

Gemeinde Eichenberg
Verordnung zum Räumlichen Entwicklungsplan
(REP Eichenberg)

Begriffsdefinitionen

Fürberg	Siedlungsweiler Hub, Jungholz, Halden-Hinteregg, Gschwend, Trögen, Schlüssellehen und dazwischenliegende Streusiedlungen
Siedlungsweiler	Historisch gewachsene Siedlungszellen am Fürberg
Streusiedlungen	Einzelhöfe, Einzelgebäude, kleine Hof- und Gebäudeensembles
Kleinräumige Abrundungen	Neuwidmungen am Siedlungsrand im Umfang von 200 m ²
Kurzfristig	Null bis sieben Jahre
Mittelfristig	Acht bis fünfzehn Jahre
Pfänderstock	Geländeformation aus Süßwassermolasse zwischen Bregenz-Pfänder und Möggers

Inhalt

§ 1 Siedlungsraum	Seite 4
(1) Allgemeines	Seite 4
(2) Dorf Neuhaus Sonnenhalde	Seite 5
(3) Lehen Unterfluh Lutzenreute Niederhaus	Seite 6
(4) Fürberg	Seite 7
(5) Streusiedlungen	Seite 8
 § 2 Wirtschaftsraum	 Seite 8
(1) Handwerk und Gewerbe	Seite 8
(2) Land- und Alpwirtschaft	Seite 8
(3) Tourismus	Seite 9
 § 3 Naturraum	 Seite 9
 § 4 Mobilität	 Seite 10
 § 5 Sozialraum und Kooperationen	 Seite 11
 § 6 Energieraum	 Seite 12
 § 7 REP Zielplan	 Seite 12

§ 1

Siedlungsraum

(1) Allgemeines

- a) In Eichenberg-Dorf kann eine Entwicklungsfläche gegen Westen mittels Widmung als Baufläche-Wohngebiet (BW) mobilisiert werden.
- b) Eichenberg soll dörflich bleiben, ein Bevölkerungswachstum im Vergleichszeitraum wie die letzten 15 Jahre wird verfolgt. Mittels der Mobilisierung der Vorratswidmungen und der Widmung zusätzlicher Entwicklungsflächen wie im REP-Zielplan abgebildet, wird dieses Wachstum ermöglicht.
- c) Entlang den Siedlungsrändern im Dorf, in Neuhaus, an der Sonnenhalde, in Lutzenreute, in Niederhaus und in Lehen sind kleinräumige Abrundungen im Ausmaß von max. 200m² zulässig sofern die abzurundende Baufläche für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage für eine geordnete Bebauung nicht geeignet ist. Ziel ist eine Nachverdichtung.
- d) In den Siedlungsweilern am Fürberg sind Neuwidmungen von Bauflächen mit je maximal 500 m² als BW möglich. Erweiterungen im Bereich von Grünzügen gemäß Zielplan sind nicht zulässig. Im Zuge dessen kann in den Siedlungsweilern eine Bereinigung der Widmung auf bestehenden Bauparzellen außerhalb der landwirtschaftlichen Nutzung von Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL) in Baufläche-Wohngebiet (BW) erfolgen. Die Parzellen Hub, Jungholz, Halden, Gschwend, Trögen und Schüssellehen sind im Zielplan als Siedlungsweiler ausgewiesen. Außerhalb der Siedlungsweiler sind am Fürberg bauliche Entwicklungen nur im Zuge der Bestandsregelung möglich.
- e) Alle roten Punkte sollen nach erfolgter Erschließung und nach Bedarf in eine Baufläche umgewidmet werden. Eine Widmungsbereinigung bei den bereits konsumierten roten Punkten in BW wird verfolgt.
- f) Die Anzahl an Ferienwohnungen soll auf aktuellem Niveau gehalten werden. Priorität hat die Wohnraumschaffung für die ganzjährig ansässigen Menschen mit Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Eichenberg, dies soll mittels der Neuwidmung von Entwicklungsflächen als BW abgesichert werden. Im Einklang mit der gültigen Rechtslage, sollen keine besonderen Flächen festgelegt werden, auf denen auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen.
- g) Für die großflächige Widmungsreserve westlich am Siedlungsrand von Eichenberg-Dorf soll im Falle einer Mobilisierung die Projektqualität mittels Quartiersentwicklungskonzept vorbereitet und über einen Bebauungsplan

