



RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

GEMEINDE LECH



http://images.google.de/images?ndsp=18&um=1&hl=de&lr=lang_de&rlz=1T4SUNA_deAT263AT267&q=Gemeinde+Lech+am+Arlberg&start=36&sa=N

Version 21



Teil I. Motive und Leitsätze zur räumlichen Entwicklung	3
A. Motive zur räumlichen Entwicklung	3
B. Leitsätze zur räumlichen Entwicklung	5
1. Lebensraum Lech	5
2. Siedlungsentwicklung und Ortsraum	9
3. Soziale und kulturelle Infrastruktur	17
4. Wohnen	23
5. Ferienwohnung und Freizeitwohnsitze	26
6. Tourismus	28
7. Natur und Landschaft	38
8. Nicht-touristisches Gewerbe	43
9. Technische Infrastruktur	45
10. Verkehr	47
11. Landwirtschaft	49
Teil II. Räumliche Festlegungen	52
A. Allgemeine Aussagen zur Siedlungsentwicklung	52
B. Erläuterung der Plandarstellung und ergänzende textliche Festlegungen	54
C. Gestaltung im öffentlichen Raum – Festlegung zur Gestaltung / Entwicklung	71
D. Festlegung im Bereich Verkehr / Infrastruktur	73
E. Erläuterungen zur Grün- und Freiraumentwicklung	75
F. Anhang	79



Teil I. Motive und Leitsätze zur räumlichen Entwicklung

A. Motive zur räumlichen Entwicklung

- **Lech soll Dorf bleiben:** Die Ursprünglichkeit und Authentizität von Lech soll langfristig in nachhaltiger Weise bewahrt und die Erhaltung des gewachsenen dörflichen Charakters auch zukünftig gewährleistet werden. Lech soll dabei auch in Zukunft nicht nur Wirtschaftsraum, sondern vor allem Lebensraum sein.
- **Lech ist zukunftsfähiger Lebensraum:** Sicherung eines zukunftsfähigen Lebensraumes Lech durch Erhaltung eines lebenswerten und leistbaren Ortes. Lech ist insbesondere Wohnort für die ortsansässige Bevölkerung, sodass deren Lebensraumbedürfnisse durch ein ausreichendes Angebot an einem angemessenen und leistbaren Wohnraum und sozialer Infrastruktur abgedeckt werden müssen.
- **Lech ist hochwertiger Lebensraum für alle Generationen:** Lech bietet seinen Bürgern ein qualitativ hochwertiges Angebot an sozialer Infrastruktur. Die bestehende Infrastruktur wird bestmöglichst genutzt und ein Ausbau der sozialen Infrastruktur unterstützt.
- **Lech setzt auf Wachstum von Innen:** Lech braucht ein angepasstes Wachstum. Ziel ist die Erhaltung der bisherigen dörflichen Bau- und Siedlungsstruktur sowie deren Integration bzw. Verzahnung mit dem gegebenen Landschaftsraum. Im Mittelpunkt steht ein nachhaltiges und ortsverträgliches Wachstum innerhalb der Siedlungsränder. Wachstum bedeutet nicht nur Quantität. Qualität hat Vorrang.
- **Lech ist Gastgeber:** Das Fundament für die Tourismusdestination Lech bilden Familienbetriebe, Bergbahnen, Schigebiet und die starke traditionelle Verwurzelung einer Gastgeberkultur. In Lech ist der Erholungssuchende nicht nur auf Urlaub, sondern zu Gast. Aufbauend auf dieses traditionelle Gefüge, sieht die Gemeinde Lech es als Verpflichtung an, den langfristigen Erhalt der Familien- und Gastgeberstruktur zu unterstützen.
- **Lech ist eine international bekannte Tourismusdestination:** Lech soll eine international bekannte Topdestination im Bergtourismus bleiben, die etablierten Qualitäten im Winter halten und die Qualitäten des Sommers in den Bergen stärker in Wert setzen.
- **Lech zielt auf Qualität statt Quantität:** Qualität bedeutet auch, dass in Lech nicht mehr als 10.000 Gästebetten angeboten werden und die Natur- und Freiräume im Winter und Sommer nicht überfrequentiert sind.



- **Lech bleibt führender Wintersportort:** Lech bleibt der Inbegriff eines Winterurlaubes. Qualität und Innovation auf allen Linien wird die Destination Lech weiter tragen.
- **Lech steht für Bergsommer:** Lech setzt auf eine nachhaltige Stärkung des Sommertourismus.
- **Lech hat für kalte Betten keinen Platz:** Der Ort Lech lebt von warmen Betten und einem positiven Wachstum des Bettenangebotes.
- **Lech ist alpine Kulturlandschaft:** Seit der Besiedlung des oberen Lechtals lebt die Bevölkerung von Lech im Einklang mit der Natur und gestaltet diese nachhaltig. Auch wenn sich die Rahmenbedingungen über die Jahrhunderte hinweg geändert haben, besteht ein wichtiger Auftrag für Lech im Erhalt und der Pflege der alpinen Kulturlandschaft. Diese nachhaltige Weiterentwicklung erfolgt im Verbund mit der Landwirtschaft und dem Tourismus.
- **Lech ist Naturraum:** Erhalt der nicht erschlossenen Berglandschaften und deren sanfte bzw. naturverträgliche touristische Nutzung. Natur und Umwelt sind als Grundvoraussetzungen einer qualitätsbetonten Gesamtentwicklung von Lech zu pflegen sowie vor Schädigungen und Störungen zu bewahren. Zukünftige Erschließungen in Form von kleinräumigen Ergänzungen und Verbindungen sind nur im Zusammenhang mit Verbesserungen und einer umfassenden Qualitätssicherung hinsichtlich der wirtschaftlichen und naturräumlichen Grundlagen möglich.
- **Lech ist Kulturraum:** Die Landschaft, der Dorfcharakter und der Tourismus prägen den Kulturraum Lech. Als touristische Destination ist Lech bemüht, Kultur & Geist internationalen Zuschnitts einen Ort der Begegnung anzubieten, während die Identität der Gemeinde aus der örtlichen und regionalen Kultur und den damit verbundenen Werten schöpft.
- **Lech ist ganzjährig erreichbar:** Für den Lebens- und Wirtschaftsraum Lech ist es von grundlegender Bedeutung, dass die bewohnten Siedlungsgebiete der Gemeinde ganzjährig gefahrenlos erreichbar sind.
- **Lech ist kein Durchfahrtsort, sondern Aufenthaltsort:** Um eine möglichst hohe Lebensqualität für alle Bewohner und Gäste zu bieten, darf Lech kein stark frequentierter Durchfahrtsort sein. Nur der unbedingt erforderliche Quell- und Zielverkehr ist sicherzustellen, während der Durchgangsverkehr minimiert wird.
- **Lech hat ein ortsverträgliches Verkehrssystem:** Der ortsinterne Verkehr wird durch verkehrstechnische und organisatorische Maßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert. Es werden insbesondere Maßnahmen zur Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr und ökologisch verträgliche Verkehrsträger unterstützt.



- **Lech wird geprägt durch Landwirtschaft:** Die Landwirtschaft produziert qualitativ hochwertige Lebensmittel in jener Landschaft, die Lech prägt und die Grundlage des Tourismus darstellt. Insbesondere der Sommertourismus hängt unmittelbar mit einer funktionierenden produktiven Landwirtschaft zusammen. Die Absicherung und Förderung einer flächendeckenden Bewirtschaftung durch Stärkung der Betriebe und Kooperation mit dem Tourismus, ist ein grundlegendes Erfordernis in Lech.

B. Leitsätze zur räumlichen Entwicklung

1. Lebensraum Lech

1.1 Lech ist nicht nur Tourismus- bzw. Wirtschaftsstandort, sondern zukunftsfähiger Lebensraum für alle Generationen

Lech ist nicht nur Wirtschaftsraum, sondern vor allem Lebensraum, welcher auch in allen künftigen Generationen noch von jenen Menschen gestaltet werden soll, die in Lech leben. Ein zentraler Teil dieses Lebensraumes ist die Kultur, die Dorfgemeinschaft und das gemeinsame Miteinander aller Generationen.

Die Gemeinde Lech befindet sich dabei in einer besonderen Situation, da sich Lech im Laufe der letzten 100 Jahre von einem Bergdorf zu einer international renommierten Tourismusdestination entwickelt hat und der Lebensraum erheblich durch den Tourismus als Wirtschaftsraum geprägt ist. Um die Identität der Gemeinde zu bewahren, ist es wichtig, dass der Lebensraum nicht durch den Wirtschaftsraum überprägt bzw. im schlechtesten Fall ersetzt wird. Die gewachsene Alltagslandschaft von Lech würde damit seine ursprüngliche Bedeutung als multifunktionaler Lebensraum und Identifikationsort verlieren und mehr und mehr zum reinen Wirtschaftsstandort und Freizeitraum degradiert werden. Dies gilt es zu verhindern, indem der Lebensraum für die Bewohner von Lech zukunftsfähig weiterentwickelt wird und neben der wirtschaftlichen Basis grundlegende Bedürfnisse, wie Wohnen und soziale Infrastruktur, generationsübergreifend zugänglich gemacht werden. Lech darf nicht reine Kulisse für den Tourismus sein, sondern muss dauerhaft mit Leben gefüllt werden. Der Lebens- und Wirtschaftsraum lebt vielmehr von einer gegenseitigen Abhängigkeit, indem das Motiv „zu Gast in Lech“ auf dem Fundament einer Belebung und eines funktionierenden Dorflebens aufbaut. Dies schließt in besonderer Weise die Sicherung von „warmen Betten“ mit ein.

Auf die Erhaltung des Lebensraumes zielt auch das in § 2 Abs. 2 lit a RPG Raumplanungsgesetz (RPG) des Landes Vorarlberg definierte Ziel der "nachhaltigen Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, besonders für Wohnen und Arbeiten" ab. Mit dieser Zielsetzung ist sowohl die Deckung des eigenen Wohnbedarfes der Lecher Bevölkerung, als auch die wirtschaftliche Grundlage durch einen hochstehenden Tourismus verbunden. Die besondere Herausforderung in Lech liegt in der Herstellung eines



Gleichgewichtes zwischen einem sozial verträglichen Wohnungsmarkt, einer hochwertigen Infrastrukturausstattung, einem kulturellen Angebot und einer erfolgreichen Tourismusbilanz, welche die örtliche Wirtschaft und Arbeitsplätze sichert. Dieses Gleichgewicht ist insofern gefährdet, als dass infolge des Erfolges als Destination zunehmend Begehrlichkeiten in Verbindung mit hochpreisigen Vermarktungsmöglichkeiten von Immobilien entstanden sind. Die Folge ist, dass durch die spekulativen und immer höher werdenden Preise für Grundstücke und Wohnungen der ortsansässigen Bevölkerung die Befriedigung der Wohn- und Gemeinbedürfnisse zunehmend erschwert wird und damit die Grundlage des Lebensraumes von Lech untergraben wird. Verstärkt wird diese Problematik durch den begrenzt verfügbaren Dauersiedlungsraum, in welchem die räumlichen Existenzgrundlagen der Bevölkerung untergebracht werden müssen. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Altersstruktur der Bevölkerung muss die Gemeinde Lech als Wohnort bzw. Lebensraum für junge Familien attraktiv bleiben. Damit einher geht insbesondere das Ziel der Schaffung eines bedürfnisgerechten und erschwinglichen Wohnraumangebotes für alle Generationen der Lecher Bevölkerung.

Mit Blick auf die Zukunft ist es von grundlegender Bedeutung, dass die Lebensqualität langfristig erhalten und die Spielräume für zukünftige Generationen gesichert werden. Alle Entscheidungen sind daher im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsspielräume und Handlungserfordernissen zu treffen. Dies macht es auch erforderlich, dass bei politischen Entscheidungen die nicht wirtschaftlich motivierten Interessen und Belange der ortsansässigen Bevölkerung in gleicher Weise berücksichtigt werden, wie wirtschaftliche Aspekte. Die Handlungsweise von Lech stützt sich auf die drei Säulen der Nachhaltigkeit und versucht ein Gleichgewicht zwischen wirtschaftlicher, sozialer und auch ökologischer Entwicklung herzustellen. Eine zentrale Aufgabe der Gemeinde ist es, im Rahmen ihrer Möglichkeiten im Sinne dieser grundlegenden Ziele zu intervenieren.

Die Zukunft von Lech basiert auf einem erlebbaren Dorf, welches nur in Verbindung mit entsprechenden Rahmenbedingungen aufrecht erhalten wird. Hierzu gehören einerseits eine ganzjährig funktionsfähige Infrastruktur und Grundversorgung (täglicher Bedarf, Dienstleistungen, Bildung, Kultur etc.) sowie eine intakte Wirtschaft- bzw. Tourismusstruktur. Andererseits muss leistbarer Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Eine besondere Herausforderung besteht im effizienten Umgang mit dem begrenzten Dauersiedlungsraum auf dem Gemeindegebiet, wodurch ein nachhaltiger Umgang mit Flächenressourcen und eine Abwägung unterschiedlicher Nutzungsansprüche (Wohnen, Landwirtschaft, Tourismus, Natur etc.) im Sinne der Entwicklungsziele der Gemeinde erforderlich ist. Die Nutzung der vorhandenen Standortqualitäten muss gleichwertig auf Flächenansprüche und Bewohner verteilt werden, wobei in diesem Zusammenhang der Lebensraum Lech als übergeordnetes Ziel im Mittelpunkt steht.

Maßnahmen:

- Zukunftsfähiges und nachhaltiges Flächenmanagement
- Stärkung der Wohnfunktion mittels vorausschauender und aktiver Bodenpolitik der Gemeinde zur Sicherung von leistbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur



- Förderung von leistbarem Wohnen für die ortsansässige Bevölkerung (vgl. Pkt. 4.1ff)
- Aktive Anwendung von raumplanerischen Steuerungsinstrumenten zur Sicherstellung bzw. Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Grundbedürfnisse der Bevölkerung
- Vermeidung von spekulativen Entwicklungen am Bodenmarkt mittels raumplanerischer Instrumente und aktiver Bodenpolitik der Gemeinde
- Erhaltung und Entwicklung der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur und deren Ausstattungsqualität
- Kooperationen und Netzwerke innerhalb der Bevölkerung, der Tourismusbetriebe, der Schiliftbetreiber und der Gewerbetreibenden fördern.

1.2 Lech soll Dorf bleiben: Erhalt des dörflichen Charakters und der dörflichen Struktur von Lech

Die Gemeinde Lech tritt als Tourismus- und Wohngemeinde auf, deren touristische Attraktivität und Qualität als Lebensraum neben den landschaftlichen Gegebenheiten insbesondere auf der Erhaltung des dörflichen Charakters beruhen. Die dörfliche Struktur konnte bis heute erhalten werden. Dementsprechend wird gemäß den Festlegungen des bisherigen Räumlichen Entwicklungsleitbildes der Gemeinde der Ansatz „Lech soll Dorf bleiben“ gezielt weiter verfolgt. Das sich daraus ergebende Standortkapital ist unter Bewahrung des dörflichen Erscheinungsbildes gezielt zu nutzen, wobei neben der Positionierung als touristische Marke, ausreichend Raum für die Bedürfnisse und Entwicklungsvorstellungen der ansässigen Bevölkerung zu gewährleisten ist.

Der Wert von Lech und die damit verbundene Lebensqualität setzt sich nicht zuletzt aus dem „gebauten Dorf“ und dem „gelebten Dorf“ zusammen. Das gebaute Dorf vereint hierbei baukulturelle, architektonische und ökonomische Aspekte, während das gelebte Dorf insbesondere soziale Gesichtspunkte beinhaltet. Beides leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Identitätsbildung.

Der erkennbare ursprüngliche dörfliche Charakter von Lech soll auch zukünftig unter Ermöglichung von zeitgemäßen Neu- und Umbauten erhalten werden. Das dörfliche Erscheinungsbild von Lech ist zusammen mit dem Landschaftsraum neben der Funktion als Grundkapital für den Tourismus, vor allem Identifikationsraum für die Bevölkerung. Vor diesem Hintergrund ist eine behutsame Baumassenentwicklung, die im Einklang mit dem Dorfcharakter steht, zu verfolgen.

Um das „gelebte Dorf“ als Fundament für die Zukunft abzusichern, ist dieses in seiner vielfältigen sozialen und kulturellen Ausprägung zu unterstützen, wobei als Grundlage dazu eine gute Ausstattung mit sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Angeboten zu gewährleisten ist.

**Maßnahmen:**

- Beachtung von Parametern wie Maßstäblichkeit, Körnung, Gliederung und Höhenstruktur im Rahmen von Neu- und Umbaumaßnahmen
- Ortsverträgliche Baumassenentwicklung unter Berücksichtigung der Topografie („mit dem bestehenden Gelände bauen“) und des Baubestandes
- Konzentration von frequenzbringenden Nutzungen (Handel, Dienstleistungen, Kultur, Bildung, Soziale Einrichtungen) im Ortszentrum von Lech
- Förderung des Gemeinschaftslebens durch Erhalt, Verbesserung und Ausbau von Einrichtungen für Kultur und Freizeit
- Zur Stärkung des sozialen Lebens und des dörflichen Charakters ist der Ortsraum aufzuwerten und auch auszuweiten und ist die Schaffung von attraktiven Begegnungsräumen anzustreben. Die Standortentscheidungen der Gemeinde sind so zu treffen, dass diese einen aktiven Beitrag zur Belebung des Dorfes leisten.

1.3 Kooperationen als Grundlage für eine qualitätsorientierte zukunftsfähige Entwicklungspolitik in der Gemeinde Lech

Die Gemeinde Lech verfolgt eine entwicklungspolitische Strategie der Kooperation, welche sich der stark eigentümergeprägten Entwicklung in Lech und Zürs als Basis für eine nachhaltige Entwicklung und für eine Positionierung der Gemeinde im touristischen Wettbewerb zu Nutzen macht. Die Konkurrenzsituation im touristischen Umfeld macht es erforderlich, dass aus der Eigentümerstruktur in den Lecher Tourismusbetrieben durch Kooperation Stärken entwickelt werden, um eine starke Position im Wettbewerb mit anderen Destinationen aufzubauen. Auf diese Weise können die durch die vorhandene Eigentümerstruktur hervorgerufenen größenbedingten Nachteile abgefangen werden und gleichzeitig deren Stärken genutzt und in den Vordergrund gestellt werden. Die bestehenden Institutionen treten daher künftig noch stärker unter einer gemeinsamen Dachmarke und einer Destination auf. Innere Widerstände und innere Konkurrenz werden in größtmöglichem Maß durch Kooperation ersetzt.

Maßnahmen:

- Sicherung und Verbesserung der Kooperationsqualität zwischen Betrieben und Branchen sowie auch den Einrichtungen der Gemeinde
- Aufbau einer Kooperationsqualität und eines damit verbundenen Regelwerkes
- Unterstützung von Netzwerken
- Kooperationen unterschiedlicher Partner unterstützen



2. Siedlungsentwicklung und Ortsraum

2.1 Lech konzentriert sich auf die Siedlungsentwicklung im Innern und verzichtet auf große Siedlungsausdehnungen.

Die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde Lech erfolgt vorrangig innerhalb der Siedlungsränder. Eine Ausweitung des Siedlungsgebietes über die Siedlungsränder hinaus ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Dementsprechend wird vorrangig der bestehende Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Qualitätssicherung und einer aufeinander abgestimmten Nutzungsstruktur behutsam weiterentwickelt. In der zeitlichen Abfolge der erforderlichen Neuausweisungen von Bauflächen sind dabei zuerst die als Bauerwartungsflächen ausgewiesenen Bereiche zu nutzen.

Die Bereiche außerhalb des festgelegten Siedlungsrandes sind von weiteren baulichen Entwicklungen grundsätzlich frei zu halten. Ausnahmen dazu betreffen zum einen die Sicherung von Bestandsgebäuden im Sinne der Bestandsregelung gem. den gesetzlichen Bestimmungen. Zum anderen sind kleinräumige bauliche Entwicklungen außerhalb des Siedlungsgebietes möglich, wenn die Ziele der Raumplanung nicht gefährdet sind und die zugrunde liegenden Projekte einen besonderen Beitrag zur Erreichung der Entwicklungsziele der Gemeinde leisten. Geplante bauliche Maßnahmen außerhalb der Siedlungsränder erfordern grundsätzlich eine fundierte raumplanungsfachliche Beurteilung des jeweiligen Projektes und die verbindliche Sicherung sowohl der Raumplanungsziele als auch der Entwicklungsziele der Gemeinde. Außerhalb der Siedlungsränder werden für solche Ausnahmefälle insbesondere Sondergebietswidmungen vorgesehen. Wie auch innerhalb der Siedlungsränder sind dabei die vorhandenen Gegebenheiten (Grünelemente, Topografie, Landschaftselemente, etc.) zu berücksichtigen und die erforderliche Infrastruktur und Verkehrsflächen abzusichern.

Insbesondere sind dabei bauliche Entwicklungen außerhalb der Siedlungsgebiete unter Beachtung der o.a. Vorgaben für folgende Bereiche vorstellbar:

- Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung (insbesondere gemeinnütziger Wohnbau), welcher im Zusammenhang mit einer ganzjährigen Wohnnutzung steht
Um das Ziel der Wohnraumbeschaffung für gemeinnützige Zwecke zu unterstützen, können etwa unmittelbar am Siedlungsrand gelegene Flächen, die außerhalb des Siedlungsrandes liegen, für geförderten Wohnbau in Anspruch genommen werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen eines entsprechenden Bedarfes und die Vereinbarkeit mit ortsbaulichen Zielsetzungen bzw. den Entwicklungszielen der Gemeinde Lech.
- Infrastruktureinrichtungen, die der Bevölkerung oder der Wirtschaft - insbesondere dem Tourismus - zugutekommen und die mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Landschaftsbildes in Einklang zu bringen sind.
- Gewerbliche Einrichtungen, die zur Sicherung einer gewerblichen Infrastruktur in Lech dienen



- Kooperative Projekte, welche in einem Zusammenschluss mehrerer Interessenträger einen entsprechend bedeutenden Beitrag zur Erreichung der kommunalen Entwicklungsziele leisten.

Maßnahmen:

- Erhalt des bestehenden Siedlungsrandes in der derzeitigen Ausdehnung
- Prioritäre Nutzung von Bauerwartungsflächen innerhalb der Siedlungsråder unter Sicherstellung der widmungskonformen Verwendung
- Behutsame Nachverdichtung unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters
- Widmungen insbesondere in Form von Sondergebietswidmungen außerhalb des Siedlungsrandes nur im Einklang mit den Raumplanungszielen und wenn dadurch ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der Entwicklungsziele der Gemeinde geleistet wird (z. B. Sondergebietswidmung für gemeinnützigen Wohnbau).

2.2 Sicherstellung einer hohen baulichen Qualität durch Anwendung von geeigneten Steuerungswerkzeugen auf Basis einer qualifizierten Raumplanung

Die weitere bauliche Entwicklung von Lech hat als wesentliches Motiv den dörflichen Charakter im Einklang mit den landschaftlichen Qualitäten zu berücksichtigen sowie als zentrales Instrument den Bebauungsplan der Gemeinde Lech zu beachten. Dementsprechend sollen im Bebauungsplan insbesondere die weitere Baumassenentwicklung und die Baunutzungszahl (BNZ) unter Berücksichtigung eines qualitätsorientierten Planungsverständnisses weitergeführt werden. Eine Fortschreibung des Bebauungsplanes ist aufbauend auf den Zielen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes vorgesehen. Im Rahmen dieser Fortschreibung soll durch möglichst einfache Regelungen sichergestellt werden, dass die bestehende BNZ nicht zulasten der Ortsbaulichen Qualität umgangen werden kann. Demnach ist es angesichts der bisherigen Praxiserfahrungen in Lech notwendig, dass die derzeit bestehende BNZ und deren Wirkung auf die Beschränkung der Baumasse nicht zugunsten größerer Auslegungsspielräume aufgeweicht wird.

Maßnahmen:

- Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des gegenständlichen Räumlichen Entwicklungskonzeptes.
- Sofern die Entwicklungsziele der Gemeinde nicht mittels Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan erreicht werden, sollen weitere Steuerungsinstrumente (z. B. Vertragsraumplanung) zur Sicherung der Ziele angewendet werden.



2.3 Behutsame bauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und der ortsbaulichen Traditionen

Einen entscheidenden Einfluss auf die Identität von Lech und das Selbstbild nach innen und außen hat insbesondere das gewachsene ortsbauliche Erscheinungsbild und die bisherige baulich-gestalterische Entwicklung in der Gemeinde Lech.

Um den authentischen dörflichen Charakter und dem Qualitätsanspruch von Lech gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass der erhaltene dörfliche Charakter von Lech auch zukünftig bewahrt bleibt und nicht zugunsten eines „Allerweltsgesichtes“ verloren geht. Die Berücksichtigung des dörflichen Charakters erfordert eine ortsbildgerechte bauliche Gestaltung in Weiterentwicklung der lokalen bzw. regionalen Bautraditionen. Die Architektur soll in einer zeitgemäßen Interpretation auf die örtlichen Bautraditionen reagieren und eine authentische und lebendige Weiterentwicklung der örtlichen und regionalen Architekturdialektik ermöglichen.

Neubauten bzw. Zu- und Anbauten sind hinsichtlich Bauvolumenentwicklung, Körnung und Baukörpergestaltung in die charakteristische dörfliche Struktur von Lech zu integrieren und es ist eine behutsame bauliche Weiterentwicklung aufbauend auf die örtlichen Bautraditionen zu betreiben. Einzelne Neubau- und Erweiterungsprojekte dürfen hinsichtlich ihres baulichen Volumens und ihrer Architektur keinesfalls zulasten ortsbaulicher und freiraumbezogener Qualitäten gehen. Das Gestaltungsmotiv sollte dabei den bisherigen ortsbaulichen Gestaltungsrahmen abbilden und eine maßstäbliche bauliche Integration in die vorhandene bauliche Struktur unterstützen.

Darüber hinaus trägt die Ablesbarkeit der Topografie im Dorf in einem hohen Maße zur charakteristischen Ausprägung des Ortsgefüges bei, wobei damit wichtige Blickbeziehungen und Bezüge zu ortsprägenden Landschaftselementen verbunden sind. Die Erkennbarkeit der Topografie innerhalb des Siedlungsbereiches konnte im Gegensatz zu vielen anderen Tourismusgemeinden erhalten werden und Hangbereiche wurden nicht unter- und überbaut bzw. durch Bebauungen überformt. Ein wesentliches Motiv der weiteren Entwicklung liegt im Erhalt der orts- und landschaftsprägenden Geländesprünge bzw. Hügelbereiche innerhalb des Siedlungskörpers, sodass die Topografie im Ortsgefüge erkennbar und ablesbar bleibt (Vgl. dazu Pkt. 7.2).

Die Gemeinde Lech unterstützt als grundlegendes ortsbauliches Ziel eine hohe bauliche Gestaltungsqualität in Verbindung mit einer authentischen und lebendigen Weiterentwicklung der örtlichen und regionalen Traditionen und Dialekte sowohl bei gemeindeeigenen als auch bei privaten Projekten. In diesem Zusammenhang ist im Rahmen von Bauprojekten insbesondere auch der maßstäbliche Bezug zur umgebenden Bebauung bzw. zum Ortsgefüge herzustellen. Die weitere ortsbauliche Planung beinhaltet immer auch eine Auseinandersetzung mit dem gesamten Umfeld und der dörflichen Struktur von Lech.

**Maßnahmen:**

- Förderung einer ortsbildgerechten und zeitgemäßen Architektur in zeitgemäßer Weiterentwicklung der lokalen bzw. regionalen Bautraditionen
- Ortsbauliche Vorgaben bzw. Bebauungsvorgaben für Neubauten festlegen, Stärkung der Arbeit des Bau- und Raumplanungsausschusses
- Sicherstellung einer maßstäblichen Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Rahmen von Baumaßnahmen
- Berücksichtigung der orts- und landschaftsprägenden Elemente (z. B. Geländesprünge, Topografie) im Rahmen der baulichen Entwicklung und der damit verbundene Erhalt bzw. die Integration dieser Freiraumelemente im Rahmen der Projektplanung
- Zeitgemäße Aufwertung des Ortszentrums von Lech

2.4 Aufwertung und Verbesserung der Qualität im öffentlichen Raum

Neben dem Erhalt und der Stärkung funktionaler und ortsbaulicher Gesichtspunkte ist eine hohe Qualität der öffentlichen Freiräume innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Lech ein wichtiges Kriterium für die weitere Entwicklung. Künftige Schwerpunkte liegen zum einen in der Weiterentwicklung des Lecher Dorfszentrums als attraktiver Ortsraum und dem damit verbundenen Ausbau räumlicher Verbindungen. Ein weiterer Handlungsschwerpunkt stellt der Ortsteil Zürs dar, in welchem durch eine koordinierte Entwicklungsplanung insbesondere eine Aufwertung der Freiraumqualitäten erzielt werden sollte.

Maßnahmen:

- Wegevernetzung und -gestaltung mit einer fußgängerfreundlichen und wintersicheren Wegeggestaltung
- Hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Aufwertung des Lechufers
- Moderne, zeitgemäße Interpretation des dörflichen Charakters
- Inwertsetzung des Ortsraumes in Zürs

2.5 Weiterentwicklung des Ortszentrums von Lech

Neben dem baulichen Erscheinungsbild und der damit verbundenen Erhaltung und Stärkung der funktionalen und baulichen Qualität ist die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums von Lech als Kommunikations- und Begegnungsraum für Einheimische und Gäste von besonderer Bedeutung. Deshalb ist die ganzjährige Belebung des Ortszentrums von großer Bedeutung



und wird bei Standortentscheidungen der Gemeinde Lech im Rahmen der Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt.

Für das dörfliche Leben („gelebtes Dorf“) ist es von großer Bedeutung, dass eine Bündelung von Funktionen erfolgt. Daher zielt die Entwicklungsstrategie der Gemeinde auf eine räumliche Konzentration von frequenzbringenden Funktionen wie Verwaltung, Tourismus, Kultur, Bildung, Handel, Dienstleistung, Soziales und Wohnen innerhalb des Ortszentrums ab. Eine gezielte Anordnung sozial-relevanter Infrastrukturen im Dorfzentrum soll zu einer ganzjährigen Belebung des Dorfzentrums beitragen.

Neben den funktionalen Aspekten soll in der weiteren Entwicklung des Dorfzentrums eine grundlegende Auseinandersetzung mit den öffentlichen Grün- und Freiräumen sowie deren räumliche Vernetzung (Wegeverbindungen, Blickachsen etc.) erfolgen. Dies beinhaltet die Überwindung von vorhandenen Barrieren und Strukturbrüchen ebenso wie die gestalterische Aufwertung der Lechtalstraße als „Bewegungsachse“ und des Lechufers als ergänzende Grün- und Freiraumachse. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Neugestaltung des Postareals und des damit zusammenhängenden Umfeldes (Lechufer, Lechtalstraße). Im Zusammenhang mit dem Postareal besteht die Zielsetzung der Gemeinde Lech in der Schaffung eines ortsbaulich hochwertigen Ensembles aus Gebäude und Freiraum, welches in der Funktionalität und gestalterischer Ausformung den zentralen Standort nutzt bzw. aufwertet.

Maßnahmen:

- Gesteuerte Verortung sozialer und kultureller Infrastrukturen im Ortszentrum
- Erhalt bzw. Schaffung von Begegnungsräumen im öffentlichen Raum
- Aufwertung der Freiraumqualität im Ortszentrum in Verbindung mit einer hochwertigen Gestaltung des Lechufer Bereiches und einer Wegevernetzung
- Weiterentwicklung des Ortszentrums unter Berücksichtigung ortsbaulicher Qualitäten, einer hochwertigen Architektur und einer funktionalen Aufwertung
- Schaffung von ortsbaulich hochwertigen Ensembles aus Gebäude und Freiraum im Rahmen von Neubebauungen

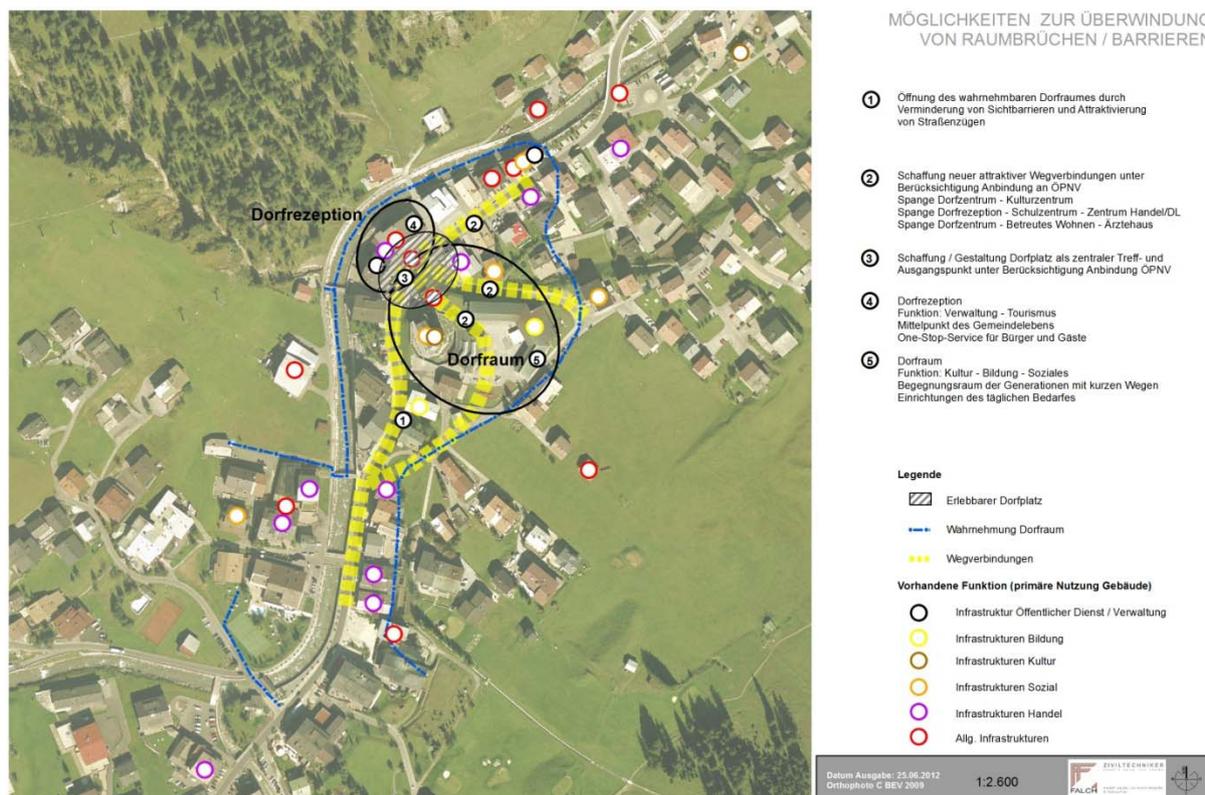


Abb. 3: Möglichkeiten zur Überwindung von Raumbrüchen und Barrieren im Ortszentrum von Lech (Auszug aus Broschüre „Standortentwicklung Lech Zentrum / Standortmanagement – PPP Modell“, REK-Ausschusssitzung 14.11.2012).

2.6 Weiterentwicklung von Zürs

Die ursprüngliche Alpsiedlung Zürs stellt sich heute als ausgesprochene Tourismusdestination dar, welche überwiegend aus Hotelbetrieben, Restaurants und Pensionen besteht. Zürs ist dabei mit der Problematik konfrontiert, dass die Tourismusbetriebe fast ausschließlich in der Wintersaison geöffnet sind und in den letzten zehn Jahren im Sommer eine nur sehr geringe Anzahl von Nächtigungen verzeichnet wurde. Die Situation, dass die Betriebe in Zürs außerhalb der Wintersaison geschlossen bleiben und eine „Sommerflucht“ auch in der Bevölkerung einsetzt, ist mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und das soziale Leben im Ort verbunden. Der Tourismusort Zürs ist eine reine Wintermarke und eine Belebung des Ortes im Sommer findet nur bedingt statt. Die Leistungsfähigkeit von Zürs als Lebens- und Wirtschaftsraum wird darüber hinaus auch durch die vorhandenen Zweitwohnsitze weiter eingeschränkt.

Das Erscheinungsbild von Zürs wird neben der überwiegend touristisch geprägten Nutzungsstruktur im besonderen Maße durch die Lechtalstraße (L198) und den damit verbundenen Durchzugsverkehr geprägt. Neben dieser räumlichen Zäsur inmitten von Zürs bestehen derzeit insbesondere im stark verkehrsgeprägten öffentlichen Raum einzelne Mängel, die zulasten der Freiraumqualität gehen.



Die Entwicklungsstrategie für Zürs beinhaltet eine gezielte strategische Weiterentwicklung sowohl des Lebensraumes als auch des Wirtschaftsraumes, wobei die zentralen Schwerpunkte in der Stärkung der touristischen Entwicklung im Winter und auch in einer ganzjährigen Belebung des Dorfes liegen. Die derzeitige Entwicklung in Zürs und die damit verbundenen Strukturprobleme sind für die gesamte Gemeinde Lech von grundlegender Bedeutung. Dies gilt auch im Zusammenhang mit einer Reihe von „schlafenden“ Ferienwohnungen, da in Zürs etliche Wohnungen bestehen, welche im Zusammenhang mit der „1993er-Übergangsregelung“ zu den Ferienwohnungsbestimmungen im Raumplanungsgesetz¹ als Ferienwohnungen geführt werden können. Darüber hinaus sollten im Rahmen einer gezielten Entwicklung hin zur Ganzjahresdestination die Potenziale genutzt und ausgebaut sowie der Wintertourismus weiter gestärkt werden.

Eine weitere Herausforderung besteht in Zürs in der Attraktivierung des öffentlichen Raumes und der Schaffung von Raumqualitäten unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Anforderungen. Ziel ist es zunächst, die in Zürs vorhandene Barriere L198 durch ortsverträgliche Lösungsansätze (z. B. Entschleunigung, gestalterische Aufwertung, alternative Verkehrslösungen) zu überwinden und einen Ortsraum frei von Durchzugsverkehr zu schaffen. Aufbauend darauf soll eine gestalterische Inwertsetzung der öffentlichen Freiräume sowie eine im Zusammenhang mit dem Schigebiet stehende Wegevernetzung angestrebt werden.

Es soll ein erlebbarer Raum entstehen, der unterschiedlichen Bedürfnissen wie Mobilität für Fußgänger, Erholung, Unterhaltung und motorisiertem Verkehr gerecht wird. In diesem Zusammenhang sollen die spezifischen Eigenschaften des Ortsteiles Zürs optimal genutzt werden und im Hinblick auf den Ortscharakter, den touristischen Anspruch sowie Natur und Landschaft zur Aufwertung und Identitätsbildung beitragen.

Maßnahmen:

- Erarbeitung einer integrierten Zukunftsstrategie Zürs an der Schnittstelle zwischen privaten und öffentlichen Akteuren als kooperative Strategie für Zürs („Entwicklungsplan Zürs“)
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Attraktivierung der öffentlichen Räume, insbesondere Parkplätze im Sommer
- Erhalt bzw. Schaffung von Begegnungsräumen im öffentlichen Raum
- Skiachsen im Talbereich als Verbindung zwischen den Pistenbereichen schaffen
- Anreize für eine Ganzjahresnutzung des Ortes schaffen
- Gemeinsamer Auftritt der Zürser Tourismusbetriebe

¹Lt. den Übergangsbestimmungen in Art. II der Novelle zum Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 27/1993, dürfen Wohnungen bzw. Wohnräume, die vor dem 01.12.1992 nachweislich regelmäßig als Ferienwohnung benutzt wurden, weiterhin als solche genutzt werden, sofern vom Eigentümer bis 19.11.1993 eine schriftliche Anzeige an die Gemeinde erstattet wurde und die Gemeinde die Nutzung als Ferienwohnung nicht untersagte.



- Stärkung eines gemeinsamen Zürser Bewusstseins
- Förderung von Investitionen bei Tourismusbetrieben
- Betriebliche Kooperationen in der Angebotsgestaltung und in betrieblichen Abläufen
- Steuerung der Ferienwohnungen mittels geeigneter Steuerungsinstrumente
- Bildung einer privaten Strukturgesellschaft als Investitions- und Betreibergesellschaft (vgl. Pkt. 6.4)



3. Soziale und kulturelle Infrastruktur

3.1 Sicherung einer hohen Ausstattungsqualität der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Lech will ein hochwertiger Lebensraum sein und Attraktivität für Bürger und Gäste erzeugen. Als unverzichtbarer Teil des Lebensraumes stellt sich eine qualitativ hochwertige Infrastruktur und eine damit verbundene hohe Ausstattungsqualität dar. Die Gemeinde Lech ist bestrebt, für seine Bürger und Gäste neben der Sicherung einer Minimalausstattung zusätzlich bedarfs- und qualitätsbezogene Verbesserungen hinsichtlich der Infrastrukturausstattung zu erreichen. Für die Gemeinde Lech ist es zudem von wesentlicher Bedeutung, dass die touristische Infrastruktur auch außerhalb der Saisonzeiten der Bevölkerung zur Verfügung steht.

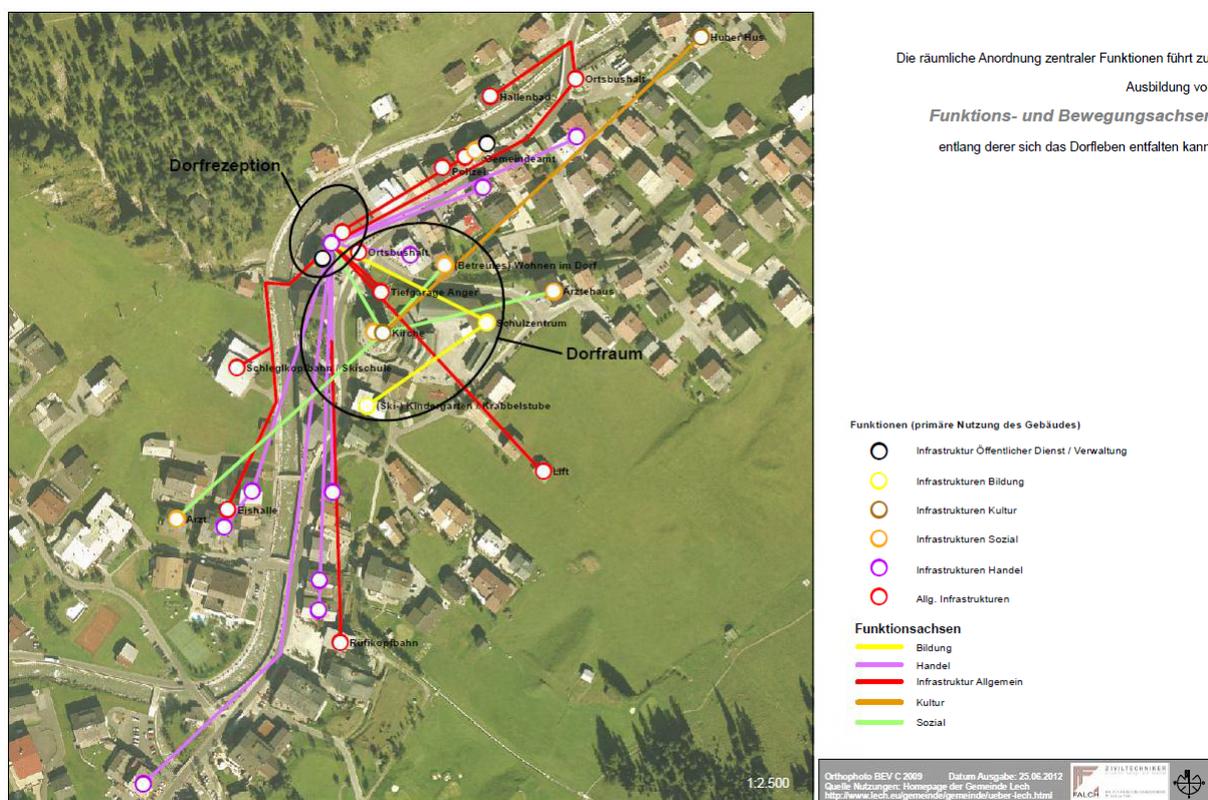


Abb. 2: Funktions- und Bewegungsachsen im Ortszentrum von Lech (Auszug aus Broschüre „Standortentwicklung Lech Zentrum / Standortmanagement – PPP Modell“, REK-Ausschusssitzung 14.11.2012) – vgl. Anlage.

Die Gemeinde Lech verfügt im Ortszentrum über eine Vielzahl von Gebäuden mit sozialen und öffentlichen Nutzungen (Verwaltung, Bildung, Kultur), wobei die räumliche Verteilung dieser Nutzungen bisher nicht auf einer gezielten Verortung beruht, sondern durch eine Streuung von Funktionen gekennzeichnet ist. Im Rahmen der weiteren Gemeindeentwicklung soll durch eine gezielte räumliche Verortung von zentralen Funktionen eine Stärkung des Lebens- und Begegnungsraumes („gelebtes Dorf“) erreicht werden.

**Maßnahmen:**

- Räumliche Konzentration und gezielte Bündelung sozialer Infrastruktur
- Schaffung von Treffpunkten und thematischen Schwerpunkten
- Vorausschauende Bodenpolitik seitens der Gemeinde Lech zur Sicherung von Grundflächen für Infrastruktureinrichtungen
- Förderung einer hohen Auslastung der bestehenden Infrastruktur

3.2 Lebensraum auf Lebenszeit

Lech muss Lebensraum auf Lebenszeit sein. Dieses zentrale Motiv der Gemeinde Lech erfordert die Abdeckung grundlegender Bedürfnisse der Bevölkerung (bedarfsgerechter Wohnraum, Arbeitsplätze, Versorgungssicherheit, verkehrstechnische Erreichbarkeit etc.) und auch der Gäste sowie die Bereitstellung einer generationsübergreifenden Infrastruktur. Die diesbezüglich bereits erfolgten Bemühungen bzw. Leistungen der Gemeinde Lech kommen insbesondere auch in der Zertifizierung als familienfreundliche Gemeinde zum Ausdruck.

Kinder: Schwerpunkt Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen

Lech erhebt den Anspruch einer familienfreundlichen Gemeinde. Hierzu gehört abgesehen von einem ausreichenden Angebot an bedarfsgerechtem Wohnraum für Familien insbesondere eine familienfreundliche soziale Infrastruktur in Form von Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen. Diese sind wichtiger Bestandteil der sozialen Dorfinfrastruktur und schaffen darüber hinaus als tägliche Anlaufstelle für Kinder, Eltern, Schüler und Lehrer Frequenzen im Nahbereich sonstiger zentraler Einrichtungen. Deshalb ist es Ziel der Gemeinde Lech, die bestehenden Einrichtungen auf einem qualitativ hochwertigen Stand bzw. Ausstattungsgrad zu halten und bei Bedarf entsprechende Anpassungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen und weitere soziale Einrichtungen zu schaffen.

Maßnahmen:

- Schaffung und Erhaltung von attraktiven Rahmenbedingungen für Familien mit Kindern (Kinderbetreuung etc.)
- Bedarfsgerechte Fortführung und Ausbau von sozialen Einrichtungen für Kinder und Familien (Sanierung Volks- und Hauptschule, Neubau Haus des Kindes etc.)
- Bündelung von Kleinkindereinrichtungen
- Erhalt bzw. Schaffung von Spiel- und Bewegungsräumen für Kinder
- Ausbau der Ferienbetreuung im Sommer
- Neubau eines Schikindergartens / Verbesserung der Kinderschiinfrastruktur für Ortsansässige und Gäste



Jugend: Schwerpunkt Freizeitangebot

Zur generationsübergreifenden und familienfreundlichen Gemeindeentwicklung in Lech gehört insbesondere auch die Berücksichtigung von Belangen der Jugend und jungen Erwachsenen. Für die Gemeinde Lech ist es deshalb von grundlegender Bedeutung, dass ein vielfältiges Angebot an jugendspezifischen Einrichtungen sowie Sport- und Freizeitbeschäftigungen für Jugendliche gegeben ist. Während die junge Generation in der Gemeinde von dem gewachsenen und gesunden Vereinsleben unmittelbar profitiert, liegen die Schwächen derzeit vor allem in den fehlenden Angeboten und Aufenthaltsfunktionen außerhalb der Saisonzeiten und dem geringen Angebot an leistbarem Wohnraum für junge Erwachsene. Demnach steht außerhalb der Saisonzeiten ein nur sehr geringes Angebot an öffentlichen Treffpunkten (Gastronomie, Veranstaltungsräume) zur Verfügung, was in Anbetracht der räumlichen Lage von Lech als Standortchwäche zu bewerten ist. Darüber hinaus sind junge Erwachsene aufgrund der hohen Immobilienpreise in Lech teilweise gezwungen, ihren Wohnstandort in andere Gemeinden – z. B. im Klostertal – zu verlegen.

Lech hat mit einer lebenswerten und funktionierenden Dorfgemeinschaft viel zu bieten und muss daher im Sinne einer generationsübergreifenden Dorfentwicklung die Belange der jungen Generation als Teil der Gemeinschaft berücksichtigen. Dies erfordert neben der Bereitstellung eines jugendspezifischen Freizeitangebotes mit entsprechenden Einrichtung auch die Stärkung von Rahmenbedingungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum und zur ganzjährigen Belebung der Ortschaft.

Maßnahmen:

- Verbesserung von (neuen) jugendspezifischen Freizeit- und Sportangeboten (z. B. Freizeitanlage)
- Sicherstellung eines attraktiven Angebotes an Freizeitmöglichkeiten außerhalb der Saisonzeiten (Treffpunkte, Sport etc.)
- Förderung der Jugendarbeit und Zusammenarbeit der örtlichen Vereine und Gruppierungen als wesentliche Akteure
- Schaffung von leistbarem Wohnraum (vgl. Pkt. 4.1 ff)
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für eine ganzjährige Belebung der Ortschaft (Veranstaltungsräume, Treffpunkte, Café etc.)

Familien und Erwachsene

Die Schaffung von Wohnraum für Familien und Erwachsene hat hohe Priorität. Im Verbund mit den anderen Generationen soll sichergestellt werden, dass Lech als Wohnort attraktiv und leistbar bleibt.



Dabei soll im Besonderen auch die Wohnraumschaffung im privaten, wie auch geförderten Bereich im Vordergrund stehen. Im Falle von Schaffung neuer Wohnräume ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass diese tatsächlich zur Befriedigung ganzjähriger, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundener, Wohnbedürfnisse dienen.

Leben im Alter: Schwerpunkt Betreutes Wohnen

In Hinblick auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung und die zunehmende Alterung der Gesellschaft von einer stetigen Zunahme des Bedarfes an betreuten Wohnsituationen auszugehen. Darauf soll frühzeitig reagiert werden und Konzepte für betreutes Wohnen umgesetzt bzw. bedarfsgerecht entwickelt werden.

Maßnahmen:

- Ermittlung des Gesamtbedarfes an Einrichtungen und Services für die ältere Bevölkerung
- Ansiedlung von Einrichtungen des betreuten Wohnens bedarfsbezogen in der Nähe von Einrichtungen, die für ältere Personen und deren Alltag von zentraler Bedeutung sind (Ärzte, Apotheke, Kirche, Öffentliche Verkehrsmittel).
- Verbesserung von seniorenrechtlichen Einrichtungen für die ältere Bevölkerung
- Erhaltung einer guten medizinischen Grundversorgung
- Förderung der Kommunikation zwischen den Generationen
- Unterstützung von pflegenden Angehörigen

3.3 Kooperative Absicherung der Infrastruktur

Für verschiedene Nutzungen, die der Öffentlichkeit zu Gute kommen, müssen aufgrund der Besitzverhältnisse in der Gemeinde Lech private Grundstücke in Anspruch genommen werden. Zu nennen wären beispielsweise die Beanspruchung von Flächen für Schipisten, Loipen, Wanderwege oder diverse Veranstaltungen, welche ohne Kooperation mit den Grundstückseigentümern nicht realisierbar sind. In diesem Zusammenhang verfolgt die Gemeinde Lech weiterhin den Weg einer gemeinsamen Lösung betreffend der Nutzungsbeanspruchung von privaten Flächen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Maßnahmen:

- Beanspruchung von privaten Grundstücken für öffentliche Nutzungen und für touristische Zwecke auf Basis von Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern.



3.4 Erhalt und Aufwertung des kulturellen Lebens in der Gemeinde Lech

In der Erhaltung und Weiterentwicklung des kulturellen Erbes liegt ein wesentlicher Bestandteil der Identität von Lech. Neben der Erhaltung der kulturellen Identität und der Kulturgüter ist für die Gemeinde Lech das kulturelle Angebot sowohl für das dörfliche Leben als auch für den Tourismus von wesentlicher Bedeutung.

Die Gemeinde Lech verbindet Tradition mit Zukunft und fördert das traditionelle gewachsene Vereins- und Kulturleben ebenso wie moderne kulturelle Angebote. Ziel ist ein breit gefächertes Angebot im Kulturbereich, das von kommerziellen und touristisch ausgerichteten Angeboten über kleine kulturelle Veranstaltungen bis hin zu Vereinsaktivitäten geht. Das kulturelle Angebot dient dabei auch der Positionierung der Destination sowie zur Vervollständigung des eigenen Profils. Durch die bewusste Auseinandersetzung mit qualitativ hochstehenden kulturellen und künstlerischen Themen in Verbindung mit der alpinen Kulturlandschaft kann die Destination Lech eine Vorreiterrolle einnehmen und die Marke Lech im überregionalen bzw. internationalen Kontext stärken. Mit in die Betrachtung ist auch die Vernetzung mit weiteren Kulturangeboten und Kulturschaffenden in der Gemeinde und Region zu berücksichtigen. Im Hinblick auf Erhalt und Ausbau des kulturellen Angebotes kommt es neben dem Engagement von Personen auf die langfristige Sicherung einer kulturellen Infrastruktur an. Die Gemeinde sieht sich diesbezüglich als wichtiger Partner.

Die kulturelle Identität von Lech erfordert einen Erhalt und die Weitergabe von Brauchtum bzw. Traditionen und kulturhistorischen Zeugnissen, was auch in Form von zeitgemäßen Interpretationen erfolgen kann. Im Zusammenhang mit der Erhaltung der kulturellen Identität und der Kulturgüter, ist die Gemeinde deshalb bestrebt, identitätsstiftende Einrichtungen (z. B. Museum, Kirche) in der weiteren Entwicklungsstrategie zu berücksichtigen und langfristig zu stärken.

Die Vielseitigkeit des kulturellen Lebens in der Gemeinde Lech wird in hohem Maße von den örtlichen Vereinen und dem Engagement der Bevölkerung getragen. Für die Aufrechterhaltung dieser gelebten Struktur und das Engagement in Kulturthemen müssen gleichzeitig auch Perspektiven für die junge Generation in Lech vorhanden sein (d. h. Wohnraum, Arbeitsplätze). Als weiterer Aspekt kommt diesbezüglich auch die Schaffung von ganzjährigen und nicht-touristischen Treffpunkten für die ortsansässige Bevölkerung hinzu, wobei öffentlich betriebene Treffpunkte (z. B. Jugendraum) ebenso wie private Cafés vorstellbar sind.

Maßnahmen:

- Ziel- und altersgruppenspezifische Angebote sowie Nutzung von Potenzialen im Bereich des Kulturtourismus (z. B. Philosophicum, Classic Festival, Ausstellungen)
- Das kulturelle Angebot wird in das touristische Gesamtangebot integriert



- Erhaltung und Förderung bestehender Kulturangebote sowie Vernetzung von kulturschaffenden und international ausgerichteten Kooperationen in Kultur und Kunst
- Schaffung eines geeigneten Veranstaltungsortes bzw. -saal für Kulturveranstaltungen
- Adaptierung und Erweiterung des Museums als kulturgeschichtliches Zentrum und Gedächtnis der Gemeinde bzw. Region zur Wissensvermittlung und Forschung
- Unterstützung der Vereine (z. B. bei Veranstaltungen, Räumlichkeiten)
- Förderung heimischer Künstler (z. B. durch Ermöglichen von Ausstellungen etc.)
- Schaffung von ganzjährigen Treffpunkten für die ortsansässige Bevölkerung
- Aufgreifen von Kultur und Kunst in der Architektur



4. Wohnen

4.1 Qualitätvolle leistbare Deckung des Wohnbedarfs aller Einkommensschichten der ortsansässigen Bevölkerung

Der Bodenmarkt von Lech entwickelte sich aufgrund der hohen Attraktivität des international bekannten Standortes zu einem Hochpreisstandort und Spekulationsort für Immobilien, so dass es für die Bürger bzw. Jungbürger immer schwieriger wird, eigenen Wohnraum zu schaffen. Das Standortkapital einer der führenden Tourismusdestinationen setzt sich dabei unmittelbar in den Immobilienpreisen um, wobei damit die Grundlage dieses Standortprofils untergraben wird. Aufgrund des größer werdenden Drucks durch Freizeitwohnsitze und eines dadurch verursachten erschwerten Zugangs der Bevölkerung zum Wohnungsmarkt sind grundlegende Ansätze und geeignete Steuerungsmöglichkeiten erforderlich. Die Deckung des Wohnbedarfes aller Einkommensschichten der Lecher Bevölkerung ist nicht zuletzt eine Grundvoraussetzung, um die derzeitige Bevölkerungsstärke zu erhalten und der Bevölkerung von Lech ausreichend Zukunftsperspektiven zu bieten. Ein wesentliches Motiv ist hierbei ein ganzjährig mit Leben gefülltes Dorf. Eine Entwicklung hin zu einem „Geisterdorf“ außerhalb der Winterzeit, steht dabei dem Ziel des lebenden Dorfes entgegen. Um nachteiligen Entwicklungen entgegenzuwirken, soll das Angebot an leistbarem Wohnraum für die Bevölkerung mittels geeigneter Steuerungsinstrumente und deren maßgeschneiderte Umsetzung durch die Gemeinde erhöht werden. Es muss auch in Zukunft gewährleistet sein, dass eine nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Bevölkerung, besonders für Wohnen und Arbeiten, gegeben ist.

Maßnahmen:

- Vorausschauende Bodenpolitik durch die Gemeinde zur Umsetzung der Ziele der Raumplanung und um spekulativen Aktionen am Bodenmarkt entgegen zu wirken
- Aktive Maßnahmen gegen Bodenspekulationen
- Förderung bzw. Initiierung von Projekten des geförderten Wohnbaus

4.2 Kooperative Wohnraumbeschaffung für gemeinnützige Zwecke

Um die Schaffung von leistbarem Wohnraum für die Bevölkerung aktiv zu unterstützen, setzt die Gemeinde Lech verstärkt auf Steuerungsansätze zur Wohnraumbeschaffung durch Kooperation. Darunter versteht die Gemeinde Lech eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Grundeigentümern sowie Wohnungswirtschaft bzw. Projektträgern, mit dem Ziel, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Neben zielorientierten Kooperationen sind die Anwendung geeigneter raumplanerischer Steuerungsinstrumente und eine aktive vorausschauende Bodenpolitik zur Sicherung von geeigneten Flächen wesentliche Gesichtspunkte in der Entwicklungsstrategie der Gemeinde.

**Maßnahmen:**

- Aktive Baulandpolitik durch die Gemeinde
- Kooperative Projektentwicklung gemeinsam mit Grundeigentümern
- Flächenwidmung „Sondergebiet gemeinnütziger Wohnbau“
- Anwendung des Instrumentes der Vertragsraumordnung

4.3 Sicherstellung eines gemischten Wohnungsangebotes

Neben der Schaffung von leistbarem Wohnraum soll das Wohnungsangebot auf die Bedürfnisse aller Generationen ausgerichtet werden (Eigentums- und Mietwohnungen, betreutes Wohnen). Ein zentrales Motiv liegt unter anderem auch in der Bereitstellung von geeignetem Wohnraum für Familien. Für das Halten der Lecher Bevölkerung – dies gilt insbesondere für junge Erwachsene und Familien – ist ein zielgerichteter Ausbau eines breiten und maßgeschneiderten Angebotes an leistbarem Wohnraum unerlässlich.

Maßnahmen:

- Aktive Baulandpolitik durch die Gemeinde
- Kooperative Projektentwicklung gemeinsam mit Grundeigentümern
- Förderung bzw. Initiierung von Projekten des geförderten Wohnbaus

4.4 Formulierung von allgemeinen Qualitätskriterien für den Wohnungsbau

Ein wesentlicher Beitrag zur Attraktivität des Lebensraumes Lech liegt im Vorhandensein einer lebenswerten Wohnsituation für die gesamte Bevölkerung, wobei Wohnprojekte jeglicher Art auf geeigneten Standorten (ausreichende Besonnung etc.) zu situieren sind. Dementsprechend erfordern entsprechende Projekte eine raumordnungsfachliche Beurteilung, in der maßgebliche Qualitätskriterien berücksichtigt werden.

In diesem Zusammenhang sollen die Bebauungsrichtlinien im Bebauungsplan überprüft und entsprechend angepasst werden, um die funktionale, soziale und gestalterische Qualität von Wohnbauten sicherzustellen. Darüber hinaus ist im Hinblick auf das Ziel eines gelebten Dorfes auf die Schaffung eines leistbaren und hochwertigen Wohnungsmixes (Starterwohnungen, Familienwohnungen, etc.) zu achten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Wohnraumschaffung aufgrund des hohen Bodenpreisniveaus nicht an dafür ungeeigneten Standorten stattfindet.

Maßnahmen:

- Überprüfung des bestehenden Bebauungsplanes der Gemeinde und ggf. Anpassung, um im Wohnungsbau eine hohe Qualität zu gewährleisten



4.5 Schaffung von hochwertigen Personalwohnungen

Teil der Qualitätsstrategie von Lech ist die Einbindung der Betriebe und ihrer Mitarbeiter in das dörfliche Leben der Gemeinde sowie ein dafür vorhandenes Angebot an adäquatem Wohnraum. Denn nur auf diese Weise kann der Lebensraum Lech dauerhaft funktionieren und ein Miteinander gefördert werden. Darüber hinaus führt die Errichtung von Personalunterkünften zu einer Entlastung der Beherbergungsbetriebe, da Bettenkapazitäten in den einzelnen Betrieben für die touristische Nutzung frei werden. Infolgedessen ist für die Gemeinde Lech die Unterbringung von Mitarbeitern sowohl im Tourismus als auch in anderen Branchen ein zentrales Thema. Die Gemeinde Lech unterstützt deshalb die Errichtung von zeitgemäßen und attraktiven Personalunterkünften für Mitarbeiter der örtlichen Betriebe, wobei neben einzelbetrieblichen Einrichtungen insbesondere Gemeinschaftseinrichtungen entstehen sollen. Dies erfolgt nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass das Angebot und die Qualität der Unterkünfte ein wesentlicher Faktor bei der Anwerbung und Bindung qualifizierter MitarbeiterInnen darstellt. Damit soll auch ein Wachstum der bestehenden Betriebe durch Entlastung ermöglicht werden.

Maßnahmen:

- Bedarfserhebung betreffend gemeinschaftlicher Personalunterkünften für touristische Betriebe
- Identifikation von geeigneten Standorten für Personalhäuser
- Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen
- Zulassen von Sondergebietswidmungen für gemeinschaftliche Personalunterkünfte unter strenger Absicherung der tatsächlichen Nutzung



5. Ferienwohnung und Freizeitwohnsitze

5.1 Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung bzw. des Zweitwohnungsbestandes

Der Lebens- und Ortsraum von Lech lebt neben seinem ursprünglichen und authentischen Dorfcharakter von einer ganzjährigen Belebung und Begegnung. Eine ganzjährige Belebung der Gemeinde Lech ist dabei vor allem an Bewohner gebunden, die ihren Lebensmittelpunkt im Ort haben. Das Destinationsprofil als international führende Wintersportdestination führt allerdings zu Begehrlichkeiten hinsichtlich Ferienwohnungen und damit verbundener hochpreisiger Vermarktungsmöglichkeiten von Immobilien in der Gemeinde Lech. Eine hohe Anzahl von Ferienwohnungen ist jedoch einerseits mit dem Nachteil verbunden, dass keine ganzjährige Belebung stattfindet und die Infrastruktur nicht ausgelastet bzw. von starken ganzjährigen Schwankungen betroffen ist. Zum anderen ergibt sich in der Gemeinde Lech die Problematik des naturgemäß begrenzten Dauersiedlungsraumes, was in Verbindung mit einer weiteren Nachfrage und Widmung von weiteren Ferienwohnungen aufgrund der Flächenverfügbarkeit mit steigenden Preisen und Bodenpreisspekulationen verbunden ist. Dementsprechend ist ein nachhaltiger Umgang mit den nutzbaren Flächen geboten, wobei in der Zielhierarchie der Gemeinde die Schaffung von Wohnraum für Hauptwohnsitze an erster Stelle steht. Neben der Sicherung der für die Bevölkerung wichtigen Existenzgrundlage Wohnen, ist die Ausweitung des Ferienwohnungsanteils auch mit erheblichen Strukturverschiebungen in gewerblich-touristischen Bereich verbunden. Demzufolge führt eine Zunahme der Ferienwohnungen neben einer Beeinträchtigung der Attraktivität von Lech (z. B. geringere Belebung, zeitweise leer stehende Gebäude) zu einem Rückgang der Hotelbetriebe, da der Verkauf von Ferienwohnungen gewinnbringender erscheint.

Für die Gemeinde Lech ist ein Anteil von Ferienwohnungen am Wohnungsmarkt von mehr als 15% nicht mit einer gesunden und nachhaltigen Dorfentwicklung bzw. mit dem Ziel einer Stärkung der dörflichen Struktur zu vereinbaren. Da ein Ferienwohnungsanteil von 15 % wegen den Übergangsbestimmungen von 1993² längst ausgeschöpft ist, sind zukünftige Ausweisungen von Ferienwohnungen grundsätzlich nicht vorgesehen. Neben einem restriktiven Umgang mit dem Ferienwohnungsbestand verwendet die Gemeinde Lech alle zur Verfügung stehenden Mittel, um illegale Nutzungen von Wohnungen zu Ferienwohnungszwecken bzw. eine Umgehung der Zielsetzungen zur Ferienwohnungsstrategie zu verhindern. Der Umsetzung der Entwicklungsziele der Gemeinde Lech sind im Rahmen der Steuerungsmöglichkeiten jedoch Grenzen gesetzt, da die gesetzlichen Instrumente nicht ausreichend sind, um der bestehenden Problematik der Umgehungsmöglichkeiten entgegenzuwirken. Demzufolge sind die Möglichkeiten der Gemeinde hinsichtlich einer Prüfung und des Nachweises von nicht-konformen Ferienwohnungsnutzungen eingeschränkt und die Gemeinde kann ihrem räumlichen Entwicklungs- und Gestaltungsauftrag nur bedingt Folge leisten. Für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Gemeinde im Sinne eines Boden sparenden Umgangs mit Bauflächen und der Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Bevölkerung (leistbarer

² Übergangsbestimmungen in Art. II der Novelle zum Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 27/1993



Wohnraum etc.) ist es erforderlich, dass der Anteil der Ferienwohnungen auf ein verträgliches und mit den Entwicklungszielen zu vereinbarendes Maß begrenzt wird.

Maßnahmen:

- Förderung von bewirtschafteten Betten
- Aktive Baulandpolitik
- Bewirtschaftung von Zweitwohnungen
- Aktive Abwehr von Begehrlichkeiten bzgl. Ferienwohnungen
- Laufende Kontrollen und Verfolgung von illegalen Nutzungen

5.2 Anwendung der bestehenden Steuerungsinstrumente und damit verbundene kontinuierliche Überprüfung des Ferienwohnungsbestandes

Um die weitere Entwicklung im Bereich Zweit- bzw. Ferienwohnungen gezielt steuern zu können, ist grundsätzlich die Anwendung von spezifischen bzw. auf die Gemeinde Lech zugeschnittenen Steuerungsinstrumenten erforderlich. Falls es sich in den kommenden Jahren jedoch herausstellt, dass die gegenwärtigen Maßnahmen zur Regelung des Ferienwohnungsbestandes nicht ausreichen sollten, beabsichtigt die Gemeinde Lech eine Anpassung der zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumente und Regelungsmöglichkeiten.

Maßnahmen:

- Laufende Überprüfung des Ferienwohnungsbestandes
- Erleichterung und Förderung von Investitionen in warme Betten



6. Tourismus

6.1 Lech ist eine der führenden alpinen Winterdestinationen und wird zu einer führenden Bergsommerdestination

Die gewachsene Gastgeberkultur und die eigentümergeführten Familienbetriebe bilden zusammen mit einer auf Qualität und Exklusivität aufbauenden Strategie eine Einheit, die zur Entwicklung von Lech zu einer international anerkannten Toptourismusdestination beigetragen hat. Für die Gemeinde Lech entwickelte sich der Tourismus zum zentralen Wirtschaftsfaktor, wobei insbesondere der Wintertourismus ein unverzichtbares Standbein der Wirtschaftstreibenden in Lech darstellt.

Die vorhandenen Stärken sollen auf Basis der bestehenden eigentümergeprägten Betriebsstruktur und der bislang verfolgten Exklusivitätsstrategie in nachhaltiger Weise ausgebaut werden und im Einklang mit dem dörflichen Charakter und dem hohen Qualitätsanspruch stehen.

Um den Qualitätsstandard und die Gastgeberkultur zu erhalten, müssen insbesondere folgende Voraussetzungen und Standards gesichert sein:

- Absicherung der eigentümergeführten Familienbetriebe
- Qualitativ hochwertige Beherbergungen
- Hohe Servicequalität
- Erhalt und Förderung der Authentizität von Lech und des öffentlichen Lebens in Lech
- Hohe Qualität von Natur und Landschaft
- Förderung von warmen Betten und Verhinderung von „kalten Betten“
- Erhalt der Winterinfrastruktur auf hohem Niveau und Sicherung der Investitionskraft der Infrastrukturbetreiber
- Ausbau der Sommerinfrastruktur und Winterinfrastruktur
- Initiierung und Durchführung von Veranstaltungen zur Stärkung des Profils von Lech
- Sicherung der hohen Servicequalität im Sommer- und Wintertourismus – insbesondere auch die Vermeidung einer Überfrequentierung des Schigebietes
- Die Zahl der Gästebetten soll die Höchstgrenze von 10.000 Betten nicht überschreiten

6.2 Stärkung und Ausweitung des Sommertourismus

Der Sommertourismus in Lech zeichnet sich seit Jahren durch eine geringe Entwicklungsdynamik bei den Gästezahlen und einer im Vergleich zum Winter sehr geringen Auslastung der Nächtigungs- und Tourismusinfrastruktur aus. Dabei besitzt Lech durch die Lage in einer naturnahen Berg- und Kulturlandschaft ein großes Potenzial für eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit als Bergsommerdestination. Wesentliche Ansatzpunkte in diesem Zusammenhang sind die mit Lech in Verbindung stehenden Faktoren Ruhe,



Ausgleich, Antistress und Gesundheit. Darüber hinaus profitiert die Destination Lech von einem auf den Wintertourismus basierenden hohen Bekanntheitsfaktor, einer hohen Gästeloyalität und einer Positionierung als Qualitätsstandort.

Grundlegende Voraussetzungen für einen zielgerichteten Ausbau des Sommertourismus sind somit bereits vorhanden und müssen mit einer entsprechenden wertschöpfenden Angebotsentwicklung im Sommer mit dem Ziel einer Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit aktiviert werden. Von großer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die gezielte Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur und des Freizeitangebotes unter konsequenter Berücksichtigung der Bedürfnisse der angestrebten Gästeklientel und der damit verbundenen Positionierung von Lech im Sommer.

Durch die Aktivierung des vorhandenen Potenzials und einem damit verbundenen Ausbau der erforderlichen Infrastruktur soll Lech zu einer Ganzjahresdestination ausgebaut werden. Ziel der Gemeinde Lech ist deshalb die Positionierung in den kommenden 10 Jahren als Winter- und Sommertourismusort mit entsprechendem Infrastrukturangebot.

Eine Forcierung des Sommertourismus dient nicht zuletzt auch dem Lebensraum Lech, da infolgedessen eine stärkere Belebung in der Gemeinde stattfindet und Infrastrukturangebote gleichzeitig der ortsansässigen Bevölkerung zugutekommen.

Maßnahmen:

- Verbesserung der Sommerinfrastruktur
- Angebotslücken schließen (z. B. Golfplatz, Kongresstourismus, etc.)
- Orientierung an den Hauptzielgruppen
- Ausbau des auf ein ursprüngliches Naturerlebnis basierenden Angebotes
- Vernetzung von Angeboten
- Verlängerung der Saisonzeiten, Belebung Vor- und Nachsaisonen
- Abstimmung eines gemeinsamen Saisonstartes der Leistungsträger der Tourismuswirtschaft, jeweils im Sommer und Winter
- Initiierung und Durchführung von Veranstaltungen zur Stärkung des Profiles von Lech

6.3 Qualitative Weiterentwicklung durch einen Nächtigungszuwachs verbunden mit einem moderaten und kontrollierten Bettenwachstum

Der ursprüngliche Charakter von Lech bietet zusammen mit einer naturnahen alpinen Landschaft und dem vorhandenen hochwertigen touristischen Angebot ideale Voraussetzungen für Qualitätstourismus. Die bislang verfolgte Strategie eines qualitativen Wachstums steht dabei auch weiterhin im Mittelpunkt der Tourismusstrategie von Lech. Zu vermeiden sind dagegen intensive Nutzungen und Massentourismus, die die Werte bzw. Grundlagen, auf welchen die Tourismusdestination Lech aufbaut, gefährden.



Im Bereich Tourismus ist in der Prioritätensetzung die Auslastung der Beherbergungsbetriebe vor ein weiteres Bettenwachstum zu setzen. Als vorrangiges Wachstumsziel gilt vor allem die Steigerung der Nächtigungen und damit verbundene Sicherstellung einer hohen Auslastung durch eine Erhöhung der jährlichen Vollbelegstage, welche insbesondere durch einen Ausbau des Sommertourismus, innerbetriebliche Investitionen, einer Verlängerung der Saisonzeiten sowie durch ergänzende Angebote (z. B. Golf, Kongresse) erzielt werden sollen. Hierzu bedarf es zum einen einer qualitativ orientierten Angebotsverbesserung, einer Verlängerung der Saisonzeiten und einer zielgerichteten Sommeroffensive. Zum anderen ist das Ziel eines Nächtigungszuwachses durch qualitative Maßnahmen (Infrastrukturausbau, Servicequalität, innerbetriebliche Verbesserung, etc.) zu unterstützen. Bei der Gesamtanzahl der Betten hat sich das Wachstum in den vergangenen 10 Jahren verlangsamt. Im Rahmen der weiteren Entwicklung wird vor dem Hintergrund der Qualitätsstrategie ein moderates Wachstum der Gästebetten angestrebt, da durch ein ungebremstes Wachstum der dörfliche Charakter und qualitative Werte (Authentizität, Überschaubarkeit, etc.) gefährdet werden könnten. Demzufolge wird eine Obergrenze von maximal 10.000 Gästebetten weiterhin als geeignet angesehen, um dem Qualitätsanspruch von Lech-Zürs gerecht zu werden. Dieses Wachstum soll primär von innen erfolgen. Das bedeutet, dass die Sicherung und der Ausbau vorhandener Betriebe und die Neuerrichtung von eigentümergeleiteten Beherbergungsbetrieben einer Ansiedlung externer Investoren vorgehen.

Maßnahmen:

- Moderates und kontrolliertes Bettenwachstum, ausgehend vom derzeitigen Bestand, zulassen und restriktive Maßnahmen bezüglich kalter Betten
- Entlastung bestehender Betriebe im Bereich Personalwohnen und innerbetrieblicher Dienstleistungen zugunsten von warmen Betten z. B. durch Auslagerungen
- Qualitative Stärkung der Betteninfrastruktur
- Steigerung der Vollbelegstage auf 150 bis 170 Tage im Jahr
- Obergrenze von maximal 10.000 Gästebetten
- Ausbau der Sommerinfrastruktur

6.4 Sicherung der bestehenden Betriebe und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten

Lech steht für qualitatives Wachstum von innen heraus. Dies bedeutet für die Zukunft, dass die bestehenden Betriebe durch die Schaffung von positiven Anreizen für Reinvestitionen gestärkt werden müssen, sodass auch kleine Betriebe investieren können und auf diese Weise ihre Qualität in die Zukunft bringen können. Ein wichtiges Thema in diesem Zusammenhang ist der Generationswechsel in der Tourismusbranche, da in den nächsten zehn Jahren etliche Familienbetriebe vor der Thematik der Übergabe bzw. des Generationswechsels stehen.



Für die Zukunft von Lech ist es von hoher Relevanz, dass im Zuge von bevorstehenden Generationenwechseln entsprechende Reinvestitionsvoraussetzungen geschaffen werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des hochpreisigen Immobilienmarktes in Lech zu sehen, welcher mit problematischen Anreizen verbunden ist. Eine besondere Berücksichtigung bedarf es dabei bei der Eigentümer- und Betriebsstruktur, da Lech speziell auch von den kleineren Familienbetrieben sowie den Betrieben im 4- oder 5-Sterne-Bereich lebt bzw. profitiert.

Sofern es die Erweiterung bestehender Betriebe betrifft, ist auf den dörflichen Charakter zu achten, welcher insbesondere durch die BNZ abgesichert wird. Ein weiteres Ziel der Gemeinde Lech ist es, die bestehenden Betriebe in Bereichen, in denen es möglich ist, strukturell zu entlasten. Damit sollen z. B. Auslagerungen von nicht für den Kernbetrieb erforderliche Nutzungen wie Personalwohnungen, allgemeine Infrastrukturausstattung, Lager, Logistik, Wäscherei etc. oder auch Wohnen der Übernahmegenerationen unterstützt werden, um den Betrieben weiteren Spielraum für Kooperationen und Wachstum zu bieten.

Ein wesentlicher Hintergrund ist dabei die Sicherung der bestehenden Betten und in einer zukunftsgerichteten Weiterentwicklung im Sinne eines moderaten Wachstums, ohne die Bettengrenze von 10.000 Gästebetten zu überschreiten. Daher erscheint es insbesondere für kleine und bislang nicht modernisierte Betriebe wichtig, entsprechende Anreize für Investitionen in warme Betten zu schaffen.

Ein zukunftsorientiertes Thema ist in diesem Zusammenhang die Bildung einer privaten Strukturgesellschaft, welche als Investitionsgesellschaft und Betreibergesellschaft auftritt. Mithilfe einer Strukturgesellschaft soll die weitere touristische Entwicklung in Lech unterstützt werden, in dem durch den Ankauf von zum Verkauf stehenden Betrieben oder durch die Übernahme von Betriebsabläufen in Beherbergungsbetrieben eine langfristige Absicherung und Stärkung der bestehenden Betriebsstruktur und warmer Betten erfolgt.

Um Synergieeffekte nutzen zu können, sollten im Rahmen der weiteren touristischen Entwicklung entsprechende Überlegungen auf betrieblicher Ebene (Kooperationen etc.) sowie in infrastruktureller Hinsicht (z. B. Logistikzentrum für Hotellerie) stattfinden. Entsprechende Maßnahmen können sowohl mit Verkehrsentslastung als auch mit funktionalen Entlastungen der Betriebe und damit mit einem Qualitäts- und Bettenwachstum verbunden sein.

Maßnahmen:

- Unterstützung bei der Schaffung von Reinvestitionsvoraussetzungen für Beherbergungsbetriebe
- Partnerschaftliche Netzwerke, sodass auch kleinere Betriebe mit einer geringen eigenen Infrastruktur Zugang zu entsprechenden Angeboten haben (z. B. Lech Card)
- Sicherung und Ausbau der allgemeinen Infrastruktur
- Entlastungen und Kooperationen im Bereich Personalwesen durch gemeinschaftliche Personalwohnungen



- Sicherung des dörflichen Charakters im Rahmen von baulichen Erweiterungsmaßnahmen
- Aktivierung von Bauland für Gewerbe außerhalb der Beherbergung
- Bildung einer Strukturgesellschaft
- Errichtung eines Logistikzentrums für die Tourismusbetriebe

6.5 Maßvoller Tagestourismus und Sicherung der Qualität im Schigebiet Vermeidung einer Überfrequentierung des Schigebietes durch eine Begrenzung auf höchstens 14.000 Schifahrer

Lech schöpft sein Kapital für den Tourismus neben seinem ursprünglichen dörflichen Charakter sowie dem Sport- und Naturerlebnis aus Werten, die mit Tradition, Gastgeberkultur und Qualität in Verbindung stehen. Diese Werte und die damit verbundene Qualität sind dabei eng mit dem unmittelbaren Umfeld verknüpft und drücken sich unter anderem in der Vermeidung von Massentourismus und Überfrequentierung aus. Demzufolge liegt der Tourismusstrategie von Lech das Motiv eines Qualitätstourismus in Verbindung mit Ursprünglichkeit und Authentizität zugrunde, welcher nur soviel (Tages-)Tourismus verträgt, wie mit dem hohen Qualitätsanspruch der Destination Lech vereinbar ist.

Lech verfügt über einen ausgezeichneten Ruf als Wintersportort, der sich in der Spitzenposition unter den alpinen Destinationen im Winterhalbjahr widerspiegelt. Um die hervorragende Positionierung von Lech als eine führende Wintersportdestination langfristig zu sichern, ist die Qualitätserhaltung und zielgerichtete Optimierung des Schigebietes Lech / Zürs eine grundlegende Voraussetzung. Die vorhandenen Stärken sollen auf Basis der verankerten Exklusivitätsstrategie in nachhaltiger Weise ausgebaut werden und im Einklang mit dem dörflichen Charakter und dem hohen Qualitätsanspruch der Destination Lech stehen.

Die grundsätzlich positiven Effekte von Kooperationen mit benachbarten Schiräumen und damit verbundene Erreichbarkeiten sind für Lech und Zürs nur dann wirksam, wenn dadurch die eigene erfolgreiche Position und Strategie gesichert weiterentwickelt werden kann. Neue Schiverbindungen im überregionalen Kontext und neue Einstiegspunkte (z. B. Warth/Schröcken, Alpe Rauz) können für die weitere Positionierung der Winterdestination Lech / Zürs von Vorteil sein, wenn verbindlich und transparent sichergestellt ist, dass die Qualität des Schiraumes Lech langfristig gesichert bleibt. Im Falle von weiteren Neuerschließungen und Erweiterungen des Schigebietes sowie neu geplanter Verbindungen mit benachbarten Schiräumen ist zunächst eine grundlegende Prüfung anzustellen, welche den Bedarf sowie die damit verbundenen Auswirkungen und Vereinbarkeit mit den räumlichen Entwicklungszielen der Gemeinde untersucht. Verlangt wird insbesondere die Vereinbarkeit mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Lech (Nachhaltigkeit, Einhaltung der Qualitätsziele etc.), wobei für größere raumbedeutsame Projekte die Erarbeitung eines teilräumlichen Entwicklungskonzeptes erforderlich ist, aus welchem zum einen die



Vereinbarkeit mit den Entwicklungszielen der Gemeinde hervorgeht und zum anderen ggf. auch erforderliche Begleitmaßnahmen hervorgehen.

Um den Qualitätsstandard im Schigebiet Lech / Zürs zu halten, wird eine Limitierung von maximal 14.000 Personen im Schigebiet festgelegt. Mit dem Ziel einer selbst auferlegten Begrenzung der Schifahrerzahl erfolgt die Sicherung einer hohen Tagesauslastung unter Vermeidung qualitätsmindernder Spitzenlasten. Dadurch kann die Attraktivität des Schigebietes bzw. der Winterdestination Lech / Zürs gesichert und können Überlastungen vermieden werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass mit einer Begrenzung auf 14.000 Schifahrer ein wirtschaftlicher Betrieb bzw. eine hohe Rentierlichkeit für die Liftbetreiber und eine gute Auslastung der ergänzenden touristischen Infrastruktur gesichert werden kann.

Maßnahmen:

- Sicherung von Qualität und moderner Infrastruktur
- Limitierung auf höchstens 14.000 Schifahrer im Schigebiet
- Transparentes System hinsichtlich der Registrierung der Zutrittszahlen zu den Liften in Lech und Schröcken / Warth.
- Im Falle von größeren Erschließungen und Erweiterungsmaßnahmen im Schigebiet, grundlegende Prüfung der Auswirkungen im Zusammenhang mit der Erstellung eines Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes

6.6 Sicherung und Aufwertung der touristischen Infrastruktur

Eine Grundvoraussetzung für die Weiterentwicklung und Positionierung der Destination Lech / Zürs ist der Erhalt und bedarfsbezogene Ausbau der touristischen Infrastruktur unter Wahrung des bestehenden Qualitätsanspruches. Dies erfordert eine zeitgemäße Anpassung des Sommer- und Winterangebotes (z. B. Wandern, Mountainbike, Langlauf, Kulturtourismus, Ausbau Winterangebote am Berg, etc.) und den damit verbundenen Ausbau, die Modernisierung der erforderlichen technischen Infrastruktur (z. B. Infrastruktur im Schigebiet) sowie die Sicherung und der qualitätsorientierte Ausbau der Pisten- und Beschneiungsinfrastruktur.

Eine wesentliche Aufgabe der Raumplanung ist es, den auf gesellschaftlichen Grundbedürfnissen basierenden Flächenbedarf auf eine zukunftsfähige und natur- bzw. landschaftsverträgliche Weise zu koordinieren. Für Lech ist es von wesentlicher Bedeutung, die Unversehrtheit des Landschaftsraumes mit seiner hochwertigen alpinen Kultur- und Naturlandschaft zu sichern. Neuerschließungen durch Lifte und Pisten sind aufgrund dessen nur dann zur Abrundung des bestehenden Angebotes denkbar, wenn hinsichtlich des alpinen Naturraumes eine Qualitätssicherung gegeben ist und die Auswirkungen von größeren raumrelevanten Vorhaben im Rahmen eines Teilräumlichen Entwicklungskonzeptes detailliert untersucht wurden.

**Maßnahmen:**

- Ausbau ergänzender Angebotsformen für Sommer und Winter (z. B. Ausbau Loipennetz, Ausbau des Winterwegenetzes, Rodeln, Wellness- und Gesundheitsangebote, Angebote im Schigebiet) und der dafür erforderlichen Infrastruktur
- Schaffung einer lawinensicheren Abfahrt nach Zug
- Bedarfsbezogene Qualitätsverbesserungen von bestehenden Infrastrukturen
- Vernetzung von bestehenden touristischen Infrastrukturen
- Nutzung neuer Informationsmedien zur Stärkung des Angebotsprofils
- Berücksichtigung aller Belange von Natur und Landschaft bei erforderlichen baulichen Maßnahmen zur touristischen Infrastruktur und Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen
- Freihaltung des bestehenden Schiraumes von baulichen Entwicklungen

6.7 Flächenreserven touristischer Infrastruktur

Im Rahmen der touristischen Überlegungen werden frühzeitig Flächen für die Ansiedelung und Weiterentwicklung touristischer Nutzungen gesichert werden. Für eine zukunftsfähige und den Raumordnungszielen entsprechende Gemeindeentwicklung sowie zur Stärkung des Tourismus, muss die weitere Entwicklung in jene Bereiche gelenkt werden, welche über die beste Eignung verfügen. Dabei ist auf die Verträglichkeit zwischen touristischen und sonstigen Flächennutzungen sowie auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten Rücksicht zu nehmen. Weiters sind Synergieeffekte zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu begünstigen.

Maßnahmen:

- Frühzeitige Abstimmung von Tourismusprojekten bzw. Projektideen mit sonstigen raumrelevanten Nutzungsinteressen (z. B. Wohnen, Landwirtschaft)

6.8 Positionierung von Lech als Veranstaltungsort

Lech hat sich als Veranstaltungsort mit überregionaler Bedeutung etabliert und zahlreiche Veranstaltungen – insbesondere in den Bereichen Kultur und Sport – sind fester Bestandteil des kulturellen und touristischen Angebotes. Veranstaltungen können das Profil von Lech nachhaltig stärken, wenn diese wesentlich zum Erreichen der entwicklungspolitischen Ziele der Gemeinde beitragen.

Die Stärkung und der Ausbau von Lech als Veranstaltungsort für Expertenveranstaltungen und beruflichen Informationsaustausch im Rahmen von Kongresse, Tagungen, Schulungen, etc. wird vor dem Hintergrund der Profilschärfung weiter verfolgt. Dabei ist zunächst die vorhandene Infrastruktur auszuschöpfen und soll ein weiterer Ausbau nach Bedarf erfolgen.



Darüber hinaus ist die Profilierung von Lech als Veranstaltungsort von Kulturveranstaltungen mit höchsten Qualitätsansprüchen Ziel der weiteren Entwicklung.

Im Falle von Großveranstaltungen ist durch die Gemeinde ein entsprechender „Entwicklungsplan“ zu erstellen, welcher auf die langfristige Sicherung der Entwicklungsziele der Gemeinde abstellt. Infrastrukturelle Maßnahmen sind in einem Teil-REK zu steuern, um langfristige Effekte und Wirkungen im Sinne der Entwicklungsziele der Gemeinde zu sichern.

Maßnahmen:

- Initiierung und Durchführung von Veranstaltungen und Veranstaltungsreihen (z. B. Kongresse, Tagungen, Schulungen, Kunst und Musik)
- Ausbau bzw. Anpassung einer geeigneten Infrastruktur für Veranstaltungen
- Kooperationen mit Partnern
- Im Falle von Großveranstaltungen ist ein Entwicklungsplan (Teilräumliches Entwicklungskonzept) zu erstellen

6.9 Hüttenkonzept

Das auf das Räumliche Entwicklungsleitbild der Gemeinde Lech aufbauende und im Jahr 2008 überarbeitete Hüttenkonzept definiert Qualitätskriterien für die Berggastronomie, wie z. B. Sitzplatzlimitierung, Gestaltungskriterien (alpiner, ursprünglicher Hüttencharakter), Vorgaben zur Standortausweisung (Landschaftsschutz, Pisten), Art der Nutzung und Vorgaben zur Ver- und Entsorgung. Ein wesentlicher Grundsatz liegt hierbei im gesellschaftlichen Erlebnis und in einer hochwertigen Verpflegung der Gäste.

Hinzuweisen ist darauf, dass der derzeitige Bestand teilweise von dem 2008 beschlossenen Konzept abweicht. Im Falle von Um- und Ausbauprojekten ist dies zu prüfen und sind gegebenenfalls auf Ebene des Flächenwidmungsplanes Festlegungen zu treffen.

Hüttenkonzept der Gemeinde Lech

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 3.11.2008 wurde nachstehendes Hüttenkonzept für das Gemeindegebiet Lech genehmigt:

Bestand von Verpflegsstationen im Skigebiet Lech/Zürs

Hochlagen:

Bergstation Rüfikopfbahn:	50 Innenplätze, 30 Außenplätze
Seekopf:	150 Innenplätze, 300 Außenplätze
Balmenalpe neu:	167 Innenplätze, 106 Außenplätze

Mittellagen:

Trittalpe:	140 Innenplätze, 384 Außenplätze
Kriegeralpe neu ganzjährig:	75 Innenplätze, 75 m ² Terrasse (ca. 45 Plätze)

Tallagen:



Äpele Zuger Tal:	50 Innenplätze, 30 Außenplätze
Schröfli Alm Zürs:	50 Innenplätze, 80 Außenplätze
Flexenhüsli:	30 Innenplätze, 60 Außenplätze
Bodenalpe (nur Sommer):	40 bis 50 Innenplätze, 50 bis 60 Außenplätze
Rudalpe:	300 Plätze gesamt innen und außen
Frozen Ice Bar:	Im Innern finden ca. 100 Gäste Platz, 100 Außenplätze

Die im Skigebiet Lech angebotenen Verpflegungsmöglichkeiten decken den Bedarf derzeit ab. In den Mittellagen in Zürs ist je eine Hütte im Skigebiet östlich und westlich von Zürs gemäß den nachstehend festgelegten Anforderungen baulicher und betrieblicher Art vorstellbar und wünschenswert. Als Mittellage wird dabei eine Höhe (beispielsweise im Bereich der Höhenlage der Ochsenböden) angesehen.

Bei Neuerschließungen und räumlichen Erweiterungen des Skigebietes bzw. des Winterwanderwegenetzes soll die Sinnhaftigkeit eines allenfalls erforderlichen Hüttenstandortes geprüft werden.

Anforderungen baulicher Art:

- a) Die Verpflegungsstation sollte bei neu errichteten „Hütten“ nicht mehr als etwa je 50 bis 60 Sitzplätze im und außerhalb des Gebäudes und bei bestehenden „Hütten“ nicht mehr Sitzplätze als im Gebäudebestand – ohne Zubauten – untergebracht werden können. Auch bei bestehenden Hütten sollte die Terrasse nicht mehr als 50 bis 60 Sitzplätze aufweisen.
- b) Der Standort darf den Intensionen des Landschaftsschutzes nicht widersprechen.
- c) Der Standort darf aus Sicht der Skipiste nicht hinderlich sein.
- d) Von der Außen- und Innengestaltung her muss das Objekt als Hütte empfunden werden.
- e) Für die Außengestaltung muss Holz verwendet werden.
- f) Andere als für die für den Betrieb unmittelbar notwendigen Räumlichkeiten dürfen in der Hütte nicht vorgesehen werden.
- g) Die Ver- und Entsorgung hat mit Überschneefahrzeugen zu erfolgen. Vor der Anlegung winterbefahrbarer Wege und Materialeilbahnen ist abzusehen. Personenbeförderungen mit Überschneefahrzeugen sind unzulässig.
- h) Eine ausreichende Wasserversorgung und der Anschluss an die Gemeindekanalisation muss sicher gestellt sein.
- i) Die Abfallentsorgung hat durch Verbringen der Abfälle zu Übernahmestellen im Tal zu erfolgen.
- j) Zu den Verpflegungsstationen dürfen keine Freileitungen geführt werden.
- k) Im Talbereich sind Flächen für die baurechtlich erforderlichen Parkplätze und für die erforderlichen Waren- und Abfallumschlagplätze bereit zu halten.
- l) Für das Versorgungsfahrzeug (Überschneefahrzeug) muss bei der Hütte eine Abstellmöglichkeit zur Verfügung stehen.
- m) Eine Nutzung als Ferienwohnung (§16 Abs. 2 Raumplanungsgesetz) ist auch während der Betriebsruhezeiten nicht zulässig.

Anforderungen betrieblicher Art:

- a) Keine Selbstbedienung
- b) Ein Speisenangebot, was sich von jenem in den Talrestaurants abhebt; auch „regionale“ Speisen.
- c) Das einfache Angebot sollte sich auch in den Preisen widerspiegeln.
- d) Das Musikangebot sollte Hüttenatmosphäre übermitteln und nicht zu einer Verlärmung der



freien Landschaft führen. Eine Außenbeschallung ist unzulässig.

Die Widmung von Standorten für Hütten sollte grundsätzlich nur auf der Grundlage eines zumindest generellen Projektes vorgenommen werden, damit bereits vor der Widmung einer entsprechenden Sonderfläche abgeschätzt werden kann, ob das Vorhaben von festgelegten baulichen Anforderungen gerecht zu werden vermag. Gleichzeitig mit der Widmung ist ein Teilbebauungsplan zu erlassen, der die festgelegten Anforderungen baulicher Art regelt. Im Bauverfahren ist nochmals darauf zu achten, dass den Anforderungen baulicher Art entsprochen wird.

Um die Qualität der Infrastruktur am Berg bzw. im Schigebiet zu erhalten, sollen die bestehenden Qualitätskriterien aufrechterhalten bleiben. Es ist darauf zu achten, dass der Bestand an Verpflegsstationen in räumlicher Hinsicht das Schigebiet von Lech/Zürs in ausreichender Weise abdeckt sowie durch die Anzahl der Stationen keine Konkurrenz zwischen Orts- und Berggastronomie geschaffen wird. Der Schwerpunkt bzw. die Priorität wird weiterhin auf die Gastronomie im Ort gelegt, wobei die vorhandenen Größenstrukturen erhalten bleiben sollen („Qualität statt Quantität“). Hinsichtlich der Größenordnung ist weiters zu berücksichtigen, dass die Anzahl der gastronomischen Angebote nicht zu einer Entleerung der Pisten oder des Ortes führt.

Die Gemeinde Lech verfolgt darüber hinaus das Ziel, dass Versorgungsstationen am Berg nur im Rahmen einer Widmung als Sondergebiet zulässig sind. Mit dieser Maßnahme soll eine unkontrollierte Ausdehnung von gastronomischen Angeboten verhindert und die Qualität des Schigebietes Lech / Zürs gesichert werden.

Maßnahmen:

- Aufrechterhaltung der Qualitätskriterien des bestehenden Hüttenkonzeptes
- Berücksichtigung von quantitativen Kriterien in Form von Kapazitätshöchstgrenzen (z. B. Festlegung einer Kapazitätshöchstgrenze basierend auf Sitzplätze pro Hektar Pistenflächen, Schifahrer pro Sitzplatz)
- Fortschreibung und Überarbeitung des Hüttenkonzeptes nur unter Berücksichtigung festgelegter Qualitätsstandards
- Abstimmung des Gastronomie- und Eventangebotes zwischen Tal- und Berggastronomie im Rahmen allfälliger Fortschreibungen, um eine Konkurrenzsituation zwischen Berg und Tal zu vermeiden.
- Widmung der Standorte mit Verpflegsstationen



7. Natur und Landschaft

7.1 Schutz von Natur und Landschaft als Fundament für Lebensqualität und Tourismus

Seit der Dauerbesiedlung des Naturraumes am oberen Lech durch die Walser wird die Landschaft durch den Menschen im Einklang mit der Natur genutzt. Bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts bildete die Landwirtschaft als fast ausschließliche Existenzgrundlage der Bevölkerung das prägende Gestaltungselement der Landschaft in der Gemeinde Lech. Durch die Aufrechterhaltung der Landwirtschaft im Tal und der Alpnutzung blieben trotz des Wandels vom Bergdorf zur international bekannten Tourismusdestination weite Teile der entstandenen Kulturlandschaft erhalten und bilden eine essenzielle Grundlage für den Lebensraum Lech und den hohen touristischen Erholungswert der alpinen Landschaft.

Die naturnahe Bergwelt und die landschaftliche Vielfalt sind deshalb im Zuge einer qualitätsbetonten Gesamtentwicklung von besonderer Bedeutung für Lech, sodass eine Inwertsetzung dieses natürlichen Kapitals einen sensiblen und zukunftsfähigen Umgang mit Natur und Landschaft erfordert. Aus öffentlichen Interessen unvermeidbare Eingriffe müssen so schonend wie möglich vorgenommen werden. Ein nachhaltiger Umgang mit landschaftlich wertvollen Flächen außerhalb des Dauersiedlungsgebietes liegt im Interesse der Gemeindeentwicklung.

Darüber hinaus soll im Rahmen eines ökologisch verträglichen Tourismus ein Interessenausgleich zwischen Ökologie und Ökonomie erreicht und dadurch eine richtungsweisende und verantwortungsbewusste Perspektive für Lech und den Tourismus geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist sowohl auf kleinräumige ökologisch sensible Faktoren (Biotope, wertvolle Grünflächen etc.) als auch auf globale ökologische Problemstellungen wie Energieeinsatz und Ressourcenverbrauch Rücksicht zu nehmen.

Durch die tourismusbedingte Abhängigkeit zwischen Wirtschafts- und Lebensraum sind jedoch auch Flächenbeanspruchungen erforderlich, da die Zukunftsfähigkeit von Lech aufgrund der räumlich abgelegenen Lage in hohem Maße vom Ausstattungsgrad der (touristischen) Infrastruktur abhängig ist. Eine angepasste Nutzung der Landschaft ist ebenso wie der Erhalt der natürlichen Ressourcen Grundvoraussetzung für das Funktionieren des Lebensraumes Lech.

Außerhalb des Siedlungsrandes ist demnach in besonders begründeten, soweit dies zur Erreichung der Entwicklungsziele der Gemeinde erforderlich ist, Ausnahmefällen eine Beanspruchung des Landschaftsraumes denkbar, wenn insbesondere folgende **Kriterien** beachtet werden:

- Bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Eingriffsfolgen umfassend zu ermitteln, bewerten und - soweit mit vertretbarem Aufwand möglich - auch zu kompensieren
- Sorgfältige Abwägung von erforderlichen baulichen bzw. technischen Erweiterungsmaßnahmen mit den Belangen des Landschaftsschutzes und dem Landschaftsbild



- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der Kulturlandschaft unter Einbezug einer produzierenden Landwirtschaft und aller weiteren Akteure (Tourismus etc.)
- Begrenzung der Bodenversiegelung

Maßnahmen:

- Schutz wertvoller Naturräume vor unerwünschten Entwicklungen und Erschließungen
- Aus öffentlichem Interesse begründete unvermeidbare Eingriffe sind unter Berücksichtigung der natürlichen Ressourcen so schonend wie möglich umzusetzen.
- Berücksichtigung naturräumlicher Rahmenbedingungen in den durch den Tourismus erschlossenen Bereichen in kritischer Abwägung mit den wirtschaftlichen Erfordernissen
- Dialog zwischen Landschaftsschutz und Tourismus
- Inwertsetzung und die damit verbundene Sicherung des naturräumlichen Potenziales durch entsprechende touristische Angebote

7.2 Sicherung und Erhalt der bestehenden Grün- und Freiräume und charakteristischen Freiraumelemente

Lech verkörpert ein alpines Dorf, welches sich in und mit der alpinen Landschaft entwickelt hat und für welches der Zugang zur Landschaft ein zentrales Motiv für die gewachsene Identität darstellt. Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft sind dabei als wesentliche Grundvoraussetzungen für eine qualitätsbetonte und identitätsstiftende Gesamtentwicklung der Gemeinde Lech zu erhalten und vor Störungen und Schädigungen zu bewahren. Die Auseinandersetzung und die Verbindung von landschaftlichen und ortsbaulichen Merkmalen ist deshalb ein wesentliches Element im Zusammenhang mit der weiteren Gestaltung der Gemeinde Lech. Eine aktive räumliche Gestaltung bedingt somit immer eine intensive Auseinandersetzung mit dem Natur- und Landschaftsraum, da die vorhandenen Landschafts- bzw. Freiraumelemente (z. B. Geländekanten, Mauern, ortsbildprägende Grünbereiche) wesentlich zum dörflichen Charakter beitragen. Es ist deshalb dauerhaft sicherzustellen, dass die durch geologische und topografische Gegebenheiten entstandene charakteristische Strukturierung und Gliederung der Siedlungsstruktur erhalten bleibt. Nur auf diese Weise ist eine Erlebbarkeit der ursprünglichen Topografie auch innerhalb des Siedlungsbereiches dauerhaft gesichert. Eine bauliche Überformung von bestehenden Freiraumelementen soll demzufolge grundsätzlich vermieden werden.

Um die Unverwechselbarkeit der Kulturlandschaft zu erhalten, ist es auch außerhalb des Siedlungsraumes für die Gemeinde Lech von großer Bedeutung, dass die natürliche und kulturelle Eigenart und Vielfalt der Landschaft sowie charakteristische Landschaftselemente gesichert und bei Bedarf aufgewertet werden.

**Maßnahmen:**

- Aus öffentlichem Interesse begründete unvermeidbare Eingriffe müssen auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden
- Berücksichtigung und Erhalt der vorhandenen Landschafts- bzw. Freiraumelemente im Rahmen der ortsplannerischen Entwicklung (Geländekanten sichern, etc.)
- Sicherung der ortstypischen natürlichen Strukturierung und Gliederung des Siedlungsraumes
- Sicherung von ortsbildprägenden Frei- und Grünbereichen innerhalb des Siedlungsbereiches
- Innerörtliche Freiraumvernetzung (Grünachse) entlang des Lechs
- Sicherstellung, dass die Baumassenenentwicklung mit den geologischen und topografischen Gegebenheiten abgestimmt wird.

7.3 Erhalt von Kulturlandschaft und Landschaftsbild als Grundvoraussetzungen für Identität und Landschaftserleben

Der Lebensraum Lech lebt neben den wirtschaftlichen Voraussetzungen sowohl von einem lebendigen Dorf als auch von einer intakten, gut gepflegten Natur- und Kulturlandschaft. Die Lecher Kulturlandschaft ist dabei authentischer Ausdruck der dort lebenden Gesellschaft und deren ökologischen, ökonomischen und kulturellen Leistungen. Neben den natürlichen Voraussetzungen entwickelte sich durch eine nachhaltige Gestaltung ein attraktives Orts- und Landschaftsbild, welches einen wichtigen Standortfaktor für den Tourismus darstellt und von zentraler Bedeutung für den Qualitätstourismus und die Marktpositionierung der alpinen Destination Lech ist. Das charakteristische Erscheinungsbild und die heutigen Werte verdankt die Kulturlandschaft weitgehend der jahrhundertelangen standortangepassten Nutzung durch die Landwirtschaft.

Unter dem Gesichtspunkt der hohen Verantwortung für die bestehende Kulturlandschaft als Kapital für den Lebens- und Wirtschaftsraum, setzt die Gemeinde Lech basierend auf dem Grundsatz einer behutsamen Weiterentwicklung auch zukünftig auf den gestalterischen Einfluss einer nachhaltig ausgerichteten Landwirtschaft. Damit die Landschaft nicht durch eine rein landschaftspflegerische Funktion der Landwirtschaft zur reinen Kulisse degradiert wird und damit nicht mehr nachhaltig wäre, braucht es vor allem eine leistungsfähige, produzierende Landwirtschaft. Eine produzierende Landwirtschaft ist somit für die Zukunft der Gemeinde Lech nach wie vor von sehr großer Bedeutung, sodass die hierfür erforderlichen Produktionsgrundlagen dauerhaft erhalten werden müssen.

Das Thema Kulturlandschaft ist für die Gemeinde Lech nicht zuletzt auch in der weiteren baulichen Entwicklung von Bedeutung. Denn neben der großräumigen landwirtschaftlichen Nutzung ist die Kulturlandschaft auch maßgeblich durch die Siedlungsentwicklung geprägt worden. Daraus ergibt sich ein komplexes Gesamtbild, welches vielfältig nutzbare Qualitäten erzeugt und zugleich Brücken zwischen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft herstellt. Die



Gemeinde Lech ist deshalb bestrebt, den Schutz und die Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung in besonderer Weise zu berücksichtigen. Die räumliche Wahrnehmung der Lecher Kulturlandschaft ist nur dann gesichert, wenn innerhalb des Siedlungsraumes keine gravierenden massiven Veränderungen bzw. Eingriffe in Form von überdimensionierten Baumassen und/oder nicht ortsverträglicher baulicher Gestaltung erfolgen. Dies gilt in gleicher Weise für unvermeidbare Eingriffe außerhalb des Siedlungsraumes. Demnach sind bei einer erforderlichen Errichtung und Anpassung technischer Einrichtungen im freien Naturraum die Auswirkungen auf die Funktionen der Kulturlandschaft und das Landschaftsbild detailliert zu untersuchen und zu minimieren.

Maßnahmen:

- Sorgfältige Abwägung von baulichen bzw. technischen Erweiterungsmaßnahmen mit den Belangen des Landschaftsschutzes und dem Landschaftsbild.
- Inventarisierung von bestehenden Schäden an Natur und Landschaft und sukzessives Beheben etwaiger Schäden
- Identitätsstiftende Werte der Kulturlandschaft werden erhalten und nach Bedarf gestärkt
- Die landwirtschaftliche Produktion wird als wichtiger Gestalter der Kulturlandschaft erhalten und mit den zur Verfügung stehenden Maßnahmen unterstützt
- Schaffung und Optimierung von Synergien zwischen der produzierenden Landwirtschaft und der Kulturlandschaft (z. B. Kooperationen zwischen Landwirtschaft und Tourismus)
- Ökologische und ästhetische Werte und Funktionen der Kulturlandschaft werden gepflegt und gestärkt

7.4 Schutz der natürlichen Ressourcen (Holz, Wasser, Boden) und Förderung eines sparsamen Umgangs mit Energie

Der Lebens- und Landschaftsraum Lech baut auf einer natur-, ressourcen- und umweltschonenden Gemeindeentwicklung auf, welche unmittelbar mit einem zukunftsfähigen und bewussten Umgang mit Energie, dem Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und sinnvollen Maßnahmen zur Effizienzsteigerungen in den Bereichen Mobilität, Strom- und Wärmeversorgung verbunden ist. Diese Bedeutung des Themas „Energie“ wird unter anderem auch durch die Beteiligung der Gemeinde Lech am nationalen Programm „Klima- und Energiemodellregionen“ (Energiemodellregion Lech - Warth) zum Ausdruck gebracht. Lech ist dabei mit der Situation konfrontiert, dass der Strom- und Wärmeverbrauch aufgrund des Tourismus und der damit zusammenhängenden Großverbraucher in Relation zur Bevölkerungsgröße sehr hoch ist. Um einen aktiven Klimaschutz und eine nachhaltige Energiewende zu unterstützen, wurden in der Gemeinde Lech mittels einer ökologisch orientierten Energieversorgung und einer klimaschonenden Energiepolitik bereits wichtige Grundsteine gelegt. So erfolgt die Wärmeversorgung der Gebäude zum überwiegenden Teil über Biomasse-Heizwerk, welche mit regionalen Rohstoffen betrieben werden. Darüber



hinaus sollen weitere Projekte zur Mobilität forciert werden (z. B. Einsatz von Elektrofahrzeugen, e-bike-Verleihstation, Pilotprojekt LED-Umrüstung für Tourismusbetriebe).

Im Rahmen der zukünftigen Gemeindeentwicklung unternimmt Lech auch weiterhin Anstrengungen, um eine aktive zukunftsfähige und ökologisch motivierte Klima- und Energiepolitik zu betreiben. Lech setzt sich als Energiemodellregion auf allen Ebenen für nachhaltige und energieeffiziente Planungen, Projekte und Maßnahmen ein. Eine besondere Herausforderung besteht dabei in den nächsten Jahren in einer weiteren Steigerung der Energieeffizienz.

Maßnahmen:

- Initiierung und Förderung von Maßnahmen zur besseren Stromeffizienz
- Fachliche Unterstützung von thermischen Sanierungen an Gebäuden
- Weiterführung eines aktiven klima- und energiepolitischen Engagements (Beteiligung an Energiemodellregion)
- Förderung eines stärkeren Energiebewusstseins bei Gewerbebetreibenden und Bürgern
- Ausbau der „eMobilität“ (Elektroautos, etc.)
- Vorbildfunktion der Gemeindeverwaltung Lech betreffend der Umsetzung von Effizienzmaßnahmen in den Bereichen Mobilität, Strom und Wärme (z. B. E-Mobilität, Gebäudesanierung, energieeffiziente Planung, Pilotprojekte)
- Berücksichtigung von ortsbaulichen Vorgaben und einer hochwertigen architektonischen Gestaltung bei baulichen Maßnahmen



8. Nicht-touristisches Gewerbe

8.1 Optimierung der lokalen bzw. regionalen Wertschöpfungskette

Der Lebensraum Lech ist eng von einer funktionierenden lokalen bzw. regionalen Wirtschaft und der Sicherung von Arbeitsplätzen abhängig. Unmittelbar damit verbunden ist die Schaffung eines wirtschaftlichen Identitätsraumes Lech sowie eine Interessengebundenheit der örtlichen Betriebe, welche sich unter anderem durch einen Verbleib wichtiger Betriebsfunktionen (z. B. Verwaltung) am Standort Lech auszeichnet. Für ein zukunftsfähiges Lech ist es wichtig, dass neben der Entwicklung als lebenswerter Wohnstandort, eine Stärkung der Wirtschaftskreisläufe und Optimierung der Standortbedingungen zur Steigerung der Wertschöpfung vor Ort unterstützt werden. Ziel muss es sein, einen möglichst großen Teil der Wertschöpfungskette an den Standort Lech zu binden. Auf diese Weise kann in wirtschaftlicher Hinsicht ein Qualifikationsverlust vermieden werden und aus der Stärkung von Direktbeziehungen zwischen privaten und öffentlichen Akteuren – und nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit Kunden bzw. Gästen – entwicklungspolitische Vorteile erzielt werden. Darüber hinaus ergeben sich Perspektiven für die junge Bevölkerung bzw. die kommenden Generationen, indem ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in Lech erhalten bzw. geschaffen werden kann.

Maßnahmen:

- Bestehende Rahmenbedingungen für Betriebe überprüfen und verbessern
- Erhalt und Schaffung von leistungsstarken Infrastrukturen (z. B. Datennetz)
- Förderung einer Vernetzung lokaler Akteure
- Flächenreserven für die Ansiedlung von nicht touristischem Gewerbe sichern

8.2 Lech bietet Entwicklungsmöglichkeiten für das ortsansässige Gewerbe und unterstützt die Ansiedlung von dorfverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben

Im Rahmen des Zieles einer Optimierung der lokalen bzw. regionalen Wertschöpfungskette, die im Wesentlichen auf den Tourismus aufbaut, ist die örtliche Verfügbarkeit von Zulieferern und Dienstleistern von grundlegender Bedeutung. Damit verbunden ist gleichzeitig die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im nicht-touristischen Bereich und eine Verbesserung der Standortqualität für die tragende Säule Tourismus bzw. die Bürger und weiteren nicht-touristischen Unternehmen.

Zur Stärkung der nicht-touristischen Betriebe sollen unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale die Rahmenbedingungen verbessert und dadurch die bestehenden Betriebe in ihrem Bestand gesichert und gefördert werden. In diesem Zusammenhang müssen auch Anreize zur Ansiedlung neuer Betriebe – insbesondere Handwerksbetriebe – geschaffen werden. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist eine Konzentration auf den regionalen Markt bzw. überregionale Märkte geboten.



Maßnahmen:

- Existenzgründungen unterstützen und begleiten.
- Sicherung von Flächenreserven für Gewerbebetreibende in räumlich konzentrierter Lage (Gewerbepark)
- Bestehende Rahmenbedingungen für Betriebe überprüfen und verbessern
- Förderung eines regelmäßigen Dialoges mit dem ortsansässigen Gewerbe wird gepflegt



9. Technische Infrastruktur

9.1 Wasserversorgung

Die Infrastruktur und Versorgungssicherheit der Wasserversorgung in der Gemeinde Lech sind auf einem guten Stand. Die Wasserversorgung ist periodisch zu überprüfen und auf die Nutzungsplanung abzustimmen.

Maßnahmen:

- Leistungsfähige und gut unterhaltene Infrastruktur
- Maßnahmen zur sparsamen Trinkwassernutzung im Tourismusbereich

9.2 Abwasserentsorgung

Die Kapazität der in Stubenbach befindlichen Kläranlage wird mit derzeit 50.000 EW₆₀ bemessen. Bei dieser, seit 1977 betriebenen, Anlage handelt es sich tourismusbedingt um eine Saisonanlage mit Spitzenlasten im Winterhalbjahr und einer im Verhältnis zur Einwohnerzahl von Lech weitaus höheren Kapazität. Der Abwasserzufluss im Jahr 2011 betrug ca. 1.453.000 m³. Dabei ist das anfallende Abwasseraufkommen im Winterhalbjahr zeitweise so hoch, dass die Anlage nur noch geringe Kapazitätsreserven besitzt.

Die Gemeinde Lech lässt derzeit eine systematische Untersuchung der bestehenden Kläranlagen und ihrer Kapazität durchführen, um dadurch Aussagen für die weitere Planung der Abwasserentsorgung zu erhalten. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Rahmen der Infrastrukturplanung der kommenden Planungsperiode zu berücksichtigen sein.

Maßnahmen:

- Leistungsfähige und gut unterhaltene Infrastruktur
- Sicherung von Kapazitätsreserven für das geplante Bettenwachstum

9.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in Lech ist derzeit flächendeckend gesichert.

Maßnahmen:

- Sicherstellung einer umweltgerechten Abfallentsorgung
- Förderung der Abfallvermeidung und -verringerung und des Recyclings



9.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung der Haushalte und Betriebe ist gesichert.

Maßnahmen:

- Leistungsfähige und gut unterhaltene Infrastruktur

9.5 Kommunikationsinfrastruktur (Datennetz / Internet, Mobilfunk, etc.)

In der Gemeinde Lech wird derzeit seitens der Biomasse Lech ein Glasfasernetzwerk errichtet, sodass innerhalb des Siedlungsgebietes eine gute Kommunikationsinfrastruktur zur Verfügung steht.

Im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung ist die Leitungsfähigkeit der bereits vorhandenen Infrastruktur zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.

Maßnahmen:

- Im gesamten Gemeindegebiet Ausbau mit modernen, ausfallsicheren und leistungsfähigen Kommunikationsinfrastrukturen
- Sicherstellung einer leistungsfähigen Kommunikationsinfrastruktur innerhalb des Siedlungsbereiches
- Ortsverträgliche Einbindung von technischen Einrichtungen des Mobilfunkes und sonstiger technischer Anlagen im Zusammenhang mit dem Ortsbild und Aspekten der Gesundheit



10. Verkehr

Verkehr ist für die Gemeinde Lech in zweifacher Weise bedeutend. Zum einen ist die ganzjährige lawinensichere Erreichbarkeit und der zur Erreichung der touristischen Ziele erforderliche Quell - Ziel - Verkehr von existenzieller Bedeutung, zum anderen sind die Verkehrsbelastungen, welche daraus sowie aus dem Transitverkehr entstehen, für die Attraktivität des Ortes und die Lebensqualität belastend.

Die Gemeinde Lech setzt sich daher zum Ziel, den Transitverkehr auf das Unvermeidliche zu beschränken und das innerorts generierte Verkehrsaufkommen, soweit dies ohne Qualitätsverlust in Bezug auf die Erreichbarkeit möglich ist, zu reduzieren. Dies soll durch entsprechende Funktionsgliederungen im Siedlungsgebiet einerseits und durch attraktive Angebote in Bezug auf den ÖPNV andererseits sichergestellt werden.

Zur Erreichung dieser Ziele erarbeitet die Gemeinde Lech ein Verkehrskonzept, welches auch laufend an die aktuellen Anforderungen angepasst wird.

Maßnahmen:

- Erarbeiten eines Verkehrskonzeptes
- konsequente Funktionsgliederung im Siedlungsgebiet (z. B. durch Verbessern der fußläufigen Erreichbarkeiten, Tagesparkplätze, etc.)

10.1 Absicherung bestehender Verkehrsflächen

Eine Zielsetzung der Gemeinde Lech besteht in der Absicherung der öffentlichen Nutzungen und Flächen für Infrastrukturen, sowie in der Angleichung des tatsächlichen Straßenverlaufes in Bereichen, in denen die Ausweisung als Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan nicht mit dem tatsächlichen Straßenverlauf übereinstimmt. Im Zuge der nächsten Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes sind die Verkehrsflächen entsprechend dem Bestand anzupassen.

Maßnahmen:

- Anpassung der öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen im Rahmen der nächsten Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes



10.2 Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch die Gestaltung der Lechtalstraße und Schaffung eines neuen Dorfplatzes in der Ortsmitte von Lech

Die Lechtalstraße (L198) prägt als Durchgangsstraße und Haupteinzelverkehrsstraße in besonderem Maße das Dorfzentrum von Lech und stellt in diesem Abschnitt als Funktions- und Bewegungsachse den Hauptfrequenzbereich dar.

Die L198 muss als innerörtliche Erschließungsstraße unter dem Aspekt einer verkehrstechnischen Entschleunigung auch zukünftig erhalten bleiben, wobei die Wirkung der Straße als Verkehrsstrasse zugunsten einer erhöhten Aufenthaltsqualität minimiert werden sollte. Anzustreben ist eine konfliktfreie Nutzung durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer und die damit verbundene weitere Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Quermöglichkeiten für Fußgänger. In diesem Zusammenhang soll im Ortszentrum von Lech der Straßenraum der Lechtalstraße durch gestalterische und verkehrstechnische Maßnahmen aufgewertet sowie platzähnliche öffentliche Räume gestaltet werden (z. B. Bereich Postareal). Soweit möglich sind entlang der Lechtalstraße Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Form von Begegnungszonen zu setzen und Konfliktsituationen zu vermeiden.

Im Bereich zwischen Postareal und Kirche bzw. Kirchenhügel ist seitens der Gemeinde Lech die Schaffung eines öffentlichen Begegnungsraumes („Dorfplatz“) geplant. Unter einer weiterhin bestehenden Verkehrsfunktion der in diesem Bereich verlaufenden L198, soll ein attraktiver öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität und repräsentativer Ausstrahlung geschaffen werden. Mit der Neugestaltung in diesem zentralen Ortsbereich soll insbesondere eine soziale, kulturelle und identitätsstiftende Mitte von Lech entstehen.

Maßnahmen:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität der Lechtalstraße und einer damit verbundenen verkehrstechnischen Entschleunigung
- Schaffung eines Dorfplatzes im Ortszentrum mit attraktiver Gestaltung



11. Landwirtschaft

11.1 Die produzierende Landwirtschaft ist ein wichtiges Instrument für die Pflege von Natur und Landschaft

Die Landwirtschaft hat in der Gemeinde Lech traditionell einen hohen Stellenwert und ist für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Kulturlandschaft von wesentlicher Bedeutung. Deshalb muss die Gemeinde Lech der Landwirtschaft auch in Zukunft gute Rahmenbedingungen bieten und Entwicklungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Strukturen garantieren. Eine wesentliche Zielsetzung ist dabei der Erhalt einer produzierenden Landwirtschaft und nicht die Weiterentwicklung in Richtung einer rein landschaftspflegerisch agierenden Landwirtschaft.

Maßnahmen:

- Die Interessen der Landwirte sind hinsichtlich einer zukunftsgerichteten Landwirtschaft zu berücksichtigen und zu stärken
- Absatzmöglichkeiten für landwirtschaftliche Produkte fördern (vgl. Pkt. 11.2)
- Dauerhafte Stärkung der Alpwirtschaft
- Nutzung raumplanerischer Instrumente zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte (vgl. Pkt. 11.3)
- Stärkung der produzierenden Landwirtschaft

11.2 Nutzung von Synergien zwischen Kulturlandschaft, Landwirtschaft und Tourismus

Zwischen der alpinen Kulturlandschaft von Lech, der Landwirtschaft und dem Tourismus, bestehen unmittelbare Abhängigkeiten und Wechselwirkungen. Ohne eine produzierende Landwirtschaft gäbe es nicht die heutige vielseitige Kulturlandschaft, die wiederum als Ort für Erholung und Naturerlebnis eine zentrale Grundlage für den Tourismus – und als Folge davon wiederum Lebensgrundlage – darstellt. Ziel muss daher die Nutzung von Synergiepotenzialen in der Zusammenarbeit zwischen Landwirtschaft, Kulturlandschaft und Tourismus sein. Dadurch können die regionalen bzw. lokalen Möglichkeiten konsequent genutzt werden und die Wertschöpfung vor Ort, insbesondere für die Landwirtschaft, erhöht werden. Um den Absatz landwirtschaftlicher Produkte vor Ort zu unterstützen, sind Absatzmöglichkeiten im Zuge einer Direktvermarktung zu diskutieren und weitere Kooperationsmöglichkeiten zwischen Landwirten und Tourismusbetrieben zu initiieren. Durch aktive Kooperationen mit dem Tourismus und anderen Wirtschaftsakteuren (z. B. Handel) soll die Wertschöpfung verbessert werden. Es muss erreicht werden, dass die Berglandwirtschaft mit ihren selbst erzeugten Produkten auf Basis einer engen Zusammenarbeit mit dem Tourismus (und weiteren relevanten Akteuren) ihr strategisches Potenzial ausnutzen kann.

**Maßnahmen:**

- Koordinierte und zielgerichtete Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte
- Förderung von Kooperationen zwischen allen Akteuren, die im Bereich Landwirtschaft und Tourismus tätig sind
- Gemeinsame Angebote schaffen
- Förderung einer Verarbeitung vor Ort (Steigerung der Authentizität)

11.3 Absicherung der Hofstellen

Die ursprünglich landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde, muss auch in der Zukunft im Orts- und Landschaftsbild erlebbar bleiben sowie Teil der Lecher Kultur bzw. des Lebensraumes sein. Es gilt daher, durch raum- und strukturwirksame Maßnahmen im Zuge der weiteren Gemeindeentwicklung die landwirtschaftlichen Betriebe und deren Standorte aktiv zu unterstützen. Dies beinhaltet neben einer Sicherung eines Betriebsstandortes innerhalb des Siedlungsgebietes bei Bedarf auch die Verlagerung von Betrieben bzw. Betriebsteilen auf Flächen außerhalb der Ortslagen. Entsprechende Standortverlagerungen sind unter Berücksichtigung von öffentlichen Interessen (z. B. Natur- und Landschaftsschutz) und raumstrukturellen Gesichtspunkten sachgerecht abzuwägen. Es ist dabei sicherzustellen, dass die neuen Standorte auch tatsächlich ausschließlich der produzierenden Landwirtschaft dienen.

Maßnahmen:

- Sicherung landwirtschaftlicher Hofstellen im Rahmen der Dorfentwicklung
- Flächenwidmungen von Hofstellen auch außerhalb des bestehenden Siedlungsraumes unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen bei entsprechend nachgewiesener betriebswirtschaftlicher Erfordernis und unter strenger Absicherung der Verwendung im Rahmen der produzierenden Landwirtschaft.

11.4 Standortgerechte Waldbewirtschaftung und Erhalt des Schutzwaldes

In der Gemeinde Lech kommt dem Wald neben seiner Rolle als Lebens- und Erholungsraum sowie seiner wichtigen Umwelt- bzw. Klimafunktion insbesondere die wichtige Aufgabe zu, den Siedlungsraum, die Schiabfahrten und die Verkehrsanlagen bestmöglichst zu schützen. Da der Waldanteil in der Gemeinde Lech verhältnismäßig klein ist und die Waldbestände sich teilweise in nur schwer zugänglichen Bereichen befinden, kommt der Schutzfunktion des Waldes ein großer Stellenwert zu. Ein guter Waldzustand liegt demnach nicht nur im Interesse der Waldbesitzer, sondern auch im öffentlichen Interesse. Dies erfordert eine standortgerechte und nachhaltige Waldbewirtschaftung als Grundvoraussetzung für die Erhaltung und Verbesserung der Wirkungen und Funktionen des Waldes.



Maßnahmen:

- Erhalt der Schutzwälder im Zusammenhang mit den notwendigen Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen
- Erhalt der Vielfalt der Waldgesellschaft unter Berücksichtigung von standortgerechten Forstpflanzen
- Abstimmung von touristischen und technischen Erschließungen mit den Erfordernissen des Schutzwaldes (z. B. Schiabfahrten, Wanderwege, etc.)



Teil II. Räumliche Festlegungen

Integrativer Bestandteil des gegenständlichen Räumlichen Entwicklungskonzeptes ist der Konzeptplan, welcher die Verortung und die räumliche Konkretisierung der festgelegten Leitsätze und Maßnahmen enthält.

A. Allgemeine Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes

Durch das gegenständliche Entwicklungskonzept soll Lech als Lebens- und Wirtschaftsraum zukunftsorientiert weiterentwickelt und insbesondere hinsichtlich eines leistbaren Wohnens, Tourismus, Arbeiten und Freizeit gestärkt werden. In diesem Zusammenhang ist die Erhaltung eines dörflichen Charakters als ein zentrales Merkmal der Tourismus- und Wohngemeinde Lech gem. dem Denkansatz „Lech soll Dorf bleiben“ nachhaltig zu unterstützen.

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung wird das Hauptaugenmerk auf die Erhaltung der bisherigen prägenden Siedlungsstruktur gelegt. Kontrolliertes Wachstum soll durch die Nutzung von vorhandenen Potenzialen innerhalb der Siedlungsränder sowie durch die Mobilisierung von Flächen im Sinne der Schaffung von leistbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung erreicht werden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine qualitätsvolle ortsbauliche Weiterentwicklung dient der Erhaltung des dörflichen und naturnahen Charakters von Lech.

Die Regelung von Art und Maß der Bebauung und der Erschließung ist durch nachgeordnete raumplanerische Steuerungsinstrumente (insbesondere Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) sicherzustellen.

Ein wichtiges Ziel der Gemeindeentwicklung von Lech besteht darüber hinaus in der Optimierung der lokalen bzw. regionalen Wertschöpfungskette, wobei der Unterstützung des nicht-touristischen Gewerbes ein hoher Stellenwert zukommt. Um ortsansässigen bzw. ortsverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren, werden geeignete Flächen in Abstimmung mit bestehenden Nutzungen festgelegt. Ein wichtiges Projekt ist hierbei die Errichtung des Gewerbeparkes Lech an der L 198.



Voraussetzungen für Widmungen

Als Voraussetzung für die Widmung von innerhalb der Siedlungsränder liegenden Flächen, sind neben den sonstigen Erfordernissen nach dem Raumplanungsgesetz, nachfolgend angeführte Bedingungen zu erfüllen.

Widmungen stellen die Grundlage der Entwicklungssteuerung der Gemeinde Lech dar und Bauland ist nur dann auszuweisen, wenn eine Nutzung den Zielen und Festlegungen des REK entspricht. Widmungen sind grundsätzlich nur bei entsprechendem raumplanerischem Bedarf unter Beachtung der Regelungen zu den Siedlungsabgrenzungen durchzuführen. Soweit es zur Erreichung und Sicherung der Ziele der Raumplanung erforderlich ist, sind über die Festlegung der Flächenwidmung hinaus auch Festlegungen durch Bebauungsplan und andere öffentlich rechtliche Planungsstufen schon zum Zeitpunkt der Flächenwidmung entsprechend anzuwenden. Soweit die Sicherung dadurch nicht ausreichend möglich scheint, sind auch privatrechtliche Maßnahmen zur Sicherung der Raumplanungsziele (z. B. Vertragsraumplanung) zu setzen.

- Bedarfsnachweis (im Sinne der Raumplanung) bzw. ein vorliegendes besonderes Interesse der Gemeinde im Sinne der Entwicklungsziele an der Entwicklung im betroffenen Bereich, da die konkret in Aussicht genommene Nutzung zu den im REK verankerten Entwicklungszielen der Gemeinde beiträgt. Dabei sind neben der Beachtung von Festlegungen im Bebauungsplan, ortsangepasste Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklungen zu erarbeiten.
- Nachweis der notwendigen verkehrstechnischen und infrastrukturellen Erschließung. Bezüglich der verkehrstechnischen Erschließung hat der Nachweis der rechtlich gesicherten Verbindung mit den öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen. Die Verbindung und die öffentliche Verkehrsfläche müssen der beabsichtigten Verwendung des Bauwerkes entsprechen, das auf dem Baugrundstück errichtet werden soll. Bei Neuwidmungen ist ein Erschließungskonzept für den gesamten Baublock zu erstellen, dieses Konzept hat die Mindestanforderungen (4,50 m Breite, Ringerschließung und Eingliederung in das öffentliche Gut) zu erfüllen.
- Für die Wasserversorgung und Abwasser- sowie Oberflächenwasserentsorgung (Anschluss an eine öffentliche Kanalisation mit Kläranlage) ist nachzuweisen, dass diese mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand hergestellt werden kann.
- Nachweis der Gefahrenfreiheit bzw. dass Maßnahmen zur Abwendung solcher Gefahren technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar sind.

Außerhalb des Siedlungsgebietes

Gebiete außerhalb des im REK festgelegten Siedlungsrandes sind von weiteren baulichen Entwicklungen grundsätzlich frei zu halten. Ausnahmen dazu betreffen einerseits die Sicherung von Bestandsgebäuden im Sinne der Bestandsregelungen des Raumplanungsgesetzes. Andererseits sind punktuelle bauliche Entwicklungen außerhalb des Siedlungsgebietes denkbar, wenn die Ziele der Raumplanung nicht gefährdet sind und



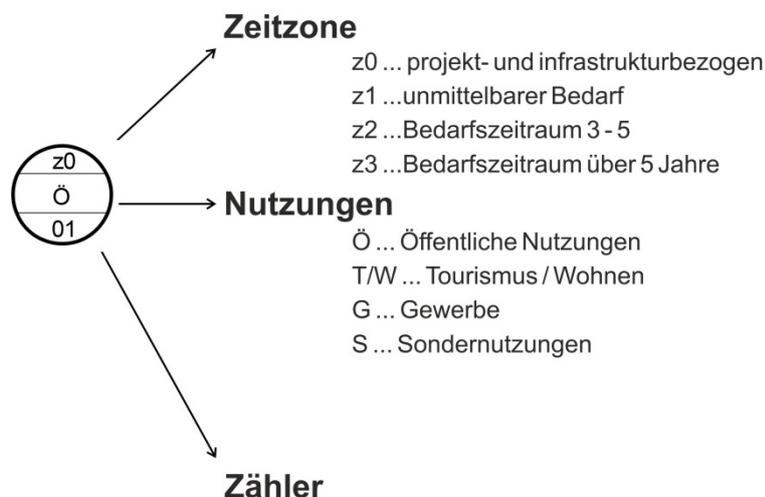
die beabsichtigte Nutzung einen besonderen und wichtigen Beitrag zur Erreichung der Entwicklungsziele der Gemeinde leisten. Diese Zielerreichung und die Sicherung der Raumplanungsziele sind durch geeignete Maßnahmen abzusichern, wobei für geplante Bauten außerhalb des Siedlungsbereiches eine raumplanungsfachliche Einzelbeurteilung erforderlich ist, in welcher auf Basis einer entsprechenden Grundlagenforschung auch die Frage geprüft wird, ob die Anlass gebende Zielerreichung ggf. auch in anderer Form möglich wäre (Variantenprüfung).

Um das Ziel der Wohnraumbeschaffung insbesondere für gemeinnützige Zwecke zu unterstützen, können unmittelbar am Siedlungsrand gelegene Flächen, die außerhalb des Siedlungsrandes liegen, für geförderten Wohnbau in Anspruch genommen werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen eines entsprechenden Bedarfes an Wohnraum und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumplanung und den ortsbaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Lech sowie das Einhalten von Qualitätsstandards in Bezug auf die Wohnfunktion. Der gemeinnützige Charakter dieser Wohnbauprojekte ist entsprechend dauerhaft abzusichern. Diese Zielerreichung und die Sicherung der Raumplanungsziele sind durch geeignete Maßnahmen abzusichern, wobei eine raumplanungsfachliche Einzelbeurteilung erforderlich ist.

B. Erläuterung der Plandarstellung und ergänzende textliche Festlegungen

Stempelbeschreibungen

Erläuterung Legende – Stempel





Baulandumlegung



In einzelnen Bereichen in der Gemeinde Lech ist derzeit aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur und der damit verbundenen Erschließungsproblematik eine ortsbaulich sinnvolle Bebauung nur stark eingeschränkt möglich. Für eine zukünftige Nutzung solcher Flächen ist somit zunächst eine Baulandumlegung erforderlich.

Erläuterung Zeitzonen

a) **Zeitzone Z0:** Gebiete deren bauliche Entwicklung projekt- oder infrastrukturbezogen vorgesehen ist. Die Schaffung der notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen ist erforderlich. Entsprechende Projektvorhaben sind zugrunde zu legen. Im Falle von Bauland-Neuwidmungen, ist die Mobilisierung durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen.

b) **Zeitzone Z1:** Gebiete deren unmittelbare bauliche Entwicklung vorgesehen ist. Im Falle von Bauland-Neuwidmungen, ist die Mobilisierung durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen.

c) **Zeitzone Z2:** Hierbei handelt es sich um Gebiete, für die ein mittelfristiger Bedarf (3 – 5 Jahre) angenommen wird. Bei Nachweis eines konkreten und ausreichend begründeten Bedarfs sowie Vorliegen der entsprechenden verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung sowie der sonstigen raumplanungsfachlichen Voraussetzungen, ist jedoch auch die Möglichkeit einer unmittelbaren Widmung gegeben.

d) **Zeitzone Z3:** Gebiete dieser Zeitzone haben mittelfristigen Bedarf (über 5 Jahre). Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß Punkt c) sinngemäß.

Erläuterung Nutzungsart

Öffentliche Nutzung (Ö)

Bereiche, welche überwiegend für öffentliche Nutzungen sowie für gemeinnützige Nutzungen oder Aktivitäten von allgemeinem Interesse vorgesehen sind.

Tourismus / Wohnen (T/W)

Die ausgewiesenen Bereiche „Tourismus / Wohnen“ dienen überwiegend dem Wohnen sowie touristischen Nutzungen.



Gewerbe (G)

Flächen für gewerbliche Nutzungen sind überwiegend für ortsverträgliche Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Dienstleistungen und Infrastruktureinrichtungen bestimmt.

Sondernutzungen (S)

Flächen, die überwiegend für Sondernutzungen vorgesehen sind. Die jeweilige Sondernutzung ist näher festzulegen. Es sind dies insbesondere Nutzungen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen.

Erläuterung Siedlungsabgrenzung

Siedlungsrand: ■■■■■

Der Siedlungsrand ist die Begrenzung des Siedlungsgebietes, wobei geringfügige Baulanderweiterungen bzw. bauliche Entwicklungen über den Siedlungsrand hinaus zugelassen werden können, sofern diese mit den Raumplanungszielen zu vereinbaren sind bzw. die Projekte einen besonderen Beitrag zur Erreichung der Entwicklungsziele der Gemeinde leisten oder sonst ein raumplanungsfachliches Erfordernis besteht. Jedenfalls ist aber auf die naturräumliche Situation (Gefahrenzonen, Freihalteflächen) Bedacht zu nehmen. Der im vorliegenden REK definierte Siedlungsrand orientiert sich an den bestehenden Siedlungsgrenzen gemäß Flächenwidmungsplan.

Die Bereiche außerhalb des festgelegten Siedlungsrandes sind von weiteren baulichen Entwicklungen grundsätzlich frei zu halten. Ausnahmen dazu betreffen zum einen die Sicherung von Bestandsgebäuden im Sinne der Bestandsregelung gem. den gesetzlichen Bestimmungen. Zum anderen sind kleinräumige bauliche Entwicklungen außerhalb des Siedlungsgebietes möglich, wenn die Ziele der Raumplanung nicht gefährdet sind und die zugrunde liegenden Projekte einen besonderen Beitrag zur Erreichung der Entwicklungsziele der Gemeinde leisten. Geplante bauliche Maßnahmen außerhalb der Siedlungsränder erfordern grundsätzlich eine fundierte raumplanungsfachliche Beurteilung des jeweiligen Projektes und die verbindliche Sicherung sowohl der Raumplanungsziele als auch der Entwicklungsziele der Gemeinde. Außerhalb der Siedlungsränder werden für solche Ausnahmefälle insbesondere Sondergebietswidmungen vorgesehen. Wie auch innerhalb der Siedlungsränder, sind dabei die vorhandenen Gegebenheiten (Grünelemente, Topografie, Landschaftselemente, etc.) zu berücksichtigen und die erforderliche Infrastruktur und Verkehrsflächen abzusichern.



Konfliktzone: ■■■■■

Diese Festlegung dient der Darstellung von Bereichen, in denen konkurrierende Nutzungen, insbesondere in Zusammenhang mit den Gefahrenzonen, vorliegen (z. B. gewidmete Bauflächen bzw. größerer baulicher Bestand in roter Gefahrenzone, Konflikte zu benachbarten Freiflächennutzungen) und sind hier im Einzelfall Lösungen zur Bestandssicherung erforderlich. Im Übrigen gelten die Bestimmungen für den Siedlungsrand.

Denkmalschutz

Gemäß § 3 Abs. 4 des Bundesgesetzes vom 25.09.1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung BGBl. I Nr. 170/1999 und BGBl. I Nr. 2/2008 werden in einer durch das Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste folgende, unter Denkmalschutz stehende, unbewegliche Denkmale in der Gemeinde Lech bekannt gegeben (Hinweis: rechtlich nicht verbindlich):

Stempel	Bezeichnung	Adresse	Gdst.Nr.	Status
D 1	Alte Volksschule	Dorf 16, Lech	942	§ 2a
D 2	Stall, Mesmerstalli	Dorf 16, Lech	941	§ 2a
D 3	Bauernhaus, Heimatmuseum, Huber-Haus	Dorf 26, Lech	.15/1	Bescheid
D 4	Flur-/Wegkapelle, hl. Florian und Agatha	Omesberg, Lech	.48	§ 2a
D 5	Flur-/Wegkapelle, hl. Markus	Stubenbach	.245	§ 2a
D 6	Straßenbrücke, Tannbergbrücke	Tannberg, Lech	68/3, 933, 888/1	§ 2a
D 7	Flur-/Wegkapelle, hl. Joachim und Anna	Tannberg, Lech	.79	§ 2a
D 8	Expositurkirche, hl. Sebastian	Zug 145	.145	§ 2a
D 9	Gasthaus, Klösterle	Zug 27	.180	§ 2a
D 10	Kaplanstöckl, Pfarrhöfle	Zug 7	.146	§ 2a



D 11	Kirche, Christkönig	Zürs 386	.386	§ 2a
D 12	Bauernhaus	Zürs 74	.310/1	Bescheid
D 13	Kath. Pfarrkirche, alte Pfarrkirche hl. Nikolaus	Lech	939	§ 2a
D 14	Flur-/Wegkapelle, hl. Martin	Lech	613/2	§ 2a
Außerhalb der Plandarstellung				
	Expositurkirche hl. Martin	Bürstegg 215, Lech	.215	§ 2a
	Gasthaus, Bauernhof (Anlage)	Schönenberg 11	.213, .214	Bescheid
	Almhütte	Schönenberg 12	.216	Bescheid
	Bauernhaus, Wanghaus	Schönenberg 15	.222/1	§ 2a
	Flur-/Wegkapelle, hl. Martin	Zug	.167/1	§ 2a

Quelle: Denkmalschutzverzeichnis des Bundesdenkmalamtes, Stand 27.06.2014



Bauliche Entwicklung nach Ortsteilen

Die Gemeinde Lech unterteilt sich in den Ort Lech und die einzelnen Siedlungsbereiche bzw. Parzellen Zürs, Oberlech, Zug und Strass/Stubenbach.

Die räumlichen Aussagen zur baulichen Weiterentwicklung werden im Folgenden getrennt nach den jeweiligen Siedlungsbereichen dargestellt.

Für die einzelnen baulichen Entwicklungsbereiche ist entsprechend der jeweils festgelegten Zeitzone und des tatsächlichen Bedarfs eine Entwicklung nach Maßgabe der Entwicklungsziele der Gemeinde vorgesehen. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung wird grundsätzlich die Lage der relevanten Gebiete und die derzeitigen raumplanungsfachlichen und baurechtlichen Festlegungen bzw. Nutzungssituation (Widmung als Baufläche, Freifläche) berücksichtigt.

Lech (Ort)

Der auf 1.444 m ü.NN. gelegene Ort Lech ist Hauptort der Gemeinde und verfügt über zentrale Funktionen für die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes. Im Ort sind die Verwaltungs-, Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen der Gemeinde wie Gemeindeamt, Lech Zürs Tourismus, Volks- und Hauptschule, Feuerwehr, etc. angesiedelt.

Die Walsersiedlung entwickelte sich im Laufe des letzten Jahrhunderts vom Bergdorf zu einer international bekannten Tourismusdestination, was sich insbesondere in der stark touristisch ausgerichteten Nutzungsstruktur niederschlägt. Dementsprechend ist das Erscheinungsbild von Lech wesentlich von der großen Zahl an Tourismusbetrieben geprägt. Der ursprüngliche dörfliche Charakter blieb jedoch bis heute erkennbar und stellt ein wichtiges Identitätsmerkmal und Standortkapital von Lech dar.

Das Grundgerüst von Lech ist insbesondere geprägt durch die Lech als „natürliche Freiraumachse“ und der Lechtalstraße (L 198), welche als Lebensader von Lech fungiert und neben ihrer Funktion als Haupteinfahrungsstraße gleichzeitig den Hauptgeschäftsbereich und Mittelpunkt des öffentlichen Lebens markiert.

Innerhalb von Lech bestehen neben dem Dorfzentrum entlang der Lechtalstraße die Siedlungsbereiche Omesberg, Tannberg und Anger.

Die Identität von Lech ist stark mit den Traditionen und die vorhandenen Qualitäten verbunden, was auch in einem internationalen Kontext bzw. Umfeld authentisch gelebt und aufrechterhalten wird. Das Selbstbild von Lech wird in besonderem Maße auch durch den ortsbaulichen Charakter nach innen und außen vermittelt. Lech als Lebensraum und Heimat für die ortsansässige Bevölkerung sollte dabei auch Eingang in die Architektur und die ortsbauliche Gestaltung finden.



Der bis heute erhalten gebliebene dörfliche Charakter von Lech soll auch zukünftig bewahrt bleiben und nicht in einem "Allerwelts Gesicht" aufgehen. Die Erhaltung und Stärkung der Qualität des Ortszentrums sowie dessen Funktionsfähigkeit als Kommunikationsbereich für Einheimische und Gäste, ist deshalb ein grundlegender Planungsauftrag für die weitere Entwicklung von Lech. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch die Überwindung von bestehenden Barrieren und Strukturbrüchen durch geeignete ortsangepasste Lösungsansätze (barrierefreie Wegeverbindungen, Schaffung bzw. Aufwertung von Flaniermeilen, Sichtbezüge, Gestaltung des öffentlichen Raumes, etc.) von Bedeutung.

Öffentliche Nutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
Ö 01	Sportfläche Omesberg Vorbehaltsfläche für Sportanlage, westlicher Ortsteil Omesberg	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
Ö 02	Postareal Geplant ist die Neuentwicklung des Postareals als ein zentraler Baustein in der Weiterentwicklung des Dorfzentrums. Ziel ist die Schaffung eines hochwertigen Ensembles aus Gebäude und Freiraum in Verbindung mit der Inwertsetzung des zentralen Standortes. Neben der Schaffung einer zentralen Einrichtung (Dorfrezeption, Veranstaltungssaal, etc.) ist auch die Gestaltung und Aufwertung des Umfeldes ein wesentlicher Bestandteil der Entwicklungsstrategie (Vorplatz, Gestaltung Lechufer, etc.).	Z1 (Bestand)
Ö 03	Rüfikopfplatz	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
Ö 04	Kirche, Friedhof, Schule, Kindergarten Neben dem Erhalt der bestehenden Einrichtungen sind im Rahmen einer Weiterentwicklung die Freiraumelemente zu erhalten sowie ist eine mit der Neugestaltung des Postareal abgestimmte Strategie zu verfolgen.	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
Ö 05	Kinderland Skipiste Kinderland	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
Ö 06	Huber Hus Museum	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
Ö 07	Schlosskopfparkplatz Parkplatz im Bereich der Schlosskopftalstation	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)

Touristische Nutzung / Wohnnutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
T / W 01	Omesberg Bestandswidmung im westlichsten Ortsteil, südlich Ö 01	Z1 (Bestand)



T / W 02	Omesberg Bestandswidmung südwestlich Schmelzhofareal	Z1 (Bestand)
T / W 03	Omesberg (BW)-Fläche Schmelzhof, Entwicklung in Verbindung mit Erschließungsregelung, Baulandumlegung	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
T / W 04	Tannberg Bestandswidmung nördlich des Lech, Tannberg west	Z1 (Bestand)
T / W 05	Omesberg Bestandswidmung südöstlich Schmelzhofareal	Z1 (Bestand)
T / W 06	Omesberg Bestandswidmung Omesbergost bis zur Lechtalstraße	Z1 (Bestand)
T / W 07	Tannberg Bestandswidmung Tannbergnord	Z1 (Bestand)
T / W 08	Tannberg Bestandswidmung Tannbergost	Z1 (Bestand)
T / W 09	Zentrum Bestandswidmung im Zentrum, östlich der Lechtalstraße und südlich der Rüfikopf Talstation, Ortseinfahrt	Z1 (Bestand)
T / W 10	Zentrum Bestandswidmung zw. der Lechtalstraße und dem Lech, südlich Postareal	Z1 (Bestand)
T / W 11	Zentrum Bestandswidmung östlich der Lechtalstraße und südlich der Kirche und Schulzentrum bis Ärztehaus	Z1 (Bestand)
T / W 12	Zentrum Bestandswidmung zw. der Lechtalstraße und dem Lech, nördlich Postareal	Z1 (Bestand)
T / W 13	Zentrum Bestandswidmung nordöstlich der Kirche und Schulzentrum, nördlich dem Erschließungsweg Anger	Z1 (Bestand)
T / W 14	Zentrum Bestandswidmung östlich der Kirche, Anger bis Ärztehaus, südlich dem Erschließungsweg Anger	Z1 (Bestand)
T / W 15	Zentrum Bestandswidmung nördlich des Lech	Z1 (Bestand)

Gewerbliche Nutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
G 01	Mühle-Garage, Tankstelle Bestandssicherung	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
G 02	Busgarage, Bauhof Bestandssicherung	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
G 05	Gewerbepark Entwicklungsfläche für den Gewerbepark Lech	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)



Sondernutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
S 01	Biomasse Heizwerk Lech Bestandssicherung	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
S 09	Schwimmbad Freizeitanlage Lecher Waldschwimmbad	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
S 10	Zentrum Driving Range, Abschlagplatz	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
S 11	Zentrum Schlepplift Talstation Schwarzwandlift	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)



Strass/Stubenbach

Die Siedlungsplätze Strass und Stubenbach schließen sich direkt in nördlicher Richtung an den Hauptort Lech an und sind in erster Linie geprägt durch Wohnnutzungen und touristische Nutzungen. Darüber hinaus befinden sich die Kläranlage (Stubenbach) und der sport.park.lech (Strass) in diesen Ortsteilen. Dieser Siedlungsbereich unterteilt sich dabei in einen südlichen Bereich entlang der L198 und dem Lech (Strass/Unterstubenbach) sowie in einen nördlichen Teil (Oberstubenbach), wobei jeweils eine gering verdichtete Bebauung vorherrschend ist.

Im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung ist im Siedlungsbereich von Strass und Stubenbach neben den topografischen Gegebenheiten insbesondere auf die vorherrschenden Gefährdungsbereiche und die prägenden Grünstrukturen Bedacht zu nehmen.

Öffentliche Nutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
Ö 08	Sport.park.lech Bestandssicherung	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
Ö 11	Bereich Kläranlage Strass / Stubenbach Bestandssicherung	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
Ö 12	Feuerwehrhaus / Heimatmuseum / Einsatzleitstelle Bestandssicherung	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
Ö 13	Stubenbach Erweiterungsfläche für den geförderten Wohnbau	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)

Touristische Nutzung / Wohnnutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
T / W 16	Strass Bestandswidmung nördlich des Lech beidseits der Lechtalstraße bis ca. Höhe Lech Brunnenhof	Z1 (Bestand)
T / W 41	Strass / Stubenbach Bestandswidmung beidseits der Lechtalstraße ab ca. Höhe Lech Brunnenhof	Z1 (Bestand)
T / W 42	Oberstubenbach Bestandswidmung östlich des Lech	Z1 (Bestand)
T / W 43	Oberstubenbach (BW)-Fläche, Entwicklung in Verbindung mit Erschließungsregelung, Baulandumlegung	Z2/3 (Neausweisung)
T / W 44	Stubenbach Bestandswidmung Ortsteil Stubenbach	Z1 (Bestand)



Gewerbliche Nutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
G 03	Stubenbach Bestandssicherung Taxizentrale	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
G 04	Stubenbach Bestandssicherung Lagerplatz	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)

Sondernutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
S 12	Stubenbach Bestandssicherung Personalwohnhaus	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)



Oberlech

Der oberhalb des Hauptortes und in südlicher Hanglage befindliche Ortsteil Oberlech verteilt sich auf einzelne Siedlungsplätze, sodass sich eine weilerartige Struktur bzw. Streubauweise ergibt. Die Nutzungsstruktur ist insbesondere durch die starke touristische Ausrichtung mit Hotels, Pensionen und Restaurants geprägt.

Eine Besonderheit von Oberlech liegt darin, dass der Ortsteil während der Wintermonate für den Autoverkehr gesperrt ist und nur durch eine Seilbahn mit dem Ortszentrum verbunden ist. Darüber hinaus wurde in den 1990er Jahren ein Tunnelsystem zur zentralen Ver- und Entsorgung der Gebäude errichtet.

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung von Oberlech ist eine weitere Zersiedlung zu vermeiden und notwendige bauliche Erweiterungen sind an den Siedlungsbestand anzugliedern. Darüber hinaus sind in besonderer Weise die vorherrschenden Gefährdungsbereiche, die Skipisten bzw. -wege und die topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Weiters sind die strukturierenden Grünzüge zu sichern und in ihrer Form zu erhalten.

Touristische Nutzung / Wohnnutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
T / W 31	Oberlech Bestandssicherung der als BW gewidmeten Flächen östlich des Geländegrabens	Z1 (Bestand)
T / W 32	Oberlech Bestandssicherung der als BW gewidmeten Flächen östlich des Geländegrabens	Z1 (Bestand)
T / W 33	Oberlech Bestandswidmung östlich des Schlosskopfliftes	Z1 (Bestand)
T / W 34	Oberlech Bestandswidmung östlich Petersboden, südlicher Teil	Z1 (Bestand)
T / W 35	Oberlech Bestandswidmung zw. Geländegraben und Schlosskopflift	Z1 (Bestand)
T / W 36	Oberlech Bestandswidmung östlich Petersboden, nördlicher Teil	Z1 (Bestand)
T / W 37	Oberlech Erweiterungsflächen (BW) im Bereich Petersboden	Z2/3 (Neuausweisung)
T / W 38	Oberlech Bestandssicherung Hotel Petersboden, Sporthotel Cresta	Z3 (Neuausweisung)
T / W 39	Oberlech Bestandswidmung nördlichstes Oberlech	Z1 (Bestand)
T / W 40	Oberlech Erweiterungsflächen (BW) im Bereich nördlichstes Oberlech	Z2/3 (Neuausweisung)

**Sondernutzung**

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
S 13	Oberlech Bestandssicherung Biomassewerk Oberlech	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
S 14	Oberlech Bestandssicherung Skikindergarten Oberlech	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)



Zug

Der etwa 2 km westlich vom Hauptort Lech gelegene und von den Walsern gegründete Ortsteil Zug verteilt sich im Wesentlichen auf drei Siedlungsplätze, welche von touristischen Nutzungen geprägt sind. Die in seiner ursprünglichen dörflichen Struktur erhaltene Siedlung profitiert vor allem von ihrer ruhigen Lage im Zugertal und einer behutsamen baulichen Entwicklung, welche sich in einer authentischen Bauweise äußert. Das Zuger Tal besitzt durch seine ruhige, naturnahe Lage und Ursprünglichkeit eine hohe Bedeutung für den Tourismus in der Gemeinde Lech.

Darüber hinaus wurden im Jahr 2014 die Bauarbeiten für die Errichtung eines Golfplatzes südwestlich von Zug in Angriff genommen, was eine Aufwertung für die touristische Infrastruktur bzw. den Sommertourismus darstellt.

