

Marktgemeinde Bezau

Räumlicher Entwicklungsplan

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

Verordnung

I. Allgemeine Bestimmungen und Leitziele

1 Geltungsbereich und Bestandteile

- (1) Der Räumliche Entwicklungsplan gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Bezau.
- (2) Diese Verordnung besteht aus folgenden Text- und Planstücken als integrierende Bestandteile:
 - a. Anlage 1: REP Verordnung Zielplan Marktgemeinde Bezau 1:5000 auf Plangröße 841*594 mm, Dat. 30.5.2023 mit den Darstellungen im Hauptsiedlungsraum (Plan 1 von 2)
 - b. Anlage 2: REP Verordnung Zielplan Marktgemeinde Bezau M 1:12500 auf Plangröße 1420*570 mm, Dat. 30.5.2023 mit den Darstellungen für das gesamte Gemeindegebiet (Plan 2 von 2)
 - c. dieser Verordnungstext
- (3) Entsprechend dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz (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 gemäß RPG § 3 für das gesamte Gemeindegebiet den räumlichen Entwicklungsplan zu berücksichtigen.
- (4) 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. Die Umsetzung der Maßnahmen darf die längerfristigen Ziele nicht verunmöglichen.

2 Vision und Leitziele zur Gemeindeentwicklung

- (1) „Bezau 2050“ ist ein lebenswertes, regionales Zentrum für Bewohner*innen und Besucher*innen im Bregenzerwald. Wirtschaften und Wert schöpfen, von der Urproduktion bis zur Digitalisierung, ist in Bezau möglich. Für Familien, junge und alte Menschen bietet Bezau entsprechende Infrastrukturen und Entfaltungsräume. Es ist ein attraktives Dorf, das in eine intakte Kultur- und Naturlandschaft eingebettet ist, so schön wie ein Postkartenmotiv.
- (2) Leitziele für die räumliche Entwicklung sind:
 - a. Gleichwertigkeit von Freiraum und Gebäudefläche:
Der Siedlungsraum und die unbebaubare Landschaft sind in Bezug auf die räumliche Entwicklung als gleichwertige Flächen zu behandeln. Ein Gebäude und der umgebende Freiraum sind für die Dorfentwicklung gleichbedeutend und sorgfältig gestaltet. Die Gebäudekörnung nimmt Bezug auf den örtlichen Kontext und den vorherrschenden Gebäudetypus. Nachnutzung von Leerstand soll vor Neubau oder Neuwidmung von Bauflächen erfolgen.

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

**Siedlung
und Mobilität
aufeinander
abgestimmt;
Bauen für
Generationen**

- b. Wohn- und Arbeitsraum für Generationen:
Gebäude sind für viele Generationen und auf vielfältige Nutzungen ausgerichtet. Sie sind in Infrastrukturen wie z.B. Breitband, Fernwärme, Wegenetz, Spielplätze eingebunden. Die Gemeinde unterstützt Bezauer*innen einen Haushalt begründen zu können. Die Gemeinde ist selbst Akteurin im Wohnungsmarkt und gestaltet so mit.
- c. Boden fair teilen und verteilen:
Der Umgang mit Grund und Boden ist eine Verteilungsfrage. Die Gemeinde schafft durch aktive Bodenpolitik und raumplanerische Instrumente einen fairen Ausgleich.
- d. CO2 reduzierte Mobilität:
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.
- e. Natur- und Freiraum:
Die Natur und der Freiraum bleiben erhalten und werden in der Qualität gestärkt.
- f. Landwirtschaft:
Flächen für die landwirtschaftliche Produktion bilden die Lebensgrundlage und bleiben erhalten. Sie sind für das Orts- und Landschaftsbild von Bezau prägend. Naturvielfalt und Naturschutz fließen in alle Entscheidungen mit ein. Bauernhöfe, Vorsäbe und weitere landwirtschaftliche Gebäude ergeben ein einheitliches Landschaftsbild. 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-Landwirtschaft.
- g. Infrastruktur:
Infrastrukturen werden generationengerecht entwickelt. Leistbarkeit, Erreichbarkeit und Nachhaltigkeit sind im Einklang.
- h. Öffentlicher Raum:
Der öffentliche Raum erhält besonderes Augenmerk. Er lädt zum Verweilen ein und ist zu Fuß oder per Rad erreichbar. Die Gemeinde sichert Flächen für regionales Bildungs- und Freizeitangebot und öffentliche Infrastrukturen.
- i. Wirtschaft:
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. Entwicklungspotentiale für Gewerbegebiete, aber auch Wohngebiete, sind gemeinsam mit den Nachbargemeinden erhoben und gesichert. 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.

