

Gemeinde Langenegg Räumliches Entwicklungskonzept



1. Hinweise zur Analyse
2. Grundsätze zur Siedlungsentwicklung
3. Gliederung der Langenegger Siedlungslandschaft
4. Ziele zur Siedlungsentwicklung (nach Teilräumen)

Die Bevölkerung wurden im Zeitraum vom 11.12.2008 bis 16.1.2009 über das Gemeindeblatt „Langenegg Information“ (Ausgabe 4/2008) und die Homepage www.langenegg.at über die Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzepts informiert und um Stellungnahme ersucht. Das Land Vorarlberg, die Regio Bregenzerwald und die Nachbargemeinden wurden zusätzlich um Stellungnahme ersucht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im vorliegenden Räumlichen Entwicklungskonzept berücksichtigt.

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Alfred Eichberger
Dipl.-Ing. Edgar Hagspiel

Bregenz - Wien, März 2009

1. Hinweise zur Analyse

Die Festlegungen im REK-Langenegg bauen auf einer umfassenden Situationsanalyse auf. Erfasst werden dabei insbesondere geltende Planungsgrundlagen (Flächenwidmungsplan, überörtliche Festlegungen, Nutzungsbeschränkungen,...), die aktuelle Flächennutzung in den gewidmeten Baugebieten und die Bauflächenreserven. Die Analyseergebnisse sind als Kartenwerk und als GIS-Projekt verfügbar, nachstehend Kartenausschnitte dazu.

Planungsgrundlagen



Flächennutzung



Bauflächenreserven



Bauflächenreserven Gemeinde Langenegg, Stand April 2008

	Summe in ha	bebaut in ha	unbebaut in ha	Anteil unbebaut
Baufläche	29,2 ha	18,4 ha	10,8 ha	37%
Mischgebiet	11,4 ha	6,7 ha	4,6 ha	41%
Wohngebiet	13,4 ha	7,8 ha	5,6 ha	42%
Roter Punkt-Widmung	0,1 ha	0,1 ha	0,0 ha	0%
Betriebsgebiet Kategorie 2	4,4 ha	3,8 ha	0,6 ha	14%
Bauerwartungsfläche	2,9 ha	0,2 ha	2,7 ha	92%
Mischgebiet	1,5 ha	0,2 ha	1,3 ha	85%
Wohngebiet	1,4 ha	0,0 ha	1,4 ha	99%
Vorbehaltsfläche mit Unterlagswidmung	1,5 ha	1,1 ha	0,4 ha	26%
Baufläche Mischgebiet	1,5 ha	1,1 ha	0,4 ha	26%
Summe (inkl Unterlagswidmung)	33,6 ha	19,7 ha	13,9 ha	41%
Wohngebiet (inkl Unterlagswidmung)	14,9 ha	7,9 ha	7,0 ha	47%
Mischgebiet (inkl Unterlagswidmung)	14,3 ha	8,0 ha	6,3 ha	44%
Betriebsgebiet (inkl Unterlagswidmung)	4,4 ha	3,8 ha	0,6 ha	14%

Bei einer Einwohnerzahl von 1.056 (Stand 1.1.2008) kann damit der Baulandbedarf für die nächsten 20-30 Jahre theoretisch gedeckt werden. Anmerkung: Die tatsächliche Verfügbarkeit der gewidmeten Bauflächen ist dabei nicht berücksichtigt.