Der Ortsteil Zug ist unter dem Gesichtspunkt einer behutsamen Siedlungsentwicklung zu betrachten, wobei neben geringfügigen baulichen Anpassungen insbesondere die durch den Tourismus verursachten Verkehrsbelastungen durch entsprechende Lösungsansätze zu minimieren sind. Ein weiteres Zukunftsthema liegt insbesondere auch in einer Aufwertung der touristischen Winterinfrastruktur (Schiabfahrt, Rodelbahn)

Öffentliche Nutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
Ö 09	Zug Bestandssicherung Parkplatz, Freifläche, privatrechtliche Regelung erforderlich	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)

Touristische Nutzung / Wohnnutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
T / W 17	Zug Bestandswidmung im Bereich Zug West, beidseitig der Zuger Straße	Z1 (Bestand)
T / W 18	Zug Entwicklung der (BW)-Flächen in Verbindung mit Erschließungskonzept und unter Berücksichtigung der Skipiste / des Skiweges nördlich des bestehenden Siedlungsgebietes	Z2/3 (Neuausweisung)
T / W 19	Zug Bestandswidmung im Bereich Zug Mitte, tws. Konfliktbereiche mit roten Gefahrenzonen, nördlich Zuger Straße	Z1 (Bestand)
T / W 20	Zug Bestandswidmung im Bereich Zug Mitte, südlich Zuger Straße	Z1 (Bestand)
T / W 21	Zug Bestandswidmung im Bereich Zug Mitte, tws. Konfliktbereiche mit roten Gefahrenzonen	Z1 (Bestand)



T / W 22	Zug Entwicklung der (BW)-Flächen unter Berücksichtigung der Gefährdungsbereiche	Z2 (Neuausweisung)
T / W 23	Zug Bestandssicherung im Bereich Zug Ost wobei tws. Flächen in roter Gefahrenzone liegen	Z1 (Bestand)
T / W 24	Zug Bestandssicherung der Gebäude in roter Gefahrenzone	Z2

Sondernutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
S 04	Golfplatz Lech Sicherung der Sport- und Erholungsfläche	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
S 07	Fischteich, Parkplatz Bestandssicherung Erholungsfläche	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
S 08	Biomasse Zug Bestandssicherung Biomassewerk Zug	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)



Zürs

Der auf 1.717 m ü.M. gelegene Ortsteil Zürs wurde aufgrund seiner Lage bis in das 20. Jahrhundert als Alpsiedlung genutzt und stellte keinen ganzjährigen Wohnplatz dar. Erst durch den Tourismus entwickelte sich Zürs zu einem Dauersiedlungsraum, welcher jedoch fast ausschließlich durch touristische Nutzungen geprägt ist.

Im Rahmen der weiteren Entwicklung von Zürs ist aufgrund der derzeit vorhandenen Strukturprobleme (z. B. Tourismus, Verkehr, Freiraumgestaltung) ein umfassendes Konzept sowohl zur ortsbaulichen Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität, als auch hinsichtlich der touristischen Nutzungs- und Angebotsstruktur, erforderlich.

In großflächigen Bereichen des Siedlungsgebietes von Zürs bestehen Konflikte mit den geltenden Gefahrenzonenplänen (u.a. rote Lawinengefahrenzonen im westlichen Siedlungsbereich, rote Wildbachgefahrenzonen im östlichen Teilgebiete). Eine entsprechende Berücksichtigung ist im Zuge von Umbauten / Erweiterungen erforderlich. Auch die Freihaltebereiche sind dabei entsprechend in der Entwicklung mit zu berücksichtigen.

Öffentliche Nutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
Ö 10	Zürs Bestandssicherung Gemeindehaus / Kirche / Wassergenossenschaft Zürs	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)

Touristische Nutzung / Wohnnutzung

Stempel	Verortung / Kurzbeschreibung	Zeitzone
T / W 25	Zürs Bestandssicherung im Bereich Hotel Zürserhof, tws. Konflikte mit Gefahrenzonen	Z1 (Bestand)
T / W 26	Zürs Bestandswidmung beidseitig der Lechtalstraße, tws. Konflikte mit Gefahrenzonen, im Bereich Ortseinfahrt westlich der Lechtalstraße	Z1 (Bestand)
T / W 27	Zürs Bestandswidmung östlich des Zürsbaches, tws. Konflikte mit Gefahrenzonen	Z1 (Bestand)
T / W 28	Zürs Bestandswidmung zwischen Lechtalstraße und Zürsbach, tws. Konflikte mit Gefahrenzonen, Ortseinfahrt	Z1 (Bestand)
T / W 29	Zürs Bestandsgebäude außerhalb des Siedlungsbereiches, durch rote Gefahrenzonen betroffen	Z3
T / W 30	Zürs Bestandswidmung östlich des Zürsbaches	Z1 (Bestand)



Sondernutzung

Stempel	Verortung	Zeitzone
S 02	Hubschrauber Landeplatz Bestandssicherung	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
S 03	Biomasse Zürs Bestandssicherung Biomassewerk Zürs	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
S 05	Ortseinfahrt Zürs Gestaltung Parkplatz und Ortseinfahrtsbereich	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
S 06	Talstation Hexenbodenbahn Bestandssicherung	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)
S 15	Trittkopf / Talstation Bestandssicherung und Erweiterungsmöglichkeit für geplante Verbindung Zürs–AlpeRauz	Z0 (projekt- und infrastrukturbezogen)



C. Gestaltung im öffentlichen Raum – Festlegung zur Gestaltung / Entwicklung

Ortszentrum - Zentrumsgestaltung

Der öffentliche Raum im Dorfzentrum von Lech wird besonders geprägt von der Lechtalstraße, die den Hauptfrequenzbereich („Lebensader“) von Lech markiert und eine Promenade für Fußgänger darstellt. Im Hinblick auf die Zukunft sollte die Wirkung der Lechtalstraße im Dorfzentrum als Verkehrsstrasse für den motorisierten Verkehr zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer durch gestalterische und verkehrstechnische Maßnahmen minimiert werden. Ziel ist die Schaffung einer Begegnungszone und eine hohe Aufenthaltsqualität im Dorfzentrum unter Wahrung eines funktionierenden Verkehrsablaufes. Ein wichtiges Element des Dorfzentrums ist ein öffentlicher Begegnungsraum („Dorfplatz“) zwischen dem Postareal und dem Hang des Kirchenhügels. Dieser Bereich sollte unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung im Umfeld sowie einer weiterhin bestehen bleibenden Verkehrsfunktion in einen zentralen Ort von hoher Attraktivität und Anziehungskraft verwandelt werden. Der „Dorfplatz“ sollte als ein multifunktionaler Begegnungsraum mit Dorfcharakter ausgestaltet werden und im Stande sein, den Lebensraum Lech zu symbolisieren. Es soll ein öffentlicher Raum entstehen, der durch eine hohe Aufenthaltsqualität zum Verweilen einlädt, Identitäten schafft und der eine repräsentative Ausstrahlung und Signifikanz erzeugt.

Die weitere Zentrumsentwicklung von Lech erfordert eine gestalterische Überwindung der räumlichen Zäsur im Straßenabschnitt beim Hotel Krone, welche das Dorfzentrum entlang der Hauptstraße gegenwärtig in zwei Abschnitte mit fehlendem räumlichen Bezug teilt. Dementsprechend sollte eine Attraktivierung bzw. eine gestalterische Aufhebung der Zäsur erfolgen, wobei die topografischen Gegebenheiten (Geländestufen) als charakteristische Freiraumelemente weiterhin erhalten bleiben sollen.

Lechufeweg

Der bestehende Lechufeweg zwischen Omesberg und Zug ist ein zentraler Bestandteil des Fußwege- und Wandernetzes der Gemeinde Lech. Vorrangig anzustreben ist die Absicherung der erforderlichen Wegflächen sowie die Weiterführung des Wegverlaufes bis zum Schlosskopfparkplatz in Lech. In diesem Zusammenhang ist insbesondere eine Fußwegeerschließung bzw. Wegeführung zwischen dem Schmelzhofareal und dem Anschlusspunkt des Lechufeweges in Omesberg in Abstimmung mit der baulichen Entwicklung anzustreben.



Aufwertung Fußweg

Eine Aufwertung des Dorfzentrums von Lech erfordert die Überwindung von vorhandenen Strukturbrüchen durch geeignete ortsangepasste Lösungen, welche neben der Schaffung bzw. Aufwertung des öffentlichen Raumes auch die zumindest teilweise barrierefreie Überwindung von geländebedingten Höhenunterschieden umfasst. Handlungsbedarf besteht diesbezüglich besonders im Bereich zwischen der Lechtalstraße und dem Bereich Kirche / Schulzentrum, sodass die Schaffung von wintertauglichen Fußwegen eine wesentliche Aufgabe der weiteren Ortszentrumsentwicklung darstellt.

Gestaltung Uferpromenade

Der Lech stellt eine wichtige Lebensader von Lech dar und sollte dementsprechend in einem höheren Maße wie bisher, als identitätsstiftendes Merkmal wahrgenommen und erlebbar gemacht werden. Für die weitere Zentrumsentwicklung von Lech bedarf es neuer Raumqualitäten in Verbindung mit dem Lech und einer Verknüpfung mit den bestehenden öffentlichen Freiräumen im Dorfzentrum. Mit einer Uferpromenade soll eine neue grüne Achse entstehen, die als ganzjährig begehbare Promenade für Fußgänger genutzt werden kann.

Aufgrund der Lage des Postareals am Lech, sollte im Zuge der Neugestaltung des Areals das Motiv „Wasser“ bzw. der Lech als identitätsstiftendes Merkmal berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist ein gestalterischer Zugang zur Lech (z. B. Freisitze, attraktive Ufergestaltung, etc.) ein wesentlicher Aspekt in der weiteren Entwicklung des Postareals.



D. Festlegung im Bereich Verkehr / Infrastruktur

Allgemeine Anmerkung:

Nachfolgend angeführte Festlegungen stellen grundsätzliche Verbindungserfordernisse dar und sind keine Trassenfestlegungen. Die Festlegung von konkreten Trassen und Wegverläufen hat im Rahmen des Flächenwidmungsplanes zu erfolgen.

Anpassung der Verkehrsfläche an den Naturstand >>(Vk1= Verkehrsflächenausbau) ■ ■ ■ ■ ■

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lech sind einzelne Straßenabschnitte nicht dem tatsächlichen Straßenverlauf entsprechend als Verkehrsfläche ausgewiesen. Im Zuge der nächsten Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes soll in den entsprechenden Straßenabschnitten eine Anpassung der ausgewiesenen Verkehrsflächen an den Naturstand erfolgen.

Vp1 – Umfahrungsstraße Sicherung der Trasse (Vp = Verkehrsflächenneubau) ■ ■ ■

Der Verkehr ist seit vielen Jahren, insbesondere im Zusammenhang mit dem aufgrund des Durchgangsverkehrs verursachten Verkehrsaufkommen, ein wichtiges Thema in Lech. In der Vergangenheit fanden deshalb bereits umfassende Überlegungen statt und es wurden unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten und Trassenführungen ausgearbeitet. Im gegenständlichen REK ist die Variante einer Ostumfahrung von Lech zum Zweck der Sicherung der Trasse dargestellt. Das Thema Verkehr wird auch zukünftig weiter zu diskutieren sein, wobei im Zusammenhang mit einer entsprechenden Trassenführung die Anbindung an Tiefgaragen und Logistikzentren sichergestellt werden sollte.

Weiters dargestellt sind im Konzeptplan die möglichen Zufahrtsbereiche zum Zentrum (Rüfikopf Vp1a, Angergarage/Kirche Vp1b, Schlosskopf Vp1c).

Vp2 – Erschließung Schmelzhof (Vp = Verkehrsflächenneubau) ■ ■ ■

Im Bereich der großen Bauerwartungsflächen (Gp 81/4 u.a.) im Ortsteil Omesberg am sog. Schmelzhofareal ist eine bauliche Entwicklung geplant und sind diesbezüglich im Zuge der Baureifmachung (Baulandumlegung, U2) auch entsprechende Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die dargestellte Trassenführung stellt eine Variante der äußeren Erschließung dar und ist diese im Rahmen einer Detailplanung zu konkretisieren.



Vp3 (Varianten) – Verkehrsführung ■ ■ ■ **Bus Zentrum (Vp =** **Verkehrsflächenneubau)**

Die dargestellten Erschließungen stellen Varianten der Busschleifen im Zentrum dar, die sich gegenseitig ausschließen. Es soll demnach eine dieser Lösungen umgesetzt werden und sind diesbezügliche Detailausarbeitungen notwendig.

Vp4 – Anbindung Sportplatz (Vp = ■ ■ ■ **Verkehrsflächenneubau)**

Im Bereich der als Vorbehaltsfläche Sportplatz ausgewiesenen Freifläche im Bereich Omesberg, südlich und östlich des Lech (Ö 01), fehlt derzeit eine verkehrstechnische Erschließung. Im Zuge der künftigen Entwicklung und Nutzung dieser Fläche sind mögliche Lösungen der Verkehrserschließungen abzusichern.

Vp5 – Erschließung Zug (Vp = ■ ■ ■ **Verkehrsflächenneubau)**

Die bauliche Entwicklung und Nutzung der Bauerwartungsflächen im westlichen Ortsteil Zug nördlich der Zuger Straße (T/W 19, U3) setzt eine verkehrstechnische Lösung voraus, die insbesondere auch auf die im östlichen Teil verlaufenden Skirouten / -pisten Rücksicht nimmt. Der Verlauf der dargestellten Erschließungsführung nördlich der als Bauerwartungsflächen gewidmeten Grundstücke begründet sich in der nördlich anschließenden roten Gefahrenzone, wodurch eine weitere Bautiefe jedenfalls ausgeschlossen ist.

Vp6 – Verkehrsführung Zürs 2. ■ ■ ■ **Achse (Vp =** **Verkehrsflächenneubau)**

Im Ortsteil Zürs ist zur Attraktivierung des Ortsraumes und zur Herstellung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, die Schaffung einer zweiten Verkehrsachse für nicht motorisierten Verkehr in Diskussion. Die im Plan dargestellte Maßnahme soll dies absichern, wobei im Falle einer Realisierung, weiterführende Planungen und Prüfungen erforderlich sind.



E. Erläuterungen zur Grün- und Freiraumentwicklung

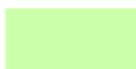
Um eine Erhaltung und nachhaltige Entwicklung der gewachsenen alpinen Kulturlandschaft und des damit verbundenen Landschafts- und Siedlungsbildes sowie Erholungswertes in der Gemeinde Lech sicherzustellen, werden sowohl innerorts als auch außerhalb der Siedlungsgebiete Freihalteflächen ausgewiesen. Auf diese Weise wird eine unkontrollierte und nicht im Einklang mit den raumplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde stehende Entwicklung zugunsten des Freiraumes und Erholungsraumes verhindert.

Mithilfe der Ausweisung von Freiflächen wird die Steuerung der weiteren Siedlungsentwicklung und Freizeitnutzung ergänzend zur Festlegung von Bauflächen unterstützt. Der Siedlungsdruck und die baulichen Interessen werden in Bahnen gelenkt und die Freiraumziele der Gemeinde sowie touristischen Nutzungsansprüchen können gezielt weiterentwickelt werden.

Freiraum / Erholungsraum

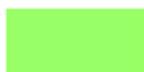
Die im gegenständlichen REK ausgewiesenen Frei- und Grünflächen gliedern sich in innerörtliche bzw. außerörtliche Freihaltegebiete und Schutzgebiete. Weiters ist der Skiraum der Gemeinde Lech langfristig als solcher zu sichern und als Grundlage für den Wintertourismus zu erhalten.

Freihaltegebiet außerorts



Die als „Freihaltegebiet außen“ festgelegten Flächen orientieren sich an den bereits bestehenden Regelungen des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lech. Diese ausgewiesenen Flächen dienen zum einen zur Absicherung naturräumlich bedeutender Flächen (z. B. Sicherung von Einhangbereichen und Taleinschnitten) und der Erhaltung des Lechufers). Zum anderen sollen Flächen, die für den Wintertourismus von grundlegender Bedeutung sind (z. B. Sicherung von Pistenflächen, Erhalt von Talstationen, etc.), dadurch langfristig gesichert werden.

Freihaltegebiet innerorts



Innerhalb von Ortsbereichen werden Freiflächen im Zusammenhang mit einer qualitätsbetonten und identitätsstiftenden Gesamtentwicklung zur Gliederung und Gestaltung des Siedlungsgebietes gesichert. Landschafts- und Freiraumelemente (z. B. Geländesprünge, Grünbereiche, Sicherung von Flächen entlang des Lechufers) tragen wesentlich zur Aufwertung des dörflichen Charakters bzw. zur Freiraumqualität bei und machen die ursprüngliche Topografie auch innerhalb des Siedlungsbereiches erlebbar. Darüber hinaus dienen innerörtliche Freihalteflächen zur Sicherung von Flächen für den



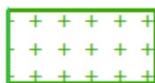
öffentlichen Verkehr (Busumkehrplatz) sowie zum Erhalt von Flächen, die der Erholungsnutzung bzw. der touristischen Nutzung dienen (z. B. Driving Range, Schikindergarten Oberlech, Flächen mit bestehenden Talstationen als Teil der Erholungsinfrastruktur).

Schiraum



Für die Wintersportdestination Lech / Zürs ist es von grundlegender Bedeutung, dass der Schiraum auf Gemeindegebiet langfristig für den Wintertourismus gesichert wird. Entsprechend dieser Zielsetzung erfolgt eine räumliche Festlegung von Pistenflächen.

Schutzgebiete



Die im REK-Plan dargestellten Schutzgebiete umfassen sowohl naturschutzrechtlich geschützt Flächen (Naturschutzgebiet, Biotop) sowie als Planungsvorgabe des Landes Vorarlberg ausgewiesenen s.g. „Weißen Zonen“. Bei den „Weißen Zonen“ handelt es sich um alpine Landschaftsräume, die langfristig in ihrer Ursprünglichkeit erhalten und von baulichen Erschließungen weitgehend freigehalten werden sollen.

Auflistung der Schutzgebiete innerhalb der Gemeinde Lech:

Naturschutzgebiet:

NSG Gipslöcher

Das gem. LGBl.Nr. 42/1988 verordnete Schutzgebiet umfasst drei Teilflächen im Gebiet zwischen Oberlech und dem Kriegerhorn (Gesamtfläche: ca. 28,54 ha)

Biotop:

Blockfelder des Ochsenbodens und der Trittalpe (Biotop 11316) 96,35 ha,

Weidelandschaft auf den Blockfeldern des Oberrätkalkes nordwestlich vom Flexenpass.

Bergmähder von Schöneberg (Biotop 11302) 65,11 ha,

Artenreiche Bergmähder zwischen Oberboda, Karalpe und Gaisbachtobel.

Steinmähder (südlich vom Zuger Hochlicht) (Biotop 11312) 56,65 ha

Wiesenhang südlich vom Zuger Hochlicht, subalpin mit alten Wildheumähdern.



Pazüelmähder (Biotop 11315) 59,19 ha,

Die Pazüelmähder sind ein ausgedehntes Bergmahdgebiet am Südhang der Rüfispitze.

Mohnenmähder (Biotop 11307) 48,67 ha

Altes Bergmahdgebiet südöstlich des Mohnensattels.

Litzimähder (westlich des Kriegerhorns) (Biotop 11313) 33,69 ha

Hangbereich des Kriegerhorns zum Zuger Tobel.

Ergänzungsbiotope (Biotop 11318) 28,58 ha, subalpine Biotopkomplexe, montan-subalpine Nadelwälder

Flachmoore mit vielfältiger Moorvegetation im Zuger Tal, Zirbenbestände am Hangrücken des Zuger Horns

Gipslöcher (Biotop 11317) 28,54 ha, geologische Besonderheit

Gipsdolinienlandschaften (Untere, Mittlere und Obere Gipslöcher im Bereich zwischen Oberlech und dem Kriegerhorn. Sie sind zum Naturschutzgebiet erklärt.

Fürmeslemähder unter der Juppenspitze (Biotop 11306) 24,93 ha

Altes Bergmahdgebiet unterhalb der Juppenspitze.

Kalkblockschutt und Zirben bei der Tristelleralpe (Biotop 11304) 23,63 ha,

Felsstufe aus gebanktem Kalkfels oberhalb der Tristeller Alpe bis zum Schwabwannentobel.

Lechschlucht zwischen Lech und Landesgrenze (Biotop 11318) 13,63 ha

Flächen im Bereich des Lechtales zwischen Lech / Stubenbach und Warth.

Moorkomplex westlicher der Unteren Gaisbühelalpe („Hasaried“ lt. Flurnamenkarte) (Biotop 11305) 5,88 ha,

Großer Moorkomplex zwischen Hasabachs (beim Stöfeli) und Untere Gaisbühelalpe.

Mähwiesen südlich der Unteren Gipslöcher in Oberlech (Biotop 11310) 5,38 ha,

Beweidetes Flachmoor auf Lichtung im Fichtenwald an der Straße nach Oberlech.

Flachmoore südlich der Grubenalpe in Oberlech (Bereich Chächbrunna/Gruaba lt. Flurnamenkarte) (Biotop 11308) 3,47 ha,

Feuchtbiotopkomplex südlich der Grubenalpe.

Riadboda und Riadmähdti (lt. Flurnamenkarte (Biotop 11311) 2,98 ha

Beweidetes und in Borstgrasrasen eingebettetes Flachmoor auf Lichtung im Fichtenwald an der Straße nach Oberlech.

Moorkomplexe westlicher des Auenfeldsattels (Biotop 11309) 2,49 ha,

Geomorphologisch bedeutsame kleine Hügelkuppen im Bereich westlich des Auenfeldsattels unterhalb des Übergangs ins Lechtal.



Lechaue „Am Gießä“ (Biotop 11301) 1,66 ha

Subalpine Flussaue zwischen Oberstubenbach (Lechbrücke) flussaufwärts bis zum Parkplatz am Lech.

Zirbenbestand am Tannegg (Biotop 11314) 1,24 ha

Zirbenwaldreste am Tannegg, am oberen Rand der Flügenalp.

Flachmoor-/Zwischenmoorkomplex nordwestlich von Bürstegg; „Wasaried“ lt. Flurnamenkarte (Biotop 11303) 0,73 ha

(Quelle: Vorarlberger Landesregierung: Aktualisierung des Biotopinventars in Vorarlberg – Gemeinde Lech, 2009)



F. Anhang

- *Bestandsplan*
- *Konzeptplan*