



**Gemeinde Bizau**  
**Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplanung**



**Räumliches Entwicklungskonzept Bizau**

Entwurf, Stand 22.12.2009

# 1. Einführung

Die Gemeindevertretung steuert die Entwicklung der Gemeinde. Hierzu dient das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) als Grundlage. Das REK beschreibt Handlungsanleitungen für die raumplanerische Entwicklung der Gemeinde. Auf dem REK aufbauend wird der Flächenwidmungsplan überarbeitet. Das REK dient damit auch der Beurteilung von allfälligen Widmungsänderungen auf dem Gemeindegebiet.

Räumlich wichtige Aspekte der bisherigen Entwicklung der Gemeinde Bizau werden aufgearbeitet und analysiert. In weiterer Folge werden die Grundsätze der räumlichen Entwicklung formuliert und abschließend die Ziele für die wesentlichen Kernthemen der Gemeinde beschrieben. Die räumliche Verankerung der Ziele erfolgt in der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes.

Das REK Bizau greift die bisherigen Wertvorstellungen von Bürgermeister LAbg Josef Moosbrugger und der Gemeindevertretung auf. Weiterhin werden die Nachbargemeinden sowie DI Lorenz Schmidt als Vertreter der Abteilung Raumplanung der Vorarlberger Landesregierung gehört.

Das REK Bizau beschreibt nicht einen Endzustand sondern die Richtung der Entwicklung aus heutiger Sicht. Auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde wird dieses REK möglichst einfach und reduziert gehalten („einfaches REK“). Die sich ändernden Rahmenbedingungen machen auch zukünftig eine Anpassung des REK notwendig. In der aktuellen Bearbeitung soll der Handlungsspielraum der Gemeinde Bizau erhalten bleiben.

Die Autoren danken für das in sie gesetzte Vertrauen. Sie freuen sich über eine Umsetzung des vorliegenden Räumlichen Entwicklungskonzeptes in Bizau.

DI Georg Rauch

DI Mag(FH) Markus Berchtold (heimaten)

## 2. Übersicht

<b>1. EINFÜHRUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ÜBERSICHT.....</b>	<b>3</b>
<b>3. GRUNDLAGENERHEBUNG .....</b>	<b>4</b>
3.1. Aufteilung der Flächen gemäß Flächenwidmungsplan.....	4
3.2. Gewidmete Bauflächen.....	5
3.3. Umfangreiche Reserven für die Siedlungsentwicklung .....	6
3.3.1. Gewidmete Baulandreserven.....	6
3.3.2. Reserven in der bestehenden Bausubstanz .....	7
3.4. Nutzungen der bestehenden Objekte.....	7
3.5. Ortsbild .....	7
3.6. Bevölkerungsstruktur.....	8
3.7. Betriebe in Bizau.....	10
3.8. Biotope .....	12
3.9. Gefahrenzonen.....	14
<b>4. PROGNOSEN FÜR BAULANDBEDARF .....</b>	<b>15</b>
4.1. Bevölkerungsprognose .....	15
4.2. Belegungsziffer für Wohnbauten .....	15
4.3. Erwarteter Wohnraumbedarf.....	16
4.4. Prognostizierter Baulandbedarf für Wohnbau .....	16
4.5. Baulandbedarf für Betriebe .....	16
<b>5. GENERELLE ENTWICKLUNGSZIELE .....</b>	<b>17</b>
5.1. Siedlungsentwicklung in Abstimmung mit dem attraktiven Orts- und Siedlungsbild .....	17
5.2. Wohnen für die Einheimischen .....	17
5.3. Gesunde Wirtschaftsstruktur .....	18
5.4. Sicherung der Landwirtschaft.....	18
5.5. Erlebbarer Natur- und Kulturlandschaft.....	18
5.6. Verkehrsnetz und Gemeinbedarfseinrichtungen sind ausreichend.....	19
<b>6. PLANDARSTELLUNGEN.....</b>	<b>20</b>
6.1. Landwirtschaft Naturräume .....	20
6.2. Gebäudenutzung – Baulandreserven.....	20
6.3. Siedlungsentwicklung Konzept.....	20

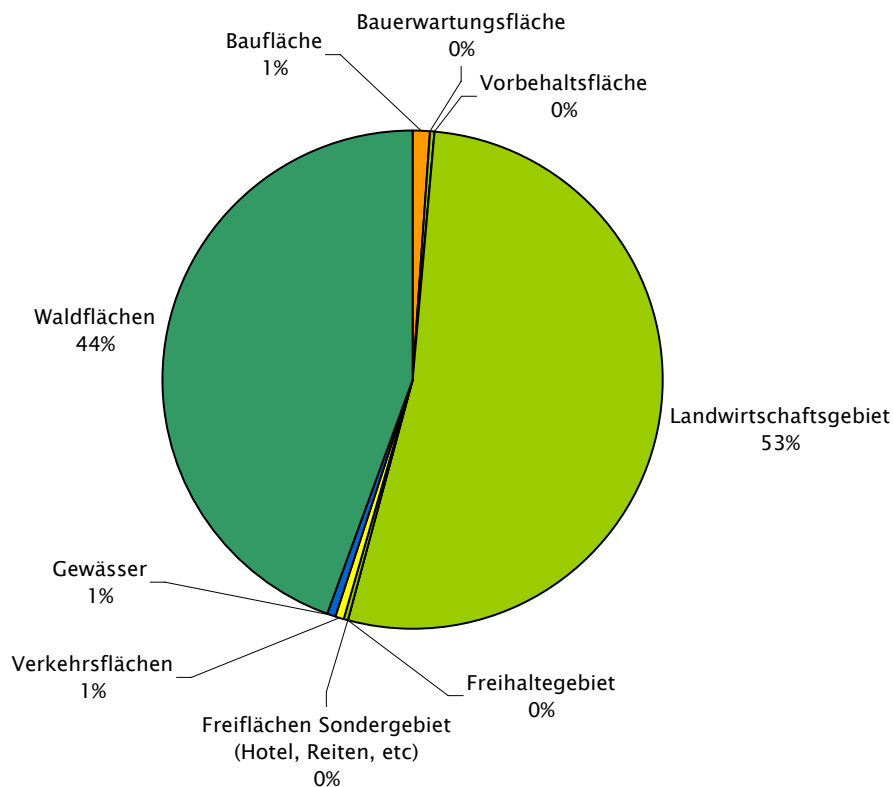
### 3. Grundlagenerhebung

#### 3.1. Aufteilung der Flächen gemäß Flächenwidmungsplan

Die Nutzung des Gemeindegebietes ist gemäß dem aktuellen Flächenwidmungsplan wie folgt aufgeteilt:

<i>Flächenaufteilung Gemeindegebiet</i>	<i>Fläche in m<sup>2</sup></i>
Baufläche	250.065
Bauerwartungsfläche	30.077
Baufläche gesamt	280.142
Landwirtschaftsgebiet (Vorbehaltsfläche Sportplatz 16.904 m <sup>2</sup> )	11.129.971
Freihaltegebiet	16.703
Freiflächen Sondergebiet (Hotel Sporteinrichtung 15.588 m <sup>2</sup> , u.a. )	24.291
Freiflächen gesamt	11.170.965
Verkehrsflächen	116.992
Gewässer	129.158
Waldflächen	9.387.268
<b>Gesamtflächen</b>	<b>21.099.176</b>

**Flächenanteile nach Widmungskategorien**

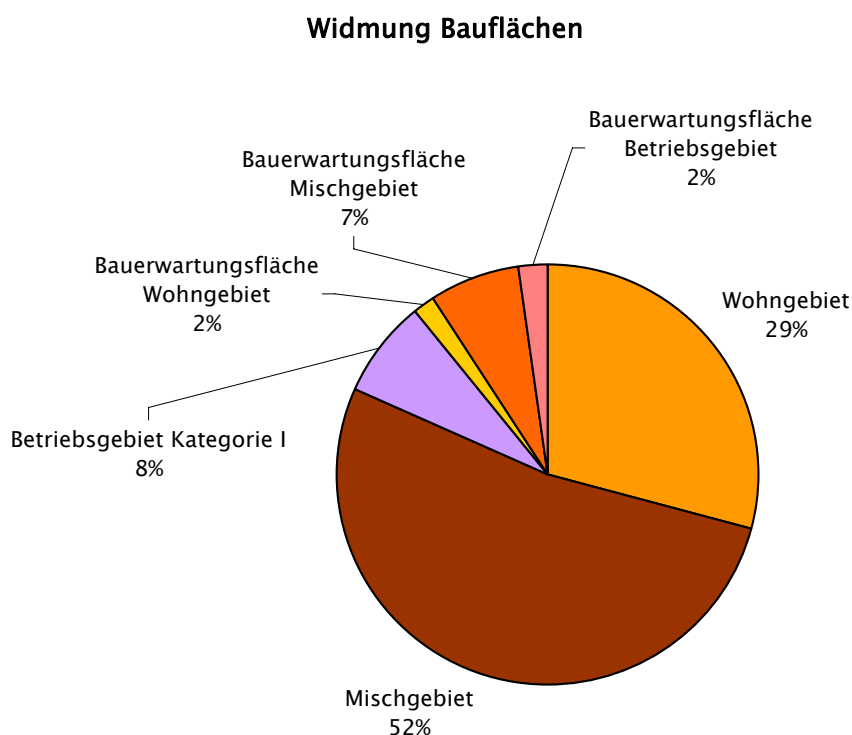


Quelle: Gemeinde Bizau, VKW, eigene Bearbeitung

### 3.2. Gewidmete Bauflächen

Innerhalb der 28 ha Bauflächen und Bauerwartungsflächen wird weiterhin in verschiedene Widmungskategorien unterteilt:

<b>Widmung Bauflächen</b>		<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
BW	Wohngebiet	81.432	29,1%
BM	Mischgebiet	147.609	52,7%
BB I	Betriebsgebiet Kategorie I	21.024	7,5%
(BW)	Bauerwartungsfläche Wohngebiet	4.443	1,6%
(BM)	Bauerwartungsfläche Mischgebiet	19.225	6,9%
(BB)	Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet	6.409	2,3%
Summe Baufläche		250.065	89,3%
Summe Bauerwartungsfläche		30.077	10,7%
<b>Summe Bau- und Bauerwartungsfläche</b>		<b>280.142</b>	<b>100,0%</b>



Quelle: Gemeinde Bizau, VKW, eigene Bearbeitung

Weiters sind 1,46ha Vorbehaltsflächen im Baumischgebiet für Gemeindeamt, Kirche, Kindergarten, Volksschule, Altersheim, Saal, und Feuerwehr vorgesehen.

Im Hauptsiedlungsgebiet stehen 56 Wohnobjekte auf einer Gesamtfläche von 5,8 ha im Landwirtschaftsgebiet. Diese Flächen grenzen überwiegend an bestehende Bauflächen. Diese bebauten Freiflächen sind größer als die bereits gewidmeten und bebauten Bauflächen. Da es sich nicht um die klassischen Bauflächen handelt, werden sie nicht weiter in der Statistik zu den Baulandreserven betrachtet.