abgesichert werden. Darin sind Aspekte wie siedlungsstrukturelle, landschaftliche und freiräumliche Einbettung, fußläufige Vernetzung, Klimafitness und Dichte zu berücksichtigen.

- h) Leistbares Wohnen, vielfältige Wohnformen und die Mobilisierung von Vorratswidmungen sowie Leerständen sind zentrale Zukunftsthemen in Eichenberg. Diese sind unter anderem in Quartiersentwicklungskonzepten vorzubereiten und in Bebauungsplänen abzusichern. Auf gemeindeeigenen Grundstücken sollen diese Ziele vorbildlich erfüllt werden. Je ein Standort für gemeinnütziges Wohnen soll im Dorf und in Lutzenreute mittelfristig entwickelt und mittels der Widmung als Vorbehaltsfläche abgesichert werden. Mögliche Standorte sind im Hinblick auf Eignung und Verfügbarkeit vertiefend zu untersuchen.
- i) Bei Neuwidmungen von Bauflächen wird grundsätzlich die Bebauung mit Befristung und Folgewidmung abgesichert. Ab einer Widmungsfläche von 3000 m² kann die Gemeinde ersatzweise privatwirtschaftliche Maßnahmen folgend § 38a und basierend auf eine zuvor durchgeführte Quartiersentwicklungsplanung in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung der Bauflächen, über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder durch einen Dritten sowie über Infrastrukturmaßnahmen in Zusammenhang mit der Erschließung und der Verwendung von Bauflächen vereinbaren.

(2) Dorf | Neuhaus | Sonnenhalde

- a) Für den Dorfkern wird ein mittelfristiger Siedlungsrand im REP-Zielplan definiert. Eine Erweiterung der bestehenden Siedlung und der vorliegenden Widmungen ist demgemäß möglich.
- b) Zwischen Dorf und Neuhaus bildet der REP-Zielplan einen Siedlungsstandort mit auf kurzem Abschnitt offenem Siedlungsrand ab. An diesem Standort ist eine Siedlungserweiterung von einmalig maximal einer Bautiefe ausschließlich im Bereich des Siedlungsbestandes möglich. Orts- und landschaftsbildprägende Blickbeziehungen, Sichtfenster und Aussichtspunkte gemäß REP-Zielplan dürfen dadurch in ihrer Qualität nicht beeinträchtigt werden.
- c) Einrichtungen des Gemeinbedarfs bzw. der Nahversorgung wie etwa Volksschule, Kindergarten, Nahversorger und Gemeindeamt sollen hinsichtlich ihres Raumbedarfs geprüft und im Falle eines erweiterten Bedarfs kurzfristig raumplanerisch z.B. mittels der Widmung als Vorbehaltsfläche, u.a. nördlich des Mehrzweckgebäudes im Bereich Sonnenhalde, abgesichert werden.

- d) Die Gehölzstrukturen innerhalb der Siedlungsränder sind zu erhalten, u.a. westlich der Kirche. Streuobstbestände sollen für ein attraktives Orts- und Landschaftsbild durch Beibehaltung der Widmung als FL oder als Freiflächen-Freihaltegebiet (FF) ebenfalls erhalten und entwickelt werden.
- e) Der Siedlungsbestand sowie Entwicklungsflächen im Bereich Neuhaus werden mittels Siedlungsrand begrenzt. Der Bereich zwischen der Siedlungszelle Neuhaus und dem Hofensemble Wanne soll in seiner Freihaltung mittels einer Beibehaltung der Widmung als FF abgesichert werden.
- f) Als Erholungsdorf achtet die Gemeinde weiterhin auf eine attraktive Gestaltung öffentlicher Plätze, Wege und Straßen im Dorf. Auf den Dorfplatz westlich der Krone, den Aussichtspunkt südwestlich dem Schönblick und den kleinen öffentlichen Platz im Zentrum von Lutzenreute, ist besonderes Augenmerk zu legen. Aufenthalts- und Lebensqualität sollen speziell für Fußgänger und Radfahrer entwickelt werden. Auf die Ausstattung mit Schattenbäumen, Schattenbänken und Trinkwasserbrunnen ist vorrangig zu achten.

