



Gemeinde Mellau

---

Erläuterungsbericht

---

11. November 2022

---

Bevölkerungsbeteiligung

# Räumlicher Entwicklungsplan (REP)

# Impressum

---

Gemeinde Mellau

---

Räumlicher Entwicklungsplan (REP)

---

Erläuterungsbericht

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)

**Projektleitung**

Alex Müller

lic. iur. HSG

Raumplaner NDS ETH

Raumplaner FSU

**Fachbearbeitung**

Philipp Schwitter

MSc Geografie

---

144/002/300/Vorentw\_REP\_EB\_221110.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Auftrag	4
1.3 Kurzeinschätzung	4
1.4 Vorgehen	5
<b>2 Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1 Rechtlicher Rahmen: RPG	6
2.2 Räumliches Entwicklungskonzept 2010	8
2.3 Bevölkerung	10
2.4 Bauflächenreserven	13
2.5 Altrechtliche Bauerwartungsflächen	15
2.6 Ungeeignete gewidmete Bauflächen	15
2.7 Teilbebauungspläne	16
2.8 Bautätigkeit	17
2.9 Verdichtung	18
2.10 Gefahrenzonen, Hinweis- u. Vorbehaltsbereiche	19
2.11 Sperrzone Steinbruch	21
2.12 Verkehrsinfrastruktur	22
2.13 Pendler	23
2.14 Wirtschaft und Landwirtschaft	23
2.15 Sport-, Spiel- und Freiräume, Naherholung	25
2.16 Energieversorgung	27
2.17 Quartieranalyse	28
<b>3 Strategie räumliche Entwicklung</b>	<b>36</b>
3.1 Überprüfung SWOT	36
3.2 Leitvorstellungen, Ziele, Maßnahmen	37
<b>4 Umwelterheblichkeitsprüfung</b>	<b>61</b>
4.1 Beurteilung der Erforderlichkeit	61
4.2 Die Änderungen im Detail	65
<b>5 Verfahren / Beteiligung</b>	<b>86</b>
<b>6 Ausblick</b>	<b>87</b>
<b>A1 Maßnahmenplan Siedlungsraum</b>	<b>89</b>

# 1 Einleitung

---

## 1.1 Ausgangslage

Die Novelle des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes, die am 1. März 2019 in Kraft getreten ist, schreibt den Gemeinden vor, bis zum Jahr 2022 einen räumlichen Entwicklungsplan (REP) zu verordnen. Die Inhalte des REP sind in Art. 11 des Raumplanungsgesetzes geregelt. Die Gemeinde Mellau hat das Büro Strittmatter Partner AG beauftragt, den REP zu erarbeiten und den Prozess zu moderieren.

Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) aus dem Jahre 2010, besteht für die Gemeinde Mellau ein bis anhin freiwilliges Vorgängerinstrument des REP, welches für die Erarbeitung herbeigezogen wird.

Der erlassene REP, welcher über das gesamte Gemeindegebiet ausgearbeitet wird, ist Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung der Gemeinde. Der REP konkretisiert auf einer strategischen Ebene mit Worten, Zahlen und Plänen die Ziele der örtlichen Raumplanung und hat eine Bedeutung für die überörtliche Raumplanung.

---

## 1.2 Auftrag

Seit dem REK 2010 liegen insbesondere mit dem Raumbild Vorarlberg 2030 neue räumliche Leitlinien vor, die im REP der Gemeinde zu berücksichtigen sind, wie z. B.:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, halten der Siedlungsgrenzen
- Nutzungsfragen zu Wohnen und Betriebsgebieten
- leistbarer / gemeinnütziger Wohnungsbau
- Gestaltung öffentlicher Raum inkl. Straßenraum
- Abstimmung Nutzung und Verkehr
- Erhaltung und Weiterentwicklung von Freiräumen und Landschaft
- Abstimmung und Weiterentwicklung der Gemeindeinfrastruktur

Mit dem REP soll ein klarer Handlungsrahmen gesetzt werden, der die Behörden in der täglichen Arbeit leitet und in den Entscheidungen unterstützt und breit akzeptiert ist. Der Bürgerbeteiligung kommt eine hohe Bedeutung zu.

---

## 1.3 Kurzeinschätzung

Die Hauptherausforderung vor 10 Jahren wie auch heute, ist die Verfügbarkeit der Bauflächen. Bis heute fehlen raumplanerische Instrumente, die einen direkten Durchgriff auf das Eigentum im Sinne der Verfügbarmachung zu Bauzwecken ermöglichen. Der Schutz des Eigentums genießt größte Priorität. Die Handhabe bei bereits gewidmeten Bauflächen ist sehr gering. Daran vermag auch die Vertragsraumplanung – die bei Neuwidmungen durchaus nützlich und zielführend ist – nichts zu ändern. Der Druck auf die gewidmeten

Bauflächen kann damit nur durch eine konsequente und enge Siedlungsbegrenzung erhöht werden. Die Verantwortung liegt insbesondere bei den Grundeigentümern.

Mit der Forderung nach innerer Verdichtung steigt auch der Druck auf die bauliche Qualität und die Außenraumqualität. Der qualitativen baulichen Entwicklung sowie der Gestaltung der öffentlichen Räume kommt in Zukunft eine erhöhte Bedeutung zu, welche im REP festgehalten werden soll.

Mellau ist seit jeher eine stark auf den Tourismus ausgerichtete Gemeinde. Strukturveränderungen im Tourismus wirken sich damit auch stark auf die Gemeindeentwicklung aus und können das Gesicht von Mellau sowie die Quartier- respektive Weilerstrukturen massgeblich verändern. Insbesondere Tendenzen in der Parahotellerie (Appartements, Ferienwohnungen u. ä.) sind aufmerksam zu beobachten und nach Möglichkeit auch mit den raumplanerischen Instrumenten zu lenken (z. B. Sondergebiete).

Die Knappheit an verfügbaren Bauflächen und die Entwicklungen im Tourismus führen dazu, dass für Einheimische kaum bezahlbarer respektive verfügbarer Baugrund vorhanden ist. Der Ausweg wird oft in Neu- oder Ergänzungswidmungen am Siedlungsrand gesehen, was den allgemeinen Zielen der Raumordnung jedoch widerspricht. Das Thema günstiger Wohnraum für einheimische Familien steht daher weit oben auf der politischen Agenda. Wie dieses Anliegen mit den raumplanerischen Instrumenten unterstützt werden kann, ist zu prüfen.

---

## 1.4 Vorgehen

Es ist zweckmässig, 10 Jahre nach der Verabschiedung des REK dessen Stossrichtungen aus räumlicher Sicht im Rahmen der Erarbeitung des REP zu reflektieren und zu überprüfen. Dazu wurde wie folgt vorgegangen:

### *Gemeindebegehung / Quartiereinteilung*

Im Rahmen einer Gemeindebegehung vom 25. Oktober 2021, wurden zusammen mit dem begleitenden Projektausschuss die Ortskenntnisse vertieft und das Gemeindegebiet nach Quartieren aufgrund der Eindrücke beschrieben und bezüglich Besonderheiten und Potenzialen bewertet (Quartieranalyse).

### *Überprüfung der Ausgangslage (SWOT)*

Strategische Überlegungen sind grundsätzlich langfristig angelegt. Die Überlegungen und Stossrichtungen im REK 2010 haben grundsätzlich nach wie vor Gültigkeit, sind nach 10 Jahren jedoch zu reflektieren und zu schärfen.

# 2 Grundlagen

Die Stärken und Schwächen, sowie Chancen und Risiken sind aus heutiger, aktueller Sicht zu diskutieren und allfällige Schlüsse für die Zukunftsperspektive von Mellau zu ziehen.

Anpassungen und Konkretisierungen aufgrund von neuen Entwicklungen und Bedürfnissen sind vorzunehmen und zu begründen.

Eine differenziertere Betrachtung von Mellau nach Quartieren, kann allenfalls eine gezieltere Ausrichtung und Lenkung der Siedlungsentwicklung und verkehrlichen Planung bestärken.

## *Strategie der erwünschten räumlichen Entwicklung*

Auf der Basis der Diskussion über die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden in einem zweiten Schritt Ansätze für eine räumliche Entwicklungsstrategie entwickelt.

In Sachbereiche unterteilt, werden räumliche Leitvorstellungen formuliert, welche hauptsächlich auf den Stärken der Gemeinde basieren, die für die Gemeinde im regionalen Kontext prägend und darum erhaltenswert und zu stärken sind. Schwächen werden insoweit behoben, als sie in einem offensichtlichen Widerspruch zur Entwicklungsstrategie stehen und auch eine Chance bzw. ein Potenzial bieten. Zu den räumlichen Leitvorstellungen werden strategische Ziele und konkrete Handlungsfelder mit räumlichem Bezug formuliert. Die strategischen Ziele sollen dabei klare, realisierbare und überprüfbare Absichten der Gemeinde Mellau darstellen. Die Handlungsfelder zeigen, wo der Hebel konkret angesetzt werden muss bzw. kann, dass tatsächlich etwas passiert.

## *Räumliches Grobkonzept*

Das räumliche Grobkonzept basiert auf den strategischen Zielen und Handlungsfeldern. Dieses wiederum bildet die Grundlage für die Erarbeitung des REP.

Das räumliche Grobkonzept fasst die Aussagen zur erwünschten räumlichen Entwicklung von Mellau zusammen und zeigt auf, wo konkret etwas geschehen soll.

---

## 2.1 Rechtlicher Rahmen: RPG

Für die Erarbeitung des REP und die Definition von Handlungsanweisungen für die nachgelagerten Planungsstufen sind insbesondere folgende Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) relevant:

### *§ 2 Raumplanungsziele*

- (3) Bei der Planung sind insbesondere folgende weitere Ziele zu beachten:
- Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.

(...)

- g) Die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnungsbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.
- h) Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen; die äusseren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.
- i) Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.
- j) Gebiete und Flächen für Wohnen, Wirtschaft, Arbeit, Freizeit und sonstige Nutzungen sind einander so zuzuordnen, dass Belästigungen möglichst vermieden werden.
- k) Räumliche Strukturen, die eine umweltverträgliche Mobilität begünstigen, besonders für den öffentlichen Verkehr, Fußgänger und Radfahrer, sind zu bevorzugen; Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken.

(...)

### *§ 3 Interessenabwägung*

Bei der Raumplanung sind alle berührten Interessen unter Berücksichtigung der im § 2 angeführten Ziele so gegeneinander abzuwägen, dass sie dem Gesamtwohl der Bevölkerung am besten entspricht. Die Planung ist unter möglicher Schonung des Privateigentums durchzuführen.

### *§ 13 Bauflächen*

(1) Als Bauflächen dürfen nur bereits bebaute Flächen und Flächen festgelegt werden, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens aber innert sieben Jahren, als Bauflächen benötigt werden und innerhalb dieser Frist erschlossen werden können.

(...)

### *§ 20 Vorbehaltsflächen*

(1) In Bauflächen, Bauerwartungsflächen oder Freiflächen (Grundwidmung) können Flächen festgelegt werden, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen oder für solche Zwecke voraussichtlich innerhalb von 20 Jahren benötigt werden (Vorbehaltsflächen). Die vorgesehene Verwendung ist im Flächenwidmungsplan anzugeben.

(2) Zu den Zwecken des Gemeinbedarfs zählt auch der gemeinnützige Wohnbau. (...)

(...)

(4) Eigentümer von Grundstücken, die als Vorbehaltsfläche gewidmet sind, können von der Gemeinde verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird. (...)

(...)

#### *§ 28 Bebauungsplan*

(1) Die Gemeindevertretung hat unter Abwägung der Interessen nach § 3 durch Verordnung einen Bebauungsplan zu erlassen, wenn es aus Gründen einer zweckmässigen Bebauung erforderlich ist, (...)  
(...)

#### *§ 31 Mass der baulichen Nutzung*

(1) Die Gemeindevertretung kann auch, ohne dass ein Bebauungsplan erlassen wird, durch Verordnung für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile desselben das Mindest- und Höchstmass der Baulichen Nutzung festlegen.  
(...)

#### *§ 38a Privatwirtschaftliche Massnahmen (Raumplanungsvertrag)*

(1) Die Gemeinde kann, wenn dies nach den für die Raumplanung massgeblichen Verhältnissen zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist, auch geeignete privatwirtschaftliche Massnahmen setzen; solche Massnahmen bedürfen eines Beschlusses der Gemeindevertretung. Die Regelungen über hoheitliche Massnahmen der Raumplanung nach diesem Hauptstück bleiben unberührt.  
(...)

---

## 2.2 Räumliches Entwicklungskonzept 2010

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) Mellau datiert vom 22. Dezember 2010 und wurde von der Gemeindevertretung am 28. Februar 2011 beschlossen.

Zwei Überthemen prägten das REK 2010:

- «Tourismus» und
- «Bedarf an verfügbaren Bauflächen für Einheimische».

Im Bereich Tourismus konnten mit der neuen Bergbahn, dem neuen Sonne Lifestyle Resort und der Eröffnung des Hotelbetriebs «die Wälderin», einem der größten im ganzen Bregenzerwald, wichtige Impulse gesetzt werden. Bei den Bauflächen bestehen nach wie vor große Flächenreserven, die aber zu einem großen Teil nicht verfügbar sind. Versuche zur Flächenaktivierung sind aufwändig und nur in wenigen Fällen erfolgreich. Der Handlungsbedarf ist in diesem Bereich nach wie vor groß und ausgewiesen.

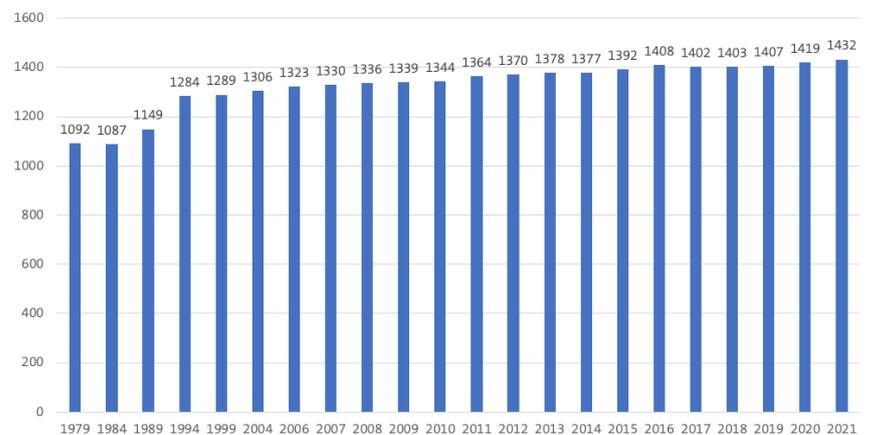
Das REK Mellau formuliert zur Siedlungsentwicklung denn auch insbesondere folgende Grundsätze und Leitziele für alle Teilräume:

- Siedlungsränder halten; Angesichts umfassender Bauflächenreserven - rund 40 % unbebaute Bauflächen, zusätzlich umfangreiche Baulandentschlüsse - fehlen Argumente für umfassende weitere Bauflächenausweisungen.
- Kleinräumige Abrundungen am Siedlungsrand sind zulässig; Bauflächen-Neuwidmungen jedoch nur in Verbindung mit einer kurzfristigen Flächenaktivierung; keine Vorratswidmungen.
- Vordringliches Ziel ist die Aktivierung innerörtlicher Flächenreserven für die Wohnnutzung. Dazu sind – im Rahmen der Möglichkeiten – bodenpolitische Maßnahmen der Gemeinde erforderlich.
- Ergänzend leerstehende und/oder nur teilweise genutzte Gebäude aktivieren.

Vor dem Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. 4/2019 bestehende und als Verordnung kundgemachte räumliche Entwicklungskonzepte gelten gemäß § 61 Abs. 6 RPG als räumliche Entwicklungspläne im Sinne des § 11 Abs. 1 RPG in der Fassung LGBl.Nr. 4/2019 und sind bis spätestens 31. Dezember 2022 einer Überprüfung und erforderlichenfalls einer Anpassung nach § 11b Abs. 2 RPG in der Fassung LGBl.Nr. 4/2019 zu unterziehen. Mit der Verordnung über die Erlassung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) der Gemeinde Mellau vom 13. Februar 2019 wurde der Grundstein für die Anwendung von § 61 Abs. 6 gelegt, womit die Gemeinde Mellau beauftragt ist, das REK 2010 einer Überprüfung und erforderlichenfalls einer Anpassung zu unterziehen.

## 2.3 Bevölkerung

Abb. 1 Wohnbevölkerung (gesamt),  
1979 bis 2021



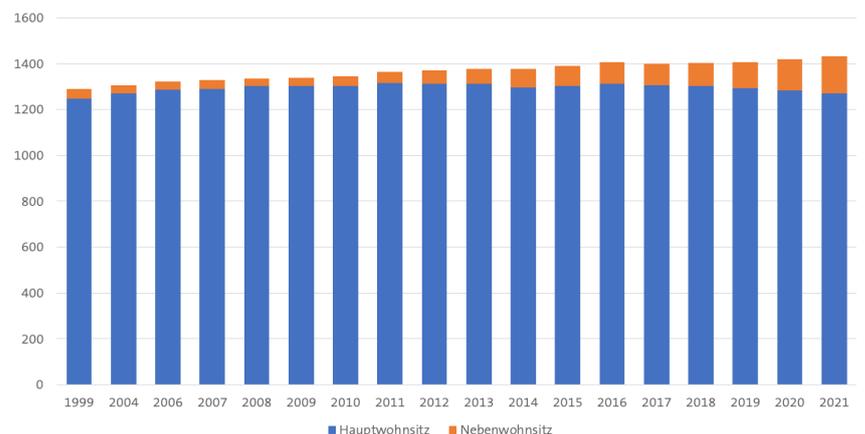
Aktuell leben etwas mehr als 1'400 Personen in Mellau. Seit Mitte der 90er Jahre nimmt die Bevölkerungszahl nur moderat zu.

Aufgrund des gültigen Flächenwidmungsplans könnten in Mellau aufgrund einer groben Abschätzung rund 2'000 bis 2'300 Einwohner Wohnsitz haben. Dies entspricht einem Zuwachs um 45 % bis 65 %.

### Entwicklung nach Haupt- und Nebenwohnsitz

Der Bevölkerungsanteil mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde Mellau hat in den letzten Jahren abgenommen. Aufgrund dieser Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Im Jahr 2021 lag der Anteil der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Mellau bei 89 %. Es wird davon ausgegangen, dass insbesondere die Personen mit Hauptwohnsitz soziale Infrastrukturen beanspruchen und sich ins soziale Leben integrieren.

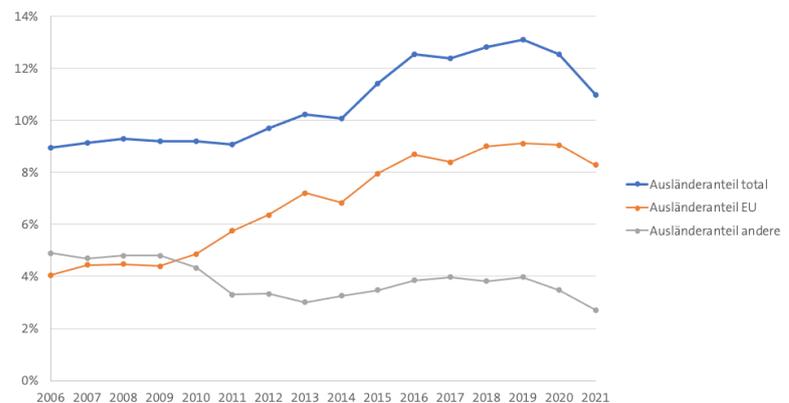
Abb. 2 Wohnbevölkerung nach Haupt- und  
Nebenwohnsitz, 1999 bis 2021



### Entwicklung ausländische Bevölkerung

Auch der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in der Gemeinde hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Der Anteil hat sich seit Mitte der 00er Jahre von unter 10 % auf 13% im Jahr 2019 entwickelt, wobei er bis ins Jahr 2021 wiederum auf 11 % schrumpfte. Nachdem bis 2019 vor allem der Anteil der ausländischen Bevölkerung aus EU-Staaten zugenommen hat und der Anteil aus anderen Staaten leicht abnahm, sind seit 2020 und dem Ausbruch der COVID-19 Pandemie sowohl die Anteile der ausländischen Bevölkerung aus den EU-Staaten als auch der Anteil aus anderen Staaten rückläufig. Gut möglich, dass mit dem Fallen der Reiserestriktionen aufgrund der Pandemie, die Ausländeranteile in den nächsten Jahren wiederum zunehmen werden.

Abb. 3 Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung nach Herkunft, 2006 bis 2021

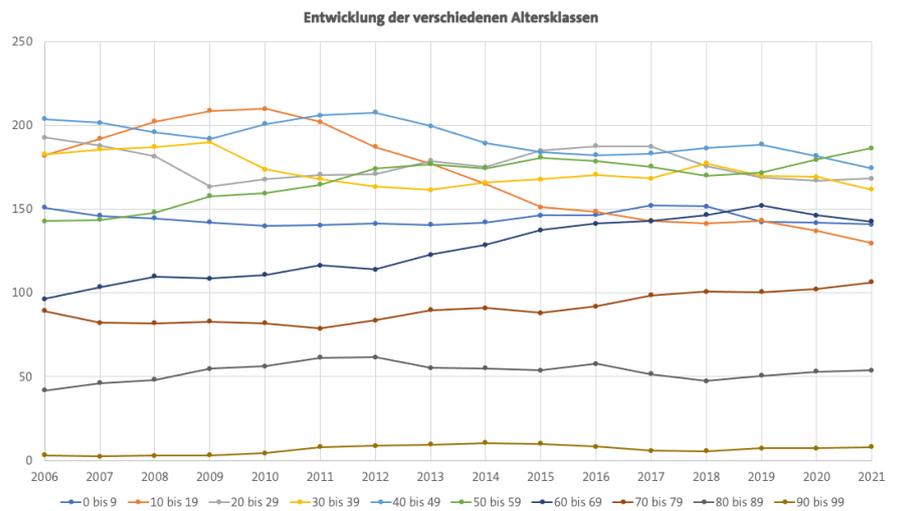


Das Bevölkerungswachstum im Bregenzerwald wird damit auch zu einem guten Teil durch Zuwanderung mitbestimmt. Dies stellt erhöhte Anforderungen an die soziale Integration und die Akzeptanz, bietet aber gleichzeitig auch die Chance für Engagement und Interesse für die Gemeinde.

### Entwicklung der Altersklassen

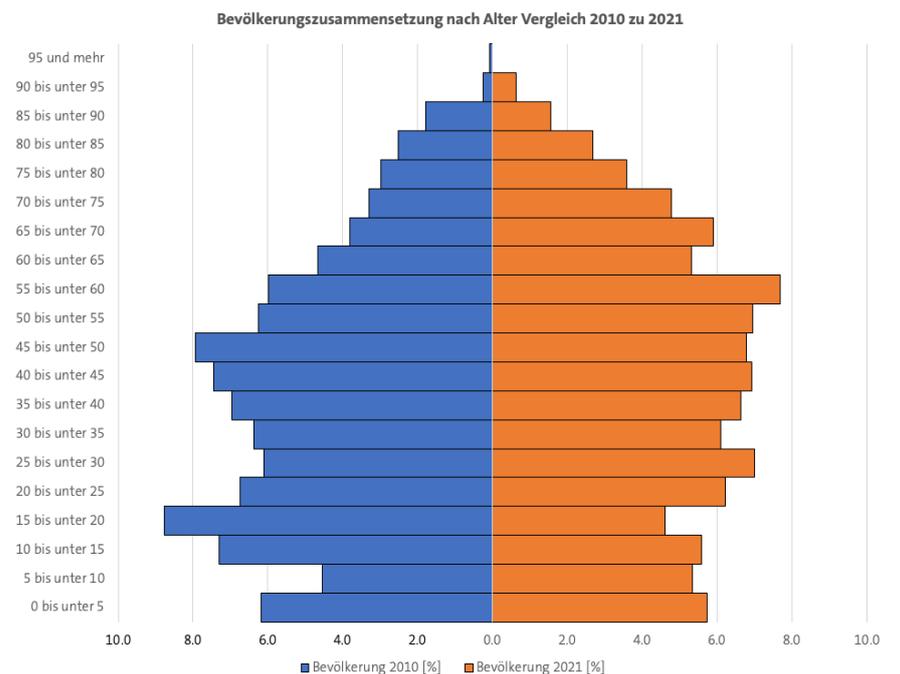
Die Verteilung der Altersklassen hat sich seit Mitte der 00er Jahre nur geringfügig verändert. Wie in anderen Gemeinden im gesamten europäischen Raum ist eine leichte Tendenz zu einer alternden Gesellschaft festzustellen. Der Anteil der 65- bis 69-Jährigen hat sich seit 2006 von unter 4 % auf fast 6 % im Jahr 2021 entwickelt. Ähnlich verhält es sich bei den höheren Altersklassen. Bei den Jugendlichen (15 bis 19 Jahre) gab es um das Jahr 2010 eine merkliche Zunahme auf 8.8 %, wobei ihr Anteil an der Bevölkerung seit 2011 wieder sinkend ist und mit 4.6 % im Jahr 2021 unter dem Niveau von 2006 (5.5 %) lag. Der Anteil der Kinder bis 15 Jahre an der Gesamtbevölkerung hat seit 2006 von knapp 20 % laufend abgenommen auf 16.7 % im Jahr 2021.

