entstehen*
- *Unterschiedlichen Bedürfnissen (Ruhe/Privatsphäre versus Attraktivität/Leben) wird Rechnung getragen*
- *Die Talstation ist auf kurzem Weg erreichbar*
- *Pisten führen bis in das Siedlungsgebiet*
- *Das Plateau Heimboden bleibt weitgehend verkehrsfrei*
- *Vorrang der Aufenthalts- und Wohnqualität*
- *Nutzungsdurchmischung am Standort und am/im Objekt*
- *Bestehende Einrichtungen wie Kirche und Friedhof werden als lokale Identifikationspunkte pietätvoll behandelt und in neu entstehende Orte integriert.*

Des Weiteren wird im REK 2010 ein Ausgleich zwischen den Mobilitätsbedürfnissen und Mobilitätswirkungen des Tourismus mit den Zielen „Qualitätstourismus“ und „Aufenthaltsqualität“ gefordert. Dies gilt insbesondere bei der Errichtung, Situierung und Konzeptionierung von Parkplätzen. Im Ortskern sind dabei Parkflächen für Tagesgäste nur in einem sehr beschränkten Maße vorgesehen. Zudem sollen Konzepte zur Entwicklung von Heimboden versuchen, attraktive Lösungen für Fußgänger zu finden sowie die Anbindung der Hotelgäste und der geplanten neuen Talstation an die Dorfabfahrt sicherzustellen.

### Flächenwidmungsplan

Laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Schröcken sind für den gegenständlichen Planungsbereich folgende Widmungen ausgewiesen:

- Wohngebiet gemäß § 14 Abs. 3 RPG
- Mischgebiet gemäß § 14 Abs. 4 RPG
- Freihaltegebiet gemäß § 18 Abs. 5 RPG
- Landwirtschaftsgebiet gemäß § 18 Abs. 3 RPG
- Vorbehaltsfläche Mischgebiet - Kirche gemäß § 20 RPG
- Vorbehaltsfläche Mischgebiet - Gemeindeamt gemäß § 20 RPG
- Vorbehaltsfläche Freifläche Landwirtschaftsgebiet - Bauhof gemäß § 20 RPG

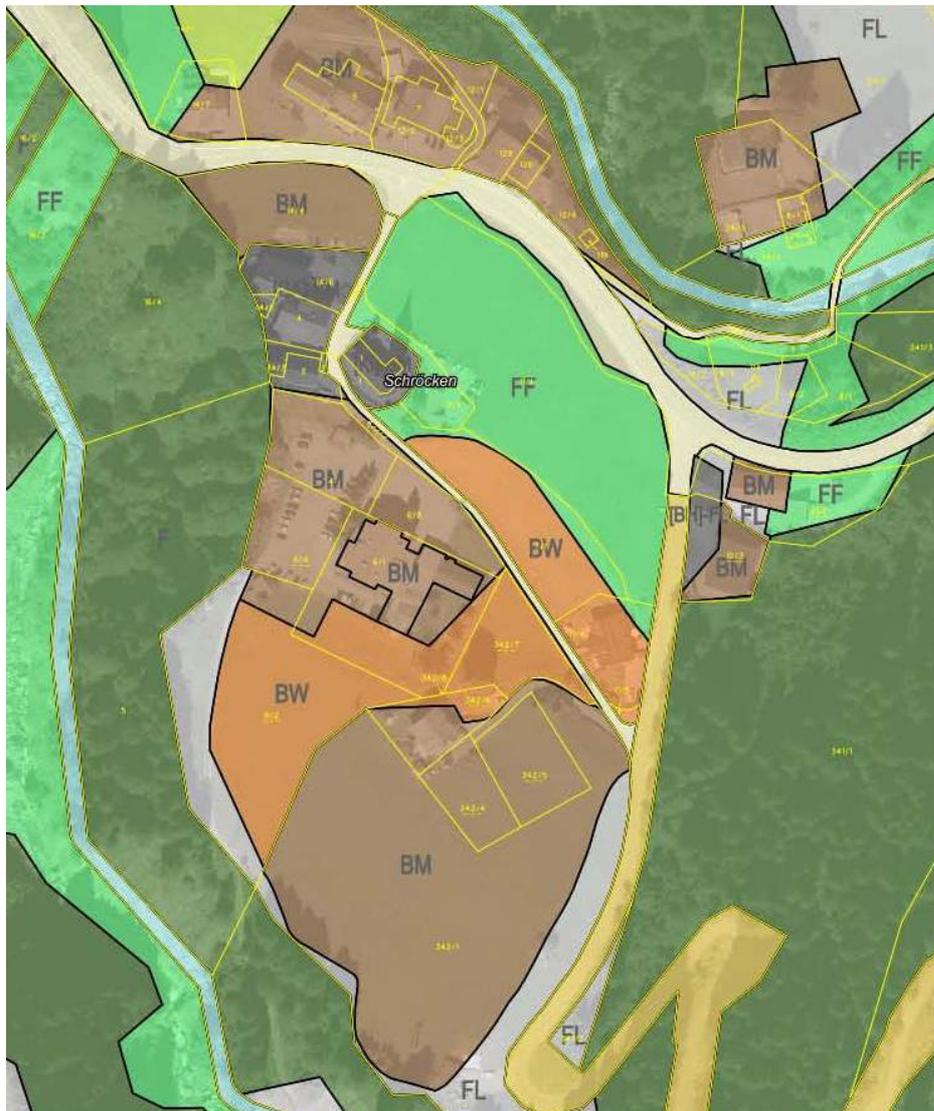


Abb.3: Flächenwidmungen in Heimboden (Ausschnitt VOGIS Juli 2013)

### Gefährdung durch Naturgefahren

Auf Grundlage des derzeit gültigem Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinverbauung ist ersichtlich, dass die Parzelle Heimboden teilweise von Gefahrenzonen bzw. Hinweis- und Vorbehaltsbereichen betroffen ist (Quellen: VOGIS Juli 2013):

– Rote Wildbachgefahrenzone der WLIV

In seinen Randbereichen ist die Parzelle Heimboden von der roten Wildbachgefahrenzone (WR) betroffen. In diesem Gefahrenzonenbereich liegen unter anderem Flächen nördlich der L200 sowie Flächen östlich der alten Landesstraße (entlang des Bachlaufes).

– Rote Lawinengefahrenzone der WLIV

Von der roten Lawinengefahrenzone (LR) sind neben Flächen im Bereich der Bregenzerach und im südöstlichen Teil des Betrachtungsbereich, insbesondere Flächen nördlich der L200 betroffen (unbebaute Bereiche zwischen der L200 und dem Schröckbach).



– Gelbe Gefahrenzone der WLV

Von der gelben Wildbachgefahrenzone (WG) sind innerhalb des Betrachtungsbereiches neben Randbereichen insbesondere die „Senke“, in der sich das Hotel Mohnenfluh befindet, sowie ein großer Teil der Verkehrsflächen, betroffen.

– Gelbe Gefahrenzone der WLV

Von der gelben Lawinengefahrenzone (LG) sind innerhalb des Betrachtungsbereiches neben Randbereichen insbesondere Flächen im östlichen Teil des Gebietes betroffen.

– Blauer Vorbehaltsbereich

Neben dem Taleinschnitt der Bregenzerach sind von dem Blauen Vorbehaltsbereich (Freihaltung für Schutzmaßnahmen) insbesondere die Bereiche östlich der alten Landesstraße (Bereich des Bachlaufes) sowie gegenwärtig unbebaute Bereich nördlich der Landesstraße betroffen.

– Brauner Hinweisbereich

Innerhalb des Braunen Hinweisbereiches (mit den Hinweisen „Rutschungen“ und „Steinschlag“) befinden sich gemäß Vogis (Stand 08/2013) in erster Linie Flächen östlich der alten Landesstraße. In diesem Hinweisbereich liegen dabei auch Teilflächen der Grundstücke GP 113 (Dorfladen) und 114 (Vereinehaus/Feuerwehr).

Gemäß Ausweisung der Abt. Schutzwasserbau/Gewässerentwicklung sind die innerhalb von Heimboden gelegenen Flächen von keiner Flussbaugefahrenzone betroffen. Ihre räumliche Lage befindet sich außerhalb der HQ 30 und HQ 100 Anschlaglinie (Quellen: VOGIS Juli 2013).

