

Erläuterungsbericht zur Verordnung
Räumlicher Entwicklungsplan Gemeinde Bizau

(Beschluss 19.08.2024)

Inhalte

1	Allgemein.....	2
2	Zusammenfassung.....	2
3	Rechtliche Grundlagen.....	2
4	Begriffsbestimmungen	2
5	Geltungsbereich	2
6	Beschreibung des Planungsgebietes.....	2
7	Zielsetzungen	4
8	Angaben zum Verfahren einschließlich der angemessenen Beteiligung der Öffentlichkeit.....	4
9	Berechnung Bauflächenbedarf	5
10	Erläuterung der Festlegungen bzw. Maßnahmen.....	6
	§ 1. <i>Gemeinde in der Region und wesentliche örtliche Vorzüge</i>	6
	§ 2. <i>Siedlungsraum</i>	6
	§ 3. <i>Wirtschaftsraum</i>	7
	§ 4. <i>Freiraum</i>	8
	§ 5. <i>Sozialraum</i>	9
	§ 6. <i>Versorgungsraum</i>	10
	§ 7. <i>Verkehrsraum</i>	10
11	Ergebnis der Umweltprüfung.....	10
12	Ergebnis des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens.....	11

1 Allgemein

Der räumliche Entwicklungsplan Gemeinde Bizau besteht aus dem Verordnungstext „Verordnung der Gemeindevertretung der Gemeinde Bizau über einen räumlichen Entwicklungsplan“ (Anlage 1) und dem Zielplan „REP Gemeinde Bizau Zielplan“ (Anlage 2).

2 Zusammenfassung

Der räumliche Entwicklungsplan der Gemeinde Bizau baut auf der bestehenden Siedlungsentwicklung auf und führt diese fort. Die langsam wachsende Bevölkerung soll überwiegend im Bestand untergebracht werden. Die Freiräume um das Siedlungsgebiet sollen überwiegend erhalten und die Entwicklung der landwirtschaftlich hochwertigen Flächen durch eine Ausweisung von Freiflächen-Freihaltegebiet besonders wertgeschätzt werden. Es erfolgen keine Festlegung von innerörtlichen Freiflächen, Verdichtungsgebieten oder Flächen für gemeinnützigen Wohnbau. Es besteht kein Bedarf an Quartiersentwicklungskonzepten, die Steuerung des Orts- und Landschaftsbildes soll über die Erstellung eines Gesamtbebauungsplanes erfolgen. Die Wohn- und Lebensqualität in Bizau sind hoch. Die ehrenamtlichen Strukturen und die starke Vernetzung mit den Nachbargemeinden Bezau, Reuthe und Mellau, die technischen Infrastrukturen und die Verkehrsstrukturen sollen beibehalten werden. Die Sicherheit des Verkehrsraumes und die Attraktivität des nicht-motorisierten Verkehrs sollen erhöht werden.

3 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage für die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsplans stellt das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) LGBl. Nr. 39/1996 dar, die Ziele und Maßnahmen begründen sich auf dem Raumplanungsgesetz bzw. dessen Instrumente.

4 Begriffsbestimmungen

Solartechnikanlagen: umfassen Solaranlagen für die Erzeugung von Warmwasser oder Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom mit den jeweilig dazugehörigen Einzelelementen wie Gläser, Rahmen oder Befestigungskonstruktion.

5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Bizau.

6 Beschreibung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Bizau ist 21,08 km² groß und liegt auf 681 m Seehöhe.

Die ersten Ansiedler:innen kamen um das 13. Jahrhundert nach Bizau. Im Jahre 1228 standen bereits drei Häuser. Da sich der Bizauer Bach über das ganze Feld ergoss, hatten die ersten Bewohner:innen besonders schwere Arbeit zu leisten, denn sie mussten zuerst dem Wasser einen Weg weisen, bevor sie die Ebene fruchtbar machen konnten. Laut Urkunde vom 26. Oktober 1485 wurde von Heinz Wölflle und seinem Sohn Thoma in ihrer Hofstatt auf dem Pfifferstil eine Mühle und Säge gebaut. 1590 standen in Bizau schon 140 Häuser.

1904 wurde die Regulierung des Bizauer Baches durchgeführt. Bis dahin war dieser ein gefährlicher Wildbach und richtete durch Wührbrüche großen Schaden an. 1922 erfolgte von einer Dorfgemeinschaft der Bau eines kleinen

Elektrizitätswerkes, das den Bizauer:innen zum ersten Mal elektrischen Strom lieferte. Während des Zweiten Weltkrieges wurde ein neues Schul- und Gemeindehaus gebaut, 1958 erfolgte der Ausbau einer gesicherten Trinkwasserversorgung und der Bau eines Versorgungsheimes. Zwischen 1960 und 1970 wurden die Zufahrtsstraße, die Ortsdurchfahrt, wichtige Güterwege und Gemeindestraßen ausgebaut und staubfrei gemacht.

Im Zusammenhang mit dem Flächenwidmungsplan hat die Gemeinde bereits 1971 Baugründe erworben, sie erschlossen und ortsansässigen Interessenten zum Selbstkostenpreis angeboten - 46 Wohnhäuser wurden zwischenzeitlich schon gebaut.

Bildeten Jahrhunderte hindurch Milchwirtschaft und Viehzucht die Haupteinnahmequellen, so kam vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg das Gewerbe und der Tourismus stark auf (Quelle: www.bizau.at, 2022).

Die Landwirtschaft sorgt zusammen mit den Handwerk- und Gewerbetreibenden sowie dem Tourismus für ein ausgewogenes Verhältnis der Nutzungs- und Entwicklungsinteressen in der Gemeinde.

