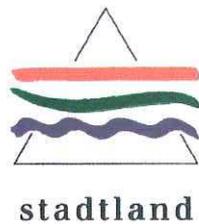


Dorf I



Gemeinde Sulzberg

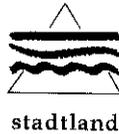
Räumliches Entwicklungskonzept

Strukturanalyse und Leitbild für das Streusiedlungsgebiet

Ingenieurkonsultanten
für Raumplanung
und Raumordnung,
Landschaftsplaner,
Landschaftsökologen

1060 Wien
Theobaldgasse 16/4
Tel. 01 / 586 28 77
Fax 01 / 586 28 779
stadtland@magnet.at

6845 Hohenems
Marktstraße 6
Tel./Fax: 05576 / 75562
stadtland.ems@magnet.at



Gemeinde Sulzberg

1. Vorbemerkung	3
2. Strukturanalyse und Leitziele	4
2.1 Landschaftsraum und Naturwerte	4
2.2 Streusiedlungsgebiet, derzeitige Widmung	7
2.3 Die Siedlungsweiler im einzelnen	12
2.3.1 Fahl	12
2.3.2 Fötschern	14
2.3.3 Eschau	15
2.3.4 Schönenbühl (inklusive Bühl und Unterköhler)	17
2.3.5 Fehren	19
2.3.6 Brucktobel	20
2.3.7 Gmeind	21
2.3.8 Hermannsberg	22
2.4 Sonstige Weiler und Streusiedlungen	23

stadtländ

Alge -Eichberger - Loacker - Zech

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Rudi Alge

Dipl. Ing. Herbert Bork

Hohenems - Wien, Februar 1999

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Sulzberg hat bereits im Oktober 1997 für die beiden Siedlungsschwerpunkte Sulzberg-Dorf und Thal ein räumliches Entwicklungskonzept ausgearbeitet und Anfang 1998 beschlossen (vgl. dazu stadtland, Bericht zum räumlichen Entwicklungskonzept, Oktober 1997). Als nächster Schritt erfolgt nun die Umsetzung des räumlichen Entwicklungskonzeptes durch die Überarbeitung des Flächwidmungsplanes. Da diese Überarbeitung für das gesamte Gemeindegebiet erfolgen soll, wurde ergänzend das Streusiedlungsgebiet von Sulzberg einer Bestandsanalyse unterzogen sowie für dieses Grundsätze und Leitziele formuliert.

Die Strukturanalyse und die Formulierung der Leitziele beziehen sich somit ausschließlich auf bisher noch nicht bearbeitete Gemeindeteile. Aussagen, die das gesamte Gemeindegebiet betreffen (wie z.B. Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung), wurden bereits in der vorangegangenen Arbeit behandelt und werden hier nicht erneut dargestellt.

Es werden entsprechend der Gliederung des genannten Berichtes für die einzelnen Weiler und Streusiedlungen vor allem Aussagen zu folgenden Themenbereichen getroffen:

- bestehende Rechtsgrundlagen (Flächenwidmungsplan)
- Nutzung und bauliche Struktur
- Naturraum
- Orts- und Landschaftsbild

Grundlage für die Analyse der räumlichen Situation sind vorhandene Planunterlagen sowie Erhebungen vor Ort. Die Erstellung der Karten erfolgte auf Grundlage des digitalen Katasters und des digitalen Flächenwidmungsplanes.

Der vorliegende Bericht wird nach den einzelnen Weilern und Streusiedlungen strukturiert. Strukturanalyse und Leitbild werden für die einzelnen Bereiche zusammengeführt.

2. Strukturanalyse und Leitziele

2.1 Landschaftsraum und Naturwerte

Eine ausführliche Beschreibung der natürlichen Gegebenheiten und Naturwerte wurde bereits im Bericht zum REK 1997 gegeben. Als Ergänzung hierzu wird an dieser Stelle speziell auf die schutzwürdigen Biotop eingegangen.

In der Vorarlberger Biotopkartierung aus dem Jahr 1987 sind 4,0% des Gemeindegebietes von Sulzberg als Biotopfläche ausgewiesen. Davon wurden 0,39 km² als pflegebedürftig eingestuft (v.a. einschnittige, ungedüngte Streuwiesen).

Besonders schutzwürdige Biotop in der Gemeinde Sulzberg (lt. Biotopinventar Nordvorarlberg 1987)

Name	Fläche (ha)	Kurzbeschreibung / Biotoptyp
Moore südlich Köhlerweg	1,04	Hoch- und Zwischenmoore von weitgehender Natürlichkeit
Moos (westlich Dorzentrum)	16,60	ausgedehnter Flach- und Hochmoorkomplex
Moor im Elsaholz	0,71	weitgehend ursprüngliches Zwischenmoor und Moorwaldumrahmung
Langmoos u. Wildrosamoos	3,60	Komplex aus Flach- und Zwischenmooren
Moor im Unter-Glafberg	0,87	als Streuwiese genutztes Zwischenmoor mit seltenen und gefährdeten Arten
Leopoldsmoos	3,40	schönstes Kalk-Hangmoor mit Quellfluren am Sulzberg
Müselbachschlucht	6,00	weitgehend ursprüngliche Bachschlucht mit Wald, Fels- und Uferbiotopen
Moor am Roßschacha	1,80	artenreiches Kalkflachmoor
Weißach	52,00	eines der schönsten naturnahen Gebirgsflußbiotop in Vorarlberg
Rotachau bei Dreienau	ca. 5,00	Auwälder und Feuchtwiesen in naturnaher Zusammensetzung
Diverse Ergänzungsbiotop	kleinflächig	
Höllmoos	0,20	kleines Hangflachmoor mit seltenen Pflanzen
Moor am Zollhaus	0,20	sehr artenreiches Davalisseggemoor
Moor im Bröger	0,70	kleiner Flach- und Zwischenmoorkomplex
Wasserfall des Eibelbaches		bemerkenswertes Wasserfallbiotop in mehrstufigen Kaskaden
Stufenlandschaft Simlisgswend		reichhaltiger Biotopkomplex mit Felsstufen, artenreichen Laubgehölzen, Gebüschmänteln und Staudensäumen
extensive Grünlandflächen Lindenschwend-Oberglafberg, Stein und Platz		artenreiche, extensiv bewirtschaftete Weiden und Magerwiesen in kleinflächiger Ausbildung
Eyenbachschlucht		weitgehend ursprüngliches Schluchtbiotop



stadtland

Diese schutzwürdigen Biotope tragen wesentlich zur landschaftlichen Eigenart von Sulzberg bei. Sie sind ein natürliches Kapital für die Ortsentwicklung und den Fremdenverkehr, das es stärker zu berücksichtigen und zu schützen gilt. In ihrem Bestand bedroht sind insbesondere die siedlungsnahen Hoch- und Zwischenmoore. Nutzungsdruck durch Siedlungstätigkeit, intensive Landwirtschaft und Erholungssuchende stellen eine Bedrohung der ökologisch und landschaftlich wertvollen Biotope dar.

Der Landschaftsraum von Sulzberg zeichnet sich durch einen Wechsel von Wiesen und Wäldern aus. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft fallen jedoch immer mehr Flächen – insbesondere steile, schwer bewirtschaftbare Hangwiesen – aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus. Die Folgen sind eine Zunahme der Waldflächen und ein Verlust der Vielfalt der Kulturlandschaft.