Abb. 4 Entwicklung der Altersklassen zwischen 2006 und 2021



Vergleicht man die Altersstruktur der Bevölkerung von 2010, das Jahr in dem das REK verabschiedet wurde, mit der Altersstruktur im Jahr 2021, so sieht man, dass der Anteil der über 50-jährigen Bevölkerung über die Zeit zugenommen hat. Der Anteil der weiblichen Bevölkerung verkleinerte sich von 49.0 % im Jahr 2010 bis 2021 auf 47.3 %.

Abb. 5 Bevölkerungszusammensetzung nach Alter 2010 zu 2021



*Fazit:*

- Die Gemeinde Mellau hatte in der Vergangenheit stetig ein moderates Bevölkerungswachstum zu verzeichnen, bzw. kann aktuell den Bevölkerungsstand in etwa halten.
- Aufgrund des sinkenden Anteils der Hauptwohnsitze sowie dem steigenden Anteil an Leuten im Alter von 50+ besteht die Tendenz, dass Mellau v.a. für auswärtige, ältere Menschen mit einem guten Auskommen attraktiv ist.
- Die Herausforderung besteht darin, dass Mellau gleichermassen auch für die einheimische Bevölkerung attraktiv bleibt. Dies hängt einerseits von einem attraktiven Wohnungs- und Bodenmarkt ab und andererseits vom Arbeitsplatzangebot. Das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Einwohnern liegt in Mellau aktuell bei 0.31. Dies spricht für Mellau als starke Wohngemeinde.

---

## 2.4 Bauflächenreserven

### **Wohngebiet**

Die ungenutzten Bauflächen (inkl. Bauerwartungsflächen) im Wohngebiet sind seit der Jahrtausendwende von 6.4 ha auf 5.7 ha zurückgegangen. Der Anteil von ungenutzter Baufläche im gewidmeten Wohngebiet liegt im Jahr 2020 bei 30.7 %.

### **Mischgebiet**

Im gewidmeten Mischgebiet sind die ungenutzten Bauflächen mit 11.6 ha ebenfalls sehr groß, bei einer Ausnutzung von lediglich 37.3 % der gewidmeten Mischgebietsfläche. Für das gesamte Bundesland Vorarlberg liegt der Wert bei 27.8 %, der Bregenzerwald weist 29.5 % aus.

### **Betriebsgebiet**

Ein anderes Bild zeigt sich für das gewidmete Betriebsgebiet, wo für das Jahr 2020 lediglich 0.1 ha als ungenutzt ausgewiesen werden, was einem Anteil von 5.2 % der gesamten Betriebsgebietsfläche entspricht. Damit liegen die ungenutzten Bauflächen Betriebsgebiet deutlich unter dem Wert von Vorarlberg (18.8 %) und dem Bregenzerwald (24.7 %). Geeignete Flächen für die Erweiterung des Betriebsgebiets sind in Mellau aber limitiert.

### **Gesamte Baufläche**

Die ungenutzten Bau- und Bauerwartungsflächen sind für Mellau folglich gesamthaft auf rund 18 ha zu beziffern, was einem Anteil von 33.9 % unbebauter Fläche an der gewidmeten Baufläche entspricht. Somit liegt Mellau 3.2 %

über dem Anteil ungenutzter Bau- und Bauerwartungsflächen in ganz Vorarlberg (30.7 %) und 1.7 % über dem Wert für den Bregenzerwald (33.2 %).

### Verfügbarkeit gewidmeter Flächen

Die Verfügbarkeit der meisten unbebauten gewidmeten Bauflächen ist nicht gewährleistet. Nach raumplanerischen Prinzipien wären es primär die ungenutzten gewidmeten Bauflächen, welche zur Nachverdichtung des Siedlungsgebiets bereitzustellen sind. Eine ressourcenschonende Raumplanung ist ohne griffige Maßnahmen folglich schwer umzusetzen.

#### Fazit:

- Es sind mehr als 17 ha ungenutzte gewidmete Wohn- und Mischgebietsflächen vorhanden. Diese ungenutzten Bauflächen würden bei einem jährlichen Wohnbevölkerungswachstum von 0.6 %, was dem mittleren Bevölkerungswachstum über die Jahre 2010 bis 2021 entspricht, gemäß einer groben Abschätzung auch ohne Innenentwicklungsmaßnahmen bis mindestens ins Jahr 2080 ausreichen. Diese Möglichkeiten für Mellau zu wachsen können kein realistisches Ziel sein und übersteigen den Planungshorizont des zu verordnenden REP daher um ein Mehrfaches.
- Die bestehenden Bauflächen Betriebsgebiet sind sehr gut ausgenutzt.
- Die Verfügbarkeit ungenutzter gewidmeter Bauflächen ist nicht gewährleistet, für eine ressourcenschonende Raumplanung jedoch unabdingbar.

Abb. 6 Bauflächenreserven 2018, Raumbeobachtung Vorarlberg (www.vorarlberg.at, 23.03.2022)

■ genutzt  
■ schlecht genutzt  
■ nicht genutzt



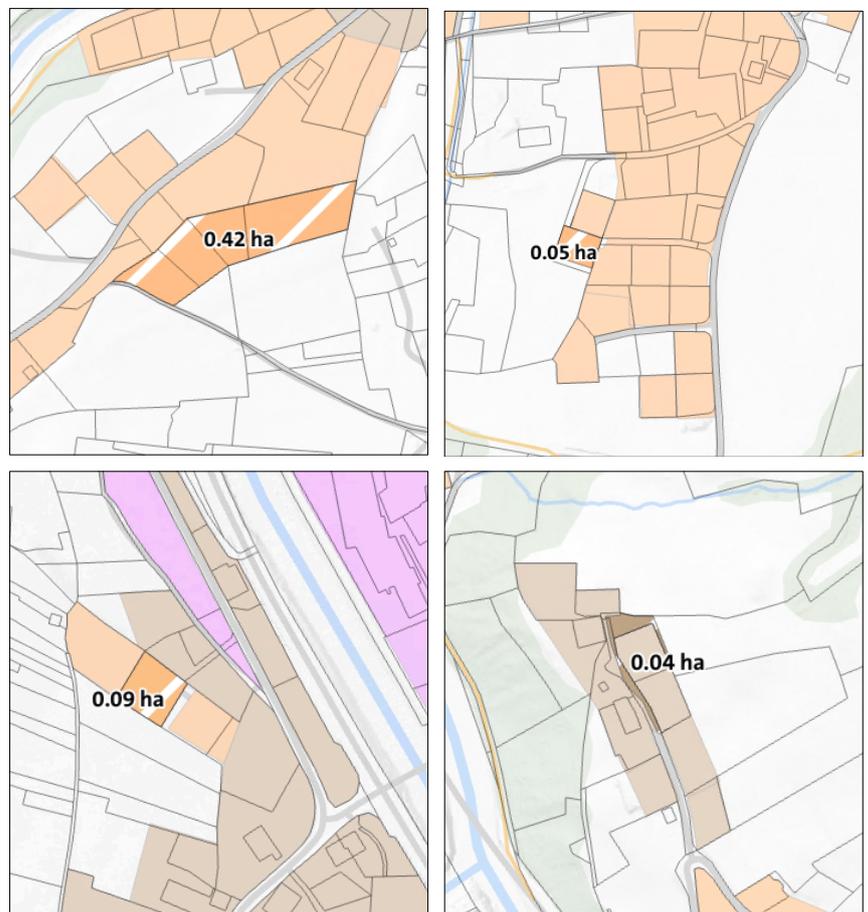
## 2.5 Altrechtliche Bauerwartungsflächen

Abb. 7 Übersicht der vier altrechtlichen Bauerwartungsflächen:  
o. l.: Unterrain Bauerw. Wohnen  
o. r.: Oberfeld Bauerw. Wohnen  
u. l.: Übermellen Bauerw. Wohnen  
u. r.: Hirschlitten Bauerw. Mischgebiet

Legende rechtsgültige Flächenwidmung:

	Baufläche Wohngebiet
	Bauerwartungsfläche Wohngebiet
	Baufläche Mischgebiet
	Bauerwartungsfläche Mischgebiet
	Baufläche Betriebsgebiet

Gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan bestehen drei zu beachtende Bauerwartungsflächen Wohnen sowie eine Bauerwartungsfläche Mischgebiet (Abb. 7). Diese Bauerwartungsflächen werden im REP 2022 als künftige Baufläche miteinbezogen und folglich vom Siedlungsrand miteingeschlossen.



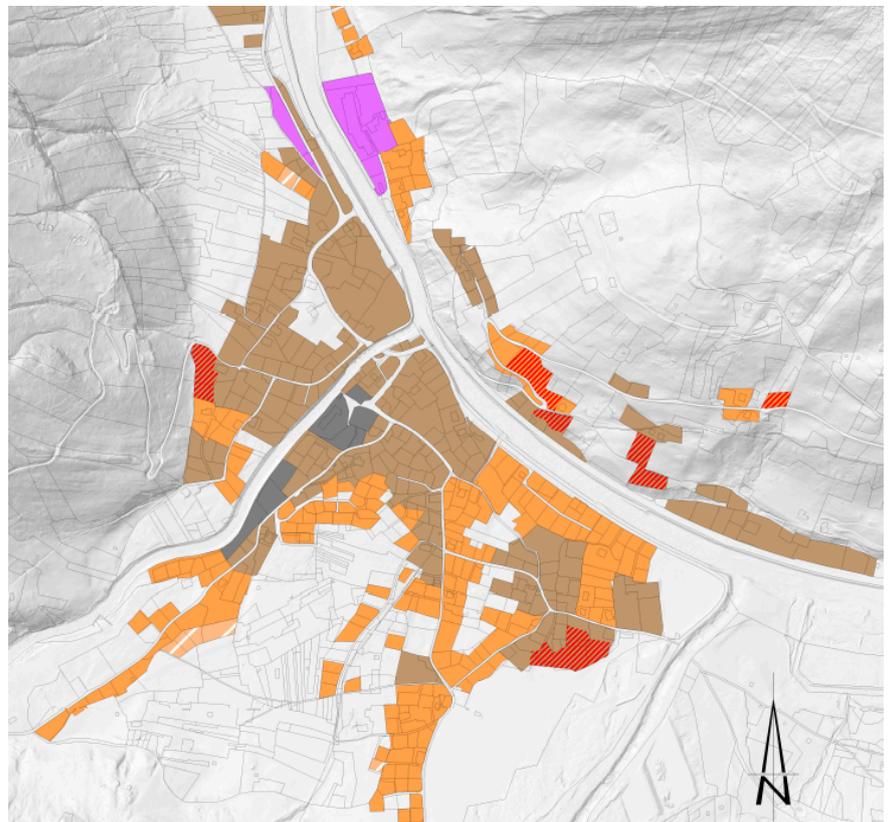
## 2.6 Ungeeignete gewidmete Bauflächen

Die Analyse des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans von Mellau hat ergeben, dass eine Bebauung verschiedener gewidmeter Bauflächen aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig ist und von einer Bebauung abzusehen ist (Abb. 8). Sollte das Raumplanungsgesetz zukünftig die instrumentellen Möglichkeiten bieten oder vorsehen, bei zu großen Bauflächenreserven einer Gemeinde die Bauflächenwidmung für gewisse Gebiete zu entziehen, so sind diese ausgewiesenen Gebiete als Erstes in Betracht zu ziehen.

- Gründe für die Rücknahme von Bauflächen können u.a. sein:
- bautechnisch ungeeignete Gebiete
  - Flächen am bestehenden Siedlungsrand aufgrund eines mangelnden Bedarfs

Abb. 8 Aus raumplanerischer Sicht zu prüfende ungeeignete Bauflächen mit rechtskräftigen Bauflächenwidmungen

	Baufläche Wohngebiet
	Bauerwartungsfläche Wohngebiet
	Baufläche Mischgebiet
	Bauerwartungsfläche Mischgebiet
	Vorbehaltsfläche - Baufläche Mischgebiet
	Baufläche Betriebsgebiet
	Zu prüfende Auswimmung



## 2.7 Teilbebauungspläne

Nach dem Erlass des REK 2010, in welchem Siedlungsbegrenzungen bereits eng gezogen wurden, sind Teilbebauungspläne und -konzepte teils über nicht gewidmete Gebiete erarbeitet worden, mit dem Ziel die Bauflächen und Grundstücke einer Überbauung zuzuführen. Tatsächlich verordnet liegt heute lediglich ein Teilbebauungsplan vor (Teilbebauungsplan Oberfeld / Hauatenbach aus dem Jahr 2010, Abb. 9). Die im Teilbebauungsplan Oberfeld / Hauatenbach gegen Westen hin festgelegte Bebauungsgrenze wird im Rahmen des REP 2022 als Siedlungsbegrenzungslinie aufgenommen.



stattgefunden hat. Die deutliche Fokussierung auf die Errichtung von Einfamilienhäusern in den letzten zwanzig Jahren, stellt eine häuslicherische Bodennutzung der Gemeinde Mellau etwas in Frage.

Zumindest im zentrumsnahen Gebiet, sollten zukünftig Neubauprojekte mit zwei oder mehreren Wohnungen angestrebt werden.

Abb. 10 Neuerrichtung von Gebäuden 2000 bis 2021 nach Gebäudeklasse

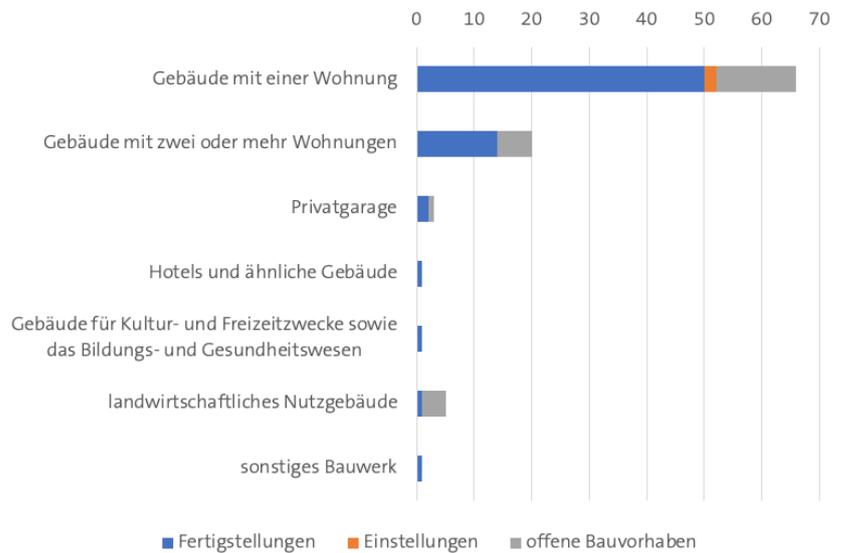
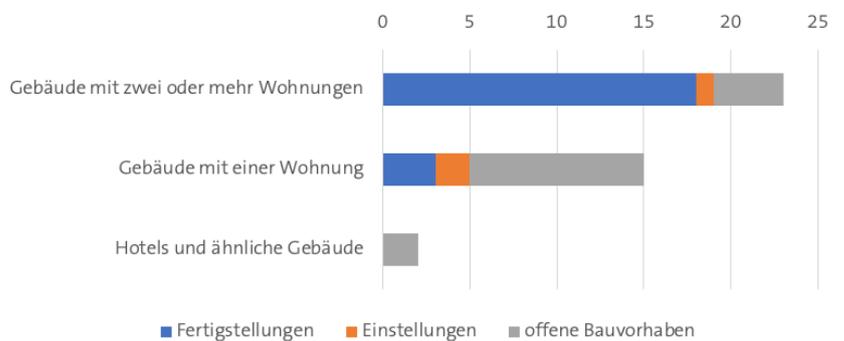


Abb. 11 An-, Auf- und Umbauten an bestehenden Gebäuden 2000 bis 2021 nach Gebäudeklasse



## 2.9 Verdichtung

Eine Verdichtungszone soll für Mellau nicht explizit im REP-Plan ausgewiesen werden. Dies, da der ländliche Charakter und das dörfliche Flair für Mellau zum einen identitätsstiftend sind und sich andererseits auf dem Gemeinde-

gebiet historisch Bereiche unterschiedlicher wohnlicher Dichte ergeben haben. Die Gemeinde Mellau weist im Bereich vom ehemaligen kommerziellen Zentrum beim Gasthof Sonne bis hin zum Bereich des Platzes im Tempel-Quartier ein belebtes Zentrum auf, mit wahrnehmbar höherer Dichte der Gebäude, sowohl in Form der Gebäudedimensionen als auch der Abstände zwischen den Gebäuden. Zudem ist die Dichte an Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben, eine gewisse Häufung von Detailhandelsbetrieben und öffentlicher Infrastruktur wie Gemeindeamt und Gemeindsaal, Bildungseinrichtungen und der Kirche in diesem Bereich erkennbar.

Mit den Zielen «S3 Zentrum ortsbaulich und funktional stärken» sowie «S5 Vielfältiges und qualitätsvolles Wohnangebot» (Kap. 3.2.1) und den daraus hergeleiteten Handlungsanweisungen respektive Maßnahmen, werden somit gleichwohl Aussagen zur angestrebten Dichte in Mellau gemacht. Die Zentrumsfunktionen sollen gestärkt und weiter ausgebaut, sowie ortsbauliche Qualitäten geschaffen werden, um das Zentrum zu einem Ort der Begegnung, des Einkaufens, des Konsums und des Wohnens mit einer höheren Dichte zu machen. Auch im Rahmen der Festlegung von geeigneten, zentralen und gut erschlossenen Bereichen für die Errichtung oder Umnutzung für gemeinnützigen verdichteten Wohnraum, macht die Gemeinde Mellau Aussagen zur anzustrebenden Entwicklung der baulichen Dichte.

---

## 2.10 Gefahrenzonen, Hinweis- und Vorbehaltsbereiche

Gestützt auf die Gefahrenzonenpläne (§ 11 des Forstgesetzes 1975) ergeben sich aufgrund von Hochwasser- und Wildbachgefahren sowie Lawinen- und Rutschungsgefahren großräumige Einschränkungen in der baulichen Nutzung des Siedlungs- und Kulturraumes.

Rote Gefahrenzonen im Siedlungsraum (Bauverbotszonen) verlaufen vor allem entlang der Fliessgewässer Hauatenbach, Dürrenbach, Grebenbach (Gerbebach), Stonzbach, Zimmeraubach, Simonsbach und dem Bühlentobel.

Schneerutsch- und Lawinengefahren bestehen im Bereich der Gebiete «In der Mellen» und «Klaus», «Berg», «Hirschlitten», «Mischen» und «Stein».

Die gelben Gefahrenzonen umfassen die sogenannten Gebots- und Vorsorgezonen. Auch wenn es sich dabei nicht um Bauverbotszonen handelt, ist es im Sinne der Vorsorge (Schutz von Leben und Sachwerten) geboten, nach Möglichkeit von Siedlungsentwicklungsvorhaben in solchen Gebieten abzusehen, auch wenn dies mit baulichen respektive technischen Maßnahmen grundsätzlich möglich wäre. Daneben sind sowohl blaue Vorbehaltsbereiche ausgewiesen, welche für Schutzmaßnahmen freigehalten werden sollen als auch braune Bereiche, die auf weitere geogene Gefahren wie Steinschlag oder Rutschungen hinweisen.

Abb. 12 Rote (Bauverbot für neue Gebäude) und gelbe (Bauen mit Auflagen) Gefahrenzonen umgeben den Siedlungsraum von Mellau



Abb. 13 Vorbehaltsbereiche zur Freihaltung für Schutzmaßnahmen (blau)

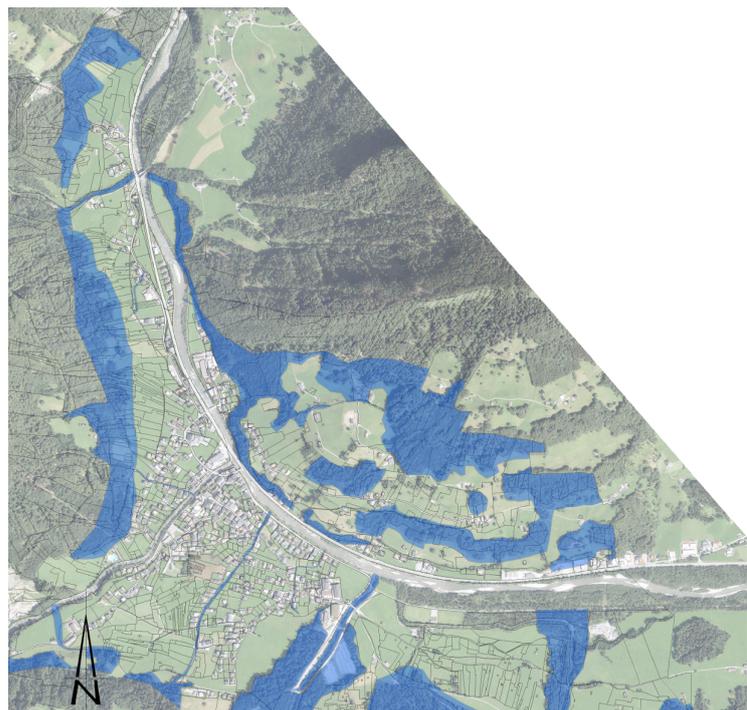


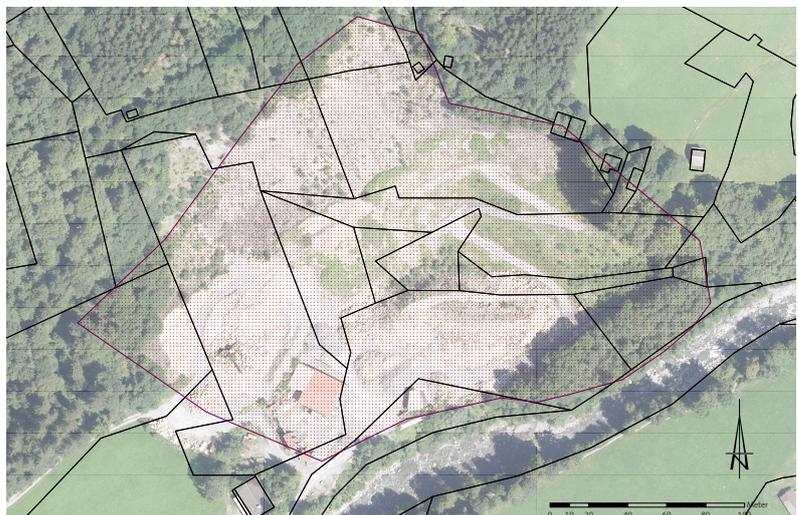
Abb. 14 Andere geogene Gefahren wie bspw. Steinschlag oder Rutschungen (braun)



## 2.11 Sperrzone Steinbruch

Im Bereich des stillgelegten Steinbruchs liegen größere Mengen von verschüttetem nicht detoniertem Sprengstoff vor. Dadurch ist die Gemeinde angehalten, eine Sperrzone im betroffenen gefährdeten Gebiet auszuweisen (Abb. 15).

