



Dipl.-Ing.  
Alfred Eichberger  
GmbH

Technisches Büro  
für Raumplanung  
und Raumordnung

A 1070 Wien  
Kirchengasse 19/12  
Tel +43 1 236 1912 11  
Fax +43 1 236 1912 90

A 6900 Bregenz  
Albert-Bechtold-Weg 2/11  
Tel +43 664 964 6633  
Fax +43 5574 209920-3290

[eichberger@stadtland.at](mailto:eichberger@stadtland.at)  
[www.stadtland.at](http://www.stadtland.at)

## **Räumliches Entwicklungskonzept Au**

gemäß Gemeindevertretungsbeschluss vom 8. 3. 2017

## Inhalt

Vorbemerkung.....	3
A Grundsätze und Ziele .....	4
Präambel .....	4
1. Siedlungsentwicklung .....	5
2. Landschaft und Landwirtschaft.....	8
3. Betriebsstandorte .....	9
4. Erholung - Freizeit - Tourismus .....	10
5. Mobilität .....	12
6. Soziale und Technische Infrastruktur .....	13
B Siedlungsrandplan.....	15
C Handlungshinweise zur Entwicklung einzelner Teilräume .....	18
D Analyse .....	26

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Alfred Eichberger  
Dipl.-Ing. Brigitte Noack  
Marion Müller

Bregenz, 8. März 2017

## Vorbemerkung

In einem rund eineinhalbjährigen Planungsprozess hat die Gemeinde Au die Rahmenbedingungen für ihre räumliche, funktionale und bauliche Entwicklung erarbeitet und in einem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) festgeschrieben. Dieses REK Au ist eine Handlungsanleitung für Gemeindepolitik und -verwaltung und bildet die Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sowie für weitere Planungen und Projekte zur Gemeindeentwicklung.

Politik, Verwaltung und Bevölkerung haben intensiv an der Erarbeitung des REKs mitgewirkt. Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 24. November 2015 wurden neben dem grundsätzlichen Thema „Zukunftsbild Au 2025/2030“ auch die Schwerpunktthemen „Ortsbild / Baukultur / Altbestand“ und „Tourismus“ mit der Bevölkerung diskutiert. Rund 130 Bürgerinnen und Bürger haben dabei ihre Vorstellungen und Ideen in den Prozess eingebracht.

Einen weiteren Schwerpunkt des REKs bildet der Siedlungsrand, welcher ausführlich mit der Gemeindevertretung behandelt wurde.

Während der öffentlichen Auflage des REK-Entwurfes vom 1. bis zum 30. November 2016 konnte lt §11 (3) VlbG Raumplanungsgesetz „jeder Gemeindegliederter oder Eigentümer von Grundstücken, auf die sich das Entwicklungskonzept bezieht, zum Entwurf schriftlich oder mündlich Änderungsvorschläge erstatten.“ Der REK-Entwurf wurde am 17. November 2016 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung der Bevölkerung vorgestellt und mit dieser diskutiert. Ein REK-Sprechtage am 24. November 2016 gab den Bürgerinnen und Bürgern zusätzlich die Möglichkeit, ihre Anliegen zu erläutern.

Das vorliegende REK wurde am 8. 3. 2017 von der Gemeindevertretung beschlossen.

## A Grundsätze und Ziele

### Präambel

Au ist eine attraktive Wohngemeinde mit einer gesunden Durchmischung von Klein- und Mittelbetrieben in den Segmenten Tourismus, Handwerk/Gewerbe und Landwirtschaft. Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung – eine Entwicklung, die Rücksicht auf unsere Kultur- und Naturlandschaft als Grundlage für die Wohn- und Lebensqualität, den Tourismus und die Landwirtschaft nimmt und gleichzeitig kommenden Generationen eine stabile Basis und damit den notwendigen Handlungsspielraum für die Zukunft sichert, sowohl in räumlicher als auch in finanzieller Hinsicht.

Die nachstehend formulierten Grundsätze und Ziele sind als eine Absichtserklärung der Gemeinde zu verstehen.

## 1. Siedlungsentwicklung

**Ortsteile unter Schonung der Ressourcen (Grund und Boden, Landschaft, Landwirtschaft, Gemeindefinanzen etc) geordnet entwickeln und Wohnraumschaffung ermöglichen.**

**Als Rahmen dazu legt das REK aufgrund folgender Kriterien einen langfristigen Siedlungsrand (siehe Siedlungsrandplan) fest:**

- Entwicklung vorrangig auf bereits bestehenden Bauflächen
- Siedlungsrand abrunden und Bauflächeneinschlüsse bzw. -lücken auffüllen.
- Zusammenwachsen noch getrennter Ortsteile und Siedlungsweiler vermeiden.
- Weiteres Hinaufwachsen der Bebauung in die umliegenden Hangbereiche zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes hintanhaltend.
- Ressource Landschaft (für Landwirtschaft, Tourismus, Lebensqualität etc) erhalten.
- Landwirtschaftliche Betriebsstandorte berücksichtigen und sichern.
- Gefahrenzonen berücksichtigen, dh keine Bebauung innerhalb der roten Gefahrenzone; in der gelben und braunen Gefahrenzone nur unter Auflage.

Kleinräumige Bauflächenabrundungen (im Ausmaß von einigen 100 m<sup>2</sup>) über den Siedlungsrand hinaus sind nach eingehender raumplanungsfachlicher Prüfung unter folgenden Bedingungen möglich:

- Die Bauflächengrenze wird abgerundet und/oder Lücken (zwischen Bauflächen und/oder Gebäuden im Anschluss an den Siedlungsrand) werden gefüllt.
- Neu entstehende Bauflächen sind im Rahmen des bestehenden Wegenetzes erschlossen oder erschließbar, dh es sind keine umfangreichen neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
- Ein Anschluss an die Leitungsnetze (Kanal, Wasser, Strom etc) ist vorhanden bzw mit vertretbaren Kosten herstellbar und zentrale Einrichtungen sind gut erreichbar.
- Zukünftige Entwicklungs-/Erschließungsmaßnahmen werden nicht beeinträchtigt.
- Ziele zum Schutz von Landschaft und Landwirtschaft werden nicht beeinträchtigt.
- Öffentliche Interessen für die Siedlungsentwicklung werden besonders unterstützt.

Der Siedlungsrand wird (wie auch die anderen REK-Ziele) in fünf bis zehn Jahren evaluiert und dann ggf den geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

*Hinweise:*

*- Der langfristige Siedlungsrand ist im Siedlungsrandplan dargestellt.*

*Ergänzende Handlungshinweise zur Entwicklung einzelner Teilräume finden sich zusammen mit dem Siedlungsrandplan in Kapitel B.*

*- Der langfristige Siedlungsrand orientiert sich weitest möglich an den Grundstücksgrenzen, die zT mit den Widmungsgrenzen nicht übereinstimmen. Diese Divergenz und allfälliger Handlungsbedarf wären im Zuge der Überprüfung des Flwpl zu klären.*

### **Siedlungsgebiet maßvoll verdichten.**

Die Gemeinde sucht dazu „ihr eigenes Maß“ (für Bebauungsdichte, Gebäudehöhen, Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser etc.); die dörfliche Struktur wird dabei berücksichtigt.

Mit einer maßvollen Verdichtung einher gehen auch Überlegungen zur Schaffung von leistbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum (zB Starterwohnungen, Betreutes Wohnen, Generationenwohnen).

### **Zusammenhängende, größere Bauflächenreserven nach Gesamtkonzept und schrittweise entwickeln.**

Dabei wird am Umfeld und den erwartbaren Auswirkungen auf die Nachbarschaft Maß genommen. Entwicklungspotenziale über Projekt- und Grundstücksgrenzen hinaus werden gesucht und untersucht.

Diese räumliche und inhaltliche Gesamtbetrachtung nutzt Vorgaben und Methoden der Quartiersbetrachtung und behandelt Themen wie Erschließung, Versorgung, Nachbarschaftsverträglichkeit und ortsbildliche Verträglichkeit, Dichte, Höhe und Freiraum.

Die Entwicklung erfolgt dabei schrittweise, dh zuerst werden jene Flächen entwickelt, die sich im Anschluss an bestehende Bauflächenwidmungen und/oder direkt an der Hauptschließungsstraße befinden.

### **Maßnahmen zur Hebung der Verfügbarkeit von Bauflächen setzen. Dazu:**

- Verstärkte Bodenpolitik der Gemeinde:  
Damit werden die Chancen auf eine standortgerechte Flächennutzung und damit die Gestaltungsspielräume der Gemeinde vergrößert. Bodenpolitische Maßnahmen wie Flächenbevorratung, Grundkauf, Grundtausch, Kooperationen mit Entwicklungspartnern orientieren sich dabei an den rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde.
- Vertragsraumordnung:  
Um das Entstehen weiterer Bauflächenreserven hintan zu halten, werden neue Bauflächen nur dann gewidmet, wenn ein konkretes Bauprojekt ansteht (dringender Bedarf). Möglichkeiten und die Notwendigkeit der Vertragsraumordnung (§ 38a RPG) werden dazu geprüft.

### **Ortsbild pflegen und weiterentwickeln. Maßnahmen dazu sind:**

- Erhaltenswerte Objekte und Ensembles werden erhalten und gepflegt, zB Pfarrkirche St. Leonhard, Ensemble Ortskern Rehmen. Dabei wird der umgebende/zugeordnete Freiraum als Bestandteil der Ensemblequalität mitberücksichtigt, insbesondere wenn er Teil des erlebbaren öffentlichen Raumes ist.
- Die Bebauung orientiert sich am Ortsbild und an der Topographie und berücksichtigt damit orts- und landschaftsbildliche Kriterien.
- Ortsbildprägende Objekte im öffentlichen Raum (Brunnen, Bildstöcke etc.) werden als wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes erhalten und gepflegt.
- Der gültige Bebauungsplan wird auf seine Aktualität überprüft und ggf adaptiert; Themen der Überprüfung sind zB Dachform, Energie - Solarpaneele.

### **Durchmischung als Qualität für Dorfstruktur und die Au-Identität erhalten.**

Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen wird berücksichtigt und unterstützt. Nutzungskonflikte werden vermieden. Maßnahmen dazu sind:

- Landwirtschaftliche Betriebe im Siedlungsgebiet berücksichtigen und sichern:
  - Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben werden vermieden und im Einzelnen geprüft; im Fall eines Widmungs- oder Bauwunsches im Nahbereich eines Landwirtschaftsbetriebes ist dazu eine Abstimmung der Interessen erforderlich. Dabei werden die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt.
  - Landwirtschaftliche Nutzung berücksichtigt umgekehrt auch die Bedürfnisse in der Umgebung / Nachbarschaft.
- Der Tourismus als Bestandteil der Dorf-Identität weiterentwickeln:
  - Die Bedürfnisse von Hotels, Pensionen etc werden berücksichtigt.
  - Die Weiterentwicklung touristischer Betriebe erfolgt „dorfgerecht“ (Dimension, Gestaltung, Erschließung etc) und ist in begründeten Fällen auch über den Siedlungsrand hinaus möglich (unter Berücksichtigung der Notwendigkeit und der Nachbarschaftsverträglichkeit).
- Wohnen mit nachbarschaftsverträglichen Betrieben im Dorf durchmischen:
  - Betriebsansiedlungen und -erweiterungen werden frühzeitig mit den Nutzungsansprüchen in der Standortumgebung abgestimmt und damit auf deren Nachbarschaftsverträglichkeit überprüft.
  - Flächenwidmung („Fleckerlteppich“ BM - BW) wird überprüft.
  - In Betriebsgebieten werden nur jene Betriebe angesiedelt, die einen Standort außerhalb des Siedlungsgebietes benötigen.
  - Die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebes ist in begründeten Fällen auch über den Siedlungsrand hinaus möglich (unter Berücksichtigung der Notwendigkeit und der Nachbarschaftsverträglichkeit).

### **Alte Bausubstanz als wesentlichen Teil des Ortsbildes, der Durchmischung und damit der Au-Identität erhalten, in Wert setzen und weiterentwickeln; damit auch den Leerstand minimieren. Maßnahmen dazu sind:**

- Die Leerstandserhebung (2007) wird aktualisiert; ggf wird die Verfügbarkeit aufgezeigt.
- Sanierung und In-Wert-Setzung von Gebäudealtbestand werden auf der Ebene der Bebauungsplanung berücksichtigt (zB durch Spielraum zur Nachverdichtung) und im Rahmen baubehördlicher Tätigkeiten erleichtert.
- Die Gemeinde agiert als Vermittlerin zwischen Anbieter und Nachfrager von (altem) Wohnraum.
- Die Gemeinde informiert EigentümerInnen über die Potenziale und die Erhaltenswürdigkeit von alter Bausubstanz und zeigt idealer Weise anhand erfolgreich umgesetzter Pilotprojekte Möglichkeiten der Nutzung, Weiterentwicklung etc. auf. Ergänzend wird das Ergebnis der Studie „Kulturlandschaft Au“ (Johann Peer, 2011) kommuniziert.  
*Anmerkung: Die Gemeinde benötigt dazu auch selbst fachliche Unterstützung.*
- Eine Abstimmung mit bestehenden Projekten (zB „Alte Bausubstanz Bregenzerwald“) und den Gemeinden des Bregenzerwaldes bzw. mit der Regio Bregenzerwald findet laufend statt.