### 3.3. Umfangreiche Reserven für die Siedlungsentwicklung

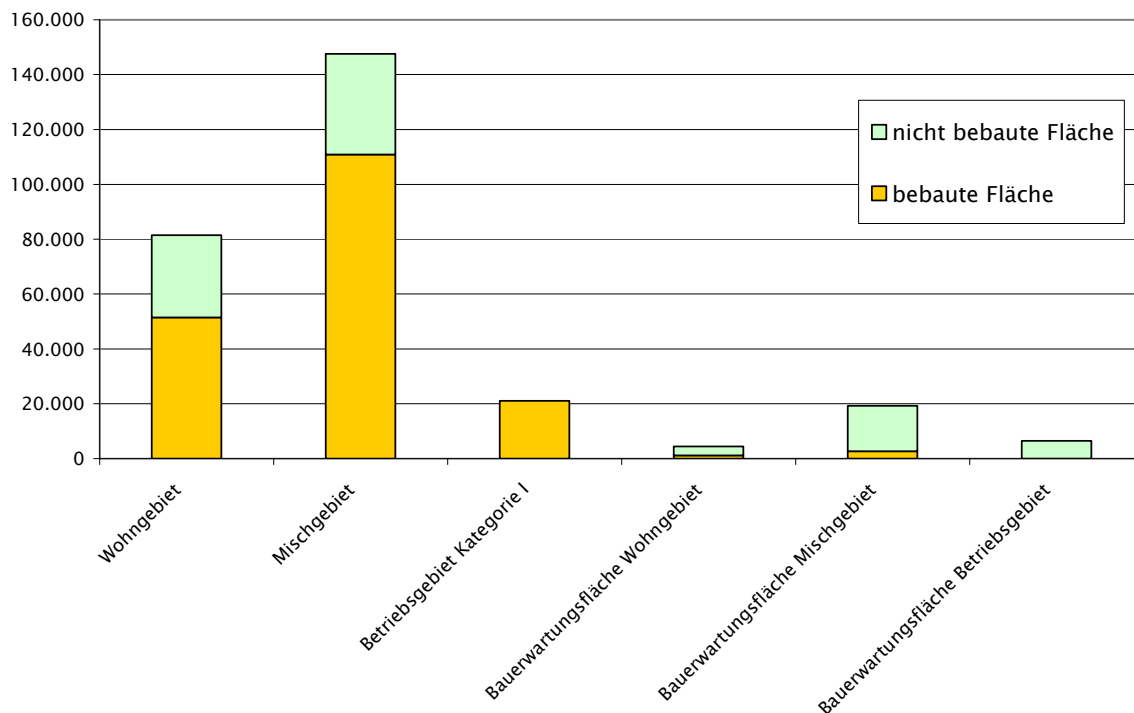
Von Bedeutung für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bizau sind die umfangreichen Reserven im gewidmeten Bauland und der nicht genutzte Gebäudebestand.

#### 3.3.1. Gewidmete Baulandreserven

Im bereits gewidmeten Bauland inkl. Bauerwartungsflächen (28 ha) sind Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 9,3 ha ungenutzt. Dies entspricht rund 33% des gesamten bereits gewidmeten Baulands inkl. Bauerwartung. Für die Ansiedelung von Wohnbauten stehen ohne Berücksichtigung der Bauerwartungsflächen rund 6,7 ha Bauland zur Verfügung. Die folgende Übersicht zeigt die Aufteilung des Baulandes und der Reserven nach den unterschiedlichen Widmungskategorien.

Widmung Bauflächen	Fläche in m <sup>2</sup>	bebaut	
		in m <sup>2</sup>	in %
Wohngebiet	81.432	51.450	63,20%
Mischgebiet	147.609	110.879	75,10%
Betriebsgebiet Kategorie I	21.024	21.024	100,00%
Bauerwartungsfläche Wohngebiet	4.443	1.090	24,50%
Bauerwartungsfläche Mischgebiet	19.225	2.686	14,00%
Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet	6.409	0	0,00%
Summe Baufläche	250.065	183.353	73,30%
Summe Bauerwartungsfläche	30.077	3.776	12,60%
Summe Bau- und Bauerwartungsfläche	280.142	187.129	66,80%

Baulandreserven in bestehender Widmung



Quelle: Gemeinde Bizau, VKW, eigene Bearbeitung

### 3.3.2. Reserven in der bestehenden Bausubstanz

Weitere Reserven stecken in den mindergenutzten Gebäuden in Bizau. Ohne die Einbeziehung der Vorsäßgebäude oder Ferienhäuser stehen derzeit in Bizau ca. 9 Wohnobjekte leer, 15 werden von einer Person über 70 Jahre bewohnt, weitere 6 Objekte von 2 Personen über 70 Jahre. Alleine im derzeitigen Gebäudeleerstand könnte durch eine intensivere Nutzung für ca. 50 Personen Wohnraum geschaffen werden. *(Quelle und weitere Details auf [www.altebausubstanz.at](http://www.altebausubstanz.at), Projekt „Alte Bausubstanz“ der REGIO Bregenzerwald)*

### 3.4. Nutzungen der bestehenden Objekte

Die meisten Gebäude (60%) im Hauptsiedlungsbereich (=Bearbeitungsgebiet) von Bizau sind reine Wohnobjekte. Ein weiteres Viertel aller Gebäude sind Garagen und Schuppen. Die landwirtschaftlich genutzten Objekte machen rund 5% Prozent aller Objekte aus. Außerhalb des Bearbeitungsgebietes in östlicher Richtung liegen weitere landwirtschaftliche Objekte.

<i>Nutzung der Gebäude</i>	<i>Anzahl Gebäude</i>	<i>Anteil</i>
Wohnen	269	60%
Wohnen und Landwirtschaft	24	5%
Wohnen und Handel	4	1%
Landwirtschaft	11	2%
Gewerbe	14	3%
Wohnen und Gewerbe	8	2%
Tourismus, Hotel und Gastronomie	4	1%
Öffentliches Gebäude	8	2%
Garagen, Schuppen	104	23%
<i>Gesamt</i>	<i>446</i>	<i>100%</i>

*Quelle: eigene Erhebung*

### 3.5. Ortsbild

Auszug aus „Bizau - Dokumentation der Kulturlandschaft“ 2006 von Johann Peer:

*„Die Bebauung erfolgte am Rande der sumpfigen, heute fruchtbaren Ebene. [...] Während sich in der Ebene eine sehr kompakte und Fläche sparende Bauweise entwickelte, die Höfe bildeten miteinander eine Siedlungseinheit, wurden die Hangflächen eher von Einzelgehöften besetzt, die inmitten der zugehörigen Felder errichtet wurden.“*

