

# Verordnungstext zum Räumlichen Entwicklungsplan (REP)

Entwurf zur öffentlichen Auflage,

gemäß Beschluss der Gemeindevertretung Übersaxen vom 28.01.2026

## **§ 1 Örtliche Vorzüge und regionale Zusammenarbeit**

Die Entwicklungsziele des REP sind auf Erhalt und Stärkung der örtlichen Vorzüge ausgerichtet:

- (1) Die kompakte Siedlungsstruktur mit ihrem klaren Siedlungsrand soll erhalten werden. Der Flächenverbrauch erfolgt weiterhin sparsam und haushälterisch mit einer Ausrichtung auf die Innenentwicklung.
- (2) Der Ortskern mit seinen wichtigen Versorgungseinrichtungen und seiner Funktion als Treffpunkt und für das dörfliche Zusammenleben soll erhalten und weiter verbessert werden. Dafür werden die Versorgungseinrichtungen nach Möglichkeit langfristig gesichert, die Straßen- und anderen Freiräume für den Aufenthalt verbessert und ein Zentrumskonzept erarbeitet.
- (3) Die hohe Wohnqualität in einer weitgehend intakten Umwelt mit sauberer Luft, sauberem Wasser und begünstigtem Kleinklima soll durch einen sorgsamen Umgang mit diesen Naturgütern gewährleistet bleiben. Dieser sorgsame Umgang soll sich nicht allein auf das Gemeindegebiet beschränken. Handlungen und Entwicklungen in der Gemeinde haben auch Auswirkungen auf die Umweltqualität in der Region und global. Das Bewusstsein für solche Zusammenhänge wird geschärft. Es wird eine Verringerung des Ressourcen- und Energieverbrauchs angestrebt und die Belastungen, die bspw. aus dem Pendlerverkehr für andere Gebiete entstehen, werden eingedämmt.
- (4) Für ein langfristig lebensfähiges und lebenswertes Dorf ist es wesentlich, die ortsansässige junge Generation zu halten. Dafür werden verschiedene Anreize gesetzt, wie z.B. dem vorausschauenden Umgang mit Wohnraum durch aktive Bodenpolitik.
- (5) Die noch vorhandenen gewachsenen Dorfstrukturen und die identitätsstiftende alte Bausubstanz sollen nach Möglichkeit erhalten und auch genutzt und belebt werden.
- (6) Die herausragend attraktive und ökologisch wertvolle, großteils unverbaute Landschaft und eine vergleichsweise vitale Landwirtschaft werden in ihrem Wert anerkannt und erhalten. Dafür wird die Landschaft weiterhin freigehalten, Tendenzen der Zersiedelung und der Degradierung der Landschaft durch Bauwerke und durch Flächenversiegelung wird weiterhin entschieden entgegengewirkt. Die Weiterentwicklung bestehender Siedlungssplitter und Einzellagen wird ausgeschlossen, ebenso das Entstehen von neuen Zweitwohnsitzen.
- (7) Die funktionierenden Nachbarschaften und das gute soziale Miteinander werden in ihrer Bedeutung für die Lebensqualität im Dorf anerkannt. Sie werden weiterhin gefördert durch verschiedenste Maßnahmen, wie dem Erhalt des kompakten und zugleich offenen Dorfcharakters, der Sicherung und Vervollständigung des Freiraumnetzwerks, oder auch dem Ermöglichen von Veranstaltungen und Initiativen lokaler Vereine.

(8) Die Verkehrsanbindung ist im Verhältnis zur geringen Einwohnerzahl des Dorfs gut, zugleich gibt ihre Kapazitätsgrenze einen Rahmen für die weitere Entwicklung des Dorfs vor. Die Erreichbarkeit für die umweltfreundlichen Mobilitätsarten soll erhalten und weiter verbessert werden; zugleich werden keine räumlichen Entwicklungen angestrebt, die zu einer wesentlichen Steigerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) führen würden.

(9) Die Beteiligung der Gemeinde an regionalen Kooperationen, Verbänden und Konzepten ist zur Erfüllung wichtiger Entwicklungsaufgaben und Versorgungsaufträge notwendig und wird weiterbetrieben und erforderlichenfalls ausgebaut. Das betrifft insbesondere auch die im Rahmen der REGIO erarbeiteten Ziele und Strategien.