## 2. Landschaft und Landwirtschaft

### **Vielfältige Nutzungsansprüche an die Landschaft in Einklang miteinander bringen.**

Dazu erforderlich ist ein Ausgleich zwischen Land- und Forstwirtschaft, Jagd, Landschaftspflege, Naturschutz, Freizeit- und Erholungsnutzung, Tourismus und Infrastrukturprojekten. Nutzungskonflikte werden dadurch entschärft.

### **Landwirtschaftliche Freiflächen an den Hangfüßen und im Talboden als wesentlichen Teil der Kulturlandschaft, als Bestandteil der Wohn- und Lebensqualität, als Grundlage für die landschaftsgebundene Freizeit- und Erholungsnutzung und als landwirtschaftliche Produktionsfläche erhalten. Maßnahmen dazu sind:**

- Nicht-landwirtschaftliche Nutzungen in diesen Zonen hintanhalten; Freiflächen-Sondergebietswidmungen nur, wenn der besondere Verwendungszweck nicht im Widerspruch zur landwirtschaftlichen Nutzung steht und im öffentlichen Interesse liegt.
- Freifläche-Freihaltegebiet-Widmung (FF) andenken; dabei landwirtschaftliche Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigen.
- Flächendeckende Bewirtschaftung erhalten.

### **Vorsäbe und Alpen als wichtige Grundlage für die Landwirtschaftsbetriebe und auch für die Freizeit- und Erholungsnutzung und den Tourismus erhalten.**

Die dreistufige Landwirtschaft wird damit unterstützt. Nutzungskonflikte zwischen Bewirtschaftung und Tourismus werden vermieden, zB durch Besucherlenkung.

### **Ökologisch besonders wertvolle Landschaftsräume (Biotop) erhalten.**

Einige dieser Biotopflächen sind durch das Naturschutzgebiet „Auer Ried“ und das Natura-2000-Gebiet „Unterargenstein“ rechtlich geschützt.

### **Typische Kulturlandschaftselemente wie Trockensteinmauern, Heustadel, landschaftsprägende Grünstrukturen, naturnahe Gewässerstrukturen, Obstbaumbestände in ihrem Bestand und in ihrer Erlebarkeit erhalten.**

Dazu werden bei Bevölkerung und Gästen Bewusstsein und Sensibilität für Kulturlandschaftselemente als kulturhistorische und naturräumliche Werte geweckt und gestärkt.

### **Landwirtschaftliche Betriebsstandorte durch eine vorausschauende, individuell abgestimmte Flächenwidmung sichern (vgl Kapitel 1).**

### **Kooperation zwischen Landwirtschaft, Wirtschaft und Konsumenten intensivieren. Dazu regionale Verarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte weiter ausbauen. Denkbare Maßnahmen sind:**

- Veredelung von Produkten, größere Produktvielfalt, höhere Qualität
- Mehr Kommunikation zwischen Produzenten und Verbrauchern
- Stärkere Verknüpfung von regionalen Produkten mit dem Tourismus
- Unterstützung bei der Vermarktung
- Bewusstseinsbildung (Bauern, Konsumenten, Gastronomen, Ladenbesitzer ...)

### 3. Betriebsstandorte

**Die drei wirtschaftlichen Standbeine der Gemeinde „Landwirtschaft“, „Tourismus“ und „Handwerk“ werden gleichermaßen unterstützt und gefördert.**

(vgl. Kapitel 2 und Kapitel 4)

**Nachbarschaftsverträgliche Betriebe (Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Betriebe mit geringem Verkehrsaufkommen und geringen Emissionen etc.) finden Platz im Siedlungsgebiet und sind damit Teil der dörflichen Struktur.**

- Bei Betriebsansiedlungen und -erweiterungen werden Nutzungskonflikte vermieden. Dazu werden Maßnahmen der Betriebsentwicklung frühzeitig mit den Nutzungsansprüchen in der Standortumgebung abgestimmt und damit auf deren Nachbarschaftsverträglichkeit überprüft.
- Eine vorausschauende Flächenwidmung ermöglicht die Durchmischung mit nachbarschaftsverträglichen Betrieben im Siedlungsgebiet; dazu wird auch das kleinteilige Nebeneinander unterschiedlicher Bauflächenwidmungen (Baufläche-Wohngebiet, Baufläche-Mischgebiet, Baufläche-Mischgebiet für land- und forstwirtschaftliche Zwecke) auf Sinnhaftigkeit und Zielkonformität überprüft.
- Die großen Flächenreserven in Schrecken nördlich an der L200 (zwischen Kreuzgasse und Gasthof Ur-Alp) werden als Standort für nachbarschaftsverträgliche Betriebe gesichert und entwickelt. Die günstige Verkehrslage wird damit genutzt. Durch eine Ansiedlung von nachbarschaftsverträglichen Betrieben (Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe etc.) direkt an der L200 wird auch die dahinterliegende Wohnnutzung gegen Emissionen abgeschirmt.
- Die Entwicklung von Heimarbeitsplätzen (zB Büroarbeiten zu Hause) wird unterstützt.

## **4. Erholung - Freizeit - Tourismus**

### **Tourismus in Au im Einklang mit der bestehenden Dorfstruktur entwickeln.**

Zu beachten sind dabei: Durchmischung, Orts- und Landschaftsbild, Freizeit- und Erholungsräume, Freiräume für die Landwirtschaft etc. Der Tourismus bekennt sich in diesem Sinn zur Erhaltung und Unterstützung der regionalen Wertschöpfung und damit der heimischen Landwirtschaft und des heimischen Handwerks und Gewerbes.

### **Die Bedürfnisse und Vorstellungen der Gäste und ihre Erwartungshaltungen an die Urlaubsdestination Au-Schoppernau (in Bezug auf Dorfstruktur, Durchmischung, Freizeit- und Erholungsangebot, Orts- und Landschaftsbild, Dorfleben etc.) bei Entwicklungsschritten berücksichtigen.**

#### **Das touristische Angebot an den Zielgruppen und an der Nachfrage ausrichten, dh:**

- In der Hotellerie und Vermietung auf Komfort und Qualität setzen.
- Im Winter verstärkt Alternativen zum Skifahren anbieten.
- Die zunehmende Bedeutung des Sommertourismus wird erkannt und genutzt; dazu Sport-, Freizeit- und Freiraumangebot erhalten und weiterentwickeln (s. nächste Seite).
- Unterhaltungsangebot schaffen, zB für Familien, Veranstaltungen, Feste.
- Als ein Alleinstellungsmerkmal im Tourismus historische Besonderheiten (zB Auer Barockbaumeister) aufarbeiten und der Öffentlichkeit zugänglich machen - auch zur Stärkung der Identifikation der EinwohnerInnen mit ihrer Gemeinde.

#### **Die lokale und regionale Wertschöpfung aus dem Tourismus steigern.**

Dazu erforderlich sind eine verstärkte Kooperation lokaler und regionaler Betriebe (Hotellerie, Gastronomie, Landwirtschaftsbetriebe, Handwerksbetriebe etc.) sowie eine stärkere Begeisterung der einheimischen Bevölkerung für den Tourismus (zB Privatvermietung).

#### **Kooperation mit der Gemeinde Schoppernau und mit anderen Gemeinden des Brengenerwaldes weiterhin intensivieren.**

Die Regio Brengenerwald und bestehende touristische Kooperationen wie zB der Diedamskopf und der Verein Au-Schoppernau Tourismus bilden eine gute Grundlage dafür und auch für einen zukünftig verstärkten Blick auf weitere interkommunale Kooperationsfelder über den Tourismus hinaus - Zusammenarbeit wird dort angedacht, wo sie sinnvoll erscheint.

#### **Entwicklungsabsichten mit übergeordneten Strategien (zB im Rahmen der Regio Brengenerwald) abstimmen.**

#### **Entwicklung von Ferienwohnsitzen/-wohnungen („kalte Betten“) einschränken.**

Bauflächenwidmungen für Ferienwohnungen lt RPG-VIbg § 16 Abs. 2 (Ferienwohnsitze) und die Errichtung von Wohnanlagen für Ferienwohnungen lt RPG-VIbg § 16 Abs. 2 (Ferienwohnsitze) unterbleiben.

Die Umnutzung von Gebäuden in Ferienwohnungen lt RPG-VIbg § 16 Abs. 2 (Ferienwohnsitze) wird nach Möglichkeit vermieden, vielmehr soll die alte Bausubstanz als Teil der Au-Identität und als Beitrag zu einem lebendigen Dorfleben für die Dauerwohnnutzung erhalten werden.

**Das vielfältige Sport-, Freizeit- und Freiraumangebot für Einheimische und Gäste gleichermaßen erhalten und weiterentwickeln. Maßnahmen dazu sind:**

- Spiel- und Freiräume gemäß Spiel- und Freiraumkonzept Au-Schoppernau (2014) entwickeln.
- Attraktive Treffpunkte für Jugendliche schaffen.
- Grünstrukturen, Spiel- und Aufenthaltsräume im Siedlungsbereich, vorrangig entlang von Wegen, Gewässern und öffentlichen Flächen, sichern und nutzbar machen. Dazu zählen zB der Fischbach, der Wiederbach mit dem kleinen Stausee und die vielen Brunnen an öffentlichen Plätzen.
- Bregenzerach als attraktive Freizeitachse weiterentwickeln. Ausgangspunkt dafür bildet das vielfältige bestehende Freizeitangebot entlang der Bregenzerach (Radweg, Flussinfoweg, Schwimmbad, Sportplatz, Spielplatz).
- Wanderwege und -routen erhalten, aufwerten und ergänzen, dabei auch Winter- und Schneeschuhwanderwege berücksichtigen.
- Mountainbikestreckennetz erhalten und weiterentwickeln.
- Langlaufloipen und Winterwanderwege sichern und weiterentwickeln.
- Grunholzlift langfristig sichern.
- Schwimmbad, Fußballplatz und Beachvolleyballplatz erhalten und ggf Erweiterungsmöglichkeiten (Flächen) sichern.
- Schlechtwetterangebot verbessern.
- Die Erreichbarkeit der Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen und der Naherholungsräume weiter verbessern. Dabei verstärkt auch dem Fahrrad als innerörtliches Fortbewegungsmittel für Einheimische und Gäste Aufmerksamkeit schenken, zB durch
  - Weiterführung und verstärkte Bewerbung des regionalen Fahrradverleihs „Happy Bike“
  - Fahrradabstellmöglichkeiten an wichtigen Start- und Zielpunkten
  - Errichtung von E-Bike-Ladestationen

## 5. Mobilität

### **Mobilität in Au orientiert sich am Gesamtwohl der Bevölkerung.**

Dazu ist eine Verbesserung der Mobilitätschancen für nicht auto-motorisierte Verkehrsteilnehmer erforderlich. Dies gilt sowohl für Wegenetz und Verkehrsorganisation innerhalb der Gemeinde als auch für das ÖPNV-Angebot in die regionalen Versorgungszentren und ins Rheintal. Maßnahmen dazu sind:

- Bus-Frequenz verbessern, vor allem in den Randzeiten und am Abend.
- Verbindung/Anbindung in regionale Zentren und ins Rheintal verbessern – auch für Gäste und Besucher; dazu Schnellbus andenken.
- Alternative Mobilitätsangebote andenken, zB Carsharing (Caruso), Taxidienst.

### **Öffentlichen (Straßen-)Raum verstärkt als örtlichen Lebensraum betrachten.**

Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer ist dabei von zentraler Bedeutung. Diese kann zB durch Geschwindigkeitsreduktion und Straßenraumgestaltung erhöht werden. Im Mittelpunkt stehen dabei folgende Straßenräume:

- Ortskern (Raiffeisenbank - Gemeindeamt - Sennerei)
- Argenau
- Rehmen (Sennerei - Kirche - Löwen)
- Schrecken (rund um den Kindergarten- und Schulstandort); hier auch die Erreichbarkeit des Kindergartens und der Schulen verbessern und die Verkehrssicherheit anheben (zB sichere Querungsmöglichkeiten der L200).
- Vorplatz der Pfarrkirche (Querung der L200).

Die Bevölkerung wird dazu verstärkt in verkehrsplanerische Maßnahmen und Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes einbezogen.

### **ÖPNV verstärkt als Zubringer für Gäste nutzen. Maßnahmen dazu sind:**

- Anreize zum Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel schaffen, zB Kombination von Ski- und Busticket (wie bei der Bregenzerwald Gäste-Card).
- Bewusstsein in der Bevölkerung, bei Hoteliers/Zimmervermietern/etc. und unter Gästen zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel schaffen.

### **Elektromobilität fördern.**

Dies geschieht zB durch das Bereitstellen von Elektro-Ladestationen an wichtigen Zielpunkten. Notwendig dazu ist auch eine Sensibilisierung der Bevölkerung.

### **Sichere Querungsmöglichkeiten der L200 schaffen.**

Dazu erforderlich ist eine Abstimmung mit dem Land Vorarlberg.

### **Fuß- und Radwegenetz verdichten und attraktiveren.**

Dabei Sicherheit und Infrastruktur (Gehsteige, Fahrradabstellplätze etc.) berücksichtigen.

### **Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung und zur Steigerung der Verkehrssicherheit im Ortsteil Argenzipfel prüfen.**

Dazu ist eine Abstimmung mit dem Land Vorarlberg erforderlich.

