stadtland

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

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

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

bregenz@stadtland.at
www.stadtland.at

Gemeinde Lochau

Erläuterungsbericht zum Räumlichen Entwicklungsplan

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulrich Blanda

Verfasser:
stadtland Dipl. Ing. Alfred Eichberger GmbH
Bregenz, 18.11.2024

stadtland

Inhalt

Kurzfassung 3

1. Örtliche Vorzüge und Aufgaben in der Region 5
§ 1 Örtliche Vorzüge und Aufgaben in der Region 5

2. Siedlungsraum 8
§ 2 Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung 8
§ 3 Maßnahmen zur Siedlungsentwicklung 19
§ 4 Siedlungsrand 25

3. Umwelt 28
§ 5 Grün- und Freiraum im Siedlungsgebiet 28
§ 6 Natur und Umwelt 30
§ 7 Landschaft 31
§ 8 Freizeit und Erholung 34

4. Wirtschaft 38
§ 9 Wirtschaftsraum 38

5. Energieraumplanung 38
§ 10 Energieraumplanung 38

6. Sozialraum 42
§ 11 Sozialraum und Versorgungsraum 42

7. Mobilität 43
§ 12 Mobilität 43

Anhang 48

Kurzfassung

Mit dem Räumlichen Entwicklungsplan formuliert die Gemeinde Lochau grundsätzliche Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde, in Form von Grundsätzen, Zielen und Handlungsempfehlungen.

Der Räumliche Entwicklungsplan besteht aus einem verordneten Zielplan, Wortlaut und Erläuterungsbericht. Im Zielplan geben mittelfristige Siedlungsränder die Ausdehnung der baulichen Entwicklung vor und ordnen Flächen unterschiedlichen Funktionen zu. Der Wortlaut enthält verbale Ziele und Maßnahmen zu den gemäß § 11 RPG sowie gemäß REP-Förderbestimmungen des Landes zu behandelnde Themen. Im Erläuterungsbericht sind Grundlagenforschung, Begründungen zu den Inhalten der Verordnung sowie die Dokumentationen der Bevölkerungsbeteiligung und der Untersuchung der Umweltauswirkungen zusammengefasst.

Lochau zeichnet sich durch seine hohe Wohn- und Lebensqualität aus. Die Besonderheit Lochaus ist die einzigartige Lage mit Bodensee, Pfänder und dem Dorf bzw Lochau Süd und den verbindenden Landschaftsräumen. Zentrale Aufgabe des REPs ist es diese Besonderheiten zu erhalten.

Zentrale Herausforderung für Lochau ist die Organisation und Steuerung des Bevölkerungszuwachses und des Siedlungswachstums. Dabei gilt es die Ziele „Dorf bleiben“ und „verträglich wachsen“ zu vereinen. Der Siedlungsrand wird eng gefasst. Auf eine an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Entwicklung wird geachtet. Zusammenhängende Bauflächenreserven werden nach Gesamtkonzept entwickelt.

Entwicklungsschwerpunkte sind:

- das Dorfzentrum, das aufgewertet und belebt werden soll;
- die L 190, hier ist die Barrierewirkung zwischen Dorf und See zu verringern und Gestaltungsqualität sind zu verbessern;
- Lochau Süd;
- die touristische und freizeitwirtschaftliche Entwicklung konzentriert sich auf die Seeanlagen und am Pfänder um die Seilbahnbergstation.

Die Kulturlandschaft mit ihrem hohen Erholungswert für die Bevölkerung und Besucher:innen und ökologisch hochwertigen Flächen, soll fachgerecht gepflegt und erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen sollen für die Landwirtschaft erhalten bleiben

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. Lochau unterstützt damit die Ziele der Energieautonomie Vorarlberg 2050.

Die Mobilität orientiert sich in Lochau am Gesamtwohl der Bevölkerung mit Schwerpunkt zur Förderung des Öffentlichen Verkehrs sowie des Ausbaus der Rad- und Fußweg-Infrastruktur.

Der Räumliche Entwicklungsplan wurde unter Mitwirkung der Bevölkerung von der Arbeitsgruppe REP der Gemeindevertretung Lochau ausgearbeitet. Vor seiner Beschlussfassung wurde der REP auf seine Umweltauswirkungen hin untersucht. Erheblich negative Umweltauswirkungen wurden nicht festgestellt.

Analyse, Erläuterungen

Grundlagen für den Räumlichen Entwicklungsplan bilden die Analyse der räumlich-strukturellen Gegebenheiten und die rechtlich-konzeptionellen Rahmenbedingungen. Den inhaltlichen Rahmen definieren dabei die im Vlbg Raumplanungsgesetz formulierten REP-Mindestinhalte. Überörtliche Vorgaben (Konzepte, Programme und Leitbilder auf Landesebene, zB das Raumbild Vorarlberg) und lokale Konzepte, Planungen und Strategien (zB das zwischenzeitlich als REP verordnete Räumliche Entwicklungskonzept vom 12.12.2013).

Die raumplanungsfachliche Analyse wird durch Inputs und Erkenntnisse ergänzt, die im Zuge der Bevölkerungsbeteiligung und den Diskussionen in der REP Arbeitsgruppe der Gemeindevertretung Lochau zum REP gewonnen wurden.

Der Räumliche Entwicklungsplan unterstützt bei der Umsetzung der UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (Agenda 2030). Insbesondere wird dabei das Ziel Nr 11 "Nachhaltige Städte und Gemeinden" angesprochen. Aber auch andere Punkte, wie bspw. Nr 1 „keine Armut“,Nr 4 „hochwertige Bildung“, Nr 6 „sauberes Wasser und sanitäre Einrichtungen“ Nr 7 „bezahlbare und saubere Energie“, Nr 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“ oder Nr 15 „Leben am Land“, finden Eingang im REP.

UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals)



Quelle: Internetportal Vereinte Nationen

1. Örtliche Vorzüge und Aufgaben in der Region

§ 1

Örtliche Vorzüge und Aufgaben in der Region

Der Zielplan, Plandatum 18.11.2024, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung und stellt die räumliche Ausdehnung von Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde dar.

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.

Erläuterungen

(1-8) Die örtlichen Vorzüge bauen auf der in der REP-Arbeitsgruppe erarbeiteten SWOT-Analyse und der Diskussion über die Besonderheiten Lochaus auf.

Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko-Analyse.

Eine SWOT (Strengths (Stärken) – Weaknesses (Schwächen) – Opportunities (Chancen) – Threats (Risken / Gefahren) - Analyse) ist eine ursprünglich aus der betriebswirtschaftlichen Strategieplanung stammende Methode zur Situationsanalyse. Sie besteht aus der Verschneidung interner Stärken und Schwächen sowie externer Chancen und Risken der Gemeinde. Insbesondere die erkannten Stärken und Chancen von Lochau sind Grundlage für die angeführten Aufgaben. Schwächen und Risiken gilt es abzuwehren, ungünstige Entwicklungen von der Gemeinde abzuwehren.

Als interne Faktoren werden Eigenschaften der Gemeinde genannt, die entweder durch natürliche Gegebenheiten (Topografie, Naturraum etc.) vorgegeben sind oder durch bewusste Handlungen und Entscheidungen der Akteur:Innen zustande kommen (z.B. örtliche Raumplanung, Standortentscheidungen, lokale Initiativen).

Externe Faktoren sind übergeordnete Trends (räumliche, wirtschaftliche, ökologische Entwicklungen), Vorgaben aus überörtlichen Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen, die auf die Gemeinde einwirken und ihre Entwicklung beeinflussen. Die direkte Einflussnahme der Gemeinde auf externe Faktoren ist nur eingeschränkt oder gar nicht möglich. Im Zuge der Diskussion zum REP-Lochau wurde von der REP-Arbeitsgruppe folgende SWOT erarbeitet:

Stärken

- beliebter Wohnstandort
- lineares Zentrum mit verschiedenen Geschäften
- in Struktur erhaltener Ortskern (Portalsituationen)
- Schulquartier mit vielfältigen Nutzungsqualitäten
- attraktive Fußwegverbindungen
- öffentliche Verkehrsanbindung zT gut ausgebaut
- hochwertige vielfältige Landschaft (Pfänder: Hangstufen und Aussichten, Seeufer, Grünräume und Wiesen im Ort)
- Seegrundstücke sind öffentliches Wassergut und zugänglich
- alte Traditionen (Faschingshochburg mit Zünften, Rätscha, Funken)
- friedlicher Ort mit fast städtischen Bürgertum
- viele Vereine (als Anknüpfungsmöglichkeit für Zuzügler besser nutzen)
- tolle Ensembles (Wellenstein, Schloss Hofen, Kaiserstrand: touristisch besser nutzen)

Schwächen

- Splitterung der Ortsteile
- Mangel an Angeboten für die Jugend
- Seegrundstücke sind öffentliches Wassergut, Maßnahmen-Abstimmung mit Grundstücksverwalter Land mühsam
- Ortskern: Mangel an Treffpunkten, öffentlicher Raum ist aufzuwerten
- Lochau Süd: Ort der Begegnung fehlt, hangquerende Verbindungswege fehlen
- Fahrradverbindungen überlastet, z.T. fehlend
- wenig straßenbegleitendes Grün
- mangelnde Verkehrssicherheit an verschiedenen Knotenpunkten

Chancen

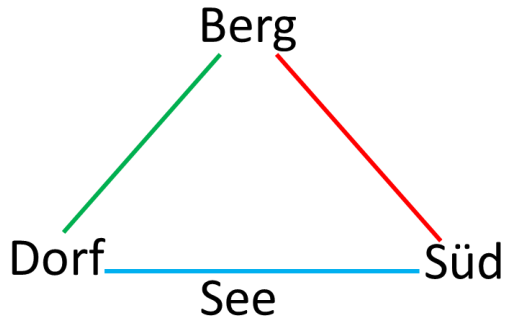
- enge Verflechtung mit anderen Gemeinden
- Gestaltung wird wichtiger, Potentiale zur Begrünung
- Sanfte Mobilität forcieren, Verkehrsberuhigung
- Zuzug als Chance
- Verkehrskonzept in Schublade
- Bodensee als Energiespeicher nutzen

Risiken

- Investiver Leerstand, leistbares Wohnen
- Verkehrszunahme
- Ansturm auf Seeanlagen
- Verbauung innerörtlicher Grünräume
- Barriere zum See

Das Besondere an Lochau

Die Besonderheit Lochaus ist die einzigartige Lage mit Bodensee, Pfänder und dem Dorf bzw Lochau Süd und den verbindenden Landschaftsräumen. Zentrale Aufgabe des REPs ist es diese Besonderheiten zu erhalten.



Im Zuge der Diskussion in der REP-Arbeitsgruppe hat sich als zentrale Herausforderung in Lochau die Organisation und Steuerung des Bevölkerungszuwachses und des Siedlungswachstums dargestellt. Dabei gilt es die Ziele „Dorf bleiben“ und „verträglich wachsen“ zu vereinen.

Eine spezielle Situation stellt Lochau Süd als vom Dorf durch die Klause getrennte Siedlung dar. Lochau Süd ist mit dem Stadtgebiet Bregenz zusammengewachsen. Die Versorgung der Bevölkerung Lochau Süds erfolgt weitgehend in Bregenz. Eine eigene Identität ist auch aufgrund des starken Zuzugs wenig erlebbar.

Gemeindekooperationen

Lochau lebt gemeindeübergreifende Zusammenarbeit, die Gemeinde stellt die Verbindung zwischen der Region Leiblachtal und Bregenz bzw Deutschland und Rheintal dar. Lochau Süd ist mit dem Stadtgebiet Bregenz zusammengewachsen und die Bewohner Lochau Süds orientieren sich stark nach Bregenz. Schulen, Pfarre, Versorgung für Lochau Süd finden sich in Bregenz. Bregenz zugeordnet ist auch das unmittelbare Seeufer. Die Zusammenarbeit zwischen

den Gemeinden funktioniert gut und Lochau kann seinen Uferbereich gestalten, auch wenn es sich formal um Gemeindegebiet Bregenz handelt.

Die regionale Kooperation im Leiblachtal soll mit neuem Leben erfüllt werden. Ansonsten ist die Gemeinde Teil verschiedener Zusammenschlüsse im Leiblachtal (Musikschule, Abwasserverband, Sozialsprengel). Aktuell ist erkennbar, dass sich weiterer Kooperationsbedarf wie folgt begründet:

- Die Anforderungen an die Gemeinden im Bereich Verwaltung, Dienstleitungen und Wirtschaftsangelegenheiten steigen weiter. Gemeinsam können Synergien genutzt werden und zB spezielle Fachkräfte angestellt, Einkaufsvorteile genutzt und Services benutzerfreundlicher angeboten werden. Aktuell ist die Schaffung eines gemeinsamen Abfallsammelzentrums, voraussichtlich mit Standort in der Gemeinde Hörbranz in Vorbereitung.
- Die weitere Nutzungsintensivierung im Leiblachtal durch Wohnen, Freizeit und Wirtschaft und der dadurch zunehmende Verkehr kann nur gemeinsam organisiert werden. Anzusprechen ist hier besonders der Lieferverkehr.
- Die Frage, ob und wie Leistungen in Kooperation effizient organisiert werden können, stellt sich laufend und ist im Einzelfall zu prüfen. Organisations- und Finanzaufwand sind Einsparungseffekten und Leistungsverbesserungen gegenüberzustellen.

2. Siedlungsraum

§ 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 unterstützten.

(2) Mit Grund und Boden sparsam umgehen, dazu:

a. *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.*

b. *Gebäudealtbestand und Gebäudeleerstand aktivieren und sensibel In-Wert-setzen.*

c. *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 ortsteiltypischen 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.*

d. *Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen. Die Entwicklung bestehender Bauflächenreserven hat Vorrang gegenüber Bauflächenausweitungen innerhalb des Siedlungsrandes. Dazu sind bestehende Bauflächenreserven zu aktivieren.*

e. *Es werden keine Verdichtungszonen 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) Lochau achtet auf eine orts- und landschaftsverträgliche Entwicklung. Lochau setzt sich dafür ein, dass bei Bauführungen inklusive Erschließungsmaßnahmen auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht genommen wird und somit keine Störungen des Orts- und Landschaftsbildes bzw des Orts- und Landschaftscharakters inklusive Blick vom Bodensee aus auftreten. Lochau setzt sich auch dafür ein Geländeveränderungen zu minimieren sowie sichtexponierte Hänge, Kuppen, Geländekanten und Geländerücken von Bebauung und Geländeveränderungen frei zu halten. Lochau prüft Vorgaben um großvolumige oder hohe Gebäude sowie größere Gebäudeanlagen, die geeignet sind den kleinstrukturierten Dorfcharakter Lochaus zu beeinträchtigen, gestalterisch aufzulockern und in das Ortsbild einzubinden.

Erläuterungen

Planerische/konzeptionelle Rahmenbedingungen für den REP

Das Raumbild Vorarlberg 2030 (Band 33 Schriftenreihe Abt Raumplanung und Baurecht, Bregenz 2019) ordnet die Siedlungsgebiete Dorf und Lochau Süd dem Raumtyp “Ballungsraum“ und daran anschließende Gebiete dem Typ „Ländlicher Raum einschließlich Siedlungen“ zu. Zwischen Lochau Süd und Dorf ist eine „zu stärkende Verkehrsverbindung (Straße, Schiene, Rad)“ festgelegt.

Für den Raumtyp „Ballungsraum“ nennt das Raumbild folgende Ziele (Seite 74), die auch in das ggst REP einfließen:

- Wir entwickeln unsere Siedlungen nach innen – mit hohem Anspruch und Blick auf die Lebensqualität.
- Wir erhalten die Stadt- und Ortskerne lebenswert für alle.
- Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen ist in der Nähe des Wohnortes sichergestellt – die Einrichtungen sind zu Fuß, mit Fahrrad oder Bus und Bahn gut erreichbar.
- Siedlungsentwicklung und Mobilität stehen im Einklang und leisten einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.
- Wir nutzen die soziale Vielfalt und stärken den sozialen Zusammenhalt.
- Wir sichern geeignete Standorte.
- Wir erhalten schützenswerte Landschaftsbilder.
- Wir sichern eine hochwertige Landschaft als Basis für Landwirtschaft und Erholung.
- Land- und Forstwirtschaft sind ein wichtiger wirtschaftlicher Baustein und erfüllen zugleich wertvolle soziale und ökologische Funktionen im Raum.

Für den Raumtyp „Ländlicher Raum einschließlich Siedlungen“ nennt das Raumbild folgende Ziele (Seite 74), die auch in das ggst REP einfließen:

- Wir erhalten schützenswerte Landschaftsbilder.
- Wir sichern eine hochwertige Landschaft als Basis für Landwirtschaft und Erholung.
- Wir erhalten die Stadt- und Ortskerne lebenswert für alle.
- Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen ist in der Nähe des Wohnortes sichergestellt – die Einrichtungen sind zu Fuß, mit Fahrrad oder Bus gut erreichbar.
- Siedlungsentwicklung und Mobilität stehen im Einklang und leisten einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.
- Wir nutzen die soziale Vielfalt und stärken den sozialen Zusammenhalt.
- Wir sichern geeignete Standorte.
- Ein nachhaltiger Qualitätstourismus leistet wertvolle Beiträge für die räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung des Landes.

- Land- und Forstwirtschaft sind ein wichtiger wirtschaftlicher Baustein und erfüllen zugleich wertvolle soziale und ökologische Funktionen im Raum.

Die Gemeinde Lochau verfügt u.a. über:

- Ein REK aus 2013 (stadtland), das 2019 als REP verordnet wurde.
- Verpflichtung zur Einholung von Baugrundlagenbestimmugen, dazu besteht ein Gestaltungsbeirat.
- Für die Siedlungen am Pfänder liegt ein Teilbebauungsplan vor.
- Grünraumkonzept (mit Baumkataster) und Spielraumkonzept.
- Umwelt- und Klimaschutzrichtlinien für Bauprojekte in der Gemeinde Lochau.
- Auditbericht e5 2020.
- Verkehrskonzept Lochau 2013 (Besch + Partner).
- Gefahrenzonenplan der WLV.

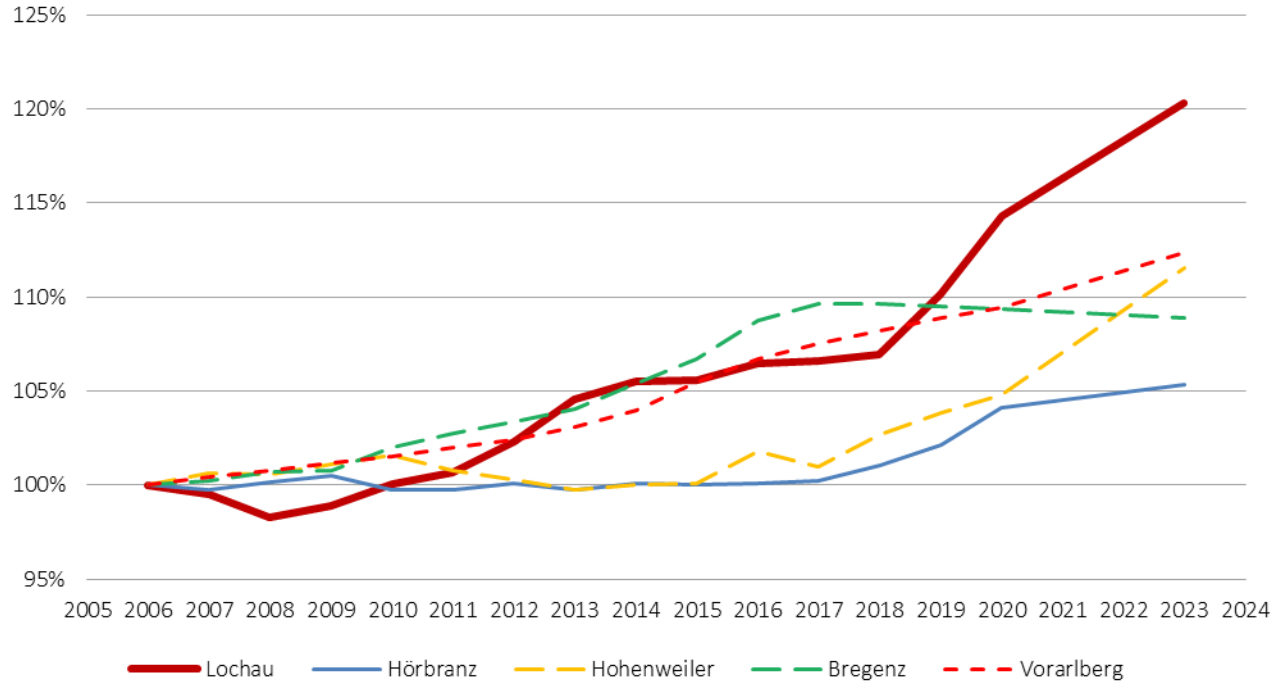
Regionale Planungen und Konzepte zum gesamten Leiblachtal zB Regionales Radroutenkonzept Leiblachtal 2012 (Besch + Partner), Beleuchtungskonzept der Energieregion Leiblachtal 2013 (DI Max Hartmann, Altach).

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist von der Gemeinde nicht direkt steuerbar. Sie ist aber wichtige Grundlage für die Siedlungsentwicklung bzw schafft die Siedlungsentwicklung Rahmenbedingungen für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung. Der Blick auf den Altersaufbau zeigt zudem die Dimension des demographischen Wandels mit der Herausforderung „Pflege“ auf.

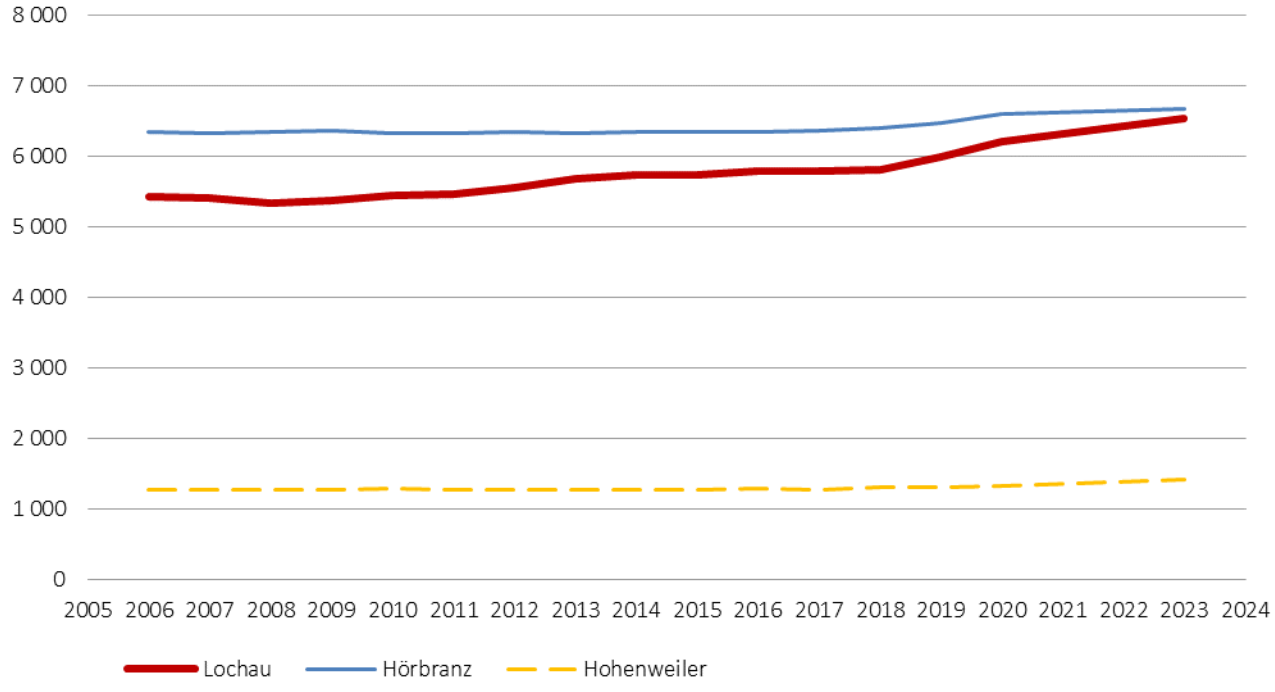
Gemäß Statistik Austria stieg die Bevölkerung Lochaus von 1951 bis 1981 von 3.030 auf rd. 5.240 Personen an. In dieser Zeit wurden sowohl im Dorf wie auch in Lochau Süd große Siedlungserweiterungen und Wohnbauvorhaben realisiert. Bis 2012 stagnierte die Bevölkerung, um seit damals bis zum Stichtag 1.1.2023 deutlich auf 6.530 Personen anzuwachsen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Lochau ist mit 1,98 Personen vergleichsweise niedrig, der Anteil an Ein-Personen-Haushalten ist mit 44 % hoch (zum Vergleich: Bregenz 36 %, Vorarlberg 35 %). Das Wachstum der Bevölkerung geht auf das positive Wanderungssaldo zurück, die Geburtenbilanz ist negativ (dh mehr Sterbefälle als Geburten). Lochau ist beliebte Wohn(bau)gemeinde. So wurden zB alleine 2019 in Lochau 295 Wohnungen neu errichtet. (Quelle: Statistik Austria), zum Vergleich: 2021 verfügte Lochau über 3.732 Wohnungen (AGWR-Auswertung im Zuge des REPs, Stand Nov 2021). Gemäß regionaler Bevölkerungsprognose des Landes Vorarlberg für 2050 wird für den Bezirk Bregenz ausgehend von 2019 ein Bevölkerungszuwachs von über 12 % erwartet. Wo bisher Wachstum stattfand, wird weiter gewachsen. Überdurchschnittlich zulegen werden neben der Stadt Bregenz mit 21,1% auch Hard, Lochau, Lauterach und mehrere Kleingemeinden. Dh für Lochau wird folgender Bevölkerungszuwachs abgeschätzt: rd. 15% von 6.000 EW 2019 = + 900 EW bis 2050. Die aktuellen Zuwachszahlen seit 2019 weisen aber ein möglicherweise stärkeres Wachstum erwartbarerweise durch Zuzug hin.

Relative Bevölkerungsentwicklung Lochau seit 2005 im Vergleich



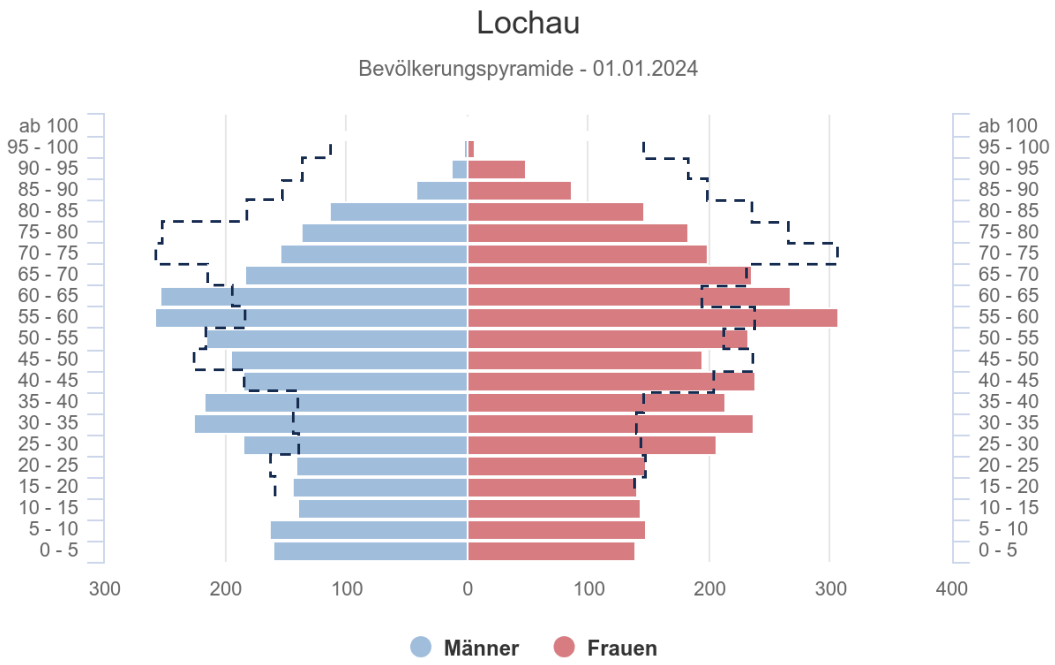
Quelle: Statistik Austria

Absolute Bevölkerungsentwicklung Lochau seit 2005 im Vergleich



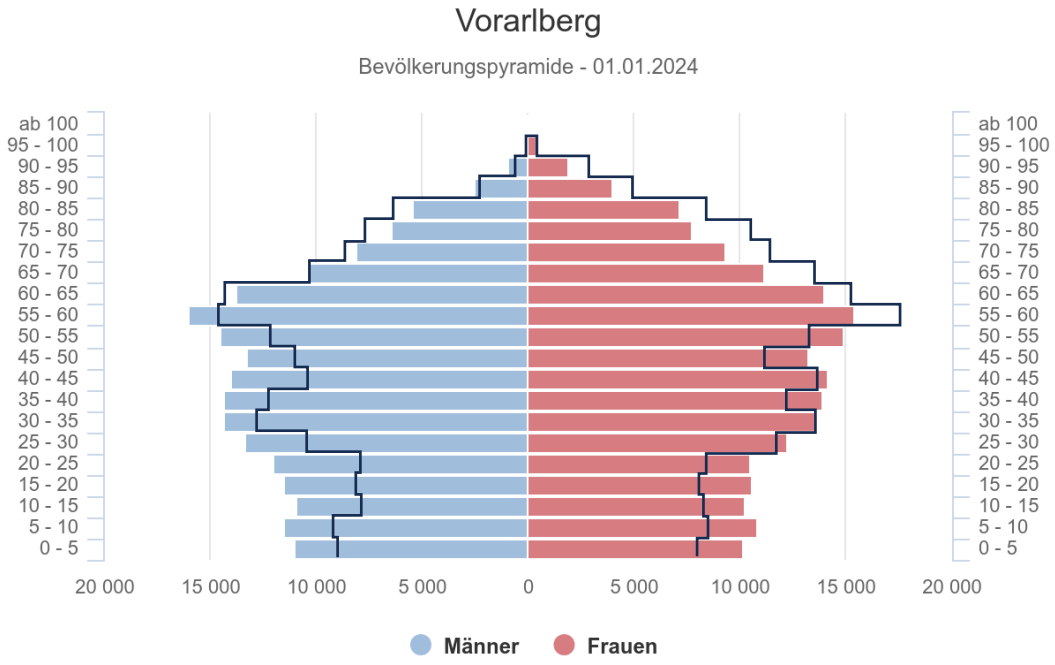
Quelle: Statistik Austria

Bevölkerungspyramide



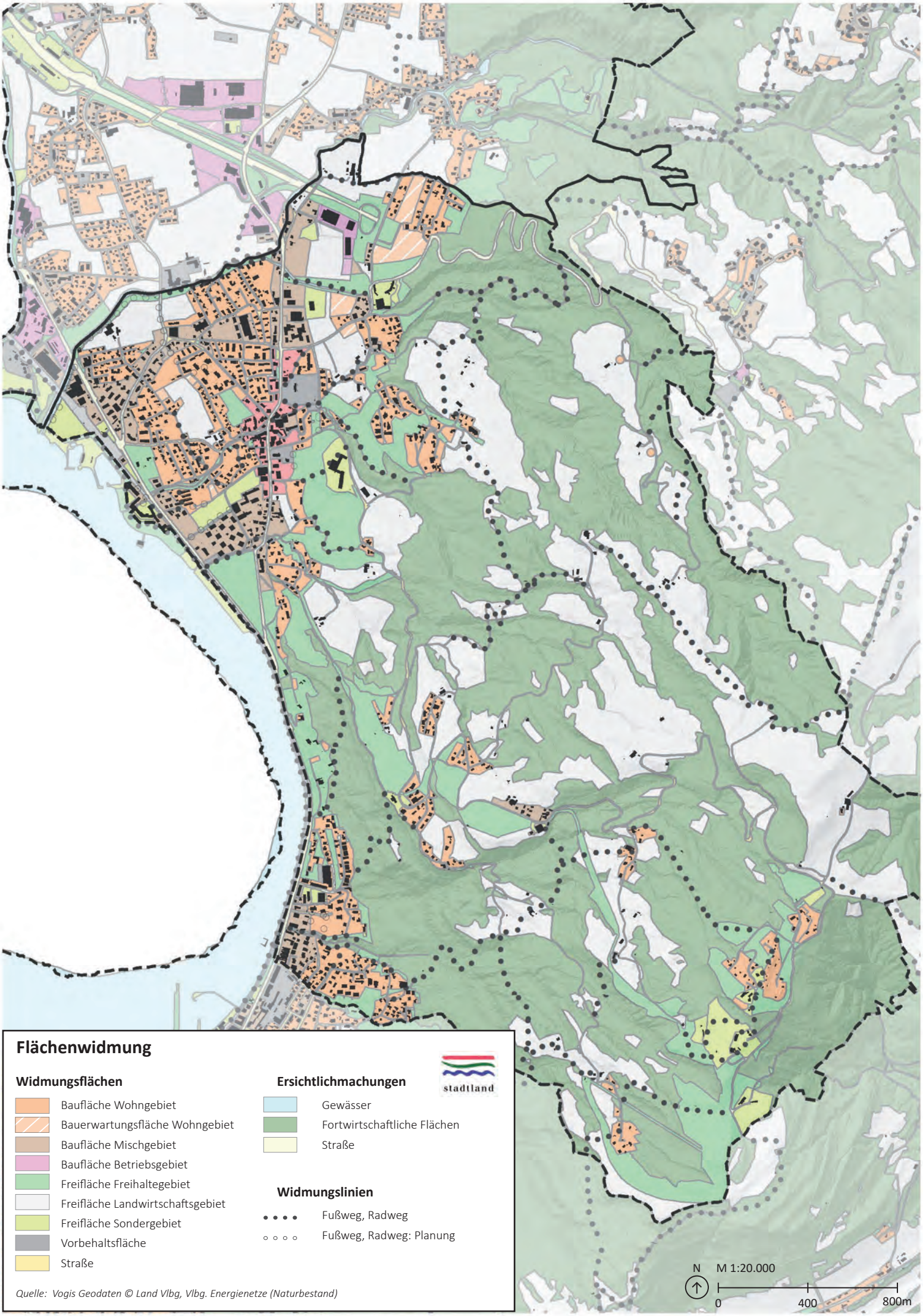
Q: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes. Erstellt am 30.10.2024.