Aufgrund der guten Infrastruktur und der hohen Wohnqualität ist Bizau eine wachsende Gemeinde mit derzeit insgesamt 1.127 Einwohner:innen (Stand 01.01.2023).

SWOT-Analyse

Stärken von Bizau

- attraktive Wohngemeinde mit hoher Servicequalität an öffentlicher und halböffentlicher Infrastruktur für die Bevölkerung
- ländlicher Charakter, dörfliche Strukturen
- hohes Sozialkapital, reges Vereinsleben und großes ehrenamtliches Engagement sowie zahlreiche gute Kooperationen in der Region
- politische Kultur des guten Miteinanders
- hohes gegenseitiges Vertrauen und Handschlagqualität zwischen den Menschen
- gute Handwerksbetriebe und Arbeitgeber:innen, hohe Innovationskraft der Unternehmen
- große Verbundenheit der Bürger:innen mit der hochwertigen Landschaft und der Gemeinde
- hoher allgemeiner Grünflächenanteil, kurze Wege zum Naherholungsraum mit Wald und Wiesen
- hohes Bewusstsein in der Bevölkerung über den materiellen Wert und die Bedeutung von Boden
- gutes Image bei Gästen
- Bodenständigkeit und gleichzeitig Weltoffenheit
- gute Radwegverbindungen Richtung Hinterwald / Mittelwald

Schwächen von Bizau

- hohe Kosten für Infrastrukturen für die Gemeinschaft wie auch für den:die Einzelnen
- schlechte Anbindung an ÖPNV
- Abhängigkeit vom Auto, eigene Mobilitätsversorgung notwendig
- keine frei verfügbaren leistbaren Bauflächen, hohe Wohnungspreise
- hoher Energie- und Ressourcenverbrauch aufgrund des allgemeinen Wohlstandes

Chancen für Bizau

- Konzentration auf die eigenen Ressourcen (Natur, Menschen, Ideen...)
- Aktivierung des Kapitals der Bürger:innen (Ideen, Netzwerke, Finanzmittel)
- gemeinsame Prozesse zur Sicherung der Eigenständigkeit und Weiterentwicklung
- Stärkung der Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung in allen Bereichen
- Ansiedelung von Dienstleistungsbetrieben
- aktive Immobilienpolitik für Einheimische, Angebot für Starterwohnungen und betreutes Wohnen
- „frühzeitige“ Vorbereitung auf den Klimawandel
- Digitalisierung und Anbindung der Haushalte und Unternehmen der Gemeinde an das Glasfasernetz
- ÖPNV bietet Optimierungspotential (Taktfrequenz, Schnelllinien)

Gefahren für Bizau

- Belastungen für die Bürger:innen, Unternehmen und Gäste durch hohe Preissteigerungen für Autoverkehr und der großen Distanzen zu den Zentren und der schlechten ÖPNV-Verbindungen
- Attraktivität des Weges des geringsten Widerstandes bzw. der Verlockung über den „niedrigsten“ Zaun zu springen (z.B. großzügige Ausweisung von Bauflächen bzw. Siedlungsrändern)
- hohe Kosten für Altersversorgung und Infrastruktur
- Klimawandel bringt hohe Kosten für die Bürger:innen und Unternehmen
- Ressourcenknappheit (Energie, Baumaterialien, Produktionsmaterialien) und ihre Auswirkungen auf die Gemeinde
- Gefahr des Abbaus an Infrastruktur des täglichen Bedarfs (Lebensmittelhandel, Bank, Gastronomie, ...)

7 Zielsetzungen

Mit dem vorliegenden räumlichen Entwicklungsplan (REP) soll eine ganzheitliche Betrachtung der Raumplanung der Gemeinde Bizau erfolgen. Der REP definiert die räumlichen Entwicklungsziele und Maßnahmen in einem längeren Zeithorizont (10-15 Jahre). Der REP soll spätestens nach 10 Jahren einer Prüfung unterzogen werden, wird jedoch von der Gemeindevertretung als dynamisches Konzept geführt.

Der REP soll die Umsetzung der Raumplanungsziele nach § 2 RPG unterstützen und wird inhaltlich im § 11 RPG definiert. Bei der Erstellung des räumlichen Entwicklungsplanes ist auf Planungen des Bundes, des Landes sowie allfällige, gemeinsam mit anderen Gemeinden erarbeitete Entscheidungsgrundlagen, wie regionale Entwicklungskonzepte, z.B. Raumbild Vorarlberg, Bedacht zu nehmen. Der räumliche Entwicklungsplan darf einem Landesraumplan nicht widersprechen.

Die Erstellung des REP erfolgt unter Mitwirkung der Bevölkerung.

Bei der Raumplanung sind alle berührten Interessen so gegeneinander abzuwägen, dass sie dem Gesamtwohl der Bevölkerung am besten entsprechen. Die Planung ist unter möglicher Schonung des Privateigentums durchzuführen.

Weitere wesentliche Grundsätze der Raumplanung sind die demokratische Legitimation, die Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer, die Kontinuität, Durchgängigkeit, Nachvollziehbarkeit, Vollständigkeit der Planungen sowie die Angemessenheit und Nachhaltigkeit der angestrebten Lösungen.

Der REP bildet die Grundlage für den Flächenwidmungsplan und allfällige Bebauungspläne. Der REP ist ein Rahmen für weitere Planungen der Gemeinde wie z.B. Quartiersentwicklungskonzept, Spielraumkonzept, Straßen- und Wegekonzept. Außerdem können privatwirtschaftliche Maßnahmen der Gemeinde im Sinne einer „Selbstbindung“ festgehalten werden, dazu gehören beispielsweise der Umgang mit Immobilien oder die Vergabe von Fördermitteln. Außerdem ist die Festlegung von Zielen und Maßnahmen in Bezug auf Kooperationen mit anderen Gemeinden möglich.