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

**Bezau lebt
mit und von
der Kulturlandschaft
und der Natur.**

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

- j. Insbesondere folgende Zukunftsthemen rechtzeitig thematisieren:
Klimaschutz, Senkung der Emissionen und erneuerbare Energie, Digitalisierung, gemeindeeigenen Wasserquellen

3 Berücksichtigung der gesellschaftlichen Vielfalt

- (1) Partizipation und Teilhabe in Raumentwicklungsprozessen
Es gilt die gesellschaftliche Vielfalt und deren Bedürfnisse bei der Gestaltung des gemeinsamen Lebensraums zu berücksichtigen. Ziel ist, die Voraussetzungen für eine partizipative Teilhabe und Integration der Bewohner*innen und Nutzer*innen zu schaffen.
- (2) Öffentlicher Begegnungsraum schaffen
Gemeinschaft braucht Begegnung. Begegnung braucht entsprechende Orte im öffentlichen Raum. Für das Begegnen sichert sich die Marktgemeinde 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 zwischen der grünen Linie und der Gemeindegrenze liegen und mit grüner Linie umschlossene Inseln innerhalb der roten Linie können bei zukünftiger Widmungsänderung nur folgende Widmungskategorien gemäß dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) aufweisen:
 - a. RPG §18 Freiflächen
 - b. RPG §19 Verkehrsflächen
 - c. RPG §20 Vorbehaltsflächen
- (2) Die bestehenden Freiflächen werden in diesem Raumbereich neu geordnet. Bestehende Bauerwartungsflächen und Bauflächen sind davon nicht betroffen. Bis Ende 2024 soll der Flächenwidmungsplan (FWP) wie folgt geändert werden:
 - a. Alle derzeit unbebauten, als Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) gewidmete Flächen werden in Freifläche Freihaltegebiet (FF) umgewidmet.
 - b. Aktive Hofstellen:
Aktive Hofstellen bleiben als Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) erhalten bzw. werden als Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) gewidmet.
 - c. Landwirtschaftliche Nebengebäude:
Landwirtschaftlich notwendige Gebäude, die nicht im Hofstellenbereich liegen z.B. Vorsäbe, Nebengebäude, Ställe, Alpen, Geräteschuppen etc. sind als Freifläche Sondergebiet (FS) mit entsprechender Nutzung oder als Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) im Flächenwidmungsplan (FWP) auszuweisen.
 - d. Nicht aktive Hofstellen:
Nicht aktive Hofstellen sind bestehende Gebäude mit Wohnnutzung inkl. Nebengebäude (also ohne Landwirtschaft).

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

Bis Ende 2024: Änderung FWP von bestehenden FL Flächen

Diese bleiben als Bestand. Keinesfalls ist eine Widmung als Baufläche auszuweisen.

(3) Hofstellenbereiche

Gebäude und Bauwerke in der grünen Zone sind so genannte Hofstellenbereiche (s. Zielplan). Darin erfasst sind alle Gebäude und Bauwerke mit mehr als 25m² oberirdisch überbauter Fläche (ÜBF), die gem. der Baubemessungsverordnung eruiert wird. Diese sind mit einem entsprechenden Entwicklungsradius bzw. Abstand zur FF Widmung versehen. Der Abstand bzw. Radius zur Gebäudeflucht betrifft sämtliche bestehende Bauwerke und Gebäude bzw. Gebäudeteile ab einer absoluten Gebäudehöhe von 1,80 m, gemessen vom tiefsten Punkt der an den Bauteil angrenzenden bestehenden Geländeoberkante.

Folgende Abstände bzw. Radien sind maßgebend:

a. Aktive Hofstellen:

Generell beträgt der Abstand bzw. Radius zur Gebäudeflucht 15,0 m. Einzelne Hofstellen weisen aufgrund der Anordnung mehrerer Gebäude geringfügige Abweichungen auf. (s. Zielplan). Dieses Maß gilt nur auf Flächen die im eigenen Eigentum sind. Die Begrenzung endet jedenfalls an der nicht eigenen Nachbarsgrenze.

b. Landwirtschaftliche Nebengebäude:

Für landwirtschaftliche Gebäude, die nicht im Hofstellenbereich liegen z.B. Vorsäbe, Nebengebäude, Ställe, Alpen, Geräteschuppen etc. beträgt der Abstand bzw. Radius zur Gebäudeflucht 5,0 m. Dieses Maß gilt nur auf Flächen die im eigenen Eigentum bzw. Gemeinschaftsflächen sind. Die Begrenzung endet jedenfalls an der nicht eigenen Nachbarsgrenze.