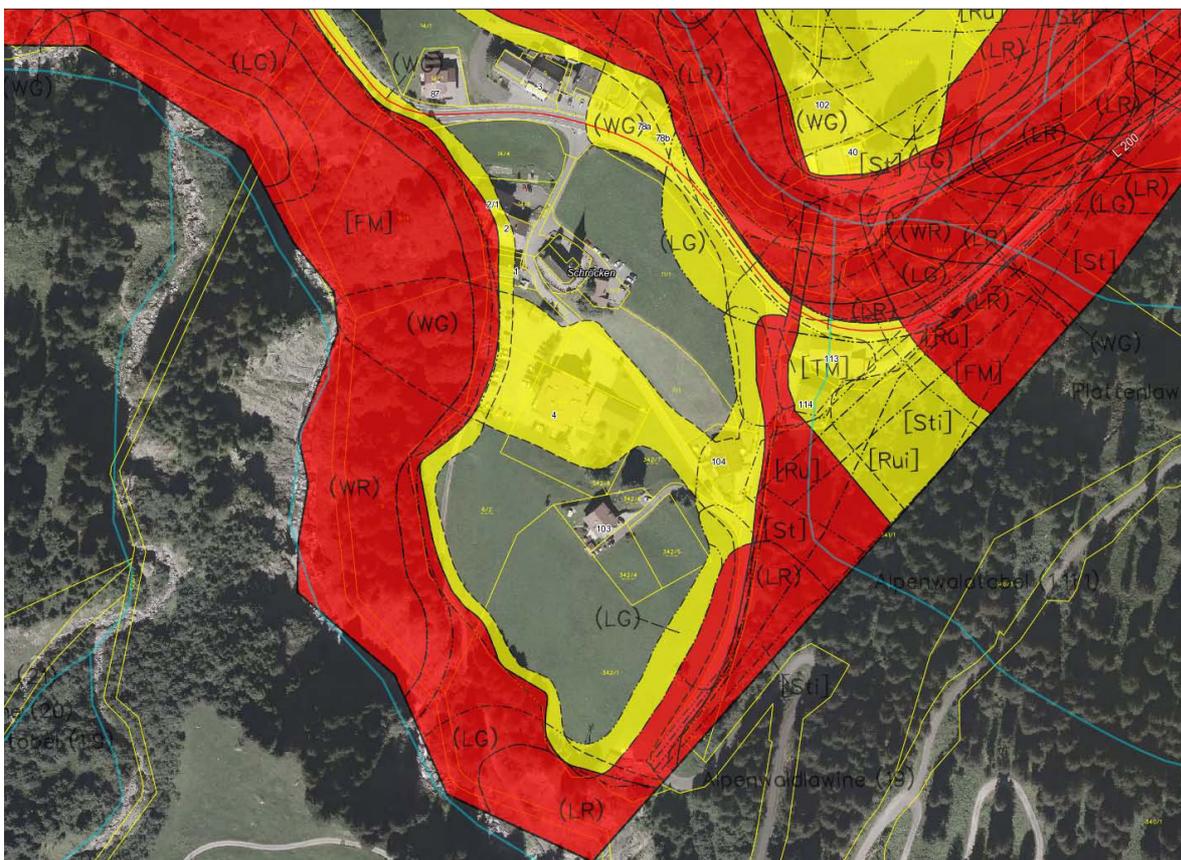


Abb.3: Übersicht Gefahrenzonen Heimboden (Ausschnitt VOGIS Juli 2013)



Es wird darauf hingewiesen, dass eine konkrete und detaillierte Beurteilung betreffend der Auswirkungen bezüglich einer möglichen Bebauung durch die zuständige Bezirksleitung für Wildbach- und Lawinverbauung grundsätzlich erforderlich ist.

### Entwicklungsvorhaben / Projekte

Die Erforderlichkeit des gegenständlichen Teil-REK ergibt insbesondere aus der anstehenden Entwicklung von Heimboden und den in diesem Zusammenhang geplanten Projekten. Folge Entwicklungsvorhaben befinden sich derzeit in Planung:

#### Talstation der neuen Dorfbahn

Mit der geplanten Dorfbahn soll eine Anbindung an das Schigebiet Schröcken/Warth und in weiterer Folge an das Schigebiet Lech erfolgen. Die Errichtung der Talstation für die Dorfbahn ist im östlichen Bereich des gegenständlichen Betrachtungsraumes geplant. Die Bergstation befindet sich im Bereich oberhalb des Körbersees.

#### Entwicklungsprojekt „Mohnenfluhareal“

Das bestehende Hotel Mohnenfluh soll zusammen mit dem südlich angrenzenden Areal im Zuge eines touristischen Vorhaben neu überplant werden. In diesem Zusammenhang wird das Bestandsgebäude des Hotels abgerissen. Neben einem Hotelbetrieb sind zudem Chalets geplant.

#### Tiefgarage

Im Zuge des Ausbaus der touristischen Infrastruktur soll auch ein Tiefgaragenprojekt und ein Busparkplatz realisiert werden. Die geplante Tiefgarage würde dabei zwischen der geplanten Talstation und dem Gemeindeamt errichtet werden, wobei laut dem REK 2010 ca. 100 – 150 unterirdische Stellplätze vorgesehen sind. Der Busparkplatz ist nördlich der geplanten Talstation zwischen der L200 und dem Schröckbach vorgesehen.

#### Apartmenthaus

Von Seiten der Schilifte Schröcken besteht Interesse, in unmittelbarer Nähe zur Talstation eine neues Appartementgebäude zu errichten.

#### Ausbau der Dorfabfahrt Schröcken

Um die durch den Ausbau der Bettenanzahl in Heimboden sowie durch die Errichtung der Talstation der „Dorfbahn“ zu erwartende erhöhte Aufkommen an Schifahrern auf der bestehenden „Dorfabfahrt“ bewältigen zu können, ist ein entsprechender Ausbau der Schipiste erforderlich. Dementsprechend soll im Bereich Heimboden eine bergseitige Verbreiterung und Bachquerung zugunsten einer breiteren Pistenfläche realisiert werden.



## ORTSPLANERISCHE BESTANDSANALYSE

### Bebauungsstruktur

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und den damit verbundenen Naturgefahren beschränkt sich der bebaubare Dauersiedlungsraum in der Gemeinde Schröcken auf wenige Flächen, so dass sich ein ausgeprägter Streusiedlungscharakter mit Weilern und Einzelhöfen entwickelte. Die Siedlungsstandorte in der am Fuße des Hochtannbergpasses gelegenen Gemeinde Schröcken verteilen sich auf einzelne Hanglagen, wobei die Weiler Heimboden (Dorfzentrum), Oberboden, Unterboden und Nesslegg Siedlungsschwerpunkte darstellen. Der Streusiedlungscharakter findet sich dabei auch in der Struktur und im Erscheinungsbild von Heimboden wieder, welches eine kleinteilige, weitläufige Bebauung in Form von wenigen Gebäuden in offener Bauweise aufweist. Innerhalb von Heimboden lässt sich dabei das Ensemble Pfarrkirche/Pfarrhof/Gemeindeamt als eigentlicher Dorfkern identifizieren. Während in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Dorfkern nur das Hotel Mohnenfluh zu finden ist, sind die weiteren Gebäude im Umfeld entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten (Topografie, Abbruchkante Bregenzerach, Schröckbach) und der Erschließungssituation (z.B. Bebauung an L200) situiert.

In ortsbaulicher Hinsicht prägt das authentisch wirkende Ensemble Pfarrkirche/Pfarrhof/Gemeindeamt das charakteristische Dorfbild. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die ortsprägende Bedeutung der röm.-kath. Pfarrkirche zu nennen, die aufgrund ihres Standortes am Hügel und den östlich angrenzenden Freiflächen als orts- und landschaftsprägendes Gebäude eine dominante Wirkung auf die Umgebung erzeugt.

### Nutzungsstruktur

Heimboden besitzt als Dorfzentrum eine wichtige zentrale Funktion für die gesamte Gemeinde Schröcken. Die Bedeutung des Dorfkerns liegt dabei insbesondere in folgenden Funktionen begründet:

- Sozialer Treffpunkt – öffentliche Räume: Kirche
- Sozialer Treffpunkt – halböffentliche Räume: Volksschule, Kindergarten
- Gemeindeverwaltung
- Nahversorgung (Dorfladen)
- Tourismus (Beherbergung, Gastronomie)
- Tourismusbüro (im Gemeindeamt)

Durch die vorhandene Bebauungsstruktur in Verbindung mit der Erschließungs- und Freifächensituation ergibt sich in Heimboden in räumlich-funktionaler Hinsicht kein einheitliches und zusammenhängendes Dorfbild. Es lassen sich vielmehr folgende Bereiche abgrenzen:

- Ortskern um die Pfarrkirche, Pfarrhof, Gemeindeamt in Verbindung mit dem benachbarten Hotel Mohnenfluh,
- Bebauung an der L200 um das Hotel Tannberg (Hotel, Gastronomie, Wohnen),
- Bebauung im Bereich L200/alte Landesstraße (Dorfladen, Feuerwehr/Vereinehaus),



- Einzelstandorte östlich des Hotel Mohnenfluh (Wohnen, Pensionen) sowie im Bereich des Schröckbaches.