(3) Lehen | Unterfluh | Lutzenreute | Niederhaus

- a) In **Lehen | Unterfluh** ist gegen Nordwesten und im Süden eine Nachverdichtung innerhalb des im REP-Zielplan ausgewiesenen Siedlungsrandes zulässig. Eine Ausweitung der vorliegenden Widmung als BW gegen Nordosten bis zu den Grundstücksgrenzen ist abzulehnen, die lineare Anordnung der Bauwerke in der ersten Bautiefe ist beizubehalten.
- b) Der Siedlungsrand in **Lutzenreute** soll entlang der bestehenden Widmung gehalten werden. Eine kleinräumige Bereinigung der Widmungsgrenze zurück auf die vorliegende Grundstücksgrenze am Südrand des Ortsteils soll erfolgen. Ein öffentlicher Parkplatz auf dem schmalen Grundstück südlich der Nebenstraße Richtung Mühle (GST-NR 2638/3) soll mittelfristig widmungsrechtlich abgesichert werden.
- c) In **Niederhaus** sind an den beiden Solitärgebäuden (GST-NR 2349/2, 2349/3) am Hang keine zusätzlichen Bauflächenausweisungen zulässig, bauliche Erweiterungen sind nur im Zuge der Bestandsregelung möglich. Gegen Nordosten von Niederhaus ist eine Siedlungsentwicklung mittel- und langfristig durch Widmung als Baufläche-Mischgebiet (BM) innerhalb des im REP-Zielplan ausgewiesenen Siedlungsrandes möglich.

(4) Fürberg

- a) Im **Siedlungsweiler Hub** sind Erweiterungen gegen Südosten, Südwesten und Nordwesten möglich. Baulandwidmungen für Neubauten sollen kompakt an den Siedlungsbestand von Hub anschließen. Nördlich der Straße im Siedlungsweiler Hub ist keine Siedlungserweiterung zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs im Zentrum des Siedlungsweilers Hub müssen mittels einer Beibehaltung der Freiflächenwidmung oder einer Widmung als BM-L auf und um das bestehende Gebäude abgesichert werden.
- b) Im **Siedlungsweiler Jungholz** sind bauliche Erweiterungen gegen Nordosten, Osten und Südwesten möglich. Die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe im Zentrum des Siedlungsweilers Jungholz müssen mittels einer Beibehaltung der Freiflächenwidmung oder einer Widmung als BM-L auf und um die bestehenden Gebäude abgesichert werden. Eine Verschiebung des offenen Roten Punkts am Einzelhof Stockach in den Siedlungsweiler Jungholz soll verfolgt werden.
- c) Für **Halden und Hinteregg** ist ein gemeinsamer Siedlungsweiler definiert, dort soll Siedlungsentwicklung ermöglicht werden. Neue Widmungen nördlich der Erschließungsstraße zum Gehöft Halden sind möglich, eine Nachverdichtung zwischen Wohnhaus und Gehöft ist zulässig. Für Neuwidmungen in Halden sind Standorte zu wählen, die von der Dorfstraße am Fürberg aus schwer einsehbar sind. Bei der Positionierung der Baukörper muss das Ausmaß der Einsehbarkeit vom Hirschberg aus im Zuge der Neuwidmung und Bebauungsplanung geprüft werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gehöfts Halden müssen mittels einer Beibehaltung der Freiflächenwidmung oder einer Widmung als BM-L auf und um die bestehenden Gebäude abgesichert werden. Das Gebäudeensemble Hinteregg mit zwei Gehöften und einer Sennerei kann im Rahmen der Bestandsregelung nachverdichtet werden.
- d) Im Siedlungsweiler **Gschwend** sind Siedlungserweiterungen gegen Südwesten zu beiden Seiten der Zufahrtsstraße zulässig. Im Zuge von Neuwidmungen in Gschwend ist eine kompakte Siedlungsstruktur, mittels kleiner Parzellengrößen anschließend an den Bestand, abzusichern. Nachverdichtung im Rahmen der Bestandsnutzung ist ebenfalls möglich.
- e) Im Siedlungsweiler **Trögen** sind Siedlungserweiterungen, im Nordwesten und Nordosten zulässig. Das Gelände südöstlich der Zufahrtsstraße von Trögen ist von einer Bebauung mittels Beibehaltung der Widmung als FL freizuhalten. Das Sichtfenster nördlich und südlich der Kapelle von Trögen ist mittels einer Widmung als FL oder FF abzusichern.