Der REP Bizau baut auf folgenden allgemeinen Zielsetzungen und Strategien auf: Raumplanung (§ 2 Vorarlberger Raumplanungsgesetz); Interessenabwägung (§ 3 Vorarlberger Raumplanungsgesetz); Prinzip der nachhaltigen Entwicklung, die „Sustainable Development Goals“ (SDGs) der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung dienen als inhaltlicher Referenzrahmen (Resolution der UN-Generalversammlung vom 25.09.2015; A/RES/70/1); Raumbild Vorarlberg 2030 des Landes Vorarlberg; Energieautonomie Vorarlberg 2050 des Landes Vorarlberg.

8 Angaben zum Verfahren einschließlich der angemessenen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Erstellung des REP erfolgte unter aktiver Beteiligung der Steuerungsgruppe aus den Mitgliedern der Gemeindevertretung und Gemeindeverwaltung in 12 Sitzungen.

Im Zuge einer öffentlichen Bürgerversammlung vom 14.11.2022, zwei Gemeindevertretungssitzungen am 20.06.2022 und am 27.10.2022 und einer Veranstaltung Landwirtschaft am 06.07.2022, sowie einer laufenden Berichterstattung im Gemeindeblatt für den Bezirk Bregenz sowie der „Büzo-Info“ (vierteljährlich erscheinendes Medium an alle Haushalte) wurde die Bevölkerung frühzeitig und kontinuierlich in die Erstellung des REP miteingebunden.

9 Berechnung Bauflächenbedarf

Berechnung Bauflächenbedarf bis 2031 (Stand 17.12.2021)	Variante 1 (Ø 30 Jahre)	Variante 2 (Ø 10 Jahre)	Variante 3 (Grenze)
Bevölkerung 1991	851		
Bevölkerung 2011	1001	1001	
Bevölkerung 2021	1111	1111	1111
Zuwachs absolut	260	110	
Zuwachs je Jahr (nach Landesdurchschnitt)	6,3	8,0	
Bevölkerung 2031	1174	1191	1302
Einwohner neu	63	80	191
Unterbringung Einwohner neu in Wohnungen	70%	70%	70%
Unterbringung Einwohner neu in Einfamilienhäusern (EFH)	30%	30%	30%
Anzahl Personen in neuen Wohnungen	44,1	56,0	133,7
Anzahl Personen in neue EFH	18,9	24,0	57,3
neue Wohnung durch Nachnutzung von Leerstand/Mindernutzung	10%	10%	10%
neue Wohnung durch Zubauten und Bestandserweiterungen	40%	40%	40%
neue Wohnung durch neue Mehrwohnungsgebäude (MFH)	50%	50%	50%
Personen in Wohnung in Leerstand	4,41	5,6	13,37
Personen in Wohnung in Zubauten	17,64	22,4	53,48
Personen in Wohnung in MFH neu	22,05	28	66,85
Personen je Wohnung	1,5	1,5	1,5
neue Wohnungen je MFH	5	5	5
Personen je EFH	3	3	3
Anzahl neue MFH / Bauplätze MFH	2,9	3,7	8,9
Anzahl neue EFH / Bauplätze EFH	6,3	8,0	19,1
Anzahl neue Bauplätze für MFH aufgerundet	3	4	9
Anzahl neue Bauplätze für EFH aufgerundet	7	8	20
Bauplatzgröße für MFH in m ²	1.500	1.500	1.500
Bauplatzgröße für EFH (550 m ² + 0 m ² Zuschlag) in m ²	550	550	550
Bauflächenbedarf MFH in m ²	4.500	6.000	13.500
Bauflächenbedarf EFH in m ²	3.850	4.400	11.000
Bauflächenbedarf gesamt in m²	8.350	10.400	24.500
Bauflächen ungenutzt gewidmet Bestand in m ²	84.232	84.232	84.232
Marktversagen	88%	88%	88%
Potentielle Bauflächen gewidmet marktfähig in m²	10.108	10.108	10.108
Potentielle Bauflächen zum Siedlungsrand Bestand in m ²	42.576	42.576	42.576
Abschlagsfaktor für Wege und Allgemeinflächen zum Siedlungsrand	20%	20%	20%

Marktversagen	50%	50%	50%
Potentielle Bauflächen zum Siedlungsrand in m² nach Abschlag	17.030	17.030	17.030
Potentielle Bauflächen gesamt in m ²	27.138	27.138	27.138
Abschlagsfaktor für Unförmigkeit Bauflächen	10%	10%	10%
Potentielle Bauflächen marktfähig bzw. mit Bebauungspflicht in m²	24.424	24.424	24.424
Bedarf nach Ausdehnung Siedlungsrand in m²	-16.074	-14.024	76

10 Erläuterung der Festlegungen bzw. Maßnahmen

§ 1. Gemeinde in der Region und wesentliche örtliche Vorzüge

Bizau ist Teil der Region Bregenzerwald und pflegt enge Beziehungen zu den Nachbargemeinden in der Region, im Rahmen der REGIO Bregenzerwald mit den anderen 23 Gemeinden des Bregenzerwaldes sowie den anderen 4 WITUS-Gemeinden Bezau, Reuthe, Mellau und Schnepfau. Die Finanzverwaltung Hinterwald besteht aus den Gemeinden Bezau, Bizau, Damüls, Mellau, Reuthe, Schnepfau, Schoppernau, Schröcken und Warth. Die Gemeinde Bizau profitiert von zahlreichen Kooperationen wie dem Bregenzerwald Tourismus, der WITUS – Wirtschaft und Tourismus, dem Werkraum Bregenzerwald und der KäseStrasse Bregenzerwald und bringt sich in diese ein.

