stadtland

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

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

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

herbert.bork@stadtland.at
www.stadtland.at

Gemeinde Lochau

Teilbebauungsplan Hintermoos

Erläuterungsbericht

Bregenz - Wien, Februar 2023

stadtland

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung 3
2. Bestandsanalyse 3
3. Leitbild, Zielsetzungen 9
4. Erläuterung im Detail 10

Verfasser: stadtland DI Alfred Eichberger GmbH
Technisches Büro für Raumordnung und Raumplanung
Kirchengasse 19/12 1070 Wien

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Herbert Bork

Bregenz - Wien, Februar 2023

stadtland

1. Vorbemerkung

Für die Bergparzellen Hintermoos soll ein neuer Teilbebauungsplan erlassen werden. Die Notwendigkeit für einen Bebauungsplan ergibt sich aus §16 Abs 1 des Vbg Raumplanungsgesetzes:

In Kern-, Wohn- und Mischgebieten können besondere Flächen festgelegt werden, auf denen bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes (§ 28) auch oder nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen. [...]

In der Parzelle Hintermoos bestehen Bauflächen Wohngebiet, auf denen nur oder auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen.

2. Bestandsanalyse

Die Parzelle Hintermoos liegt etwas unterhalb der Pfänderspitze auf rund 840 bis 900m Seehöhe. Aus der ursprünglichen Siedlung bestehend aus 3 landwirtschaftlichen Gehöften entwickelte sich ab den 1960er Jahren die heutige Ferienhaussiedlung.
Diese Entwicklung wurde durch eine rd. 2km lange Stichstraße, die im Bereich Haggen von der Pfänderstraße abzweigt, ermöglicht. Das Zentrum von Lochau liegt rd. 4,5 km entfernt.

Der gesamte Pfänderstock und insbesondere auch Hintermoos ist ein bedeutendes Erholungsgebiet für die östliche Bodenseeregion. So ist die Erschließungsstraße fast durchgehend auch als Wanderweg ausgezeichnet. Durch Hintermoos führen zudem die ehemalgien Schipiste und Trasse des Maldona-Liftes (2022 eingestellt).

Flächenwidmung und Bauflächenbilanz

Die Parzelle besteht insgesamt aus 13 Häusern, 11 davon verfügen über eine Baulandwidmung. Bei den beiden Gebäuden ohne Baulandwidmung handelt es sich um ein ehemalig landwirtschaftliches Gebäude und einen Gastronomiebetrieb. Beide Gebäude wurden vor Erlassung des Flächenwidmungsplanes errichtet.

Bauflächenbilanz

Widmung	bebaut		unbebaut		insgesamt
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
BW-Fa	979 m²	100 %	0 m²	0 %	**979 m²**
BW-Fn	8.252 m²	46 %	9.644 m²	54 %	**17.897 m²**
gesamt	**8.937 m²**	**49 %**	**9.664 m²**	**51 %**	**18.876 m²**

BW-Fa: Bauflächen Wohngebiet, auf denen **auch** Ferienwohnungen errichtet werden dürfen
BW-Fn: Bauflächen Wohngebiet, auf denen **nur** Ferienwohnungen errichtet werden dürfen

- Gebäude in BW-Fn: 10 Wohnhäuser
- Gebäude in BW-Fa: 1 Wohnhaus

Die Parzelle Hintermoos verfügt somit über eine beachtliche Bauflächenreserve. Insgesamt 6 Grundstücke, mit einer für eine Bebauung ausreichender Größe, sind vollständig unbebaut. Zusätzlich 7-8 Gebäude fänden Platz auf den großen, teilweise bebauten Grundstücken. Der Gebäudebestand könnte somit auf den bereits gewidmeten Flächen ohne weiters mehr als verdoppelt werden.

Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan stimmt in Hintermoos in zahlreichen Bereichen nicht oder nur ungenau mit dem Naturbestand überein (zB Wegverlauf, Grundstücksgrenzen,..) und bedarf dringend einer Überarbeitung.

Bebauungscharakteristik

Der Gebäudebestand spiegelt weitgehend die Nutzung als Ferienhaus wider. Einige Gebäude machen aufgrund ihrer Größe und Ausstattung jedoch den Eindruck, als ob sie als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Geschoße

Die Berechnung der Geschoßanzahl folgt der Baubemessungsverordnung § 6 (LGBl.Nr. 29/2010 i.d.g.F.). Daraus ergeben sich im Bestand folgende Geschoßzahlen

- Geschoßanzahl: maximal 2,5 Geschoße nach Bauvermessungsversordnung (z.B. Hanggeschoß +1 Obergeschoß + 1 Dachgeschoß), überwiegend 2 Geschoße nach Bauvermessungsverordnung (1 Hanggeschoß +1 Obergeschoß).

Überbaute Fläche

Die überbaute Fläche der Gebäude weist eine recht große Spannweite auf (siehe Plandarstellung) Den höchsten Wert weisen jene Gebäude auf, die entweder für dauerhaftes Wohnen genutzt werden (Grst. Nr. 1043/6) oder ehemals landwirtschaftlich genutzt wurden (Grst. Nr. .141). Die typischen Ferienhäuser verfügen über eine überbaute Fläche von unter 90m².

Fotodokumentation

Hintermoos im Bereich Halbstation

Gebäude in BW-Fa

Durch Vegetation kaum sichtbare Ferienhäuser

Ferienhäuser im Bereich südlich Lifttrasse

Ferienhäuser im Bereich südlich Lifttrasse, oberhalb Erschließungsweg

Historisches Landwirtschaftsgebäude umgebaut)

Wohnhäuser am ehemaligen Pistenrand

Gemeinde Lochau

Gebäudehöhenplan Hintermoos

BW-Fa Baufläche-Wohngebiet, in der **auch** Ferienhäuser errichtet werden dürfen

BW-Fn Baufläche-Wohngebiet, in der **nur** Ferienhäuser errichtet werden dürfen

FF Freifläche-Freihaltegebiet

FL Freifläche-Landwirtschaftsgebiet

F Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald)

Straßen

Fußweg gewidmet

Grundstücksgrenzen

Gebäude

1 Geschoßanzahl

N

1:2.000

0 10 20 30 40 50 Meter

stadtland

Stand: 6.7.2022

Gemeinde Lochau

Überbaute Flächen Hintermoos

Überbaute Flächen

- 40-60m²
- 60-80m²
- 80-100m²
- 100-120m²
- >130m²
- 27 Baunutzungszahl (BNZ, Näherungswert)
- BW-Fa Baufläche-Wohngebiet, in der **auch** Ferienhäuser errichtet werden dürfen
- BW-Fn Baufläche-Wohngebiet, in der **nur** Ferienhäuser errichtet werden dürfen
- Bauflächenreserven
- FF Freifläche-Freihaltegebiet
- FL Freifläche-Landwirtschaftsgebiet
- F Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Wald)
- Straßen
- Fußweg gewidmet
- Grundstücksgrenzen

N

1:2.000

0 10 20 30 40 50 Meter

stadtland

Stand: 6.7.2022

3. Leitbild, Zielsetzungen

Erholungsraum Pfänder sichern und schützen!

Der Pfänderstock ist ein Erholungsraum von überregionaler Bedeutung. Entwicklungen haben dieser Bedeutung Rechnung zu tragen und sind entsprechend einzuordnen. Die betrifft insbesondere die bauliche Entwicklung der Parzellen Hintermoos und Pfänder.

Die Ausweisung von zusätzlichem Bauland ist zu vermeiden. Die Umwidmung von Bauflächen Wohngebiet, auf denen nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen, in Baufläche Wohngebiet (ohne Ferienwohnungen) wird nicht angestrebt.

Wertvolle Ausblicksbereiche für die Allgemeinheit sind unbedingt zu erhalten und bei der Situierung der Gebäude zu berücksichtigen.

Wander- und Spazierwege dürfen durch den Erschließungsverkehr nicht übergebührlich belastet werden. Dh prinzipiell ist Zufahrt zu den Gebäuden nur mit einer entsprechenden Genehmigung möglich.

Bebauungsstruktur an den Erholungsraum anpassen!

Die Errichtung eines Ferienhauses am Pfänder bedeutet privilegiertes Bauen in einem allgemeinen Erholungsraum. Dieser Erholungsraum muss auch künftig für die Allgemeinheit spür- und erlebbar bleiben. Die Charakteristik eines Gebäudes in einem Ferienhausgebiet soll daher eindeutig der Thematik Ferien entsprechen und eine klare Differenzierung zu klassischen Wohnhäusern aufweisen.

Die bauliche Verdichtung des Gebietes soll im Rahmen bestehender rechtlicher Rahmenbedingungen möglichst gering gehalten bleiben. Auch (Neu)Parzellierungen haben darauf Rücksicht zu nehmen.

Qualität und Erscheinungsbild des Natur- und Landschaftsraums erhalten!

Gebäude sind in den Naturraum zu integrieren, Materialisierung und Farbgebung sind entsprechend auszurichten.

Eingriffe in das Gelände – sei es durch das Gebäude selbst oder durch Erschließungsstraßen – sind möglichst gering zu halten. Grundsätzlich ist eine Veränderung des bestehenden Geländes nicht möglich (keine Aufschüttungen oder Abgrabungen).

Wertvoller Gehölzbestand ist unbedingt zu erhalten. Pflanzmaßnahmen haben dem wertvollen und charakteristischen Landschaftsbild und Erholungsraum zu entsprechen. Der offene Charakter ist zu erhalten.

4. Erläuterung im Detail

Zu § 2, Art der baulichen Nutzung

Hintermoos gehört um Erholungsgebiet Pfänderstock ist ein Erholungsgebiet, in dem in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund rechtswirksamer Widmungen Ferienhäuser errichtet wurden, so auch in der Parzelle Hintermoos, wo nur die historischen landwirtschaftlichen Gebäude und ein Gebäude auf Grst. Nr. 1043/6 dauerhaft bewohnt werden. Die Festlegung des baulichen Nutzung im Bebauungsplan nimmt den Bestand auf und sichert ab, dass sich die Parzelle nicht in ein Gebiet für dauerhaftes Wohnen verändert, da dies dem Charakter als Erholungsgebiet widersprechen würde und die raumplanerischen Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind (z.B. Erschließung, Lage im Gemeindegebiet).

Swimmingpools und Schwimmteiche wurde bisher noch keine errichtet und sollten auch künftig aufgrund dessen Wirkungen auf das Landschaftsbild auch künftig nicht möglich sein. Wasserflächen in Form von größeren Schwimmteichen entsprechen zudem nicht den naturräumlichen Voraussetzungen, befinden wir uns hier doch an weitgehend steilen Hängen.

Zu § 3, Maß der baulichen Dichte

Die Beschränkung der maximal überbauten Fläche folgt dem Ziel, den Charakter des Erholungsgebietes zu erhalten. Ferienhäuser sollen auch optisch als solche erkennbar bleiben und sind dementsprechend kleiner als Wohnhäuser für dauerhaftes Wohnen zu errichten.

Die erlaubte Höchstgeschossanzahl folgt dem ortsüblichen Bestand.

Zu § 4, Art der Bebauung

Der Charakter der bestehenden offenen Bebauung soll erhalten bleiben, daher erfolgt die Festlegung „Offene Bebauung“ lt. §32 Abs. 2 lit. a RPG.

Zu § 5, Situierung

Mit den Festlegungen zu Situierung der Gebäude soll das abwechslungsreiche und charakteristische Landschaftsbild erhalten bleiben. Gebäude sollen sich in dieses einfügen und nicht verändern. Die Situierung der Gebäude unter Bedachtnahme des vorhandenen Geländes bedingt auch, dass Stützmauern auf ein Mindestmaß beschränkt werden können. D.h. Stützmauern verändern den natürlichen Geländeverlauf nicht wesentlich sondern dienen lediglich zum Abstützen kleinflächiger Einschnitte und Aufschüttungen und weisen eine maximale Höhe von rd. 1m auf.

Zu § 6, Baukörper

Einerseits sollen die neuen Baukörper den ortstypischen, traditionellen Baustil aufnehmen und sich zeitgenössisch weiterentwickeln können. Schlichte Kubaturen, ohne Erker oder Gebäudevorsprünge sind dabei ein Hauptmerkmal der regionalen Baukultur, die mit diesen Vorgaben gestärkt werden soll. Andererseits weisen Gebäude ohne Erker oder Vorsprünge einen geringeren Anteil an

Außenwänden auf, sind somit energieeffizienter und leisten einen Beitrag im Maßnahmenbündel gegen die Klimakrise.

Zu § 7, Dächer und § 8, Außenfassaden

Auch hier soll der ortstypische, traditionelle Baustil aufgenommen und Rücksicht auf das Erscheinungsbild des Erholungsgebietes Rücksicht genommen werden. Welleternit oder Balkonbrüstungen aus Glas stehen aufgrund deren Formensprache im klaren Widerspruch zum ortstypischen, traditionellen Baustil und sind daher besonders bei einem großflächigen Einsatz auf Hauptgebäuden für das Ortsbild problematisch und dürfen deshalb nicht zum Einsatz kommen.

Zu § 9, Freiraum

Die Vorschreibung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen soll gewährleisten, dass ein Freiraum mit hohem ökologischen Wert entsteht bzw. das typische und für Erholungszwecke wichtige charakteristische Landschaftsbild erhalten bleibt. Thujen und Koniferen erfüllen diese Funktion kaum und sind aus Sicht des Landschaftsbildes problematisch.