



Marktgemeinde Bezau

Entwurf zur Änderung des Räumlichen Entwicklungsplans

Beschluss Gemeindevertretung vom 21.11.2022
GZ 031.1-1/2022


.....
Bürgermeister Hubert Graf



kairos

**Salzmann
Raumplanung
Architektur**

Inhalt

Vorbemerkungen	3
Verordnung	4
I. Allgemeine Bestimmungen und Leitziele	4
1 Geltungsbereich und Bestandteile	4
2 Vision und Leitziele zur Gemeindeentwicklung	4
3 Berücksichtigung der gesellschaftlichen Vielfalt	6
II. Raumbereiche	7
4 Raumbereich "Grün"	7
5 Raumbereich "Rot"	8
6 Raumbereich "Zwischenraum"	8
III. Freiraumentwicklung	10
7 Ausweisung Landwirtschaftliche Vorrangflächen	10
8 Naturlandschaft und freiräumliche Infrastruktur	10
9 Sicherung von Freiflächen im Siedlungsgebiet	11
IV. Siedlungsentwicklung	12
10 Regionale Einrichtungen und Zentralörtlichkeit erhalten	12
11 Durchmischte Siedlungsstruktur stärken	12
12 Öffentlicher Raum für Menschen gestalten	13
13 Ortsbild erhalten und gestalten	13
14 Grundsätze der baulichen Entwicklung	13
15 Ortsbauliche Potentialgebiete entwickeln	15
V. Infrastrukturentwicklung	16
16 Gemeinbedarfseinrichtungen	16
17 Mobilität	16
18 Energie	17
VI. Bodenmaßnahmen	18
19 Aktive Bodenpolitik	18
20 Flächenwidmungsplanung und Vertragsraumordnung	18
VII. Schlussbestimmungen	19
21 Inkrafttreten	19
Anhang	20
Abkürzungsverzeichnis	20
Richtlinien und Verordnungen	20
REP Pläne gem. I.1 (2)	20

Vorbemerkungen

Die Marktgemeinde Bezau hat im Jahr 2002 mit DI Georg Rauch das Räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. 2013 wurde eine Anpassung vorgenommen, die jedoch nicht beschlossen wurde. Im Jahr 2018 wurde das REK 2002 kundgemacht und gilt seither als Räumlicher Entwicklungsplan. Ähnlich wie im REP aus 2002 ist das Halten der Siedlungsränder weiter zentrale Aufgabe. Das gegenständliche REP baut auf diesem Dokument auf und entwickelt es weiter.

Für die im Kapitel I. beschriebenen Leitziele sowie der Umgang miteinander sind in den Kapiteln II.-VI. Maßnahmen und Grundsätze für die Gemeindeentwicklung festgehalten. Die Bevölkerung hat in den so genannten Salongesprächen und den Reflexionen zu Zielsetzungen und Maßnahmen an der Erarbeitung des REP aktiv mitgewirkt.

Im Kapitel II. werden Raumbereiche beschrieben, die zukünftig große Bedeutung für eine geordnete Bebauung haben; sowohl für das Bauen im Freiraum (vgl. II.4.) als auch für die Entwicklungspotentiale im Siedlungsraum (vgl. II.5, II.6).

Der Räumliche Entwicklungsplan ist eine Verordnung auf rechtlicher Grundlage des VlbG. RPG §11. Zu den geforderten Themenbereichen wurden Ziele und Maßnahmen definiert und mit Querverweis auf die Kapitel in der Spalte rechts aufgelistet.

Allgemein	a) die wesentlichen örtlichen Vorzüge, deren Erhaltung und mögliche Verbesserung,	I.2,3 III.8 IV.10,11,15
	b) die Aufgabe in der Region und die übergemeindliche Zusammenarbeit	
	c) die angestrebte Wirtschaftsstruktur,	
Freiraum	d) die zu sichernden Freiräume für die Landwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung der bodenabhängigen Lebensmittelerzeugung, für die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für Kinder und Jugendliche und die Naherholung,	I.2,3 II.4 III.7,8,9 IV.12,14,15 V.16,17 VI.19,20
	e) die zu sichernden Freiräume zum Schutz vor Naturgefahren,	
Siedlung	f) die angestrebte Siedlungsentwicklung; dabei sind insbesondere Siedlungsschwerpunkte, Verdichtungszonen, Freiräume für die Naherholung sowie die Gliederung der Bauflächen einschließlich der zeitlichen Abfolge der Bebauung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse der Infrastruktur, des Schutzes vor Naturgefahren, des Klimawandels und der Energieeffizienz zu berücksichtigen,	I.2,3 II.5,6 III.8,9 IV.10,11,12,13,14,15 V.16,17,18 VI.19,20
	g) jene Siedlungsschwerpunkte, für die ein Quartiersentwicklungskonzept zu erstellen ist,	
	h) die Erhaltung und Stärkung des Ortskernes,	
Infrastruktur	i) die Verkehrsabwicklung und die Ausgestaltung des Verkehrsnetzes unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse für den öffentlichen Verkehr, Fußgänger und Radfahrer,	I.2,3 II.4 III.8,9 IV.11,12,14,15 V.16,17,18 VI.20
	j) die Energieversorgung unter besonderer Berücksichtigung der nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien,	
	k) die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, einschließlich solcher für den gemeinnützigen Wohnbau,	
	l) die Handhabung der privatwirtschaftlichen Maßnahmen (§ 38a)	

Verordnung

I. Allgemeine Bestimmungen und Leitziele

1 Geltungsbereich und Bestandteile

- (1) Der REP gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Bezau.
- (2) Die Verordnung besteht aus folgenden Text- und Planstücken:
 - a. REP Verordnung Zielplan Marktgemeinde Bezau 1:5000 auf Plangröße 841*594 mm, Dat. 7.11.2022 mit den Darstellungen im Hauptsiedlungsraum (Plan 1 von 2)
 - b. REP Verordnung Zielplan Marktgemeinde Bezau M 1:10000 auf Plangröße 1540*836 mm, Dat. 7.11.2022 mit den Darstellungen für das gesamte Gemeindegebiet (Plan 2 von 2)
 - c. dieser Verordnungstext
- (3) Entsprechend dem RPG richtet sich diese Verordnung ausschließlich an die Gemeinde. Die Gemeindevertretung hat als Grundlage insbesondere für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung unter Abwägung der Interessen gem. RPG § 3 für das gesamte Gemeindegebiet den räumlichen Entwicklungsplan zu berücksichtigen.
- (4) Diese Verordnung ist unbefristet gültig. Änderungen sind entsprechend dem VlbG. RPG möglich.
- (5) Die Bestimmungen basieren auf den Ergebnissen des Bürgerbeteiligungsprozesses und zielen auf den Handlungsbedarf mit Zeithorizont 2050 ab. Manche Entwicklungspotentiale sind längerfristig zu betrachten. Nicht alles wird in diesem Zeitraum umsetzbar sein. Alle Handlungen die gesetzt werden, müssen der Vision und daraus abgeleiteten Zielsetzungen dienlich sein. Das Tun darf die längerfristigen Ziele nicht verunmöglichen.