## **§ 2 Siedlungsentwicklung und Wohnraum**

### **(1) Kompakthalten der Siedlungsstruktur**

Die überwiegend kompakte Siedlungsstruktur der Gemeinde soll auch weiterhin erhalten bleiben, der Siedlungsraum wird nicht ausgeweitet. Dafür werden folgende Maßnahmen gesetzt:

- a) Die im vorhandenen Räumlichen Entwicklungskonzept und bestehenden Flächenwidmungsplan gegebenen Siedlungsgrenzen werden weitgehend als Siedlungsränder in den REP-Zielplan übernommen. Außerhalb derer sind keine Bauflächenwidmungen möglich.
- b) Erweiterungen über den Flächenwidmungsbestand hinaus werden ausschließlich für drei Flächen (gemäß Festlegung des Siedlungsrandes im Zielplan) gemacht, bei denen eine entsprechende Ausgangslage und Anlässe gegeben sind. Für eine Widmung dieser Flächen können von der Gemeinde Raumordnungsverträge gemäß §38a RPG abgeschlossen werden, insbesondere über Infrastrukturmaßnahmen hinsichtlich der Erschließung.
- c) Kleinräumige Abrundungen der Bauflächen über den Siedlungsrand hinaus sind bis zu je 200 m<sup>2</sup> zulässig, sofern sie für eine geordnete Bebauung notwendig sind, es sich also um reine Arrondierungen, bspw. für Erweiterungen, Um- und Zubauten handelt. Nicht möglich sind fingerartige Ausweitungen ins Freiland hinein. Auch sind sie nur dann möglich, sofern eine raumplanungsfachliche Prüfung im Detail und auf Grundlage v.a. folgender Kriterien keinen Widerspruch ergibt:
  - Es handelt sich nicht um Flächen für Ferienwohnungen.
  - Es handelt sich nicht um Einzellagen und Siedlungssplitter außerhalb des geschlossenen Siedlungsraums des Dorfes.
  - Unverhältnismäßig hohe Aufwendungen für Herstellung und Erhaltung neuer Erschließungen werden vermieden.
  - Die Erschließung für bestehende Nutzungen, auch land- und forstwirtschaftliche, bleibt ausreichend gewährleistet.
  - Frei- und Grünräume mit Bedeutung für die Naherholung, das Orts- und Landschaftsbild und die Siedlungsgliederung werden erhalten, insbesondere auch die Freiflächen um die drei Dorflinden „Latus“, „Rössle“ und bei der Kirche.
  - Bedeutende Sichtachsen und sichtexponierte Lagen wie Hangbereiche, Kuppen, Geländekanten werden von Bebauung freigehalten.
  - Ökologisch bedeutende Flächen, Gehölzbestände und Waldränder, Gewässer, Wanderachsen und Bereiche für den Biotopverbund werden freigehalten.
  - Der Gefahrenzonenplan wird berücksichtigt.

- d) Grundsätzlich nicht zulässig sind kleinräumige Abrundungen im Bereich Rungelit, sowie in allen Grünzügen gemäß Festlegung im Zielplan.
- e) Kleinere Rücknahmen von Bauflächen aus der Roten Gefahrenzone werden geprüft.
- f) Die Einzellagen und Siedlungssplitter außerhalb des geschlossenen Siedlungsraums des Dorfes werden nicht erweitert. Neue Bauflächenwidmungen außerhalb des Dorfes, auch für Bestandsgebäude, sind nicht zulässig. Auch sind hier keine kleinflächigen Abrundungen (i.S.d. RPG) möglich. Die ausschließliche Feriennutzung auf bestehenden Ferienwohnungsflächen bleibt erhalten. Eine Widmung (auch) für Dauerwohnen wird nicht ermöglicht.
- g) Eine kleinräumige Abrundung zum Anpassen des Flächenwidmungsplanes an den Baubestand in der Kirchstraße wird durch Festlegen einer Entwicklungsfläche gem. Zielplan (im ansonsten strikt geschützten Freihaltebereich um die Kirche) ermöglicht.

## (2) Sorgsamer Umgang mit Grund und Boden, Innenverdichtung

Der sorgsame Umgang mit Grund und Boden ist Grundlage für alle raumplanerischen Entscheidungen und wird auf allen Planungsebenen verfolgt. Es wird das grundsätzliche Ziel der Innenentwicklung gesetzt.

- a) Kompakte Bauweisen wie Mehrfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser werden bevorzugt, bspw. durch entsprechende Rahmensetzungen im Bebauungsplan, im Quartiersentwicklungskonzept und bei Projektbeurteilungen.
- b) Der Bebauungsplan wird adaptiert, sodass eine bessere Nachverdichtung innerhalb des geschlossenen Siedlungsraums möglich wird, ohne dabei die Wohn- und Freiraumqualität zu gefährden; Die grundsätzliche räumliche Zonierung aus dem Bebauungsplan 2012 soll dabei im Wesentlichen beibehalten werden;
- c) Eine Festlegung von Verdichtungszonen laut RPG ist nicht vorgesehen.