## **6. Soziale und Technische Infrastruktur**

**Das bestehende Angebot im Bereich Kinderbetreuung und Bildung erhalten und dem Bedarf entsprechend (Nachfrage, Forderung nach Mittags- bzw Ganztagesbetreuung etc.) ausbauen bzw verbessern.**

Allenfalls dazu erforderliche Flächen werden gesichert, zB durch Flächenankauf, Vorbehalts-Widmung, Vertragsraumplanung.

### **Nahversorgung erhalten.**

Die beiden Hauptnahversorger (Adeg, Spar) sind dabei genauso von Bedeutung wie kleine Nahversorger (Sennereiläden, Hofläden, Bäckerei, Tankstelle) und Fachgeschäfte. Dazu ist auch die Bewusstseinsbildung der BewohnerInnen zum Einkaufen im Ort erforderlich.

**Altenbetreuung und -pflege sicherstellen und entsprechend dem Bedarf ausbauen. Maßnahmen dazu sind:**

- Klassisches Angebot an stationärer und ambulanter Betreuung durch alternative, seniorengerechte Wohnformen ergänzen, zB Betreutes Wohnen, Generationenwohnen, seniorengerechte Wohnungen.
- Regionale Kooperationen weiterführen und bei Bedarf ausbauen; dazu auch entsprechende Vereine unterstützen. Kooperationen und Vereine sind zB Sozialsprengel, MOHI, KPV, Hospiz.

### **Medizinische Versorgung sicherstellen.**

- Aktuelles Angebot (Allgemeinmedizinischer Arzt, Apotheke) aufrechterhalten.
- Ergänzungen zum bestehenden Angebot andenken, zB Fachärzte, Therapieräume.

### **Sicherheitsstandards aufrechterhalten.**

- Die örtlich ansässigen Hilfs- und Rettungsorganisationen erhalten und bei Bedarf Erweiterungsmöglichkeiten schaffen.
- Regionale Kooperationen zur Verbesserung der Sicherheit unterstützen und weiter ausbauen.
- Regionalen Polizeistandort langfristig sichern.

**Örtliche und regionale Vereine und ehrenamtliche Tätigkeiten weiterhin unterstützen.**

### **Treffpunkte für BewohnerInnen und Gäste schaffen und bereitstellen.**

Dazu vorhandene Räumlichkeiten für Treffpunkte nutzen und für verschiedene Interessensgruppen öffnen.

**Energieeffizienz bei allen Zielen und Maßnahmen zur räumlichen Entwicklung berücksichtigen.**

Die Gemeinde leistet im Rahmen ihrer raumplanerischen Kompetenz ihren Beitrag zur Erreichung der Energieautonomieziele des Landes. Maßnahmen dazu sind zB:

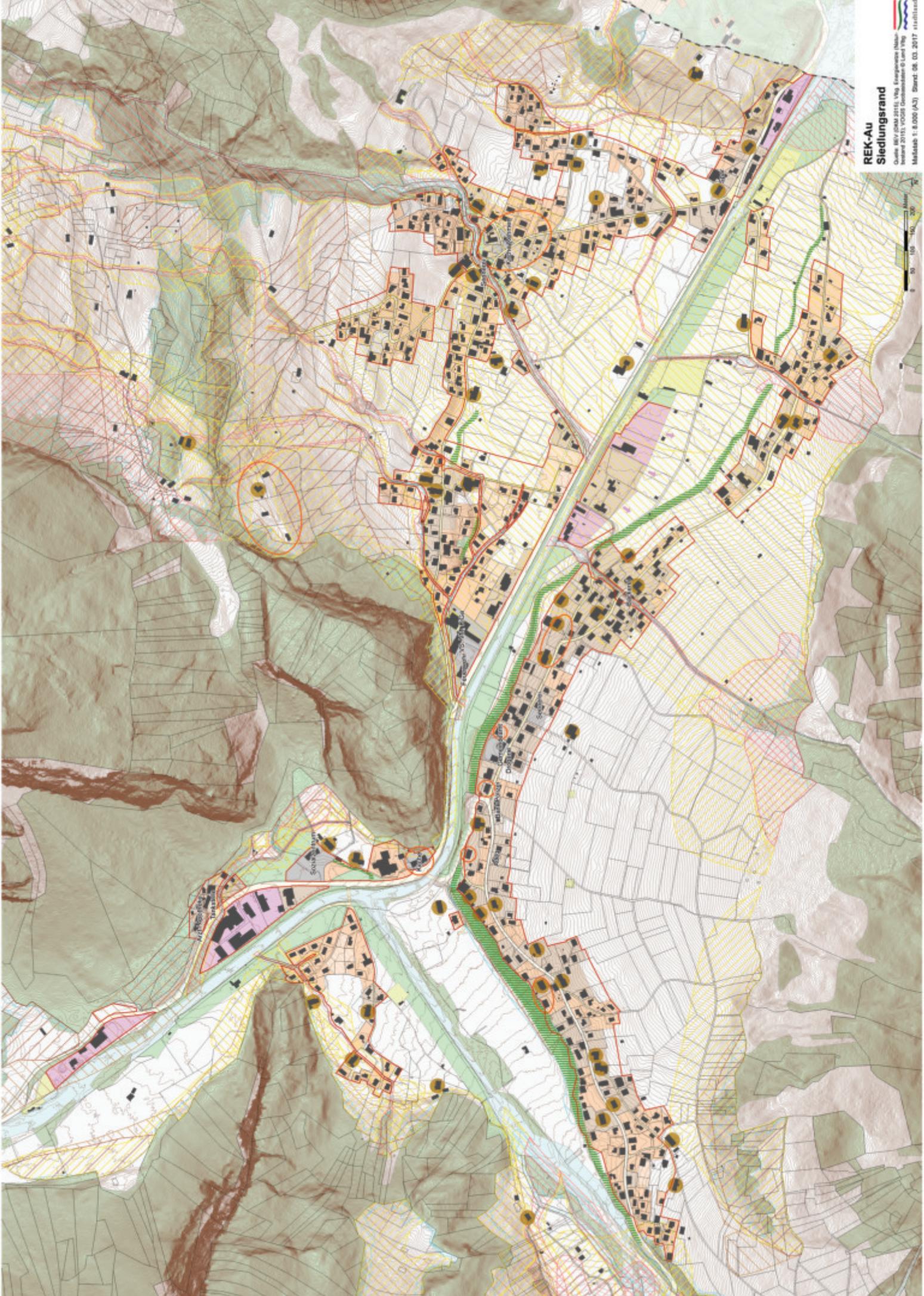
- Festlegung eines langfristigen Siedlungsrandes; damit wird Zersiedlung vermieden und damit auch den durch den Verkehr induzierten Energieverbrauch reduziert.
- Maßvolle Verdichtung; dadurch werden (energie-)effiziente Siedlungsstrukturen gefördert.

**Nutzung und dezentrale Erzeugung erneuerbarer Energien unterstützen.**

Effekte und Wirkungen auf den Raum werden umfassend betrachtet. Beachtet werden dabei insbesondere Orts- und Landschaftsbild, Nachbarschaft, landwirtschaftliche Nutzung, naturräumliche Werte, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Bei der Beurteilung von Solar- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden bzw in deren Umfeld orientiert sich die Gemeinde am Leitfaden „Solaranlagen planen und gestalten“ des Energieinstituts Vorarlberg.

## B Siedlungsrandplan



## Legende

### Bestand

-  Gebäude
-  Grundstück (DKM)
-  Landwirtschaftsbetrieb
-  Höhenschicht-Linie (1m)

### REK-Ziele

-  Langfristiger Siedlungsrand
-  Wertvolles bauliches Objekt / Ensemble erhalten
-  Hochwertiges Landschaftsbild / Wertvolles landschaftliches Element erhalten
-  Betriebsgebiets-Entwicklung unter bestimmten Voraussetzungen denkbar (Entwicklungsrichtung)

### WLV-Gefahrenzonenplan

-  Rote Gefahrenzone (Wildbach, Lawine)
-  Gelbe Gefahrenzone (Wildbach, Lawine)
-  Braune Intensivzone (Rutschung, Steinschlag)
-  Brauner Hinweisbereich (Rutschung, Steinschlag etc.)
-  Blauer Vorkehrbereich (Technische Maßnahmen etc.)

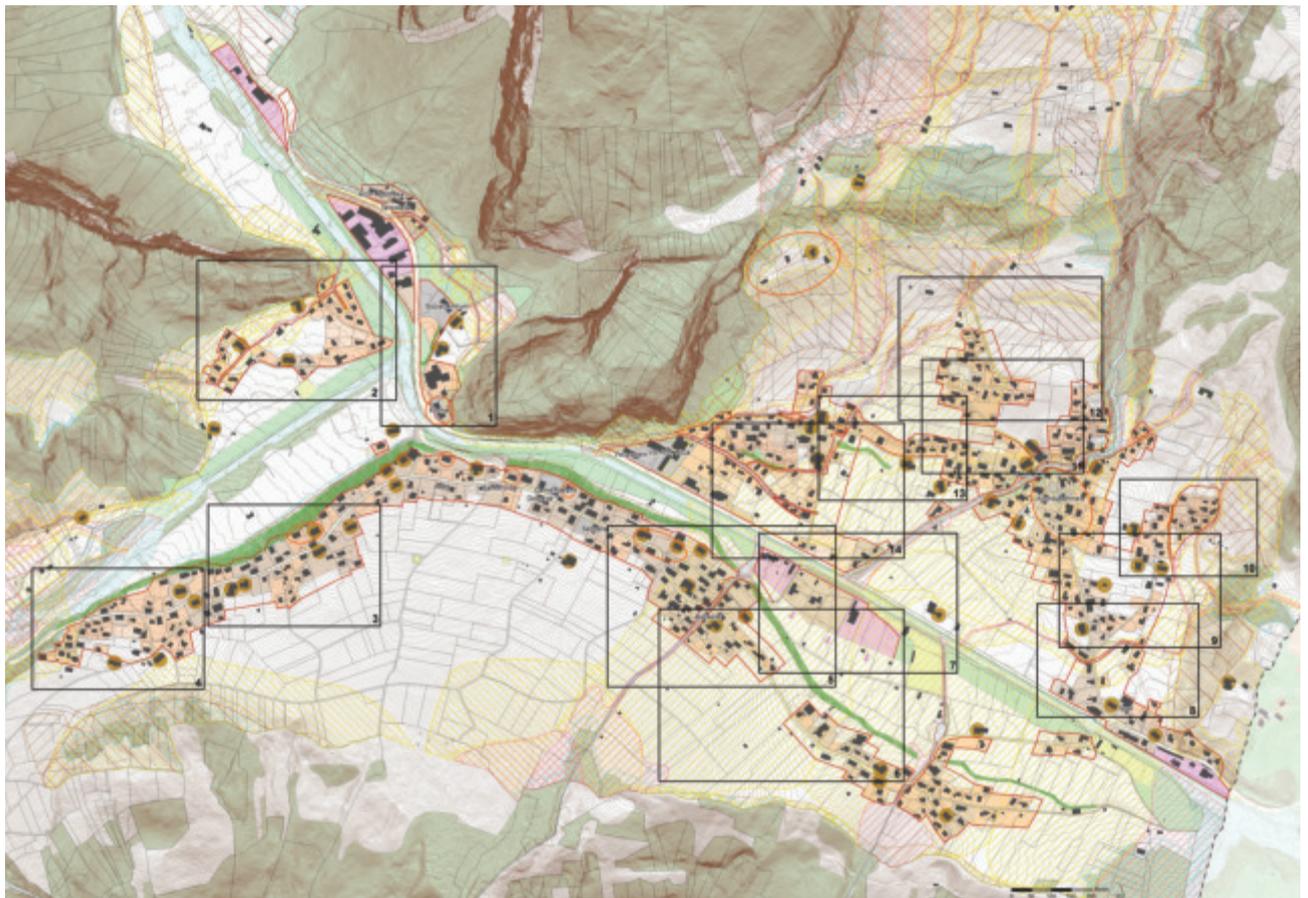
### Flächenwidmung

-  Baufläche Betriebsgebiet
-  Baufläche Mischgebiet
-  Baufläche Wohngebiet
-  Bauerwart. Mischgebiet
-  Bauerwart. Wohngebiet
-  Freifläche Freihaltegebiet
-  Freifläche Landwirtschaft
-  Freifläche Sondergebiet
-  Vorbehaltsfläche
-  Straße
-  Straße (Planung)
- Ersichtlichmachungen:
-  Gewässer
-  Forstwirtsch. Fläche
-  Straße
-  Fußweg, Radweg
-  Fußweg, Radweg: Planung

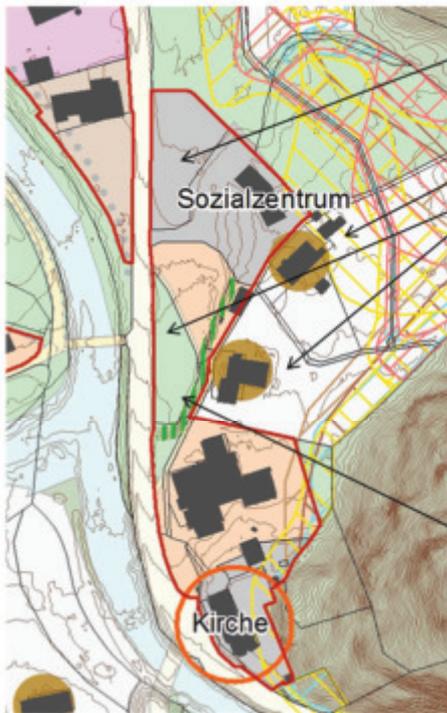
## C Handlungshinweise zur Entwicklung einzelner Teilräume

Auf den folgenden Seiten finden sich Handlungshinweise zur Entwicklung einzelner Teilräume. Die Abgrenzung dieser Teilräume ist in untenstehender Grafik dargestellt.