2 Vision und Leitziele zur Gemeindeentwicklung

- (1) Die Vision „Bezau 2050“ lautet:
 - a. Bezau ist ein attraktiver Wohnort und das regionale Zentrum im Hinterwald
 - b. Natur, Kulturlandschaft und Siedlungsraum sind schön wie ein Postkartenmotiv
 - c. Für Familien, junge und alte, eingesessene und zugezogene BewohnerInnen bietet Bezau Infrastruktur für Sicherheit, Bildung, Gesundheit, Begegnung, Austausch und Anregung zur Selbsthilfe
 - d. In Bezau wird Wert geschöpft. Arbeit mit Anspruch, Wirtschaften mit und in einer guten Kultur. In großer Vielfalt unterschiedlichster Branchen von Urproduktion bis Digitalisierung
- (2) Leitziele für die Entwicklung der Siedlung und Mobilität sind:
 - a. Der Siedlungsraum und die Landschaft sind gleichwertig. Alle Entwicklungen – baulich und freiräumlich – erfordern ein faires Abwägen

Lebenswertes, regionales Zentrum im Bregenzerwald; so schön wie ein Postkartenmotiv!

Siedlung und Mobilität aufeinander abgestimmt;

- b. Der Raum zwischen den Gebäuden ist gleich wichtig wie das Gebäude selbst. Jedes Bauvorhaben hat die Verantwortung, das Dorf mit zu gestalten.
 - c. Gebäude in Bezau orientieren sich in Größenordnung und Anordnung am historischen Erbe. So entstehen Mehrfamilienhäuser mit guter Mischung. Zuerst indem bestehende Gebäude schlaue umgebaut werden, dann im Neubau. Zuerst da, wo gewidmete Flächen zur Verfügung stehen, danach darüber hinaus. Für Vorsätze werden regional einheitliche Lösungen erarbeitet, die Landwirtschaft, Tourismus und Kulturlandschaft in Einklang bringen.
 - d. Die Gemeinde hilft jungen Bezauer*innen einen Haushalt zu begründen, und allen Bezauer*innen, die richtige Wohnform für ihren Lebensabschnitt zu finden. Wohnraum schaffen wir für die Menschen, die dauerhaft hier wohnen.
 - e. Gebaut wird für viele Generationen. Gewohnt wird für den Bedarf des Lebensabschnitts. In Bezau kommt Bewegung ins Wohnen. Die Infrastruktur für die Zukunft wird dabei mitberücksichtigt: Fernwärme und Breitband gewinnen an Bedeutung. Die Gemeinde ist selbst Akteur im Wohnungsmarkt und gestaltet so mit.
 - f. Bezau ist engmaschig durch Wege und Verbindungen vernetzt. Alle wichtigen Wege können in Bezau zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden. Fahrradfahren und zu Fuß gehen ist attraktiv, der öffentliche Verkehr gut ausgebaut.
- (3) Leitziele für die Entwicklung des Freiraums und der Umwelt sind:
- a. Bezau lebt vom Freiraum. Für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und alte Menschen. Für Gäste und Einheimische. Der Freiraum wird erhalten und in der Qualität gestärkt.
 - b. Die Natur braucht Freiraum. Sie lässt sich nicht konzentrieren, einzäunen oder künstlich erzeugen. Sie ist die Grundlage für unsere langfristige Sicherheit.
 - c. Ein spezieller Freiraum sind die landwirtschaftlichen Flächen. Sie erfüllen einen Zweck weit über die Produktion von Lebensmitteln hinaus und sind für Bezau das prägendste Element.
 - d. Landwirtschaft und Naturschutz brauchen einander und stehen nicht im Gegensatz. Naturvielfalt und Naturschutz fließen in alle Entscheidungen mit ein.
- (4) Leitziele für die Infrastrukturentwicklung des Gemeinbedarfs und der Energieversorgung sind:
- a. Wir entwickeln unsere Infrastrukturen generationengerecht. Leistbarkeit, Erreichbarkeit und Nachhaltigkeit sind im Einklang.
 - b. Der Umgang mit Grund und Boden ist eine Verteilungsfrage. Bezau findet Wege für einen fairen Ausgleich: Wo Private profitieren, fällt auch für die Gemeinschaft etwas ab.
 - c. Zentrale Zukunftsthemen werden konsequent in den Blick genommen: Klimaschutz, Senkung der Emissionen und

Bauen für Generationen

Bezau lebt mit und von der Kulturlandschaft und der Natur.

Raum für alle. Grund und Boden wird fair verteilt: für die Gemeinschaft und für den privaten Gebrauch.

erneuerbare Energie, Digitalisierung. Unsere gemeindeeigenen Quellen sind langfristig gesichert.

- d. Der öffentliche Raum erhält besonderes Augenmerk. Er lädt zum Verweilen ein und ist zu Fuß oder per Rad erreichbar. Wir sichern Flächen für regionales Bildungs- und Freizeitangebot und öffentliche Infrastrukturen.

(5) Ziele für die Wirtschaftliche Entwicklung sind:

- a. Die Unternehmen in Bezau agieren wie BürgerInnen. Sie haben Rechte aber auch Pflichten. Sie tragen zum Gemeinwohl bei und erhalten die nötige Unterstützung. Die Unternehmen planen und wirtschaften boden-, energie- und ressourcenschonend. Qualität geht in Bezau vor Quantität.
- b. In Bezau ist das Wirtschaften mit dem Dorf verzahnt. Gewerbe, Dienstleistung, Handwerk, Landwirtschaft, Gastronomie und Tourismus finden zu einem Neben- und Miteinander mit der Bevölkerung. In Bezau passt der Branchenmix.
- c. Die Landwirtschaft ist der prägende Wirtschaftszweig in Bezau. Sie gestaltet unsere Siedlung und produziert unsere Lebensmittel. Die Vorsäbe und Alpen erhalten ihren Charakter durch die prägende 3-Stufen-Wirtschaft.
- d. Entwicklungspotentiale für Gewerbegebiete, aber auch Wohngebiete, sind gemeinsam mit den Nachbargemeinden erhoben und gesichert.

Wert schöpfen ist für Bezau wichtig. Die Ausgewogenheit von Handwerk, Handel Dienstleistung, Landwirtschaft und Tourismus ist prägend.