## (3) Leistbares Wohnen, Bodenpolitik und Leerstandsmanagement

Die Innenverdichtung, der Erhalt prägender Bausubstanz und vor allem auch die Verfügbarkeit und Leistbarkeit von Wohnraum sind nur mit Bodenpolitik und dem proaktiven Umgang mit Leerstand zu erreichen, weshalb die Gemeinde diese mit nachstehenden Maßnahmen verfolgen wird:

- a) Bauflächen in Gemeindeeigentum werden gesichert, geeignete Flächen sollen auch für künftige gemeinnützige Wohnbauprojekte vorbehalten werden. Eine Beurteilung konkreter Flächen soll dabei frühestens im Zuge der Zentrumsentwicklung stattfinden.
- b) Für künftige Wohnbauprojekte auf Gemeindeflächen werden Kriterien zum Sichern der Gemeinnützigkeit und Nachhaltigkeit festgelegt.
- c) Die Gemeinde wird jedoch keine gemeindeeigenen Bauprojekte forcieren, solange kein entsprechender Wohnbedarf in Übersaxen erkennbar ist.
- d) Öffentlichkeitsinformation und Vermittlungsmöglichkeiten zwischen Leerstandseigentümer:innen und Wohnungssuchenden werden von der Gemeinde angeboten; Dafür werden in regelmäßigen Abständen Bedarfserhebungen bzw. proaktive Kommunikation v.a. bei jungen Erwachsenen (potenziellen Haushaltsgründer:innen) durchgeführt.

#### (4) Nutzungsmischung

Die Mischung von Wohnen und anderen, verträglichen Nutzungen wird grundsätzlich als wertvoll erachtet. Die im Dorf vorhandene dichte Durchmischung von Wohnen und gewachsenen, kleinstrukturierten landwirtschaftlichen Nutzungen wird überwiegend als Beitrag zur hohen Lebensqualität im Dorf geschätzt und soll erhalten bleiben.

- a) Die landwirtschaftlichen Nutzungen sollen daher nicht durch räumliche Einschränkungen behindert werden, wie z.B. durch Umwidmung von Frei- in Bauflächen oder durch das Vereiteln von Zugängen zu Wirtschaftsflächen.
- b) Die Ansiedlung von wohnverträglichen Klein- und Einpersonenernehmen soll (weiterhin) ermöglicht werden. Als Potenzial für unternehmerische, innovative und kreative Nutzungen wird v.a. auch die historische Bausubstanz gesehen. Die Möglichkeiten dafür werden in allen relevanten Planungsinstrumenten gesichert. Das betrifft insbesondere das Beibehalten der Flächenwidmung als Baufläche Mischgebiet sowie die Berücksichtigung einer entsprechenden Flexibilität im Bebauungsplan.

#### (5) Entwicklung Dorfzentrum

Das Dorfzentrum soll in seiner Bedeutung für die Versorgung und den dörflichen Zusammenhalt gesichert und gestärkt werden. Es sollen daher die vorhandenen Einrichtungen und räumlichen Qualitäten mit den folgenden Maßnahmen erhalten und weiterentwickelt werden:

- a) Für den Bereich von Kirche / Konsum bis zur Festwiese wird ein Quartiersentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses wird als Grundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplans und für künftige Bauvorhaben der Gemeinde herangezogen. Langfristige Vision dafür ist eine effizientere Nutzung der Bauflächen, eine qualitätsvolle Nachverdichtung, der Erhalt und die weitere Erhöhung von Nutzungsvielfalt und Belebtheit; dafür werden folgende Leitlinien gesetzt:
  - Eine Erhöhung der baulichen Dichte wird angestrebt; dabei wird auf eine ausgewogene und qualitätsvolle Bau-Freiraumstruktur geachtet.
  - Die Nutzungsmischung von öffentlichen Einrichtungen, gewerblichen Nutzungen und Wohnen (insbesondere auch gemeinnützigem Wohnbau) wird mit allen relevanten Planungsinstrumenten ermöglicht und gefördert.
  - Die Vorplätze der Gebäude von Zentrumseinrichtungen werden mit besonderer Bedachtnahme auf eine optimale Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Rad, sowie auf eine hohe Aufenthaltsqualität behandelt.
  - Insbesondere der Zentrumsplatz wird langfristig als Freifläche erhalten und gestalterisch verbessert (laut SRK i.d.g.F.).
  - Der zentrale Abschnitt der Straße „Im Dorf“ zwischen GHF Krone / Gemeindehaus bis Dorfbar, bzw. bis zur Festwiese, wird zu einem öffentlichen Freiraum mit Schwerpunkt auf Gehen und Aufenthalt aufgewertet; dazu wird zuerst oder gleichzeitig eine verkehrsplanerische Lösung der Parkplatz- und Durchfahrtsituation erarbeitet.
  - Die Möglichkeit zur Integration der L73 als wichtiger Teil der zentralen Freiraumzone wird bei den zuständigen Stellen urgirt.
- b) Die Gemeinde schöpft ihre Möglichkeiten aus, um Flächen und Gebäude im Zentrum für vorhandene und künftige zusätzliche Versorgungseinrichtungen zu sichern.