Abb. 15 Detail Gebiet Sperrzone Steinbruch



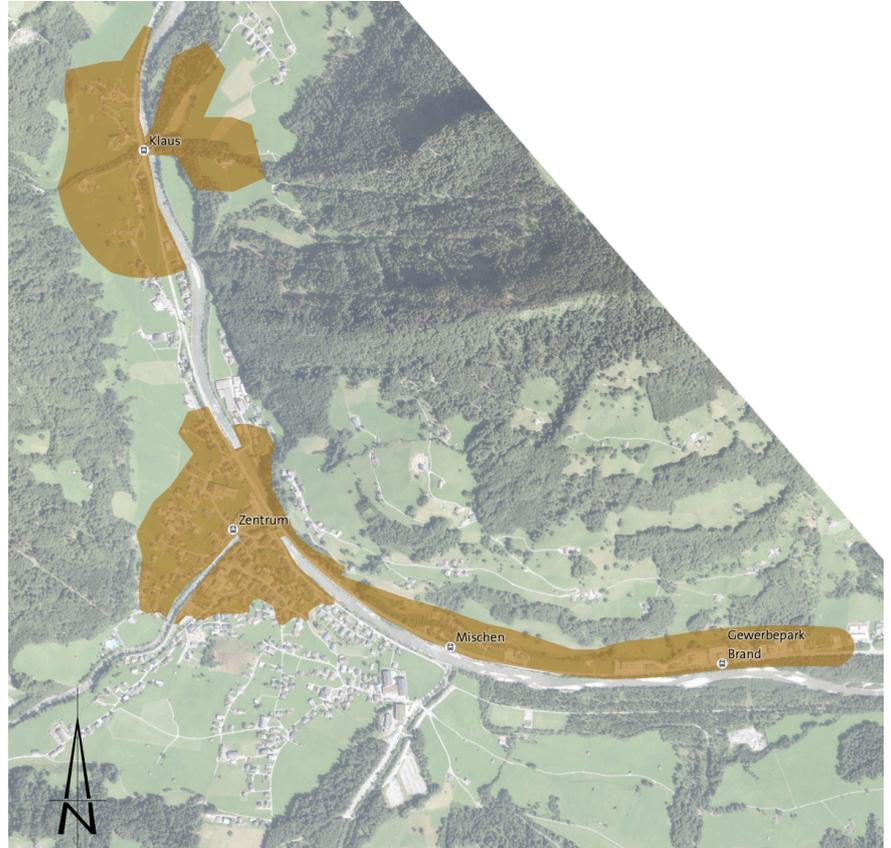
## 2.12 Verkehrsinfrastruktur

Mit der L200 verfügt Mellau über eine Umfahrungsstraße, welche den ortsfremden Verkehr am Dorf vorbeiführt und daher die meisten bewohnten Gebiete vom Verkehr entlastet. Die L200 bildet aber auch das Rückgrat der Erschließung, in dem die Quartiere ab ihr erschlossen werden.

Der Bregenzerwald und auch Mellau sind mit dem Landbus mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Verschiedene Haltestellen sind über das Gemeindegebiet verteilt. Die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs hängt einerseits von der Verfügbarkeit (Fahrplankontakt) und andererseits von der Zugänglichkeit (Fußwegdistanz) ab.

Ziel muss es sein, dass das Innenentwicklungspotenzial vor allem im Einzugsgebiet des öffentlichen Verkehrs genutzt und gefördert wird. Damit kann auch das Kundenpotenzial gefördert werden.

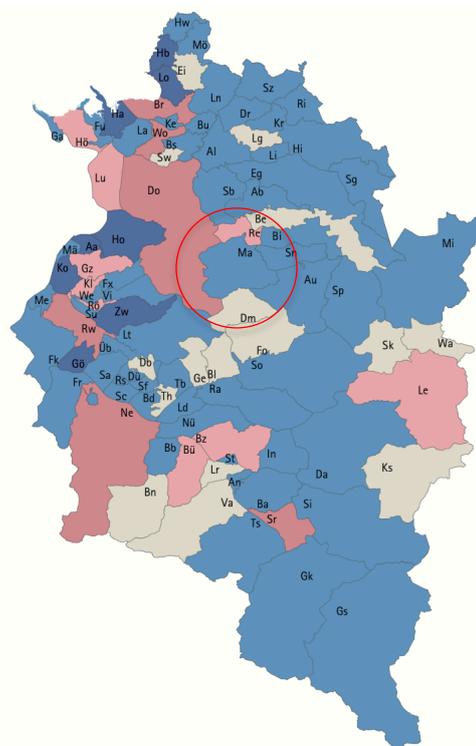
Abb. 16 Abschätzung Erreichbarkeit Bushaltestellen in 5 Gehminuten



## 2.13 Pendler

Gemäß den Strukturdaten Vorarlberg wies Mellau im Jahr 2014 einen negativen Pendlersaldo von -184 aus, wobei 651 Erwerbstätige von Mellau auspendelten und 467 Erwerbstätige einpendelten. Somit gilt Mellau als Auspendlergemeinde.

Abb. 17 Pendlersaldo der Erwerbstätigen 2014. Pos. Werte = Gemeinden mit mehr Ein- als Auspendlern, neg. Werte = Gemeinden mit mehr Aus- als Einpendlern. (Strukturdaten Vorarlberg, 2018, Bregenz)



## 2.14 Wirtschaft und Landwirtschaft

Der ganze Bregenzerwald und insbesondere auch Mellau sind eine Tourismusregion, die von der landschaftlichen Schönheit, Vielfalt und Unversehrtheit lebt. Der Landwirtschaft kommt dabei im Sinne der Bewirtschaftung und Pflege, wie auch im Sinne der gelebten Kultur, eine wichtige Bedeutung zu. In der Interessenabwägung gebührt der Unversehrtheit der Landschaft ein hohes öffentliches Interesse.

Gemäß der Erwerbsstatistik von STATISTIK AUSTRIA mit dem Stichtag 31.10.2009, ist der größte Anteil, der in Mellau wohnhaften erwerbstätigen Bevölkerung in der Herstellung von Waren beschäftigt (18.5 %), gefolgt von der Beherbergung und Gastronomie (14.2 %), dem Handel (13.0 %) und dem Bau (11.9 %). Mit 8.1 % stellt die Land- und Forstwirtschaft das fünftwichtigste Beschäftigungsfeld dar.

Abb. 18 Erwerbstätige Bevölkerung von Mellau nach Arbeitsstätten wirtschaftlicher Zugehörigkeit (STATISTIK AUSTRIA, 2009)

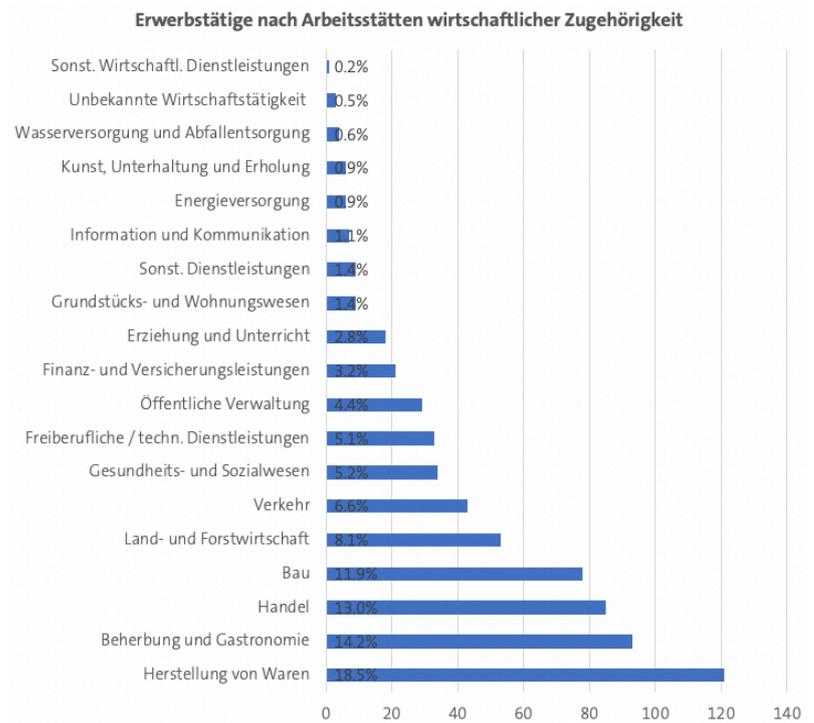


Abb. 19 Arbeitsstätten nach wirtschaftlicher Zugehörigkeit in Mellau (STATISTIK AUSTRIA, 2009)





Tab. 1 Zusammenfassung der im Spielraumkonzept festgehaltenen zehn Handlungsempfehlungen (Spielraumkonzept, 2017)

Bereich	Maßnahmen	Priorität*	Zeithorizont, (Umsetzungsjahr)*
1) "Dorfplatz neu"	Dorfplatz mit Nutzungsvielfalt innen / Spiel- u. Ruhebereiche auf Teilflächen	19 Punkte	Kurzfristig; (2018)
2) Fußballplatz	Jugendplätze, Aufenthaltsbereich mit Sitzvariationen & Liegen, Beachvolleyballplatz, Hartballplatz / evtl. Natureislauffläche im Winter	18 Punkte	Kurzfristig; (2017, 2018)
3a) Freiflächen um FF-Haus provisorischer Spielplatz	bereits realisiert	bereits realisiert	bereits realisiert
3b) Freiflächen um FF-Haus längerfristige Nutzungen	Spielmöglichkeiten für größere Kinder, Aufenthaltsbereiche (auch für Erwachsene) an den Rändern;	4 Punkte	Mittelfristig; (2018+2019)
4) Spielerische Verbindung Mellenbach	Spiel- und Aufenthaltspunkte entlang Bach;	11 Punkte	(mittelfristig); (2019)
5) Dorfzentrum, Dorfstraße	Reduktion von Durchfahrtsgeschwindigkeiten; längerfristig Begegnungszone mit Straßenraumgestaltung;	9 Punkte	Kurzfristig reale Geschwindigkeitsreduktion/ längerfristig Gestaltung; (2022)
6) Freibad	sukzessive weitere Ergänzungen der Spiel- und Sporteinrichtungen	15 Punkte	teils kurzfristig / teils mittelfristig; (2018, 2019)
7 Talstation Bergbahn	Spiel- und Aufenthaltspunkt; Abenteuerspiel- und Umweltbildungs-Angebot (auch touristisch) in Kooperationen entwickeln	10 Punkte	Mittelfristig; (2019) (für Platz bei Talstation)
8) Gebar	Regelmäßige Revisionen finden statt Kommunikation über Sicherheit an die AnrainerInnen		
9) Klausbach-Wasserfall	hohes Gefahrenpotenzial (Felssturz) (weiterhin) Sperr-Hinweise; Andere Maßnahmen: Spielerische Schulung der Kinder zum Thema Naturgefahren (v.a. Natur- und Umweltbildungsangebote im Tourismus)	<i>für Sicherheitsmaßnahmen hohe Priorität</i>	<i>für Sicherheitsmaßnahmen kurzfristig!</i>
10) Gebiets- und Ressort-übergreifende Maßnahmen	verschiedene; siehe Bericht		

## 2.16 Energieversorgung

Mellau verfügt im Bereich der Talstation der Bergbahn im Südosten der Siedlungsfläche über ein Biomasse Heizwerk. Der Bestand des Netzgebietes ermöglicht bereits heute eine Erschließung der Gebäude mit Fernwärme über das Zentrum hinaus, bis in den Bereich Übermellen (Abb. 21). Gemäß dem Biomasse Heizwerk Mellau besteht ein großes Potenzial, das Abdeckungsgebiet des Heizwerkes auf einen Großteil der Siedlungsfläche von Mellau auszuweiten.

Der Einsatz von Heizenergie aus Biomasse reduziert den Anteil eingesetzter Heizsysteme, welche auf fossilen Energieträger basieren und ist somit klimaschonender.

Abb. 21 Bestand des Netzgebietes (grau) und mögliche zukünftige Erweiterungsflächen (rot), Darstellung Biomasse Heizwerk Mellau, Dipl.-Ing. Matt Sven

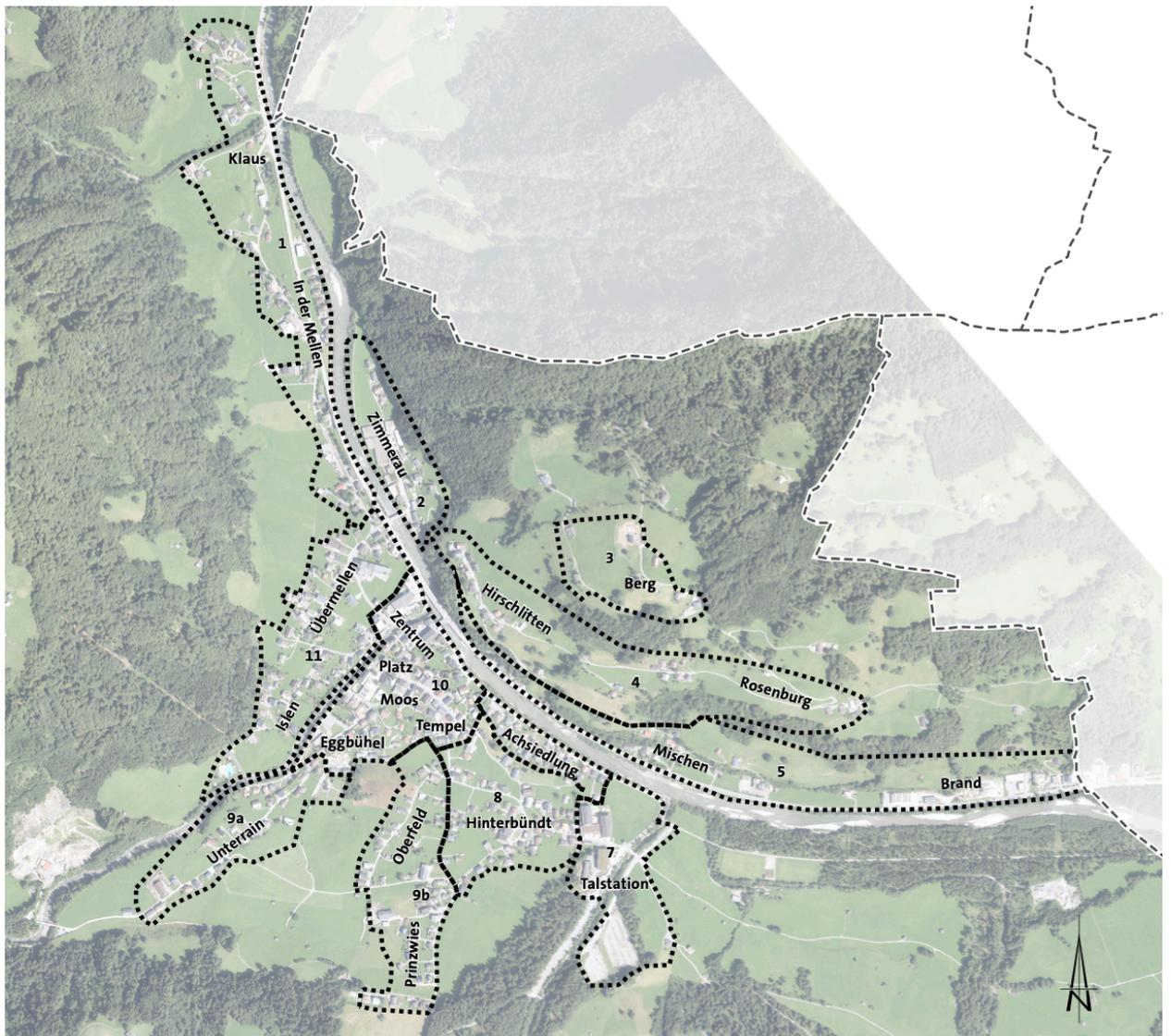


## 2.17 Quartieranalyse

Das Siedlungsgebiet von Mellau wurde in 11 Quartiere respektive Teilgebiete eingeteilt, welche sich durch eine mehr oder weniger große Homogenität der Funktionen und Beschaffenheit innerhalb der Gebiete auszeichnen.

Ziel der Analyse ist es, detailliertere Kenntnisse zu Teilgebieten zu erhalten, um daraus einen differenzierteren und konkreteren Handlungsbedarf abzuleiten und entsprechende räumliche Leitvorstellungen entwickeln zu können.

Abb. 22 Einteilung Siedlungsgebiet in Quartiere



---

## 1 In der Mellen | Klaus

### Charakteristik



- Siedlungsrand; Peripherie
- Entlang Hauptstraße lockere Bebauung
- Hoher Anteil Mischgebiet, jedoch vorwiegend Wohnnutzung
- disperse, eher zufällige Überbauung
- Busstation Mellau, Klaus (Linie 33, 34, 37 und 40)

### Qualitäten | Potenziale

- gute, rasche Anbindung an die Umfahrungsstraße
- große Individualität
- Schliessung von Baulücken, Siedlungsergänzung

### Räumliche Leitvorstellungen

- Siedlungsbegrenzung,
- Siedlungsauftakt gestalten
- Lücken füllen, Ergänzung der bestehenden Bebauung
- Nutzungszuordnung klären
- Raum für Kleingewerbe nutzen

---

## 2 Zimmerau

### Charakteristik



- Siedlungsrand; Peripherie
- Mischform von Gewerbe und Wohnen (zumeist Angehörige der Besitzerfamilie)
- Nicht mit ÖV erschloßen, nächstgelegene Busstation Mellau, Zentrum (<1km)

### Qualitäten | Potenziale

- Betriebsgebietsfläche
- hohe Nutzungsintensität

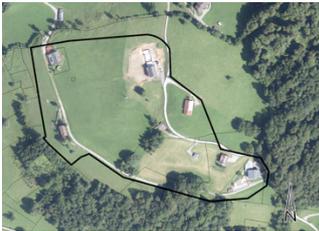
### Räumliche Leitvorstellungen

- Betriebsgebiet erhalten stärken
- Nutzungsentflechtung, keine Intensivierung der Wohnnutzung
- Siedlungsbegrenzung

---

### 3 Berg

#### Charakteristik



#### Qualitäten | Potenziale

#### Räumliche Leitvorstellungen

- Peripherie
- Landwirtschaftsgebiet mit Höfen und zugehörigen Wohnhäusern
- Nicht mit ÖV erschlossen
- Teil der unbebauten, offenen Landschaft

- Natur-, Kulturland
- Landwirtschaft (ev. Agro-Tourismus)
- Natur- und Kulturlandschaft erhalten
- Bestand gewährleisten, keine Siedlungsentwicklung
- keine Intensivierung der Nutzung
- Bauliche Nutzung nur im Zusammenhang mit Landwirtschaft

---

### 4 Hirschlitten | Rosenberg

#### Charakteristik



#### Qualitäten | Potenziale

#### Räumliche Leitvorstellungen

- Siedlungsrand; Peripherie
- Hanglage
- auf mehrere dichte Hausgruppen begrenzte Besiedlung mit dazwischen liegenden Hangwiesen
- Nicht mit ÖV erschlossen

- Schöne Hanglage
- Hangzone Hirschlitten als attraktive Kulisse für das ganze Dorf
- Wenige kleine touristische Einrichtungen, welche Übernachtungsmöglichkeiten anbieten (bspw. Panoramahof Bergglück)
- Schützenswerte Landschaft
- Siedlungsbegrenzung
- Korrektur von Planungsfehler prüfen (schwierig bebaubare Hanglage)

---

#### 5 Mischen | Brand

##### Charakteristik



##### Qualitäten | Potenziale

##### Räumliche Leitvorstellungen

- Siedlungsrand; Peripherie
- Hangfußzone bis zur Bregenzerache in flacheres Gebiet übergehend
- Busstation, Gewerbepark Brand und Mischen (Linien 37 und 40)

- gut erschloßen, Anbindung an die Umfahrungsstraße
- Kein eigentliches Wohngebiet
- Auf Misch- und Betriebsgebiet beschränkt
- Ansiedelung weiterer Betriebe
- Gewerbliche Entwicklung v.a. entlang der Umfahrungsstraße (Immissionen)
- Nutzungskonflikte mit Wohnnutzung vermeiden (untergeordnetes Wohnen)

---

#### 6 Achsiedlung

##### Charakteristik



##### Qualitäten | Potenziale

##### Räumliche Leitvorstellungen

- Siedlungsrand
- Bauten aus den 1950er und 1960er Jahren, diverse Baustile
- Nicht direkt mit dem öffentlichen Verkehr erschloßen; in Gehdistanz zu den Haltstellen Kanisfluh und Bergbahnen
- geordneter, strukturierter Quartiercharakter (eher untypisch für Mellau)
- Relativ dichte Bebauung
- Nur wenige unbebaute gewidmete Grundstücke
- Erneuerungs-, Sanierungszyklus
- Erneuerung, Umstrukturierung,

---

#### 7 Talstation Bergbahn

##### Charakteristik



##### Qualitäten | Potenziale

##### Räumliche Leitvorstellungen

- Siedlungsrand
- Große Hotelanlage «Die Wälderin»; Tourismus-Hotspot
- Busstation Mellau, Bergbahnen (Linie 33, 34, 37 und 40)
- Intensiv-Tourismus
- Rein touristisch genutzt

- Tourismus-Hotspot außerhalb Dorfzentrum
- Qualitative Umgebungsgestaltung
- Verträgliche Integration des ruhenden Verkehrs
- Anbindung Langsamverkehr
- Separate Verkehrsanbindung ab L200 (neue Brücke)

---

#### 8 Hinterbündt

##### Charakteristik



##### Qualitäten | Potenziale

##### Räumliche Leitvorstellungen

- An das Zentrum angrenzend bis hin zum Siedlungsrand
- Diverses Gebiet mit touristischen Beherbergungsbetrieben, Wohngebieten und gegen Gemeindeamt hin Mischgebiet mit Gewerbe
- Häuser dicht an Straße gebaut

- Relativ ruhige Umgebung
- Diverse gewidmete Bauflächen noch unbebaut
- Großes Verdichtungspotential
- Nähe zu Tourismus-Hotspot (Bergbahn, Hotel "Die Wälderin")

- Verbindung Ortszentrum hin zum Tourismus-Hotspot stärken
- Quantitative und qualitative Verdichtung entlang Achse

---

9a Unterrain

Charakteristik



Qualitäten | Potenziale

Räumliche Leitvorstellungen

- Siedlungsrand, an Zentrum angrenzend
- nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschloßen
- in den vom Zentrum weiter entfernten Gebieten eine gewisse bauliche Beliebigkeit

- Gestaltung Parkierung für Freibad
- Verdichtung in Zentrumsnähe
- Ausdünnung gegen den Siedlungsrand
- Raumbildung, Volumetrie des alten Wälderhauses

---

9b Oberfeld | Prinzenwies

Charakteristik



Qualitäten | Potenziale

Räumliche Leitvorstellungen

- Siedlungsrand
- Überwiegend kleine Einfamilienhausbauten
- Viele Freiflächen
- Bebaute Grundstücke oberhalb des kleinen Damms im als Freifläche Landwirtschaft gewidmeten Gebiet, obschon nur ein landwirtschaftlicher Betrieb

- Teils schöne Hanglage mit Blick auf Gebiet Hirschlitten
- Verdichtung in Zentrumsnähe
- Ausdünnung gegen den Siedlungsrand
- Raumbildung, Volumetrie des alten Wälderhauses

---

10 Zentrum | Platz | Eggbühel | Moos | Tempel

Charakteristik



Qualitäten | Potenziale

Räumliche Leitvorstellungen

- Zentrum, inkl. altes kommerzielles Zentrum (Bäcker, Spar, Metzger, Coiffeur, Bank) mit Platz
- Öffentliche Infrastruktur wie Kirche, Gemeindeamt, Schule, Gemeindesaal, Hotel, Gasthäuser, Läden
- Busstation Mellau, Kanisfluh (Linie 33 und 34) und Mellau, Zentrum (zusätzlich Linien 37, 40 und N8)
- Der Platz vor dem Gemeindeamt wird als der zentralste Ort des Dorfs angesehen
- Relativ dichte Bebauung im Bereich des Gemeindeamtes
- Blickbeziehungen vom Kirchplatz zur Kanisfluh
- Kernzonennutzungen, Diversität von Nutzungen, Ansatz Ortszentrum
- Ansätze zur Außenraumgestaltung
- Unbebaute Bauflächen vorhanden
- Sehr diverse Nutzungen mit öffentlichen Bauten, Tourismus, Gewerbe und Wohnen
- Freiraumgestaltung im Bereich der Kirche, Straßenraumgestaltung
- Bauliche Ergänzung und Verdichtung Zentrum, Gemeindehaus, Platz
- Stärkung des Ortszentrums rund um das Gemeindeamt (Nutzung und soziale Dichte)
- Gestaltung öffentlicher Raum, Straßenraum
- Ort mit Innenverdichtungspotenzial (+ 1 Geschoss; traditionell Sockel + 2 Geschosse)
- Parkierungskonzept
- Schaffung von durchmischtem Wohnraum für unterschiedliche Einkommenssituationen und Lebensentwürfe

---

11 Übermellen | Islen

Charakteristik



Qualitäten | Potenziale

Räumliche Leitvorstellungen

- Grösstenteils landw. geprägt mit lockerer Bebauung
- Viele Freiflächen teils landwirtschaftlich genutzt und dadurch offene Bebauung
- Ortsbildprägende Straßenräume
- Busstation Mellau, Zentrum (Linie 33, 34, 37 und 40)

- Viele Freiflächen teils landwirtschaftlich genutzt und dadurch offene Bebauung
- Schön erhaltenes und gepflegtes Ortsbild
- Entwicklung im Bestand, Ausbau von Wälderhäusern

- historische Ortsbilder bewahren und die vorhandenen Qualitäten sichern
- Erhaltung alte Strukturen mit Stellung an der Straße, Bestand als Maßstab
- Außenraumgestaltung

# 3 Strategie räumliche Entwicklung

---

## 3.1 Überprüfung SWOT

Im Zusammenhang mit der Überführung des REK 2010 in einen verordneten REP ist die SWOT-Analyse von 2010 mit den daraus abgeleiteten Handlungshinweisen und Leitzielen reflektiert und die strategischen Aussagen im REK 2010 überprüft worden. Nach unserer Einschätzung sind viele Stärken und Potenziale auch heute noch zutreffend und widerspiegeln sich in den Grundsätzen und Leitzielen des REK 2010. Ein Teil der Defizite bzw. Chancen konnte mit gezielten Maßnahmen angegangen und in eine positive Richtung gelenkt werden (z. B. Gestaltung und Entwicklung des Ortskerns, qualitatives Bauen, Realisierungen im Bereich touristische Infrastruktur). Die Klärung der allgemeinen Gemeindeentwicklung und der spezifischen Tourismusentwicklung ist auch aktuell eine zentrale Frage für Mellau.