3 Berücksichtigung der gesellschaftlichen Vielfalt

- (1) Partizipation und Teilhabe
Es gilt die gesellschaftliche Vielfalt bei der Gestaltung des gemeinsamen Lebensraums zu berücksichtigen. Gesellschaftliches Ziel ist es, die Voraussetzungen für eine partizipative Teilhabe und Integration aller BewohnerInnen und NutzerInnen zu schaffen.
- (2) Vielfalt und Bedürfnisse
Auf die unterschiedlichen Bedürfnisse innerhalb der Bevölkerung aufgrund von Alter, Geschlecht, Herkunft und Sprache sowie aufgrund der verschiedenen, sich permanent verändernden Ansprüche, Lebensstile, Erfahrungen, Kompetenzen und Erwartungen wird Rücksicht genommen.
- (3) Gemeinschaft pflegen
Bezauer und Bezauerinnen sind eine Gemeinschaft. Der Zusammenhalt in Bezau ist gut und die Menschen in Bezau fühlen sich für die Entwicklung der Gemeinde verantwortlich.
- (4) Öffentlicher Begegnungsraum schaffen
Gemeinschaft braucht Begegnung. Begegnung braucht entsprechende Orte im öffentlichen Raum. Für das Begegnen sichert sich die Gemeinde Bezau entsprechende Räume, Wege, Gärten und Grünflächen. Insbesondere für Kinder und Jugendliche werden altersgerechte Möglichkeiten zur Entfaltung geschaffen.

Bezauerinnen und Bezauer achten aufeinander. Die Gemeinschaft braucht Begegnung. Begegnung braucht Raum.

II. Raumbereiche

4 Raumbereich "Grün"

- (1) Flächen, die außerhalb der grünen Linie und der Gemeindegrenze liegen und abgeschlossene Grüninseln innerhalb der roten Linie können nur folgende Widmungskategorien gem. RPG aufweisen (s. Plandarstellung Räumlichen Entwicklungsplan Teilgebiet 1 und 2):
 - a. RPG §17 Bauerwartungsflächen:

Der bestehende Flächenwidmungsplan weist derzeit einzelne Bauerwartungsflächen auf. Diese werden als Altbestand erhalten bleiben. Neuwidmungen als Bauerwartungsfläche werden in diesem Raumbereich nicht mehr angewendet. Eine Sonderstellung bilden die Bauerwartungsflächen. Diese dürfen seit der Änderung des RPL Gesetzes 04/2019 nur noch als Folgewidmung ausgewiesen werden. Die bestehenden Bauerwartungsflächen (BW) im Unterdorf und Mittlere ragen teilweise über die „grüne Linie“. Diese Widmung bleibt als Bestand erhalten. Mittels Quartiersentwicklungen werden die Entwicklungen dieser Areale vertieft geprüft.
 - b. RPG §18 Freiflächen
 - c. RPG §19 Verkehrsflächen
 - d. RPG §20 Vorbehaltsflächen
- (2) Die bestehenden Freiflächen werden in diesem Raumbereich (Bereich von der grünen Linie umschlossen) neu geordnet. Bis 2024 soll der Flächenwidmungsplan wie folgt geändert werden:
 - a. Alle derzeit unbebauten, als FL Freifläche Landwirtschaftsgebiet gewidmete Flächen werden in FF Freifläche Freihaltegebiet umgewidmet.
 - b. Aktive Hofstellen bleiben als FL Freifläche Landwirtschaftsgebiet mit entsprechendem Entwicklungsradius erhalten bzw. werden als FL gewidmet.
 - c. Landwirtschaftlich notwendige Hofstellen, Nebengebäude, Ställe, Alpen, Geräteschuppen etc. sind als FS Freifläche Sondergebiet mit entsprechender Nutzung oder als FL Freifläche Landwirtschaftsgebiet im Flächenwidmungsplan auszuweisen.
 - d. Bestehende Gebäude, deren Nutzung eine reine Wohnnutzung, also ohne Landwirtschaft darstellt, bleiben als Bestand. Es erfolgt keine Widmungsänderung. Keinesfalls ist eine Widmung als Baufläche auszuweisen.
- (3) Für land- und forstwirtschaftliche Zwecke sind in diesem Raumbereich folgende Änderungen der Widmung möglich:
 - a. Sofern die wirtschaftliche Notwendigkeit gegeben ist, ökologisch und aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes keine Beeinträchtigung entsteht, kann eine räumlich geeignete Fläche von FF in FL bzw. FS umgewidmet werden.
 - b. Die Marktgemeinde Bezau kann, sofern notwendig, in diesem Raumbereich Vorbehaltsflächen ausweisen.
 - c. Verkehrsflächen sind in geringem Ausmaß möglich. Diese sind bodensparend und dem Gelände entsprechend anzulegen.

**Raumbereich Grün:
Sicherung der
landwirtschaftlichen
und naturräumlichen
Flächen und Schutz vor
unnötiger Bebauung**

**Bis 2024:
Änderung FWP von
bestehenden FL
Flächen**

**Entwicklungs-
möglichkeiten im
Raumbereich Grün**

- (4) Die zu bewirtschaftenden Fluren sollen so groß wie möglich sein. Idealerweise werden Grundstücke zusammengelegt. Grundteilungen in diesem Bereich zum Zwecke der Erbteilung oder die eine Bebauung mit Aufschließungspartellen suggerieren sind zu versagen.

Erhalt großer Grundstücke für die Bewirtschaftung

5 Raumbereich "Rot"

- (1) Flächen, die innerhalb der roten Linie liegen, stellen das Hauptsiedlungsgebiet dar. (s. Plandarstellung Räumlichen Entwicklungsplan Teilgebiet 1 und 2)
- (2) In diesem Bereich – unter Bedacht auf die angrenzenden Bereiche – soll baulich und freiräumlich qualitativ verdichtet und umgebaut werden. Änderungen des Flächenwidmungsplans stellen in diesem Bereich lediglich unwesentliche geringfügige Korrekturen der Grenzführung dar.