Ein als Ortskern erlebbarer Bereich beschränkt sich räumlich auf einen relativ kleinen Bereich mit Pfarrkirche, Pfarrhof und Gemeindeamt, welcher als funktionales Dorfzentrum mit Kirche, Kindergarten, Schule und Gemeindeamt angesehen werden kann. Ergänzt wird dieser Bereich durch das südlich angrenzende Gebäude des Hotels Mohnenfluh, welches jedoch gegenwärtig nicht als touristischer Beherbergungsbetrieb genutzt wird und somit nicht zu Belebung von Heimboden beiträgt. Die derzeitige Situation des Hotels Mohnenfluh wirkt sich somit in negativer Weise auf die Attraktivität und das Ortsbild aus.

Ein als Ortsmittelpunkt erlebbarer Raum mit Aufenthaltsqualität ist nicht vorhanden, da weder der Bereich zwischen Kirche und Pfarrhof noch die als Parkplatz genutzte Freifläche beim Hotel Mohnenfluh entsprechende Qualitäten schafft. Ein „gefühlter“ Dorf- bzw. Gemeindemittelpunkt fehlt.

Neben den bebauten Bereichen finden sich in Heimboden einzelne Freiflächen bzw. nicht adäquat genutzte Gebäude und Räume (Areal Hotel Mohnenfluh), die für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

### Freiraumstruktur

In Schröcken ist die bauliche Struktur von Heimboden aufgrund der natürlichen Geländebeziehungen und der geringen baulichen Dichte eng mit dem Natur- und Landschaftsraum verzahnt. Aus der unmittelbaren Einbindung in die Landschaft bzw. der Verzahnung von „Dorf“ und „(Berg-)Landschaft“ ergeben sich vielfältige Qualitäten und ein einprägsamer Ortscharakter, was als positiver und identitätsstiftender Wert wahrgenommen werden kann. Innerhalb des Siedlungsbereiches überwiegt dabei der Naturcharakter, während im öffentlichen Raum die Freiraumgestaltung nur eine untergeordnete Rolle spielt. Freiräume bzw. Flächen, die als gestalteter öffentlicher Platz (im Sinne eines „Dorfplatzes“) dienen, sind im Dorfzentrum nicht vorhanden.

### Touristische Struktur

In der Gemeinde Schröcken entwickelte sich der Tourismus zum zentralen Wirtschaftsfaktor, wobei insbesondere der Wintertourismus ein unverzichtbares Standbein der Wirtschaftstreibenden darstellt. Dementsprechend bildet die touristische Infrastruktur – und das damit verbundene Angebot an Beherbergungseinrichtungen und dem Schigebiet Schröcken/Warth – ein inhaltlicher Schwerpunkt innerhalb der Gemeindeentwicklung. In Schröcken werden etwa 780 Betten (davon ca. 300 in Nebblegg) angeboten, so dass das Verhältnis Betten zu Einwohner 1 : 3,4 beträgt (vgl. REK 2010).

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Tourismusstandortes Schröcken ist vor allem die beabsichtigte Verbindung der Schigebiete Schröcken/Warth und Lech sowie die Anbindung von Heimboden an das Schigebiet durch eine Bergbahn („Dorfbahn“) von erheblicher Bedeutung, da darin wesentliche Entwicklungspotenziale für den Tourismus und somit auch für die weitere Gemeindeentwicklung gesehen werden.



Die touristische Infrastruktur in Heimboden beschränkt sich derzeit auf nur wenige Beherbergungsbetriebe (zwei Appartementshäuser, Hotel Gasthof Tannberg, Ferienwohnungshaus Bäckerei, Ferienwohnung im Pfarrhof), so dass sich innerhalb der Gemeinde Schröcken der räumliche Schwerpunkt von touristischen Einrichtungen sowie des Bettenangebotes in erster Linie auf Neßlegg konzentriert. Weiters fällt in Heimboden die Betriebsaufgabe des Hotels Mohnenfluh negativ ins Gewicht, da dieser Betrieb aufgrund seiner Größe und Lage ein funktionaler Schwerpunkt im Dorfzentrum darstellte und der gegenwärtige Zustand sich als Nachteil für die Belebung und das Ortsbild erweist.

## Erschließungsstruktur

### Verkehrstechnische Erschließung

Die überregionale Anbindung von Heimboden erfolgt durch die Landesstraße L200 (Bregenzerwaldstraße), welche als regionale Verbindungstrasse das Rückgrat der Verkehrserschließung in der Gemeinde Schröcken bildet. Der Straßenraum der Landesstraße stellt dabei ein prägendes Element von Heimboden dar, wobei der verkehrsbetonte Ausbau der Trasse – auch bei einer vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung – eine Zäsur innerhalb des Siedlungsbereiches entstehen lässt.

Die weitere Erschließung der bebauten Grundstücke in Heimboden ist durch untergeordnete Nebenstraßen gesichert.

### Fußwegenetz

Durch die weilerartige Struktur von Heimboden und der weitläufigen Siedlungsstruktur in der Gemeinde Schröcken ergaben sich bislang keine wesentlichen Anforderungen an ein durchgehendes, gut ausgebautes Fußwegenetzes als Verbindung zwischen den bebauten Standorten. Demgegenüber besitzt die Schröcken dagegen ein gut ausgebautes Wanderwegenetz, an welches auch die Parzelle Heimboden angebunden ist.

### Ver- und Entsorgung

Durch den Baubestand ist die Parzelle Heimboden mit einer Trinkwasserversorgungs-, Energieversorgungs- und Abwasserentsorgungseinrichtung erschlossen bzw. sind diese infrastrukturellen Einrichtungen mit einem vertretbaren ökonomischen Aufwand herstellbar.

## SWOT-Analyse Dorfzentrum Schröcken

Aufgabe der SWOT-Analyse ist es, aus einer Kombination der Stärken-Schwächen-Analyse und einer Chancen-Risiken-Analyse eine zukunftsfähige Strategie für das Dorfzentrum von Schröcken zu definieren, die alle wesentlichen Aspekte der bisherigen und zukünftigen Entwicklung berücksichtigt. Die SWOT-Analyse stellt dabei die Grundlage für die ortsplanerischen Zielsetzungen und Leitsätze, sowie der daraus abgeleiteten Maßnahmen dar.



### Stärken

- Ensemble Pfarrkirche/Pfarrhof/Gemeindeamt als funktionale, historische und soziale Mitte der Gemeinde Schröcken
- Bestand von Kindergarten und Volksschule als wichtige soziale Einrichtungen der Gemeinde
- Enge Verzahnung zwischen Dorf und (Berg-)Landschaft
- Dorfladen sichert Nahversorgung

### Schwächen und Defizite

- Durch die Kleinteiligkeit und die Bebauungsstruktur in Heimboden ergibt sich kein „starkes“ räumliches Zentrum mit ortsspezifischen Qualitäten
- Geringer Anteil an Wohnnutzung
- Geringe touristische Frequentierung im Vergleich zum Ortsteil Nesslegg (insbesondere im Sommer)
- Aufgabe des Hotelbetriebes im Hotel Mohnenfluh
- Keine direkte Anbindung zum Schigebiet Warth/Schröcken mittels einer Bergbahn
- Dorflift beim Hotel Mohnenfluh nicht mehr in Betrieb
- Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
- Fehlende größere zentrale öffentliche Fläche („Dorfplatz“)
- Investitionsdefizit (schwache innere Investitionsbereitschaft)

### Chancen für die zukünftige Entwicklung

- Erhalt und Weiterentwicklung zu einem attraktiven Dorfzentrum durch Ausbau ortsverträglicher touristischer Nutzungen und Stärkung der Wohnfunktion
- Ausbau touristischer Beherbergungsangebote in Heimboden
- Direkte liftbasierte Anbindung an das Schigebiet Schröcken/Warth im Zusammenhang mit Schigebietsverbindung nach Lech
- Sicherung von Kindergarten und Volksschule
- Sicherung der Nahversorgung (Dorfladen)
- Nutzung des ortsbaulichen Potenzials (Entwicklungsflächen) für eine Belebung und Attraktivierung
- Nutzung der bestehenden hohen Freiraumqualität (Verzahnung Dorf – (Berg-)Landschaft)
- Aufwertung des öffentlichen Raumes durch verkehrsberuhigte Bereiche und Grüngestaltung im Einklang mit der Bebauung
- Schaffung einer attraktiven Platzsituation als zentraler Begegnungsraum für die Gemeinde (Platz/Freifläche für Veranstaltungen, Treffpunkt, Platz zum Verweilen)



### Risiken für die zukünftige Entwicklung

- Veränderungen des Dorfcharakters und Verlust des ursprünglichen Erscheinungsbildes durch ortsuntypische Architektur (z.B. durch überdimensionierte touristische Infrastruktur)
- Attraktivitätsverlust durch Überfrequentierung bzw. durch Verkehrsbelastung im Zuge eines Ausbaus des touristischen Angebotes (insbesondere durch Talstation Dorfbahn). Höheres Verkehrsaufkommen erfordert zudem mehr Parkplatzbedarf.
- Verlust des Freiraumcharakters durch eine nicht in die Landschaft integrierte bauliche Entwicklung („Baumasse statt Landschaft“)
- Zweitwohnsitzthematik

## ENTWICKLUNGSSTRATEGIE UND ENTWICKLUNGSZIELE

Die Parzelle Heimboden soll als Dorfzentrum wichtige Grundfunktionen der Gemeinde erfüllen (z.B. Kirche, Volksschule, öffentlicher Begegnungsraum, Veranstaltungsort, Einkaufen, Verwaltung), so dass aus raumordnungsfachlicher Sicht zunächst die langfristige Sicherung der vorhandenen Einrichtungen gewährleistet sein muss. Das Dorfzentrum soll dabei auch zukünftig ein räumlich-funktionaler Schwerpunkt darstellen sowie als ein zentraler Identifikationsort für die Bevölkerung der Gemeinde Schröcken dienen.

