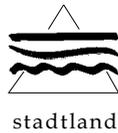


Gemeinde Sulzberg

Räumliches Entwicklungskonzept

Hohenems - Wien, Oktober 1997



Gemeinde Sulzberg

Räumliches Entwicklungskonzept	3
1. Vorbemerkung	3
2. Örtliche Vorzüge	4
3. Aufgaben in der Region	4
4. Angestrebte Wirtschaftsstruktur	5
5. Zu sichernde Freiräume	6
6. Angestrebte Siedlungsentwicklung und -gestaltung	8
7. Verkehrsabwicklung und Ausgestaltung des Verkehrswegenetzes	12
8. Weitere Vorgangsweise	13
Strukturanalyse	15
1. Bevölkerung	16
2. Wirtschaftliche Kenngrößen	17
3. Erholung und Freizeit	19
4. Natürliche Gegebenheiten und Naturwerte	20
5. Siedlungsstruktur - Siedlungsentwicklung	24
6. Baulandsituation	27
7. Landschafts- und Ortsbild	29
Anhang 1: Bewertung der Baulandeignung	33
Anhang 2: Haushaltsbefragung	46
1. Problemsicht und Anregungen der Bevölkerung	46
2. Anregungen zur Gemeindeentwicklung	47
3. Bau- und Wohnungswünsche	49
4. Fragebogen	53

Verfasser:

stadtland

Alge -Eichberger - Loacker - Zech

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Rudi Alge

Dipl. Ing. Herbert Bork

Dipl. Ing. Sibylla Zech

Hohenems - Wien, Oktober 1997



stadtland

Räumliches Entwicklungskonzept

1. Vorbemerkung

Mit dem Raumplanungsgesetz 1996 wurde der rechtliche Rahmen für das Räumliche Entwicklungskonzept (§ 11 VlbG. RPG 1996) geschaffen. Es formuliert die Grundsätze und Leitziele der Ortsentwicklung Sulzberg und bildet somit die Grundlage für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung. Die mittel- und langfristigen Entwicklungsperspektiven werden aufgezeigt und die Funktionen der Gemeinde und Ortschaften diskutiert.

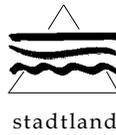
Das Räumliche Entwicklungskonzept besteht aus **Leitzielen** und aus einem **Räumlichen Leitbild** (Strukturskizze).

Leitziele werden in einem Zielkatalog formuliert. Die Gliederung folgt den im Raumplanungsgesetz definierten grundsätzlichen Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (§ 11, Abs 1).

Die Plandarstellung des Räumlichen Leitbildes zeigt in Überlagerung von Siedlungs- und Landschaftskonzept das räumliche Grundmuster der angestrebten Siedlungs- und Grünraumstruktur.

Das Räumliche Entwicklungskonzept basiert auf folgenden Grundlagen:

- Sichtung bestehender Planungen und Konzepte
- Ergebnisse der Strukturanalyse
- Haushaltsbefragung vom Dezember 1996
- Bewertung von Baulandeignungen
- Diskussionen mit den Gemeindeorganen (Bürgermeister, Vizebürgermeister, Gemeindevertretung)
- Präsentation und Diskussion mit der Sulzberger Bevölkerung in Sulzberg-Dorf und Thal



2. Örtliche Vorzüge

Die klimatischen Vorzüge von Sulzberg schaffen günstige Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität für die Bevölkerung und eine hohe Attraktivität für Erholungssuchende. Die im Vergleich zum Rheintal und Bodensee wesentlich weniger häufigen Nebeltage und weniger Bewölkung während der Herbst- und Wintermonate machen Sulzberg zum idealen Ziel von Kurzausflügen.

Der abwechslungsreiche Landschaftsraum und die landschaftsbildlich attraktive Lage auf dem Geländerücken (Aussichtsterrasse) sind zusätzliche maßgebende Faktoren für den Ausflugsverkehr und die hohe Wohnqualität.

Die landschaftlichen Gegebenheiten mit dem damit verbundenen Wohn- und Erholungswert sind das größte Kapital von Sulzberg, das es zu erhalten und sicherzustellen gilt.

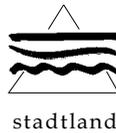
Die Gemeinde Sulzberg war in der Vergangenheit um eine möglichst kompakte Siedlungsstruktur in den beiden Siedlungszentren Sulzberg-Dorf und Thal bemüht. Diese für das Wohlbefinden der örtlichen Bevölkerung und die Attraktivität als Tourismusort maßgebliche Qualität gilt es behutsam weiterzuentwickeln.

3. Aufgaben in der Region

Sulzberg übernimmt aufgrund seiner naturräumlichen Lage wichtige Funktionen im Bereich Erholung und Ausflugsverkehr nicht nur für die Region Vorderwald sondern bis in die Region Rheintal/Bodensee und Lindenberg (Allgäu).

Die für die Größe von Sulzberg gute Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben und Geschäften widerspiegelt einerseits die Bedeutung des Ausflugsverkehrs für die örtliche Wirtschaft, andererseits die Rolle des Versorgungsortes für die benachbarten Orte (Doren).

Die landschaftlichen Vorzüge und das Angebot im Tourismus leisten einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität der Region "Vorderer Bregenzerwald" als Fremdenverkehrsregion und Ausflugsregion.



4. Angestrebte Wirtschaftsstruktur

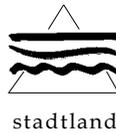
Eine wachsende Bevölkerungszahl und ein hoher Auspendleranteil machen Anstrengungen notwendig, das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu verbessern. Dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, daß in der Land- und Forstwirtschaft mit einem weiteren Verlust an Arbeitsplätzen zu rechnen ist. Der Anteil von Beschäftigten in diesem Wirtschaftssektor ist mit 36,6% vergleichsweise noch außerordentlich hoch.

Aufgrund der Lage eignet sich Sulzberg als Standort für Kleinbetriebe, die in erster Linie auf das örtliche Arbeitskräfteangebot zurückgreifen. Dazu zählen kleine Produktionsbetriebe. Um die Ansiedlung von Kleinbetrieben zu ermöglichen, sind dafür notwendige Flächen zu sichern. Mögliche Beeinträchtigungsfaktoren (Störung des Orts- und Landschaftsbildes, Störung der Wohnqualität durch Lärm, Verkehrsaufkommen, Geruchs- und Schadstoffemissionen) sind dabei in Betracht zu ziehen.

Sulzberg verfügt für seine Größe über ein großes Angebot an Handels- und Dienstleistungsbetrieben, die nicht nur wichtige Versorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung erfüllen, sondern auch für den Ausflugsverkehr von Bedeutung sind. Die Konzentration dieser Betriebe auf Sulzberg-Dorf gilt es zu erhalten. Ergänzend dazu ist darauf zu achten, daß im zweiten Siedlungsschwerpunkt Thal eine eigene Nahversorgung (Dorfladen) aufrecht erhalten werden kann.

Neben der Landwirtschaft liegt der Schwerpunkt der Wirtschaft in Sulzberg im Fremdenverkehr. Die dominante Rolle des Gaststätten- und Beherbergungswesens wird sich bei einem weiteren Rückgang der Land- und Forstwirtschaft noch verstärken. Das wichtigste Kapital des Fremdenverkehrs ist neben der klimatischen Gunstlage das attraktive Landschaftsbild. Fremdenverkehrsprojekte sind daher möglichst orts- und landschaftsbildverträglich zu verwirklichen.

Der Fremdenverkehr profitiert in hohem Maße von einer möglichst vielfältigen Kulturlandschaft. Zur Sicherstellung dieser Voraussetzung für den sanften Tourismus ist die Rolle der Land- und Forstwirtschaft in der Kulturlandschaftspflege zu stärken. Die Zusammenarbeit von Fremdenverkehr und Landwirtschaft ist weiter auszubauen.



5. Zu sichernde Freiräume

Das wertvolle Landschaftsbild der Gemeinde Sulzberg ist gekennzeichnet von einem Wechsel von Wald- und Wiesenflächen. Dieser landwirtschaftlich geformte Naturraum ist durch geeignete Maßnahmen (Pflegeprämien, Sicherung der Existenz der Landwirtschaft) zu erhalten.

Abgesehen von den bestehenden Siedlungsschwerpunkten und einigen landwirtschaftlichen Weilern und Einzelgehöften ist der Landschaftsraum von weiterer Bebauung freizuhalten.

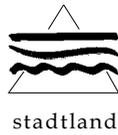
Sulzberg-Dorf

Der ausgedehnte Flach- und Hochmoorkomplex Moos (westlich des Dorfkernes Sulzberg) zählt zu den bedeutendsten Biotopen des Vorderwaldes. Durch die Siedlungsnähe ist dieses Moor besonders stark unterschiedlichen Nutzungsansprüchen ausgesetzt. Weitere Siedlungsentwicklungen und Freiraumnutzungen (z.B. Sportflächen, Landwirtschaft) haben auf dieses wertvolle Biotop Rücksicht zu nehmen.

Das Ortsbild von Sulzberg wird wesentlich durch die markante Lage auf der Geländekuppe geprägt. Die unverbauten Hangbereiche rund um den Dorfkern sind wesentlicher Teil von Sulzberg und untrennbar mit dem charakteristischen Erscheinungsbild verbunden. Diese unverbauten Freiflächen (nördlicher und südlicher Kirchbühel) gilt es daher im Interesse des Ortsbildes unbedingt zu erhalten.

Der Fremdenverkehr als wichtige wirtschaftliche Grundlage verlangt neben einem intakten und attraktiven Landschaftsbild nach Flächen für Freizeitnutzungen. Dazu zählen Wanderwege, Langlaufloipen und Schiabfahrten. Im Zuge künftiger Siedlungsentwicklung ist darauf zu achten, daß durch Bebauungen die Freiflächenutzungen nicht erschwert, unattraktiv oder verunmöglicht werden.

Der Loipenstart an der Lindenschwender Straße ist in seiner jetzigen Form zu sichern und der dafür notwendige Freiraum von Bebauung freizuhalten.



Thal

Die reich strukturierte und abwechslungsreiche Hangzone gehört zum charakteristischen Orts- und Landschaftsbild von Thal und ist als Teil der Identität der Ortschaft zu erhalten. Weitere Siedlungsentwicklungen in den Hangbereich (wie in Oberdreienau erfolgt) sind zu vermeiden.

Die Ebenen der Talau an der Rotach bilden einen großen, zusammenhängenden, Landwirtschaftsbereich und zählen zu den wenigen ebenen Flächen der Gemeinde. Zusammen mit den zur Rotach fließenden Hangbächen und deren Begleitgehölz bilden sie einen reich gegliederten und wertvollen Landschaftsraum, den es zu erhalten und von weiterer Bebauung freizuhalten gilt.

Die kulturlandschaftlich wertvollen Flächen des Hangbereiches und der Rotachau drohen bei einem weiteren Rückgang der Landwirtschaft brachzufallen bzw. zu verwalden. Durch geeignete Förderung der Landschaftspflege ist das abwechslungsreiche und attraktive Landschaftsbild (Wechsel von Wiesen, Weiden und Wäldern, verbunden mit bewegtem Relief) zu sichern und zu erhalten.

Der für die Schiabfahrt notwendige Freiraum ist von Bebauung freizuhalten. Die Abfahrt bis zum Parkplatz an der Gemeindestraße ist weiterhin zu gewährleisten.

6. Angestrebte Siedlungsentwicklung und -gestaltung

Siedlungsentwicklungen in der Gemeinde Sulzberg sind in den beiden Siedlungsschwerpunkten Sulzberg-Dorf und Thal zu konzentrieren. Im Ortsteil Fahl sind bauliche Entwicklungen im Bereich bestehender Baulandwidmungen vertretbar.

Außerhalb dieser Siedlungsschwerpunkte sind bauliche Entwicklungen nur vorstellbar, wenn sie im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Landwirtschaft stehen.

Traditionelle Bau- und Siedlungsformen sind bei künftigen Baumaßnahmen verstärkt aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Die Schaffung einer orts- bzw. regionsspezifischen Baukultur - mit einem Schwerpunkt auf Verwendung des nachwachsenden Rohstoffes Holz - ist zu fördern.

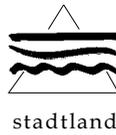
Durch Vorgaben seitens der Gemeinde ist insbesondere im Hangbereich eine möglichst landschafts- und ortsverträgliche Bebauung sicherzustellen.

Sulzberg-Dorf

Der großteils kompakte Siedlungskörper von Sulzberg-Dorf ist wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes und trägt entscheidend zur Identität der Gemeinde bei. Künftige Siedlungsentwicklungen haben sich dieser Struktur anzupassen.

Kompakte Siedlungsentwicklungen verlangen nach einer aktiven Bodenpolitik durch die Gemeinde. Größere verfügbare Flächen sind notwendig, um eine möglichst geordnete bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Eine ausführliche Bewertung von verschiedenen Flächen im Gemeindegebiet (vgl. Baulandbewertung) ergab im Bereich Sulzberg-Dorf fünf Bereiche, die sich für eine Nutzung als Bauland eignen würden. Eine Siedlungsentwicklung auf allen Bereichen gleichzeitig ist aus ortsplanerischer Sicht nicht vertretbar, sondern hat stufenweise - abgestimmt auf Bedarf und Verfügbarkeit der Grundstücke - zu erfolgen. Die Standorte sind somit vorrangig als mittel- bis langfristige Reserveflächen zu verstehen.



Bereich 1: Westlich altes Zollamt

Durch die Lage in einer Geländemulde eignet sich dieser Bereich aus orts- und landschaftsbildlicher Sicht gut für eine Bebauung. Von Vorteil ist auch die relative Nähe zum Ortskern. Da es sich hierbei nicht um eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes, sondern um die Entwicklung eines neuen Ortsteiles (vergleichbar mit dem Ortsteil Badhaus) handelt, ist eine geordnete Erschließung und Bebauung des Bereiches von besonderer Bedeutung. Aus ortsbildlicher Sicht ist dringend zu beachten, daß dieser neue Ortsteil baulich nicht mit den umgebenden Siedlungsflächen zusammenwächst, sondern durch Grünbereiche (Grünzüge) von diesen getrennt erlebbar ist.

Zu klären sind vordringlich die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungsansprüche sowie die Verfügbarkeit der Flächen.

Bereich 2: Lindenschwender Straße, Loipenstart

Der Standort schließt direkt an den bestehenden Siedlungskörper von Sulzberg-Dorf an. Durch die prominente Lage auf einem Geländerücken ist die Silhouette in diesem Bereich orts- und landschaftsbildlich besonders empfindlich. Außerdem dient ein Teil des Gebietes im Winter als Ausgangspunkt für die Langlaufloipe. Unter Berücksichtigung dieser Prämissen ist eine Abrundung des Siedlungsgebietes in diesem Bereich vertretbar.

Bereich 3: Kronenbühel

Dieser zentrumsnahe Südhang in direktem Anschluß an das bestehende Siedlungsgebiet eignet sich gut für eine Siedlungserweiterung. Abzuklären ist die Erschließungsfrage, da durch bereits erfolgte Bebauung die Zufahrtsmöglichkeit erheblich eingeschränkt wurde.

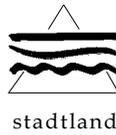
Bereich 4: Wolfsbühel

Südlich angrenzend an die bestehende Bebauung ist die Siedlungsausweitung in eine zweite oder dritte Bautiefe aus raum- und landschaftsplanerischer Sicht bei einer qualitativ ansprechenden Bebauung als verträglich einzustufen. Es gilt zu beachten, daß die Bebauung nur in der nördlichen Hälfte der Parzelle 1375/2 erfolgt und nicht zu weit nach Süden reicht.

Bereich 5: gegenüber Bauunternehmen Haller

Teile dieses Bereiches sind bereits als Erwartungsfläche - Betriebsgebiet gewidmet. Aufgrund der ebenen Fläche sollte dieses Gebiet vorrangig für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben genutzt werden. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungsansprüche sind vorweg abzuklären (im Nahbereich befindet sich ein im Nebenerwerb bewirtschafteter Hof).

Im Bereich Brucktobel ist - in Zuordnung zu den bestehenden Gebäuden - eine kleinräumige Nutzung als Gewerbegebiet denkbar. Die Lage am Ortsanfang würde zu keiner Belastung des Ortskernes durch Ab- und Zulieferverkehr führen.



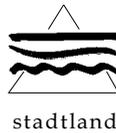
stadtland

Abgesehen von den möglichen Baulanderweiterungsbereichen sind die vorhandenen äußeren Siedlungsgrenzen zu halten.

In Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete ist die Änderung ungünstiger Baulandwidmungen anzustreben. Dies trifft besonders auf folgende Bereiche zu:

- nördlicher Kirchbühel
Hierbei handelt es sich um einen für das Ortsbild wichtigen unbebauten Bereich, der die Sichtbeziehung auf die Kirche und die markante Siedlungskante von Sulzberg ermöglicht. Eine Bebauung der Flächen würde das charakteristische Ortsbild wesentlich verändern. Zusätzlich liegen diese Flächen im Einzugsbereich wichtiger Trinkwasserquellen.
- südlicher Kirchbühel
Diese Flächen liegen ebenfalls in einem für das Ortsbild sensiblen Hangbereich und im Einzugsbereich einer Trinkwasserquelle. Die Baulandwidmung ist in diesem Bereich soweit anzupassen, als daß die Quelfassung weiterhin gewährleistet werden kann und daß die wichtigen Sichtbeziehungen auf den Kirchbühel erhalten bleiben.
- Betriebsgebiet Widum (nördlich Bauunternehmen Haller)
Das Betriebsgebiet ist einerseits aufgrund seiner Lage und Form für Betriebsansiedlungen ungünstig zu erschließen. Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung sind zu befürchten. Andererseits besitzen die Flächen eine hohe ökologische Wertigkeit (Moorpflanzen, Nähe zum Waldrand).