Raumbereich Rot: Nachverdichten im Bereich der gewidmeten Bauflächen

6 Raumbereich "Zwischenraum"

- (1) Flächen, die zwischen der grünen Linie und der roten Linie liegen, stellen in Bezug auf die Flächenwidmung einen Möglichkeitsraum für eventuelle zukünftige Bauflächen dar.
- Der Zwischenraum zwischen Grün und Rot ist nicht zu 100% in Baufläche umwandelbar. Im Grenzbereich sind Korrekturen notwendig, die auch den landschaftsräumlichen Themen Rechnung tragen.
 - Umwidmungen sollen nicht parzellenscharf erfolgen, sondern müssen sich aus der Logik des Siedlungskörpers und der Fernwirkung des Siedlungsrandes entwickeln.
 - Möglicherweise bedarf es einer Quartiersentwicklung mit Umlegung von Parzellen, sodass eine räumlich adäquate und gerechte Aufteilung von Freiflächen, Straßen und Bauflächen erfolgen kann.
 - Fachliche Unterstützung und Hilfestellung durch Fachbeirat und Land VlbG. Abt RPL
 - Jeder Einzelfall ist gesondert entsprechend der räumlichen Spezifika zu beurteilen. Aus einer Einzelfallentscheidung kann kein pauschaler Anspruch auf Umwidmung an einem anderen Ort abgeleitet werden.
- (2) Die Gemeinde prüft bei jeder Widmungsänderung und bei Anträgen auf Grundteilungen, ob Grundstückszuschnitte, Zusammenlegungen, Erschließung, Topografie etc. korrelieren und eine ortstypische, nachhaltige Bebauung entstehen kann.
- Bei Umwidmungen in Baufläche ist ein Prozentsatz von gemeinnützigen oder geförderten Wohnungen festzulegen. Ab 4 Wohneinheiten sollen zumindest 50% der Wohnnutzflächen (aufgerundet auf ganze Wohneinheiten und mindestens zwei Wohneinheiten) gemeinnützig oder als gefördert ausgeführt werden und durch die Gemeinde vergeben werden können. Ab mehr als 6 Wohneinheiten sind 100% der Wohnnutzflächen als gemeinnütziger oder geförderter Wohnbau (entsprechend der jeweils aktuellen Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Vorarlberg) umzusetzen. 25% dieser Wohnnutzflächen (aufgerundet auf ganze Wohneinheiten und mindestens zwei

Raumbereich Zwischenraum: Möglichkeitsraum für Freiraum und Bebauung

Sorgfältiges Abwägen der Möglichkeiten und deren Grenzen unter Berücksichtigung des RPG §§ 2 und 3; Absicherung mittels Vertragsraumordnung nach RPG § 38a

Wohneinheiten) sollen durch die Gemeinde vergeben werden können.

Ausnahme:

Für Generationenwohnen und familieninterne Lösungen, für Baugruppen und für genossenschaftliche Wohnformen sowie weitere innovative Wohnformen zur Schaffung ganzjährig genutzter Hauptwohnsitze gilt diese Regelung nicht.

- b. Bauliche und freiräumliche Vorgaben sind – wenn notwendig – zu bestimmen.
- c. Städtebauliche Verträge bzw. Vertragsraumordnung soll angewendet werden um die optimale bauliche Nutzung je nach Potentialgebiet zu sichern.
- d. Die Gemeinde kann, sofern notwendig, in diesem Raumbereich Vorbehaltsflächen ausweisen.
- e. Verkehrsflächen sind in geringem Ausmaß möglich. Diese sind bodensparend und dem Gelände entsprechend anzulegen
- f. Bei Umwidmung in Betriebsflächen ist ein Mindestmaß an Allgemeinnutzen (z.B. Arbeitsplatzdichte – Verhältnis Arbeitsplätze zu Fläche, besonderer Infrastrukturnutzen, etc.) darzustellen.

III. Freiraumentwicklung

7 Ausweisung Landwirtschaftliche Vorrangflächen

- (1) Die Marktgemeinde Bezau unterstützt die vom Amt der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Raumplanung empfohlene Ausweisung von Landwirtschaftlichen Vorrangflächen in ihrem Gemeindegebiet. Die Gebietsausweisungen werden von Land und der Marktgemeinde Bezau gemeinsam erarbeitet.
- (2) Landwirtschaftliche Vorrangflächen sind als Freifläche Freihaltegebiet (FF) zu widmen.
- (3) Bei aktiven Hofstellen und im räumlichen Naheverhältnis zur Hofstelle kann die Widmungskategorie Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) für landwirtschaftsbetriebliche Entwicklungen bestehen bleiben.
- (4) Aus- oder Teilaussiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben sind bei landwirtschaftlicher Notwendigkeit weiterhin möglich.
- (5) Bestehende Widmungen als Freifläche Sondergebiet, Verkehrsfläche oder Vorbehaltsfläche können erhalten bleiben.

Landwirtschaftliche Vorrangflächen werden von Land und Bezau gemeinsam erarbeitet.

8 Naturlandschaft und freiräumliche Infrastruktur

- (1) Erhalt und Pflege der Naturvielfalt. Insbesondere Grebauer Moos etc. Die Erlebbarkeit der natur- und kulturlandschaftlichen Qualitäten soll erhalten bleiben. Für die Fläche des Grebauer Moooses soll bis 2025 die Ausweisung als „Örtliches Schutzgebiet“ entsprechend § 29 (1) Vorarlberger Naturschutzgesetz diskutiert und geprüft werden.
- (2) Erhalt und Pflege von Vorsäßen für Landwirtschaft und Tourismus. Der Ausflugsort Sonderdach und das Vorsäß Schönenbach sind Ausflugsziele mit bäuerlich kulturellem Ursprung. Diese sollen genauso wie bäuerlich genutzte Vorsäße erhalten bleiben. Touristische und landwirtschaftliche Bauten, die dem Ort förderlich sind und unbedingt notwendig sind, sollen möglich sein, jedoch nicht an beliebigen Orten. Jeder einzelne Fall muss sorgfältig geprüft und betrachtet werden. Der Erhalt und die Pflege des Kulturguts und der Landschaft haben Priorität.
- (3) Erhalt und Pflege der Quellen. Wasser stellt eine wichtige Ressource dar, die es zu sichern gilt.
- (4) Entlang dem Dorfbach und dem Grebenbach und der Bregenzer Ach soll der bestehende gewässerbegleitende Baumbestand ergänzt und erhalten bleiben.
- (5) Erhalt und Aufforstung Wald
Der Wald hat Schutz- und Nutzfunktion zugleich. Er schützt vor Vermurung und Lawinen, ist Lebensraum für Tiere, bringt Nutzen für die Bauwirtschaft- und Energieversorgung und hat Erholungsfunktion für die Menschen. Dies soll ausgewogen erhalten und gepflegt werden.
- (6) Verzahnung von Landschaft und Siedlungsraum
Die Talsohle und die flankierenden Berghänge bilden punktuell durchgängige Grünraumkorridore, die zu erhalten sind.
- (7) Sport- und Freizeitnutzungen regional abstimmen und ausreichend Flächen sichern. Der Standort an der Bregenzer Ach scheint ideal für den zukünftigen Ausbau von Sport- und Freizeitnutzungen. Diese Flächen sollen als Vorbehaltsfläche gesichert werden.

Grebauer Moos schützen

Vorsäße regional und im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Alpwiesen betrachten

Quellwasser sichern

Pflege Fließgewässer

Pflege und Erhalt der Waldflächen

Grünkorridore und Verzahnung erhalten

Regionales Freizeitgebiet an der Ach sichern

9 Sicherung von Freiflächen im Siedlungsgebiet

- (1) Landwirtschaftsbetriebe sind mit dem Siedlungsraum verzahnt. Die Hofstellen entlang der Straße in Mittlere und Obere, im Zentrum und entlang der Viehgasse sind für Bezau typisch. Diese sollen erhalten bleiben. Nutzungskonflikte gilt es bei Widmungsänderungen und im Bauverfahren zu berücksichtigen und möglichst zu vermeiden.
- (2) Siedlungsrelevante Freiräume sollen der Vielfalt von gesellschaftlichen Bedürfnissen gerecht gestaltet und öffentlich nutzbar sein. Ein Freiraumkonzept soll erarbeitet werden.