Ausblick Alterspyramide in 15 Jahren ohne Wanderung und Sterbefälle. Die „Babyboomer"-Generation erreicht ein Alter, wo mit erhöhtem Pflegebedarf gerechnet werden muss. Die nachrückenden Altershorten sind schwächer. Bei den Jungen ist teilweise Wegzug für Ausbildungszwecke zu erwarten. Wanderungsbewegungen erfolgen weiters typischerweise anlässlich von Familiengründungen - leistbarer Wohnraum ist hier Thema.



Q: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes. Erstellt am 30.10.2024.

Gegenüberstellung der Alterspyramide Gesamt-Vorarlberg mit jener Lochaus. Lochau ist demnach „älter" und „weiblicher".


Flächenwidmung
Widmungsflächen
Baufläche Wohngebiet
Bauerwartungsfläche Wohngebiet
Baufläche Mischgebiet
Baufläche Betriebsgebiet
Freifläche Freihaltegebiet
Freifläche Landwirtschaftsgebiet
Freifläche Sondergebiet
Vorbehaltsfläche
Straße
Ersichtlichmachungen
Gewässer
Fortwirtschaftliche Flächen
Straße
Widmungslinien
Fußweg, Radweg
Fußweg, Radweg: Planung
stadtland
Quelle: Vogis Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand)
N
M 1:20.000
0
400
800m

Flächenwidmung und Bauflächenbilanz

Bauflächenbilanz (Stand: 2020)	*gesamt*	*bebaut*	*unbebaut*	*unbebaut in %*
Baufläche Kern-, Wohn- und Mischgebiet (inkl Vorbehaltsflächen mit Grundwidmung BK, BM)	137,1 ha	94,4 ha	42,7 ha	31 %
Baufläche Betriebsgebiet (BB)	1,8 ha	1,8 ha	0 ha	0 %
Summe Baufläche	**138,9 ha**	**96,2 ha**	**42,7 ha**	**31 %**
Bauerwartungsfläche Wohngebiet (BW)	6,1 ha	0,1 ha	6,0 ha	98 %
Bauerwartungsfläche Betriebsgebiet (BB)	0,3 ha	0 ha	0,3 ha	100 %
Summe Bauerwartungsflächen	**6,4 ha**	**0,1 ha**	**6,3 ha**	**98 %**
Summe Bau- und Bauerwartungsflächen	**145,4 ha**	**96,3 ha**	**49,0 ha**	**34%**

Quelle: Landeserhebung der Bauflächennutzung 2020, Daten: VOGIS © Land Vorarlberg

In Summe verfügt Lochau über rd 145 ha an Bauerwartungs- und Bauflächen. 66 % dieser Flächen sind bebaut, rd 49 ha bzw 34 % sind unbebaut. Werden nur die unbebauten Bauflächen mit Schwerpunkt Wohnnutzung (BK, BM, BW) betrachtet, verfügt Lochau noch immer über 42,7 ha praktisch sofort bebaubare Flächen, dh es benötigt hier keine Umwidmung mehr. Unter der Annahme, dass die Bebauung zukünftig mit der gleichen Bevölkerungsdichte wie im Bestand erfolgt, sind dies Flächenreserven für weitere rd 2.800 Einwohner*innen. Dh deutlich mehr, als der vom Land Vorarlberg bis zum Jahr 2050 prognostizierte Bevölkerungszuwachs (max. rd. 15% von 6.000 EW = + 900 EW). Erfolgt eine Bebauung entsprechend dem Vorarlberger Trend hin zu einer dichteren Bau- und Wohnweise (kleinere Grundstücke, größerer Anteil an Wohnungen in Wohnanlagen, höhere Baunutzungszahlen), ist das Entwicklungspotential noch höher einzuschätzen.

Wohnen

Lochau zeichnet sich durch seine attraktive Lage als Wohnstandort aus. Die Auswertung des AGWR (Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters der Statistik Austria) im Vorfeld der REP-Erstellung zeigt, dass über die Hälfte der Wohngebäude Lochaus „Gebäude mit einer Wohnung“ sind (580 von 1.038 Wohngebäuden). Der Einfamilienwohnhaus-Neubau hat jedoch aktuell keine Bedeutung mehr für den Bevölkerungszuwachs. Im Zeitraum 2015 bis 2020 wurden 38 Wohngebäude errichtet, davon 12 Einfamilienhäuser mit 34 Hauptwohnsitzen.
Dem stehen 498 Hauptwohnsitzmeldungen in 26 Gebäuden mit 2 oder mehr Wohnungen gegenüber. Die meisten Einfamilienwohnhäuser wurden in der Nachkriegszeit bis in die 1990er Jahre errichtet. Das Jahrzehnt, in dem die meisten aktuell noch bestehenden Einfamilienhäuser errichtet wurden, waren die 1960er Jahre (101 Gebäude).

Folge des regen Geschoßwohnungsbaus in den letzten Jahren ist ein deutlicher Zuzug: Stagnierte die Bevölkerungszahl zwischen 1982 bis 2011 noch bei ca. 5.400 EW, erreichte sie 2021 6.244 EW und im Oktober 2022 bereits 6.595 EW. Das Bevölkerungswachstum liegt über dem Landes- und Bezirksschnitt. Die soziale Infrastruktur zB Kinderbetreuung erreicht ihre Auslastungsgrenzen. Die Neubautätigkeit der letzten Jahre ist als Konzentration größerer, zusammenhängender Anlagen erkennbar. Sie fügen sich größenordnungsbedingt nicht in das bestehende Ortsbild ein, sondern schaffen eigene, neue Quartiere.

Die Anzahl an neu errichteten Wohnungen würde jedoch ein noch höheres Wachstum nahelegen. So wurden alleine im Jahr 2019 295 Wohnungen bewilligt und gemäß Auskunft der Gemeinde waren zu diesem Zeitpunkt Projekte mit weiteren bis zu 500 Wohnungen angedacht. Infolge Pandemie, Lieferkettenverzögerungen und geänderter Rahmenbedingungen bei der Immobilienfinanzierung ist die Neubauleistung in den letzten Jahren wieder gesunken. Inwieweit dieser Trend dauerhaft anhält, ist noch nicht abschließend beurteilbar. Aktuell in Planung befindliche Geschoßwohnprojekte auf gewidmeten Bauflächen mit mehreren Gebäuden sind der Gemeinde jedenfalls bekannt.

Die Auswertung des Wohnungsregisters (AGWR, Daten November 2021) im Zuge der REP-Erstellung zeigt eine hohe Zahl an leerstehenden Wohnungen (von 3.732 Wohnungen stehen 608 Wohnungen (ca. 16%) leer, rd. 20% der Wohnungen stehen leer oder es sind nur Nebenwohnsitze gemeldet). Damit verbunden sind u.a:

- Kosten der Gemeinde zB für Infrastruktur stehen keine Einnahmen gegenüber,
- ausbleiben von Bevölkerung, damit Ausbleiben an Teilhabe am Gemeinschaftsleben,
- aus Sicht des Ortsbildes und des sozialen Wohlbefindens kritisch einzuschätzendes „fehlendes Leben“ in leerstehenden Gebäuden,
- Verbrauch knapper Ressourcen, steigender Bodenverbrauch,

Folgende Missstände im Wohnungsmarkt werden festgestellt:

- Die Anlageform „leere Wohnung“ ist aufgrund der damit verbundenen Umweltauswirkungen und Nutzung der knappen unvermehrbaren Ressource Raum aus Sicht der Gemeinde abzulehnen.
- Die sozialen Auswirkungen auf das „leistbare Wohnen“ werden immer deutlicher erlebbar. Investoren mit hoher Zahlungsbereitschaft und ohne Willen ihre Wohnungen auch zu vermieten, reduzieren das Angebot an „leistbaren Wohnraum“.
- Gefährdung der Erreichung des Raumplanungsziels „nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlage der Menschen, besonders für Wohnen…“ (§ 2 Abs 2 lit a RPG).
- Gefährdung des Raumplanungsziels „günstige Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen sind anzustreben; die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.“ (§ 2 Abs 3 lit g RPG).
- Für die Gemeinde unklar ist, ob Wohnsitzmeldungen immer korrekt durchgeführt werden. So besteht der Verdacht, dass Wohnungen zT als Ferienwohnungen vermietet werden, aber auch eigentlich in Lochau gewohnt wird, der Hauptwohnsitz aber in einer anderen Tourismusgemeinde zB am Arlberg gemeldet wird.

Die Untersuchung der Gebäude über 3 Wohneinheiten lt AGWR zeigt:

- Wohnungen der Gemeinnützigen Wohnbauträger werden gut genutzt. Leerstand besteht hier praktisch nicht. Frei finanzierte Wohnungen stehen dagegen eher leer.
- Frei finanzierte Wohnungen aus den 1970er/80er Jahren (Alberlochstraße, Hörbranzerstraße, Bäumle) mit Aufwertungsbedarf sind aktuell vergleichsweise günstig am Markt und

werden als Wertanlage gekauft. Eine unmittelbare Sanierungs-, Wohn- oder Vermietungsabsicht der Eigentümer ist für die Gemeinde hier oft nicht erkennbar.

Für den REP sind folgende Schlussfolgerungen zu ziehen:

- Als erste Priorität ist der Wohnungsleerstand in Nutzung bzw Vermietung zu bringen. Weitere Neubauten können im Sinne der Ressourcenschonung erst dann argumentiert werden, wenn kein so hoher Leerstand mehr vorliegt. Lochau setzt sich hier für Steuerungsinstrumente wie zB Leerstandsabgabe ein. Zu Folgen ist dem Grundsatz „Besitz verpflichtet.
- Bestehende Gebäude sind möglichst nachzunutzen und zu reaktivieren. Wie beim Wohnungsleerstand gilt auch für ganze Gebäude, dass diese im Sinne der Ressourcenschonung möglichst intensiv genutzt werden sollen. Möglichkeiten die historische Bausubstanz ggf umzunutzen sind zu prüfen. Mögliche Vorbilder zB Adaptierung bisheriger Gewerbegebäude für neue Nutzungen bestehen in Lochau.
- Als nächster Schritt ist der Bestand nachtzuverdichten. Die höchsten Bevölkerungsdichten mit Werten von über 100 Einwohner:innen je Hektar Baufläche finden sich in Lochau in den älteren Geschoßbauten in Lochau Süd, im Seedomizil, in den Geschoßbauten nördlich des Zentrums und im Hochhaus beim Fußballplatz. Die Einfamilienwohnhaus-Siedlungen erreichen typischerweise Dichten von 20 bis 40 Einwohner:innen je Hektar Baufläche. Hier sind Nachverdichtungen bereits im Gange und weitere zu erwarten. Bereits erschlossene Bauflächen werden besser genutzt. Die Ausweitung der Siedlungsränder nach außen wird vermieden.
- Keine Priorität haben neue Bauflächenwidmungen bzw Siedlungserweiterungen für Wohnbauzwecke. Der Ressourcenverbrauch ist hier am höchsten.
  Betreffend Entwicklung der als Bauerwartungsfläche gewidmeten Flächen ist festzustellen: Bauerwartungsflächen wurden in großem Umfang zB im Flächenwidmungsplan Lochau aus dem Jahre 1984 gemäß den damals gültigen Bestimmungen festgelegt. Gemäß den damaligen Vorgaben waren Bauerwartungsflächen nicht für eine sofortige Bebauung innerhalb der nächsten 15 Jahre, sondern für eine aufgeschobene Bebauung innerhalb von 15 bis 30 Jahren vorgesehen. Die 30-Jahresfrist ist bereits vor 10 Jahren abgelaufen. Ein Bedarf an zusätzlichen Bauflächen ist angesichts der bestehenden Bauflächenreserven von über 30 % und einer immer dichter werdenden Bebauung auf gewidmeten Bauflächen jedoch weiterhin nicht zu argumentieren. Die Entwicklung der Flächen würde im Gegenteil die Infrastruktur der Gemeinde weiter überbeanspruchen. Der Beschränkung des Ressourcenverbrauchs, der Bodenschutz und der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen ist andererseits verstärkt zu beachtende Vorgabe. Ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Bebauung dieser Flächen besteht somit nicht. Unter Berücksichtigung des Raumplanungsziels gemäß § 2 Abs 3 lit b RPG „Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung sind möglichst lange offen zu halten“ sind Bauerwartungsflächen somit nicht zur Entwicklung vorgesehen.

Zu den Bestimmungen im Einzelnen

(1) Die Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde Lochau sind das Dorf und Lochau Süd ohne die ansteigenden Hangbereiche. In den Siedlungsschwerpunkten konzentrieret sich die Wohnsiedlungsentwicklung, die Versorgung mit privaten und öffentlichen Diensten besteht bzw ist zu Fuß oder per Rad gut erreichbar. Die ÖPNV-Erschließung ist gut. Die Siedlungsentwicklung sowohl für Wohnen als auch Dienstleistung, Handel, Versorgung konzentriert sich auf die Siedlungsschwerpunkte. Die Konzentration weiterer Entwicklungsmaßnahmen auf gut mit dem ÖPNV-erschlossene Gebiete stärkt den ÖPNV durch zusätzliche Nachfrager weiter und ermöglicht Mobilität abseits des motorisierten Individualverkehrs, hilft damit den Energieverbrauch im Verkehrsbereich zu senken und entlastet Freiflächen vor Entwicklungsdruck.

Die beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungen am Pfänderstock begründen sich mit dem Schutz der Kulturlandschaft – sie soll möglichst unverbaut erhalten bleiben bzw ist bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen, um negative Auswirkungen zu verhindern. Die Entwicklungseinschränkungen reagieren hier auch auf die hier nur beschränkt vorhandenen Infrastrukturausstattung und weiten Wege zu Versorgungseinrichtungen.

(2) Der anhaltende Bodenverbrauch/Bodenversiegelung stellt ein aktuelles und zukünftiges Umweltproblem dar. Österreichweit nennt das ÖREK 2030 das Ziel, die tägliche Flächeninanspruchnahme von aktuell über 10 ha (davon ca. 40% versiegelt) auf 2,5 ha (bzw langfristig auf „Netto-Null“) zu beschränken.

Der REP Lochau setzt sich Entwicklung nach innen, Verhinderung einer weiteren Zersiedelung und sorgsamer Umgang mit dem Boden zum Ziel. Dier Hortung von Bauland bzw Bauerwartungsflächen wird nicht unterstützt.

Im Vergleich mit dem REK 2013 wird die für die Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche in Summe um rd. 1,2 ha ausgedehnt. Rund die Hälfte davon ist jedoch bereits bebaut. Die noch unbebauten Flächen betreffen zwei Standorte:

- Auf 2.480 m² soll ein neuer Waldkindergarten eingerichtet werden. Dh diese Fläche wird nur zu einem kleinen Teil mit Infrastruktur für einen Waldkindergarten bebaut werden. Auf Abstand zum hier verlaufenden Gerinne bzw die Gefahrenzonen ist zu achten. Sofern die Nutzung als Waldkindergarten hier nicht mehr benötigt wird bzw ausläuft, wird sich die Gemeinde mit Nachnutzungsmöglichkeiten auseinandersetzen.
- Zwei zentrumsnah gelegene Grundstücke in Gemeindeeigentum mit in Summe rund 3.500 m² sollen für den geförderten und/oder gemeinnützigen Wohnbau zur Verfügung gestellt werden, um den Bedarf nach leistbaren Wohnen abdecken zu können. Da es sich um eine Fläche in Gemeindeeigentum handelt, kann die Fläche sofort zur Unterstützung des leistbaren Wohnens bereit gestellt werden.

Damit ist festzustellen, dass der räumliche Entwicklungsplan Lochau die Ziele zum Bodenschutz unterstützt und im Vergleich zum REK 2013 den Bodenverbrauch einschränkt. Die weiterhin bestehenden Entwicklungsreserven sind ausreichend, um das erwartete Bevölkerungswachstum aufzunehmen. Bedarf an Siedlungserweiterungen aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums liegt nicht vor. Maßnahmen zur Wohnraumschaffung für die Bevölkerung sind in folgender Priorisierung zu verfolgen: Wohnungsleerstand reduzieren und leere

Wohnungen nutzen, Gebäudealtbestand nutzen/reaktivieren, Nachverdichtungspotential aktivieren und bestehende Reserveflächen dh unbebaute Bauflächen bebauen. Diese Priorisierung setzt auf Ressourcenschonung, jene Maßnahmen mit dem geringsten Ressourcenverbrauch sind zuerst zu setzen. Der Blick auf den Altersaufbau der Bevölkerung mit vorrücken der jetzt starken Jahrgängen an „jungen Alten" in Richtung „ältere Alte" lässt zudem weitere Leerstände, Umnutzungen, Umbrüche erwarten.

Die Diskussion über Verdichtungszonen gemäß § 14 Abs 9 RPG in der Gemeindevertretung führte zum Ergebnis, dass keine solche Zone in Lochau festgelegt werden soll. Nachverdichtung findet in Lochau aufgrund der Immobilienpreissituation statt, zusätzliche Vorgaben sind nicht erforderlich.

(3) Die Vorgaben der Baulandhortung entgegen zu treten und neue Bauflächen zu befristen folgt den aktuellen Vorgaben lt RPG. Bei Bauflächenneuwidmungen und FS-Widmungen, welche lt RPG zu mobilisieren sind, setzt Lochau auf eine Befristung der Widmung und Festlegung einer Nachfolgewidmung, die im Falle der Nichtbebauung innerhalb Frist aktiviert wird. Der Abschluss von Raumplanungsverträgen lt RPG wird in jenen Fällen geprüft, wenn dies erforderlich ist, um die in Abs 3 lit b genannten öffentlichen Interessen abzusichern.

(4) Lochau setzt sich für eine Beschränkung von Geländeveränderungen und zur Freihaltung sichtexponierter Stellen hat den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zum Ziel. Da im Hangbereich Erschließungs- oder Stützmaßnahmen zB mit großen Wasserbausteinen oder in geometrischen Formen oft besonders erlebbare Eingriffe in das natürliche Gelände darstellen, sind sie ebenfalls unerwünscht. Problematisch in diesem Zusammenhang werden auch das Landschaftsbild verändernde Tiefgaragen zB am Pfänder beurteilt (Geländeaufschüttungen zur Überdeckung, Einfahrten in Form von Geländeeinschnitten).

§ 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, Dienstleitungen) 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. In 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 der Sportanlage Stadion Hoferfeld 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 errichten Freianlagen zu einem Ortsteiltreffpunkt, Veranstaltungszentrum odgl. Damit auch den sozialen Zusammenhalt in Lochau Süd verbessern.*
b. *Lochau setzt sich für eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der L 190 und ÖBB und damit die Erreichbarkeit der Seeanlagen ein.*
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, Bemautung 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 m² 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 besonderen Flächen, in denen auch bzw nur Ferienwohnungen errichtet werden dürfen festgelegt und auch sonst keine neuen Ferienwohnnutzungen unterstützt.

(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.

Erläuterungen

(1) Das Dorfzentrum erstreckt sich in 2 Bautiefen entlang der L 1 zwischen Gasthof Rainer und Gasthof Wellenhof. Hier finden sich zentrumsrelevante öffentliche und private Einrichtungen und Dienste. Die Abgrenzung wurde von der Bevölkerung bestätigt, die weitere Aufwertung als Aufenthalts- und Versorgungsort sowie Treffpunkt eingefordert. In der Vergangenheit überlegte Varianten die L 1 aus dem Zentrum zu verlegen und dieses damit verkehrsfrei zu gestalten, werden nicht weiterverfolgt. Realisierbare alternative Trassen fehlen. Zudem ist anzuerkennen, dass Verkehr auch Leben in das Zentrum bringt. Aufgabe ist es aber die Aufenthaltsqualität weiter vom (Durchfahrts-)Straßenraum hin zu einem verkehrsberuhigteren Dorfzentrum zu entwickeln. Die Schaffung einer Begegnungszone, Tempobeschränkungen etc sind zu prüfen.

Um das Zentrum weiter nutzungsdurchmischt entwickeln zu können, sind bei Baulichkeiten die speziellen Anforderungen, die sich aus der Lage im Zentrum ergeben, zu beachten. Dh reine Wohnbauten ohne der Möglichkeit einer Erdgeschoßnutzung für zentrumsrelevante Einrichtungen (Handel, Dienstleistungen) fördern die Zentrumsqualität nicht und werden daher unterbunden zB durch entsprechende Bebauungsvorgaben.

(2) Die L 190 präsentiert sich aktuell mit hoher Verkehrsbelastung und Verkehrslärm als unattraktive Barriere zwischen Dorf und See. Die Aufwertung zu einem wohl weiterhin verkehrsreichen, aber gestalterisch ansprechenderen Boulevard auch mit ausreichend Raum für Fuß- und Radverkehr, Straßenbegleitgrün und angepasster Bebauung ist Ziel. Die Bebauung soll dabei die Bemühungen zur Straßenraumgestaltung unterstützen. Die vorrangige Situierung von Parkplatzflächen entlang der L 190 – wie zT im Bestand – stellt keine hochwertige Straßenraumgestaltung dar und ist unerwünscht. Maßnahmen die Verbindung zwischen Dorf und See zu verbessern und damit die Barrierewirkung von L 190 und ÖBB-Strecke zu reduzieren sind zu prüfen.

(3) Entsprechend dem Grundsatz die Siedlungsentwicklung auch am öffentlichen Verkehr auszurichten, bietet der geplante Umbau Bahnhof Lochau zur Mobilitätsdrehscheibe Leiblachtal die Standortvorteile der hochrangigen Verkehrserschließung noch besser zu nutzen. Neben Baulichkeiten sind hier auch die attraktiven Grünanlagen am See inkl Hafen anzusprechen.

(4) Die Verlegung der Sportanlage Stadion Hoferfeld wurde bereits im REK 2013 als Ziel definiert und bleibt als langfristige Option als Ziel aktuell. Eine kurzfristige Umsetzung ist nicht erwartbar. Die bereits im REK 2013 vorgesehenen Ersatzflächen sollen jedoch vor Nutzungen, die dem Ziel einer Sportplatzverlegung entgegen stehen geschützt werden. Im Zielplan Anlage 2 wird der angedachte Ersatzstandort südlich des Betriebsgebietes als „Entwicklungsgebiet - Mittelfristig, für Freizeiteinrichtung (mit Bauwerken, 8 bis 15 Jahre)“ festgelegt.

(5) Ziele und Maßnahmen zu Lochau Süd werden neu in den REP aufgenommen. Im Zuge der REP-Ausarbeitung wurde ein eigner „Entdeckungsspaziergang Lochau Süd“ zur Identifikation dort erforderlicher Maßnahmen abgehalten (siehe Anhang). Während die allgemeine Wohnqualität als hoch einzuschätzen ist, wird das Fehlen von Treffpunkten bemängelt.
In der landschaftlich und geologisch sensiblen Hangzone wird die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Bauflächen beschränkt, die Verdichtung wird nicht forciert. Die Erschließung der Hangzone erfolgt aktuell über Stichstraßen von unten. Einzelne Wege als Querverbindungen bestehen und werden als schnelle fußläufige Verbindungen angenommen. Der Ausbau dieser Querverbindungen soll verbessert werden. Die Gemeinde prüft daher, wann immer möglich, ob zB zusätzliche Wegerechte für die Öffentlichkeit erlangt werden können.
Lochau setzt sich für bessere Querungsmöglichkeiten vom Siedlungsgebiet über die L 190, ÖBB-Strecke zu den Seeanlagen ein. Insbesondere nach erfolgter Umgestaltung sind dies für die Naherholung attraktive Flächen. Das Seeufer selbst ist Teil des Gemeindegebietes Stadt Bregenz.

(6) Die Entwicklung am Pfänder wird natur-, landschafts- und anrainerverträglich gestaltet. Touristischer bzw Freizeit-Schwerpunkt ist der Bereich um die Seilbahn-Bergstation, hier sind Einrichtungen und Anlagen für Freizeit und Erholung konzentriert. Die zeitgemäße Weiterentwicklung soll ermöglicht werden.

Problematisch für eine verträgliche Entwicklung ist der intensive Ausflugs-Autoverkehr auf den Pfänder. Die Infrastruktur ist für die Verkehrsmenge nicht ausgelegt, auch stört der rege Verkehr das ruhige Landschaftsempfinden. Maßnahmen zur Reduktion / Beschränkung des motorisierten Individual-Ausflugsverkehrs sind daher zu prüfen.

(7) Der Schutz der historischen Bausubstanz Lochaus ist Anliegen der Gemeinde. Davon sind nicht nur denkmalgeschützte Gebäude betroffen, sondern auch sonstige ältere Gebäude Lochaus, die zusammen den Ortsbildcharakter Lochaus prägen. Zudem schont die Weiternutzung bereits errichteter Gebäude in der Regel knappe Ressourcen.

(8-10) Größere zusammenhängende Entwicklungsflächen sollen nach Gesamtkonzept entwickelt werden. Die Gemeinde entscheidet im Einzelfall je nach Situation, welche Aspekte im konkreten Fall zu regeln sind. Mögliche Themen sind:
- Erschließung, Durchwegung
- Nachbarschaftsverträglichkeit / ortsbauliche Verträglichkeit
- Dichte/Höhe
- Freiraum, Grünflächen

Je nach Regelungsbedarf sind unterschiedliche Instrumente einzusetzen: Teilbebauungsplan, Quartiersbetrachtung, Vereinbarungen mit Bauwerbenden über den Anschluss an Infrastrukturnetze und damit Herstellung der Bauflächenvoraussetzungen gemäß § 13 RPG.

(11) Eine Weiterentwicklung oder Neufestlegung von Ferienwohngebieten ist wegen des damit verbundenen Ressourcenverbrauchs nicht vorgesehen. Neue Ferienwohnungen zB im Sinne des § 16a Abs 3 RPG werden wegen des Widerspruchs zum Raumplanungsziel gemäß § 2 Abs 3 lit g RPG „günstige Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen sind anzustreben; die zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs benötigten Flächen sollen nicht für Ferienwohnungen verwendet werden.“ nicht unterstützt.

(12) Lochau verfügt gemäß „Sozialberichterstattung Vorarlberg 2022-23“ im Jahr 2021 über 557 gemeinnützige Wohnungen bzw sind dies 18 % aller Privathaushalte. Höhere Anteile an gemeinnützigen Wohnbau verzeichnen in Vorarlberg nur die Städte Bludenz und Bregenz. Der Schwerpunkt der Bemühungen im gemeinnützigen Wohnbau soll vorderhand bei der Aufwertung und Sanierung bestehender Anlagen liegen.
Angesichts der in Lochau besonders hohen Immobilienpreise und dem Mangel an freien gemeinnützigen Wohnungen sind zwei gemeindeeigene Grundstücke für den gemeinnützigen und förderbaren Wohnbau vorgesehen. Damit soll das Angebot für leistbares Wohnen gestärkt werden. Hier wird in der Plandarstellung Anlage 2 als Punktsignatur festgelegt „Versorgung - Gemeinbedarfseinrichtung (Planung) „gw“ gemeinnütziger und geförderter Wohnbau“.