c. Nicht aktive Hofstellen:

Generell beträgt der Abstand bzw. Radius für Gebäude inkl. Nebengebäuden, die vorwiegend dem Wohnen dienen, 5,0 m zur Gebäudeflucht. Bauliche Maßnahmen sind unter den gemäß RPG §58 genannten Voraussetzungen möglich. Diese dürfen über den Abstand bzw. Radius reichen. Dies erfordert gegebenenfalls eine Änderung des Flächenwidmungsplans entsprechend dem Pkt. II. 4 (2) d.

(4) Für standortverträgliche Zwecke sowie für die Land- und Forstwirtschaft sind in diesem Raumbereich folgende Änderungen der Widmung möglich:

a. Sofern die wirtschaftliche und örtliche Notwendigkeit gegeben ist, ökologisch und aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes keine Beeinträchtigung entsteht, kann eine räumlich geeignete Fläche von Freifläche Freihaltegebiet (FF) in Freifläche Landwirtschaftsgebiet (FL) bzw. Freifläche Sondergebiet (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.

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

Hofstellenbereiche

Entwicklungsmöglichkeiten im Raumbereich Grün

Erhalt großer Grundstücke für die Bewirtschaftung

5 Raumbereich "Rot"

- (1) Flächen, die innerhalb der roten Linie liegen, stellen das Hauptsiedlungsgebiet dar. (s. Anhang)
- (2) In diesem Bereich – unter Bedacht auf die angrenzenden Bereiche – soll baulich und freiräumlich qualitativ voll verdichtet und umgebaut werden. Änderungen des Flächenwidmungsplans (FWP) stellen in diesem Bereich lediglich unwesentliche geringfügige Korrekturen der Grenzföhrung 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.
 - a. 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.
 - b. Umwidmungen sollen nicht parzellenscharf erfolgen, sondern müssen sich aus der Logik des Siedlungskörpers und der Fernwirkung des Siedlungsrandes entwickeln.
 - c. Es soll geprüft werden, ob bei einer Quartiersentwicklung durch Umlegung von Parzellen eine räumlich adäquate und gerechte Aufteilung von Freiflächen, Straßen und Bauflächen erzielbar ist.
 - d. Fachliche Unterstützung und Hilfestellung sollen durch den Fachbeirat und das Amt der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Raumplanung eingeholt werden.
 - e. 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. Hinweis: Vergleichbare Fälle werden entsprechend dem Gleichheitsgrundsatz ähnlich oder gleichbehandelt.
- (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.

**Raumbereich
Zwischenraum:
Möglichkeitsraum
für Freiraum und
Bebauung**

**Sorgfältiges Abwägen
der Möglichkeiten und
deren Grenzen unter**

- a. 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 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 Allgemeinutzen (z.B. Arbeitsplatzdichte – Verhältnis Arbeitsplätze zu Fläche, besonderer Infrastrukturnutzen, etc.) darzustellen.

**Berücksichtigung des
RPG §§ 2 und 3;
Absicherung mittels
Vertragsraumordnung
nach RPG § 38a**

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

| | |
|---|--|
| <p>(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 dem Vorarlberger Naturschutzgesetz § 29 (1) diskutiert und geprüft werden.</p> <p>(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.</p> | <p>Grebauer Moos schützen</p> <p>Vorsäße regional und im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Alpwiesen betrachten</p> |
| <p>(3) Erhalt und Pflege der Quellen. Wasser stellt eine wichtige Ressource dar, die es zu sichern gilt.</p> <p>(4) Entlang dem Dorfbach und dem Grebenbach und der Bregenzer Ach soll der bestehende gewässerbegleitende Baumbestand ergänzt und erhalten bleiben.</p> | <p>Quellwasser sichern</p> <p>Pflege Fließgewässer</p> |
| <p>(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.</p> <p>(6) Verzahnung von Landschaft und Siedlungsraum Die Talsohle und die flankierenden Berghänge bilden punktuell durchgängige Grünraumkorridore, die zu erhalten sind.</p> | <p>Pflege und Erhalt der Waldflächen</p> <p>Grünkorridore und Verzahnung erhalten</p> |
| <p>(7) Sport- und Freizeitnutzungen regional abstimmen und ausreichend Flächen sichern. Der Standort an der Bregenzer Ach ist ideal für den zukünftigen Ausbau von Sport- und Freizeitnutzungen.</p> | <p>Regionales Freizeitgebiet an der Ach sichern</p> |

| | |
|---|--|
| <p>(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 zu berücksichtigen und möglichst zu vermeiden.</p> <p>(2) Siedlungsrelevante Freiräume sollen der Vielfalt von gesellschaftlichen Bedürfnissen gerecht gestaltet und öffentlich nutzbar sein. Ein Freiraumkonzept soll erarbeitet werden.</p> | <p>Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsgebiet erhalten</p> <p>Freiraumkonzept erarbeiten</p> |
|---|--|