**Landwirtschaftsbetriebe
im Siedlungsgebiet
erhalten**

**Freiraumkonzept
erarbeiten**

IV. Siedlungsentwicklung

10 Regionale Einrichtungen und Zentralörtlichkeit erhalten

<p>(1) Bezau hat regionale Bedeutung für Mittel- und Hinterwald. Hier sind seit jeher regionale Infrastrukturen und Funktionen angesiedelt, die von Menschen aus den umliegenden Gemeinden mitgenutzt werden. Diese zentralräumliche Rolle bringt Vorteile mit sich, aber auch Pflichten. Bezau stellt für diese Einrichtungen die regionale Erreichbarkeit (u.a. durch den öffentlichen Personennahverkehr, Radwege und Straßen), aber auch eine gewisse regionale Identität sicher. Im Gegenzug profitiert Bezau von Kaufkraft aus der Region, Belebung der öffentlichen Räume und Bereicherung durch Einflüsse von Außerhalb.</p>	<p>Zentralörtlichkeit bringt Vorteile aber auch Verpflichtungen mit sich</p>
<p>(2) Beispiele von regionalen Einrichtungen, die es gilt, in den kommunalen Entscheidungen mit dem Fokus auf regionale Bedeutung speziell zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Schulen, insbesondere jene mit regionaler Bedeutung b. Musikschule Bregenzerwald c. Kleinkindbetreuung im Haus Mitand (Bezau, Mellau, Reuthe) d. Sozialzentrum Bezau-Mellau-Reuthe mit Essen auf Rädern e. Mobilität Hilfsdienste, Verein gemeinsam mit Reuthe f. Krankenpflegeverein gemeinsam mit Reuthe g. Betreubares eigenständiges Wohnen im Hus Mitand (Bezau, Mellau, Reuthe) h. Bezirksgericht i. Einkaufsmeile j. Markt k. Sonderdachbahn l. Busplatz mit regionalem Umstiegspunkt und Bahnhof Wälderbähnle m. Gasthäuser n. Vinzenzheim mit Flüchtlingshilfe der Caritas o. Lebenshilfe Wohnheim p. Ärztliche Versorgung und Apotheke q. Freibad r. Heimatmuseum Bezau s. Sportanlagen am Greben und an der Ach t. Dorfrundgang Bezau-Reuthe im Rahmen von Umgang Bregenzerwald u. Kloster/ Bildungshaus v. Sicherheitszentrum mit Polizei, Bergrettung, Feuerwehr und öffentlichen Räumlichkeiten 	

11 Durchmischte Siedlungsstruktur stärken

<p>(1) Bezeichnend für Bezau ist die Durchmischung von Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen. Die Verzahnung von Gebäuden und Feldern ist im Ortsgefüge ablesbar. Im Zentrum und den einzelnen Weilern findet Mischnutzung statt. Die Nutzungen sollen weiterhin im Ort diversifiziert angesiedelt sein.</p>	<p>Durchmischte Nutzungsstruktur fördern und fordern</p>
<p>(2) Erdgeschosszonen mit Geschäfts-, Büro- oder betrieblicher Nutzung sollen im Kontext mit dem angrenzenden öffentlichen Raum entwickelt</p>	<p>Funktionale Synergien ermöglichen</p>

werden. Ebenso sollen Synergien durch Bündelung von Besucherstellplätze, Fahrradstellplätze etc. geprüft werden.

- (3) Nutzungskonflikte gilt es bei Widmungsänderungen und im Bauverfahren zu berücksichtigen und möglichst zu vermeiden.

Nutzungskonflikte vermeiden

12 Öffentlicher Raum für Menschen gestalten

- (1) Der öffentliche Raum, Straßen, Wege und Plätze und auch öffentliche Gebäude sollen gut erreichbar sein, miteinander vernetzt und energieautark bzw. ohne CO₂-Ausstoß funktionieren.
- (2) Der öffentliche Raum gewinnt durch Nachverdichtung und durch die veränderte Gesellschaftsstruktur zunehmend an Bedeutung. Er soll nicht nur für das Auto, sondern vor allem den Menschen als so genanntes „Dorfparterre“ als eine Art „öffentlicher Salon“ zur Verfügung stehen.
- (3) Qualitätsvolle Gestaltung, Umsetzung und Lesbarkeit dieser Bereiche und Gebäude sind der Gemeinde ein besonderes Anliegen. Sie fungiert als Vorbild für die privaten Baubelange, sowohl freiräumlich und baulich, als auch ökologisch.

Energieautarkie im öffentlichen Bereich

Mehr öffentlichen Raum generieren

Qualitätsvolle Gestaltung mit Vorbildwirkung

13 Ortsbild erhalten und gestalten

- (1) Das Ortsbild von Bezau ist prägend. Der Dorfkern rund um den Kirchturm St. Jodok mit Dorfbach, Ellenbogen und Wilbinger sind historische Ortsteile. Entlang der Hangkante bis Obere reihen sich entlang der Viehgasse viele Bauernhäuser. Durch die Anbindung an die Bregenzerwald Landesstraße in den 1970er Jahre entstand die Siedlung Pelzrain. Straßenbegleitende Bebauungen und Ortskerne ergeben ein spannungsvolles Orts- und Landschaftsbild. Einer Maschenstruktur ähnlich sind landwirtschaftlich genutzte Felder durch straßenbegleitende Gebäudereihen gesäumt. In Kreuzungsbereichen und am Hang wird die Siedlung flächiger. Die inselartigen Felder in den Talflächen sollen auch weiterhin erhalten bleiben. Die Dorfentwicklung verdichtet sich weiterhin entlang der bestehenden Netzstruktur.
- (2) Erhaltenswerte Ensembles gilt es maßvoll weiter zu entwickeln. Die Sichtbezüge von und in die Landschaft, die Setzung der Gebäude zueinander sollen die besondere Charakteristik erhalten und stärken. Ellenbogen, das Dorfzentrum, die Viehgasse und rund um den Bahnhof sind historisch gewachsene Orte, die Identität stiften und die es zu gestalten und erhalten gilt.
- (3) Einzelne Gebäude sind Zeitzeugen. Viele stehen nicht unter Denkmalschutz, haben für die Identität und Orientierung im Ortsbild jedoch eine bedeutende Rolle. Eine Inventarisierung dieser Bauten und auch Ensembles wären wichtig. Damit könnten einige bedeutende Bauten eventuell vor dem Abbruch bewahrt werden und die siedlungstypische Struktur erhalten bleiben. Einzelne Erfassungen sind im Zielplan bereits dargestellt. Diese betreffen jene Ensembles und Gebäude, die im Bundesdenkmalamt als geschützte oder derzeit in Prüfung auf Schutz gelistet sind.