(13) Freiflächen-Sondergebietswidmungen sind auch außerhalb der Siedlungsränder zulässig und betreffen damit besonders sensible Standorte. Die Prüfung des Bedarfs und ihrer Auswirkungen auf die Umwelt ist damit einzufordern, um die wahrnehmbare Zersiedelung im Sinne von Ermöglichung von Bauwerken und Anlagen in der Landschaft, zu unterbinden.

(14) Die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung soll – wie bereits heute praktiziert – Gemeindegrenzen-übergreifend organisiert werden.

§ 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 Freihaltegebiet-Streifen entlang der Gewässer abgesichert. Gleichzeitig wird der Wasserrückhalt und Hochwasserabfluss sicherstellt. 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 m² 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 „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.*

Erläuterungen

(1) Die Siedlungsränder gemäß Plandarstellung Anlage 2 folgen den rechtsgültig festgelegten Bauflächengrenzen. Kleinräumige Erweiterungen um über Bauflächengrenzen hinausragende Gebäudeflächen wurden im Einzelfall geprüft und auf ihre Umweltauswirkungen geprüft. Betroffen sind hier Situationen wo in der Vergangenheit die Bauflächengrenzen entlang von zB Gefahrenzonen oder fixen Abständen zu Gewässern festgelegt wurden, aber bereits bestehende Gebäude nicht berücksichtigt wurden. In der Praxis führen solche durch bestehende Gebäude führenden Bauflächengrenzen zu Unklarheiten. In Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen (WLV, Abt Wasserwirtschaft) wurde der Siedlungsrand unmittelbar um die bestehenden Gebäude herum verlegt.

Ausweitungen des Siedlungsrandes erfolgen nur im öffentlichen Interesse als Grundlage für einen Waldkindergarten und Förderung des gemeinnützigen und geförderten Wohnbaus auf zwei gemeindeeigenen Grundstücken die unmittelbar zur Unterstützung des leistbaren Wohnens bereit gestellt werden können.

Die Abgrenzung der Siedlungsränder berücksichtigt zudem:

- Vorrangige Nutzung bestehender Bauflächenreserven. Es besteht kein Bauflächenmangel und kein Mangel an leerstehenden Wohnungen in Lochau. Das Problem, dass diese Flächen / Wohnungen zT nicht verfügbar sind, kann nicht durch eine laufende Ausdehnung der Siedlungsränder nach außen im Widerspruch zum Raumplanungsziel einer Entwicklung nach Innen und Nutzung bereits erschlossener bzw einfach erschließbarer Flächen, Bodenverbrauch, etc gelöst werden. Zumal bei Bauflächenneuwidmungen zwar Sanktionen für den Fall einer Nichtbebauung festgelegt werden können, aber sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass die Möglichkeiten der Gemeinde beschränkt sind, dass diese Wohnungen auch wirklich das leistbare Wohnen für Lochauerinnen und Lochauer sicher stellen.
- Keine isolierten neuen Bauflächenwidmungen.
- Kein Zusammenwachsen der Weiler und Häusergruppen im Hangbereich und an Gewässern.
- Landwirtschaftliche Betriebsstandorte sichern; Nutzungskonflikte vermeiden. Landwirtschaftliche Betriebsflächen, dh Grün- und Ackerland erhalten.
- Siedlungsgliedernde Frei- und Grünräume erhalten.
- Sichtexponierte Lagen wie Hangbereiche, Kuppen, Kanten befrei halten.

- Erhaltenswerte Blickbeziehungen offenhalten. Freiräume um den Charakter des Dorfes prägende Ensembles und Gebäude freihalten. Damit die Erlebbarkeit und Wirkung der Gebäude bzw den Dorfcharakter erhalten. Dies gilt auch für Gebäude und Ensembles im Freiland.
- Schützenswerte Biotope erhalten. Abstand zu Biotopen, Wald, Gewässern und Gräben halten.
- Wildbachgefahrenzonen und sonstige Schutzbestimmungen und Nutzungsbeschränkungen berücksichtigen.
- Kostenintensive Neuerschließungsmaßnahmen vermeiden.

Die Vorgaben zur Eingrünung der Siedlungsränder haben zum Ziel harte, unästhetische Übergänge zwischen Bebauung und Landschaft zu vermeiden. Damit wird auch die Erlebbarkeit der Bebauung beim Blick aus der freien Landschaft auf den Ort reduziert.

(2) Das Ziel das Stadler-Dreieck (zwischen L 1 und L 190) freizuhalten wird beibehalten: Argumente dafür sind:

- Es stellt eine Grünverbindung zwischen See und Pfänder her. Dabei handelt es sich um die einzige unverbaute flachere Grünverbindung zwischen See und Pfänderstock.
- Es ist Teil der Ortseingangssituation, die Einfahrt nach Lochau bzw ins Leiblachtal ist erlebbar, ein klarer Siedlungsrand ist sichtbar. Damit wechselt hier auch der Raumeindruck aus dem dicht bzw höher bebauten Siedlungsraum Bregenz kommend, vorbei an den steil aufragenden Pfänderwänden im Bereich Klause, öffnet sich hier der Raum und gibt Weite in Richtung sanftes Leiblachtal und nördliches Bodenseeufer. Der Wechsel von einer Landschaftseinheit in eine anderer wird erlebbar. Im Falle einer Bebauung der Fläche ginge dieses Raumerlebnis verloren.
- Ein öffentliches Interesse hier die Siedlungsentwicklung zu forcieren fehlen.

(3-4) Vorgaben zur Abstandshaltung gegenüber Gewässern und dem Waldrand folgen der bereits gelebten Praxis hier Freihaltegebiet-Streifen zu widmen (FF). Rechnung getragen wird damit dem im GNL verankerten Uferschutz zum Zweck der Lebensraumschaffung inkl Biotopvernetzung, Erhalt von Freiräumen für den Hochwasserrückhalt bzw beim Wald zur Ermöglichung eines gestuften Waldsaumes, dem Schutz von Bebauung vor umbrechenden Bäumen bzw zur Aufrechterhaltung der Bewirtschaftbarkeit sowohl von Gewässern als auch Wäldern.

(5) Der Schutz vor Naturgefahren und das Freihalten von Flächen, die von Naturgefahren betroffen sind, kommt im Siedlungsgebiet aufgrund der hier möglicherweise betroffenen Bebauung besondere Bedeutung zu. Die Gemeinde bekennt sich zu den mit der WLV abgestimmten Entwicklungseinschränkungen und formuliert sie deshalb auch als REP-Ziel.

(6) Die Bestimmungen über kleinräumige Ausweitungen über den Siedlungsrand lt Zielplan hinaus, folgen einem Bedürfnis aus der Praxis solche Änderungen zu ermöglichen, jedoch ohne aufwendige REP-Änderungsverfahren für wenige m²-große Siedlungsrandausweitungen auszulösen. Das dazu formulierte Kriterienset unterbindet erhebliche Auswirkungen.

3. Umwelt

§ 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) Dier 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, Geländeveränderungen 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.

Erläuterungen

(1 - 10) Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet und an dieses unmittelbar angrenzend erfüllen in Lochau nachfolgende multifunktionale Aufgaben, die zu stärken sind. Bisherige Überlegungen (REK 2013) innerörtliche Grünflächen in erster Linie als Reserveflächen für die Siedlungsentwicklung zu sehen, treten demgegenüber in den Hintergrund. Wie in den Ausführungen zur Siedlungsentwicklung dargestellt, herrscht in Lochau kein Mangel an Wohnraum oder Flächen für die bauliche Entwicklung und Verdichtung. Stattdessen sind die speziellen Qualitäten Lochaus zu erhalten, das Wohnumfeld zu verbessern und Klimawandelanpassungsmaßnahmen zu setzen.

- Lochauer Identität erhalten
  Lochau versteht sich durchgrüntes multifunktionales Dorf. (Grün-)Landwirtschaftsflächen im Dorf und im Anschluss an das Siedlungsgebiet sind Teil der Dorfidentität und sollen erhalten werden.

- Wohnqualität heben
  Die zunehmende Verdichtung und damit Rückgang privater Freiräume, bewirkt einen Anstieg des Bedarfs an wohnungsnaher öffentlicher Grün- und Freiräume für Freizeit-, Erholungs- und Spielzwecke. Der steigende Nutzungsdruck fordert zudem qualitativ hochwertige Aufenthaltsräume im Freien ein. Dies sind sowohl Grünräume aber auch Treffpunkte wie Wege, Plätze oder Sport- und Spielanlagen. Es besteht Bedarf sowohl an wohnungsnahen Grün- und Freiräumen zB Kleinkinderspielplätze, Flächen im Quartier bis zu Flächen für längere Aktivitäten zB am See oder am Berg. Die verschiedenen Grün- und Freiräume bilden ein gemeinsames System bzw „grünes Netz“ im Siedlungsgebiet mit Anschluss an die umgebende Landschaft.

- Neue Formen des Siedlungsgrüns fördern
  Dach- und Fassadenbegrünung können teilweise Aufgaben übernehmen, die bei Bodenversiegelung infolge Bebauung bisheriger Freiflächen verloren, gehen, zB Lebensraum, Retention / Verdunstung / Kühlung. Die Kombination mit Photovoltaik- und / oder Solaranlagen ist erwünscht.

- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und im Wegenetz aufwerten
  Im öffentlichen Raum und im Wegenetz dominiert aktuell die Funktion als Verkehrsweg. Insbesondere zur Förderung der Sanften Mobilität und Belebung zB des Dorfzentrums als Treffpunkt und Begegnungsraum, ist die Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes und im Wegenetz zu verbessern.
  Aufgrund der besonderen Attraktivität von Wasser, kommt der Öffnung und Erlebbarmachung hart verbauter Bachläufe zur Aufwertung öffentlicher Räume besondere Bedeutung zu.

- Grüne und Blaue Infrastruktur sichern
  Grün- und Freiräume sichern erforderliche Flächen zum Schutz vor Naturgefahren zB zum Rückhalt und Abfluss von Hochwasser entlang der Bäche. Grünflächen helfen mit, Auswirkungen des Klimawandels zu reduzieren zB durch Verdunstung / Kühleffekte, Frischluftschneisen, Versickerung.

- Biodiversität und Biotopvernetzung verbessern
  Besonders Bachläufe mit naturnahen Uferbereichen können die Verbindung unterschiedlicher Lebensräume herstellen. Gleichfalls kann Biotopvernetzung durch lineare Grünelemente wie Grünzüge, Gehölzgürtel, Alleen odgl erfolgen.
- Geländeveränderungen beschränken

§ 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;
- Streuewiesen 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 tradioneller 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) Lochau setzt sich dafür ein, dass die Verbreitung von Neophyten eingedämmt wird und keine Neophyten neu gepflanzt werden.

Erläuterungen

(1) Aus ökologischer Sicht wertvolle Biotope sind im Vorarlberger Biotopinventar erfasst und zT durch die Schutzbestimmungen des Gesetzes über Natur- und Landschaftsschutz geschützt. Die Gemeinde unterstützt den Schutz und Weiterentwicklung ihrer Umwelt und Naturschönheiten im REP.

Bei den aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvollen Lebensräumen der Gemeinde nennt der Gemeindebericht des Biotopinventars des Landes den Pfänderwesthang, einen Biotopkomplex mit sehr vielfältiger Waldausstattung, Felsstandorten und Bächen, Reste von Flachmooren und Streuewiesen in den Hanglagen. sowie das Seeufer mit Feuchtwiesen, Auwaldbeständen und verschiedenen Kleinstbiotopen. Die Biotope Pfänderwesthang, Bachläufe und das Seeufer setzen sich in den Nachbargemeinden Bregenz und Hörbranz fort.

Die Landwirtschaftsflächen haben sich durch Nutzungsaufgabe und Aufforstung bzw natürlichen Aufwuchs reduziert. Ein Landschaftswandel ist zu beobachten. Wiesen verschwinden. Die Verwaldung schreitet voran. Diese Entwicklung führt zu:

- Verlust einer vielfältigen Kulturlandschaft mit traditionellen bäuerlichen Nutzungsformen;
- langfristigem Verlust landwirtschaftlicher Flächen;
- Verlust ökologisch wertvoller Lebensräume;
- und Entwertung eines Erholungsraumes und damit einer Ressource des Tourismus / Naherholung.

(2) Der einst im Leiblachtal weit verbreitete Streuobstwiesen-Bestand hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich reduziert und umfasst nur mehr Restbestände mit zT alten Bäumen. Die Beibehaltung dieser traditionellen multifunktionalen Bewirtschaftungsform ist in Lochau erwünscht.

(3) Der Verbreitung invasiver Neophyten soll aufgrund der mit ihrer Verbreitung verbundenen Probleme möglichst gut Einhalt geboten werden.

§ 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 hintanhalten. Die Flächen der ehemaligen Skipisten am Pfänderstock sollen als durchgängige Verbindung für den Skisport erhalten bleiben.

(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) Lochau setzt sich dafür ein, dass
- unverbaute Abschnitte des Bodenseeufers von Verbauung, störenden Nutzungen und Einflüssen freigehalten werden;
- die freie Seezugänglichkeit erhalten bleibt;
- Nutzungsintensivierungen und Kommerzialisierungen des Seeufers hintangehalten werden;
- Aktivzonen mit hoher Nutzungsintensität, ruhige Freizeit- und Erholungsflächen sowie Naturvorrangflächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen abstimmt entwickelt werden.

(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 hintanhalten. Dazu werden Möglichkeiten zur Unterstützung / Förderung der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grenzertragsstrandorte – 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.

Erläuterungen

(1-4) Lochau zeichnet sich durch seine Lage am Bodensee und dem Pfänder aus. An der Klause, der Engstelle zwischen Bodensee und Pfänderstock, reichen die Berghänge unmittelbar in den See. Die hier einst nicht am See, sondern höher am Hang verlaufende Wegverbindung soll als Fußweg mittelfristig reaktiviert werden. Der tiefstgelegene Punkt der Gemeinde liegt bei rund 400 Metern am Bodenseeufer, der höchste Punkt ist der Pfändergipfel mit 1062 Meter. Der Pfänder zeichnet sich durch seine zT steilen Geländeabbrüche inklusive Felswänden zB Richtung Lochau Süd und seine sanfter auslaufenden Hänge Richtung Nordosten / Dorf aus. Die Abfolge von Grünland mit den Pfänderwiesen und Wald sowie ins Gelände eingeschnittene Bachtobel prägen den Landschaftscharakter. Die Erhaltung dieser Kulturlandschaft ist von einer aktiven Landwirtschaft abhängig. Unterschiedliche Nutzungsansprüche der Erholungssuchenden und der Landwirtschaft sind dabei aufeinander abzustimmen. Entlang des Hangfußes des Pfänderstocks wird der Talboden von ausgedehnte Schwemmfächern und

Murkegeln gebildet, die bis zur Leiblach und zum Bodensee reichen. Aufgeschüttet wurden diese von den vom Pfänderstock her führenden Bächen.

Aufgrund der Lage am See sind Fernblicke vom Berg bzw vom See zum Pfänder möglich und machen Lochau zu einem landschaftlich besonders sensiblen Raum. Eingriffe in die Landschaft sind deshalb besonders genau auf ihre Auswirkungen zu untersuchen, diese sind möglichst zu minimieren.

Dier Status quo betreffend die Flächen der ehemaligen Skipisten soll erhalten bleiben: bei Schneelage soll eine Nutzung als Skiroute möglich sein, diese Nutzung erfolgte bereits in der Vergangenheit. Voraussetzung dafür ist, die Skiroute bei Schneelage wie bisher auch schon durchgängig offen zu halten.

(5) Der freie Seezugang ist eine besondere Qualität. Lochau setzt sich in Abstimmung mit den Nachbargemeinden für den Erhalt und Weiterentwicklung des Bodenseeufers als attraktiver Aufenthaltsraum, aber auch wertvoller Naturraum ein. Lochau lehnt Entwicklungen, welche die öffentliche Nutzbarkeit des Sees einschränken, ab – sofern diese nicht aus Umweltschutzgründen oder Sicherheitsaspekten erforderlich sind.

(6-9) Die Landwirtschaft in Lochau ist vorrangig auf Grünlandbewirtschaftung ausgerichtet. Die ertragreichsten und am besten zu bearbeitenden Böden liegen im Talboden bzw unteren Hangbereich des Pfänders (siehe nachfolgende Karte Bodengüteklasse). Sie werden in der Plandarstellung Anlage 2 als „Freiraum - Zonierung Freiraum - produktionsorientierte Landbewirtschaftung“ festgelegt. Grünlandflächen am Pfänder werden als „Freiraum - Grünzug / -verbindung (Bestand)“ festgelegt. Die hier ursprünglich angedachte Festlegung als „Freiraum - Zonierung Freiraum – ökologisch orientierte Landbewirtschaftung“ wurde nicht weiterverfolgt, da hier von den betroffenen Landwirt:innen Einwand gegen unzulässige Vorschreibung der Form der landwirtschaftlichen Betriebsführung geltend gemacht wurde. Die Gemeinde hat jedoch weder Absicht noch Möglichkeit diesbezügliche Vorgaben festzulegen., weshalb die Festlegung als Grünzug / Grünverbindung passender ist.

Die landwirtschaftliche Nutzung tritt besonders im Umfeld der Siedlungen in direkte Flächenkonkurrenz zur Siedlungsentwicklung. Der bislang eingeräumte Vorrang Flächen für die Siedlungsentwicklung zu bebauen und der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft zu entziehen, ist angesichts der Diskussion um den anhaltend hohen Bodenverbrauch in Österreich und die sich damit dringender zu stellende Frage der Versorgungssicherheit mit landwirtschaftlichen Gütern neu zu diskutieren. Angesichts der Tatsache das in Lochau kein Mangel an Wohnraum oder unbebauten Flächen für die Siedlungsentwicklung besteht und unter Berücksichtigung des Raumordnungsziels gem § 2 RPG Abs 3 lit b „Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung sind möglichst lange offen zu halten.“ – wozu die Beibehaltung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zählt, setzt sich Lochau für die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen ein.

Landwirtschaftliche Betriebsstätten lassen sich sowohl im Dorf bzw am Siedlungsrand als auch am Pfänderhang finden.

Die Landwirtschaft produziert nicht nur Nahrungsmittel, sie über-nimmt auch landschaftspflegerische Aufgaben und erhält mit sorgsamer Bewirtschaftung ökologisch hochwertige

Biotope. Damit zeichnet sie hauptverantwortlich für die bisherige und zukünftige Erhaltung des Landschaftsbildes und spezieller Biotope (Magerwiesen, Streuobstwiesen). Ziel der Gemeinde ist deshalb der Erhalt einer qualitativ hochwertigen Landwirtschaft, welche auch aufwändiger zu bewirtschaftende Flächen weiter nutzt und damit die Kulturlandschaft erhält.

Die Bestimmungen des Abs 9 zielen darauf ab, die „Verhüttelung" landwirtschaftlicher Betriebsstandorte einzudämmen. Die Gemeinde setzt sich für die Weiternutzung von Gebäudebestand ein.

(10) Die Gemeinde Lochau liegt zur Gänze im Bereich der Molassezone. Wechsellagerung von Nagelfluh (Konglomeraten), Sandsteinen und Mergeln aus. Die zT instabilen Bodenverhältnisse sind bei der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung zu berücksichtigen. In der Vergangenheit zT erforderliche umfangreiche Hangsicherungsmaßnahmen zeigen die Problematik auf. Dem Erhalt von (Schutz-)Wald kommt damit auch zur Sicherung von Siedlungsgebiet und Infrastruktur unmittelbare Bedeutung zu.

§ 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.

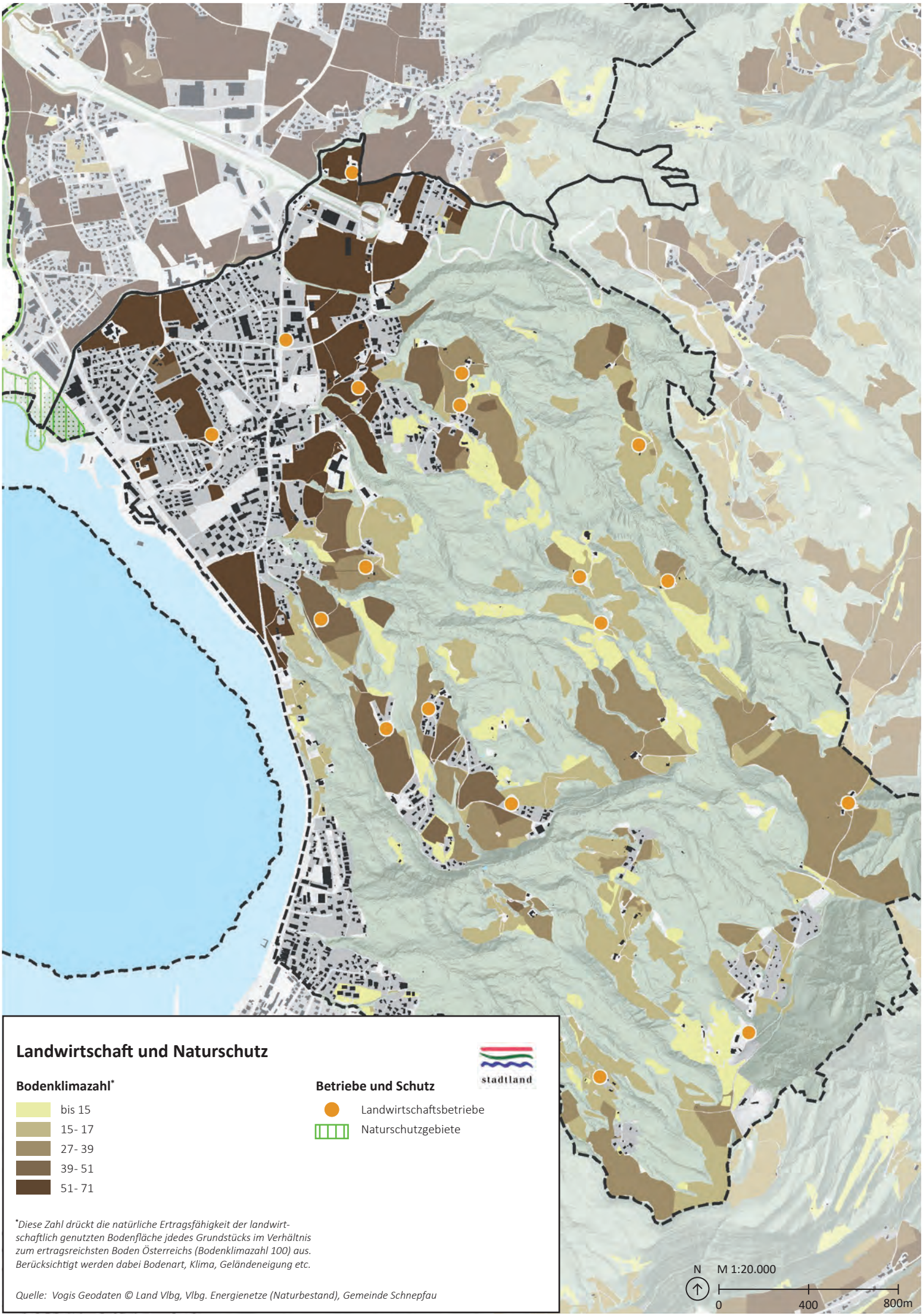
(5) Die Flächen der Schipisten am Pfänderstock sollen als durchgängige Wiesenabfolge erhalten bleiben. Maßnahmen, welche die Durchgängigkeit verhindern sind unerwünscht, die Nutzung für den Wintersport ist weiterhin zu gewährleisten.

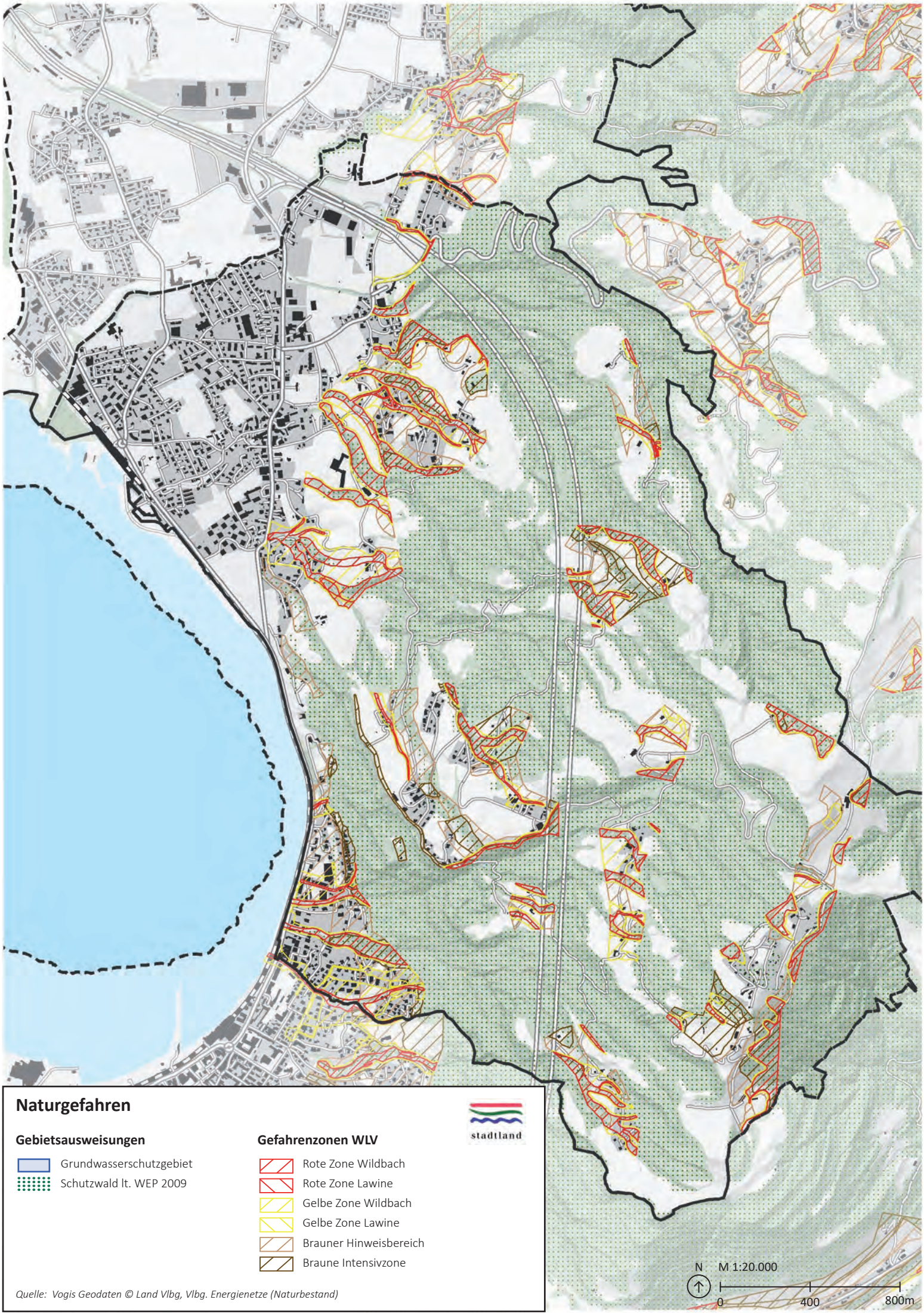
Erläuterungen

(1-4) Die Seeanlagen und der Pfändergipfel um die Bergstation der Seilbahn bilden infolge der hier jeweils vorhandenen Infrastruktur die touristischen Erlebniszentren der Gemeinde. Die zeitgemäße Weiterentwicklung unter Ausnutzung der bestehenden Anlagen und Einrichtungen sowie der besonderen Standortgunst am See und Bergstation kommt dabei Vorrang vor Neuerschließungen in bislang wenig beeinträchtigten und weniger erschlossenen Standorten zu.

Ein dichtes Netz an Freizeitwegen zeichnet die Gemeinde Lochau aus, welches sich auch in den Nachbargemeinden fortsetzt. Damit können die vielfältigen Landschaftsräume und attraktiven Aussichtspunkte erreicht und gut genutzt werden. Das Wegenetz ist gut ausgebaut. Weitere Ausbauvorhaben sind nicht geplant.

(5) Infolge Unwirtschaftlichkeit wurden die Schilifte am Pfänder eingestellt und abgebaut. Für die „Talabfahrt“ bestand jedoch nie ein direkter Lift, die Seilbahn besteht weiterhin. Die Schiabfahrten sollen als Erholungsinfrastruktur erhalten bleiben – siehe Plandarstellung gemäß REP-Anlage 2. Die Grünlandnutzung soll weiterhin möglich sein, eine Verbauung weiterhin nicht, dh die Widmung Freifläche Freihaltegebiet wird beibehalten. Die Gemeinde weist darauf hin, dass keine Änderung des Status quo / der bisherigen Pistennutzung erfolgt.


Landwirtschaft und Naturschutz
Bodenklimazahl*
bis 15
15- 17
27- 39
39- 51
51- 71
Betriebe und Schutz
Landwirtschaftsbetriebe
Naturschutzgebiete
stadtland
*Diese Zahl drückt die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Bodenfläche jedes Grundstücks im Verhältnis zum ertragsreichsten Boden Österreichs (Bodenklimazahl 100) aus. Berücksichtigt werden dabei Bodenart, Klima, Geländeneigung etc.
Quelle: Vogis Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand), Gemeinde Schnepfau
N
M 1:20.000
0
400
800m


Naturgefahren
Gebietsausweisungen
Grundwasserschutzgebiet
Schutzwald lt. WEP 2009
Gefahrenzonen WLV
Rote Zone Wildbach
Rote Zone Lawine
Gelbe Zone Wildbach
Gelbe Zone Lawine
Brauner Hinweisbereich
Braune Intensivzone
stadtland
Quelle: Vogis Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand)
N
M 1:20.000
0
400
800m

4. Wirtschaft

§ 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.

Erläuterungen

(1-4) Das Thema Wirtschaft in Lochau soll mit dem ggst REP gestärkt werden und ein eignes Kapitel bzw Paragraf zum Thema „Wirtschaft“ wird neu ins REP aufgenommen. Gemäß „Statistik Austria“ waren im Jahr 2021 1.394 Personen in Lochau erwerbstätig (=Arbeitsplatz in Lochau), davon der Großteil im Tertiärsektor. In Lochau wohnen 2.663 Erwerbstätige, wovon 2.164 auspendelten. Hauptpendelziele sind 770 Erwerbstätige nach Bregenz, 290 nach Dornbirn und rd. 250 nach Hörbranz. 817 Personen pendeln nach Lochau ein.

Der einzige als Baufläche Betriebsgebiet gewidmete Standort in Lochau liegt im Norden an der A 14. Eine hohe Arbeitsplatzdichte findet sich hier nicht. Eine ehemals angedachte Erweiterung des Betriebsstandortes in einen bislang rein landwirtschaftlich geprägten Teil der Gemeinde über die A 14 wird nicht weiterverfolgt.

