



stadtland

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

A 6900 Bregenz
Albert-Bechtold-Weg 2/11
Tel +43 664 964 6633
Fax +43 5574209920-3290
bregenz@stadtland.at

www.stadtland.at



**Räumliches Entwicklungskonzept
Hohenweiler (REK) 2014**

	Seite
Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
Hinweise zur Analyse	4
1. Räumliches Entwicklungskonzept Hohenweiler	6
1.1 Grundsätze	6
1.2 Ziele	7
1.2.1 Siedlungsentwicklung	7
1.2.2 Zentrumsentwicklung Ortskern	12
1.2.3 Grün- und Freiräume	14
1.2.4 Wirtschaft	15
1.2.5 Dorfgemeinschaft stärken	16
1.2.6 Verkehr, Mobilität	16
1.2.7 Grenzüberschreitende Zusammenarbeit	17
2. Ziele nach Teilräumen (Richtplan Siedlung und Natur)	18
3. Weitere Schritte zur Gemeindeentwicklung	25
Anhang	26

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Herbert Bork

Dipl.-Ing. Edgar Hagspiel (bis 2009)

Im Auftrag der Gemeinde Hohenweiler

Wien, Juli 2015

REK Hohenweiler

rek-hohenweiler_

Juli2015.docx

Seite 2

Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hohenweiler will mit der Aktualisierung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) sicherstellen, dass das Dorf ein attraktiver Wohn- und Lebensraum bleibt und dass die hierfür entsprechenden Voraussetzungen erhalten bleiben bzw. weiter verbessert werden. Die attraktive Wohnlage inmitten einer abwechslungsreichen Kulturlandschaft an der Staatsgrenze führt zu einem Anwachsen der Bevölkerung bei gleichzeitig hoher Bedeutung der Landwirtschaft und einer geringen Anzahl an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen. Die Gemeinde Hohenweiler möchte es mit diesem REK der ortsansässigen Bevölkerung erleichtern, in ihrer Heimatgemeinde zu verbleiben und die räumliche Entwicklung der Gemeinde aktiv und nachhaltig zu steuern.

Die Gemeinde Hohenweiler verfügt bereits über ein Räumliches Leitbild aus dem Jahr 1991. Das REK setzt damit nicht bei Null an, es baut auf den Erkenntnissen, Zielen und Aussagen des Leitbilds auf. Aktuelle Entwicklungen und Entwicklungsabsichten werden genauso berücksichtigt wie geänderte rechtliche Rahmenbedingungen und die aktuelle Problemlage und -sicht.

Wesentliche Rahmenbedingungen haben sich während der REK-Erarbeitung verändert: Das Linder-Areal wird einer (gemischten) Wohnnutzung samt Pfarrsaal zugeführt, ein Neubau der sanierungsbedürftigen Volksschule sowie des Gemeindehauses steht nun ebenfalls zur Diskussion; das REK konnte einen Beitrag dazu mitgeben. Neben dem REK Hohenweiler sind die Erarbeitungen anderer Konzepte im Set, wie „Wir gestalten Hohenweiler“, Spielraumkonzept etc. im Gange oder in Vorbereitung. In diesem Sinne erfolgt eine wechselseitige Beeinflussung und nach Abstimmung mit der Gemeinde eine vertiefte Betrachtung der Zentrumsentwicklung im Rahmen von „Wir gestalten Hohenweiler“. Das REK soll diesem Prozess nicht vorgreifen. In einem mehrstufigen REK-Prozess wurden die denkbaren Standorte für einen Neubau von Feuerwehr und Bauhof betrachtet, vertieft und die entsprechenden Chancen aufgezeigt. Dies erfolgte im Rahmen mehrerer Workshops mit der Gemeinde und der Feuerwehr. Ergebnis ist der Gemeindevertretungsbeschluss 2010 für einen Standort hinter dem Gemeindeamt. In den folgenden Schritten müssen diese Überlegungen weiter planerisch vertieft werden.

In einer Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet werden die Möglichkeiten für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung ausgelotet.

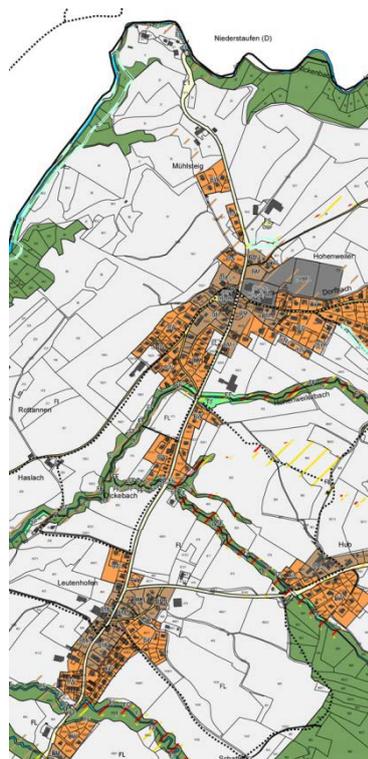
Gleichzeitig beschreibt das REK nicht einen Zielzustand der Gemeindeentwicklung, sondern eine Richtung. Sich ändernde Rahmenbedingungen werden auch in Zukunft eine Fortschreibung des REK erforderlich machen. Das räumliche Entwicklungskonzept Hohenweiler definiert auf einer strategischen Ebene die gegenwärtigen Handlungsanleitungen für die räumliche, funktionale und bauliche Entwicklung der Gemeinde. Es ist Grundlage für die Überprüfung des Flächenwidmungsplanes, sowie für Sach- und Detailplanungen und bildet den Rahmen für die Beurteilung von Widmungsanträgen und Bauvorhaben. Die Bevölkerung wird während der Entwurfsphase eingebunden, entsprechende Rückmeldungen und abgegebene Informationen werden berücksichtigt.

Durch Beschluss der Gemeindevertretung wird das REK zu einer Absichtserklärung der Gemeinde. Gegenüber Dritten wirkt das REK mittelbar über den Flächenwidmungsplan sowie Teilplanungen, Teilkonzepte und einzelne Sachentscheide der Gemeinde, insbesondere der Baubehörde. Eine wesentliche Wirkung erzielt das REK durch die Gesamthafte Darstellung der räumlichen Gemeindeentwicklung und die Möglichkeit, einzelne Entscheidungen darin einzuordnen.

Hinweise zur Analyse

Die Entwicklungsziele im REK-Hohenweiler bauen auf einer umfassenden Situationsanalyse auf. Erfasst werden dabei insbesondere geltende Planungsgrundlagen (Flächenwidmungsplan, überörtliche Festlegungen, Nutzungsbeschränkungen,...), die aktuelle Flächennutzung und die Bauflächenreserven. Grundlegende Prognosen, die die Bandbreite der möglichen Entwicklung zur Bevölkerung und zum Flächenreservepotenzial beschreiben, runden die Analyse ab. Nachstehend ausgewählte Kartenausschnitte zum Analyseteil:

Planungsgrundlagen



Flächennutzung



Bauflächenreserven

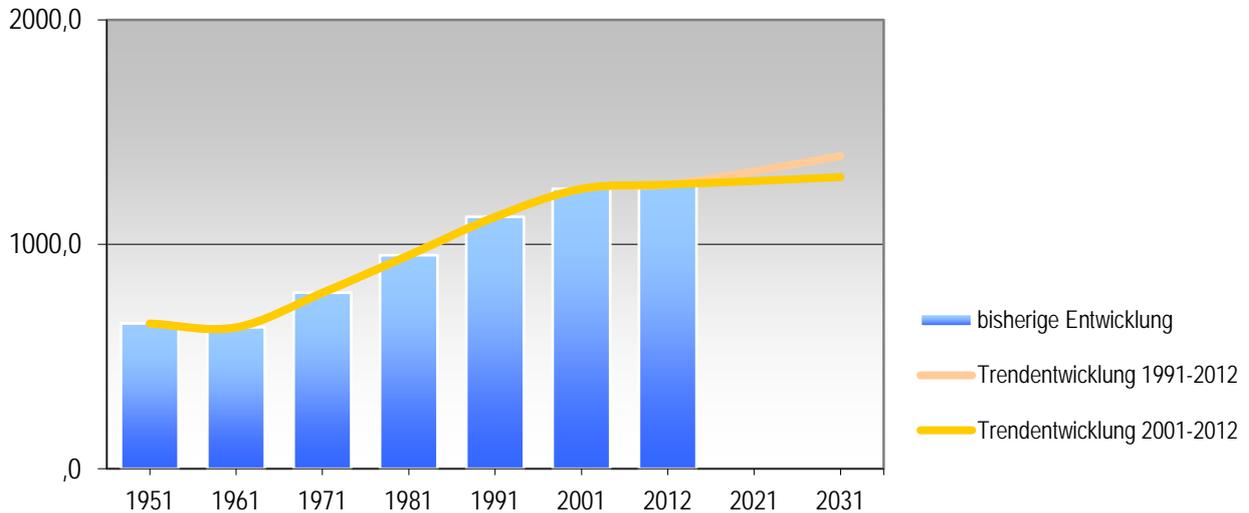


Bauflächenreserven 2014

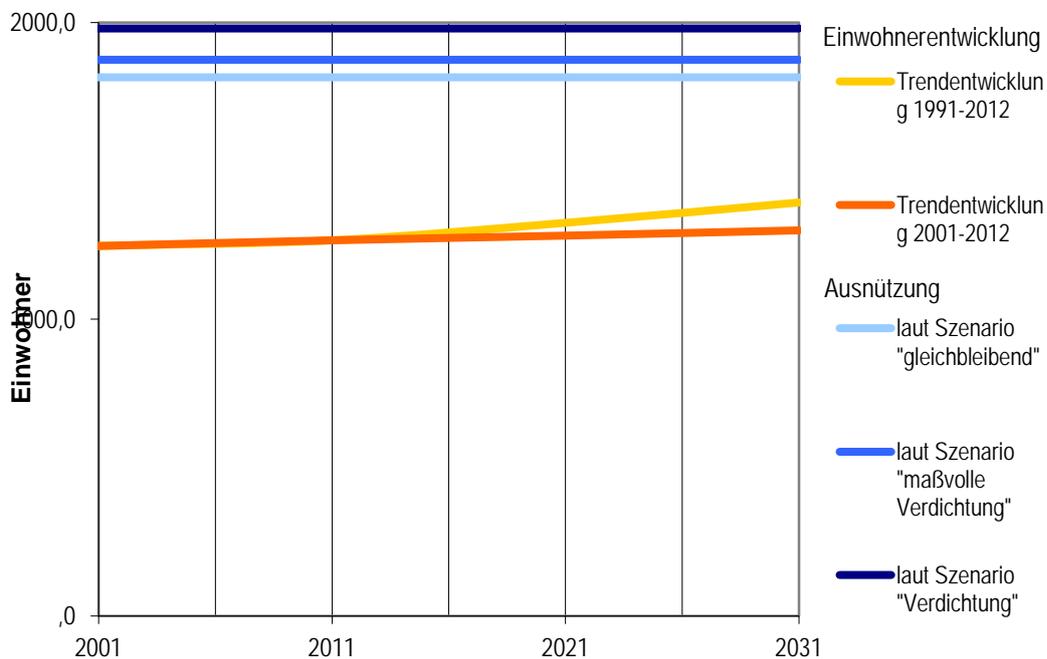
	Summe in ha	Bebaut in ha	Unbebaut in ha	Anteil unbebaut
Baufläche	35,88	26,63	9,25	26 %
Wohngebiet	27,03	20,13	6,9	26 %
Mischgebiet	8,65	6,4	2,25	26 %
Kerngebiet	–	–	–	–
Roter Punkt	0,2	0,1	0,1	50 %
Betriebsgebiet Kategorie I	–	–	–	–
Betriebsgebiet Kategorie II	–	–	–	–
Bauerwartungsfläche	0,2	0,08	0,12	60 %
Wohngebiet	0,2	0,08	0,12	60 %
Vorbehaltsfläche mit Unterlagswidmung	0,79	0,79	–	–
Baufläche Mischgebiet	0,79	0,79	–	–
Summe (inkl Unterlagswidmung)	36,87	27,5	9,37	25 %
Wohngebiet (inkl Unterlagswidmung)	27,23	20,23	7	26 %
Mischgebiet (inkl Unterlagswidmung)	9,44	7,19	2,25	24 %
Kerngebiet (inkl Unterlagswidmung)	–	–	–	–
Betriebsgebiet (inkl Unterlagswidmung)	–	–	–	–

Bei einer Einwohnerzahl von 1.271 (lt. Statistik Austria 1.1.2013) stehen damit Bauflächenreserven für zusätzliche rund 500 bis 600 Einwohner theoretisch zur Verfügung. Ein Bevölkerungswachstum zwischen 40-50% je nach Szenario ist damit mit den bereits verfügbaren Bauplätzen möglich.

Trendabschätzung Bevölkerung



Trendabschätzung Bauflächenreservenpotenzial



1. Räumliches Entwicklungskonzept Hohenweiler

1.1 Grundsätze

■ Hohenweiler soll Dorf bleiben

Hohenweiler ist eine ländliche Gemeinde mit hoher Wohn- und Lebensqualität, der dörfliche Charakter bildet die Identität der Gemeinde. In der Vergangenheit hat die Gemeinde große Anstrengungen für die Dorfgemeinschaft unternommen (z.B. Unterstützung der Vereine, familienfreundliche Angebote wie hokus mit Kindergarten).

Damit Hohenweiler ein überschaubares Dorf bleibt:

- sollen Siedlung und Landschaft sich ergänzen,
- soll die Bevölkerung (nur) moderat wachsen,
- soll eine lebendige Dorfgemeinschaft unterstützt werden.

■ Hohenweiler ist Heimat für seine Bevölkerung

Die Bevölkerung von Hohenweiler hat sich seit dem Jahr 1951 annähernd verdoppelt. Die attraktive Wohnlage der Gemeinde führt zu einem weiteren Bevölkerungswachstum und damit zu einer entsprechenden Nachfrage nach geeignetem Wohnraum.

Damit der Bevölkerung in Hohenweiler Wohnraum bereitgestellt werden kann, konzentriert sich die Siedlungsentwicklung auf folgende Eckpfeiler (in absteigender Reihenfolge):

1. Gebäudebestand nutzen,
2. bestehende Bauflächenreserven aktivieren und nutzen,
3. Siedlungsgebiet sensibel und zielgerichtet weiterentwickeln.

■ Hohenweiler ist aktiver Teil des Leiblachtals

Hohenweiler liegt an der Grenze vom Vorarlberger zum deutschen Leiblachtal, die Städte Bregenz und Lindau sind gut erreichbar.

Bedingt durch die Struktur (zB geringe Zahl an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen), Größe, Lage, Finanzen und der zunehmend grenzüberschreitenden Fragestellungen besteht ein hohes Bewusstsein zur regionalen Zusammenarbeit.

Hohenweiler bekennt sich zu seiner aktiven Rolle im Leiblachtal und berücksichtigt regionale und nachbarschaftliche Synergien und Sichtweisen in seinen kommunalen Entscheidungen. Damit ist es der Gemeinde möglich, kommunale Aufgaben effizienter, zielgerichteter und umfassender erfüllen zu können.

1.2 Ziele

Nachfolgende Ziele und Grundsätze sind im Richtplan Siedlung und Natur räumlich verortet.

1.2.1 Siedlungsentwicklung

■ Weilerstruktur und siedlungsgliedernde Grünzüge erhalten

Das unverwechselbare Hohenweiler Ortsbild wird durch die Weilerstruktur, den Grünzügen entlang der Bäche, sowie den Freiräumen geprägt. Die Siedlungsstruktur gewinnt durch die konzentrierte Siedlungsentwicklung, - den kompakten Weilern.

Blick Dorf Richtung Hörbranz

Gwiggen Reitmoos
Fessler
Bubenried
Leutenhofen

Bruck

Eschbach

Ortskern

Oberdorf

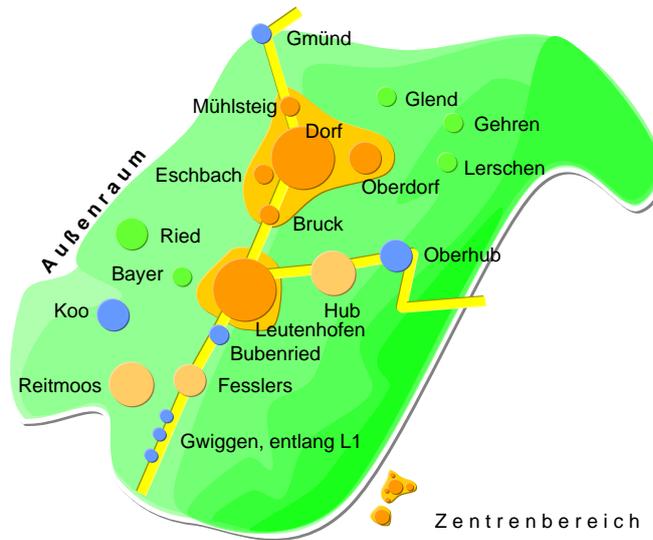


Damit die getrennt erlebbaren Weiler erhalten werden, ein Zusammenwachsen hintangehalten, eine ressourcenschonende Konzentration der Siedlungsentwicklung unterstützt und die Dorfgemeinschaft gefördert wird, werden die Weiler entsprechend der Standortvoraussetzungen und der Nutzungsstruktur in Zonen gegliedert. Für diese werden differenzierte räumliche Ziele festgelegt (siehe Richtplan Siedlung und Naturraum).

Diese Zonen sind:

- Zone Zentrenbereich:
 - Ortskern (inklusive Oberdorf und den zentrennahen Ortsteilen Bruck, Eschbach und zT Mühlsteig): das historische Zentrum und das Verwaltungszentrum mit Gemeindeamt, Volksschule, Kindergarten und Kirche;
 - sowie das (Nah-) Versorgungszentrum Leutenhofen mit Lebensmittelgeschäft, Bank.
- Zone Außenraum:
 - alte und neue, zT periphere und isolierte Weiler (Reitmoos, Fessler und Hub).
 - landwirtschaftlich geprägte Ortsteile ohne Bauflächenwidmung (Bayer, Ried, Haslach, Glend, Gehren und Lerschen).
 - Siedlungssplitter, Gebäudebestand im Freiland (Bubenried, Oberhub, Koo, entlang L1 in Gwiggen und Weidach, Gmünd).

Zonierung:



Dazu:

- Siedlungsgliedernde Grünzüge entlang der Bäche und die Freiräume zwischen den Weilern erhalten (Hohenweiler- und Dorfbach mit Wiese, Bach bei Dreiangel, Seiler- und Budenriedbach, Gwiggerbach, Freiraum in Reitmoos-Koo, Freiräume Gwigger-Weidach, Bayer-Leutenhofen-Hub, Hub-Oberhub).
- Zusammenwachsen der getrennt erlebbaren Weiler und Ortsteile hintanhalten; insbesondere der getrennt erlebbaren Ortsteile Bruck-Ortskern sowie Ortskern-Mühlsteig verhindern.

■ Siedlungsentwicklung konzentrieren, Weiler abrunden



Blick auf getrennt erlebbare Weiler und Ortsteile entlang L1 in Nord-Süd-Richtung

Siedlungsentwicklung innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen konzentrieren

Hohenweiler hat mehr als 9 ha (25 %) gewidmete Bauflächenreserve, die bereits jetzt für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind; die allerdings nicht vollumfänglich zur Verfügung stehen (späterer Eigenbedarf, keine Verkaufsnotwendigkeit, ungünstige Parzellierung etc.). Die Siedlungsentwicklung soll sich dabei auf die gut erschlossenen Ortsteile konzentrieren.

Dazu:

- Bestehende Bauflächenreserven aktivieren, dabei Entwicklung von Innen nach Außen unterstützen.
- Vorrangige Konzentration der Siedlungsentwicklung nach Möglichkeit in den naturräumlich geeigneten, verkehrstechnisch und infrastrukturell gut erschlossenen Zentren Ortskern mit umgebenden Ortsteilen und Leutenhofen (Zone Zentrenbereich).
- In der Zone Zentrenbereich ist vorrangig der Bestand zu erhalten und die Bauflächenreserven zu aktivieren, Siedlungsabrundungen in Zentrennähe sind möglich; in der Zone Außenraum sind kleinräumige Abrundungen möglich. Eine umfassende fachliche Überprüfung und Begründung ist erforderlich.
- Widmungskonforme Bebauung von neuen Baugebieten mittels entsprechender Vereinbarungen sicherstellen (zB Möglichkeiten der Vertragsraumordnung nutzen).



Blick auf den Ortskern in Nord-Süd Richtung auf Leutenhofen in West-Ost-Richtung

■ Gebäudebestand zur Deckung des Wohnraumbedarfs nutzen

Die Nutzung bestehender Gebäude unterstützt die Erhaltung und reduziert den Siedlungsdruck in die Landwirtschaftsflächen. Die Infrastruktur (zB Kanal) ist bereits vorhanden und kann weiter optimal genutzt werden.