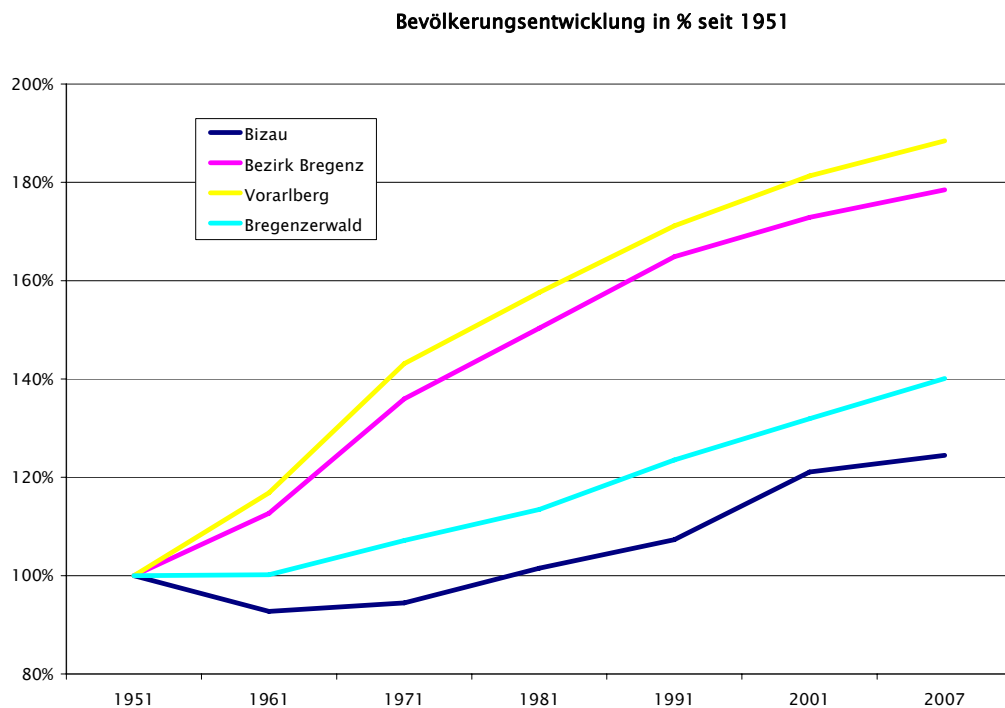
*Bis vor etwa 50 Jahren konnte diese sehr klare Strukturierung [...] nahezu unverändert beibehalten werden. Die Errichtung von Wohnbauten, vorwiegend Einfamilienhäuser [...] hat das traditionelle Siedlungsgefüge überlagert und teilweise auch zu Störungen des Landschaftsbildes geführt. Trotzdem konnte der von Bauernhäusern und deren Nebengebäuden geprägte Charakter des Ortes selbst bis heute ziemlich unversehrt bewahrt werden.“*

*Von den Rändern her betrachtet, macht das Siedlungsgebiet in Wesentlichen einen geschlossenen und homogenen Eindruck was zu einem großen Teil auf die weitgehend intakte Dachlandschaft zurück zu führen ist. [...] Die Phänomene der Zersiedelung [...] wurden bisher großteils vermieden. Bebauung und Freifläche stehen immer noch in spannungsvollen Gegensatz zueinander.“*

### 3.6. Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerung von Bizau ist in den letzten 40 Jahren kontinuierlich gewachsen. Heute leben in der Gemeinde rund 1000 Personen (Hauptwohnsitz). Die Anzahl der Frauen ist mit 51,4 % höher als die Anzahl der Männer.

	Bizau	Bregenzerwald	Bezirk Bregenz	Vorarlberg
1951	793	21.336	70.056	193.657
1961	735	21.376	78.958	226.323
1971	749	22.863	95.235	277.154
1981	805	24.210	105.345	305.164
1991	851	26.361	115.500	331.472
2001	960	28.148	121.123	351.095
2008	1002	29.891 (2007)	125.484	366.377



Quelle: Statistik Austria, eigene Bearbeitung

Das Bevölkerungswachstum von Bizau zwischen 1951 und 1971 ist deutlich unter dem Landes- und Bezirksdurchschnitt sowie auch unter dem Bregenzerwälder-Durchschnitt.

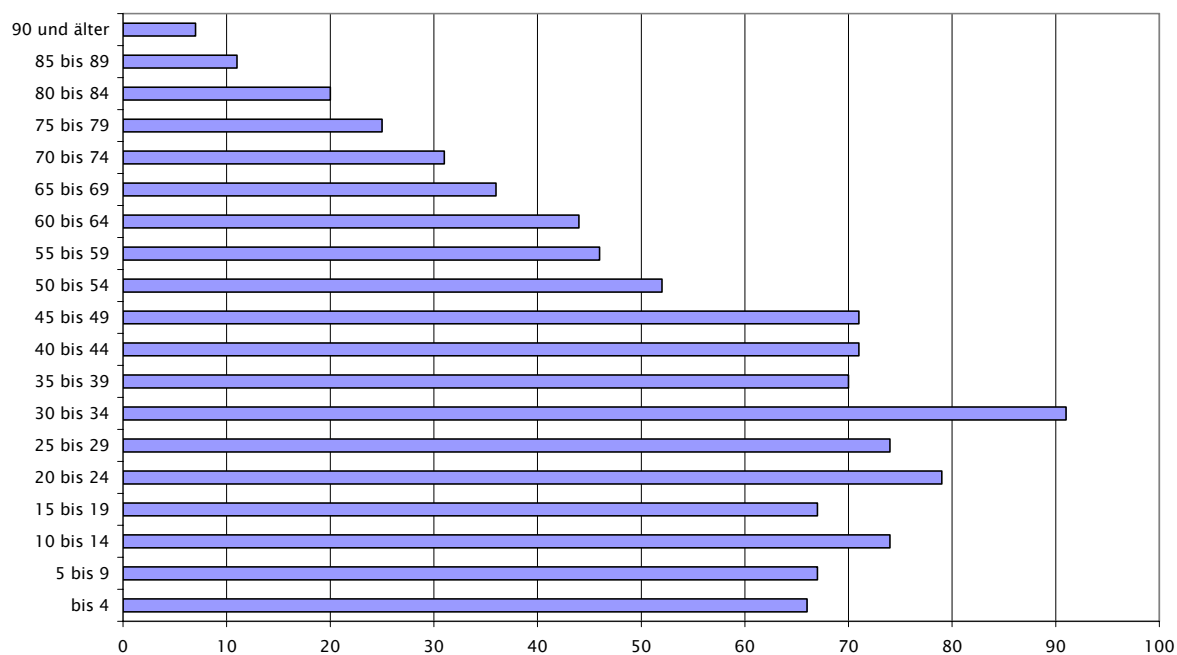
Die Bevölkerung von Bizau hat in den 50er Jahren stark abgenommen und erst ab 1971 in etwa im Bregenzerwälder-Durchschnitt wieder zugenommen.