Bei verschiedenen Leitzielen – insbesondere im raumplanerischen Bereich – besteht nach wie vor Handlungsbedarf bzw. Handlungspotenzial (z. B. Siedlungsbegrenzung, Aktivierung des Bodenmarktes, baurechtliche Rahmenbedingungen etc.). Einerseits handelt es sich bei raumplanerischen Prozessen oft um langfristige Aufgaben und andererseits fehlen z. T. konkrete, direkt umsetzbare Handlungsanweisungen (Maßnahmen). Diese Konkretisierung erfolgt für die raumrelevanten Themen über eine Schärfung, Ergänzung und Aktualisierung der raumrelevanten Leitziele, Strategien und Handlungsfelder.

### **Spiegelung SWOT und Leitvorstellungen in der Gemeindevertretung**

Im Rahmen der Erarbeitung des REP, fand am 8. April 2022 ein Workshop gemeinsam mit den Planungsausschuss und der Gemeindevertretung im Gemeindesaal in Mellau statt. Durch diese erste Veranstaltung im Rahmen der Bürgerbeteiligung sollte sichergestellt werden, dass die Bedürfnisse und Bedenken der Bevölkerung von Mellau abgeholt sowie die bereits bestehenden Ergebnisse reflektiert werden und in den Erarbeitungsprozess miteinbezogen werden können. Im Rahmen von Workshops wurden Ergänzungen zu Stärken, Potenzialen, Defiziten und Risiken von oder für Mellau formuliert. Die Teilnehmenden waren auch dazu aufgefordert, ihre Zustimmung oder Ablehnung zu einzelnen Stichworten kundzutun.

In einer zweiten Phase wurden auch die Leitvorstellungen, -ziele und Handlungsfelder in den Gruppen reflektiert und teils ergänzt.

Nach den Arbeiten in der Gruppe wurden die Ergebnisse im Plenum präsentiert und abgestimmt.

## 3.2 Leitvorstellungen, Ziele, Maßnahmen

Tab. 2 Stärken | Potenziale und Defizite | Risiken für Siedlungsentwicklung

### 3.2.1 Siedlungsentwicklung

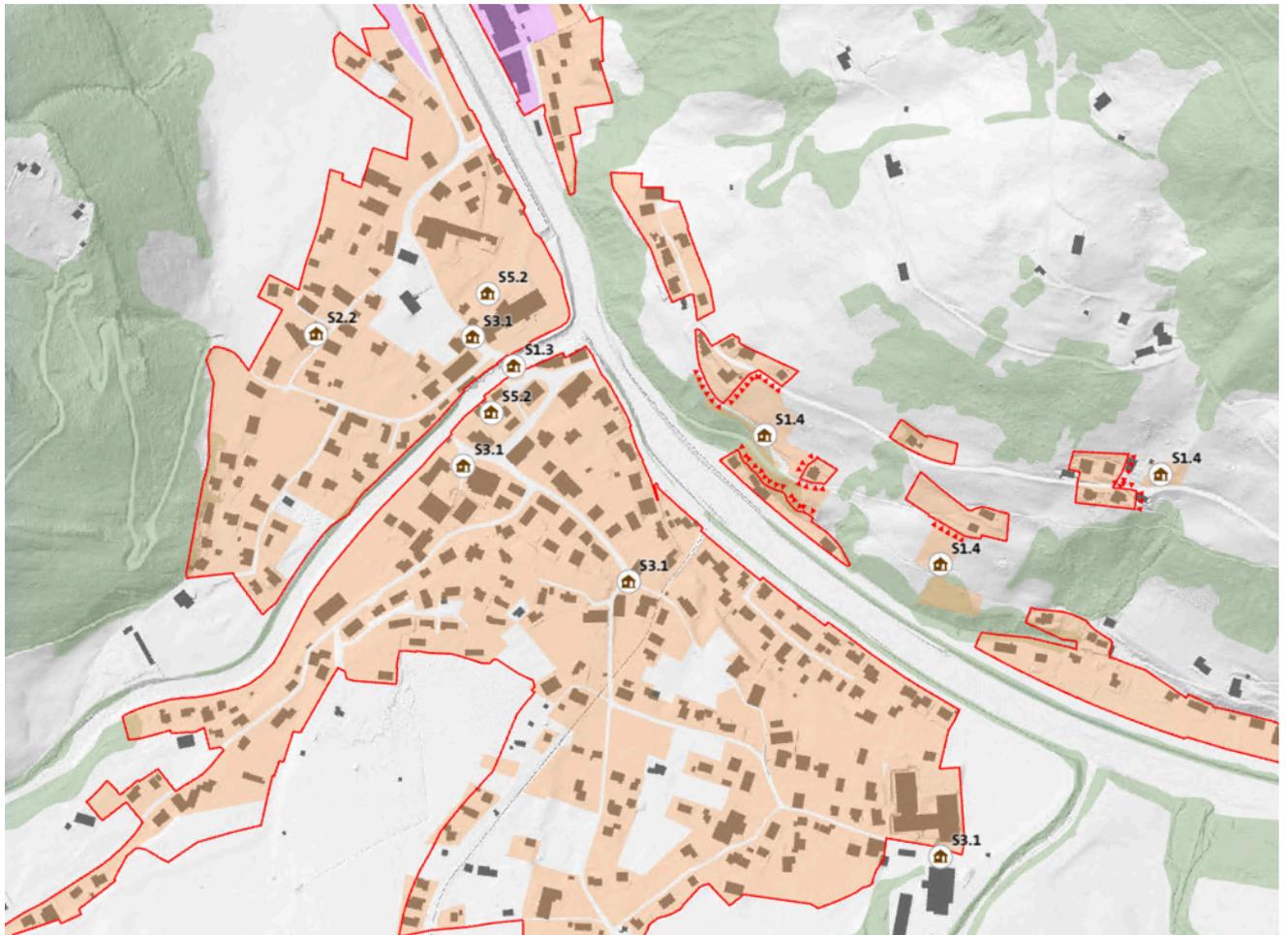
Themen wie: Zielgruppen, Wachstum, Innenentwicklung, Umfeldqualität, Integration

Stärken   Potenziale	Defizite   Risiken
Großes Innenentwicklungspotenzial	zu wenig griffige Raumplanungsinstrumente und Vollzug
Durchmischung (räumlich)	Immissionen / Störungen
Attraktives Wohnumfeld, gute Wohnqualität aufgrund Umfahrungsstraße	Günstiger Wohnraum
Ortszentrum mit diversifizierten Funktionen und Angeboten	fehlende alternative Wohnformen
Ländliches Flair, dörflicher Charakter	Verfügbare Bauflächen für einheimische Familien → auch aufgrund von Zweitwohnsitzen
Ehrenamt und Vereine funktionieren, gute Infrastruktur vorhanden	Nebenwohnsitze Entwicklung (2010: 39, 2021: 161)
Soziale Durchmischung	Zweitwohnsitz und Investoren-Druck
Übermellen, alte Weilerbebauung	Kein Zugriff auf gewidmete Flächen
	Fehlende Grundstücksreserven für Bauflächen der Gemeinde
	Überalterung (Junge ziehen weg)
	Abwanderung Junge → Studium
	Ferienwohnung statt Dauerwohnung
	Schein-Hauptwohnsitze

#### Räumliche Leitvorstellung 2022

Die Gemeinde Mellau kann die Bevölkerungszahl halten bzw. erfährt ein moderates Bevölkerungswachstum, weil es auch für junge Menschen und Familien attraktiv ist hier zu wohnen und sie es sich leisten können. In Mellau sollen «kalte Betten» vermieden werden. Der Ort wird als attraktiver und ländlicher Wohnort mit einem funktionierenden Ortskern wahrgenommen und besticht mit einer intakten natürlichen Umgebung. Mellau ist ein lebenswertes Dorf für Einheimische und Gäste – das ganze Jahr. Es findet eine qualitätsvolle Innenentwicklung statt, welche sich auf zentrumsnahe und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiete fokussiert. Mellau verfügt über lebenswerte und durchmischte Quartiere und bietet Wohnungsangebote für alle Lebensphasen. Aufgrund der guten Infrastrukturen werden die zahlreichen ortsansässigen Vereine und damit das soziale Gefüge gestärkt.

Abb. 23 Verortung Maßnahmen Siedlung



#### Ziel S1: Bauliche Entwicklung nach innen lenken

Mellau ist in den letzten Jahrzehnten vor allem in den peripheren Gebieten mit eher schlechter Anbindung an den ÖPNV gewachsen, obschon es im besser erschlossenen Dorfkern ausreichend Baufächenreserven gibt. Die Außenentwicklung von Mellau führt zusehends dazu, dass der ländliche Charakter sowie dorfnaher Naturraum schwinden.

Durch die Beschränkung der baulichen Entwicklung auf das Zentrum und zentrumsnahe Gebiete entstehen zum einen kurze Wege zwischen Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, Sport und Treffpunkten, zum anderen kann der Druck auf den angrenzenden Naturraum verringert werden.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
S1.1	Halten der Siedlungsränder	<p>Siedlungsentwicklung findet grundsätzlich innerhalb der im Plan fixierten Siedlungsränder statt. In den Berg- und Hangbereichen soll sich das Siedlungsgebiet auf den bereits bebauten Bereich beschränken.</p> <p>In begründeten Ausnahmefällen sind Arrondierungen am Siedlungsrand bei flächengleicher Kompensation zulässig, sofern dies raumplanerisch zweckmässig ist.</p> <p>Im Sinne der Bestandespflege sind bei ansässigen Gewerbebetrieben, mit einem ausgewiesenen Bedarf und aufgrund eines Betriebskonzepts Widmungsarrondierungen am Siedlungsrand zulässig.</p>	Langfristiger, fixer Siedlungsrand / Eindämmung der Zersiedelung
S1.2	Bebauungskonzepte für größere zusammenhängende Bauflächen	<p>Für größere gewidmete Baugebiete ist vor einer Baueingabe durch die Gemeinde gemeinsam mit dem Bauwerber ein Bebauungskonzept zu erstellen. Um die zweckmässige, widmungsgemäße und haushälterische Überbauung sicherzustellen, ist das Bebauungskonzept mit privatwirtschaftlichen Maßnahmen (gemäß § 38a RPG) verbindlich zu vereinbaren und umzusetzen.</p> <p>Sofern keine privatwirtschaftliche Maßnahme vereinbart werden kann, ist das Bebauungskonzept durch einen Bebauungsplan sicherzustellen.</p>	Haushälterische Nutzung des Bodens, qualitative Innenentwicklung
S1.3	Stärkung des Ortszentrum	<p>Aufgrund der bestehenden und angestrebten Nutzungen im Zentrum ist eine Umwidmung in die Widmungsklasse Baufläche Kerngebiet vorzunehmen. Die genaue Ausdehnung der geplanten Kerngebietswidmung wird im Rahmen eines Gemeindeentwicklungsplans für das Mellauer Zentrum fixiert.</p> <p>In diesem Gemeindeentwicklungsplan sowie in den nachgelagerten Verfahren wirkt die Gemeinde darauf hin, dass Dienstleistungs- und andere publikumsaktive Nutzungen in der Erdgeschosszone gefördert und priorisiert werden.</p>	Standortverträgliche Verdichtung / Widmung Kerngebiet / Stärkung Zentrumsfunktionen
S1.4	Wenig geeignete Bauflächenreserven	<p>Gewidmete unbebaute Baugebiete im Siedlungsgebiet, welche im Sinne von S1.1 als nicht zweckmässig erscheinen (bautechnisch ungeeignet, schwierige oder aufwändige Erschließung oder am Siedlungsrand gelegen), sind in Kapitel 2.6 des Erläuterungsberichts ausgewiesen.</p> <p>Eine von einer Entschädigung ausgenommene Rückwidmung dieser Flächen ist gemäß § 27 Abs. 2 RPG mittels entsprechender Gutachten zu prüfen und gegebenenfalls vorzunehmen.</p>	Erhöhung Handlungsspielraum für Bedarfsraumplanung / Naturraum vor Überbauung freihalten

### Ziel S2: Differenzierte Quartiersbetrachtung

Durch eine differenzierte Quartiersbetrachtung sollen die quartierspezifischen Qualitäten gestärkt und Entwicklungspotenziale genutzt werden.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
S2.1	Baugrundlagenbestimmung	Die Gemeinde Mellau verordnet gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzes, dass vor jedem Bauantrag betreffend die Errichtung sowie wesentliche Änderung (z. B. Zu- und Umbau) von Gebäuden bzw. bestimmten Bauwerken ein Ansuchen um Bestimmung der Baugrundlagen gestellt werden muss.	Ortsangepasste bauliche Vorgaben, Rechtsicherheit, Gleichbehandlung, qualitativ hochstehende bauliche Entwicklung
S2.2	Wertvolle bauliche Ensembles	Die hochwertigen und für Mellau historisch betrachtet typischen Ortsbilderscheinungen, sind zu schützen und zu erhalten. Neubauten und Sanierungen haben auf den historischen Wert Rücksicht zu nehmen. Ein ortsbildprägendes Erscheinungsbild besteht insbesondere im Bereich Übermellen, entlang des Straßenverlaufs zwischen Übermellen 18 und Übermellen 362.  Die Ausweisung weiterer wertvoller baulicher Ensembles wird angestrebt.	Erhalt des typischen Ortsbildes

### Ziel S3: Ortszentrum funktional und ortsbaulich stärken

Das bestehende Zentrum von Mellau im Bereich Platz wird bereits heute aufgrund einer hohen Dichte an Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben, einer gewissen Häufung von Detailhandelsbetrieben und öffentlicher Infrastruktur wie Gemeindeamt und Gemeindesaal, Bildungseinrichtungen und der Kirche als Zentrum wahrgenommen. Die Zentrumsfunktionen sollen gestärkt und weiter ausgebaut, sowie ortsbauliche Qualitäten geschaffen werden, um das Zentrum zu einem Ort der Begegnung, des Einkaufens, des Konsums und des Wohnens mit einer höheren Dichte zu machen.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
S3.1	Ortsbauliche Akzentuierungen von öffentlichen Räumen	Öffentliche Plätze entlang der innerörtlichen Erschließungsachse sind: - Übermellen (altes kommerzielles Zentrum mit Platz) - Dorfplatz/Kirchplatz - Bären / Engel, Sport Natter - Platz Tempel - Platz Bergbahn und Hotel "Die Wälderin" Neben der gestalterischen Aufwertung sind insbesondere verkehrstechnische Anordnungen (Verkehrsführung, Verkehrsberuhigung u. dgl.) zu prüfen und auf die Anordnung von geeigneten Umfeldnutzungen hinzuwirken.	Attraktivitätssteigerung Zentrum / Qualitativ hochwertiges Ortsbild / Begegnungsräume für alle Generationen / Einladende Treffpunkte Flanier- und Aufenthaltsräume entwickeln

#### Ziel S4: Aktive Bodenpolitik der Gemeinde

Es sind ausreichend zentrumsnahe Bauflächenreserven (Wohn- und Mischgebiet) vorhanden. Die Mobilisierung dieser Flächen ist seit geraumer Zeit kaum umsetzbar. Die Gemeinde soll sich verstärkt im Bereich der aktiven Bodenpolitik engagieren und zudem Rahmenbedingungen schaffen, damit Bauflächen auf den Markt kommen. Die Bebauung von Bauflächenreserven ist gegenüber Neuwidmungen immer vorzuziehen.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
S4.1	Kauf strategischer Grundstücke	Die Bildung eines Bodenfonds in Zusammenarbeit mit dem Land Vorarlberg zur Unterstützung von raumplanerischen Maßnahmen ist zu unterstützen. Die Gemeinde behält sich vor, für die erwünschte Entwicklung der Gemeinde strategisch wichtige Grundstücke zu erwerben.	Aktiver Einfluss auf die Entwicklung / Aktivierung von Bauflächen
S4.2	Aktive Beratung und Vermittlung	Die Gemeinde ist bestrebt, durch proaktive Beratung und Vermittlung Nachfrage und Angebot von leerstehenden Bauflächen zusammenzubringen bzw. auf alternative Möglichkeiten hinzuweisen (Raumbild Vorarlberg; Bauen auf fremdem Grund – Einräumung eines Baurechts). Dazu ist eine Inventarisierung des Bestandes leerstehender (auch zusammenhängender) Bauflächen ab einer gewissen Parzellengröße durchzuführen und die Absichten der Eigentümer (periodisch) zu ermitteln.	Zeitnahe Bebauung Aktivierung von Bauflächen Übersicht Bestand

#### Ziel S5: Vielfältiges und qualitätsvolles Wohnangebot

Das Angebot an Wohnraum soll den verschiedenen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden. Es soll ein qualitätsvolles, vielfältiges und innovatives Angebot an Wohnraum, insbesondere für junge Familien, begünstigt werden. Durch Bestandsqualifizierung wie auch durch hochwertige Neubauten sollen sowohl der Wunsch nach Eigentum als auch die Nachfrage nach Mietwohnungen befriedigt werden. Damit kann insgesamt eine positive Einwohnerentwicklung unterstützt werden.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
S5.1	Bebauungspläne und Vertragsraumordnung	Die Gemeinde sieht es als ihre Aufgabe in Anwendung von § 28 RPG, mittels Bebauungsplänen auf Wohnkonzepte und Bebauungs- und Gestaltungsqualitäten Einfluss zu nehmen. Bei jeder Neuwidmung von Bauflächen ist eine Vertragsraumordnung abzuschließen. Mittels dieser sind die quartierspezifischen Qualitäten (Nutzungen, ortsbauliche Gestaltung) aktiv zu fördern und zu unterstützen.	Einflussnahme auf erwünschte räumliche Entwicklung / Begutachtung über quartierbezogene Entwicklung / Förderung quartierspezifischer Qualitäten

S5.2	Festlegung von Bereichen für den gemeinnützigen verdichteten Wohnungsbau	Die nachfolgenden Bereiche sind für den gemeinnützigen verdichteten Wohnungsbau zu prüfen und bei entsprechender Eignung mit einer Vorbehaltsflächen-Widmung zu belegen: - zwischen dem Hotel Kreuz und Gasthof Sonne in Übermellen - zwischen dem Hotel Bären und dem Gemeindeamt	Flächen für zukünftigen gemeinnützigen Wohnungsbau
------	--	--	--

#### Ziel S6: Aktivierung von Leerstand und alter Bausubstanz

Leerstehende Objekte im Siedlungsraum, an teils zentralsten Lagen, wirken einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden entgegen. Die Reaktivierung und Aufwertung ungenutzter Bausubstanz ist Neubauprojekten vorzuziehen.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
S6.1	Leerstandsmanagement	Die Gemeinde erfasst die Leerstände periodisch und bewertet diese anhand von Analysen. Anhand des Monitorings werden Erfolgskontrollen durchgeführt. Auch Ersatzneubauten sind bei nicht schützenswerten Objekten zu prüfen. Die Zwischennutzung von Leerständen ist zu prüfen und mit den Eigentümern zu koordinieren.	Reaktivierung leerstehender Bausubstanz oder Ersatzneubauten / Zwischennutzung anstelle von Leerstand
S6.2	Schützenswerte Bausubstanz	Die Gemeinde führt ein Inventar identitätsstiftender und schützenswerter Gebäude und setzt sich nach Bedarf aktiv in der Beraterrolle für deren Erhalt ein.	Erhalt schützenswerter Bausubstanz

#### Ziel S7: Widmung von Ferienwohnungen eingrenzen und kontrollieren

Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Mellau ist in den letzten Jahren leicht rückläufig, während die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz in Mellau diesen Rückgang überkompensiert hat. Die Gemeinde sieht sich damit einerseits mit der Problematik des zu geringen Angebots an bezahlbarem Wohnraum konfrontiert und andererseits resultieren daraus zusätzliche Preissteigerung für Wohnraum. Dadurch ist es unter anderem für junge Familien erheblich erschwert, Wohnraumeigentum zu erwerben. Die Gemeinde Mellau sieht demnach vor, weitere Ferienwohnungen nicht zu bewilligen, um so eine Entspannung auf dem Immobilienmarkt zu begünstigen.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
S7.1	Kontrolle der Wohnsitze-Verhältnisse	Die Wohnsitze-Verhältnisse werden periodisch umfassend geprüft und Unrechtmässigkeiten berichtigt.	Prävention vor Missbrauch
S7.2	Widmung von Ferienwohnungen	Die Gemeinde nimmt keine Flächenwidmungen für Ferienwohnungen im Sinne von § 16 Abs. 1 RPG mehr vor.	Vermeidung «kalter Betten»