Für die Lochauer Siedlungsstruktur als nutzungsdurchmischtes Dorf angemessen angesehen wird ein Mix aus mit Wohnnutzungen verträglichen Betrieben, von denen keine wesentlichen Störungen der Wohnnachbarschaft ausgehen. Dies können sowohl kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe als auch Dienstleistungsunternehmen sein. Ziel Lochaus ist es den bisherigen Schwerpunkt als Wohn- und Erholungsgemeinde mit zusätzlichen Arbeitsplätzen zu stärken.

5. Energieraumplanung

§ 10

Energieraumplanung

(1) Die Verringerung von Ressourcen- und Energieverbrauch, die Steigerung der Energieeffizienz und die Förderung erneuerbarer Energien sind als integraler Bestandteil einer nach-

haltigen Gemeindeentwicklung in allen aller 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 recyclen 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) Lochau setzt sich für einen effizienten und sorgsamen Umgang mit Kunstlicht nicht nur aus Energiespargründen, sondern auch zur Schonung der Umwelt vor Lichtverschmutzung ein.

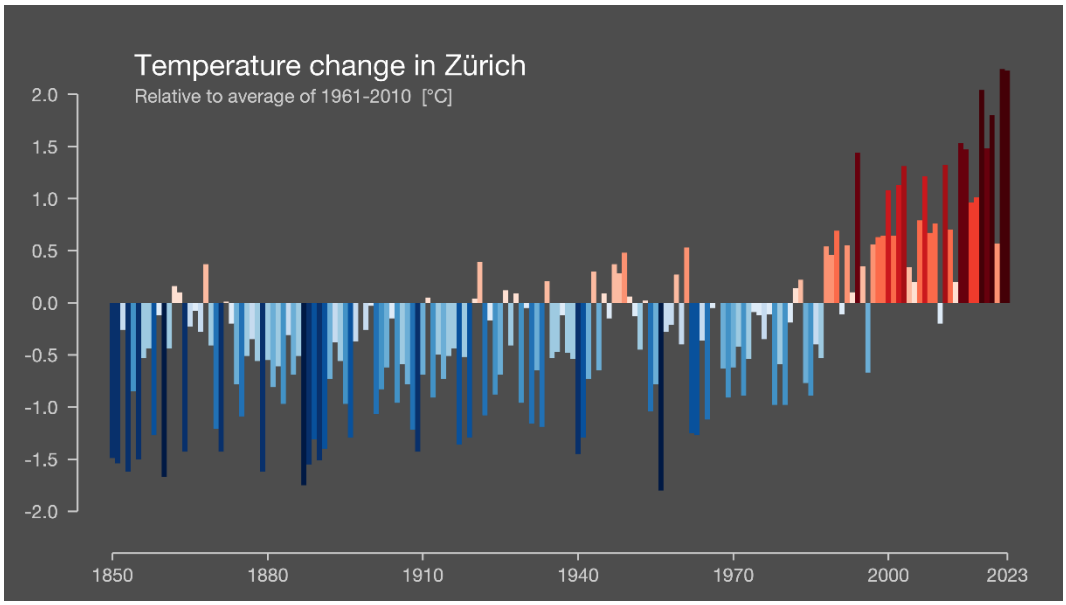
(7) Bei der Siedlungsentwicklung wird der Flächenbedarf für Anlagen zur Energiebereitstellung und -verteilung berücksichtigt. Flächen für notwendige Infrastruktureinrichtungen, insbesondere auch für die Integration und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme, sind von konfliktträchtigen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

Erläuterungen

(1-7) Energieraumplanung ist ein integraler Bestandteil aller kommunalen Politik- und Planungsfelder. 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, verdichten, energieeffiziente Siedlungsstrukturen schaffen. Die Schonung natürlicher Ressourcen inklusive des Bodens / Flächenverbrauchs unterstützt damit die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlage der Menschen. Lochau unterstützt damit die Ziele der Energieautonomie Vorarlberg 2050.

Der Landtag hat am 4. Juli 2019 den Klimanotstand ausgerufen, dh es wurde festgestellt, dass die bisherigen Maßnahmen zur Bekämpfung der Klimakriese nicht ausreichend sind. Dh es besteht eine nicht aufzuschiebende Priorität für Politik und Verwaltung Maßnahmen zum Schutz des Klimas zu setzten. Die alarmierenden Erkenntnisse zur fortschreitenden Klimakrise, die Europa und hier insbesondere den Alpenraum viel stärker als die Welt im Durchschnitt betreffen erfordern sofortiges Handeln - wo immer möglich.

Abweichung der jährlichen Durchschnittstemperatur im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 1961-2010 (der zu Lochau am Nähesten verfügbaren untersuchten Station)



Quelle: Ed Hawkins, University of Reading, https://showyourstripes.info
Datengrundlage: Berkeley Earth & ERA5-Land, NOAA, UK Met Office, MeteoSwiss, DWD, SMHI, UoR & ZAMG

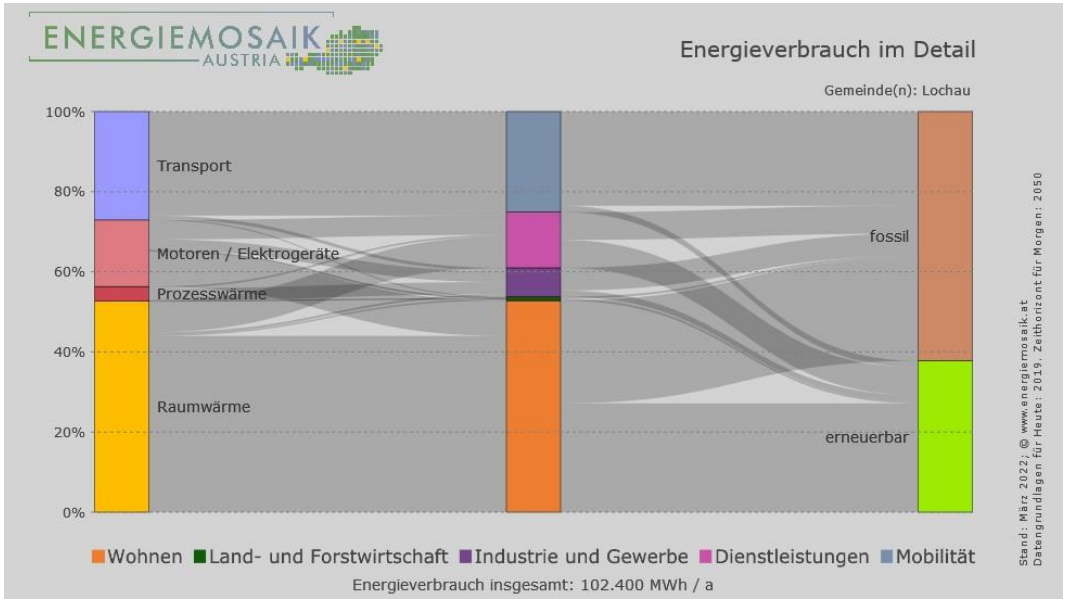
Der Raumplanung kommt hier eine besondere Koordinierungsfunktion zu. Diese ergibt sich auch, da die Klimakrisen-Auswirkungen bereits auf die Ziele gemäß §2 Abs 2 RPG zB Sicherung der räumlichen Existenzgrundlage der Menschen und Vielfalt von Natur und Landschaft durchschlagen.

Die Gemeinde Lochau ist seit 1998 Mitglied des e5-Programms. 2021 hat Lochau seine „MissionZero“ beschlossen. Dh Lochau organisiert seine Verwaltung ab sofort klimaneutral und will den CO2-Ausstoß bis zum Jahr 2040 weitestgehend eliminieren. Lochau setzt sich, auch zur Begrenzung des Klimawandels und Stärkung der Resilienz gegen unerwartete Einflüsse von außen, für Energiesparen, eine Steigerung der Energieeffizienz und eine Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energieerzeugung ein. Dabei sind wirtschaftliche, soziale, ökologische Effekte und die räumlichen Auswirkungen zu beachten (Standortvorsorge für klimafreundliche Energieerzeugung, Flächenvorsorge zum Schutz vor zunehmenden Wetterextremen).

Gemäß Energiemosaik Austria (Universität für Bodenkultur Wien (BOKU), Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung (IRUB)) verursachte Lochau im Jahr 2019 in Summe 25.520 Tonnen CO2-Äquivalent. Davon sind 10.760 Tonnen dem Sektor Wohnen, 200 Tonnen der Land- und Forstwirtschaft, 1.990 Tonnen Industrie- und Gewerbe, 3.150 Tonnen Dienstleistungen und 9.420 Tonnen der Mobilität zuzuschreiben.

In der Vergangenheit wurde die Errichtung eines Fernwärmenetzes geprüft, jedoch nicht weiterverfolgt. Für Lochau passender wurden kleinere lokale Lösungen eingeschätzt.

Energieverbrauch und Herkunft für Lochau gemäß Auswertung „Energiemosaik Austria“



Quelle: Universität für Bodenkultur Wien (BOKU), Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung (IRUB)

6. Sozialraum

§ 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.

Erläuterungen

(1-8) Die soziale Infrastruktur wird von Lochau zT mit den Nachbargemeinden gemeinsam organisiert. Infolge des hohen Zuzugs und Angebotsausbau in den letzten Jahren ist der Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen in Lochau stark angestiegen. Auch wenn neue Kindergärten eingerichtet wurden bzw werden, stellt die Kinderbetreuung aktuell nach Auskunft der Gemeinde den limitierenden Faktor für weiteren Zuzug dar.
Bedarf an konsumfreien Treffpunkten für Kinder und Jugendliche wird zur Attraktivitätssteigerung von Lochau bei den Jungen gesehen.
Nach Schließung des beliebten Cafes „Melanie“ fehlen in Lochau Süd Treffpunkte für alle Altersklassen. Inwieweit mit Veranstaltungen im neuen gemeindeeigenen KinderHaus Seepark inklusive öffentlichen Freiraum (Generationenpark) davor neue Angebote geschaffen werden können, ist zu prüfen.

7. Mobilität

§ 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.*

Erläuterungen

(1) Lochau bevorzugt grundsätzlich sanfte Mobilitätsformen und richtet seine Ortsplanung danach aus. Damit setzt Lochau das Raumplanungsziel § 2 Abs 3 lit l RPG „Räumliche Strukturen, die eine umweltverträgliche Mobilität begünstigen, besonders für öffentlichen Verkehr, Fußgänger und Radfahrer, sind zu bevorzugen; Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken." um.

(2) Die Bedeutung der Straßenraumgestaltung als Teil der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, für die Verkehrssicherheit und die Attraktivität für zu Fuß gehen und mit dem Rad fahren wurde auch von der Bevölkerung im Zuge der REP-Beteiligungsaktionen unterstrichen. Die weitere Aufwertung der Straßenräume wird von der Bevölkerung eingefordert. Der Verlauf der L 1 durch das Dorfzentrum ist als alternativlos anzusehen. Vergangene Überlegungen zu einer Straßenverlegung werden nicht weiterverfolgt, da keine konfliktfreie neue Trasse zu finden ist. Außerdem ist festzustellen, dass die Straße auch Leben ins Dorfzentrum bringt. Der Straßenraum als Teil des Dorfzentrums ist jedoch weiter aufzuwerten, dazu soll mit dem Straßenerhalter auch die Einrichtung einer Begegnungszone, Temporeduktion odgl geprüft werden.

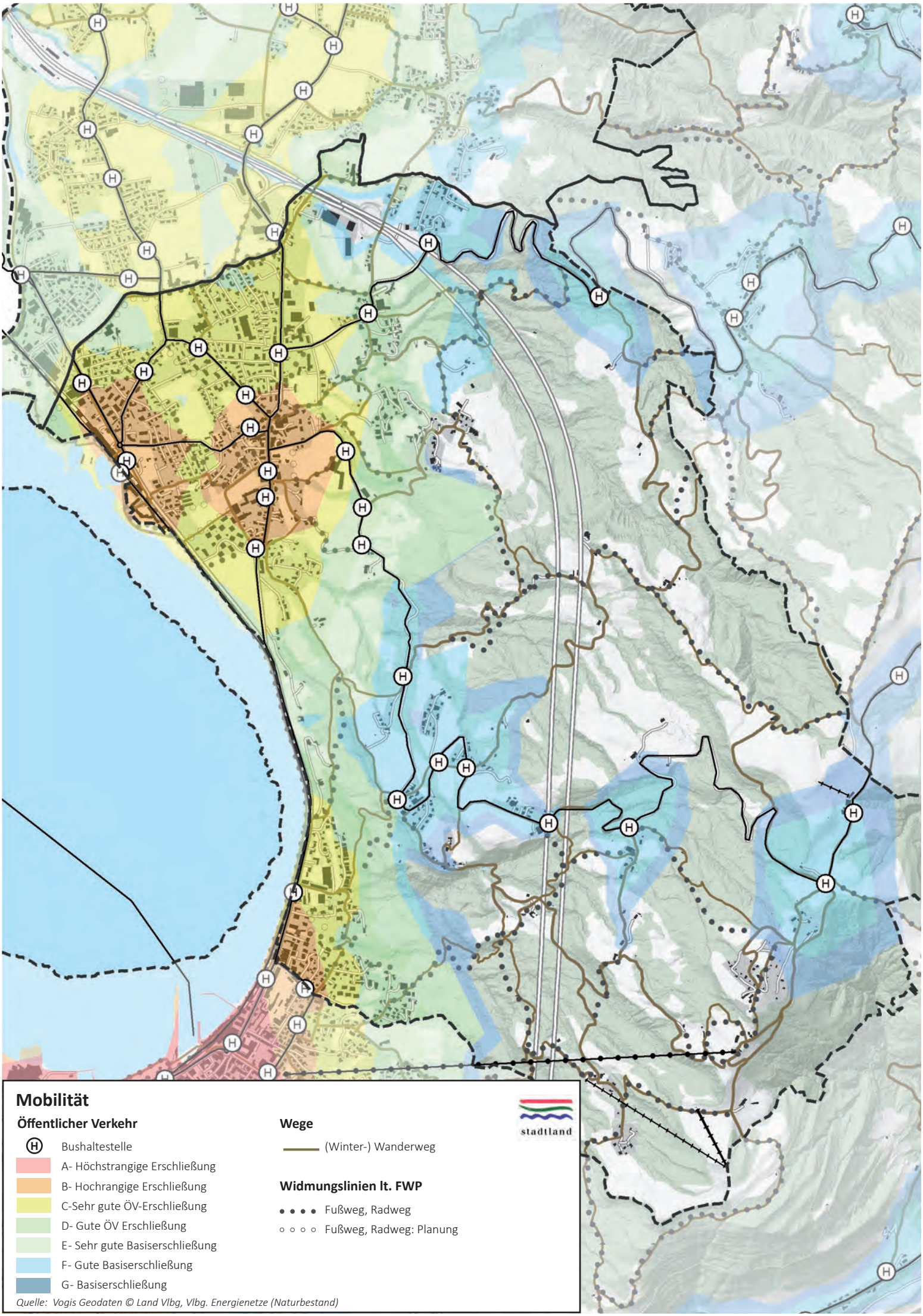
Entlang der L 190 ist die hohe Verkehrsbelastung und Verkehrslärm ein anhaltendes Problem. Die Aufenthaltsqualität leidet, die Straße stellt mit der ÖBB-Strecke eine Barriere zwischen Dorf und See dar. Lochau ist auch vom Lieferverkehr zu Betrieben in Hörbranz entlang der L 190 betroffen.

(3) Lochau verfügt mit der Bahnhaltestelle „Lochau-Hörbranz". Sie wird zur Mobilitätsdrehscheibe für das ganze Leiblachtal umgestaltet. Dazu wird der Vorplatz umgestaltet. Der umbau soll für eine gestalterische Aufwertung des gesamten Umfeldes genutzt werden. Die hochrangige ÖV-Erschließung spricht auch für eine hier höhere Nutzungsdichte.
Die Abstimmung der Siedlungsentwicklung am ÖPNV-Netz sichert ab, dass neue Dienste und Einrichtungen mit hoher Besuchsfrequenz oder neue verdichte Wohnformen gut per ÖPNV erreichbar sind und damit möglichst kein Anlass besteht, wegen schlechter öffentlicher Erreichbarkeit zusätzlichen motorisierten Individualverkehr auszulösen.
Als längerfristige Option strebt die Gemeinde eine alternative Trassenlösung jedenfalls für den Fern- und Güterbahnverkehr an. Die bestehende eingleisige Trasse entlang des Sees verfügt nur über beschränkte Kapazitäten. Ein zweigleisiger Ausbau zur Stärkung des Schienenverkehrs ist situationsbedingt für die Gemeinde nicht vorstellbar, die unerwünschte Trennung zum See würde verstärkt werden.

(4) Ein gutes, sicheres und attraktives Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr wird angestrebt. Häufig besuchte Einrichtungen und Dienste, welche gut zu Fuß/mit dem Rad erreichbar sind fördern das unkomplizierte und verkehrssichere zu Fuß gehen und Rad fahren im Alltag. Für die steigende Zahl an abzustellenden Fahrrädern ist auch ausreichend Abstellfläche vorzusehen. Attraktiv bedeutet in diesem Zusammenhang benutzungsfreundlich, dh ausreichend große Stellplätze und Rangierflächen auch für Sonderformen wie Lastenräder und Radanhänger, weiters Maßnahmen, die das geordnete Parkieren sicherstellen (zB Bügel), Absperrmöglichkeiten, Beleuchtung, Witterungsschutz. Für E-Bikes ist auch Ladeinfrastruktur

Thema. Entsprechender Platzbedarf ist einzuplanen. Die Gemeinde wird dazu prüfen, ob bzw mit welchen Festlegungen die Zielerreichung unterstützt werden kann. Zu prüfen sind insbesondere die Ausarbeitung eines Bebauungsplans oder einer Verordnung gemäß § 34a RPG „Mindeststellflächen für Fahrräder“.

Zudem setzte sich die Gemeinde bereits in der Vergangenheit dafür ein, sobald sich Möglichkeiten ergaben, sich Geh- und beschränkte Fahrrechte zu sichern und so die Durchwegung zu verbessern und langfristig abzusichern. Dieses Streben nach laufender Verbesserung des Wegenetzes soll weiter verfolgt werden und wird als Ziel im REP festgelegt.


Mobilität
Öffentlicher Verkehr
Bushaltestelle
A- Höchstrangige Erschließung
B- Hochrangige Erschließung
C-Sehr gute ÖV-Erschließung
D- Gute ÖV Erschließung
E- Sehr gute Basiserschließung
F- Gute Basiserschließung
G- Basiserschließung
Wege
(Winter-) Wanderweg
Widmungslinien lt. FWP
Fußweg, Radweg
Fußweg, Radweg: Planung
stadtland
Quelle: Vogis Geodaten © Land Vlbg, Vlbg. Energienetze (Naturbestand)

Anhang

- Dokumentation der Bevölkerungsbeteiligung
- Untersuchung der REP Umweltauswirkungen
- Dokumentation des Ergebnis des Auflageverfahrens

Lochau Ahoi! Lochau 2050. Wohin steuert die Gemeinde?

Lochau ist eine sehr beliebte und attraktive Gemeinde zum Leben und Arbeiten sowie zur Erholung und Freizeitgestaltung. Damit das auch in Zukunft so bleibt und gewisse Dinge sogar verbessert werden können, bedarf es eines umfassenden Rundumblickes und vor allem eines genauen Blickes in die Zukunft.

Die Gemeinde Lochau macht dies in Zusammenarbeit mit mehreren Institutionen, unter anderem auch mit „stadtland", (Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung) sowie Dipl. Ing. Gudrun Sturn (Ingenieurbüro für Landschaftsarchitektur), die mit Gemeinderätin und Architektin DI Judith Wellmann in ihrer Funktion als Leiterin des Raumplanungsausschusses der Gemeinde Lochau nachfolgendes Interview geführt hat:

Lochau Ahoi!
Was ist das für ein Projekt?

Wir möchten uns gemeinsam mit den BürgerInnen damit befassen, wie und in welchem Umfeld wir in 30 Jahren leben möchten und erstellen dazu einen Räumlichen Entwicklungsplan.

Hat Lochau nicht bereits ein Räumliches Entwicklungskonzept erstellt?

Doch, aber Lochau hat sich rasant entwickelt und der Plan aus dem Jahr 2013 ist teilweise bereits überholt. Viel ist inzwischen passiert, die baulichen Entwicklungen waren enorm. Viele Flächen wurden in den letzten Jahren verbaut. Nun stellt sich erneut die Frage: Wo soll es in Zukunft hingehen? Wie sollen wir weitermachen?

Das heißt bei Lochau Ahoi! geht es um die bauliche Entwicklung von Lochau?

Nicht nur, es geht auch um die Freiräume, Freizeit und Naherholung, um Themen wie Verkehr und Mobilität, Energieversorgung, aber auch darum, wie Lochau sich wirtschaftlich entwickelt. Wo sind Betriebe, wie schaut es mit attraktiver Landwirtschaft in unserer Gemeinde aus.

Am 3. August bist du mit Lochau Ahoi! am See unterwegs. Was passiert dort?

Wir befragen Menschen am See und wollen hören, was die Leute beschäftigt. Die Menschen vor Ort spüren genau, wo die Herausforderungen liegen, sie wissen oft intuitiv, welche Richtung und welches Tempo einzuschlagen sind. Die können uns sogar sagen, welche Themen wichtig sind und überhaupt, was wir machen könnten.

Lochau Ahoi! soll an Weihnachten 2022 fertig sein. Welches Geschenk werden die LochauerInnen da unter dem Christbaum liegen haben?

Ihre Traumgemeinde 2050. Ein Lochau, wo ein friedliches Miteinander im Einklang mit unserer Natur - so kitschig das klingt - möglich ist. Ich wünsche mir, dass Lochau eine lebendige, junge und innovative Gemeinde ist, wo das Miteinander gelingt, zwischen Menschen, aber auch zwischen Gebautem und Landschaft.

Vor welchen Herausforderungen steht Lochau auf dem Weg zur Traumgemeinde?

Lochau ist als Gemeinde ungemein attraktiv. Das lockt viele Menschen an. Was



DI Judith Wellmann, Obfrau des Ausschusses für Ortsentwicklung und Raumplanung

können wir aus einer reinen Urlaubs- und Wohngemeinde machen? Wie können wir auch Firmen und Betriebe im Ort ansiedeln, die der Gemeinde auch Arbeitsplätze und Einnahmen bringen?

Was ist für dich das Tolle an Lochau?

Der See und der Berg, die Nähe zur Stadt, aber auch die Nähe zur Grenze. Lochau liegt am westlichsten Rande Österreichs und doch so zentral, alles ist rasch erreichbar. Auch ohne Auto.



Lochau soll als Wohngemeinde weiterhin so attraktiv bleiben und als Betriebsstandort noch interessanter werden, damit mehr Unternehmen sich hier niederlassen

Du bist Leiterin des Raumplanungsausschusses. Ist dort das Projekt verortet?

Mit Lochau Ahoi! befassen sich alle Ausschüsse gemeinsam, alle Fraktionen sowie der Gestaltungsbeirat sind eingebunden. Ich möchte keine einseitige Betrachtung, sondern eine möglichst umfassende. Daher kommt auch die Bevölkerung zu Wort und wird beteiligt.

Was hat der Sozialausschuss mit der Räumlichen Entwicklung zu tun?

Es geht u.a. um das Zusammenleben im Ort. Wie schaffen wir eine gute Durchmischung bei öffentlichen Räumen oder bei Wohnanlagen. Ich möchte keine elitären Villenviertel mit super Schule und auf der anderen Seiten minderwertige Siedlungen mit schlechtem Kindergarten. Lochau braucht eine gute Nahversorgung, beste Bildung, auch Kultur - das sind soziale Themen.

Was wünschst du dir von der Bevölkerung?

Die Menschen sollen aktiv dabei sein, nicht nur beim Entwickeln, auch anschließend bei der Umsetzung. Ich wünsche mir Wertschätzung für unseren Lebensraum. Manche nörgeln gerne, dabei leben wir in einem der schönsten Orte, das kann man auch schätzen. Alle können ihren Teil beitragen, damit das Zusammenleben gut funktioniert. Und unsere Bevölkerung hat viel Wissen, brauchbare Vorschläge und sinnvolle Ideen – die brauchen wir!

Welche Ideen hast du persönlich für Lochau?

Viele! Ich sehe aber nicht nur Lochau, sondern gleich die gesamte Region. Das Kloster Salvator könnte das Zentrum des Leiblachtals werden. Die alte Festhalle gehört revitalisiert, sie sitzt in optimaler Größe am rechten Fleck und soll gemeinsam mit dem autofreien Schulhof ein Zentrum mit Charme und für FußgängerInnen und RadlerInnen eine attraktive Verbindung zwischen Berg, Kirche und See werden. Unser Seeufer ist und bleibt öffentlich. Unsere Felder möchte ich wieder mehr für die (biologische) Landwirtschaft nutzen. Da gibt es visionäre Ideen von Studenten, die sich mit unserem Ort beschäftigt hatten: Die verschiedenen Höhenlagen eignen sich zum Anbau verschiedener Lebensmittel, vom Fisch im See über den Wein am Hang bis zu Kräutern auf dem Berg. Ich möchte den sanften Tourismus beleben, Spazier-, Wander- und Radwege erhalten und attraktiv gestalten. Den Durchzugsverkehr würde ich auf wenige Straßen beschränken, auf allen kleinen Straßen gilt ein 30er. Und es braucht auch nette kleine Plätze, am liebsten mit Baum, Bänkle und Brunnen im Dorf, wo man sich trifft. So schaut Lochau, meine Traumgemeinde 2050 aus.



Die von BM Frank Matt entwickelte Grillstelle im Schwarzbad

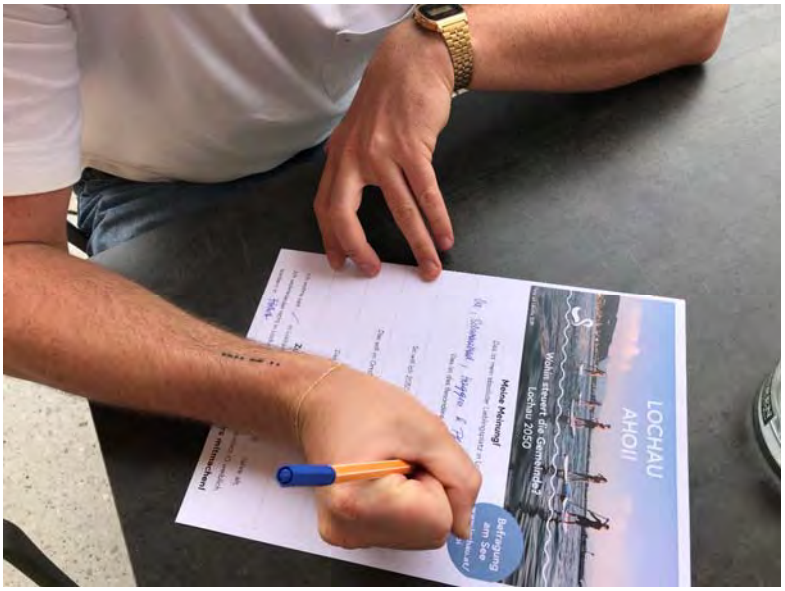
Lochau Ahoi!

Wohin steuert die Gemeinde - wie schaut Lochau 2050 aus?

Aus der Überarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2013 folgt - mit Beteiligung der Bevölkerung und nach den Vorgaben des Landes Vorarlberg - die Erstellung des Räumlichen Entwicklungsplans bis Ende 2022.

Befragung am See: 3. August 2021, Ausweichtermin bei Schlechtwetter: 25. August 2021







Lochau Ahoi

Die Rückmeldungen aus der Bevölkerung zur räumlichen Entwicklung von Lochau zeichnen ein lebendiges Zukunftsbild für die Gemeinde.

Bei zwei Befragungen am See und einer Abfrage über Postkarten im z'Lochau wurde die Bevölkerung nach ihrer Vision für Lochau befragt. Dank der zahlreichen Beteiligung konnten wertvolle Meinungen gesammelt werden, an denen das Zukunftsbild Lochau Ahoi anknüpfen kann. Vielen Dank, an alle die mitgemacht haben!

So befasst sich das Projekt Lochau Ahoi gemeinsam mit den BürgerInnen damit, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln soll. In der Erstellung des Räumlichen Entwicklungsplanes soll aufzeigt werden, wie und in welchem Umfeld Lochau in 30 Jahren leben möchte.

In Lochau werden Räume gedacht - Freiräume, Naherholungsräume, Freizeitzäume und Landschaftsräume. Um Themen wie Siedlungs-entwicklung, Architektur, Verkehr, Mobilität und Energieversorgung gilt es, ein für Lochau wünschenswertes Bild zu zeichnen.

Wohin soll Lochau denn nun steuern?

Die Befragungen haben folgendes Bild gezeichnet. Viele lieben das Seeufer und den Pfänder und wissen diese einmalige Lage zu schätzen. Wohnen wollen die Lochauer meist ruhig, mit wenig Verbauung und natürlichen Grünflächen. Der Ort soll seinen dörflichen Charakter behalten und möchte mit kleinen, feinen, regionalen Läden bereichert werden. Lochaus' Ortskern zeigt Potenziale in verschiedenen Ansätzen, wie Grünraum sähen und aufwerten, Begegnungszone ergänzen, Aufenthaltsraum schaffen, Atmosphären schärfen und die Vielfalt stärken. Die Beruhigung und Entschleunigung des Verkehrs und überquerbarere Straßen ist der allgemeine Grundtenor. Es fehlt ein attraktives Dorfleben dessen Themen aus persönlichen Interessen hervorgehen. Die Idee ist es darum, öfters im Dialog mit den BürgerInnen Befragungen und Gespräche zu ermöglichen, um auch projektbezogene Meinungen und Ideen einzubringen.

Ausblick – wie geht es im Projekt Lochau Ahoi weiter?
Zurzeit arbeiten die Fachplaner „stadtland" (Raumplanung) sowie FRAU STURN (Landschaftsarchitektur), an der Ausarbeitung. Miteinfließen in den Räumlichen Entwicklungsplan werden ebenso die Ergebnisse aus dem Prozess „familienfreundliche Gemeinde".