(6) Ortsbild, Baukultur, Alte Bausubstanz

Ein noch weitgehend harmonisches Ortsbild, charakteristische bauliche und natürliche Elemente sowie herausragende Sichtbeziehungen sind prägend für das Dorf und tragen zur hohen Lebensqualität bei. Sie werden durch folgende Maßnahmen weiterhin gesichert:

- a) Die dichte Bebauungsstruktur im Dorfkern ist prägend für Übersaxen und wird erhalten. Bei Abbruch, Um- und Neubauten wird besonders auf die Situierung, Kubatur und Art der Bebauung geachtet. Dies wird insbesondere auch bei einer Überarbeitung des Bebauungsplans gewährleistet.
- b) Prägende Sichtbeziehungen werden erhalten, die dafür bereits gegebenen Freiflächen im Flächenwidmungsplan und die Vorgaben im Bebauungsplan werden langfristig beibehalten. Das betrifft insbesondere den Ensembleschutz der Kirche, sowie die generelle Berücksichtigung von Geländekanten und Hangneigungen in Bezug auf Gebäudegrößen, -höhen und Dachneigungen.
- c) Der Erhalt, und dafür die Nutzung und Belebung der charakteristischen alten Bausubstanz, v.a. im Dorfkern und in Rainberg, werden im Rahmen des Leerstandsmanagements (§2 Abs. 3 lit. d) unterstützt.
- d) Vorgaben zu Stützmauern werden im Bebauungsplan grundsätzlich beibehalten, wobei die geltenden Bestimmungen geprüft und ggf. angepasst werden können.
- e) Für Einfriedungen werden Maßgaben erarbeitet, um diese künftig besser auf die Ortscharakteristik abzustimmen. Dazu werden Kriterien insbesondere zu Höhe, Materialisierung und Farbe erarbeitet und im Bebauungsplan verankert.
- f) Es wird auch künftig auf eine harmonische Einfügung von Gebäuden ins Orts- und Landschaftsbild geachtet. Entsprechende Kriterien zu Baukörper- und Dachformen, Materialisierung, Farbgebung und Dachaufbauten werden weiterhin im Bebauungsplan geregelt.
- g) Für Kleinwindkraftwerke im Siedlungsgebiet, bspw. an Gebäuden, werden Vorgaben in den relevanten Planungsinstrumenten, insbesondere dem Bebauungsplan, erarbeitet. Sie sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden; es soll aber gewährleistet werden, dass sie sich verträglich in das Ortsbild einfügen.

(7) Freiräume im Siedlungsgebiet, deren Nutzungen, Gestaltung und ökologische Qualität

Insgesamt werden eine ausreichende Versorgung und angemessene Qualität mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sichergestellt.

- a) Die öffentlichen Freiflächen im Dorfkern werden (weiterhin) in den relevanten Planungsinstrumenten gesichert, vor allem durch Beibehalten der FF-Widmung im Flächenwidmungsplan, sowie sukzessive entwickelt.
- b) Bei der Entwicklung öffentlicher Flächen wird möglichst auch auf eine Verbesserung der ökologischen Qualität, des Kleinklimas und der Sickerfähigkeit der Oberflächen geachtet.
- c) Auch nicht-öffentliche Freiflächen mit Bedeutung für das Ortsbild, für Sichtbeziehungen oder mit prägenden Gehölzbeständen und Geländeformationen werden langfristig gesichert und von Bebauung freigehalten. Hierfür werden FF-Flächen als solche beibehalten (auch innerhalb des festgelegten Siedlungsrandes) und auch keine kleinräumigen Abrundungen von Bauflächen im FWP vorgenommen.

- d) Beim Bau von Mehrfamilienhäusern wird eine angemessene Freiraumausstattung eingefordert. Dies wird durch Anpassung des Bebauungsplans und durch Kriterien zur Projektbeurteilung sichergestellt. Bei Projekten mit Gemeindebeteiligung wird eine integrierte Freiraumplanung angestrebt.
- e) Die Vorgaben zur Gehölzverwendung im Bebauungsplan von 2012 werden beibehalten.

### **§ 3 Soziale- und Versorgungsinfrastruktur**

- (1) Örtliche Versorgung sichern, regionale Kooperationen einbeziehen

Die für eine kleine Gemeinde sehr gute soziale- und Versorgungsinfrastruktur sollen erhalten und bedarfsgerecht erweitert werden. Wo dies nicht möglich oder nicht zielführend ist, werden regionale Kooperationen verfolgt.

- a) Der Kindergarten, die Volksschule, die ärztliche Versorgung sowie der Dorfladen werden nach Möglichkeit im Dorf erhalten.
- b) Regionale Kooperationen zur Kinderbetreuung werden weiterhin proaktiv verfolgt. Möglichkeiten für eigene Angebote in der Gemeinde dafür werden regelmäßig geprüft und ggf. umgesetzt.
- c) Für bedürfnisgerechtes und teils betreutes Wohnen für Senior:innen werden mittel- bis längerfristig Umsetzungsmöglichkeiten geprüft. Für Bedarfe, die von der Gemeinde nicht gedeckt werden können, werden regionale Kooperationen verfolgt.
- d) Die räumlichen Grundlagen für die soziale- und Versorgungsinfrastruktur werden dem Bedarf entsprechend gesichert und weiterentwickelt, insbesondere im Rahmen künftiger gemeinnütziger Wohnbauprojekte und der Zentrumsentwicklung.