### 3.2.2 Wirtschaft

Themen wie: Quantität, Qualität, Branchen-Mix

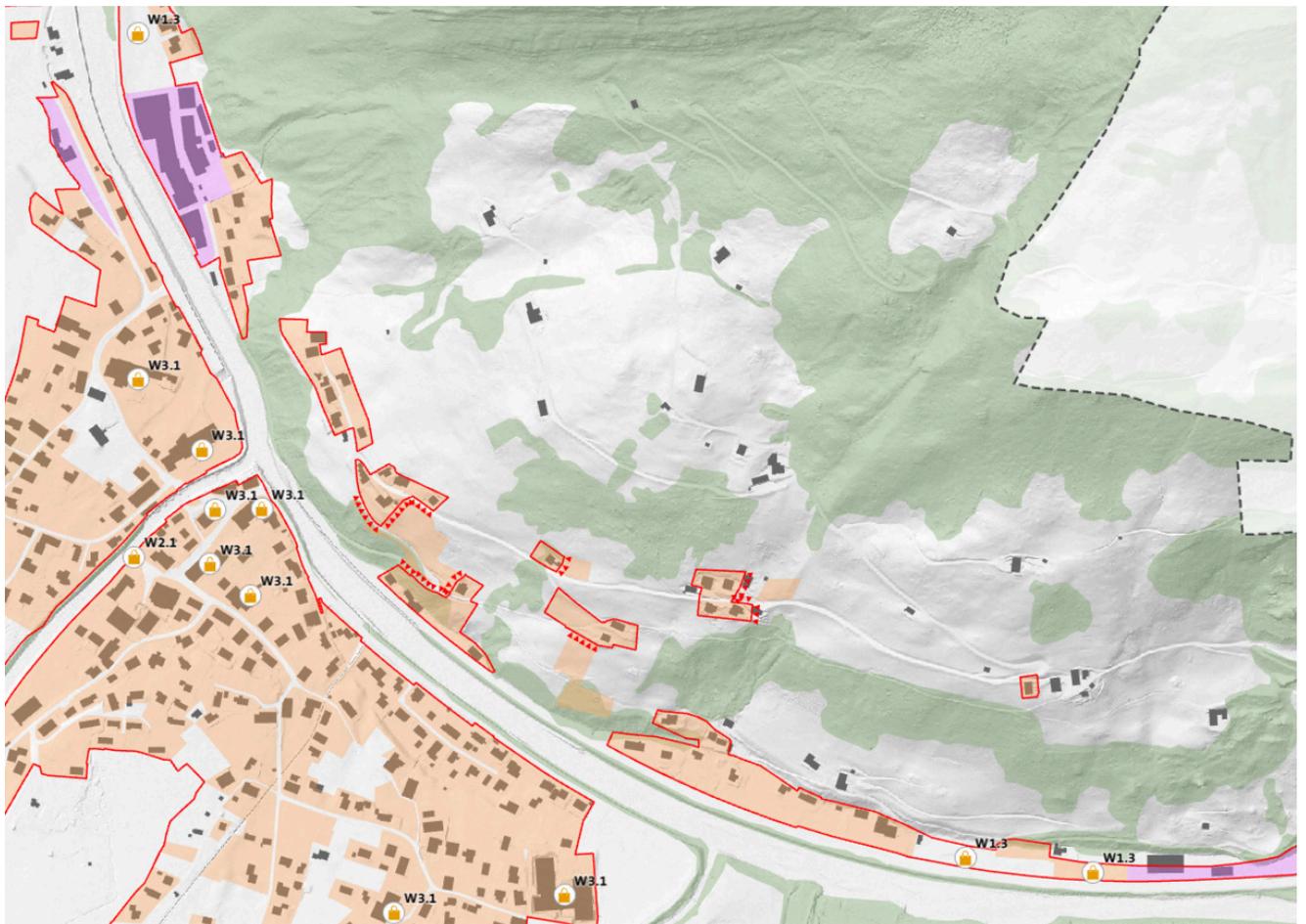
Tab. 3 Stärken | Potenziale und Defizite | Risiken für Wirtschaft

Stärken   Potenziale	Defizite   Risiken
bestehende Betriebe / Nutzungen / verträgliche Durchmischung in den Wohn-Mischgebieten	Mischung von Wohnnutzung und Betrieben (Immissionen / Störungen)
Großes Angebot an Teilzeitarbeitsplätzen	fehlende Entwicklungsflächen für bestehende Betriebe
Keine touristische Monokultur	Beschränktes Arbeitsplatzangebot / Abwanderung / Auspendler
WLAN, Digitale AP	Saisonale Abhängigkeit vom Tourismus
Co-Working	wenig diversifizierter Branchen-Mix
„Arbeiten wo andere Ferien machen“	Tiefer Anteil qualifizierte Arbeitsplätze
Vielseitigkeit erhalten, nicht nur Tourismus / gemischte Strukturen	Arbeitskräftemangel führt zu Betriebseinschränkungen und weniger Angebot und sogar Betriebsaufgaben
	Büro-, Dienstleistungsflächen
	Personal Tourismus
	Büroflächen für Startups IT

#### Räumliche Leitvorstellung 2022

Die Gemeinde Mellau schafft es, sich zu einem ganzjährigen Tourismusort zu transformieren und damit die saisonale Abhängigkeit zu minimieren. Im Sog des qualitativen Ganzjahrestourismus wird auch das einheimische Gewerbe sowie die Betriebe des täglichen Bedarfs gestärkt und es bieten sich Chancen für eine Diversifizierung und Verbreiterung des Branchen-Mixes. Die Gemeinde setzt sich aktiv für die Bereitstellung von zusätzlichen Betriebsgebieten sowie für die Erschließung und den Ausbau digitaler Infrastruktur ein. Damit können die Arbeitsplätze gesichert und ausgebaut sowie einheimische Erwerbstätige gehalten werden. Die Attraktivität von Mellau als Arbeits- und Wohnort ist gestärkt.

Abb. 24 Verortung Maßnahmen Wirtschaft



**Ziel W1: Entwicklungsreserven für bestehende und neue Betriebe sicherstellen**

Die Gemeinde Mellau verfügt kaum über Reserven gewidmeter Betriebsgebiete. Damit ansässige, bestehende Betriebe sich entwickeln können, müssen die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden. Zudem sollen für Neuansiedlungen Flächen vorgesehen werden.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
W1.1	Sicherung bestehender Betriebe	Im Sinne der Bestandespflege sind bei ansässigen Gewerbebetrieben, mit einem ausgewiesenen Bedarf und aufgrund eines Betriebskonzepts Widmungsarrondierungen am Siedlungsrand zulässig (vgl. S1.1). Eine zeitnahe Umsetzung des Betriebskonzeptes ist mittels privatwirtschaftlicher Maßnahmen gemäß § 38a RPG abzusichern.	Bedarfsgerechte Erweiterung lokaler Betriebe

W1.2	Regionales Betriebsgebietsmanagement	Die Gemeinde setzt sich aufgrund der Bedürfnisse von Betrieben in den regionalen Gremien für die Interessen der eigenen Betriebe ein und beteiligt sich nach Möglichkeit an einer regionalen Betriebsgebietsplanung und -fläche.	Entwicklung innerhalb der Region
W1.3	Betriebsgebietsreserven	Die folgenden Grundstücke werden als Erweiterung des Betriebsgebiets vorgesehen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die unbebauten Grundstücke 2499/7-8 und 617/1 im Bereich Brand (aktuelle Widmung: Baufläche Mischgebiet)</li> <li>- Die unbebauten Grundstücke in den Gebieten Mischen (2499/11) und Zimmerau (487/1-2, 477/1 und südlicher Teilbereich 474) (aktuelle Widmung: Freifläche Landwirtschaftsgebiet)</li> </ul> Diese Gebiete sind bei Bedarf umzuwidmen und von betriebsgebietsfremden Nutzungen freizuhalten.	Ausweisung von Betriebsgebietsreserven

**Ziel W2: Dienstleistungsbetriebe und zentrumsrelevante Nutzungen auf das Ortszentrum lenken**

Um das Zentrum weiter in dessen Funktionalität zu stärken und allgemein zu einem Ort der Begegnung zu machen, fördert die Gemeinde die Ansiedelung von Dienstleistungsbetrieben und zentrumsrelevanten Nutzungen.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
W2.1	Koordination Zentrumsentwicklung	Die Maßnahmen zur Stärkung des Ortszentrums (vgl. S1.3, S3.1, V1.2 und V2.5) haben in Etappen und koordiniert zu erfolgen (erster Schritt: geplanter Gemeindeentwicklungsplan für das Mellauer Zentrum).	Belebteres Zentrum

**Ziel W3: Wirtschaftliche und touristische Leitbetriebe absichern**

Touristisch qualitätsvolle Leitbetriebe sind für den Fortbestand und die Weiterentwicklung des Tourismus in Mellau zentral. Dazu soll die Gemeinde die Betriebe bei Bedarf in unterschiedlichen Belangen unterstützen.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
W3.1	Hotellerie-Zone	Mit einer speziellen Widmung (Betriebsgebiet / Sondergebiet) sollen die Rahmenbedingungen geklärt und der Bestand der traditionellen Hotellerie gesichert werden.	Bedarfsgerechte Regelung

### 3.2.3 Sport und Kultur

Themen wie: Standortfaktoren, Angebot an Kultur- und Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

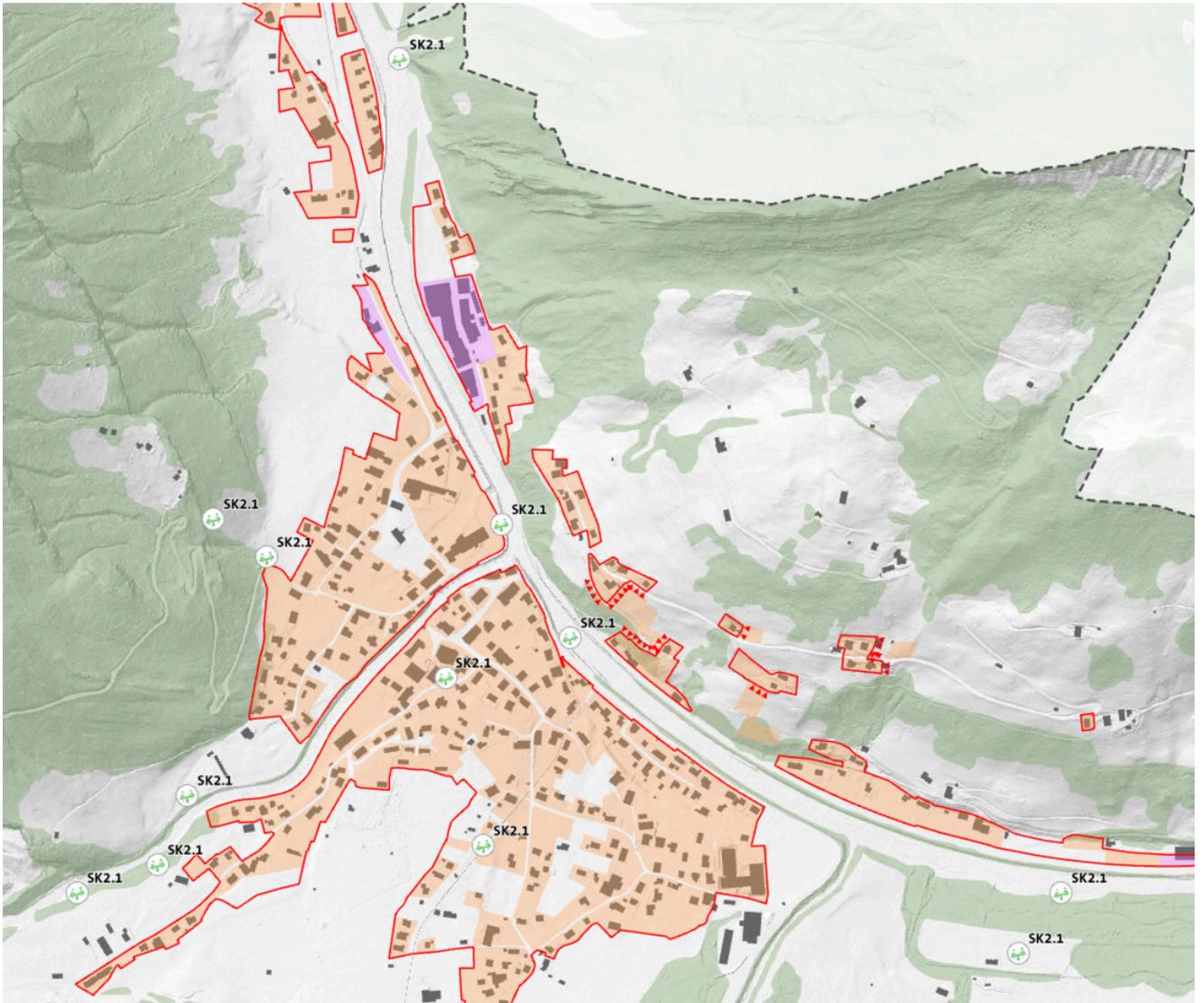
Tab. 4 Stärken | Potenziale und Defizite | Risiken für Sport und Kultur

Stärken   Potenziale	Defizite   Risiken
Intakte Landschaft, intaktes Umfeld	Konflikte / Unverträglichkeiten von Betriebsgebieten mit dem Tourismus
Hochwertige und gut erreichbare Nächsterholungsgebiete (Wohnumfeld)	Gastronomische Versorgung
Nähe zu touristischen Anlagen	Weiteres touristisches Wachstum ist riskant (Qualität statt Quantität; gilt auch für Tagestourismus)
Attraktiver Gemeindesaal (Potenzial für kulturelle Veranstaltungen)	Teilweise mangelndes Engagement, Personal
Gepflegte Kulturlandschaft	Handlungsproblematik Tourismus und Landwirtschaft
Vielfalt der Landschaft und Angebot für Einheimische u. Gäste	Landwirtschaftliche Vielfalt
Authentizität	Regionales Hallenbad
Klima (Wasser, Flora, vielfältiges Wetter, etc.)	Schlechtwetterinfrastruktur
Guter Mix Beherbergungsbetriebe	
Wanderwegnetz	
Pumptrack, Freibad gut erreichbar	

#### Räumliche Leitvorstellung 2022

Als Tourismusort definiert sich die Gemeinde Mellau als ein Lebensraum, der sich an den qualitativen regionalen Werten orientiert und auch Alternativen zum Tourismus bietet. Einzelleistungen begünstigen die Innovationskraft und tragen zum Gesamterfolg bei. Darüber hinaus braucht es ein koordiniertes Zusammenspiel aller relevanten Player. Mellau bietet Einheimischen und Gästen jeden Alters ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot. Das attraktiv gestaltete und verkehrsberuhigte Zentrum bietet den Rahmen zur Begegnung und ist belebtes Zentrum mit einer vielfältigen Gastronomie.

Abb. 25 Verortung Maßnahmen Sport u. Kultur



**Ziel SK1: Breites Kulturangebot und vielfältige Gastronomie**

Das Gastronomieangebot von Mellau deckt die verschiedenen Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung sowie der Gäste ab. Das Angebot soll zudem darauf abgestimmt werden, dass ganzjährig eine Bewirtung sichergestellt ist. Ein erweitertes kulturelles Angebot soll dieses Anliegen unterstützen.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
SK1.1	Gastronomisches Angebot absichern	<p>Um ein kontinuierliches Bewirtungsangebot anbieten zu können, setzt sich die Gemeinde dafür ein, dass sich die interessierten Betriebe koordinieren, um ein Angebot auch in der Zwischensaison und im Tagesverlauf (Mittag- und Abendessen) sicherzustellen.</p> <p>Im Rahmen der Zentrumsentwicklung (vgl. S1.3) sollen zudem die Möglichkeit der Integration eines Lokals bspw. in einem neuen Gemeindeamt geprüft werden. Dieses kann zu wirtschaftlich attraktiven Bedingungen vermietet werden. Geichzeitig kann die Gemeinde betreffend der Bewirtschaftung Bedingungen definieren und so ein ganzjähriger Betrieb gesichert werden.</p>	Gesichertes ganzjähriges Gastronomieangebot

**Ziel SK2: Attraktive Sport-, Spiel- und Freizeitplätze fördern**

Die Gemeinde setzt die Maßnahmen des Spielraumkonzepts (2017) nach Möglichkeit und sachgerecht um. Auch sollen Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Anlagen gesichert werden.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
SK2.1	Spielraumkonzept	<p>Das Spielraumkonzept ist umzusetzen. Die bestehenden Sport- und Freizeitanlagen sowie Freiräume, die auch im Spielraumkonzept ausgewiesen sind, sind zu erhalten und mit dem Langsamverkehr sachgerecht zu erschließen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fußballplatz</li> <li>- Spielplatz Dorfzentrum</li> <li>- Freibad</li> <li>- Naturrodelbahn Dosegg</li> <li>- Bachläufe</li> </ul> <p>Die Gemeinde überprüft das Spielraumkonzept bei geänderten Bedürfnissen und passt dieses soweit erforderlich periodisch an.</p>	Attraktives Angebot
SK2.2	Sicherstellung Sportinfrastruktur	Der Raum für schulische Sportinfrastrukturen und öffentliche Sportanlagen soll langfristig abgesichert werden. Der Raumbedarf für Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Anlagen (z.B Loipe, Freibad, Sportplätze) sowie für ergänzende neue Infrastrukturen wird in Planungsprozessen miteinbezogen.	Erhalt und Entwicklung Sportinfrastruktur
SK2.3	Erhaltung von Flächen / Infrastruktur für Vereine	Um das Vereinsleben in Mellau langfristig erhalten zu können, sollen die für Vereine notwendigen Infrastrukturen und benötigten Flächen Bestand haben.	Grundlage für funktionierende Vereine

### 3.2.4 Öffentliche Infrastruktur

Themen wie: Bildung, Verwaltung, regionale Anlagen, Einkaufen

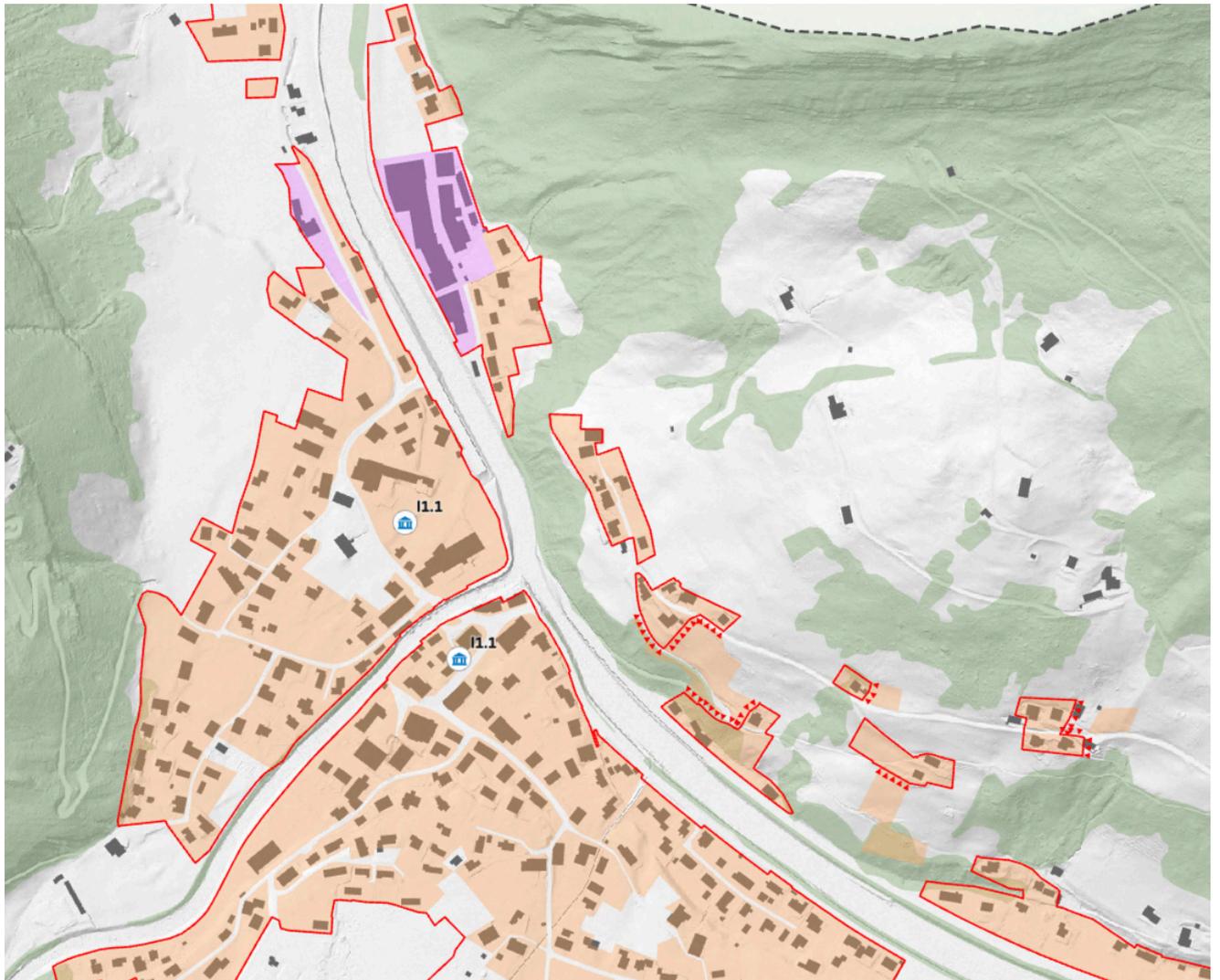
Tab. 5 Stärken | Potenziale und Defizite | Risiken für öffentliche Infrastruktur

Stärken   Potenziale	Defizite   Risiken
bestehendes Schulangebot	Dichte des Angebots / Konzentration im Ortszentrum
gute Grundversorgung (Arzt, Zahnarzt, Laden, Physio)	Gemeindeamt
Gut ausgebautes Pflege- und Betreuungsangebot	«keine warmen Mittagessen», «Gastronomiesterben»
Kompaktes Dorfzentrum / Siedlungsraum	Handelsflächen / Ergänzung Geschäfte «Shopping-Erlebnis»
«Regional» denken (Bezau)	Medizinische Grundversorgung
Glasfaser, Internet etc.	Gemeindenahes betreutes Wohnen
	Ambulante Altenbetreuung im Eigenheim
	Dorfbrunnen beim Gemeindeamt
	Angebot Detailhandel, Fachgeschäfte

#### Räumliche Leitvorstellung 2022

Die Gemeinde Mellau verfügt über eine gut ausgebaute Schulinfrastruktur, ein funktionierendes Kinderbetreuungsangebot und stellt die Betreuung sowie Beherbergung der hilfsbedürftigen und betagten Bevölkerung sicher. Die Förderung von gemeinnützigem Wohnraum stellt die Wohnversorgung insbesondere von Familien und von wirtschaftlich benachteiligten Bevölkerungsgruppen sicher. Mellau überzeugt mit einem vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Eine attraktive, fußgängerfreundliche Gestaltung erhöht die Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum und sorgt für ein besonderes Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis.

