



Dipl.-Ing.  
Alfred Eichberger  
GmbH

Technisches Büro  
für Raumplanung  
und Raumordnung

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

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

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

# **Gemeinde Lochau**

## **Räumliches Entwicklungskonzept 2013**

# Gemeinde Lochau

## Räumliches Entwicklungskonzept 2013

### Inhalt

Vorbemerkung	3
1. Funktion und Leitbild	4
2. Entwicklungsschwerpunkte und Entwicklungsräume	5
2.1 Entwicklungsschwerpunkt „Kugelbeer“	6
2.2 Entwicklungsschwerpunkt "Sportzentrum-Lochau"	9
2.3 Entwicklungsschwerpunkt "Gewerbegebiet-Lochau"	10
2.4 Entwicklungsschwerpunkt "Ortszentrum-Lochau"	10
2.5 Entwicklungsraum „L190“	11
3. Ziele zu Siedlungsentwicklung und Siedlungsändern	13
4. Ziele zur Siedlungsstruktur	14
5. Ziele zum Siedlungsgrün	17
6. Ziele zur Mobilität	19
7. Ziele zur Landschaft	21
8. Ziele zur Freizeit und Erholung	23
9. Ziele zur Energieeffizienz	24
Zielplan - Legende	25
Zielplan - Übersicht	26
Zielplan - Hauptsiedlungsgebiet	27
Zielplan Lochau-Süd	28

## Vorbemerkung

Bereits 2001 hat die Gemeinde Lochau ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) beschlossen; damals im Zusammenwirken mit einem Grünraumkonzept (stadthand, 2000) und als Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes. Zwischenzeitliche Entwicklungen lassen nach über zehn Jahren eine Überprüfung und Adaptierung des REKs aus 2001 sinnvoll erscheinen. Dabei ist auch auf den geänderten raumplanungsgesetzlichen Rahmen einzugehen.

In mehreren Diskussionsrunden wurde der gesamte Festlegungsrahmen des REKs 2001 (Grundsätze, Ziele, Maßnahmen) auf seine Aktualität überprüft und bei Bedarf adaptiert. Die Situationsanalyse konnte sich dabei auf umfassende Vorarbeiten aus dem Jahr 2001 und auf zwischenzeitliche Konzepte und Projekte zurückgreifen. Sie wurde bei Bedarf punktuell aktualisiert. Erledigtes und nicht mehr Aktuelles wurde aus dem Zielkatalog gestrichen, Neues ergänzt. Dies gilt insbesondere für die im REK definierten Entwicklungsschwerpunkte.

Ein Entwurf zum Räumlichen Entwicklungskonzept wurde der Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung zur Gemeindeentwicklung im September 2012 vorgestellt. Themen waren das REK, das Spielraumkonzept und regionale und lokale Mobilitätskonzepte. REK-Aussagen wurden diskutiert, Anregungen aus der Bevölkerung wurden gesammelt und sind in den REK-Prozess eingeflossen. Ergänzend wurden am 25. Mai 2013 all jene, die eine Stellungnahme zum REK-Entwurf abgegeben haben, zu einer Informations- und Diskussionsveranstaltung eingeladen. Offene Fragen wurden soweit möglich geklärt. Anregungen aus der Diskussionsrunde wurden gesammelt und sind in den REK-Prozess eingeflossen.

Das vorliegende Papier enthält damit immer noch gültige Festlegungen aus 2001 und Ergebnisse des aktuellen REK-Prozesses. Neue Festlegungen (Ergebnisse der aktuellen REK-Überarbeitung inkl Festlegungen, mit denen auf eingelangte Stellungnahmen reagiert wird) sind im Text blau hervorgehoben.

## 1. Funktion und Leitbild

Das Kapital der Gemeinde liegt in ihrer attraktiven, beinahe einzigartigen Lage am Ostufer des Bodensees. Eingebettet zwischen Pfänderhang und Seeufer zeichnet das Gemeindegebiet eine hohe landschaftliche Attraktivität aus. Sowohl innerorts als auch in der freien Landschaft verfügt die Gemeinde über „herzeigbare“ Lebens- und Erholungsräume von hoher Qualität. Diese gilt es, durch eine abgestimmte, sensible Entwicklungspolitik zu schützen und für die Entwicklung der Gemeinde zu nutzen. Daraus lässt sich folgendes Leitbild für die Gemeindeentwicklung ableiten:

- Lebensqualität im Ort durch abgestimmte Maßnahmen im Bereich "Bebauung", "Erschließung" und "Grünausstattung" weiter ausbauen.
- Innerörtliche Entwicklungsreserven als Chance begreifen und behutsam nach einem Gesamtkonzept entwickeln; dabei Einbindung in das Umfeld und die örtlichen Strukturen beachten und die Bevölkerung in angemessener Weise einbeziehen.
- Innerorts vorhandene Freiräume für eine verstärkte Vernetzung Bodensee-Pfänderhang erhalten und nutzen.
- Bodenseeufer als Freizeit- und Erholungszone weiterentwickeln.
- Landschaftsraum Pfänderhang erhalten und pflegen.
- Möglichkeiten zur übergemeindlichen Zusammenarbeit beim Ausbau von Infrastruktureinrichtungen prüfen.

## 2. Entwicklungsschwerpunkte und Entwicklungsräume

Aus der Analyse der räumlichen Situation und der Entwicklungen der letzten Jahre und unter Bezugnahme auf aktuelle Entwicklungen und Projektideen lassen sich für Lochau fünf Entwicklungsschwerpunkte bzw. Entwicklungsräume definieren.

*Anmerkung: Der im REK 2001 festgelegte Entwicklungsschwerpunkt „Kaserne-Lochau ist nach weitgehend abgeschlossener Reaktivierung und Umnutzung des Kasernenareals nicht mehr aktuell.*

Alle Entwicklungsschwerpunkte liegen im Siedlungsgebiet Lochau und bilden wesentliche Aspekte der Gemeindeentwicklung ab: Zentrumsentwicklung, Betriebsansiedlung, Sport-Freizeit, Grünversorgung, innere Erschließung. Jeder Entwicklungsschwerpunkt ist geeignet, Impulse für die Gemeindeentwicklung zu setzen; zT wurden bereits erste Schritte zur Umsetzung gesetzt. Eine Reihung hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung dieser Entwicklungsschwerpunkte unterbleibt, da Faktoren wie Flächenverfügbarkeit, Finanzierbarkeit, Vorstellungen der Grundeigentümer etc den Zeithorizont einer Realisierbarkeit beeinflussen.