- f) Die Entwicklung von **Schüssellehen** als Siedlungsweiler ist möglich. Neuwidmungen als BM oder BW sind östlich und nördlich des Siedlungsbestandes zulässig. Die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes im Westen des Siedlungsweilers Schüssellehen sollen mittels einer Beibehaltung der Freiflächenwidmung oder einer Widmung als BM-L auf und um die bestehenden Hofgebäude abgesichert werden.

(5) Streusiedlungen

- a) Für Streusiedlungen über das gesamte Gemeindegebiet sind keine neuen Baulandausweisungen möglich. Bauliche Erweiterungen oder Nachverdichtungen sind im Rahmen der Bestandsregelung zulässig.

§ 2

Wirtschaftsraum

(1) Handwerk und Gewerbe

- a) Die Nahversorgung in Eichenberg soll erhalten und entwickelt werden. Der Erwerbsstandort Eichenberg soll über den landwirtschaftlichen Erwerb hinaus gestärkt werden.
- b) Die Widmung bestehender oder neuer Standorte für Handwerk und Gewerbe als BM ist möglich.
- c) Im Zuge von Quartiersentwicklungsplanungen und Bebauungsplänen, vor allem im Dorf und Lutzenreute sollen Standorte für Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung und Nahversorgung sowie Erwerbsmöglichkeiten generell berücksichtigt werden. Eine entsprechende Infrastruktur ist im Zuge von Bebauungsplanungen abzusichern.

(2) Land- und Alpwirtschaft

- a) Die Standorte von Landwirtschaftsbetrieben sind auch in den beiden größten Siedlungsräumen Eichenberg-Dorf und Lutzenreute nachhaltig zu sichern. Erweiterungsmöglichkeiten auf den Höfen sollen durch zukünftige Siedlungsrandausweitungen nicht beeinträchtigt werden.

- b) In den Siedlungsweilern am Fürberg dürfen die Entwicklungsspielräume der bestehenden Hofstandorte durch Siedlungserweiterungen ebenfalls nicht beeinträchtigt werden, Flächen im unmittelbaren Umgriff der Höfe sind in ihrer Freihaltung mittels der Widmung als FL oder FF abzusichern.
- c) Die aktiven landwirtschaftlichen Betriebe sind über das gesamte Gemeindegebiet mittels einer Beibehaltung der Widmung als FL oder der Widmung als BM-L abzusichern.