Räumliches Entwicklungskonzept Sulzberg - Streusiedlungsgebiet

Biotope



Quellen:
Vogis: digitaler Kataster
Biotopflächenkataster
eigene Bearbeitung



stadland

- Großraumbiotop
- Moor
- sonstige Biotopflächen
- Wald
- Gewässer

Maßstab 1:20.000; Februar 1999



2.2 Streusiedlungsgebiet, derzeitige Widmung

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes von Sulzberg ist durch eine stark gestreute Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Ausnahmen sind nur die beiden Siedlungsschwerpunkte Sulzberg-Dorf und Thal, die über einen kompakten Siedlungskörper verfügen. Die Streusiedlungen entwickelten sich in erster Linie aus der bäuerlichen Nutzungen. Die Bewirtschaftungsform (Grünlandnutzung für Milch- und Viehwirtschaft) und die naturräumlichen Voraussetzungen (abgesehen von einigen Tobeln ist das gesamte Gemeindegebiet land- und forstwirtschaftlich nutzbar) führten zu einer weiten Verstreuung der landwirtschaftlichen Gehöfte.

Diese traditionelle Siedlungsstruktur stellt heute eine besondere Herausforderung für die Raumplanung dar. Massive strukturelle Veränderungen in der Landwirtschaft führen zu einer weiteren Reduktion der bäuerlichen Betriebe. Die Folgen sind Verlust der ursprünglich landwirtschaftlichen Gebäudenutzungen und Umnutzungen in Wohn- und Ferienhäuser. Traditionelle Streulagen sind daher heute oft Ausgangspunkt für eine Zersiedelung der Landschaft.

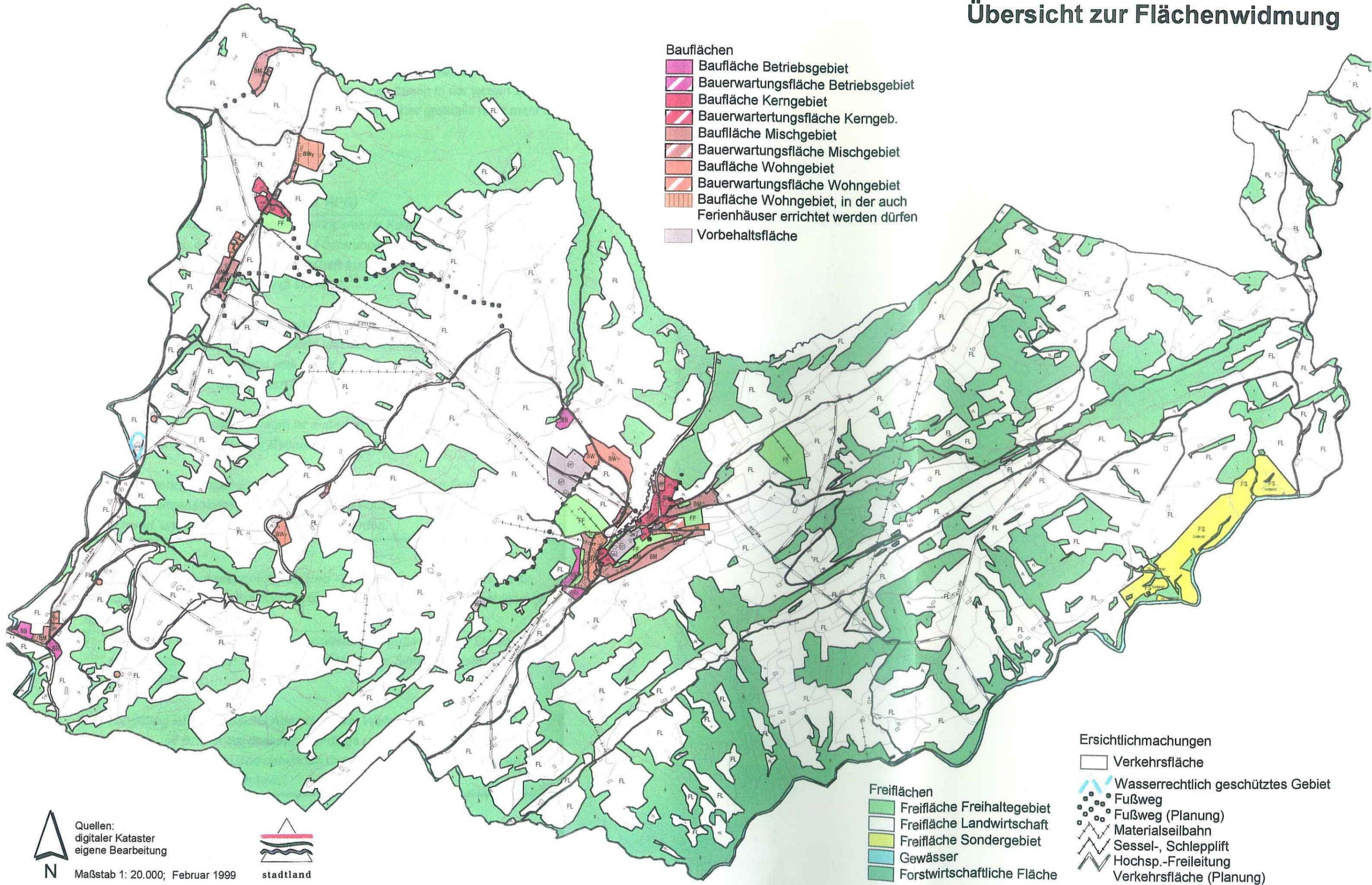
Die Erschließung der Streusiedlungsgebiete ist aufwendig. Anschluß an die Kanalisation ist jedoch Grundvoraussetzung für eine Baulandwidmung (vgl. §13, RPG). Aufgrund der schwierigen Topographie nicht an eine öffentliche Kläranlage angeschlossen ist in Sulzberg der Bereich östlich des Dorfkernes (Osthang des Sulzberg-Rückens). Baulandausweisungen sind somit in diesem Bereich – solange keine geregelte Abwasserentsorgung vorhanden ist - prinzipiell nicht möglich.

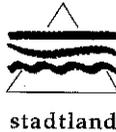
Baulandwidmungen außerhalb der beiden Siedlungsschwerpunkte Sulzberg-Dorf und Thal bestehen in Fahl sowie Schönenbühl. In Fötschern, Eschau und Herberg sind Punktwidmungen ausgewiesen. Der Großteil des Streusiedlungsgebietes verfügt somit über keine Baulandwidmungen, Gebäude dürfen daher nur errichtet werden, wenn sie im Zusammenhang mit der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung stehen.

Der Golfplatz Riefensberg – Sulzberg reicht im Südosten auf das Sulzberger Gemeindegebiet. Gewidmet ist er als Freifläche-Sondergebiet-Golfplatz.

Räumliches Entwicklungskonzept Sulzberg - Streusiedlungsgebiet

Übersicht zur Flächenwidmung





Im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan sind neben Hochspannungsleitungen und Schiliften auch einige Materialeilbahnen ersichtlich gemacht (vgl. Übersichtsplan zur Flächenwidmung). Materialeilbahnen haben in der letzten Zeit in der Landwirtschaft an Bedeutung verloren und sind daher größtenteils nicht mehr in Betrieb bzw. wurden teilweise abgebaut.