Weitere Kooperationen bestehen im Kinderbetreuungs- und Bildungsbereich. Diese sollen weiterhin unterstützt und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 1.1. Beibehaltung der Mitgliedschaft in den bestehenden Kooperationen mit den Gemeinden des Bregenzerwaldes REGIO Bregenzerwald, WITUS und Finanzverwaltung Hinterwald sowie deren allfälligen Ausbau. Die Kooperationen dienen der Sicherung der Versorgungsqualität der Bürger der Gemeinde.
- M 1.2. Ausbau von gemeindeübergreifenden Kinderbetreuungsmöglichkeiten / Schülerbetreuung je nach Bedarf zur Sicherung der Kinder-/ Schülerbetreuung für die Familien, abhängig von der Zahl der gemeldeten Kinder. Sollten ausreichend Kinder je Jahr gemeldet werden, dann wird in der Gemeinde ein eigener Service angeboten, ansonsten werden die Kinder in einer Nachbargemeinde betreut.

§ 2. Siedlungsraum

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Bizau erfolgt in der Weiterentwicklung des Bestandes. Eine wesentliche Grundlage für die Ausweisung des Siedlungsrandes stellt die Bauflächenbedarfsberechnung vom 17.12.2021 dar.

Die Siedlungsentwicklung und Bebauung sollen innerhalb der Siedlungsgrenzen erfolgen, ausgenommen land- und forstwirtschaftliche sowie infrastrukturelle Bauwerke, z.B. Straßenanlagen, Anlagen für die Trink- und Löschwasserversorgung, Anlagen für Abwasserentsorgung, Anlagen für die Internetversorgung etc.

Verdichtungszonen (§ 14 Abs. 9 RPG) werden nicht festgelegt, da der Eingriff in das Eigentumsrecht unverhältnismäßig erscheint und im Widerspruch zur bisherigen Planungskultur steht und die Gemeinde ein zu geringes Bevölkerungswachstum aufweist.

Aufgrund der Kompaktheit der bestehenden Weiler sowie deren solitären Lage mit umfangreichen Freiräumen im Umfeld erfolgt keine Festlegung von innerörtlichen Freiflächen.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 2.1. Prüfung und allfällige Nutzung der bestehenden Bausubstanz im Gemeindeeigentum im Zentrum sowie auf den Grundstücken der Gemeinde und damit das Aufzeigen der Vorbildwirkung durch die Nachnutzung für die Bevölkerung zur Verringerung der Mindernutzung von vorhandener Bausubstanz und der Nachverdichtung des Siedlungsgebietes innerhalb des Siedlungsrandes.
- M 2.2. Beibehaltung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die bestehende Widmung Baufläche-Mischgebiet im Zentrum der Gemeinde zur Ermöglichung von Nutzungsdurchmischungen sowie zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben, welche auf einer Baufläche-Mischgebiet möglich sind und der Ortskernentwicklung entsprechen.
- M 2.3. Erstellung eines Gesamtbebauungsplanes für die bauliche Gestaltung von Bauwerken und deren Außengestaltung zur Erhaltung und Stärkung eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Gewährleistung einer Mindestbaudichte. Bei Neubauten soll die Anzahl von 8 Wohneinheiten je Objekt, die die Länge von 41 m Länge und die Breite von 21 m („Wälderhäuser“ mit Vorderhaus- & Hinterhaus) sowie die Wohnnutzfläche pro Gebäude von 1.000 m² nicht überschritten werden. Die Bepflanzung von Straßen, Wegen und Plätzen soll ebenfalls geregelt werden.
- M 2.4. Prüfung der Bereitstellung aller gemeindeeigenen Grundstücke innerhalb des Siedlungsrandes für Wohnprojekte oder gemischte Nutzungsformen zur Befriedigung des Wohnflächenbedarfs in der Gemeinde und allfällige Bereitstellung der gemeindeeigenen Grundstücke für Wohnprojekte oder gemischte Nutzungsformen, sofern kein Eigenbedarf der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren besteht. Die Bereitstellung der Grundstücke kann in Form eines Baurechtes, im Eigentum oder als Tauschgegenstand erfolgen.
- M 2.5. Prüfung und bei Bedarf Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung einer Vorbehaltsfläche Gemeinnütziger Wohnbau. Es besteht bis heute kein Angebot an gemeinnützigem Wohnbau, daher sind hierfür keine entsprechenden Zonen festgelegt. Bis heute besteht keine Nachfrage nach gemeinnützigem Wohnbau, sollte seitens der Bürger ein Bedarf angemeldet werden, wird dieser geprüft und allenfalls der Flächenwidmungsplan angepasst.
- M 2.6. An- und Verkauf von Grundstücken oder Objekten zur Weiterentwicklung der Gemeinde zur Befriedigung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs an Flächen für Gebäude zum Wohnen oder Arbeiten oder Infrastrukturen innerhalb des Siedlungsrandes.
- M 2.7. Anwendung der Vertragsraumordnung mit Verwendungs-, Überlassungs- oder Infrastrukturvereinbarungen zur Schaffung rechtssicherer Verhältnisse und Umsetzung des räumlichen Entwicklungsplanes bei Bauflächenwidmungen größer als 300 m². Vorab erfolgt die Entwicklung einer Systematik der Vertragsraumplanung mit Festlegung der Sicherungsmittel an die örtlichen Verhältnisse angepasst und die Widmungskategorien, z.B. mit dem Sicherungsmittel des Grundstücksverkaufes betreffend der Verwendungsvereinbarung und / oder dem Sicherungsmittel Vorkaufsrecht bei Überlassensvereinbarungen. In begründeten Ausnahmefällen soll das Verfahren der Ausweisung einer Folgewidmung und Änderung des Flächenwidmungsplanes angewendet werden.