Um darüber hinaus eine Belebung und damit verbundene Aufwertung zu erzielen, ist der Ausbau des touristischen Angebotes ein wesentliches Ziel der weiteren Entwicklung. Diesbezüglich gilt es, die Gratwanderung zwischen dem Erhalt eines ursprünglichen Erscheinungsbildes und touristischen Nutzungen zu bewältigen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht wäre darüber hinaus auch eine langfristige Stärkung der Wohnnutzung zu empfehlen, da dies wesentlich zu einer ganzjährigen Belebung des Dorfzentrums beitragen würde.

Im Zuge einer weiteren baulichen Entwicklung ist auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch gestalterische und verkehrstechnische Maßnahmen (Verkehrsberuhigung) sicherzustellen. Neben baulichen Ergänzungen bzw. Anpassungen kann die Bedeutung des Ortskernes zudem auch durch die Schaffung eines zentralen, öffentlichen Freiraumes als Veranstaltungs- und Begegnungsraum in Verbindung mit einer entsprechend qualitätsvollen Gestaltung unterstrichen werden.

### Entwicklungsansätze:

#### **Ortsplanung / Nutzungen**

- Weiterentwicklung von Heimboden zu einem „echten Dorfzentrum“ als Treffpunkt für die Bevölkerung und die Gäste.
- Identität des Dorfzentrums definieren und stärken.



- Das ortsbauliche Potenzial soll im Sinne der Unverwechselbarkeit von Schröcken genutzt werden.
- Abgestimmte bauliche Weiterentwicklung im Sinne einer Nutzungsverträglichkeit (ein touristisch motivierter Ausbau darf nicht dazu führen, dass sich Heimboden zu einem reinen Tourismusquartier entwickelt).
- Klare Positionierung und funktionale Aufwertung bzw. Stärkung des Dorfzentrums.
- Neue Impulse durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur (Beherbergung, liftgebundene Anbindung an das Schigebiet).
- Umsetzung eines neuen Konzeptes für das Hotel Mohnenfluh in Abstimmung mit den ortsbaulichen Zielen zum Erhalt eines charakteristischen Erscheinungsbildes.
- Neue bauliche Entwicklung der Freiflächen südlich des Hotels Mohnenfluh.
- Langfristige Stärkung der Wohnnutzung.
- Bauliche Entwicklungsvorhaben sollen das Dorfzentrum nicht nur in funktioneller, sondern auch in baulich ästhetischer Hinsicht ergänzen.
- Der Erhalt des bestehenden Freiraumcharakters und der Topografie ist am Rahmen von Neubauprojekten zu gewährleisten.

### **Entwicklungspotenziale**

Innerhalb der Parzelle Heimboden stehen einzelne unverbaute und bereits gewidmete Flächen, die sich aufgrund ihrer räumlichen Lage und der Erschließungssituation für eine bauliche Entwicklung eignen, für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Eine weitere bauliche Entwicklung muss sich dabei grundsätzlich an der Nachfrage innerhalb der Gemeinde bzw. an dem für die Tourismusdestination Schröcken für erforderlich erachteten Ausbau der touristischen Infrastruktur orientieren. Als Grundvoraussetzung für die bauliche Erschließung weiterer Flächen ist neben einer Eingliederung in den vorhandenen ortsbaulichen Rahmen, die Durchlässigkeit der Freiraumstruktur (Grünverbindungen, Sichtbezüge) und der Erhalt (bzw. Wiederherstellung) der ursprünglichen Topografie.

### **Freiraum**

- Aufwertung des öffentlichen Raums.
- Verzahnung zwischen Bebauung und Landschaft durch Erhalt von Freiflächen und Grünvernetzung.
- Berücksichtigung der vorhandenen Freiraumelemente im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung (Geländekanten etc.)
- Sicherung von ortsbildprägenden Freiräumen (Freifläche bei Kirche).
- Schaffung eines Dorfplatzes.
- Sicherstellung, dass die Baumassenentwicklung mit den topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten abgestimmt wird.

### **Verkehr**

- Der motorisierte Individualverkehr ist innerhalb von Heimboden möglichst fernzuhalten.
- Die Erschließungsstraßen innerhalb von Heimboden sollen als „öffentliche Räume“ über ihre erforderliche verkehrstechnische Funktion insbesondere Aufenthaltsqualitäten für Fußgänger bieten.



- Schaffung von „Eingangssituationen“ an der L200, welche das Dorfzentrum und ein neues Temporegime signalisieren.
- Situierung der Zu- und Abfahrten in möglichst kurzer Distanz zur L200.
- Fußgängerfreundlicher Ausbau der Ortsdurchfahrt (L200) (Verbreiterung Gehsteig, sichere Straßenquerungen).
- Der Hauptverkehr soll nicht über den Bereich Kirche/Pfarrhof/Gemeindeamt führen. Eine Umleitung und/oder eine unterirdische Anbindung in den dahinter gelegenen Siedlungsbereich sollte forciert werden.

### ***ORTSPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN FÜR DIE WEITERENTWICKLUNG DES ORTSZENTRUMS (HEIMBODEN)***

---

- Die Ursprünglichkeit und der gewachsene Charakter von Heimboden soll langfristig bewahrt werden.
- Attraktivierung und Belebung von Heimboden durch Stärkung der touristischen Infrastruktur, Ausbau der Wohnnutzung und Erhaltung eines lebenswerten (Wohn-)Umfeldes.
- Erhalt und Optimierung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für Bewohner, Besucher und Feriengäste.
- Qualitäten in der Ortsgestaltung und für den Tourismus erhalten bzw. entwickeln.
- Weiterentwicklung des Dorfzentrums zu einem (all)täglicher Begegnungs- und Lebensraum mit einer starken Identität.
- Die kleinräumlichen Standort-Potenziale aus Landschaft, Lage und Struktur sollen bewahrt, genutzt und ortsverträglich weiterentwickelt werden.
- Erhalt und Optimierung der Schlüsselfunktionen der Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Gemeindeamt, Nahversorgung) sowie die damit verbundene Konzentration im Dorfzentrum.
- Erhalt der Natur-Nähe als charakteristisches Merkmal von Schröcken.
- Erhalt bzw. Berücksichtigung der ortsbaulichen Qualität des Ensembles Pfarrkirche/Pfarrhof/Gemeindeamt.
- Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
- Schaffung eines öffentlichen Treffpunktes (öffentlicher Platz).



## **LEITSÄTZE ZUR WEITEREN ENTWICKLUNG DES DORFZENTRUMS VON SCHRÖCKEN**

Im Folgenden sind Leitsätze und Maßnahmen definiert, die als Orientierungsrahmen für weitere ortsbauliche Entscheidungen sowie als Grundlage für die Erstellung von Teil-Bebauungsplänen in der Parzelle Heimboden dienen. Den einzelnen Leitsätzen sind entsprechend der jeweiligen Zielkonzeption die aus ortsbaulicher Sicht erforderlichen Maßnahmen zugeordnet, welche in weiteren aufbauenden Schritten in zukünftige planerische Konzeptionen münden sollen.

Integrativer Bestandteil des gegenständlichen Teil-REK stellen darüber hinaus die beiliegenden Planunterlagen Maßnahmenplan und Baufelder-Plan dar. Diese dienen zur Verdeutlichung und räumlichen Darstellung von im Teil-REK formulierten Zielen und Maßnahmen.

