

## Räumlicher Entwicklungsplan

2001 wurde erstmals ein **Räumliches-Entwicklungs-Konzept** erarbeitet, zehn Jahre später adaptiert: in das derzeit noch gültige REK. Und jetzt – wiederum zehn Jahre später – wird das Konzept angepasst und zum **verbindlichen Plan** festgeschrieben.

Wie das formal zu erfolgen hat, wurde vom Land Vorarlberg bestimmt. Nun liegt der Entwurf zum Räumlichen Entwicklungsplan Lochau gemäß § 11 Raumplanungsgesetz vor:

Wir befassen uns schon seit drei Jahren mit der räumlichen Zukunft unseres Dorfes.

Und ich möchte diese drei Jahre mal „in Natura“ Revue passieren lassen:

- 2021, wo der **Ruggbach** im Sommer das erste Mal komplett ausgetrocknet war,
- 2022, wo die **Überschwemmung** an der Lindauer Straße den Verkehr zwischen Bregenz und Lindau lahm gelegt hatte und
- 2023, wo der **Hangrutsch am Pfänderstock** mehrere Gebäude unbewohnbar machte und die lokale Infrastruktur zerstörte.

Gerade in Anbetracht dieser Naturereignisse ist es immens wichtig, dieses strategische Planungsinstrument unserer Gemeinde mit der notwendigen Achtsamkeit und Zukunftsfähigkeit abzubilden: unseren Lebensraum zu schützen, Boden möglichst naturnah zu belassen und ein Dorf zu bleiben.

### Zur Chronologie von Lochau Ahoi!

- 2021 wurde die Lochauer Bevölkerung bei zwei Befragungen am See und eine Abfrage über Postkarten im z'Lochau nach den Plus und Minus sowie ihrer Vision für Lochau befragt. In Lochau Süd wurde von der Arbeitsgruppe im Dezember 2021 ein „Ortsspaziergang“ durchgeführt.
- 2022: Ein Dorfspaziergang mit verschiedenen Stationen folgte im Juli 2022. Alle Informationen wurden von den Fachbüros „stadtland“ (Raumplanung) sowie „Frau Sturn“ (Landschaftsarchitektur) verdichtet und aufbereitet, mehrere Male in der Arbeitsgruppe diskutiert, verworfen, adaptiert oder bestätigt.
- 2023: wurden Beiträge von außen eingeholt, Stellungnahmen vom Land ergingen und wurden von uns korrekt beantwortet und berücksichtigt.

### Was ergab die Analyse:

2022 wurden dann alle subjektiven und objektiven Daten ausgewertet:

Die Befragung lieferte eindeutig den Wunsch „ein Dorf zu bleiben“ und die Natur im Dreieck Berg-See-Dorf erlebbar zu machen bzw. zu erhalten.

30% der Bauflächen in Lochau sind unbebaut (= 1/3 Bauflächenreserven)

20% der ca. 3000 Wohnungen sind unbewohnt oder als Nebenwohnsitz genutzt.

Jede 5. Wohnung steht also leer!

Und trotzdem wurden in den letzten Jahren über 500 Wohnungen neu errichtet. Obwohl die alle räumlich bereits vorhanden gewesen wären!

Da haben wir uns in der Arbeitsgruppe sogar konkret mit einem **Baustopp** beschäftigt. Da dieser aber neue Bebauung nicht verhindert, sondern nur um zwei Jahre verzögert hat, sind wir wieder davon abgegangen. Im Nachhinein wurde die Baukonjunktur eh die Pandemie und den neuen Kreditvorgaben gebremst.

Welchen **Handlungsbedarf** haben wir nun also auf die Besiedelung abgeleitet:

1. Wir stoppen den **LUXURIÖSEN BAUBOOM am Lochauer Seeufer** (so die Überschrift in den VN vom 4.2.2022). Siedlungsflächen am Pfänder bleiben, aber sie werden nicht mehr ausgeweitet. Denn massiver Bodenversiegelung gefährdet unsere Bevölkerung. Und privilegiertes Wohnen am Pfänderhang kommt Wenigen zu Gute, aber der Allgemeinheit durch hohe Kosten der Infrastruktur teuer zu stehen.
2. Wir schauen, dass langjährige Mißstände beseitigt werden: **VORBEHALTSFLÄCHEN, Bauerwartungsflächen**, die nicht innerhalb von 15 Jahren bebaut wurden, werden vom Siedlungsrand ausgenommen.
3. Wir thematisieren Wohnungen, die dem heutigen **KOMFORT** nicht mehr entsprechen und begünstigen Sanierungen. Dies betrifft vor allem die Mehrfamilienhäusern aus den 50er bis 70er Jahren und damit eine Vielzahl an Bewohner:innen.
4. Wir haben den Wert unserer zehn **PFÄNDERBÄCHE** fest geschrieben und sorgen dafür, dass sie wieder freien Lauf bekommen. Ihnen kommt unbezahlbarer Wert als Erholungs-, Lebens- und Schutzraum (Hochwasser) zu.
5. Wir richten **SCHUTZZONEN** ein. Wo die Natur ihren Platz benötigt, lassen wir eine Bebauung nicht mehr zu – vor allem zum Schutz unserer Bürger:innen.

In der Arbeitsgruppe mit 15 Personen waren **alle Fraktionen** vertreten: Bgmst., Vize, Gemeindevorstand, Ausschuss-Obleute, der gesamte Raumplanungsausschuss und die Gestaltungsbeiräte. Rege und sachlich wurde diskutiert, bis alle Entscheidungen von allen gemeinsam getragen werden konnten. An der Stelle möchte ich mich bei allen Mitwirkenden für die wichtigen Beiträge und die konstruktive Zusammenarbeit **bedanken**. Denn nur so kann der konkrete und verbindliche räumliche Entwicklungsplan die Grundlagen schaffen, die uns – trotz der Klimakrise – jetzt und in Zukunft ein **BESTMÖGLICHES LEBEN** in Lochau ermöglichen.

#### **Weitere Vorgehensweise:**

Zuerst möchte ich natürlich um eure Zustimmung bitten, damit der vorliegende Entwurf in die erste Lesung gelangen kann.

Sodann soll das REP im Mai und Juni (also doppelt so lang wie vorgeschrieben) öffentlich aufliegen und auch online auf der Gemeinde-Website einsichtbar sein.

**Zudem wird am 20. Juni um 19 Uhr der Entwurf des Räumlichen Entwicklungsplanes im Saal des Gemeinschaftshauses öffentlich vorgestellt** – Ulrich Blanda (Stadtland) wird anwesend sein. Während diesen zwei Monaten können alle Betroffenen zum Verordnungsentwurf schriftlich Stellung nehmen. Unter Berücksichtigung der eingelangten Stellungnahmen soll das REP dann im Herbst 2024 in zweiter Lesung zur Abstimmung durch die Gemeindevertretung kommen. Und – im Falle der Zustimmung – zur Verordnung werden.

Und für Fragen steht das ganze **Lochau Ahoi! Team** gerne zur Verfügung.

Judith Wellmann, 23. April 2024