2. Grundsätze zur Siedlungsentwicklung

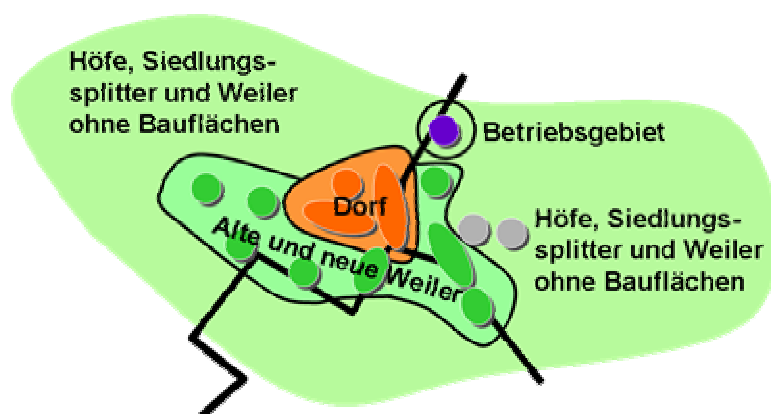
- Die Grundsätze der Gemeinde Langenegg zur Flächenwidmung (aus 2002) bleiben weiterhin gültig und werden durch das vorliegende REK ergänzt.
- Sämtliche Entwicklungsmaßnahmen sind darauf auszurichten, dass sich die Menschen im Dorf wohl fühlen sollen.
- Die Siedlungsentwicklung ist auf das naturräumlich geeignete, verkehrstechnisch und infrastrukturell gut erschlossene Dorf (Kernraum) zu konzentrieren.
- Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsgrenzen.
Anmerkung: Die im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde festgelegten Baulandgrenzen stellen die aktuelle Siedlungsgrenze dar.
- Vorrang für innere Siedlungsentwicklung und Verdichtung; dabei Nutzungskonflikte vermeiden / minimieren.
- Kleinräumige Siedlungsabrundung im Anlassfall denkbar. Dazu sind Widmungsanträge einer umfassenden fachlichen Überprüfung zu unterziehen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; dazu geordnete und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung sicherstellen.
- Maximale Bebauungsdichte (BNZmax) gemeindeweit generell 50
Anmerkungen:
 - Es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausnützung der BNZmax. Bauprojekte, insbesondere Geschosßbauprojekte, werden aufgrund einer umfassenden fachlichen Überprüfung individuell beurteilt.
 - Verdichtete Wohnformen – vor allem der Geschosßbau - sind auf das Dorf zu konzentrieren. Für deren strukturverträgliche Einbindung sind erforderlichenfalls auf einer nächsten Planungsebene Richtlinien für Geschosßbauten zu formulieren.
- Die Landwirtschaft ist zu schützen. Dazu:
 - zusammenhängende Wiesen erhalten,
 - Bestand der Landwirtschaftsbetriebe sichern und deren Entwicklung ermöglichen.
- Die Langenegger Kulturlandschaft ist als Kapital zu erhalten. Dazu auf landschaftsbildprägende Elemente Bedacht nehmen: Kuppen, Kanten, Bäche, Altbaumbestand, Sichtbeziehungen, Grünzüge, sichtexponierte Hangbereiche.
- Auch die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe hat auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.
- Flächeneneffiziente Verkehrserschließung sicherstellen.
- Fuß- und Radwegenetz sichern, verdichten, attraktivieren; dazu alte Gehrechte aktivieren.