### **Belebung und Attraktivierung des Dorfkerns durch Ausbau touristischer Infrastruktur und Wohnnutzung**

Neben dem baulichen Erscheinungsbild ist die Erhaltung und Stärkung der funktionalen Qualität des Dorfkerns sowie dessen Funktionsfähigkeit als Kommunikationsbereich für Einheimische und Gäste von großer Bedeutung. Eine Attraktivierung und ganzjährige Belebung von Heimboden ist deshalb im Rahmen der weiteren Entwicklung anzustreben und muss bei hinkünftigen Standortentscheidungen berücksichtigt werden. Hierbei ist zunächst ein Ausbau der touristischen Infrastruktur zu nennen, da der Tourismus die wirtschaftliche Grundlage der Gemeinde Schröcken darstellt und die Parzelle Heimboden ein Siedlungsschwerpunkt mit touristischem Aufwertungsbedarf und Entwicklungspotenzial für touristische Nutzungen darstellt.

Die touristische Ausrichtung orientiert sich an der Positionierung der Destination Schröcken im Qualitätssegment, wobei der Ausbau der Gästebetten in Beherbergungsbetriebe ein grundlegendes Ziel der Gemeinde darstellt (Vgl. REK 2010). Ein Ausbau von „kalten Betten“ gilt es dagegen zu vermeiden. Eine Erhöhung der Anzahl der Gästebetten erfordert grundsätzlich ein behutsames und abgestimmtes Vorgehen, um den authentischen Charakter von Schröcken zu bewahren. Zielkonflikte zwischen Freizeit- und Tourismusnutzungen und Beeinträchtigungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gilt es deshalb schon im Rahmen planerischer Überlegungen zu vermeiden, indem Projektplanungen für unterschiedliche Nutzungen frühzeitig miteinander abgestimmt werden und ein angepasstes Verkehrskonzept (Verkehrsvermeidung auf Nebenstraßen, Verkehrsberuhigung) die Grundlage bildet. Um die Attraktivität des Tourismusstandortes Schröcken zu gewährleisten, ist auch ein sozial, ökonomisch und ökologisch verträglicher Ausbau der technischen Infrastruktur erforderlich. Im Zuge dessen sind angebotsorientierte und bedarfsgerechte Entwicklungsprojekte wie die Errichtung einer Bergbahn als Anbindung von Heimboden an das Schigebiet, zielführend. Dabei ist zu beachten, dass durch die dadurch zu erwartende Zunahme von Tagesgästen der Erholungscharakter und die Authentizität von Heimboden nicht verloren geht und Räume geschaffen werden, die Ruhe bzw. Privatheit ermöglichen und die Ursprünglichkeit des Standortes vermitteln.

Neben einem weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur wäre aus raumordnungsfachlicher Sicht zudem eine langfristige Stärkung der Wohnnutzung zu empfehlen, da dies wesentlich zu einer ganzjährigen Belebung des Dorfkerns beitragen würde.



Für die weitere Entwicklung von Heimboden ist es wesentlich, dass zukünftige Planungen und Maßnahmen auf Grundlage eines übergreifenden Gesamtkonzeptes bzw. Handlungsrahmen erfolgen. Die sich dabei bietende Chance für die Entwicklung eines belebtes und zukunftsfähiges Dorfzentrum gilt es hierbei zu nutzen.

#### **Maßnahmen:**

- Klare Positionierung und funktionale Aufwertung des Dorfzentrums
- Bedarfsgerechter Ausbau von touristischer Infrastruktur
- Stärkung der Wohnnutzung
- Berücksichtigung eines ausgewogenes Nutzungsverhältnisses bei hinkünftigen Planungen
- Schaffung von verkehrsberuhigten Bereichen (Erschließungsstraßen) und attraktive Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum

#### **Konzentration von gemeinderelevanten Einrichtungen, touristischen Nutzungen und Wohnen im Dorfzentrum**

Die relativ dünne ländliche Infrastruktur muss auch weiterhin im Dorfzentrum von Schröcken gebündelt werden, um dadurch die Aktivität im Zentrum zu stärken und einen Begegnungsraum aller Generationen zu schaffen. Um ein belebtes und funktionsfähiges Dorfzentrum zu sichern, sollen zum einen soziale Einrichtungen (Schule, Kinderbetreuung etc.), kulturelle Einrichtungen (Kirche), Verwaltung und Einzelhandel erhalten und bedarfsbezogen weiterentwickelt werden. Ergänzend dazu soll im Rahmen der räumlichen Weiterentwicklung auch ein Ausbau der touristischen Infrastruktur erfolgen, da Heimboden innerhalb der Gemeinde Schröcken neben Neßlegg ein Entwicklungsschwerpunkt für die Hotellerie darstellt (Aufteilungsschlüssel gemäß dem REK 2010: Heimboden 2/3, Neßlegg 1/3). Um die Attraktivität von Heimboden im Winter zu steigern ist zudem über eine Bergbahn die direkte Anbindung des Standortes an das Schigebiet vorgesehen. Dementsprechend kommt der Bündelung touristischer Einrichtungen (z.B. Beherbergung, Bergbahn) in Heimboden eine besondere Bedeutung zu, die es zukunftsorientiert zu nutzen gilt.

Ziel ist es, die verschiedenen Flächenansprüche in ortsverträglicher Weise zusammenzuführen und ein attraktives, ganzjährig belebtes Dorfzentrum mit vielfältigen, gut miteinander harmonisierenden Nutzungen zu schaffen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass Schröcken nicht nur Tourismusstandort, sondern auch Lebensraum für die ortsansässige Bevölkerung ist und das Dorfzentrum gleichzeitig einen Identifikationsraum darstellt. Dementsprechend darf die weitere Entwicklung und der damit verbundene Ausbau der touristischen Infrastruktur nicht dazu führen, dass sich Heimboden zunehmend in Richtung Tourismusresort bzw. Feriensiedlung entwickelt und der historische Ortskern als reine Kulisse dient. Vielmehr sollte der Bestand an zentralen ortsbedeutenden Einrichtungen innerhalb des Dorfzentrums langfristig gestärkt sowie Kommunikations- und Begegnungsräume (Dorfplatz/Kirchwiese) geschaffen werden.

**Maßnahmen:**

- Bündelung und Sicherung zentraler Einrichtungen der Gemeinde und der Nahversorgung in Heimboden.
- Vermeidung ortskerntypischer Einrichtungen außerhalb des Dorfzentrums.
- Konzentration von touristischen Einrichtungen (insbesondere Hotellerie, Gastronomie) am Standort Heimboden (neben dem weiteren räumlichen Schwerpunkt Neßlegg)
- Ortsverträgliche Einbindung von touristischen Einrichtungen.
- Zur Stärkung des sozialen Lebens und des dörflichen Charakters ist die Schaffung eines attraktiven Begegnungsraumes („Dorfplatz“) anzustreben.

**Zukunftsfähige Weiterentwicklung durch behutsames Einfügen in den ortsbaulichen Rahmen unter Bewahrung vorhandener Qualitäten**

Die Identität von Schröcken baut neben der landschaftlichen Qualität auch auf dem ursprünglichen Charakter des Ortskernes von Heimboden mit dem Ensemble Pfarrkirche/Pfarrhof/Gemeindeamt auf, welches als gesellschaftliches und kulturelles Zentrum eine hohe Bedeutung für die Gemeinde besitzt.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der touristischen Infrastruktur am Standort Heimboden müssen neu hinzukommende Nutzungen mit dem vorhandenen ursprünglichen Charakter des Ortskerns bzw. mit dem Ensemble Pfarrkirche/Pfarrhof/Gemeindeamt in Einklang gebracht werden. Demnach erfordert ein lebendiges Gleichgewicht von unterschiedlichen Nutzungen die Berücksichtigung der bestehenden baulichen Gegebenheiten, wobei insbesondere die dominante Wirkung der Pfarrkirche zwingend erhalten bleiben muss. Neubauten sollen das Dorfzentrum demnach nicht nur in funktioneller, sondern auch in baulich ästhetischer Hinsicht ergänzen. Im laufenden Veränderungs- und Wandlungsprozess besteht dahingehend die Gefahr, dass die Bebauung um das kleinteilige Ensemble „Kirche-Pfarrhof-Gemeindeamt“ und das damit verbundene charakteristische Erscheinungsbild durch Neubauten stark überprägt wird. Um den vorhandenen Charakter von Heimboden als identitätsstiftendes Gemeindezentrum zu erhalten bzw. in zukunftsfähiger Weise weiterzuentwickeln, ist ein Einfügen in den bestehenden ortsbaulichen Rahmen eine Grundvoraussetzung. Unter einem „behutsamen Einfügen“ wird dabei die Orientierung an der in Heimboden bestehenden Maßstäblichkeit, Höhenstruktur, Gliederung, Kleinteiligkeit und gestalterischen Aspekten des baulichen Umfeldes sowie die Berücksichtigung ortsprägender Gebäude und der Landschaftsstruktur verstanden.