§ 3. Wirtschaftsraum

Die bestehende Wirtschaftsstruktur mit einer Mischnutzung von Kleingewerbe und größeren Betrieben unterschiedlicher Gewerbearten und damit die Ausgewogenheit zwischen Landwirtschaft, Dienstleistung, Gewerbe und Tourismus findet eine breite Zustimmung innerhalb der Gemeinde und soll beibehalten werden. Dabei ist die Ansiedlung von Betrieben auf allen Bauflächenwidmungen möglich, sofern die Spezifizierung der Bauflächenwidmung dies ermöglicht, insbesondere im Dorfkern ist die Ansiedlung von Dienstleistungsbetriebe erwünscht.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 3.1. Beibehaltung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von Baufläche-Betriebsgebiet am westlichen Ortseingang bzw. Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von Baufläche-Betriebsgebiet (BB-I) am westlichen Ortseingang bei Bedarf – jedoch davon ausgeschlossen sind Wohnungen, ausgenommen betriebsnotwendige Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal, wenn diese in den Betrieb integriert sind. Sollte seitens eines Unternehmens ein Bedarf angemeldet werden, wird dieser geprüft und allenfalls der Flächenwidmungsplan angepasst.
- M 3.2. Keine Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von Freifläche-Freihaltegebiet im Bereich Oberes und Unteres Moos, da die derzeitigen Freiflächen-Freihaltegebiet für den Tourismus, als Naherholungs- und Landwirtschaftsraum ausreichend sind und kein weiterer Bedarf nach weiteren Ausweisungen besteht.
- M 3.3. Umsetzung eines Mix von Arbeitsplätzen und Wohnen bei der Weiterentwicklung von gemeindeeigenen Gebäuden im Ortskern für Co-Working oder erweitertes Home-Office zur weiteren Ansiedelung von Arbeitsplätzen im Ortskern.

§ 4. Freiraum

Die Gemeinde ist umfangreich in Freiräume eingebettet, diese dienen der Land- und Forstwirtschaft als Ertragsgrundlage und sichern die Siedlungsentwicklung vor Naturgefahren. Die Umsetzung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen Bregenzerwald ist angestrebt. Die Weiterentwicklung der dezentralen Hofstellen der Landwirtschaftsbetriebe stellt eine wichtige Grundlage für die Identität der Gemeinde dar.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 4.1. Beibehaltung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die bestehende Widmung Freifläche-Freihaltegebiet (FF) im südlichen Talboden zur Sicherung zusammenhängender landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie zur Sicherung der wertvollen Landschaftsräume.
- M 4.2. Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstandorte sowie der Freiräume für die Land- und Forstwirtschaft. Diese Festlegungen dienen weiterhin zum Schutz vor Naturgefahren und dem Erhalt wertvoller Landschaftsräume. Die Festlegung erfolgt nach einem Gesamtkonzept der Gemeinde als Fläche mit einem Umschwung um den Haupthof von 30 m ab der Gebäudeaußenkante und um sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude von 5 m ab der Gebäudeaußenkante. Innerhalb dieser Zone soll die Flächenwidmung beibehalten, darüber hinaus soll die Fläche als Freifläche-Freihaltegebiet (FF) gewidmet werden. Innerhalb des Siedlungsrandes werden in Bezug auf die Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstandorte sowie der Freiräume für die Land- und Forstwirtschaft keine Freiflächen-Freihaltegebiet (FF) gewidmet. Zur Wahrung der Möglichkeit der Anwendung der Regelungen zum Siedlungsrand (25 m² Erweiterung) werden außerhalb der Siedlungsflächen bis zum Abstand von 10 m zum Siedlungsrand keine Freiflächen-Freihaltegebiet (FF) gewidmet, sofern eine zweckmäßige Nutzung nach §18 Abs. 3 technisch möglich ist, bestehende Freiflächen-Freihaltegebiet (FF) bleiben davon unberührt. Zur Wahrung der Möglichkeit der späteren Festlegung und Ausdehnung des Siedlungsrandes werden um die bestehenden Bauflächen bis zum Abstand von 10 m keine Freiflächen-Freihaltegebiet (FF) gewidmet, bestehende Freiflächen-Freihaltegebiet (FF) bleiben davon unberührt. Zur Wahrung der Möglichkeit der Anpassung der Verkehrsflächen werden bis zum Abstand von 5 m zu den bestehenden Verkehrsflächen (Widmung Straße, Ersichtlichmachung Straße; es gilt die Ausprägung des Bestandes, Nähe zum Siedlungsraum) keine Freiflächen-Freihaltegebiet (FF) gewidmet. Alle anderen Freiflächen, ausgenommen Freiflächen-Sondergebiete (FS-Flächen), sollen als Freifläche-Freihaltegebiet (FF) gewidmet werden. Aus- oder Teilaussiedlungen bzw. die Errichtung neuer landwirtschaftlicher Hofstellen sind bei landwirtschaftlicher Notwendigkeit weiterhin möglich. Die Hofstellen sollen bei Auflösung des Betriebes für die allfällige Rückkehr zur Landwirtschaft, für die Verpachtung oder als Aussiedlerhof, weiterhin für eine

bestimmte Zeit zur Verfügung stehen. Festlegungen der Flächenwidmung Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL) um den Haupthof sollen weiter bestehen bleiben für a) 10 Jahre nach Auflösung der Hofstelle sowie b) bei gegebener Verpachtung 2 Jahre nach Auflösung der Verpachtung der ehemaligen Hofstelle.