Dazu:

- Übersicht über die erhaltenswerte, geeignete und leer stehende Gebäudesubstanz erheben. Gemeinsam mit Eigentümern potentielle Nutzung sensibel diskutieren und nach Möglichkeit einer wohnlichen Nutzung wieder zuführen (vgl. Erfahrungen Regio Bregenzerwald).
- Errichtung von Hauptwohnsitzen anstelle von Zweitwohnsitzen.

■ **Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung unterstützen**

Für den Erhalt der traditionellen Baukultur, einer ortsgerechter Bebauung und charakteristischer Siedlungsformen, sowie von besonders harmonisch in die Landschaft und Siedlungsstruktur eingefügten Gehöften ist ein sensibler Umgang mit der Baukultur erforderlich.

Dazu:

- Maßvolle Verdichtung insbesondere in den Zentren zur Reduktion des Flächenverbrauchs.
- Ortsbildprägende Ensembles erhalten. Baumaßnahmen in diesen Bereichen sollten bezüglich negativer Beeinträchtigungen des Ensembles geprüft werden (siehe Richtplan Siedlung und Naturraum).
- Geländeänderungen auf erforderliches Minimum begrenzen und naturnah gestalten („Mit dem Hang bauen statt dagegen“).
- Abstand zwischen Bebauung und Waldrand / Galeriewälder (ca. eine Baumlänge), sowie Gewässer einhalten (zB im Rahmen der Bauverhandlung, mittels Festlegungen im Bebauungsplan, bei Umwidmungen mittels Abstand im Flächenwidmungsplan).
- Gestaltungsrichtlinien zur Bebauung erarbeiten (zB Baugrundlagenbestimmung, Bebauungsplan). Ziel ist die frühzeitige Deponierung des öffentlichen Interesses (zB betreffend Erschließung, Ortsbild, räumverträgliche Einbindung).
- Leistungen eines Gestaltungsbeirats und / oder bautechnischen Spezialisten regional nutzen (siehe Punkt Grenzüberschreitende Zusammenarbeit).

■ **Ressourcenschonende Siedlungsentwicklung**

Wesentliches Ziel ist eine ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und damit eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die naturräumlich geeigneten, verkehrstechnisch und infrastrukturell (zB Abwasserent- und Wasserversorgung) gut erschlossenen Flächen.

Dazu:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden: flächeneffiziente Verkehrserschließung und Verdichtungsformen des Einfamilienhauses anstreben, Bedarf prüfen
- Aktiven Bodenmarkt fördern, zB Flächenpool schaffen, zwischen Anbieter und Nachfrager vermitteln.
- Alternative Energieformen nach Möglichkeit unterstützen: zB durch gezielte Information, beiziehen von EnergieexpertInnen bei kommunalen Einrichtungen und Gebäuden; dafür Siedlungsstruktur entsprechend ausrichten.

■ **Landwirtschaft und Landwirtschaftsflächen erhalten**



Blick Richtung Möggers, Niederstaufer vom Dorf aus in West-Ost-Richtung



Blick Richtung Ried vom Dorf aus in Süd-West-Richtung

Dazu:

- Bestand der Gehöfte sichern und deren Entwicklung ermöglichen, potenzielle Nachbarschaftskonflikte Landwirtschaft-Wohnen hintanhaltend.
- Ist eine Hofübernahme nicht gesichert, die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes zu erwarten, sowie die beabsichtigte Parzellierung von Bauflächen abzusehen, dann ist eine Bauflächenwidmung außerhalb der Siedlungsgrenzen hintanzuhalten bzw. sind nur in sehr geringem Umfang Arrondierungen von Weiler und Siedlungssplittern denkbar. Dabei ist besonders auf Interessen im Zusammenhang mit dem Betrieb von Landwirtschaften zu nehmen. Maßgebliche Kriterien für Arrondierungen sind die Erschließung mit Wasser- und Abwasserleitungen, der Ableitung von Tag- und Niederschlagswasser sowie die Anbindung an das öffentliche Wege- und Straßennetz. Dies gilt insbesondere bei den Siedlungssplittern/Weilern Gmünd, Gehren, Lerschen, Ried und Bayer.
- Zusammenhängende Landwirtschaftsflächen, insbesondere jene mit hoher Bodengüte und um die Gehöfte, erhalten.
- Landwirtschafts- und Forstwege naturverträglich bauen und erhalten; landwirtschaftliche Zufahrten erhalten.

1.2.2 Zentrumsentwicklung Ortskern

An dieser Stelle erfolgen grundsätzliche Aussagen zum Ortskern, damit wird der Rahmen für eine vertieften Betrachtung im Prozess „Wir gestalten Hohenweiler“ offen gehalten. Im Jahr 2010 hat die Gemeindevertretung von Hohenweiler nach eingehenden Betrachtungen in diesem Prozess sich für einen Standort für Neubau Feuerwehr / Bauhof hinter dem Gemeindeamt ausgesprochen. Seitens der Feuerwehr Hohenweiler wird hierbei die Standortvariante ehemaliger Gasthof Adler vor der adaptierten Lage beim Trainingsplatz gesehen (Besprechung 12.7.2011).

■ Ortskern: Versorgungs-, Treff- und Aufenthaltsort von Hohenweiler

Dazu:

- Zentrumsfunktion konzentrieren, dabei Feuerwehr- und Bauhofneubau, Neubau Volksschule und Gemeindehaus, Erweiterungsbedarf Kindergarten und Clubheim, Wohnbebauung Linder-Areal, berücksichtigten.



- Nachbarschaftsverträgliche Verdichtung anstreben, dazu konkrete Rahmenbedingungen erarbeiten (zB Bebauungsrichtlinien)
- Rahmenbedingungen für Handel und Gastgewerbe verbessern, insbesondere im Bereich des im Gemeindeeigentum stehenden Boch-Areals.
- Aufenthalts- und Kommunikationsqualität erhöhen
 - Spielplätze zusammenfassen und vergrößert im Bereich hokus-Kindergarten und Volksschule situieren,
 - prüfen, ob renovierungsbedürftige alte Postgarage und hinterer Bereich des Gemeindeamtes (Sitzungssaal) zugunsten eines, der Volksschule zugeordneten und öffentlich nutzbaren Aufenthalts- und Kommunikationsraumes aufgelassen werden kann.
- Dorfleben fördern.
- Dorfbach erlebbar machen und attraktivieren.
- Möblierung (Sitzgelegenheiten, Witterungsschutz) mit Zentrumsfunktion abstimmen.

■ Rahmenbedingungen für alle VerkehrsteilnehmerInnen verbessern

Dazu:

- Konfliktfreies „Miteinander“ der Verkehrsteilnehmer unterstützen.
- Parkplatz hinter Volksschule zentrumsgerichtet gestalten und begrünen, dh strukturieren, bepflanzen, in Zentrumsgestaltung einbinden; dabei Zufahrt und Parkierung Feuerwehrneubau freihalten und landwirtschaftliche Zufahrt (bestehendes Fahrrecht) der Wiesen beim Sportplatz sichern.
- Kfz-Verkehr zentrumsgerichtet abwickeln, dh Straße zwischen hokus und Gemeindeamt autofrei ausgestalten.
- Wende- und Haltemöglichkeit für Bus verbessern

■ Effiziente Erschließung sicherstellen

Dazu:

- Erschließung Dreiangel mit Gewässer- und Hochwasserschutz abstimmen.
- Öffentliche Flächenreserve Boch-Areal zielgerichtet entwickeln, dazu Quartiersbetrachtung der Fläche gemeinsam mit Freifläche bei der Eschbachmühle sowie der Flächen am südlichen Rand des Zentrums, hierfür öffentliche Vorgaben für Bebauung entwickeln (Bebauungsstruktur, Dichte, Erschließung, Durchwegung, Freiraum).
- Flächeneffiziente Erschließung der Flächen innerhalb der Siedlungsgrenze in Eschbach sicherstellen.



■ Grünstrukturen erhalten und weiter entwickeln

Dazu:

- Hang und Hangkante westlich Kirche – neuer Friedhof von Störungen (Bebauung, massive Geländeänderungen) freihalten.
- Siedlungsprägender Altbaumbestand erhalten.
- Bereich Sportplatz mittels geeigneter Bepflanzungsmaßnahmen verträglicher in die Landschaft einfügen, südlichen Siedlungsrand gestalten.
- Grünzüge Dreiangel, Hohenweilerbach mit Freiraum zwischen Bruck und Eschbach, Dorfbach, Hangkante Kirche-neuer Friedhof, oberhalb Dreiangel erhalten und weiter entwickeln.
- Naturdenkmal Bergulme und Brunnen beim Kirchplatz erhalten.
- Keine weitere Siedlungsentwicklung außerhalb des Siedlungsrandes Richtung Hangzone Oberdorf oberhalb von Dreiangel.

1.2.3 Grün- und Freiräume

■ Kulturlandschaft und Naturraum in Wert setzen

Dazu:

- Auf landschafts- und ortsbildprägende Elemente Bedacht nehmen: Kuppen, Kanten, Bäche mit Galeriewald, Altbaumbestand, Obstbäume, Sichtbeziehungen, siedlungsgliedernde und -gestaltende Grünzüge, sichtexponierte Hangbereiche, Hangkuppen und -kanten, Waldsaum von Bebauung freihalten.
- Landschaftsbildprägende Obstbäume erhalten. Information zur Hintanhaltung von Feuerbranderkrankungen bei Obstbäumen fördern.
- Bevölkerung bezüglich Wert und Bedeutung der Natur- und Kulturlandschaft sensibilisieren.



Blick Richtung Möggers in West-Ost-Richtung

■ Naturraum und Kulturlandschaft erhalten und pflegen

Die Landschaft als Grundlage für Lebensqualität und Landwirtschaft schützen und sensibel weiterentwickeln.

Dazu:

- Dauerhafte Sicherung ökologisch bedeutender und naturschutzrechtlich geschützter Flächen (zB Kauf, Tausch durch die Gemeinde, Konzeptentwicklung):
 - a) Europaschutzgebiet Rohrach.
 - b) besonders wertvolle Lebensräume lt Biotopinventar 2009 des Landes (siehe auch entsprechende Empfehlungen des Biotopinventars): Leiblach mit säumenden Auwäldern; Hang- und Schluchtwälder von Rohrach; Klamm; entlang Gwigger Bach; Reste von Streuwiesen und Flachmooren Gehren, um Bockholz, Weiher in Koo)
 - c) Naturdenkmäler: Berg-Ulme am Kirchplatz, Stiel-Eiche in Lerschen.
- Galeriewälder und Ufervegetation entlang der Bäche erhalten, insbesondere entlang der Leiblach, und den siedlungsgliedernden Bächen, dabei regionsgerechte Bestockung sicherstellen.
- Bäche nach Möglichkeit wieder naturnah gestalten, keine weitere Begradigung oder Verrohrung.
- Feldgehölze, Wälder, Bäche und Biotope miteinander vernetzen.

1.2.4 Wirtschaft

Hohenweiler weist bedingt durch die periphere Lage und der agrarischen Struktur keine besondere Gunstlage für Industrie und Gewerbe auf. Neue verträgliche Betriebe können in Baufläche-Mischgebiet angesiedelt werden. Arbeitsplätze können regional, insbesondere mit den Leiblachtalgemeinden, für die Bevölkerung bereitgestellt werden,

■ Ansiedlung nicht-emittierender Betriebe unterstützen

Dazu:

- Bevorzugt werden Kleingewerbebetriebe und private Dienstleistungseinrichtungen, die der heimischen Bevölkerung Arbeitsplätze schaffen.
- Rahmenbedingungen formulieren, die gewährleisten, dass bei Betriebsansiedlungen oder -erweiterungen Nutzungskonflikte sowie Beeinträchtigungen der Wohngebiete vermieden werden.

■ Neue Betriebsflächen anbieten, wenn konkreter Bedarf besteht

Dazu

- Das neue Betriebsgebiet gilt es, optimal in die Landschaft und das Ortsbild einzubinden
- Baukörper möglichst nah an die Straße rücken, keine großflächigen Präsentationsflächen oder Parkplätze im Vorbereich der Bebauung
- Verpflichtender Landschaftsplan im Rahmen einer baulichen Entwicklung einfordern

■ Nahversorgung sichern

Dazu:

- Die Sicherung, Verbesserung und Erweiterung der Nahversorgung anstreben, insbesondere in der Zentrenzone Dorfkern und Leutenhofen.

1.2.5 Dorfgemeinschaft stärken

■ Kommunikations- und Spielorte sichern und erhalten

Dazu:

- Ergebnisse des Spielraumkonzepts umsetzen und entsprechende Flächenvorsorge betreiben, zB Spiel- und Kommunikationsorte im Dorf (Spielplatz verlagern, vergrößern und attraktivieren) und in Leutenhofen („Einkaufen und Spielen“) entwickeln, sowie in Reitmoos attraktivieren. Breite Nutzungsmöglichkeit für verschiedene Gruppen thematisieren (Kinder, Junge, Senioren, gendersensible Gestaltung).
- Freiräume im Ort als Ausgleich zur baulichen Verdichtung sichern und entwickeln.

■ Familienfreundlich bleiben

Dazu:

- Maßnahmen und Möglichkeiten zur Positionierung als familienfreundliche Gemeinde und zur Integration der Hinzugezogenen weiter nützen.
- Weilerfeste als Beitrag zur Hohenweiler Gemeinschaft unterstützen, Eigeninitiative fördern, evt. Basisinfrastruktur von der Gemeinde bereit stellen.
- Vereine als wichtige Stütze der Gemeinschaft und des Dorflebens unterstützen.
- Ehrenamtliche Arbeit für die Gemeinde und für die Gemeinschaft wertschätzen.

1.2.6 Verkehr, Mobilität

■ „Gemeinde der kurzen Wege“

Dazu:

- Sanfte Mobilität fördern, Verkehrsbelastungen und Infrastrukturkosten reduzieren: dazu Fuß- und Radwegenetz sichern, verdichten, attraktivieren, alte Gehrechte reaktivieren.
- Öffentlicher Verkehr (ÖV) attraktivieren und erhalten, insbesondere Anbindung nach Bregenz und in der Nacht (Wochenende), attraktive Wartebereiche schaffen
- Stark Kfz-abhängige Siedlungsstrukturen in peripheren und nicht mit dem Bus versorgten Ortsteilen vermeiden (Koo, Reitmoos, Bubenried, Oberhub, Ried, Gehren, Lerschen, Glend und Gmünd).
- Verkehrssicherheit erhöhen, insbesondere entlang L9 (Leutenhofen-Hub-Oberhub) und Mühlsteig-Dorf.

1.2.7 Grenzüberschreitende Zusammenarbeit

Mögliche Kooperationsbeispiele:

- Leistungen eines Gestaltungsbeirats und / oder bautechnischen Spezialisten gemeinsam mit der Region Leiblachtal / den Nachbargemeinden nutzen.
Für die Beschäftigung eines bautechnischen Spezialisten ist das Bauvolumen in Hohenweiler zu gering, Detailfragen erfordern jedoch ein Spezialwissen, welches oftmals teuer zugekauft werden muss. Wie das Beispiel Bauverwaltung Vorderland zeigt, kann eine Regionalisierung zu einer Qualitätssteigerung der kommunalen Aufgabenerfüllung bei gleichzeitig günstigen Kosten führen. Die Bauverwaltung fungiert in diesem Fall als Servicestelle, die Verantwortlichkeiten und Befugnisse bleiben bei der Gemeinde. Ähnliches gilt beim Gestaltungsbeirat.
- Regional attraktives ÖV-Angebot erhalten und gestalten.
- Gemeinsame Betriebsansiedlung mit Nachbargemeinden.
- Gemeinsame Nutzung und Anschaffung von Bauhofgeräten.
- Gemeinsamer Personalpool, zB Springerlösung Kindergartenwesen.
- Veranstaltungen über die Gemeindegrenzen hinaus ankündigen, bewerben.
- „Notwohnungen“ gemeinsam im Leiblachtal bereithalten, damit kann der Bedarf pro Gemeinde effizienter und kostengünstiger gedeckt werden.
- Erfahrungsaustausch intensivieren.

2. Ziele nach Teilräumen (Richtplan Siedlung und Natur)

Räumliches Entwicklungskonzept Hohenweiler

Richtplan Siedlung und Natur

Legende

	Siedlungsrand halten		
	Siedlungsrand halten, ggf reduzieren		
	Sportplatz besser in Landschaft einbinden, gestalten		
	Ehemalige Gehöfte, Altbaubestand erhalten		
	Landwirtschaftlich geprägter größerer Ortsteil Ried		
	Isolierter, freistehender Gebäudebestand (Siedlungssplitter, Zersiedlungskeim)		Höhenschichtenlinie 10m / 100m
	Erhaltenswertes Ensemble		Rote Gefahrenzone
	Wichtige Sichtbeziehung		Gelbe Gefahrenzone
	Schützenswerte und erhaltenswerte Biotop-, Naturschutzgebiete		Brauner Hinweisbereich
	Markanter Grünzug		Altlastverdachtsfläche
	Markanter Einzelbaum		Bau-, Bauerwartungs-, Vorbehaltsfläche
	Markante Baumgruppe		Freifläche
	Bestehende Wegverbindung		Obstwiese
	Empfohlene Wegverbindung		Gewässer
	Fußläufiger Einzugsbereich Bus-Haltestelle (300m)		Wald, Gehölz

Mühlsteig

- Kompakten, zentrumsnahen Siedlungskörper ausbilden.
- Baulanderweiterung unter besonderer Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes möglich.
- Grünzug im Westen entlang des Güterweges erhalten.
- Möglichkeit einer durchgehenden Wegverbindung Mühlsteig-Zentrum abseits der Landesstraße im Westen halten.
- L1 in diesem Bereich entschleunigen (zB bessere Überwachung, mobile Geschwindigkeitsanzeige, Torwirkung durch hochstämmige Bepflanzung „vorgelagerter Ortseingang“)
- Naturräumliche Werte (ortsbildprägende, umgebende Freiräume, Hangzone, Grünzüge; Altbaumbestand) erhalten und weiter entwickeln.
- Möglichkeit einer Buskehrer nördlich des Zentrums prüfen.

Eschbach

- Kompakten Siedlungskörper ausbilden, dazu kleinräumige Baulanderweiterungen möglich.
- Flächeneffiziente Erschließung der Flächen innerhalb der Siedlungsgrenze sicherstellen.
- Naturräumliche Werte (ortsbildprägende, umgebende Freiräume, Hangkante- und -zone, Kuppen, Grünzüge; Altbaumbestand) erhalten und weiter entwickeln.

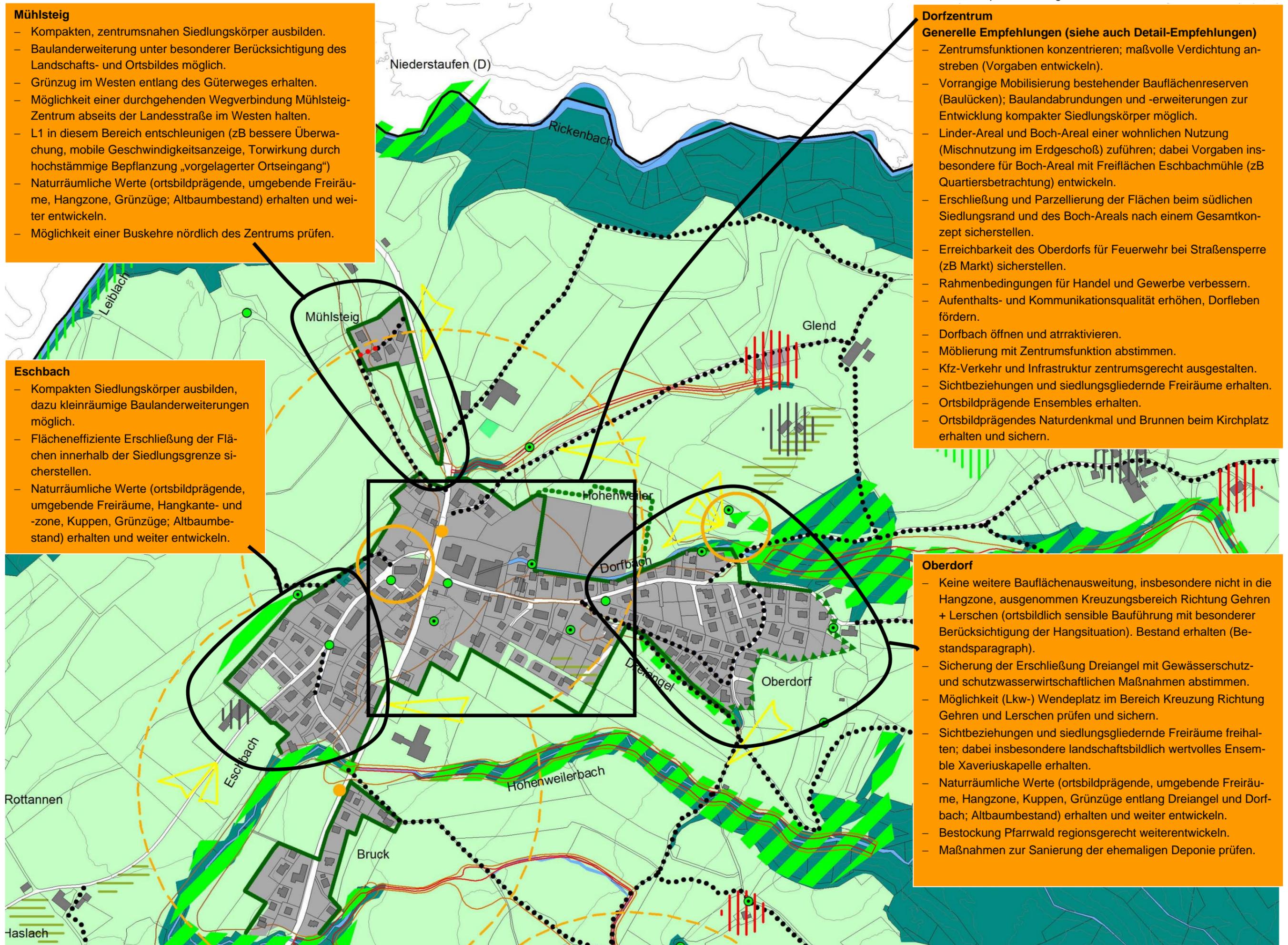
Dorfzentrum

Generelle Empfehlungen (siehe auch Detail-Empfehlungen)

- Zentrumsfunktionen konzentrieren; maßvolle Verdichtung anstreben (Vorgaben entwickeln).
- Vorrangige Mobilisierung bestehender Bauflächenreserven (Baulücken); Baulandabrundungen und -erweiterungen zur Entwicklung kompakter Siedlungskörper möglich.
- Linder-Areal und Boch-Areal einer wohnlichen Nutzung (Mischnutzung im Erdgeschoß) zuführen; dabei Vorgaben insbesondere für Boch-Areal mit Freiflächen Eschbachmühle (zB Quartiersbetrachtung) entwickeln.
- Erschließung und Parzellierung der Flächen beim südlichen Siedlungsrand und des Boch-Areals nach einem Gesamtkonzept sicherstellen.
- Erreichbarkeit des Oberdorfs für Feuerwehr bei Straßensperre (zB Markt) sicherstellen.
- Rahmenbedingungen für Handel und Gewerbe verbessern.
- Aufenthalts- und Kommunikationsqualität erhöhen, Dorfleben fördern.
- Dorfbach öffnen und attraktivieren.
- Möblierung mit Zentrumsfunktion abstimmen.
- Kfz-Verkehr und Infrastruktur zentrumsgerecht ausgestalten.
- Sichtbeziehungen und siedlungsgliedernde Freiräume erhalten.
- Ortsbildprägende Ensembles erhalten.
- Ortsbildprägendes Naturdenkmal und Brunnen beim Kirchplatz erhalten und sichern.

Oberdorf

- Keine weitere Bauflächenausweitung, insbesondere nicht in die Hangzone, ausgenommen Kreuzungsbereich Richtung Gehren + Lerschen (ortsbildlich sensible Bauführung mit besonderer Berücksichtigung der Hangsituation). Bestand erhalten (Bestandsparagraf).
- Sicherung der Erschließung Dreiangel mit Gewässerschutz- und schutzwasserswirtschaftlichen Maßnahmen abstimmen.
- Möglichkeit (Lkw-) Wendeplatz im Bereich Kreuzung Richtung Gehren und Lerschen prüfen und sichern.
- Sichtbeziehungen und siedlungsgliedernde Freiräume freihalten; dabei insbesondere landschaftsbildlich wertvolles Ensemble Xaveriuskapelle erhalten.
- Naturräumliche Werte (ortsbildprägende, umgebende Freiräume, Hangzone, Kuppen, Grünzüge entlang Dreiangel und Dorfbach; Altbaumbestand) erhalten und weiter entwickeln.
- Bestockung Pfarrwald regionsgerecht weiterentwickeln.
- Maßnahmen zur Sanierung der ehemaligen Deponie prüfen.



Zentrum Leutenhofen

- Konzentration der Siedlungsentwicklung, dabei vorrangige Mobilisierung bestehender Bauflächenreserven (Baulücken) und maßvolle innere Verdichtung. Keine weitere Bauflächenentwicklung in die Hangzone Richtung Hub entlang L9.
- Nutzungskonflikte Wohnen – Landwirtschaften vermeiden, Entwicklungsmöglichkeiten der aktiven Landwirte vorrangig sicherstellen.
- Großräumig ausgewiesenes Mischgebiet mit Bauwerken für landwirtschaftliche Zwecke überprüfen und ggf in Misch- oder Wohngebiet umwidmen.
- Ortsbildprägende Ensembles (Fessler-Fink, Dür-Moosbrugger) erhalten.
- Lückenschluss im Wegenetz zwischen Weg nach Haslach und Raika-Metzgerei prüfen.
- Öffentlichen Spiel- und Aufenthaltsbereich schaffen, Treffpunkt mit unaufwendiger aber attraktiver Ausstattung
- Verkehrssicherheit erhöhen, dazu Beschleunigungsstrecke Richtung Hub / Möggers entschleunigen (zB bessere Überwachung, mobile Geschwindigkeitsanzeige, Torwirkung durch hochstämmige Bepflanzung)
- Obstbaumstrukturen erhalten.
- Naturräumliche Werte (ortsbildprägende, umgebende Freiräume, ortsnaher Hang Richtung Hub / Schatten; Grünzüge entlang L9; Altbaumbestand) erhalten und weiter entwickeln.
- Bäche mit Galeriewälder als siedlungsgliedernde Strukturen erhalten.

Isolierter und peripherer Siedlungssplitter Oberhub

- Keine Bauflächenausweitung. Keine Baulandwidmung des isolierten, freistehenden Wohngebäudes im Norden.
- Verkehrssicherheit L9 erhöhen, dazu Beschleunigungsstrecke entschleunigen (zB bessere Überwachung, mobile Geschwindigkeitsanzeige, Torwirkung durch hochstämmige Bepflanzung im Westen).

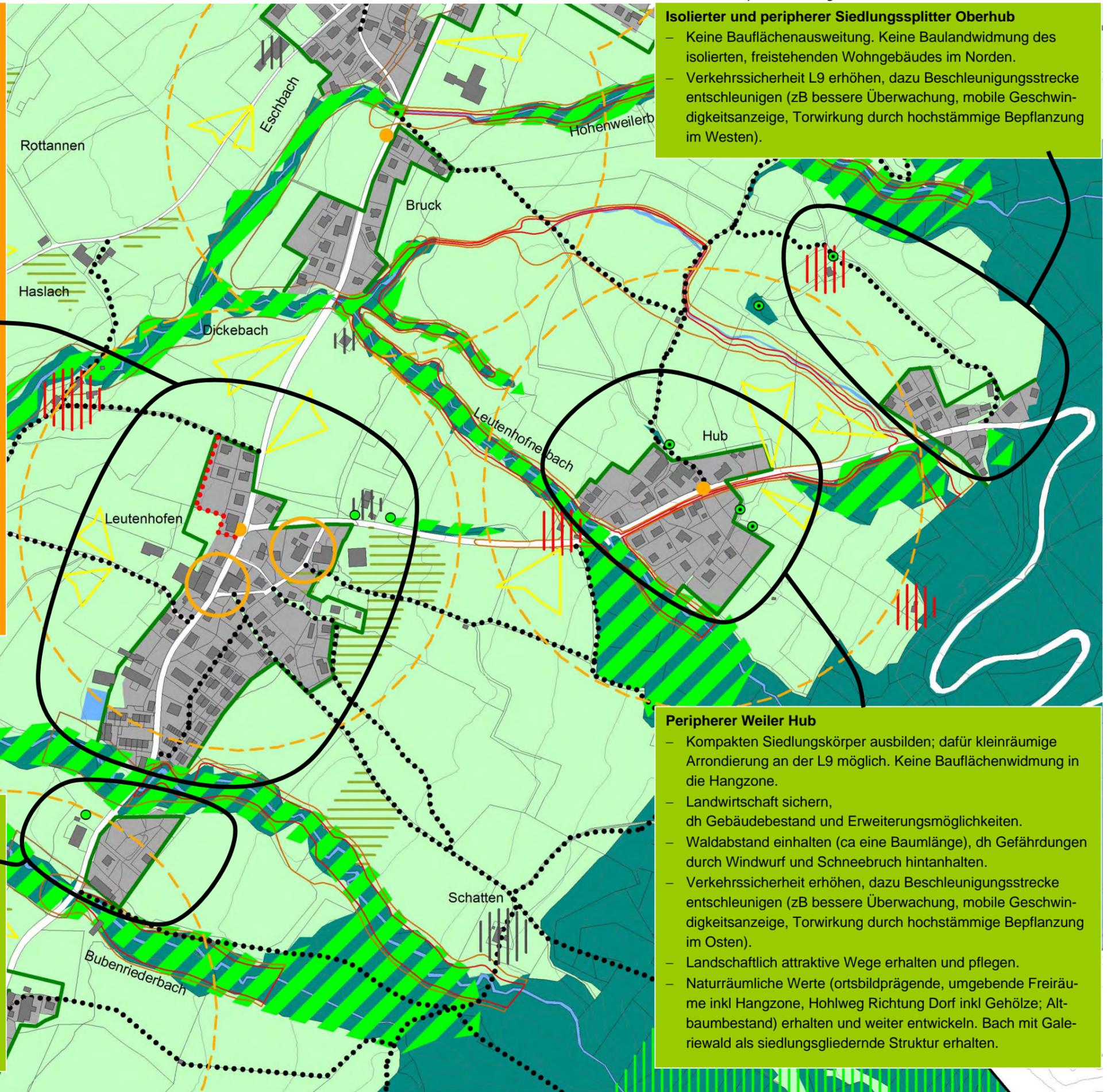


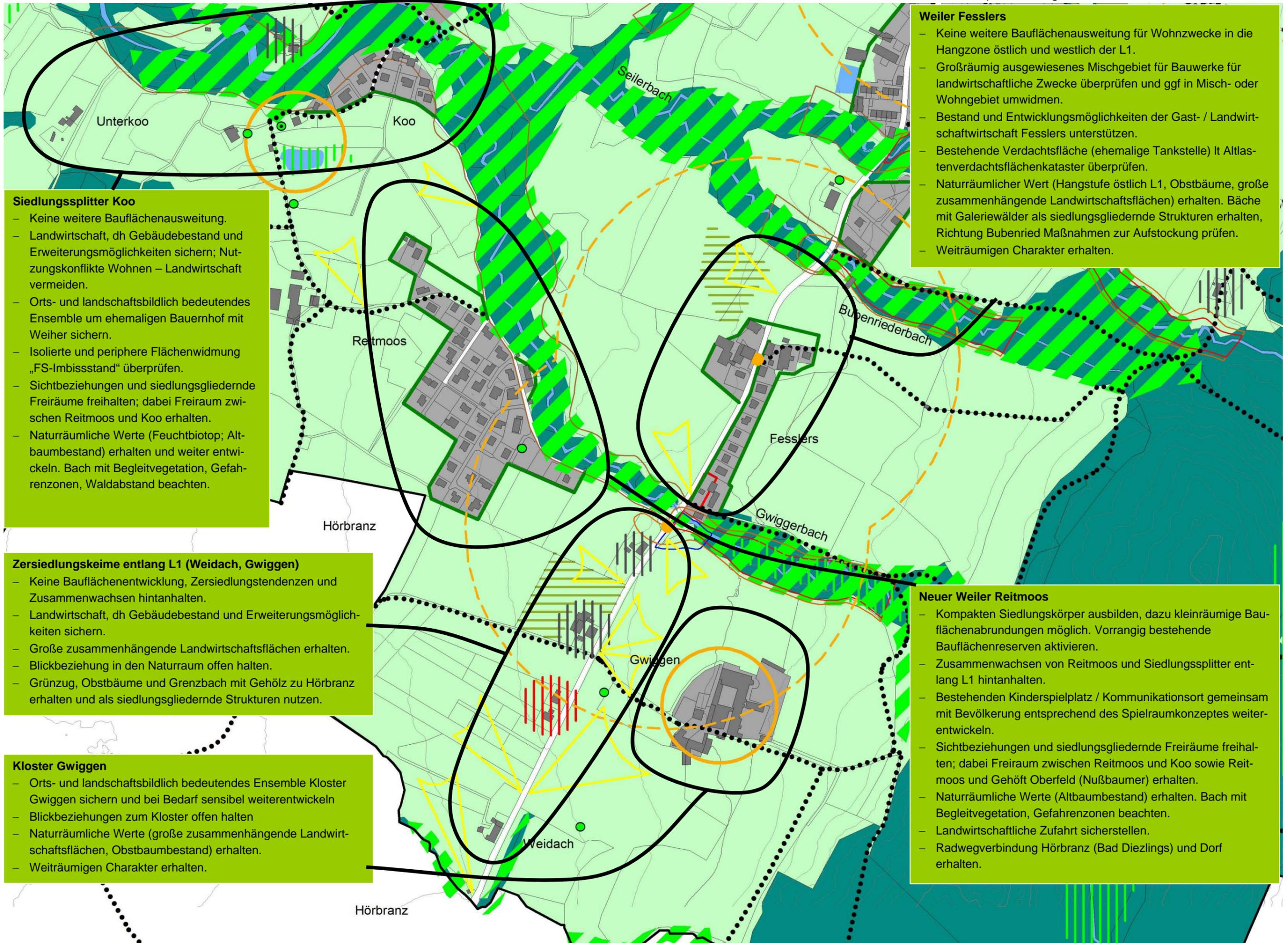
Zersiedlungskeim Bubenried

- Keine weitere Bauflächenausweitung oberhalb der L1; Parzellierungskonzept erarbeiten. Keine Geschoßbauten situieren.
- Landwirtschaftliche Zufahrt sicherstellen, problematische Kreuzungssituation L1 ungeeignet für hohe Verkehrsmengen (keine Geschoßbauten situieren).
- Landwirtschaft, dh Gebäudebestand und generell Erweiterungsmöglichkeiten sichern.
- Waldabstand einhalten (ca eine Baumlänge), dh Gefährdungen durch Windwurf und Schneebruch hintanhaltend.
- Naturräumlicher Wert (Hangstufe östlich L1, umgebende Freiräume) erhalten. Bäche mit Galeriewälder als siedlungsgliedernde Strukturen erhalten.

Peripherer Weiler Hub

- Kompakten Siedlungskörper ausbilden; dafür kleinräumige Arrondierung an der L9 möglich. Keine Bauflächenwidmung in die Hangzone.
- Landwirtschaft sichern, dh Gebäudebestand und Erweiterungsmöglichkeiten.
- Waldabstand einhalten (ca eine Baumlänge), dh Gefährdungen durch Windwurf und Schneebruch hintanhaltend.
- Verkehrssicherheit erhöhen, dazu Beschleunigungsstrecke entschleunigen (zB bessere Überwachung, mobile Geschwindigkeitsanzeige, Torwirkung durch hochstämmige Bepflanzung im Osten).
- Landschaftlich attraktive Wege erhalten und pflegen.
- Naturräumliche Werte (ortsbildprägende, umgebende Freiräume inkl Hangzone, Hohlweg Richtung Dorf inkl Gehölze; Altbaumbestand) erhalten und weiter entwickeln. Bach mit Galeriewald als siedlungsgliedernde Struktur erhalten.





Siedlungssplitter Koo

- Keine weitere Bauflächenausweitung.
- Landwirtschaft, dh Gebäudebestand und Erweiterungsmöglichkeiten sichern; Nutzungskonflikte Wohnen – Landwirtschaft vermeiden.
- Orts- und landschaftsbildlich bedeutendes Ensemble um ehemaligen Bauernhof mit Weiher sichern.
- Isolierte und periphere Flächenwidmung „FS-Imbissstand“ überprüfen.
- Sichtbeziehungen und siedlungsgliedernde Freiräume freihalten; dabei Freiraum zwischen Reitmoos und Koo erhalten.
- Naturräumliche Werte (Feuchtbiotop; Altbaumbestand) erhalten und weiter entwickeln. Bach mit Begleitvegetation, Gefahrenzonen, Waldabstand beachten.

Zersiedlungskeime entlang L1 (Weidach, Gwiggen)

- Keine Bauflächenentwicklung, Zersiedlungstendenzen und Zusammenwachsen hintanhalten.
- Landwirtschaft, dh Gebäudebestand und Erweiterungsmöglichkeiten sichern.
- Große zusammenhängende Landwirtschaftsflächen erhalten.
- Blickbeziehung in den Naturraum offen halten.
- Grünzug, Obstbäume und Grenzbach mit Gehölz zu Hörbranz erhalten und als siedlungsgliedernde Strukturen nutzen.

Kloster Gwiggen

- Orts- und landschaftsbildlich bedeutendes Ensemble Kloster Gwiggen sichern und bei Bedarf sensibel weiterentwickeln
- Blickbeziehungen zum Kloster offen halten
- Naturräumliche Werte (große zusammenhängende Landwirtschaftsflächen, Obstbaumbestand) erhalten.
- Weiträumigen Charakter erhalten.

Weiler Fessler's

- Keine weitere Bauflächenausweitung für Wohnzwecke in die Hangzone östlich und westlich der L1.
- Großräumig ausgewiesenes Mischgebiet für Bauwerke für landwirtschaftliche Zwecke überprüfen und ggf in Misch- oder Wohngebiet umwidmen.
- Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der Gast- / Landwirtschaft Fessler's unterstützen.
- Bestehende Verdachtsfläche (ehemalige Tankstelle) lt Altlastenverdachtsflächenkataster überprüfen.
- Naturräumlicher Wert (Hangstufe östlich L1, Obstbäume, große zusammenhängende Landwirtschaftsflächen) erhalten. Bäche mit Galeriewälder als siedlungsgliedernde Strukturen erhalten, Richtung Bubenrieder Maßnahmen zur Aufstockung prüfen.
- Weiträumigen Charakter erhalten.

Neuer Weiler Reitmoos

- Kompakten Siedlungskörper ausbilden, dazu kleinräumige Bauflächenabrundungen möglich. Vorrangig bestehende Bauflächenreserven aktivieren.
- Zusammenwachsen von Reitmoos und Siedlungssplitter entlang L1 hintanhalten.
- Bestehenden Kinderspielplatz / Kommunikationsort gemeinsam mit Bevölkerung entsprechend des Spielraumkonzeptes weiterentwickeln.
- Sichtbeziehungen und siedlungsgliedernde Freiräume freihalten; dabei Freiraum zwischen Reitmoos und Koo sowie Reitmoos und Gehöft Oberfeld (Nußbaumer) erhalten.
- Naturräumliche Werte (Altbaumbestand) erhalten. Bach mit Begleitvegetation, Gefahrenzonen beachten.
- Landwirtschaftliche Zufahrt sicherstellen.
- Radwegverbindung Hörbranz (Bad Diezlings) und Dorf erhalten.

Ortsteil Gmünd

- Ortsbildlich bedeutendes Ensemble um Gasthaus Gmündmühle sichern und sensibel weiterentwickeln.
- Gebäudebestand erhalten.
- Naturräumliche Werte (Leiblach, Biotope) erhalten. Rickenbach mit Begleitvegetation erhalten, Waldabstand beachten.
- Keine weitere Bauflächenausweitung bzw. Arrondierungen nur in sehr geringem Umfang denkbar

Zersiedlungssplitter und Gehöfte Glend

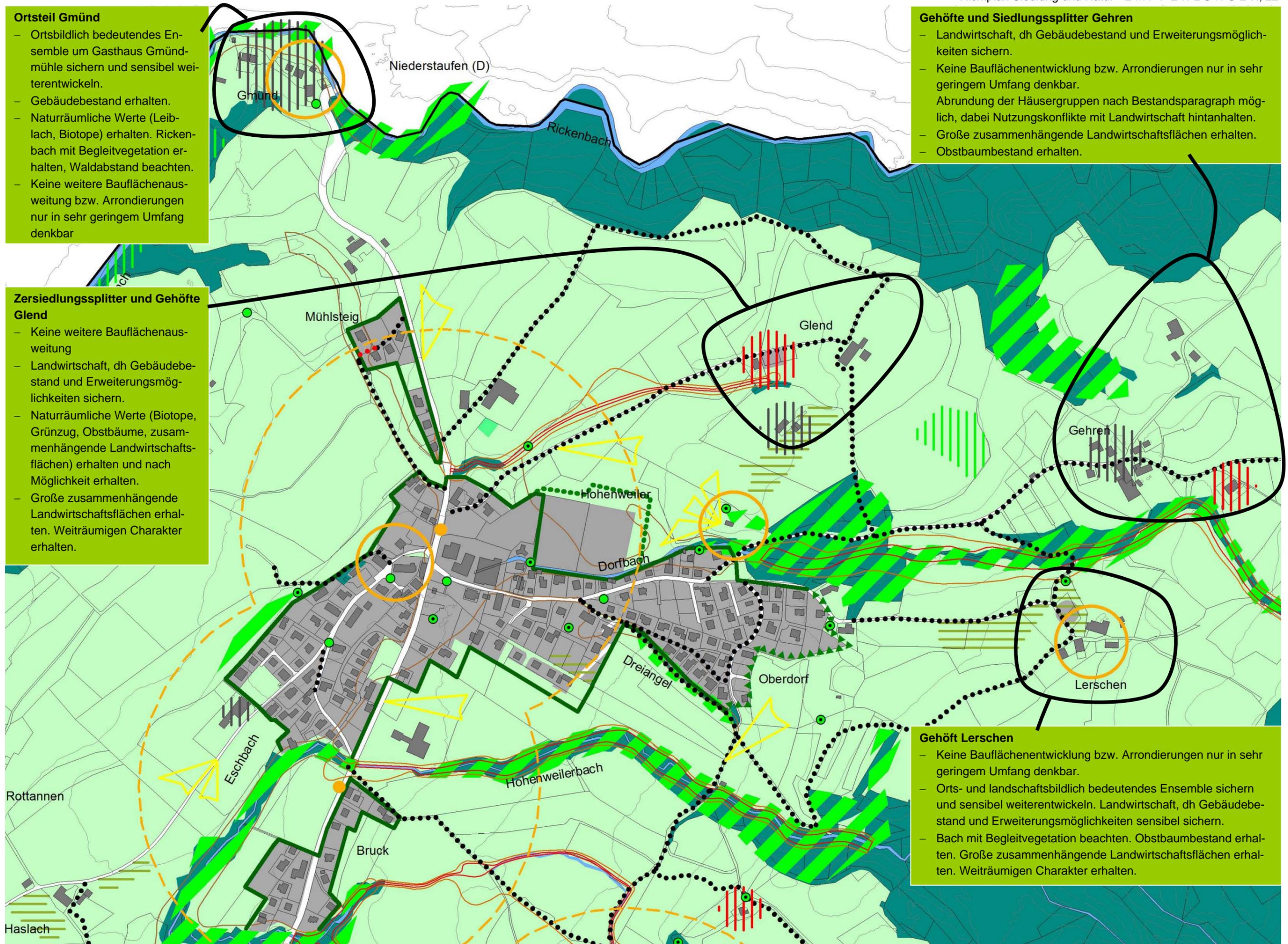
- Keine weitere Bauflächenausweitung
- Landwirtschaft, dh Gebäudebestand und Erweiterungsmöglichkeiten sichern.
- Naturräumliche Werte (Biotope, Grünzug, Obstbäume, zusammenhängende Landwirtschaftsflächen) erhalten und nach Möglichkeit erhalten.
- Große zusammenhängende Landwirtschaftsflächen erhalten. Weiträumigen Charakter erhalten.

Gehöfte und Siedlungssplitter Gehren

- Landwirtschaft, dh Gebäudebestand und Erweiterungsmöglichkeiten sichern.
- Keine Bauflächenentwicklung bzw. Arrondierungen nur in sehr geringem Umfang denkbar. Abrundung der Häusergruppen nach Bestandsparagrah möglich, dabei Nutzungskonflikte mit Landwirtschaft hintanhalten.
- Große zusammenhängende Landwirtschaftsflächen erhalten.
- Obstbaumbestand erhalten.

Gehöft Lerschen

- Keine Bauflächenentwicklung bzw. Arrondierungen nur in sehr geringem Umfang denkbar.
- Orts- und landschaftsbildlich bedeutendes Ensemble sichern und sensibel weiterentwickeln. Landwirtschaft, dh Gebäudebestand und Erweiterungsmöglichkeiten sensibel sichern.
- Bach mit Begleitvegetation beachten. Obstbaumbestand erhalten. Große zusammenhängende Landwirtschaftsflächen erhalten. Weiträumigen Charakter erhalten.

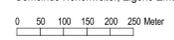
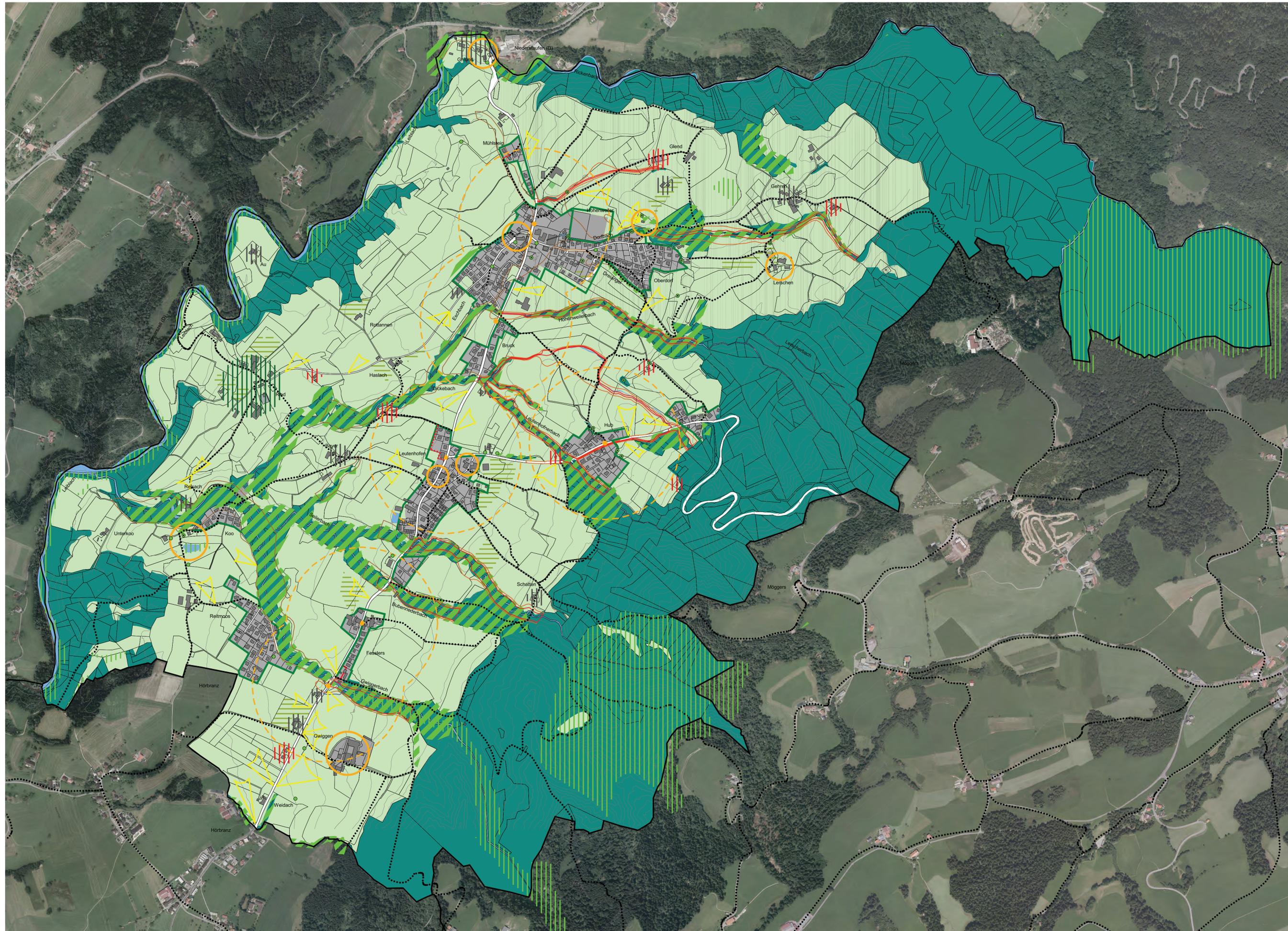


Räumliches Entwicklungskonzept Hohenweiler

Richtplan Siedlung und Natur
(Stand: Mai 2014)

Legende

-  Siedlungsrand halten
-  Siedlungsrand halten, ggf reduzieren
-  Sportplatz besser in Landschaft einbinden, gestalten
-  Ehemalige Gehöfte, Altbaubestand erhalten
-  Landwirtschaftlich geprägter größerer Ortsteil Ried
-  Isolierter, freistehender Gebäudebestand (Siedlungssplitter, Zersiedlungskern)
-  Erhaltenswertes Ensemble
-  Wichtige Sichtbeziehung
-  Schützenswerte und erhaltenswerte Biotop, Naturschutzgebiete
-  Markanter Grünzug
-  Markanter Einzelbaum
-  Markante Baumgruppe
-  Bestehende Wegverbindung
-  Empfohlene Wegverbindung
-  Fußläufiger Einzugsbereich Bus-Haltestelle (300m)
-  Höhengichtlinie 10m / 100m
-  Rote Gefahrenzone
-  Gelbe Gefahrenzone
-  Brauner Hinweisbereich
-  Altlastverdachtsfläche
-  Bau-, Bauerwartungs-, Vorbehaltsfläche
-  Freifläche
-  Obstwiese
-  Gewässer
-  Wald, Gehölz



3. Weitere Schritte zur Gemeindeentwicklung

- Bevölkerung einbinden und informieren, berücksichtigen der Rückmeldungen und Diskussion in der Gemeinde.
- Abstimmung mit „Wir gestalten Hohenweiler“ und Spielraumkonzept.
- Beschluss des überarbeiteten REK mit selbstbindendem Charakter für die Gemeinde.
- Überprüfung und Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes auf Basis des REK.
- REK periodisch evaluieren und schärfen („rollende Planung“).

Anhang

- Erhebung Rechtliche Plangrundlagen
- Erhebung Bauflächenreserven

Räumliches Entwicklungskonzept Hohenweiler

Situationsanalyse Analyseplan 1: Plangrundlagen

Legende:

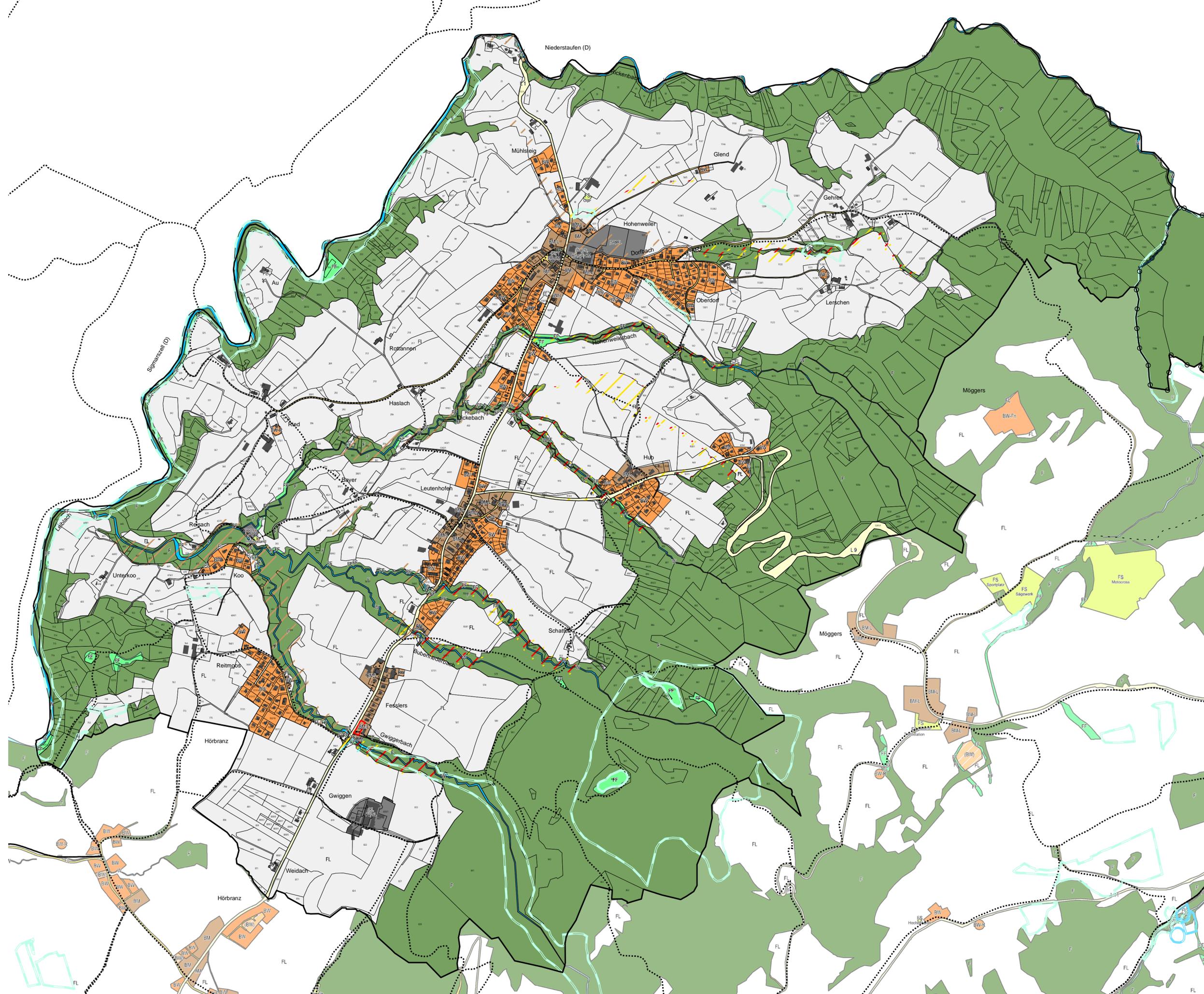
Flächenwidmungsplan

- Baufläche Wohngebiet
 - Baufläche Wohngebiet (Roter Punkt)
 - Baufläche Mischgebiet
 - Baufläche Mischgebiet mit Bauwerken für land- und forwirtschaftliche Zwecke
 - Bauerwartungsgebiet Wohngebiet
 - Landwirtschaftsgebiet
 - Sondergebiet
 - Freihaltegebiet
 - Vorbehaltsfläche mit Unterlagswidmung
- AR Abwasserreinigungsanlage
 - FH Friedhof
 - GA Gemeindeamt
 - KG Kindergarten
 - KI Kirche
 - KL Kloster
 - OV Öffentliche Verwaltung
 - SP Sportfläche
 - VS Volksschule

- Landesstraßen
- sonstige Verkehrsflächen
- Wasserrechtlich geschütztes Gebiet
- Naturschutzgebiet, Natura-2000
- Gebiet Rohrach
- Gewässer
- Wald

Gefahrenzonenplan

- Rote Gefahrenzone
- Gelbe Gefahrenzone
- Blauer Vorbehaltsbereich
- Brauner Hinweisbereich
- Violetter Hinweisbereich
- Wanderweg lt. Wanderwegekonzept
- Biotope lt. Fachexperten 2009
- Altlastverdachtsfläche lt. Altlastverdachtsflächenkataster Vorarlberg

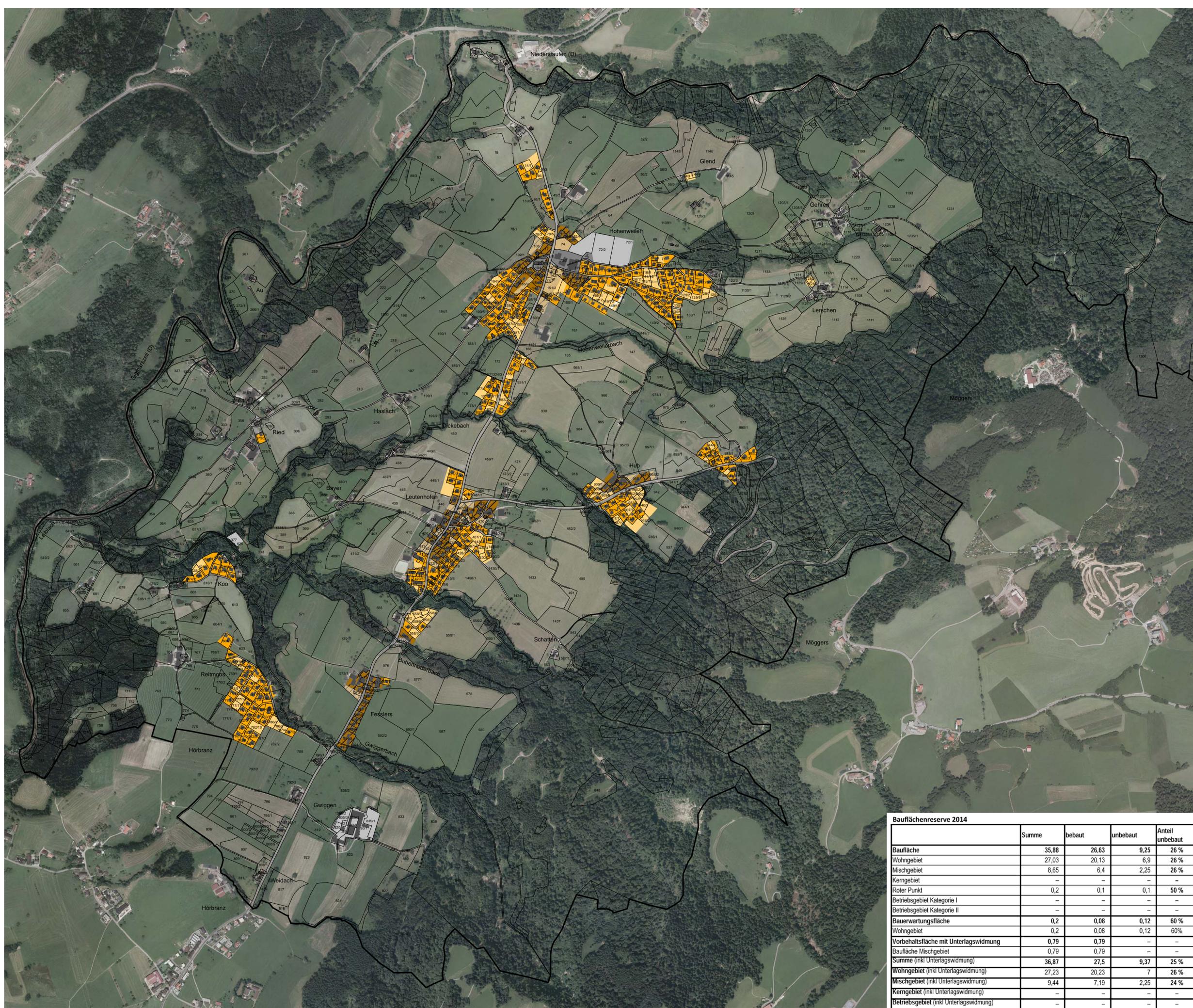


Räumliches Entwicklungskonzept Hohenweiler

Situationsanalyse
Analyseplan 3: Bauflächenreserven

Legende:

- Baufläche Wohngebiet bebaut
- Baufläche Wohngebiet unbebaut
- Baufläche Mischgebiet bebaut
- Baufläche Mischgebiet unbebaut
- Baufläche Mischgebiet mit Bauwerken für land- und fortwirtschaftliche Zwecke bebaut
- Baufläche Mischgebiet mit Bauwerken für land- und fortwirtschaftliche Zwecke unbebaut
- Bauerwartungsfläche Wohngebiet bebaut
- Bauerwartungsfläche Wohngebiet unbebaut
- Vorbehaltsfläche bebaut
Unterlagswidmung BM
- Vorbehaltsfläche bebaut oder genutzt
Unterlagswidmung FL bzw FF



Bauflächenreserve 2014				
	Summe	bebaut	unbebaut	Anteil un bebaut
Baufläche	35,88	26,63	9,25	26 %
Wohngebiet	27,03	20,13	6,9	26 %
Mischgebiet	8,65	6,4	2,25	26 %
Kerngebiet	-	-	-	-
Roter Punkt	0,2	0,1	0,1	50 %
Betriebsgebiet Kategorie I	-	-	-	-
Betriebsgebiet Kategorie II	-	-	-	-
Bauerwartungsfläche	0,2	0,08	0,12	60 %
Wohngebiet	0,2	0,08	0,12	60 %
Vorbehaltsfläche mit Unterlagswidmung	0,79	0,79	-	-
Baufläche Mischgebiet	0,79	0,79	-	-
Summe (inkl Unterlagswidmung)	36,87	27,5	9,37	25 %
Wohngebiet (inkl Unterlagswidmung)	27,23	20,23	7	26 %
Mischgebiet (inkl Unterlagswidmung)	9,44	7,19	2,25	24 %
Kerngebiet (inkl Unterlagswidmung)	-	-	-	-
Betriebsgebiet (inkl Unterlagswidmung)	-	-	-	-