### **§ 4 Wirtschaft und Arbeitsplätze**

- (1) Rahmenbedingungen für Arbeit

Wohnverträgliche Arbeitsplätze im Dorfkern werden langfristig ermöglicht und gefördert. Dafür werden folgende Maßnahmen gesetzt:

- a) Die Flächenwidmung als Baumischgebiet im Dorfkern wird beibehalten.
- b) Räumliche Bedürfnisse von kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben grundsätzlich, sowie konkret des Dorfladens und des Gasthofes im Zentrum, werden bei einer Überarbeitung des Bebauungsplans und der Zentrumsentwicklung gezielt ermittelt und in den jeweiligen Planungsprozess einbezogen.
- c) Die Voraussetzungen für neue Arbeitsformen, Jungunternehmer:innen, Kreatives und Innovatives werden sukzessive verbessert. Dies wird auch bei der Zentrumsentwicklung mitberücksichtigt: Bedarf und Möglichkeiten für die Errichtung eines gemeinschaftlichen Büro- / Arbeitsraumes wie z.B. eines Coworking space, bzw. eines entsprechenden Mehrzweckraums, werden erhoben und in das Quartiersentwicklungskonzept einbezogen.

## **§ 5 Freizeit und Tourismus**

### **(1) Sanfter Tourismus, Ausflugsziele und lokale Vernetzung**

Die Gemeinde strebt keine Entwicklung als Tourismusdestination an. Vorhandene Freizeiteinrichtungen, sowie die Ausflugsziele mit Bedeutung für die lokale Wertschöpfung sollen aber langfristig gesichert und den Erfordernissen entsprechend entwickelt werden. Dafür werden folgende Maßnahmen gesetzt:

- d) Die Gemeinde stellt langfristig den Erhalt und Betrieb des Gasthauses sicher.
- e) Anstelle des Skiliftes wird längerfristig die Entwicklung eines alternativen Tourismus- und Freizeitangebotes angestrebt. Die Entwicklung soll dann nach einem gesamthaften, nachhaltigen und landschaftsverträglichen Konzept erfolgen. Als Grundlage gilt das SRK 2024. Die bestehenden FS- und Vorbehaltsflächen werden weiterhin als solche gesichert; die Möglichkeit einer Widmungsanpassung zur Umsetzung eines neuen Nutzungskonzeptes wird vorbehalten; Eine Ausweitung auf die aktuell als FF gewidmeten Flächen ist nicht vorgesehen.
- f) Wanderwege sowie die weiteren Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen werden laut SRK i.d.g.F. im Rahmen der Möglichkeiten entwickelt. Insbesondere wird eine Weiterentwicklung für den Bereich der Wassertrete und Umgebung als zentraler Spiel- Sport- und Erholungsraum angestrebt.
- g) Eine Ausnahme zu lit. f) ist die als FS-Spielplatz gewidmete Fläche am nördlichen Siedlungsrand; hier ist der ursprüngliche Anlass zur Entwicklung eines Spielplatzes nicht mehr gegeben. Die Fläche wird in FF umgewidmet.
- h) Ökologische Belastungen aufgrund zunehmender Zahlen Erholungssuchender, sowie resultierende Konflikte mit der Land- und Forstwirtschaft werden durch Maßnahmen zur Besucherlenkung und Bewusstseinsbildung minimiert. Für diese Maßnahmen sind vor allem die Zonen der erholungsorientierten Landbewirtschaftung relevant (Erholungsausstattung, Infotafeln etc.). Auch in den Zonen der erholungsorientierten Landbewirtschaftung wird von Erholungssuchenden eine ausreichende Rücksichtnahme auf die Landbewirtschaftung gefordert. Insbesondere problematische Verhaltensweisen im Fahrrad-Ausflugstourismus sollen auch auf regionaler Ebene thematisiert werden.
- i) Lokale Angebote wie Gastronomie und Nahversorgung werden gezielter noch mit Freizeitnutzungen verknüpft, bspw. durch entsprechende Informationen, Möglichkeiten der Direktvermarktung etc.