- M 4.3. Die Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen erfolgt in Abstimmung zwischen dem Land Vorarlberg und der Gemeinde Bizau und ist im Interesse beider. Mit der Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen, als Freifläche-Freihaltegebiet (FF) gewidmet, soll der Siedlungsdruck auf die wertvollsten landwirtschaftlichen Flächen reduziert und diese Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln in Krisenzeiten gesichert werden. Die Kriterien „Geländeneigung“, „Bodenbonität“ und „Mindestgröße“ bilden die Grundlage für Festlegung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen. Bei aktiven Hofstellen und im räumlichen Naheverhältnis zur Hofstelle kann die Widmungskategorie Freifläche-Landwirtschaftsgebiet (FL) für betriebliche Entwicklungen bestehen bleiben. Aus- oder Teilaussiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben sind bei landwirtschaftlicher Notwendigkeit weiterhin möglich. Auch bestehende Widmungen als Freifläche-Sondergebiet, Verkehrsfläche oder Vorbehaltsfläche können erhalten bleiben. Kompensationsmaßnahmen sind möglich.

§ 5. Sozialraum

Der Sozialraum der Gemeinde ist geprägt durch ehrenamtliche Strukturen und die starke Vernetzung mit den Nachbargemeinden Bezau, Reuthe und Mellau und deren gemeinsam getragenen Sozialzentrum in Bezau, dies ist im öffentlichen Interesse und soll beibehalten werden.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 5.1. Prüfung der Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von Vorbehaltsflächen oder Sonderflächen Sport- u. Freizeiteinrichtung im Gemeindegebiet, da derzeit ein konkreter Bedarf nicht absehbar ist, jedoch kann ein solcher kurzfristig entstehen.
- M 5.2. Prüfung und allfällige Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung Vorbehaltsfläche Bildungseinrichtung, Kulturelle Einrichtung für den Kindergarten und Volksschule, da die derzeitig ausgewiesenen Flächen für die nächsten 10 Jahre ausreichend sind..
- M 5.3. Prüfung und allfällige Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung von Vorbehaltsflächen Soziale Einrichtung für die bestehenden sozialen Einrichtungen Josefsheim und Fechtig-Hus, da die derzeit ausgewiesenen Flächen für die nächsten 10 Jahre ausreichend sind. Die „Franz Josef Maria Fechtig Stiftung“ errichtete laut ihrem Stiftungsbrief in den 1960er-Jahren eine Betreuungs- und Pflegeeinrichtung für beeinträchtigte Personen der Gemeinde Bizau unter Berücksichtigung deren sozialen Bedürftigkeit. Dieses Josefsheim soll für stationäre Aufenthalte am Standort erhalten bleiben. Im Jahr 2015 wurde das Pflegeheim um einen Neubau für betreutes Wohnen um 9 Wohnungen erweitert.

§ 6. Versorgungsraum

Die Gemeinde ist mit Infrastrukturen sehr gut versorgt, dies ist im öffentlichen Interesse und soll beibehalten werden.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 6.1. Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung Freifläche-Sondergebiet Sicherheitszentrum (Grundstück 3477/1), da die Errichtung eines neuen Sicherheitszentrums mit den Nutzungen Feuerwehr, Bergrettung sowie Räumlichkeiten die für Vereine sowie kulturelle Veranstaltungen zur Abdeckung des Raumbedarfes beabsichtigt ist.
- M 6.2. Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bezug auf die Ausweisung einer Vorbehaltsfläche Rastplatz als Rastplatz sowie Vorbehaltsfläche Müllsammelstelle für die Ablagefläche von Müll und Schnee im Kreuzungsbereich Hilkat / Häldele / Halde zur Vermeidung von Konflikten zwischen Müllsammelstelle und Aufenthaltsbereich, zur Sicherung eines attraktiven Treffpunktes sowie zur Gewährung der Verkehrssicherheit.
- M 6.3. Prüfung und allenfalls Errichtung von Solartechnikanlagen auf bestehenden gemeindeeigenen Gebäuden zur Erhöhung der Eigenversorgung mit Strom in der Gemeinde sowie zur Nutzung von erneuerbarer Energie.
- M 6.4. Prüfung und allenfalls der Reduktion der Emissionen der gemeindeeigenen Gebäude und Infrastrukturen bei bestehenden gemeindeeigenen Gebäuden zur Reduktion der negativen Auswirkungen der Gebäudebeheizung auf die Umwelt.

§ 7. Verkehrsraum

Bizau ist mittels Straßen für den Autoverkehr sehr gut versorgt und sehr gut an die regionale Straßenverbindung L28 Bizauer Straße angeschlossen, dies ist im öffentlichen Interesse und soll beibehalten werden. Die Sicherheit des Verkehrsraumes und die Attraktivität des nicht-motorisierten Verkehrs sollen erhöht werden.

Erläuterung der Maßnahmen:

- M 7.1. Prüfung und allfällige Überarbeitung des bestehenden Flächenwidmungsplanes mit der Festlegung von Vorbehaltsfläche oder Freiflächen-Sondergebiet oder Verkehrsfläche zur Ausweisung von überdachten „Park und Ride“-Flächen für Fahrräder bei Bushaltestellen, die Festlegung der Größen der Flächen erfolgt entsprechend dem Bedarf und liegt bei ca. 10 m² je Bushaltestelle, dadurch soll die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel unterstützt werden. Dies umfasst die Bushaltestellen im Einzugsbereich der Weiler Häldele, Hilkat, Winkel, Alber, Oberberg und Hütten, da diese Weiler eine Distanz über 300 m zur jeweiligen Bushaltestelle aufweisen und die Nutzer ihre Fahrräder geordnet abstellen können.
- M 7.2. Kauf-, Verkauf und Tausch von Grundstücken und Bestandsobjekten zur Sicherung von Flächen für die Abwicklung des Verkehrs.