Das Bevölkerungswachstum der letzten 30 Jahren entstand hauptsächlich durch die positive Geburtenbilanz. Weiters maßgeblich für erhöhte Bevölkerungszunahme von Bizau zwischen 1991 und 2001 ist die hohe Zuwanderung (positive Wanderungsbilanz, +49 Personen, siehe nachfolgende Tabelle).

Änderung der Einwohnerzahl	1971-1981	1981-1991	1991-2001
Geburtenbilanz	46	51	60
Wanderungsbilanz	10	-5	49
insgesamt	56	46	109

Die Altersstruktur von Bizau hat einen relativ gesunden Aufbau mit einem hohen Jugendanteil. Auffallend ist, dass besonders viele Personen im erwerbsfähigen Alter sind. Der hohe Anteil der 20 bis 35 Jährigen lässt in den nächsten 10 bis 15 Jahren auch einen überdurchschnittlich hohen Wohnraumbedarf vermuten.

**Bevölkerungsstruktur nach Alter**



Quelle: Statistik Austria 2008, eigene Bearbeitung

### 3.7. Betriebe in Bizau

Die Gemeinde hat aktuell rund 50 Betriebe mit ca. 200 Arbeitsplätzen. In den Jahren 2001 waren es 53 Betriebe mit 224 Beschäftigten und 1991 40 Betriebe mit 183 Beschäftigten.  
(Quellen: Statistik Austria, Gemeinde Bizau)

Firma	Beschreibung	Straße	PLZ	Ort	Besch.
Aktivzentrum Bregenzerwald	Z. H. Herrn Gerhard Feuerstein	Kirchdorf 333	6874	Bizau	1
Alexandra Natter	Warenpräsentatorin	Oberdorf 15	6874	Bizau	1
Anton Erath	Beschriftungen u. Werbe	Oberberg 431	6874	Bizau	1
Cornelia Moosbrugger	Friseurin	Häldele 512	6874	Bizau	1
Eugen Meusburger	Erdbewegungsarbeiten	Unterdorf 322	6874	Bizau	1
Gasthof Hirschen	Z. H. Herrn Kaspar Fetz	Oberdorf 37	6874	Bizau	1
Gudrun Kaufmann	Jin Shin Jyutsu	Oberdorf 39	6874	Bizau	1
Hermann Dünser	Erdbewegungen	Unterdorf 345	6874	Bizau	1
Jausenstation Löffelau	Anna Katharina Denz	Hnr. 71	6870	Bezau	1
Johannes Reich	Videoaufnahmen/bearb.	Oberberg 441	6874	Bizau	1
Konrad Feurstein	Wanderführer u. Filmpr.	Oberberg 429	6874	Bizau	1
Lagerhaus	Thomas Gmeiner	Kirchdorf 76	6874	Bizau	1
Martin Gmeiner	Handel	Halde 70	6874	Bizau	1
Meusburger Herbert	Bildhauer	Halde 192	6874	Bizau	1
Michael Breidenbrücker	Datenverarb. u. Informationstechnik	Hilkat 146	6874	Bizau	1
Robert Lang	Dachdecker	Winkel 11	6874	Bizau	1
Thomas Dünser	Erdbeweger	Hilkat 296	6874	Bizau	1
Armin Kleber	Bäckerei	Kirchdorf 295	6874	Bizau	2
Ernst Bertsch	Sportgeschäft	Oberdorf 279	6874	Bizau	2
Günter Wouk		Oberdorf 18	6874	Bizau	2
Hubert Dietrich	Maschinen	Unterdorf 157	6874	Bizau	2
Josef Sutterlütli – Jo Mont	Schlosser	Unterdorf 93	6874	Bizau	2
Raiba B-M-Bizau	Filiale Bizau	Kirchdorf 340	6874	Bizau	2
Amann Gaststätten	Gaststättenbetriebe	Steinebach 3	6850	Dornbirn	3
Dietmar Erath	Installateur	Häldele 515	6874	Bizau	3
ediths	Handarbeitsstühle	Oberdorf 46	6874	Bizau	3
Ing. Josef Bischofberger	Baumeister	Alber 96	6874	Bizau	4
Bizauer Schilifte	GmbH & Co KG	Steinebach 3	6850	Dornbirn	5
Dietrich KEG	Gasthof Taube	Kirchdorf 58	6874	Bizau	5
Volksschule Bizau	Bildung	Kirchdorf 72	6874	Bizau	5
Albert u. Peter Künzler	Tischlerei	Oberdorf 149	6874	Bizau	6
Arnold Meusburger	Tischlerei	Oberdorf 44	6874	Bizau	6
Gasthof Schwanen	Wolfgang Moosbrugger	Kirchdorf 77	6874	Bizau	6
Herbert Feuerstein	Tischlerei	Unterdorf 114	6874	Bizau	6
Werner Übelher	Tischlerei	Alber 285	6874	Bizau	6
Gemeinde Bizau	Gemeinde u. Kinderg.	Kirchdorf 340	6874	Bizau	7
Konsum	reg. Gen.mbH.	Kirchdorf 76	6874	Bizau	7
Gebrüder Metzler	GmbH & Co KG	Oberdorf 278	6874	Bizau	8

Moosbrugger GmbH	EDV-Büro	Alber 87	6874	Bizau	8
Fensterbau	Arnold Feuerstein GmbH	Unterdorf 124	6874	Bizau	10
Dipl. Ing. (FH) Jörg Übelher	Steuerberatung	Kirchdorf 69	6874	Bizau	11
Bischofberger Transporte	GmbH & Co KG	Oberdorf 4	6874	Bizau	14
Josefsheim Bizau	Altersheim	Unterdorf 132	6874	Bizau	16
Zündel Kunststoff- technik GmbH	Z. H. Herrn Ewald Zündel	Unterdorf 136	6874	Bizau	19
Hermann Broger	Metzgerei	Unterdorf 395	6874	Bizau	20
<b>Summe</b>					<b>197</b>

### 3.8. Biotope

Im Biotopinventar sind zahlreiche Biotope ausgewiesen:

<i>Name des Biotop</i>	<i>Widmung</i>	<i>Biototyp</i>	<i>Kurzbeschreibung</i>	<i>Bedrohung</i>	<i>Tolerierbare Nutzung</i>	<i>Eigentümer</i>
Am unteren Berg bis Am Stein	Wald	Laub- und Laubmischwald	Artenreicher Laubmischwald in Südhanglage, obere Partien Buchenwald, nach unten zu Ahorn-Eschenwaldbestände	Forstliche Intensivierung mit Einbringung standortfremder Gehölze	Naturnahe Plenterwirtschaft zur Erhaltung des natürlichen Baumbestandes	Hauptsächlich Privatwald, wenig öffentlicher Besitz (z.B. Franz-Josef und Maria Fechtigsche Armenstiftung Bizau)
Im Moos	Freifläche Landwirtschaft	Moorkomplex	Großflächiger Moorkomplex am Talboden mit natürlich mäandrierendem Ulfernbach. Vorkommen von Drahtsegge, Fadensegge, Hundstraußgras und Kleinblättriger Brunnenkresse.	Entwässerung weiterer Teilflächen - Aufdüngung von weiteren Parzellen mit Verdrängung der schützenswerten Arten - Wasserbauliche Maßnahmen am Ulfernbach - Übertriebene Pflege des Weihergrabens (Ausräumen der Fliesswasserpflanzen)	Jährlich einschüriger Streueschnitt ab Spätsommer	Privatparzellen, zum Teil kleinparzelliert
Am Berg, Blumenhalde	Freifläche Landwirtschaft	Magerwiese, Magerweide, Bergheumäher	Zwei kleinere Teilflächen seltener, silikatisch beeinflusster Magerweiden mit beeindruckender Artenfülle.	Nutzungsauffassung und Aufforstung - Bauland-Umwidmung wie angrenzende Fläche	Zu empfehlen wäre eine extensive Weidenutzung mit Ziegen. Von Schafbeweidung ist wegen des selektiven Verbisses der Schafe und daraus resultierender Zerstörung der Artenvielfalt abzuraten. - Entfernen des Fichtenanfluges und regelmäßige Mahd des Adlerfarnes - Keine Umwidmung in Bauland!	Privateigentum, östliche Fläche in Gemeindebesitz.

Hellschrofen, Weisserschrofen	Wald	Biotopkomplex Felsflur/Felsgebüsch bzw. Wald	Nach Norden exponierter Steilhangwald auf Schrattenkalk mit Blaugrasgirlanden im Fels, Hirschzungen-Ahornwald und Ahorn-Buchenwald	Forstliche Übernutzung mit Einbringen standortfremder Gehölze	Aufgabe jedweder forstlichen Nutzung und Erhaltung als Naturwald	Privatwald und öffentliches Eigentum (römisch-kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche zu unserer lieben Frau Maria Heimsuchung, Franz-Josef und Maria Fechtigsche Armenstiftung Bizau)
Höflesfalle	Freifläche Landwirtschaft	Hochmoor	Kleine Rest-Moorfläche, aus ehemaligem Hochmoor durch Entwässerung in Pfeifengras-Braunseggenmoor übergeführt.	Aufdüngung und damit Verdrängung der typischen Arten, sowie Zersetzung der Torf schichten	Keine Düngung - Jährlich einmaliger Streueschnitt im Spätsommer. Eine Regenerierung als Hochmoor ist durch die gänzliche Trockenlegung des Umfeldes sowie die direkt daran vorbeiführende Straße kaum mehr möglich. So sollte wenigstens der Ist-Zustand erhalten bleiben.	Privateigentum
Heumoos, Riedbündt, Im oberen Moos, Zesch und Ulfen	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	Moor-komplex	Parzellenweise intensivierter Moorkomplex mit verheidetem Hochmoor, Zwischenmooren und Flachmooren mit Fadensegge, Hundstraußgras und Sumpflappenfarn.	Entwässerung und Umwandlung in Intensivgrünland - Weitere Aufdüngung mit Veränderung des Artenbestandes - Weitere Regulierungsmaßnahmen am Ulfenbach, die den Wasserhaushalt des Moores empfindlich stören könnten.	Jährlich einmaliger Streueschnitt ab Spätsommer für alle Flächen - Die extrem feuchten Zwischenmoorbestände sollten nach Möglichkeit nicht maschinell bearbeitet werden - Erstellung eines Pflege- und Gestaltungsplanes zur bestmöglichen Sanierung der Moorfläche	Privateigentum

### **3.9. Gefahrenzonen**

Zahlreiche Bauflächen entlang des Bizauer Baches liegen in der gelben und roten Gefahrenzone. Eine Bebauung in der roten Gefahrenzone ist generell nicht möglich.

In den vergangenen Jahren ist durch Baumassnahmen die Überflutungsgefahr des Bizauer Baches reduziert worden. Die Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes ist vor allem im Siedlungsbereich in Vorbereitung.

Auf Grundlage des geänderten Gefahrenzonenplanes kann in Folge die Flächenwidmung in diesem Bereich den geänderter Rahmenbedingungen angepasst werden.

## 4. Prognosen für Baulandbedarf

### 4.1. Bevölkerungsprognose

Wird die Bevölkerung weiterhin mit jährlich 0,6% wachsen, dies entspricht dem durchschnittlichen Wachstum in Vorarlberg wie auch in der Gemeinde Bizau über die letzten 7 Jahre, so werden im Jahr 2025 etwa 1.120 Menschen in Bizau wohnen. Damit wird ein Wachstum von ca. 120 Einwohnern in den nächsten 17 Jahren angenommen.

Der Wohnraum in Bizau wurde bisher zu 92 % in Ein- oder Zweifamilienhäusern geschaffen, die Anzahl der Wohnungen je Gebäude beträgt ca. 1,25. *(Quelle 2001 Statistik Austria)*

Der gesunde Bevölkerungsaufbau mit dem hohen Jugendanteil bedingt zukünftig einen erhöhten Wohnraumbedarf.

Das Wachstum der Bevölkerung hängt auch mit der Zunahme an Wohnobjekten zusammen. Das zur Verfügung stellen von ausreichenden Bauflächen ermöglicht einen Bevölkerungszug.

