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 Pfänder

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 Bergparzelle Pfänder 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 Pfänder befinden Bauflächen Wohngebiet, auf denen nur oder auch Ferienwohnungen errichtet werden dürfen.

2. Bestandsanalyse

Das Ferienhausgebiet erstreckt sich direkt nördlich der Pfänderspitze auf einer Seehöhe von rd. 1.000 bis 1.060 m. Abgesehen von einem historischen Einzelgehöft wurde die bauliche Entwicklung von Tourismus und Erholungsnutzung initiiert und geprägt. Zusätzlich befinden sich hier auch die Anlagen des Senders Pfänder.

Erschlossen wird der Bereich von einzelnen privaten Stichstraßen, die im Bereich der Parkplatzanlage in die Pfänderstraße (Gemeindestraße) münden. Das Zentrum Lochau liegt rd 8 km entfernt.

Die Pfänderspitze zählt zu den meistbesuchten Sehenswürdigkeiten Österreichs: mit über 550.000 BesucherInnen lag der Wildpark und die Adlerwarte Pfänder 2007 österreichweit an 14. Stelle. Von Erholungssuchenden stark frequentiert wird auch der Siedlungsbereich, der genau zwischen der Pfänderspitze und dem Sammelparkplatz liegt. Sämtliche Wege und Straßen werden intensiv zum Spazieren und Wandern genutzt. Direkt im Gebiet befinden sich drei Gastronomiebetriebe und mehrere Aussichtspunkte auf den Bodensee.

Flächenwidmung und Bauflächenbilanz

Bauflächenbilanz

Widmung	**bebaut**		**unbebaut**		**insgesamt**
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	
BW	5.309 m²	68 %	2.459 m²	32 %	**7.768 m²**
BW-Fn	21.071 m²	51 %	20.637 m²	49 %	**41.708 m²**
BW-Fa	1.451 m²	61 %	934 m²	39 %	**2.385 m²**
gesamt	**27.831 m²**	**54 %**	**24.030 m²**	**46 %**	**51.861 m²**

BW: Bauflächen Wohngebiet

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

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

Am Pfänder bestehen somit innerhalb der Baufläche, die nur oder auch für Ferienhäuser genutzt werden können, sehr beachtliche Bauflächenreserven, der Gebäudebestand könnte ohne weiters mehr als verdoppelt werden.

Der rechtsgültige Flächenwidmungsplan stimmt in mehreren Bereichen nicht oder nur ungenau mit dem Naturbestand überein (zB Wegführungen, Grundstücks- und Widmungsgrenzen, tw. liegen auch Gebäude außerhalb der Bauflächengrenze) und bedarf dringend einer Überarbeitung.

Bebauungscharakteristik

Ein Großteil der Gebäude weist die typischen Eigenschaften eines Ferienhauses auf:
relativ kleine überbaute Gebäudefläche, 1-2 geschoßig, kompakte Gebäudeform.

Teilweise sprengen jedoch einzelne Gebäude diese Charakteristik deutlich, so auch die erst kürzlich errichteten Gebäude auf Grst. Nr. 1350/3, 1317/12 und 1317/17.

Die bestehenden Gebäude in BW entsprechen deren Nutzung als Wohnhäuser für dauerhaftes Wohnen bzw. Gastronomie und weisen eine höhere überbaute Fläche auf.

Geschoße

- Geschoßanzahl: maximal 2,5 Geschoße nach Baubemessungsverordnung, meist jedoch nur 1,5 bis 2 geschoßig
- Ausnahme: Gasthaus Schwedenschanze: 3

Überbaute Fläche

Auch hier bestätigt sich die Entwicklung, dass gerade jüngst errichtete Gebäude über 90 m² überbaute Fläche aufweisen und den bisherigen Charakter als Ferienhausgebiet sprengen (siehe Plandarstellung).

Fotodokumentation

Aussichtpunkt bei der Pfänderspitze
(unterhalb ist BW-Fn gewidmet)

Gastronomie auf der Pfänderspitze

Typische Ferienhäuser

Sender Pfänder

Gaststätte auf der Schwedenschanze

Ferienhäuser beim Sender

Ferienhaus mit Wohnhauscharakteristik und aufwändigen Stützmauern

Ferienhäuser unterhalb des Senders

Bereich Kapelle

Jüngst errichtete Ferienhäuser

Gemeinde Lochau

Gebäudehöhenplan Pfänder

BW Baufläche-Wohngebiet

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

BW-Fa^{F} Baufläche-Wohngebiet, in der **auch** Ferienhäuser errichtet werden dürfen, mit Befristung (F)

FF Freifläche-Freihaltegebiet

FS Freifläche-Sondergebiet (zB Sendeanlage)

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 Pfänder

Überbaute Flächen

- 20-40m²
- 40-60m²
- 60-80m²
- 80-100m²
- 100-120m²
- >130m²
- 27 Baunutzungszahl (BNZ, Näherungswert)
- BW Baufläche-Wohngebiet
- BW-Fa^{F} Baufläche-Wohngebiet, in der **auch** Ferienhäuser errichtet werden dürfen, mit Befristung (F)
- BW-Fn Baufläche-Wohngebiet, in der **nur** Ferienhäuser errichtet werden dürfen
- Bauflächenreserven
- FF Freifläche-Freihaltegebiet
- FS Freifläche-Sondergebiet (zB Sendeanlage)
- 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.

Archäologische Fundzone beachten!

Auf den Gst. Nr. 1317/6, 1317/28 sowie 1317/9, 1317/16 und 1317/18 ist eine **Archäologische Fundzone (Schwedenschanze)** ausgewiesen, diese gilt es bei Bauführungen zu beachten.

4. Erläuterung im Detail

Zu § 2, Art der baulichen Nutzung

Die Parzelle Pfänder ist ein Erholungsgebiet, in dem in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund rechtswirksamer Widmungen Ferienhäuser errichtet wurden und Bereiche für touristische Nutzungen zur Verfügung stehen. Abgesehen von den Gebäuden im Teilbereich 2 werden keine Gebäude dauerhaft bewohnt. Die Festlegung der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nimmt den Bestand auf und sichert ab, dass Ferienhausnutzungen auf jene Bereiche beschränkt bleiben, deren Widmung dies auch vorsehen. Insbesondere soll verhindert werden, dass Gastronomiebetriebe, die für ein Erholungs- und Ausflugsgebiet entscheidende Bedeutung haben.

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 auf einer Bergspitze und 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.

Beim Gebäude auf Grst. Nr. .288 (Teilbereich 8) handelt es sich um ein ortsbildprägendes historisches Gebäude und soll deshalb im Bestand und Charakter erhalten bleiben.

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 Gebäudevor-

sprünge 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.

Zu § 10, Stellplätze

Das motorisierte Verkehrsaufkommen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind in einem Erholungsgebiet möglichste gering zu halten. Dies wird durch eine Beschränkung der Stellplatzzahl erreicht. Noch besser ist es, wenn Autos erst gar nicht in das Erholungsgebiet einfahren und Stellplätze beim Sammelparkplatz am Rande abgestellt werden.