Dorfidentität durch entsprechende Bauten und Freiräume erhalten und weiter entwickeln

Besonderen Augenmerk auf historisch gewachsene Orte

Das Ortsbild prägende Gebäude und Ensembles inventarisieren und publizieren

14 Grundsätze der baulichen Entwicklung

- (1) Siedlungsentwicklung soll primär innerhalb des roten Raumbereichs, auf bereits als Baufläche gewidmeten Grundstücken stattfinden

Bauflächen nutzen

- | | |
|--|--|
| <p>(2) Den örtlichen Charakter gilt es zu erhalten. Bauliche Nachverdichtungen soll sich in der Dimension und Typus an den ortstypischen Bauvolumina und den örtlichen Gegebenheiten orientieren.</p> <p>(3) Die punktuelle Bebauung entlang der Hauptstraßenzüge erlauben eine Verzahnung mit dem Landschaftsraum. Einzelne durchgängige Grünkorridore im Bereich Wilbinger und Pelzrain unterstreichen diese Wechselwirkung, die es auch bei Verdichtung zu erhalten gilt.</p> <p>(4) Gebäude und zugehörige Außenraumanlagen sollen präzise in Bezug auf die angrenzende Umgebung gesetzt werden. Sichtbezüge aus dem öffentlichen Raum, der Straße und auch die Fernwirkung aus der offenen Landschaft gilt es zu berücksichtigen.</p> | <p>Örtlichen Charakter stärken</p> <p>Verzahnung von Landschaft und Siedlung</p> <p>Präzise Fügung des Gebäudes in die Umgebung</p> |
| <p>(5) Baukultur hat in der Marktgemeinde Bezau einen hohen Stellenwert. Um qualitätsvolle Architektur in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild zu erzielen, wurde ein Gestaltungsbeirat eingerichtet. Der Gestaltungsbeirat berät die Marktgemeinde Bezau in der Beurteilung einzelner Bauvorhaben und zur Siedlungsentwicklung im Allgemeinen.</p> | <p>Baukultur hat hohen Stellenwert</p> |
| <p>(6) Umwidmungen in Baufläche in den Raumbereichen Rot und Zwischenraum erfordern eine sorgfältige fachliche Prüfung; eventuell auch eine Quartiersentwicklung mit privatrechtlichen Vereinbarungen und Vertragsraumordnung. Die Vorgehensweise in Bezug auf grundverkehrliche, baurechtliche und raumplanerische Rahmenbedingungen sollen mit dem Gestaltungsbeirat diskutiert werden.</p> | <p>Planungskontinuität von Widmung bis Einreichung</p> |
| <p>(7) Die Ausweisung von Verdichtungszone wurde diskutiert und als nicht zielführend für die nächsten 10-15 Jahre gesehen. Im Dorfzentrum, Ellenbogen und entlang der Viehgasse weist die dörfliche Struktur aufgrund der Kleinheit einzelner Parzellen und der mächtigen Bregenzerwälder Dorf- und Bauernhäuser bereits eine historisch gewachsene hohe Baunutzungsdichte mit herausragender städtebaulicher Qualität auf. Diese wird im Sinne der Dorfkernentwicklung erhalten und weiterentwickelt. Weitere Dorfkern mit hoher Dichte zu etablieren erscheint für die nächsten 10-15 Jahre nicht probat.</p> | <p>Nachverdichtung dem individuellen Ortstypus entsprechend anpassen</p> |
| <p>(8) Nachverdichtung baulicher Art erfordert ein Umdenken in Bezug auf zugehörige Freiräume. Parkierung und Spielplätze sollen gebündelt, idealerweise mit Fuß/Radwegen vernetzt sein. Bei zunehmender Dichte braucht es auch ein ausreichendes Angebot an zugehörigen Freiflächen. Die Gemeinde bemüht sich Sammelgaragen und Kinderspielplätze öffentlich anzubieten. Je nach Standort und Objektgröße können Bauherren mittels entsprechender Abgaben teilweise auf die Errichtung von Stellplätzen oder Kinderspielplätzen verzichten. Dies trägt zu leistbarem Wohnraum bei.</p> | <p>Wohnungsbezogene Infrastrukturen bündeln</p> |
| <p>(9) Wohnraum ist kostbar geworden. Leerstände und mindergenutzte Gebäude sollen revitalisiert werden. Neubauten sollen vornehmlich der ansässigen Bevölkerung zur Verfügung stehen. Hauptwohnsitze sollen gesichert werden.</p> | <p>Hauptwohnsitze sichern und schaffen</p> |
| <p>(10) Gebäude und zugehörige Freiräume sollen nachhaltig und möglichst klimaneutral entwickelt werden. Generell ist darauf zu achten, dass nur notwendige Flächen versiegelt werden. Bepflanzungen, insbesondere große heimische Laubbäume, tragen zu einer positiven CO2 Bilanz bei. In den Baueingaben sollen deshalb neben dem Gebäude auch die Außenflächen mit Belägen, Rasenflächen, Bäume, Versickerungsflächen und Bepflanzungen dargestellt werden. (siehe Gemeinderichtlinie Bau und Energie)</p> | <p>Bodenversiegelung und klimaneutrales Bauen in Baueingabe beschreiben und darstellen</p> |

15 Ortsbauliche Potentialgebiete entwickeln

<p>(1) Quartiersentwicklung mit Fokus auf Wohnnutzung Ein Quartier wird durch die Bewohner, die Eigentümer und durch die Gemeinde mitbestimmt. Neben dem privaten Wohn/Arbeitsbereich sind auch Privatstraßen, halböffentliche Gemeinschaftsplätze und der öffentliche Raum wie die Straßen, Wege, Schule etc. Teile eines Quartiers. Um dies zu erreichen, ist die Betrachtung eines Einzelgrundstückes nicht zielführend. Durch Umlegen und Zusammenlegen von Flächen wird erst ein Mehrwert generiert und eine generationengerechte Verteilung möglich. Alle sind gefordert. Gemeinsam soll ein Planungsprozess gestartet werden, der eine gute Nachbarschaft sicherstellt. Folgende drei Gebiete bilden für die nächsten 10 Jahre Potentialflächen, die vornehmlich Wohn- und Lebensraum für Bezauser*innen bieten sollen</p>	<p>Quartiersentwicklung Signatur: qe</p>
<ul style="list-style-type: none">a. Unterdorf – kurzfristige Entwicklung möglichb. Am Stein – kurz bis mittelfristige Entwicklung möglichc. Obere – große bestehende Bauflächenreserve	
<p>(2) Geschäfts- und Betriebsentwicklung Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und der baulichen Körnung sind außerhalb des Zentrums folgende Potentialflächen für mittelgroße und Großbetriebe möglich. Es gilt darauf zu achten, dass im Falle einer Umwidmung zumindest die Erdgeschoßzonen für betriebliche und gewerbliche Nutzungen langfristig gesichert werden. Die Zonen sind jeweils mit einer Signatur im Zielplan markiert.</p>	<p>Betriebsentwicklung auf den Ort abgestimmt</p>
<p>Klein- und Mittlere Betriebe (Signatur: kmu)</p> <ul style="list-style-type: none">a. Pelzrain Nord – Nachverdichtung bestehender Häuserreihe aus den 1970er Jahreb. Ellenbogen West	<p>Signatur: kmu</p>
<p>Großbetriebe (Signatur: gb)</p> <ul style="list-style-type: none">a. Bizauer Straße – Ergänzung bestehendes Betriebsgebiet Richtung Norden und Süden für große Betriebeb. Ortseinfahrt Wilbinger und an der Ach für große Betriebe	<p>Signatur: gb</p>

V. Infrastrukturentwicklung

16 Gemeinbedarfseinrichtungen

- (1) Gemeinbedarfseinrichtungen sind alle Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Im Fall von Bezau zählen dazu alle Einrichtungen mit regionaler und zentralörtlicher Bedeutung (siehe IV.10). Außerdem auch Einrichtungen, die vor allem der Gemeindebevölkerung zugutekommen. Diese Einrichtungen gilt es, in speziellem Maße zu berücksichtigen und eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit sicherzustellen.
- (2) Neben den oben erwähnten regional bedeutsamen Einrichtungen, umfasst das in Bezau beispielhaft folgende Einrichtungen:
 - a. Spielplätze
 - b. Dr. Jodok Stülz Bibliothek im Erdgeschoss der Mittelschule
 - c. Eltern-Kind-Zentrum, La-Le-Lu Verein
 - d. Turnsaal
 - e. Spielgruppe im Hus Mitandand
 - f. Kindergarten mit Mittagsbetreuung (gemeinsam mit Volksschule)
 - g. Volksschule Bezau und Mittelschule mit Mittagsbetreuung und Schülerbetreuung außerhalb der Unterrichtszeiten
 - h. Alle Vereine in Bezau mit allfälligen Vereinslokalen
 - i. Bezegg-Saal in der Mittelschule
- (3) Eine spezielle Rolle kommt dem gemeinnützigen Wohnbau zu. In Bezau gibt es mit dem Hus Mitandand eine erste Einrichtung, die allerdings auf betreubares Wohnen von älteren Menschen abzielt. Die Schaffung von dezentralen, gemeinnützigen Wohnmöglichkeiten ist ein Ziel für die Zukunft; möglichst in Anteilen an Mehrfamilienbauten (vgl. II.4, II.6).

**Gemeinbedarfs-
einrichtungen
erhalten**

**Gemeinnütziger
Wohnbau in
Mehrfamilienhäuser**

17 Mobilität

- (1) Öffentlicher Verkehr, Fahrradverkehr und zu Fuß gehen sollen mehr Priorität bekommen. Der motorisierte Individualverkehr soll ebenfalls berücksichtigt werden. Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer*innen steht im Vordergrund
- (2) Bezau ist vom Durchzugsverkehr verschont geblieben. Die derzeitige Verkehrsbelastung ist demnach hausgemachter Ziel- und Quellverkehr.
- (3) Im Ortsgebiet soll der motorisierte Verkehr langsamer werden. Speziell an neuralgischen Punkten sollten weitere Geschwindigkeitsbeschränkungen erlassen werden.
- (4) Der ruhende Verkehr für Private soll in gebäudeintegrierten Garagen erfolgen. Oberirdische Stellplätze sollen vorwiegend für Besucher*innen zur Verfügung stehen. Im Zentrum sollen Sammelgaragen entwickelt werden.
- (5) Das Spazier- und Fußwegenetz in Bezau ist besonders attraktiv. Historische Wegverbindungen wie der Sennereiweg, die Viehgasse und viele weitere dienen nicht nur der Erholung und dem Tourismus. Sie werden auch als Schulweg genutzt.
- (6) Wege sollen in Kombination mit Radverkehr viele Freizeiteinrichtungen, Schulen Kindergarten, Spielplätze und die Bushaltestellen möglichst frei von motorisiertem Individualverkehr untereinander verbinden und in die Wanderwege übergehen

**ÖV, Radfahren
und zu Fuß gehen
priorisieren**

**Geschwindigkeit
minimieren**

**Parkierung
bündeln**

**Wegenetz
attraktivieren**

**MIV freie Vorplätze
bei Schulen und KIGA**

<p>(7) Infrastrukturen vorsehen Für Infrastrukturen sind ausreichend Flächen zu sichern</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Attraktive Bushaltestellen mit Fahrradabstellplatz b. (E-)Bike Infrastruktur mit Ladestationen und überdachten Abstellanlagen nahe der ÖV Stationen und Schulen, Kultur-, Freizeit- Sporteinrichtungen c. Wegweiser mit Zeit- und Wegangaben 	<p>Flächen für Infrastruktur sichern</p>
<p>(8) Die historischen Wegführungen und ergänzende Lückenschlüsse sind noch nicht vollständig erfasst. Ein Wegenetzkonzept soll erarbeitet werden.</p>	<p>Wegenetz Konzept erarbeiten</p>
<p>18 Energie</p>	
<p>(1) Energieversorgung durch Fernwärme ausbauen. (Signatur eV) Flächenbedarf für Erweiterung des Heizkraftwerks angrenzend zum Bestand sichern (Vorbehaltsfläche für Energiewirtschaft)</p>	<p>Flächen für Heizkraftwerk sichern</p>
<p>(2) Ressourcenschonende Energiegewinnung forcieren. Photovoltaik und Solaranlagen auf allen gemeindeeigenen und öffentlichen Objekten prüfen und umsetzen und generell auf allen privaten Gebäuden mit geeigneten Dachflächen sowie auf den großen Betriebsdächern in Wilbinger und Bizauer Straße forcieren. Bei allen Maßnahmen ist das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.</p>	<p>PV und Solar-Anlagen forcieren</p>
<p>(3) Über Förderungen und Empfehlungen (z.B. Gemeinderichtlinie Bau und Energie) gezielt informieren und weitere Maßnahmen initiieren.</p>	<p>Informieren, Fördern</p>
<p>(4) Erfassung der Heizsysteme in allen Bestandsbauten im Gemeindegebiet und zielgerichtete „Raus aus Öl“-Strategie verfolgen. Ableitung von fördernden Maßnahmen, Strategien und Monitoringinstrumenten für den konsequenten Umstieg auf erneuerbare Energieträger (z.B. Erneuerbare Energiegemeinschaften prüfen, initiieren und forcieren, Weitere Möglichkeiten der Energiegewinnung (Kleinwasserkraftwerke, gemeinschaftliche Biogasanlagen) prüfen und, sofern sinnvoll, umsetzen)</p>	<p>Raus aus Öl - Strategie</p>
<p>(5) Bei allen Neuwidmungen und bei allen Bauverfahren Berücksichtigung des Platzbedarfes für ggf. notwendige Trafo-Stationen.</p>	<p>Platz für Trafo-Stationen schaffen</p>