## **§ 6 Landschaft und Landwirtschaft**

### **(1) Freihalten der Landschaft**

Die Landschaft wird vor weiterer Zergliederung durch Bebauung geschützt. Bauliche Eingriffe, die das Maß der überwiegenden vorhandenen Bebauungen überschreiten, werden ausgeschlossen. Dafür werden folgende Maßnahmen gesetzt:

- a) Die als Freifläche Freihaltegebiet gewidmeten Flächen (in der zum Zeitpunkt des REP-Beschlusses gültigen Fassung des FWP) werden beibehalten.
- b) Als Ausnahme zu lit. a) gilt der Fall, dass ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb aus dem Dorfkern hinaussiedeln muss, um seinen wirtschaftlichen Weiterbestand zu sichern. Dies wird im Einzelfall und nach Maßgabe strenger Kriterien geprüft. Die Absicherung der langfristigen Weiterführung des Betriebs, sowie ein harmonisches Einfügen ins Landschaftsbild sind

Voraussetzung. Geprüft werden v.a. Bauvolumina, überbaute Flächen, manipulierte und versiegelte Flächen, Situierung und Gestaltung der Bauten. Die Gemeinde prüft zudem, ob Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich Landschaft, Ökologie und Naherholung notwendig und möglich sind und vereinbart diese ggf. im geeigneten rechtlichen Rahmen.

- c) Ebenfalls ausgenommen von lit. a) sind für den landwirtschaftlichen Weiterbetrieb erforderliche Maßnahmen an bestehenden Höfen im Freiland, wobei Prüfkriterien wie in lit. b) definiert und angewandt werden.
- d) Flächenwidmungen der Einzellagen und Ferienhäuser werden weder erweitert noch für Dauerwohnen gewidmet.
- e) Die Vorgaben im Bebauungsplan zu Objekten in Einzellagen und Ferienhäusern werden überprüft und erforderlichenfalls nachgeschärft.

## (2) Erhalt des Landschaftscharakters

Auf den Erhalt des hochwertigen und sensiblen Landschaftscharakters wird besonders geachtet.

- a) Dafür werden insbesondere prägende Landschaftselemente wie Geländekanten, Kuppen, Felsformationen besondere Gehölzstrukturen etc. vor heranrückender Bebauung geschützt. Dies wird durch Beibehalten der bestehenden Freiflächenwidmungen und den Ausschluss von Ausnahmen sowie durch die entsprechenden Vorgaben im Bebauungsplan weiterhin sichergestellt.
  - Das gilt insbesondere für die an Grünzüge / Grüngürtel angrenzenden Siedlungsbereiche lt. § 10 Zielplan.
  - An hochwertige Landschaftsbildbereiche angrenzende Bauflächen sind nicht grundsätzlich von Abrundungen ausgeschlossen, jedoch wird hier mit besonderer Sorgfalt geprüft und es können bei Bedarf Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. Gehölzpflanzungen vertraglich vereinbart werden.
  - Im Freiland werden die FF-Flächen im FWP grundsätzlich als solche erhalten. Ausnahmen sind nur möglich, um den Fortbestand eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebs zu sichern.
  - In den Zonen der erholungsorientierten Landbewirtschaftung und der hochwertigen Landschaftsbilder sind keine Umwidmungen in FL möglich.
- b) In Bereichen der ökologisch orientierten Landbewirtschaftung sind Umwidmungen in FL nur dann möglich, wenn dies für eine extensive, ökologische Weiterbewirtschaftung von Grenzertragsflächen unabdingbar ist und die Prüfung im Einzelfall keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaftsbild erkennen lässt.
- c) Große, freistehende technische Infrastrukturen wie Windkraftanlagen oder Solaranlagen im Freiland werden aufgrund der hier überwiegenden nachteiligen Auswirkungen im gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen.
- d) Für Werbe- und Mobilfunksendeanlagen werden Rahmensetzungen ausgearbeitet und mittels Konzepten nach § 17 Baugesetz und Bebauungsplan verankert.
- e) Für das längerfristige oder auch dauerhafte aufstellen von Containern im Umfeld landwirtschaftlicher Gebäude wird ein vertraglicher Rahmen festgelegt und in den geeigneten Planungsinstrumenten verankert.

### (3) Ökologischer Zustand der Landschaft

Der ökologische Zustand der Landschaft soll erhalten und verbessert werden. Das wird mit nachstehenden Maßnahmen verfolgt:

- a) Die Durchgängigkeit der Fließgewässer und ihrer naturnahen Uferbereiche wird erhalten und bei Bedarf verbessert.
- b) Die Informationen zu den Naturräumen aus dem Vorarlberger Biotopinventar idgF werden in allen relevanten kommunalen Entscheidungen berücksichtigt.
- c) Für die ökologisch angepasste Weiterbewirtschaftung sogenannter Grenzertragsflächen sollen Anreize geprüft werden.

### (4) Erhalt der Landwirtschaft

Die ansässigen kleinen bis mittelgroßen Landwirtschaftsbetriebe werden in ihrer Bedeutung für die lokale Lebensmittelproduktion, für den Erhalt der Kulturlandschaft und als wichtige ortsansässige Wirtschaftsbetriebe anerkannt und gestärkt. Neben dem Erhalt der Freiflächen werden dafür vor allem folgende Maßnahmen gesetzt:

- a) Die Lokalvermarktung und Vernetzung mit dem Ausflugstourismus werden weiter gestärkt.
- b) Die Gemeinde bringt sich auch in die entsprechenden Aktivitäten der REGIO weiterhin aktiv ein.