Abb. 26 Verortung Maßnahmen Infrastruktur



**Ziel I1: Weiterentwicklung Betreuungsangebot für Familien und Betagte**  
Mit der älter werdenden Bevölkerung steigt der Bedarf nach Betreuungsangeboten. Um für ein Wachstumsszenario gewappnet zu sein und zudem attraktiv für junge Familien zu bleiben, ist eine Weiterentwicklung der Betreuungsangebote (Kindertagesstätten, ambulante Altenbetreuung) in organisatorischer und zeitlicher Hinsicht notwendig.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
11.1	Generationen- wohnen	Im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (vgl. S5.2) soll ein ganzheitliches Angebot für junge Familien geschaffen werden, welches neben Wohnraum auch Kindertagesstätten in Erwägung zieht. Weiter ist die Integration von «altersgerechtem Wohnraum» zu prüfen (Wohnen in jedem Lebensabschnitt ist in Mellau möglich).	Ausbau Betreuungsangebot
11.2	Optimierung und Organisation Betreuungs- angebote	Die Gemeinde setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für koordinierte Kinderbetreuungsangebote (zeitlich, z.B. Ferien) und regionale Lösungen insbesondere beim Angebot der ambulanten Betreuung von älteren Menschen ein.	Optimiertes Angebot

#### Ziel I2: Ausbau digitale Infrastruktur

Mit dem Ausbau der digitalen Infrastruktur sollen Abwanderungen abgewendet werden und gar Anreize für Rück- und Zuwanderer gesetzt werden.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
12.1	Ausbau Breitband- netz	Dienstleistungsbetriebe sind auf eine schnelle Internetanbindung angewiesen, was für das Halten von Arbeitsplätzen in Mellau von großer Relevanz ist. Zudem besteht der Gast von heute auf einem leistungstechnisch zeitgemäßen Zugang. Der Ausbau des Breitbandnetzes schafft ein Rückgrat für wirtschaftliche, soziale und kulturelle Aktivitäten in der Gemeinde Mellau.	Zeitgemäßes Angebot / Attraktivität

### 3.2.5 Verkehr

Themen wie: Anbindung, Verkehrslenkung, Verkehrsberuhigung, Gestaltung

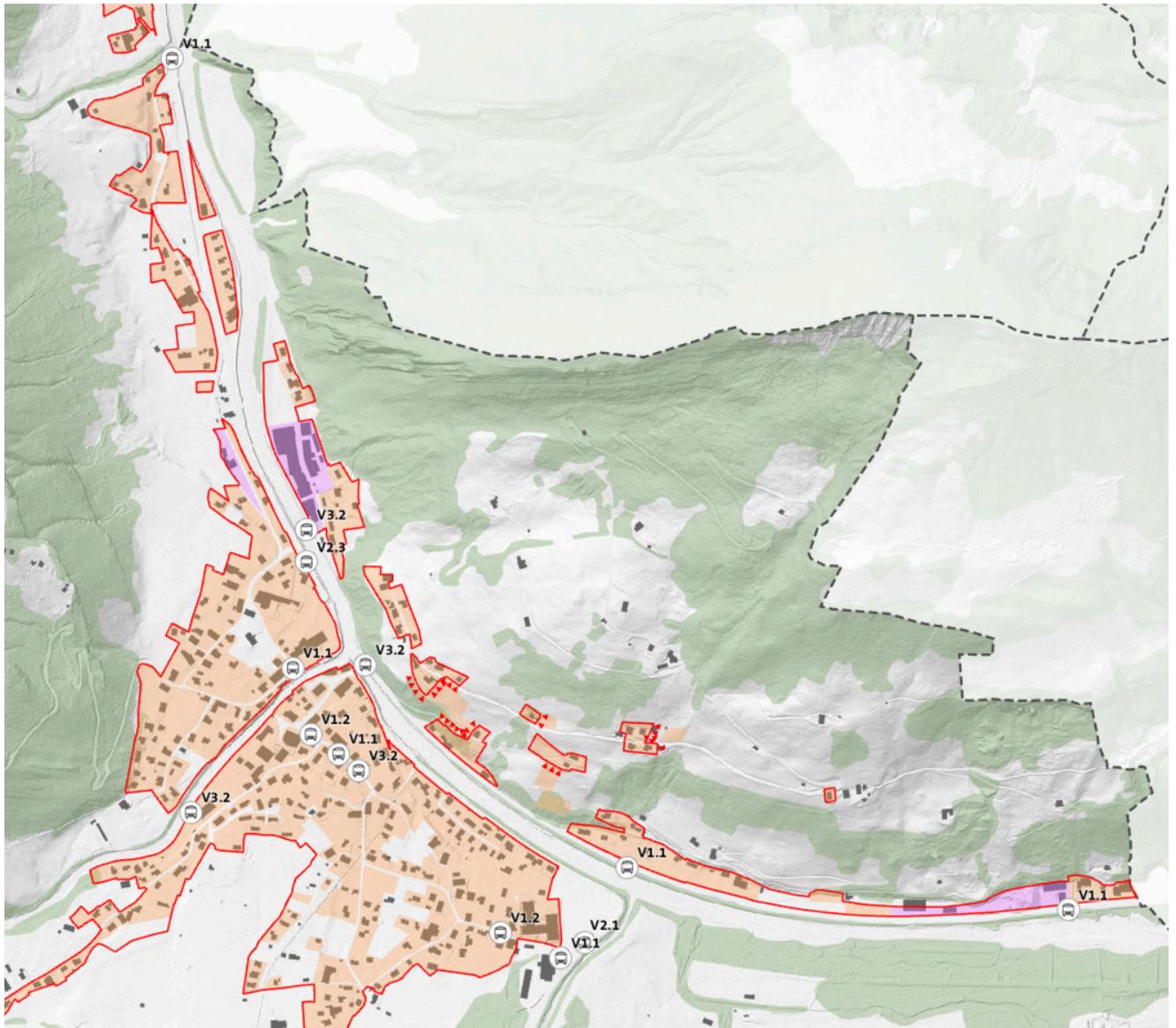
Tab. 6 Stärken | Potenziale und Defizite | Risiken für Verkehr

Stärken   Potenziale	Defizite   Risiken
Transitverkehr auf Umfahrungsstraße	Fehlende direkte Anbindung der Talstation Bergbahn (Brücke)
Gute allgemeine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Linie 33 und 34)	Parkierung (speziell im Zentrum)
Skibus	Langsamverkehr (Rad, Fußgänger), Sicherheit in den Quartieren
Radweganbindung	Bodenmarkierung Belag
Gute Erreichbarkeit von Mellau	Teile des Siedlungsraums schlecht angebunden an den öffentlichen Personennahverkehr
Wintersichere Verbindung	Überörtliche Linien des öffentlichen Personennahverkehrs teils durchs Dorf verlaufend
E-Mobilität	Zufahrt und Abwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs bei den Bergbahnen
Bus-Bahnhof	Rückstau L200 des motorisierten Individualverkehrs an hochfrequentierten Skitaggen führt zu Schleichverkehr durchs Dorf
	Nutzung / Auslastung der Tiefgarage unter dem Dorfsaal

#### Räumliche Leitvorstellung 2022

Die Gemeinde Mellau verfügt über eine siedlungsgerechte Verkehrsinfrastruktur und ist ideal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Verkehrsberuhigte innerörtliche Straßen tragen zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität bei. Die Gestaltung des Ortszentrums wird verstärkt auf die Bedürfnisse des Langsamverkehrs ausgerichtet. Die zentralen innerörtlichen Verbindungsachsen werden räumlich aufgewertet. Die Umfahrungsstraße L200 wird im Ortsbereich gestalterisch aufgewertet und die Sicherheit für den Langsamverkehr erhöht.

Abb. 27 Verortung Maßnahmen Verkehr



**Ziel V1: Sicherheit und Qualität in den Quartieren stärken**

Die (verkehrstechnische) Sicherheit in den Quartieren soll verstärkt werden und somit die Lebensqualität für sämtliche Verkehrsteilnehmer sowie die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
V1.1	Aufwertung Busstationen	Die Busstationen sollen vollumfänglich mit Wartehäusern ausgestattet werden, um Schutz vor Witterung zu bieten und das Gesamtpaket des ÖPNV annehmlicher auszugestalten.	Schutz vor Witterung
V1.2	Begegnungszonen und Betriebs- und Gestaltungs-konzepte	Mellau prüft die Einführung von Begegnungszonen für belebte Quartiere, welche eine Koexistenz aller Verkehrsteilnehmenden auf Augenhöhe erlauben, von Rücksichtnahme leben und eine Entschleunigung bewirken. Speziell ist eine Begegnungszone im Ortszentrum bis zum Tempel-Quartier zu prüfen.  Für die Weiterführung vom Tempel-Quartier bis hin zu den Bergbahnen / Die Wälderin ist eine gestalterische Aufwertung zu prüfen (Betriebs- und Gestaltungskonzept: gestalterische Maßnahmen, Temporegime u.ä.).	Qualitativer und sicherer Begegnungs- und Straßenraum

#### Ziel V2: Verkehrskonzept Mellau

Die L200 bildet das Rückgrat der Erschließung von Mellau. Einerseits führt sie den Transitverkehr am Dorf vorbei, andererseits können die Quartiere nah ab der L200 erschlossen werden. Die geplante neue Brücke über die Bregenzerach im Raum der Einmündung des Dürrenbachs ermöglicht zudem eine verkehrstechnische Entlastung des Ortszentrums von Mellau und lässt neue Verkehrsführungen für das ganze Gemeindegebiet zu. Auch lässt die neue Brücke die Außenquartiere Mischen und Brand etwas näher an die Gemeinde rücken. Im Rahmen eines Verkehrskonzepts ist die optimierte Verkehrsführung und Erschließung zu prüfen.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
V2.1	ÖPNV-Erschließung Bergbahnen	Die Bergbahnen sollen mit dem ÖPNV attraktiver angeschlossen werden, um den Individualverkehr zu verringern. In diesem Rahmen sind Bevorzugungen und Ausnahmeverkehrslenkungen der Linienbusse zu prüfen.	ÖPNV stärken / Verkehrsberuhigung
V2.2	Verkehrslenkung	Die Lenkung des Verkehrs im Siedlungsgebiet ist hinsichtlich der angestrebten verkehrsberuhigenden Maßnahmen zu überprüfen (vgl. V1.2).	Verkehrsberuhigte Quartiere
V2.3	Rückgrat L200 – Beschilderung	Die Beschilderung auf der L200 ist zu überprüfen, um den Verkehr innerhalb des Siedlungsgebiets mit Einbezug der neuen Brücke (vgl. V2.4) ideal zu führen.	Verkehrsberuhigte Quartiere
V2.4	Brücke Bergbahnen	Die Bergbahnen setzen das Projekt der geplanten Brücke über die Bregenzerach zeitnah um und ermöglichen so die verkehrstechnische Entlastung der Achsiedlung, sowie eine verbesserte Anbindung der peripher gelegenen Quartiere Mischen und Brand an das Ortszentrum.	Anbindung Quartiere Mischen und Brand an Ortszentrum / Entlastung Achsiedlung

### Ziel V3: Ergänzung Langsamverkehrinfrastruktur

Die Langsamverkehrinfrastruktur soll in Mellau punktuell ergänzt und so das Angebot verbessert werden.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
V3.1	Aufwertung und Aktivierung Fußwegverbindungen	Die Gemeinde stellt ein angemessenes Fußwegnetz über das gesamte Gemeindegebiet sicher. Um die Attraktivität zu erhöhen, ist die Reaktivierung von alten Kirchwegen zu prüfen.	Attraktivitätssteigerung Fußverkehr
V3.2	Langsamverkehrskonzept	Dem Langsamverkehr (bewegt und ruhend) und der Verkehrssicherheit kommt auf den zentralen Achsen eine besondere Bedeutung zu. Anhand eines Langsamverkehrskonzepts soll eine bestmögliche Einbindung des Langsamverkehrs auf diesen Achsen sichergestellt werden (vgl. V1.2). Die L200 ist im Bereich des Dorfes nicht oder wenig gestaltet und es wird mit relativ hoher Geschwindigkeit (signalisiert 60) vorbeigefahren. Die Fußgänger- und Radfahrsicherheit ist nicht optimal. Die Umsetzbarkeit von Querungshilfen und gestalterischen Maßnahmen soll geprüft werden.	Ganzheitliche Planung des Langsamverkehrs / Gesteigerte Sicherheit Querung L200 für Langsamverkehr
V3.3	Radabstellanlagen	Die Gemeinde prüft die flächendeckende Bereitstellung von klar ausgewiesenen gedeckten und sicheren Radabstellanlagen bei öffentlichen und publikumsorientierten Nutzungen.	Förderung des Langsamverkehrs

### 3.2.6 Natur und Landschaft

Themen wie: Frei- und Grünräume, Naherholung, Siedlungsrand / Landschaft

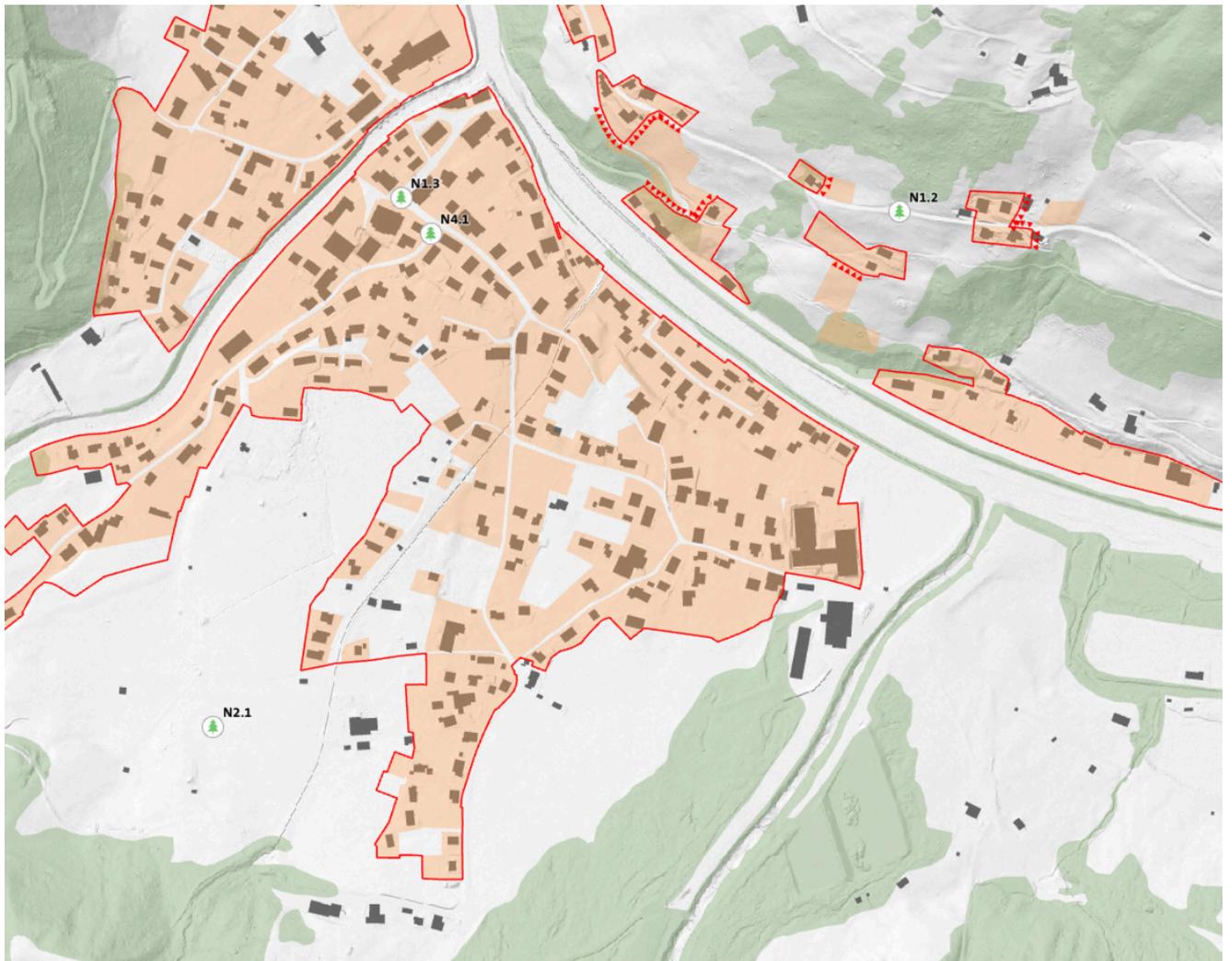
Tab. 7 Stärken | Potenziale und Defizite | Risiken für Natur und Landschaft

Stärken   Potenziale	Defizite   Risiken
Attraktives Wohnumfeld, naturnahe Umgebung	Gestaltung Siedlungsrand
hohe Landschaftsqualität	Sicherstellung der Bewirtschaftung (Risiko)
Intakte Kulturlandschaft	Große landwirtschaftliche Gebäude
Vernetzung Siedlung und Landschaft	Verarmung Landschaft (Diversität)
Kanisfluh und Mellental	Forst- und Bewirtschaftungswege
Wanderwege mit Qualität	Vorsäße und Alpen teils nicht mehr bewirtschaftet und verlieren Charakter
	Schwindende innerörtliche Grünflächen
	Baumbestand rückläufig
	Gestaltung von Gärten und Vorplätzen auf privaten Grundstücken immer mehr verdichtet
	Landwirtschaftlich genutzte gewidmete Bauflächen
	Durch Verdichtung keine innerörtliche Freiflächen mehr
	Gestaltung des Parkplatzes bei den Bergbahnen

#### Räumliche Leitvorstellung 2022

Die Gemeinde Mellau liegt eingebettet in einem attraktiven und gut zugänglichen Naherholungsgebiet. Mit einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen bleiben die angrenzenden wertvollen Naturräume für die Naherholung, die Landwirtschaft (inkl. Alpen, Mai- u. Vorsäße) und die Tier- und Pflanzenwelt erhalten. Die Gestaltung des Siedlungsraums ist auf die Landschaft abgestimmt. Die umgebenden Landschaftsräume fließen ins Siedlungsgebiet hinein und bilden mit den innerörtlichen Grünstrukturen einen Verbund. Die dorfbildprägenden Hangflanken bleiben weitgehend unverbaut.

Abb. 28 Verortung Maßnahmen Natur und Landschaft



**Ziel N1: Wertvolle Grün- und Naturräume erhalten und aufwerten  
(Vernetzung Siedlungsgliederung)**

Grün- und Freiflächen sind wichtige Lebensräume für die Natur. Aber auch die Bevölkerung wünscht sich nutzbaren und erlebbaren Grünraum. Mellau ist deshalb bestrebt, nicht nur die Bebauung, sondern auch die Grün- und Freiflächen gezielt, vielfältig und naturnah zu gestalten und zu unterhalten und damit gleichzeitig die Biodiversität zu fördern.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
N1.1	Bachläufe aufwerten	Die Bachläufe, insbesondere die Uferbereiche, sollen divers bepflanz werden und Lebensraum für die heimische Fauna bieten.	Gesteigerte Biodiversität
N1.2	Hochwertiges Landschaftsbild Hirschlitten	Das hochwertige Landschaftsbild der nordöstlichen Talflanke im Raum Hirschlitten, Rosenburg und Berg, ist für das Dorf eine attraktive Landschaftskulisse, die nach Möglichkeit vor weiterer Überbauung freigehalten werden soll, womit die Weilerstruktur bestehen und erlebbar bleibt (vgl. S1.2).	Lebensqualität / Ortsbildschutz
N1.3	Blickbeziehung Kanisfluh	Der Anblick des weitgehend isoliert stehenden Bergmassivs der Kanisfluh, prägt das Orts- und Landschaftsbild Mellaus stark. Insbesondere die Sichtbeziehung vom Zentrum / Kirche aus soll nicht verstellt werden. Die bauliche Entwicklung hat in Stellung und Höhe auf diese Blickbeziehung Rücksicht zu nehmen.	Erhalt Orts- und Landschaftsbild prägender Blickbeziehung

**Ziel N2: Der Landwirtschaft bestmögliche Böden erhalten**

Die Gemeinde Mellau verpflichtet sich die vom Land Vorarlberg ausgewiesenen Landwirtschaftlichen Vorrangflächen zu schützen. Die Festlegung von Landwirtschaftlichen Vorrangflächen dient (entnommen aus: Aufforderung zur gemeinsamen Umsetzung, Landwirtschaftliche Vorrangflächen, Vorarlberg, Bregenz 23. Mai 2022):

- dem Erhalt von regional bedeutsamen Flächen für die Landwirtschaft. Flächen von regionaler Bedeutung sind vorwiegend zusammenhängende und leicht zu bewirtschaftende Flächen mit hoher Bodenfruchtbarkeit.
- der Sicherung von Flächen für die bodenabhängige Erzeugung von hochwertigen Lebensmitteln.
- der Stärkung der wirtschaftlichen Bedeutung der Landwirtschaft. Die Sicherung von landwirtschaftlichen Flächen trägt zur Erhaltung der bäuerlichen Betriebsstrukturen und Hofstellen und somit zu einer zukunftsfähigen Landwirtschaft im Bregenzerwald bei.
- dem Erhalt der Alp- und Vorsäblandschaft durch die Sicherung ausreichend großer Heimgutflächen.
- der Bewahrung der Kulturlandschaft und des Orts- und Landschaftsbildes durch die Landschaftspflege und dem Offenhalten von Wiesen- und Weidegebieten.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
N2.1	Ausweisung landwirtschaftlicher Vorrangflächen	Die Gemeinde Mellau unterstützt die Ausweisung von Landwirtschaftlichen Vorrangflächen in ihrem Gemeindegebiet. Die Gebietsausweisungen werden von Land und Gemeinde gemeinsam erarbeitet. Um die oben genannten Ziele zu erreichen, sind	Erhalt landwirtschaftlich wertvollen Bodens / Ländliches Dorfbild / Vielfältige Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Vorrangflächen als Freifläche – Freihaltegebiet (FF) zu widmen.  
 Bei aktiven Hofstellen und im räumlichen Naheverhältnis zur Hofstelle kann die Widmungskategorie Freifläche – Landwirtschaftsgebiet (FL) für betriebliche Entwicklungen bestehen bleiben (die FL-Flächen sind durch die Umwidmung zu FF-Flächen zu begrenzen). Aus- oder Teilaussiedlungen von landwirtschaftlichen Betrieben sind bei landwirtschaftlicher Notwendigkeit weiterhin möglich. Auch bestehende Widmungen als Freifläche – Sondergebiet, Verkehrsfläche oder Vorbehaltsfläche können erhalten bleiben.  
 Im Rahmen der Ausweisung der FF-Flächen sind auch die Biotop-Inventarflächen zu überprüfen und aufgrund einer Interessenabwägung zu aktualisieren.

**Ziel N3: Druck auf Mai- und Vorsäße sowie Alpen minimieren (in Anlehnung an das Raumbild Vorarlberg, S. 33)**

Die Mai-, Vorsäße und Alpen sind eine kulturlandschaftliche Besonderheit Vorarlbergs. Sie sollen in authentischer Form erhalten und Freizeitnutzungen eingeschränkt werden, um ein Fortbestehen der Bewirtschaftung sicherzustellen.

Nr.	Maßnahmentitel	Maßnahmen-Kurztext	Produkt / Ergebnis
N3.1	Verträgliche Erschließung Landschaftsraum	Die Mai-, Vorsäß- und Alpgebiete sollen sowohl quantitativ als auch qualitativ zurückhaltend erschlossen werden.	Erhalt der traditionellen Landschaft
N3.2	Gebäude und Ensemble authentisch erhalten	Noch verbleibende erhaltenswerte Bauensemble im Mellental aber auch auf Maiensäss-, Vorsäß- und Alpgebieten sollen in authentischer Form und traditionellen Materialien wie Holz und Stein erhalten werden. Der ursprüngliche Charakter der Wohn- und Stallgebäude soll erhalten werden. Anreizsysteme sind zu prüfen (Private Nutzung mit Erhaltungs-, Pflege und Bewirtschaftungsverpflichtung)	Erhaltung historischer Wirtschaftsgebäude / Sicherstellung der Bewirtschaftung

**Ziel N4: Versiegelung von Böden vermindern**

Die knappe Ressource Boden ist aufgrund dessen vielseitigen Funktionen sehr wertvoll. Boden filtert und reinigt Wasser, stellt Rohstoffe und Energie bereit und ist Lebensraum für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt. Des Weiteren ist Boden für die Nahrungsmittelproduktion unabdingbar und speichert CO<sub>2</sub>. Die Gemeinde Mellau ist bestrebt der Versiegelung von Boden mit verschiedenen Maßnahmen entgegenzuwirken.

<b>Nr.</b>	<b>Maßnahmentitel</b>	<b>Maßnahmen-Kurztext</b>	<b>Produkt / Ergebnis</b>
N4.1	Straßenraum als Lebensraum	Straßenräume sollen vermehrt als Lebensräume betrachtet werden und eine vollständige Versiegelung des Bodens wann immer möglich verhindert werden. Für die Außenraumgestaltung sind Bäume dabei für Mellau zentral. Nebst der Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums für die Menschen werden wichtige Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Solche Überlegungen sind bei Straßenraumgestaltungen miteinzubeziehen (vgl. V1.2).	Versiegelung verringern / Attraktive Straßenräume / Steigerung Umweltbewusstsein
N4.2	Grünraumziffer	Die Gemeinde prüft die Einführung einer Grünraumziffer, welche den Anteil einer privaten Grundstücksfläche festlegt, welcher naturnah gestaltet werden muss. Auch der gemeindeinterne Gestaltungsbeirat schenkt bei der Prüfung von Baueingaben der Außenraumgestaltung eine hohe Beachtung und berät Bauherrschaften hinsichtlich einer zeitgemäßen Außenraumgestaltung.	Versiegelung verringern / Ausschöpfung Bodenfunktionen

# 4 Umwelterheblichkeitsprüfung

---

## 4.1 Beurteilung der Erforderlichkeit

### 4.1.1 Erstabschätzung

Gemäß Art 11a des RPG besteht bei der Erstellung eines räumlichen Entwicklungsplans die Pflicht zur Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) gemäß Art. 10a bis 10g.