11 Ergebnis der Umweltprüfung

Mit der Verordnung des REP Bizau sind keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Mit 17.07.2023 hat Andreas Grabher, Abteilung Umweltschutz, folgende abschließende Stellungnahme abgegeben: „Unter Anwendung der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, ist für die Fortschreibung des REP Bizau aus dem Jahr 2017 keine weiterführende Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Kritisch gesehen werden allerdings die Erweiterungsflächen entlang des Bizauer Baches. Von diesen oft streifenförmigen Erweiterungen entlang des Fließgewässers sollte Abstand

genommen werden. Stattdessen sollte die Widmung beziehungsweise Erhaltung eines möglichst durchgängigen FF-Streifens in angemessener Breite entlang des Bizauer Baches angestrebt werden.“

12 Ergebnis des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens

Im Zuge des Anhörungs- bzw. Auflageverfahrens sind 14 Stellungnahmen eingegangen, welche wie folgt behandelt werden:

1. Wolfgang Meusburger, 07.12.2022, betroffenes GST 4000/5, Antrag: das Grundstück sollte in den Siedlungsrand aufgenommen werden. Begründung: Die Siedlungsgrenze widerspricht der eigenen Zielsetzung der Gemeinde. Die Gemeindebürger und Grundstückseigentümer, die für ihre hier beheimateten Kinder Vorsorge treffen wollen, sollen nicht benachteiligt werden. Baulücken sollen geschlossen werden.

Beschluss:

Auf Basis bisheriger Beschlüsse von Kollegialorganen der Gemeinde in den Jahren 2014 und 2015 (Gemeindevorstand, Gemeindevertretung, Grundverkehrs-Ortskommission) wurde für Antragsteller eine Bauflächenwidmung induziert – in Wahrung des Vertrauensgrundsatzes erfolgt die Verschiebung des Siedlungsrandes an westliche und nördliche Grundgrenze der GST 4000/5.

2. Wolfgang Isenberg, 14.12.2022, betroffenes GST 4000/2, Antrag: das Grundstück sollte in den Siedlungsrand aufgenommen werden. Begründung: Die Siedlungsgrenze widerspricht der eigenen Zielsetzung der Gemeinde. Die Gemeindebürger und Grundstückseigentümer, die für ihre hier beheimateten Kinder Vorsorge treffen wollen, sollen nicht benachteiligt werden. Baulücken sollen geschlossen werden.

Beschluss:

Auf Basis bisheriger Beschlüsse von Kollegialorganen der Gemeinde in den Jahren 2014 und 2015 (Gemeindevorstand, Gemeindevertretung, Grundverkehrs-Ortskommission) wurde für Antragsteller eine Bauflächenwidmung induziert – in Wahrung des Vertrauensgrundsatzes erfolgt die Verschiebung des Siedlungsrandes an Grundgrenzen der GST 4000/5.

3. Aurelia Loacker-Fechtig und Werner Stark, 14.02.2023, betroffenes GST 4280, Antrag: das Grundstück befindet sich teilweise nicht im Siedlungsrand und soll komplett in den Siedlungsrand aufgenommen werden. Begründung: Durch die falsche Flächenwidmung aus einem früheren FWP- Verfahren ist die bebaubare Fläche nicht ausreichend.

Beschluss:

Die fehlerhafte Kundmachung bzw. Darstellung in den vergangenen Jahren der Flächenwidmungsplanänderung aus dem Jahr 1991 führte zu einer unkorrekten Festlegung der Siedlungsrandlinie. Es erfolgt die Verlegung des Siedlungsrandes nach Süden, auf die gedachte Linie zwischen den südlichen Grenzen der Grundstück 4272 und 4283. Dies ermöglicht die Herstellung des rechtmäßigen Widmungsstandes an die im Jahr 1991 beschlossene und kundgemachte südliche Widmungsgrenze.

4. Julia Bischof, 03.01.2024, betroffenes GST 199/3, Antrag: das Grundstück befindet sich nicht im Siedlungsrand und sollte in den Siedlungsrand aufgenommen werden. Begründung: Es werden nicht alle Grundstücksbesitzer gleichbehandelt. Der Siedlungsrand ist in diesem Falle nicht fließend, sondern wurde willkürlich festgelegt.

Beschluss:

Keine Änderung des Siedlungsrandes im Sinne des Offenhaltens verschiedener Möglichkeiten der Raumnutzung sowie des haushälterischer Umgang mit Grund und Boden. Eine Änderung des Siedlungsrandes erfolgt erst bei Vorliegen eines triftigen Grundes im öffentlichen Interesse.

5. Carmen Moosbrugger und Sabine Weber, 15.01.2024, betroffenes GST 4000/3, Antrag: das Grundstück sollte in den Siedlungsrand aufgenommen werden. Begründung: Die Siedlungsgrenze widerspricht der eigenen Zielsetzung der Gemeinde. Die Gemeindebürger und Grundstückseigentümer, die für ihre hier beheimateten Kinder Vorsorge treffen wollen, sollen nicht benachteiligt werden. Baulücken sollen geschlossen werden.

Beschluss:

Auf Basis bisheriger Beschlüsse von Kollegialorganen der Gemeinde in den Jahren 2014 und 2015 (Gemeindevorstand, Gemeindevertretung, Grundverkehrs-Ortskommission) wurde für Antragsteller eine Bauflächenwidmung induziert – in Wahrung des Vertrauensgrundsatzes erfolgt die Verschiebung des Siedlungsrandes an Grundgrenzen der GST 4000/5.

6. Wildbach- und Lawinerverbauung, GBL Bregenz, 15.01.2024, kein Einwand

Beschluss:

Keine Änderung, zur Kenntnis genommen

7. Manfred Ellensohn, 18.01.2024, betroffenes GST 4270, Antrag: das Grundstück sollte in den Siedlungsrand aufgenommen werden. Begründung: Es würde ein finanzieller Schaden entstehen, da sich das Grundstück zum Zeitpunkt des Kaufes im Siedlungsrand laut damaligem REK befand.