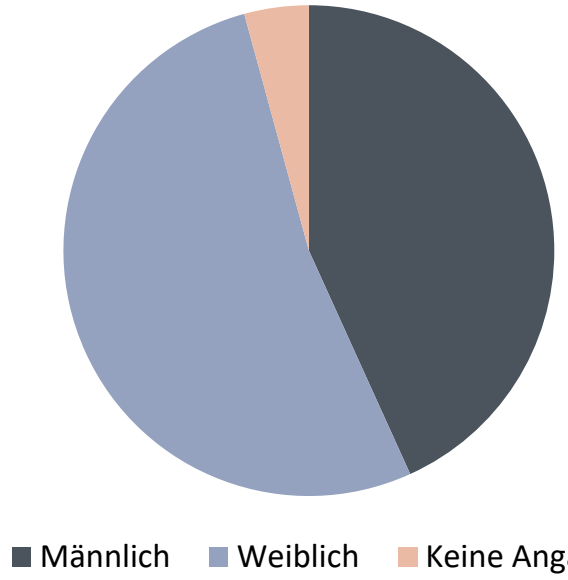
Ahoi Lochau!

Wer hat mitgemacht? Wer wurde durch die Beteiligung erreicht?

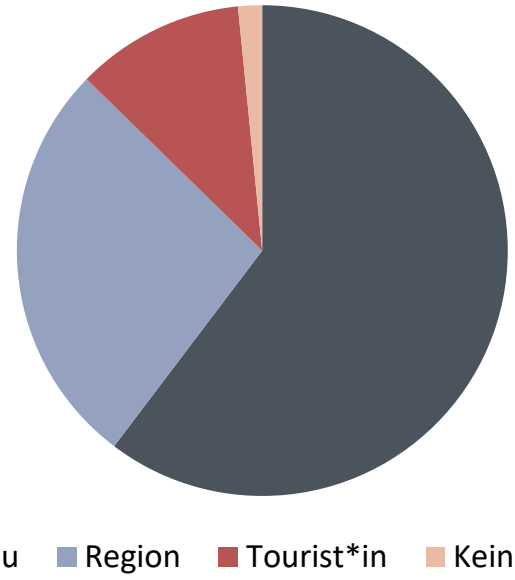
126 Fragebögen

- Davon 79 im Strandbad/Seeanlagen an zwei Terminen im August
- 47 Rückmeldungen im Gemeindeamt

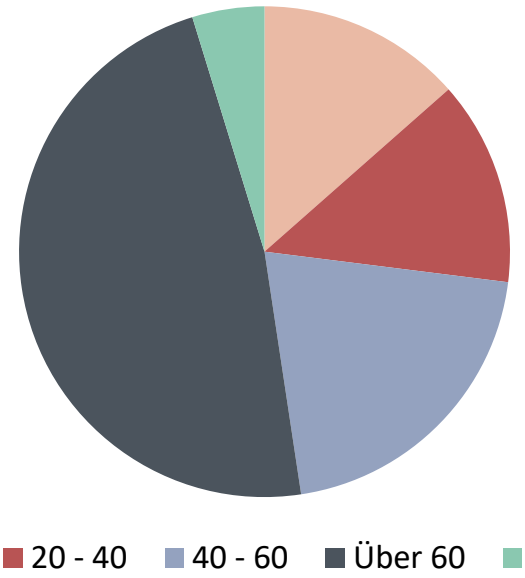
Geschlecht



Herkunft



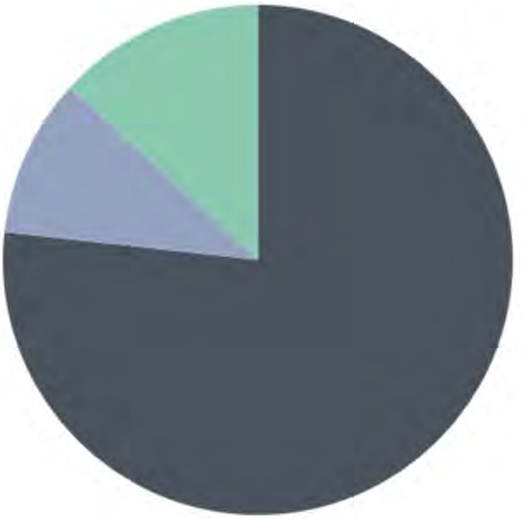
Altersverteilung



Ahoi Lochau!

Lieblingsorte

Mein Lieblingsort



- Bodensee (Ufer, Kaiserstrand, Strandbad, Schwarzbad, ...)
- Pfänder (Wandern, Ausblick, Sonnenuntergang, ...)
- Zuhause und andere Orte

Am Seeufer



- freier Bereich (Schwarzbad)
- Strandbad
- Kaiserstrand (Promenade)
- Gastronomischer Bereich (Kiosk, Cafe und Alte

Das ist mein absoluter Lieblingsplatz in Lochau:

Der Ausblick vom Gasthaus Seibl

Das ist mein absoluter Lieblingsplatz in Lochau:

Schwarzbad, mehr Bänke für Senioren

Das ist das Besondere an Lochau:

Das ist mein absoluter Lieblingsplatz in Lochau:

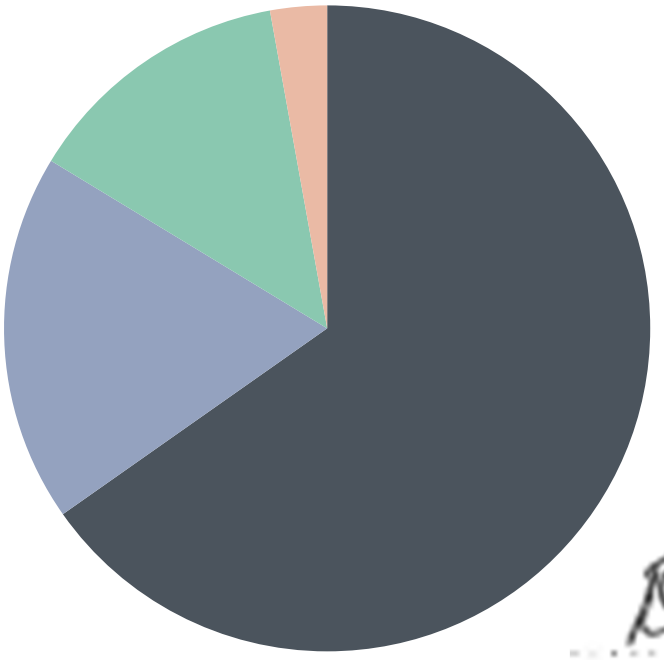
www.lochau.at ahoi

Sommer: Strandbad / Winter: Pfänder

Das ist das Besondere an Lochau:

Ahoi Lochau!

Das Besondere an Lochau



- Lage zwischen See und Pfänder
- Lebensqualität (Ruhe, Natur, Schönheit, …)
- Verkehrsanbindung
- Anderes

Das ist das Besondere an Lochau:

Bodensee + Pfänder

So will ich 2050 in Lochau leben…



- Unverändert/Gleich
- Persönliche Vorstellung
- Verkehr (weniger, beruhigen, …)
- Bauen und Wohnen (besser steuern)
- Naturräume (belassen und erhalten)
- Mit einer/m verbesserten Infrastruktur/Angebot
- Anderes

. Lochau mehr am See : Die Hindernisse zum See, L 190 und Bahn sollten leichter überwindbar sein oder ganz abgesamt werden

So will ich 2050 in Lochau wohnen:

keine guten Verbauungen mehr

Ahoi Lochau!

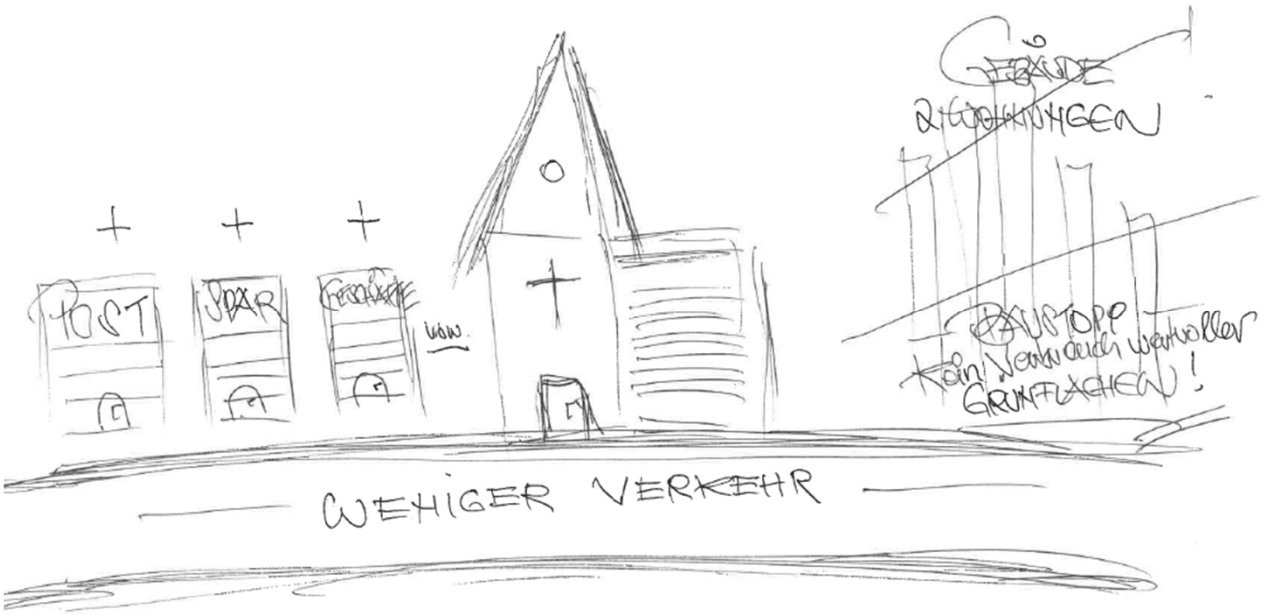
Das soll im Ortskern passieren.



- Verkehrssituation verbessern
- Angebote für Jugendliche
- Bessere Versorgung
- Treffpunkte schaffen
- Post
- Grünraum aufwerten
- Anderes

Das soll im Ortskern von Lochau passieren:

1 Begegnungszone



Das soll im Ortskern von Lochau passieren:

mehr Bäume bitte

stadtland

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

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

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

eichberger@stadtland.at
www.stadtland.at

REP Lochau

Memo zur Erkundigung von Lochau Süd am 10.12.2021

Forschungsspaziergang ab Kinderhaus Seepark

Der Forschungsspaziergang fand aufgrund zu diesem Zeitpunkt bestehender Beschränkungen für Zusammenkünfte nur mit Gemeindevertreter:innen aus Lochau Süd bzw aus dem Planungsausschuss statt.

1. Gedankensammlung zum Süden beim Kinderhaus

- **Ortsbezeichnung**
  Die alt-eingesessene Bevölkerung nennt ihre Wohnorte nach den alten Ortsteilen „Tannenbach“, „Klausmühle“, „Gehren“. Bei Zugezogenen ist „Lochau Süd“ geläufig. Die Ortstafel an der Landesstraße „Lochau Tannenbach“ lautet seit früher so. Die in der Vergangenheit einmal angedachte Änderung auf „Lochau Süd“ wurde wegen des damit verbundenen Aufwandes nicht weiterverfolgt.

- **Identität**
  Zugezogene entwickeln wenig lokale Identität, sie bleiben stärker ihren bisherigen Wohnorten und dortigen Identitäten verbunden. Ursache ist auch ein Mangel an Möglichkeiten sich in Lochau Süd zu „verankern“.
  Auch baulich / gestalterisch fehlt ein „Landmark“ als Identifikationsmöglichkeit.
  Pfarre und Schule sind in Bregenz, sich hier ergebende Kontakte sind damit auch nach Bregenz ausgerichtet. Lokale Traditionen und Zusammenkünfte wie zB das früher organisierte Bachfest, Funken etc fehlen heute. Über neue Aktivitäten zB im Hof des Kinderhauses oder die gut angenommen Freizeitkurse im Kinderhaus könnten neue Begegnungen geschaffen werden und damit auch die lokalen Beziehungen / Identität gestärkt werden. Damit kann die Achtsamkeit für das Zusammenleben, Ortsgestaltung, Umwelt etc gesteigert werden.

- **Treffpunkte - Gastronomie**
  Nach dem Schließen des Cafés Melanie gibt es kein Lokal mehr in Lochau Süd für gemütliche Zusammenkünfte, Stammtische etc. Nach aktuellem Stand der Dinge steht das Melanie-Lokal für einen Nachfolgebetrieb nicht zur Verfügung. Der Standort ist ansonsten jedoch ideal, zumal mit dem Pipeline-Ausbau (Badesteeg) noch mehr Erholungssuchende zu erwarten sind. Nachteilig wird der Mangel an Parkplätzen und Fehlen eines Gastgartens angesehen (Konflikt mit Bewohnern oberhalb des Lokals).
  Mögliche Alternative für Gastronomie wäre die angrenzende Villa, die zur Vermietung gelangen soll.
  Der Gasthof Seehof hat nur mehr sporadisch geöffnet.

- **Treffpunkte – ohne Konsumationszwang**
  Der Spielplatz neben dem Kinderhaus wird gut angenommen, beliebt auch als Ziel für

Familienspaziergänge aus Bregenz.
Der Pipeline-Ausbau lässt eine weiteren Anstieg an Erholungssuchenden erwarten. Die angedachte neue Uferbefestigung mit großen Wasserbausteinen als Wellenschutz ist für die Zugänglichkeit des Wassers allerdings ungünstig.
Während der Lockdowns war der ehemalige Schanz-Bach-Festplatz im Waldeinschnitt Querung Walter Rhomberg Weg – Schanzbach ein beliebter Jugendaufenthaltsort

- **Nahversorgung**

Einkäufe werden in Bregenz oder Lochau Hauptort erledigt. Ein kleiner Supermarkt hatte zu wenig Frequenz, gekauft wurde hier nur, was beim Haupteinkauf vergessen wurde. Diese Aufgabe übernimmt nun der Tankstellenshop. Weiterer Bedarf besteht darüber hinaus nicht.

- **Wirtschaft**

Die früher bestehenden Gewerbebetriebe zB Sägewerk sind ausgelaufen und wurden durch Wohnbebauung ersetzt. zT gibt es noch einzelne Büros / Dienstleister. Die vereinzelten Geschäftslokale stehen zT leer (an der Bregenzer Straße) bzw kommt es häufig zu Mieterwechseln (Erdgeschoß Hochhaus, Bregenzer Straße 47).

2. Eindrücke und Gedanken beim Rundgang

- **Siedlungsstruktur**

In Lochau Süd sind unterschiedliche Siedlungsstrukturen erlebbar. Die unterschiedlichen Quartiere werden durch die Bäche und unterschiedliche Geländesteilheit abgegrenzt.
- Einzelgebäude am Klausberg – hier situations- und landschaftsbedingt keine Ausdehnung der Siedlungstätigkeit.
- Klausmühle: im unteren, flacheren Bereich große Geschoßbauten zB Hochhaus Bregenzer Straße 47, Anlage Seepark / Seeschanze, Wohnanlage Neue Schanze. Leistungsfähige Straßen-Verkehrserschließung, gute sanft mobile Erreichbarkeit und Nähe zu Kinderhaus und zu Einrichtungen in Bregenz sprechen hier für bauliche Dichte. Die Bebauung der größten Entwicklungsreserve in Lochau Süd an der Seeschanze ist in Vorbereitung.
- steilerer Hangbereich Klausmühle: Im oberen steileren Hangbereich finden sich große Einzel/Mehrfamilienwohnhäuser unterschiedlichen Baualters. Bei einigen der älteren Gebäuden ist der Gemeinde bereits bekannt, dass Abbrüche und Neubauten angedacht sind. Auffallend ist hier, dass die Kulisse des Pfänderhangs hier die Erlebbarkeit großer Baukörper reduziert.
Bei einigen der wohl hier auch zu Representationszwecken errichteten Eigenheime lässt die Garten-/Freiraumgestaltung jedoch mangelnde Aufmerksamkeit erkennen, da sich die Grünraumgestaltung aktuell auf das Freischneiden des Blicks auf den See beschränkt. Grün- und freiraumgestalterischer Aufwertungsbedarf ist gegeben.
- Gehren (obere Hangbebauung zwischen Schanzgraben und Tannenbach): Einfamilienhausbebauung. Hohe Gebäude sind hier als unpassend zu beurteilen.

- Straßenzug „Am Tannenbach“: Der bauliche Unterschied zwischen nördlicher „Lochauer“ und südlicher „Bregenzer“ Straßenseite ist auffallend: In Bregenz geschlossene Häuserzeile bzw hohe „städtische“ Bebauung (zB 10-geschößer an der Einmündung Belruptstraße, Kasernengebäude). In Lochau offene Bebauung bzw niedrigere Geschoßbauten („Agip-Siedlung“), Reste gewerblicher Nutzung (Autowerkstatt, Fahrschulgarage). Lagebedingt sind hier bauliche Nachverdichtungen möglich und zu erwarten.

■ Erschließung / Verkehr

Die Verkehrserschließung der am Hang errichteten Gebäude erfolgt durch einzelne unverbundene Stichstraßen, zT auch über Bregenzer Gemeindegebiet. Benachbarte Gebäuden haben damit zT völlig unterschiedliche Zufahrten.

Die Erschließungsstraßen der Hangzone sind sehr schmal. Die geringe Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung ist damit auch ein Argument gegen eine dichtere / höhere Verbauung der Hangzone.

Die steilen Zufahrten und Zugänge sind für die sanft mobile Erschließung (zu Fuß, per Rad) problematisch, insbesondere zB für eingeschränkt mobile Personen, Fahrraderschließung, Kinder, Kinderwagen. Zum Teil sind auch die Zugänge von den Parkplätzen / Garagen zu den Wohnungen nur über Außenstiegen möglich, für weniger mobile Personen ebenfalls problematisch.

Foto: steile Wohnungszugänge und Hauszufahrten



Unterhalb des Kinderhauses bestehen mehrere Zeilen an Einzelgaragen. Dies sind die Stellplätze zu den Wohnungen in den älteren Geschoßwohnbauten. Da sie für die aktuellen großen PKW in vielen Fällen schon zu klein sind werden sie oft als Lagerraum für Räder etc verwendet. Anzudenken wäre hier die Möglichkeit die Fläche effizienter zu nutzen, zB Tiefgarage mit Überbauung odgl. Da sich die Garagen im Einzeleigentum der

Wohnungseigentümer befinden, könnte sich die Eigentümerdiskussion jedoch als langwierig erweisen.
Schwellen zur KFZ-Temporeduktion werden als nicht hilfreiche Lärmquellen erachtet, da die PKW vorher abbremsen und dann zT laut wieder beschleunigen.

- **Fußwegenetz**

  Bestehende Fußweg-Querverbindungen werden intensiv genutzt zB zahlreiche Spuren im Schnee beim Walter Rhomberg Weg. Es sollen alle Möglichkeiten genutzt werden, weitere Fußwege – insbesondere schnelle Querverbindungen – anzulegen. Ansatzpunkte für die Gemeinde Grundflächen für Fußwege einzufordern können sein: Umwidmungen, Grundumlegungen, Bauverfahren und überhaupt immer wenn jemand von der Gemeinde etwas braucht. Im Einzelfall zu prüfen ist, wie die Verhandlungsposition der Gemeinde gestärkt werden kann. Ansatzpunkte können sein zB:
  - ob die Flächenbereitstellung als Voraussetzung für zB eine Gegenleistung der Gemeinde eingefordert werden kann (Umwidmung, Grundtausch, Servitute etc);
  - ob als Ausgleich für die Flächenbereitstellung Vorteile wie bessere bauliche Ausnutzbarkeit odgl gewährt werden.

- **Naturgefahren**

  Lochau Süd ist großflächig von Naturgefahren betroffen, der Gefahrenzplan weist großflächig Rote und Gelbe Wildbachgefahrenzone und braune Hinweisbereiche „Hangrutschung“ aus.
  Die Bäche sind zT verrohrt, im Hochwasserfall fließt das Wasser dann über die Straßen. Bregenz hat deshalb zB bei der Belruptstraße eine Schwelle zur Wasserableitung über die Straße „Am Tannenbach“ errichtet.
  Hangstabilisierungsmaßnahmen konnten zT nur mithilfe des Bundesheeres gesetzt werden.

Ulrich Blanda
Lochau-Süd - Bregenz, 11.12.2021

REP Lochau Memo zum Ortsspaziergang am 1.7.2022

Im Zuge des REP-Prozesses fand am 1.7.2022 ein Ortsspaziergang durch Lochau statt. Die Bevölkerung wurde über die Social-Media-Kanäle der Gemeinde und die Gemeindezeitung z'Lochau dazu eingeladen. Ca. 35 Lochauerinnen und Lochauer haben am Spaziergang teilgenommen.

An fünf verschiedenen Stationen wurde jeweils ein Thema behandelt. Als Einstieg diente ein (Fach-)Statement, im Anschluss daran war jeweils Gelegenheit für Diskussion, Schilderung von Eindrücken und Hintergrundwissen der Bevölkerung. Zusätzlich wurden Flyer verteilt: eine Seite mit Übersicht der Route (siehe unten), die Rückseite mit der Möglichkeit schriftlich Mitteilungen festzuhalten und im Anschluss abzugeben. Diese Mitteilungen finden sich im Anhang an das Memo.

Route, Diskussionsorte und Themen



see & berg

Statement: Judith Wellmann | Ausschussvorsitzende Raumplanung und Ortsentwicklung

- Der Berg ist die Kulisse Lochaus vom See aus.

An der Straße:

- Das Stadler Dreieck soll wieder zum Ortseingang und Merkzeichen gemacht werden, dazu wieder Bäume an der Straße pflanzen.
- Eindruck als Außenstehende: das Seedomizil ist noch kein Teil von Lochau, ein besseres Zusammenwachsen soll gefördert werden zB durch Verbesserung der Busanbindung, bessere Durchwegung / Brücken über die Pfänderbäche.
- *Rückmeldung eines Seedomizil-Bewohners: Ich fühle mich sehr gut als Teil Lochaus. Alles ist in der Nähe, der Spielplatz ist für Kinder aus dem Umfeld attraktiv, Spieler des SV Lochau wohnen auch hier. Den Bus durch das Seedomizil zu führen, verschlechtert die Verkehrssicherheit.*
- Nach dem Seedomizil schließt an der L 190 Richtung Deutschland ein zurzeit „ödes" Gebiet an. Was kann hier passieren? Ein sorgsamer Umgang ist erforderlich. Kann es gelingen, die L190 hier zum Boulevard zu machen? Entwicklungen sind am „Sichtfenster" und an der alten Tankstelle zu erwarten. Für Verbindungen See – Zentrum (– Berg) auch die Pfänderbäche für eine neue Durchwegung und Grüne Achsen nutzen. Den Autoverkehr einbremsen (15.000 PKW pro Tag) und das Potential an 5.000 Radfahrer:innen pro Tag nutzen.

Am See:

- Die Seeseite gilt es zu beleben und für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Das Hotel steht nach 15 Jahren leer und soll nächstes Jahr wieder eröffnet werden. Was auffällt: Die angrenzenden Wohnbauten wurden mit dem Argument begründet, damit die Entwicklung/Renovierung des Hotelgebäudes zu finanzieren. Heute wirken die Wohnbauten überdimensioniert und stehen die längste Zeit des Jahres leer.

Bahn:

- Der Bahnhof soll 2023 modernisiert werden.
- Wie es mit den ÖBB-Plänen zum zweigleisigen Ausbau weitergeht, ist noch unbekannt. Die aktuelle Zäsur durch die Bahnanlagen ist erlebbar und schwer überwindbar.

verdichtung

Statement: Ulrich Blanda | Raumplaner stadtland

- Um die knappe Ressource Boden zu schonen, hat die weiterer baulicher Entwicklung verdichtetet, dh bodensparend zu erfolgen. Zum Hintergrund: die Einwohner:innenanzahl Vorarlbergs betrug 1951 noch unter 200.000, im Jahr 2020 wurde jedoch die 400.000 Einwohner:innenanzahl übersprungen, dazu kommen steigende Wohnraumflächen je Person und ein stetes Wachstum an Flächen für Wirtschaft und Arbeit, Infrastruktur, Freizeit etc.
- Die Südtiroler Siedlung ist die am dichtesten bewohnte Siedlung Lochaus (hier leben rd. 200 Personen je Hektar Grundfläche, zum Vergleich Einfamiliensiedlung: 20-40 Personen/Hektar). Was auch auffällt; es gibt so gut wie keinen Leerstand, da es sich um Genossenschaftswohnungen handelt. Die Freiräume – ursprünglich auch zur Selbstversorgung der Bewohner:innen gedacht, sind offen.
- Die Wohnanlage Hörbranzerstraße ONr 4- 6 wurde in den 1960er Jahren errichtet. Die Einwohner:innendichte beträgt hier rund 100 Personen je Hektar. Laut Erhebungen der Gemeinde stehen in jedem Block mehrere Wohnungen leer. Der Freiraum um die Gebäude ist halbprivat, kann also von allen Hausbewohner:innen genutzt werden, eine öffentliche Durchwegung konnte von der Gemeinde aber nicht erreicht werden.
- Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Hörbranzerstraße 3a-3c „Diem-Areal“ bzw „Bäumlequartier“) ein aktuelles Beispiel für verdichtets Bauen. Was auffällt: Freiräume werden möglichst als Privatgärten finanziell verwertet. Gemeinschaftsflächen, Treffpunkte und auch die soziale Kontrolle entfallen. Die Individualisierung zeigt sich. Jedoch: ist es sinnvoll wenn hinter jedem zweiten Privatzaun das gleiche Trampolin steht?
- Viel Fläche oder bei Tiefgaragen finanzieller Aufwand wird für Parkplätze benötigt. Fahrzeuge sind die längste Zeit Stehzeuge. Ob es durch neue Formen der Mobilität (zB Carsharing) gelingen wird den Aufwand dafür zu verringern, wird sich erst weisen.
- Umso dichter es wird, umso wichtiger wird nutzbarer Grün- und Freiraum für alle, auch als Maßnahme gegen die Folgen der Klimakrise.
- Verdichtung im Einfamilienhausgebieten passiert schon allein aufgrund der aktuellen Immobilienmarktsituation. Allerdings sind hier je nach Situation Einschränkungen aufgrund der Erschließungsqualität, Orts- und Landschaftsbild zu bedenken.

Diskussion / Gedanken aus der Runde:

- *Keine Blöcke im Einfamilienhausgebiet zu errichten, finde ich unfair und elitär. Die die es schon dicht haben, bekommen noch einen Block. Auch im Einfamilienhausgebiet gehört verdichtet.*
- *In der Südtirolersiedlung stehen keine Wohnungen leer. Warum schafft man das nicht auch in anderen Siedlungen?*

grün im ort

Statement: Philip Lutz | Architekt Gestaltungsbeirat

- Eine Bauernwiese, zentral gelegen, an der das für Lochau typische abfallende Gelände erkennbar ist. Ein möglicher Park / Dorfgarten? Jedenfalls eine Ressource für Menschen ohne eigenen Garten, für die schnelle Naherholung zwischendurch und damit für die Gesellschaft essenziell. Wie könnte die Erlebbarkeit verbessert werden?
- Der Weg durch die Wiese eröffnet ein alternatives Wegenetz abseits von Straßen mit zu engen Gehsteigen und macht den Grünraum erlebbar. Solche Wege sind besonders als sichere und „spannende" Schulwege gefragt.
- Vermüllung und Umgang mit Hunden sind Dauerthemen bei innerörtlichen Grünflächen. Wie könnte die Grünfläche noch genutzt werden oder muss auch nicht alles geändert werden und die Fläche bleibt der Landwirtschaft und für künftige Generationen überlassen.
- Die Gefahr des Verschwindens für innerörtlichen Grünflächen besteht erfahrungsgemäß immer bei einem Generationenwechsel der Besitzenden. Wird die Landwirtschaft weitergeführt? Werden die Flächen aufgeteilt?

Beitrag von Richard Faisst | Grundbesitzer der ggst Wiese, Landwirt, Gemeindevertreter:

Die Kunst besteht darin, die Freude an der Landwirtschaft an die nächste Generation weiterzugeben. Zum Beispiel Obstbäume nachpflanzen: die Hälfte wird von Wühlmäusen abgefressen. Für die Gesellschaft ist die Landwirtschaft zwar essenziell, „aber zum Geld machen, muss man nicht mehr schaffen".

zentrum

Statement: Dr Frank Matt | Bürgermeister

- Das Zentrum ist das Herz der Gemeinde und das Zentrum in Lochau ist erlebbar.
- Die Kirche dominiert im Zentrum, sie steht frei. Dahinter führt der Blick zum Jesuheim. Der alte Reichtum an Obstbäumen fehlt leider. Oberhalb des Pfarrheims ist noch Platz für Bebauung vorgesehen.
- Es gibt Gastronomie, es gibt Handel – aber auch Leerstand. Es braucht mehr Geschäfte im Zentrum, die Gemeinde wird deshalb Flächen anmieten und weiter an Geschäfte vergeben: Fahrradhändler, Blumengeschäft, Post sollen kommen. Weitere wären schön.
- Lochau ist ein Straßendorf, dh die Autos fahren durch, bringen aber auch leben ins Dorf – daran wird sich nichts ändern. Da es sich um eine Landesstraße handelt, sind Maßnahmen nur mit Zustimmung des Landes möglich zB Temporeduktion, Umgestaltung etc. Leider gilt noch das Landesstraßengesetz von 1962 mit der Vorgabe, dass das Auto Vorrang vor

anderen Verkehrsteilnehmer:innen hat. Ziel ist jedenfalls eine Verkehrs-Entschleunigung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

- Ein unterschätztes Juwel ist die Marmeladenfabrik. Davor unterquert ein Bach die Straße (nächst Bäckerei Mangold), da die Brückenkonstruktion kaputt ist, wird es hier eine Neugestaltung geben. Es eröffnet sich die Chance eine neue attraktive Entwicklungsachse zum Bahnhof zu beginnen.
- Vom Zentrum führt auch die Pfänderstraße hinauf auf den Berg. Da die Straße ein Dauer-Kostenfaktor von ca. 200.000 Euro pro Jahr für Sanierungen für die Gemeinde ist, ist eine Bemautung anzudenken zB mit Gutschein für Nächtigungsgäste. Problematisch auch, wenn dezentrale Siedlungen am Berg zunehmen, damit entstehen hohe Kosten für die Allgemeinheit für Infrastruktur und Versorgung. Solche zukünftigen Dauerkosten gilt es zu vermeiden und keine weiteren Bauflächen am Berg zu entwickeln.

tradition

Statement: Steffi Scheil | Bundesdenkmalamt

- Lochaus schöne alte Häuser haben einen Wert, sie geben Lochau einen Wohlfühl-/Urlaubscharakter. Dazu zählen auch Gebäude am Pfänder. Diese Potential soll bewusst werden. Sie sind nicht denkmalgeschützt aber historisch. Explizit denkmalgeschützt sind nur wenige Gebäude. Sie sind prominent, es gibt ein klares öffentliches Interesse an ihren Schutz und sie wirken daher eher wie Leuchttürme zB Schloss Hofen.
  Hinweis: Objekte unter Denkmalschutz und Archäologische Fundzonen können seit neuestem auch im VOGIS-Atlas dargestellt werden (http://vogis.cnv.at, Themenkarte „Planung & Kataster“, Unterpunkt „Landschaft und Siedlung“).
- Ortsbildschutz geht aber über Gebäude hinaus und umfasst den Umgang mit dem Raum: Platzgestaltung, Inventar u Straßenraum zB Laternen, Bänke, Bushaltestellen. In Tirol wurde der Begriff bereits gesetzlich verankert, sollte aber auch im REP aufgegriffen werden, wie zB in Bregenz und Wolfurt erfolgt.