Im Folgenden werden die einzelnen Prüfschritte erläutert:

- RPG Art. 10a Abs. 1 lit a:
  - Der Rahmen für die künftige Genehmigung von Vorhaben nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 wird im Rahmen des REP Mellau nicht gesetzt.
  - Fazit: keine UEP
  
- RPG Art. 10a Abs. 1 lit b:
  - Der REP Mellau wird Europaschutzgebiete nicht erheblich beeinträchtigen, da auf dem gesamten Gemeindegebiet keine Europaschutzgebiete ausgewiesen sind und auf das flussabwärts gelegene Schutzgebiet «Bregenzerachschlucht» keine Auswirkungen zu erwarten sind.
  - Fazit: keine UEP
  
- RPG Art. 10a Abs 2:
  - Zwar baut der REP Mellau größtenteils auf dem REK 2010 auf, doch da es sich um eine Gesamtüberarbeitung handelt, kann nicht mit einer geringfügigen Änderung argumentiert werden. Zudem regelt der REP Inhalte auf dem gesamten Gemeindegebiet und nicht lediglich die Nutzung eines kleinen Gebiets auf lokaler Ebene.
  - Fazit: eine UEP kann nicht ausgeschlossen werden
  
- Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind Art. 3 Abs. 1 lit f:
  - Der REP trifft keine Aussagen zur Nutzung, welche mit Landesraumplänen für zulässig erklärt wurden.
  - Fazit: eine UEP kann nicht ausgeschlossen werden

Wie der Publikation *Häufig gestellte Fragen zur Raumplanungsgesetz-Novelle (LGBl.Nr. 4/2019) (VIIa)* der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Landes Vorarlberg jedoch zu entnehmen ist, gelten gemäß Art. 61 Abs. 6 RPG die bereits vor dem Inkrafttreten der Novelle LBGl.Nr. 4/2019 bestehenden und als Verordnung kundgemachten räumlichen Entwicklungskonzepte (REK)

als räumliche Entwicklungspläne (REP) im Sinne des Art. 11 RPG. Aufgrund der Kundmachung der Verordnung über die Erlassung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) der Gemeinde Mellau aus dem Jahr 2010 vom 13. Februar 2019, gilt das verordnete REK als rechtsgültiger REP. Da es sich folglich um eine Überarbeitung des REP handelt, entfällt die Pflicht für eine UEP respektive strategische Umweltprüfung (SUP) bei den Anpassungen (Änderungen), wenn die Kriterien der Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen sind, LGBl. Nr. 38/2005 in der Fassung LGBl.Nr. 11/2019, erfüllt sind. Eine aufsichtsbehördliche Genehmigung der Landesregierung ist gleichwohl einzuholen.

#### **Fazit Erstabschätzung**

Die Erforderlichkeit einer UEP respektive SUP kann ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Symbol-Festlegungen mit lediglich ungefähre Positionstreue sowie textliche Festlegungen werden mangels Detaillierungsgrad und damit fehlender Abschätzbarkeit der Umwelterheblichkeit nicht geprüft. Die Prüfung der Umwelterheblichkeit dieser vorerst generellen Festlegungen erfolgt zu gegebenem Zeitpunkt, sobald detailliertere Planfestlegungen erfolgen. Die exakt abgegrenzten Festlegungen in der Plandarstellung sind zu untersuchen. Zu prüfende Änderungen umfassen:

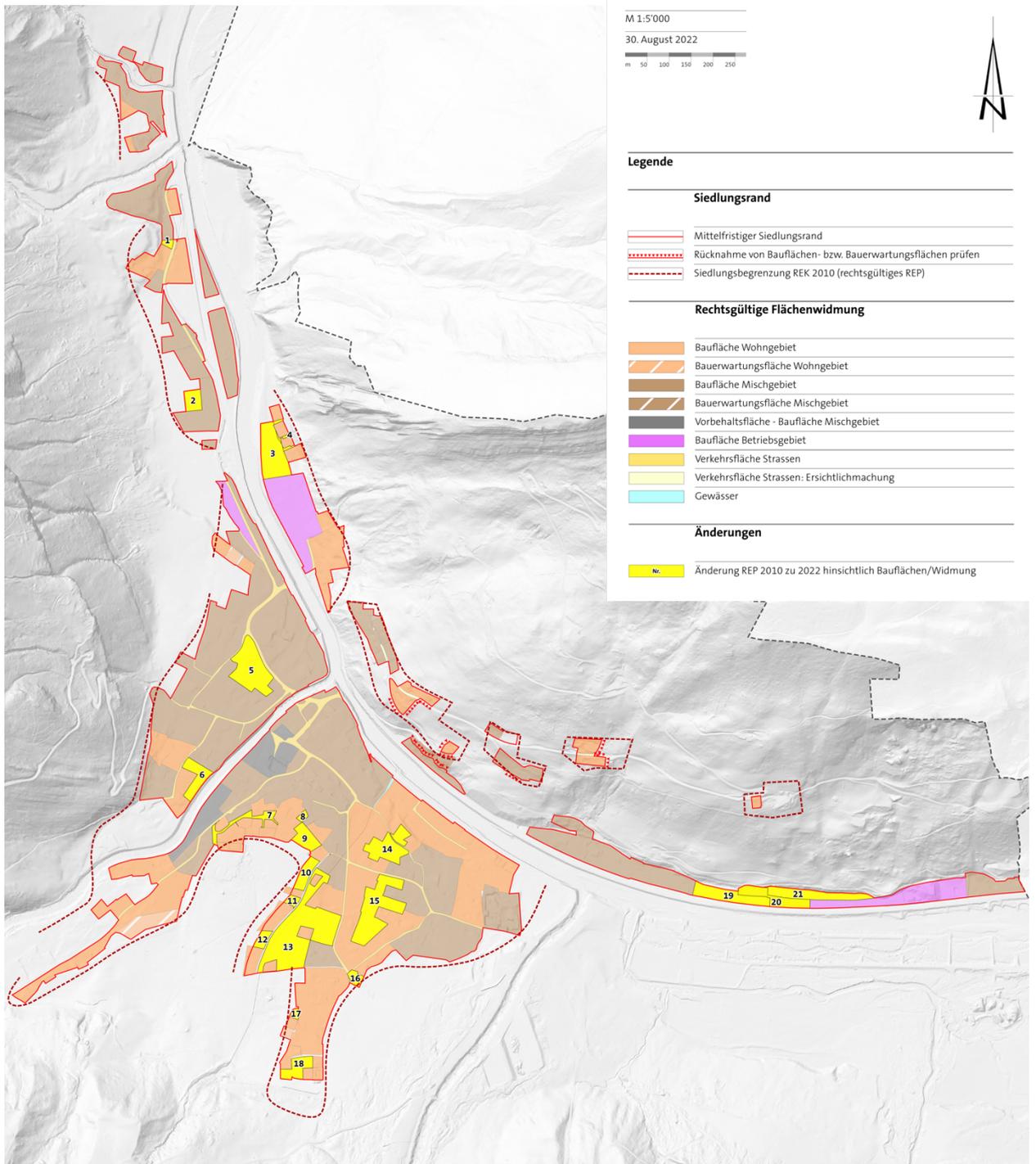
- Über die rechtsgültige Bauflächenwidmung hinausgehender Siedlungsrand, womit eine künftige Bauflächenerweiterung ermöglicht wird
- Festlegungen, welche eine Nutzungsintensivierung auf bereits gewidmeten Bauflächen zulassen, wodurch Umweltauswirkungen zu erwarten wären
- In Bezug auf Anlagen, welche die Widmung Freifläche Sondergebiet bedingen, ist festzustellen, dass der REP hier weder Erweiterungen noch neue Festlegungen vorsieht.

Tab. 8 und Abb. 29 zeigen eine Übersicht der identifizierten zu prüfenden Änderungen.

Tab. 8 Übersicht zu prüfender Änderungen

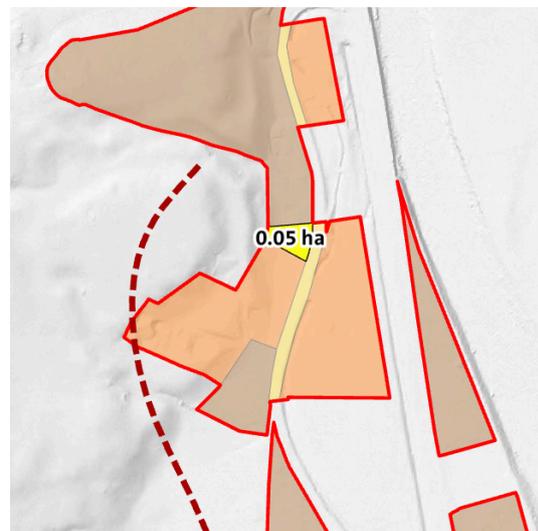
Nr.	Name	Fläche	Änderungsbeschreibung
1	Klaus	0.05 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
2	In der Mellen	0.19 ha	Bauflächenwidmung Mischgebiet neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
3	Zimmerau Betriebsgebiet	0.63 ha	Bauflächenwidmung Betriebsgebiet (Klasse I) neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
4	Zimmerau Wohnen	0.06 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
5	Übermellen Haus Schwendinger	0.75 ha	Bauflächenwidmung Wohnen/Mischgebiet neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
6	Übermellen Mellenbach	0.3 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
7	Eggbühel	0.19 ha	Neu als Verkehrsfläche zu widmen, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
8	Moos	0.05 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
9	Tempel	0.24 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
10	Oberfeld TBP Nord	0.2 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
11	Oberfeld TBP Mitte	0.07 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
12	Oberfeld TBP Süd	0.11 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
13	Oberfeld FL	1.7 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
14	Hinterbündt Nord	0.53 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
15	Hinterbündt Süd	0.9 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
16	Oberfeld 402	0.1 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
17	Oberfeld 1279/3	0.05 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
18	Oberfeld – Prinzwies	0.25 ha	Bauflächenwidmung Wohnen neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
19	Mischen West	0.44 ha	Bauflächenwidmung Betriebsgebiet (Klasse I) neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP
20	Mischen Mitte	0.36 ha	Bauflächenwidmung Betriebsgebiet (Klasse I) neu möglich, Baufläche-Mischgebiet-Widmung gem. rechtsg. FWP
21	Mischen Ost	0.45 ha	Bauflächenwidmung Betriebsgebiet (Klasse I) neu möglich, FL-Widmung gem. rechtsg. FWP

Abb. 29 Karte mit den zu prüfenden Änderungen



## 4.2 Die Änderungen im Detail

### 1 Klaus



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input checked="" type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input checked="" type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input checked="" type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input checked="" type="checkbox"/> Auwald                              | <input checked="" type="checkbox"/> Gefahrengebiete gem. GZP-VO           |

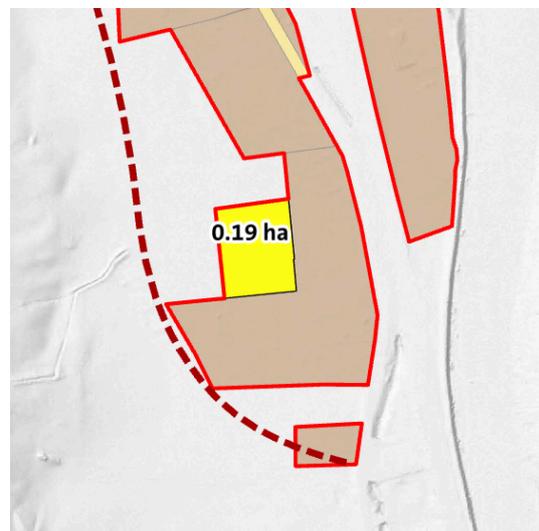
#### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Auf einem Teil der Grundstücke 115/1 und 115/2 wird im Rahmen einer aus raumplanerischer Sicht zweckmässigen Lückenschließung (Arrondierung) eine Erweiterung der Bauflächenwidmung von maximal 0.05 ha ermöglicht.

#### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.05 ha) nicht überschreitet. Ausserdem liegt die Siedlungserweiterung deutlich innerhalb der im rechtsgültigen REP verordneten Siedlungsbegrenzungslinie.

## 2 In der Mellen



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrenggebiete gem. GZP-VO          |

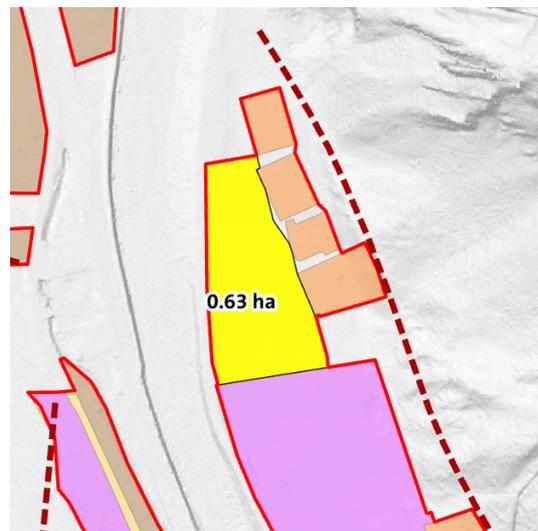
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Zusammenhang mit Grundstück 444 wird eine Bauflächenerweiterung direkt anschließend an den als Bauflächen-Mischgebiet gewidmeten Bereich der Parzelle im Rahmen von maximal 0.19 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.19 ha) nicht überschreitet. Ausserdem liegt die Siedlungserweiterung deutlich innerhalb der im rechtsgültigen REP verordneten Siedlungsbegrenzungslinie.

### 3 Zimmerau Betriebsgebiet



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese             |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -sorgebiet gem. WRG  |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrenggebiete gem. GZP-VO         |

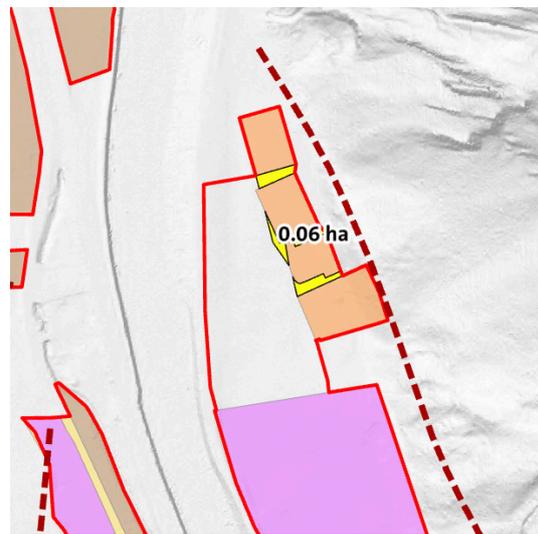
#### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Nördlich an das bereits als Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie I) gewidmete Gebiet, wird eine Erweiterung der Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie I) von maximal 0.63 ha ermöglicht. Betroffen sind die Grundstücke 477/1 und 487/1.

#### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.63 ha) nicht überschreitet. Ausserdem liegt die Siedlungserweiterung deutlich innerhalb der im rechtsgültigen REP verordneten Siedlungsbegrenzungslinie.

#### 4 Zimmerau Wohnen



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese             |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -sorgebiet gem. WRG  |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrengebiete gem. GZP-VO          |

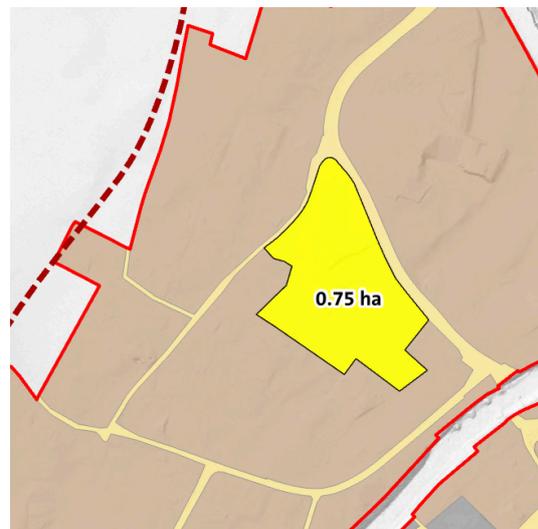
#### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Bereich der Grundstücke 477/5 und .391 werden an drei Stellen kleine technische Anpassungen der Widmungsabgrenzung (Baufläche Wohnen) an die aktuellen DKM-Grenzen im Ausmass von gesamthaft maximal 0.06 ha ermöglicht.

#### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.06 ha) nicht überschreitet. Ausserdem liegt die Siedlungserweiterung deutlich innerhalb der im rechtsgültigen REP verordneten Siedlungsbegrenzungslinie.

## 5 Übermellen Haus Schwendinger



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrengebiete gem. GZP-VO           |

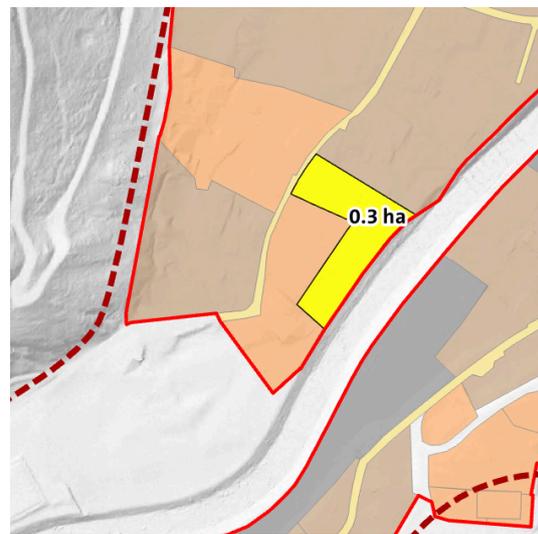
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

In Übermellen wird für die Grundstücke 353/1 und 364 eine Erweiterung des Siedlungsraums im Umfang von maximal 0.75 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit a der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine UEP erforderlich, da das betroffene Gebiet gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan innerhalb der äusseren Siedlungsränder liegt (RPG Art. 2 Abs. 3 lit h).

## 6 Übermellen Mellenbach



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrengebiete gem. GZP-VO           |

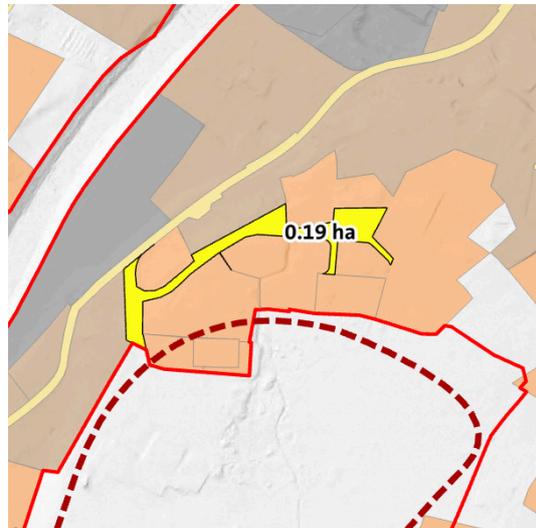
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Bereich der Grundstücke 914/2, 916 und 923 wird eine Erweiterung der Baufläche Wohnen von maximal 0.3 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.3 ha) nicht überschreitet. Ausserdem liegt die Siedlungserweiterung deutlich innerhalb der im rechtsgültigen REP verordneten Siedlungsbegrenzungslinie.

## 7 Eggbühel



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| ■ Europaschutzgebiet                  | ■ Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| ■ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | ■ Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| ■ Alpinregion                         | ■ Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| ■ Auwald                              | ■ Gefahrengebiete gem. GZP-VO           |

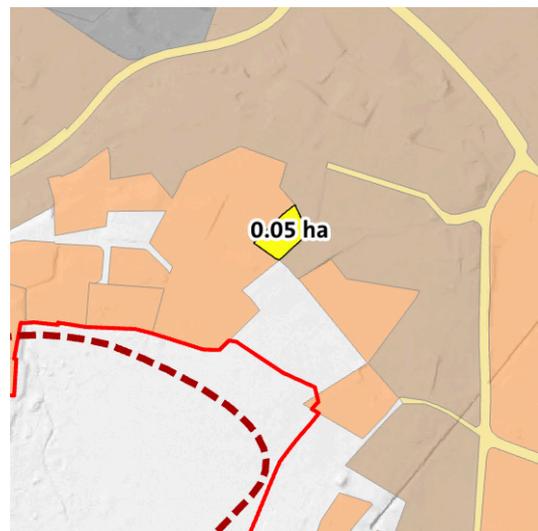
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Für die Zufahrtsstraße der Überbauung Eggbühel wird eine Umwidmung von Freifläche Landwirtschaftsgebiet zu Verkehrsfläche Straßen im Rahmen von 0.19 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 lit d der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da es sich um eine Widmung von Verkehrsflächen handelt.

## 8 Moos



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrenggebiete gem. GZP-VO          |

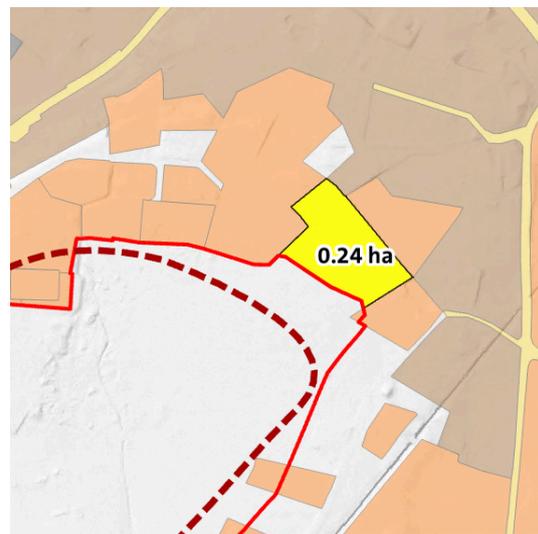
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Für das Grundstück 850 wird die Umwidmung von Freifläche Landwirtschaftsgebiet zu Baufläche Wohnen und somit eine Erweiterung des Siedlungsraums im Umfang von maximal 0.05 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 lit a der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da es sich lediglich an eine Anpassung des Flächenwidmungsplans an den rechtmässigen Baubestand handelt. Des Weiteren liegt die Fläche innerhalb der äusseren Siedlungsränder, wodurch auch gemäß Art. 3 Abs. 2 lit a vorliegend keine Umwelterheblichkeitsprüfung zu erstellen ist.

## 9 Tempel



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrengebiete gem. GZP-VO           |

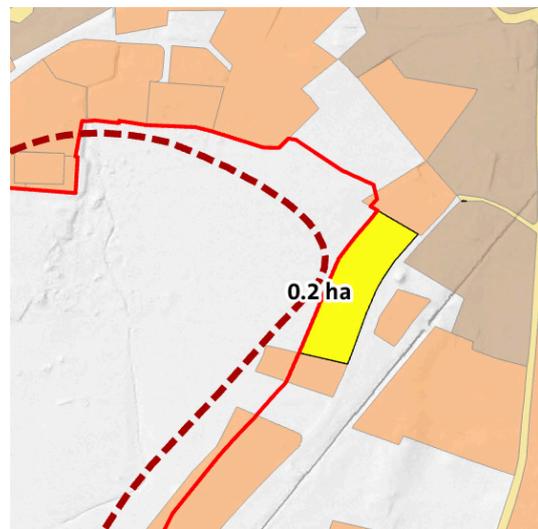
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Bereich der Grundstücke 847/11, 847/12, 847/13, 847/14 und 849/1 wird eine Erweiterung der Baufläche Wohnen von maximal 0.24 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.24 ha) nicht überschreitet. Ausserdem liegt die Siedlungserweiterung deutlich innerhalb der im rechtsgültigen REP verordneten Siedlungsbegrenzungslinie.