Bei einer Rückwidmung der Flächen ist in Gesprächen mit den Grundeigentümern zu klären, wie ein Ausgleich gefunden werden kann (z.B. Widmungs- oder Flächentausch).



stadtland

Thal

Das Siedlungsband von Thal, das sich der Gemeindestraße entlang zieht, ist charakteristisches Merkmal des Ortsteiles und bei weiteren Siedlungsentwicklungen zu berücksichtigen. Künftige Bautätigkeiten haben sich dieser Struktur anzupassen.

Die Bebauung entlang der Gemeindestraße ist bis zu einer zweiten Bautiefe vertretbar. Nur im Bereich Volksschule ist eine Aufweitung des linearen Siedlungskörpers zur Entwicklung eines Dorfkernes wünschenswert.

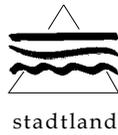
Bauliche Entwicklungen im Hangbereich sind künftig zu vermeiden. Bereits erfolgte Siedlungsentwicklungen am Hang sind soweit möglich nur noch abzurunden und nicht auszuweiten (z.B. Oberdreienau).

Aus der Bewertung der Baulandeignung stellten sich jene Bereiche für eine Bebauung als geeignet heraus, die direkt an der Gemeindestraße liegen. Es handelt sich hierbei weitgehend um Auffüllen von Baulücken und um Abrundungen des Siedlungsgebietes.

Bei einer baulichen Entwicklung entlang der Gemeindestraße ist darauf zu achten, daß reizvolle Aus- und Einblicke in die umgebende Landschaft (Rotachauen, Hangbereich) erhalten bleiben.

Die Rücknahme von Baulandgrenzen ist östlich der Kirche anzustreben, um hier eine bauliche Entwicklung in den Hangbereich zu vermeiden. Orts- und landschaftsbildliche Gründe sprechen hier neben der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb gegen eine bauliche Nutzung.

In Unterdreienau, wo eine zeitgemäße Abwasserbeseitigung mit hohen Kosten verbunden ist, ist die Baulandgrenze auf den Bestand bzw. auf das erforderliche Ausmaß zurückzunehmen, um den Charakter eines ländlichen Weilers zu erhalten bzw. zu entwickeln.



7. Verkehrsabwicklung und Ausgestaltung des Verkehrs- wegenetzes

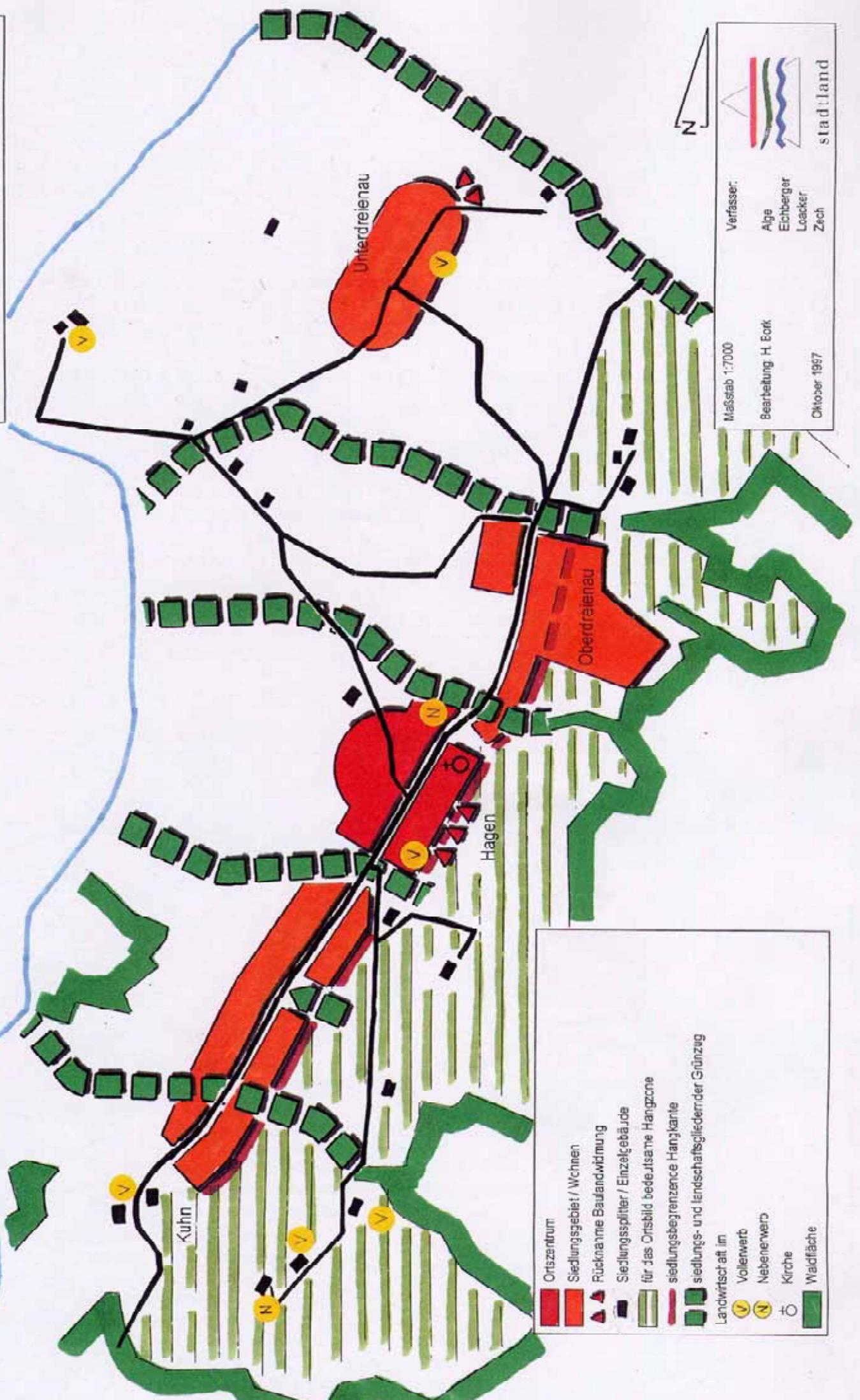
Die Gemeinde Sulzberg hat mit der Umgestaltung des Dorfplatzes und der Anordnung eines Großteils der Parkplätze am Ortseingang bereits wesentliche Vorkehrungen getroffen, negative Auswirkungen des Ausflugsverkehrs in Grenzen zu halten.

Die im gültigen Flächenwidmungsplan vorgesehene Umlegung der Landesstraße L20 in den Bereich nordwestlich des Ortskernes (Kirchbühel) ist aus landschafts- und ortsbildlicher Sicht nicht zu empfehlen. Nicht gerechtfertigt ist diese Ortsumfahrung auch aus verkehrsplanerischer Sicht, da das Verkehrsaufkommen (abgesehen von einigen wenigen Tagen mit starkem Ausflugsverkehr) für eine solche aufwendige Verkehrsumlegung zu gering ist.

Bei der Erschließung von neuen Baugründen ist darauf zu achten, daß Straßen im Hangbereich möglichst landschaftsschonend angelegt werden und ohne aufwendige Kunstbauten auskommen.

Räumliches Entwicklungskonzept

Räumliches Leitbild
Thal



- Ortszentrum
- Siedlungsgebiet / Wohnen
- Rücknahme Baulandwidmung
- Siedlungspflaster / Einzelgebäude
- für das Ortsbild bedeutsame Hangzone
- siedlungsbegrenzende Hangkante
- siedlungs- und landschaftsgliedernder Grünzug
- Landwirtschaft im
- Vollenwert
- Nebenerwerb
- Kirche
- Wadfläche

Verfasser:
Alge
Eichberger
Loacker
Zech

Maßstab 1:7000

Bearbeitung H. Eork

Oktober 1997

stad : land

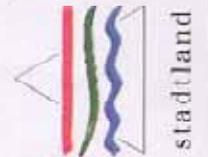
Räumliches Entwicklungskonzept

Räumliches Leitbild
Sulzberg-Dorf

Brenner

	Ortszentrum
	Siedlungsgebiet / Wohnen
	Siedlungsgebiet / Betriebe
	Siedlungsgebiet / Öffentliche Einrichtungen
	Bereich für planmäßige Erweiterung des Siedlungsgebietes / Wohnen
	Langfristige Baulandreserve
	Bereich für planmäßige Erweiterung des Siedlungsgebietes / Betriebe
	Rücknahme Baulandwidmung
	Siedlungssplitter / Einzelgebäude
	Landwirtschaft im Vollerwerb
	Nebenerwerb
	Kirche
	Sportplatz
	für das Ortsbild bedeutsame Hangzone
	siedlungsgliedernder Grünzug
	wervolle Biotopfläche
	Waldfläche
	Quellschutzgebiet

Verfasser: Age Echberger, Loacker Zech
 Maßstab 1:7000
 Bearbeitung: H. Bok
 Oktober 1997



8. Weitere Vorgangsweise

Das Räumliche Entwicklungskonzept bildet die Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Der nächste Schritt in der örtlichen Raumplanung von Sulzberg ist somit die Überarbeitung des gültigen Flächenwidmungsplanes aus dem Jahre 1976.

Bereits bei der durchgeführten Strukturanalyse zeigte sich, daß der mehr als zwanzig Jahre alte Flächenwidmungsplan der heutigen Situation und den aktuellen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Der gültige Flächenwidmungsplan basiert auf einem (analogen) Kataster, der nicht dem aktuellen Rechtsbestand entspricht. Dadurch ergeben sich einerseits Unsicherheiten bei der Abgrenzung der Flächenwidmung, andererseits entsprechen Widmungen nicht den bestehenden Nutzungen.

Änderungen des aktuellen Flächenwidmungsplanes ergeben sich auch durch die Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes. Für die Umsetzung der formulierten Entwicklungsziele bedarf es einer Aktualisierung bzw. Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Sulzberg.

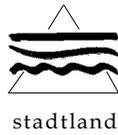
Und nicht zuletzt die Neukundmachung des Raumplanungsgesetzes vom 6. August 1996 erfordert eine Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes.

Im § 59, Abs.1;Übergangsbestimmungen heißt es:

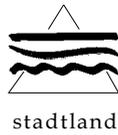
Die Flächenwidmungspläne sind innerhalb von fünf Jahren ab dem 1. August 1996 dem § 14 Abs. 5 und 6 (bzgl. Betriebsgebiete) und dem § 20 Abs. 1 (bzgl. Vorbehaltsflächen) anzupassen.

Erfordernisse und Vorschläge zur Änderung des Flächenwidmungsplanes

- Aktualisierung der der Katastergrundlage (Ersetzen des alten Katasterplanes durch den -teilweise noch zu aktualisierenden - digitalen Kataster).
- Angleichung und Abstimmung der Widmungsgrenzen mit dem aktuellen Katasterstand (dies betrifft insbesondere den Ortsteil Thal).
- Aktualisierung des im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachten Waldbestandes. Nachtragung zwischenzeitlich erfolgter Aufforstungen, Wiederbewaldungen und ggf. Rodungen.
- Nachtragung des aktuellen Straßenbestandes (Berücksichtigung der an den Landesstraßen durchgeführten Umbauarbeiten).
- Ggf. Entfernung des Projektes L20 (nördliche Ortsumfahrung).



- Anpassung der Ersichtlichmachung von Materialseilbahnen und Hochspannungsleitungen an den aktuellen Bestand.
- Ersichtlichmachung der Quellschutzgebiete.
- Differenzierung der Betriebsgebiete in die nach neuem Raumplanungsgesetz definierten Kategorien 1 und 2.
- Festlegung von Vorbehaltsflächen für öffentliche Einrichtungen (Öffentlicher Zweck) auf Grundlage der Definition nach § 20 RPG 1996
- Anpassung der Baulandwidmungen an den im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen:
 - Rücknahme der Baulandwidmung im Bereich Nördlicher Kirchbühel
 - Rücknahme der Betriebsgebietwidmung im Bereich Widum (nördlich des Baugeschäftes Haller)
 - Rücknahme von Baulandwidmungen im Hangbereich von Thal und im Bereich Unterdreienau.
 - Ausweisung neuer Bau(erwartungs)flächen für eine geordnete Siedlungsentwicklung (lt. Räumlichem Entwicklungskonzept)



Strukturanalyse

Nachfolgend werden als Erläuterung zum Räumlichen Entwicklungskonzept die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Strukturanalyse zusammenfassend dargestellt. Grundlage für die Analyse der räumlichen Situation sind vorhandene Planunterlagen sowie Erhebungen vor Ort. Ergänzend dazu wurden auf Basis statistischer Daten (Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur, Gebäudebestand) Entwicklungstendenzen ermittelt.

Kern dieser Zusammenfassung bilden neben einer detaillierten Ermittlung der Baulandreserven Analysepläne zu den Themen:

- Flächenwidmung und Baulandreserven
- Flächennutzung
- Natur- und Landschaftsraum
- Orts- und Landschaftsbild

Das engere Bearbeitungsgebiet umfaßt den Ortskern von Sulzberg (Dorf, Widum, Badhaus) sowie den Ortsbereich von Thal. Sofern es für den weiteren Planungsprozeß relevant ist, wurde das gesamte Gemeindegebiet in die Betrachtung miteinbezogen.

1. Bevölkerung

	Absolut	Entwicklung in % (1951=100%)
1951	1464	100%
1961	1474	101%
1971	1561	107%
1981	1507	103%
1991	1577	108%
1996	1681	115%

Quelle: ÖSTAT, Gemeinde Sulzberg

Nach geringen Verlusten in den 70er Jahren steigt die Bevölkerungszahl seit der Volkszählung 1981 wieder an. Der Zuwachs in den 80er Jahren ist auf die positive Geburtenbilanz zurückzuführen (1981 - 91: +103 Personen oder +6,8%), die Wanderungsbilanz hingegen war leicht negativ (-33 Personen oder -2,2%). Besonders hoch ist die Bevölkerungszunahme in den letzten fünf Jahren (1991 - 96: +7%). Sulzberg liegt somit genau im Bezirksdurchschnitt, jedoch etwas unter dem Landesdurchschnitt (1991 - 96: +8%).

Unter der Annahme, daß die Bevölkerung innerhalb der nächsten fünf Jahre etwa im gleichen Ausmaß zunehmen wird, ergibt sich in dieser Dekade eine Wachstumsrate von rund 13%.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 3,4 Personen/Haushalt (Stand: Volkszählung 1991) und liegt somit deutlich über dem Landesschnitt (2,9 Personen/Haushalt).

	Minimalvariante +5% / Dekade	Mittelvariante +8% / Dekade	Maximalvariante +13% / Dekade
1996	1.680	1.680	1.680
2001	1.720	1.750	1.790
2006	1.760	1.820	1.900
2011	1.800	1.890	2.020
2016	1.850	1.960	2.150

Unter Zugrundelegen einer künftigen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3 Personen ist in 10 Jahren Bauland für 30 - 70 Haushalte, in 20 Jahren für 60 - 160 Haushalte erforderlich.

2. Wirtschaftliche Kenngrößen

Kenndaten zur Wirtschaftsstruktur				
			Entwicklung 1981 - 1991	
	1981	1991	absolut	in %
Beschäftigte am Wohnort	733	756	23	3%
Auspendler	279	372	93	33%
Einpendler	50	73	23	46%
Index des Pendlersaldos	60,7	60,4		
Beschäftigte am Arbeitsort	504	457	-47	-9%

Quelle: ÖSTAT

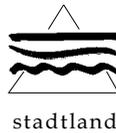
Die Arbeitsplatzsituation hat sich in Sulzberg im Zeitraum von 1981 bis 1991 deutlich verschlechtert. Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort ging um 9% zurück. Es sind 1991 zwar mehr Sulzberger als 1981 beschäftigt (+3%), die Beschäftigten müssen jedoch vermehrt in andere Gemeinden auspendeln. Obwohl die Zahl der Arbeitsplätze zurückging, stieg das Ausmaß der Einpendler. Dies ist ein Hinweis dafür, daß sich der Verlust an Arbeitsplätzen insbesondere im Bereich der Land- und Forstwirtschaft vollzog, während im Dienstleistungssektor mehr Arbeitskräfte (aus anderen Gemeinden) benötigt werden.

Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftssektoren				
Wirtschaftssektoren	1981		1991	
	absolut	in %	absolut	in %
Land- und Forstwirtschaft	235	46,7%	167	36,6%
Industrie, Gewerbe, Bauwesen	101	20,0%	105	22,9%
Dienstleistungen	168	33,3%	185	40,5%
Gesamt	504	100%	457	100%

Quelle: ÖSTAT

Der Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft zeigt sich auch in der Abnahme der in der Landwirtschaft tätigen Wohnbevölkerung (1981: 29,4%; 1991: 16,8%). Heute befinden sich im Nahbereich von Sulzberg-Dorf und Thal 29 Landwirtschaftsbetriebe, wobei 18 Höfe noch im Vollerwerb bewirtschaftet werden.

Das ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägte Sulzberg wandelt sich in eine Wohn- und Dienstleistungsgemeinde (Fremdenverkehr). 1991 ist erstmals die Zahl der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor höher als in der Land- und Forstwirtschaft. Aufgrund ihrer Funktion als Ausflugsort ist in der Gemeinde Sulzberg das Gaststätten- und Beherbergungswesen der wichtigste Wirtschaftszweig.



stadtland

Im Ortskern befindet sich der Großteil der (Ausflugs-)Gasthöfe. Thal hat hingegen nur einen Gasthof und keine Fremdenbetten.

Fremdenverkehrsbetriebe 1996		
	Betriebe/ Vermieter	Bettenzahl
Hotels und Gasthöfe	8	128
Pensionen	4	58
Privatzimmer	11	65
Ferienheim	1	55
Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Appartements	29	187
Gesamt	53	493

Quelle: Verkehrsamt Sulzberg

Für Sulzberg von größerer Bedeutung ist die Sommersaison, in der die Nächtigungszahlen gegenüber der Wintersaison mehr als doppelt so hoch sind:

Winter 1994/95: 13.431 Nächtigungen

Sommer 1995: 27.279 Nächtigungen.

Nahversorgung und Gemeinbedarfseinrichtungen

Sulzberg verfügt für seine Größe über ein relativ großes Angebot an Geschäften und Dienstleistungsbetrieben. Der Fremden- und Ausflugsverkehr dürfte einen wesentlichen Anteil am Umsatz dieses Wirtschaftszweiges ausmachen.

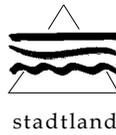
Sulzberg-Dorf

Lebensmittelgeschäft
Sennerei
Bäckerei
Metzgerei
Bekleidung
Schuhgeschäft
Elektrogeschäft
Raumausstatter

Baugeschäft
Trafik
Post/PSK
Bank/Sparkasse
Lagerhaus
Friseur
Autohaus/Werkstätte

Thal

Dorfladen
Bank/Sparkasse



Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Sulzberg gemäß der zentralörtlichen Funktion vorhanden:

Sulzberg-Dorf	Thal
Gemeindeamt	Kindergarten
Kindergarten	Volksschule
Volksschule	Kirche
Kirche / Pfarrzentrum	Feuerwehr
Altersheim	
Feuerwehr	

3. Erholung und Freizeit

Der Landschafts- und Naturraum Sulzbergs erfüllt wesentliche Erholungsfunktionen. Das dichte Wanderwegenetz und Langlaufloipen im Winter dienen nicht nur der örtlichen Bevölkerung zur Naherholung, sondern sind auch für die Bewohner der Region von großer Bedeutung. Die klimatische Gunstlage (weitgehend nebelfrei, Sonnenterrasse) lockt Tagesausflügler aus dem Rheintal und aus dem benachbarten Deutschland an.

Das Wanderwegenetz wird durch einen Fitneß-Parcour (nördlich des Dorfkerns) und eine grenzüberschreitenden Naturlehrpfad in Oberreuthe ergänzt. Im Ortsteil Gmeind (außerhalb des Bearbeitungsgebietes) steht den Erholungssuchenden eine Wassertretanlage zur Verfügung.

In den letzten Jahren verlor der Wintersport aufgrund schneeärmerer Winter an Bedeutung. Dies trifft vor allem die Schilifte (Dorf und Thal), die nur mehr wenige Tage in der Saison in Betrieb sind.

Der westlich vom Dorfkern gelegene Sportplatz (Bereich Langen) verfügt über ein Fußballfeld und vier Tennisplätze. Ein weiterer, kleiner Sportplatz (Tschutterplatz) ist der Volksschule Thal zugeordnet.

4. Natürliche Gegebenheiten und Naturwerte

(nach Biotopinventar Nordvorarlberg, 1987 und Erläuterungen zur Bodenkarte für den Bezirk Bregenz, 1978)

Klimatische Besonderheiten

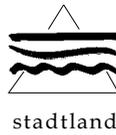
Zur klimatischen Charakteristik von Sulzberg seien nur einige wenige Eckdaten herausgegriffen, die in besonderem Bezug zu den wirtschaftlichen Möglichkeiten in diesem Landschaftsraum - vor allem in Hinblick auf Landwirtschaft und Fremdenverkehr - stehen:

Im Vergleich zum Rheintal (Bregenz mit 48 Nebeltagen) weist Sulzberg durchschnittlich lediglich 35 Nebeltage im Jahr auf, obwohl Sulzberg mit 1937 mm eine wesentlich höhere Niederschlagssumme zu verzeichnen hat als Bregenz (1428 mm). Im Gegensatz zur Talebene sind die Niederschläge gleichmäßiger übers Jahr verteilt, rund die Hälfte des Jahresniederschlages fällt während der Hauptvegetationszeit von April bis August.

Während in den tieferen Regionen, am Bodensee und im Rheintal, die Sommermonate am wenigsten bewölkt sind (5 - 6 Zehntel) und in der kälteren Jahreszeit, besonders im Spätherbst, die Bewölkung am größten ist (7,5 Zehntel), ist es in den höheren Lagen umgekehrt: Hier sind Frühling und Sommer stärker (6 - 6,5 Zehntel), Herbst und Winter dagegen am wenigsten bewölkt (4,5 - 5 Zehntel).

Dieses kleinräumige klimatische Phänomen ist besonders für den Ausflugsverkehr wirtschaftlich von hoher Bedeutung, da Sulzberg in der kalten Jahreszeit seine Vorteile als "Sonnen-" und "Aussichtsbalkon" ausnützen kann.

Eine geschlossene Schneedecke sollte es in einer Höhe von 1.000 m durchschnittlich im Zeitraum vom 9. 12. bis 24. 3. geben. Die Wechselhaftigkeit des Wetters in den letzten Jahren und die weltweit feststellbare Klimaerwärmung lassen aber in Höhenlagen unter 1.000 m ein sicheres Schnee- und damit Wintersportangebot zu einem zunehmend unverlässlichen Faktor werden.



stadtland

Naturraum und erhaltenswerte Biotope

Geologie

Geologisch gehört der gesamte Sulzberg zur Molassezone. Das Vorkommen und der Wechsel der charakteristischen Gesteine (Sandsteine, Mergel und Konglomerate/Nagelfluh) und deren Lage (steil oder flach einfallend) bestimmen das Relief und sind die Ursache für einige typische Biotope des Gebietes.

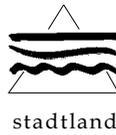
Die Nordwestseite des Sulzberges hat mit dem Großteil des Bildsteiner Höhenrückens Anteil an der sogenannten "Granitischen Molasse", die eine eigenständige geologische Einheit und Landschaftsform bildet. Kalkarme, teils harte Sandsteine erzeugen durch enge Lagerung der steil gestellten Schichten ein "waschbrettartiges Relief".

Fließgewässer

Die Bäche fließen entlang der Schichtfugen (in Bildstein) oder quer zu diesen ab (z.B. Eyen-, Bucher, Hompmann- und Standbach). Zwischen Fahl und der Ortschaft Thal ist diese Gebietsbesonderheit gut erlebbar. Hier quert die Straße eine ganze Zahl von Bächen und Rinnsalen, die in der Talau der Rotach meist noch von schönen Ufergehölzen gesäumt sind.

Bei diesen auffallenden Molassebächen, einem Fließgewässertyp eigener Prägung, ist das Bachbett nur abschnittsweise mit Lockermaterial verfüllt, mehrfach ähnelt es einem künstlichen Betongerinne oder schießt über schräg einfallende Felsplatten. Ähnliches ist auch entlang steil gestellter Konglomeratbänke festzustellen, wie etwa ganz eindrucksvoll beim Müselbach am östlichen Sulzberg.

All diese Bäche fließen in mehr oder weniger markanten, landschaftsgliedernden Tobeln, deren Steilhänge mit überwiegend sehr naturnahen - da schwer zugänglichen - Wäldern bestockt sind.



Bodenverhältnisse

Neben der Ausbildung einer charakteristischen Landschaftsform mit typischer Oberflächengestalt, Bächen und naturnahen Waldtobeln wirken sich die Eigenheiten der granitische Molasse auch in der Bodenbildung und dadurch in der natürlichen und der menschlich geprägten (anthropogenen) Vegetation aus: Da sich auf den steilen Felsschichten wenig eiszeitliche Moränenablagerungen halten konnten, haben sich auf den vorherrschenden Sandsteinen sauer bis stark sauer reagierende "silikatische Felsbraunerden" entwickelt.

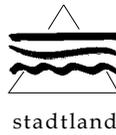
Naturausstattung und landschaftliche Eigenart

Auf den nährstoffarmen Böden sind naturnahe Fichten-Tannenwälder mit einem hohen natürlichen Fichtenanteil und typischen Säurezeigern als Begleitpflanzen (Heidelbeere, Rippenfarn usw.) der vorherrschende Waldtyp.

Aufgrund von Parzellen und Bereichen, die aus der landwirtschaftlich Nutzung ausscheiden und aufgeforstet werden, hat sich die Waldfläche in den letzten Jahren immer mehr vergrößert. Besonders auffallend ist diese Entwicklung im Ortsgebiet von Thal, wo in erster Linie Lichtungen und steile, schwer bewirtschaftbare Hänge verwalden. Der Naturraum und das Landschaftsbild drohen dadurch ihre Vielfalt und Abwechslung zu verlieren.

Das Kulturland steht aus Sicht der Biotopausstattung in schroffem Gegensatz zu den naturnahen Bachtobeln und Wäldern. Naturnahe Elemente der traditionellen Kulturlandschaft, wie nährstoffarme Bürstlingsweiden, Feldgehölze und Streuobstbäume sind im Vorderwald selten geworden. Das Grünland selbst ist durch moderne Bewirtschaftungstechniken mit intensiver Nährstoffzufuhr (Gülle, Mist und Kunstdünger), hohe Mähfrequenz und chemische Unkrautbekämpfung sehr artenarm geworden.

Die ökologisch und landschaftlich wertvollsten und noch immer am stärksten von Zerstörung bedrohten Charakterbiotope des Sulzberges sind die bedeutenden Hoch- und Zwischenmoore, die z.T. in unmittelbarer Siedlungsnähe in den Geländevertiefungen des Sulzberger Höhenrückens bis heute erhalten geblieben sind.



Laut der Vorarlberger Biotopkartierung aus dem Jahr 1987 weist die Gemeinde Sulzberg lediglich einen Anteil von 4,0% Biotopfläche am gesamten Gemeindegebiet auf. Davon wurden 0,39 km² als pflegebedürftig eingestuft (v.a. einschnittige, ungedüngte Streuwiesen).

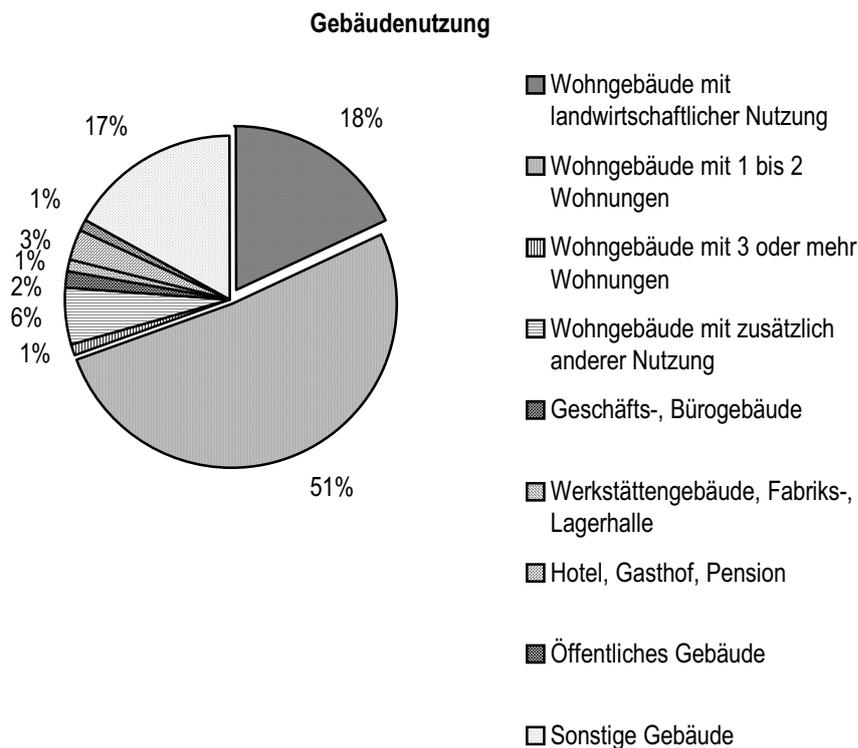
Trotz dieses vergleichsweise geringen Anteiles an besonders schutzwürdigen Biotopen weisen Sulzberg und Thal (wie oben beschrieben) eine ganz charakteristische landschaftliche Eigenart auf. Diese ortstypischen Besonderheiten der Naturausstattung sind natürliches Kapital für die Ortsentwicklung und den Tourismus, die es gilt, künftig stärker zu berücksichtigen.

Besonders schutzwürdige Biotope (lt. Biotopinventar Nordvorarlberg 1987)			
Nr.	Name	Fläche (ha)	Kurzbeschreibung / Biototyp
1.	Moore südlich Köhlerweg	1,04	Hoch- und Zwischenmoore von weitgehender Natürlichkeit
2.	Moos (westlich Dorfzentrum)	16,60	Ausgedehnter Flach- und Hochmoorkomplex
3.	Moor im Elsaholz	0,71	weitgehend ursprüngliches Zwischenmoor mit Moorwaldumrahmung
4.	Langmoos u. Wildrosamoos	3,60	Komplex aus Flach- und Zwischenmooren
10.	Rotachau bei Dreienau	5,00	Auwälder und Feuchtwiesen in naturnaher Zusammensetzung
11.2	Moor unter Zollhaus	0,20	Sehr artenreiches Davallseggenmoor

5. Siedlungsstruktur - Siedlungsentwicklung

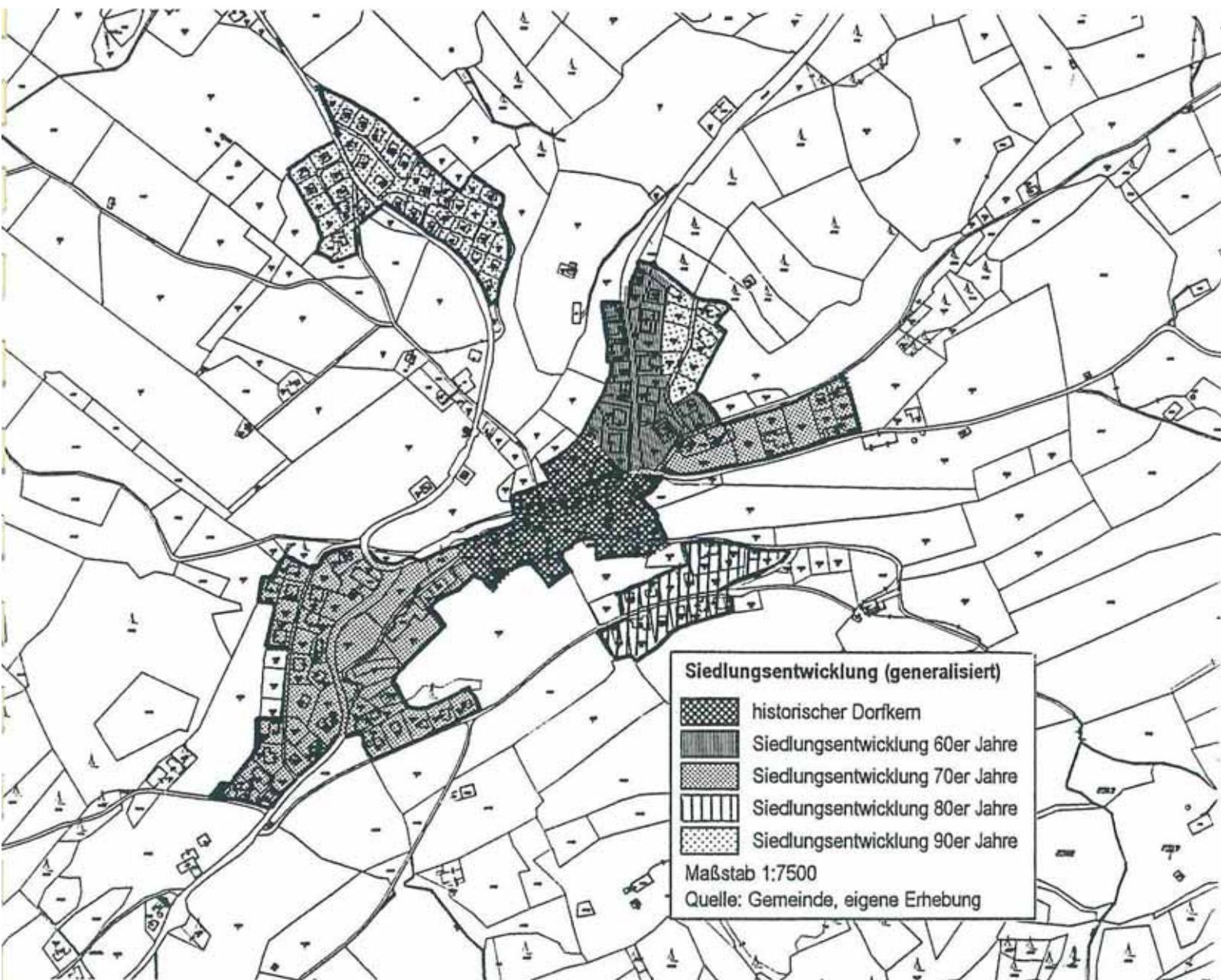
Das heutige Sulzberg entwickelte sich einerseits aus dem geschlossenen Dorfkern, andererseits aus bäuerlichen Streusiedlungen. Die bäuerliche Siedlungsstruktur (Einzelgehöfte, Weiler) hat sich größtenteils bis heute erhalten, in den Siedlungsschwerpunkten Sulzberg-Dorf und Thal hingegen wurde die traditionelle Bebauungsform aufgrund anderer Nutzungen (Wohnen, Fremdenverkehr) teilweise überformt und verändert.

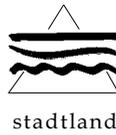
Die Siedlungsentwicklung vollzog sich gerade in den letzten Jahrzehnten sehr dynamisch. Allein in den Jahren 1981 bis 1991 stieg die Zahl der Gebäude von 379 auf 429 (+13%) an. Der Wandel vom bäuerlichen Dorf zum Wohn- und Ausflugsort lässt sich auch an der aktuellen Gebäudenutzung ablesen. Es dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohngebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung stellen zwar immer noch einen großen Anteil, sind jedoch mit 18% deutlich geringer vertreten.



Sulzberg-Dorf

Der Dorfkern von Sulzberg konzentriert sich in zum Teil dichter Bebauung um die Ortskirche. Die Erweiterung des historischen Dorfkernes erfolgte in den letzten 40 Jahren relativ planmäßig in mehreren Etappen. Während erste Siedlungserweiterungen direkt an das Ortszentrum entlang der L20 anschließen, weisen spätere Baulandausweisungen bereits größere Entfernungen auf (Ortsteile Widum, Wolfbüchel, Badhaus). Durch diese phasenweise Siedlungsentwicklung präsentiert sich Sulzberg-Dorf heute mit einer relativ kompakten Siedlungsstruktur.





Vorherrschende Bebauungsform ist das freistehende Einfamilienhaus. Um den Dorfplatz präsentiert sich die Bebauung aufgrund intensiver Nutzungsansprüche (Fremdenverkehrsbetriebe, Geschäfte) jedoch verdichtet und großteils geschlossen. Der Dorfkern bildet nicht nur den funktionalen sondern auch den baulichen Schwerpunkt des Ortes.

Betriebsgebäude und -anlagen spielen eine untergeordnete Rolle und sind ins Siedlungsgebiet weitgehend integriert bzw. bilden eigene Weiler (Brucktobel).

Thal

Thal entwickelte sich als eigenständige Ortschaft (eigene Kirche) und weist im Gegensatz zu Sulzberg-Dorf den Charakter eines Straßendorfes auf. Der Großteil der Gebäude liegt an der Gemeindestraße, der Bereich um die Ortskirche bildet den funktionalen Siedlungsschwerpunkt.

In den letzten Jahrzehnten verstärkte sich der Siedlungsdruck auf die östlich angrenzende Hangzone. Durch Baulandausweisungen im Hangbereich von Dreienau erfolgte erstmalig eine Siedlungserweiterung abseits der Gemeindestraße.

Wie im übrigen Gemeindegebiet von Sulzberg sind Einzelgehöfte und landwirtschaftliche Weiler in Streulage anzutreffen. Zum Siedlungsgebiet von Thal zählt auch der Weiler Unterdreienau, der abseits der Straße einen eigenen Siedlungskörper bildet.

Die vorherrschende Bebauungsform entwickelte sich aus dem freistehenden Landwirtschaftsgebäude hin zum freistehenden Einfamilienhaus. Landwirtschaft und die dazugehörigen Gebäude spielen jedoch nach wie vor eine wichtige Rolle in der Siedlungsgefüge.

Fahl, Schönenbühl

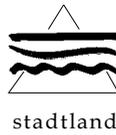
Die beiden Weiler Fahl und Schönenbühl sind zwar nicht unmittelbar Teil dieses Räumlichen Entwicklungskonzeptes; da sich Baulandwidmungen außerhalb von Thal und Sulzberg-Dorf nur noch in diesen Weilern befinden, sollen sie der Vollständigkeit halber jedoch mitberücksichtigt werden.

Während Schönenbühl ein Weiler mit starker Fremdenverkehrsausrichtung ist (Hotel Linde, Bauland für Ferienhäuser), dominieren in Fahl die Betriebs- und Wohnnutzung.

6. Baulandsituation

Flächenwidmung / Baulandreserven

Baulandreserven (Stand 1996 lt. Flächenwidmungsplan)				
in ha	gewidmet	davon bebaut	davon un bebaut	Reserve in %
Sulzberg - Dorf				
Baufläche Kerngebiet	2,80	1,95	0,85	30 %
Baufläche Wohngebiet	4,35	3,52	0,83	19 %
Baufläche Mischgebiet	7,48	3,32	4,16	56 %
Baufläche Betriebsgebiet	2,12	1,06	1,06	50 %
Thal				
Baufläche Kerngebiet	1,86	0,62	1,24	67 %
Baufläche Wohngebiet	0,73	0,55	0,18	25 %
Baufläche Mischgebiet	4,55	2,03	2,52	55 %
Baufläche Wohngebiet, in dem auch Ferienwohnhäuser errichtet werden dürfen	2,38	1,17	1,21	51 %
Fahl				
Baufläche Wohngebiet	0,29	0,29	0,00	0 %
Baufläche Mischgebiet	0,98	0,72	0,26	27 %
Baufläche Betriebsgebiet	1,09	1,09	0,00	0 %
Schönenbühl				
Baufläche Mischgebiet	0,25	0,25	0,00	0 %
Baufläche Wohngebiet, in dem auch Ferienwohnhäuser errichtet werden dürfen	1,08	0,03	1,05	97 %
Sulzberg gesamt				
Baufläche Kerngebiet	4,66	2,57	2,09	45 %
Baufläche Wohngebiet	5,37	4,36	1,01	19 %
Baufläche Mischgebiet	13,26	6,32	6,94	52 %
Baufläche Wohngebiet, in dem auch Ferienwohnhäuser errichtet werden dürfen	3,46	1,20	2,26	65 %
Baufläche Betriebsgebiet	3,21	2,15	1,06	33 %
Bauflächen gesamt	29,96	16,60	13,36	45 %
Quelle: Flächenwidmungsplan, eigene Erhebung				



stadtland

Von den insgesamt rd. 30,8 ha Bauflächen (inkl. Bauerwartungsflächen) sind derzeit rd. 16,6 ha bebaut und rd. 13,4 ha unbebaut. Der Anteil der Baulandreserven beträgt somit 45%. Die Reserven beim Bauland, das überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird (BK, BW, BM, BMF) liegen bei rd. 46%.

Diese im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandreserven bedeuten für die Gemeinde Sulzberg noch ein großes Entwicklungspotential. Werden sämtliche Reserveflächen (ohne Betriebsgebiete) bebaut, ergibt sich bei einer gleichen Bevölkerungsdichte wie heute eine theoretische Einwohnerzahl von mehr als 3100 Personen.

Quantitativ steht somit mehr als ausreichend Bauland zur Verfügung. Probleme ergeben sich jedoch bei der Verfügbarkeit der Baugründe. Baulandhortung sowie relativ hohe Grundpreise machen es für die Gemeinde schwierig, aktiv in die Siedlungsentwicklung einzugreifen. Weniger neue, zusätzliche Baulandausweisungen als viel mehr Instrumentarien der Bodenpolitik (Widmungstausch, Rückwidmungen, privatrechtliche Verträge, etc.) sind notwendig, um auch künftig eine geordnete Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

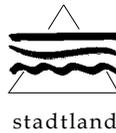
Technische Infrastruktur

Die Siedlungsschwerpunkte Sulzberg-Dorf und Thal sowie der Bereich entlang der Landesstraße L21 sind an die Ortskanalisation angeschlossen. Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der ARA Rotachtal (Gemeinde Langen).

Die durch die Kuppenlage nicht unproblematische Ortswasserversorgung von Sulzberg-Dorf liegt in den Händen der Wassergenossenschaft Kirchdorf. Zwar sind die Hauptquellen in Dorfnähe (Badhaus, Brenner und südlich der Kirche) durch Brunnenschutzgebiete gesichert, infolge strengerer wasserrechtlicher Bestimmungen sind allerdings in den nächsten Jahren die Bedingungen und Auflagen für die Schutzgebiete dem heutigen Erkenntnisstand anzupassen. Die für eine zweckmäßige (Neu-)Festlegung der Schutzbereiche erforderlichen hydrogeologischen Erkundungen wurden teilweise bereits durchgeführt.

Materialeilbahnen erfüllten früher wichtige Transportfunktionen für landwirtschaftliche Betriebe (Milchtransport). Heute sind diese Anlagen zwar noch funktionsfähig, jedoch nicht mehr in Betrieb. Es bestehen noch zwei Bahnen, die von der Sennerei zu den Höfen Buch und Langen führen.

Sowohl Sulzberg-Dorf als auch Thal besitzen Schilifte (insgesamt drei Schleplifte, zwei davon in Thal-Hinterberg).



stadtland

7. Landschafts- und Ortsbild

Gerade für eine Fremdenverkehrs- und Ausflugsgemeinde wie Sulzberg ist ein attraktives Orts- und Landschaftsbild Grundvoraussetzung für den Erfolg im touristischen Wettbewerb.

Landschafts- und Ortsbild Sulzberg-Dorf

Sulzberg-Dorf wird dominiert von einem Geländerücken, auf dem sich der Ortskern befindet. Das Gelände ist reich strukturiert und weist teilweise recht starkes Gefälle auf. Die Raumbildung in der Landschaft geschieht einerseits durch Geländekanten, andererseits durch Waldränder. Baumgruppen und Hecken unterteilen die Landschaft zusätzlich und schaffen somit ein abwechslungsreiches und attraktives Landschaftsbild.

Besonders wertvoll - nicht nur aus ökologischer, sondern auch aus landschaftsbildlicher Sicht - ist der Bereich Moos (Teil des Biotopinventars Vorarlberg). Dieser große Moorkomplex ist noch sehr naturnah und hebt sich im Jahresverlauf durch eigene Struktur und Farbgebung von der Umgebung ab.

Die Pfarrkirche St. Laurentius (erbaut nach Plänen von Alois Negrelli) bildet das weithin sichtbare Merkzeichen von Sulzberg. Größere, dicht beieinander stehende Gebäude überhöhen die natürliche Geländekuppe und bildet eine dominante Siedlungskante. Rund um den Ortskern fällt das Gelände ab und ist größtenteils unbebaut. Diese Kombination von dominanter Bebauung und unbebauten Freiflächen gibt Sulzberg sein charakteristisches, kulissenartiges Ortsbild, das es unbedingt zu erhalten gilt.

Die Kuppe von Sulzberg bietet einerseits nicht nur ausgezeichnete Ausblicke in die umgebende Landschaft, sondern ist andererseits auch weiträumig sichtbar und Teil des charakteristischen Landschaftsbildes des Vorderwaldes.

Die Siedlungserweiterungen abseits des unmittelbaren Ortskernes (Widum, Badhaus) sind weit weniger markant. Die aktive Bodenpolitik der Gemeinde bewirkte, daß die Siedlungsstruktur weitgehend kompakt blieb und Zersiedlungstendenzen größtenteils hintangehalten werden konnten.

Die dichte Bebauung des Ortskernes von Sulzberg gruppiert sich um einen recht großen, langgestreckten Dorfplatz. Durch eine ansprechende Gestaltung und ei-

ner großzügigen Befreiung vom motorisiertem Individualverkehr konnte hier wichtiger Kommunikations- und Aufenthaltsraum geschaffen werden.

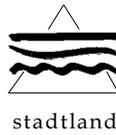
Wertvolle, alte Bausubstanz hat sich in erster Linie im Ortskern von Sulzberg erhalten (Pfarrkirche, Pfarrhaus). Die traditionelle Bauform des großen Einhofes findet sich noch in den landwirtschaftlich geprägten Streusiedlungen und Weilern.

Bei den neuen Siedlungsgebieten (Widum, Badhaus) wurde vor allem Bedacht auf die Kompaktheit der Bebauung genommen, die Ausprägung eines einheitlichen und regionaltypischen Baustils fehlt hingegen weitgehend. Als weiterer Schritt gilt es daher, neue architektonische Ausdrucksformen zu finden und den traditionellen Baustil zeitgemäß weiterzuentwickeln und den neuen Nutzungsansprüchen anzupassen.

Wie im gesamten Gemeindegebiet, sind auch in Sulzberg-Dorf häufig Wegkreuze und Kleindenkmäler anzutreffen. Drei Kapellen befinden sich südwestlich von Widum. Sie sind wichtige Merkzeichen und Bezugspunkte im Orts- und Landschaftsbild. Die Bedeutung von Sulzberg als Wallfahrtsort unterstreicht auch die Marien-Linde mit Muttergottesstatue neben der Kirche.



Sulzberg-Dorf



stadtland

Landschafts- und Ortsbild Thal

Die Landschaft um die Ortschaft Thal setzt sich im wesentlichen aus zwei prägenden Bestandteilen zusammen: Im Osten befindet sich die Hangzone mit reich strukturiertem Gelände, der westliche Bereich hingegen verläuft relativ flach bis zur Rotach. Landschaftselemente wie Wälder, Hecken und Baumgruppen unterteilen die Ortschaft in einzelne Kammern. In den meisten Fällen wird diese Unterteilung durch das Begleitgehölz der zur Rotach fließenden Hangbäche verursacht.

Die ursprüngliche Bebauung von Thal folgt der Hangkante am Übergang zur Talau der Rotach. Im Gegensatz zu Sulzberg-Dorf ordnet sich die Bebauung von Thal der Landschaft unter. Einzige bauliche Dominante ist die Ortskirche.

Die charakteristische, dörfliche Struktur ist auch heute noch deutlich erkennbar, obwohl neuere Bebauungen das Erscheinungsbild überformten. Der Siedlungskörper von Thal ist weniger kompakt, sondern zieht sich in zum Teil aufgelockelter Form der Gemeindestraße entlang. Die Anordnung (größtenteils alter) Gebäude schafft teilweise Räume und Torsituationen entlang der Straße.

Siedlungsentwicklungen der letzten Jahrzehnte haben diese ursprüngliche Siedlungsstruktur in Teilbereichen merklich verändert. Dazu zählt insbesondere die Bebauung des Hangbereiches von Dreienau. Diese Siedlungssplitter stehen in spürbarem Gegensatz zur traditionellen Form des Straßendorfes.

Ältere Gebäude im traditionellen Baustil konnten sich in Thal teilweise erhalten und sind nach wie vor charakteristisch für diesen Ortsteil, obschon neuere Einfamilienhausbebauungen das Erscheinungsbild wesentlich überformten.

Für das Ortsbild wertvoll sind die zahlreichen Kleindenkmäler (Kreuze) und insbesondere der einheitlich gestaltete Friedhof.



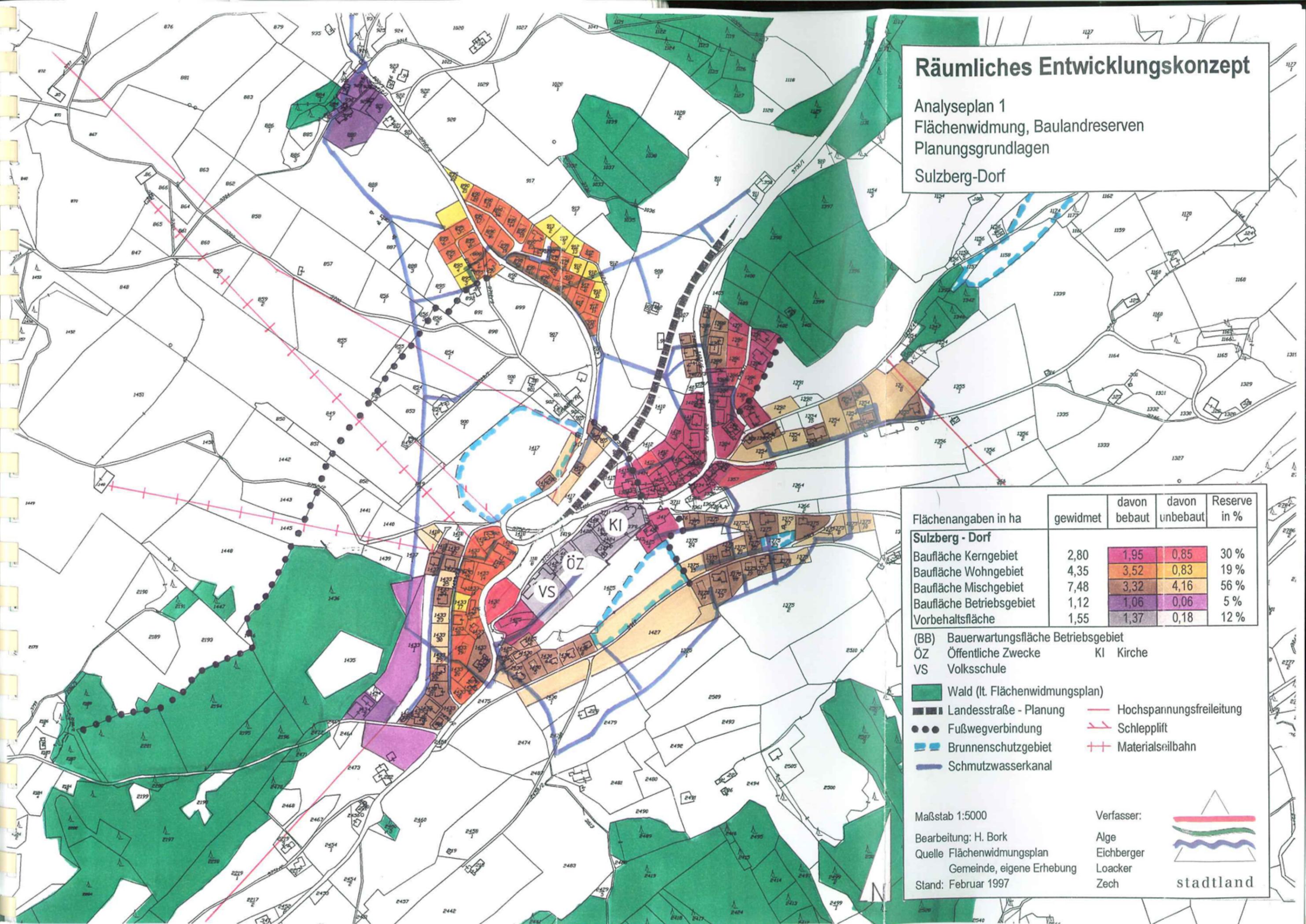
Thal: Raumbildung durch Gebäudestellung



Thal: Neue Bebauung entlang der Gemeindestraße

Räumliches Entwicklungskonzept

Analyseplan 1
 Flächenwidmung, Baulandreserven
 Planungsgrundlagen
 Sulzberg-Dorf



Flächenangaben in ha	gewidmet	davon bebaut	davon unbebaut	Reserve in %
Sulzberg - Dorf				
Baufläche Kerngebiet	2,80	1,95	0,85	30 %
Baufläche Wohngebiet	4,35	3,52	0,83	19 %
Baufläche Mischgebiet	7,48	3,32	4,16	56 %
Baufläche Betriebsgebiet	1,12	1,06	0,06	5 %
Vorbehaltsfläche	1,55	1,37	0,18	12 %

(BB) Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet
 ÖZ Öffentliche Zwecke KI Kirche
 VS Volksschule

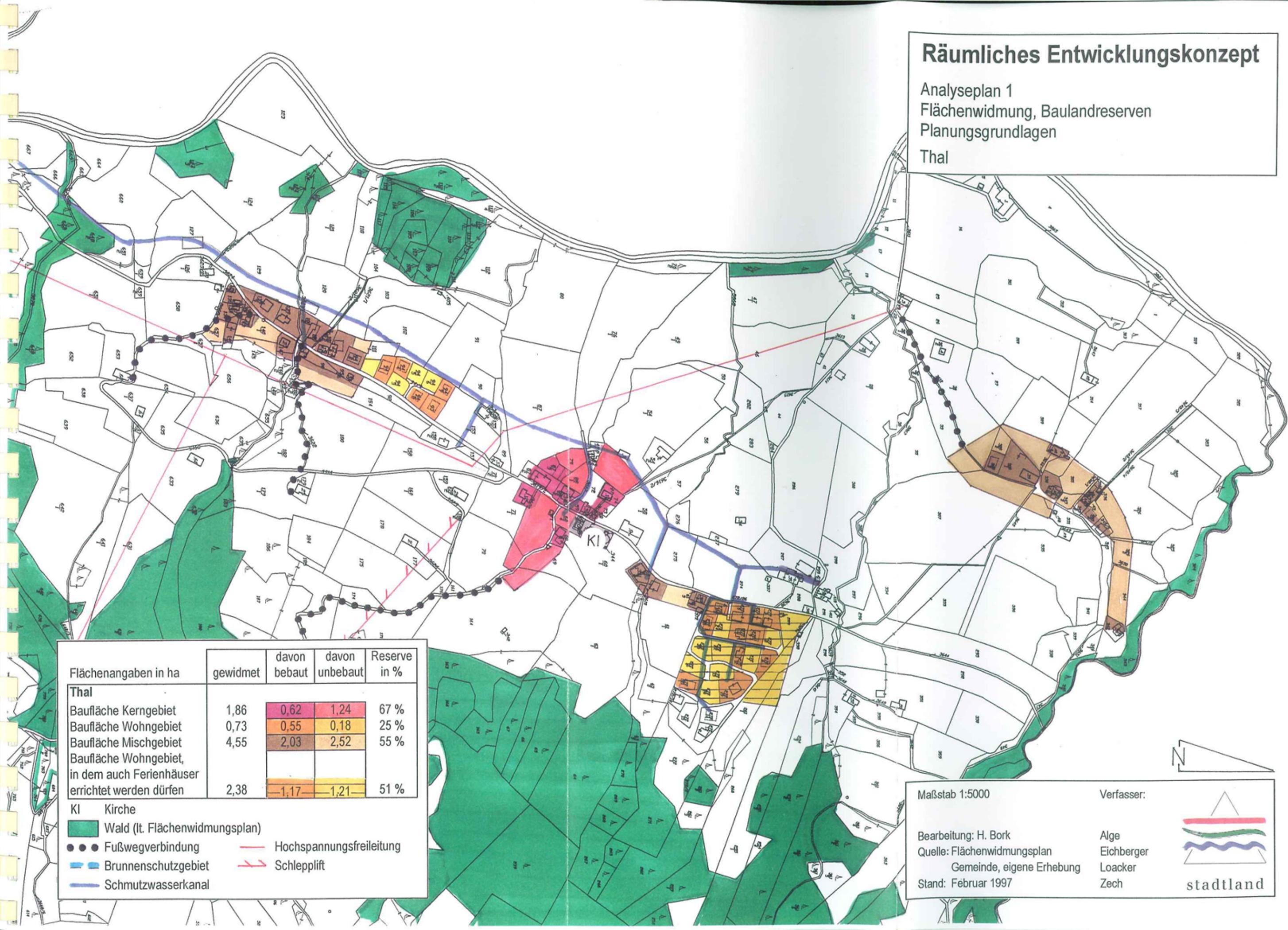
■ Wald (lt. Flächenwidmungsplan)
 Landesstraße - Planung
●●● Fußwegverbindung
 Brunnenschutzgebiet
 Schmutzwasserkanal
— Hochspannungsfreileitung
- - - Schleplift
+ + + Materialeisbahn

Maßstab 1:5000
 Verfasser:
 Bearbeitung: H. Bork
 Alge
 Quelle Flächenwidmungsplan
 Gemeinde, eigene Erhebung
 Eichberger
 Stand: Februar 1997
 Loader
 Zech

stadtland

Räumliches Entwicklungskonzept

Analyseplan 1
 Flächenwidmung, Baulandreserven
 Planungsgrundlagen
 Thal



Flächenangaben in ha	gewidmet	davon bebaut	davon unbebaut	Reserve in %
Thal				
Baufläche Kerngebiet	1,86	0,62	1,24	67 %
Baufläche Wohngebiet	0,73	0,55	0,18	25 %
Baufläche Mischgebiet	4,55	2,03	2,52	55 %
Baufläche Wohngebiet, in dem auch Ferienhäuser errichtet werden dürfen	2,38	1,17	1,21	51 %

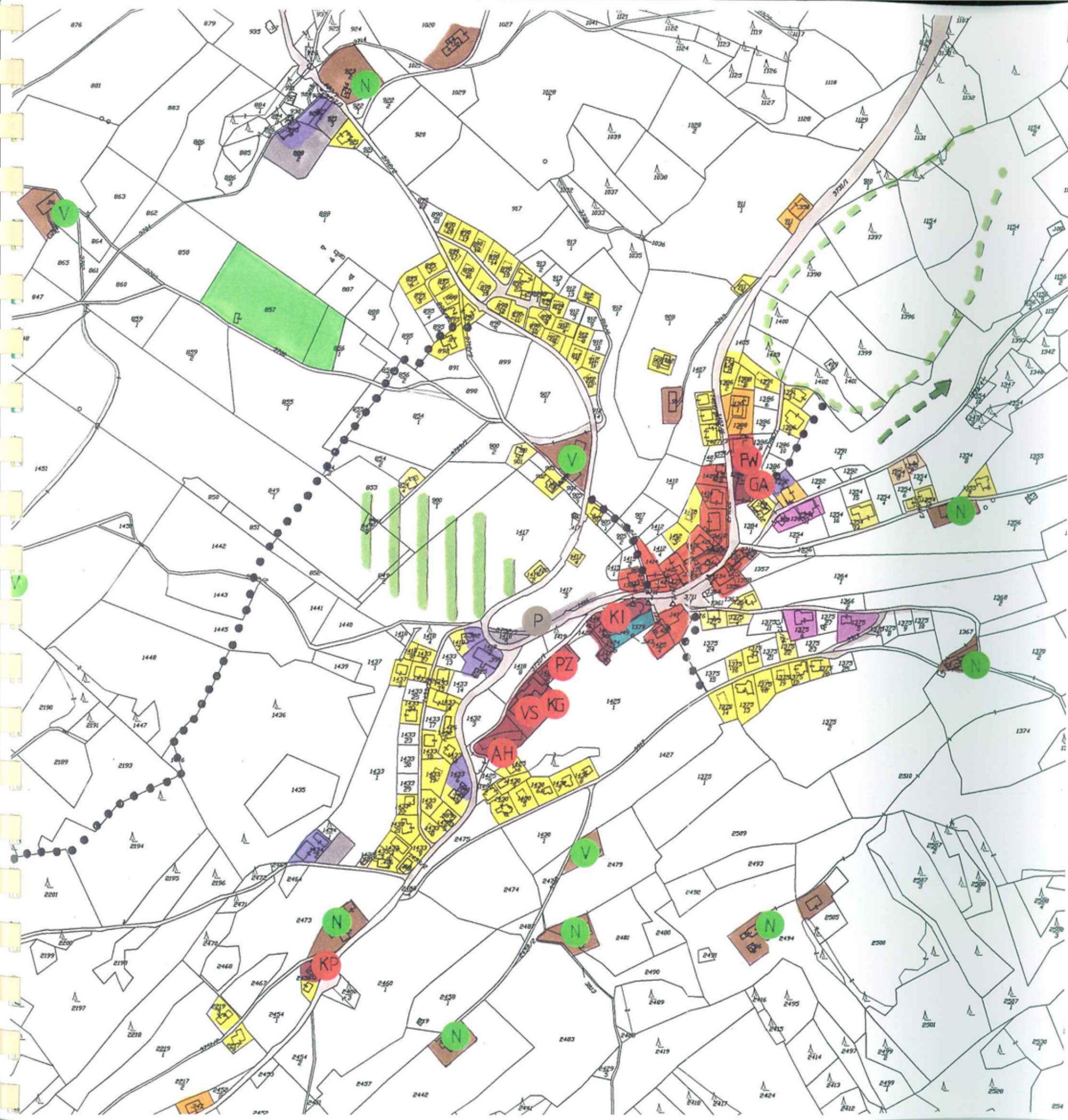
KI Kirche	
Wald (lt. Flächenwidmungsplan)	
●●● Fußwegverbindung	— Hochspannungsfreileitung
— Brunnenschutzgebiet	— Schleplift
— Schmutzwasserkanal	

Maßstab 1:5000

Bearbeitung: H. Bork
 Quelle: Flächenwidmungsplan
 Gemeinde, eigene Erhebung
 Stand: Februar 1997

Verfasser:
 Alge
 Eichberger
 Loader
 Zech

stadtland



Räumliches Entwicklungskonzept

Analyseplan 2

Nutzungen

Sulzberg-Dorf

- Gebäudenutzung:**
- Dorfzentrum - Mischnutzung
 - Wohnen - Mehrwohnhhaus
 - Wohnen - Einfamilienhaus
 - Betriebliche Nutzung
 - Fremdenverkehr (Hotel / Pension)
 - Ferienhaus
 - Landwirtschaftliche Nutzung
 - Vollerwerbsbetrieb
 - Nebenerwerbsbetrieb
 - Öffentliches Gebäude
- | | |
|-----------------|-----------------|
| KG Kindergarten | GA Gemeindeamt |
| VS Volksschule | FW Feuerwehr |
| KI Kirche | PZ Pfarrzentrum |
| KP Kapelle | AH Altersheim |

- Freiflächennutzung:**
- Lagerfläche, betrieblich genutzte Fläche
 - Friedhof
 - Sportplatz
 - Schipiste
 - Langlaufloipe (Ausgangspunkt)
 - Fußweg
 - Fitnessparcour
 - Landes- und Gemeindestraßen
 - P Parkplatz

Maßstab 1:5000

Bearbeitung: H. Bork

Quelle: eigene Erhebung

Stand: Februar 1997

Verfasser:

Alge

Eichberger

Loacker

Zech

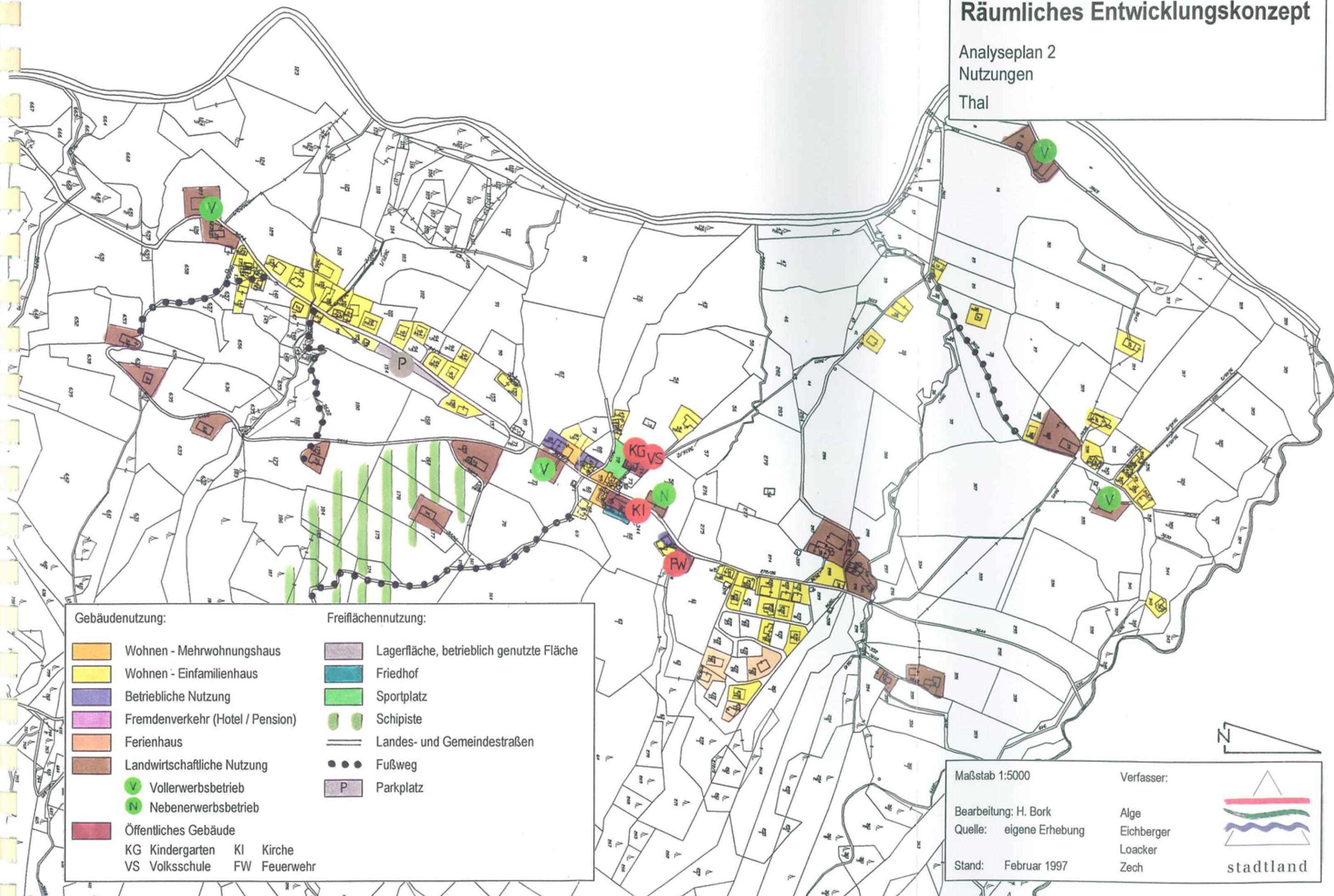
stadtland

Räumliches Entwicklungskonzept

Analyseplan 2

Nutzungen

Thal



Gebäudenutzung:		Freiflächenutzung:	
	Wohnen - Mehrwohnungshaus		Lagerfläche, betrieblich genutzte Fläche
	Wohnen - Einfamilienhaus		Friedhof
	Betriebliche Nutzung		Sportplatz
	Fremdenverkehr (Hotel / Pension)		Schlipiste
	Ferienhaus		Landes- und Gemeindestraßen
	Landwirtschaftliche Nutzung		Fußweg
	Vollerwerbsbetrieb		Parkplatz
	Nebenerwerbsbetrieb		
	Öffentliches Gebäude		
KG	Kindergarten	KI	Kirche
VS	Volksschule	FW	Feuerwehr

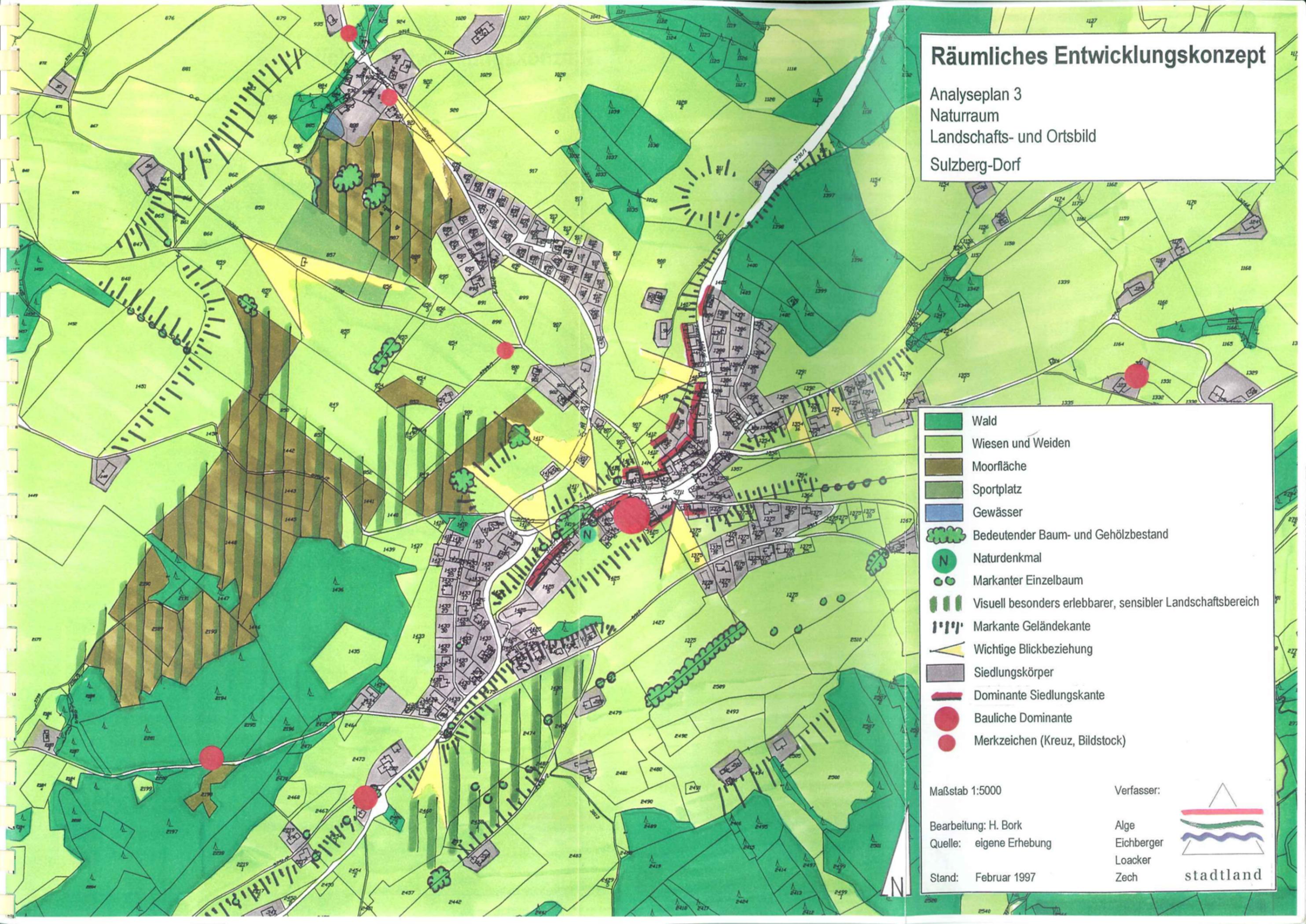
Maßstab 1:5000
 Bearbeitung: H. Bork
 Quelle: eigene Erhebung
 Stand: Februar 1997

Verfasser:
 Alge
 Eichberger
 Loader
 Zech

stadtland

Räumliches Entwicklungskonzept

Analyseplan 3
Naturraum
Landschafts- und Ortsbild
Sulzberg-Dorf



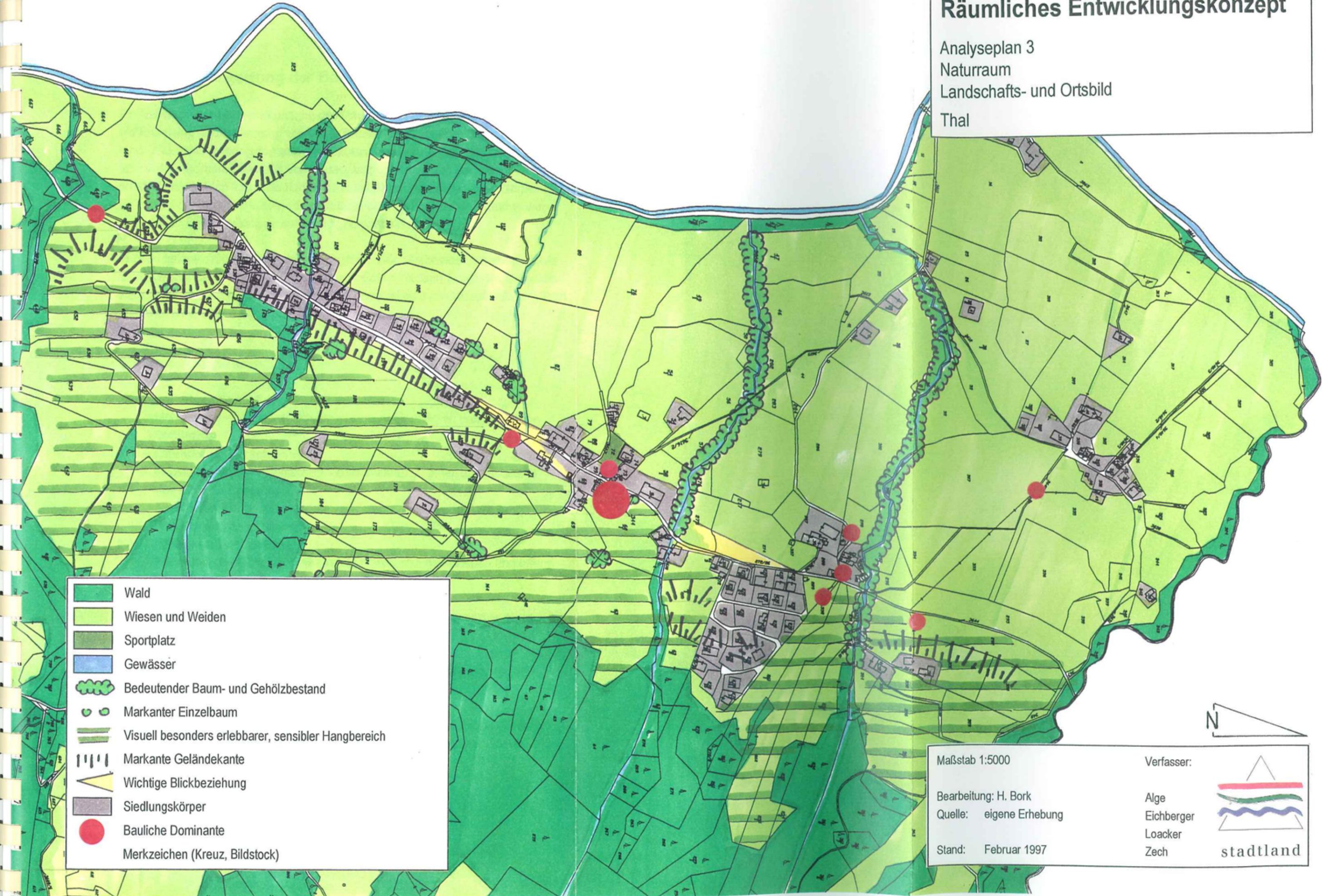
- Wald
- Wiesen und Weiden
- Moorfläche
- Sportplatz
- Gewässer
- Bedeutender Baum- und Gehölzbestand
- Naturdenkmal
- Markanter Einzelbaum
- Visuell besonders erlebbarer, sensibler Landschaftsbereich
- Markante Geländekante
- Wichtige Blickbeziehung
- Siedlungskörper
- Dominante Siedlungskante
- Bauliche Dominante
- Merkzeichen (Kreuz, Bildstock)

Maßstab 1:5000
Bearbeitung: H. Bork
Quelle: eigene Erhebung
Stand: Februar 1997

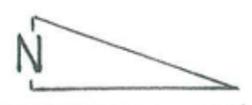
Verfasser:
Alge
Eichberger
Loacker
Zech
stadtland

Räumliches Entwicklungskonzept

Analyseplan 3
 Naturraum
 Landschafts- und Ortsbild
 Thal



- Wald
- Wiesen und Weiden
- Sportplatz
- Gewässer
- Bedeutender Baum- und Gehölzbestand
- Markanter Einzelbaum
- Visuell besonders erlebbarer, sensibler Hangbereich
- Markante Geländekante
- Wichtige Blickbeziehung
- Siedlungskörper
- Bauliche Dominante
- Merkzeichen (Kreuz, Bildstock)



Maßstab 1:5000

Bearbeitung: H. Bork
 Quelle: eigene Erhebung

Stand: Februar 1997

Verfasser:
 Alge
 Eichberger
 Locker
 Zech

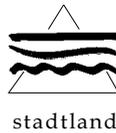
Anhang 1: Bewertung der Baulandeignung

Ein Schwerpunkt bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes war die Eruiierung und Bewertung von Bereichen für eine mögliche Siedlungsentwicklung. Wie die Ermittlung vorhandener Baulandreserven ergab, ist in Sulzberg relativ viel gewidmetes Bauland vorhanden, Verfügbarkeit und Lage der Flächen ermöglichen jedoch kaum siedlungspolitische Aktivitäten seitens der Gemeinde. Es sollten daher mit Hilfe eines Bewertungsverfahrens Bereiche gefunden werden, die für eine Siedlungserweiterung geeignet sind.

In Diskussionen mit der Gemeinde (Bürgermeister, Gemeindevertretung) sowie mittels Haushaltsbefragung (Fragebogen) wurden Flächen festgelegt, die in die Baulandbewertung aufgenommen werden. Es sind dies im Ortsteil Sulzberg-Dorf 16, im Ortsteil Thal 8 Standorte.

Die Bewertungskriterien

- K1: Verkehrserschließung**
technische und rechtlich entsprechende Anbindung an das öffentliche Straßennetz
- K2: Öffentlicher Verkehr**
Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Nähe zu einer Bushaltestelle
- K3: Ver- und Entsorgung**
Anschlußmöglichkeiten an bestehende bzw. projektierte Kanalisation, Wasser- und Energieversorgung
- K4: Nähe zum Dorfzentrum**
Entfernung und Erreichbarkeit von Nahversorgungsbetrieben und öffentlicher Einrichtungen
- K5: Lage im Siedlungsverband**
Ungünstige Wirkung als "Zersiedlungskeim" oder eher positive Abrundung des Siedlungskörpers
- K6: Auswirkungen auf den Erholungsraum**
Auswirkungen auf Erholungseinrichtungen oder Naherholungsgebiete, wie z.B. Wanderwege, Langlaufloipe, usw.
- K7: Naturraum und Ökologie**
Ökologischer Wert der Flächen und ökologische Verflechtung (Entfernung zu ökologisch wertvollen Flächen, wie Waldrand, Gewässer oder Moorflächen; isolierte Lage auf offener Flur usw.)



K8: Ressourcen - Quelle

Nähe zu einem Brunnenschutzgebiet, mögliche Beeinträchtigung der Trinkwasserfassung

K9: Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft

Nähe zu einem (voraussichtlich längerfristig) gesicherten Landwirtschaftsbetrieb (Hofnähe), Bodenqualität, Bewirtschaftbarkeit

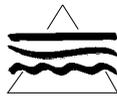
K10: Orts- und Landschaftsbild

Störung baulicher Ensembles, Einsehbarkeit und Sichtbeziehungen, Bauwerk als "Fremdkörper" in der Landschaft

Anhand dieser Kriterien können die einzelnen Flächen überprüft und bewertet werden. Die Tabelle enthält 10 Kriterien, wovon die Kriterien K1 bis K3 die Erschließungssituation (Verkehr, Infrastruktur) ansprechen. Die Kriterien K4 bis K10 beziehen sich auf die siedlungs- und landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen.

Die Bewertungsskala erstreckt sich von -2 bis +2 Punkten. Für jene Aspekte, die den Verbrauch oder die Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen betreffen, werden aufgrund der sensiblen Kulturlandschaft nur Bewertungen zwischen -2 und 0 festgelegt (Naturraum und Ökologie, Quelle, Erholungsraum, Landwirtschaft, Orts- und Landschaftsbild). Als Vergleichsgröße für die einzelnen Standorte dienen die Gesamtpunkte oder Teilpunktesummen. Gesamtsummen mit negativem Wert sind hinsichtlich ihrer Baulandeignung tendenziell als ungünstig einzustufen.

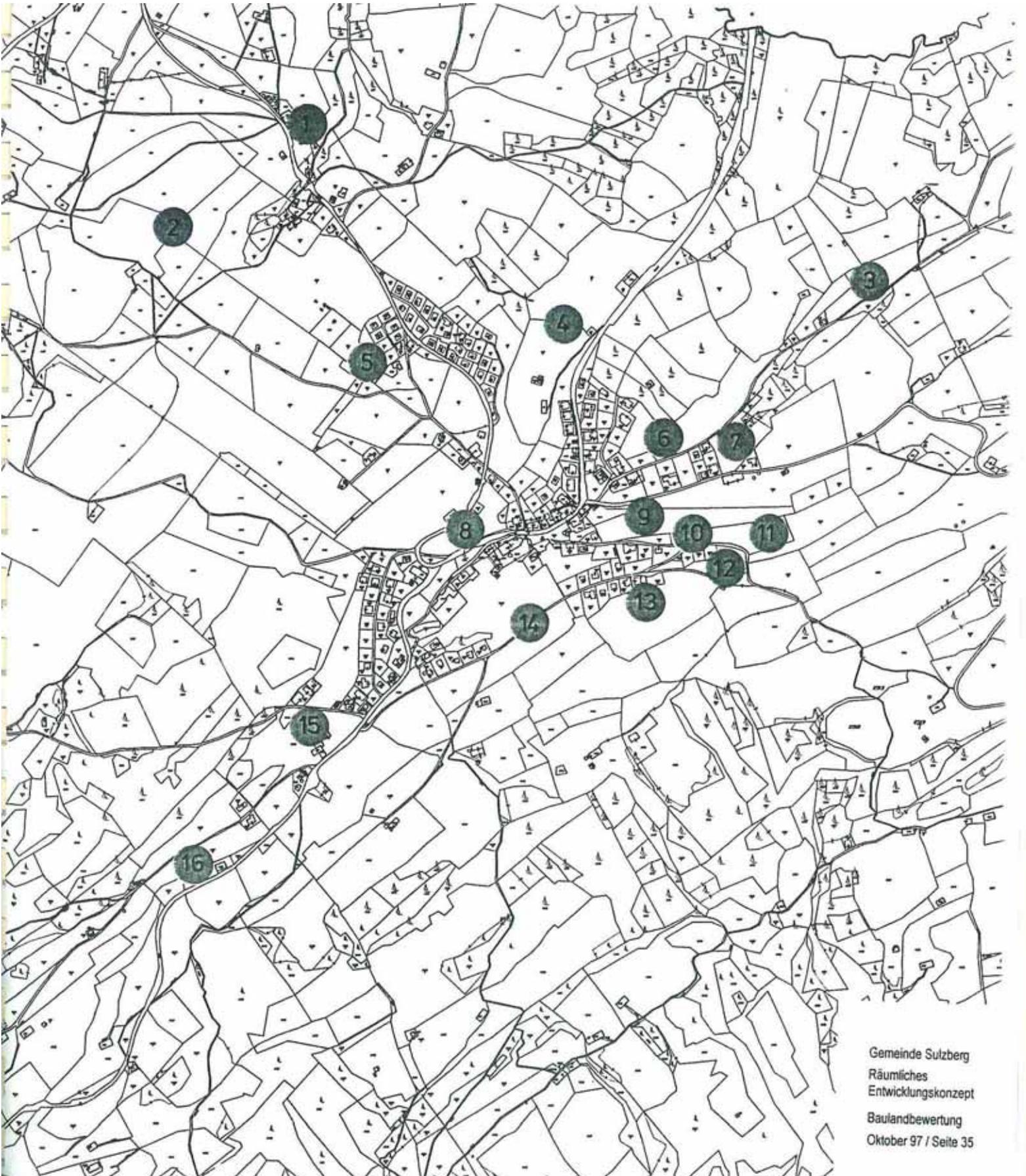
Die Bewertung der Baulandeignung erfolgte einerseits durch das Planungsteam, andererseits durch die Mitglieder der Gemeindevertretung.



stadtland

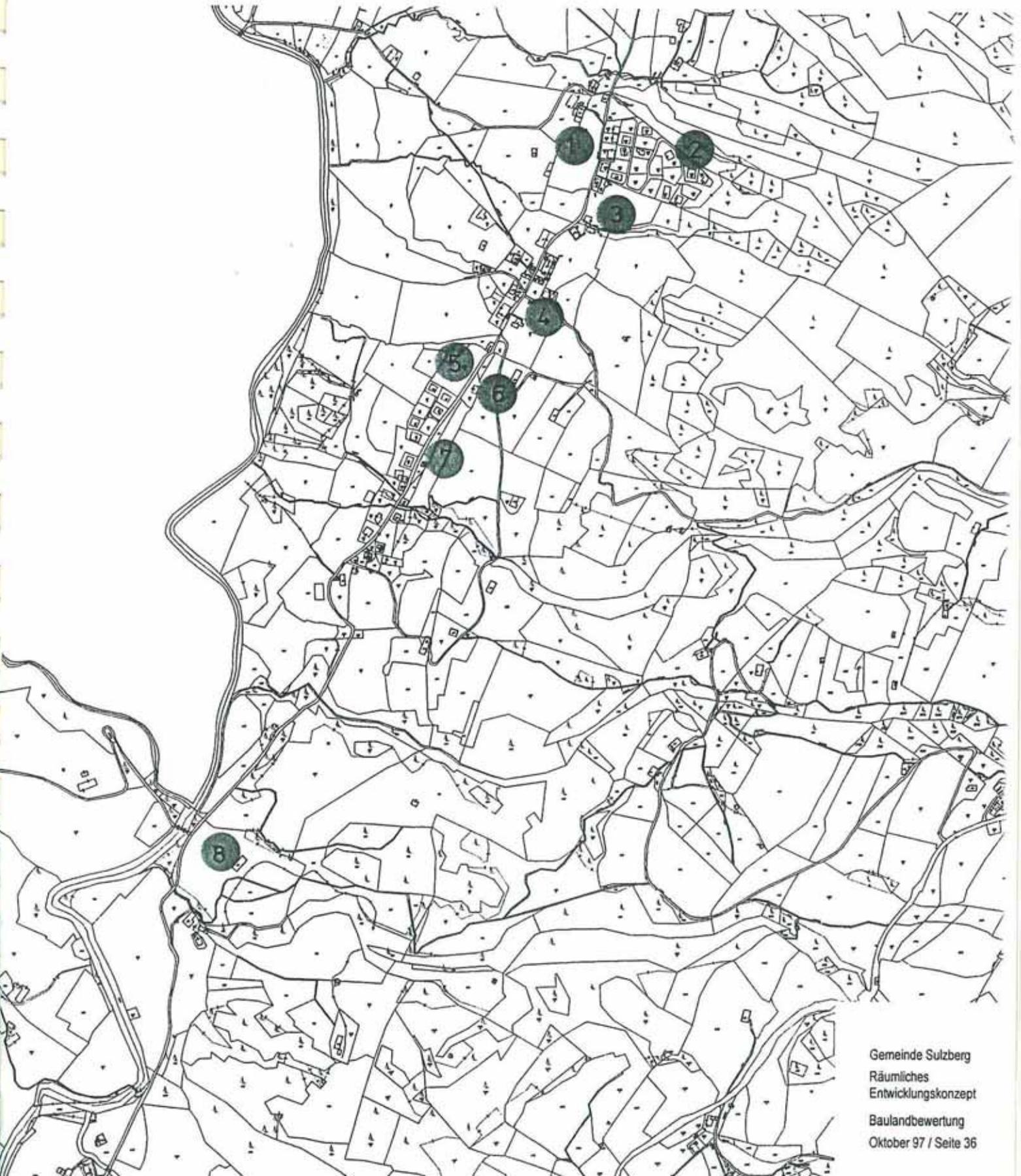
Standorte Sulzberg-Dorf

Maßstab 1: 10.000



Standorte Thal

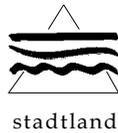
Maßstab 1:10.000



Bewertung der Baulandeignung durch das Planungsteam

		Standort Nummer															
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Sulzberg-Dorf																	
K1	Verkehrerschließung (-2 bis +2)	1	-1	0	1	0	-1	-1	1	-1	1	0	0	-1	2	2	-1
K2	Öffentlicher Verkehr (-2 bis +2)	1	-1	-2	1	1	0	0	2	1	1	0	0	0	0	0	-2
K3	Ver- und Entsorgung (-2 bis +2)	1	-1	-2	2	2	1	0	1	1	1	-1	-1	0	1	0	-2
Summe Verkehr, Infrastruktur		3	-3	-4	4	3	0	-1	4	1	3	-1	-1	-1	3	2	-5
K4	Nähe zum Dorfzentrum (-2 bis +2)	-2	-2	-2	1	0	2	1	2	2	2	1	1	1	2	1	-2
K5	Lage im Siedlungsverband (-2 bis +2)	-1	-2	-2	1	1	2	1	2	2	2	-2	-1	1	0	0	-1
K6	Erholungsraum (0 bis -2)	0	-1	-2	-1	-1	-2	-1	-1	-1	-1	-1	0	-1	0	-1	
K7	Naturraum und Ökologie (0 bis -2)	-1	-1	-1	-1	-2	-1	-1	0	0	0	-1	-1	0	0	0	-1
K8	Ressourcen - Quelle (0 bis -2)	0	0	-2	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	-2	0	0
K9	Land- und Forstwirtschaft (0 bis -2)	-1	-2	-1	-1	0	0	0	-1	-1	-1	-2	-2	-1	-2	-2	0
K10	Orts- und Landschaftsbild (0 bis -2)	0	-2	-1	0	-1	-1	0	-2	0	0	-1	-1	0	-2	0	0
Summe Raum und Umwelt		-5	-10	-11	-1	-3	0	0	-1	2	2	-6	-5	1	-5	-1	-5
Summe Gesamt		-2	-13	-15	3	0	0	-1	3	3	5	-7	-6	0	-2	1	-10

		Standort Nummer							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Thal									
K1	Verkehrerschließung (-2 bis +2)	2	-1	0	1	2	1	2	-1
K2	Öffentlicher Verkehr (-2 bis +2)	0	-1	0	1	1	1	1	1
K3	Ver- und Entsorgung (-2 bis +2)	2	1	1	1	2	1	1	1
Summe Verkehr, Infrastruktur		4	-1	1	3	5	3	4	1
K4	Nähe zum Dorfzentrum (-2 bis +2)	1	0	1	2	2	2	1	-2
K5	Lage im Siedlungsverband (-2 bis +2)	0	0	1	1	2	0	0	-2
K6	Erholungsraum (0 bis -2)	-1	0	-1	-1	0	-1	-1	-1
K7	Naturraum und Ökologie (0 bis -2)	0	-1	-1	0	0	0	0	-2
K8	Ressourcen - Quelle (0 bis -2)	0	0	0	0	0	0	0	0
K9	Land- und Forstwirtschaft (0 bis -2)	-1	0	-1	-1	-1	0	0	-2
K10	Orts- und Landschaftsbild (0 bis -2)	-2	-1	-2	-1	0	-1	-1	-2
Summe Raum und Umwelt		-3	-2	-3	0	3	0	-1	-11
Summe Gesamt		1	-3	-2	3	8	3	3	-10



Bewertung der Baulandeignung durch die Gemeindevertretung

In der Arbeitssitzung vom 27. Februar 1997 wurde die Gemeindevertretung nach einer ausführlichen Erläuterung der Bewertungskriterien dazu aufgefordert, eine eigene Beurteilung der Baulandeignung für die einzelnen Bereiche vorzunehmen.

Die Zielsetzung dieser Bewertung war es einerseits, das Bewußtsein und das Verständnis für die Beurteilung der Baulandeignung aus raum- und landschaftsplanerischer Sicht zu erhöhen. Andererseits sollte auch die subjektive Einschätzung der Gemeindevertretung ersichtlich werden, um Hinweise auf mögliche Problempunkte zu bekommen.

Die zu bewertenden 24 Standorte wurden bereits in einer früheren Arbeitssitzung gemeinsam mit der Gemeindevertretung festgelegt, eine entsprechende Ortskenntnis war somit bei den Gemeindemandataren größtenteils gegeben.

Die Kenntnis der Situation und die weitgehend vorhandene Objektivität der Bewerter führte zu einem Ergebnis, das von der Beurteilung durch das Planungsteam bei den meisten Standorten nicht so verschieden war. Tendenziell war die Bewertung durch die Gemeindevertretung im Durchschnitt positiver, als die Beurteilung durch stadtland.

Die Standorte in Sulzberg-Dorf wurden von insgesamt 13 Personen, die in Thal von 14 Personen bewertet. Die Durchschnittswerte wurden anhand der Zahl der Bewertungen, die für das einzelne Kriterium abgegeben wurden, ermittelt.

Reihung der Standorte nach der Bewertung durch die Gemeindevertretung

Sulzberg-Dorf

Reihung	Durchschnittliche Bewertung	Bewertung Planungsteam
Standort 8	4,7	3
Standort 10	4,4	5
Standort 4	4,2	3
Standort 5	3,2	0
Standort 9	2,4	3
Standort 15	2,3	1
Standort 6	2	0
Standort 7	1,9	-1
Standort 14	1,5	-2
Standort 12	1	-6
Standort 1	0,8	-2
Standort 13	-0,4	0
Standort 11	-0,6	-7
Standort 16	-4,2	-10
Standort 3	-7,3	-15
Standort 2	-9,5	-13

Thal

Reihung	Durchschnittliche Bewertung	Bewertung Planungsteam
Standort 5	7,7	8
Standort 7	7,0	3
Standort 6	6,0	3
Standort 1	5,8	1
Standort 4	5,5	3
Standort 3	5,4	-2
Standort 2	3,1	-3
Standort 8	-6,5	-10

Beurteilung der einzelnen Standorte

Durch die Bewertung der Baulandeignung durch die Kriterienliste können zunächst jene Standorte ermittelt werden, die sich für eine Siedlungserweiterung nicht bzw. kaum eignen. Es sind dies Bereiche mit deutlich negativen Werten. Standorte, die sowohl von der Gemeindevertretung als auch vom Planungsteam negativ beurteilt wurden, können von einer weiteren Bewertung ausgenommen werden. Es sind dies die *Standorte 2, 3, 11 und 16* in Sulzberg-Dorf und der *Standort 8* in Thal. Grund für die negative Beurteilung ist zum wesentlichen Teil die entfernte Lage der Standorte zu den Siedlungsschwerpunkten. Dadurch wird nicht nur die Länge Wege vergrößert, sondern auch negative Effekte auf das Landschaftsbild (Zersiedlungssplitter), den Erholungsraum und die Land- und Forstwirtschaft wären zu erwarten. (Für die detaillierte Beurteilung vergleiche Tabelle zur Bewertung der Baulandeignung.)

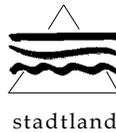
Ebenfalls von einer weiteren Bewertung ausgenommen werden können jene Standorte, auf die bestimmte Ausschlusskriterien zutreffen. Diese Ausschlusskriterien sind:

Lage des Standortes in

- Brunnenschutzgebieten
- Bereichen mit größter Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild

Standorte, auf die eines dieser Ausschlusskriterien zutrifft, sollten für eine Siedlungserweiterung nicht herangezogen werden, selbst wenn die Beurteilung nach den Gesichtspunkten der Kriterienliste ein positives Ergebnis erbrachte.

Insbesondere der *Standort 8* (Sulzberg-Dorf, Sennereikurve) ist trotz seiner durchwegs positiven Bewertung für eine Baulandausweisung als ungeeignet zu beurteilen, da der Standort in einem orts- und landschaftsbildlich äußerst hochwertigen und daher besonders sensiblen Bereich liegt. Eine Bebauung des nordseitigen Kirchbühels würde das einzigartige Erscheinungsbild von Sulzberg nachteilig verändern und die charakteristische Silhouette mit der weithin sichtbaren Pfarrkirche auf dem Geländerücken unwiederbringlich zerstören. Als nahezu einzige zentrumsnahe Fläche, die relativ eben ist, wird das Grundstück multifunktional für Viehausstellungen, Zusatzparkplatz bei Veranstaltungen sowie für Lagerplatz für Schneeräumung benutzt. Zusätzlich hat der Hang als Einzugsgebiet der Quellen unterhalb der Straße eine bedeutende Brunnenschutzfunktion.



Ebenfalls nicht geeignet für eine Siedlungserweiterung ist der *Standort 14* (Sulzberg-Dorf, südlich der Kirche). Hier ist nicht nur das Orts- und Landschaftsbild von ausschlaggebender Bedeutung, sondern auch die Lage im Einzugsgebiet einer für die Ortswasserversorgung bedeutenden Trinkwasserquelle.

Standorte mit unterschiedlicher Bewertung von Gemeindevertretung und Planungsteam stadtland

Hierbei handelt es sich um jene Standorte, die von der Gemeindevertretung hinsichtlich ihrer Baulandeignung positiv, vom Planungsteam jedoch tendenziell eher problematisch eingestuft wurden.

Sulzberg-Dorf

Standort 1 (Brucktobel):

Der Standort Brucktobel liegt etwas abseits vom Siedlungsschwerpunkt von Sulzberg-Dorf und muß daher für eine Eignung als Wohnstandort eher als ungünstig beurteilt werden. Außerdem besteht die Gefahr des Entstehens eines neuen Siedlungssplitters. Denkbar wäre jedoch in Zuordnung zu den bestehenden Gebäuden eine Nutzung als Gewerbegebiet (z.B. Schreinerei). Einerseits wären hier die negativen Auswirkungen auf umgebende Wohnnutzungen gering, andererseits führt die Lage am Ortsanfang zu keiner Belastung des Ortskerns durch Zu- und Ablieferverkehr.

Standort 7 (südlich der Lindenschwender Straße):

Das Gelände fällt in diesem Bereich steil ab und ist daher von oben schwer erschließbar. Unter dem bereits gewidmeten Hang befindet sich an der L21 ein großes Hofgebäude, sodaß eine Bauführung in der unteren Hangmulde, angrenzend an die bestehenden Gebäuden, kaum störend wirken würde. Ver- und Entsorgung sind weitgehend gegeben. Bei einer Rücksichtnahme auf das in diesem Bereich sensible Landschaftsbild (Ausblicke von der Lindenschwender Straße) ist eine Bebauung des Hanges in einem geringen Ausmaß denkbar.

Standort 12 (Östlicher Wolfsbüchel):

Der Standort liegt im Anschluß an gewidmetes, noch unbebautes Bauland. Bauliche Entwicklungen in diesem Bereich würden derzeit einen neuen Siedlungssplitter erzeugen, der in unmittelbarer Nähe zu einem bewirtschafteten Landwirtschaftsbetrieb liegt und für das Landschaftsbild ungünstige Auswirkungen hätte. Längerfristig ist eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung denkbar.

Thal

Standort 2 (Oberdreienau - Hangbereich):

Der nördlich an die Hangbebauung anschließende Bereich ist im westlichen Teil (zur Dorfstraße hin) bereits als Bauland gewidmet. Eine Bebauung dieses Gebietes ist - unter Rücksichtnahme auf die vorhandene Kapelle - aus raumplanerischer Sicht vertretbar. Eine bauliche Nutzung des weiter oben liegenden Hangbereiches ist jedoch insbesondere aus landschaftsbildlicher Sicht abzulehnen.

Standort 3 (Bereich zwischen Feuerwehrhaus und Oberdreienau):

Der Widmungsvorschlag reicht von der Dorfstraße bis in den Hangbereich von Oberdreienau. Das Gelände ist hier reich strukturiert und abwechslungsreich. Eine Bebauung verursacht daher landschaftsbildliche Probleme, insbesondere wenn die Bebauung auch den Hangbereich erfaßt.

Standorte mit tendenziell positiver Beurteilung

Diese Standorte wurden sowohl von der Gemeindevertretung, als auch von stadtland tendenziell positiv beurteilt.

Sulzberg-Dorf

Standort 4 (Bereich altes Zollamt, Grstnr. 908/1, 911/3):

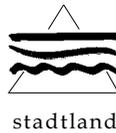
Durch die Lage in einer Geländemulde eignet sich dieser Bereich aus orts- und landschaftsbildlicher Sicht gut für eine Bebauung. Von Vorteil ist auch die relative Nähe zum Ortskern. Zu klären sind die landwirtschaftlichen Nutzungsansprüche sowie die Verfügbarkeit der Flächen.

Standort 5 (Gemeindegrund):

Diese im Gemeindebesitz befindliche Fläche schließt direkt an die Bebauung von "Badhaus" an. Es ist dies die einzige Baulandreserve der Gemeinde und für öffentliche Zwecke (Sportzwecke oder für die Errichtung eines Bauhofes) vorgesehen. Für eine Wohnbebauung kommt der Bereich momentan nicht in Frage.

Standort 6 (Lindenschwender Straße, Loipenstart):

Der Standort schließt direkt an den bestehenden Siedlungskörper von Sulzberg-Dorf an. Durch die Lage auf einem Geländerücken ist die Silhouette in diesem Bereich orts- und landschaftsbildlicher besonders empfindlich. Außerdem dient ein Teil des Gebietes im Winter als Ausgangspunkt für die Langlaufloipe. Eine Bebauung ist daher nur direkt angrenzend an die bestehenden Gebäude im westlichen Bereich - in einer Bautiefe anschließend an den Bestand - vertretbar.



stadtland

Standort 9 (Kronenbühel):

Dieser zentrumsnahe Südhang in direktem Anschluß an das bestehende Siedlungsgebiet eignet sich gut für eine Siedlungserweiterung. Abzuklären ist die Erschließungsfrage, da durch bereits erfolgte Bebauung die Zufahrtsmöglichkeit erheblich eingeschränkt wurde.

Standort 10 (Engelspitz):

Dieser Standort wurde einer Bewertung unterzogen, obwohl Projekte für eine Bebauung bereits vorhanden sind und zwischenzeitlich bereits genehmigt wurden. Die Bewertung bestätigt die sehr gute Baulandeignung.

Standort 13 (Wolfbühel):

Südlich angrenzend an die bestehende Bebauung ist die Ausweitung des Siedlungskörpers in eine zweite oder dritte Bautiefe aus raum- und landschaftsplanerischen Sicht bei einer qualitativ ansprechender Bebauung als verträglich einzustufen. Es gilt zu beachten, daß die Bebauung nur in der nördlichen Hälfte der Parzelle 1375/2 erfolgt und nicht zu weit nach Süden reicht.

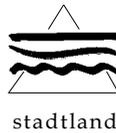
Standort 15 (gegenüber Bauunternehmer Haller):

Teile dieses Bereiches sind bereits als Erwartungsfläche - Betriebsgebiet gewidmet. Aufgrund der ebenen Fläche sollte dieses Gebiet vorrangig für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben genutzt werden. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungsansprüche sind vorweg abzuklären (im Nahbereich befindet sich ein im Nebenerwerb bewirtschafteter Hof).

Thal

Standort 1 (Oberdreienau):

Eine Bebauung der gesamten Flächen ist aus landschaftsbildlicher Sicht problematisch, da hier wichtige Sichtbeziehungen zum einen auf die Dorfkirche, zum anderen nach Norden auf die Rotachebene bestehen. Eine bauliche Nutzung wäre daher nur in Straßennähe, in unmittelbarer Nähe der bestehenden Gebäude positiv zu beurteilen (östlicher Bereich).



stadtland

Die *Standorte 4, 5, 6* und *7* sind aus ortsplanerischer Sicht für eine Baulandausweisung geeignet. Aus orts- und landschaftsbildlichen Gründen ist zu beachten, daß sich die Bebauung entlang der Dorfstraße konzentriert und nicht in den Hangbereich vordringt, um den Charakter des Straßendorfes zu erhalten. Die Bebauungsstruktur soll auch so angelegt werden, daß Ausblicke von der Straße in die umgebende Landschaft (Hangbereich, Rotachebene) erhalten bleiben.

Beurteilung weiterer Baulandwünsche

Im Zuge der Haushaltsbefragung mittels Fragebogen wurden zusätzlich zu den genannten Standorten Bauwünsche angegeben, die aufgrund ihrer geringen Ausdehnung nicht einer eigenen Baulandbewertung unterzogen wurden, sondern im folgendem kurz beurteilt werden.

Bauwunsch A: Grst-Nr.: 12375/23 (Sulzberg-Dorf)

Derzeit ist die Parzelle als Freihaltegebiet (FF) gewidmet. Sämtliche angrenzenden Grundstücke werden bereits baulich genutzt, allerdings liegt das Grundstück in einem Brunnenschutzbereich. Bei einer etwaigen Bebauung ist daher ein wasserrechtliches Gutachten einzuholen.

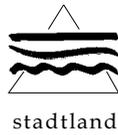
Bauwunsch B: Grst-Nr.: 290 (Thal)

Aktuelle Widmung: Landwirtschaftsgebiet (FL)

Die Parzelle befindet sich direkt am Dreienauer Bach, umgebende Grundstücke sind nicht gewidmet, jedoch teilweise bebaut (Landwirtschaftsgebäude). Der Umwidmung in Baufläche Wohngebiet ist unter bestimmten Auflagen möglich (Abstand zum Gewässer und begleitendem Gehölzstreifen, keine zweite Bautiefe).

Bauwunsch C: Grst-Nr.: 140/2 (Thal)

Die Parzelle befindet sich bereits teilweise in Bauland (Mischgebiet). Gegen eine Bebauung ist nichts einzuwenden, es ist jedoch darauf Bedacht zu nehmen, daß die Gebäude möglichst auf den tiefer liegenden Bereichen des Grundstückes angeordnet werden (keine Bebauung den Hang hinauf).



Bauwunsch D: Grst-Nr.: 1811 (Thal)

Das Grundstück ist derzeit als Landwirtschaftsgebiet gewidmet. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind teilweise bereits baulich genutzt, verfügen aber ebenfalls über keine Baulandwidmung. Es handelt sich hierbei um einen, durch die traditionelle Siedlungsstruktur bedingten Kleinweiler. Eine Ergänzung des Weilers durch ein bis zwei Gebäude ist aus orts- und landschaftplanerischer Sicht denkbar. Eine Bebauung ist nur bei einer Umwidmung der Freifläche in Bauland möglich, was jedoch nur möglich ist, wenn die auf dem Nachbargrundstück bestehende Punktwidmung Bauland-Wohnen in eine vollwertige (d.h. genau lokalisierte und abgegrenzte) Widmung umgewandelt wird. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls die umgebende, bestehende Bebauung in die Betrachtung miteinzubeziehen und diese eventuell einer nutzungskonformen Widmung zuzuführen. Die Erfüllung des Bauwunsches ist daher nur denkbar, wenn der gesamte Weiler einer raumplanerischen Begutachtung unterzogen und ein (Bebauungs-) Konzept erstellt wird. Zu beachten gilt es vordringlich, daß durch Baulandwidmungen kein neuer Zersiedlungskeim geschaffen wird, sondern nur eine Abrundung des vorhandenen Weilers erfolgt.

Anhang 2: Haushaltbefragung

1. Problemsicht und Anregungen der Bevölkerung

Mit einem Fragebogen wurde Ende November / Anfang Dezember 1996 die Sulzberger Bevölkerung aufgefordert, ihre Problemsicht und Anregungen zur Gemeindeentwicklung darzulegen. Als weiterer Schwerpunkt konnten Bau- und Widmungswünsche angegeben werden. Die Fragebogenaktion richtete sich an alle Haushalte von Sulzberg und Thal.

Die Beteiligung der Bevölkerung war trotz Bemühungen, den Rücklauf anzukurbeln, eher gering. Nur 23 Fragebögen (15 Stück aus Sulzberg-Dorf, 8 Stück aus Thal) wurden ausgefüllt und an das Gemeindeamt retourniert. Bei insgesamt 452 Haushalten (VZ 1991) entspricht dies einer Rücklaufquote von rund 5%. Anteilsmäßig war das Interesse an der Fragebogenaktion in Thal mit 8,5% doppelt so hoch wie im Ortsteil Sulzberg-Dorf (4,1%).

Die geringe Rücklaufquote erschwert eine seriöse Aussage zur Problemsicht der Sulzberger Bevölkerung, es kann dennoch ein vages Stimmungsbild abgelesen werden.

Aus der geringen Beteiligung kann einerseits der Schluß gezogen werden, daß es kaum Probleme gibt, die die Sulzberger so sehr bewegen, daß sie der Gemeinde auf dem Weg über eine Befragung mitgeteilt werden müßten. Andererseits könnte der geringe Rücklauf auch darauf deuten, daß die sonst in Gemeinden dieser Größe übliche Verbundenheit mit der Dorfgemeinschaft nicht in dem Maße verankert ist. Die hohe Auspendlerquote ins Rheintal und der relativ große Anteil an Zuzügler spielen hierbei sicherlich eine wesentliche Rolle.

Besonders wertvoll sind die auf den Fragebögen angegebenen Bau- und Wohnungswünsche, da es sich hierbei um konkrete und lokalisierte Angaben handelt, die im weiteren Planungsprozeß eine wesentliche Rolle spielen.

2. Anregungen zur Gemeindeentwicklung

Die Auswertung der Fragebögen erfolgte für die beiden Ortsteile Sulzberg-Dorf und Thal getrennt, um Anregungen und Problemsicht der Bevölkerung besser zuordnen zu können.

Teilauswertung Sulzberg-Dorf

Für die Entwicklung unserer Gemeinde ist mir folgendes Thema...

	<i>weniger wichtig</i>	<i>wichtig</i>	<i>sehr wichtig</i>	<i>keine Angaben</i>
Wohnen und Bauen	0	5	6	4
Wirtschaft und Arbeitsplätze	0	2	11	2
Fremdenverkehr	2	6	3	4
Landwirtschaft	0	7	6	2
Ortsbild	3	7	2	3
Verkehr	3	4	4	4
Freizeit und Erholung	3	5	4	3
Umwelt	0	4	8	3
Natur und Landschaft	0	4	10	1

(Anzahl der Nennungen)

Teilauswertung Thal

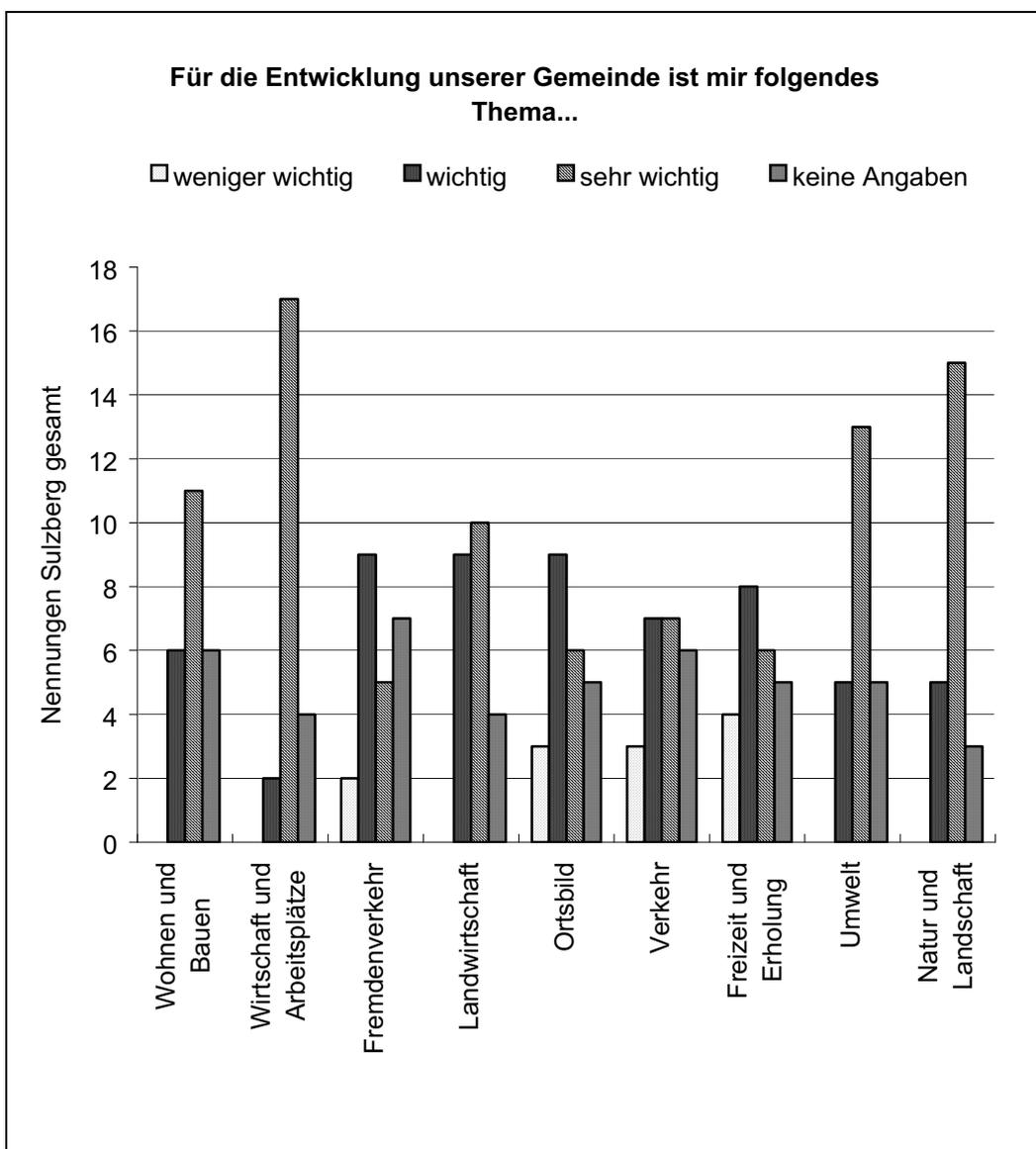
Für die Entwicklung unserer Gemeinde ist mir folgendes Thema ...

	<i>weniger wichtig</i>	<i>wichtig</i>	<i>sehr wichtig</i>	<i>keine Angaben</i>
Wohnen und Bauen	0	1	5	2
Wirtschaft und Arbeitsplätze	0	0	6	2
Fremdenverkehr	0	3	2	3
Landwirtschaft	0	2	4	2
Ortsbild	0	2	4	2
Verkehr	0	3	3	2
Freizeit und Erholung	1	3	2	2
Umwelt	0	1	5	2
Natur und Landschaft	0	1	5	2

(Anzahl der Nennungen)

Die Themen Wohnen und Bauen, Wirtschaft und Arbeitsplätze, Umwelt sowie Natur und Landschaft sollen nach Meinung der Befragten im Mittelpunkt der

Ortsentwicklungsplanung stehen. In Thal ist das Interesse in den Bereichen Landwirtschaft und Ortsbild ebenfalls sehr hoch. Beim Thema Verkehr halten sich die Wertungen "sehr wichtig" und "wichtig" die Waage, Fremdenverkehr sowie Freizeit und Erholung sind für die Mehrzahl der beteiligten Personen immerhin noch wichtig. Der Bereich Freizeit und Erholung weist insgesamt die meisten Wertungen "weniger wichtig" auf. Der Landschaftsraum Sulzbergs mit seiner hohen Erholungsqualität dürfte wohl ausschlaggebend dafür sein, daß dieses Thema nur eine untergeordnete Rolle in der Gemeindeentwicklungsplanung spielen soll. Die Sulzberger Bevölkerung findet mit den bestehenden Anlagen und dem umliegenden Landschaftsraum ein ausreichendes Angebot vor.



Die Wertung der Themen wurde nicht nur auf lokaler Ebene vorgenommen, sondern auch in regionalen Bezug gesetzt. Hierfür spricht die hoch eingeschätzte Bedeutung des Bereiches Wirtschaft und Arbeitsplätze.

Folgende Einzelvorschläge sind in den Fragebögen enthalten:

Sulzberg-Dorf:

- Förderung kultureller Aktivitäten
- Einrichtung einer Spätverbindung im Öffentlichen Verkehr (z.B. 22 Uhr 30), um Abendkurse in Bregenz oder Dornbirn besuchen zu können
- Förderung von Betriebsansiedlungen
- Einbau einer schalldämmenden Decke im Turnsaal
- Förderung der Gesundheitsvorsorge
- Errichtung eines Handlaufes beim Fußweg Badhaus - Dorf
- Errichtung eines öffentlichen WC im Dorfzentrum

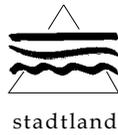
Thal:

- Förderung der Perspektiven für Jugendliche
- Förderung der öffentlichen Politik in Thal
- Erhaltung verkehrsberuhigter Zonen
- Anpassung des Busangebotes an die Nachfrage
- Förderung kultureller Aktivitäten
- Erhaltung bzw. Ausbau der Volksschule Thal
- Ausbau der Straße Fahl - Thal

3. Bau- und Wohnungswünsche

Durch den Fragebogen sollten vor allem Bau- und Wohnungswünsche der Sulzberger Bevölkerung abgefragt werden. Die Ergebnisse zu dieser Fragestellung sind trotz der geringen Rücklaufquote der Fragebögen für den weiteren Planungsprozeß von großer Bedeutung und wurden bei der Erstellung der Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung (Baulandausweisungen) berücksichtigt und eigens bewertet. Diese Angaben sind für eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde relevant.

Auf insgesamt zehn Fragebögen (jeweils fünf aus Sulzberg-Dorf und Thal) wurden Bau- bzw. Wohnungswünsche geäußert. Für die Errichtung eines Eigenheimes stehen zumeist schon Grundstücke zur Verfügung, nur ein einziger Bauwerber hat noch keinen Bauplatz, möchte jedoch innerhalb der nächsten fünf Jahre in der Nähe des Dorfkernes bauen.



stadtland

Sämtliche geäußerten Bauwünsche bzw. Verkaufsabsichten von Bauplätzen beziehen sich auf Grundstücke, die sich nicht oder nur teilweise in Bauland befinden (vgl. Abbildung).

Auf zwei Fragebögen wurde die Absicht, eine Garage errichten zu wollen, angeführt.

Die Wunsch nach Erwerb einer Eigentums- oder Mietwohnung wurde nur in einem Fragebogen geäußert. Die Größe der Wohnung soll ca. 60 m² betragen und wird erst innerhalb der nächsten 15 Jahre benötigt.

Erfassung der Bauwünsche						
lf. Nr.	Name	Ortschaft	Parzellennummer	aktuelle Widmung	Wunsch / Absicht	Zeitraum
1	Gasthof Ochsen	Sulzberg	1375/2	FL	Verkauf (10 Bauplätze)	10
2	Gasthof Ochsen	Sulzberg	1375/23	FF	2-3 Bauplätze (Kinder)	10
3	Schneider Josef	Thal	10/15 679/1 679/2 674/1 676 678/1	FL	Verkauf als Baugrund	
4	Flatz Josef	Thal	290	FL	Errichtung Eigenheim	10
5	Flatz Josef	Thal	261	FL/BWF	Verkauf (8 Bauplätze)	15
6	Moosmann Walter	Thal	274	FL	Baugrund f. Kinder	
7	Vögel Konrad	Thal	140/2	FL/BM	Grundteilung f. 2 Bauplätze	5
8	Fink Ludwig	Thal	1811	FL	Grundteilung f. 2-3 Bauplätze	10



4. Fragebogen

Name:

Anschrift: Sulzberg Thal

1. Anregungen zur Gemeindeentwicklung

Für die Entwicklung unserer Gemeinde ist mir folgendes Thema	weniger wichtig	wichtig	sehr wichtig
Wohnen und Bauen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wirtschaft und Arbeitsplätze	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fremdenverkehr	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Landwirtschaft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ortsbild	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verkehr	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Freizeit und Erholung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Umwelt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Natur und Landschaft	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Meine/unsere persönlichen Anregungen:.....

2. Bau- und Wohnungswünsche (zutreffendes bitte ankreuzen)

Ich beabsichtige, folgende Grundstücke innerhalb der nächsten wie folgt zu verwenden:	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
für die Errichtung eines Eigenheimes Parzellennummer(n).....Adresse/Ortsteil	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
falls Bauplatz noch nicht vorhanden: gewünschter Ortsteil			
als Baugrund zu verkaufen Anzahl der Bauplätze	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parzellennummer(n).....Adresse/Ortsteil.....			
für sonstige baulichen Vorhaben (z.B. Weg, Garage) Welche ?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parzellennummer(n).....Adresse/Ortsteil.....			
für Grundteilungen Anzahl der Bauplätze	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parzellennummer(n).....Adresse/Ortsteil.....			
Ich beabsichtige innerhalb der nächsten	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
den Erwerb einer Eigentumswohnung gewünschte Größe.....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
den Erwerb einer Mietwohnung gewünschte Größe.....	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
In absehbarer Zeit keine Bau- und Wohnungswünsche	<input type="radio"/>		

Sie können Ihre Angaben selbstverständlich auch anonym machen.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!