Abschlusstrunk im Brauereigasthof Reiner.

Memo Ulrich Blanda | stadtland

Textliche Rückmeldungen

Siedlungsentwicklung

- *Ortsbild*
- *Südtiroler Siedlungen beliebt*
- *Begrünte Dächer*
- *Nicht zu viel verbauen – Sparer Josef*
- *Widmungen bei kritischen Flächen drüberlegen: z.B. sozialer Wohnraum damit man später mehr Handlungsspielraum hat*

Zentrum

- *Wo geht's zum Zentrum?*
- *Leerstehende Läden, Straße im Zentrum – für mich fühlt es sich nicht wie ein Zentrum an*
- *Ein ruhiges Dorfzentrum mit Bänken und Bäumen (Dorflinde)*
- *Das Ortszentrum noch mehr beleben*

Natur & Umwelt

- *Pfänderbäche als Weg*
- *Offener Garten (Gemüse, Obst, mit Sitzplätzen, Steinweg, Lichter, ruhiger Ort) jeder darf anpflanzen und ernten, ruhiger Lese Ort (Park)*
- *Allee SA*
- *Baumgrenzen z.B. beim Kurzglend festlegen*
- *Baumpflanzungen in Wohnanlagen: Diese Bäume überleben oft die ersten 10 Jahre nicht und sterben ab. Verpflichtende Nachpflanzungen…*

Mobilität

- *Platz für Fahrräder*
- *Zu schmale Gehsteige*
- *Kindergartenweg kinderfreundlicher*
- *Wege für Menschen bei Wohnungen freundlicher und offener machen*
- *Private & öffentliche Tiefgarage (Einwohner, freier Zutritt & Touristen zahlen)*
- *Ausweichspur Autos*

- *Entschleunigung*
- *Flaniermeile nein (L 190)*
- *Breite Gehsteige*
- *Schnelle (bessere) Wege zum Bahnhof*
- *Durchwegung planen, Großräumlich für Lochau planen*

Dorfleben

- *Zentrale Treffpunkte schaffen*
- *TRAUM: Pipeline*
- *Ziel der Planung und Überlegung muss immer das Leben der Menschen in Lochau + BesucherInnen sein*
- *Steigerung der Lebensqualität*
- *Förderung der Gemeinschaft und des Zusammenlebens*
- Rückmeldung per Mail
  Eintritt nach Lochau: Der Gedanke einer Allee zu Beginn von Lochau („Stadlerwiese“) würde mir gut gefallen; sowohl ins Dorf als auch am See entlang.
  Vielleicht könnte man aus der Bevölkerung „Baumpat:innen“ finden, die sich – falls es Obstbäume wären – beim Obstauflesen beteiligen und die Landwirte bei ihrer Arbeit entlasten könnten.

  Dorfentwicklung: Wie schon gesagt, mir wäre der Dorfkern ein größeres Anliegen. Vom Hören sagen, soll es wieder Belebung gegenüber vom Platzhirsch geben.
  Wie kann man Eigentümer motivieren, die eine oder andere Fassade schöner zu gestalten
  Wo ist der rote Platz geblieben?
  Wenn eine Flaniermeile, dann würde sie sich eher seeseitig sehen als oberhalb vom Gleis.
  Wobei dieses Thema mit den präsentierten Plänen von ÖBB/Land aktuell eine eigene Dynamik hat.

Klimaschutz:

- *Wie kann sich Lochau auf die Erwärmung sinnvoll vorbereiten?*
  - *Einerseits durch natürlichen Schatten (zB Stadlerwiese)*
  - *Andererseits durch mglw stärkeren Tourismus. Wenn es im Süden zu heiß wird (Tessin, Gardasee, etc) verlagert sich mglw der Tourismus noch stärker in den Norden und somit in unsere Region.*

- *Energieautonomie:*
    - *Flächen für Solarparks, Windräder, ...*

Bei Bedarf anderes Konzept für Landwirtschaft, falls die Jungen kein Interesse an einer weiteren Bewirtschaftung hätten

- *Hier gibt es schon tolle Konzepte wie Mietacker Gemüsebau*

stadtland

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

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

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

bregenz@stadtland.at
www.stadtland.at

Gemeinde Lochau

Untersuchung der Umwelterheblichkeit des Räumlichen Entwicklungsplanes

Stand: 22.5.2023

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulrich Blanda

Verfasser:
stadtland Dipl. Ing. Alfred Eichberger GmbH
Bregenz, 22.5.2023

1. Festlegung des Untersuchungsinhaltes

Gemäß § 11a RPG sind bei der Erstellung und Änderung eines Räumlichen Entwicklungsplanes (REP) die Bestimmungen zur Umweltprüfung (§§ 10a bis 10g RPG) sinngemäß anzuwenden.

Nach Auskunft der Abteilung Raumplanung (E-Mail Dr. Johanna Schlatter, 29.4.2020) gelten vor dem Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. 4/2019 bestehende und als Verordnung kundgemachte räumliche Entwicklungskonzepte als räumliche Entwicklungspläne im Sinne des § 11 Abs 1 RPG. Nach Auskunft der Gemeinde Lochau wurde das REK 2013 vor dem Inkrafttreten der Novelle LGBl.Nr. 4/2019 vom 25.02.2019 bis 11.03.2019 als Verordnung kundgemacht. Da es sich deshalb beim ggst REP um eine Überarbeitung handelt (im Gegensatz zu einer REP-Ersterstellung), sind nur jene Festlegungen auf ihre Umwelterheblichkeit zu untersuchen, die gegenüber dem rechtsgültigen REP geändert werden.

Nachfolgend erfolgt eine Erstabschätzung der erforderlichen Bearbeitungstiefe.

Prüfung, ob eine Umweltprüfung gemäß § 10a RPG jedenfalls erforderlich ist:

REP setzt Rahmen für Genehmigung von Vorhaben nach dem UVP-G 2000 (§ 10a Abs 1 lit a RPG)		
Trifft zu	**Trifft nicht zu**	**Begründung und Hinweise**
	X	Es sind keine Vorhaben nach dem Bundes-UVP-G 2000 geplant oder bekannt, welche mit dem vorliegenden REP ermöglicht werden.

REP könnte Europaschutzgebiete erheblich beeinträchtigen (§ 10a Abs 1 lit b RPG)		
Trifft zu	**Trifft nicht zu**	**Begründung und Hinweise**
	X	Es sind keine Planfestlegungen zu erkennen mit welchen negative Auswirkungen auf naturräumliche Schutzgebiete, insbesondere Europaschutzgebiete, ausgelöst werden.

Prüfung, ob eine Umweltprüfung gemäß § 10a Abs 2 RPG entfallen kann:

REP wird lediglich geringfügig geändert (§ 10a Abs 2 RPG)		
Trifft zu	**Trifft nicht zu**	**Begründung und Hinweise**
	X	Im ggst Fall erfolgt eine Gesamtüberarbeitung des REP. Eine „geringfügige Anpassung“ des rechtsgültigen als Verordnung erlassenen REK kann daher nicht von vornherein ohne weitere Prüfung argumentiert werden.

REP betrifft Nutzung eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene (§ 10a Abs 2 RPG)		
Trifft zu	**Trifft nicht zu**	**Begründung und Hinweise**
	X	Regelungsinhalt des REP ist das gesamte Gemeindegebiet Lochau. Der Tatbestand „betrifft Nutzung eines kleinen Gebietes“ kann daher nicht ohne weitere Prüfung von vornherein für alle Änderungen geltend gemacht werden.

REP betrifft Nutzung, die mit Landesraumplan für zulässig erklärt wurden (§ 2 iVm § 3 Abs 1 lit f VO für Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind)		
Trifft zu	**Trifft nicht zu**	**Begründung und Hinweise**
	X	Eine Umweltprüfung für einen Landesraumplan, den das REP umsetzt, liegt nicht vor.

Die Erstabschätzung gemäß den obigen Kriterien gelangt zum Ergebnis:

- Die REP-Änderungen lösen keine auf den ersten Blick verpflichtend vorzunehmende Umweltprüfung aus.
- Die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung oder Umwelterheblichkeitsprüfung kann aber ohne weitere Untersuchungen auch nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Untersuchungen sind erforderlich. Für diese gilt:

- Gemäß Auskunft der Abteilung Raumplanung (Abstimmungstermin zur Umweltprüfung am 10.6.2020 im Landhaus) sind nur exakt abgegrenzte Festlegungen in der Plandarstellung zu untersuchen.
- Symbol-Festlegungen in ungefährere Lage und textliche Festlegungen werden mangels Detailierung und damit fehlender Abschätzbarkeit der Umwelterheblichkeit nicht geprüft. Die Prüfung der Umwelterheblichkeit dieser vorerst allgemeinen Festlegungen erfolgt gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt, sobald detailliertere Planfestlegungen erfolgen.

Bei der Ausarbeitung des REK Lochau 2013 lagen die aktuell gültigen Vorgaben des Landes zu REP-Aufbau, Inhalt und Plandarstellung noch nicht vor. Allerdings wurden bereits im REK 2013 an mehreren Stellen Siedlungsgrenzen im Zielplan – vergleichbar der aktuellen Vorgaben lt „Einheitliche Planzeichen für Räumliche Entwicklungspläne“, festgelegt. Keine Siedlungsränder wurden an jenen Stellen festgelegt, wo sich der Siedlungsrand naturräumlich durch Wald oder Grünzüge entlang von Bächen ergab und die textlichen Festlegungen in Kapitel 3.1 REK 2013 nennen außerdem die Vorgabe, dass die bestehenden äußeren Siedlungsränder – angesprochen wurde hier die Bauflächengrenze inklusive Bauerwartungsflächen, grundsätzlich zu halten sind.

In den nachfolgenden Plandarstellungen werden die Plandarstellungen aus REK 2013 und REP-Entwurf vom 22.5.2023 gegenübergestellt. Die aus Umweltsicht relevanten Änderungen zwischen REK 2013 und REP-Entwurf 2023 werden beschrieben. Dabei wird einerseits auf aus Umweltsicht positive Planänderungen hingewiesen, mit denen offensichtlich keine negativen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Andererseits werden auf ihre Umwelterheblichkeit zu prüfende Änderungen identifiziert, und nachfolgend in Kapitel 2 geprüft. Diese Prüfung umfasst:

- Flächen, wo der Siedlungsrand lt REP-Entwurf über die rechtsgültige Siedlungsgrenzen lt. REK 2013 hinaus erweitert wird.
- Betreffend Anlagen, welche die Widmung Freifläche Sondergebiet erfordern, ist festzustellen, dass das REP-Entwurf hier lediglich eine neue Festlegung für einen

Waldkindergarten vorsieht. Sie wird nachfolgend geprüft. Für bestehende Freifläche Sondergebiete sieht der REP-Entwurf keine Erweiterungen.

- Auf bereits als Baufläche gewidmeten Flächen sieht der REP-Entwurf keine Festlegungen vor, die eine so große Nutzungsintensivierung ermöglichen, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (zB Festlegung von Eignungsgebieten für neuen großflächigen Einzelhandel, großflächige Umwidmungen von einer Bauflächenkategorie in eine aus Umweltsicht kritischere andere Bauflächenkategorie (zB BW in BB-I)).
- Anschließend an die Detailprüfung der einzelnen Änderungen erfolgt eine Untersuchung, ob die einzelnen Auswirkungen zusammen erhebliche Auswirkungen auslösen könnten. So ist zB vorstellbar, dass eine Vielzahl kleiner Änderungen in Summe negative Umweltwirkungen auslösen („Kumulierungseffekt“).

Räumlicher Entwicklungsplan 2023
Vorentwurf

Stand: 22. Mai 2023

Quellen VOGIS Geodaten: © Land Vorarlberg, DKM: © BEV, VKW- Vorarlberg Netze, Gemeinde Lochau, stadtland

Bearbeitung DI Ulrich Blanda | stadtland

Legende

Versorgung - Gemeinbedarfseinrichtung (Bestand)
Versorgung - Gemeinbedarfseinrichtung (Planung)
Freiraum - Öffentlicher Freiraum (Bestand)

Abkürzungen:
be= Bildungseinrichtung, ke= Kulturelle Einrichtung, ko=Konfessionelle Einrichtung, öv= Öffentliche Verwaltung und Dienstleistung, rs= Rettungs- und Sicherheitseinrichtung, se= Soziale Einrichtung, vi= Verkehr- und Infrastruktur
sf = Sport- und Freizeiteinrichtung

Siedlungsrand - Mittelfristiger Siedlungsrand
Siedlungsrand - Rücknahme von Bauflächen- bzw. Bauerwartungsflächen prüfen
Mobilität - Korridor für Fuß- und Radverbindung (Planung)
Mobilität - Korridor für Freizeitsportverbindung (Planung)
Mobilität - Korridor für Straßenverbindung (Planung)
Versorgung - Infrastrukturleitung (Bestand)
Freiraum - Grünzug / -verbindung (Bestand)
Orts- und Landschaftsbild - Orts- und landschaftsbildprägende Blickbeziehung
Orts- und Landschaftsbild - Wertvolles bauliches Objekt / Ensemble
Orts- und Landschaftsbild - Wertvolles landschaftliches Element / Ensemble
Versorgung - Eignungsgebiet Einzelhandel (mittel- bis großflächig)
Freiraum - Grünzug / -verbindung (Bestand)
Freiraum - Zonierung Freiraum - produktionsorientierte Landbewirtschaftung
Freiraum - Zonierung Freiraum - ökologisch orientierte Landbewirtschaftung
Freiraum - Zonierung Freiraum - erholungsorientierte Landbewirtschaftung
Entwicklungsgebiet - Kurzfristig, für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen (bis 7 Jahre)
Entwicklungsgebiet - Kurzfristig, für Betriebsgebiet (bis 7 Jahre)
Entwicklungsgebiet - Mittelfristig, für Freizeiteinrichtung (mit Bauwerken, 8 bis 15 Jahre)
Siedlungsgebiet - Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen
Siedlungsgebiet - Betriebsgebiet
Siedlungsgebiet - Freizeiteinrichtung (mit Bauwerken)
Siedlungsgebiet - Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb
Freiraum - Öffentlicher Freiraum (Bestand)
Freiraum - Bedeutender innerörtlicher Freiraum, Siedlungsfreiraum
Gemeindegrenze
Straße
Bahn
Fuß- und Radweg, sonstiger Weg (Bestand)
Bodensee
Gebäude
Wald

Räumliches Entwicklungskonzept 2013
rechtsgültig als REP verordnet

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

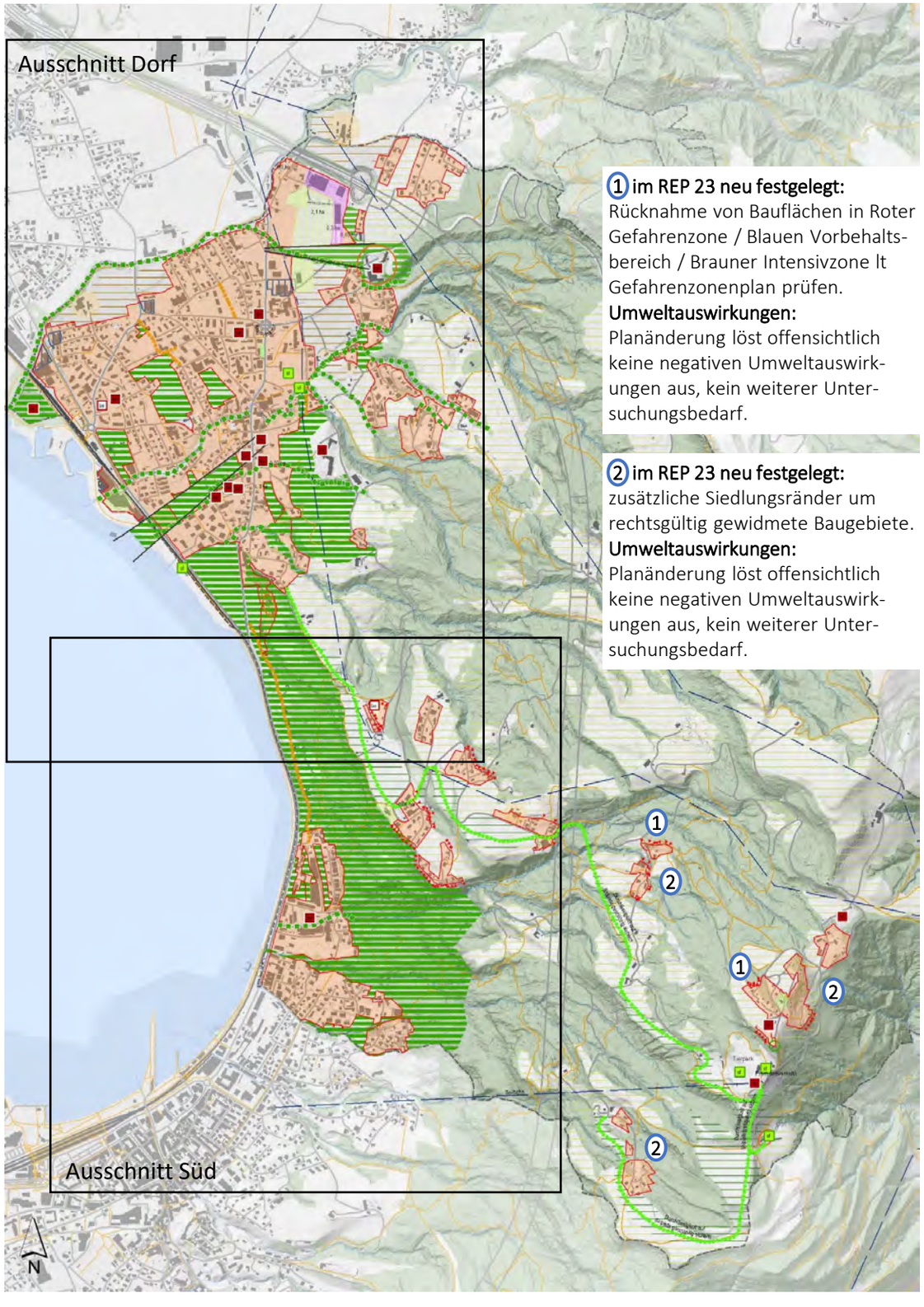
Naturvorrangflächen sichern
Kulturlandschaft mit besonderer Erholungseignung sichern
Stadler-Gründe als regional bedeutende Grünfläche sichern
Grünkorridor Klausberg sichern
Bezug Ort - See bei jeder Entwicklungsmaßnahme beachten

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

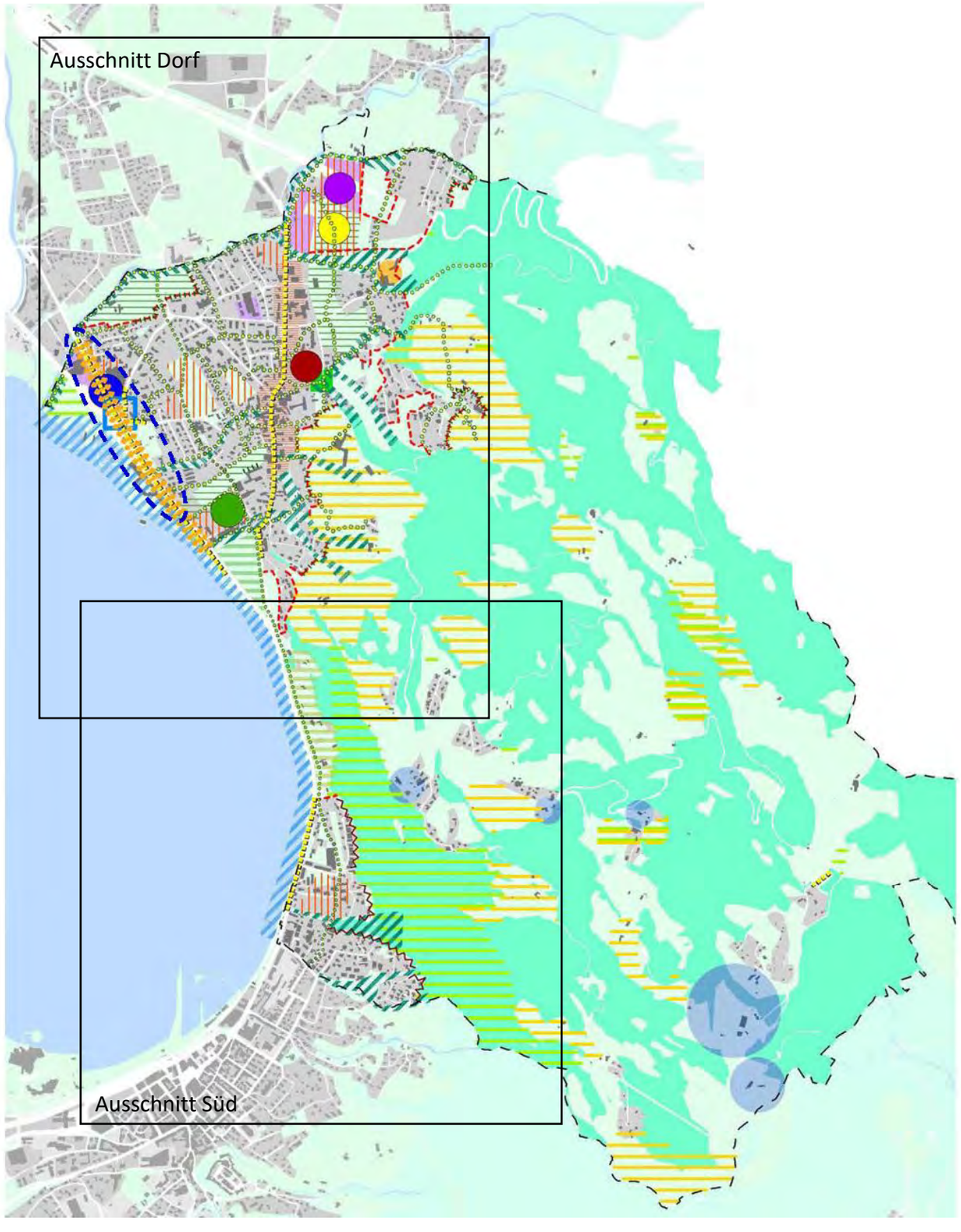
Räumlicher Entwicklungsplan 2023
Vorentwurf Übersicht



(1) im REP 23 neu festgelegt:
Rücknahme von Bauflächen in Roter Gefahrenzone / Blauen Vorbehaltsbereich / Brauner Intensivzone lt Gefahrenzonenplan prüfen.
Umweltauswirkungen:
Planänderung löst offensichtlich keine negativen Umweltauswirkungen aus, kein weiterer Untersuchungsbedarf.

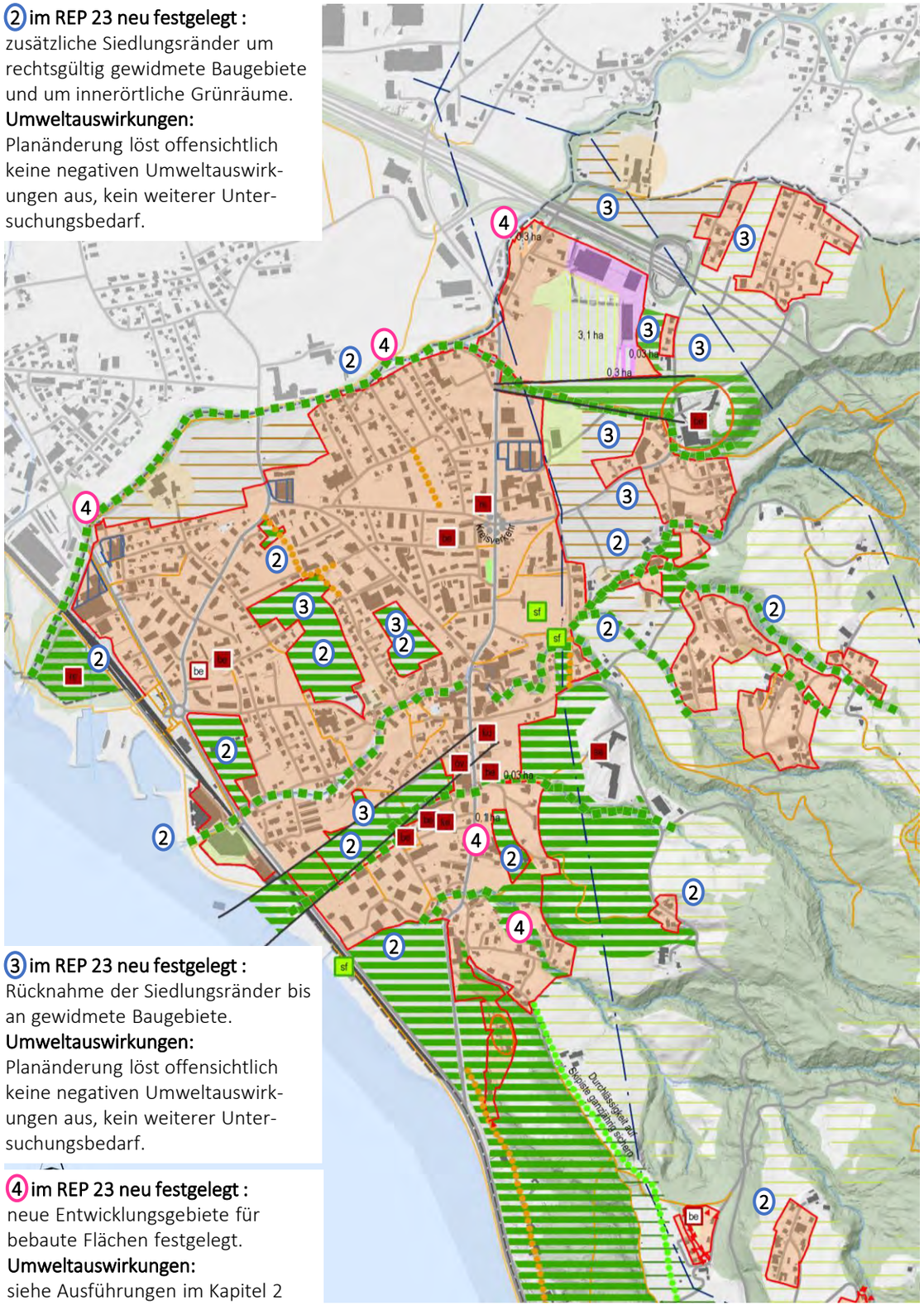
(2) im REP 23 neu festgelegt:
zusätzliche Siedlungsränder um rechtsgültig gewidmete Baugebiete.
Umweltauswirkungen:
Planänderung löst offensichtlich keine negativen Umweltauswirkungen aus, kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Räumliches Entwicklungskonzept 2013
Zielplan Übersicht



Räumlicher Entwicklungsplan 2023
Vorentwurf Ausschnitt Dorf

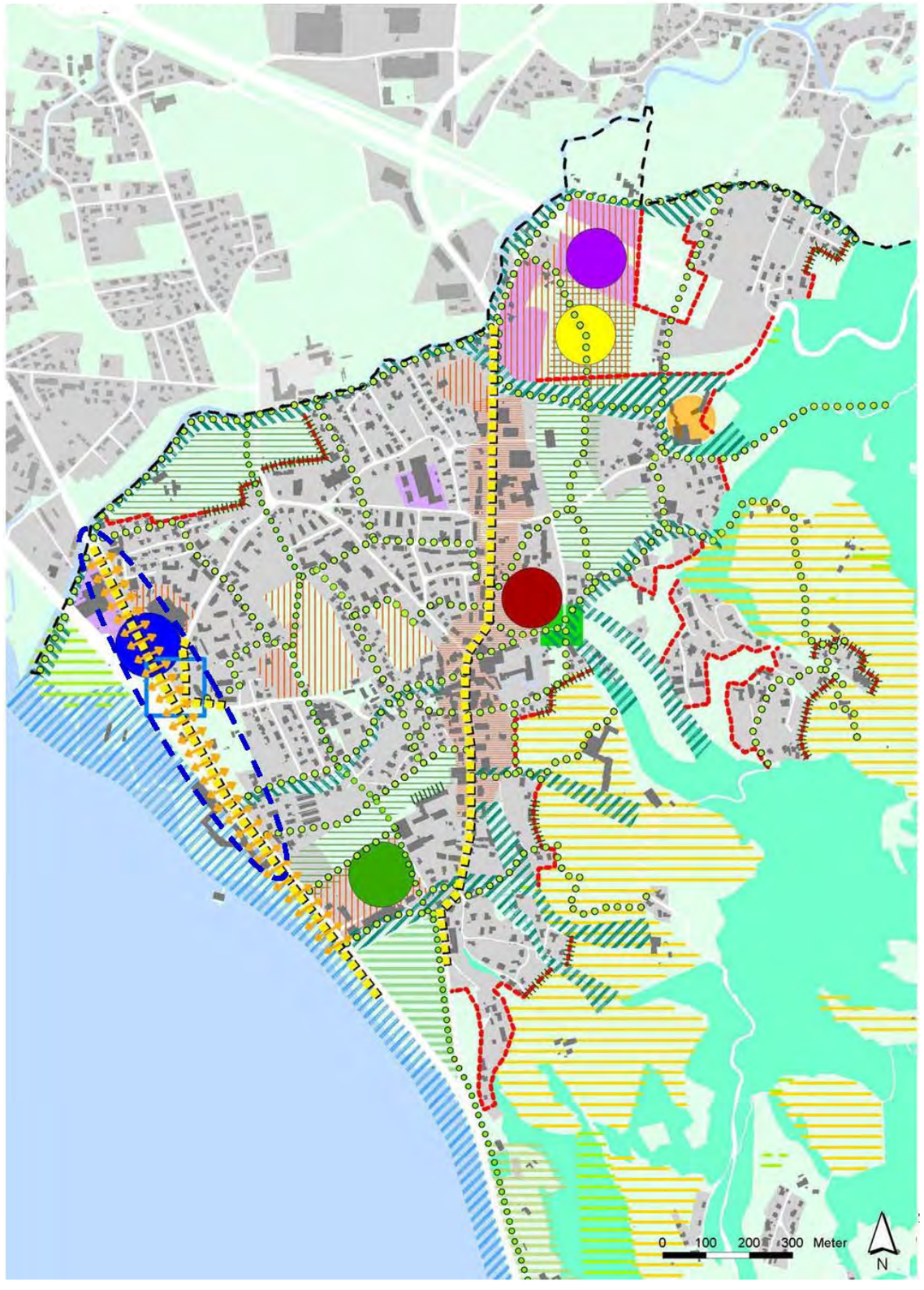
(2) im REP 23 neu festgelegt :
zusätzliche Siedlungsränder um rechtsgültig gewidmete Baugebiete und um innerörtliche Grünräume.
Umweltauswirkungen:
Planänderung löst offensichtlich keine negativen Umweltauswirkungen aus, kein weiterer Untersuchungsbedarf.