### (5) Flächen zum Schutz vor Naturgefahren

Es werden keine Freiflächen zum Schutz vor Naturgefahren ausgewiesen, da das Freihalten betroffener Flächen bereits durch den Umgang mit den Siedlungsrändern lt. §2 gewährleistet ist.

## **§ 7 Energie & Ressourcen, Klimaschutz- und Anpassung**

### (1) Nachhaltiger Umgang mit Energie- und Ressourcen

Die Gemeinde reduziert ihren Energie- und Ressourcenverbrauch und fördert den Umstieg auf erneuerbare Energieträger unter Berücksichtigung landschaftlicher, ortsbildlicher und ökologischer Erfordernisse. Dafür werden folgende Maßnahmen gesetzt:

- a) Es wird ein kommunales Energiekonzept ausgearbeitet, welches insbesondere die Umrüstung und Sanierung gemeindeeigener Objekte und Infrastrukturen sowie die Dorfkernentwicklung behandelt. Dabei werden ortsbildliche und ökologische Aspekte einbezogen (zum Beispiel insektenschonende Leuchtmittel bei LED-Beleuchtungen im Freien).
- b) Energiesparpotenziale im privaten Gebäudebereich und in der Mobilität werden laufend an die Bürger:innen vermittelt, bspw. im Rahmen jährlicher Infoveranstaltungen.
- c) Bei Bauanträgen wird die Nutzung einer Energieberatung empfohlen.
- d) Die Errichtung einer Energiegenossenschaft wird weiterhin verfolgt.

### (2) Regionale Zusammenarbeit

- a) Die Bestrebungen der REGIO hinsichtlich eines regionalen Energiekonzeptes und regionaler CO<sub>2</sub> Ziele werden aktiv mitgetragen.

### (3) Anpassung an den Klimawandel

Den bereits spürbaren Auswirkungen des Klimawandels wie Starkregen und Hitzeperioden wird proaktiv und unter nachhaltigen Gesichtspunkten begegnet. Dafür werden folgende Maßnahmen gesetzt:

- a) Das Kleinklima der öffentlichen Freiräume im Siedlungsgebiet wird durch Begrünung, insbesondere durch Baumpflanzungen, verbessert.
- b) Die zunehmende Flächenversiegelung wird eingedämmt. Dafür werden großflächige, eingeschossige Überbauungen vermieden, Innenraum möglichst auf mehrere Geschosse aufgeteilt.
- c) Parkplätze in der Freifläche werden vermieden und stattdessen in Gebäude integriert, möglichst als Tiefgaragen.
- d) Oberflächenbefestigungen werden nach Möglichkeit versickerungsfähig ausgeführt; bestehende Flächen in Gemeindebesitz werden sukzessive, im Rahmen von anfallenden erforderlichen Baumaßnahmen, entsiegelt.
- e) Für die Punkte a.-c. werden eine Umsetzung in den Bebauungsplan sowie bewusstseinsbildende Maßnahmen geprüft.
- f) Für gemeindeeigene Flächen werden sukzessive die Möglichkeiten der flächigen Versickerung und Speicherung von Regenwasser geprüft und umgesetzt (Prinzip „Schwammstadt“).
- g) Rasen auf reinen Abstandsflächen, die für weitere Nutzungen irrelevant sind, wird sukzessive durch klimatisch angepasste, biodiversitätsfördernde und pflegeextensive Vegetation ersetzt.

## **§ 8 Technische Infrastruktur und Entsorgung**

### (1) Wasserleitungsnetz

Dieses wird klarer strukturiert und an die Grundeigentumsverhältnisse angepasst.

- a) Bei der Erneuerung von Wasserleitungen wird auf eine bessere Führung hinsichtlich der Grundstücksgrenzen geachtet und mit den betroffenen Grundeigentümer:innen vereinbart.

### (2) Telekommunikation

Die Infrastrukturen dafür werden vorausschauend und verträglich mitgestaltet.

- a) Bei Änderungen und Sanierungen an den Kanal- und Leitungsnetzen werden Leerverrohrungen für Glasfaserleitungen verlegt.
- b) Bei Abstimmungen zu Mobilfunk-Infrastrukturen finden auch Überlegungen zur Gesundheitsvorsorge nach baubiologischen Kennzahlen statt; zudem werden Zonen berücksichtigt, die auch künftig von einer weiteren Erhöhung der elektromagnetischen Befeldung ausgeschlossen bleiben sollen (Ökologie, Erholung). Dies findet im Rahmen eines Mobilfunkkonzeptes statt (siehe auch §6 Abs. 2 lit. c).