### Ausschnitte



### Ausschnitt 1 – Jaghausen



Entwicklungsmöglichkeiten Sozialzentrum St. Josef sichern; dazu bestehende Vorbehaltsflächen-Widmung „Soziale Einrichtung“ erhalten.

Landwirtschaftliche Betriebsstandorte sichern.

Schließen der Lücke an der L200 denkbar; Voraussetzungen:

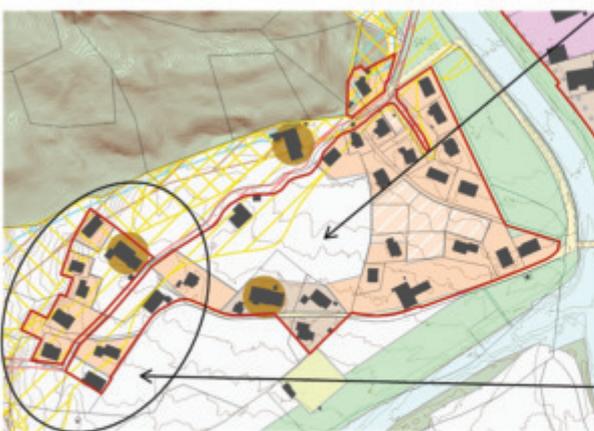
- Keine Wohnnutzung
- Denkbar sind Betriebe, die die angrenzenden Nutzungen nicht wesentlich stören. Insbesondere zu berücksichtigen sind dabei funktionale und ortsbildliche Auswirkungen auf:
  - Kirche
  - Hotel
  - Spital St. Josef
- Abstimmung mit Entwicklungsvorstellungen des angrenzenden Hotels.

Bestockte Geländekante in ihrer Erlebbarkeit als siedlungsgliedernden Grünzug erhalten (s. Bild unten).



*Hinweis:  
Für die als FF gewidmete Fläche an der L200 gilt ein Bebauungsverbot zugunsten des angrenzenden Hotels.*

### Ausschnitt 2 – Argenstein



Langfristige Entwicklung der großen zusammenhängenden Fläche schrittweise und nach Gesamtkonzept; dabei zu beachten:

- Zuerst angrenzende Bauerwartungsflächen-Reserven nutzen.
- Aktive Landwirtschaftsbetriebe berücksichtigen, dazu keine neuen Bauflächenwidmungen im Nahbereich aktiver Landwirtschaftsbetriebe.
- Entwicklung in Abstimmung mit Gefahrenzonen; nur bis zur roten Gefahrenzone.

Siedlungsrand orientiert sich am Bestand, Lücken füllen.

Zu berücksichtigen sind dabei:

- der aktive Landwirtschaftsbetrieb
- die Wildbach-Gefahrenzonen (rot und gelb)

### Ausschnitt 3 – Argenzipfel 1



Lücken füllen (Baulandeinschluss); dabei zu beachten:

- Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben vermeiden und im Einzelnen prüfen; im Fall eines Widmungs- oder Bauwunsches im Nahbereich eines Landwirtschaftsbetriebes ist dazu eine Abstimmung der Interessen erforderlich. Dabei werden die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt.
- Die Entwicklung erfolgt schrittweise, dh zuerst werden jene Flächen entwickelt, die bereits gewidmet sind bzw. die sich im Anschluss an bestehende Bauflächenwidmungen befinden; dazu ist ein Gesamtkonzept (Parzellierung, Erschließung etc.) erforderlich.
- Erschließung bündeln und von Norden (L193) her; idealerweise keine neuen Erschließungsstraßen quer zum Hang.
- Geländeangepasst bauen (Bauen im Hang, siehe Bebauungsplan).

### Ausschnitt 4 – Argenzipfel 2



Eine Entwicklung dieser Flächen ist mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb abzustimmen; ein entsprechender Abstand zum Betriebsgebäude ist einzuhalten.

Alter Baubestand erhalten, weiterhin nutzen.

Positives Beispiel für:

- Umgang mit Alt und Neu
- Gestaltung des Öffentlichen Raums
- Transparenter Siedlungsrand (Durchblicke)



### Ausschnitt 5 – Argenau



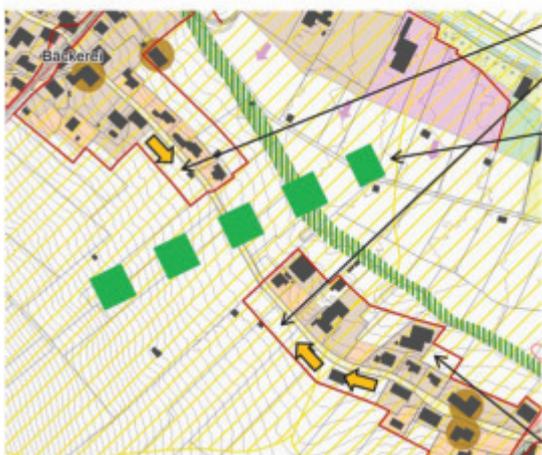
Siedlungsrand abrunden; dabei zu beachten:

- Gelände- und Ortsbildangepasst bauen, siehe Dachlandschaft im Bild unten (Bauen im Hang, s. Bebauungsplan).
- Rote und Gelbe Wildbach-Gefahrenzonen berücksichtigen.



Erweiterung um eine Bautiefe; dabei zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten Richtung Kante offenhalten; Entwicklung vom Bestand ausgehend (Richtung siehe Pfeil).

### Ausschnitt 6 – Argenau / Wieden



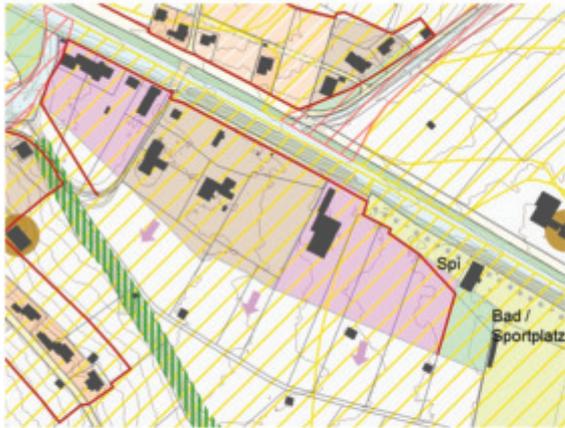
Erweiterung um eine Bautiefe westlich der Straße; Entwicklung vom Bestand ausgehend (Richtung siehe Pfeil).

Landschaftsraum erhalten;  
kein Zusammenwachsen der Ortsteile.



Bei einer Bebauung dieser Grundstücke ist darauf zu achten, dass eine eventuelle Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt wird (Erschließung).

### Ausschnitt 7 – Betriebsgebiet Neugrund



An diesem Standort sind die einzigen größeren Flächenreserven mit einer Baufläche-Betriebsgebiets-Widmung vorhanden. Die effiziente Nutzung dieser Flächen hat Vorrang gegenüber einer Erweiterung des Betriebsgebietes.

Langfristige Entwicklung des Betriebsgebietes unter folgenden Bedingungen denkbar:

- Entwicklung nach Gesamtkonzept:
  - Abgrenzung / Ausdehnung der Entwicklung festlegen und klaren Siedlungsrand definieren.
  - Hinweis: Die Pfeile im Plan stellen die Entwicklungsrichtung dar.*
  - Nutzungen
  - Gestaltung
  - Eingrünung
  - Erschließung
  - etc.
- Angrenzenden sensiblen Landschaftsraum mit den typischen Heustadeln berücksichtigen.
- Bei der Ansiedlung neuer Betriebe Rücksicht auf benachbarte Freizeit-Nutzungen (Spielplatz, Schwimmbad, Sportplatz) nehmen.
- Ortsverträgliche Entwicklung des Betriebsgebietes, dh keine störenden Emissionen, kleinteilige Strukturen, ortsbildverträgliche Architektur, Freiraumgestaltung, Eingrünung etc. Dazu Gestaltungsvorgaben andenken.

### Ausschnitt 8 – Lugen



Für die Entwicklung dieser Flächen gilt:

- Schrittweise Entwicklung nach Gesamtkonzept
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb vermeiden und im Einzelnen prüfen; im Fall eines Widmungs- oder Bauwunsches im Nahbereich des Landwirtschaftsbetriebes ist dazu eine Abstimmung der Interessen erforderlich. Dabei werden die Bedürfnisse des landwirtschaftlichen Betriebes berücksichtigt.
- Entwicklung in Abstimmung mit Gefahrenzonen; keine Bebauung in der roten Gefahrenzone
- Verdichtete Bauweise denkbar.

Für die Entwicklung dieser Flächen gilt:

- Schrittweise Entwicklung nach Gesamtkonzept (Erschließung etc.)
- Verdichtete Bauweise denkbar.
- Bei einer Bebauung darauf achten, dass eine eventuelle Entwicklung der dahinterliegenden Flächen nicht beeinträchtigt wird (Erschließung).
- Gelbe Gefahrenzone berücksichtigen.

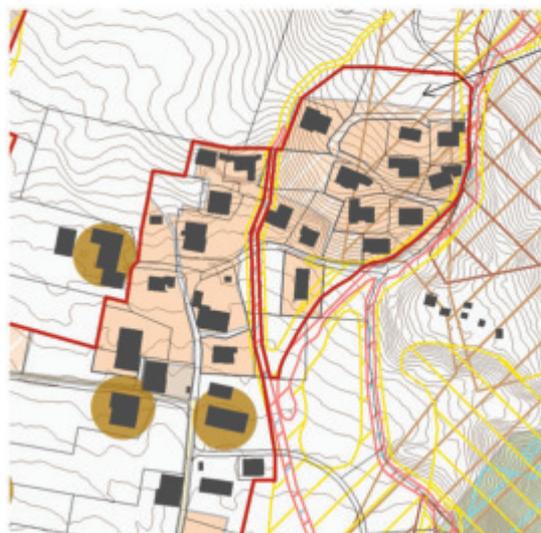
### Ausschnitt 9 – Lebernavau



Langfristige, schrittweise Entwicklung nach Gesamtkonzept; dabei zu beachten:

- Aktive Landwirtschaftsbetriebe berücksichtigen, keine neuen Bauflächenwidmungen im Nahbereich der aktiven Landwirtschaftsbetriebe.
- Entwicklung zuerst im Anschluss an bestehende Gebäude/Widmungen im Süden und im Osten
- Gesamthafte, leistungsfähige Erschließung sicherstellen.
- Möglichkeit einer teilweisen Verdichtung prüfen.
- Offenhalten einer siedlungsgliedernder Freifläche prüfen.

### Ausschnitt 10 – Lebernavau Bühel



Hinweise zur Entwicklung dieses Bereiches:

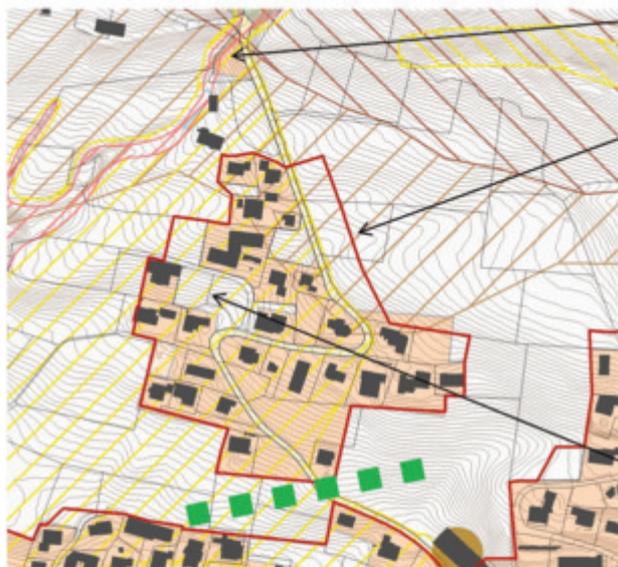
- Die Erweiterungsflächen im Eigentum der Gemeinde sind für die Wohnraumschaffung für Ortsansässige vorgesehen.  
Der Vorschlag des Planungsbüros stadland sieht eine gegenüber der nebenstehenden Abbildung geringere Baulandausweitung vor - die westlichen, steilen Hangflächen bleiben ausgespart. Um das Ziel „Wohnraumschaffung“ trotzdem weitest möglich zu erreichen, könnte dazu die Zahl der möglichen Wohneinheiten durch eine maßvolle Verdichtung (zB Doppelhäuser) vergrößert werden.
- Die Flächen sind sichtexponiert, daher: zurückhaltende Gestaltung, Gebäudehöhe an bestehende Gebäude anpassen etc.