9 Sicherung von Freiflächen im Siedlungsgebiet

IV. Siedlungsentwicklung

10 Regionale Einrichtungen und Zentralörtlichkeit erhalten

| | |
|--|--|
| <p>(1) Bezau ist regionales Zentrum im Mittel- und Hinterwald. Regionale Infrastrukturen und Einrichtungen sollen erhalten bleiben und bei Bedarf ausgebaut werden. Die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen durch den öffentlichen Personennahverkehr und durch Radwege werden forciert.</p> | <p>Bezau ist regionales Zentrum</p> |
|--|--|

- (2) Bezau stimmt sich mit den umliegenden Gemeinden und der Regio Bregenzerwald ab, sodass in der räumlichen Entwicklung Synergien entstehen und Verdoppelungen von relevanten Infrastrukturen vermieden werden.

11 Durchmischte Siedlungsstruktur stärken

- (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.
- (2) Erdgeschosszonen mit Geschäfts-, Büro- oder betrieblicher Nutzung sollen im Kontext mit dem angrenzenden öffentlichen Raum entwickelt werden. Ebenso sollen Synergien durch Bündelung von Besucherstellplätze, Fahrradstellplätze etc. geprüft werden.
- (3) Nutzungskonflikte gilt es bei Widmungsänderungen zu berücksichtigen und möglichst zu vermeiden.

Durchmischte Nutzungsstruktur fördern und fordern

Funktionale Synergien ermöglichen

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 Charakteristik 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 und soll auch bei zunehmender Verdichtung identitätsstiftend wirken. Das Dorf entwickelt sich weiterhin entlang der bestehenden Netzstruktur. Die dazwischen liegenden inselartigen Felder der Talflächen und die Verzahnung von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen mit der Bebauung sind typisch und sollen erhalten bleiben.
- (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 ist wichtig. Damit könnten einige bedeutende Bauten eventuell vor dem Abbruch bewahrt werden und die siedlungstypische Struktur erhalten bleiben.

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

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.

14 Grundsätze der baulichen Entwicklung

- | | |
|--|--|
| <p>(1) Siedlungsentwicklung soll primär innerhalb des roten Raumbereichs, auf bereits als Baufläche gewidmeten Grundstücken stattfinden</p> | 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> | Örtlichen Charakter stärken |
| <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 auch bei Verdichtung zu erhalten ist.</p> | Verzahnung von Landschaft und Siedlung |
| <p>(4) Gebäude und zugehörige Außenraumanlagen sollen 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> | Präzise Fügung des Gebäudes in die Umgebung |
| <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.</p> | Baukultur hat hohen Stellenwert |
| <p>(6) Umwidmungen in Baufläche in den Raumbereichen Rot und Zwischenraum erfordern eine sorgfältige fachliche Prüfung insbesondere in Bezug auf grundverkehrliche, baurechtliche und raumplanerische Rahmenbedingungen; eventuell auch eine Quartiersentwicklung mit privatrechtlichen Vereinbarungen und Vertragsraumordnung. Eine Umwidmung erfolgt nur in Verbindung mit einer umfassenden Darstellung des wichtigen Grundes (Antrag, Projektpläne etc.).</p> | Planungskontinuität von Widmung bis Einreichung |
| <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> | Nachverdichtung dem individuellen Ortstypus entsprechend anpassen |
| <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 prüft Möglichkeiten um Sammelgaragen und Kinderspielplätze öffentlich anbieten zu können. Je nach Standort und Objektgröße kann die Gemeinde mittels entsprechender Abgaben auf die Errichtung von Stellplätzen oder Kinderspielplätzen eingreifen. Dies trägt zu leistbarem Wohnraum bei.</p> | Wohnungsbezogene Infrastrukturen bündeln |
| <p>(9) Wohnraum ist kostbar geworden. Leerstände und mindergenutzte Gebäude sollen revitalisiert werden. Nachnutzung von Leerstand soll vor Neubau oder Neuwidmung von Bauflächen erfolgen. Neubauten sollen vornehmlich der ansässigen</p> | Leerstand revitalisieren, Hauptwohnsitze sichern und schaffen |

Bevölkerung zur Verfügung stehen. Hauptwohnsitze sollen mittels Vertragsraumordnung gem. RPG §38a gesichert werden.