(3) Tourismus

- a) Naturraumqualität und die Attraktivität des Standorts für Naherholung sollen als Stärken bewahrt und entwickelt werden. Bestehende Strukturen im Bereich der Unterkünfte sollen erhalten und ausgebaut werden. Nahversorgung, Sozialkapital sowie Natur- und Kulturräum in der Gemeinde und in den nahen Ballungsräumen am Talboden, insbesondere Bregenz und Lindau, sind als wichtige Eckpunkte des touristischen Profils zu schärfen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen eines regREKs der Region Leiblachtal oder auch mittels Gemeindekooperationen zu entwickeln.
- b) Das touristische Angebot soll entsprechend der Nachfrage und den Stärken am Standort weiterentwickelt werden, wobei auf eine zukunftsfähige Entwicklung z.B. mittels Klimafitness der Standorte und Zielgruppenstreuung gesetzt werden soll. Gemeinde- und Länderübergreifende Kooperationsmöglichkeiten hierfür sind zu prüfen. Eine Maßnahmenentwicklung im Rahmen von Instrumenten der überörtlichen bzw. grenzübergreifenden Raumplanung wird verfolgt.

§ 3

Naturraum

- a) Der dörfliche Charakter und die Naturraumqualität sollen für zukünftige Generationen erhalten bleiben, die Klimaresilienz der Standorte innerhalb und außerhalb der Siedlungsräume soll mittels Raumbewachung und Wissenstransfer mit vergleichbaren Regionen forciert werden.
- b) An bestehenden und geplanten öffentlichen Freiräumen bzw. an frei- und spielräumlichen Trittsteinen, wie etwa im Dorf und in Lutzenreute, soll die Aufenthaltsqualität durch Schattenbäume, attraktive Sitzmöglichkeiten und

auch Trinkbrunnen erheblich gesteigert werden. Struktur- und Vielfalt unterstützende Maßnahmen sollen begleitend umgesetzt werden.

- c) Kulturlandschaftselemente, welche den dörflichen Charakter in Eichenberg unterstreichen, sollen erhalten und entwickelt werden, wie zum Beispiel der traditionelle Gebäudebestand im Ortskern, stattliche Einzelbäume, Streuobstwiesen und Weitere.
- d) Sichtfenster und Aussichtspunkte im Dorfkern sind mittels einer Widmung als FL oder FF zu schützen.
- e) Auf die Vitalität der gemeindeeigenen Waldbestände ist zu achten. Mit einer naturnahen Ausprägung der Waldränder, sowie dem Erhalt und der Entwicklung von Einzelbäumen und Heckenstrukturen, übernimmt die Gemeinde eine Vorbildfunktion für Best-Practice am Pfänderstock.

§ 4

Mobilität

- a) In den vom Ausflugsverkehr stärker frequentierten Zielgebieten der Gemeinde sollen zusätzliche, ausgewiesene Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Die Möglichkeit einer entsprechenden Widmung als Freifläche Sondergebiet (FS) sind am Fürberg im Bereich Letze und in Lutzenreute zu prüfen.
- b) Entlang von Straßen und Wegen ist auf die Gestaltung von Dorf- und Rastplätzen zu achten. Schattenbäume, Schattenbänke und Trinkbrunnen sollen als Basisausstattung dienen. Angebote und Infrastruktur für den Langsamverkehr (Fußgänger und Fahrradfahrer) sollen ausgebaut werden. Die Maßnahmenentwicklung soll Gemeindeübergreifend im Zuge eines regREKs entwickelt werden. Umsetzungsschwerpunkte im Dorf, in Lutzenreute und am Fürberg sind darin zu berücksichtigen.
- c) Carsharing-Standorte sollen mittelfristig für verschiedene Standorte im Dorf eingeplant werden, die Möglichkeiten hierfür sind in Quartiersentwicklungsplanungen zu berücksichtigen.