## 10 Oberfeld TBP Nord



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| ■ Europaschutzgebiet                  | ■ Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| ■ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | ■ Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| ■ Alpinregion                         | ■ Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| ■ Auwald                              | ■ Gefahrenggebiete gem. GZP-VO          |

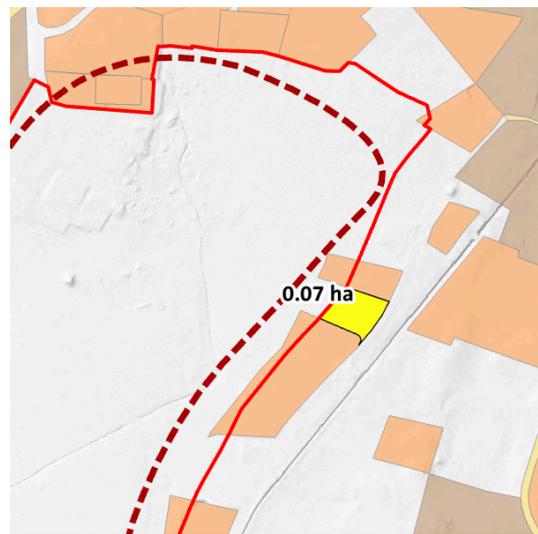
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Für die Grundstücke 2588 sowie die östlichen Teilbereiche der Grundstücke 2583 und 2587 wird eine Erweiterung des Siedlungsraums im Umfang von maximal 0.2 ha ermöglicht. Dies im Zusammenhang mit dem im Jahr 2010 verordneten «Teilbebauungsplan Oberfeld – Hautatenbach.»

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.2 ha) nicht überschreitet.

## 11 Oberfeld TBP Mitte



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrenggebiete gem. GZP-VO          |

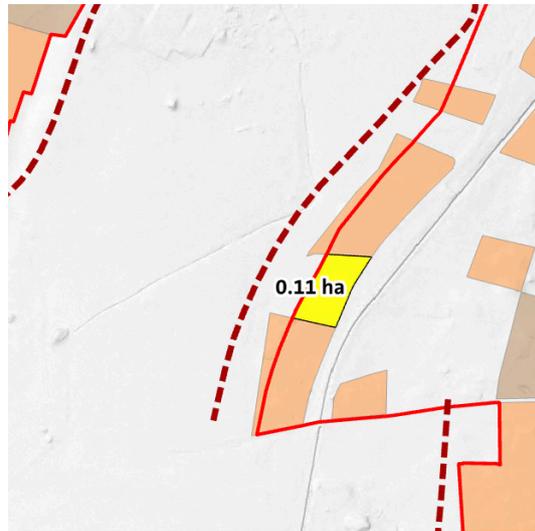
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Für das Grundstück 2590 wird eine Erweiterung des Siedlungsraums im Umfang von maximal 0.07 ha ermöglicht. Dies im Zusammenhang mit dem im Jahr 2010 verordneten «Teilbebauungsplan Oberfeld – Hauatenbach.»

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.07 ha) nicht überschreitet.

## 12 Oberfeld TBP Süd



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrenggebiete gem. GZP-VO          |

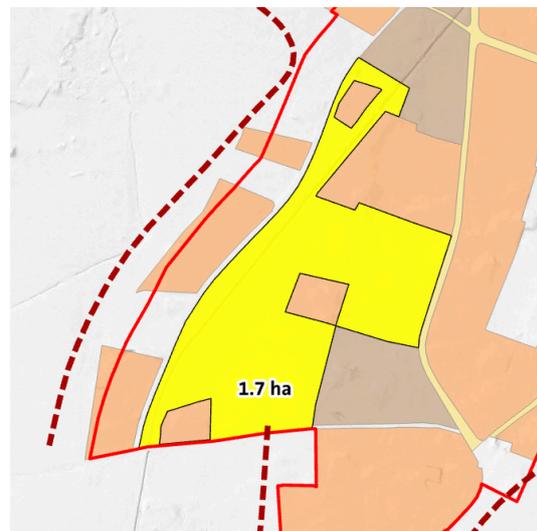
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Für die Grundstücke 2596 und 2598 wird eine Erweiterung des Siedlungsraums im Umfang von maximal 0.11 ha ermöglicht. Dies im Zusammenhang mit dem im Jahr 2010 verordneten «Teilbebauungsplan Oberfeld – Hauatenbach.»

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.11 ha) nicht überschreitet.

### 13 Oberfeld FL



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| ■ Europaschutzgebiet                  | ■ Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| ■ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | ■ Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| ■ Alpinregion                         | ■ Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| ■ Auwald                              | ■ Gefahrenggebiete gem. GZP-VO          |

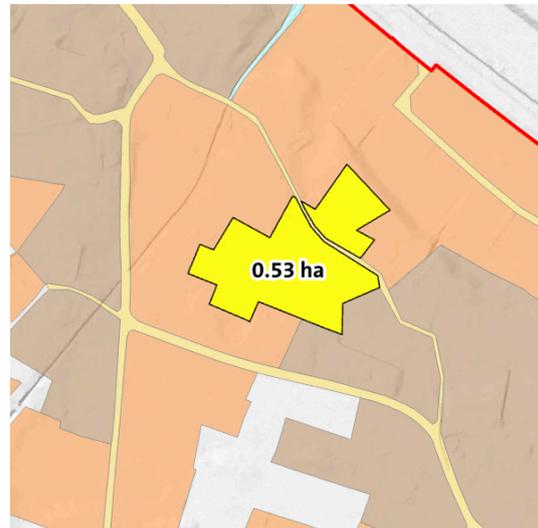
#### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Bereich Oberfeld wird für die Grundstücke 1318/1-4, 1336, 1342, 2643, 2644, 2645, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2655 sowie für den südlichen Teil des Grundstücks 2656, den südwestlichen Teil des Grundstücks 836 und den westlichen Teil des Grundstücks 1323/1 eine Erweiterung des Siedlungsraums im Umfang von maximal 1.7 ha ermöglicht.

#### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit a der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine UEP erforderlich, da das betroffene Gebiet gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan innerhalb der äusseren Siedlungsränder liegt (RPG Art. 2 Abs. 3 lit h).

## 14 Hinterbündt Nord



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| ■ Europaschutzgebiet                  | ■ Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| ■ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | ■ Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| ■ Alpinregion                         | ■ Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| ■ Auwald                              | ■ Gefahrengebiete gem. GZP-VO           |

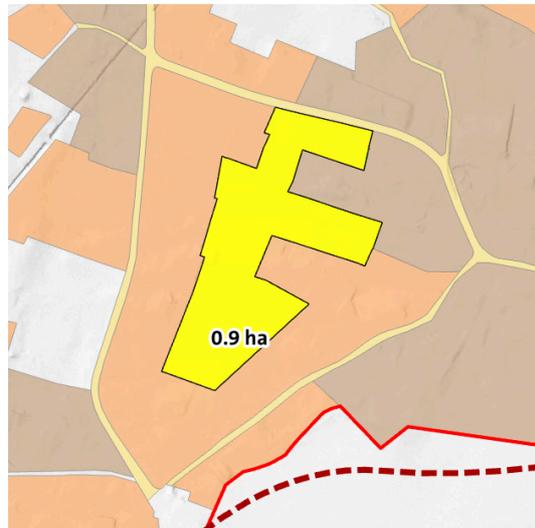
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Bereich Hinterbündt, angrenzend an die Achsiedlung, wird eine Erweiterung des Siedlungsraums im Umfang von maximal 0.53 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit a der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine UEP erforderlich, da das betroffene Gebiet gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan innerhalb der äusseren Siedlungsränder liegt (RPG Art. 2 Abs. 3 lit h).

## 15 Hinterbündt Süd



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| ■ Europaschutzgebiet                  | ■ Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| ■ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | ■ Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| ■ Alpinregion                         | ■ Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| ■ Auwald                              | ■ Gefahrenggebiete gem. GZP-VO          |

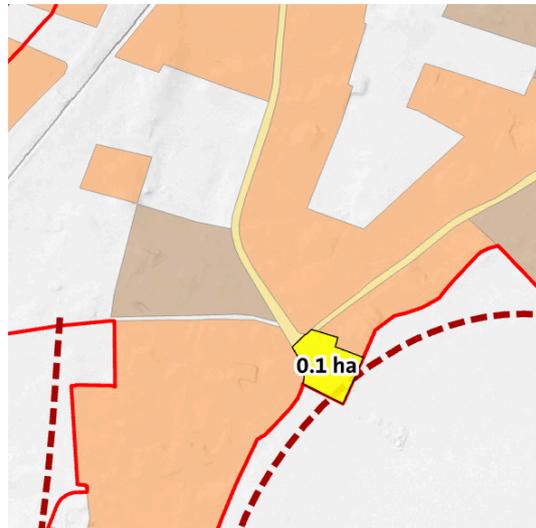
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Bereich Oberfeld wird für die Grundstücke 797, 805, 786/5, 784/1, 784/4, 784/5, 776, 1355/7-8, sowie dem östlichen Teil des Grundstücks 1355/3 und den nördlichen Bereichen der Grundstücke 155/1, 1355/4, 1355/5, 1355/6 und .183 eine Erweiterung des Siedlungsraums im Umfang von maximal 0.9 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit a der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine UEP erforderlich, da das betroffene Gebiet gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan innerhalb der äusseren Siedlungsränder liegt (RPG Art. 2 Abs. 3 lit h).

## 16 Oberfeld 402



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrengelände gem. GZP-VO           |

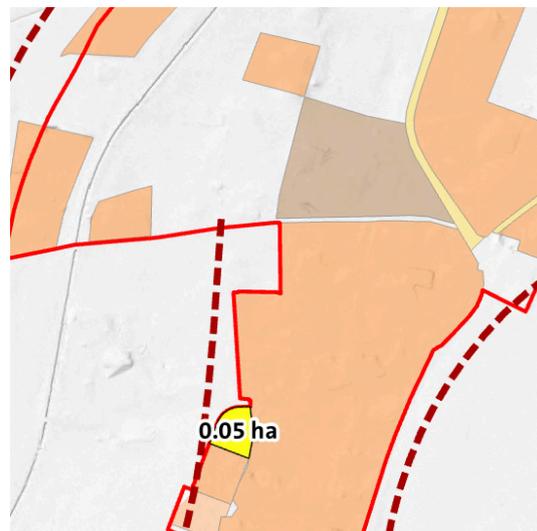
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Für das Grundstück 1363/8 (Haus 402) wird die Umwidmung von Freifläche Landwirtschaftsgebiet zu Baufläche Wohnen und somit eine Erweiterung des Siedlungsraums im Umfang von maximal 0.1 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.1 ha) nicht überschreitet.

### 17 Oberfeld 1279/3



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| ■ Europaschutzgebiet                  | ■ Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| ■ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | ■ Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| ■ Alpinregion                         | ■ Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| ■ Auwald                              | ■ Gefahrengebiete gem. GZP-VO           |

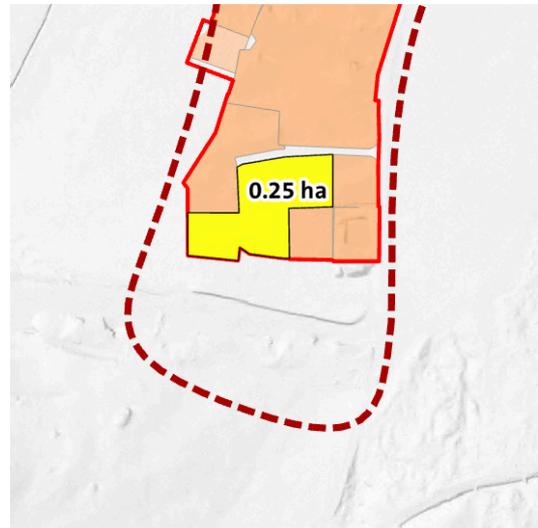
#### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Für das Grundstück 1279/3 wird die Umwidmung von Freifläche Landwirtschaftsgebiet zu Baufläche Wohnen und somit eine Erweiterung des Siedlungsraums im Umfang von maximal 0.05 ha ermöglicht.

#### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.05 ha) nicht überschreitet.

## 18 Oberfeld – Prinzwies



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrenggebiete gem. GZP-VO          |

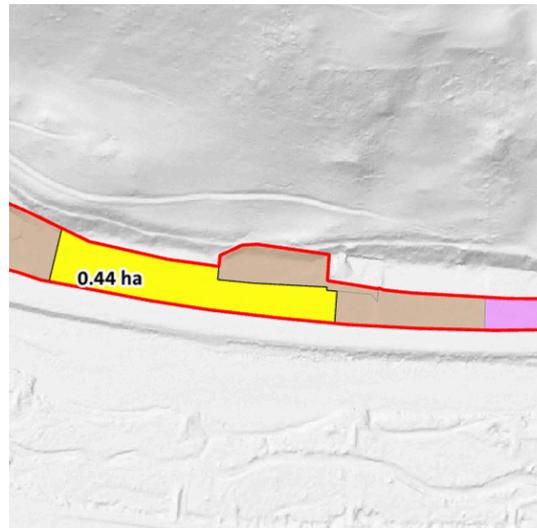
### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Im Zusammenhang mit den Grundstücken 1363/25, 1363/26 sowie den beiden südlich an 1363/22 und 1363/26 angrenzenden Grundstücke wird eine Bauflächenerweiterung von maximal 0.25 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.25 ha) nicht überschreitet. Ausserdem liegt die Siedlungserweiterung deutlich innerhalb der im rechtsgültigen REP verordneten Siedlungsbegrenzungslinie.

## 19 Mischen West



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| ■ Europaschutzgebiet                  | ■ Feuchtgebiet, Magerwiese             |
| ■ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | ■ Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG |
| ■ Alpinregion                         | ■ Wasserschutz- / -sorgebiet gem. WRG  |
| ■ Auwald                              | ■ Gefahrengebiete gem. GZP-VO          |

### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

In Mischen wird für das Grundstück 2499/11 eine Erweiterung des Betriebsgebiets (Klasse I) und somit des Siedlungsraums im Umfang von maximal 0.44 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäss rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.44 ha) nicht überschreitet.

## 20 Mischen Mitte



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrengebiete gem. GZP-VO           |

### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Für die Grundstücke 2499/7, 617/1, 2499/8 und den östlichen Teil von 2499/11 wird eine Umwidmung des Siedlungsraums (BF Mischgebiet zu BF Betriebsgebiet, Kategorie I) im Umfang von maximal 0.36 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Die genannten, als BF Mischgebiet gewidmeten Grundstücke, sind bis dato nicht überbaut. Zudem ist das im Osten angrenzende Grundstück 2499/9 als BF Betriebsgebiet (Kategorie I) gewidmet. Folglich wird der vorliegende Fall als Erweiterung unmittelbar angrenzend an den Siedlungsrand interpretiert, womit Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» angewendet werden kann. Da die betroffene Fläche gemäss rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.36 ha) nicht überschreitet, ist keine UEP erforderlich.

## 21 Mischen Ost



Folgende sensible Gebiete (mit  gekennzeichnet) gemäß Abs. 3 Verordnung über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind von Planänderungen betroffen:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Europaschutzgebiet                  | <input type="checkbox"/> Feuchtgebiet, Magerwiese              |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL | <input type="checkbox"/> Objektschutzwald nach Art. 27 ForstG  |
| <input type="checkbox"/> Alpinregion                         | <input type="checkbox"/> Wasserschutz- / -schongebiet gem. WRG |
| <input type="checkbox"/> Auwald                              | <input type="checkbox"/> Gefahrengebiete gem. GZP-VO           |

### Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

In Mischen wird für den südlichen Teil der Grundstücke 617/2 und 617/3 sowie für einen weiteren Teilbereich des Grundstücks 2499/9 bis zum Hangfuß auf einer Höhenlage von 695 m ü. M. eine Erweiterung des Betriebsgebiets (Klasse I) und somit des Siedlungsraums im Umfang von maximal 0.45 ha ermöglicht.

### Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Gemäß Art. 2 in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 lit b der «Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind» ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die betroffene Fläche gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan an den Siedlungsrand angrenzt und den Grenzwert von 2 ha (0.45 ha) nicht überschreitet.

# 5 Verfahren / Beteiligung

---

Gemeinde Mellau

---

Räumlicher Entwicklungsplan (REP)

---

Erläuterungsbericht

---

**Pendenz: wird nach Vollendung der Bürgerbeteiligung ergänzt**

# 6 Ausblick

Im Rahmen der Grundlagenanalyse zur Erarbeitung des REP Mellau sind zahlreiche, verschiedenartige Diskrepanzen zwischen der Digitalen Katastralmappe (DKM) und dem Flächenwidmungsplan aufgefallen. Grundsätzlich sind drei Typen von Diskrepanzen festzuhalten (vgl. Abb. 30):

- Typ I: relativ kleinflächige Bauflächenwidmungen über die Parzellengrenzen hinweg, welche vornehmlich nur bei gleicher Eigentümerschaft der betroffenen Parzellen sinnvoll ist.
- Typ II: relativ kleinflächige Bereiche ohne Bauflächenwidmung innerhalb von hauptsächlich als Bauflächen gewidmeten Parzellen.
- Typ III: Es gibt vereinzelt Gebäude oder Anlagen auf dem Gemeindegebiet von Mellau, welche in der Freifläche Landwirtschaftsgebiet liegen. Es wäre für den Einzelfall abzuklären, ob eine Umwidmung zu einer Baufläche angemessen wäre, da die Gebäude nicht im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Aktivitäten genutzt werden, die Gebäude aber rechtmässig errichtet wurden (Berichtigung). Handelt es sich um nicht bewilligte Bauten ist von einer Umwidmung zu Baufläche und der damit einhergehenden Legimitation abzusehen.

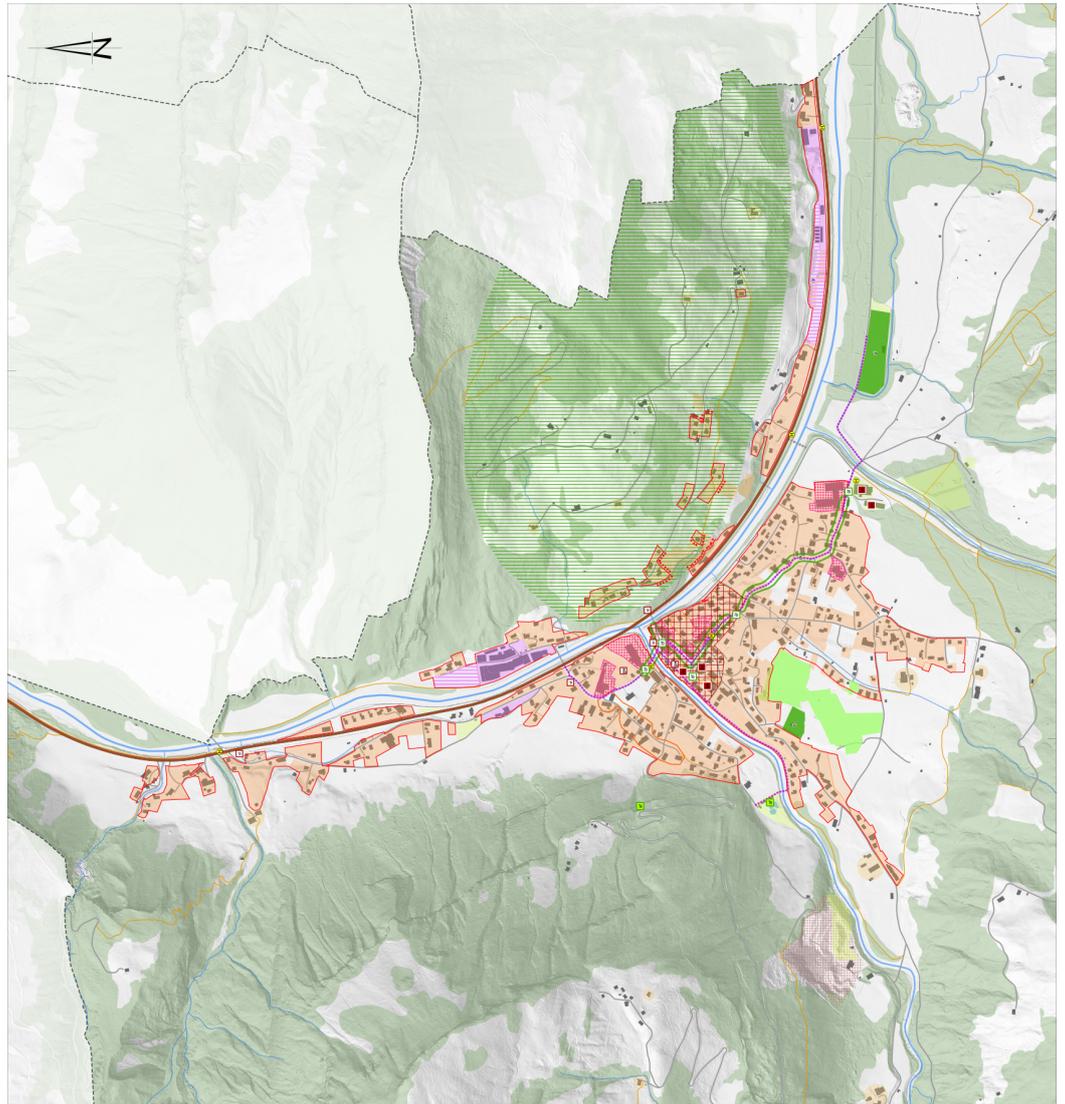
Abb. 30 Beispiele für Diskrepanzen zwischen der DKM und dem Flächenwidmungsplan für die Gebiete Prinzwies (o. l.), Klaus (o. r.) und Hinterbündt (u.). Typ I (gelb), Typ II (grün) und Typ III (blau).



Für den REP wurde bis auf die in Kapitel 4.2 erläuterten ermöglichten Änderungen der rechtsgültige Flächenwidmungsplan für die Siedlungsbegrenzung angenommen.

Es ist empfehlenswert, die Anpassung des Flächenwidmungsplans an die DKM in einem separaten Projekt anzugehen und die sich konsequenterweise in der Folge teilweise veränderte Lage der Siedlungsbegrenzung im REP nachzuführen.

# A1 Maßnahmenplan Siedlungsraum



<b>Freiraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bedeutender innerörtlicher Freiraum, Siedlungsraum</li> <li>Offentlicher Freiraum (Bestand)</li> <li>Offentlicher Freiraum (Planung)</li> </ul>
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hochwertige Landschaftsbild</li> <li>Mischbau ländliches Ortskern</li> <li>Orts- und landschaftsbildprägende Blickbeziehung</li> </ul>
<b>Mobilität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Korridor für Strassenverbund (Planung)</li> </ul>
<b>Kartengrundlage (Basiskarte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeindegrenze</li> <li>Strasse</li> <li>Fuß- und Radweg, sonstiger Weg (Bestand)</li> <li>Bach, Fluß</li> <li>See</li> <li>Gebäude</li> <li>Wald</li> </ul>
<b>Planzonen ergänzend zur Planzeichenverordnung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Siedlungsraum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hotelleriezone</li> <li>Atrienliche Bauverantwortliche</li> </ul> </li> <li><b>Freiraum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sportplatz</li> </ul> </li> <li><b>Mobilität</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zentrale Achsen, Erschließung</li> <li>LN200 Bagger, der Erschließung / Transit</li> <li>ÖPNV-Haltestelle</li> </ul> </li> </ul>



**Mellau**  
**Räumlicher Entwicklungsplan**  
 Stand Bevölkerungsbeteiligung

Strittmatter Partner AG  
 St. Gallen, 11. November 2022

<b>Legende</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Siedlungsraum</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen (Wohnungsbestand)</li> <li>Betriebsgebiet (Wohnungsbestand)</li> <li>Freizeitanlage (mit Bauwerk) (Wohnungsbestand)</li> <li>Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb</li> </ul> </li> <li><b>Entwicklungsgebiet Kurzfristig bis sieben Jahre</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Für Betriebsgebiet</li> </ul> </li> <li><b>Siedlungsrand</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mittelfristiger Siedlungsrand</li> <li>Rücknahme von Bauflächen bzw. Bauverantwortlicher prüfen</li> </ul> </li> <li><b>Versorgung und Gemeinbedarf</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ortskerne und Siedlungskernpunkte</li> <li>Gemeinbedarfsmessung (Bestand)</li> <li>Gemeinbedarfsmessung (Planung)</li> <li>Belegungsplanung</li> <li>Ertragsplanung</li> <li>Wald- und Grünplanung</li> <li>Wald- und Grünplanung</li> </ul> </li> </ul>
----------------	---