Generelle Leitziele

zu sichernde Freiräume (§11, Abs. 1d, RPG)

- *Die reich strukturierte und abwechslungsreiche Kulturlandschaft von Sulzberg gilt es zu erhalten. Geeignete Förderungen der Landschaftspflege sollen den Bestand dieser Kulturlandschaft auch bei einem weiteren Bedeutungsverlust der Landwirtschaft sichern.*
 - *Die ortstypischen Besonderheiten der Naturlandschaft sollten als natürliches Kapital für die Ortsentwicklung und den Tourismus künftig stärker berücksichtigt werden, gerade weil sie für viele Gemeindebürger selbstverständlich sind und daher kaum beachtet werden.*
 - *Der wertvolle Landschaftsraum ist außerhalb der bestehenden Siedlungsschwerpunkte von weiterer Bebauung freizuhalten.*
 - *Freiflächennutzungen für Freizeit und Erholung durch den Fremdenverkehr und die ortsansässige Bevölkerung dürfen durch Bauungen nicht erschwert, unattraktiv oder verunmöglicht werden.*
-

angestrebte Siedlungsentwicklung und -gestaltung (§11, Abs. 1e, RPG)

Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung des Streusiedlungsgebietes bildet das Weilerkonzept (vgl. Plan):

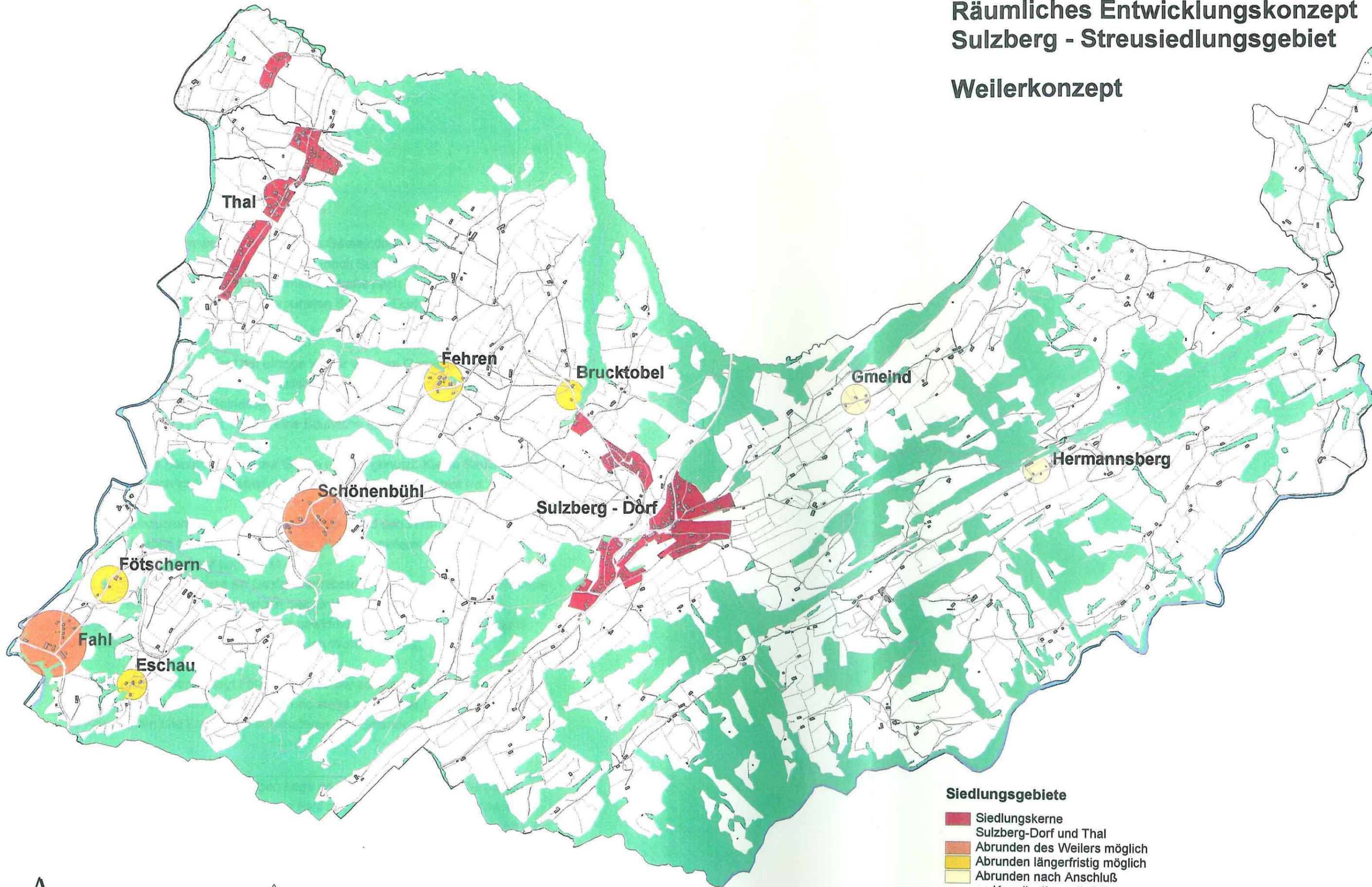
- *Mittelfristig keine neuen Baulandausweisungen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte Thal und Sulzberg-Dorf sowie der Siedlungweiler Fahl und Schönenbühl.*
 - *Langfristig ist eine bauliche Abrundung der Weiler Fötschern, Fehren, Eschau und Brucktobel denkbar, allerdings nur im kleinen Rahmen und in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Bebauung und der erforderlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.*
-



-
- *Für die Weiler Gmeind und Hermannsberg ist nach Anschluß an eine geregelte Abwasserkläranlage längerfristig eine geringfügige bauliche Abrundung denkbar.*
 - *Bauliche Entwicklungen außerhalb der „Siedlungsweiler“ sind nur in Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Erfordernissen möglich.*
 - *Keine neuen Punktwidmungen (Baugebiet Wohnen); Ausnahmen sind nur im Zusammenhang mit bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen (z.B. Ausgedinge) und dann nur im Siedlungsverband der einzelnen Weiler möglich.*
 - *Für bestehende Gebäude außerhalb der Baulandwidmungen gilt die Bestandsregelung (vgl. §58 RPG).*
 - *Werden bestehende Gebäude durch Neubauten ersetzt, so ist das neue Gebäude an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe zum Altbestand zu errichten; das alte Gebäude ist zu entfernen.*
 - *Die traditionelle Bausubstanz (v.a. bäuerliche Einzelgehöfte) bildet gemeinsam mit dem Landschaftsraum eine wertvolle Kulturlandschaft. Historische Bauformen gilt es zu erhalten und bei Umnutzungen der Gebäude entsprechend zu schützen.*
 - *Umnutzungen von landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Gebäuden sollten prinzipiell möglich sein. Es ist allerdings darauf zu achten, daß das bestehende Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert wird. Die Nutzung ehemaliger Landwirtschaftsgebäude als Wohngebäude ist der Nutzung als Zweit- bzw. Ferienwohnsitz vorzuziehen.*
 - *Traditionelle Bau- und Siedlungsformen sind bei künftigen Baumaßnahmen verstärkt aufzugreifen und weiterzuentwickeln.*
-

Räumliches Entwicklungskonzept Sulzberg - Streusiedlungsgebiet

Weilerkonzept



Siedlungsgebiete

- Siedlungskerne
Sulzberg-Dorf und Thal
- Abrunden des Weilers möglich
- Abrunden längerfristig möglich
- Abrunden nach Anschluß
an Kanalisation möglich
- Wald
- Gewässer



Quellen:
digitaler Kataster
eigene Bearbeitung



stadtland

N

Maßstab 1: 20.000; Februar 1999

2.3 Die Siedlungsweller im einzelnen

2.3.1 Fahl

Bestandsanalyse

Fahl befindet sich am westlichen Rand des Gemeindegebietes, direkt an der Kreuzung der beiden Landesstraßen L 21 (nach Sulzberg-Dorf) und L 4 (Bregenz – Doren). In Fahl zweigt auch die Gemeindestraße nach Thal ab. Die Entfernungen zu den beiden Siedlungsschwerpunkten Sulzberg-Dorf und Thal betragen rd. 6,5 bzw. 3 km.