§ 5

Sozialraum und Kooperationen

- (1) Spiel- und Freiraumstrukturen, sowie eine gute Durchwegung der Siedlungsräume sollen erhalten und entwickelt werden. Diese sind in Quartiersentwicklungsplanungen und über Bebauungsplanungen abzusichern.
- (2) Freiräumliche Strukturen sind überaus relevant für zwanglose Sozialisation im Dorf, öffentliche Wege und Plätze sind in ihrer freien Zugänglichkeit und Nutzbarkeit zu erhalten und zu entwickeln. Hierbei sollen anlassbezogene Einflussmöglichkeiten der Gemeinde im Zuge konkreter Projektumsetzungen genutzt werden. Auch sollen bestehende kleine Plätze im Dorf und in Lutzenreute attraktiv weiterentwickelt werden. In Bebauungsplänen ist darauf bedacht zu nehmen.
- (3) Gemeinbedarfsfunktionen sind auch weiterhin im Bereich Dorf-Neuhaus-Sonnenhalde anzusiedeln. Mögliche Neubauten für Gemeindeamt, Schule, Kindergarten bzw. Kleinkindbetreuung sowie Nahversorger sind mittels der Widmung als Vorbehaltsflächen vorzubereiten.
- (4) Für gemeinnützigen Wohnbau sollen im Dorf und in Lutzenreute, je ein Standort gefunden und mittels Vorbehaltswidmung abgesichert werden. Für die Standorte im Bereich Niederhaus-Lehen-Unterfluh und am Fürberg wird eine Realisierung von Gemeinnützigem Wohnbau mittelfristig nicht verfolgt.
- (5) Langfristig ist für die Standorte im Bereich Dorf-Neuhaus-Sonnenhalde eine bauliche Verdichtung anzustreben. Eigene Verdichtungszone sollen aufgrund des insgesamt dörflichen Profils der Gemeinde nicht ausgewiesen werden.
- (6) Im Hinblick auf den Sozialraum bzw. das Sozialkapital soll die große Kooperationsbereitschaft innerhalb der regionalen Netzwerke weiterverfolgt werden. Als Mitglied der Region Leiblachtal und der Energieregion Leiblachtal, dem Sozialsprengel Leiblachtal und der Regionalplanungsgemeinschaft Bodensee soll sich Eichenberg weiterhin unmittelbar an der Entwicklung der Talschaft beteiligen und auch die Entwicklung des Region Bodensee aktiv mitgestalten. Weiter bestehen bleiben sollen die Gemeindekooperationen mit Möggers, z.B. über den gemeinsamen Bauhof und die Kleinkindbetreuung.
- (7) Eine vertiefende Bearbeitung und Maßnahmenentwicklung im Zuge eines Spiel- und Freiraumkonzeptes ist möglich.

§ 6

Energieraum

- (1) Die Gemeinde Eichenberg setzt sich für den Klimaschutz sowie Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ein. Dazu zählen neben der Steigerung der Energieeffizienz auch die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energieträger im Gemeindegebiet. Das Potential für Photovoltaik und Solarthermie soll bei Gemeindeprojekten genutzt werden, u.a. wird die Steigerung des Anteils an PV-Anlagen auf gemeindeeigenen Bauten angestrebt.
- (2) Die Bewirtschaftung gemeindeeigener Waldflächen zur Biomassenutzung soll seitens der Gemeinde einen hohen Stellenwert behalten. Überbetriebliche Zusammenarbeit für Holzbringung und Vermarktung soll weiter forciert werden.
- (3) Die Gemeinde nimmt weiterhin ihre Vorbildfunktion zur Reduktion des Energieverbrauchs wahr und betreibt auch Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung. Maßnahmen hierfür sind u.a. energieeffiziente Bauweisen bei öffentlichen Gebäuden, alternative Mobilitätskonzepte z.B. Car-Sharing und E-Bike-Infrastruktur, sowie die Attraktivierung des ÖPNV.
- (4) Eine klimaresiliente Raumentwicklung am Standort verfolgt die Gemeinde unter anderem über den Erhalt und die Entwicklung öffentlicher Plätze und Grünräume innerhalb der Siedlungsränder, über die Begrünung von Straßen und öffentlichen Plätzen, über Fassaden- und Dachbegrünung sowie mittels der Vermeidung weiterer großräumiger Flächenversiegelungen. Entsprechende Maßnahmen sind in Bebauungsplänen zu berücksichtigen und abzusichern.

§ 7

Zielplan

Der Zielplan, Plandatum 7.7.2023, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung und stellt die räumliche Ausdehnung von Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde dar.