VI. Bodenmaßnahmen

19 Aktive Bodenpolitik

- (1) Zur Verfolgung aktiver Bodenpolitik hat die Marktgemeinde Bezau die Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft Bezau eGen (kurz: PSG) gegründet. Zweck der Genossenschaft ist die nachhaltige und langfristige Evaluierung, Sicherstellung, Bevorratung und der Einkauf von Liegenschaften, welche die Entwicklung der Marktgemeinde Bezau unterstützen und für die gewerbliche und touristische Entwicklung der Gemeinde sowie für Wohnbauzwecke und für die strategisch relevante ortsräumliche Entwicklung der Gemeinde als sinnvoll erachtet werden. Als Grundlage dieser Entscheidungen dient das den Mitgliedern bekannte Gemeindeentwicklungskonzept Bezau in der jeweiligen gültigen Fassung und das Gemeinwohl der Gemeinde Bezau.
- (2) Die Marktgemeinde Bezau und/oder die PSG versuchen Grundstücke zu erwerben und diese möglichst nur im Baurecht weiter zu geben, sodass langfristig mitbestimmt werden kann. Veräußerungen müssen einen begründbaren Mehrwert für das Gemeinwohl bringen.
- (3) Die Marktgemeinde Bezau befürwortet die Implementierung eines Bodenfonds durch die VlbG. Landesregierung und bringt sich aktiv in die Debatte ein.
- (4) Die Marktgemeinde Bezau prüft, ob gemeindeeigene Wohnungen für Bezau praktikabel sind. Es soll gemeindeeigener Wohnraum geschaffen werden, der langfristig vermietet oder in Baurecht vergeben wird. Mögliche Gesellschaftsformen oder Genossenschaftsmodelle werden parallel dazu eruiert.

Allmeinde

Baurechtsvergabe

Bodenfonds

Gemeindeeigener Wohnraum

20 Flächenwidmungsplanung und Vertragsraumordnung

- (1) Grundsätzlich ist der nicht bebaute Raum die Ausgangslage für Widmungsänderungen. Bauland kann nur neu gewidmet werden, wenn Bedarf besteht. Der Freiraum ist die natürliche Lebensgrundlage, der im Zweifelsfall immer Vorrang hat und unwiederbringlich ist.
- (2) Die Marktgemeinde Bezau prüft bei jeder Widmungsänderung und bei Anträgen auf Grundteilungen, ob Grundstückszuschnitte, Zusammenlegungen, Erschließung, Topografie etc. korrelieren und eine nachhaltige Bebauung entstehen kann. Dies bildet die Grundlage für weitere Bearbeitungen wie ggf. Quartiersentwicklungen, Bebauungspläne, Baugrundlagenbestimmungen usw.
- (3) Vorbehaltsfläche Gemeinnütziger Wohnbau oder geförderter Wohnbau: Spätestens bei Umwidmungen wird mittels Vorbehaltsfläche ein Anteil an Flächen für gemeinnützigen oder geförderten Wohnbau festgelegt. Weitere Regelungen in Abstimmung mit Punkt 6 (2) a.
- (4) Zur Sicherung der widmungskonformen Nutzung, zur Deckung des örtlichen Bedarfs für den Gemeinbedarf und für Wohnen sowie für Infrastrukturmaßnahmen vereinbart die Gemeinde gemäß RPG §38a mit Eigentümern private Maßnahmen, sofern dies notwendig erscheint.
- (5) Neuwidmungen in Baufläche und Sonderfläche gelten bei Ersichtlichmachung der Befristung sowie einer Folgewidmung für sieben Jahre. Bei Umwidmungen in Baufläche ab 150m² werden mit dem Eigentümer privatrechtliche Maßnahmen gemäß RPG §38a vereinbart.

Boden ist nicht vermehrbar

Grundstückszuschnitte und Bebauung insgesamt betrachten

Vorbehaltsfläche für Gemeinnützigen oder geförderten Wohnbau

Sicherung der widmungskonformen Nutzung

Vertragsraumordnung für Umwidmung ab 150m²

VII. Schlussbestimmungen

21 Inkrafttreten

Anmerkung: Pkt VII.21 wird mit den erforderlichen Daten nach Beschluss ergänzt.

- (1) Beschlussfassung Entwurf REP - Die Gemeindevertretung Marktgemeinde Bezau hat in ihrer Sitzung vom **XX** den Entwurf einer Verordnung über die Änderung des räumlichen Entwicklungsplanes der Marktgemeinde Bezau gemäß § 11b Abs. 1 Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 i.d.g.F., beschlossen.
- (2) Veröffentlichung Entwurf REP vom **xx.xx.2022 bis xx.xx.2022**
Der beschlossene Entwurf des REP inkl. Erläuterungsbericht ist gemäß §11 (3) VlbG. RPG i.d.g.F. mindestens vier Wochen auf dem Veröffentlichungsportal im Internet zu veröffentlichen. Während der Zeit der Veröffentlichung kann jede*r Gemeindegänger*in oder Eigentümer*in von Grundstücken, auf die sich der räumliche Entwicklungsplan bezieht, zum Entwurf schriftlich Änderungsvorschläge erstatten. Eingelangte Änderungsvorschläge und Äußerungen sind der Gemeindevertretung vor der Beschlussfassung über den räumlichen Entwicklungsplan zur Kenntnis zu bringen.
- (3) Beschlussfassung REP - Räumlicher Entwicklungsplan der Marktgemeinde Bezau durch die Gemeindevertretung, **am xx.xx2022 mit der Zahl Glxx.xx7xx**

Bürgermeister Hubert Graf

Genehmigung Landesregierung

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

etc.	et cetera
BB	Baufläche Betriebsgebiet
BM	Baufläche Mischgebiet
BW	Baufläche Wohngebiet
FF	Freifläche Freihaltegebiet
FL	Freifläche Landwirtschaftsgebiet
FS	Freifläche Sondergebiet
FWP	Flächenwidmungsplan
ggf.	gegebenenfalls
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
KIGA	Kindergarten
KMU	Kleines oder mittleres Unternehmen
MIV	motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
REP	Räumlicher Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
VlbG.	Vorarlberg(er)
z.B.	zum Beispiel

Richtlinien und Verordnungen

1. Mission ZeroV
klimaneutrale Marktgemeinde Bezau, Beschluss vom 21.12.2020
2. Gemeinderichtlinie Bau und Energie; Beschluss vom 20.12.2021
3. Beschluss vom 04.07.2022 für privatrechtliche Maßnahmen
gemäß RPG §38a ab 150 m²

REP Pläne gem. I.1 (2)