3. Gliederung der Langenegger Siedlungslandschaft

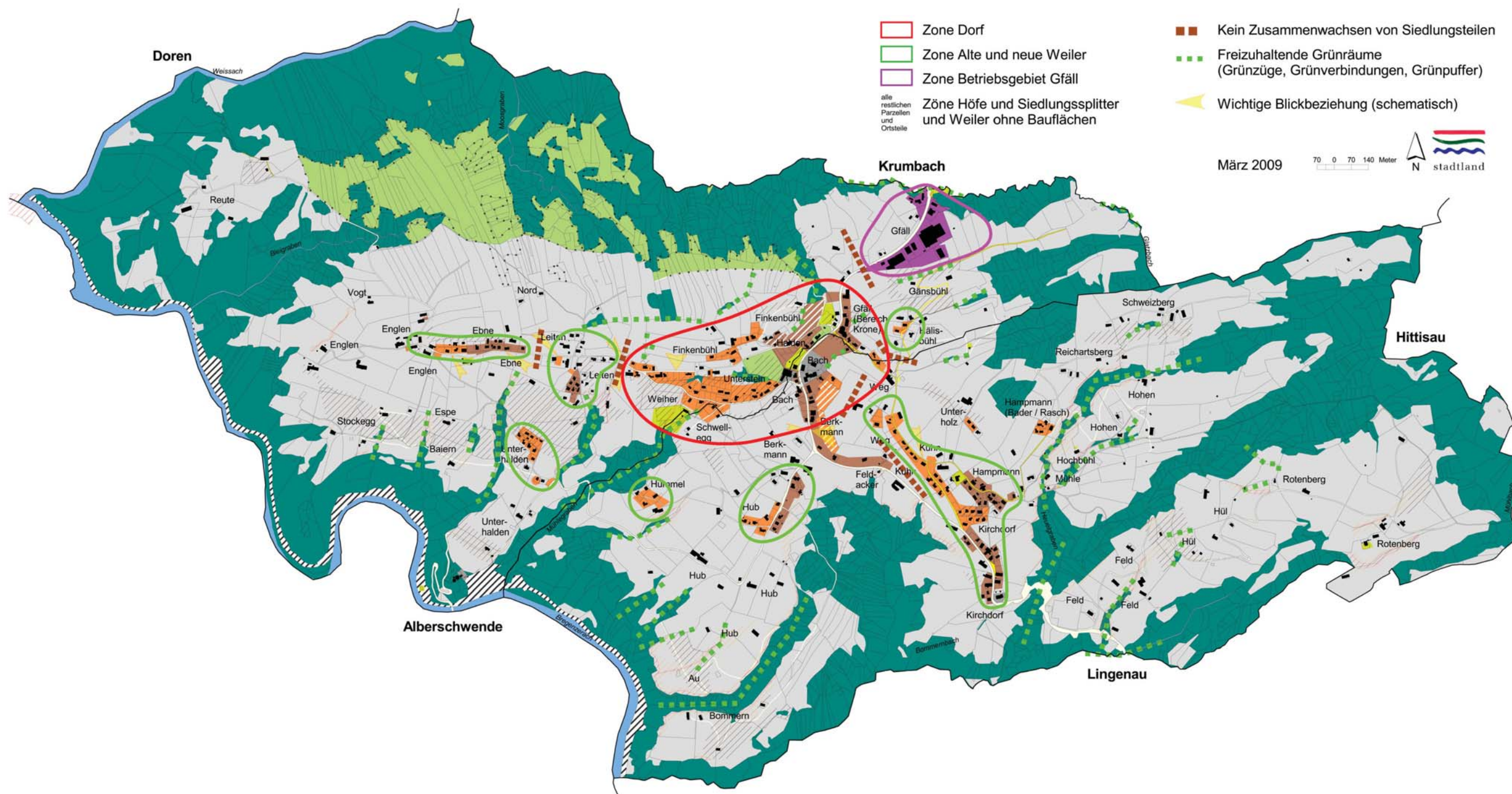
Eine Ressourcen schonende Konzentration der Siedlungsentwicklung (siehe Grundsätze) erfordert eine Schwerpunktsetzung. Als Grundlage dafür wird die Langenegger Siedlungslandschaft unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmusters und erkennbarer Standortvoraussetzungen in nachstehende vier Zonen gegliedert. Diesen Zonen werden individuelle Vorgaben für die Siedlungsentwicklung zugeordnet.