- (10) Grundteilungen bedingen konkrete Notwendigkeiten und dürfen einer bestmöglichen Bebauung nicht entgegenstehen.
- (11) Gebäude und zugehörige Freiräume sollen nachhaltig und möglichst klimaneutral entwickelt werden.

Es 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)

Erhalt Grundstücke für bestmögliche Bebauung

Bodenversiegelung und klimaneutrales Bauen in Baueingabe beschreiben und darstellen

15 Ortsbauliche Potentialgebiete entwickeln

- (1) Quartiersentwicklung mit Fokus auf Wohnnutzung (Signatur: Q)
Folgende drei Gebiete bilden für die nächsten 10 Jahre Potentialflächen, die vornehmlich Wohn- und Lebensraum für Bezaue*r*innen bieten sollen.

Die zukünftige bauliche und freiräumliche Nutzung soll gemeinsam mit Eigentümern, Nachbarn und der Gemeinde eruiert werden, sodass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gegeben ist.

- a. Unterdorf – kurzfristige Entwicklung möglich
 - b. Am Stein – kurz bis mittelfristige Entwicklung möglich
 - c. Obere – große bestehende Bauflächenreserve
- (2) Geschäfts- und Betriebsentwicklung
Außerhalb des Zentrums sind folgende Potentialflächen für mittelgroße und Großbetriebe möglich.
Es gilt darauf zu achten, dass im Falle einer Umwidmung die betrieblichen und gewerblichen Nutzungen langfristig gesichert werden. Siehe Punkt II. 6 (2).

**Quartiersentwicklung
Signatur: Q**

**Betriebsentwicklung
auf den Ort abgestimmt**

- a. Klein- und Mittlere Betriebe (Signatur: kmu)
 - i. Pelzrain Nord – Nachverdichtung der bestehenden Häuserreihe aus den 1970er Jahre. Im Falle einer Umwidmung sollen zumindest die Erdgeschoßzonen für betriebliche und gewerbliche Nutzungen langfristig gesichert werden.
 - ii. Ellenbogen West
 - iii. Wilbinger Ost – dieser Bereich ist ausschließlich für Betriebe vorzusehen; die Arbeitsplatzdichte ist bei Umwidmung festzulegen; Nutzungen für Wohnen, Ferien- und Betriebswohnungen, Heime und gewerbliche Beherbergung von Gästen sind nicht möglich.
 - iv. Bregenzer Ach Ost – dieser Bereich ist ausschließlich für Betriebe vorzusehen; die Arbeitsplatzdichte ist bei Umwidmung festzulegen; Nutzungen für Wohnen, Ferien- und Betriebswohnungen, Heime und gewerbliche Beherbergung von Gästen sind nicht möglich.
- b. Großbetriebe (Signatur: gb)
 - i. Bizauer Straße – Ergänzung des bestehenden Betriebsgebiets in Richtung Süden für große Betriebe. Nördlich kann eine Grenzkorrektur für eine ideale Bebauung erfolgen.
 - ii. Bregenzer Ach „West“ für große Betriebe

Signatur: kmu

Signatur: gb

V. Infrastrukturentwicklung

16 Gemeinbedarfseinrichtungen

- (1) Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sollen erhalten bleiben und für Nutzer*innen zugänglich sein. Änderungen von Einrichtungen, die regionale Bedeutung haben sollen mit den betroffenen Gemeinden abgestimmt erfolgen.
- (2) Eine spezielle Rolle kommt dem gemeinnützigen und öffentlichen Wohnbau zu. In Bezau gibt es mit dem Hus Mitandand eine erste Einrichtung, die auf betreubares Wohnen von älteren Menschen abzielt. Die Schaffung von dezentralen, gemeinnützigen Wohnmöglichkeiten und von gemeindeeigenen Wohnungen ist ein Ziel für die Zukunft; möglichst in Anteilen an Mehrfamilienbauten.