### Entwicklungsschwerpunkte und Entwicklungsräume



## 2.1 Entwicklungsschwerpunkt " Kugelbeer"

*Ihr größtes Entwicklungspotenzial hat die Gemeinde Lochau im Süden des Hauptortes. Zwischen L1 und Seeufer / L190 liegt das ehemalige Firmenareal-Rupp; eine Entwicklungsreserve mit hoher Lagegunst. Die Nähe zum See und zum Ortszentrum bedingt eine herausragende Standortqualität. Im Norden und Süden eingefasst wird das Areal vom sog. Stadler-Dreieck und der Grünfläche zwischen Ortskern (Gemeindeamt/Schule/Kirche) und L190 / See. Diese beiden Freiräume leisten einen vorrangigen Beitrag für Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität.*

*Aktuelle Überlegungen zielen auf eine Umnutzung und Entwicklung des Areals ab. Davon können bei entsprechender Steuerung Impulse für die Gemeindeentwicklung erwartet werden und eine Stärkung der Bedeutung und Funktion von Lochau; auch im regionalen Kontext: als Teil der Region Bodensee, an der Schnittstelle Bodensee-Leiblachtal, im Nahbereich der Landeshauptstadt.*

*Im Sinne einer unbedingt erforderlichen umfassenden und ganzheitlichen Quartiersentwicklung werden im REK nachstehende Rahmenbedingungen festgelegt. Diese Festlegungen gelten ergänzend zu allfälligen Konzepten/Ergebnissen zur Projektentwicklung. Sie sind bei der Umsetzung dieser Konzepte zu berücksichtigen:*

### **a) Einbindung in das örtliche Gefüge / Gesamtkonzept**

- Vorgabe für alle Planungen und Maßnahmen ist eine umfassende Einbindung des Areals in die örtlichen Gegebenheiten; dies betrifft alle Planungsinhalte (Bebauung, Infrastruktur, Mobilität, Freiraum etc) und alle Daseinsgrundfunktionen (Wohnen, Arbeiten, Erholen, Bildung etc). Keinesfalls darf ein isoliertes, abgeschlossenes Gebilde entstehen, vielmehr ein integrierter Ortsteil, der für die Bevölkerung erlebbar, zugänglich und durchlässig ist.
- Dazu ist eine Gesamtkonzeption erforderlich, die auf die in diesem REK formulierten Entwicklungsziele eingeht. Diese darf nicht an den Grenzen eines Planungsgebietes, Projektgebietes und/und Ortsteiles halt machen. Vielmehr definieren ortsräumliche und funktionale Beziehungen den Denkperimeter. Das ehemalige Rupp-Areal, die zur L190 hin angrenzenden Flächen und die angrenzenden Freiräume (Stadler-Dreieck und Freiraum Gemeindeamt/ Schule - See) werden als ortsräumliche Gesamtheit betrachtet. Alle Konzepte und Planungen sind auf diese Gesamtheit abzustimmen.
- Eine Abstimmung von Projektentwicklung und Gemeindentwicklung ist erforderlich; idealer Weise erfolgt eine Projektentwicklung in enger Abstimmung zwischen Projektanten und Gemeinde.

## **b) Siedlungsstruktur**

- Zwischen L1 und L190/See soll im Anschluss an den Ortsteil Kugelbeer eine gemischte Struktur entstehen. Neben der Wohnnutzung sind öffentliche / zentrale Einrichtungen denkbar, sofern diese den Standortgegebenheiten gerecht werden, Impulse für die Gemeindeentwicklung setzen und keine Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft erwarten lassen.  
Ortsverträgliche Kleinbetriebe sind erwünscht, zur Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Belebung des Areals und auch als Ausgleich für im Zuge der Umnutzung des Rupp-Areals verloren gehender Arbeitsstätten. Einzelhandel ist denkbar, jedoch in dem mit der BM-Widmung vorgegebenen Rahmen, dh keine größeren Handelsbetriebe, keine Einkaufszentren.
- Das Wohnraumangebot ist auf den lokalen Bedarf abzustimmen.  
Ein Mix (Miete - Eigentum, hinsichtlich Größe, Ausstattung) ist erforderlich.  
Im engeren Wohnumfeld erforderliche Infrastrukturausstattung baut auf im Dorf / Umfeld bereits bestehenden Einrichtungen auf.
- Ferienwohnungen sind nicht zulässig.
- Siedlungsökologische Aspekte (Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, Ressourcenschonendes Bauen, Siedlungswasserbau etc) sind umfassend zu beachten.
- Die Entwicklung des ehemaligen Rupp-Areals sollte in Etappen erfolgen, auch um eine schrittweise Einbindung in das Umfeld und eine Abstimmung mit allfälligen Entwicklungsmaßnahmen im Umfeld zu ermöglichen.

## **c) Mobilität - Verkehrserschließung**

### **Motorisierter Individualverkehr:**

- Eine zusätzliche Belastung des Lochauer Ortsgebietes durch die Entwicklung und Erschließung der Flächen zwischen L1 und L190/See ist zu vermeiden.  
Ein verkehrsarmer Ortsteil soll entstehen; auch verkehrsfreie Zonen sind vorstellbar und zu prüfen.
- Für den Bereich zwischen L1 und L190/See ist dazu ein umfassendes Erschließungskonzept zu erarbeiten, dessen Bestandteil sind:
  - die vorrangige Anbindung des Bereiches an die L190; Zu-/Abfahrt über die L1 nur im untergeordneten Maß (Bus, Serviceverkehr, Einsatzfahrzeuge etc).
  - ein Parkierungskonzept, das eine weitgehende Parkierung außerhalb des Straßenraumes (in Tiefgaragen, Parkhäusern udgl) sicherstellt. Das Parkierungskonzept hat diesem Ziel durch entsprechende bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen Rechnung zu tragen und nach Möglichkeit auch den Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für die Freizeitnutzung am See zu berücksichtigen;
  - eine attraktive fußläufige Erreichbarkeit zwischen Quartier und See;
  - die Sicherstellung einer zielkonformen Erschließung, auch mittel- bis längerfristiger Entwicklungsmaßnahmen.

- Bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen werden idealer Weise durch eine umfassende Mobilitätskonzeption begleitet, die die Minimierung des motorisierten Individualverkehrs fördert.

#### **Sanfte Mobilität (Öffentlicher Verkehr, Fuß-/Radwegverbindungen):**

- Eine Anbindung des Bereiches an den ÖPNV ist zwingend erforderlich. Die Führung des Busses durch das Areal ist zu prüfen, und ggf mit Gemeinde und Verkehrsverbund abzustimmen.
- Eine möglichst kurze, attraktive und sichere Fuß-/Radweganbindung an die ÖBB-Haltestelle Lochau ist sicherzustellen. Darauf ist auch bei der inneren Konzeption des Areals Bedacht zu nehmen.
- Eine attraktive Durchwegung des Areals für Fußgänger und Radfahrer ist sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Flächen sind bereitzustellen und über die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Raumplanungsinstrumente abzusichern.
- Im Sinne einer bestmöglichen Einbindung in das örtliche Gefüge ist darüber hinaus eine intensive Vernetzung mit dem örtlichen Fuß-/Radwegnetz vor allem in Richtung Ortskern, Bahnhof, Seeufer herzustellen. Dazu ist auf dem bestehenden Wegenetz sowie auf im REK und im Flächenwidmungsplan bereits angedachten Wegverbindungen aufzubauen. Optimierungen sind erwünscht. Eine Abstimmung mit den in Arbeit befindlichen Radwegkonzeptionen (auf lokaler und regionaler Ebene) ist erforderlich. Auch diese Verbindungen sind über die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Raumplanungsinstrumente abzusichern.  
Insbesondere die Verbindung zum See ist attraktiv, großzügig und barrierefrei herzustellen. Eine Bahn-Unterführung zum See ist ein zentrales Anliegen der Gemeindeentwicklung.

#### **d) Freiraum**

- Ein attraktiver und erlebbarer öffentlicher Raum ist Grundvoraussetzung für die Lebensqualität im Ort, insbesondere bei zunehmender baulicher Verdichtung.  
Im Zuge der Standortentwicklung müssen daher qualitativ hochwertige öffentliche Räume entstehen - miteinander vernetzt und über das örtliche Wegenetz mit dem Gemeindegebiet verbunden.  
Besonders wichtig ist die Freiraumvernetzung mit der öffentlichen Freifläche zwischen Zentrum und See. Entsprechende Freiräume / Grünstrukturen / Grünverbindungen sind im Rahmen einer Gesamtkonzeption vorzusehen und über die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Raumplanungsinstrumente abzusichern.
- Die Grünverbindung zwischen Zentrum und See ist zentraler Bestandteil der Lochauer Freiraumsituation und daher entsprechend ihres einzigartigen



Standortpotentials als vielfältig nutzbarer innerörtlicher Freiraum zu sichern und weiterzuentwickeln.

- Stadler-Dreieck als Teil des Grünkorridders Pfänderhang - See erhalten. Maßnahmen, die geeignet sind, einen Entwicklungsdruck auf diesen Freiraum zu initiieren und/oder zu fördern, sind hintanzuhalten.
- Grünelemente, wie die das Dorf durchziehenden Gräben und Bäche sind Bestandteil des öffentlichen Raumes. Kugelbeerbach und Oberlochauer Bach sind daher nach Möglichkeit zu renaturieren und in die Konzeption des öffentlichen Freiraums einzubeziehen. Aspekte der Hochwassersicherheit sind dabei integrativ zu beachten.
- Freiräume für Kinder- und Jugendliche sind bereitzustellen. Dabei ist auf die gesetzlichen Vorgaben und Spielräume, die Ergebnisse des Spielraumkonzeptes und auf die örtlichen Gegebenheiten einzugehen. Halböffentlich / öffentlich nutzbare gemeinsame Freiräume sind dabei gegenüber isolierten privaten (Kleinst-)Spielplätzen zu bevorzugen.

## 2.2 Entwicklungsschwerpunkt "Sportzentrum-Lochau"

Bereich zwischen A14 im Norden, Tennisplatz im Osten, Schlossweg im Süden und Ruggburgstraße großflächig als Schwerpunkt-Standort für sämtliche Lochauer Sport- und Freizeiteinrichtungen entwickeln, dh mittel- bis langfristig den Sportplatz aus dem Zentrum hierher verlagern. Dazu:

- Flächen sichern (Besitzverhältnisse, Flächenwidmung).
- Nutzungs- und Finanzierungskonzept erstellen, dabei Abstimmung mit bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen und mit der Betriebsflächenentwicklung im Umfeld.
- Fuß-/Radweganbindungen sichern und ausbauen; unter Berücksichtigung der Aussagen derzeit in Ausarbeitung befindlicher Verkehrskonzepte auf lokaler und regionaler Ebene und des Spielraumkonzeptes Lochau.

## 2.3 Entwicklungsschwerpunkt "Gewerbegebiet-Lochau"

Bereich an der A14 entsprechend seiner Lagegunst als Gewerbegebiet entwickeln. Dazu:

- Bereich nach einem Gesamtkonzept und ggf schrittweise entwickeln.  
Dabei mit Nachbargemeinde Hörbranz abstimmen.  
Randbedingungen für die Erweiterung sind Topografie, Flächenbedarf-Sportplatz, die angrenzende Wohnnutzung und Grundeigentümerinteressen.
- Nachbarschaftskonflikte vermeiden.
- Konfliktarme Erschließung sichern und Gebietserschließung mit allfälligen Maßnahmen zur Entwicklung des Sportzentrums-Lochau abstimmen.
- Erschließbarkeit (Kosten, technische Machbarkeit) des Bereiches nördlich der A14 für eine betriebliche Nutzung prüfen und ggf Erschließung an die Erfordernisse eines Gewerbegebietes anpassen.
- Zur effizienten Nutzung neu entstehender Betriebsflächen gezielt Betriebe ansiedeln.
- Gewerbegebiet landschaftlich einbinden (Eingrünung, Durchgrünung).

## 2.4 Entwicklungsschwerpunkt "Ortszentrum-Lochau"

Durch die Verlagerung der Freizeiteinrichtungen (vgl Ausführungen zum Entwicklungsschwerpunkt "Sportzentrum-Lochau" weiter oben) frei werdende Flächen im Ortszentrum mittel- bis langfristig entsprechend ihres Standortpotentials für die Zentrumsentwicklung nutzen.

*Anmerkung: Dabei handelt es sich um eine mittel- bis langfristige Maßnahme, die im Lochauer Ortszentrum Impulse für die Zentrumsentwicklung setzen soll. Vielfältige Randbedingungen sind hier zu berücksichtigen; vorrangig die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen im Norden des Gemeindegebietes, die Finanzierung etc. Daher lässt sich derzeit kein Zeithorizont festlegen. Von einer erst mittel- bis eher langfristigen Umsetzung kann ausgegangen werden*

Dazu:

- Entwicklungskonzeption unter Berücksichtigung der Anforderungen an ein lebendiges Zentrum erarbeiten. Diese sind:
  - attraktiver öffentlicher Raum
  - zentrumsfördernde Flächenwidmung und Bebauungsdichten
  - Nutzungsdurchmischung
  - Konzentration von öffentlichen und privaten Einrichtungen
  - Gestaltung/Architektur

- Begleitende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zur Hebung der Aufenthaltsqualität im zentralen öffentlichen Straßenraum.
- Erreichbarkeit durch Ausbau und Aufwertung des Fuß- und Radwegnetzes verbessern.
- Bevölkerung in angemessener Weise einbeziehen.

## 2.5 Entwicklungsraum „L190“

*Zwischen Stadler-Dreieck und der Gemeindegrenze zu Hörbranz begrenzt die L190 das Ortsgebiet Lochau. Gleichzeitig ist sie Zäsur und Übergang zum See, damit Problemzone und Chance für die Gemeindeentwicklung. Den Nutzungsmix an der L190 (Wohnen, Gewerbe, Freiflächen) spiegelt eine vielfältige Flächenwidmung wider: BM-, BB2- und Freiflächen (zT Sondernutzungen) wechseln einander ab. Östlich der L190 sind Umnutzungstendenzen erkennbar. Betriebsstandorte werden verlagert, neue Nutzungsoptionen werden gesucht. Damit werden sich Erscheinungsbild und Nutzungsmuster ändern.*

*Entwicklungsdruck liegt auch auf den Flächen zwischen L190 und Bahntrasse. Bestrebungen zur Bebauung und sinnvollen Verdichtung um die ÖBB-Haltestelle stehen der Bedarf an Kfz-Abstellflächen um den Bahnhof und für die Freizeitnutzung am See sowie die Forderung nach Erhaltung der Sichtbeziehungen zwischen Ort und See gegenüber. Handlungsbedarf zur Abstimmung unterschiedlicher Nutzungen und zur Gestaltung/Aufwertung des Straßenraumes ist damit gegeben. Folgende Ziele lassen sich daraus ableiten:*

- Vorrangig Entwicklung von Gewerbeflächen entlang der L190: Schwerpunktmäßig Zentrale Einrichtungen, Dienstleistung, produzierendes Gewerbe; denkbar auch im Mix mit Wohnnutzung in den oberen Geschoßen.
- Östlich entlang der L190 und insbesondere um den Bahnhof Lochau Bebauung maßvoll und Standort verträglich verdichten; Lücken schließen. Dazu:
  - Entsprechende Flächenwidmung festlegen und Vorgaben für die Bebauung (Höhe, Dichte) formulieren.
  - Wohnnutzung (Bestand wie Neubau) in der zweiten Bautiefe durch entsprechende Bauformen, Gebäudesituierungen und Nutzungsverteilungen gegenüber Emissionen von L190 und ÖBB abschirmen.
  - Bei der Entwicklung von Wohnbau die besonderen Standortgegebenheiten (Nähe zum Ortszentrum, ÖPNV-Anbindung) berücksichtigen.

*Hinweis: Für die zusammenhängenden Freiflächen östlich der L190 gegenüber des Bahnhofes bestehen seitens der Grundeigentümerinnen keine Entwicklungsabsichten; diese Flächen bleiben daher als Freiflächen erhalten.*
- Westlich entlang der L190 Bebauung unter besonderer Berücksichtigung von Durchblicken vom/zum See entwickeln(vgl REK-Zielplan); dabei Standortpotenzial am Bahnhof für maßvolle Verdichtung nutzen.

- Sichtbeziehung vom Ortszentrum (Schule/Gemeindeamt) über bestehende Freifläche zum See freihalten.
- Bundesheer-Übungsplatz langfristig in Überlegungen für eine landschaftsgebundene und landschaftsverträgliche („seeuferverträgliche“) Freizeit- und Erholungsnutzung einbeziehen.
- Kfz-Abstellplätze erhalten und weitere schaffen; dabei die Möglichkeiten unterirdischer Stellplätze prüfen.

### **3. Ziele zu Siedlungsentwicklung und Siedlungsrändern**

*Das Lochauer Siedlungsgebiet hat sich in Teilbereichen bereits weit in die Hangzonen des Pfänders hinein entwickelt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erlebbarkeit des Landschaftsraumes für den Erholungssuchenden sind die Folge.*

*Aufgrund der attraktiven Lage und weiträumiger Blickbeziehungen über den Bodensee ist der Entwicklungsdruck in die Hanglagen ungebremst. Gleichzeitig verfügt die Gemeinde Lochau über großflächige Bauflächenreserven, die selbst bei stärkstem Bevölkerungswachstum Entwicklungsspielräume für mehrere Jahrzehnte bieten. Damit bietet die fachliche Analyse keine Argumente für eine Ausweitung des Siedlungsgebietes (Ausweitung der Bauflächen bzw Bauerwartungsflächen). Großflächige, gut erschlossene und zum Teil zentrumsnahe Flächenreserven innerhalb des Siedlungsgebietes sind zusätzliche Argumente gegen eine Ausweitung der Siedlungstätigkeit in die Hangzone.*

#### **3.1 Bestehende äußere Siedlungsränder grundsätzlich halten.**

Dazu:

- Kleinräumige Abrundungen der Bauflächengrenzen nach eingehender raumplanungsfachlicher Prüfung sind zulässig.
- Darüber hinaus gehende Bauflächenwidmungen beschränken sich auf Entwicklungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse.
- Keinesfalls sollen weitere, nicht verfügbare Bauflächenreserven geschaffen werden. Zur Umsetzung dieses Zieles werden auch die seit 2011 gegebenen raumplanungsgesetzlichen Möglichkeiten der Vertragsraumplanung genutzt.

#### **3.2 Siedlungsränder, wo möglich und sinnvoll, durch Eingrünungsmaßnahmen gestalterisch aufwerten.**

#### **3.3 Abstandsflächen zwischen Bebauung und Waldrand halten.**

Dazu:

- Keine weiteren Bauflächenwidmungen unmittelbar an den Waldrand.
- In Bereichen, wo die Bauflächenwidmung bereits bis an den Waldrand heranreicht, Waldabstand durch entsprechende Vorgaben auf Ebene der Bebauungsplanung oder im Zuge der Bewilligung von Bauvorhaben sichern.

## 4. Ziele zur Siedlungsstruktur

*Die angestrebte nachhaltige Sicherung und Aufwertung der "Lochauer Lebensqualität" macht neben den oben angeführten Entwicklungsschwerpunkten ergänzende Maßnahmen erforderlich. Diese beziehen sich auf das gesamte Siedlungsgebiet oder auf einzelne Teilräume bzw Nutzungsaspekte. Ziel dieser Maßnahmen ist eine geordnete Siedlungsentwicklung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und die Sicherstellung einer möglichst effizienten Nutzung bestehender Standortpotentiale (Entwicklungsmöglichkeiten).*

### 4.1 Ortszentrum weiterentwickeln

Dazu werden unabhängig von der Realisierung bzw dem Realisierungszeitraum des Entwicklungsschwerpunktes "Ortszentrum-Lochau" folgende Maßnahmen zur Aufwertung des Ortszentrums angedacht:

- Den öffentlichen Straßenraum unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Flächen (Stellflächen, Eingangsbereiche, Zufahrten und dgl.) schrittweise weiter aufwerten und besser erlebbar machen. Dazu gehören neben punktuellen Gestaltungsmaßnahmen Maßnahmen zur Hebung der Verkehrssicherheit.

Dazu auch neue Modelle zur Straßenraumgestaltung und Nutzung (Shared Space, Begegnungszonen etc) prüfen. Idealerweise in Abstimmung mit den Ergebnissen derzeit laufender Verkehrskonzepte auf lokaler und überörtlicher Ebene - vgl dazu Hinweise in Kap 6 „Mobilität“.

- Erreichbarkeit des Ortszentrums zu Fuß und mit dem Fahrrad verbessern - siehe auch Ziele zu Kap 6 „Mobilität“.
- Voraussetzungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Ortszentrum durch entsprechende Flächenwidmung sichern bzw schaffen.
- Öffentliche und private zentrale Einrichtungen gezielt im Ortszentrum situieren.
- „Zentrumswirkung“ bei Bauvorhaben im Zentrumsbereich einfordern, dh:
  - entsprechende Bebauungsdichte (maßvolle Verdichtung)
  - Nutzungsmix
  - zentrumsfördernde Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosszone
  - keine Einfamilienhausbebauung an L1 und L190

## **4.2 Siedlungsgebiet maßvoll verdichten.**

Dazu:

- Dabei bedient sich die Gemeinde des Planungsinstrumentes „Baugrundlagenbestimmung“. In begründeten Einzelfällen kann darüber hinaus / ergänzend auch auf andere Planungsinstrumente zurückgegriffen werden; dazu zählen u.a. Bebauungspläne, Verordnungen auf Basis des Raumplanungsgesetzes zur Festlegung der Bebauungsdichte und/oder der Gebäudehöhe, Richtlinien etc.
- Als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben wird das „Lochauer Maß“ (hinsichtlich Bebauungsdichte, Gebäudehöhe, Bauformen, Projektgröße etc) formuliert. Dabei wird an der „Ortsüblichkeit“ Maß genommen. Der Gestaltungsbeirat wird in diesbezügliche Überlegungen einbezogen.
- Ein Bonus auf die Bebauungsdichte kann gewährt werden, wenn öffentliche Interessen an der Siedungsentwicklung im besonderen Maß berücksichtigt und/oder unterstützt werden.
- Schwerpunkträume für eine bauliche Verdichtung sind der Ortskern und die Bereiche entlang von L190 und L1.

## **4.3 Bestehende Betriebsstandorte im Siedlungsgebiet in Abstimmung mit dem Umgebungsraum entwickeln.**

- Dazu Betriebsareale gestalterisch einbinden (eingrünen) und verkehrssichere und Konflikt minimierende Verkehrsanbindungen herstellen.

## **4.4 Größere zusammenhängende Flächenreserven nach einem Gesamtkonzept entwickeln.**

Dazu:

- Flächenumlegung soweit erforderlich.
- Erschließungs- und Bebauungskonzepte erstellen.

Anmerkung: Verortung der Bereiche siehe Zielplan.

## **4.5 Ortsbildprägende Bereiche und Ensembles erhalten.**

Dazu:

- Umgebene öffentliche und private Freiräume in „Schutzüberlegungen“ einbeziehen.
- Umfeld von störenden Elementen freihalten.
- Sichtbeziehungen erhalten.

#### **4.6 Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze steuern.**

- Der Bau von Ferien – und Zweitwohnungen konzentriert sich dazu zukünftig auf hierfür im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Ferienwohngebiete; diese können aufgefüllt werden. Es werden jedoch keine neuen Ferienwohngebiete gewidmet.
- Im Hauptsiedlungsgebiet können unter Berücksichtigung der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen einzelne Zweitwohnsitze begründet werden. Es liegt jedoch nicht im Interesse der Gemeinde neue diesbezügliche Angebote zu schaffen.

#### **4.7 Standort Schloss Hofen als landesweit bekanntes "Erkennungsmerkmal" der Gemeinde sichern und ausbauen.**

Dazu:

- Ensemble als Dominante erlebbar machen und freistellen, d.h. kein Heranrücken der Bebauung bis an das Ensemble.
- Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad verbessern.
- Blickbeziehung auf das Ensemble offen halten.
- Schloss Hofen in touristische Entwicklungsstrategien verstärkt einbeziehen. Dazu ggf Abstimmung des Programmangebotes mit dem Betreiber.

#### **4.8 Öffentliche Freiräume aufwerten.**

Dazu:

- Verkehrsflächen mit Gestaltungsdefiziten als Aufenthalts- und Kommunikationsräume aufwerten. Dabei Gestaltung auf bestehende/beabsichtigte Funktion bzw Nutzung abstimmen und der Situation angepasste, zurückhaltende Gestaltung und Möblierung.
- Auf dem und um das Areal der ehemaligen Kaserne zur Maximierung von Impulsen für die Gemeindeentwicklung und Synergieeffekten begleitende Maßnahmen zur bestmöglichen Erreichbarkeit und Erlebbarkeit setzen; zB grüne Verbindungen ins Ortszentrum schaffen.



## 5. Ziele zum Siedlungsgrün

*Angesichts der zunehmenden Verdichtung des Lochauer Siedlungsgebietes – mit wenigen Ausnahmen ist das gesamte Siedlungsgebiet im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Baufläche bzw. Bauerwartungsfläche ausgewiesen – ist eine Vorsorge zur Aufrechterhaltung der Gliederung des Siedlungsgebietes durch Grünstrukturen dringend angezeigt. Neben ihrer Gliederungsfunktion haben diese siedlungsökologische Funktion, verbinden die Landschaftsräume Bodensee und Pfänderhang, beleben das Ortsbild und machen Fuß- und Radwege attraktiv.*

*Anmerkung: Dieses Kapitel baut auf den Inhalten des Grünraumkonzeptes Lochau (stadtland, November 2000) auf. Weiterführende und detailliertere Angaben finden sich in Wortlaut und Plandarstellung des Grünraumkonzeptes.*

### 5.1 Siedlungsgliedernde Freiflächen als Schwerpunkte der Lochauer Grünstruktur und zur Gliederung des Siedlungsraumes erhalten.

- Die landwirtschaftlich genutzte Freifläche an der Gemeindegrenze zu Hörbranz zwischen der Bahnhofsstraße und der Hörbranzener Straße.
- Die Freiflächen zwischen der A14 im Norden und Pfänderstraße im Süden. (Der heute noch großflächige und durchgängige Grünraum ist wesentliches Gliederungselement des Lochauer Ortsgebietes.)
- Die Grünverbindung zwischen Ortszentrum und See.
- Das Stadler-Dreieck.

### 5.2 Grünzüge entlang der Pfänderbäche als Rückgrat der Lochauer Grünstrukturen erhalten.

- Dazu zählen die Pfänderbäche mit ihren Uferbereichen, Waldstreifen, Flurgehölzen, naturnahe Restflächen und Wegraine.
- Fuß-/Radwege soweit möglich entlang dieser Grünzüge führen. Dazu Freiraumplanung und Fuß-/Radwegplanung mit den Ergebnissen aktueller bzw. derzeit laufender Verkehrskonzepte auf lokaler und überörtlicher Ebene (vgl. Hinweise in Kap 6 „Mobilität“) und mit dem Spielraumkonzept abstimmen.

### 5.3 Siedlungsgliedernde Freiflächen durch Grünzüge zu einem "Grünen Netz" verdichten und ergänzen.

Dabei handelt sich vornehmlich um Fuß- und Radwegverbindungen mit intensiver Grünausstattung. Orientierungsqualität und Erlebbarkeit werden durch Baumpflanzungen (Alleen, Einzelbäume, Baumreihen) verbessert. Die Breite der Grünverbindung ist flexibel und richtet sich nach dem Flächenangebot. Variierende Querschnitte sind möglich.

## **5.6 Obstbaumbestand im Siedlungsgebiet erhalten.**

Dazu:

- Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung zur Bedeutung der Obstbündt als Element der Grünvernetzung und als Identifikationsmerkmal.
- Möglichkeiten prüfen, ortbildprägende Obstbündt als örtliches Schutzgebiet auszuweisen.
- Bei Bauführungen und Erschließungsmaßnahmen so weit als möglich auf den Obstbaumbestand Bedacht nehmen.
- Außergewöhnliche (seltene) Obstbaumexemplare als Naturdenkmal vorschlagen.

## **5.7 Fließgewässer aufwerten und renaturieren.**

Dazu:

- Verrohrte Gewässer nach Möglichkeit öffnen.
- Unmittelbaren Uferbereich von Bebauung freihalten.
- Anteile an Alt- und Todholzbeständen aus faunistischen Gründen erhalten.
- Ufersaum extensiv nutzen (krautiger Wiesenrandstreifen).

## **5.8 Öffentliche und halböffentliche Räume und Freiflächen im Dorf verstärkt für Kinder und Jugendliche nutzbar / erlebbar machen.**

Dazu: Ergebnisse des Spielraumkonzeptes Lochau umsetzen.

## **5.9 Flächenvorsorge für innerörtliche Grünflächen treffen.**

Dazu:

- Maßnahmen im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde.
- Öffentliches Interesse „Grünraumschaffung und –gestaltung“ in Bauvorhaben und Entwicklungsprojekte einbringen.

## 6. Ziele zur Mobilität

*Die zunehmende Verkehrsbelastung stellt auch für das Lochauer Siedlungsgebiet ein Problem dar. Trotz Umfahrungsmöglichkeit (A14) wird die Lochauer Ortsdurchfahrt verstärkt vom Durchzugsverkehr belastet ("Vignettenflüchtlinge"). Die Gemeinde Lochau fordert daher, den Durchzugsverkehr über das dafür errichtete überörtliche Straßennetz abzuwickeln, bekennt sich aber auch dazu, durch ergänzende Maßnahmen auf Gemeindeebene einen Beitrag zur Reduzierung des Verkehrs und damit zur Minimierung der Verkehrsbelastungen zu leisten. Ein solcher kann primär durch eine Aufwertung (Attraktivitätssteigerung) des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes bzw. durch dessen Verdichtung erfolgen.*

### **6.1 Grüne, das gesamte Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung durchziehende "Fuß-/Radwegverbindung" zwischen Tannenbach und Ruggbach entwickeln.**

Dazu:

- Flächen sichern.
- Wegführungen optimieren.
- Grünausstattung schrittweise verbessern.
- Anknüpfungspunkte an das örtliche Fuß- und Radwegenetz und im weiteren Verlauf an das Wanderwegenetz verbessern und verdichten.
- Berührungspunkte mit dem innerörtlichen Straßennetz verkehrssicher ausgestalten.
- Umnutzung / Entwicklung des ehemaligen Rupp-Areals mit diesem Ziel abstimmen.

### **6.2 Fuß- und Radwegenetz im Ortsgebiet verdichten (siehe Zielplan) und durch schrittweise Verbesserung und Verdichtung der Grünausstattung aufwerten.**

Dazu auch alte Wegverbindungen aktivieren.

### **6.3 Attraktive Fuß- und Radwege an innerörtliche Zielpunkte (öffentliche Einrichtungen, Sportanlagen, ...) heranzuführen.**

### **6.4 Attraktive und verkehrssichere Querungsmöglichkeiten über die Bundesstraße zu den Seeanlagen schaffen.**

### **6.5 Bahnhofsgelände als Parkplatz für die Freizeitanlagen am See nutzen und unter Verwendung von Grünelementen gestalten.**

### **6.6 Die sanfte Mobilität durch attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer unterstützen.**

zB durch ausreichende, attraktiv situierte, gestaltete und wetterfeste Fahrradabstellmöglichkeiten für Bewohner, Besucher, Beschäftigte/Personal etc.

### **6.7 Abstellplätze für Wohnanlagen werden weitest möglich in Tiefgaragen situiert.**

gilt auch für Betriebe und Einrichtungen, die infolge ihrer Größe einen vergleichbar großen Stellplatzbedarf erwarten lassen.

### **6.8 Alle o.a. Maßnahmen zur sanften Mobilität mit folgenden aktuellen bzw in Ausarbeitung befindlichen Verkehrskonzepten auf lokaler und übergemeindlicher Ebene abstimmen.**

- Radroutenkonzept Leiblachtal.
- Hauptachsenkonzept Lochau und Hohenweiler.
- Verkehrskonzept Lochau.
- Variantenstudie Fuß-Radverbindung zwischen Lochau und See (Pipeline-Querungen) im Auftrag des Landes Vorarlberg.

## 7. Ziele zur Landschaft

*Die Hangzone des Pfänderstocks stellt aufgrund ihrer landschaftlichen Attraktivität und vielfältigen Blickbeziehungen zum Bodensee ein attraktives Erholungsgebiet dar. Der Bereich ist damit sowohl Bestand der Wohn- und Lebensqualität der Lochauer als auch Grundlage für vielfältige landschaftsgebundene Freizeit- und Erholungsnutzungen, und damit wiederum Grundlage für eine weitere Entwicklung des landschaftsgebundenen Tourismus als zusätzliches wirtschaftliches Standbein der Gemeindeentwicklung.*

*Anmerkung: Dieses Kapitel baut auf den Festlegungen des Grünraumkonzeptes Lochau (stadthand, November 2000) auf. Weiterführende und detailliertere Angaben finden sich in Wortlaut und Plandarstellung des Grünraumkonzeptes.*

### 7.1 Naturvorrangflächen schützen und pflegen.

Dies gilt insbesondere für:

- Vielfältige Bergwälder am Pfänderhang, insbesondere das Großraumbiotop Pfänder-Westseite.
- Brach- und Verbuschungsflächen.
- Streuwiesen und Feuchtfelder.
- Magerwiesen und Buckelfläuren.
- Auwaldrest an der Ruggbachmündung.

### 7.2 Kulturlandschaft mit besonderer Erholungseignung sichern.

Dazu:

- Verstärkte Bewusstseinsbildung für ein natur- und landschaftsschonendes Freizeitverhalten.
- Landwirtschaftliche Bewirtschaftung sichern und bereits aufgetretene Störungen durch grüngestalterische Maßnahmen reparieren.
- Keine weiteren Bauflächenausweisungen in sichtexponierten Bereichen. Dies impliziert auch die Aufrechterhaltung bestehender Nutzungseinschränkungen auf die „Ferienwohnungs-Nutzung“.  
Ausnahme bilden kleinräumige Bauflächenwidmungen zur Umsetzung sogenannter „Rote Punkt - Widmungen“.
- Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild bei allen Bauverfahren und bei Erschließungsmaßnahmen ("Landschaftsgerechtes Bauen", Vermeidung von Geländeänderungen und dergleichen).
- Sichtexponierte Hänge, Kuppen und Geländerrücken von Bebauung und Geländeänderungen freihalten.

- Möglichkeiten für Schutzgebietsausweisungen gemäß § 26, Gesetz über Naturschutz und Landschaftsentwicklung aus 1997, für die Gebiete Eglisberg und Halden prüfen.

### **7.3 Landwirtschaftliche Vorrangflächen im nördl. Gemeindegebiet (nördlich von Hofen, zwischen Ruggbach und Reutelebach und an der Hörbrannerstraße) für die landwirtschaftliche Nutzung sichern.**

Dazu Möglichkeiten zur Unterstützung/Förderung der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grenzertragsstandorte durch die Gemeinde als Gegenleistung für Landschaftspflegemaßnahmen (gegen Verbrachung und Verbuschung) prüfen.

### **7.4 Stadler-Gründe als regional bedeutende Grünfläche sichern.**

Dazu:

- Fläche vor Bebauung und anderweitigen störenden Nutzungen freihalten.
- Maßnahmen zur Umnutzung / Entwicklung des ehemaligen Rupp-Areals mit dem Erhaltungsziel für das Stadler-Dreieck abstimmen.
- Im Bereich der Siedlungsrandeingrünung Fußwegverbindung zwischen L1 und L190 schaffen.

### **7.5 Grünkorridor Klausberg (zwischen Lochau und Lochau-Süd) sichern.**

Dazu:

- Keine weiteren Bauflächenwidmungen in diesem Bereich.

Ausnahme bilden auch hier kleinräumige Bauflächenwidmungen zur Umsetzung sogenannter „Rote Punkt - Widmungen“, dabei kann auch die Möglichkeit zur Rücknahme bzw Verlegung hier bestehender Punktwidmungen geprüft werden.

## 8. Ziele zu Freizeit und Erholung

*Seeufer wie Hangzone des Pfänderstocks sind vorrangige Freizeitzone. Während im Hangbereich die eher extensive, landschaftsgebundene Freizeit- und Erholungsnutzung dominiert (wandern, spazieren, Ausblick genießen, etc.), konzentrieren sich am Seeufer vielfältige Freizeit- und Sporteinrichtungen (vor allem Sommersport) auf einem schmalen Flächenstreifen. Im Gegensatz zur Hangzone sind "harte Infrastruktureinrichtungen" wie Hafenanlagen und sonstige Baulichkeiten bereits gegeben bzw ist ihre Weiterentwicklung erwünscht.*

*Anmerkung: Dieses Kapitel baut auf den Inhalten des Grünraumkonzeptes Lochau (stadtland November 2000) auf. Weiterführende und detailliertere Angaben finden sich in Wortlaut und Plandarstellung des Grünraumkonzeptes.*

### **8.1 Hohes naturräumliches Potential zur verstärkten touristischen Positionierung des Lochauer Pfänderhangs nutzen,**

in Verbindung mit den vorhandenen Freizeiteinrichtungen (Pfänderbahn, Wildpark, Gastronomie) und dem kulturellen Angebot der Landeshauptstadt Bregenz.

### **8.2 Bei der Bebauung derzeit noch un bebauter Bauparzellen auf wirksamen Sichtschutz (Eingrünung) und entsprechenden Waldabstand achten.**

### **8.3 Gebietsfremden Individualverkehr (Ausflugsverkehr) vor allem an Wochenenden reduzieren.**

Dazu Verkehrskonzeption entwickeln. Dabei sind u.a. folgende mögliche Maßnahmen zu prüfen:

- Ausbau des ÖPNV in Form eines Wanderbusses.
- gebührenpflichtiger Parkplatz auf dem Pfänder.
- gezielte Information und Anreize über kombinierte Wandermöglichkeiten mit Pfänderbahn und Wanderbus.

### **8.4 Noch unverbaute Abschnitte des Bodenseeufer von störenden Nutzungen und Einflüssen freihalten.**

Dazu ausgewogenes Verhältnis zwischen aktiven Erlebniszonen und ruhigen Freizeit- und Erholungsflächen und -angeboten schaffen / sichern.

## 9 Ziele zur Energieeffizienz

*Zum Thema Energieeffizienz haben sich die Rahmenbedingungen seit Ersterstellung des REKs-Lochau deutlich weiterentwickelt. Aussagen zu „Energieeffizienz“ und „Energieversorgung unter besonderer Berücksichtigung der nachhaltigen Nutzung erneuerbarer Energien“ sind im aktuellen Raumplanungsgesetz als Mindestanforderung an ein REK formuliert. Landesweite Konzepte und Programme formulieren Rahmenbedingungen sowie Ziele und Maßnahmen zum Thema Energieeffizienz und Energieautonomie. Der Zusammenhang mit der örtlichen Raumplanung ist dabei evident. Siedlungsentwicklung und Mobilität/Mobilitätsverhalten sind mit zentrale Ansatzpunkte zur Minimierung des Energieverbrauchs.*

### **9.1 Energieeffizienz ist integrativer Bestandteil aller Ziele und Maßnahmen in allen kommunalen Politik- und Planungsfeldern.**

Die Gemeinde leistet damit im Rahmen ihrer raumplanerischen Zuständigkeit ihren Beitrag zur Erreichung der Energieautonomie-Ziele. Das REK bildet eine Grundlage dazu.

### **9.2 Die Energieziele des Landes werden im Rahmen der Kooperation in der „Klima- und Energie- Modellregion Leiblachtal“ umgesetzt.**








## Zielplan – Legende

### Legende:




#### Entwicklungsschwerpunkte / Entwicklungsräume

-  Kugelbeer
-  Sportzentrum-Lochau
-  Ortszentrum-Lochau
-  Gewerbegebiet-Lochau
-  L190




#### Siedlungsstruktur

-  Bereich nach Gesamtkonzept entwickeln
-  Ortszentrum weiterentwickeln
-  Betriebsstandorte im Siedlungsgebiet in Abstimmung mit Umgebung entwickeln
-  Standort Schloß Hofen sichern und ausbauen
-  Bahnhofumfeld aufwerten




#### Siedlungsränder

-  Siedlungsrand halten
-  Schwerpunkte für Gestaltung / Eingrünung des Siedlungsrandes
-  Grünpuffer zum Wald halten






#### Siedlungsgrün

-  Siedlungsgliedernde Freiflächen sichern
-  Grünzüge entlang der Pfänderbäche und in die Hangzone sichern
-  Standort für zentrumsnahe Grünanlage sichern



#### Erschließung des Siedlungsgebietes








-  Grüne Fuß-/Radwegverbindung Tannenbach-Ruggbach entwickeln
-  Grünes Fuß-/Radwegenetz innerorts und in die freie Landschaft weiterentwickeln
-  Ortsraum / Straßenraum aufwerten

#### Landschaft

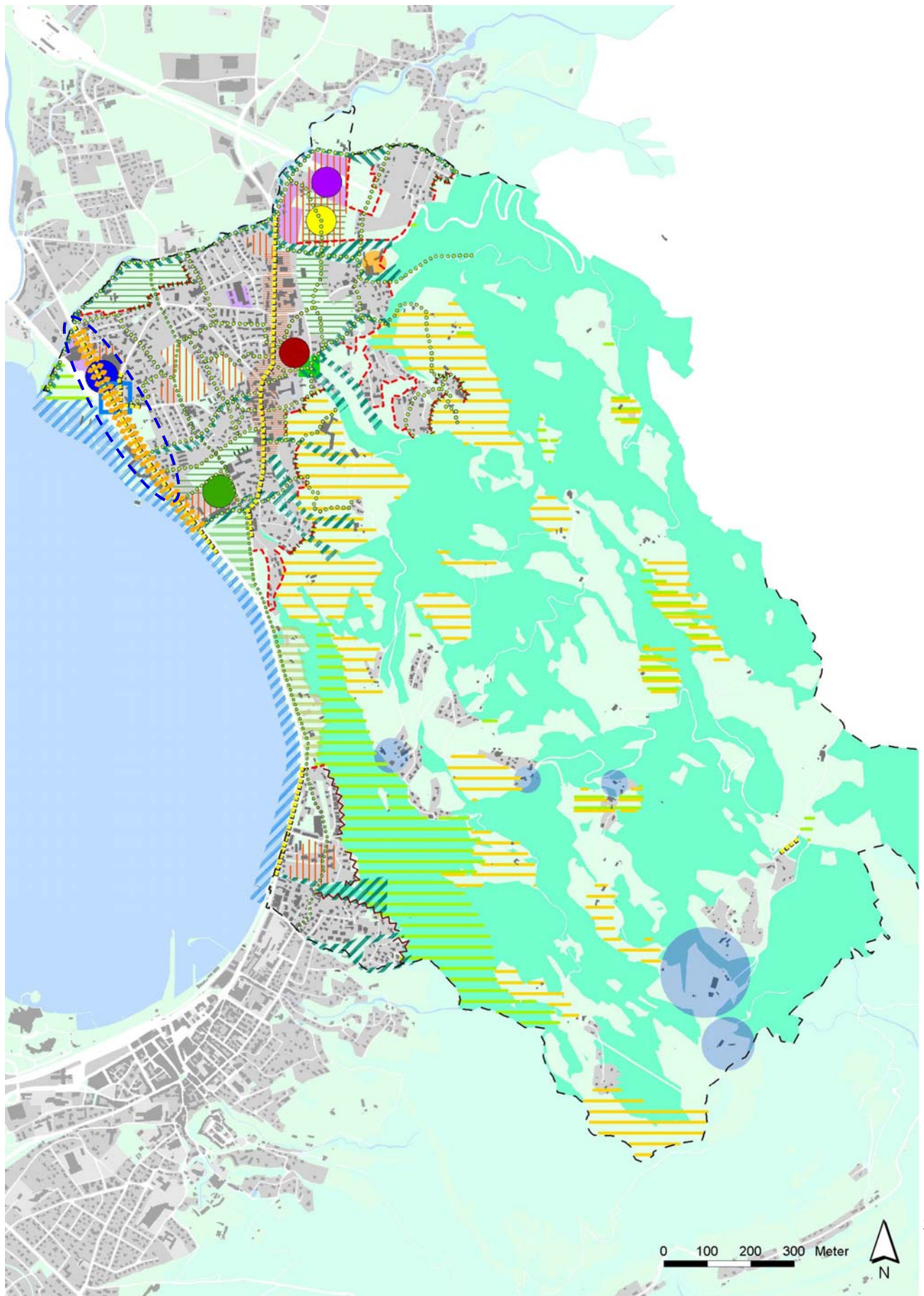
-  Naturvorrangflächen sichern
-  Kulturlandschaft mit besonderer Erholungseignung sichern
-  Stadler-Gründe als regional bedeutende Grünfläche sichern
-  Grünkorridor Klausberg sichern
-  Bezug Ort - See bei jeder Entwicklungsmaßnahme beachten

#### Freizeit und Erholung

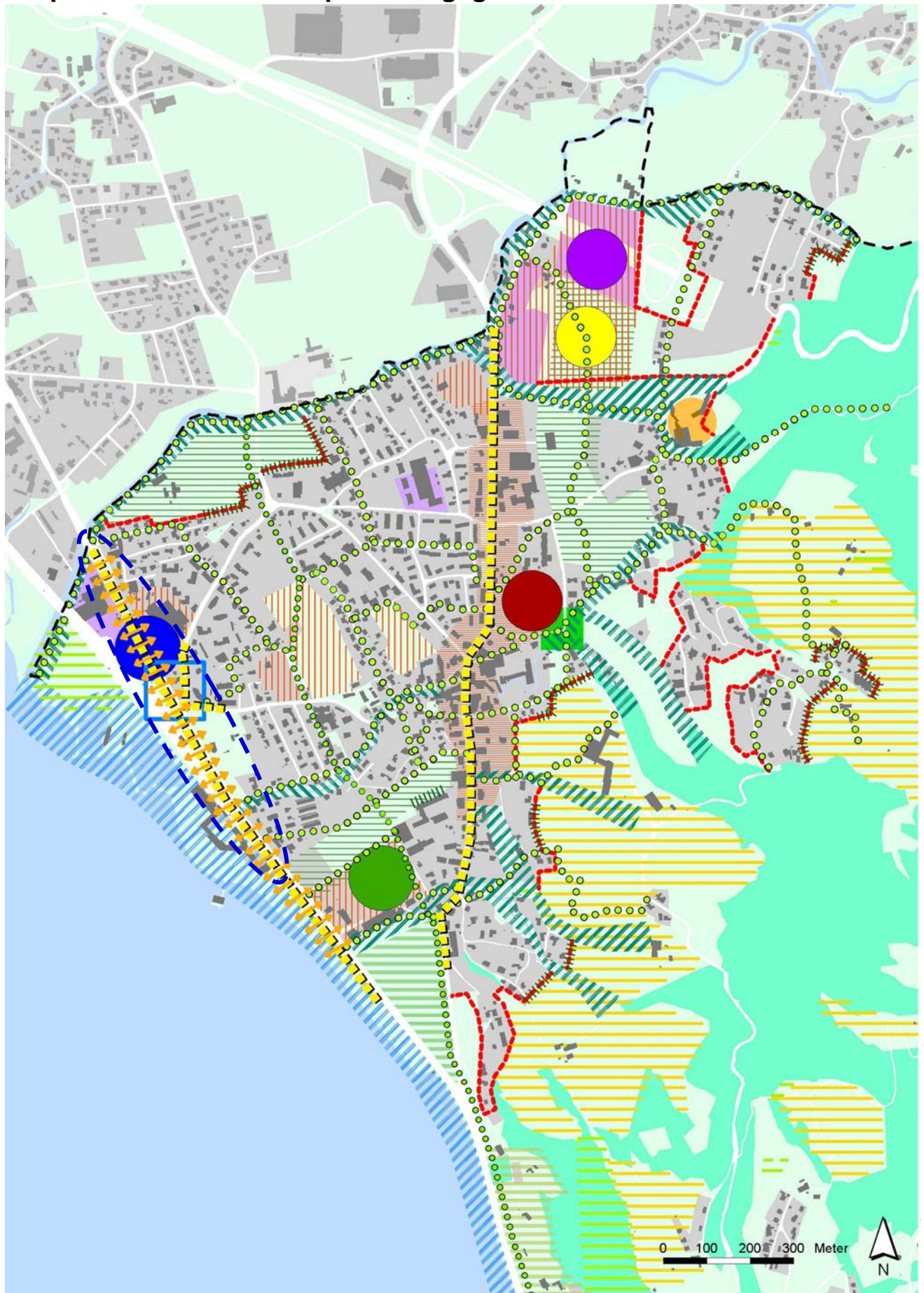
-  Schwerpunkte Freizeit und Erholung am Pfänder
-  Bodenseeufer von störenden Nutzungen und Einflüssen freihalten

-  Gebäude
-  Bauflächen (inkl. Bauerwartungsflächen)
-  Vorbehaltsflächen (mit Unterlagswidmung "Baufläche")
-  Verkehrsflächen
-  Wald
-  Gewässer
-  Freiflächen

## Zielplan – Übersicht



## Zielplan – Ausschnitt Hauptsiedlungsgebiet



## Zielplan – Ausschnitt Lochau-Süd