- Dorf (vorrangige Siedlungsentwicklung):
 Bach, Unterstein, Schnelllegg, Weiher, östlicher Bereich Leiten, Finkenbühl, Halden, südlicher Bereich Gfäll (Bereich Krone), nordöstlicher Bereich Weg, nördlicher Bereich Berkmann (siehe nachfolgende Abbildung Zonierung, Basis Flächenwidmungsplan)
- Alte und neue Weiler (eingeschränkte Siedlungsentwicklung):
 Bauflächen in Ebne, Teilbereich Leiten, östlicher Bereich Englen, nördlicher Bereich Unterhalten, Hummel, südlicher Bereich Berkmann, nördlicher Bereich Hub, Hälisbühl, südlicher Bereich Weg, hangaufwärtiger Bereich Kuhn, westlicher Bereich Hampmann, Kirchdorf (siehe nachfolgende Abbildung Zonierung, Basis Flächenwidmungsplan)
- Höfe und Siedlungssplitter und Weiler ohne Bauflächen:
 alle restlichen Parzellen: Reute, Vogt, westlicher Bereich Englen, Stockegg, Espe, Baiern, Nord, Teilbereiche Ebne und Leiten, südlicher Bereich Unterhalten, südlicher Bereich Hub, Au, Bommern, Feldacker, Teilbereich Kuhn, Feld, Hül, Rotenberg, BW-Unterholz, BW-Hampmann (Bader/Rasch), Mühle, Hochbühl, Hohen, Reichartsberg, Schweizberg, Teilbereich Weg, Gänsbühl, nördlicher Bereich Gfäll (Bereich Krone) (siehe nachfolgende Abbildung Zonierung, Basis Flächenwidmungsplan)
- Betriebsgebiet Gfäll
 (siehe nachfolgende Abbildung Zonierung, Basis Flächenwidmungsplan)

Zonierung der Langenegger Siedlungslandschaft - Schematische Darstellung



Zonierung der Langenegger Siedlungslandschaft (Basis Flächenwidmungsplan)



4. Ziele zur Siedlungsentwicklung (nach Teilräumen)

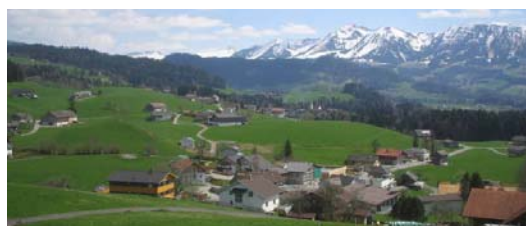
4.1 Dorf

Ortsteile:

Bach, Unterstein, Schnelllegg, Weiher, östlicher Bereich Leiten, Finkenbühl, Halden, südlicher Bereich Gfäll (Bereich Krone), nordöstlicher Bereich Weg, nördlicher Bereich Berkmann (siehe vorhergehende Abbildung Zonierung, Basis Flächenwidmungsplan)

Charakteristik:

- weitgehend eben
- zusammenhängend
- Einrichtungen fußläufig erreichbar
- hohe Wohn- und Lebensqualität
- Raum für Entwicklung und Verdichtung



Analyse:

- 10,4 ha Bauflächenreserven (56 %)
- Kompakter Hauptort entlang der L6 mit allen öffentlichen/privaten Einrichtungen
- Größere Bauflächenreserven, zT im Eigentum der Gemeinde
- Bauflächen zT in Roter und Gelber Gefahrenzone, zT im Braunen Hinweisbereich
- Zersiedlungstendenzen in der Hangzone
- Reich strukturierte Landschaft
- Weiträumig wirksame Freiräume, bildprägende Hangkuppen, Blickbeziehungen, zB Hügelkuppen oberhalb Funkenbühl und Bach
- Sport- und Freizeiteinrichtungen konzentriert, fußläufig erreichbar

Ziele:

Basierend auf allgemeinen Grundsätzen, die eine nachhaltige und effiziente Siedlungsentwicklung sichern sollen, ist eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf das verkehrstechnisch und infrastrukturell gut erschlossene Dorf (Kernraum) vorgesehen. Baulandausweitungen sind hier denkbar, in Abstimmung mit der Baulandreservensituation und unter Berücksichtigung siedlungsstruktureller, erschließungstechnischer und landschaftsbildlicher Vorgaben auch gewünscht. Die Ziele im Einzelnen:

- Dörflichen Charakter erhalten; dazu Dorfkern stärken.
- Bauland mobilisieren.
- Vorrangig bestehende Bauflächenreserven nutzen und erst danach Bauland mittelfristig schrittweise erweitern
- Baulandrücknahmen prüfen (entlang und oberhalb L6 nach Gasthaus Hirschen in Richtung Kirchdorf, unterhalb Unterstein, Finkenbühl)
- Nachbarschaftsverträglich maßvoll verdichten.
- Größere zusammenhängende Bauflächenreserven nach eine Konzept entwickeln: Grundteilung, Umlegung, Erschließung, Vorgaben zur Bebauung
- Handel und Dienstleistungsbetriebe weiter vorrangig im Zentrum ansiedeln.
- Siedlungsgliedernde und -gestaltende Freiräume + Strukturen erhalten (Unterstein, Hänge und Kuppen Finkenbühl/nördlich Unterstein, Mühlgraben, Kuppe, Hang und Gehölzstreifen oberhalb Mühlgraben, Freiraum oberhalb Tennisplatz Gfäll, Freiraum südlich Reitfeld, Hang oberhalb L6 südlich Gasthaus Hirschen).

4.2 Alte und neue Weiler

Ortsteile:

Bauflächen in Ebne, Teilbereich Leiten, östlicher Bereich Englen, nördlicher Bereich Unterhalden, Hummel, südlicher Bereich Berkmann, nördlicher Bereich Hub, Hälisbühl, südlicher Bereich Weg, hangaufwärtiger Bereich Kuhn, westlicher Bereich Hampmann, Kirchdorf (siehe vorhergehende Abbildung Zonierung, Basis Flächenwidmungsplan)

Charakteristik:

- Ortsteile um das Dorf
- konzentrierte, zT alte Strukturen



Analyse:

- 2,9 ha Bauflächenreserven (28 %)
- Räumlich getrennte und einzeln erlebbare alte und neue Weiler; zum Teil mit aktiven Landwirtschaftshöfen
- Zersiedlungstendenzen in der Hangzone / am Berg
- Tendenz zum Zusammenwachsen der Weiler
- Reich strukturierte Landschaft
- Weiträumig wirksame, bildprägende Hangkuppen / -kanten

Ziele:

Siedlungsgebiete und Weiler im Umfeld des Dorfes sind nach dieser Konzeption innerhalb bestehender Bauflächengrenzen zu verdichten, wobei hier kleinräumige Bauflächenabrundungen möglich sein sollen. Die Ziele im Einzelnen:

- Siedlungsgrenzen halten.
- Kleinräumige Baulandabrundungen sind jedoch nach umfassender fachlicher Prüfung möglich.
- Vorrangig innere Verdichtung; dh Weiler konzentrieren und bündeln.
- Weiler (zB entlang von Straßen) nicht zusammenwachsen lassen.
- Bestand und Erweiterung bestehender Landwirtschaftsbetriebe sichern.
- Alte Bausubstanz / leerstehende Gebäude reaktivieren im Rahmen der raumplanungsgesetzlichen Bestimmungen weiternutzen und/oder reaktivieren.

4.3 Höfe, Siedlungssplitter und Weiler ohne Bauflächen

Ortsteile:

alle restlichen Parzellen: Reute, Vogt, westlicher Bereich Englen, Stockegg, Espe, Baiern, Nord, Teilbereiche Ebne und Leiten, südlicher Bereich Unterhalden, südlicher Bereich Hub, Au, Bommern, Feldacker, Teilbereich Kuhn, Feld, Hül, Rotenberg, BW-Unterholz, BW-Hampmann (Bader/Rasch), Mühle, Hochbühl, Hohen, Reichartsberg, Schweizberg, Teilbereich Weg, Gänsbühl, nördlicher Bereich Gfäll (Bereich Krone) (siehe vorhergehende Abbildung Zonierung, Basis Flächenwidmungsplan)

Charakteristik:

- „am Rand“ (zT abseits, isoliert)
- nicht / nur teilweise erschlossen

Analyse:

- Landwirtschaftshöfe zum Teil leerstehend, zT Hofübernehmer nicht bekannt
- Zwei isolierte Bauflächen: BW-Unterholz und BW-Hampmann (Bader/Rasch)
- Periphere Lage zT abseits des Zentrums, lange Wege
- Nicht / nur teilweise erschlossen (Abwasserentsorgung, Wasserversorgung)



Ziele:

- Die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Sicherung, Weiterentwicklung, Revitalisierung und ggf auch Umnutzung alter Bausubstanz und landwirtschaftlicher Anwesen konzentrieren. Darunter sind grundsätzlich nur Baumaßnahmen zu verstehen, die lt VlbG Raumplanungsgesetz keiner Bauflächenwidmung bedürfen.
- In raumplanungsfachlich unter Bezug auf die Raumplanungsziele lt VlbG Raumplanungsgesetz, die Ziele und Entwicklungsgrundsätze dieses REKs und die Grundsätze der Gemeinde Langenegg zur Flächenwidmung (aus 2002) zu begründenden Ausnahmefällen ist eine Bauflächenwidmung zulässig, wenn:
 - damit die Weiter-, Nach- und Umnutzung eines rechtmäßig bestehenden Gebäudes ermöglicht wird;
 - das Gebäude Teil eines Siedlungsverbandes von zumindest drei bestehenden Gebäuden (davon zumindest 2 Wohngebäude oder zumindest teilweise der Wohnnutzung unterliegenden Gebäude) im unmittelbarem baulichen Anschluss ist, dh Bestandteil eines zusammenhängenden baulichen Ensembles;
 - keine zusätzlichen Bauplätze für eine Neubebauung entstehen;
 - ein Siedlungsverband geschlossen oder aufgefüllt wird, und keine Weiterentwicklung eines Siedlungsverbandes nach Außen erfolgt oder induziert wird;
 - die neu entstehende Baufläche infrastrukturtechnisch erschlossen ist (Mindestanforderung: Verkehrserschließung, Wasserversorgung, Energieversorgung, Abwasserentsorgung nach Stand der Technik), bzw die Erschließung vorgesehen ist und keine unwirtschaftlichen Aufwendungen erfordert;
 - keine Maßnahmen zur Beseitigung und/oder Sanierung naturräumlicher Beeinträchtigungen oder Defizite (Wildbachgefährdung, Hochwassergefahr, mangelnde Bodenfestigkeit, Hangrutschungen udgl) erforderlich sind.
 - negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die landwirtschaftliche

Nutzung und andere Raumnutzungen nicht zu erwarten sind;

- negative Folgewirkungen auf Siedlungsentwicklung ausgeschlossen werden können.

- Die problematischen, isolierten Baugebiete BW-Unterholz und BW-Hampmann (Bader/Rasch) sind nicht weiter zu entwickeln.

4.4 Betriebsgebiet

Ortsteil:

Gfäll (Betriebsgebiet) (siehe vorhergehende Abbildung Zonierung, Basis Flächenwidmungsplan)

Charakteristik:

- Gewerbegebiet vom Dorf abgesetzt an der L6

Analyse:

- BB-Flächen weitgehend bebaut
- Durchmischung von Gewerbe, Industrie und Großhandel
- Konzentriert an der L6
- Lagebedingt keine Nutzungskonflikte



Ziele:

- Nutzungskonflikte hintanhalten, dazu keine Wohnnutzung; dazu Flächenwidmung überprüfen.
- Betriebsgebiet und Dorf nicht zusammenwachsen lassen.
- Betriebsgebiet entlang der L6 ortsbildlich sensibel entwickeln, eingrünen und durchgrünen.
- Betriebsgebiet schrittweise entwickeln (siehe Abbildung zur Zonierung); dabei:
 - Waldabstand halten
 - nicht an Fußweg heranrücken
 - Freileitungen sichern / verlegen