**Maßnahmen:**

- Ortsbildgerecht bauen (unter Berücksichtigung lokaler bzw. regionaler Bautraditionen).
- Berücksichtigung der Kirche als ortsbauliche Dominante im Hinblick auf die Höhengliederung von Neubauten. Die Bauhöhen von Gebäuden, welche in unmittelbarer Nähe der Kirche geplant werden, dürfen die Traufhöhe des Kirchenbaus nicht wesentlich überragen.
- Standortangepasste und ortsverträgliche Baumassenentwicklung
- Berücksichtigung des dörflichen Charakters bei Neu- und Umbaumaßnahmen



### Sicherstellung einer hohen Architektur- und Gestaltungsqualität durch Anwendung von geeigneten Steuerungswerkzeugen auf Basis einer qualifizierten Raumplanung

Neben der Gewährleistung der Funktionalität unterstützt die Gemeinde Schröcken als wichtiges ortsbauliches Ziel eine hohe bauliche Gestaltungsqualität in Verbindung mit einer authentischen und zeitgemäßen Weiterentwicklung der Wälder Bautraditionen. Maßgeblich ist eine anspruchsvolle, dem Standort und der Nutzung angemessenen architektonische Gestaltung von Gebäuden und ihrer Außenanlagen sowie die Qualität ihrer ortsbaulichen Einbindung. Ein nachhaltiges, ortsverträgliches Bauen erfordert dabei nicht nur die Berücksichtigung von wirtschaftlichen Aspekten und derzeit geltender allgemeiner Werte, sondern insbesondere eine Berücksichtigung der gewachsenen Identität von Schröcken.

#### **Maßnahmen:**

- Bedarfsbezogene Anwendung der Steuerungsinstrumente des Raumplanungsgesetzes.
- Erlassung eines Teil-Bebauungsplanes für die Parzelle Heimboden und die darin erfolgenden Festlegung von Bebauungsvorgaben für Neubauten.
- Berücksichtigung der lokalen Bautradition und des bestehenden ortsbaulichen Charakters im Zuge von Neu- und Umbaumaßnahmen.

### Erlassung von Teil-Bebauungsplänen zur Sicherstellung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung in Heimboden

Um die im gegenständlichen Teil-REK definierten Ziele und Maßnahmen im Sinne einer orts- und landschaftsverträglichen Weiterentwicklung umzusetzen, bedient sich die Gemeinde Schröcken insbesondere des raumplanerischen bzw. baurechtlichen Steuerungsinstrumentes Teil-Bebauungsplan. Dementsprechend darf die weitere bauliche Entwicklung innerhalb des im gegenständlichen Teil-REK definierten Geltungsbereiches grundsätzlich nur in Verbindung mit der Erlassung von Teil-Bebauungsplänen erfolgen, welche als Ergänzung zum allgemeinen Bebauungsplan der Gemeinde Schröcken die Bebauungsbedingungen für Neu-, Zu- und Umbauten innerhalb der Parzelle Heimboden festlegen.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht dient die Erstellung von Teil-Bebauungsplänen für den Bereich Heimboden der Umsetzung der grundsätzlichen ortsbaulichen Ziele und Überlegungen. Diesbezüglich werden im Zuge der Teilbebauungsplanerstellung insbesondere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, Dachgestaltung, Höhengliederung und Strukturierung der Baukörper als notwendig erachtet. Die im beiliegenden Baufelder-Plan definierten Bebauungsvorgaben stellen dabei die Grundlage für die Umsetzung der Ziele und Überlegungen in den nachfolgenden Teil-Bebauungsplänen dar. Mit Hilfe dieses Baufelder-Planes werden die baulichen Entwicklungsflächen innerhalb des im Teil-REK abgegrenzten Geltungsbereiches in einzelne Baufelder unterteilt, für welche entsprechend den ortsbaulichen Anforderungen und Nutzungsbestimmungen ortsbauliche Ziele definiert werden. Die räumliche Abgrenzung der im beiliegenden Plan dargestellten Baufelder erfolgt aus raumordnungsfachlichen Gründen nicht abschließend und ist im Zuge der Erstellung von Teil-Bebauungsplänen räumlich genau zu definieren.



Gemäß Baufelder-Plan werden folgende Baufelder ausgewiesen:

<b>Baufeld</b>	<b>Nutzungsbestimmung</b>	<b>Ortsbauliche Ziele</b>
<p><b>Baufeld A</b></p> <p>Zwischen Gemeindeamt und Landesstraße L200 (GP 14/4)</p>	Gemeinbedarf, Wohnen	<p>Höchstgeschosszahl: 3</p> <p>Offene, halboffene Bauweise</p>
<p><b>Baufeld B</b></p> <p>Im Bereich des Kirchbühels, zwischen Pfarrkirche und Landesstraße L200</p> <p>Eine räumlich konkrete Abgrenzung ist nicht definiert. Der räumliche Umfang ist im Zuge von Planungsüberlegungen bzw. im Rahmen der Aufstellung des Teil-BBPL festzulegen.</p>	Unterirdische Parkgarage	Die derzeit vorhandene Geländeausformung (Topographie) muss nach Beendigung der Bauausführungen wiederhergestellt werden, um den ursprünglichen Freiraumcharakter zu erhalten. (Festlegung HL Niveau Geländer Bestand)
<p><b>Baufeld C</b></p> <p>Im Zwickel Landesstraße L200 und alte Landesstraße</p>	Talstation Dorfbahn	Höchstgeschosszahl: 1
<p><b>Baufeld D</b></p> <p>Zwischen Landesstraße L200 und dem Schröckbachweg</p>	Busparkplatz	Höchstgeschosszahl: 1
<p><b>Baufeld E</b></p> <p>Östlich der Pfarrkirche (GP 7/1)</p>	Appartmenthaus, Wohnen	<p>Höchstgeschosszahl: 2-3</p> <p>Offene, halboffene Bauweise</p> <p>Absicherung der freizuhaltenden Bereiche im Bezug auf die Straßenraumgestaltung sowie unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse (beispielhafte Darstellung der Baugrenze)</p>
<p><b>Baufeld F</b></p> <p>„Mohnenfluhareal“ (Bereich zwischen Pfarrhof und dem auf GP 342/6 bestehendem Gebäude)</p>	Hotel, Appartments (touristische Beherbergung)	<p>Höchstgeschosszahl: 3-4</p> <p>Offene, halboffene Bauweise</p> <p>Absicherung einer orsbildverträglichen Bebauung unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung im Zusammenhang mit den bestehenden ortsbildprägenden Baustrukturen sowie Orientierung an diesen Strukturen aufgrund der gegebenen Höhenverhältnisse bestehender Bebauungen und der vorhandenen Topographie. Die Orientierung an der Pfarrkirche ergibt sich</p>



aus der ortsbaulichen Dominanz dieses zentralen Gebäudes, welche auch im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung zu erhalten ist.

Orientierung maximale Gebäudehöhe ü.A:  
TH H max. Traufe Kirche Bestand

Absicherung der freizuhaltenden Bereiche im Bezug auf die Straßenraumgestaltung sowie innere Durchwegungen und Freiräume unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse (beispielhafte Darstellung der Baugrenze).

<b>Baufeld G</b> Südlicher Teilbereich Heimboden	Chalets (touristische Beherbergung)	Höchstgeschosszahl: 2  Offene, halboffene Bauweise  Absicherung einer orsbildverträglichen Bebauung unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung im Zusammenhang mit der vorhandenen Topographie.  Absicherung der freizuhaltenden Bereiche im Bezug auf die Straßenraumgestaltung sowie innere Erschließung, Durchwegungen und Freiräume unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und vorhandener Baustrukturen (beispielhafte Darstellung der Baugrenze).
--	--	---

Die in der Beilage „Konzept-Baufelder“ dargestellten Baufelder stellen die grundsätzlichen ortsbaulichen Ziele und Überlegungen der Gemeinde dar und sind diese in einem Bebauungsplan weiter zu entwickeln und gemeinsam mit dem Projektwerber zu konkretisieren. Jedenfalls wird für die Bebauung dieser Baufelder aufgrund der komplexen ortsräumlichen Herausforderungen die Erlassung eines Teil-Bebauungsplanes als erforderlich erachtet. Die Baufelder befassen sich definitionsgemäß nur mit den nicht bebauten Bereichen. Die bereits baulich genutzten Bereiche im Handlungsbereich des Teil-REK sind in der selben Sensibilität weiter zu entwickeln und sind deshalb Um- und Zubauten, welche über die bestehende Baumasse hinausgehen, ebenfalls durch die Erlassung eines Teil-Bebauungsplanes zu regeln.

Dementsprechend wird der Gemeinde empfohlen, in Bezug auf den noch zu erlassenden Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet gem. § 28 RPG diesbezügliche Regelungen aufzunehmen und eine entsprechende Abgrenzung des Geltungsbereiches bezüglich dem Erfordernis der Erlassung von Teil-Bebauungsplänen vorzunehmen.