**Gemeinbedarfs-
einrichtungen
erhalten**

**Öffentlicher
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) Im Ortsgebiet soll der motorisierte Verkehr langsamer werden. Speziell an neuralgischen Punkten sollten weitere Geschwindigkeitsbeschränkungen erlassen werden.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Wege sollen in Kombination mit Radverkehr viele Freizeiteinrichtungen, Schulen Kindergarten (KIGA), Spielplätze und die Bushaltestellen möglichst frei von motorisiertem Individualverkehr untereinander verbinden und in die Wanderwege übergehen
- (6) Infrastrukturen vorsehen
Für Infrastrukturen sind ausreichend Flächen zu sichern
 - a. 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
- (7) Die historischen Wegführungen und ergänzende Lückenschlüsse sind noch nicht vollständig erfasst. Ein Wegenetzkonzept soll erarbeitet werden.

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

**Geschwindigkeit
minimieren**

**Parkierung
bündeln**

**Wegenetz
attraktivieren**

**MIV freie Vorplätze
bei Schulen und KIGA**

**Flächen für
Infrastruktur sichern**

**Wegenetz
Konzept erarbeiten**

18 Energie

- (1) Die Energieversorgung soll durch Fernwärme ausgebaut werden. (Signatur eV)

**Flächen für
Heizkraftwerk sichern**

Der Flächenbedarf für die Erweiterung des Heizkraftwerks soll angrenzend zum Bestand des Heizkraftwerks gesichert und als Vorbehaltsfläche für Energiewirtschaft ausgewiesen werden.

- (2) Ressourcenschonende Energiegewinnung wird forciert.
Das Anbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen wird auf allen gemeindeeigenen und öffentlichen Objekten geprüft und umgesetzt. Neben privaten Gebäuden soll vor allem auf den großen Betriebsdächern in Wilbinger und Bizauer Straße der Ausbau forciert werden. Bei allen Maßnahmen ist das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.
- (3) Über Förderungen und Empfehlungen (z.B. Gemeinderichtlinie Bau und Energie) soll die Bevölkerung und Betriebe gezielt informiert werden und weitere Maßnahmen initiiert werden.
- (4) Die Heizsysteme in allen Bestandsbauten im Gemeindegebiet soll erfasst werden und zielgerichtete „Raus aus Öl“-Strategie verfolgt werden. Die Ableitung von fördernden Maßnahmen, Strategien und Monitoringinstrumenten für den konsequenten Umstieg auf erneuerbare Energieträger (z.B. Erneuerbare Energiegemeinschaften soll geprüft, initiiert und forciert werden. Weitere Möglichkeiten der Energiegewinnung (Kleinwasserkraftwerke, gemeinschaftliche Biogasanlagen) sollen geprüft und, sofern sinnvoll, umgesetzt werden.
- (5) Bei allen Neuwidmungen ist der Platzbedarf für gegebenenfalls notwendige Trafo-Stationen zu berücksichtigen.

PV und Solar-Anlagen forcieren

Informieren, Fördern

Raus aus Öl – Strategie

Platz für Trafo-Stationen schaffen

VI. Bodenmaßnahmen

19 Aktive Bodenpolitik

- (1) Zur Verfolgung aktiver Bodenpolitik hat die Marktgemeinde Bezau die Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft Bezau eGen (PSG) gegründet. Diese Genossenschaft soll weiterhin als raumwirksames Instrument erhalten bleiben.
- (2) Die Marktgemeinde Bezau und/oder die PSG versuchen Grundstücke zu erwerben und diese vorzugsweise 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 Vorarlberger 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.

Boden ist nicht vermehrbar

- (2) Die Marktgemeinde Bezau prüft bei jeder Widmungsänderung und bei Anträgen auf Grundteilungen, ob Grundstückszuschnitte, Zusammenlegungen, Erschließung, Topografie und weitere ortsrelevante Rahmenbedingungen korrelieren, sodass eine nachhaltige Bebauung entstehen kann. Dies bildet die Grundlage für weitere Bearbeitungen wie gegebenenfalls Quartiersentwicklungen, Bebauungspläne, Baugrundlagenbestimmungen etc.
- (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 II. 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) Bei Umwidmungen in Baufläche ab 150m² werden mit dem Eigentümer privatrechtliche Maßnahmen gemäß RPG §38a vereinbart.

Grundstückszuschnitte und Bebauung insgesamt betrachten

Vorbehaltsfläche für Gemeinnützigen oder geförderten Wohnbau

Sicherung der widmungskonformen Nutzung

Vertragsraumordnung für Umwidmung ab 150m²

Anhang

Anlage 1 gemäß I.1 (2) a.

Anlage 2 gemäß I.1 (2) b.

 