### 4.2. Belegungsziffer für Wohnbauten

Der zukünftige prognostizierte Bedarf an Wohnungen richtet sich neben der Entwicklung der Bevölkerung auch nach der Entwicklung der Wohnungsbelegungsziffer. Die Ferienwohngebäude, Vorsäße und Alpen werden für die Berechnung nicht berücksichtigt.

Auf Basis der Volkszählung 2001 bestehen 309 Wohnungen mit Hauptwohnsitzen. Bei einer Bevölkerung von 960 Einwohnern (2001) beträgt die Belegungsziffer 3,11 Einwohnern je Wohnung. Das wären statistisch 335 Wohnungen im Hauptwohnsitz im Jahre 2008.

Im Allgemeinen ist von einer Reduktion der durchschnittlichen Belegung auszugehen. Diese wird für die nächsten 17 Jahre in Bizau bis 2025 auf etwa 2,74 Einwohnern je Wohnung sinken.

Jahr	Einwohner	Bevölkerungszunahme <i>in % / Jahr</i>	Wohnung mit Hauptwohnsitzen <i>gesamt</i>	Wohnungszunahme <i>Wohnungen</i>	Wohnungszunahme <i>in % / Jahr</i>	Einwohner / Wohnung
1991	851		253			3,36
		1,28		56	2,21	
2001	960		309			3,11
		0,63		26	1,20	
2008	1.002		335			2,99
		0,62		12	1,20	
2011	1.021		347			2,94
		0,61		21	1,20	
2016	1.056		368			2,87
		0,60		22	1,20	
2021	1.088		390			2,79
		0,60		19	1,20	
2025	1.121		409			2,74

### **4.3. Erwarteter Wohnraumbedarf**

Unter Berücksichtigung obiger Annahmen beträgt die Gesamtzahl der Wohnung bei einer Bevölkerungszahl von 1120 Personen 2025 theoretisch 409 Wohnungen. Dies sind bei ca. 74 neu zu errichtende Wohnungen bis 2025.

Unter der Annahme, 1/3 des Bedarfes durch den aktuellen Leerstand an Gebäuden oder durch Verdichtung von mindergenutzten Gebäuden aufzufangen, ergibt sich ein Bedarf von ca. 50 neuen Wohnungen.

Unter der Annahme dass durchschnittlich in jedem neu gebautem Wohngebäude 1,25 Wohnungen errichtet werden ergibt sich ein zukünftiger Bedarf von 40 neuen Wohngebäuden bis 2025.

### **4.4. Prognostizierter Baulandbedarf für Wohnbau**

Für den Neubau der 40 Objekte wird ein durchschnittlicher Baulandbedarf von 650/m<sup>2</sup> je Gebäude (EFH 500-700 m<sup>2</sup>, Doppelhaus 600 - 800 m<sup>2</sup>) angenommen. Daraus ergibt sich ein Baulandbedarf bis 2025 von ca. 2,6 ha.

Aktuell bestehen ungenutzte Reserven im gewidmeten Bauland von ca. 6,7 ha. Weiterhin liegen Reserven innerhalb der bestehenden Siedlungsränder.

Aus der Erfahrung der vergangenen Jahre ist mit einem zurückhaltenden Bodenmarkt zu rechnen. Unter der Annahme, dass nur 1/3 der bestehenden gewidmeten Baulandreserven in den nächsten 17 Jahren verfügbar werden, kann der Bedarf mit den gewidmeten Reserven knapp befriedigt werden. Der darüber hinausgehende Bedarf könnte in den umfangreichen ungewidmeten Reserven innerhalb der bestehenden Siedlungsränder gedeckt werden.

### **4.5. Baulandbedarf für Betriebe**

Die als Betriebsgebiet gewidmeten Flächen von 2,1 ha sind bebaut. Für neue Betriebsansiedelungen sind derzeit 6400 m<sup>2</sup> als Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet gewidmet. Bereits durch die Ansiedelung von zwei kleineren Handwerksbetrieben wären diese Flächen, sofern sie verfügbar sind, bereits verbraucht.

Eine detaillierte Prognose für den Baulandbedarf für Betriebe ist begrenzt möglich, da die Entwicklung der Betriebsstrukturen oftmals in Schüben erfolgt. Zudem ist die Erhaltung und Erweiterung heimischer Betriebe sowie der Zuzug von Gewerbebetrieben erwünscht.

Eine Ausdehnung des Betriebsgebietes ist langfristig notwendig und grundsätzlich sinnvoll.

## 5. Generelle Entwicklungsziele

### 5.1. Siedlungsentwicklung in Abstimmung mit dem attraktiven Orts- und Siedlungsbild

Das Siedlungsbild von Bizau wird aus der Geschichte weiterentwickelt.

Die Hauptsiedlungstätigkeit erfolgt entlang Landesstrasse L28 am Südrand des Talbodens. Von dieser Siedlungsachse gehen Erschließungswege in den Siedlungsraum. Grünzüge als Gliederungselemente zwischen den Weilern bleiben erhalten. Insbesondere im Oberdorf wird auf die Sicherung der Grünverbindung in das Feld geachtet. Der südliche Talboden wird von jeglicher Bebauung freigehalten.

Die dörfliche Siedlungsstruktur bleibt erhalten. Die Siedlungsentwicklung und Bebauung erfolgt vorrangig innerhalb der Siedlungsgrenzen. Dabei finden die Nutzung vorhandener Gebäuderessourcen in bestehenden Altbauten und die Schließung von Baulücken besondere Beachtung.

Die bauliche Nutzung der landschaftsbildlich prägenden Hangzonen und weniger wertvollen Landwirtschaftsflächen erfolgt langfristig nur in ausgewählten Bereichen unter besonderer Berücksichtigung orts- und landschaftsbildlicher Kriterien. Die Hangzone „Unterer Berg“ ist hierfür geeignet und kann langfristig als zukünftiges Wohnsiedlungsgebiet entwickelt werden. Dabei sind besonders die Topographie, Erschließung, Gefahrenzone sowie orts- und landschaftsbildliche Kriterien wichtig. Ein Gesamtkonzept mit der Klärung der Entwicklung der geplanten touristischen Nutzung am Unteren Berg ist auszuarbeiten.