#### **Maßnahmen:**

- Innerhalb des im gegenständlichen Teil-REK definierten Geltungsbereiches ist für Neu-, Zu- und Umbauten die Erlassung eines Teil-Bebauungsplanes grundsätzlich erforderlich.



### Sicherung der Raumplanungsziele der Gemeinde durch Anwendung des Instrumentes der Vertragsraumordnung

Gem. § 38 a RPG „Privatwirtschaftliche Maßnahmen“ kann die Gemeinde zur Erreichung der Raumplanungsziele geeignete privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen. Dies vor allem im Zusammenhang mit der widmungsgemäßen Verwendung von Bauflächen. Im Zusammenhang mit zukünftigen Bauvorhaben im Handlungsbereich des Teil-REK sowie mit der Erlassung von Teil-Bebauungsplänen soll jedenfalls das Instrument der Vertragsraumordnung angewendet werden.

#### **Maßnahmen:**

- Anwendung der Vertragsraumordnung gemäß § 38a RPG.

### Sicherung und Erhalt der ursprünglichen Topographie sowie der bestehenden Grün- und Freiraumelemente

Für die alpine Gemeinde Schröcken ist der Zugang zur Berglandschaft ein zentrales Motiv für die gewachsene Identität, so dass die Auseinandersetzung mit dem Naturraum und die Verbindung von landschaftlichen und ortsbaulichen Merkmalen ein wesentlicher Aspekt im Zusammenhang mit der weiteren Gestaltung darstellt. Die ursprüngliche Topographie und charakteristische Freiraumelemente sind demgemäß als wesentliche Grundvoraussetzung für eine qualitätsbetonte und identitätsstiftende Entwicklung von Heimboden zu erhalten. Eine aktive räumliche bzw. bauliche Gestaltung bedingt somit eine intensive Auseinandersetzung mit dem Freiraum, da der Naturraum und die vorhandenen Landschafts- bzw. Freiraumelemente (z.B. Geländekanten) wesentlich den Charakter der Parzelle Heimboden prägen.

Es ist deshalb dauerhaft sicherzustellen, dass das durch geologische und topographische Gegebenheiten geprägte Erscheinungsbild des Dorfzentrums erhalten bleibt, da nur auf diese Weise eine Erlebbarkeit der ursprünglichen Topographie bewahrt werden kann. Um den Charakter von Heimboden weiterhin aufrecht zu erhalten, sollte deshalb im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung das ursprüngliche Geländeniveau erhalten bzw. nach Beendigung der Baumaßnahmen wiederhergestellt werden. Dies gilt ebenso für bestehende Freiraumelemente (z.B. Geländekanten), welche nicht zugunsten einer baulichen Überformung aufgeben werden sollten.

#### **Maßnahmen:**

- Einbettung der Baulichkeiten in die ursprüngliche Topografie (Erhalt des Geländeniveaus bzw. Höhenschichten).
- Erhalt von bestehenden Landschafts- und Freiraumelementen (Hangbereiche etc.) im Rahmen der Gestaltung von Außenanlagen.



### Freiraumvernetzung und Erhalt von ortsprägenden Freiräumen

Die Auseinandersetzung und die Verbindung von landschaftsprägenden und ortsbaulichen Merkmalen ist ein grundlegendes Element im Zusammenhang mit der weiteren Flächeninanspruchnahme und Gestaltung von Heimboden. In diesem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass der ortsbildprägende Freiraum östlich bzw. nördlich der Pfarrkirche („Pfarrwiese“) weitgehend von einer baulichen Nutzung freigehalten wird. Das dahinter stehende Motiv liegt in der Bedeutung dieses Freiraumes als Ergänzung des Ensembles Pfarrkirche/Pfarrhof/Gemeindeamt bzw. zur Betonung der dominanten ortsbaulichen Stellung der Pfarrkirche.

Im Hinblick auf die Ausgestaltung des Freiraumes wird des Weiteren eine Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes (Durchgrünung, Grünzüge etc.) von Heimboden gefordert. Obwohl es sich dabei um ein vergleichsweise kleines Gebiet handelt, erscheint diese Vorgabe zielführend, um eine landschaftsgerechte, offene Bauweise und eine an die Struktur der Gemeinde angepasste Positionierung von Gebäuden zu fördern.

#### **Maßnahmen:**

- Durchlässigkeit (Sichtbezüge, Durchgrünung) gewährleisten
- Erhalt der östlich an die Pfarrkirche befindlichen Freifläche. Bauliche Maßnahmen sind nach Möglichkeit unterirdisch auszuführen (Tiefgarage), wobei nach Errichtung der Baulichkeiten das ursprüngliche Geländeniveau wiederherzustellen ist.

### Sicherung und bedarfsbezogene Anpassung der Tourismus- und Freizeitinfrastruktur

Eine grundlegende Voraussetzung für den Tourismusstandort Schröcken ist der Erhalt und der bedarfsbezogene Ausbau des touristischen Angebots sowie der dafür notwendigen Infrastruktur. Im Zuge eines weiteren Ausbaus der Infrastruktur sind neben ökonomischen Aspekten und der Erlebnisqualität, insbesondere soziale und ökologische Gesichtspunkte sowie entsprechende Vernetzungs- und Anbindungsqualitäten (Anbindung an Beherbergungsbetrieben etc.) zu berücksichtigen.

Durch die in Heimboden geplante Talstation der „Dorfbahn“ und den Ausbau der Bettenanzahl ist es erforderlich, dass die Freizeitinfrastruktur und das touristische Angebot entsprechend angepasst bzw. ausgebaut wird. Dies dient einerseits zur Sicherung der touristischen Attraktivität des Standortes und zum anderen um das erhöhte Gästeaufkommen bewältigen zu können. Als weiterer Aspekt kommt zudem die Sicherheit der Gäste hinzu, was vor allem bezüglich der Pistenflächen von wesentlicher Bedeutung ist. In diesem Zusammenhang ist der Ausbau der Pistenfläche der „Dorfabfahrt“ ein grundlegendes Anliegen, um das in der Zukunft zu erwartende erhöhte Aufkommen an Schifahrern bewältigen zu können. Die dafür erforderlichen Maßnahmen betreffen insbesondere die bergseitige Verbreiterung und Bachquerung, wodurch eine größere Pistenkapazität ermöglicht wird.

Die wirtschaftlich notwendige Sicherung der Attraktivität von Schröcken und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit bezieht auch den Sommertourismus mit ein. Aufbauend auf Naturnähe, Ruhe und Ausgleich müssen auch grundlegende Voraussetzungen für einen funktionierenden Sommertourismus gewährleistet sein, um Heimboden auch im Sommer mit Leben zu füllen und eine



langfristige Basis für einen erfolgreichen Tourismus am Standort zu schaffen. Dies bezieht nach Bedarf auch die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Freizeitangebotes im Sommer mit ein. Demzufolge ist im Zuge der weiteren Planungen auch ein bedarfsbezogener, orts- und landschaftsverträglicher Ausbau der Sommerinfrastruktur mit in Betracht zu ziehen. Der Schwerpunkt sollte hierbei auf ein Angebot, welches auf ein ursprüngliches Naturerlebnis zielt, liegen (z.B. Ausbau Wanderwege und deren Anbindung an Heimboden).

#### **Maßnahmen:**

- Ausbau der Pistenfläche der Dorfabfahrt (Verbreiterung) unter Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten und natur- und landschaftsbezogenen Belangen.
- Verbesserung und bedarfsbezogener Ausbau der Sommerinfrastruktur (z.B. Wanderwege)
- Berücksichtigung aller Belange von Natur und Landschaft bei erforderlichen baulichen Maßnahmen zur touristischen Infrastruktur.

#### **Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum durch eine orts- und sozialverträgliche Verkehrsorganisation**

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes bzw. der Aufenthaltsqualitäten sollen innerhalb von Heimboden verkehrsberuhigende und verkehrsvermeidende Maßnahmen zur Anwendung kommen. Um eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu gewährleisten, sollen deshalb die Erschließungsstraßen außerhalb der L200 möglichst als verkehrsberuhigte Flächen nach dem Mischprinzip ausgestaltet werden. Die verkehrstechnische Funktion der bestehenden Erschließungsstraßen in Heimboden soll auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert werden, da die Nutzer innerorts überwiegend zu Fuß unterwegs sein werden. Eine zukunftsfähige Gestaltung des innerörtlichen Verkehrs erfordert dabei eine neu organisierte Verkehrsabwicklung unter Berücksichtigung der Interessen von Gemeinde und Anwohnern bzw. Grundstücksbesitzern.