Neben Schönenbühl ist Fahl der einzige Weiler auf dem Gemeindegebiet von Sulzberg, der über größere Baulandwidmungen verfügt. Der überwiegende Teil des Baugebietes ist als Betriebsgebiet bzw. Mischgebiet gewidmet. Lediglich an der Gemeindestraße nach Thal ist eine Baufläche Wohngebiet ausgewiesen.

Das gewidmete Bauland ist fast zur Gänze baulich genutzt. Kleine Baulandreserven befinden sich im Mischgebiet (rd. 0,26 ha) und im Wohngebiet (rd. 0,1 ha).

Die Gebäudenutzungen entsprechen weitestgehend den Widmungskategorien. Im Betriebsgebiet befindet sich neben der Straßenmeisterei (Bauhof) ein Betrieb für Landtechnik (Verkauf und Werkstatt).

Ein Landwirtschafts- sowie ein Gastgewerbebetrieb liegen in Baufläche Mischgebiet, die restlichen Gebäude werden hier für Wohnzwecke genutzt.

Einige Gebäude liegen außerhalb des gewidmeten Baulandes (ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, aber auch Wohngebäude).

Naturräumlich gesehen liegt Fahl am Rande der schmalen Rotachebene. Das Gelände fällt zur Rotach hin leicht ab und steigt entlang der L 21 stark an. Mehrere Hangkanten und Einschnitte strukturieren das Gelände zusätzlich.

Leitziele

-
- *Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an zwei Landesstraßen (Straßenknotenpunkt) ist der Schwerpunkt von Fahl auch weiterhin in betrieblicher Nutzung zu sehen. Ergänzend hierzu sind Wohnnutzungen im geringen Umfang vertretbar.*
-

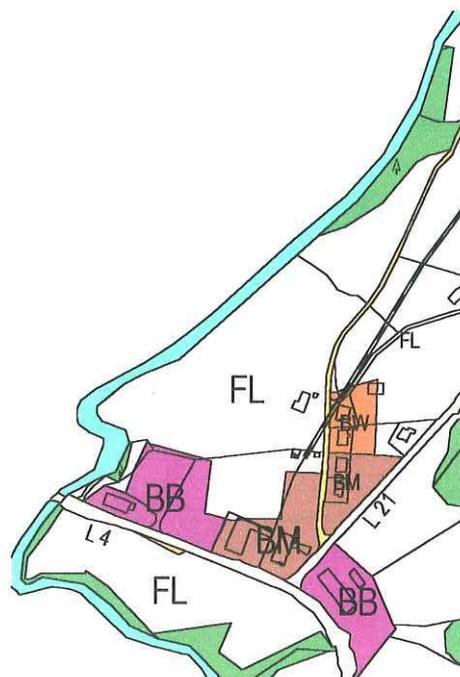
- *Der Umfang der Baulandausweisungen ist aufgrund der entfernten Lage zu den beiden Siedlungsschwerpunkten Thal und Sulzberg-Dorf im wesentlichen zu halten. Geringfügige Abrundungen des Baulandes sind jedoch möglich. Jedenfalls von einer Bebauung freizuhalten sind die Bereiche südlich der L4 sowie östlich des ehemaligen Landwirtschaftsgebäudes an der Gemeindestraße nach Thal.*
- *Aus orts- und landschaftsbildlicher Sicht ist darauf zu achten, daß die relativ kompakte Siedlungsstruktur des Weilers erhalten bzw. fortgeführt wird. Ein bauliches Zusammenwachsen mit dem etwas weiter nördlicher gelegenen Streusiedlungsgebiet Fötschern ist unbedingt zu vermeiden. Die wichtigen Sichtbeziehungen zur Rotachau sind insbesondere entlang der Gemeindestraße nach Thal offen zu halten.*

Bestand - Struktur

Legende siehe S 27

Flächenwidmung

Legende siehe S 8



Maßstab 1:5.000, Stand Jänner 1999

2.3.2 Fötschern

Bestandsanalyse

Der nördlich an Fahl anschließende Ortsteil liegt an der L 21 (Straße nach Sulzberg-Dorf). Zu den (ehemals) landwirtschaftlichen Einzelgehöften wurden in den letzten Jahrzehnten einige Einfamilienhäuser errichtet. Außer einer Punktwidmung Baufläche-Wohngebiet bestehen keine Baulandwidmungen.

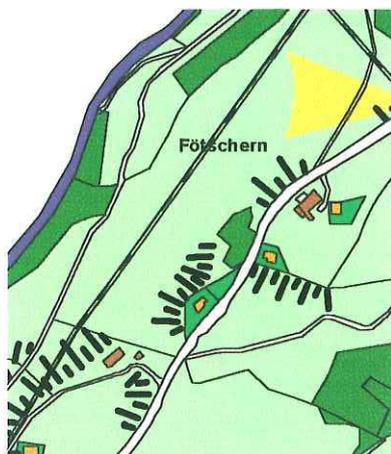
Die Siedlung ist in die Landschaft relativ gut eingebettet, zwischen Fötschern und Fahl besteht ein aus landschafts- und ortsbildlicher Sicht wichtiger Grünraum, der die zwei Weiler klar voneinander trennt.

Leitziele

- Eine geringfügige bauliche Abrundung des Weilers ist langfristig denkbar. Allerdings nur in unmittelbarer Umgebung zur bestehenden Bebauung. Die bestehenden Geländekanten westlich der Landesstraße sind jedenfalls von einer Bebauung freizuhalten.
- Ein Zusammenwachsen der Bebauung mit Fahl ist unbedingt zu vermeiden.

Bestand - Struktur

Legende siehe S 27

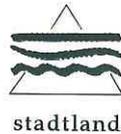


Flächenwidmung

Legende siehe S 8



Maßstab 1:5.000



2.3.3 Eschau

Bestandsanalyse

Dieser landwirtschaftlich geprägte Weiler liegt in einer Geländemulde. Während im südlich der L21 liegenden Bereich die Gebäude relativ nahe beieinander stehen, liegen die landwirtschaftlichen Gebäude im nördlichen Teil weiter auseinander. Sämtliche Gebäude befinden sich im landwirtschaftlich gewidmeten Gebiet, Ausnahme ist nur eine Punktwidmung Baufläche-Wohngebiet im südlichen Bereich.

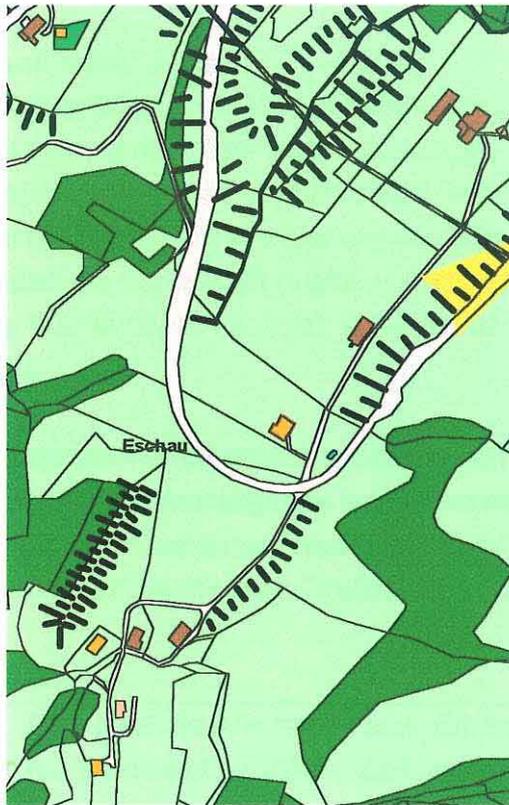
Die wertvolle Bausubstanz der landwirtschaftlichen Gebäude wird durch eine Kapelle ergänzt. Das stark bewegte Relief wird durch den Wechsel von Wäldern, Baumreihen und Hecken zusätzlich strukturiert.