### Ausschnitt 11 – Rehmen / Rehmerhalde



- Geländeangepasst bauen (Bauen im Hang, siehe Bebauungsplan).
- Freiflächen / Grünstruktur zwischen Rehmen und Rehmerhalde erhalten; kein Zusammenwachsen.
- Gebäude im Osten situieren
- Lücken füllen; dabei zu beachten:
  - Gelbe Gefahrenzone berücksichtigen.
  - Geländeangepasst bauen (Bauen im Hang, s. Bebauungsplan).
  - Talseitige Erschließung sicherstellen.

### Ausschnitt 12 – Rehmerhalde/Häldele



- Umwidmung in Freifläche-Landwirtschaftsgebiet prüfen.
- Erweiterung um eine Bautiefe denkbar; dabei zu beachten:
  - Erweiterung nur in Abstimmung mit Braunem Hinweisbereich lt. Gefahrenzonenplan (Rutschung)
  - Gelände- und Ortsbildangepasst bauen, siehe Dachlandschaft im Bild unten (Bauen im Hang, s. Bebauungsplan).
- Siedlungsrand abrunden, Lücken füllen.



### Ausschnitt 13 – Schrecken 1

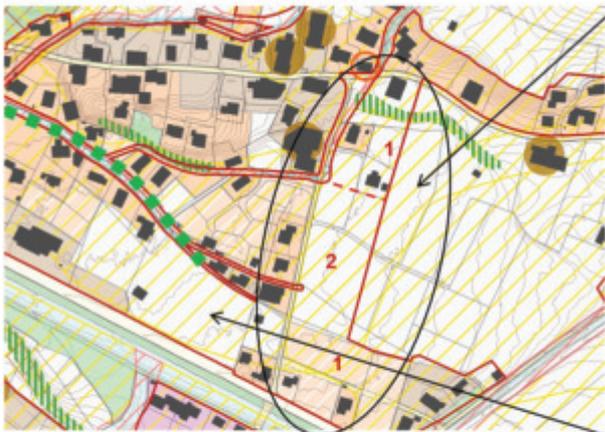


Bei einer Entwicklung dieser Flächen ist folgendes zu beachten:

- Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben vermeiden und im Einzelnen prüfen; im Fall eines Widmungs- oder Bauwunsches im Nahbereich des Landwirtschaftsbetriebes ist dazu eine Abstimmung der Interessen erforderlich. Dabei werden die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt.
- Schreckbachprojekt (Wildbach, Hochwasserschutz) berücksichtigen.
- Gelbe Gefahrenzone berücksichtigen.

Durchlässigkeit / Blick in den Hang freihalten (s. nebenstehendes Bild); dazu erforderlich ist ein sensibler Umgang mit der vorhandenen Topographie (zB Gebäude entsprechend anordnen).

### Ausschnitt 14 – Schrecken 2



Schrittweise Entwicklung nach Gesamtkonzept; dabei zu beachten:

- Kurz- bis mittelfristige Entwicklung der bereits gewidmeten Flächen im Süden und der Flächen im Norden (1)
- Langfristige Entwicklung der Flächen dazwischen (2)
- Entwicklung in Abstimmung mit gelber Gefahrenzone
- Verdichtete Bauweise denkbar.
- Offenhalten von Durchblicken auf den Hang andenken.

Entwicklung nach Gesamtkonzept; dabei zu beachten:

- Entwicklung in Abstimmung mit Gefahrenzonen
- Keine Wohnnutzung direkt an der L200, denkbar sind betriebliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören und als Lärmpuffer für dahinterliegende Gebäude dienen.
- Verdichtete Bauweise denkbar.

Geländekanten in ihrer Erlebbarkeit als siedlungsgliedernde Grünzüge erhalten.

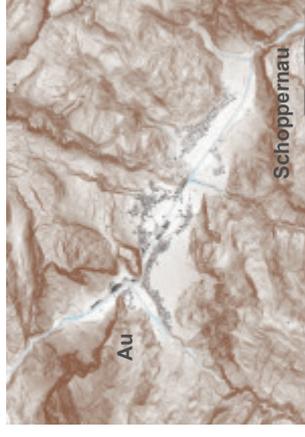
Grünstrukturen am Fischbach erhalten.

## D Analyse

## Siedlungsgefüge

Die Gemeinde Au ist eingebettet in das Tal der Bregenzerach zwischen Kanisfluh, Damülser Mittagsspitze, Zitterklapfen, Toblermann und Diedamskopf. Die Ausläufer dieser Berge sind maßgebend für die Siedlungsentwicklung.

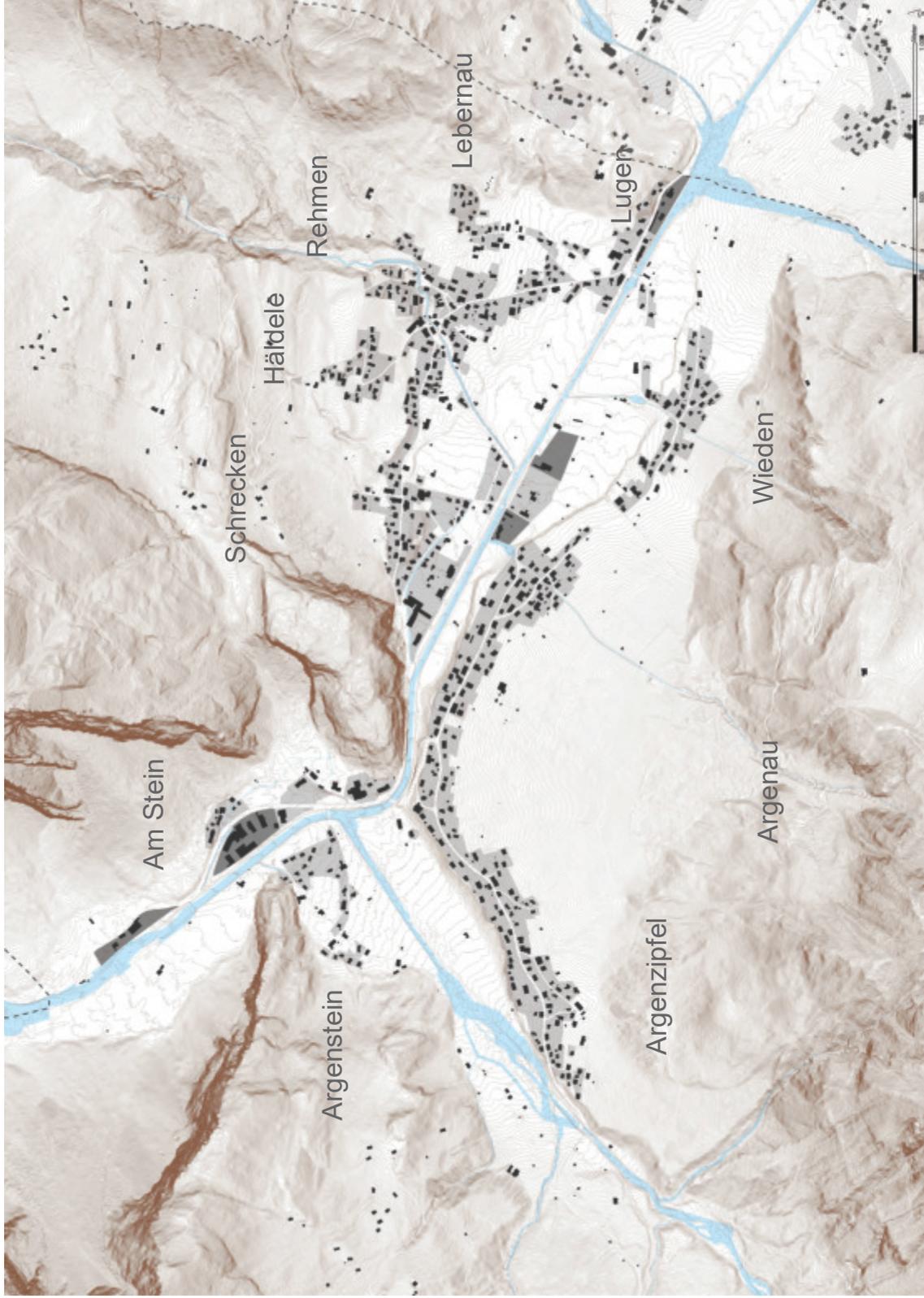
Naturräumlich betrachtet bilden die Gemeinde Au und Schoppernau eine Einheit - einen gemeinsamen Raum, wie auf nachstehender Grafik erkennbar ist.



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vbg, Vbg, Energienetze (Naturbestand 2015)

Die Gemeinde Au gliedert sich in mehrere Ortsteile, deren Abgrenzung heute zT nicht mehr klar erkennbar ist. Frühere Siedlungsweiler wie Schrecken, Rehmen, Lebernaun und Lugen sind zu einem Siedlungskörper zusammengewachsen. Die einzigen noch räumlich wahrnehmbaren Weiler sind Argenstein, Wieden und das Rehmer Häldele.

Die L200 und die Bregenzerach, die durch die Gemeinde ziehen, sowie die Topographie stellen eine Barrieren zwischen den Ortsteilen dar.



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vbg, Vbg, Energienetze (Naturbestand 2015)

Siedlungsgebiet (BW+BM, inkl. Vorbehaltsflächen)

Betriebsgebiet (BB-I + BB-II)

Gewässer

## Bauflächenbilanz

Von den insgesamt rd **66,1 ha Bauflächen für die Siedlungsentwicklung** (Wohnggebiet und Mischgebiet, inkl. Bauenwartungsflächen, ohne Betriebsgebiet) sind mit Stand 2015 rd 30 % unbebaut. Damit sind in der Gemeinde rd 20,7 ha Bauflächenreserven vorhanden.

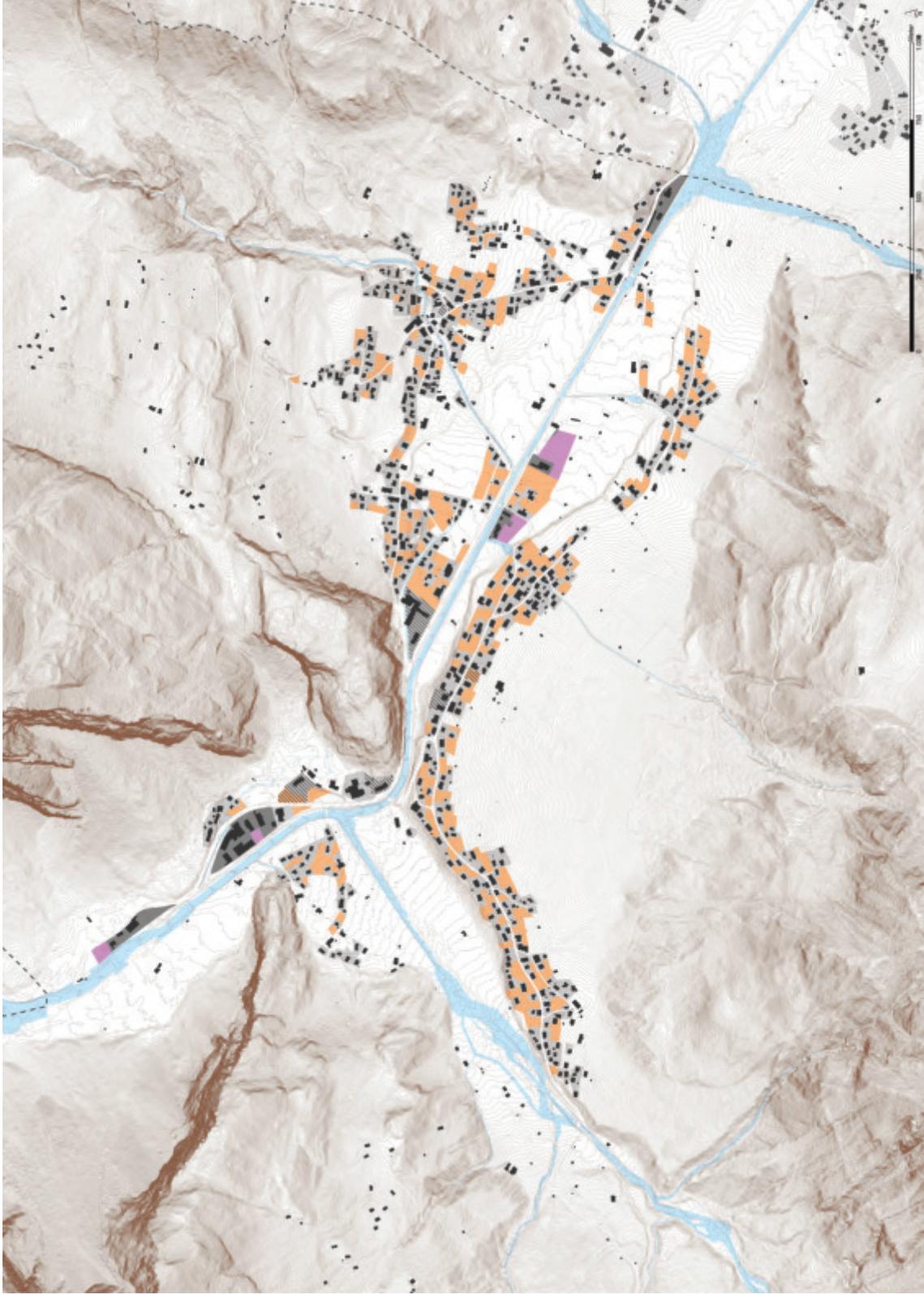
Diese Bauflächenreserven bieten theoretisch Platz für weitere rd 770 Einwohner\*. Dieser Grobschätzung liegt die Annahme zugrunde, dass der zukünftige Bauflächenverbrauch pro Einwohner dem bisherigen entspricht, dh dass zukünftig so dicht gebaut wird wie bisher. Geht man davon aus, dass sich die in Au bereits erkennbare Tendenz zu mehr Dichte (kleinere Grundstücke, Wohnanlagen, höhere Baunutzungszahlen) fortsetzt, kann sogar von einem noch höheren Einwohnerpotenzial ausgegangen werden. Minimierender Faktor ist auch in Au die geringe Verfügbarkeit bestehender Bauflächenreserven. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass diese Flächenreserven nur schrittweise bebaut werden und die oben angeführte Entwicklung sehr langfristig erfolgen wird.