Beschluss:

Keine Änderung des Siedlungsrandes im Sinne des Offenhaltens verschiedener Möglichkeiten der Raumnutzung sowie des haushälterischer Umgang mit Grund und Boden. Eine Änderung des Siedlungsrandes erfolgt erst bei Vorliegen eines triftigen Grundes im öffentlichen Interesse.

Die Bezugnahme hinsichtlich eines möglichen finanziellen Schadens auf Basis der Liegenschaftsbewertung ist nicht nachvollziehbar, die Bewertung von FL-Fläche innerhalb Siedlungsrandes als Baufläche ist nicht akzeptierbar.

8. Evelyn Helbock, 18.01.2024, betroffenes GST 337/2, Antrag: das Grundstück sollte in den Siedlungsrand aufgenommen werden. Begründung: Eigennutzung ist mittelfristig absehbar. Eine Fortführung der Baureihe westlich des Grundstückes 338 bzw. 339 hätte keinerlei negative Auswirkungen auf die vorhandene dörfliche Siedlungsstruktur und wäre somit vertretbar.

Beschluss:

Keine Änderung des Siedlungsrandes im Sinne des Offenhaltens verschiedener Möglichkeiten der Raumnutzung sowie des haushälterischer Umgang mit Grund und Boden. Eine Änderung des Siedlungsrandes erfolgt erst bei Vorliegen eines triftigen Grundes im öffentlichen Interesse.

9. Kathrin und Johannes Waldner, 18.01.2024, betroffenes GST 4272, Antrag: das Grundstück sollte in den Siedlungsrand aufgenommen werden. Begründung: Es entsteht ein finanzieller Schaden. Absicht das bestehende Haus zu vergrößern, Hauserweiterung,

Beschluss:

Die fehlerhafte Kundmachung bzw. Darstellung in den vergangenen Jahren der Flächenwidmungsplanänderung aus dem Jahr 1991 führte zu einer unkorrekten Festlegung der Siedlungsrandlinie. Es erfolgt die Verlegung des

Siedlungsrandes an die südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes 4272. Dies ermöglicht die Herstellung des rechtmäßigen Widmungsstandes an die im Jahr 1991 beschlossene und kundgemachte südliche Widmungsgrenze.

10. Amt der Vbg. Landesregierung, Abt. Wasserwirtschaft, 18.01.2024, kein Einwand

Beschluss:

Keine Änderung, zur Kenntnis genommen, Verweis auf Inhalte des Zielplanes:

- Ausweisung eines Pufferstreifens im Bereich des Bizauer Baches
- Befürwortung des Zielplanes durch WLIV-GBL Bregenz (Erstellung Detailgutachten im Rahmen von Widmungsverfahren)

11. Amt der Vbg. Landesregierung, Abt. Raumplanung, 19.01.2024, betroffen: Verordnungstext, Zielplan und Erläuterungsbericht. Begründung: Aussagen zum Siedlungsrand und Grüngürtel sind zu verfeinern, die Präzisierung ist ungenügend.

Beschluss: Die gewünschten Anpassungen in der Verordnung, Zielplan und Erläuterungsbericht werden vorgenommen.

12. Gebhard Erath, 19.01.2024, betroffenes GST 4081/1, Antrag: das Grundstück sollte in den Siedlungsrand aufgenommen werden. Begründung: Die Siedlungsgrenze widerspricht der eigenen Zielsetzung der Gemeinde. Die Gemeindebürger und Grundstückseigentümer, die für ihre hier beheimateten Kinder Vorsorge treffen wollen, sollen nicht benachteiligt werden. Baulücken sollen geschlossen werden.

Beschluss:

Auf Basis Stellungnahme der Grundverkehrs-Ortskommission im Jahre 1997 für Antragsteller künftige mögliche Bauflächenwidmung induziert – in Wahrung des Vertrauensgrundsatzes Verschiebung des Siedlungsrandes an östliche Grundgrenze der GST 4081/1.

13. Ewald Zündel, 18.01.2024, betroffenes GST 296/1, Antrag: das Grundstück sollte in den Siedlungsrand aufgenommen werden. Begründung: Die Siedlungsgrenze widerspricht der eigenen Zielsetzung der Gemeinde. Die Gemeindebürger und Grundstückseigentümer, die für ihre hier beheimateten Kinder Vorsorge treffen wollen, sollen nicht benachteiligt werden. Baulücken sollen geschlossen werden.

Beschluss:

Keine Änderung des Siedlungsrandes im Sinne des Offenhaltens verschiedener Möglichkeiten der Raumnutzung sowie des haushälterischer Umgang mit Grund und Boden. Eine Änderung des Siedlungsrandes erfolgt erst bei Vorliegen eines triftigen Grundes im öffentlichen Interesse.

14. Wolfgang Gmeiner jun., 19.01.2024, betroffenes GST 4271, Antrag: das Grundstück sollte zur Gänze in den Siedlungsrand aufgenommen werden. Begründung: Umwidmung wurde in einem früheren FWP – Verfahren zugestimmt.

Beschluss:

Die fehlerhafte Kundmachung bzw. Darstellung in den vergangenen Jahren der Flächenwidmungsplanänderung aus dem Jahr 1991 führte zu einer unkorrekten Festlegung der Siedlungsrandlinie. Es erfolgt die Verlegung des Siedlungsrandes an die südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes 4271. Dies ermöglicht die Herstellung des rechtmäßigen Widmungsstandes an die im Jahr 1991 beschlossene und kundgemachte südliche Widmungsgrenze.