Es ist vorgesehen, dass innerhalb des Dorfzentrums die bestehende Erschließungsstraße ab Höhe des Gemeindeamtes (bzw. auf Höhe einer Zu-/Abfahrt der Tiefgarage) als verkehrsberuhigte Zone bzw. Mischfläche ausgebildet wird, um für den Fußgänger (Gäste wie Ortsansässige) einen attraktiven öffentlichen Raum zu schaffen. In diesem Zusammenhang sollte insbesondere eine unterirdische Verkehrsführung für PKWs in Betracht bezogen werden, indem mit Ausnahme des Anlieferverkehrs der motorisierte Verkehr durch die geplante Tiefgarage geführt werden wird. Dabei sollen möglichst flächensparende und projektübergreifende Lösungen angestrebt werden, die im Bedarfsfall die synergetische Nutzung durch Beteiligte, Nutzer sowie Projektwerber und Grundeigentümer gewährleisten und in ihrer Gesamtheit dem Ziel der Gemeinde zur Schaffung einer verträglichen Verkehrsorganisation entsprechen.

Im Bereich der alten Landesstraße soll im Bereich der geplanten Talstation eine Mischfläche ausgebildet werden. Die Zufahrt zu diesem Straßenabschnitt soll zudem nur für berechtigte Verkehrsteilnehmer offen stehen. Die verkehrstechnische Anbindung der alten Landesstraße im östlichen Bereich von Heimboden an die L200 soll dagegen zukünftig über eine neue Zufahrt erfolgen, die östlich des Dorfladens und Vereinehauses verläuft.



Des Weiteren kommt in diesem Bereich hinzu, dass während der Wintersaison die Dorfabfahrt entlang der alten Landesstraße geführt wird, sodass im unteren Bereich dieser Straße unterschiedliche Verkehrsteilnehmer bzw. Nutzer aufeinander treffen. Um einen gesicherten Verkehrsablauf und die Sicherheit im öffentlichen Raum für alle Teilnehmer zu gewährleisten, ist demnach eine entsprechende Gestaltung und Verkehrsorganisation zwingend erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Landesstraße L200 gilt es, eine bessere Ablesbarkeit bzw. Wahrnehmung des Dorfkerns mittels „Eingangssituationen“ zu generieren. Im Zuge der Neuerrichtung der Talstation und von neuen touristischen Beherbergungsbetrieben sollten zudem gezielte Maßnahmen vorgesehen werden, um die Sicherheit von Fußgängern entlang der Ortsdurchfahrt gewährleisten zu können (Gehsteig, Straßenquerungen).

#### **Maßnahmen:**

- Die Straßenflächen in Heimboden sind südlich der Landesstraße L200 möglichst als verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Mischflächen / Begegnungszonen zu gestalten.
- Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes der Landesstraße (L200), um eine erhöhte Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger zu gewährleisten (sichere Straßenquerungen, Gehsteige).
- Schaffung von „Eingangssituationen“ durch gestalterische Maßnahmen an der Landesstraße zur besseren Wahrnehmung des Dorfkerns und Entschleunigung des Verkehrs.
- Situierung der Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen in möglichst kurzer Distanz zur Landesstraße.
- Der erforderliche innerörtliche Verkehr soll unterirdisch geführt werden (Tiefgarage). Der Anlieferungsverkehr ist dagegen über die neu geplante Verkehrsabwicklung im Bereich von Dorfläden und Vereinehaus zu führen.
- Zufahrt zum Straßenabschnitt zwischen der geplanten Talstation und dem Vereinehaus nur für berechtigte Verkehrsteilnehmer.
- Vermeidung von Verkehr im Bereich Pfarrkirche/Gemeindeamt/Pfarrhof durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen und gemeinschaftliche Nutzung von Synergieeffekten.

#### **Ortsverträgliche Organisation des ruhenden Verkehrs**

Der Ausbau touristischer Infrastruktur in Heimboden ist mit einem erhöhten Bedarf an Parkplatzflächen für PKWs und Busse verbunden, was sich nachteilig auf die Aufenthaltsqualität von Fußgängern sowie auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken kann.

Um eine Entlastung des Ortszentrums und des Ortsbildes zu bewirken, sollen insbesondere die für die touristischen Betriebe (Beherbergung, Dorfbahn/Schigebiet) erforderlichen Kfz-Stellplätze unterirdisch situiert werden. Aufgrund der vorgesehenen Anbindung von Heimboden an das Schigebiet (Talstation Dorfbahn) ist als notwendige Ergänzung zwischen der L200 und dem Güterweg Schröckbach eine oberirdische Parkplatzfläche für Busse geplant. Diese vorgesehene Parkfläche ist dabei möglichst landschaftsgerecht zu gestalten und die Anbindung an die gegenüberliegende Talstation über sichere Straßenquerungen herzustellen. Weitere oberirdische Parkplätze bzw. Halteflächen sollen dagegen nur in einem sehr beschränkten Maße vorgesehen werden.



Durch die Situierung eines Großteils des ruhenden Verkehrs in unterirdischen Parkgaragen soll vor allem eine hohe Aufenthalts- bzw. Wohnumfeldqualität gewährleistet werden. Entsprechend dieser Zielsetzung, ist es erforderlich, die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen direkt bzw. in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L200 unterzubringen.

Neben einer ortsverträglichen Parkraumorganisation in der Parzelle Heimboden bedarf es weiters einer sinnvollen Ergänzung durch den öffentlichen Verkehr (Dorfbuskonzept). Dies gilt insbesondere für die Wintersaison.

#### **Maßnahmen:**

- Unterbringung eines möglichst großen Anteil der Kfz-Stellplätze in unterirdischen Garagen.
- Situierung der Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen in unmittelbarer Nähe bzw. möglichst kurzer Wegdistanz zur Landesstraße L200.
- Orts- und landschaftsverträgliche Gestaltung von oberirdischen Stellplätzen. Dies gilt insbesondere für den geplanten Parkplatz zwischen der L200 und dem Schröckbach.
- Das bestehende Geländenniveau muss nach Errichtung der unterirdischen Baulichkeiten wiederhergestellt werden. Maßgabe hierfür ist die vor der jeweiligen Baumaßnahme vorhandene Topografie und Höhenschichtlinien.
- Eine Realisierung des geplanten Parkplatzes zwischen der L200 und dem Schröckbach erfordert die Berücksichtigung von sicheren Querungsmöglichkeiten über die L200 für Fußgänger.
- Kontinuierliche Abstimmung von neuen Projekten mit der Organisation des öffentlichen Verkehrs.

#### **Kirchwiese als Treffpunkt und Dorfmittelpunkt**

Zur Stärkung des sozialen Lebens und des dörflichen Charakters liegt ein wesentliches Ziel in der Ausbildung eines „echten“ bzw. erlebbaren Dorfzentrum, welches neben der Unterbringungen von zentralen Einrichtungen und ortsverträglicher Nutzungen ein attraktiver Treffpunkt für die Bevölkerung und Gäste darstellt. In diesem Zusammenhang ist als ein wichtiges funktionales Element des Dorfzentrums ist klar definierter öffentlicher Kommunikations- und Begegnungsraum („Dorfplatz“) zu schaffen. Eine solche Platzsituation ist als Ergänzung zum Ensemble Pfarrkirche/Pfarrhof/Gemeindeamt unmittelbar nördlich angrenzend an die Pfarrkirche angedacht und soll in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit dieser Bebauung stehen. Ein Grundgedanke liegt in der Ausgestaltung dieses Platzes mit der Bezeichnung „Kirchwiese“ als multifunktionaler Begegnungsraum mit Dorfcharakter, welcher im Stande ist, den Lebensraum Schröcken zu symbolisieren. Die „Kirchwiese“ soll insbesondere als Treffpunkt für die Bevölkerung und Gäste zu einem Begegnungsraum für alle Generationen werden sowie eine soziale, kulturelle und identitätsstiftende Mitte von Schröcken schaffen und diese zum Ausdruck bringen. Die Gestaltung soll den öffentlichen Freiraum aufwerten, zur Identitätsbildung beitragen, einen Dorfcharakter aufweisen sowie einen angemessenen Beitrag zu einer zukunftsfähigen Weiterentwicklung von Heimboden leisten.

Im südlichen Bereich der Kirchwiese ist eine geringe Anzahl von Stellplätzen für Kirchenbesucher und Besucher des Gemeindeamtes unterzubringen.



**Maßnahmen:**

- Gestaltung als offener Platz mit Pflanz- und Sitzbereichen.
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen mit Sitzmöglichkeiten.
- Platzkonzept soll mit einer entsprechenden Möblierung und Pflasterung eine erkennbare visuelle Identität schaffen.
- Berücksichtigung einer Mehrfachnutzung und Beispielbarkeit des Platzes.
- Eine mit dem Freiraum- und Gestaltungskonzept abgestimmte Situierung von einzelnen Stellplätzen

**BEILAGEN**

---

Plan 1: Konzept – Baufelder

Plan 2: Konzept – Maßnahmenplan