Die Planung und Errichtung von neuen Gebäuden bzw. Umbauten erfolgt unter besonderer Berücksichtigung des Ortsbildes mit großer Sorgfalt und in enger Abstimmung mit der Gemeinde. Die verdichtete Bauweise erfährt unter besonderer Berücksichtigung ortsbildlicher Kriterien eine große Wertschätzung und wird gestalterisch weiterentwickelt.

### 5.2. Wohnen für die Einheimischen

Die Wohnbauentwicklung erfolgt hauptsächlich innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen. Die Baulücken werden geschlossen.

Die Gemeinde verstärkt die aktive Bodenpolitik. Die jungen BürgerInnen von Bizau sollen in der Gemeinde eine Möglichkeit zum Wohnen im Eigentum bzw. zum Kauf von Bauland erhalten.

Langfristig ist die Entwicklung eines neuen Siedlungsgebietes im Bereich „Unterer Berg“ im Sinne einer aktiven Bodenpolitik angedacht. Ergänzend hierzu werden von der Gemeinde Startwohnungen bereitgestellt. Weiters ist die Gemeinde Kontaktpunkt und bietet Hilfestellung in der Vermittlung bestehender nicht genutzter Bausubstanz sowie für Wohnungen und Bauplätzen.

Für die älteren Menschen wird - in Abstimmung mit einem Gesamtkonzept auf regionaler Ebene - ein Angebot für betreutes Wohnen geschaffen.

Größere Mehrfamilienwohngebäude, die Errichtung von Ferienhäusern sowie Gebäudeleerstand oder ein hoher Baulandverbrauch je Wohneinheit wird vermieden.

### **5.3. Gesunde Wirtschaftsstruktur**

Die Ausgewogenheit zwischen Landwirtschaft, Dienstleistung, Gewerbe und Tourismus bleibt erhalten. Das Miteinander der Betriebe erfährt eine hohe Wertschätzung.

Die Betriebsgebiete für kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe werden nördlich entlang der Landesstrasse L28 ausgedehnt und dem potentiellen Bedarf angepasst. Die Entwicklung erfolgt vom bestehenden Betriebsgebietsrand Richtung Westen.

Die Ansiedlung von flächenintensiven Handwerks- bzw. Baunebengewerbebetrieben ist im östlichen Gemeindegebiet nördlich des Bizauer Baches in Richtung Schönebach möglich. Die Gemeinde Bizau unterstützt die Ansiedlung dieser Betriebe unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastungen, Grundbesitzverhältnisse und Gefahrenzonen.

Der Bedarf nach einem Industriegebiet in Bizau besteht nicht.

Die Platzierung von Handel- und Dienstleistungsbetrieben erfolgt vorwiegend im Dorfkern im Sinne einer Weiterentwicklung und Stärkung des Zentrums. Die nicht verbaute Fläche östlich des Gemeindeamtes zwischen der Landesstraße und dem Bizauer Bach ist für neue Zentrums- und Dienstleistungsfunktionen besonders geeignet.

Der Tourismus wird behutsam und in Abstimmung mit der Siedlungsstruktur entwickelt. Vor allem für bestehende Tourismusbetriebe sind, sofern möglich, langfristig ausreichende Entwicklungsflächen sicherzustellen.

### **5.4. Sicherung der Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft ist eine wichtige Säule im wirtschaftlichen und kulturellen Leben in der Gemeinde.

Die abgeschlossene Flurbereinigung stärkt die Landwirtschaft. Für die langfristige Sicherung der Landwirtschaft werden die wertvollsten Flächen auf dem ebenen Talboden von jeglicher Bebauung freigehalten. In den Berggebieten wird der Bau von Ferienhäusern vermieden.

Besondere Wertschätzung erfahren die silofreie Bewirtschaftungsform und die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen durch ortsansässige Betriebe.

Im Sinne einer verbesserten Waldbewirtschaftung wird mittelfristig ein neuer Waldweg Oberberg – Unterberg errichtet.

### **5.5. Erlebbarer Natur- und Kulturlandschaft**

Die vielfältige Natur- und Kulturlandschaft prägt Bizau.

Die besonders wertvollen Streuwiesen, Hochmoore, Auwälder und Flurgehölze werden erhalten (Biotopinventar). Die Pflege und Bewirtschaftung dieser Biotopflächen erfolgt nach den Erfordernissen der Natur.

Die Nutzung des naturräumlich besonders wertvollen Hochmoores mit dem „Barfußweg“ in der Tallage erfolgt in enger Abstimmung mit der Landwirtschaft. Eine Übernutzung dieser naturräumlich wertvollen Flächen wird vermieden.

Die 3-Stufen Landwirtschaft dient der Kulturlandschaftspflege und wird von der Gemeinde unterstützt.

## **5.6. Verkehrsnetz und Gemeinbedarfseinrichtungen sind ausreichend**

Siedlung und Verkehr sind aufeinander abgestimmt. Die Landesstrasse L28 bildet die Hauptverkehrsachse. Wichtig ist die langfristige Sicherung ausreichender Straßenbreiten für die Erschließungswege.

Der Fuß- und Radverkehr wird durch die Aktivierung, Erhaltung und Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes gestärkt. Die Abhängigkeit vom Auto für den Alltagsverkehr wird möglichst gering gehalten.

Die Störung der Wohngebiete durch starken Verkehr z.B. durch eine touristische Entwicklung wird nach Möglichkeit vermieden.

Sportflächen sind im Zentrum der Gemeinde vorhanden. Nach der Umsetzung des geplanten Trainingsplatzes ist keine weitere Ausdehnung der Sportflächen vorgesehen.

## **6. Plandarstellungen**

Die großformatigen Pläne sind Bestandteil des REK. Sie liegen der Gemeinde in eigenem Format vor.

### **6.1. Landwirtschaft Naturräume**

Bestandskarte mit Gebäudenutzung und Biotopen

### **6.2. Gebäudenutzung – Baulandreserven**

Bestandskarte mit Gebäudenutzung, mindergenutzte Objekten und Baulandreserven

### **6.3. Siedlungsentwicklung Konzept**

Entwurf Entwicklung Gewerbe, Wohnen, Langfristige Siedlungsgrenzen, Grenze Freihaltegebiet