Von den vorhandenen rd 6,0 ha **Betriebsflächen** sind derzeit 30 % ungenutzt. Der Großteil dieser rd 1,8 ha befindet sich im Betriebsgebiet Kreuzgasse/Neugrund.

Auch bei den **Vorbehaltsflächen** verfügt die Gemeinde über Entwicklungspotenzial. Hier sind rd 0,4 ha derzeit noch unbebaut, das entspricht 15 % der insgesamt rd 2,8 ha vorhandenen Vorbehaltsflächen.

\* Aktuell leben in Au 1.725 Menschen mit Hauptwohnsitz (Stand: 31.3.2016).

Quelle: Land VlbG, Landesstelle für Statistik



Quelle: VOGIS Geodaten © Land VlbG, VlbG, Energienetze (Naturbestand 2015), eigene Erhebung

	gesamt	bebaut	unbebaut	in %
Siedlungsgebiet (BW+BM)	66,1 ha	45,4 ha	20,7 ha	31,3%
Betriebsgebiet (BB-I + BB-II)	6,0 ha	4,2 ha	1,8 ha	29,5%
Vorbehaltsfläche (Unterlagswidmung BM)	2,8 ha	2,4 ha	0,4 ha	15,0%
Bauland gesamt	74,9 ha	52,0 ha	22,9 ha	30,5%

Quelle: Bauflächenenerhebung Land VlbG 2012, Aktualisierung stadtländ 2015

## Ortsbild / Alte Bausubstanz / Baukultur

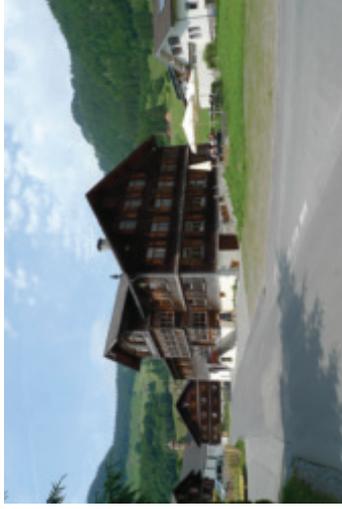
Eine Besonderheit von Au ist das weitgehend intacte **Ortsbild**, das traditionelle mit moderner Architektur vereint. Holz spielt eine große Rolle. Alte Gebäude von kultur-historischem Wert prägen das Ortsbild ebenso wie neue Gebäude, die sich harmonisch in die gewachsenen Strukturen einfügen.

Viele kleine Objekte im öffentlichen Raum (Brunnen, Bildstöcke etc.) ergänzen das typische Ortsbild und bilden Treffpunkte verstreut im Ort.

Die Regio Bregenzenwald hat im Jahr 2007 eine Studie zum **Leerstand** der Region durchgeführt.

Zum damaligen Zeitpunkt waren in Au 32 Gebäude „minder genutzt“, dh von einer oder zwei Personen im Alter von mindestens 70 Jahren bewohnt, und 37 Gebäude leerstehend. Einige Gebäude wurden seit damals instand gesetzt, viele sind jedoch noch immer minder genutzt oder leerstehend.

Leerstehende Gebäude vermindern nicht nur die Qualität des öffentlichen Raumes, sie haben auch negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt: Verfügbarer und vor allem leistbarer Wohnraum wird immer knapper. Durch die Nutzung der **großen Potenziale**, die leerstehende Gebäude bieten (großes Volumen, bereits erschlossene Fläche etc.), könnte dieser Situation entgegen gewirkt werden.

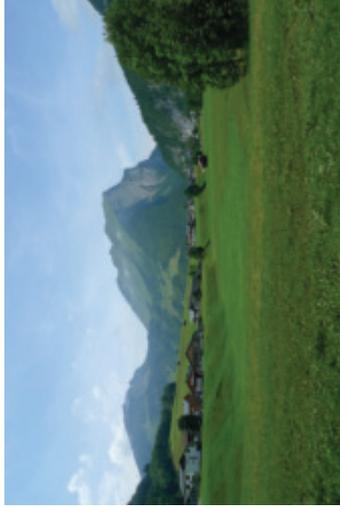
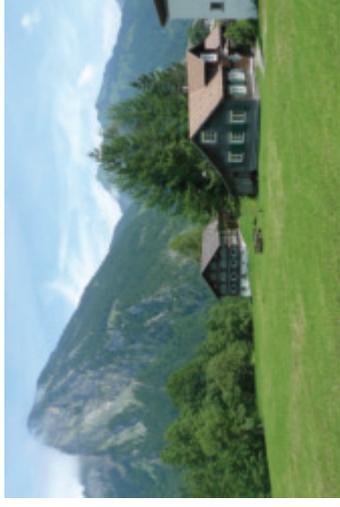


## Landschaftsbild

Die **offenen Landschaftsräume an den Hangfüßen** sind Ausgangspunkt für die vielfältige Erholungsnutzung (Wanderwege, Mountbikestrecken, Langlaufloipen etc.). Besonders wichtig für die Erholungsnutzung ist die **Vorsäß- und Alplandschaft**, die typisch für den Bregenzerwald ist. Sowohl die offenen Landschaftsräume an den Hangfüßen als auch die **Vorsäß- und Alplandschaft** bilden die Grundlage für die Landwirtschaft und eine wesentliche Ressource für den Tourismus.

Das Landschaftsbild in Au ist geprägt von der **Kanisfluh**, die in der gesamten Gemeinde sichtbar ist. Ebenfalls prägend für das Landschaftsbild sind die **Riedhütten** und die **Vorsäße und Alpen**, die zT auch vom Siedlungsgebiet aus sichtbar sind. Diese Elemente prägen nicht nur das Landschaftsbild, sondern auch die Au-Identität.

Das Siedlungsgebiet wird durch **innerörtliche Grünstrukturen** wie Hangkanten oder kleine Gewässer aufgelockert. Vereinzelt noch unberührte Freiflächen zwischen den Ortsteilen strukturieren das Siedlungsgebiet und lassen **Sichtfenster** in die Siedlungen oder die Landschaft offen.



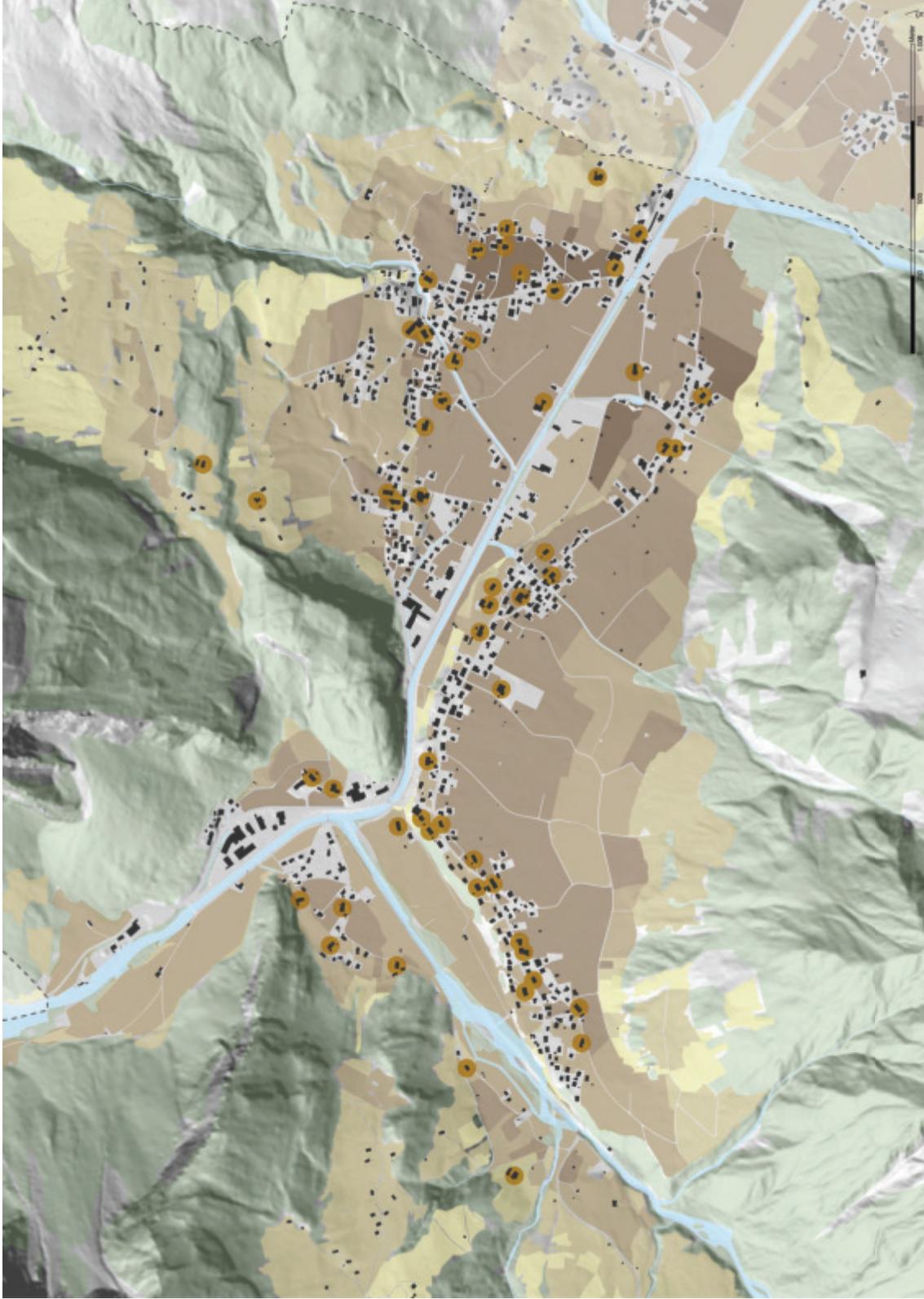
## Landwirtschaft

Die Landwirtschaft hat in der Gemeinde Au nach wie vor einen hohen Stellenwert, es besteht noch eine **Vielzahl aktiver Landwirtschaftsbetriebe** im Haupt- und Nebenerwerb (Standorte siehe Karte). Hinzu kommen Almen, die im Sommer bewirtschaftet werden. In Au wird traditionell die **dreistufige Almwirtschaft** betrieben. Insgesamt sind im Jahr 2011 96 Menschen in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt. Das entspricht rd 12,4 % der Gesamtbeschäftigten. Im Vergleich dazu liegt dieser Wert im Bregenzerwald bei rd 11,2 % und in Vorarlberg bei nur rd 2,1% (vgl. Registerzählung 2011).

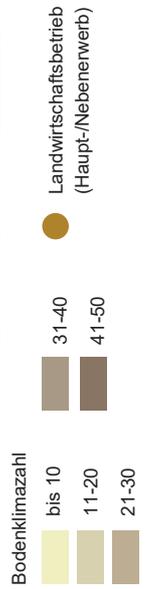
Der Großteil der Landwirtschaftsbetriebe befindet sich im Siedlungsgebiet, was einerseits für ein intaktes „Dorfbild“ sorgt, andererseits aber auch das Potenzial für Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung birgt.

Die Flächen mit der besten natürlichen Ertragsfähigkeit schließen direkt an das Siedlungsgebiet an (siehe Karte). Je dunkler die Fläche eingefärbt ist, desto höher ist deren sogenannte „Bodenklimazahl“. Diese Zahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen jedes Grundstücks im Verhältnis zum ertragsfähigsten Boden Österreichs (Wertzahl 100) aus. Berücksichtigt werden dabei Bodenart, Klima, Geländeneigung etc.

Eine Besonderheit in Au ist die **silofreie Bewirtschaftung**, dh das Vieh wird nicht mit Silofutter gefüttert.



Quelle: YOGIS Geodaten © Land Vorarlberg, Vbg. Energiezone (Naturbestand 2015), Gemeinde Au, eigene Erhebung

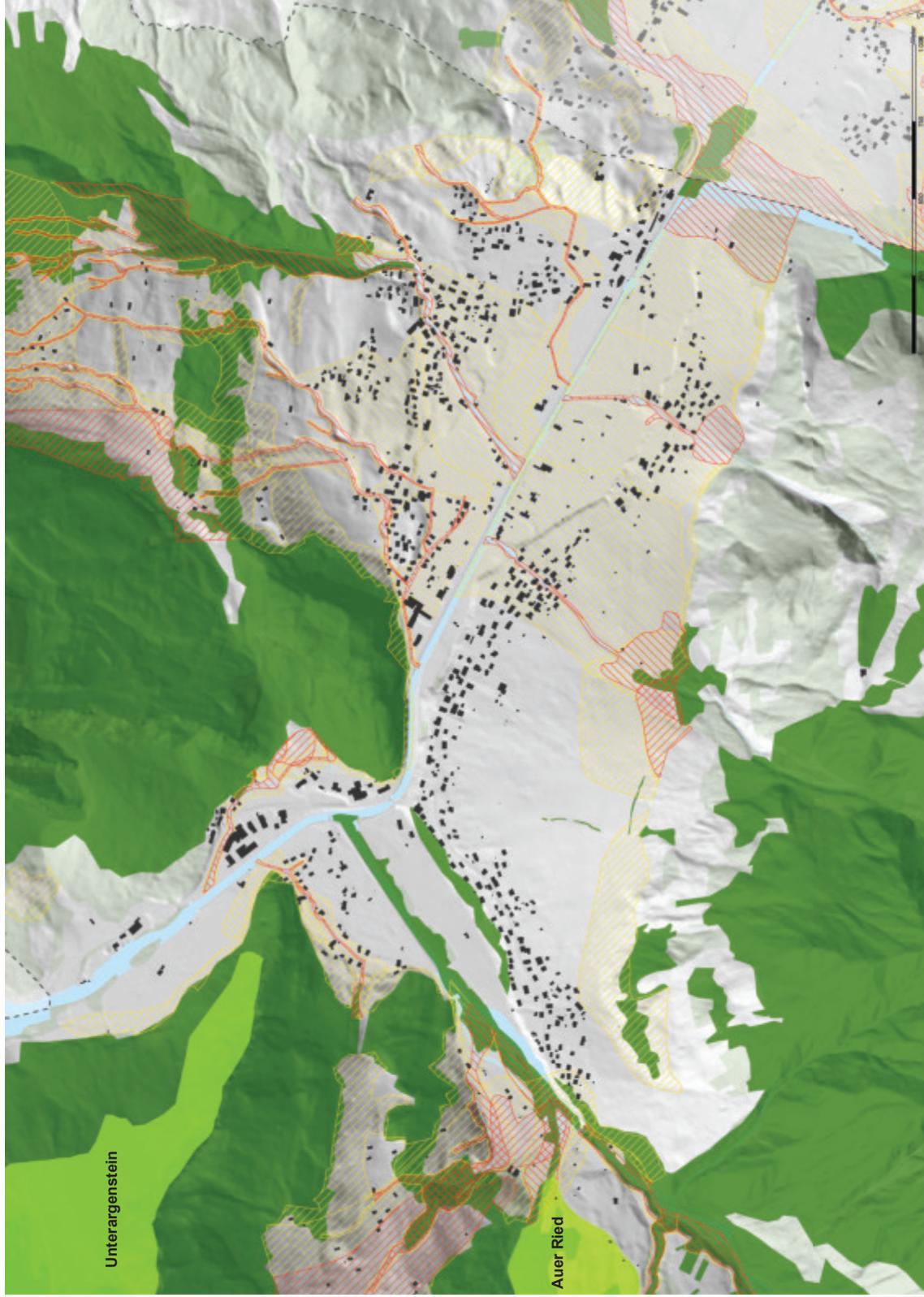


## Freiraum und Ressourcen

Der **Gefahrenplan der WLW** wurde 2015 überarbeitet. Große Flächen (auch Bauflächen) liegen innerhalb der Gelben Gefahrenzone, wo das Bauen unter Auflagen erlaubt ist. Entlang der Bäche und Gräben ist die Rote Gefahrenzone bis weit in das Siedlungsgebiet hinein ausgewiesen; auch hier gibt es Überschneidungen mit Bauflächen. Diese „Flächen mit Bauverbot“ stellen eine Zäsur, gleichzeitig aber auch siedlungsgliedernde Elemente dar.

Nach dem schweren Hochwasser von 2005 wurde der **Hochwasserschutz an der Bregenzerach** durch wasserbauliche Maßnahmen deutlich verbessert.

In den Berghängen und Vorsäz- und Alpegebieten befinden sich **Biotope bzw. Großraumbiotop**, die zum Teil naturschutzrechtlich geschützt sind (Naturschutzgebiet „Auer Ried“, Natura-2000-Gebiet „Untergenstein“).



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vorarlberg, Vbg. Energieetze (Naturbestand 2015), Gemeinde Au, eigene Erhebung

- |   |  |   |                             |
|---|--|---|-----------------------------|
|  | Biotope, Großraumbiotop                                    |  | Rote Gefahrenzone Wildbach  |
|  | Naturschutzgebiet (Auer Ried), Natura 2000 (Untergenstein) |  | Rote Gefahrenzone Lawine    |
|  | Gewässer   |  | Gelbe Gefahrenzone Wildbach |
|   |  |  | Gelbe Gefahrenzone Lawine   |

## Freizeit und Erholung

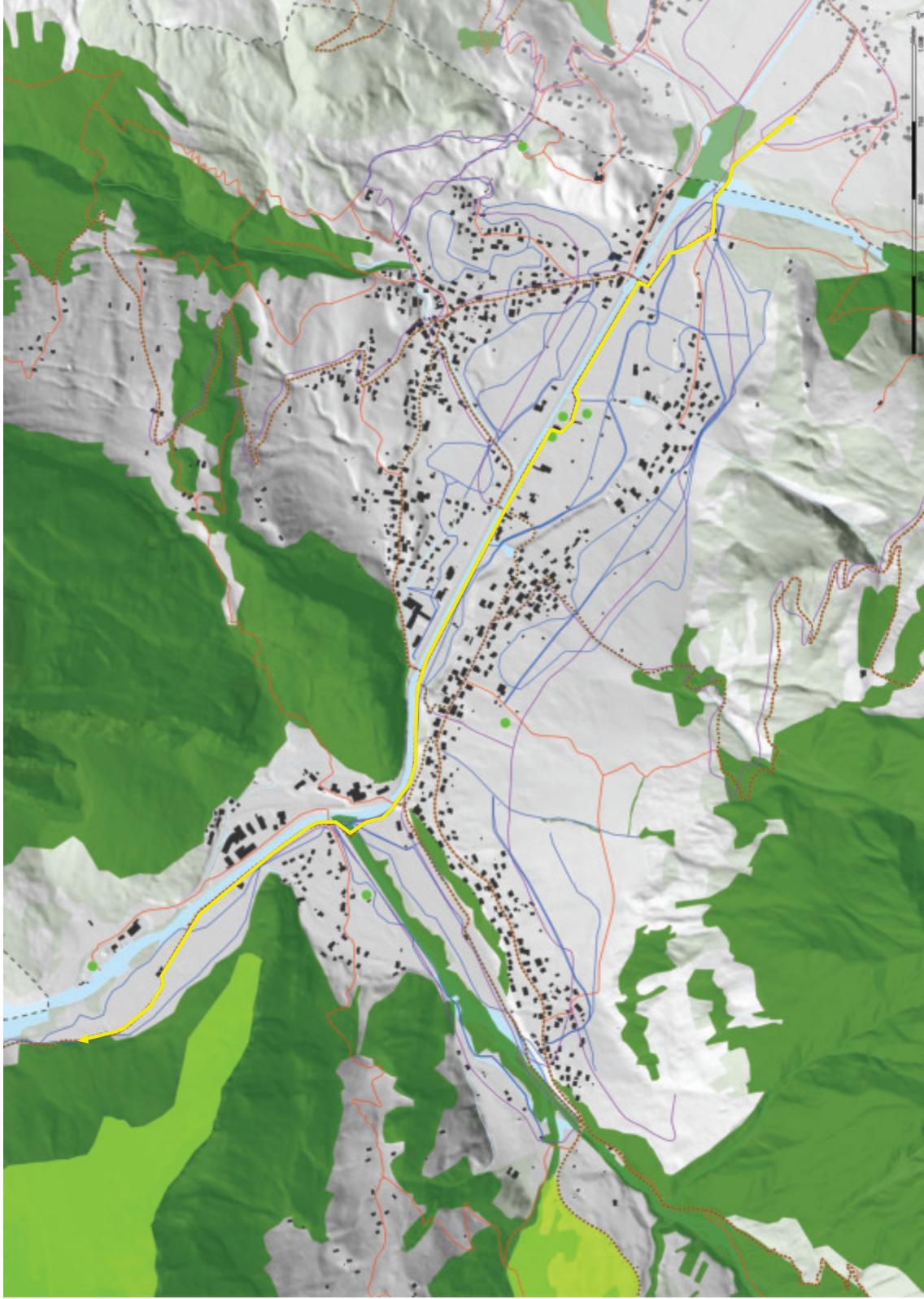
Die Gemeinde Au verfügt über ein **attraktives Freizeitangebot**, sowohl im Winter als auch im Sommer.

Der Großteil der Freizeitmöglichkeiten ist **landschafts- und naturgebunden**; ein dichtes Netz an Wanderwegen, Mountainbikestrecken und Langlaufloipen ist vorhanden. Ergänzt wird dieses Angebot durch „gebaute“ Freizeiteinrichtungen wie Skilift/-pisten, Sportplatz oder Tennisplatz etc.

Ein großer Anziehungspunkt im **Winter** ist vor allem das Skigebiet Diedamskopf in Schoppernau. Der etwas kleinere Grunholzlift in Au bietet ein ergänzendes Angebot (Rodeln, Nachtrodeln ...).

Im **Sommer** konzentrieren sich die Freizeitaktivitäten im Talboden an der Bregenzerach. Hier besteht ein vielfältiges Freizeitangebot (Radweg, Flussinfoweg, Schwimmbad, Sportplatz, Spielplatz).

2014 wurde ein gemeinsames **Spielraumkonzept** für die Gemeinden Au und Schoppernau beschlossen. In diesem Konzept sind Ziele und Maßnahmen zur Verbesserung der Spiel- und Freiraumsituation enthalten.



Quelle: VOGIS Geodaten © Land Vorarlberg, Vbg. Energieneetze (Naturbestand 2015), Gemeinde Au, eigene Erhebung

## Betriebsgebiete und Verteilung der Arbeitsplätze

Die Gemeinde Au verfügt über insgesamt rd 6 ha Bauflächen-Betriebsgebiet (BB). Diese Flächen teilen sich auf vier Betriebsgebiete entlang der Bregenzerach und der L200 auf. Das Gewerbegebiet Forst, am Ortseingang von Schnepfau kom-mend, ist als Betriebsgebiet der Kategorie II ge-widmet, während die anderen drei Gewerbegebiete als Betriebsgebiet der Kategorie I gewidmet sind. Insgesamt sind rd 1,8 ha BB-Flächenreserven vorhanden, wovon sich der Großteil im Betriebs-gebiet Kreuzgasse/Neugrund befindet.

Betriebsstandorte und damit Arbeitsplätze finden sich nicht nur im Betriebsgebiet, sondern sind über das ganze Ortsgebiet verteilt. Dabei handelt es sich um Handwerksbetriebe, Geschäfte, Büros, aber auch um Beherbergungsbetriebe, Gastwirt-schaften und Landwirtschaftsbetriebe.

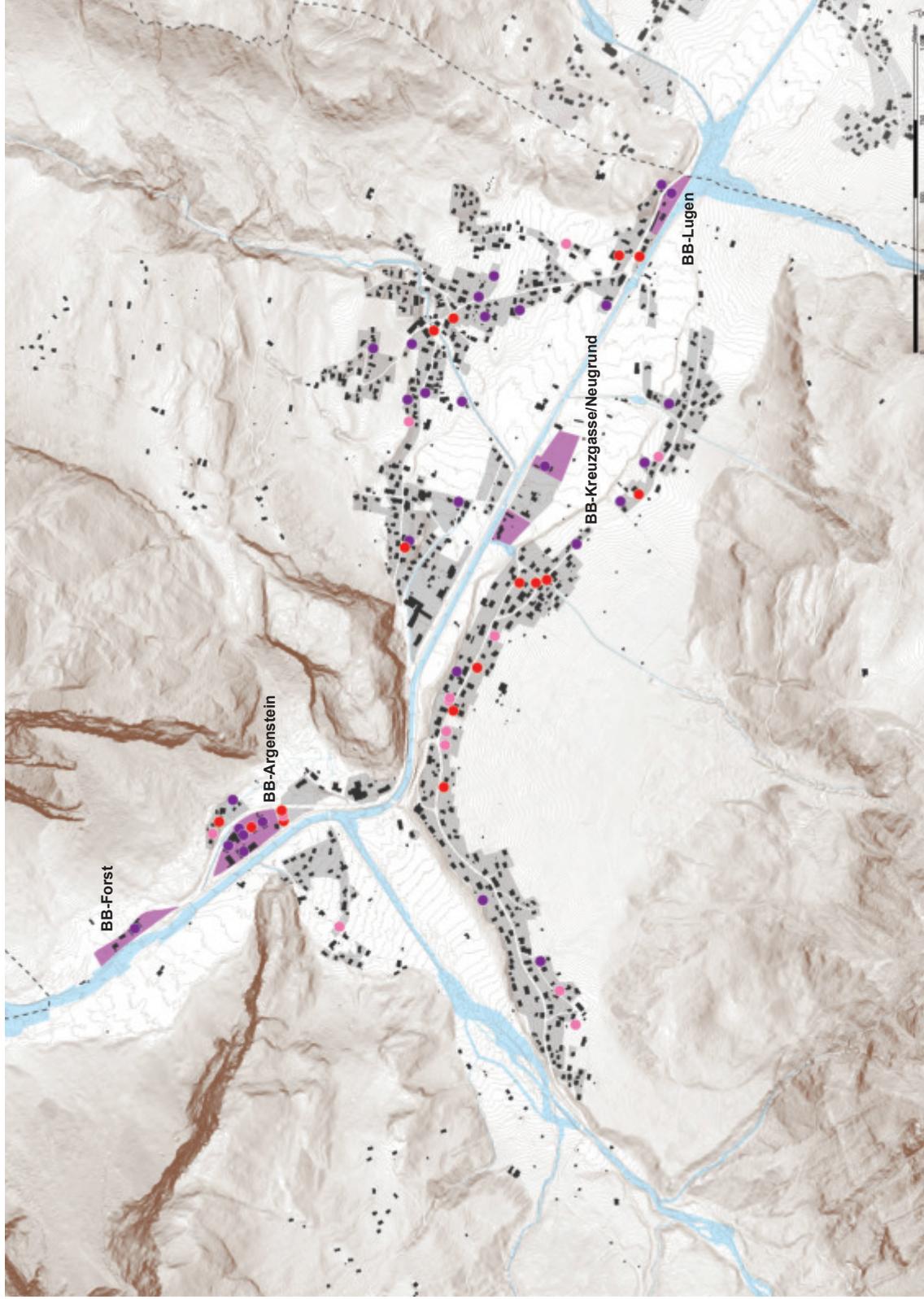
Aus Sicht der Gemeindeentwicklung sind diese **Arbeitsplätze im Siedlungsgebiet** von großer Bedeutung:

- Sie zeichnen sich durch einen geringen Flächen-verbrauch (pro Arbeitsplatz) aus.
- Sie sind nachbarschaftsverträglich und erlauben bzw fördern eine lebendige Durchmischung.
- Infrastrukturelle Vorleistungen sind hier oft schon gegeben und können genutzt werden; teure Neu-investitionen in die Infrastruktur sind nicht erforderlich.

Das zur Verfügung stehende statistische Daten-material zur **Verteilung der Arbeitsplätze** nach Sektoren aus 2011 bestätigt diese Aussagen:

Sektor	Arbeitsstätten	Beschäftigte
Primär	66	96
Sekundär	43	333
Tertiär	96	346
Gesamt	205	775

Quelle: Vfbg-Landesstelle für Statistik, Registerzählung 2011



Quelle: YOGIS Geodaten © Land Vorarlberg, Vfbg. Energiekarte (Naturbestand 2015), Gemeinde Au, eigene Erhebung

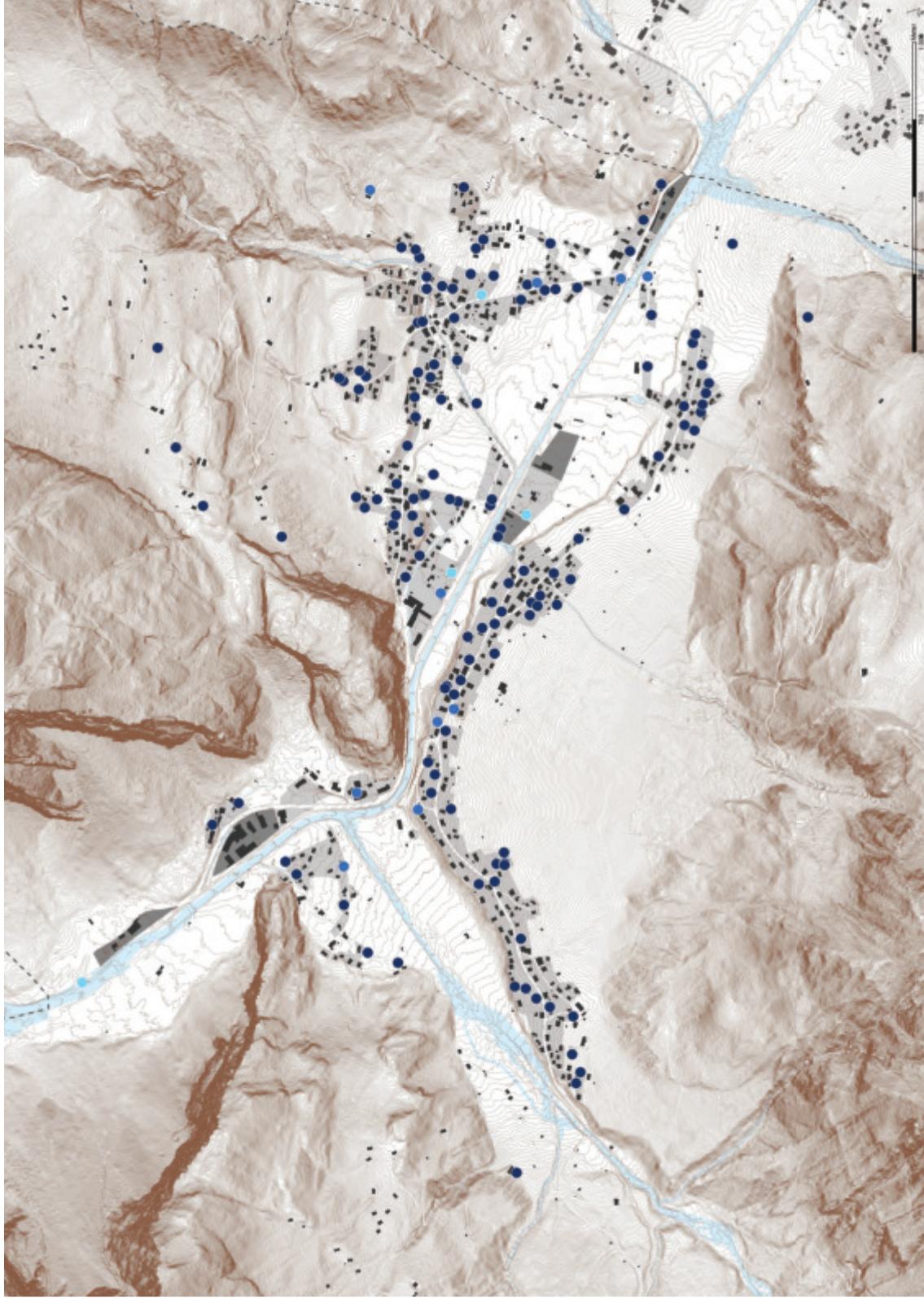
- Handwerk / Produktion
- Dienstleistung
- Handel
- Baufläche Betriebsgebiet

## Tourismus

Im Sommer und Winter 2014/15 zählte die Gemeinde Au rund 218.500 Nächtigungen; das entspricht rund 12% aller Nächtigungen im Bregenzerwald. Diese in der Region **vergleichsweise hohe Nächtigungszahl** zeigt, dass die Gemeinde Au ein beliebter Urlaubsort ist – und zwar sowohl im Winter als auch im Sommer, denn anders als noch vor zehn Jahren ist die Nächtigungszahl im Sommer fast so hoch wie im Winter (Quelle: Amt der Vfbg Landesregierung, Landesstelle f. Statistik).

Das **Nächtigungsangebot ist vielseitig und qualitativ hochwertig**. Neben Hotels und Pensionen gibt es auch einen Campingplatz und eine hohe Dichte an PrivatimmervermieterInnen. In den letzten Jahren ist jedoch ein Rückgang der Privatimmervermietung zu erkennen.

Dass der Tourismus in Au einen hohen Stellenwert hat, belegen auch die **Zahlen der Arbeitsstätten und Beschäftigten** in der Beherbergung und Gastronomie: Im Jahr 2011 waren 108 Personen in 22 Arbeitsstätten beschäftigt. Das entspricht rd 23% der Arbeitsstätten bzw. rund einem Drittel der Beschäftigten im Tertiären Sektor (vgl. Vfbg. Landesstelle für Statistik, Registerzählung 2011).



Quelle: YOGIS Geodaten © Land Vorarlberg, Vfbg. Energienetze (Naturbestand 2015), Gemeinde Au, eigene Erhebung

● Gasthof

● Hotel / Campingplatz

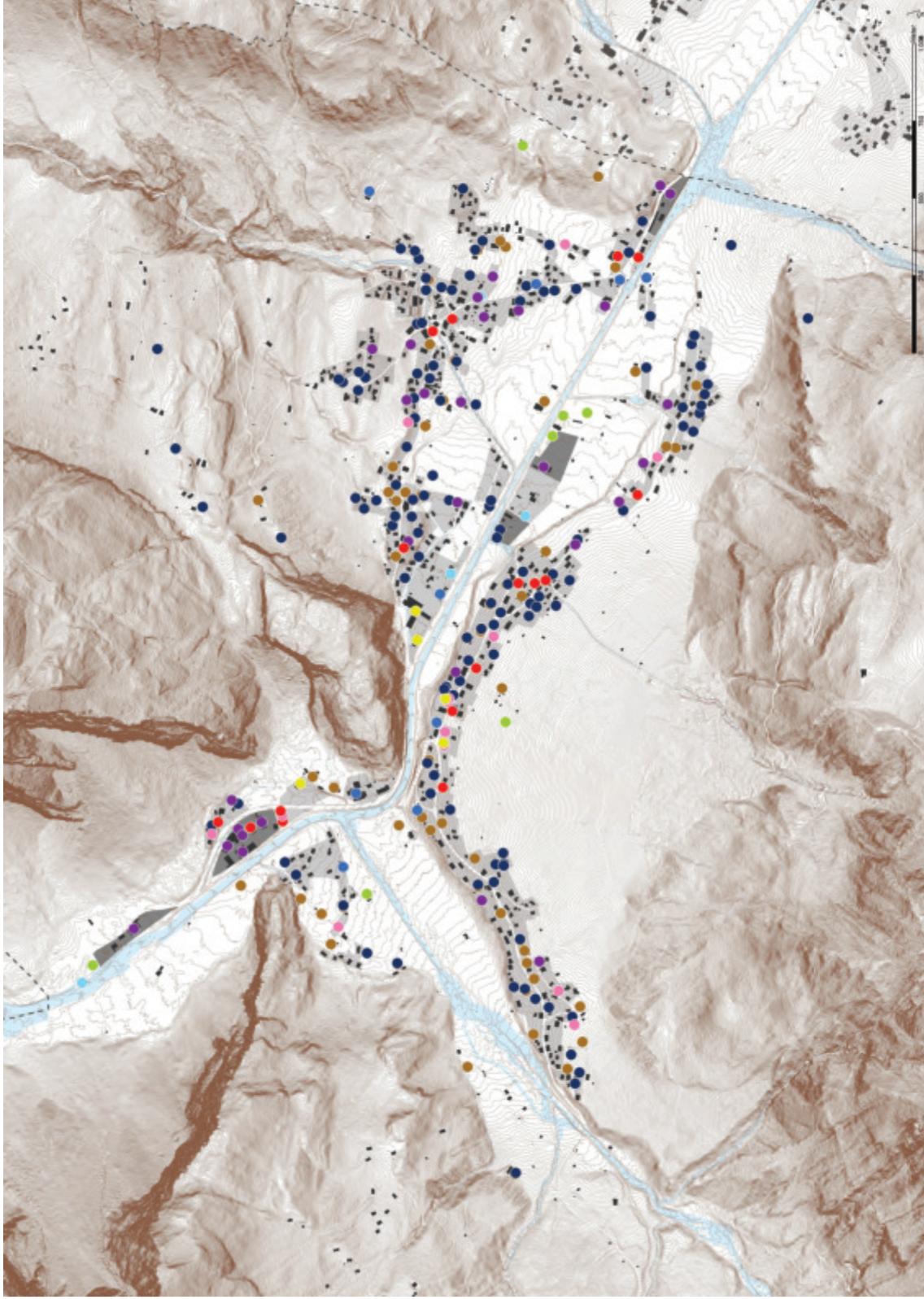
● Privatvermietung

## Durchmischung

In Au ist ein **intaktes Dorfleben** vorhanden. Viele verschiedene Funktionen sind eng miteinander verflochten: Wohnen, Arbeiten, Landwirtschaft, Erholung, Wirtschaft, Nahversorgung, Tourismus etc.

Diese **durchmischte Dorfsstruktur** bietet derzeit noch eine hohe Lebensqualität und ermöglicht ein lebendiges und müheloses Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner.

Durch nebenstehende Karte wird auch ersichtlich, dass es **kein klar erkennbares Zentrum** gibt, in dem alle wichtigen Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe etc. konzentriert sind.



Quelle: YOGIS Geodaten © Land Vorarlberg, Vbg. Energienetze (Naturbestand 2015), Gemeinde Au, eigene Erhebung

- Gasthof
- Hotel / Campingplatz
- Privatvermietung
- Handwerk / Produktion
- Dienstleistung
- Handel
- Landwirtschaftsbetrieb
- Gemeinbedarfseinrichtung
- Freizeiteinrichtung