(3) im REP 23 neu festgelegt :
Rücknahme der Siedlungsränder bis an gewidmete Baugebiete.
Umweltauswirkungen:
Planänderung löst offensichtlich keine negativen Umweltauswirkungen aus, kein weiterer Untersuchungsbedarf.

(4) im REP 23 neu festgelegt :
neue Entwicklungsgebiete für bebaute Flächen festgelegt.
Umweltauswirkungen:
siehe Ausführungen im Kapitel 2

Räumliches Entwicklungskonzept 2013
Zielplan Ausschnitt Dorf



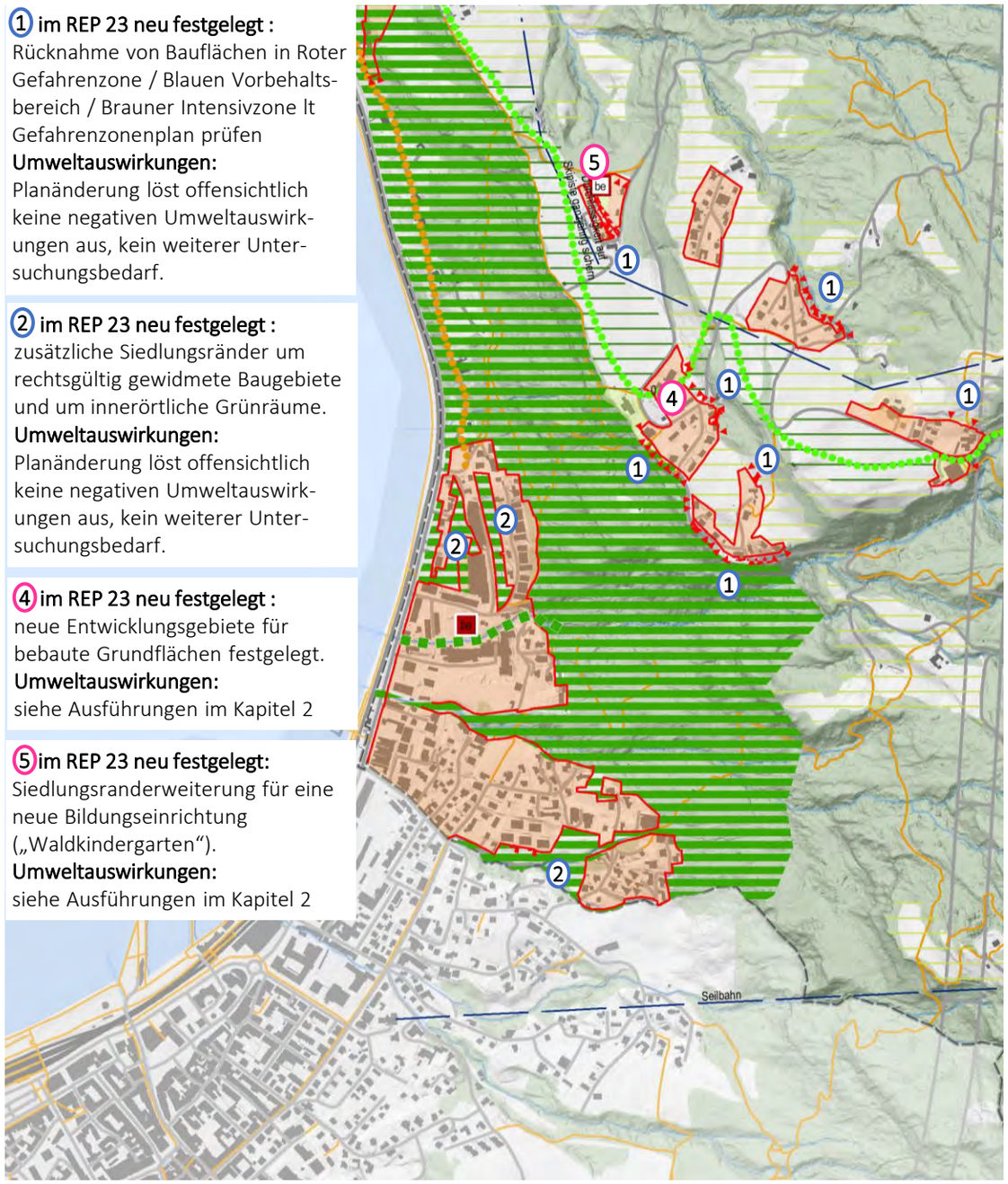
Räumlicher Entwicklungsplan 2023
Vorentwurf Ausschnitt Süd

(1) im REP 23 neu festgelegt :
Rücknahme von Bauflächen in Roter Gefahrenzone / Blauen Vorbehaltsbereich / Brauner Intensivzone lt Gefahrenzonenplan prüfen
Umweltauswirkungen:
Planänderung löst offensichtlich keine negativen Umweltauswirkungen aus, kein weiterer Untersuchungsbedarf.

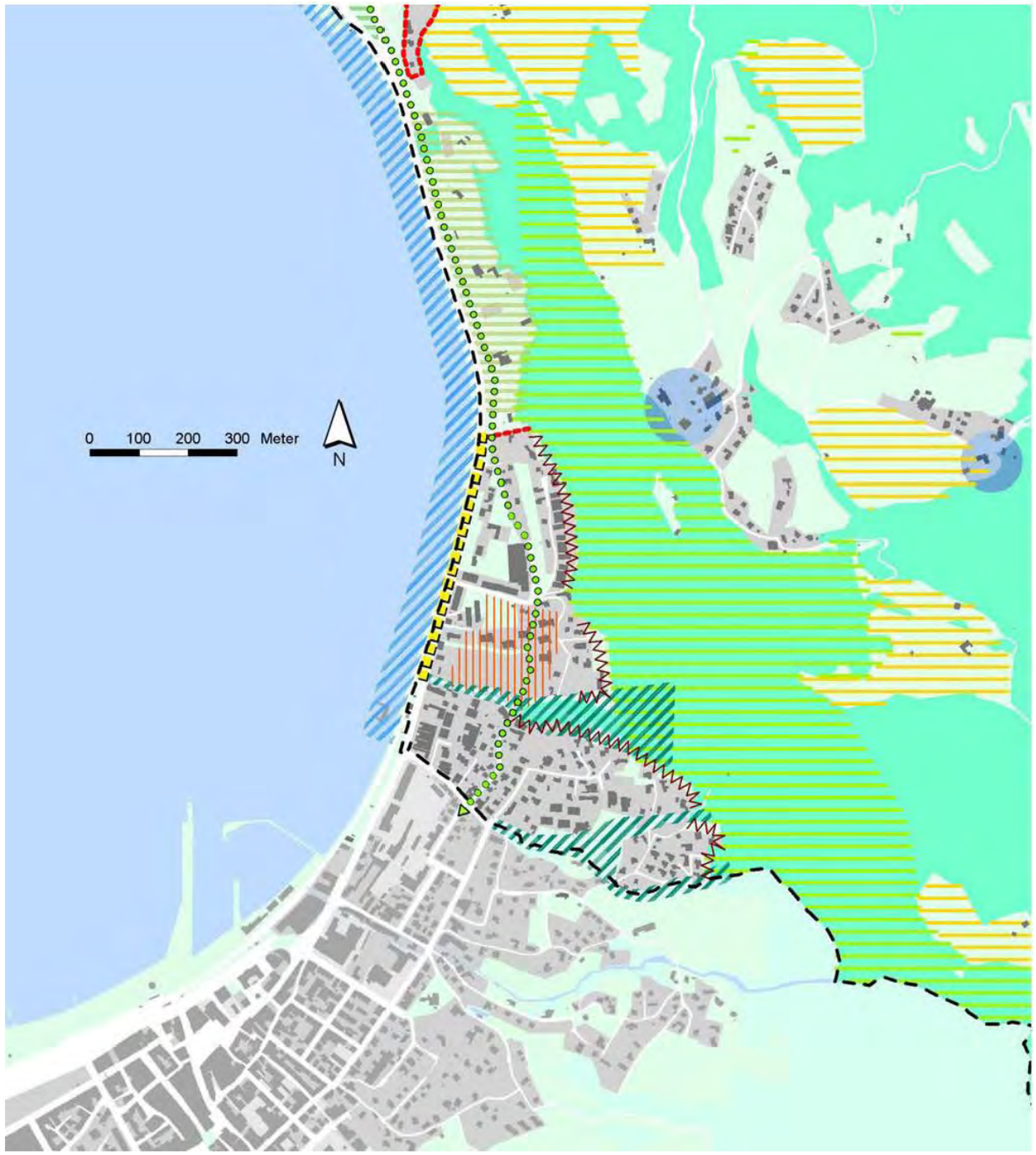
(2) im REP 23 neu festgelegt :
zusätzliche Siedlungsränder um rechtsgültig gewidmete Baugebiete und um innerörtliche Grünräume.
Umweltauswirkungen:
Planänderung löst offensichtlich keine negativen Umweltauswirkungen aus, kein weiterer Untersuchungsbedarf.

(4) im REP 23 neu festgelegt :
neue Entwicklungsgebiete für bebaute Grundflächen festgelegt.
Umweltauswirkungen:
siehe Ausführungen im Kapitel 2

(5) im REP 23 neu festgelegt:
Siedlungsranderweiterung für eine neue Bildungseinrichtung („Waldkindergarten“).
Umweltauswirkungen:
siehe Ausführungen im Kapitel 2



Räumliches Entwicklungskonzept 2013
Zielplan Ausschnitt Süd



2. Die Änderungen im Einzelnen

Legende für die nachfolgenden REP-Detailpläne

REP Änderung, DKM

- REP Siedlungsranderweiterung
- Grundgrenzen DKM
- Gebäude

REP Plandarstellung

- Versorgung - Gemeinbedarfseinrichtung (Bestand)
- Versorgung - Gemeinbedarfseinrichtung (Planung)
- Freiraum - Öffentlicher Freiraum (Bestand)
- Siedlungsrand - Mittelfristiger Siedlungsrand
- Siedlungsrand - Rücknahme von Bauflächen- bzw. Bauerwartungsflächen prüfen
- Mobilität - Korridor für Fuß- und Radverbindung (Planung)
- Mobilität - Korridor für Straßenverbindung (Planung)
- Mobilität - Korridor für Freizeit und Sportverbindung (Bestand)
- Versorgung - Infrastrukturleitung (Bestand)
- Freiraum - Grünzug / -verbindung (Bestand)
- Orts- und Landschaftsbild - Orts- und landschaftsbildprägende Blickbeziehung
- Orts- und Landschaftsbild - Wertvolles bauliches Objekt / Ensemble
- Orts- und Landschaftsbild - Wertvolles landschaftliches Element / Ensemble
- Versorgung - Eignungsgebiet Einzelhandel (mittel- bis großflächig)
- Freiraum - Grünzug / -verbindung (Bestand)
- Freiraum - Zonierung Freiraum - produktionsorientierte Landbewirtschaftung
- Freiraum - Zonierung Freiraum - ökologisch orientierte Landbewirtschaftung
- Freiraum - Zonierung Freiraum - erholungsorientierte Landbewirtschaftung
- Entwicklungsgebiet - Kurzfristig, für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen (bis 7 Jahre)
- Entwicklungsgebiet - Kurzfristig, für Betriebsgebiet (bis 7 Jahre)
- Entwicklungsgebiet - Kurzfristig, für Freizeiteinrichtung (mit Bauwerken, bis 7 Jahre)
- Entwicklungsgebiet - Mittelfristig, für Freizeiteinrichtung (mit Bauwerken, 8 bis 15 Jahre)
- Siedlungsgebiet - Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen
- Siedlungsgebiet - Betriebsgebiet
- Siedlungsgebiet - Freizeiteinrichtung (mit Bauwerken)
- Siedlungsgebiet - Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb
- Freiraum - Öffentlicher Freiraum (Bestand)
- Freiraum - Bedeutender innerörtlicher Freiraum, Siedlungsfreiraum

Legende für die nachfolgenden Flächenwidmungsplan-Detailpläne

REP Änderung

- REP Siedlungsranderweiterung

sensible Flächen

- Brauner Hinweisbereich "intensiv"
- Rote Gefahrenzone
- Blauer Vorbehaltsbereich
- Biotope

Flächenwidmungsplan

- Fußweg, Radweg
- Fußweg, Radweg: Planung
- Begrenzungslinie

WIDMUNGEN:

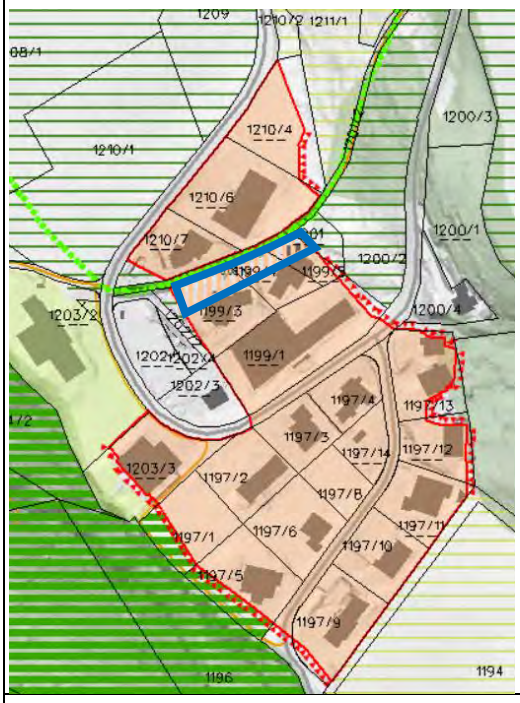
- Baufläche Betriebsgebiet; BB-II
- Baufläche Kerngebiet
- Baufläche Mischgebiet
- Baufläche Wohngebiet
- Bauerwart. Betriebsgebiet
- Bauerwart. Kerngebiet
- Bauerwart. Mischgebiet
- Bauerwart. Wohngebiet
- Freifläche Freihaltegebiet
- Freifläche Landwirtschaft
- Freifläche Sondergebiet
- Vorbehaltsfläche
- Straße, Schienenbahn
- Straße (Planung)

ERSICHTLICHMACHUNGEN:

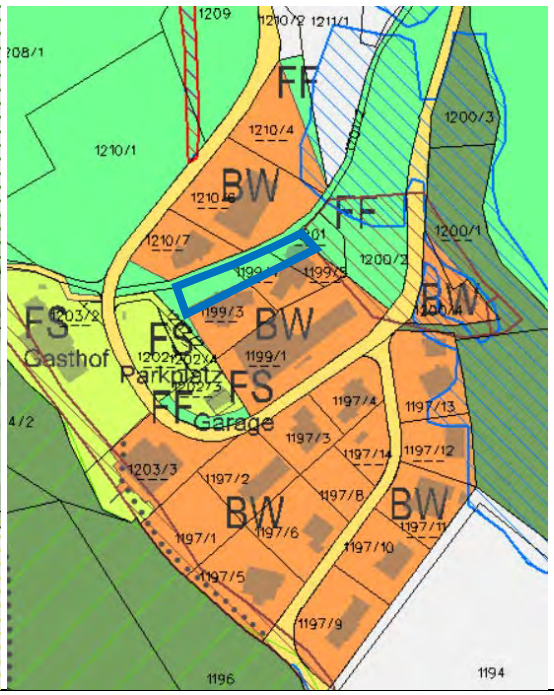
- Gewässer
- Forstwirtsch. Fläche
- Schienenbahn
- Straße
- Straße (Planung)
- Gemeindegrenze
- Grundgrenzen DKM
- Gebäude

2.1 Haggen

Ausschnitt REP



Ausschnitt Flächenwidmungsplan inkl. sensibler Gebiete lt Tabelle unten (Bauverbotszonen lt WLV-Gefahrenzonenplan, Biotope)



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ markiert) gem § 3 Abs 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt WLV sind von Änderungen betroffen:

- ☐ Europaschutzgebiet
- ☐ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL
- ☐ Alpinregion
- ☐ Auwald
- ☐ Feuchtgebiet, Magerwiese
- ☐ Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz
- ☐ Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz
- ☐ Bauverbotszone lt WLV: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb.

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterung:

In der Pfänder-Siedlung Haggen wird eine Siedlungsraumerweiterung für kurzfristiges Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen um 565 m² vorgenommen. Die südlichen Teilflächen der betroffenen Grundstücke wurden im REK 2013 bereits als Siedlungsgebiet festgelegt bzw sind rechtsgültig als Baufläche Wohngebiet gewidmet. Die nördlichen Teilflächen sind rechtsgültig als Freifläche Freihaltegebiet gewidmet, allerdings reichen Teile der Gebäude, Erschließung- und Gartenflächen bis auf die nun als Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen vorgesehene Fläche. Vom Landesvolksanwalt wurde im Schreiben vom 10.10.2019 (Bearbeitung Mag.a Julia Kandler, AZ: LVAV-12/aMP-8/2019-7) zudem die Überprüfung jener Situationen in Lochau eingefordert, wo Bauwerke auf als Freifläche gewidmete Flächen ragen. Die Gemeinde möchte hier den REP und in Folge den Flächenwidmungsplan an die bauliche Bestandssituation und aktuelle Vorgaben, welche zB die Berücksichtigung von privaten Erschließungswegen im Flächenwidmungsplan einfordern, anpassen. Die angrenzende Güterwegparzelle ist Teil der Pfänder-Schipiste nach Lochau Dorf. Das REP formuliert als Ziel, dass die Piste ganzjährig durchlässig freizuhalten ist.

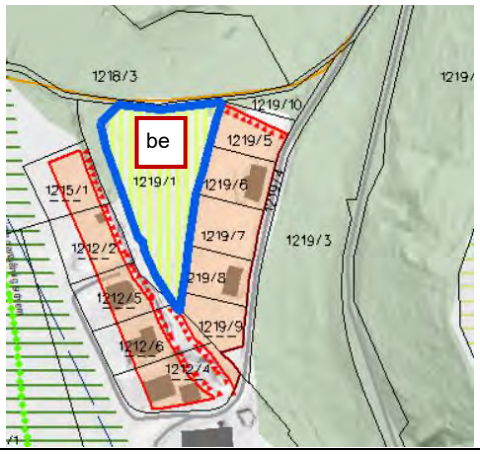
Die Wegparzelle verbleibt daher außerhalb des Siedlungsrandes und die Schipiste wird im REP-Zielplan als Freizeit und Sportverbindung festgelegt.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

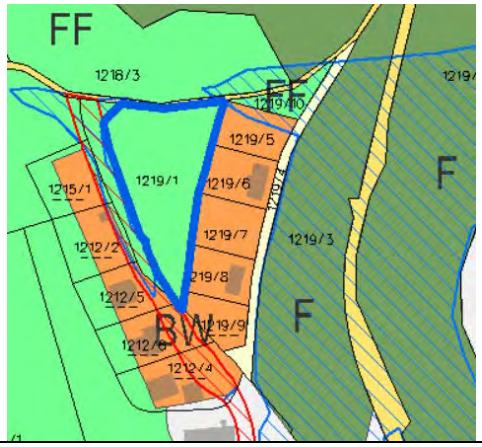
Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen im Anschluss an den Siedlungsrand bis zu 2 ha ist gemäß § 3 Abs 2 lit b der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche grenzt an den bisherigen Siedlungsrand lt. REK 2015 an. Die Fläche umfassen rd. 0,06 ha und liegt damit unter dem 2 ha Schwellenwert. Sonstige Gründe die erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen, sind nicht zu erkennen. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung kann daher entfallen.

2.2 Unterhaggen

Ausschnitt REP



Ausschnitt Flächenwidmungsplan inkl. sensibler Gebiete lt Tabelle unten (Bauverbotszonen lt WLV-Gefahrenzonenplan, Biotope)



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ markiert) gem § 3 Abs 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt WLV sind von Änderungen betroffen:

- ☐ Europaschutzgebiet
- ☐ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL
- ☐ Alpinregion
- ☐ Auwald
- ☐ Feuchtgebiet, Magerwiese
- ☐ Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz
- ☐ Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz
- ☐ Bauverbotszone lt WLV: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb.

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

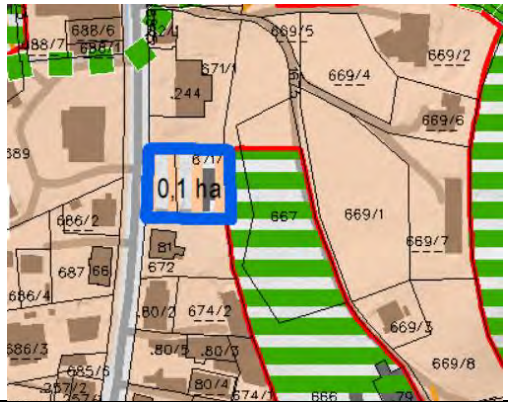
In der Pfändersiedlung Unterhaggen wird der Siedlungsrand zur Ermöglichung eines Waldkindergartens um rd. 2.480 m² ausgeweitet. Gleichzeitig wird auch festgelegt, dass in Unterhaggen die Rücknahme von Bauflächen aus den Bauverbotszonen gemäß Gefahrenzonenplan der WLV zu prüfen ist. Die Ausweitung des Siedlungsrandes geht mit der Neufestlegung von rd. 2.480 m² kurzfristigen Entwicklungsgebiet für künftiges Freifläche-Sondergebiet mit Bauwerken einher. Wobei sich die für einen Waldkindergarten erforderlichen Baulichkeiten auf Notunterkunft, Sanitäreinrichtung und Möglichkeiten zur Materialaufbewahrung beschränken.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

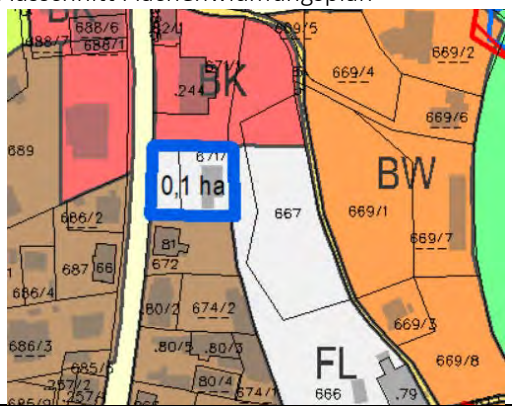
Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen im Anschluss an den Siedlungsrand bis zu 2 ha ist gemäß § 3 Abs 2 lit b der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen grenzen an den bisherigen Siedlungsrand lt. REK 2013 bzw Bauflächenwidmungen an. Die Fläche umfasst in Summe rd. 0,25 ha und liegt damit unter dem 2 ha Schwellenwert. Sonstige Gründe die erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen, sind nicht zu erkennen. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung kann daher entfallen.

2.3 Dorfzentrum Landstraße ONr 29

Ausschnitt REP



Ausschnitt Flächenwidmungsplan



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ markiert) gem § 3 Abs 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt WLV sind von Änderungen betroffen:

- ☐ Europaschutzgebiet
- ☐ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL
- ☐ Alpinregion
- ☐ Auwald
- ☐ Feuchtgebiet, Magerwiese
- ☐ Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz
- ☐ Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz
- ☐ Bauverbotszone lt WLV: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb.

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

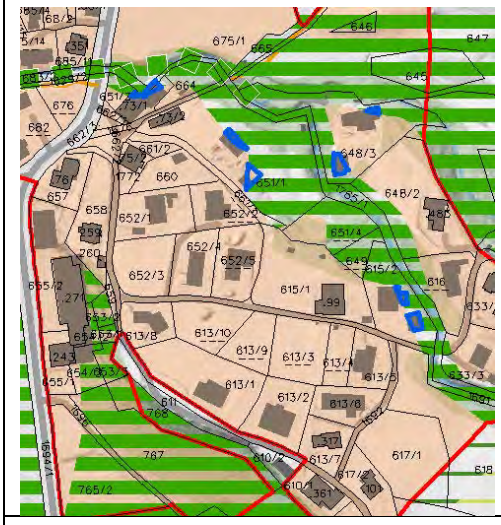
Im Ortszentrum an der Landstraße wird die Fläche um ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude neu als kurzfristiges Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen festgelegt. Das neue Entwicklungsgebiet im Dorfzentrum umfasst rd. 1.060 m². Bisher war die ggst Fläche im REK 2013 als Teil eines Grünzuges festgelegt.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

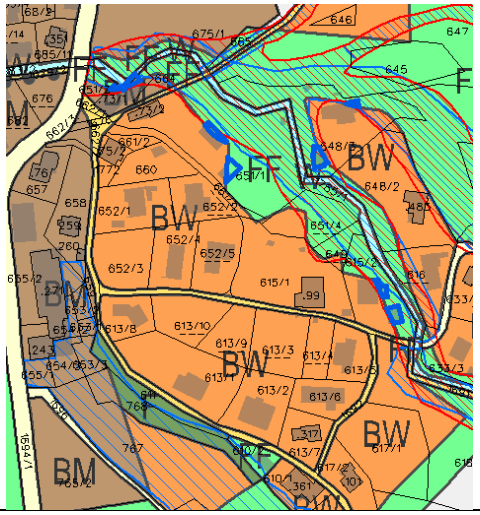
Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen im Anschluss an den Siedlungsrand bis zu 2 ha ist gemäß § 3 Abs 2 lit b der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche grenzt an den bisherigen Siedlungsrand lt. REK 2013 bzw an rechtsgültige Bauflächen an. Die Fläche umfasst rd. 0,11 ha und liegt damit unter dem 2 ha Schwellenwert, zudem ist sie bereits bebaut. Dh mit der Siedlungsrandausweitung werden keine neuen Umweltauswirkungen ausgelöst. Sonstige Gründe die erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen, sind nicht zu erkennen. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung kann daher entfallen.

2.4 Hausreuteweg - Kugelbeerbach

Ausschnitt REP



Ausschnitt Flächenwidmungsplan inkl. Roter Wildbachgefahrenzone und Blauen Vorbehaltsbereich lt WLV-Gefahrenzonenplan



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ markiert) gem § 3 Abs 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt WLV sind von Änderungen betroffen:

☐ Europaschutzgebiet	☐ Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz
☐ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL	☐ Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz
☐ Alpinregion	☑ Bauverbotszone lt WLV: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb.
☐ Auwald	
☐ Feuchtgebiet, Magerwiese	

Hintergrund und gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Die Siedlung am Hausreuteweg wird vom Kugelbeerbach durchquert. Flächen um den Bach sind rechtsgültig als Freifläche Freihaltegebiet gewidmet und waren im REK 2013 als zu sichernde Grünzüge festgelegt. Die Analyse hat gezeigt, dass in der Siedlung mehrere Bauwerke bestehen, wo ein Großteil der Gebäude zwar innerhalb der als Baufläche Wohngebiet gewidmeten Flächen, dh im Siedlungsgebiet lt REK 2013 liegen, Teile aber die Baulandgrenzen überragen. Vom Landesvolksanwalt wurde im Schreiben vom 10.10.2019 (Bearbeitung Mag.a Julia Kandler, AZ: LVAV-12/aMP-8/2019-7) die Überprüfung jener Situationen in Lochau eingefordert, wo Bauwerke auf als Freifläche gewidmete Flächen ragen. Die Gemeinde möchte hier den REP und in Folge den Flächenwidmungsplan an die bauliche Bestandssituation anpassen. Dazu sollen an mehreren Stellen kleinräumige Siedlungsranderweiterungen vorgenommen werden. Der Siedlungsrand soll künftig die bestehenden Bauwerke einschließen. In Summe betreffen diese Erweiterungen 270 m². Ansonsten werden die Flächen um den Bach vergleichbar der REK 2013-Festlegung als nicht zu bebauender Grünzug festgelegt. Festzustellen ist, dass die ggst Flächen um den Bach ursprünglich als Baufläche Wohngebiet gewidmet waren. 1997 und 2003 erfolgten hier jedoch Bauflächen-Rücknahmen an die aktuelle Bauflächengrenze, ohne jedoch damals bereits bestehende Gebäude zu berücksichtigen. Dh die Bauflächengrenze wurde zT durch bestehende Gebäude gezogen. Aus fachlicher Sicht wird die damalige Vorgangsweise mangels Argumenten für eine

Baulandgrenze durch ein bestehendes Wohngebäude in Frage gestellt. Die Praxis zeigt, dass solche Widmungssituationen zB in Bauverfahren problematisch sind.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen im Anschluss an den Siedlungsrand bis zu 2 ha und wenn davon Schutzwald betroffen ist, ist gemäß § 3 Abs 3 lit c der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen grenzen an den bisherigen Siedlungsrand lt. REK 2013 bzw Bauflächen an. Die Siedlungsrand-Erweiterungen umfassen rd. 270 m² und liegen zum Teil innerhalb des Blauen Vorbehaltsbereichs für „forstliche Maßnahmen“ und zum Teil innerhalb der Roten Wildbachgefahrenzone des Kugelbeerbaches gemäß Gefahrenzonenplan der Gemeinde Lochau. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist daher gemäß § 11a RPG iVm § 10a Abs 3 RPG erforderlich.

Wasser und Naturgefahrensituation:

Auch wenn Teile der geplanten Siedlungsranderweiterungen innerhalb der Blauen Vorbehaltsfläche für „forstliche Maßnahmen“ liegen, sind keine Änderungen zum Ist-Zustand zu erwarten. Die angedachten Siedlungsranderweiterungen liegen am Rand der Blauen Vorbehaltsfläche und sind bereits bebaut, dh unbestockt. Änderungen auf den bestehenden Wald ergeben sich damit nicht. Ebenso werden keine Konfliktverschärfungen durch die angedachte Planänderung in Bezug auf die Rote Wildbachgefahrenzone erwartet. Die Bauwerke bestehen. Ein „Näherrücken“ der Bebauung an den Kugelbeerbach bzw die Parzelle des Öffentlichen Wassergutes erfolgt nicht, es verbleibt ein Mindestabstand von 4 m zwischen Bauwerk und Öffentlichem Wassergut. Im Falle von künftigen Baumaßnahmen ist das Einvernehmen mit der WLV herzustellen, erhebliche Auswirkungen werden damit unterbunden.