### (3) Grünmüllsammelstelle

Sie wird als eine Schlüsselinfrastruktur zum Erhalt des Gehölzreichtums in Gärten und auf Streuobstkulturen und damit dem Fortbestand der ökologischen Vielfalt im und um das Dorf erachtet.

- a) Die Grünmüllsammelstelle wird langfristig gesichert.
- b) Sollte sie mit einer künftigen Entwicklung des Bereichs beim Skilift nicht harmonieren, wird ein neuer Standort in der Gemeinde dafür bereitgestellt. Dies wird im Bedarfsfall geprüft.

## § 9 Verkehr und Mobilität

### (1) Fußverkehr

Der Fußverkehr wird gestärkt, indem seine Attraktivität gesteigert und mehr Bewusstsein dafür geschaffen wird.

- a) Die dichte fußläufige Durchwegung im Dorfkern wird gesichert und weiter verbessert.
- b) Gefahrenstellen im Ortsstraßennetz werden ermittelt und entschärft.
- c) Es wird kurzfristig auf eine Entschärfung von Gefahrenstellen an der L 73 bei den zuständigen Stellen urgiert, und mittelfristig eine Temporeduktion des Abschnittes im gesamten Siedlungsgebiet.
- d) Für den Straßenraum der L73 im Ortskern wird eine Fußgänger-freundliche Gestaltung und eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h mit den zuständigen Stellen ausverhandelt.
- e) Für die relevanten Stellen der L73 außerorts werden sichere Übergänge urgiert, v.a. zwischen St. Anna-Kapelle und Wanderparkplatz.
- f) Lückenschlüsse und fehlende Verbindungen im Fußwegenetz werden ergänzt, dabei werden vorrangig wichtige Alltags- und Freizeitziele angebunden. Als Grundlage dafür wird auch das Spielraumkonzept in der gültigen Fassung beachtet.
- g) Die Wegeanbindung des Ortsteils Rainberg wird verbessert, dabei wird insbesondere die Beleuchtung des Gehbereichs entlang der L73 urgiert.
- h) Auf eine ausreichende Begehbarkeit von Wegen, Gehsteigen und Straßenrändern auch im Winter wird geachtet.
- i) Konfliktbereiche zwischen Rad- und Fußverkehr werden ermittelt und mit den jeweils geeigneten Maßnahmen entschärft (bauliche Maßnahmen, Verkehrsregulierung, Bewusstseinsbildung).
- j) Bewusstseinsbildende Maßnahmen und Kommunikation zur nachhaltigen Mobilität werden im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen, auf der Gemeindeforum und weiteren verfügbaren Informationskanälen durchgeführt.

### (2) Radverkehrsanteil steigern, Radfahren als Alltagsmobilität fördern

Der Radverkehrsanteil soll gesteigert, das Radfahren als praktikable Alltagsmobilität in die Wahrnehmung der Übersaxner:innen gerückt werden.

- a) An wichtigen Alltags- und Freizeitzielen werden zeitgemäße Fahrrad-Abstellanlagen errichtet.
- b) Die Idee zur Herstellung einer sicheren, alltagstauglichen Wegeanbindung an den Ballungsraum Rankweils wird weiterverfolgt und umgesetzt. Die Abstimmung mit der Gemeinde Rankweil und erforderlichenfalls den zuständigen Stellen auf Landesebene wird entsprechend durchgeführt.

### (3) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Anbindung an den Ballungsraum wird erhalten und sukzessive ausgebaut

- a) Die ÖPNV-Nutzung wird propagiert, bspw. im Rahmen von Veranstaltungen, Gemeindeforum wie Website usw.

- b) Die Gemeinde bemüht sich, an künftigen Initiativen zum Ausbau von ÖPNV-Angeboten beteiligt zu werden. Das betrifft v.a. auch Bedarfsverkehrsangebote wie z.B. Rufbus, regionale Sammeltaxis etc.
- c) Die Bushaltestelle im Zentrum wird bei künftigen Maßnahmen zur Zentrumsentwicklung berücksichtigt. Falls eine Neuverortung notwendig ist, wird dafür wieder eine gut sicht- und erreichbare Stelle im Zentrum vorgesehen.
- d) Eine Überprüfung und Neuverortung der Bushaltestelle Rainberg wird als notwendig erachtet. Dies wird mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

(4) Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der MIV soll andere Verkehrsarten und den Aufenthalt im öffentlichen Raum nicht verdrängen oder gefährden. Dafür:

- a) werden die Parkplätze im Zentrum neu organisiert oder verlegt, um Sicherheit und Qualität für den nichtmotorisierten Verkehr und den Aufenthalt hier klar in den Vordergrund zu stellen.
- b) wird Tempo 30 im gesamten Ortsgebiet umgesetzt.

### **§ 10 Zielplan**

Der Zielplan (Anlage) mit Maßstab 1:10 000 und Plandatum 04.08.2025 ist integrierter Bestandteil der Verordnung. Er enthält die räumlich darstellbaren Festlegungen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde.