

## Gemeinde Lochau

### Verordnungstext zum Räumlichen Entwicklungsplan

Stand: 26.3.2024

#### § 1

##### Örtliche Vorzüge und Aufgaben in der Region

Lochau zeichnet sich durch untenstehende Vorzüge aus, die mit den im Räumlichen Entwicklungsplan formulierten Zielen und Maßnahmen erhalten und vorangetrieben werden sollen. Lochau übernimmt damit Aufgaben für die Lochauerinnen und Lochauer, die Region und Gäste:

- (1) Lochaus einzigartige landschaftliche Lage am Ostufer des Bodensees. Der Dreiklang aus See – Siedlung – Berg definiert eine besondere Qualität an vielfältigen Lebens- und Erholungsräumen die mit einer sensiblen Entwicklungspolitik zu schützen, zu nutzen und weiterzuentwickeln sind.
- (2) Die hohe Lebensqualität im Ort. Sie gilt es insbesondere durch abgestimmte Maßnahmen im Bereich „Bebauung“, „Erschließung“, „Einrichtungen und Dienste“ und „Grünausstattung“ weiter zu entwickeln, dazu sind die Voraussetzungen für in Lochau verträglich anzusiedelnde Arbeitsstätten zu schaffen.
- (3) Die grüne und blaue Infrastruktur. Innerorts vorhandene Freiräume für eine verstärkte Vernetzung Bodensee- Pfänderhang erhalten und nutzen. Dieses Netz an Grünräumen und Wasserläufen zur Klimawandelanpassung nutzen, aufwerten und Freiräume zum Schutz vor Naturgefahren und Klimawandelfolgen freihalten.
- (4) Der See. Das Bodenseeufer als Freizeit- und Erholungszone mit hoher Aufenthaltsqualität weiterentwickeln. Dazu Abstimmung mit den Nachbargemeinden.
- (5) Der Berg. Den Landschaftsraum Pfänder inklusive seiner vielfältigen Lebensräume erhalten und pflegen sowie als Erholungszone für die Allgemeinheit zugänglich halten.
- (6) Lochau setzt sich mit besonderer Verantwortung für Umwelt- und Klimaschutz ein. Lochau strebt eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung an.
- (7) Lochau strebt eine höchstmögliche Reduktion des Energiebedarfs an und die Deckung des Energiebedarfs durch erneuerbare Energieträger.
- (8) Lochau lebt übergemeindlichen Zusammenarbeit. Um Ressourcen besser zu nutzen und die Versorgungsqualität weiter zu verbessern, werden Kooperationen, wo sinnvoll, weiter ausgebaut.

## § 2

### Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung

- (1) Siedlungen werden effizient und Ressourcen-schonend entwickelt, dazu:
  - a. Konzentration der baulichen Entwicklung auf die Siedlungsschwerpunkte „Dorf“ und „Lochau Süd entlang der L 190“;
  - b. die Entwicklung der Siedlungen am Pfänder und Pfänderhang beschränkt sich auf Eigenentwicklung, dh das Füllen von Baulücken und die Ergänzung des Bestandes ohne wesentliche Anhebung der Bebauungsdichte. Die Landschaftsverträglichkeit der Bebauung ist sicherzustellen.
  - c. das ÖPNV-Angebot (dichteres Angebot, Nähe zur ÖBB-Haltestelle) nutzen und gleichzeitig die Voraussetzungen für einen effizienten ÖPNV-Betrieb verbessern;
  - d. durch einen Ausbau der Fuß- und Radwege wird ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten unterstützt;
  - e. ökologisch wertvolle Flächen, Erholungslandschaft und Landwirtschaft von Entwicklungsdruck entlasten;
  - f. den Verbrauch der beschränkten Ressource Boden reduzieren;
  - g. die Ziele zum Energiesparen, zur Energiewende und zur Steigerung der Energieeffizienz unterstützen.
- (2) Mit Grund und Boden sparsam umgehen, dazu:
  - a. Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen. Die Entwicklung bestehender Bauflächenreserven hat Vorrang gegenüber Bauflächenausweitungen innerhalb des Siedlungsrandes. Dazu sind bestehende Bauflächenreserven zu aktivieren.
  - b. Gebäudealtbestand und Gebäudeleerstand aktivieren und sensibel In-Wert-setzen.
  - c. Lochau setzt sich für eine Reduktion von Wohnungsleerstand und Baulandhortung aus investiven Gründen ein. Es stellt keinen sparsamen Umgang mit knappen Ressourcen und öffentlichen Mitteln dar. Auch sind die Auswirkungen auf das leistbare Wohnen kritisch. Lochau fordert von den Gesetzgebern neue Instrumente zur Leerstandsreduktion ein.
  - d. Verdichtung erfolgt vorrangig in gut erschlossenen, gut an den ÖPNV angeschlossenen Lagen und nimmt zu den Siedlungsrändern hin ab. Verdichtung ist im Ortskern an der L 1 und an den Verbindungsachsen Ortskern – Bahnhof angezeigt. An der L 190 ist Verdichtung unter Berücksichtigung der aktuell hohen Verkehrsbelastung möglich. Die Dichte orientiert sich an den orsteiltypischen Strukturen, die in ihrer Vielfalt und Unterschiedlichkeit zu erhalten sind. Für die (Nach-)Verdichtung ist die Nachbarschaftsverträglichkeit als Maß heranziehen; dh. hinsichtlich Bebauungsdichte, Gebäudehöhen sowie Gebäudevolumina und -längen auf die Ortsüblichkeit und Ortsverträglichkeit achten. In bereits nachverdichteten Bereichen, sind weitere Dichtesteigerung, welche die Ortsverträglichkeit überstrecken, unzulässig.
  - e. Es werden keine Verdichtungszone gemäß § 14 Abs 9 RPG festgelegt.
- (3) Keine neuen Bauflächenreserven schaffen, dazu:
  - a. Neue Bauflächen werden nur bei wichtigem Grund und wenn die Ausweisung in Übereinstimmung mit den REP Zielen erfolgt als Bauland festgelegt.
  - b. Die Widmung neuer Bauflächen wird befristet. Alternativ wird der Abschluss von Raumplanungsverträgen in besonderen Fällen geprüft zur Absicherung spezifischer öffentlicher Interessen. Diese sind

insbesondere

- die Schaffung und Absicherung von Wegverbindungen;
- die Vermeidung der Schaffung von Bauflächenreserven;
- die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum;
- die Bereitstellung öffentlicher Einrichtungen.

(4) Bei Bauführungen inklusive Erschließungsmaßnahmen ist auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Störungen des Orts- und Landschaftsbildes inklusive Blick vom Bodensee aus und negative Auswirkungen auf den Ortsbild- oder Landschaftscharakter sind unzulässig. Geländeänderungen sind zu minimieren. Sichtexponierte Hänge, Kuppen, Geländekanten und Geländerücken sind von Bebauung und Geländeänderungen frei zu halten. Großvolumige oder hohe Gebäude, größere Gebäudeanlagen, die geeignet sind, den kleinstrukturierten Dorfcharakter Lochaus zu beeinträchtigen, sind gestalterisch aufzulockern und in das Ortsbild einzubinden.

### § 3

#### **Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung**

- (1) Das Dorfzentrum wird zwischen Gasthof Rainer und Gasthof Wellenhof in 2 Bautiefen entlang der L 1 weiter entwickelt:
- a. Das Dorfzentrum mit all seinen Einrichtungen ist die „Mitte“ der Gemeinde und wird als zentraler Treffpunkt für die Bevölkerung weiterentwickelt.
  - b. Die Attraktivität des Zentrums für Gäste Lochaus und die Erreichbarkeit vom See aus wird verbessert, dazu Möglichkeiten zur Überwindung der Barrieren Bahn und L 190 prüfen. Die Erreichbarkeit des Zentrums zu Fuß und per Rad verbessern.
  - c. Die Nutzungsdurchmischung fördern und das Zentrum mit Leben füllen: die Durchmischung unterschiedlicher, verträglicher Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Dienstleistungen) sorgt für ein lebendiges Zentrum. Bei Bauvorhaben im Zentrum wird eine Berücksichtigung der Lagegunst im Zentrum eingefordert. Maßnahmen dazu sind: entsprechende Bebauungsdichte und Gebäude- sowie Freiraumgestaltung mit Orientierung zur L 1, zentrumsangepasster Nutzungsmix, zentrumsfördernde Nutzung und Gestaltung der Erdgeschoßzone. Um Nutzungsvielfalt zu ermöglichen, werden Mindestraumhöhen eingefordert, die gewerbliche Nutzungen zulassen.
  - d. Zentrumsrelevante Einrichtungen werden möglichst im Zentrum konzentriert. Entwicklungen die das Zentrum schwächen werden unterbunden. Gleichfalls sollen Nutzungen, welche die Lagegunst des Zentrums nicht nutzen bzw dem Zentrumscharakter entgegenstehen aus dem Zentrum verlagert werden zB reine Lagerflächennutzungen.
  - e. Die L 1 ist Aufenthaltsraum im Zentrum und Verkehrsweg durch das Zentrum. Im Abstimmung mit dem Straßenerhalter werden Lösungen zur Aufwertung des Zentrums gesucht. Ansatzpunkte sind verkehrsorganisatorische und gestalterische Maßnahmen zB Einrichtung einer Begegnungszone, Straßenraumgestaltung, Parkplatzsituierung, Organisation privater Zufahrten.
  - f. Möglichkeiten zur Öffnung verrohrter und überbauter Gewässerläufe forcieren und zur Aufwertung des Zentrums nutzen.

(2) L 190:

Die Aufwertung der Gestaltung des Straßenraums und der Bebauung entlang der L 190 ist zur Überwindung aktueller Defizite in Abstimmung mit Hörbranz und dem Straßenerhalter erforderlich. Langfristige Vision ist die Schaffung eines belebten, dh durchaus auch verkehrsreichen Boulevards mit hoher Aufenthaltsqualität. Maßnahmen dazu sind:

- a. Entsprechende Flächenwidmung festlegen und Vorgaben für die Bebauung (Höhe, Dichte, Nutzung) formulieren.
- b. Bebauung unter Berücksichtigung von Durchblicken und Zugängen vom/zum See entwickeln; Standortpotenzial Bahnhof für maßvolle Verdichtung nutzen.
- c. Möglichkeiten zur Überwindung der Barrieren ÖBB und L 190 zwischen See und Dorf prüfen. Lochau setzt sich für eine Durchlässigkeit zum See ein und spricht sich gegen neue Barrieren aus.
- d. Keine Parkplätze an der L 190 oder zur L 190 hin ausgerichtete Parkplätze, dies gilt auch für jene von Handelsbetrieben.
- e. Wohnnutzung (Bestand wie Neubau durch entsprechende Bauformen, Gebäudesituierungen und Nutzungsverteilungen gegenüber Emissionen von L 190 und ÖBB abschirmen, ohne jedoch die Gestaltung eines hochwertigen Straßenraumes mit Aufenthaltsqualität zu vernachlässigen.
- f. Bei der Entwicklung von Wohnbau die besonderen Standortgegebenheiten (Nähe zum Ortszentrum, ÖPNV-Anbindung Leiblachtal) berücksichtigen.

(3) Die Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes wird zur Errichtung einer umfassenden Mobilitätsdrehscheibe für das Leiblachtal genutzt. Das Umfeld wird entsprechend der erwartbaren weiter steigenden Nutzer:innen Frequenz entwickelt.

(4) Die Möglichkeiten einer Sportplatzverlegung werden als längerfristige Option geprüft. Im Fall einer Sportplatzverlegung wird mindestens eine Wesentliche Teilfläche der aktuell genutzten Sportplatzfläche weiterhin als öffentlicher Freiraum erhalten. Auch als Ausgleich zur angrenzenden dichten Bebauung.

(5) Lochau Süd stärken:

- a. Die Identität und damit auch den bewussten Umgang mit Lochau Süd durch die hier Wohnenden selber stärken. Ansatzpunkt sind Ausbau des Kinderhauses und der hier errichteten Freianlagen zu einem Ortsteiltreffpunkt, Veranstaltungszentrum odgl. Damit auch den sozialen Zusammenhalt in Lochau Süd verbessern.
- b. Querungsmöglichkeiten der L 190 und ÖBB und damit die Erreichbarkeit der Seeanlagen verbessern.
- c. Keine bauliche Weiterentwicklung in die Hangzone. Die Siedlungsränder werden gehalten.
- d. Nord-Süd-Wegverbindungen in der Hangzone ausbauen.

(6) Am Pfänder werden Naherholungsgebiet und Ferienwohngebiet erhalten und sorgsam weiterentwickelt ohne die Belastungsgrenzen von Natur und Umwelt sowie der Bevölkerung zu überschreiten. Maßnahmen dazu sind:

- a. Die Entwicklung der Fremdenverkehrseinrichtungen erfolgt nach Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Sensibilität des Landschafts- und Naturraumes. Aktualität, Abgrenzung und Zweckbestimmung der Freiflächen Sondergebiet-Festlegungen sind zu prüfen.

- b. Es erfolgt keine Entwicklung der reinen Ferienwohngebiete in Richtung Dauerwohngebiet und keine Ausdehnung der Ferienwohngebiete.
  - c. Ökologisch wertvolle Flächen bleiben von Nutzungsintensivierungen ausgespart.
  - d. Gebietsfremder Individualverkehr (Ausflugsverkehr) soll reduziert werden, dazu setzt Lochau auf den ÖPNV-Ausbau, Informationen und Anreize über kombinierte Wandermöglichkeiten Seilbahn und Bus. Möglichkeiten zur Verkehrsbeschränkung, Bemaatung sind zu prüfen.
- (7) Alte Bausubstanz nutzen und Ortsbild erhalten:
- a. Ortsbildprägende historische Bausubstanz oder bemerkenswerte Ensembles werden wertgeschätzt und sollen erhalten / genutzt / aktiviert werden; dabei werden auch der umgebende Freiraum und dessen Nutzbarkeit berücksichtigt.
  - b. Sicht auf und damit Erlebbarkeit von Schloss Hofen freihalten. Dh kein Heranrücken der Bebauung bis an das Ensemble. Flächen um das Schloss und Blickachsen frei halten.
  - c. Ansiedlung Wellenstein baulich freigestellt erhalten.
- (8) Zusammenhängende Bauflächenreserven werden nach Gesamtkonzept entwickelt und schrittweise bebaut. Dabei wird auch an ortsbaulichen Überlegungen und den örtlichen Gegebenheiten im Umfeld Maß genommen. Im Rahmen dieser Gesamtbetrachtung werden Entwicklungsoptionen und Entwicklungspotenziale über Projektgrenzen (Grundstücksgrenzen) hinaus untersucht, ggf auch unter Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungszeiträume. Quartiersentwicklungskonzepte sind angezeigt bei:
- Größeren zusammenhängenden Bauflächenreserven über 1.500 m<sup>2</sup> oder 20 Wohneinheiten;
  - oder wenn die Gemeinde feststellt, dass es sich um ein Projekt handelt, welches die bestehende Siedlungsstruktur deutlich verändern kann oder es sich um Projekte im Ortszentrum oder in ortsbaulich besonders sensiblen Bereichen handelt.
- (9) Lochau steuert die bauliche Entwicklung mit dem Planungsinstrument „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.
- (10) Bei allen Planungen und Projekten „über den Bauplatz hinausschauen“ und somit die Rahmenbedingungen vor Ort und in der Umgebung berücksichtigen. Darauf auf allen Planungsebenen achten (Grundteilung/Umlegung, Baugrundlagenbestimmung, Bebauungsplanung, Quartiersentwicklungskonzepte, Erschließungskonzepte, etc).
- (11) Es werden keine neuen Ferienwohngebiete für Zweitwohnsitze festgelegt und keine neuen Ferienwohnnutzungen.
- (12) Zwischen L 190 und Gemeindeamt ist Siedlungsgebiet – Entwicklungsgebiet gemäß Anlage 2 Plandarstellung für den gemeinnützigen oder geförderten Wohnbau vorgesehen und im Flächenwidmungsplan als entsprechende Vorbehaltsfläche auszuweisen.  
Lochau setzt sich für die Sanierung und gestalterische Aufwertung der bestehenden gemeinnützigen Wohnanlagen ein. Augenmerk ist dabei - auch als Klimawandelanpassungsmaßnahme – auf einen hochwertige Grün- und Freiflächengestaltung zu legen.
- (13) Die Festlegung von FS Widmungen wird restriktiv gehandhabt. Voraussetzung für neue FS-Widmungen ist eine positive raumplanungsfachliche Beurteilung.

(14) Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden - auch durch Kooperationen, langfristig sichergestellt und bedarfsgerecht ausgebaut.

#### § 4

#### Siedlungsrand

- (1) Lochau entwickelt sich innerhalb der Siedlungsränder gemäß REP-Zielplan (Anlage 2). Die Siedlungsränder sind, wo keine Argumente dagegensprechen, zB zum Schutz vor Naturgefahren oder Aspekte der Verkehrssicherheit, durch Eingrünungsmaßnahmen gestalterische und ökologisch aufzuwerten.
- (2) Das Stadler-Dreieck wird außerhalb des Siedlungsrandes als Grünkorridor zwischen See und Pfänder von Bebauung freigehalten.
- (3) Zwischen Bebauung und Waldrand sind Abstandsflächen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten einzuhalten. Die Gefährdung von Gebäuden durch umstürzende Bäume ist zu vermeiden. Die Ausgestaltung eines natürlichen, gestuften Waldsaumes ist zu ermöglichen.
- (4) Gegenüber Gewässern wird Abstand gehalten. Lebendige Gewässer mit Uferzonen und Begleitgrün, dass der Lebensraumvernetzung dient, werden mit der Festlegung von Freifläche Freihaltegebietstreifen entlang der Gewässer abgesichert. Gleichzeitig wird der Wasserrückhalt und Hochwasserabfluss sichergestellt. Wo möglich werden verrohrte oder hart verbaute Gewässerläufe wieder geöffnet und erlebbar gemacht.
- (5) Lochau setzt sich für die weitere Verbesserung des Schutzes von Siedlungsgebiet und Infrastruktur vor Naturgefahren und den nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels ein. Von Naturgefahren besonders gefährdete Flächen oder Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz vor Naturgefahren benötigt werden, werden nicht für neue Bauflächenausweisungen herangezogen und von anderen konfliktträchtigen Nutzungen frei gehalten. Sollte eine Baumaßnahme auf solch einer Fläche trotzdem in Betracht gezogen werden, erfolgt eine Abstimmung aller Maßnahmen mit der zuständigen Behörde (WLV, Landesgeologie, Abt Wasserwirtschaft).
- (6) Kleinräumige Bauflächen-Abrundungen (max. 200 m<sup>2</sup> je Fall) über den bestehenden Siedlungsrand hinaus sind nur im Ausnahmefall, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, unter folgenden Bedingungen möglich:
  - a. Es sind nur Abrundungen und Lückenfüllungen möglich, es dürfen keine neuen isolierten Baugebiete geschaffen werden.
  - b. Die Abrundung muss im öffentlichen Interesse sein, zB die Baukörpergestaltung kann besser in das Ortsbild eingebunden werden, landschaftsbildlich problematische Eingriffe zur Erschließung können vermieden werden, die öffentliche Durchwegung wird verbessert.
  - c. Die Erschließung muss über das bestehende Wegenetz möglich sein, es dürfen keine öffentlichen Mehraufwendungen erforderlich werden.
  - d. Die Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr darf nicht eingeschränkt werden bzw muss gesichert sein.
  - e. Der Anschluss an Leitungsnetze (Wasser, Kanal, Strom) muss vorhanden bzw mit vertretbaren Kosten herstellbar sein.

- f. Zukünftige Entwicklungs-/Erschließungsmaßnahmen werden nicht beeinträchtigt.
- g. Ziele zum Schutz von Freiräumen und zur Landschafts- und Freiraumentwicklung (zB Grünzüge, Renaturierungen) werden nicht beeinträchtigt.
- h. Aus Umweltsicht sensible Flächen gem § 3 Abs 3 lit b – c Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, sind nicht betroffen.
- i. Eine positive raumplanungsfachliche Stellungnahme liegt vor und formuliert Rahmenbedingungen für landschaftsbildgerechtes Bauen.

## § 5

### **Grün- und Freiraum im Siedlungsgebiet**

- (1) Im Siedlungsgebiet und um dieses herum gelegene Landwirtschaftsflächen und Grünstrukturen sind zu sichern, vor einer baulichen Entwicklung zu schützen und als Grün- und Freiräume weiterzuentwickeln.
- (2) Freiraumsicherung, Freiraumschaffung und Freiraumgestaltung sowie die Schaffung grüner Freizeiteinrichtungen werden auf allen Planungsebenen und unter Nutzung aller der Gemeinde zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente (Flächenwidmung, Bebauungsplanung, Quartiersentwicklungsplanung, Grundstücksumlegung etc) angestrebt.
- (3) Die Freiraumgestaltung um Gebäude hat hochwertig zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Die Flächenversiegelung ist zu minimieren. Im Mehrfamilienwohnbau nutzt die Gemeinde ihr zur Verfügung stehende Instrumente, um eine attraktive Frei- und Grünraumausstattung abzusichern.
- (4) Innerörtliche Grünstrukturen dienen auch als Ersatz für die durch die fortschreitende Bebauung schrittweise wegfallenden innerörtliche Grün- und Freiflächen. Sie sind daher sorgsam zu entwickeln, abzusichern und dauerhaft zu erhalten, dh zB bei Bedarf nachzupflanzen. Weitere Ansatzpunkte für neues Grün mit seinen vielfältigen positiven Wirkungen im Siedlungsgebiet sind voranzutreibende Gebäudebegrünungen sowohl im Neubau als auch bei Sanierungen (Fassade, Dach).
- (5) Öffentliche und Halböffentliche Räume und Freiflächen werden verstärkt für Kinder und Jugendliche nutzbar / erlebbar gemacht.
- (6) Die Erlebbarkeit von Grün- und Freiräumen im und um das Siedlungsgebiet wird verbessert. Ansatzpunkt sind Ergänzungen im Fuß- und Radwegenetz, Zugänglichkeit verbessern, Aufwertung des Straßenraumes unter Berücksichtigung von Grünelementen und Freiräumen, Flächenversiegelung minimieren usw.
- (7) Das natürliche Gelände soll erhalten bleiben, Geländeänderungen sind auf ein Minimum zu beschränken.
- (8) Der bestehende Baumbestand soll erhalten und nachgepflanzt werden. Für Begrünungsmaßnahmen werden standortgerechte, klimawandelfitte Pflanzen eingefordert.

(9) Die Grünverbindung Zentrum - See ist entsprechend ihres einzigartigen Standortpotentials als vielfältig nutzbarer innerörtlicher Freiraum zu sichern und weiterzuentwickeln. Die visuelle Sichtachse vom Zentrum zum See ist als Teil der Lochauer Identität als Seegemeinde zu erhalten.

(10) Grünstrukturen an Bächen erhalten / entwickeln. Dabei Möglichkeiten zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung bzw Verbesserung der Erlebbarkeit hart verbauter bzw verrohrter Gewässer prüfen.

## § 6

### Natur- und Umwelt

(1) Die extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und sonstige ökologische hochwertige Flächen - das sind Flächen mit hohem Natürlichkeitsgrad oder Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten und Lebensgemeinschaften, erhalten, aufwerten, pflegen und Lebensräume vernetzen. Das bedeutet auch, dass keine Nutzungsintensivierungen im Umfeld ermöglicht werden, welche negative Auswirkungen auf diese Flächen haben, zB erwartbar verstärkten Nährstoffeintrag, Unruhewirkungen durch Nutzungsintensivierung. Dies gilt besonders für:

- vielfältige Bergwälder am Pfänderwesthang;
- das Seeufer mit den daran anschließenden Röhrichten, Feuchtwiesen, Auwaldbeständen und verschiedenen Kleinstbiotopen;
- Gewässer inklusive Uferzonen und Tobel sowie Auwälder;
- Felsen, Felsstürze und Rutschstandorte;
- Moore;
- Streuwiesen und Feuchtflächen;
- Brach- und Verbuschungsflächen.

Maßnahmen dazu sind:

- Berücksichtigung der Flächen im Flächenwidmungsplan: keine Bauflächenausweisungen, freizuhaltende Flächen als Freihaltegebiet ausweisen;
- Ausarbeitung eines Landschaftsentwicklungskonzeptes;
- Einsatz für Information und Bewusstseinsbildung bei der Grundeigentümerschaft und Bewirtschafter:innen, auch zur Aufrechterhaltung traditioneller bzw naturkonformer Bewirtschaftungsweisen.
- Bei allen Maßnahmen der Gemeinde prüfen, ob eine ökologische Aufwertung möglich ist.
- Besucher- und Freizeitlenkung.
- Verzicht von Nutzungsintensivierungen, Infrastruktur,

(2) Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt und die Neuanlage des im Leiblachtal traditionsreichen Streuobstwiesen ein.

(3) Die Verbreitung von Neophyten eindämmen, Neophyten-Neupflanzungen unterbinden.



## § 7

### Landschaft

- (1) Die Kulturlandschaft mit ihrem hohen Erholungswert für die Bevölkerung und Gäste pflegen und erhalten. Dazu nachhaltige Möglichkeiten prüfen, wie der hohe Landschaftswert besser für Wertschöpfung der lokalen Wirtschaft genutzt werden kann. Die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit für alle ist dabei zu wahren unter Berücksichtigung der Anforderungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.
- (2) Die offenen Landschaftsräume am Pfänder erhalten. Verbuschung und Verwaldung hintanhaltend. Die Flächen der Schipiste sollen als durchgängige Wiesenabfolge erhalten bleiben. Maßnahmen, welche die Durchgängigkeit verhindern sind unerwünscht, die Nutzung für den Wintersport ist weiterhin zu gewährleisten.
- (3) Grünkorridor Klausberg (zwischen Lochau und Lochau Süd) sichern. Dazu entlang des alten Straßenverlaufs eine Nord-Südwegverbindung reaktivieren.
- (4) Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente (Geländekanten, Hügel, Kuppen, Bäche, Gerinne/Gräben, Biotope, Wildhecken, Streuobstwiesen etc) erhalten und von die Erlebbarkeit störenden Nutzungen freihalten.
- (5) Unverbaute Abschnitte des Bodenseeuferes von Verbauung, störenden Nutzungen und Einflüssen freihalten. Die freie Seezugänglichkeit erhalten. Nutzungsintensivierungen und Kommerzialisierungen des Seeufers entgegenzutreten. Die Entwicklung von Aktivzonen mit hoher Nutzungsintensität, ruhigen Freizeit- und Erholungsflächen sowie Naturvorrangflächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen abstimmen.
- (6) Nutzungen (Sondergebietswidmungen) welche die Landschaft negativ beeinflussen, sind nur im Ausnahmefall bei besonderem öffentlichem Interesse denkbar.
- (7) Die landwirtschaftliche Freifläche werden als landwirtschaftliche Vorrangfläche erhalten, dh nicht-landwirtschaftliche Nutzungen hintanhaltend. Dazu werden Möglichkeiten zur Unterstützung / Förderung der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grenzertragsstandorte – auch als Gegenleistung für Landschaftspflegemaßnahmen geprüft.
- (8) Landwirtschaftliche Betriebsstandorte durch vorausschauende Flächenwidmung vor Nutzungskonflikten sichern.
- (9) Vorrangig soll landwirtschaftlicher Gebäude(alt)bestand genutzt werden, bevor landwirtschaftliche Neubauten errichtet werden.
- (10) Angestrebt werden möglichst naturnahe, gegen Auswirkungen des Klimawandels resiliente Waldbestände. Damit wird auch der Schutz von Siedlungen und Infrastruktur vor Naturgefahren unterstützt.

## § 8

### **Freizeit und Erholung**

- (1) Lochau setzt auf landschafts- und naturverträgliche Naherholung und Tourismus mit den zwei Erlebnisräumen See und Berg.
- (2) Freizeit- und Tourismusinfrastruktur inklusive dazugehöriger Freiflächen Sondergebietsfestlegungen werden zurückhaltend entwickelt. Der Weiterentwicklung bestehender Anlagen kommt Vorrang vor der Neuerschließung neuer Standorte zu.
- (3) Entwicklungsschwerpunkt am Pfänder ist der Raum um die Seilbahnbergstation mit Tierpark.
- (4) Naherholungsinfrastruktur (zB Wanderwege) unter Berücksichtigung aller Interessensgruppen erhalten. Nutzungskonflikte (zB zwischen Landwirtschaft und Freizeitnutzung, zwischen unterschiedlichen Sportarten) vermeiden, zB durch Maßnahmen zur Besucherlenkung. Verstärkte Bewusstseinsbildung für ein natur- und landschaftsschonendes Freizeitverhalten.
- (5) Die Flächen der Schipisten am Pfänderstock sollen als durchgängige Wiesenabfolge erhalten bleiben. Maßnahmen, welche die Durchgängigkeit verhindern sind unerwünscht, die Nutzung für Erholungszwecke ist weiterhin zu gewährleisten.

## § 9

### **Wirtschaftsraum**

- (1) Die Entwicklung des Wirtschaftsraumes orientiert sich an den drei Säulen der Nachhaltigkeit: Ökologische, ökonomische und soziale Aspekte werden gleichermaßen gewürdigt.
- (2) Lochau setzt als Ergänzung zum Wohn- und Erholungsschwerpunkt auf den Ausbau des Dienstleistungssektors, um Arbeitsplätze im Dorf zu schaffen.
- (3) Bei der (Weiter-)Entwicklung von Betriebsstandorten und bei der Betriebsansiedlung werden Ressourcenschonung, Energie- und Flächeneffizienz und siedlungsökologische Kriterien verstärkt beachtet.
- (4) Nachbarschaftsverträgliches Kleingewerbe findet auch im Siedlungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen Platz, jedoch unter Beachtung der Einschränkungen, die sich aus der Lage im Wohnsiedlungsgebiet ergibt.

## § 10

### **Energieraumplanung**

- (1) Die Verringerung von Ressourcen- und Energieverbrauch, die Steigerung der Energieeffizienz und die Förderung erneuerbarer Energien sind als integraler Bestandteil einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung in allen kommunalen Politik- und Planungsfeldern zu beachten.

(2) Siedlungsentwicklung und Mobilität sind dabei zentrale Ansatzpunkte. Ziele zur Energieeffizienz sind damit impliziter Bestandteil der REP-Ziele auf allen Ebenen und zu allen relevanten Themen zB Siedlungsränder halten, Zersiedelung vermeiden, kurze Wege zu Fuß / per Rad, Altbestand aktivieren, maßvoll verdichten, energieeffiziente Siedlungsstrukturen schaffen.

(3) Das Ziel einer klimaneutralen Gemeinde wird weiterverfolgt. Bei der Steigerung der Energieeffizienz und der Förderung erneuerbarer Energien geht die Gemeinde beispielhaft voraus. Aktionsfelder dazu sind:

- Berücksichtigung des Themas Energiesparen und Einsatz erneuerbarer Energieträger in allen Planungsinstrumenten, dazu diese auf besser Berücksichtigung ökologischer, klimawandel- und energierelevanter Aspekte prüfen.
- Ressourcenbeanspruchung möglichst reduzieren. Ressourcen wo möglich recyceln bzw einer neuen Nutzung zuführen. Wo dies nicht möglich ist, Ressourcen optimal verwerten.
- Reduktion des Energieverbrauchs; Ansatzpunkte sind Sanierung, Einsatz von ökologisch sinnvoller Technik und Maßnahmen betreffend Organisation bzw Bewirtschaftung.
- Energieversorgung der Gemeindeobjekte möglichst auf erneuerbare Energieträger umstellen.
- Kompensationsstrategie für fossile Energieträger einführen.
- Beitrag zur Mobilitätswende – nachhaltige umweltbewusste Mobilität leben und unterstützen.
- Öffentlichkeit aktivieren und Impulse für umweltfreundliches und energieeffizientes Verhalten setzen. Bewusstseinsbildung und Beratung der Bevölkerung zur Verringerung von Ressourcen- und Energieverbrauch, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien weiter voranbringen.

(4) Lochau unterstützt die Erzeugung und Einsatz erneuerbarer Energien. Effekte auf den Raum werden berücksichtigt und negative Auswirkungen durch Standortwahl und Begleitmaßnahmen möglichst geringgehalten. Lochau setzt bei der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energie auf dezentrale Erzeugung bzw dezentrale Anlagen.

(5) Ein sorgsamer Umgang mit der Erholungs- und Kulturlandschaft sowie dem Ortsbild in Lochau und der Region ist bei der Standortsuche für Energieerzeugungsanlagen, Speicher- und Lagerinfrastruktur sowie Leitungen und Umformerstationen etc erforderlich. Eine zumindest regionale Betrachtungsweise und Lösungssuche für größere Anlagen, dh Anlagen die Energie über den lokalen Bedarf hinaus produzieren oder über die Gemeindegrenzen hinweg wirken, ist erforderlich.

(6) Ein effizienter und sorgsamer Umgang mit Kunstlicht wird nicht nur aus Energiespargründen, sondern auch zur Schonung der Umwelt vor Lichtverschmutzung eingefordert.

(7) Bei der Siedlungsentwicklung wird der Flächenbedarf für Anlagen zur Energiebereitstellung und -verteilung berücksichtigt. Flächen für notwendige Infrastruktureinrichtungen, insbesondere auch für die Integration und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme, sind von konfliktträchtigen Nutzungen freizuhalten.

## § 11

### Sozialraum und Versorgungsraum

- (1) Lochau fördert die Entwicklungsmöglichkeiten jeder und jedes Einzelnen, unabhängig von Geschlecht, Alter, Herkunft oder Einkommen.
- (2) Lochau setzt sich für die Stärkung des sozialen Zusammenhaltes ein. Dazu zählen unter anderem die Schaffung und Betrieb von Infrastruktureinrichtungen, sozialer Dienste, leistbares Wohnen und Armutsbekämpfung, Spiel-, Frei- und Erholungsräume und konsumfreie Treffpunkte.
- (3) Das Kinderbetreuungsangebot wird dem Bedarf angepasst.
- (4) Das Spiel- und Freiraumangebot wird bedarfsgerecht weiterentwickelt. Dem durch Bevölkerungszuwachs oder neuer Bebauung steigenden Bedarf wird dabei frühzeitig begegnet und Flächen reserviert.
- (5) Treffpunkte für Jugendliche (indoor und outdoor) schaffen und ggf ausbauen.
- (6) Vereine als Betreiber und Nutzer von zB Sportstätten unterstützen; damit werden auch Angebote und Treffpunkte für Kinder, Jugendliche und Erwachsene unterstützt.
- (7) Betreuung und Pflege wird sichergestellt. Angesichts des zu erwartenden zusätzlichen Bedarfs an stationären Angeboten (Pflegeheime etc) werden bestehende Standorte hinsichtlich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Wenn erforderlich, werden zusätzliche Standorte gesichert. Darüber hinaus werden beim Wohnbau seniorengerechte Wohnformen berücksichtigt, zB Generationenwohnen, altersanpassbare Wohnungen.
- (8) Für alle Einrichtungen gilt: neue Standorte bzw für Erweiterungen bestehender Standorte werden Flächen gesichert. Maßnahmen dazu sind: Flächenankauf, Vorbehalts-Widmung, Vertragsraumplanung etc.

## § 12

### Mobilität

- (1) Mobilität in der Gemeinde orientiert sich am Gesamtwohl der Bevölkerung. Die Mobilität wird so organisiert, dass Umweltbelastungen möglichst minimiert werden. Priorität hat die sanfte nachhaltige Mobilität.
- (2) Ziele zur Straßenraumentwicklung und -gestaltung
  - a. Die Gestaltung von Straßenräumen erfolgt unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden und Anrainer:innen, wobei eine umweltverträgliche Mobilität zu begünstigen ist. Dazu ist die Verkehrssicherheit, das Ortsbild und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.
  - b. Verkehrssicherheit erhöhen: Straßenquerungen, Straßenbeleuchtung, Geschwindigkeitsbegrenzungen etc prüfen.
  - c. Das Dorfzentrum wird in Abstimmung mit dem Straßenerhalter weiter aufgewertet. Seine Funktionen und Aufgaben werden dabei berücksichtigt, eine Neugestaltung zB als Begegnungszone wird, geprüft.
  - d. Abstellplätze für Wohnanlagen werden weitest möglich in Tiefgaragen situiert, dies gilt auch Betriebe und andere Einrichtungen, die infolge ihrer Größe einen vergleichbaren Stellplatzbedarf erwarten lassen.

- e. In Abstimmung mit zuständigen Stellen und der Nachbargemeinde Hörbranz Lösungsmöglichkeiten zur Entlastung der Wohnsiedlungsgebiete von Lieferverkehr prüfen.
- (3) Ziele zum ÖPNV:
- a. Der Bahnhof wird zur Mobilitätsdrehscheibe für das Leiblachtal weiterentwickelt. Lochau setzt sich für den Ausbau des Schienenpersonennahverkehrs ein, sowie als längerfristige Option eine alternative Trassenlösung jedenfalls für den Fern- und Güterbahnverkehr.
  - b. Möglichkeiten zur gestalterischen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes prüfen (zB Gestaltung, Durchwegung, neue Dienste, ...).
  - c. Lochau setzt sich für einen weiteren ÖPNV-Ausbau und Verbesserung der Bedingungsqualität ein.
  - d. Die Gemeinde prüft sämtliche Entwicklungsmaßnahmen (Flächenwidmung, bauliche Verdichtung / Bebauungsplanung, Standortentscheidungen etc.) auch hinsichtlich ihrer Effekte auf den ÖPNV.
  - e. Im eigenen Wirkungsbereich ÖPNV durch die Schaffung und Sicherung attraktiver, sicherer und kurzer Wege zu den Haltestellen und die Entwicklung einer ÖPNV-fördernden Siedlungsstruktur attraktiver machen.
- (4) Ziele zum Fuß und Radwegenetz:
- a. Eine das gesamte Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung durchziehende Fuß-/Radwegverbindung zwischen Ruggbach und Tannenbach sowie jeweils darüber hinaus Weiterführungen in die Nachbargemeinden entwickeln.
  - b. Als Beitrag zur Verkehrsentlastung und Hebung der Lebensqualität wird das Fuß/Radwegenetz weiter verdichtet und aufgewertet, dazu Möglichkeiten zur Verdichtung des Wegenetzes bzw Schaffung neuer Durchgänge bei jeder Entwicklungsmaßnahme prüfen (Umwidmung, Bebauungsplanung, Grundteilung, sonstige Anträge an die Gemeinde). Diesbezügliche öffentliche Interessen werden formuliert und fließen in die Projekte, Bewilligungen, Bescheide etc ein.
  - c. Attraktive, ebenerdige und ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten an allen Start und Zielpunkten einrichten, zB Wohnung, Arbeitsplatz, Bildungseinrichtung, öffentliche und private zentrale Einrichtungen, ÖPNV-Haltestellen etc
  - d. Einzelhandel, öffentliche und private Einrichtungen, Treffpunkte, Beratungs- und Betreuungsangebote etc, sollen auch sanft mobil möglichst gut erreichbar sein. Das Wegenetz wird an diese Zielpunkte herangeführt, aufgewertet, verdichtet.
  - e. Die Querungsmöglichkeiten über die L 190 und ÖBB zu den Seeanlagen werden ausgebaut und verkehrssicher aufgewertet.
  - f. Der alte Straßenverlauf zwischen Lochau und Lochau Süd über den Klausberg soll als Fußwegverbindung reaktiviert werden.