Geschützte Grundwasservorkommen oder Quellen sind von der Planänderung nicht betroffen. Die Siedlungsrandausweitungen betreffen bestehende Bauwerke, Wasserver- und -entsorgung bestehen. Situations- und vorhabensbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Bevölkerung und Gesundheit des Menschen:

Die Siedlungsranderweiterungen sind Teil einer bestehenden Wohnsiedlung und sind bereits bebaut. Aus der Festlegung der ggst Flächen als Gebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen – dh der möglichen Umwidmung in Baufläche Wohngebiet – ist keine die Bevölkerung und Gesundheit des Menschen störende Nutzung ableitbar. Bestehende Gefährdungen für die Bewohner, die sich aus der Lage in der Roten Gefahrenzone ergeben, ändern sich nicht. Im Falle von Baumaßnahmen ist das Einvernehmen mit der WLV herzustellen, erhebliche Auswirkungen werden damit unterbunden. Negative Auswirkungen auf die Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

Landschaft:

Der Raumeindruck am Standort ändert sich durch die geplanten kleinräumigen Siedlungsranderweiterungen um bestehende Gebäude größenordnungs- und vorhabensbedingt nicht. Negative Auswirkungen auf die Landschaft sind nicht zu erwarten.

Flora/Fauna, biologische Vielfalt:

Die Situation für die ggst Schutzgüter ändert sich durch die geplanten kleinräumigen Siedlungsranderweiterungen um bestehende Gebäude größenordnungs- und vorhabensbedingt nicht. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Luft, klimatische Faktoren:

Belastete Gebiete sind von der ggst Festlegung nicht betroffen bzw sind in den Gemeinde Lochau keine diesbezüglichen Schutzgebiete ausgewiesen. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Boden:

Die Situation für den Boden ändert sich durch die geplanten kleinräumigen Siedlungsranderweiterungen um bestehende Gebäude größenordnungs- und vorhabensbedingt nicht. Negative Auswirkungen auf den Boden sind nicht zu erwarten.

Kulturelles Erbe, Sachgüter:

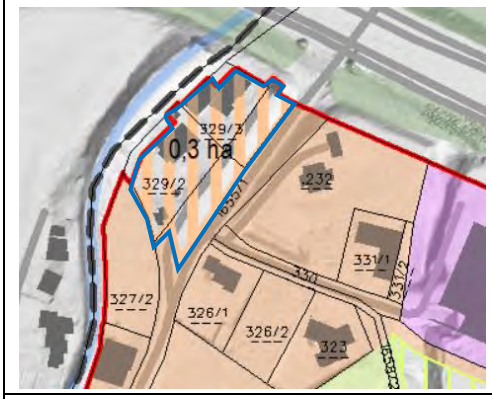
Kulturelles Erbe und speziell zu beachtende Sachgüter sind von der geplanten Planänderung nicht betroffen.

Fazit:

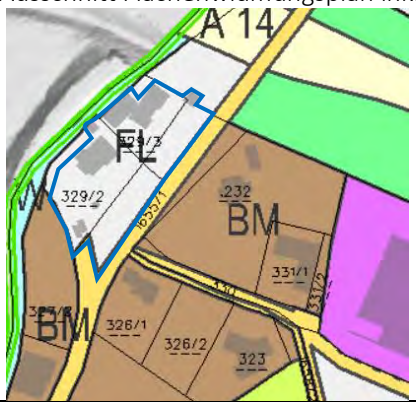
Situations- und vorhabensbedingt sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten und es bestehen Vorkehrungen – Abstimmung mit der WLV im Falle geplanter Baumaßnahmen, erhebliche Auswirkungen auch für die Zukunft zu verhindern.

2.5 Hofriedenstraße – Ruggbach

Ausschnitt REP



Ausschnitt Flächenwidmungsplan inkl. Biotope



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ markiert) gem § 3 Abs 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt WLV sind von Änderungen betroffen:

- ☐ Europaschutzgebiet
- ☐ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL
- ☐ Alpinregion
- ☐ Auwald
- ☐ Feuchtgebiet, Magerwiese
- ☐ Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz
- ☐ Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz
- ☐ Bauverbotszone lt WLV: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb.

Gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

An der Gemeindegrenze mit Hörbranz nächst der Ruggbachunterquerung der A 14 wird der Siedlungsrand ausgeweitet. Die Ausweitungen des Siedlungsrandes geht mit der Neufestlegung von in Summe rd. 2.640 m² kurzfristiges Entwicklungsgebiet für Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen einher. Betroffen ist eine mit zwei Einfamilienhäusern aus den 1970er Jahren inklusive Nebengebäuden bebaute Fläche.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

An die von der Siedlungsranderweiterung betroffenen Grundstücke grenzt westlich das Ruggbach-Grundstück Nr 1755/1 KG Lochau an. Der unmittelbare Wasserlauf fließt hier in Natur auf Gemeindegebiet Hörbranz auf Grundstück Nr 2766/1 KG Hörbranz. Beide angesprochenen Grundstücke sind in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden Lochau und Hörbranz als Gewässer ersichtlich gemacht und von Roten Zonen der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) betroffen (Anm: im Plan oben nicht dargestellt). Zum Öffentlichen Wassergut und damit auch zur Roten Gefahrenzone und zum im Landes-Biotop-Inventar verzeichneten Biotop „Ruggbach in Lochau / Hörbranz“ hält der Siedlungsrand 5 m Abstand, ausgenommen eine bereits bebaute Teilfläche, wo der Siedlungsrand an die Grundgrenze rückt. Neue erhebliche Auswirkungen auf das Gewässer / das Biotop ausgelöst durch die Planänderung werden davon aber nicht erwartet.

Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen im Anschluss an den Siedlungsrand bis zu 2 ha ist gemäß § 3 Abs 2 lit b der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst Verordnung bei der Änderung eines räumlichen

Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen grenzen an den bisherigen Siedlungsrand lt. REK 2013 bzw Bauflächen an. Die Entwicklungsgebiet-Fläche umfasst rd. 0,3 ha und liegt damit unter dem 2 ha Schwellenwert und sie ist zudem bereits bebaut. Sonstige Gründe die erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen, sind nicht zu erkennen. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung kann daher entfallen.

2.6 Ruggbach

Ausschnitt REP



Ausschnitt Flächenwidmungsplan



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ markiert) gem § 3 Abs 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt WLV sind von Änderungen betroffen:

- ☐ Europaschutzgebiet
- ☐ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL
- ☐ Alpinregion
- ☐ Auwald
- ☐ Feuchtgebiet, Magerwiese
- ☐ Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz
- ☐ Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz
- ☐ Bauverbotszone lt WLV: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb.

Hintergrund und gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Die Bebauung der bestehenden Siedlung am Ruggbach gegenüber dem Salvator Kloster erfolgte ab den 1950er Jahren. Die Parzellen nächst dem Ruggbach sind aktuell alle bebaut. Die rechtsgültige Bauflächengrenze verläuft hier aktuell durch mehrere Gebäude. Bei allen betroffenen Gebäuden befindet sich der größere Gebäudeteil auf als Baufläche Wohngebiet

gewidmeten Flächen. Teilflächen dieser bestehenden Gebäude ragen jedoch in Freifläche Freihaltegebiet. In einem Einzelfall fand in der Vergangenheit bereits eine Bauflächenausweitung statt, um das Gebäude auf Gst Nr 288/5 KG Lochau komplett als Baufläche Wohngebiet zu widmen.

Gemäß AGWR-Daten der Gemeinde wurden die betroffenen Gebäude überwiegende in den 1970er Jahren errichten. In den nächsten Jahren sind daher – sofern nicht bereits zT erfolgt, an den bestehenden Gebäuden Sanierungsmaßnahmen zu erwarten bzw erforderlich, um Klimaschutz- und Energieeffizienzziele zu erreichen. Zur Verfahrensvereinfachung und im Sinne der Gleichbehandlung sollen nun alle betroffenen Gebäude gänzlich innerhalb des Siedlungsrandes als Siedlungsgebiet bzw in Folge als Baufläche Wohngebiet festgelegt werden. Zumal Argumente warum der Siedlungsrand bzw die Bauflächengrenze genau durch Gebäude verlaufen sollten, fehlen. Vom Landesvolksanwalt wurde im Schreiben vom 10.10.2019 (Bearbeitung Mag.a Julia Kandler, AZ: LVAV-12/aMP-8/2019-7) zudem die Überprüfung jener Situationen in Lochau eingefordert, wo Bauwerke auf als Freifläche gewidmete Flächen ragen. Die Gemeinde möchte hier den REP und in Folge den Flächenwidmungsplan an die bauliche Bestandssituation anpassen.

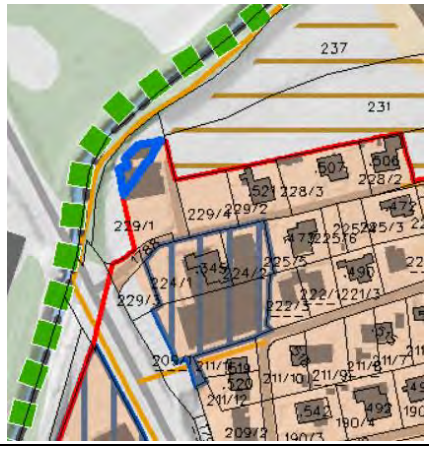
Die Ausweitungen des Siedlungsrandes ermöglicht in Summe rd. 200 m² zusätzliche Baufläche Wohngebiet zu widmen.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Die vorgesehenen Siedlungsranderweiterungen rücken den Siedlungsrand zwar näher an den Ruggbach, betreffen aber nur bereits bebaute Flächen und somit weder das Öffentliche Wassergut, noch die hier ausgewiesene Rote Zone der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) und das im Landes-Biotop-Inventar verzeichneten Biotop „Ruggbach in Lochau / Hörbranz“. Zum Öffentlichen Wassergut-Grundstück Nr 1755/1 KG Lochau verbleibt ein mindestens 3 m breiter Abstandsstreifen im Freiland Freihaltegebiet.
Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen im Anschluss an den Siedlungsrand bis zu 2 ha ist gemäß § 3 Abs 2 lit b der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffenen Flächen grenzen an den bisherigen Siedlungsrand lt. REK 2013 bzw Bauflächen an. Die Siedlungsrand-Erweiterungen umfassen in Summe rd. 200 m² und liegen damit unter dem 2 ha Schwellenwert und sie sind zudem bereits bebaut. Sonstige Gründe die erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen, sind nicht zu erkennen. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung kann daher entfallen.

2.7 Ruggbach L 190

Ausschnitt REP



Ausschnitt Flächenwidmungsplan inkl. Biotope



Folgende sensible Gebiete (mit ☑ markiert) gem § 3 Abs 3 „VO über Pläne, die von der UEP oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ oder lt WLV sind von Änderungen betroffen:

- ☐ Europaschutzgebiet
- ☐ Sonstiges Schutzgebiet nach dem GNL
- ☐ Alpinregion
- ☐ Auwald
- ☐ Wasserschutz- / -schongebiet gemäß Wasserrechtsgesetz
- ☐ Objektschutzwald nach § 27 Forstgesetz
- ☐ Bauverbotszone lt WLV: Rote GFZ, Brauner Hinweisbereich intensiv, Blauer Vorbehaltsb.

Hintergrund und gemäß REP mögliche Siedlungserweiterungen:

Wie in den Ausführungen zum vorherigen Punkt 2.6 „Ruggbach“ dargelegt, handelt es sich auch hier um ein bestehendes Gebäude aus den 1970er Jahren, wo der Siedlungsrand an die Gebäudekontur angepasst wird. Die Erweiterung betrifft im ggst Fall rd. 155 m², zum Öffentlichen Wassergut bleibt ein 5 m breiter Abstand gewahrt.

Beurteilung der Umwelterheblichkeit:

Die vorgesehene Siedlungsranderweiterung rückt den Siedlungsrand zwar näher an den Ruggbach, betrifft aber nur eine bereits bebaute Fläche und somit weder das Öffentliche Wassergut noch die hier ausgewiesene Rote Zone der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) und das im Landes-Biotop-Inventar verzeichneten Biotop „Ruggbach in Lochau / Hörbranz“. Für Neuwidmungen von Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Sondergebieten und Vorbehaltsflächen im Anschluss an den Siedlungsrand bis zu 2 ha ist gemäß § 3 Abs 2 lit b der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“ keine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich. Die Bestimmungen des § 3 gelten gemäß § 2 der ggst Verordnung bei der Änderung eines räumlichen Entwicklungsplanes sinngemäß. Die hier betroffene Fläche grenzt an den bisherigen Siedlungsrand lt. REK 2013 bzw Bauflächen an. Die Siedlungsrand-Erweiterung umfasst rd. 155 m² und liegt damit unter dem 2 ha Schwellenwert und sie ist zudem bereits bebaut. Sonstige Gründe die erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lassen, sind nicht zu erkennen. Eine Umwelterheblichkeitsprüfung kann daher entfallen.

3. Untersuchung der Kumulierungseffekte nach Schutzgütern

Zu prüfen ist nun noch, ob Summenwirkungen – sogenannte Kumulierungseffekte – zwischen den einzelnen Änderungen bestehen und ob davon erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Vorhabens- und situationsbedingt ist hier der Flächenverbrauch und damit verbundenen Themen wie Verlust von Bodenfunktionen, Lebensraumverlust etc anzusprechen.

- Boden:
  Der anhaltende Bodenverbrauch/Bodenversiegelung stellt ein aktuelles und zukünftiges Umweltproblem dar. Österreichweit nennt das ÖREK 2030 das Ziel, die tägliche Flächeninanspruchnahme von aktuell über 10 ha (davon ca. 40% versiegelt) auf 2,5 ha (bzw langfristig auf „Netto-Null“) zu beschränken.

  Der REP Lochau setzt sich Entwicklung nach innen, Verhinderung einer weiteren Zersiedelung und sorgsamer Umgang mit dem Boden zum Ziel. Das Halten und an mehreren Stellen Rücknahmen des Siedlungsrandes begrenzen den Bodenverbrauch.
  Im Vergleich mit dem REK 2013 wird die für die Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche in Summe um nur rd. 8.400 m² ausgedehnt, wovon jedoch lediglich 2.480 m² aktuell unbebaut sind und auch diese 2.480 m² nur zu einem kleinen Teil mit Infrastruktur für einen Waldkindergarten bebaut werden sollen. Gleichzeitig wird die zur Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche im Vergleich zum REK 2013 um über 13 ha (!) zurückgenommen.

  Damit ist festzustellen, dass der räumliche Entwicklungsplan Lochau die Ziele zum Bodenschutz unterstützt und im Vergleich zum REK 2013 den Bodenverbrauch einschränkt.

- Gesundheit des Menschen, Bevölkerung:
  Aus Sicht der Gesundheit des Menschen oder Bevölkerung kritische Nutzungen werden mit dem REP nicht ermöglicht. Ein durch die zusätzliche Bebauung ausgelöstes kritisches Bevölkerungs- oder Verkehrswachstum wird nicht ermöglicht. Relevante Kumulierungseffekte auf die Gesundheit des Menschen oder Bevölkerung sind nicht zu erkennen.

- Landschaft, biologische Vielfalt, Fauna, Flora:
  Der Siedlungsrand wird im Wesentlichen gehalten bzw an mehreren Stellen großflächig zurückgenommen. Kumulierungseffekte, die den Landschaftseindruck oder die biologische Vielfalt, Flora oder Fauna in der Gemeinde erheblich negativ verändern, sind nicht zu erwarten.

- Wasser:
  Neue Entwicklungsflächen für Siedlungserweiterungen mit Auswirkungen auf die Siedlungswasserwirtschaft sind nicht vorgesehen.
  Besondere Kumulierungseffekte auf den Oberflächen-Wasserabfluss sind lage- und größenordnungsbedingt nicht zu erwarten.

- Luft, klimatische Faktoren:
  Sanierungsgebiete Luft odgl sind in Lochau nicht festgelegt. Der REP fordert die Verringerung des Ressourcen- und Energieverbrauchs, die Steigerung der Energieeffizienz und die Förderung erneuerbarer Energien ein. Lochau unterstützt damit die Ziele der Energieautonomie+ 2030 des Landes Vorarlberg. Relevante Kumulierungseffekte auf die Luft oder klimatische Faktoren sind nicht zu erkennen.

- **Sachwerte, kulturelles Erbe:**
  Relevante Kumulierungseffekte auf die ggst Schutzgüter sind lage- und größenordnungsbedingt nicht zu erwarten.

4. Fazit

Die Untersuchung der Änderungen im Einzelnen in Kapitel 2 und der Kumulierungseffekte in Kapitel 3 führt zum Ergebnis:

- Alle durch das REP ermöglichten Erweiterungen des Siedlungsgebietes bleiben unter dem 2 ha Schwellenwert gemäß der „Verordnung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind“.
- Negative Auswirkungen auf speziell geschützte oder sensible Fläche werden nicht festgestellt.
- Relevante Wechselwirkungen der Änderungen sind nicht zu erkennen.
- Die Untersuchung der Kumulierungseffekte kommt zum Ergebnis, dass auch bei Gesamtbetrachtung der Planänderungen keine erheblichen Auswirkungen festgestellt werden.
- Eine Umweltprüfung oder weitere Umwelterheblichkeitsprüfungen sind für den räumlichen Entwicklungsplan Lochau nicht erforderlich.

Anhang zur Erläuterung:

Vorentwurf REP-Zielplan inkl DKM Maßstab 1:5.000 (Stand: 22.05.2023)

Gemeindeamt Lochau
Landstraße 22
6911 Lochau
E-Mail: gemeinde@lochau.at

Auskunft:
Andreas Grabher
T +43 5574 511 24521

Zahl: IVe-410.98-52//-8
Bregenz, am 17.11.2023

Betreff: Gemeinde Lochau; Fortschreibung des Räumlichen Entwicklungsplanes; UEP - abschließende Stellungnahme
Bezug: Ansuchen der Gemeinde Lochau vom 26.05.2023
Anlagen: 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lochau hat mit Eingabe vom 26.05.2023 um Stellungnahme zur geplanten Fortschreibung des Räumlichen Entwicklungsplanes (REP) von Lochau ersucht.

Im Rahmen der durchgeführten Umwelterheblichkeitsprüfung wurden Stellungnahmen aus den Fachbereichen Raumplanung, Wasserwirtschaft, Forstwesen, Wildbach- und Lawinenverbauung sowie Natur- und Landschaftsschutz eingeholt.

Sachverhalt:
Die Gemeinde Lochau verfügt über einen REP aus dem Jahr 2013, in welchem teilweise Siedlungsränder festgelegt sind. Dieser REP soll nun fortgeschrieben werden, wobei die Siedlungsränder an einzelnen Stellen ausgedehnt werden sollen. Die Ausdehnungen dienen überwiegend der Anpassung an den Baubestand. Eine Ausdehnung im Bereich Unterhaggen ist für die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen.
Ausgehend von den bestehenden Siedlungsrändern und bereits bebauten Flächen ergeben sich daraus zusätzliche für eine Bebauung vorgesehene Flächen im Ausmaß von insgesamt 2480 m².
Gleichzeitig sind Rücknahmen der Siedlungsränder ist im Ausmaß von 13 ha geplant.
Die Erweiterungsflächen zur Anpassungen an den Baubestand liegen teilweise im Nahbereich von Gewässern und innerhalb von Gefahrenzonen.

Beurteilung:
Auf Grundlage der eingeholten Stellungnahmen und Gutachten kann festgestellt werden, dass durch die im Bericht zur Umwelterheblichkeitsprüfung vom 22.05.2023 dargestellten Erweiterungen keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Es wird angeregt, im REP die Ausführung von naturverträglichen Beleuchtungen und Verglasungen nach dem Stand der Technik vorzusehen. Auch Dachbegrünungen sollten nach Möglichkeit vorgesehen werden. In weiterer Folge könnte dies in Bebauungsplänen verbindlich vorgegeben werden. Detaillierte Ausführungen sind der angehängten naturschutzfachlichen Stellungnahme zu entnehmen.
Hinsichtlich der Ausweitungen des Siedlungsrandes im Nahbereich von Gewässern wird festgehalten, dass eine Umwidmung der bereits bebauten Flächen vertretbar erscheint. Unbebaute Flächen in diesen Bereichen sollten nicht umgewidmet werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass Detailgutachten hinsichtlich der Gefährdungen durch Wildbäche und Lawinen im Zuge der Flächenwidmungsverfahren abgegeben werden. Für Bebauungen im Uferschutzbereich sind naturschutzrechtliche Bewilligungen einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
im Auftrag

gez. Ing Andreas Grabher

Nachrichtlich an:
1. Abt. Raumplanung und Baurecht (VIIa), Intern
2. Abt. Wasserwirtschaft (VIId), Intern
3. Wildbach- und Lawinenverbauung, Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Vorarlberg, E-Mail: sektion.vorarlberg@die-wildbach.at
4. Abt. Forstwesen (Vc), Intern
5. Bezirkshauptmannschaft Bregenz, Abt. I - Allgemeine Verwaltung (BHBR-I), Intern

stadtland

Dipl.-Ing.
Alfred Eichberger
GmbH

Technisches Büro
für Raumplanung
und Raumordnung

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

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

bregenz@stadtland.at
www.stadtland.at

Ergebnis des Auflageverfahrens REP Lochau während der Zeit der Veröffentlichung des REP-Entwurfes eingelangte Stellungnahmen und deren Behandlung

Während der Zeit der Veröffentlichung sind mehrere Stellungnahmen eingelangt, sie werden wie folgt behandelt.

Stellungnahmen öffentlicher Dienststellen:

- Vom Bundesdenkmalamt und Amt der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Straßenbau wurde der REP zur Kenntnis genommen und jeweils Empfehlungen für mögliche weitere Umsetzungsmaßnahmen angeführt: Erstellung eines Ortsbildinventars und frühzeitige Abstimmung mit dem Straßenerhalter bei Landesstraßen.
- Vom Amt der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Wasserwirtschaft wurden bereits im Zuge der Umwelterheblichkeitsprüfung vorgebrachte Auflagen zur Einhaltung von Abstandsflächen zu Gewässern angeführt. Da die Planungen im Vorfeld mit der Abteilung abgestimmt wurden, ergibt sich nur bei einer Situation Änderungsbedarf, wo seit der erfolgten Abstimmung neue Planungen eines privaten Grundeigentümers erfolgten bzw eine nun zu berücksichtigende Flächenwidmungsplanänderung vorgenommen wurde.
- Die Stellungnahme des Amts der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht gliedert sich in Empfehlungen und konkrete Einwendungen.
  - Einwendungen beziehen sich auf einzelne konkrete textliche Zielbestimmungen. Zum einen sind einzelne Inhalte zu präzisieren und zum anderen sind Zielvorgaben anzupassen, welche nicht direkt im REP regelbar sind bzw nicht die Gemeinde adressieren. Hier erfolgen Umformulierungen, sodass die Ziele den Vorgaben gemäß § 11 Abs 1 RPG „*Die Verordnung richtet sich ausschließlich an die Gemeinde als Grundlage für Planungen und Maßnahmen nach diesem Hauptstück.*“ entsprechen.
  - Die in der Stellungnahme angeführten Empfehlungen wurden geprüft: die Verordnung und der Erläuterungsbericht wurden um Infos ergänzt, die Lesbarkeit verbessert. Empfehlungen betreffend die Flächenwidmung werden für die nach Abschluss des REPs angedachte Flächenwidmungsplan-Überprüfung vorgemerkt.

Die Stellungnahmen aus der Bevölkerung sprechen nachfolgende Themen an:

- Ausschluss gewidmeter Bauerwartungsflächen aus dem Siedlungsrand

  Als Argumente gegen den Ausschluss gewidmeter Bauerwartungsflächen aus dem Siedlungsrand werden angeführt:
  - Rechtliche Bedenken wegen Widerspruch zum Baugesetz, Raumplanungsgesetz, Verfassung bzw fehlender rechtliche Grundlage;
  - Widerspruch zur Erwartungshaltung der Eigentümer:innen;
  - bereits im REK 2013 waren die Flächen als Siedlungsgebiet festgelegt;
  - Bedarf der Gruneigentümer:innen an einer Bauflächenwidmung;
  - fehlender Mehrwert einer stattdessen festgelegten Freiraumzonierung;
  - es besteht Bedarf an Bauflächen in Lochau, da die bestehenden nicht verfügbar sind.

  Den Einwendungen wird nicht gefolgt.
  Rechtliche Bedenken gegen die Festlegung werden nicht erkannt. Eine Begründung der Planfestlegung liegt vor: Lochau verfügt aktuell über einen hohen Wohnungsleerstand (in über 700 Wohnungen bzw rund 20% der Wohnungen sind keine Wohnsitze oder nur Nebenwohnsitze gemeldet) und einen hohen Anteil unbebauter, vorrangig für Wohnzwecke nutzbarer und sofort bebaubarer Bauflächenreserven (rund 43 ha bzw 31% der gewidmeten Bauflächen). Zudem ist die Infrastruktur der Gemeinde bereits beim aktuellen Bevölkerungswachstum an ihren Auslastungsgrenzen, obwohl die Gemeinde diese laufend ausbaut. Die in den 1980er Jahren vor der Flächenwidmungsplan-Ersterstellung angestellten Überlegungen zum künftigen Bauflächenbedarf Lochaus, welche Hintergrund der umfangreichen Bauerwartungsgebiet-Ausweisungen waren, haben sich als deutlich zu großzügig erwiesen. Hintergrund ist u.a., dass in Lochau eine zum Schutz der Ressource Boden zu begrüßende bauliche Verdichtung stattfand und weiterhin stattfindet. Früher erwartete großflächige Einfamilienhausbebauungen finden nicht statt und tragen nicht mehr relevant zum Bevölkerungswachstum Lochaus bei. Mit den stattdessen realisierten Geschoßwohnbauten kann das Bevölkerungswachstum ressourcenschonend auf weniger Bauflächen realisiert werden. Hinzuweisen ist, dass sich die Widmung Bauerwartungsfläche im Flächenwidmungsplan durch die ggst REP-Festlegungen nicht ändert.
  Private Interessen zur Grundflächennutzung werden im Rahmen der örtlichen Raumplanung der Gemeinde nach Möglichkeit berücksichtigt. Im ggst Fall erfolgen die Planfestlegungen aufgrund der oben angeführten Abwägungen. Ausgenommen in einem Fall wird zudem kein konkreter persönlicher Bauflächenbedarf angeführt.
  Dem Argument, dass ein Grünraum keinen Mehrwert hat wird nicht gefolgt.
  Landwirtschaftlich genutztes Grünland ist als sinnvolle nachhaltige Flächennutzung einzustufen, zumal dem Raumplanungsziel gemäß § 2 Abs 2 Z 2 RPG „Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft und der Schutz des Klimas“ sowie im Detail § 2 Abs 3 lit b RPG „die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung sind möglichst lange offen zu halten“ sowie lit h „die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen; die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden“ umgesetzt werden.

- **Einwendung gegen eine Verlegung des Sportplatzes**, da der angedachte Standort noch nicht erschlossen ist und Ressourcen nicht geschont werden.
  Der Einwendung wird nicht gefolgt. Kurzfristig ist eine Verlegung der Sportanlage nicht aktuell. Mit der REP-Festlegung trifft die Gemeinde jedoch Flächenvorsorge, um die Fläche von eine Sportanlagennutzung ausschließenden Nutzungen freizuhalten.

- **Einwendungen gegen die Festlegung der Skipisten als Freizeitwegverbindung**.
  Als Argumente angeführt werden:
  - Da die Schilifte abgebaut wurden besteht kein Bedarf mehr.
  - Mit der Festlegung als Freizeitweg wäre auch eine ganzjährige Nutzung zB als Mountainbike-Strecke möglich.

  Infolge der Einwendungen werden die Ziel-Formulierungen angepasst. Festgehalten wird, dass keine Änderung zum Status quo erfolgt. Die Festlegung wird im Zielplan nunmehr als „Skiroute“ festgelegt.

- **Einwendungen gegen die Festlegung „Rücknahme von Bauflächen und Bauerwartungsflächen prüfen“**
  Angesprochen sind hier Situationen am Pfänder, wo rechtsgültige Bauflächenwidmungen von Roten Gefahrenzonen, Braunen Hinweisbereichen intensiv oder/und Blauen Vorbehaltsflächen betroffen sind. Ob eine Bebauung hier möglich ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Festlegung wird deshalb beibehalten.

- **Einwendungen gegen die Zonierung Freiraum für ökologisch orientierte Landbewirtschaftung.**
  Die unterschiedlichen Freiraumkategorien werden vereinheitlicht. Die Festlegungen „Freiraum – ökologisch orientierte Landbewirtschaftung“ und „Freiraum – erholungsorientierte Landbewirtschaftung“ werden einheitlich auf „Freiraum – Grünzug / Grünverbindung“ geändert. Hintergrund ist, dass mit der Festlegung zur Landbewirtschaftung bei mehreren Betroffenen der Eindruck erweckt wurde, die Gemeinde würde Vorgaben zu Art und Weise wie die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche zu erfolgen hat, festlegen. Solche Vorgaben erfolgen jedoch nicht. Festgelegt werden soll vielmehr, dass auf diese Flächen auch zukünftig zur Durchgrünung beitragen sollen.

- **Einwendungen gegen die Darstellung privater Wege in der REP Plandarstellung**
  Das Wegenetz wurde gemäß VOGIS-Datensatz vom Land Vorarlberg übernommen und trifft keine Aussage dazu, ob es sich um einen öffentlichen Weg, Wanderweg, Privatweg, forstlichen Bringungsweg odgl handelt. Auf den zugrundeliegenden Datensatz des Landes hat die Gemeinde Lochau keinen Zugriff um Änderungen vorzunehmen. Die Wege werden deshalb weiterhin als Plan-Hintergrund dargestellt.

- **Einwendungen gegen Grünzüge in der Plandarstellung**
  Argumentiert wird, dass die dargestellten Grünzüge nicht erforderlich bzw zu argumentieren sind.
  Den Einwendungen wird nicht statt gegeben, da Grünzüge vielfältige Aufgaben aus ökologischer Sicht, zur Gestaltung und Durchgrünung des Siedlungsgebietes bzw dessen

Einfassung in die Landschaft, zur Duchlüftung / Kaltluftschneisen, zum Schutz vor Naturgefahren bzw zur Freihaltung von Flächen die von Naturgefahren betroffen sind haben.

- **Einwendung gegen die Möglichkeit zur Gewährung kleinräumiger Ausnahmen vom Siedlungsrand**
  Befürchtet wird ein exzessiver Gebrauch der Ausnahmebestimmung. Es bestehen jedoch Vorgaben, dass solche Ausweitungen nur nach genauer Prüfung erfolgen (Einholung von Stellungnahmen, Prüfung der Umweltauswirkungen, Beschluss der FWP-Änderung durch die Gemeindevertretung).

Der Gemeindevertretung wurden alle eingelangten Äußerungen, Änderungsvorschläge und Stellungnahmen vor der REP Beschlussfassung zur Kenntnis gebracht.

Ulrich Blanda
Lochau – Bregenz, 18.11.2024