Leitziele

-
- *Die wertvolle Bausubstanz ist in ihrem Bestand zu schützen. Dies gilt insbesondere für den Bereich innerhalb der Straßenkehre. Zum baulichen Ensemble zählt hier auch der umgebende Freiraum, der von einer Bebauung freizuhalten ist.*
 - *Langfristig ist eine bauliche Ergänzung des südlichen Weilers denkbar (allerdings nur in sehr geringen Umfang (2 bis 3 Häuser) und nur in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Bebauung.*
-

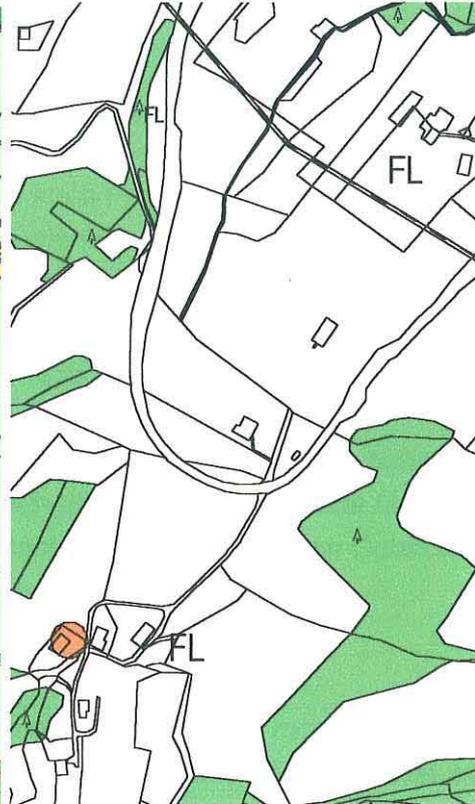
Bestand - Struktur

Legende siehe S 27



Flächenwidmung

Legende siehe S 8



Maßstab 1:5.000

2.3.4 Schönenbühl (inklusive Bühl und Unterköhler)

Bestandsanalyse

Schönenbühl, ungefähr auf halbem Weg zwischen der Rotach und Sulzberg-Dorf gelegen, verfügt über relativ großzügige Baulandausweisungen. Gut ein Hektar groß ist die Baufläche Wohngebiet, auf der auch Ferienwohnhäuser errichtet werden dürfen. Es war hier geplant, eine Ferienhaussiedlung zu errichten, die jedoch bis heute – mit Ausnahme eines Musterhauses - nicht verwirklicht wurde. Zur Gänze baulich genutzt ist die Baufläche Mischgebiet an der Straße nach Bühl.

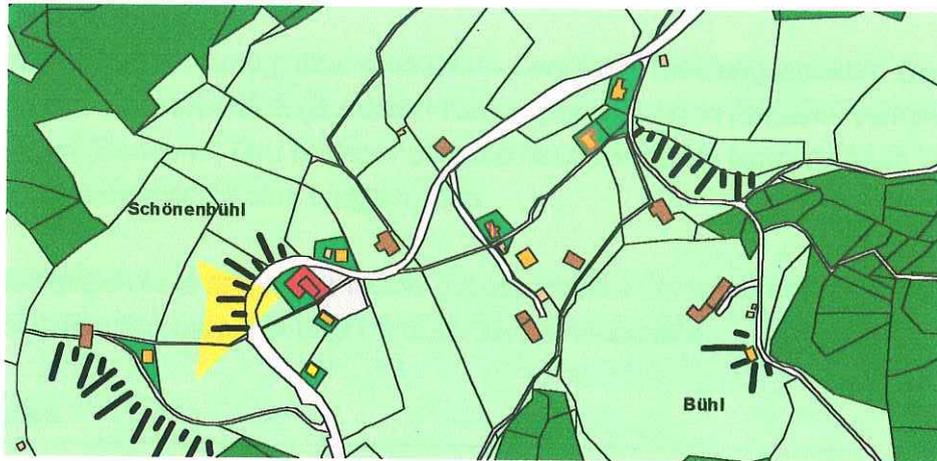
Schönenbühl wird baulich geprägt durch das Hotel Linde, ansonsten befinden sich hier verstreut liegende landwirtschaftlich geprägte bzw. genutzte Gebäude und Einfamilienhäuser. Weder das Hotel noch die meisten anderen Gebäude wurden auf gewidmeten Bauflächen errichtet.

Leitziele

- *Eine bauliche Abrundung bzw. Ergänzung des Weilers ist möglich. Es ist hierbei darauf zu achten, daß neue Bebauungen in unmittelbarer Nähe zum Bestand errichtet werden.*
 - *Die als Baufläche Wohngebiet, in dem auch Ferienhäuser gebaut werden dürfen, gewidmete Fläche eignet sich aufgrund ihrer sichtexponierten Lage nur bedingt für eine Bebauung. Die gewidmete Fläche ist auf ein orts- und landschaftsverträgliches Maß zu reduzieren. Eine Überbauung mit Ferienhäusern ist zu vermeiden.*
 - *Neue Bebauungen sollen gemeinsam mit dem Bestand einen kompakten Weiler bilden und nur nach einem Gesamtkonzept (Bebauungsplan bzw. Bebauungs- und Freiflächenkonzept) erfolgen.*
-

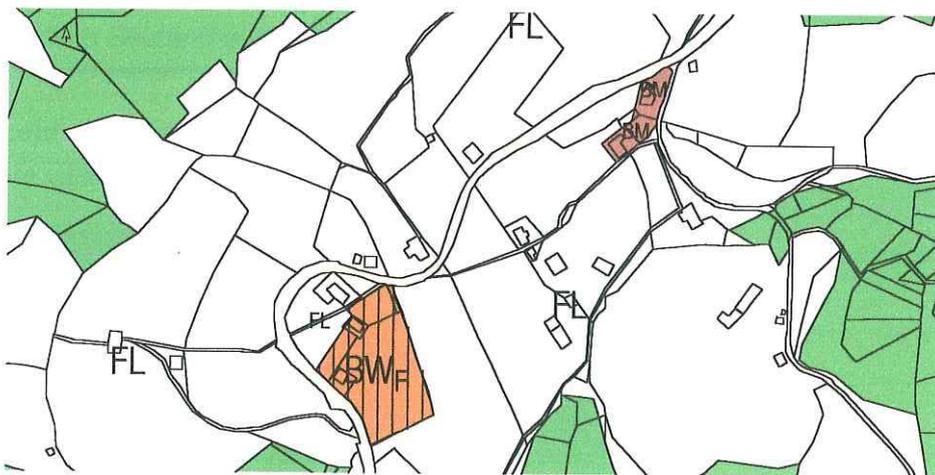
Bestand - Struktur

Legende siehe S 27



Flächenwidmung

Legende siehe S 8



Maßstab 1:5.000

2.3.5 Fehren

Bestandsanalyse

Der Weiler Fehren verfügt über eine relativ kompakte Siedlungsstruktur. Die ehemals landwirtschaftlich geprägten Nutzungsformen sind großteils verloren gegangen (Sennerei) und so liegt heute die hauptsächliche Nutzung beim Wohnen. Bauflächen sind keine ausgewiesen.

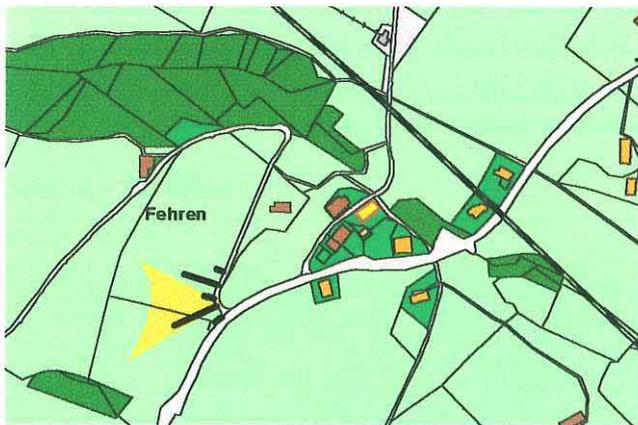
Landschaftlich liegt der Weiler relativ gut eingebettet am Rand der Landesstraße. Der bauliche Schwerpunkt liegt nördlich der Landesstraße.

Leitziele

- *Längerfristig ist eine bauliche Abrundung des Weilers möglich. Sämtliche baulichen Aktivitäten haben sich allerdings auf den Bereich zwischen Landesstraße und Straße nach Langstein zu beschränken und sollen gemeinsam mit dem Bestand eine kompakte Weilerstruktur bilden.*

Bestand - Struktur

Legende siehe S 27



Maßstab 1:5.000

2.3.6 Brucktobel

Bestandsanalyse

Dieser Kleinweiler am Ortseingang von Sulzberg-Dorf weist keine landwirtschaftliche Nutzung mehr auf, ehemalige Bauernhöfe wurden zu Wohnungen umgebaut. Bauflächen sind keine ausgewiesen.

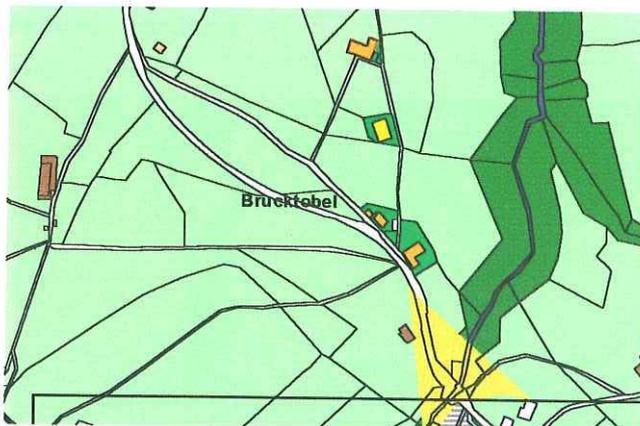
Vom Weiler besteht eine der wichtigsten und schönsten Blickbeziehung zum Dorfkern (Kirche). Brucktobel präsentiert sich als Eingangstor nach Sulzberg-Dorf, von wo aus das Hauptdorf auf der Höhenkuppe erstmals gesamthaft wahrgenommen werden kann.

Leitziele

- *Eine geringfügige bauliche Abrundung ist für Brucktobel langfristig denkbar. Aufgrund der Lage am Ortsanfang von Sulzberg soll hier eine langfristige Entwicklungsoption für betriebliche Nutzungen gesichert werden.*
- *Bei etwaigen baulichen Entwicklungen ist die wichtige ortsbildliche Funktion von Brucktobel zu beachten. Es gilt hier die wichtige Blickbeziehung zum Dorfkern (Kirche) zu berücksichtigen und eine attraktive Eingangssituation für Sulzberg-Dorf zu wahren bzw. zu schaffen.*

Bestand - Struktur

Legende siehe S 27



Maßstab 1:5.000

2.3.7 Gmeind

Bestandsanalyse

Der Weiler liegt rd. 1 km vom Dorfkern entfernt, abseits der Landesstraßen. Die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung ist Einfamilienhäusern gewichen. Hier befindet sich auch ein Gasthof (Hochsträßstüble). Der Weiler verfügt zur Zeit noch über keine geregelte Abwasserentsorgung, ein Anschluß an die Ortskanalisation wird jedoch demnächst erfolgen.

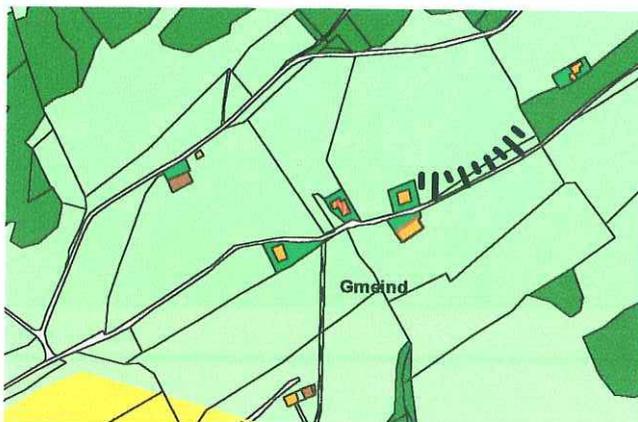
Der Weiler liegt am Rande des landschaftlich sensiblen Bereiches „Brenner“, der vor allem durch seine Ausblicke in den Vorderwald hohe Erholungs- und Freizeitqualität besitzt. Die intensive Nutzung des Brennerweges als Spazier- und Wanderweg ist ein Zeichen für die landschaftliche Besonderheit (Panoramaweg).

Ziele

- *Nach Anschluß an die örtliche Abwasserentsorgung ist eine bauliche Abrundung von Gmeind denkbar, allerdings nur im kleinen Rahmen und nur in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Bebauung. Die bauliche Ausdehnung des Weilers ist jedenfalls zu halten, neue Gebäude sollten nur Lücken innerhalb des Weilers auffüllen.*
- *Auf die besondere landschaftliche Situation (wichtige Ausblicke) und die hohe Erholungsqualität ist Rücksicht zu nehmen. Eine bauliche Ausweitung des Weilers ist daher nur beschränkt möglich, da ansonsten durch erhöhten Anrainerverkehr Konflikte mit der Erholungsnutzung entlang des Brennerweges auftreten könnten.*

Bestand - Struktur

Legende siehe S 27



Maßstab 1:5.000

2.3.8 Hermannsberg

Bestandsanalyse

Hermannsberg, als alter landwirtschaftlicher Weiler, verfügt neben einer Kapelle auch über ein altes Schulhaus, das jetzt allerdings ohne Funktion ist. Die landwirtschaftlichen Anwesen werden teilweise noch bewirtschaftet.

Die Gebäude liegen auf einer Ebene bzw. in einer leichten Senke, landschaftlich gut eingebettet. Der Weiler ist nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

Leitziele

- *Eine bauliche Entwicklung des Weilers ist - solange keine geregelte Abwasserentsorgung besteht - nicht möglich. Generell ist jedoch eine Ergänzung des Weilers durch einige Gebäude aus orts- und landschaftsbildlicher Sicht denkbar. Vor allem die historische Bedeutung des Weilers würde eine gewisse Aufwertung rechtfertigen. Neue Bebauungen müßten sich auf den Nahbereich des Bestandes beschränken.*
- *Die aus ortsbildlicher und historischer Sicht interessante Bausubstanz ist in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten und neuen Funktionen zuzuweisen (altes Schulhaus).*

Bestand - Struktur

Legende siehe S 27



Maßstab 1:5.000



2.4 Sonstige Weiler und Streusiedlungen

Weiler und Streusiedlungen, für die keine neuen Siedlungsentwicklungen vorgesehen sind, sind in den folgenden Übersichtsplänen zur Bestandsanalyse dargestellt und kurz beschrieben.

Kurzcharakteristik der einzelnen Weiler und Streusiedlungen:

Plan 1

Au, Herberg

- Vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Weiler an der Straße nach Thal, teilweise reine Wohnnutzungen;
- Relativ kompakte Siedlungsstruktur;
- Während Au in der Rotachebene liegt, befindet sich Herberg bereits im Hangbereich;

Hompmann, Neugschwend, Dohle

- Streusiedlung erstreckt sich südlich der L 21 entlang eines Genossenschaftsweges;
- Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude dienen heute zum Teil nur mehr der Wohnnutzung;
- Moränen prägen das Gelände und sorgen für ein abwechslungsreiches und attraktives Landschaftsbild;

Hinterberg, Langstein, Schmidsgaden, Gschwend, Mohren

- Verstreut liegende Einzelgehöfte;
- Überwiegend landwirtschaftlich genutzt, durch Ausgedinge ergänzt;
- Liftanlagen der Hagenberglifte führen in das Gebiet;

Eientobel

- Ehemals landwirtschaftlicher Weiler, wird jetzt nur mehr zu Wohnzwecken genutzt;
- Häuser sind in gutem Zustand und neu renoviert;



Hüttenbühel

- Entlang der Straße aufgefädelt ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, großteils nur mehr zu Wohnzwecken genutzt;
- Am westlichen Rand des Gebietes befindet sich noch eine Vollerwerbslandwirtschaft;
- Liegt in der Nähe zum Siedlungsgebiet Sulzberg-Dorf;

Oberköhler, Moorbad

- Ursprünglich landwirtschaftlicher Weiler, wird heute überwiegend für Wohnzwecke genutzt;
- Liegt relativ nahe zu Sulzberg-Dorf, wird allerdings durch ein Waldstück räumlich abgetrennt;
- Nördlich an den Weiler schließt die wertvolle Biotopfläche „Moos“ an;
- Am östlichen Rand des Weilers befindet sich ein Moorbad (Bedeutung für den örtlichen Fremdenverkehr);
- Der Bereich ist landschaftlich und ökologisch wertvoll und sensibel;



Plan 2:

Brenner, Landrath

- Landwirtschaftliche Streuhöfe, teilweise umgenutzt (Wohnen) und durch einige Einfamilienhäuser ergänzt;
- Liegt in relativer Nähe zum Siedlungsgebiet Sulzberg-Dorf;
- Siedlung erstreckt sich größtenteils entlang eines Geländerückens;
- Bedeutende Blickbeziehungen (Aussicht) in Richtung Bregenzerwald;
- Wichtiger Spazier- und Wanderweg (Brennerweg);
- Quelfassung im westlichen Bereich des Brennerweges;
- Der nördliche Bereich wird demnächst an die Kanalisation angeschlossen;
- Der Anschluß an die örtliche Kanalisation wird den Bebauungsdruck auf den Bereich erhöhen, eine weitere Verhüttelung und Bebauung des wertvollen Landschaftsraumes ist jedoch zu vermeiden;

Glafberg, Halden

- Landwirtschaftlich geprägter Weiler direkt an der Staatsgrenze;
- Die Gebäude liegen verstreut auf einer ebenen Fläche;
- Der Weiler verfügt über eine Kapelle;

Bröger

- Landwirtschaftliche Streusiedlung in der nordöstlichen Ecke des Gemeindegebietes;
- Der gesamte Bereich ist fast vollständig von der Staatsgrenze zu Deutschland umgeben;

Unterhalden, Hermannshansen

- Landwirtschaftliches Streusiedlungsgebiet, im Bereich von Hermannshansen reine Wohnnutzung;
- Südlich an das Gebiet schließt der Golfplatz Riefensberg – Sulzberg an;



stadtland

Plan 3:

Simlisgschwend

- Landwirtschaftlicher Weiler mit großen Gebäuden;
- Teilweise Umnutzungen in Wohngebäude;
- Gebäude befinden sich in einem relativ ebenen Gelände;

Holderegg, Mühlen

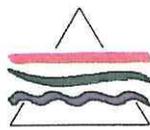
- Große landwirtschaftliche Anwesen;
- Dominante Gebäudestellungen der drei Landwirtschaften am Holderegg (Lage an Geländekanten);

Brunnenau

- Weiler, der landwirtschaftlich genutzt wird;
- Zum Teil neue Gebäude;
- Liegt am Rande der Weißach;
- Gebäude befinden sich meist am Rande von Geländekanten;

Schüssel, Erathen, Brögen, Fluh, Ober, Kreier

- Entlang der Straße nach Doren verstreut liegende Gebäude;
- Überwiegend landwirtschaftlich genutzt, teilweise mit Wohnnutzungen durchsetzt;
- Die Straße verläuft parallel zu den Höhenschichtlinien, teilweise entlang von Geländekanten;



stadtland

Gebäudenutzung

-  Landwirtschaft
-  ehemalige Landwirtschaft
-  Wohnen
-  Dienstleistung
-  betriebliche Nutzung
-  Dienstleistung / Wohnen
-  betriebliche Nutzung / Wohnen
-  öffentliches Gebäude
-  Ferienhaus
-  Nebengebäude
-  Technische Infrastruktur

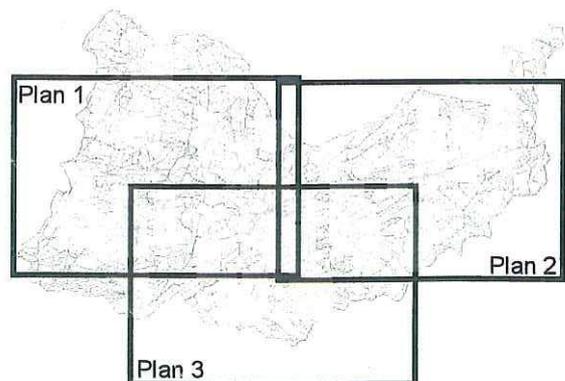
Freiflächennutzung

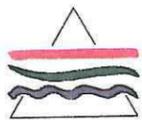
-  Wald
-  Landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
-  Garten
-  Erholungsfläche
-  Golfplatz
-  Lagerplatz
-  Straße, befestigte Fläche
-  Gewässer

-  Fußweg
-  Materialseilbahn
-  Schleplift
-  Hochspannung-Freileitung
-  Wasserrechtlich geschütztes Gebiet
-  Hangkante
-  Blickbeziehung

Quellen:
digitaler Kataster (Vogis)
eigene Erhebungen

Februar 1999





stadtland

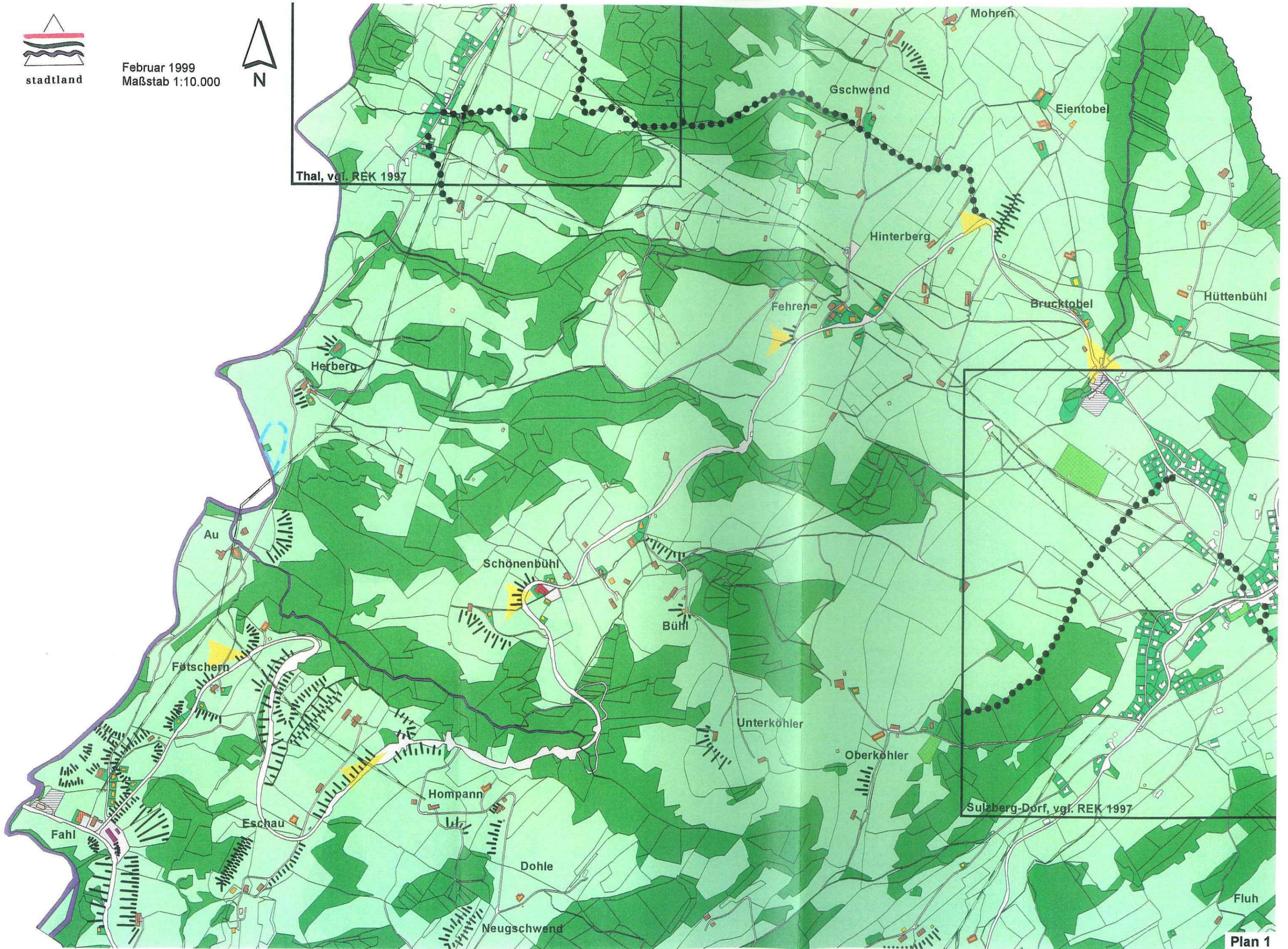
Februar 1999

Maßstab 1:10.000



Thal, vgl. REK 1997

Sulzberg-Dorf, vgl. REK 1997





Februar 1999
Maßstab 1:10.000

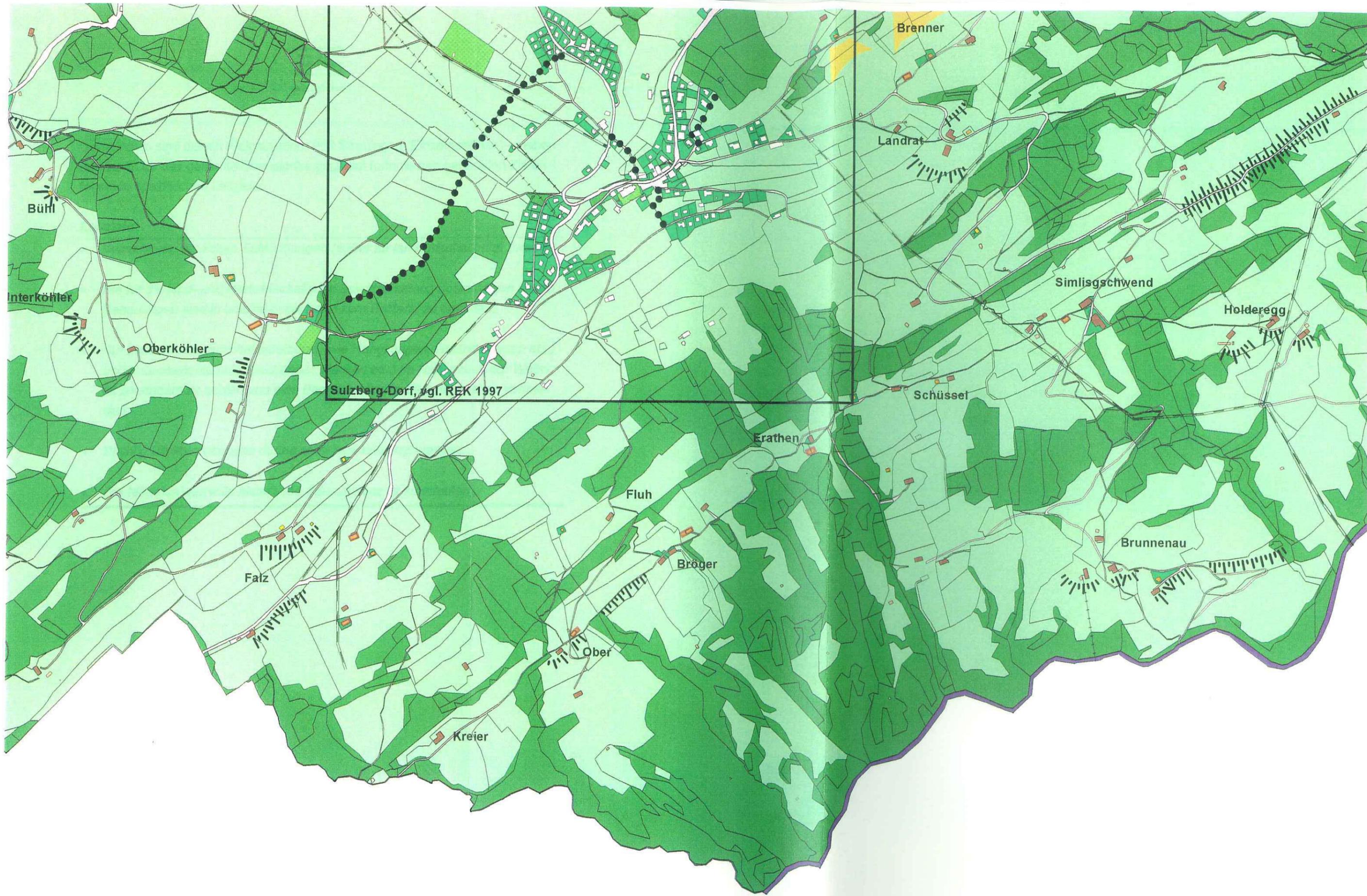


Anschluß
siehe Inset



Inset

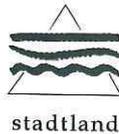
Plan 2



stadtland

Februar 1999
Maßstab 1:10.000





Gemeinsam sind diesen Kleinstweilern und Streulagen (Einzelgehöften) – neben den zuvor für das gesamte Streusiedlungsgebiet formulierten generellen Zielen – folgende spezifischen Leitziele:

Leitziele

- *Keine neuen baulichen Entwicklungen (außer für landwirtschaftliche Zwecke);*
 - *Die für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendigen neuen Bebauungen sind in unmittelbarer Nähe zum Bestand zu errichten;*
 - *Auf besondere Landschaftselemente (wie Hangkuppen, Geländekanten etc.) und Grünelemente (wie Waldränder, Hecken etc.) im Nahbereich der Weiler ist besonders zu achten und eine Beeinträchtigung derselben ist zu vermeiden;*
 - *Wichtig Blickbeziehungen dürfen nicht beeinträchtigt werden;*
 - *Die teilweise wertvolle historische Bausubstanz ist zu erhalten;*
-