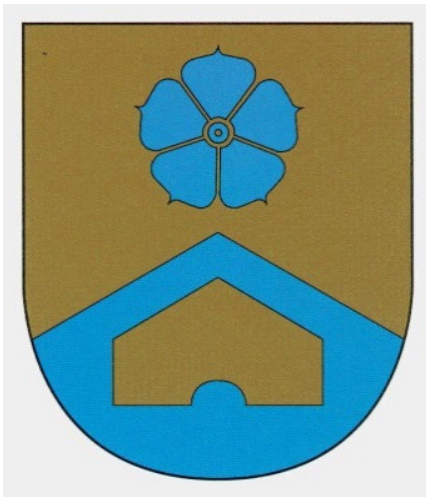




Gemeinde Höfen

1. Fortschreibung örtliches Raumordnungskonzept

Textteil

Bestandsaufnahme

Erläuterungsbericht

Verordnungstext mit textlicher Anlage

Gemeinde Höfen

1. FORTSCHREIBUNG ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT

Reutte, am 26.02.2024

Der Verfasser

Rund-
Siegel

Architektur Wasle und Strele ZT GmbH
Mitarbeiter: Architekt DI Herbert Reinstadler
Rainer Schmid
Stephanie Mair, MA
DI Christina Pfatschbacher

1. Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Auflage:

vom bis

2. Gemeinderatsbeschluss über die öffentliche Auflage:

vom bis

Endbeschluss des Gemeinderates vom

Der Bürgermeister

Rund-
siegel

Rüdiger Reyman

Genehmigungsvermerke des Amtes der Tiroler Landesregierung

Abt. Ic

Abt. Ve1

Kundgemacht vom bis

Der Bürgermeister

Rund-
siegel

Rüdiger Reyman

INHALTSVERZEICHNIS:

1	AUFGABENSTELLUNG.....	6
2	GLIEDERUNG	7
2.1	Bestandsaufnahme	7
2.2	Erläuterungsbericht	7
2.3	Verordnung	7
2.4	Umweltprüfung	7
3	TEXTTEIL DER BESTANDSAUFNAHME	8
3.1	Umlandverflechtungen / Raumbedeutsame Gegebenheiten	8
3.1.1	Lage und Zentralität.....	8
3.1.2	Überörtliche Raumordnung / Raumordnungsprogrammen	8
3.1.3	Natura 2000-Gebiet/ Naturpark Tiroler Lech	10
3.1.4	Straßen- und Wegenetz	11
3.1.5	Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen	11
3.1.6	Flugplatz	11
3.1.7	Bergbauanlagen / Abbaugelände	11
3.1.8	Militärische Anlagen	11
3.1.9	Seil- und Materialseilbahnen	11
3.2	Grünraum / Natur- und Umweltsituation / Gefahrenzonen / Ökologie	12
3.2.1	Freihalteflächen	12
3.2.2	Naturgefahren / Gefahrenzonenplanung / Überflutungsgebiete	12
3.2.3	Naturschutz.....	13
3.3	Bevölkerungsstruktur.....	13
3.3.1	Bevölkerungsentwicklung	13
3.3.2	Haushaltsentwicklung	16
3.3.3	Struktur der Wohnbevölkerung	17
3.3.4	Erwerbsstruktur der Wohnbevölkerung	17
3.4	Siedlungswesen / Wohnbau	19
3.4.1	Ortsbild	19
3.4.2	Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung	19
3.4.3	Gebäude- und Wohnungsentwicklung	24
3.4.4	Baulandreserven und Baulandbilanz.....	25
3.4.5	Mögliche Flächen für die Ausweisung von Bauverbotsflächen	29
3.4.6	Denkmalschutz	31
3.5	Wirtschaft	32
3.5.1	Wirtschaftsstruktur	32
3.5.2	Landwirtschaft.....	33
3.5.3	Produzierendes Gewerbe und Industrie	34
3.5.4	Handel- und Dienstleistung	35
3.5.5	Tourismus	36
3.6	Soziale Infrastruktur / Öffentliche Einrichtungen	36
3.6.1	Kirche / Religion / Friedhöfe	36
3.6.2	Bildungswesen	37

3.6.3	Kultur / Freizeit / Vereine	37
3.6.4	Gesundheitswesen und andere Einrichtungen.....	37
3.7	Verkehr	38
3.7.1	Überörtlicher Verkehr	38
3.7.2	Örtlicher Verkehr	38
3.7.3	Öffentlicher Nahverkehr.....	38
3.7.4	Geh- und Radwegenetz.....	38
3.8	Sonstige technische Infrastruktur	39
3.8.1	Wasserversorgung	39
3.8.2	Abwasserentsorgung.....	39
3.8.3	Energieversorgung	39
3.8.4	Breitbandleitung.....	39
3.8.5	Abfallwirtschaft.....	39
3.8.6	Altlasten	39
3.9	Finanzschuld und Finanzkraft der Gemeinde	40
4	ERLÄUTERUNGSBERICHT (Maßnahmen und Ziele).....	41
4.1	Umlandverflechtungen / Raumbedeutsame Gegebenheiten	41
4.2	Grünraum / Natur- und Umweltsituation	42
4.3	Gefahrenzonen	42
4.4	Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	43
4.4.1	Bevölkerungsentwicklung	43
4.4.2	Haushalts-, Wohnungsentwicklung	44
4.5	Siedlungswesen / Wohnbau	44
4.5.1	Siedlungsstruktur.....	44
4.5.2	Gebäude- und Flächennutzung / Widmungsprüfung	45
4.5.3	Bodenpolitik der Gemeinde	46
4.5.4	Wohnungsmarkt / Wohnungsbedarf.....	47
4.5.5	Baulandbedarf und Neuwidmungen für Wohnzwecke	48
4.5.6	Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau.....	49
4.5.7	Baulandumlegungen.....	50
4.5.8	Rückwidmungen	51
4.5.9	Bebauungspläne und Textliche Bebauungsregeln.....	52
4.5.10	Erhaltung der historisch gewachsenen Bausubstanz	55
4.5.11	Freizeitwohnsitze	55
4.6	Wirtschaft	55
4.6.1	Wirtschaftsstruktur.....	55
4.6.2	Land- und Forstwirtschaft.....	55
4.6.3	Produzierendes Gewerbe.....	57
4.6.4	Handel- und Dienstleistung	59
4.6.5	Tourismus	59
4.6.6	Baulandbedarf und Neuwidmungen für wirtschaftliche Zwecke.....	60
4.7	Soziale Infrastruktur / Öffentliche Einrichtungen	63
4.8	Verkehr	63
4.8.1	Überörtlicher Verkehr	63
4.8.2	Innerörtlicher Verkehr	64

4.8.3	Öffentlicher Personennahverkehr	64
4.8.4	Geh- und Radwegenetz	65
4.8.5	Ruhender Verkehr	65
4.9	Sonstige technische Infrastruktur	65
4.10	Finanzschuld und Finanzkraft der Gemeinde	65
5	VERORDNUNGSTEXT	66
6	TEXTLICHE ANLAGE ZUR VERORDNUNG	81
6.1	Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung	82
6.2	Gebiete mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung	85
6.3	Gebiete mit überwiegend gewerblich gemischter Nutzung	86
6.4	Gebiete mit überwiegend öffentlicher Nutzung	88
6.5	Gebiete mit Sondernutzungen	90
6.6	Infrastrukturentwicklung – Verkehr	96
6.6.1	Verkehrsweg Aus-/Neubau	96
6.6.2	Erforderliche Einrichtungen für den ruhenden Verkehr	96
6.7	Rückwidmungsflächen	96
6.8	Erhaltung unbebauter Flächen innerhalb des Baulandes	96
6.9	Absolute Siedlungsgrenze	96
7	QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS	97

1 AUFGABENSTELLUNG

Das örtliche Raumordnungskonzept (ÖRK) der Gemeinde Höfen stammt aus dem Jahr 2004 (ÖRK 2004) und wurde mit Bescheid der Tiroler Landesregierung, Ve1-2-816/1-13 vom 17.03.2004, aufsichtsbehördlich genehmigt. Nach § 31 c Abs. 1 TROG 2022 ist das ÖRK auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren auszurichten und fortzuschreiben. Die Landesregierung kann diese Frist verlängern, wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde dessen frühere Fortschreibung nicht erfordert. Diese Frist wurde laut Verordnung der Landesregierung vom 02.04.2013 um fünf Jahre und mit der Verordnung vom 06.03.2019 um weitere fünf Jahre bis 10.04.2024 verlängert.

2 GLIEDERUNG

Die 1. Fortschreibung des ÖRK der Gemeinde Höfen gliedert sich in folgende Teilbereiche (Pläne und Texte):

2.1 Bestandsaufnahme

- Übersichtsplan M 1:20.000
- Bestandsplan M 1: 5.000
- Textteil der Bestandsaufnahme (Punkt 3 des Textteiles)

2.2 Erläuterungsbericht

- Erläuterungsbericht (Punkt 4 des Textteiles)

2.3 Verordnung

- Entwicklungsplan M 1: 5.000
- Verordnungstext (Punkt 5 des Textteiles)
- Textliche Anlage zur Verordnung (Punkt 6 des Textteiles)

2.4 Umweltprüfung

- Umweltbericht

3 TEXTTEIL DER BESTANDSAUFNAHME

Die Bestandsaufnahme insgesamt gliedert sich in

Übersichtsplan M 1: 20.000
Bestandsplan M 1: 5.000
Textteil der Bestandsaufnahme

Grundlage der Bestandsaufnahme 2020 ist die Bestandsaufnahme zum ÖRK 2004, die aus dem Jahr 2001 stammt.

In der aktualisierten Bestandsaufnahme 2020 werden Änderungen gegenüber der Bestandsaufnahme 2001 behandelt, sowie jene Daten und Informationen in Anbetracht der Erfahrungen der vergangenen Jahre zielorientiert aufgenommen und behandelt, die für die zukünftige Raumentwicklung bzw. für die 1. Fortschreibung des ÖRK relevant sind.

3.1 Umlandverflechtungen / Raumbedeutsame Gegebenheiten

3.1.1 Lage und Zentralität

Die Gemeinde Höfen hat eine Gesamtfläche von 8,36 km². Davon sind 2,57 km², damit ca. 30% im Dauersiedlungsraum.

Gemeinde	Fläche in km ²	Dauersiedlungsraum in km ²	Dauersiedlungsraum in %
Höfen	8,36	2,57	30,70

Quelle: Landesstatistik Tirol

3.1.2 Überörtliche Raumordnung / Raumordnungsprogrammen

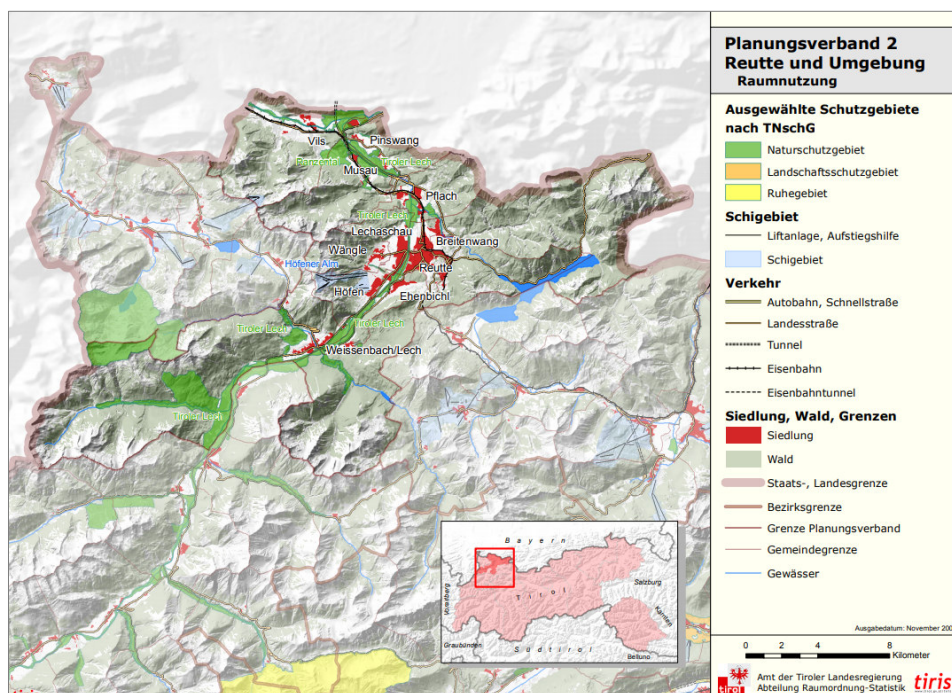


Abb. 1: Planungsverband 2 – Reutte u. Umgebung; Quelle: AdTLR, tiris;

Die Gemeinde Höfen ist Teil des Planungsverbandes 2 – Reutte und Umgebung. Der Planungsverband setzt sich aus insgesamt elf Gemeinden zusammen: Breitenwang, Ehenbichl, Höfen, Lechaschau, Musau, Pflach, Pinswang, Reutte, Vils, Wängle und Weißenbach am Lech.

Folgende überörtliche Raumordnungsprogramme sind verordnet:

- Regionalprogramm Landwirtschaftliche Freihaltefläche Reutte u. Umgebung (Verordnung der Tiroler Landesregierung am 21.06.2016, Landesgesetzblatt Nr. 69)
- Tiroler Seilbahn- und Skigebietsprogramm – Höfener Alm

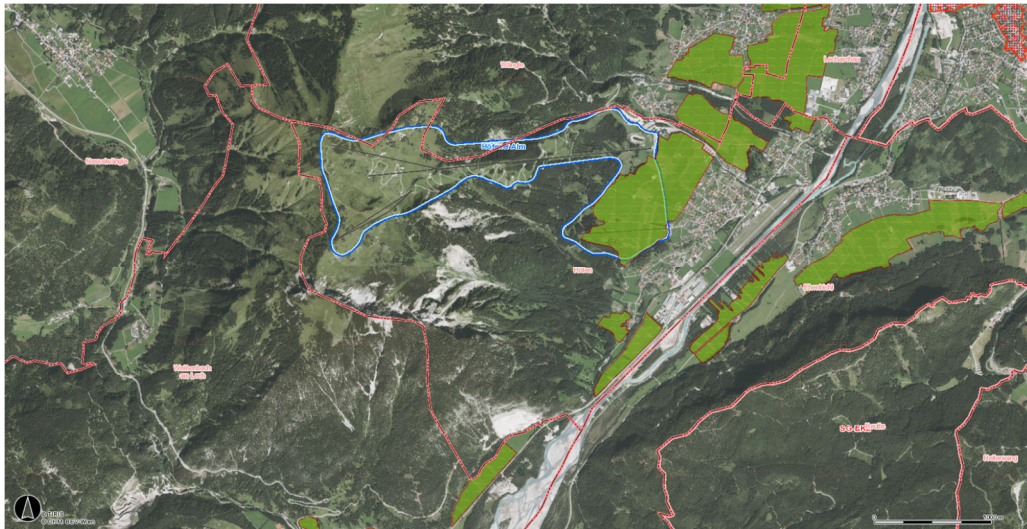


Abb. 2: Überörtliche Raumordnungsprogramme im Gemeindegebiet Höfen, Quelle: tiris

- Raumordnungsplan betreffend die Gewinnung von mineralischen Gesteinsrohstoffen in Tirol

Die Landesregierung hat am 26. November 2013 den Raumordnungsplan „Gesteinsabbaukonzept Tirol 2013“ beschlossen. Die wesentlichen Teile des Konzeptes sind die Bestandsaufnahme der Produktions- und Vorratssituation in den etwa 100 aktiven Abbaustandorten des Landes sowie eine Übersicht über die regionale Versorgungssituation. Weiters werden die wesentlichen Nutz- und Schutzinteressen im Zusammenhang mit der Gewinnung mineralischer Gesteinsrohstoffe sowie Maßnahmen für eine verbrauchernahe Versorgung dargelegt. Der Raumordnungsplan ist die Grundlage für die raumordnungsfachliche Stellungnahme in den Genehmigungsverfahren nach dem Mineralrohstoffgesetz, in dem das Land Parteistellung hinsichtlich der überörtlichen Raumordnung hat.

Im „Gesteinsabbaukonzept Tirol 2013“ ist im Gemeindegebiet von Höfen der Abbau von Zementstoffen am Standort Gaichtl ausgewiesen. Das Zementwerk in der Stadtgemeinde Vils bezieht die benötigten Rohstoffe aus Kalk- und Mergelabbau unter anderem aus dem Kalkabbau Höfen.

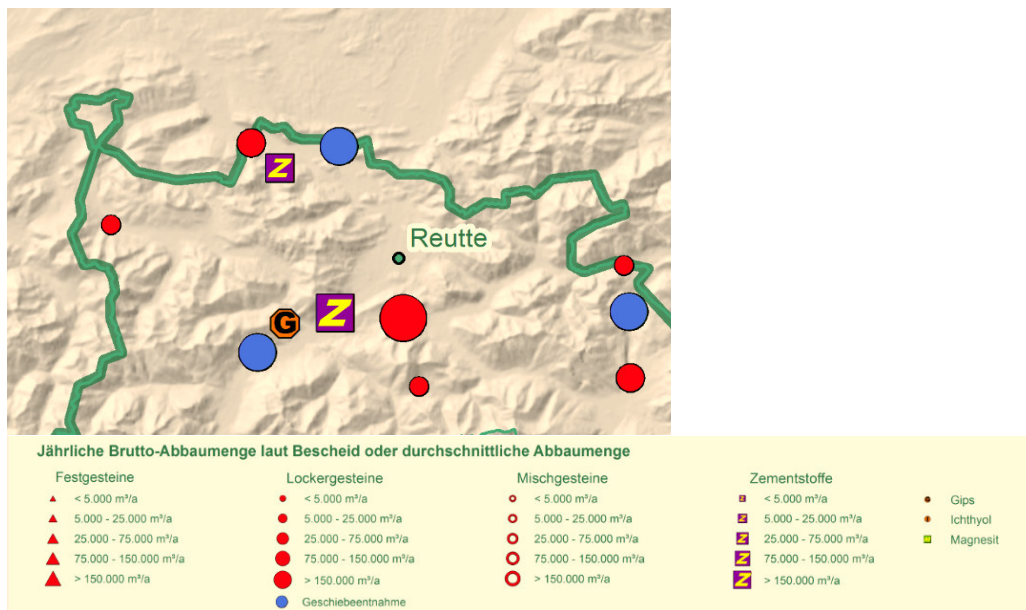


Abb. 3: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zum Gesteinsabbau mit Abbauberechtigungen in Tirol, Quelle: Gesteinsabbaukonzept Tirol 2013; Stand 01.05.2015

- Raumordnungsplan „LebensRaum Tirol -Agenda 2030“

Überörtlicher Raumordnungsplan, der die Grundprinzipien, Ziele, Strategien und Maßnahmen für eine geordnete Gesamtentwicklung des Landes mit einem Zeithorizont von 10 Jahren enthält.

- Raumordnungsplan „Raumverträgliche Tourismusentwicklung 2030“:

Die Landesregierung hat am 29. März 2022 den Raumordnungsplan „Raumverträgliche Tourismusentwicklung 2030“ beschlossen.

Vier Themenschwerpunkte werden im Raumordnungsprogramm zur raumverträglichen Tourismusentwicklung behandelt:

- Regionale Bedeutung des Tourismus,
- Entwicklung des Beherbergungsangebotes und der touristischen Infrastruktur,
- Beziehung zwischen Tourismus und Natur sowie
- Tourismus und Mobilität.

3.1.3 Natura 2000-Gebiet/ Naturpark Tiroler Lech

Das Natura 2000 Gebiet Lechtal wurde nicht, wie im Jahr 2000 diskutiert, als Nationalpark Tiroler Lechauen ausgewiesen, sondern im Jahr 2004 von der Tiroler Landesregierung als Naturschutzgebiet verordnet und als Naturpark Tiroler Lech deklariert. Als derzeit bedeutsamste Entwicklung in diesem Naturpark kann die Umsetzung des 2012 eröffneten 125 km langen Weiterwanderweges „Lechweg – von der Quelle bis zum Fall“ genannt werden. Die detaillierte Wegführung durch das Gemeindegebiet, kann der entsprechenden Homepage www.lechweg.com entnommen werden. Der Wanderweg und auch der Radweg erfreuen sich großer Beliebtheit.

3.1.4 Straßen- und Wegenetz

Die B 198 Lechtalstraße führt durch das Gemeindegebiet von Höfen und damit auch der gesamte Verkehr in das Lech- und das Tannheimertal. der durchschnittliche Tagesverkehr im Jahr 2015 bei 5.348 Kfz pro Tag lag. Der Spitzenwert lag bei 8.021 Kfz pro Tag (am 29.08.).

Bau einer Umfahrungsstrasse - siehe auch Verkehr

Lösung kann aber nur in einer Gesamtlösung mit den betroffenen Nachbargemeinden Reutte, Ebenbichl und Lechaschau gefunden werden,

Sonstige überregionale Wegverbindungen:

Lechtaler Radwanderweg - attraktive Radwegverbindungen mit guten Anbindungen zu den Nachbargemeinden.

3.1.5 Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen

- **Strom:** Elektrizitätswerke Reutte (EWR)
- **Gas:** Erdgasversorgung Außerfern (EVA)
- **Trinkwasserversorgung:** Verband der Gemeinden Höfen, Wängle und Lechaschau
- **Abwasser:** Abwasserverband Vils-Reutte und Umgebung
- **Breitbandleitungen:** Telekom Austria, Telenet

3.1.6 Flugplatz

Der Flugplatz Höfen ist nach wie vor ein Flugplatz für Hobbypiloten und Segelflieger. 2016 wurde die Lande-/Startbahn asphaltiert. Südwestlich des Flugplatzes wurde privat ein Museumshangar errichtet.

Die ausgewiesenen Sicherheitszonen sind im Bestandsplan dargestellt.

3.1.7 Bergbauanlagen / Abbaugelände

Die naturschutzrechtliche Bewilligung für den Abbau von für die Kalkerzeugung geeignetem Material im Steinbruch „Gächtle“ (nunmehr Kalksteinbergbau Höfen) ist 2015 abgelaufen. Da der Abbau und die Rekultivierung innerhalb dieser Zeit (1995 – 2015) nicht abgeschlossen werden konnte, wurde die naturschutzrechtliche Bewilligung (BH –Reutte) bis 31.12.2024 erteilt. Ebenso wurde seitens des Bundesministeriums die Genehmigung für den Gewinnungsbetriebsplan 2018-2022 innerhalb der bestehenden Überscharen „Kalk-Höfen I“, „Kalk-Höfen II“ und „Kalk-Höfen III“ auf der Gp. 1662/3, KG Höfen erteilt.

3.1.8 Militärische Anlagen

In der Gemeinde Höfen gibt es lt. Militärkommando keine Anlagen bzw. Projekte.

3.1.9 Seil- und Materialseilbahnen

In der Gemeinde Höfen gibt es das Schigebiet Hahnenkamm – ehemalige Reuttener Seilbahnen mit folgenden Liftanlagen:

- 1 8er Einseil-Umlaufbahn
- 1 4er Sesselbahn
- 1 Schlepplift (Schollenwiesenlift) (Alpkopflift wurde abgebaut)

Es gibt keine Materialseilbahn im Gemeindegebiet.

3.2 Grünraum / Natur- und Umweltsituation / Gefahrenzonen / Ökologie

Dieser Punkt wird ausführlich im Umweltbericht behandelt.

3.2.1 Freihalteflächen

Laut TROG § 31 (1) lit. a sind jene Flächen auszuweisen, welche prinzipiell von jeglicher Bebauung (außer die im Freiland zulässigen Bauten) freizuhalten sind. Diese Flächen beinhalten neben reinen Erholungsräumen auch ökologisch und landschaftlich wertvolle Flächen. Als Grundlage für diese Flächen wird der Fachteil Landschaftsplanung des ÖRK herangezogen und in den Bestandsplan eingearbeitet. Es ergeben sich aufgrund der Baulanderweiterungen geringfügige Anpassungen.

3.2.2 Naturgefahren / Gefahrenzonenplanung / Überflutungsgebiete

Fließgewässergefährdungsbereich:

Für die Gemeinde liegt ein kommissionierter Gefahrenzonenplan für den Lech aus dem Jahr 2016 mit Genehmigungsdatum von 19.02.2018 vor.

Von der Abt. Schutzwasserbau des BBA Reutte liegen für den Lech aktualisierte Anschlagslinien für HQ 30, HQ 100 und HQ 300 (Abflussbereiche bei Überflutungen) vor. Lt. Planzeichenverordnung sind HQ 30 und HQ 300 in die Fortschreibung aufzunehmen. Neu ausgewiesen wurden im Lechbereich gelbe und rote Gefahrenzonen (örtliche Hochwasserereignisse). Diese werden ebenfalls in die Fortschreibung übertragen.

Wildbachgefährdungsbereiche:

In der Gemeinde liegt der Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung aus dem Jahr 1997 vor. Es ergeben sich daher keine Änderungen im Vergleich zur Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2001.

Seit 2017 wird der Hirschbach zwischen dem Wängler Ortsteil Holz und dem Parkplatz der Hahnenkambahnen bis zum Becken beim Gemeindehaus verbaut bzw. die Verbauung erneuert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Das Gerinne wird aufgeweitet und mit neuen Schutzbauten versehen. Das Projekt ist noch nicht fertiggestellt, weshalb im Bestandsplan noch die „alten“ Gefahrenzonen abgebildet sind.

Brauner Hinweisbereich - Steinschlag

Im Bereich um den Hornberg ist der Braune Hinweisbereich - Steinschlag ausgewiesen.

Der Siedlungsbereich beim Rutschgebiet Hornberg befindet sich zur Gänze im Freiland. Diese wurde von der WLV festgelegt

Auszug aus dem ÖRK 2004: *Am 26.6.2000 wurde in einer Besprechung auf der BH Reutte von den zuständigen Vertretern des Landes im Gemeindegebiet für die Gemeinden Wängle und Weißenbach aus geologischer Sicht folgendes festgestellt: Es gibt langjährige Beobachtungen durch die WLV. Die Untersuchungen werden bis Jahresende 2000 mit etwa folgenden Inhalten abgeschlossen sein:*

- *äußerst kritische Verhältnisse aufgrund von Massenbewegungen und der Kombination von Massenbewegungen und Murtätigkeiten*
- *Braune Zonen mit absolutem Bauverbot ausweisen*
- *Ausweitung von Baugebiet in Richtung zunehmender Gefahr nicht mehr möglich*
- *Raumplaner soll mit WLV maximale Baulandgrenze festlegen*

3.2.3 Naturschutz

Im Gemeindegebiet von Höfen wurde entlang des Lech und des Lainbaches (Leimbach) das Natura 2000-Gebiet bzw. das Naturschutzgebiet Tiroler Lech verordnet. Diese Flächen sind zugleich auch Teil des Naturparks Tiroler Lech.



Abb. 4: Naturschutzgebiet Tiroler Lech/Natura 2000-Gebiet und Naturdenkmäler, Quelle: tiris

An der Lechtalstraße befindet sich eine Winterlinde, die als Naturdenkmal gelistet ist.

3.3 Bevölkerungsstruktur

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Laut Statistik Austria sind am 01.01.2023 **1.274 Einwohner mit Hauptwohnsitz** gemeldet.

Insgesamt weist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Höfen im 20. Jhd. ein konstantes Bevölkerungswachstum auf. Im Vergleich zum gesamten Bezirk war das Wachstum immer überproportional hoch. Seit 2001 stagniert das Wachstum.

Die Wohnbevölkerung ist zwischen 2001 und 2011 leicht gestiegen. Von 2011 bis 2018 ist ein Rückgang von 1.269 Einwohnern auf 1.200 Einwohner (2018) zu verzeichnen. Seither ist die Bevölkerung wieder im Zunehmen.

Das im ÖRK 2004 angestrebte Bevölkerungswachstum zwischen 4-8% wurde nicht erreicht, jedoch konnte die Bevölkerungszahl gehalten werden und über die letzten Jahre zeichnet sich ein Trend zur weiteren Bevölkerungszunahme ab.

Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2022						
Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	403	100	17.066	100	236.426	100
1880	389	97	16.613	97	244.736	104
1890	403	100	15.949	93	249.984	106
1900	428	106	15.636	92	266.374	113
1910	467	116	16.359	96	304.713	129
1923	444	110	15.827	93	313.888	133
1934	497	123	17.602	103	349.098	148
1939	559	139	17.952	105	363.959	154
1951	670	166	20.901	122	427.465	181
1961	752	187	22.489	132	462.899	196
1971	901	224	26.068	153	544.483	230
1981	1.033	256	27.370	160	586.663	248
1991	1.153	286	29.140	171	631.410	267
2001	1.252	311	31.584	185	673.504	285
2011	1.269	315	31.618	185	709.319	300
2021	1.253	311	33.054	194	760.105	321
2022	1.257	312	33.284	195	764.102	323

Quelle: Statistik Austria, Ein Blick auf die Gemeinde

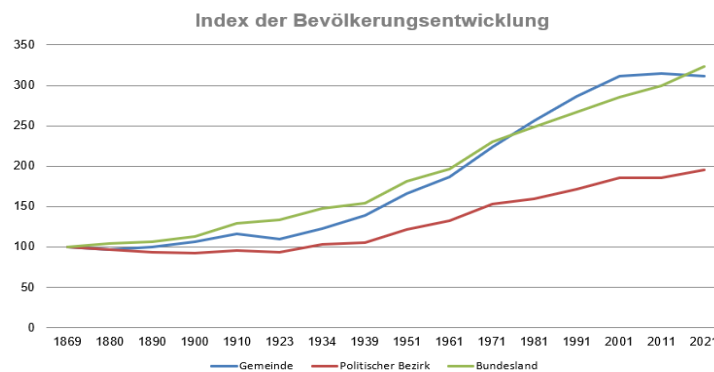


Abb. 5: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung Gemeinde-Bezirk-Bundesland, Quelle: Statistik Austria, Eigene Darstellung;

Bevölkerungsveränderungen nach Komponenten 2002-2021					
Jahr	Bevölkerung am 1.1.	Bevölkerungsveränderung gesamt	Gesamtveränderung in %	durch Geburtenbilanz	durch Wanderungsbilanz
2002	1283	-6	-0,5	13	-21
2003	1277	-4	-0,3	6	-9
2004	1273	-10	-0,8	10	-21
2005	1263	22	1,7	1	21
2006	1285	0	0,0	8	-7
2007	1285	-25	-1,9	2	-25
2008	1260	0	0,0	3	-3
2009	1260	-7	-0,6	5	-12
2010	1253	34	2,7	7	25
2011	1287	-19	-1,5	2	-22
2012	1268	-21	-1,7	9	-32
2013	1247	0	0,0	-4	3
2014	1247	-29	-2,3	-3	-25
2015	1218	-11	-0,9	6	-18
2016	1207	3	0,2	1	0
2017	1210	-10	-0,8	-2	-9
2018	1200	8	0,7	-1	9
2019	1208	2	0,2	1	3
2020	1210	43	3,6	8	35
2021	1253				

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsentwicklung zwischen 2002 und 2021;

Sieht man sich die Bevölkerungsentwicklung nach Komponenten an, erkennt man, dass es den größten Rückgang der Bevölkerung in den Jahren 2007, 2011, 2012 und 2014 gab. Im Jahr 2010 gab es ein Plus von 34 Einwohnern, im Jahr 2020 nochmals ein Plus von 43 Einwohnern. Die Wanderungsbilanz ist erst seit 2018 wieder positiv.

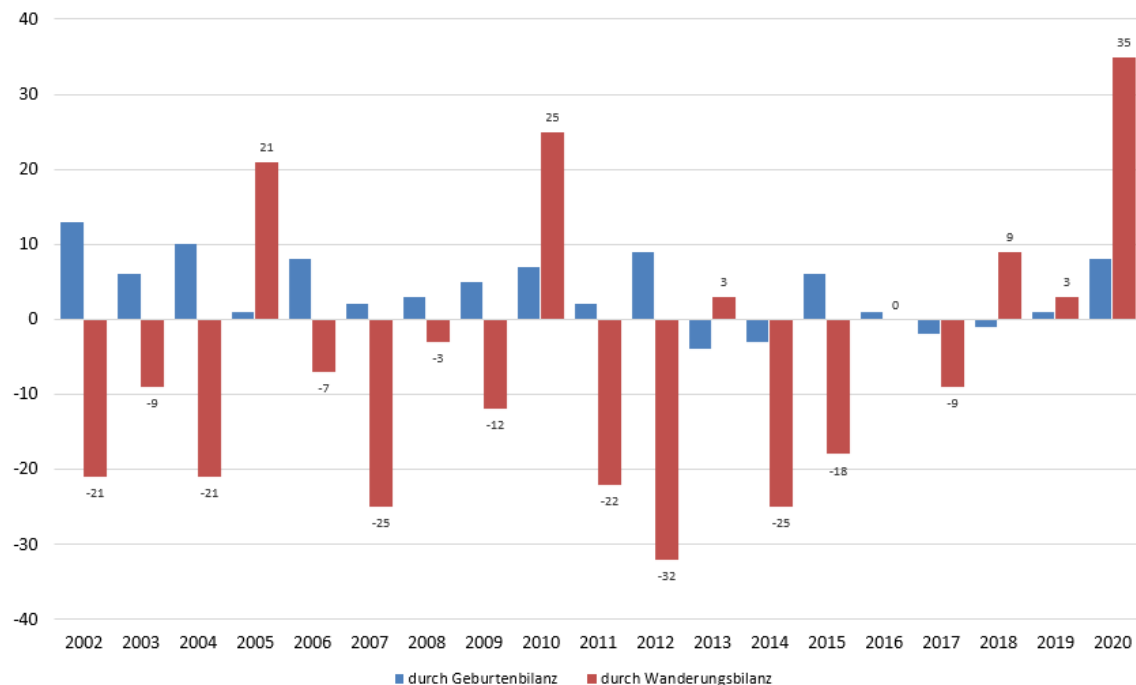


Abb. 6: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten, Eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderung nach Komponenten 2002 und 2021;

Für den Bevölkerungsrückgang der letzten Jahre können mehrere Gründe angeführt werden. Im Zuge der Grundzusammenlegung in den 90er Jahren (Abschluss 18.06.2001) wurden relativ große Grundstücke gebildet, die alle in privater Hand sind. Die Baulandmobilität ist sehr niedrig und Bauland wird häufig gehortet. Die Einfamilienhausbebauung ist in der Gemeinde nach wie vor dominant. Angebote für andere Wohnformen sind kaum vorhanden. Gleichzeitig ist das Angebot an Wohnraum von gemeinnützigen Bauträgern sehr klein, erst in den letzten Jahren wurde eine Wohnanlage im Ortsteil Graben von der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft Frieden errichtet. Zudem gibt es einige private Bauträger. Das Angebot an verschiedensten Haus- und Wohnungstypen ist in den benachbarten Gemeinden, bspw. Lechaschau, Reutte oder Pflach um einiges größer.

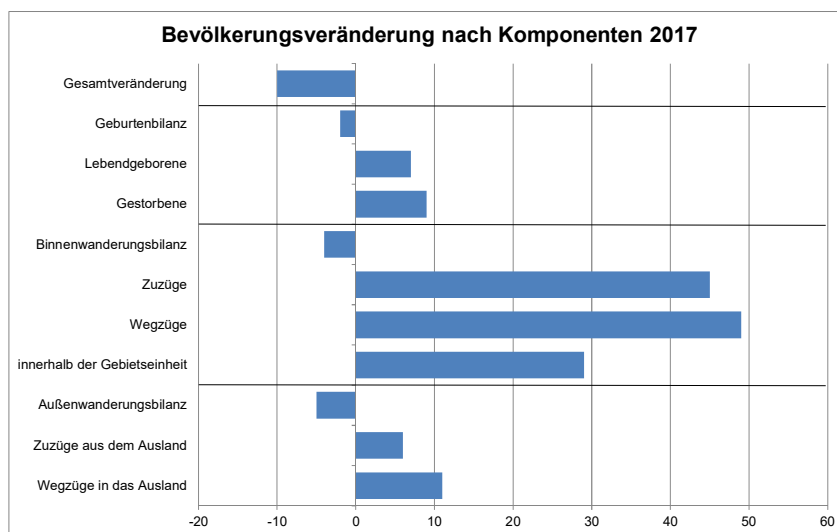


Abb. 7: Eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderung nach Komponenten 2017 und 2016;

In der Gemeinde gibt es mit Stand 26.06.2019 8 Freizeitwohnsitze gem. § 13 TROG 2022 (lt. Erhebung der Freizeitwohnsitze, AdTLR). Dies entspricht einem Anteil an 1,3 % an Freizeitwohnsitzen (lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011: 621 Gebäude). Die Situierung der Freizeitwohnsitze kann dem Bestandsplan entnommen werden.

3.3.2 Haushaltsentwicklung

Entwicklung der Haushalte 1991 - 2021		
Jahr	Haushalte	Durchschn. Haushaltsgröße
1991	382	3,00
2001	438	2,86
2011	490	2,59
2021	525	2,38

Quelle: Statistik Austria

Privathaushalte 2021 in %

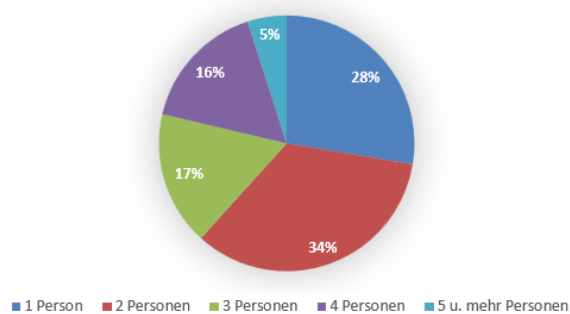


Abb. 8: Haushalte nach Haushaltstyp bzw. -größe, Quelle: Statistik Austria; eigene Darstellung

Die Zahl der Haushalte hat seit 2001 um 87 Haushalte zugenommen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei durchschnittlich 2,38 Personen pro Haushalt. D.h. die Tendenz zu kleineren Haushalten setzt sich, wie bereits in den letzten Dekaden fort.

Anmerkung: Obige Zahlen beziehen sich rein auf die Hauptwohnsitze

3.3.3 Struktur der Wohnbevölkerung

In der Gemeinde Höfen lebten mit Stichtag 01.01.2018 599 Frauen (49,9%) und 601 Männer (50,1%).

Bevölkerungsstruktur 2018	
Anteil der Personen bis unter 20 Jahren:	18,80%
Anteil der Personen von 20 bis 64 Jahre	60,20%
Anteil der Personen über 65 Jahren:	21,10%
Anteil ausländischer Staatsangehöriger:	9,60%
Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstruktur 2018;	

Sieht man sich die Altersverteilung in der Gemeinde an zeigt sich, dass rd. 19% der Bevölkerung unter 20 Jahren, rd. 60% zwischen 20 und 64 Jahren und rd. 21% über 65 Jahren alt ist. Mit einem Anteil von 21,1 % der Einwohner über 65 Jahre liegt die Gemeinde über dem Durchschnitt in ganz Tirol mit 17,8 %.

Die Statistik Austria bzw. die Abteilung Landesentwicklung und Zukunftsstrategie der Tiroler Landesregierung geht von einem tirolweiten Anteil von 23 % der über 65-jährigen im Jahr 2030 aus.

Die Alterspyramide zeigt, dass der Großteil der Bevölkerung 2016 zwischen 45 und 59 Jahren alt war. Die Problematik der Überalterung der Wohnbevölkerung wird sich in den kommenden Jahrzehnten voraussichtlich weiter verstärken.

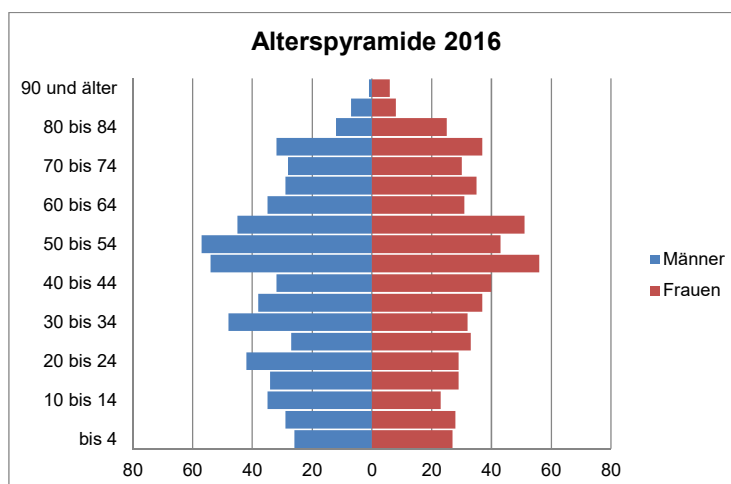


Abb. 9: Alterspyramide, Eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstruktur 2016;

Der Anteil der ausländischen Staatsbürger beträgt 2018 9,6 % der Gesamtbevölkerung. Im Vergleich zum Jahr 1999 ging dieser Anteil leicht zurück (1999: 10,6%, 1991: 13,4%).

3.3.4 Erwerbsstruktur der Wohnbevölkerung

Die Erwerbsstruktur der Wohnbevölkerung setzte sich im Jahr 2016 wie folgt zusammen:

	Zusammen	in %	Männer	Frauen
Bevölkerung	1211	100	611	600
Erwerbsstatus				
Erwerbspersonen	646	53,3	353	293
erwerbstätig	626	50,9	343	273
arbeitslos	30	2,5	10	20
Nicht-Erwerbspersonen	565	46,7	258	307
Personen unter 15 Jahre	168	13,9	90	78
Personen mit Pensionsbezug	257	21,2	128	129
Schülerinnen, Schüler, Studierende	26	2,1	12	14
sonstige Nicht-Erwerbspersonen	114	9,4	28	86
Quoten				
Allgemeine Erwerbsquote in %	53,3		57,8	48,8
Erwerbsquote der 15-64 Jährigen in %	80,3		84,5	75,9
Erwerbstätigenquote der 15-64 Jährigen in %	76,5		82,0	70,6
Erwerbstätige	616	100	343	273
nach Stellung im Beruf				
unselbständig Erwerbstätige	564	91,6	316	248
selbständig Erwerbstätige, mithelfende Familienangehörige	52	8,4	27	25
nach wirtschaftlicher Zugehörigkeit (ÖNACE 2008-Abschnitte)				
Land- und Forstwirtschaft	10	1,6	SW3	7
Bergbau	SW1	0,2	SW 1	-
Herstellung von Waren	188	30,5	154	34
Energieversorgung	23	3,7	19	SW4
Wasserversorgung und Abfallentsorgung	SW1	0,2	SW1	-
Bau	39	6,3	29	10
Handel	104	16,9	25	79
Verkehr	17	2,8	14	SW3
Beherbergung und Gastronomie	41	6,7	13	28
Information und Kommunikation	7	1,1	SW3	SW4
Finanz- und Versicherungsleistungen	23	3,7	8	15
Grundstücks- und Wohnungswesen	SW5	0,8	SW3	SW2
Freiberufliche/technische Dienstleistungen	12	1,9	6	6
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	11	1,8	8	SW3
Öffentliche Verwaltung	42	6,8	26	16
Erziehung und Unterricht	23	3,7	7	16
Gesundheits- und Sozialwesen	43	7	10	33
Kunst, Unterhaltung und Erholung	SW2	0,3	-	SW2
Sonstige Dienstleistungen	11	1,8	SW4	7
Private Haushalte	-	-	-	-
Exterritoriale Organisationen	-	-	-	-
Unbekannte Wirtschaftstätigkeit	13	2,1	9	SW4

Abgestimmte Erwerbsstatistik 2016 – Bevölkerung nach Erwerbsstatus; Erwerbstätige nach Stellung im Beruf und wirtschaftlicher Zugehörigkeit (Statistik Austria);

SW: Wichtiger Hinweis: Aus Datenschutzgründen wurde mit der Methode "Target Swapping" ein Teil der Daten verschmudgt. Daher sind insbesondere bei Zellbesetzungen <= 5 keine zuverlässigen Aussagen möglich. Bindestrich bedeutet: kein Fall vorhanden

3.4 Siedlungswesen / Wohnbau

3.4.1 Ortsbild

Der gesamte Siedlungsraum ist geprägt durch die Randlage im Talkessel und der Verbindung mit den Nachbargemeinden Lechaschau und Wängle. Höfen ist ein Straßendorf. Historisch gewachsen sind die Gebäude entlang der Dorfstraße und Hornberg. Ab den 50er Jahren gab es eine starke Siedlungsentwicklung im Bereich Obere und Untere Platte und ab den 70er Jahren nördlich des alten Ortskernes.

Das Ortsbild ist durch einen dörflichen Charakter geprägt. Die einzelnen Siedlungsbereiche weisen eine lockere Bebauungsstruktur und teilweise eine relativ stark lückenhafte Bebauung auf.

Der Süden der Gemeinde ist von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben links und rechts der Bundesstraße geprägt.

Zwischen dem Lech und dem Ortsgebiet liegen der Flugplatz und die Sportanlagen der Gemeinde.

3.4.2 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Höfen besteht grob aus den drei Ortsteilen Hornberg, Dorf (mit nördlicher Siedlung) und Platte. Die Ortsteile Hornberg und das Gebiet um die alte Dorfstraße waren bis in die 50er Jahre typische Haufensiedlungen bzw. Weiler mit landwirtschaftlicher Prägung. In den darauffolgenden Jahrzehnten kam es zu einer Zersiedelung, wodurch das Ortsbild nachhaltig verändert wurde.

Insgesamt ist die Siedlungsentwicklung der letzten rd. 20 Jahre durch das Füllen von Baulücken im bestehenden Bauland geprägt. Da im Zuge der Erststellung des ersten Flächenwidmungsplanes sehr große Flächen als Bauland ausgewiesen wurden, wurden im Zuge der Erstellung des ÖRK 2004 kaum neue bauliche Entwicklungsbereiche aufgenommen. Im Gewerbegebiet im Süden der Gemeinde wurden seit 2000 zahlreiche Grundstücke bebaut. Die Entwicklung in diesem Gebiet ist deutlich erkennbar.

Auf den Bildern des Laser- und Luftbildatlas Tirol werden die Veränderungen der Siedlungsstruktur, insbesondere die Zersiedelungstendenzen, der letzten Dekaden sichtbar.

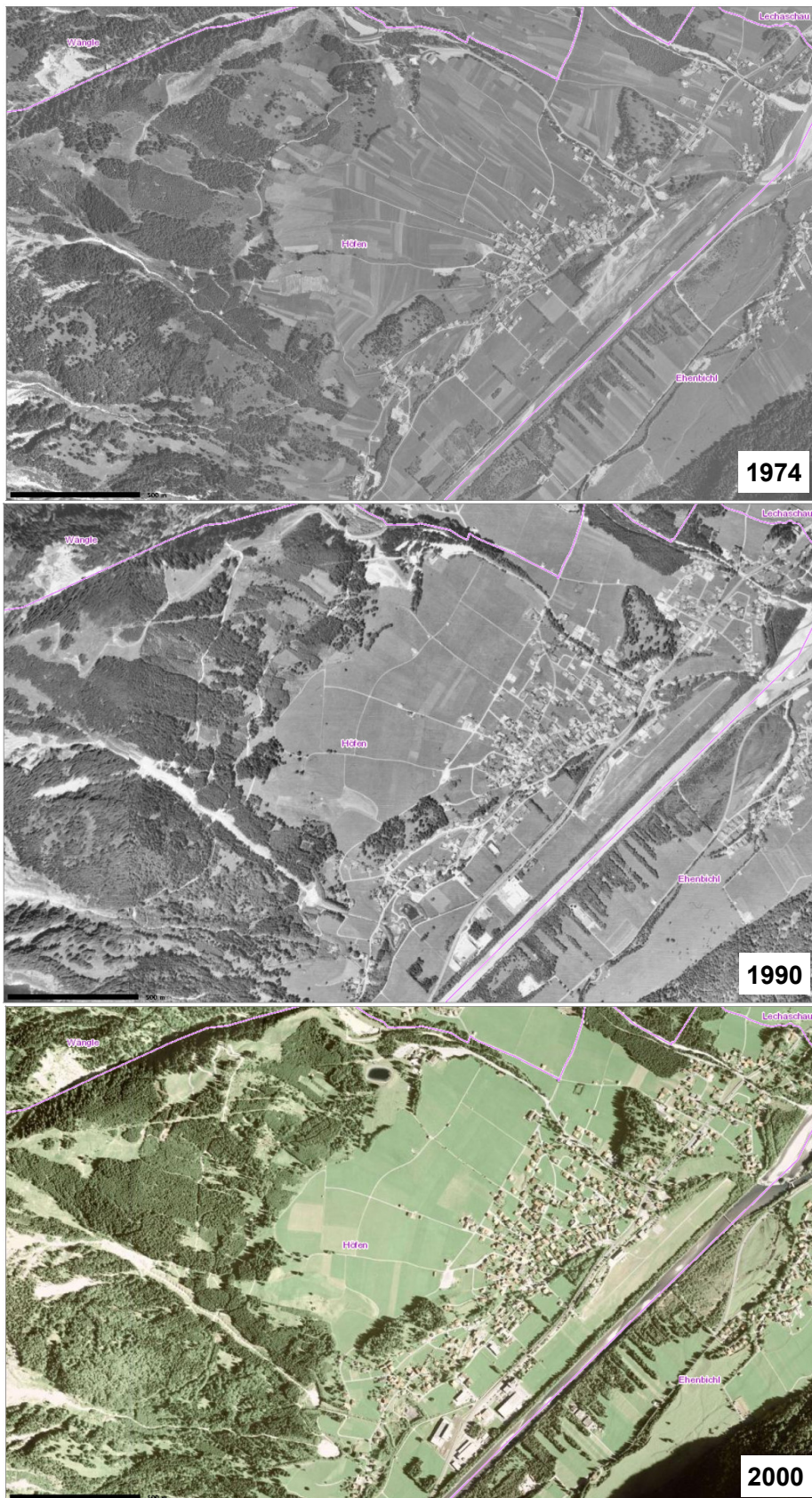




Abb. 10: Laser- und Luftbildatlas Tirol, AdTLR, Abt. Geoinformation;

Die drei Ortsteile der Gemeinde sind durch Wohnnutzung geprägt, dies zeigt sich auch in der überwiegenden Widmung Bauland Wohngebiet im gesamten Gemeindegebiet. Gewerbe und Betriebe befinden sich im Südosten der Gemeinde. Die historisch gewachsenen Ortsteile Dorf und Hornberg sind als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen, auch hier dominiert heute die Wohnnutzung. Im Gemeindegebiet überwiegen Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

Alter, dörflicher Ortskern und Wohnsiedlung zwischen Schollenwiesen- und Bergbahnstraße:

Im Ortszentrum ist nach wie vor die landwirtschaftliche Prägung erkennbar. Entlang der Dorfstraße bestehen Bauernhäuser mit Obstgärten. Die Wohnnutzung ist heute vorherrschend. Der historisch gewachsene Dorfkern ist im Flächenwidmungsplan als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen.

Nordwestlich des historischen Dorfkerns findet seit den 80er Jahren bauliche Entwicklung statt. Durch die Grundzusammenlegung entstanden im Bereich Bauplätze für Einfamilienhäuser mit Grundgrößen zwischen 600-1000 m². Eine klare Siedlungsgrenze in Richtung Nordwesten bildet der Schiliftweg.

Die Wohnnutzung ist vorherrschend, was auch der Widmung als Bauland Wohngebiet entspricht. Die Baulandreserven und aufgrund der Grundgrößen auch die Verdichtungsreserven sind in diesem Gebiet sehr groß.

Ortsteil Platte:

Seit den 50er Jahren hat sich der Ortsteil Platte bzw. die Obere und Untere Platte als Wohngebiet mit vorwiegend lockerer Einfamilienhausbebauung entwickelt. Auch hier besteht einiges an Baulandreserven.



Abb. 11: Gebäude- und Flächennutzung in der Gemeinde Höfen, Auszug aus dem Bestandsplan ÖRK 2019;

Ortsteil Hornberg:

Der historische Teil von Hornberg ist nach wie vor im landwirtschaftlichen Mischgebiet. Der übrige Bereich ist im Flächenwidmungsplan als Bauland Wohngebiet gewidmet. Auch hier ist die Wohnnutzung vorherrschend und eine lockere Einfamilienhausbebauung bestimmt das Ortsbild. Im Zuge der Grundzusammenlegung wurden hier ebenfalls Bauplätze für Einfamilienhäuser mit Größen zwischen 600-1000 m² parzelliert. Viele davon wurden aufgrund des Braunen Hinweisbereiches – Steinschlag und der unmittelbaren Gefährdung rückgewidmet. Zahlreiche Wohngebäude im Südwesten der Gemeinde befinden sich daher im Freiland.

Gewerbegebiet

Am südlichen Ortsrand von Höfen, entlang der Lechtalstraße befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe. Die Neuwidmungen waren durch den Verbau des Mühlbaches möglich und konnten im ursprünglichen Konzept aufgrund des Gefahrenzonenbereichs nicht ausgewiesen werden. Im Flächenwidmungsplan sind die Flächen als Allgemeines Mischgebiet ausgewiesen. Auch hier sind noch Baulandreserven vorhanden.

Talstation Hahnenkammbahnen

Hier ist die touristische Nutzung vorherrschend. Die großen gewidmeten Sonderflächen im Bereich dienen großteils als Parkplatz für die Hahnenkammbahnen. Zudem befindet sich ein touristischer Betrieb - Haus Diana - im Bereich der Talstation.

Für folgende Bereiche im Gemeindegebiet von Höfen sind Bebauungspläne verordnet:

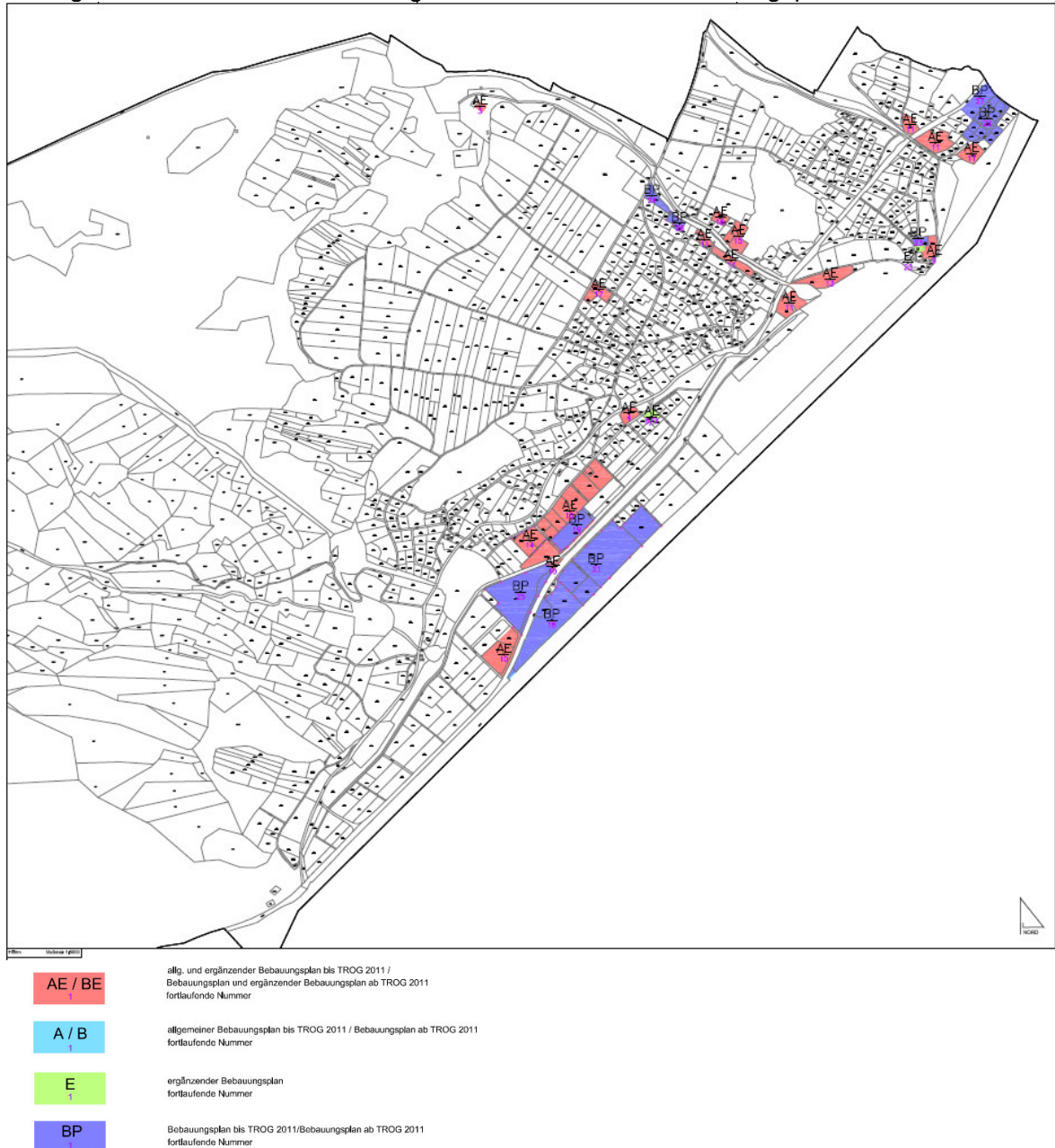


Abb. 12: Übersicht der verordneten Bebauungspläne in der Gemeinde Höfen; Quelle: Architektur Walch & Partner;

3.4.3 Gebäude- und Wohnungsentwicklung

Die Anzahl der Gebäude sowie der Wohnungen ist seit den 1960er Jahren kontinuierlich angestiegen. Seit 2001 wurden laut Statistik Austria 55 Gebäude errichtet (2001: 377 Gebäude, 2018: 432 Gebäude).

Nach Angabe der Gemeinde Höfen sind zwischen 2000 und 2018 46 Einfamilienhäuser, 8 Wohnanlagen, 18 Betriebsgebäude, 8 touristische Objekte und 47 sonstige Objekte errichtet worden. Außerdem wurden 17 landwirtschaftliche Gebäude errichtet.

An 94 Gebäuden wurden Zu- und Umbaumaßnahmen getroffen. Es entstanden zudem 80 neue Garagen bzw. Carports.

Anzahl der Gebäude 1961 - 2018	
Anzahl der Gebäude 1961:	154
Anzahl der Gebäude 1971:	214
Anzahl der Gebäude 1981:	267
Anzahl der Gebäude 1991:	325
Anzahl der Gebäude 2001:	377
Anzahl der Gebäude 2011:	395
Anzahl der Gebäude 2018:	432

Laut Statistik Austria sind zwischen 2001 und 2018 gesamt 150 Wohnungen entstanden (2001: 505 Wohnungen, 2018: 655 Wohnungen).

Gesamtzahl der Wohnungen 1961 - 2018	
Anzahl der Wohnungen 1961:	201
Anzahl der Wohnungen 1971:	256
Anzahl der Wohnungen 1981:	349
Anzahl der Wohnungen 1991:	439
Anzahl der Wohnungen 2001:	505
Anzahl der Wohnungen 2011:	621
Anzahl der Wohnungen 2018:	655

Quelle: Veränderung des Gebäudebestandes 1961-2018, Statistik Austria;

Zur Nutzung der Gebäude liegen lediglich Daten aus dem Jahr 2001 vor. Hier zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Gebäude - 76% - Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen sind.

Überwiegende Nutzung der Gebäude (2001)		
	Anzahl	%
Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen	290	76,9
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	31	8,2
Wohngebäude von Gemeinschaften	0	0
Hotel oder ähnliche Gebäude	14	3,7
Bürogebäude	3	0,8
Gebäude des Groß- und Einzelhandels	3	0,8
Gebäude des Verkehrs- oder Nachrichtenwesens	1	0,3
Werkstätte, Industrie- oder Lagerhalle	13	3,4
Gebäude für Kultur/Freizeit, Bildungs- u. Gesundheitswesen	0	0
Sonstige Gebäude	22	5,8
Summe	377	100

Quelle: Statistik Austria, Gebäude und Wohnungszählung 2001

3.4.4 Baulandreserven und Baulandbilanz

Sieht man sich die Entwicklung der Baulandreserven zwischen 1995 und 2013 an, zeigt sich, dass in diesem Zeitraum eine deutliche Entwicklung in allen Kategorien stattgefunden hat.

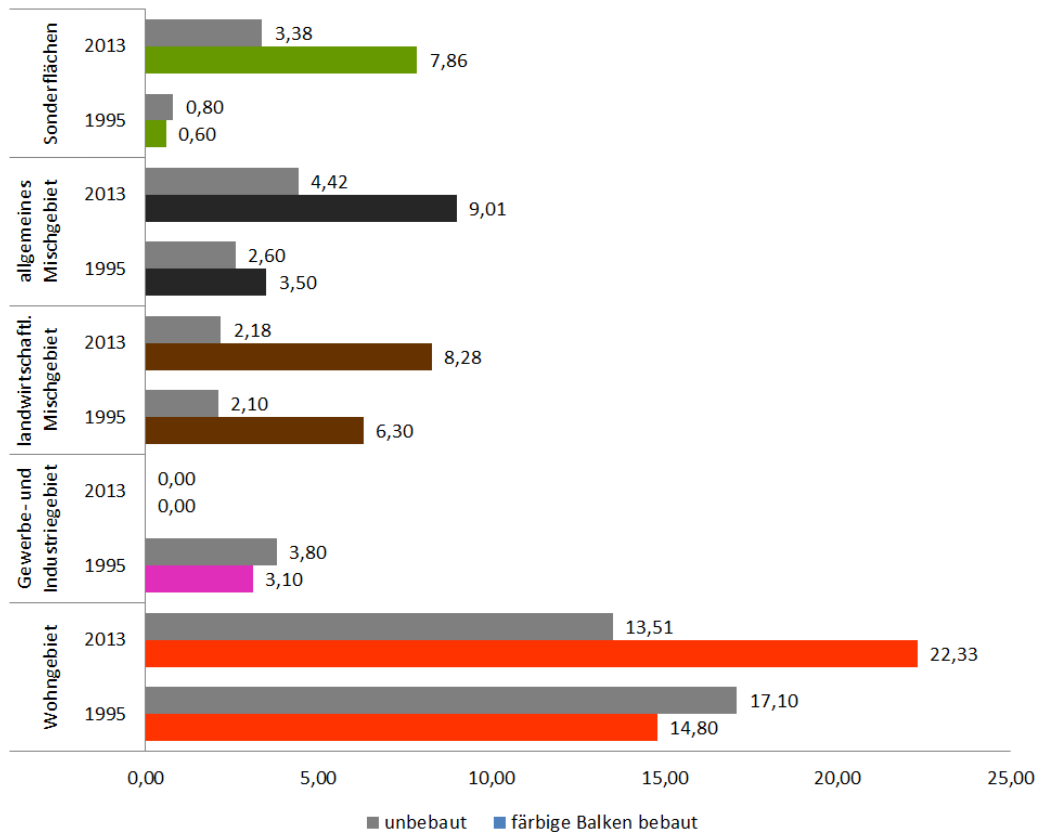


Abb. 13: Darstellung der Widmungsentwicklung sowie der vorhandenen Baulandreserven in ha, Zugrunde liegende Daten aus den Erhebungen der Jahre 1995 und 2013; Eigene Darstellung;

Die Flächen für Zwecke der Wirtschaft, im landwirtschaftlichen und allgemeinen Mischgebiet haben zugenommen. Einerseits durch die Verschiebung von Gewerbe- und Industriegebiet in allgemeines Mischgebiet und andererseits auch durch die Widmung neuer Flächen. Die Neuwidmungen waren durch den Verbau des Mühlbaches möglich und konnten im ursprünglichen Konzept aufgrund des Gefahrenzonenbereichs nicht ausgewiesen werden.

Im Bereich Bauland für Wohnzwecke erkennt man, dass trotz starker Bautätigkeit noch ein sehr großer Baulandüberhang besteht.

Die Baulandbilanz vom April 2019 ergibt für die Gemeinde Höfen folgende Flächen:

Widmung	Fläche gesamt: in ha:	Fläche bebaut: in ha:	Fläche unbebaut: in ha:	Bauland- Reserve in %
Wohngebiet	35,77	21,81	13,96	39 %
Gewerbe und Industriegebiet	-	-	-	-
Allgemeine Mischgebiete	14,01	10,48	3,53	25 %
Kerngebiet	-	-	-	-
Tourismusgebiet	-	-	-	-
Landwirtschaftliches Mischgebiet	10,62	7,83	2,80	26 %
Gesamtes Bauland	60,40	40,12	20,28	34%
Sonderflächen	13,43	13,05	0,37	3 %
Insgesamt	73,83	53,17	20,66	28%

Quelle: GeoOffice-Ermittlung für die FOROK 2019, Architekturbüro Wasle und Strele

Die Baulandbilanz wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme des ÖRK 2020 errechnet.

Es zeigt sich, dass rund 28% der gesamten gewidmeten Flächen in der Gemeinde unbebaut sind. Das entspricht einer Fläche von 20,66 ha. Zieht man nur die als Bauland gewidmeten Flächen heran, ohne Sonderflächen, sind es **20,28 ha an unbebauten, gewidmeten Flächen = Baulandreserven**.

In der Widmungskategorie Wohngebiet sind die Baulandreserven am größten. Hier sind von 35,77 ha noch 39%, damit 13,96 ha unbebaut. Im landwirtschaftliche Mischgebiet bestehen 2,80 ha bzw. 26 % an Reserven. Dies bedeutet, dass **für Wohnzwecke** gesamt **16,76 ha an Baulandreserven** zur Verfügung stehen.

Auch beim allgemeinen Mischgebiet gibt es noch rund **3,5 ha Baulandreserven**. Diese stehen für **wirtschaftliche Zwecke** zur Verfügung.



Abb. 14: Baulandreserven Stand 2017, Quelle Tiris;

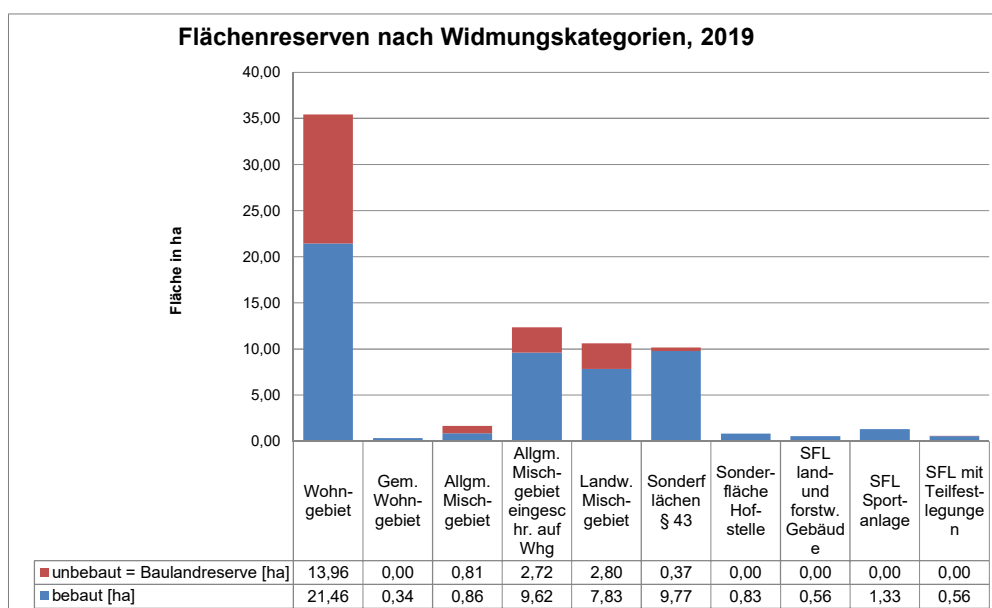


Abb. 15: Flächenreserven nach Widmungskategorie, Stand 2019; Quelle: GeoOffice-Ermittlung für die FOROK 2019, Architekturbüro Wasle und Strele;

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in der Gemeinde große Baulandreserven vorhanden sind, insbesondere beim Bauland Wohngebiet. Wie in vielen anderen Gemeinden hat auch Höfen das Problem von ausreichend gewidmeten Flächen in privater Hand. Die Gemeinde hat kaum Möglichkeiten auf diese Baulandreserven zuzugreifen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme zur 1. Fortschreibung des ÖRK wurde neben den Baulandreserven auch die Eigentumsverhältnisse bei den Baulandreserven erhoben. Es hat sich gezeigt, dass in der Gemeinde große zusammenhängende Flächen und Grundstücke unbebaut sind, zumeist Grundflächen zwischen 900m² und 1.500 m². Außerdem hat sich gezeigt, dass es zahlreiche Grundbesitzer in der Gemeinde gibt, die mehr als 2.000 m² gewidmetes, unbebautes Bauland besitzen. Die untenstehende Darstellung soll die Eigentumsverhältnisse veranschaulichen (berücksichtigt wurden Bauplätze ab 800 m²).



Abb. 16: Baulandreserven nach Eigentümern in der Gemeinde Höfen, GB-Stand: Okt 2020; Eigene Darstellung;

3.4.5 Mögliche Flächen für die Ausweisung von Bauverbotsflächen

Im Zuge der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wurden von Seiten des Raumplaners Flächen für eine mögliche Ausweisung von Bauverbotsflächen vorgeschlagen.

Die Festlegung von Bauverbotsflächen im ÖRK bedeutet, dass diese Flächen im Flächenwidmungsplan mit einem Bauverbot belegt werden (siehe § 35 Abs. 2 TROG 2022). Das heißt eine entsprechende Umwidmung ist erforderlich.

Mögliche Bauverbotsflächen wurden für Gebiete mit den Widmungen Wohngebiet, gemischtes Wohngebiet, Landwirtschaftliches Mischgebiet und Allgemeines Mischgebiet überlegt.

Folgende Kriterien wurden dabei angewandt:

- größere, zusammenhängende, als Bauland gewidmete Flächen (> 2.000 m²)
- Eigentumsverhältnisse (bspw. gleicher Eigentümer von mehr als 2.000 m²)
- Parzellenstruktur/Grundstückskonfiguration
- Erschließung nicht gegeben bzw. rechtlich nicht sichergestellt

Mögliche Flächen:

Bereich südlich Grundweg

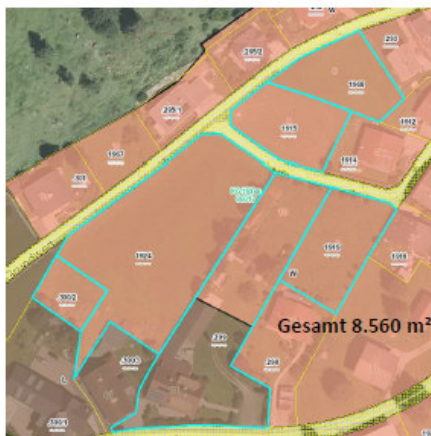


Abb. 17: Ausschnitt Flächenwidmung, Quelle Tiris;

Untere Platte – Cölestin-Nigg-Straße

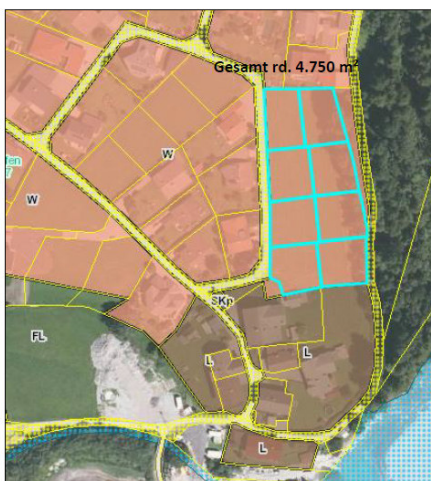


Abb. 18: Ausschnitt Flächenwidmung und Ausschnitt aus Plan über Eigentumsverhältnisse, Quelle Tiris u. Eigene Darstellung;

Bereich zwischen Anton-Köpfle-Weg und Schilftweg

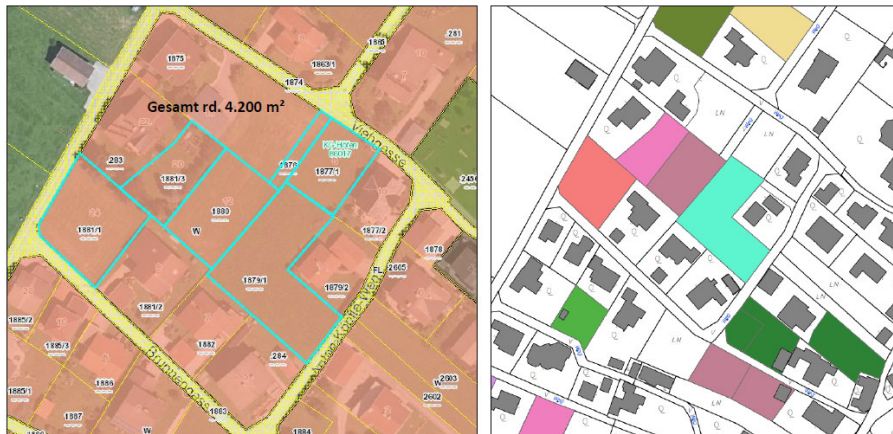


Abb. 19: Ausschnitt Flächenwidmung und Ausschnitt aus Plan über Eigentumsverhältnisse, Quelle Tiris u. Eigene Darstellung;

Bereich zwischen Dorfstraße und Kirchweg

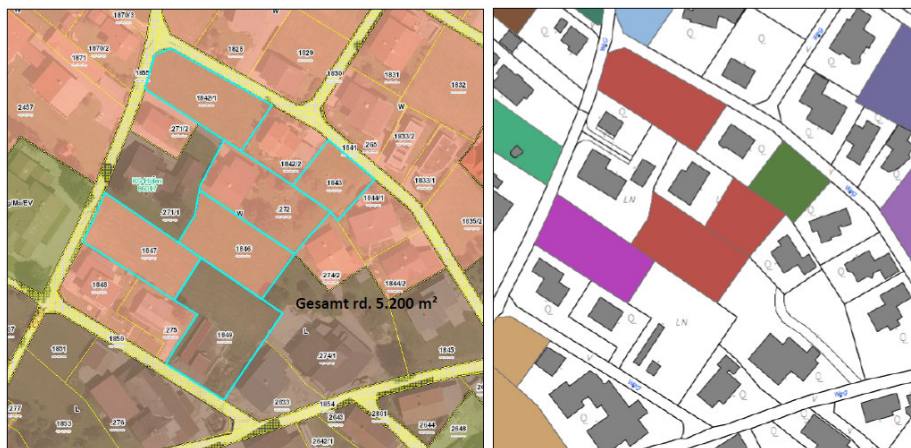


Abb. 20: Ausschnitt Flächenwidmung und Ausschnitt aus Plan über Eigentumsverhältnisse, Quelle Tiris u. Eigene Darstellung;

Bereich am Hirschbachweg



Abb. 21: Ausschnitt Flächenwidmung und Ausschnitt aus Plan über Eigentumsverhältnisse, Quelle Tiris u. Eigene Darstellung;

Alte Bundesstraße



Abb. 22: Ausschnitt Flächenwidmung, Quelle Tiris;

Zwischen Anton-Köpfle-Weg und Kirchweg (Parzellenstruktur – nicht bebaubar)



Abb. 23: Ausschnitt Flächenwidmung, Quelle Tiris;

3.4.6 Denkmalschutz

Für die Gemeinde Höfen erfolgte 2007 eine Neuaufnahme der Denkmäler, sowie der Erlass einer Verordnung durch das Bundesdenkmalamt.

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Nr.	Adresse	Denkmal-schutz-sta-tus
D1	Kath. Filialkirche Maria Hilf	2598	Kirchweg	§ 2a
D2	Bauernhaus	2672	Hofweg 11, 13	§ 2a
D3	Ortskapelle Maria Hilf	.235	Untere Platte, bei 14	§ 2a
D4	Kruzifix	2590	Dorfstraße	§ 2a

Bodendenkmalpflege

Die archäologischen Fundzonen wurden gem. den übermittelten Daten vom Bundesdenkmalamt, Mag. Johannes Pöll, im Bestandsplan eingetragen.

- Lärchbichl
- Nördlich des Schollenfeldes
- Landiser Bichl

Schutz- und Sichtzonen:

derzeit keine

3.5 Wirtschaft

3.5.1 Wirtschaftsstruktur

Insgesamt leben nach Daten der Statistik Austria mit Stand 2015 621 Erwerbstätige in der Gemeinde. Insgesamt sind 605 Beschäftigte am Wohnort und 558 Beschäftigte am Arbeitsort. Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort ergibt sich durch die Summe derer, die in der Gemeinde arbeiten (Binnenpendler) und den Auspendlern. Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort ergibt sich durch die Zahl der wohnhaften Erwerbstätigen minus den Auspendlern, plus der Einpendler.

Berufstätige 2015		
Erwerbspersonen	Beschäftigte am Wohnort	Beschäftigte am Arbeitsort
621	605	558

Quelle: Landesstatistik Tirol, Statistik Austria;

Ein- und Auspendler 2001 - 2015		
Jahr	Einpendler	Auspendler
2001	476	422
2011	375	464
2015	403	450

Quelle: Landesstatistik Tirol, Statistik Austria;

Insgesamt gibt es laut Erwerbsstatistik 2015 450 Auspendler und 403 Einpendler. Das Verhältnis von Aus- und Einpendlern ist damit in etwa gleich. Der Großteil der Auspendler pendeln in die Gemeinden Reutte (165 Pers.) und Breitenwang (111 Pers.). Nach Ehenbichl pendeln 23 Personen und nach Lechaschau 44 Personen aus. Ins Ausland pendeln 13 Personen. Bei den Einpendlern kommen die meisten Personen aus den Gemeinden Reutte (80 Pers.), Lechaschau (35 Pers.), Wängle (33 Pers.) und Weißenbach (23 Pers.).

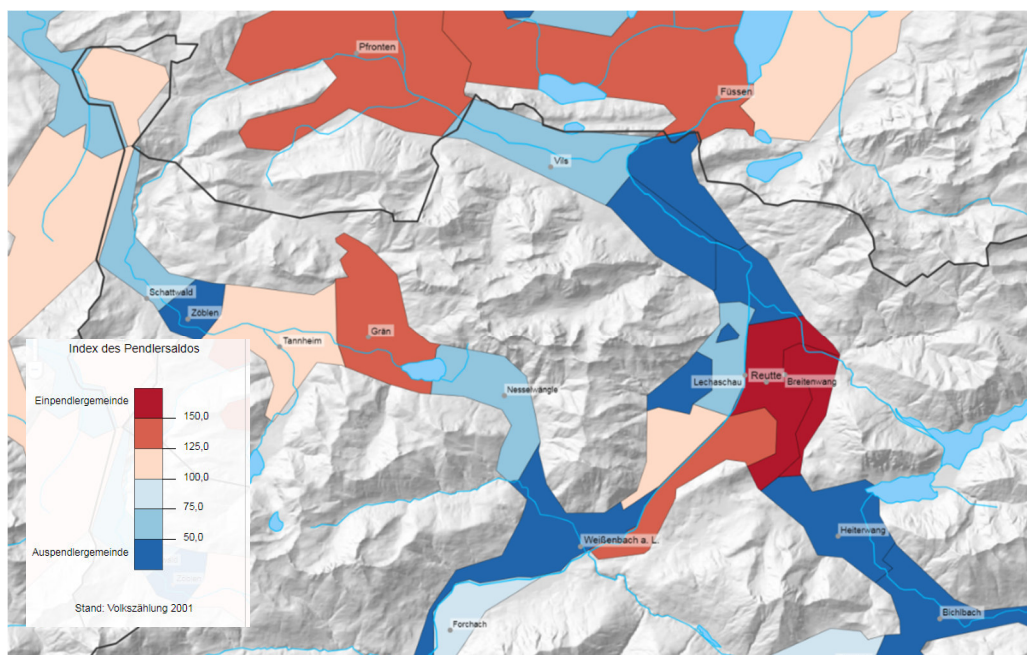


Abb. 24: Pendersaldo für die Gemeinden rund um Reutte, Stand 2001, Quelle: Tirol Atlas;

Entsprechend der Arbeitsstättenzählung 2001 waren damals in 53 nicht landwirtschaftlichen Arbeitsstätten 594 Personen beschäftigt. Im Jahr 2011 waren es 74 Arbeitsstätten mit insgesamt 578 Beschäftigten. Diese Entwicklung zeigt, dass zwar die Anzahl der Betriebe zugenommen hat, die Zahl der Beschäftigten jedoch in etwa gleichgeblieben ist bzw. sogar abgenommen hat.

	2001	2011
Arbeitsstätten (ÖNACE)	53	74
Beschäftigte (ÖNACE)	594	578

Quelle: Statistik Austria;

3.5.2 Landwirtschaft

Im Sektor Landwirtschaft ist die Entwicklung weiterhin rückläufig. Waren es 1999 noch 28 Betriebe, sind es im Jahr 2018 nur noch 14 landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb. Betriebe im Vollerwerb gab es 1999 noch vier. Laut Angaben der Gemeinde gibt es 2020 einen Betrieb im Vollerwerb. Laut Statistik Austria gab es 2018 keinen Betrieb im Haupterwerb.

Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe 1999 - 2018

	1999	2010	2018
Betriebe mit Flächen gesamt	28	19	14
Haupterwerb	4	4	0
Nebenerwerb	12	20	14
Personengem./jur. Pers.	3	2	0

Quelle: Statistik Austria, Angaben der Gemeinde;

Insgesamt ist der Stellenwert der Landwirtschaft, wie im gesamten Außerfern, im Sinken. Die Flächen können jedoch noch bewirtschaftet werden.



Abb. 25: Hofstellen in der Gemeinde, Quelle: tiris;

3.5.3 Produzierendes Gewerbe und Industrie

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde der letzten rd. 20 Jahre kann zusammenfassend als zufriedenstellend bezeichnet werden. In der Gemeinde gibt es zahlreiche erfolgreiche Klein- und Mittelbetriebe und gab es auch einige Neuansiedelungen in der letzten Dekade. 2018 wurde beispielsweise der neue Firmenstandort der Firma AST, sie gehört zur Elektrizitätswerke Reutte AG, nach Höfen verlegt.

Der lokale Arbeitsmarkt wird von Klein- und Mittelbetrieben dominiert. Laut Statistik Austria haben 20% der 15 Betriebe im Produktionssektor zwischen 10 und 19 Beschäftigte. Weitere 20% haben gar keine Beschäftigten. Im Bereich der Dienstleistungsbetriebe zeigt sich, dass von 59 Betrieben über 50% keine Beschäftigten haben. Jeweils rund 13% der Betriebe haben einen bzw. zwischen 2 und 4 Beschäftigte.

Arbeitsstätten 2011 im Produktions- und Dienstleistungssektor in %

Arbeitsstätten mit ... unselbstständig Beschäftigten	Produktionssektor	Dienstleistungssektor
Arbeitsstätten insgesamt (absolut)	15	59
0	20,0	52,5
1	13,3	13,6
2 - 4	13,3	136,0
5 - 9	6,7	10,2
10 - 19	20,0	6,8
20 - 49	13,3	1,7
50 - 99	13,3	-
100 - 499	-	1,7
500 - 999	-	-
1000 und mehr	-	-

Quelle: Statistik Austria;

Betriebe:

- Artpress Druckerei GmbH
- AST Eis- und Solartechnik GmbH
- Autohaus Wolf
- Baumeister Gundolf Philipp
- Deco Schnitt Margit Feneberg
- Erdbau Kappeler Peter
- Gala-Bau Mössinger GmbH, Pflastererbetrieb
- Gutmann GmbH - Eni Tankstelle
- Holzbau Saurer
- Koch Immobilien GmbH
- Koch International GmbH
- Koch Media GmbH
- Leitner Reinhard Säge- u Hobelwerk
- Malerei Chamäleon
- Malleier's Weinmobil
- Maschinenbau Weirather
- Metallbau Leuprecht
- mini M-Preis
- Pedarnig Design Engineering
- Photography Michael Böhmländer

- Physiotherapie Wagner
- Reuttener Seilbahn
- Richard Feuerstein
- Schnittstelle Astrid Weberhofer
- Ski - & Snowboardschule Hahnenkamm 2000
- Tischlerei Nessler & Mantl
- WellTVi
- WOLF Bau und Forstunternehmen
- Zahnarzt Heribert Somweber
- Hautarzt

3.5.4 Handel- und Dienstleistung

Bereits in der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2001 wird auf die Problematik der Nähe zum Bezirkshauptort verwiesen. Aufgrund der geringen Distanz zu Reutte ist es schwierig Dienstleistungs- und Handelsbetriebe im Ort zu halten bzw. neu anzusiedeln. Dies ist nach wie vor der Fall.

Die Nahversorgung im Ort ist gegeben. Aktuell gibt es in der Gemeinde einen MiniM-Supermarkt sowie einen Tankstellen-Shop. Größere Supermärkte befinden sich im angrenzenden Gemeindegebiet von Lechaschau und Reutte.

Die Bankfiliale der Gemeinde wurde 2014 geschlossen. Einen Bankomaten gibt es aktuell im Gemeindeamt. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Reutte. Aktuell gibt es laut Auskunft der Gemeinde fünf Gasthäuser im Ort.

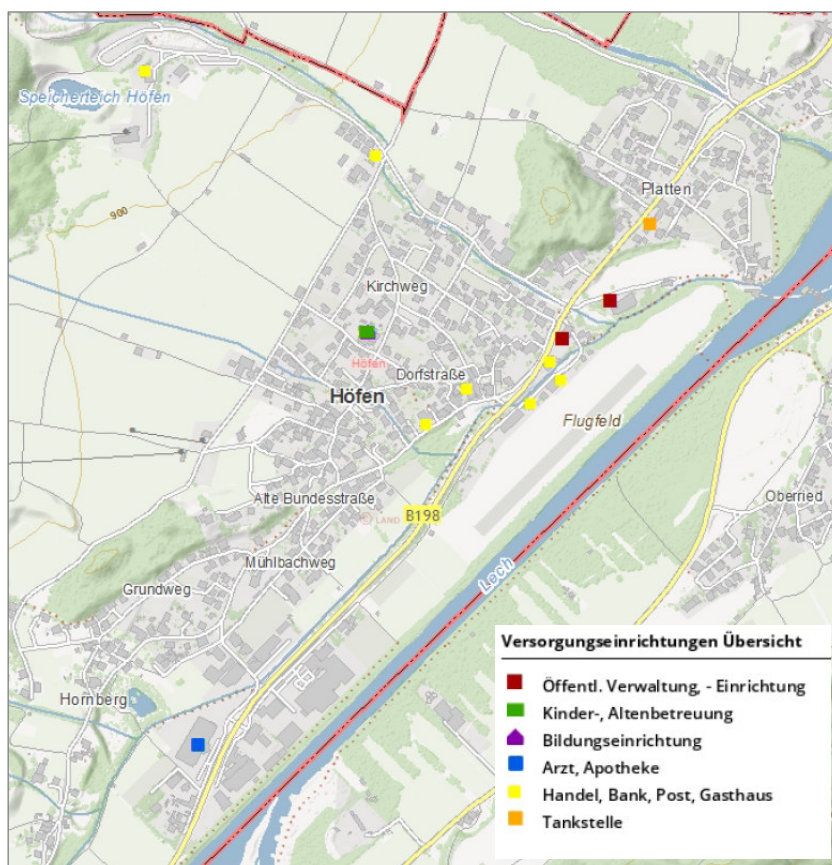


Abb. 26: Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde Höfen, Quelle: tiris;

3.5.5 Tourismus

Die Gemeinde ist Teil des Tourismusverbandes Naturparkregion Reutte – gemeinsam mit den Gemeinden Reutte, Breitenwang, Ehenbichl, Lechaschau, Musau, Pflach, Vils, Pinswang, Wängle und Weißenbach.

In der Gemeinde Höfen ist die Sommersaison stärker als die Wintersaison. 2018 gab es im Sommer 41.684 Nächtigungen und im Winter 25.700 Nächtigungen.

Laut Landesstatistik Tirol gab es 2018 insgesamt 67.384 Nächtigungen. Vergleicht man dies mit den Zahlen der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2000 für das Jahr 1995 zeigt sich eine Steigerung bei den Nächtigungen (1995: 53.110 Nächtigungen).

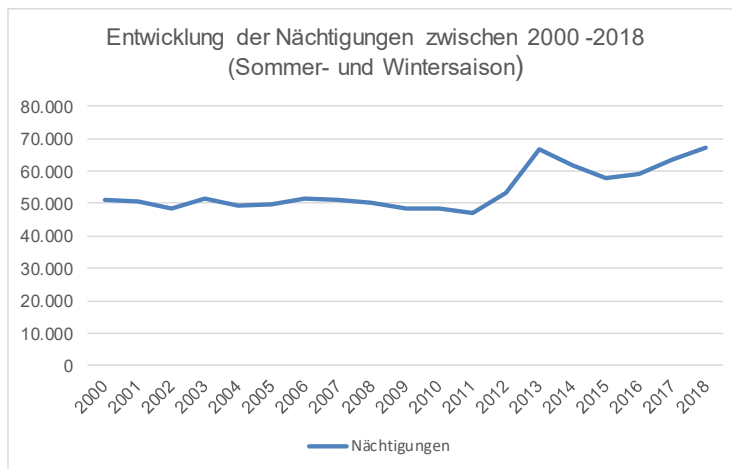


Abb. 27: Entwicklung der Übernachtungen zwischen 1972 und 2017;
Quelle: Statistik Austria und Landesstatistik Tirol, Eigene Darstellung;

Nach Auskunft der Gemeinde gibt es mit Stand 2018 10 gewerbliche und 31 private Fremdenunterkünfte. Die Zahl der Betriebe hat sich seit 1995 nur im Bereich der gewerblichen Vermietung verändert. 1995 waren es noch 6 gewerbliche und 34 private Unterkünfte.

In der Gemeinde gibt es seit einigen Jahren ein Chaletsdorf mit insgesamt 8 Chalets zur Vermietung.

Gästebetten in der Sommersaison auf 1000 Einwohner u. durchschnittliche Bettenauslastung 2016/2017

	Höfen	Lechaschau	Reutte	Politischer Bezirk	Bundesland
Betten auf 1.000 Einwohner	428,1	143	103,9	805,6	444,1
Durchschnittliche Bettenauslastung % (exkl. Campingplatz)	41,3	49,5	53,2	39,3	32,7

Quelle; Beherbergungsbetriebe und Gästebetten in der Sommersaison, Statistik Austria

3.6 Soziale Infrastruktur / Öffentliche Einrichtungen

3.6.1 Kirche / Religion / Friedhöfe

Die Kirche von Höfen wurde 2016 renoviert.

3.6.2 Bildungswesen

In der Gemeinde Höfen gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule. Die weiterführenden Schulen – Hauptschule, Gymnasium und sonstige höherbildende Schulen befinden sich in Reutte.

Im Jahr 2017 besuchten gesamt 45 Kinder die Volksschule der Gemeinde. Seit 2001 ist die Schülerzahl um rd. 46% zurückgegangen.

Schultyp	2001	2011	2017	Änderung in % zw. 2001 u. 2017
Volksschule	83	49	45	-45,8

Quelle: Statistik Austria;

3.6.3 Kultur / Freizeit / Vereine

Das Gemeindehaus von Höfen wurde zwischen 2011 und 2014 saniert und zum Teil erweitert. Unter anderem wurde die Barrierefreiheit hergestellt und ein neues Probelokal für die Musikkapelle Höfen angebaut.

Vereine

Aktuell gibt es in der Gemeinde 16 Vereine:

- Außerferner Fischereiverein
- Brauchtums- und Trachtengruppe Höfen
- Braunviehzuchtverein
- Dorfbühne Höfen
- FC Holzbau Saurer Höfeh
- Flugsportverein Reutte-Höfen
- Freiwillige Feuerwehr Höfen
- Faschingsgilde Höfener Gungler
- Landjugend Höfen
- Bürgermusikkapelle Höfen
- Schafzuchtverein
- Schützengilde Höfen
- Segelflugverein Außerfern
- Wintersportverein Höfen
- Verein Hand in Hand Höfen
- Ziegenzuchtverein Höfen u. Umg.

Sportanlagen

- Flugplatz (Segelflugplatz)
- Fußball-/Sportplatz FC Holzbau Saurer
- Kunstrasenanlage
- Turnsaal Volksschule

3.6.4 Gesundheitswesen und andere Einrichtungen

Medizinische Versorgung

Die ärztliche Versorgung ist im Bezirkshauptort Reutte gegeben. Hier gibt es keine Veränderung zur Bestandsaufnahme 2001. Aktuell gibt es laut Angaben der Gemeinde einen Zahnarzt, einen Hautarzt und eine Praxis für Physiotherapie im Ort.

Altersversorgung

In der Gemeinde Höfen gibt es kein Seniorenheim. Die Gemeinde ist Teil des Sozial- und Gesundheitssprengel Außerfern.

Sicherheit und Rettungseinrichtungen

Keine Änderungen zur Bestandsaufnahme 2001.

3.7 Verkehr

3.7.1 Überörtlicher Verkehr

Am überregionalen Verkehrsnetz gab es in den letzten 15 Jahren im Gemeindegebiet von Höfen keine Veränderungen.

Die Verkehrszählung des Landes für die B189 Lechtalstraße zeigt, dass der durchschnittliche Tagesverkehr im Jahr 2015 bei 5.348 Kfz pro Tag lag. Der Spitzenwert lag bei 8.021 Kfz pro Tag (am 29.08.). Der Tagesverkehr ist in den letzten Jahren annähernd gleichgeblieben bzw. gab es keine markante Zunahme beim durchschnittlichen Tagesverkehr. Im Jahr 2005 lag der durchschnittliche Tagesverkehr bei 5.429 Kfz pro Tag.

3.7.2 Örtlicher Verkehr

Beim innerörtlichen Straßennetz wurden bedarfsorientiert kleinere Erschließungsstraßen errichtet beispielsweise im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes (Kappeler, Pedarnig, Gundolf, Wolf) und aktuell im Wohngebiet Graben.

3.7.3 Öffentlicher Nahverkehr

Entlang der B198 Lechtalstraße sowie der Alten Bundesstraße befinden sich Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Zudem gibt es eine Haltestelle an der Talstation der Hahnenkammbahnen.

Die Gemeinden Wängle und Höfen haben gemeinsam einen Rufbus bzw. das „Flexi-Shuttle“ eingerichtet. Diesen Service gibt es seit 2014 und wird über einen Verein und ehrenamtlichen Fahrern organisiert. Im „Flexi-Shuttle“ können max. acht Personen befördert werden. Folgende Ziele werden laut Homepage verfolgt:

- Die Erhaltung und Steigerung der Mobilität der Bevölkerung aus Wängle und Höfen.
- Die Förderung der Mobilität von Personen die über kein Kraftfahrzeug verfügen oder in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.
- Die Sicherstellung der Erreichbarkeit von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.
- Die Stärkung von sozialen Kontakten.
- Die Verbesserung des Klimaschutzes „Co2-Minderung“

3.7.4 Geh- und Radwegenetz

Der Lechtaler Radwanderweg führt durch das Gemeindegebiet von Höfen. Der Rad-/Wanderweg wird insbesondere in den Sommermonaten stark frequentiert. Im Bereich der Fa. Holzbau Saurer und Koch Media wurde der Radweg zum Lech hin verlegt. Dieser verlief vorher durch das Gewerbegebiet.

Auf den Hahnenkamm wurde ein neuer Forstweg gebaut, welcher auch für Mountainbiker freigegeben wurde. Zudem wurde ein neuer Wanderweg auf den Hahnenkamm angelegt.

3.8 Sonstige technische Infrastruktur

3.8.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Höfen ist Teil des Wasserversorgungsverbandes Höfen-Lechaschau-Wängle.

3.8.2 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde ist Teil des Abwasserverbandes Vils-Reutte und Umgebung-Pfronten. Die Abwässer der Verbandsgemeinden werden über die Regionalkanäle nach Vils geleitet und in der Kläranlage gereinigt.

3.8.3 Energieversorgung

Zur Bestandsaufnahme 2001 gibt es keine Änderungen. In den letzten 15 Jahren wurden Erdgasleitungen durch Erdgasversorgung Außerfern (EVA) verlegt.

3.8.4 Breitbandleitung

Seit 2001 gab es keine größeren Projekte. Es erfolgte der Ausbau der Fa. Telenet.

3.8.5 Abfallwirtschaft

Der Recyclinghof der Gemeinde wurde am Mühlbachweg neu errichtet. Die Müllentsorgung wird über den Abfallwirtschaftsverband Bezirk Reutte (ABR) abgewickelt. Hier gab es keine Änderungen zur Bestandsaufnahme aus 2001.

3.8.6 Altlasten

Laut Tiris befinden sich folgende Altablagerungen im Gemeindegebiet:

- Schollenwiesenlift Parkplatz (Gst. 2020)
- Dölla (Gst. 2430)

Die Lage ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

3.9 Finanzschuld und Finanzkraft der Gemeinde

Gemeindefinanzen laut Finanzbericht des Landes, alle Angaben in EUR

Gemeindeabgaben und Abgabenertragsanteile:

	Aufkommen an eigenen Steuern	Eigene Steuer pro Einwohner	Abgabenertragsanteile
2005	426.135, -	340, -	723.806, -
2017	641.313, -	531, -	1.063.491, -

Quelle: AdTLR FB Statistik, Finanzbericht Land Tirol 2005 und 2018;

Finanzlage, Schulden und Finanzvermögen:

	Brutto-überschuss lfd. Gebahrung	Lfd. Schuldendienst	Verschuldungsgrad in %	Netto-überschuss lfd. Gebahrung
2005	414.954, -	230.489, -	56%	184.465, -
2017	449.7025, -	185.269, -	41%	264.433, -

Quelle: AdTLR FB Statistik, Finanzbericht Land Tirol 2005 und 2018;

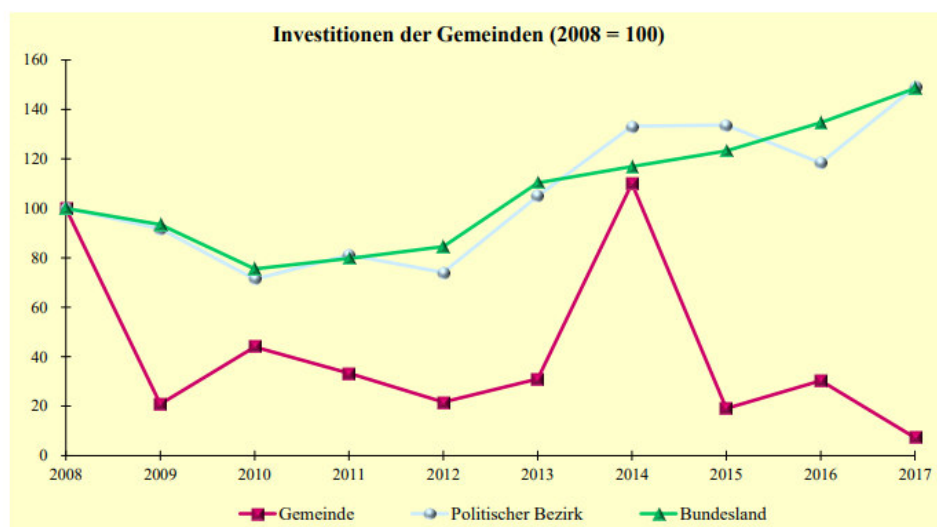


Abb. 28: Investitionen der Gemeinde Höfen zwischen 2008 und 2017, Quelle: Statistik Austria;

4 ERLÄUTERUNGSBERICHT (Maßnahmen und Ziele)

Planungsphilosophie, Maßnahmen und Ziele

Die **Planungsphilosophie** des ÖRK 2004, ist für die 1. Fortschreibung in den wesentlichen Punkten nach wie vor aktuell und kann dem Erläuterungsbericht aus 2004 entnommen werden. Änderungen werden in den folgenden Kapiteln behandelt.

Die angestrebten **Maßnahmen und Ziele** werden wie folgt gegliedert:

4.1 Umlandverflechtungen / Raumbedeutsame Gegebenheiten

Die Gemeinde Höfen liegt im Reuttener Talkessel und ist eng mit dem Bezirkshauptort Reutte, der die zentralörtlichen Funktionen erfüllt, verbunden. Im Erläuterungsbericht zum ÖRK 2004 wird bereits auf die Sogwirkung von Reutte in den Bereichen Wohnen, Tourismus, Handel- und Dienstleistungen und Gewerbe verwiesen. In diesem Zusammenhang wurde das Ziel formuliert, die Eigenständigkeit in den genannten Gebieten zu bewahren. Das ist auch weiterhin das Ziel der Gemeinde.

Nichts desto trotz hat sich gezeigt, dass eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit bei bestimmten Themen erforderlich ist. Eine Forcierung der gemeindeübergreifenden, regionalen Zusammenarbeit, insbesondere beim Planungsverband, sollte daher für die kommenden Jahre die Zielsetzung sein.

Naturpark Tiroler Lech

Durch die Gründung des Naturpark Tiroler Lech gibt es eine verstärkte Kooperation mit den Nachbargemeinden. Durch eine gezielte Vermarktung des Naturparks Tiroler Lech, u.a. durch den 2012 eröffneten 125 km langen Weiterwanderweg „Lechweg – von der Quelle bis zum Fall“, erhofft sich auch die Gemeinde Höfen weitere Impulse für den örtlichen Tourismus.

Verkehr - Umfahrung

Die Verkehrsproblematik an der B198 Lechtalstraße hat sich in den letzten 20 Jahren nicht geändert. Die Gemeinde Höfen ist hier insbesondere im Ortsteil Platte betroffen.

Eine Lösung des Verkehrsproblems mittels eines „Lechtalzubringers“ bzw. einer Südumfahrung Reutte kann nur in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Reutte, Lechaschau und Ehenbichl gefunden werden. Im ÖRK 2004 wurden zwei Trassen für die Südumfahrung Reutte berücksichtigt bzw. zwei Brücken über den Lech an den Ortsenden von Höfen (Graben und Gewerbegebiet) eingetragen. In der planlichen Darstellung der Fortschreibung werden die möglichen Trassen nicht mehr dargestellt.

Ziele und Maßnahmen

Die Ziele und Maßnahmen aus dem ÖRK 2004 werden zum Teil übernommen und ergänzt:

- ⇒ Eigenständigkeit stärken und ausbauen
- ⇒ Talkessel als mehr oder weniger geschlossenen Siedlungsraum betrachten, d.h. gemeinsame Lösungen anstreben
- ⇒ Verkehr – verstärkte Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden erforderlich – Verkehrskonzept für gesamten Talkessel
- ⇒ Eine Brücke bei Fa. Sauer, als Entlastungsstraße für den innerörtlichen Verkehr, wird unter der Bedingung einer Anbindung an die B 179 Fernpassstraße angestrebt.
- ⇒ Verbesserung des Radwegenetzes

4.2 Grünraum / Natur- und Umweltsituation

Die Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen, ökologisch besonders wertvoller Flächen sowie die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher und naturnaher Landschaftsräume bilden wesentliche Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

Für das gesamte Gebiet außerhalb der baulichen Entwicklung sind Freihalteflächen mit verschiedenen Funktionen festgelegt. Dieser Punkt wird ausführlich im Umweltbericht und im Bericht der naturkundefachlichen Bearbeitung von Mag. Christina Kollnig behandelt.

Es ergeben sich kaum Änderungen hinsichtlich der Sicherung von naturräumlich, landschaftlich sowie land- und forstwirtschaftlich wertvollen Flächen durch die Ausweisung als Freihalteflächen mit dem jeweils vorrangigen Verwendungszweck.

Laut naturkundefachlicher Bearbeitung von Frau Mag. Kollnig ergeben sich kaum Konfliktbereiche mit den ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen, mit denen die Auswirkungen auf den Naturraum und das Landschaftsbild in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden können, werden in den Zählerbeschreibungen angeführt.

Ziele und Maßnahmen

- ⇒ Erhaltung der bestehenden Erholungs- und Naturräume - eine weitere Verbauung sollte nicht zugelassen werden
- ⇒ Bestehende Spazier- und Wanderwege erhalten, zB. Weg am Damm zum Lech
- ⇒ klare Siedlungsgrenzen

4.3 Gefahrenzonen

Änderungen bei den Gefahrenzonen:

Hochwasserabflussbereich

Von der Abt. Schutzwasserbau des BBA Reutte liegen aktualisierte (Sep. 2015) Anschlagslinien für HQ 30, HQ 100 und HQ 300 (Abflussbereiche bei Überflutungen) vor. Laut der Plankeennzeichenverordnung sind HQ 30 und HQ 300 in die Fortschreibung aufzunehmen. Neu ausgewiesen wurden im Lechbereich gelbe und rote Gefahrenzonen (örtliche Hochwasserereignisse). Diese werden ebenfalls in die Fortschreibung übertragen.

Aktuell ist ein Projekt zur Verbauung des Mühlbaches in Ausarbeitung. Es wurde bereits eine Vorstudie mit möglichen Hochwasserschutz-Varianten in der Gemeinde vorbereitet.

Wildbach- und Lawinenverbauung

Seit 2017 wird der Hirschbach zwischen dem Wängler Ortsteil Holz und dem Parkplatz der Hahnenkammbahnen bis zum Gemeindehaus neu verbaut. Das Gerinne wird aufgeweitet und mit neuen Schutzbauten versehen. Das Projekt ist noch nicht fertiggestellt, weshalb im Bestands-/Entwicklungsplan noch die „alten“ Gefahrenzonen abgebildet sind.

Ein Projekt zur Minderung der Steinschlaggefahr beim Hornberg ist nicht geplant

Der Siedlungsbereich beim Rutschgebiet Hornberg befindet sich zur Gänze im Freiland und wird der Bereich im ÖRK als Sonstige Freihaltefläche – Siedlungsbereich Hornberg ausgewiesen. Außerdem wird in Abstimmung mit dem Gebietsbauleiter der WLV eine absolute Siedlungsgrenze entlang der bestehenden Widmungsgrenze festgelegt.

4.4 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

4.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Laut Statistik Austria sind am 01.01.2023 **1.274 Einwohner mit Hauptwohnsitz** gemeldet.

Im ÖRK 2004 wurde ein Wachstum zwischen min. 4% und max. 8% angenommen. Die Bevölkerungszahl ist in den letzten 20 Jahren jedoch stagnierend, erst in den letzten beiden Jahren ist wieder ein Anstieg zu verzeichnen.

Da die Gemeinde durch ihre Boden- und Wohnungspolitik kaum Zuzug von außen gefördert hat, konnte bei der Bevölkerungsentwicklung kein Wachstum verzeichnet werden. Er in den jüngsten Jahren wurde eine Wohnanlage im Ortsteil Graben, bestehend aus 3 Baukörpern, errichtet. Wie bereits erwähnt ist in der Gemeinde die Einfamilienhausbebauung vorherrschend und es gibt im Vergleich zu den Nachbargemeinden nur ein kleines Angebot an anderen Wohnformen. Außerdem sind die großen Baulandreserven in privater Hand und herrscht hier eine sehr geringe Dynamik.

Als Grundlage für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung für den Planungszeitraum dient die „Kleinräumige Bevölkerungsprognose zwischen 2015 und 2030“ vom AdTLR. Hier wird für den Planungsverband Reutte und Umgebung bis 2030 eine Bevölkerungszunahme von 7,4 % prognostiziert.

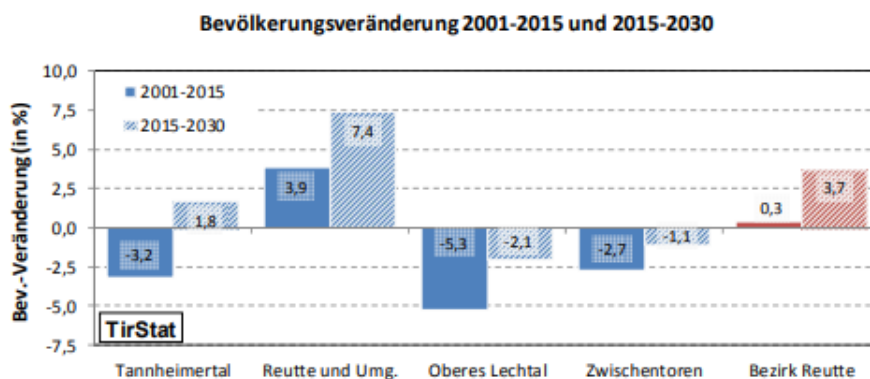


Abb. 29: Bevölkerungsveränderung 2001-2015 und 2015-2030, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Tirol, Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris;

Nachdem die Gemeinde im Vergleich zu anderen Gemeinden im Planungsverband keinen nennenswerten Bevölkerungszuwachs verzeichnet hat, wird auch für den Planungszeitraum des ÖRK von einem geringeren Wachstum als in der angeführten Bevölkerungsprognose für den Planungsverband prognostiziert, ausgegangen.

Ziel der Gemeinde ist es die aktuelle Bevölkerungszahl zu halten. Die Gemeinde möchte, wie auch im Kapitel Bodenpolitik angeführt, Bauplätze und verschiedenste Angebote für Wohnungssuchende schaffen. Die Einwohnerzahl soll gehalten werden, ein größeres Wachstum wird nicht angestrebt.

Für den Planungszeitraum wird von einem **Wachstum zwischen 3% und 5% ausgegangen**. Dies entspricht **1.312 bis 1.338 Einwohnern** bzw. einer **Zunahme von 38 – 64 Einwohnern**.

4.4.2 Haushalts-, Wohnungsentwicklung

Der künftige Wohnungsbedarf wird neben der Bevölkerungsentwicklung auch durch die Haushaltgröße bestimmt. Es ist anzunehmen, dass sich die Tendenz der letzten Dekaden zu immer weniger Personen pro Haushalt weiter fortsetzen wird.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt mit Stand 2021 bei durchschnittlich 2,38 Personen pro Haushalt, bei 525 Haushalten gesamt.

In einer Studie der Österreichischen Raumordnungskonferenz aus dem Jahr 2011 zur Kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 bis 2030 – Endbericht zu den Modellrechnungen zur regionalen Haushaltsentwicklung wird für den Bezirk Reutte für 2030 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,34 prognostiziert. In einer aktuelleren Studie von 2014 des ÖROK zur Prognose der Haushaltszahlen wird sogar von einer durchschnittlichen Haushaltgröße von 2,20 ausgegangen. Bei dieser Prognose wurde neben der demographischen Komponente auch eine sogenannte „Trendkomponente“ berücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass die Haushaltsgröße in Höfen aufgrund der zentralen Lage im Talkessel etwas unter dem Durchschnitt des Bezirkes liegen wird.

Bei einem angestrebten Bevölkerungszuwachs von 3 - 5% (zwischen 38 – 64 Personen auf 1.312 bis 1.338 Einwohner) wird für eine Abschätzung des künftigen Wohnbedarfes davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von heute 2,38 Personen auf 2,2 Personen pro Haushalt sinken wird.

Das ergibt ein **Wachstum** bei den **Haushalten zwischen 14 % und 16 % auf 596 bzw. 608 Haushalte**. Dies entspricht einer **Zunahme zwischen 71 und 83 Haushalten** in den kommenden 10 Jahren.

Anmerkung: Obige Zahlen beziehen sich rein auf die Hauptwohnsitze.

4.5 Siedlungswesen / Wohnbau

4.5.1 Siedlungsstruktur

Die einzelnen Siedlungsbereiche weisen eine lockere Bebauungsstruktur auf. Bereits im ÖRK 2004 wurde bei der baulichen Entwicklung der Fokus auf das Füllen von Baulücken gelegt. Wie in der Bestandsaufnahme angeführt sind in der Gemeinde Höfen große Baulandreserven, insbesondere im Bauland Wohngebiet, vorhanden. Es besteht hier jedoch die Problematik, dass die Gemeinde keinen Zugriff auf die großen Baulandreserven hat, da die Grundstücke in privater Hand sind.

Vorrangiges Ziel für die kommenden Jahre ist die Erhaltung des Dorfcharakters. Bauliche Entwicklungsbereiche über die derzeitigen Siedlungsgrenzen sind nicht geplant und wird in der Fortschreibung lediglich die bauliche Erweiterungsfläche Leimbach aufgenommen. Außerdem möchte man vereinzelt größere Wohnbauten oder verdichteten Wohnbau zulassen. Aktuell ist ein Wohnbau eines gemeinnützigen Bauträgers im Ortsteil Graben geplant.

Ziele und Maßnahmen

Die Ziele und Maßnahmen aus dem ÖRK 2004 werden übernommen und ergänzt:

- ⇒ Erhaltung des dörflichen Charakters
- ⇒ Mobilisierung der bestehenden Baulandreserven
- ⇒ (Nach-)Verdichten sämtlicher Ortsteile
- ⇒ Stärkung der historisch gewachsenen Ortsteile und Revitalisierung alter Bausubstanz

4.5.2 Gebäude- und Flächennutzung / Widmungsprüfung

Der überwiegende Teil der Gebäude wird als Wohngebäude genutzt. Vorherrschender Gebäudetyp in der Gemeinde ist das Einfamilienhaus.

Vorhandene Widmungskonflikte werden im Zuge der Zählerbeschreibung der einzelnen Gebiete behandelt und beschrieben. Im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes ist eine Anpassung der Widmung anzustreben.

Konfliktbereiche bestehende Widmung/Nutzung:

- Bereich Tischlerei Nessler/Mantel – Wohnhaus auf Gst. 2188 im Allgemeinen Mischgebiet – ev. Widmung in gemischtes Wohngebiet

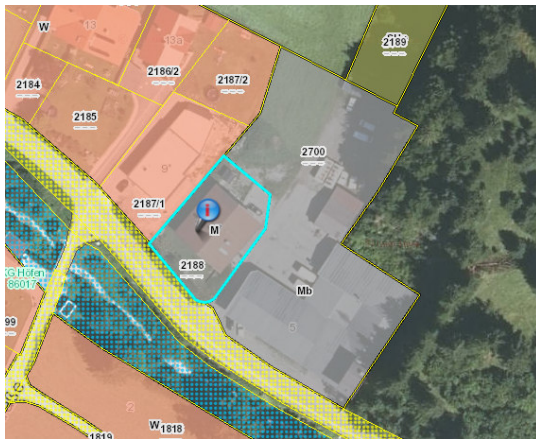


Abb. 30: Mischgebiet Bergbahnstraße, Quelle Tiris;

4.5.3 Bodenpolitik der Gemeinde

Die Gemeinde Höfen möchte die aktuelle Bevölkerungszahl halten und das leichte Wachstum der letzten Jahre weiterführen. Um einer Abwanderung entgegenzuwirken, sollte die Gemeinde aufgrund der zu erwartenden Entwicklung am Wohnungsmarkt in der Bodenpolitik steuernd eingreifen.

Die Gemeinde konnte im Bereich Graben – Weideweg Grundstücke erwerben (Grundstücke stehen im Eigentum der Gemeindegutsagrargemeinschaft). Nach einer Neueinteilung wurde 2018 ein Bebauungsplan beschlossen und damit die Baufreigabe erteilt. In diesem Gebiet sind neben Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser möglich bzw. geplant. Die Grundstücke sind nun bereits an Interessenten vergeben. Auf Gst. 2770 wurde eine Wohnanlage eines gemeinnützigen Wohnbauträgers mit insgesamt drei Baukörpern und 36 Wohnungen errichtet.

Im Zuge der Bestandsaufnahme zur 1. Fortschreibung des ÖRK wurde neben den Baulandreserven, die sehr groß sind, auch die Eigentumsverhältnisse der Baulandreserven erhoben. Es hat sich gezeigt, dass in der Gemeinde große zusammenhängende Flächen und Grundstücke unbebaut sind, zumeist Grundflächen zwischen 900m² und 1.500 m². Außerdem hat sich gezeigt, dass es zahlreiche Grundbesitzer in der Gemeinde gibt, die mehr als 2.000 m² gewidmetes, unbebautes Bauland besitzen. Die untenstehende Darstellung soll die Eigentumsverhältnisse veranschaulichen (berücksichtigt wurden Bauplätze ab 800 m²).



Abb. 31: Baulandreserven nach Eigentümern in der Gemeinde Höfen, GB-Stand: Okt 2020; Eigene Darstellung;

Maßnahmen wie etwa die Ausweisung von Bauverbotsflächen gem. § 31 Abs. 1 f für größere, zusammenhängende unbebaute Bereiche im Zuge der Fortschreibung des ÖRK werden aktuell vom Gemeinderat nicht gewünscht (mögliche Flächen siehe Kap. 3.4.5 der Bestandsaufnahme). Nachdem in der Fortschreibung des ÖRK keine privaten Flächen als Entwicklungsflächen berücksichtigt werden und lediglich das „Gemeinde Entwicklungsgebiet“ Leimbach ausgewiesen wird, erhofft sich die Gemeinde, dass der Druck auf die vorhandenen Baulandreserven etwas steigt.

Über die derzeitige Baulandwidmung hinausgehende Neuwidmungen sollten nur bei nachgewiesenem Bedarf und bei Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung gemäß § 33 TROG 2022 - Vertragsraumordnung - durchgeführt werden.

Eine Kooperation mit dem Tiroler Bodenfonds für den Erwerb von Grundflächen sollte ebenfalls angestrebt werden.

Entsprechend dem Ziel des Bodensparens ist das Siedungsleitbild auf eine Siedlungsentwicklung nach innen ausgerichtet.

Ziele und Maßnahmen

- ⇒ Baulandmobilisierung: vorrangig Nutzung der Baulandreserven
- ⇒ Erhaltung des kompakten Siedlungskörpers, Entwicklung nach innen
- ⇒ Sicherstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- ⇒ Schaffung von günstigem Wohnraum für junge Gemeindebürger
- ⇒ Anwendung der Vertragsraumordnung
- ⇒ Absicherung des kompakten Siedlungskörpers

4.5.4 Wohnungsmarkt / Wohnungsbedarf

Die Wohnform in Ein- und Zweifamilienhäuser ist in der Gemeinde Höfen vorherrschend. Das Angebot an Wohnungen ist sehr begrenzt. Aufgrund der Bodenpreisentwicklung und der demographischen Entwicklung hin zu kleineren Haushalten wird bzw. ist die Nachfrage nach Wohnungen gestiegen. Nicht zuletzt auch durch die immer höher werdenden Errichtungskosten für Einfamilienhäuser wird es künftig mehr Interessenten für Wohnungen geben.

Im Ortsteil Graben wurde eine Wohnanlage eines gemeinnützigen Bauträgers mit insgesamt 36 Wohnungen errichtet, bis auf 3 Wohnung sind bereits alle Wohnungen vergeben.

Für den Planungszeitraum der nächsten 10 Jahre muss sich die Gemeinde bemühen sowohl für Bauplatzsuchende, als auch für Wohnungssuchende Angebote zur Verfügung zu stellen. Dies soll im baulichen Entwicklungsgebiet Leimbach passieren.

Laut Wachstumsprognose (siehe Punkt 4.3) sind in den kommenden 10 Jahren zwischen 67 und 78 Wohneinheiten inkl. Einfamilienhäusern erforderlich. Da ein wesentliches Ziel der örtlichen Raumordnung der sparsame und zweckmäßige Umgang mit Grund und Boden ist, sollte zukünftig vermehrt auf flächensparende Bebauung gesetzt werden. Es wird von einem Verhältnis von 60:40 zugunsten der Einfamilienhäuser ausgegangen, d.h. dass ca. **27 bis 31 Wohnungen im Geschosswohnbau** erforderlich wären.

Dieser Bedarf soll vorrangig über die Flächen, die als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau ausgewiesen wurden, gedeckt werden.

4.5.5 Baulandbedarf und Neuwidmungen für Wohnzwecke

Der Baulandbedarf für den Planungszeitraum beträgt für die erforderlichen 71 - 83 Wohneinheiten bei einem angenommenen durchschnittlichen Flächenbedarf von 400 m² pro Wohneinheit ca. **2,8 ha – 3,3 ha**.

Priorität bei der Siedlungsentwicklung in den nächsten zehn Jahren kommt der Mobilisierung und Nutzung der bestehenden innerörtlichen Baulandreserven zu. Die 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht daher gegenüber dem bestehenden Raumordnungskonzept keine großen Siedlungserweiterungen für Wohnnutzung vor, insbesondere werden keine privaten Flächen berücksichtigt.

Neuwidmungen für Wohnzwecke werden nur mehr mit Vertragsraumordnung und entsprechendem Bedarf durchgeführt.

Im **gewidmeten, noch unbebauten Bauland für Wohnzwecke (Baulandreserven)** besteht nach wie vor die Problematik der geringen Mobilität bzw. der geringen Möglichkeiten der Gemeinde diesbezüglich Maßnahmen zu setzen. Die Reserven im Bauland sind mit ca. 16,76 ha sehr groß (Bauland Wohngebiet, Landwirtschaftliches Mischgebiet), können jedoch mit maximal 10% Nutzbarkeit (Eigennutzung oder Verkauf), d.h. **1,7 ha**, angesetzt werden.

In der gegenständlichen Fortschreibung wird eine **bauliche Entwicklungsfläche** für Wohnzwecke neu aufgenommen. Nachdem die Gemeinde keine Grundstücke mehr zur Vergabe hat und die Wohnungen in der aktuell geplanten Wohnanlage bereits vergeben sind, wird für den Planungszeitraum ein baulicher Entwicklungsbereich mit rd. **1,0 ha** aufgenommen (W 5). Es wird für den Planungszeitraum von einer 100%igen Nutzbarkeit der Flächen ausgegangen.

W 5 - Baulicher Entwicklungsbereich Leimbach

- Das Gst. 2208/1 steht im Eigentum der Agrargemeinschaft Höfen.
- Eine Fläche von 1,0 ha wird als baulicher Entwicklungsbereich aufgenommen: 3.000 m² werden als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau ausgewiesen, rd. 7.000 m² für Einfamilienhaus-Parzellen oder Reihenhausbauung (Geht man von einer Grundstücksgröße zw. 250 und 400 m² aus und rd. 10 % für Erschließung, ergeben sich 16 bis 25 Grundstücke für die kommenden 10 Jahre.)
- Es ist sowohl eine verdichtete Bebauungsform, als auch Parzellen für eine Einfamilienhausbebauung möglich. Auf einem Teil der Fläche soll ein Wohnkonzept für verschiedenen Generationen bzw. Betreutes Wohnen entstehen.
- Erschließungs- und Parzellierungskonzept ist auszuarbeiten
- Lt. Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung ist aufgrund der Gefahrenzone des Leimbaches zur Gemeindestraße hin im Norden ein min. 20m breiter Streifen vorerst nicht für Siedlungszwecke genutzt werden. Nach Rücksprache mit DI Ihnenberger kann diese Einschränkung mit der Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechend festgelegter Baugrenzlinie festgelegt werden. Vor einer Neueinteilung der Fläche und einer allfälligen Widmung ist jedenfalls Rücksprache mit der WLV zu halten.

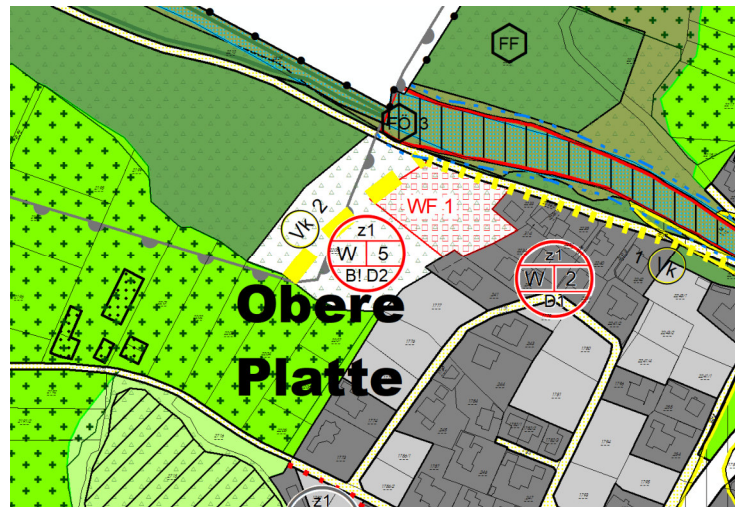


Abb. 32: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan der 1. Fortschreibung des ÖRK;

Aus fachlicher Sicht wäre die Aufnahme von Flächen im südwestlichen Anschluss an die Flächen der Agrargemeinschaft sinnvoll gewesen. Aufgrund der Besitzverhältnisse wurde dies von Gemeinde Seite jedoch abgelehnt. Sollte es in den kommenden Jahren zu einer Einigung mit den Grundeigentümern kommen und die Gemeinde könnte die Flächen erwerben, sollte dies jedenfalls verfolgt werden.

Flächenaufstellung:

	gesamte Flächen [ha]	voraussichtlich zur Verfü- gung stehende Flächen [ha]
Baulandreserven laut Baulandbilanz 2019	16,76	1,7
Entwicklungsgebiet NEU W 5 – Leimbach	1,0	1,0
Gesamtfläche	17,46	2,7

Der für den Prognosezeitraum errechnete Flächenbedarf für Wohnzwecke von 2,8 ha – 3,3 ha, wird durch die bestehenden Flächenreserven für die Verdichtung von rd. 1,7 ha und ca. 1,0 ha für das Wohnbauentwicklungsgebiet – **insgesamt rd. 2,7 ha abgedeckt**.

Durch die an der unteren Grenze gehaltene Neuausweisung an Flächen soll vermehrt Druck auf die Baulandreserven ausgeübt werden. Zudem sollen Nachverdichtungen gefördert und die in Höfen ebenfalls vorhandenen Verdichtungsreserven vermehrt genutzt werden. Der Gemeinderat sprach sich explizit gegen die Aufnahme von privaten Entwicklungsflächen aus, um Nachverdichtung und Aktivierung der Baulandreserven zu forcieren.

4.5.6 Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau

Gemäß § 31a TROG 2022 muss in der Fortschreibung des ÖRK das Mindestmaß jener Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau ausgewiesen werden, festgelegt werden. Ebenfalls sind Flächen auszuweisen, die für eine entsprechende Widmung in Betracht kommen.

Im Zuge der Fortschreibung kommt ein Teilbereich folgender Fläche zur Anwendung:

W 5 - Baulicher Entwicklungsbereich Leimbach

- Grundeigentümer der Gp. 2208/1 ist die Agrargemeinschaft Höfen.
- Eine Fläche von rd. 3.000 m² der Gp. 2208/1 wird als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau vorgesehen
- Die Fläche befindet sich derzeit noch im Freiland.
- Die Fläche eignet sich in Größe und Lage für den geförderten Wohnbau.
- Die infrastrukturelle Erschließung muss geringfügig erweitert werden.
- Erschließungs- und Parzellierungskonzept ist auszuarbeiten.

4.5.7 Baulandumlegungen

Um einen Teil der bereits gewidmeten Flächen bebaubar zu machen, wurden seitens des Raumplaners Baulandumlegungen vorgeschlagen.

Die Umlegungsgebiete wurden für Bereiche bzw. Grundstücke festgelegt, in denen die Grundstückskonfiguration für eine Bebauung nicht geeignet ist oder die Erschließung nicht sichergestellt ist.

Baulandumlegungsgebiete

Folgende Baulandumlegungsgebiete wurden im Entwicklungsplan eingetragen:

- Bereich zwischen Kirchweg und Anton-Köpfle-Weg, Gste. 2602 und 2603
Die Gemeinde entschied sich gegen die Umlegung da beide Gste. im gleichen Eigentum sind.
- Bereich zwischen Dorfstraße und Kirchweg, Gste. 1847, 1849, 1846, .272, 1843
Die Gemeinde entschied sich gegen die Umlegung, da das Gst. 1846 über ein Servitut (Geh- und Fahrrecht) erschlossen ist und die Gste. mit der öffentlichen Kanalisation erschlossen sind. Die Wasserleitungen befinden sich im Nahebereich.



Abb. 33: mögliche Umlegungsgebiete, Quelle Tiris;

4.5.8 Rückwidmungen

In der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes werden folgende Rückwidmungsflächen ausgewiesen:

- **R 1** – Wohngebiet - Graben/Weideweg - Gst. 2777:
rd. 2.500 m²
Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Graben/Weideweg wurde von Seiten der Bezirksforstinspektion Reutte keine Baufreigabe für das Gst. 2777 (ehemals vier Bauplätze) erteilt. Es gibt nun eine mündliche Vereinbarung zwischen der Bezirksforstinspektion Reutte, der Gemeinde und dem Ortsplaner, dass das Gst. 2777 in Freiland rückgewidmet wird. Im Gegenzug jedoch im Rahmen der Fortschreibung des ÖRK ein „Tausch“ bzw. eine Freigabe von der Bezirksforstinspektion für das Grundstück im Bereich nördlich der Platte – Gst. 2208/1 (Gst. für geförderten Wohnbau) – erfolgt. Die Rückwidmung dieser Fläche wurde bereits im Zuge des ÖRK 2004 überlegt.

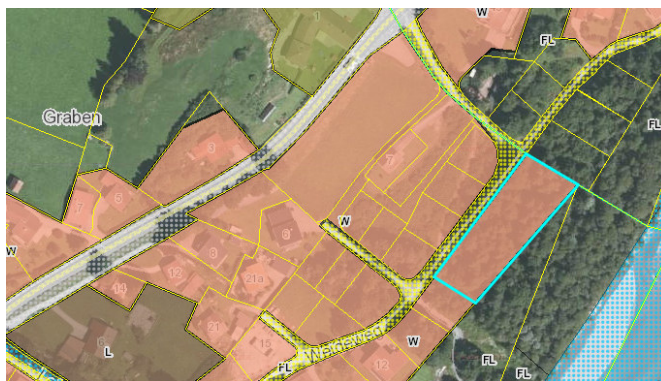


Abb. 34: Rückwidmungsfläche R1, Quelle Tiris;

- **R 2** – Sonderfläche Kletterturm – nicht mehr in Betrieb – TF aus Gst. 2018/1
rd. 64 m²



Abb. 35: Rückwidmungsfläche R2, Quelle Tiris;

4.5.9 Bebauungspläne und Textliche Bebauungsregeln

Bebauungspläne

In der Plandarstellung zum örtlichen Raumordnungskonzept sind innerhalb des Ortsgebietes mehrere Bereiche ausgewiesen für welche die Erlassung eines Bebauungsplanes verpflichtend ist. Dies gilt insbesondere für Gebiete die über keine ausreichende Verkehrserschließung oder geeignete Bauplatzstruktur verfügen sowie für Gebiete, die im Hinblick auf Orts-, Straßen- und Landschaftsbild besonders sensibel sind.

Im übrigen Ortsgebiet ist die Erlassung von Bebauungsplänen verpflichtend, wenn dies im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung erforderlich ist, jedenfalls wenn die Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle gegeben ist. Eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle bedeutet, dass die geplante Bebauung Auswirkungen hat, die über das übliche Maß hinausgehen und somit eine Prüfung im Einzelfall mit Erlassung eines entsprechenden Bebauungsplanes erfolgen muss.

Die Erheblichkeitsschwelle gilt dann als überschritten, wenn:

- Die Bebauung auf Grundstücken ab 800 m² erfolgt,
- und/oder ab einer Nutzflächendichte von 0,4,
- und/oder auf dem Grundstück mehr als 3 Wohneinheiten,
- und/oder mehr als 1.300 m³ oberirdische Baumasse,
- und/oder größere Nutzflächen als 300 m² errichtet werden

Für Grundstücke, die an auszubauende bzw. neu zu errichtende Verkehrswege grenzen besteht Bebauungsplanpflicht, um die Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs, vor allem auch im Hinblick auf den fußläufigen Verkehr zu gewährleisten.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Bauvorhaben auf bereits bebauten Grundstücken, bei denen lediglich geringfügige Änderungen getätigt werden. Dies hat in Abstimmung mit dem Ortsplaner zu erfolgen.

Für die Erlassung eines Bebauungsplanes sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde in Bezug auf die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung
- Bei Neueinteilung der gewidmeten Fläche: Parzellierungs- und Erschließungskonzept, Bebauungskonzept unter Berücksichtigung des Bestandes und Charakters der Umgebung bzw. Weilers
- Abschluss eines Raumordnungsvertrages zur Untermauerung der Ziele der örtlichen Raumordnung, entsprechend der Richtlinien der Gemeinde, ist anzustreben
- Freizeitwohnsitze sind nicht zulässig
- Auch Teilbereiche können entwickelt werden, wenn dies die weitere Entwicklung nicht verhindert oder erschwert

Im Zuge der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes stellt die Vertragsraumordnung ein geeignetes begleitendes Mittel dar, um die Ziele der örtlichen Raumordnung, besonders im Hinblick auf „leistbares Wohnen“, zu erreichen. Daher sind Verträge, entsprechend der Richtlinien zur Vertragsraumordnung der Gemeinde, anzustreben.

Bestehende Bebauungspläne sind auf ihre Vereinbarkeit mit den Zielen der örtlichen Raumordnung zu prüfen und gegebenenfalls nachzubessern.

Textliche Bebauungsregeln

Gem. § 31b Abs. 2 TROG können „Im örtlichen Raumordnungskonzept ferner für Gebiete und Grundflächen, für die ein Bebauungsplan nicht besteht, hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung textliche Festlegungen über die Fahrbahnbreiten und hinsichtlich der Bebauung **textliche Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen**, die Mindest- und Höchstnutzflächen, die Mindest- und Höchstbaudichten, die Bauhöhen, die Fassadengestaltung, die Gestaltung der Dachlandschaften und dergleichen sowie textliche Festlegungen über das zulässige Ausmaß von Gelände- veränderungen **getroffen werden**. Mit der Erlassung von Bebauungsplänen treten bestehende textliche Festlegungen hinsichtlich der vom jeweiligen Bebauungsplan umfassten Gebiete bzw. Grundflächen außer Kraft.“

Gem. § 5 Abs. 2 TBO, der die Abstände baulicher Anlagen von den Verkehrsflächen regelt, dürfen „**Oberirdische bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Schutz von Sachen oder Tieren dienen**, deren mittlere Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Verkehrsfläche zugekehrten Seite 2,80 m, im Gewerbe- und Industriegebiet 3,50 m, nicht übersteigt, untergeordnete Bauteile, frei stehende Werbeeinrichtungen, **Einfriedungen** einschließlich Schutzdächer bei den Eingängen, Freitreppen, Stützmauern, Geländer, Brüstungen und dergleichen, überdachte Terrassen, Schankgärten, Bühnenaufbauten, Unterflursysteme zur Sammlung von Abfällen, die weder gefährliche Abfälle noch Problemstoffe im Sinn des § 2 Abs. 4 Z 3 und 4 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002 sind sowie erforderliche bauliche Anlagen zur Aufstellung von Wärmepumpen und Klimaanlage vor die Baufluchtlinie ragen, wenn **dadurch weder das Orts- und Straßenbild noch die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigt wird**.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs, sollen aufgrund der im Winter auftretenden beengten Situationen entlang der öffentlichen Straßen die Abstände von baulichen Anlagen, insbesondere von Einfriedungen zu den Verkehrsflächen, für das gesamte Gemeindegebiet geregelt werden. Außerdem sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild hintangehalten werden und ein einheitliches Straßenbild begünstigt werden.

Durch die Festlegungen wird gewährleistet, dass der Straßenraum erweitert und dadurch die Sicherheit für Begegnungsverkehr und die Durchmischung des Verkehrs (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) erhöht wird. Die Bankette dienen u.a. der Ablagerung (Zwischenlagerung) des akut anfallenden Schnees.

Die Festlegungen beziehen sich auf einen Gemeinderatsbeschluss, der bisher bei Bauverfahren zur Anwendung kam (1,5 m Abstand von Nebengebäuden, 0,8 m Abstand von Einfriedungen). Zusätzlich wurde bei der Gemeinderatsbesprechung zur 1. Fortschreibung des ÖRK vom 14.07.2021 die Mindestabstände von baulichen Anlagen zur Straßenfluchtlinie sowie die Höhe und Art der Einfriedungen neuerlich besprochen und diese dann beschlossen (siehe Abb. 44).

Folgende textliche Bebauungsregeln werden für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt:

Mindestabstände baulicher Anlagen zur Straße:

- | | |
|---|-------|
| – Einfriedungen jeglicher Art | 0,8 m |
| – Nebengebäude (mittleren Wandhöhe bis 2,80 m) und Nebenanlagen | 1,5 m |
| – Hauptgebäude und Nebengebäude (mittleren Wandhöhe höher als 2,80 m) | 3,0 m |
| – Vordächer (auch von Nebengebäuden) | 1,0 m |

Die textlichen Bebauungsregeln werden für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt um eine Gleichbehandlung sicherzustellen und die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. In begründeten Einzelfällen und nach Rücksprachen mit dem Ortsplaner sind Ausnahmen möglich. Das in der Planzeichenverordnung vorgesehene Symbol bzw. Stempel BR wird im Ordnungsplan nicht dargestellt.

Die Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen kann über örtliche Bauvorschriften (gem. § 27 Abs. 1 TBO) geregelt werden. Diese sind auch im Verordnungstext des ÖRK zu finden.

Einfriedungen:

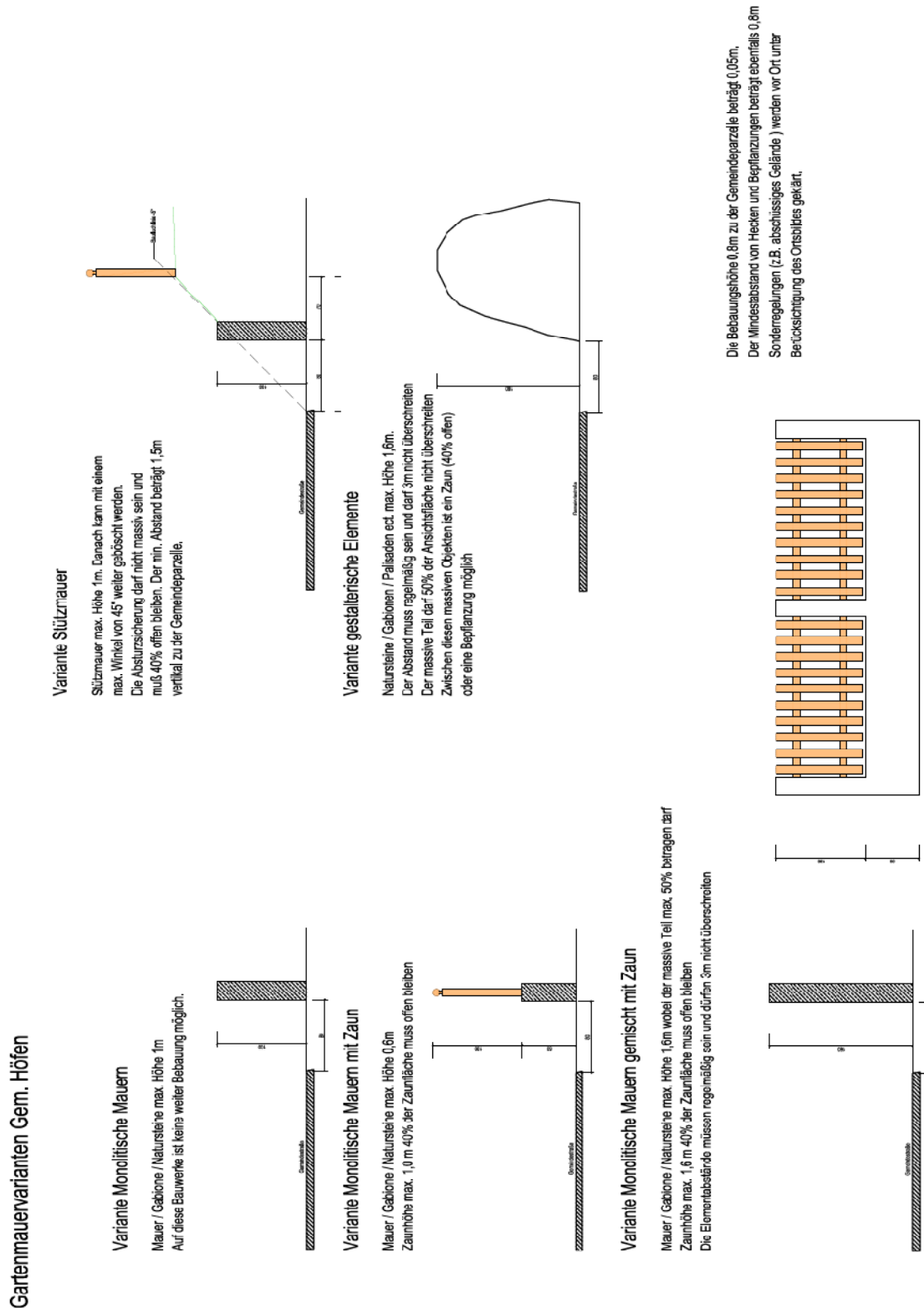


Abb. 36: Anlage B zum Protokoll der Besprechung des GR vom 14.7.2021, per Mail von Gemeinde Höfen erhalten;

4.5.10 Erhaltung der historisch gewachsenen Bausubstanz

Ziele und Maßnahmen

Die Ziele und Maßnahmen aus dem ÖRK 2004 werden zum Teil übernommen und ergänzt:

- ⇒ Revitalisierung der alten Bausubstanz durch Förderungen
- ⇒ Revitalisierung der alten Bausubstanz durch Bewusstseinsbildung (Gespräche mit Haus- und Grundeigentümern)
- ⇒ Besonderes Augenmerk bei Neu- und Zubauten in Gebieten mit alter Bausubstanz
- ⇒ Gestaltungsbeirat für sensible Bereiche heranziehen

4.5.11 Freizeitwohnsitze

In der Gemeinde gibt es mit Stand 26.06.2019 insgesamt 8 Freizeitwohnsitze gem. § 13 TROG 2022 (lt. Erhebung der Freizeitwohnsitze, AdTLR). Dies entspricht einem Anteil von 1,3% an Freizeitwohnsitzen (lt. Gebäude- und Wohnungszählung 2011: 621 Gebäude).

Ziele und Maßnahmen

- ⇒ Es sollen keine weiteren Freizeitwohnsitze entstehen.

4.6 Wirtschaft

4.6.1 Wirtschaftsstruktur

Zusammengefasst kann im Hinblick auf die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde folgendes festgestellt werden:

- Die Betriebsansiedlungsoffensive der 90er Jahre war erfolgreich. Auch die Entwicklung im Gewerbesektor in den letzten 20 Jahren war erfolgreich.
- Probleme im Handels- und Dienstleistungssektor aufgrund der Nähe zum Bezirkshauptort Reutte. Absicherung der Nahversorgung als zentrales Ziel.
- Die Entwicklung im Tourismus kann als zufriedenstellend bezeichnet werden. Die Nächtigungszahlen sind seit dem Jahr 2000 gestiegen. Für die zukünftige Entwicklung wird zum einen der Naturpark Tiroler Lech und insbesondere die Erhaltung des Schigebietes Hahnenkamm ausschlaggebend sein.

4.6.2 Land- und Forstwirtschaft

Landwirtschaft

Im Sektor Landwirtschaft ist die Anzahl der Betriebe weiterhin rückläufig. In den letzten 20 Jahren wurden einige Betriebe aus dem Dorf ausgesiedelt oder Ställe, Gerätelager etc. ausgelagert. Hier sind zum Teil große Kubaturen am Ortsrand bzw. außerhalb des Siedlungsgefüges entstanden.

Der Umgang mit Anfragen zu landwirtschaftlichen Gebäuden außerhalb des Siedlungsbereiches war in der Gemeinde bereits mehrmals Thema. Insbesondere aufgrund der großen Kubaturen sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durchaus erheblich. Künftige bauliche Entwicklungen im Nahbereich der vorwiegend der Wohnnutzung dienenden Bereich werden aufgrund der Nutzungskonflikte verhindert. Laut Gemeinderatsbeschluss vom

04.11.2019 kommt ein gemeinsamer Standort von Lagergebäude und Ähnlichem für alle Landwirte, nach dem Beispiel Tannheim, nicht in Frage.

Da einige Landwirte über keine Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Ortsgebietes mehr verfügen, soll für landwirtschaftliche Entwicklung vorrangig ein Bereich der Schollenwiesen herangezogen werden (siehe Abb. 38).

Eine Nutzung kann bei nachgewiesenem Bedarf, entsprechend der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde, bei vorliegendem Gesamtkonzept und in Abstimmung mit den beteiligten Stellen im, auf unten folgender Abbildung dargestellten Bereich möglich sein. Die Flächen werden im Entwicklungsplan nicht explizit als baulicher Entwicklungsbereich ausgewiesen, da derzeit noch kein konkreter Bedarf besteht. Bei einer möglichen Nutzung der Flächen sind zur Absicherung der Ziele Raumordnungsverträge abzuschließen!



Abb. 37: Bereich für landwirtschaftliche Entwicklung, Quelle: TIRIS mit eigener Darstellung;

Ziele und Maßnahmen

Die Ziele und Maßnahmen aus dem ÖRK 2004 werden zum Teil übernommen und ergänzt:

- ⇒ Landwirtschaftliche Vorrangflächen sollen unverändert bleiben
- ⇒ Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft durch die Landwirtschaft

Forstwirtschaft

Die Ziele im Bereich Forstwirtschaft werden aus dem ÖRK 2004 übernommen:

Ziele und Maßnahmen

- ⇒ Erhaltung der Schutz-, Wohlfahrts- und Erholungsfunktion des Waldes
- ⇒ nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes zur Abdeckung des heimischen Holzbedarfes
- ⇒ Schutz des ökologisch wertvollen Lebensraumes Wald
- ⇒ standortgemäße Verjüngung der teilweise überalterten Waldbestände mit der Begründung von stabilen Mischwaldbeständen
- ⇒ Weiterführung von Schutzwaldverbesserungsmaßnahmen
- ⇒ Vermeidung von Wildschäden und Durchführung von Wald-Weide-Trennungen
- ⇒ Ergänzung der forstlichen Erschließung
- ⇒ Ausschöpfung des Nutzungspotentials

4.6.3 Produzierendes Gewerbe

Die Entwicklung am Gewerbestandort Höfen ist in den letzten 20 Jahren sehr positiv verlaufen. Die Gemeinde verfügt über eine starke Gewerbestruktur mit einigen Leitbetrieben. Am Standort gibt es zahlreiche erfolgreiche Klein- und Mittelbetriebe verschiedener Branchen.

Laut Beschluss des Gemeinderates vom 04.11.2019 soll im Planungszeitraumes bzw. im Zuge der Fortschreibung des ÖRK keine Erweiterung des allgemeinen Mischgebietes stattfinden. Betriebsansiedlungen sollen derzeit nicht forciert bzw. gefördert werden.

Diskutiert wurde die Aufnahme von Flächen entlang der B 198 Lechtalstraße, im Anschluss an das Mischgebiet in Richtung Weißenbach (Gste. 2322, 2323, 2324, 2325). Aufgrund der ausgewiesenen Gefahrenzonen im Bereich war eine Abstimmung mit der Wildbach- und Lawenverbauung sowie dem BBA Reutte erforderlich. Eine Bebauung zumindest eines Teilbereiches wäre laut Einschätzung der Sachverständigen möglich. Verwiesen wurde jedoch auf das Projekt zur Verbauung des Mühlbaches und den dafür erforderlichen Retentionsflächen. Eine bauliche Erweiterung auf diesen Flächen wird von der Gemeinde daher aktuell nicht angestrebt.

Aus fachlicher Sicht wären die Flächen zwischen der B 198 Lechtalstraße und Mühlbachweg für eine Erweiterung des Allgemeinen Mischgebietes geeignet (Grundstücke 2281, 2282, 2283 und 2284). Im Bereich ist die Gelbe Gefahrenzone ausgewiesen. Außerdem werden die oben angeführten Grundstücke bzw. Flächen in der aktuell favorisierten Variante als Retentionsflächen des Mühlbaches benötigt. Eine bauliche Entwicklung wird daher nicht angestrebt und werden die Flächen nicht in die Fortschreibung aufgenommen.

Sollte sich an den angeführten Voraussetzungen Änderungen ergeben, könnten die Flächen bei Bedarf als Erweiterungsflächen aufgenommen werden.

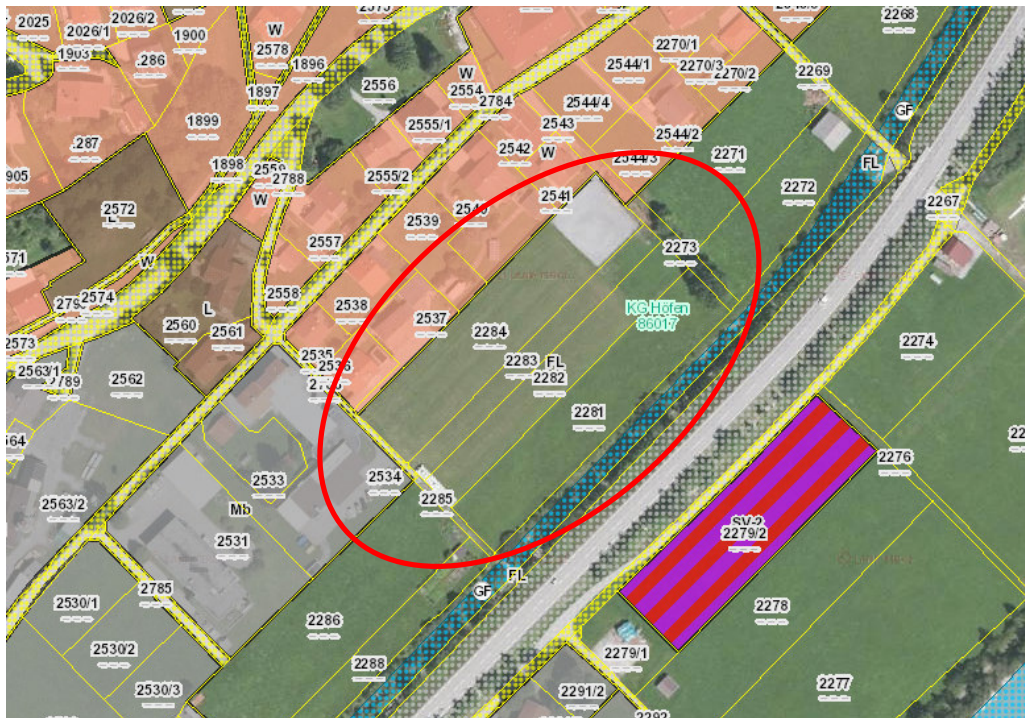


Abb. 38: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Flächen zwischen B 198 und Mühlbach, Quelle tiris;

In der Fortschreibung werden keine baulichen Erweiterungsflächen für Gewerbe und Industrie aufgenommen.

Mittelfristig gesehen, wird für die weitere Entwicklung ein gemeinsames Gewerbegebiet mit der Gemeinde Ehenbichl angestrebt. Um eine zweckmäßige Verkehrserschließung sicherzustellen, sollte der Neubau einer Brücke über den Lech im Bereich der Firma Saurer angestrebt werden. Ein Gesamtkonzept inklusive der Überlegungen zur verkehrsmäßigen Erschließung ist hierbei notwendig.

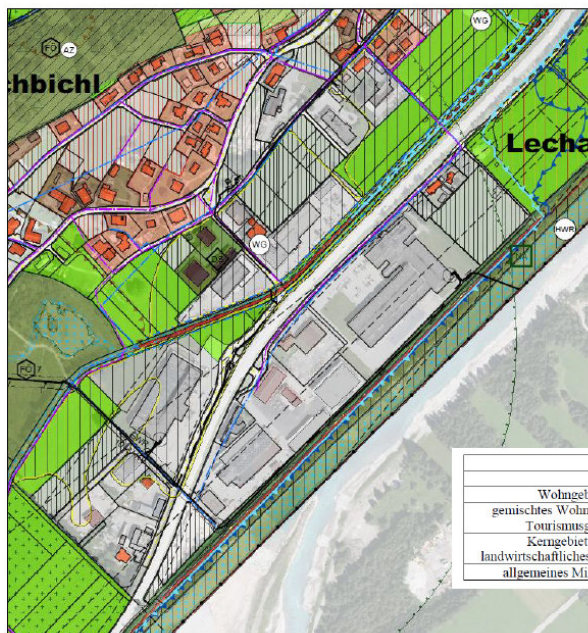
Das Augenmerk der nächsten Jahre soll auf die Nutzung der bereits gewidmeten Flächen als Allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung – Zähler M 3 Gewerbegebiet Bundesstraße - für wirtschaftliche Zwecke liegen. Ziel der Gemeinde ist es auf den gewidmeten Flächen vorwiegend Betriebsansiedelungen sowie die Erweiterung bestehender Betriebe zu ermöglichen. Eine Wohnnutzung soll lediglich in einem untergeordneten Ausmaß stattfinden, was mit der Beschränkung der Wohnnutzung gem. § 40 Abs. 6 TROG 2022 festgelegt wurde. Die gegenständlichen Flächen wurden in den 2000er Jahren von Gewerbe- und Industriegebiet in Allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung umgewidmet. Diese Umwidmung führte und führt immer wieder zu Problemen bei der gewerberechtlichen Genehmigung von Betrieben, aufgrund von möglichen Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung.

In der Zählerbeschreibung für das Gewerbegebiet an der Bundesstraße (M 3) wird die Einschränkung auf bestimmte Betriebe sowie die Verpflichtung, dass die wirtschaftliche Nutzung überwiegen muss, aufgenommen. Ziel ist es das Allgemeine Mischgebiet als solches zu erhalten und die Möglichkeit für Betriebserweiterungen und -ansiedelungen nicht durch weitere Wohnungen etc. zu verhindern. Außerdem soll verhindert werden, dass für die Bemessung der Emissionen durch die Behörde die Wohnnutzung als maßgebend herangezogen wird. Es soll sichergestellt werden, dass die Grenzwerte für Lärmemissionen für das Allgemeine Mischgebiet gem. TROG 2022 jedenfalls erreicht werden dürfen.

Ziel ist es Nutzungskonflikte zwischen den betrieblichen Tätigkeiten und den Nutzungen innerhalb des betreffenden Gebietes hintan zu halten werden. Im Allgemeinen Mischgebiet sollen sich Betriebe ansiedeln, die im Gemischten Wohngebiet oder im Landwirtschaftlichen Mischgebiet nicht zulässig sind. Dies sind insbesondere Betriebe bei denen höhere Emissionen zu erwarten sind (bspw. Schlosserei, Tischlerei, etc.). Für Betriebe mit niedrigeren Emissionen - Betriebe, die der Gewerbebefreiungsverordnung unterliegen -sollen hingegen im Gemischten Wohngebiet oder Landwirtschaftlichen Mischgebiet Standorte gefunden werden.

Ziele und Maßnahmen

- ⇒ Nutzung der vorhandenen Baulandreserven
- ⇒ Sicherstellung, dass im Allgemeinen Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gem. § 40.6 TROG 2022 die wirtschaftliche Nutzung überwiegt und diese Flächen für die Ansiedelung und Erweiterung von Betrieben zur Verfügung stehen
- ⇒ Ansiedelung von Betrieben mit einer hohen Arbeitsplatzdichte
- ⇒ Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Projekten – Anlage eines Grüngürtels
- ⇒ Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbegebietes mit der Gemeinde Ehenbichl (Errichtung einer Brücke über den Lech)



Lärmemissionen lt. TROG

Abb. 39: Gewerbegebiet Bundesstraße – Ausschnitt Bestandsaufnahme und Lärmemissionen lt. TROG 2022;

4.6.4 Handel- und Dienstleistung

Die Problematik bei der Nahversorgung und Dienstleistungsbetrieben in kleineren Gemeinden zeigt sich auch in Höfen deutlich. Bereits in der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2001 wird auf die Nähe zum Bezirkshauptort verwiesen. Aufgrund der geringen Distanz zu Reutte, ist es schwierig Dienstleistungs- und Handelsbetriebe im Ort zu halten bzw. neu anzusiedeln.

Die Nahversorgung im Ort ist noch gegeben. Aktuell gibt es in der Gemeinde einen MiniM-Supermarkt sowie eine Tankstellen-Shop. Größere Supermärkte befinden sich in den benachbarten Gemeinden Lechaschau und Reutte.

Die Bankfiliale der Gemeinde wurde 2014 geschlossen. Einen Bankomaten gibt es aktuell im Gemeindeamt.

Ziele und Maßnahmen

Die Ziele und Maßnahmen aus dem ÖRK 2004 werden zum Teil übernommen und ergänzt:

- ⇒ Erhaltung der Nahversorgung (fußläufig erreichbare Nahversorgung)
- ⇒ Ansiedlung sollte gefördert werden, v.a. Freiberufler wie Rechtsanwälte, Steuerberater, Ärzte, etc.

4.6.5 Tourismus

Die Entwicklung der letzten 20 Jahre kann im Hinblick auf die Zuwächse bei den Nächtigungen durchaus als zufriedenstellend betrachtet werden. Im Erläuterungsbericht zum ÖRK 2004 wurden die Stärken und Schwächen des Tourismus in der Gemeinde aufgezählt. Diese haben sich kaum verändert. So wird bei den Stärken der Erholungswert mit der intakten Natur sowie dem dörflichen Charakter, die Hahnenkammbahnen, das Rad- und Wanderwegenetz sowie der Flugplatz angeführt.

Die Schwächen werden beim Zustand der Hahnenkammbahnen, der fehlenden Infrastruktur sowie dem fehlenden Interesse der Privatzimmervermieter gesehen.

Zwischenzeitlich wurde eine neue Umlaufbahn auf den Hahnenkamm errichtet und die Gastronomie im Schigebiet modernisiert. Außerdem wurde die Hahnenkammbahn von zwei Investoren unter Beteiligung der Gemeinde übernommen und ist damit ein Fortbestand und eine Modernisierung gesichert.

Zu den Stärken von Höfen zählen aktuell die zentrale Lage im Reuttener Becken, die Lage am Eingang des Lechtales sowie die Lage in der Nähe von Füssen mit Schloss Neuschwanstein usw.. Dieses Potenzial kann in den nächsten Jahren jedenfalls weiter genutzt werden.

Die Gemeinde ist Teil des Tourismusverbandes Naturparkregion Reutte. Verstärkte Zusammenarbeit wird in diesem Bereich angestrebt und wurde auch bereits umgesetzt. Es wurde beispielsweise ein gemeinsames Leitbild ausgearbeitet.

Ziele und Maßnahmen

Die Ziele und Maßnahmen aus dem ÖRK 2004 werden zum Teil übernommen und ergänzt:

- ⇒ Erhaltung der Hahnenkammbahnen und bei Bedarf Ausbau der touristischen Nutzung, dies nur wenn ein Mehrwert für Höfen sowie die Region erreicht wird
- ⇒ Erhaltung der öffentlich nutzbaren Gastronomie rund um die Bergstation Hahnenkammbahn
- ⇒ Bestehende, für Tourismus vorgesehene Flächen sollen bodensparend genutzt werden, Chaletdörfer und ähnliche Modelle sind daher nicht gewünscht
- ⇒ Im Hinblick auf die Freizeitwohnsitzproblematik und dem damit verbundenen Ausverkauf, vor allem im touristischen Bereich, sind Projekte, die diese Gefahr bergen (Investoren-, Buy-to-let-Modelle mit einhergehender Parifizierung) nicht zu unterstützen
- ⇒ Ausverkauf von touristischen Betrieben hintanhaltend
- ⇒ Nutzung der intakten Umwelt und Erhalt dieser als Grundlage für den Tourismus
- ⇒ Erhalt der dörflichen Struktur mit den charakteristischen Tannheimer Gebäuden als weitere Grundlage für den Tourismus
- ⇒ Erhaltung der dörflichen Gastronomie
- ⇒ Erhaltung der Freiflächen für touristische Angebote (Schipisten, Langlaufloipen, Rad- und Wanderwege, etc.)
- ⇒ Weiterentwicklung des Tourismus zu regional vernetztem System
- ⇒ Qualitätssicherung des touristischen Angebotes

4.6.6 Baulandbedarf und Neuwidmungen für wirtschaftliche Zwecke

Folgende Entwicklungsflächen werden in der 1. Fortschreibung des ÖRK aus dem ÖRK 2004 übernommen:

Im ÖRK 2004 wurde südöstlich des Haus Diana eine Entwicklungsfläche ausgewiesen. Diese Fläche wird auch in der Fortschreibung wieder aufgenommen.



Abb. 40: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan ÖRK 2004;



Abb. 41: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan F-ÖRK;

Folgende Bereiche für wirtschaftliche Zwecke werden in der **1. Fortschreibung des ÖRK neu ausgewiesen**:

Stempel	Bereich	Fläche in ha
S 1	Talstation Bergbahnen	0,60
S 13	Haus Diana	0,29
	Gesamtfläche:	0,89

S 1 – Bereich Bergbahn Talstation

- Das Gst. 2141 steht im Eigentum der Gemeinde Höfen. Es handelt sich hier um eine Fläche südöstlich der Talstation der Hahnenkammbahn. Diese soll für touristische Entwicklung herangezogen werden.
- Auf der Fläche, die derzeit als Sonderfläche ausgewiesen ist sowie den neuen Entwicklungsflächen soll touristische Entwicklung forciert werden, hierbei ist jedenfalls zu beachten, dass ein touristischer Betrieb geschaffen wird der einen Mehrwert für die Gemeinde und die Region bringt (öffentliches Restaurant, wechselnde Gäste, etc.). Zudem ist es, zur Sicherung des Schibetriebes, besonders wichtig, dass die derzeitigen Parkplätze im Bereich der Talstation auch weiterhin zur Verfügung stehen (ev. Parkdeck).



Abb. 42: Grundstück 2141 und 1357/23, Quelle Tiris;

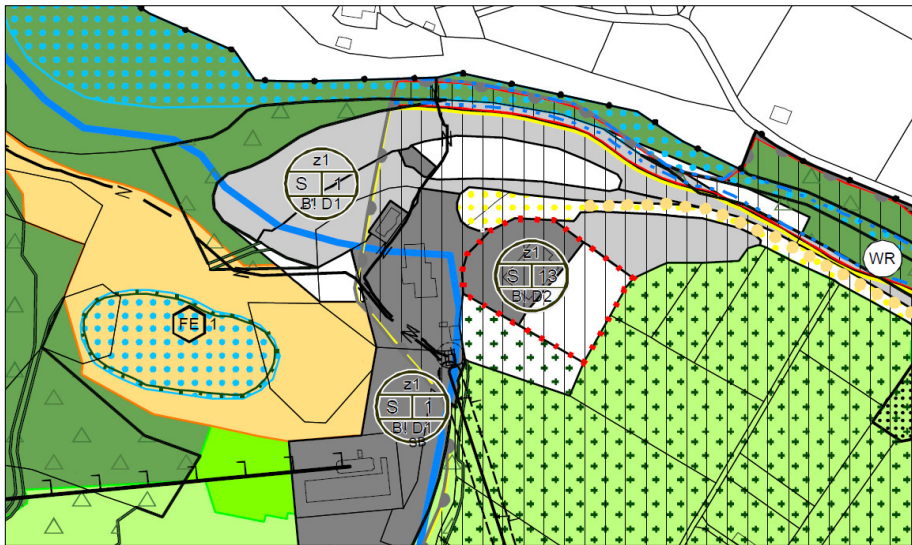


Abb. 43: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan der 1. Fortschreibung des ÖRK;

S 13 – Erholungsheim – Haus Diana

- Im ÖRK 2004 wurde nur eine Teilfläche des Grundstückes 2142 als Entwicklungsfläche aufgenommen. In der 1. Fortschreibung wird nun eine Fläche von 1.714m² neu aufgenommen.
- Damit kann bei Bedarf das gesamte Grundstück gewidmet werden.
- Wesentlich ist hier, dass ein Gesamtkonzept für den Bereich ausgearbeitet wird. Eine Entwicklung in Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung an der Talstation der Bergbahn sollte angestrebt werden. Ein Leerstand sollte unbedingt vermieden werden.
- Auf eine gute Eingliederung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild sollte besonders geachtet werden.

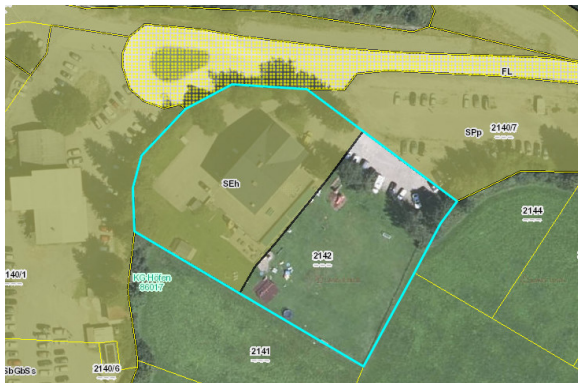


Abb. 44: Grundstück 2142, Quelle Tiris;



Abb. 45: Blick auf den Entwicklungsbereich in Richtung Hotel/Haus Diana (Nordwesten). Eigene Aufnahme 26.09.2019;

4.7 Soziale Infrastruktur / Öffentliche Einrichtungen

Wie in der Bestandsaufnahme beschrieben wurden einige Maßnahmen und Ziele aus dem ÖRK 2004, wie die Renovierung der Kirche, umgesetzt. Für die 1. Fortschreibung des ÖRK werden Ziele aus dem ÖRK 2004 weitergeführt und durch neue Ziele ergänzt.

Ziele und Maßnahmen

- ⇒ Ausbau des Kindergartens zu einem Ganztagskindergartens
- ⇒ Stilllegung der Erwachsenenschule
- ⇒ Einplanung von Seniorenwohnungen oder Ähnliches (Betreutes Wohnen) im Bereich des Siedlungsentwicklungsgebietes Leimbach (W 5)

4.8 Verkehr

Mobilität und Verkehr und die Lösung von damit zusammenhängenden Problemen sind zentrale Themen in der Gemeinde Höfen. Das Verkehrsaufkommen auf der B 198 ist sehr hoch, weshalb die Gemeinde bestrebt ist eine Verbesserung der Situation zu erwirken und das Dorf zu entlasten. Insbesondere ein überörtliches Verkehrskonzept gemeinsam mit den Nachbargemeinden sollte angestrebt werden. Da derzeit nur eine Brücke über den Lech von Lechaschau nach Reutte führt, wurde bereits im ÖRK 2004 über Lösungen bzw. weitere Lech-übergänge nachgedacht. Zu einer Lösung kam es bisher nicht, weshalb die Thematik weiterhin hochaktuell ist.

4.8.1 Überörtlicher Verkehr

Südumfahrung Reutte

Im ÖRK 2004 wurde im Bereich Graben eine mögliche Trasse für die Südumfahrung Reutte „Infrastrukturentwicklung, erforderliche Verkehrsfläche VK – überregionale Verkehrsentwicklung Reutte Süd/Lechtalzubringer“ dargestellt und im Verordnungstext unter § 7 Abs. 1a beschrieben: *In Absprache mit den betroffenen Nachbargemeinden sind sämtliche Möglichkeiten zu prüfen und die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten um möglichst rasch die Planung und den Bau einer Entlastungsstraße „Reutte Süd“ zu ermöglichen bzw. deren Anbindungen (VK 1 - Platte und Bereich Saurer-Koch). Es ist umgehend in Absprache mit den betroffenen Nachbargemeinden eine Vorplanung in Auftrag zu geben, aus welcher zumindest eine Trasse mit den entsprechenden Begleitmaßnahmen (Kreuzungsbereiche, Lärmschutzwälle, etc.) entnommen werden kann, auf deren Basis im Flächenwidmungsplan neben der erforderlichen Trasse auch eventuelle Flächen für Schutzmaßnahmen und Nutzungen der angrenzenden Gebiete abgestimmt werden können.*

Im Entwicklungsplan zur 1. Fortschreibung des ÖRK werden die Trassen der Südumfahrung Reutte nicht mehr dargestellt. Für eine Lösung braucht es eine überörtliche Abstimmung aller Gemeinden im Talkessel. Eine Darstellung der Varianten im Entwicklungsplan wird daher von Seiten der Gemeinde nicht als erforderlich erachtet.

Die Trasse im Bereich Graben/Weideweg wird einer Bebauung zugeführt, weshalb diese Führung zukünftig nicht mehr zur Option steht. Es verbleibt folgende Variante:

- Eine Brücke bei Fa. Sauer, als Entlastungsstraße für den innerörtlichen Verkehr, wird unter der Bedingung einer Anbindung an die B 179 Fernpassstraße angestrebt. Die Trasse im Bereich Holzbau Saurer/Koch, war bereits im ÖRK 2004 eingetragen.

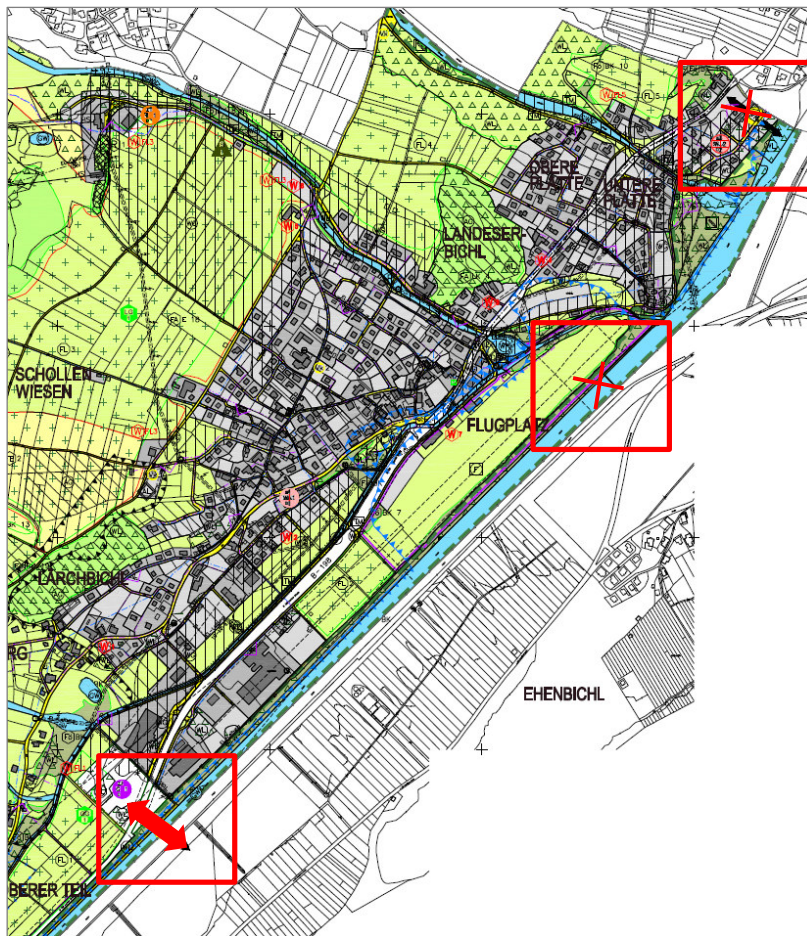


Abb. 46: Überregionale Verkehrsentwicklung – Reutte Süd/Lechtalzubringer; Quelle: Entwicklungsplan ÖRK 2004;

Ziele und Maßnahmen

- ⇒ Einigung mit Nachbargemeinden bezüglich Südumfahrung Reutte forcieren
- ⇒ Verkehrskonzept für den gesamten Talkessel
- ⇒ Zusammenarbeit im Planungsverband forcieren

4.8.2 Innerörtlicher Verkehr

Ziele und Maßnahmen

- ⇒ Bedarfsgerechter Ausbau des innerörtlichen Verkehrsnetzes

4.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Öffi-Shuttle RegioFlink, Angeboten vom VVT, funktioniert wie ein Ruftaxi und verbindet seit September 2023 die Gemeinden im Reuttener Talkessel, auch die Gemeinde Höfen.

Ziele und Maßnahmen

- ⇒ Erhaltung des bestehenden Angebotes

4.8.4 Geh- und Radwegenetz

Das Geh- und Radwegenetz in der Gemeinde soll, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrsproblematik, weiter ausgebaut und attraktiviert werden. Im Herbst 2020 wurde ein Gehsteig von der Kreuzung Hirschbachalm bis zum Friedhof gebaut.

Ziele und Maßnahmen

⇒ Ausbau und Attraktivierung

4.8.5 Ruhender Verkehr

Im ÖRK 2004 wurden im Entwicklungsplan drei Bereiche ausgewiesen wo der Ausbau oder Bau eines Parkplatzes erforderlich war. Im Bereich des Schollenwiesenliftes sowie im Bereich des Friedhofes wurde die Parksituation verbessert und Stellplätze ausgebaut (Widmung als Sonderfläche Parkplatz).

Im Bereich der Volksschule bzw. dem Mehrzwecksaal besteht aktuell nach wie vor der Bedarf an Stellplätzen und einer geregelten Parksituation. Es besteht ein Bedarf von rund 20-25 Stellplätzen, insbesondere zu Stoßzeiten bei Veranstaltungen oder zu Abholzeiten bei Volksschule und Kindergarten. In der näheren Umgebung sind kaum geeignete bzw. verfügbare Flächen vorhanden (Nutzungskonflikte mit Anwohnern, Flächen im Privatbesitz).

- Eine Möglichkeit wäre ein Parkplatz nordwestlich des Skiliftweges – rd. 160m entfernt. Aufgrund dieser Distanz muss jedoch die Frage nach der Annahme der Flächen durch die Nutzer hinterfragt werden. Außerdem wird dieser Standort aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht empfohlen.
- Eine weitere Möglichkeit wäre der Bereich des Umlegungsgebietes U1, Grundstücke 2602 und 2603. Auch hier stellt sich die Frage nach der Annahme durch die Nutzer, da auch dieser Standort nicht in unmittelbarer Nähe der Volksschule liegt.

In der Fortschreibung des ÖRK wird im Bereich der Volksschule und im Bereich der Grundstücke 2602 und 2603 der Stempel für Einrichtungen für den ruhenden Verkehr: P 01 Parkplatz Volksschule/Mehrzwecksaal gesetzt. Eine Lösung sollte angestrebt werden.

Ziele und Maßnahmen

⇒ Lösung für Parksituation rund um Volksschule/Mehrzwecksaal forcieren

4.9 Sonstige technische Infrastruktur

Im Bereich der technischen Infrastruktur sind aktuell keine größeren Projekte geplant.

Ziele und Maßnahmen

⇒ Es ist weiterhin ein bedarfsgerechter Ausbau der technischen Infrastruktur geplant.

4.10 Finanzschuld und Finanzkraft der Gemeinde

Der finanzielle Rahmen der Gemeinde wird in der nächsten Dekade vor allem durch Sanierung und Neuerrichtung von Infrastrukturmaßnahmen ausgeschöpft sein.

5 VERORDNUNGSTEXT

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Höfen mit der die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen wird.

Auf Grund der §§ 29 (1) und (2), § 31 und 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022, LGBL. Nr. 43/2022 idF. Nr. 63/2023, wird verordnet:

1. Abschnitt

ALLGEMEINES

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für einen Planungszeitraum von 10 Jahren. Der Bürgermeister hat dem Gemeinderat spätestens nach 10 Jahren ab dem Inkrafttreten des Örtlichen Raumordnungskonzeptes einen Bericht über die Verwirklichung der Festlegungen vorzulegen.
- (3) Wesentliche Bestandteile dieser Verordnung bilden folgende Pläne und Texte:
 - Übersichtsplan 1:20.000
 - Entwicklungsplan 1:5.000
 - Bestandsplan 1:5.000
 - Textteil
 - Umweltbericht
- (4) Kurzbezeichnungen in dieser Verordnung, wie W1, L2, usw. werden in den im Absatz 3 aufgeführten Plänen und Texten verwendet und erläutert.
- (5) Die 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

2. Abschnitt

GRUNDSÄTZLICHE ZIELE UND FESTLEGUNGEN ÜBER DIE GEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

§ 2

Vorrangige Aufgaben und Ziele

- (1) Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 (2) TROG werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige Ziele festgelegt:

a) Naturraum:

Ziel ist die Sicherung von ökologisch, landwirtschaftlich und für die Erholung bedeutender Lebensräume in der Gemeinde.

b) Landwirtschaft:

Wesentliches Ziel ist es, eine nachhaltige Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu sichern. Ziel ist es, die Existenzgrundlagen der Landwirtschaft zu sichern und die Existenzgrundlage der Landwirtschaft zu erhalten.

c) Bevölkerung:

für den Planungszeitraum ist eine Bevölkerungszunahme zwischen 3 - 5 %, d.h. von 38 - 64 Personen anzustreben. Dies ergibt bei 2,2 Pers./Haushalt einen Bedarf von 71 - 83 Wohneinheiten.

Ziel ist die Schaffung von ausreichend leistbarem Wohnraum, die Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven sowie die Nutzung der Verdichtungsreserven und eine inhaltliche und funktionelle Harmonisierung von Wohnen, Arbeiten, Kultur, Bildung und Freizeit in der Gemeinde.

Zur langfristigen Sicherung der dafür benötigten Bauflächen, ist eine vorausschauende und aktive Raumordnungspolitik zu betreiben.

d) Siedlung:

Ziel der Siedlungsentwicklung ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der gewachsenen und die Gemeinde prägenden Siedlungsstruktur und Siedlungsgrenzen, die Mobilisierung von Grundflächen zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Ziel ist es die Baulandpreise für die einheimische Bevölkerung auf einem leistbaren Preisniveau zu halten. Daher sind Spekulation mit und Ausverkauf von Grund und Boden sowie Baulandhortung hintanzuhalten.

e) Wirtschaft:

Ziel ist die Sicherung und der Ausbau der bestehenden Wirtschaftsstruktur, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit einer hohen Arbeitsplatzdichte und die Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Ziel ist es die Baulandpreise für Wirtschaftstreibende auf einem leistbaren Preisniveau zu halten. Daher sind Spekulation mit und Ausverkauf von Grund und Boden sowie Baulandhortung hintanzuhalten.

f) Tourismus:

Ziel ist der Erhalt und die Erweiterung des touristischen Angebotes. Durch diese Maßnahmen soll die Auslastung der Betriebe besonders in der Sommersaison gesteigert werden.

Ziel ist es den Ausverkauf, besonders im touristischen Bereich, zu verhindern und somit einen lebendigen Tourismus zu erhalten.

g) Technische Infrastruktur:

Ziel ist die bestmögliche Nutzung der bestehenden Infrastruktur und deren ökonomische Erweiterung im Zuge der Siedlungsentwicklung.

h) Soziale Infrastruktur:

Ziel ist die Förderung der Gemeindeidentität und die Unterstützung der Entwicklung des sozialen Lebens. Bestand und Weiterentwicklung ist zu fördern, dabei ist insbesondere auf den Bedarf der Bevölkerung zu achten.

i) Gemeindefinanzen:

Ziel ist es, mittels gezielter struktureller Maßnahmen, die Finanzkraft der Gemeinde langfristig zu erhöhen.

Dazu zählen die Sicherung und der Ausbau der bestehenden Wirtschafts- und Tourismusstruktur sowie eine aktive und gleichzeitig selektive Betriebsansiedlungspolitik.

j) Verkehrsentwicklung:

Ziel ist es, die Verkehrsbelastung zu reduzieren sowie einen bedarfsbezogenen Ausbau des bestehenden Wegenetzes durchzuführen.

Ein regionales Verkehrskonzept sollte gemeinsam mit den betroffenen Gemeinden ausgearbeitet und eine gemeinsame Lösung des Verkehrsproblems angestrebt werden.

§ 3

Freihalteflächen und sonstige Festlegungen in Bezug auf den Freiraum

- (1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung von zusammenhängenden Freihalteflächen von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird.

Folgende Freihalteflächen sind im Ordnungsplan dargestellt:

- Landwirtschaftliche Freihaltefläche (FL)
 - Forstliche Freihaltefläche (dunkelgrün, ohne Signaturpunkt),
 - Ökologisch wertvolle Freihaltefläche (FÖ),
 - Landschaftlich wertvolle Freihaltefläche (FA),
 - Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung (FE)
 - Sonstige Freihalteflächen (FS)
- a) die nach §§ 41 (2), § 42, 42a und b TROG zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Absatz 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.
- b) in sämtlichen Freihalteflächen ist, unter Berücksichtigung der Einschränkungen der lit. d bis g, die Ausweisung von Sonderflächen für Schutzhütten, Almen, Campingplätze, Bienenhäuser, Reitställe, etc., sowie zur Erweiterung von bestehenden Betrieben (z.B. im Schigebiet, etc.) und sonstige, dem Freihaltezweck entsprechende Bauten laut § 43, Sonderflächen für Hofstellen laut § 44, Austraghäuser laut § 46, sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden laut § 47 und mit dem Zweck der Freihalteflächen zu vereinbarenden Sportanlagen jeweils TROG, wie z.B. Reitplätzen, nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung laut TROG zulässig.
Weiters sind Projekte, im Rahmen des regionalwirtschaftlichen Entwicklungsprogrammes Natura 2000 in sämtlichen Freihalteflächen zulässig, wenn diese den dafür geltenden rechtlichen Grundlagen entsprechen.
- c) in den ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ), in den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) sowie den Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung (FE) ist die Ausweisung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf insoweit zulässig, als sie dem Schutz dieser Freihalteflächen dienen. In diesen Freihalteflächen ist eine Arrondierung des Baulandes und eine Widmung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf unter der Voraussetzung einer positiven naturkundefachlichen Beurteilung möglich. Die in lit. d bis e angeführten Maßnahmen sind in den FÖ, FA und FE-Flächen jedenfalls zulässig. Eine Abstimmung mit dem Naturschutz ist jedenfalls Voraussetzung.
- d) die Freihaltefläche für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung (FE) grenzt das Schigebiet Hahnenkamm ein. Es sind dort Maßnahmen zulässig, welche für den Schibetrieb erforderlich sind. Unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung sind Widmungen von Sonderflächen für Gastronomie-, Freizeit- und Sportanlagen und Infrastruktureinrichtungen zulässig. Es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die derzeitigen Dimensionen der bestehenden Gebäudestrukturen nicht gesprengt werden und das Landschaftsbild gewahrt bleibt.

- e) in den forstwirtschaftlichen Freihalteflächen sind, soweit nicht sonstige Maßnahmen im Entwicklungsplan vorgesehen sind, die Ausweisung von Sonderflächen nur zulässig, wenn der Sonderflächenzweck die Situierung im Wald erfordert (z. B. Jagd- oder Forsthütten). Eine Arrondierung des Baulandes und eine Widmung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf ist unter der Voraussetzung einer positiven Beurteilung des Bezirksforstinspektorates möglich.
 - f) Da einige Landwirte über keine Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Ortsgebietes mehr verfügen, soll für landwirtschaftliche Entwicklung vorrangig ein Bereich der Schollenwiesen herangezogen werden (siehe Abb. 38).
Eine Nutzung kann bei nachgewiesenem Bedarf, entsprechend der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde, bei vorliegendem Gesamtkonzept und in Abstimmung mit den beteiligten Stellen im, auf unten folgender Abbildung dargestellten Bereich möglich sein. Die Flächen werden im Entwicklungsplan nicht explizit als baulicher Entwicklungsbereich ausgewiesen, da derzeit noch kein konkreter Bedarf besteht. Bei einer möglichen Nutzung der Flächen sind zur Absicherung der Ziele Raumordnungsverträge abzuschließen!
 - g) soweit aufgrund der Ausnahmebestimmungen der lit. a bis f bauliche Anlagen in den Freihalteflächen zulässig sind, ist bei der Baugenehmigung bzw. Flächenwidmung darauf zu achten, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, Nutzungskonflikte hintangehalten werden und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.
 - h) für die im Freiland befindlichen Gebäude im Ortsteil Hornberg wurde eine Sonstige Freihaltefläche (FS 3) ausgewiesen. Der Bestand ist rechtlich gesichert, eine bauliche Entwicklung über den Bestand hinaus ist aufgrund der Gefahrenzone nur nach Abklärung mit der Landesgeologie sowie der WLV möglich. Die Grundstücke verbleiben im Freiland.
- (2) Die zur Erhaltung unbebauter Flächen im Bauland dargestellten Grundflächen sind von einer Bebauung freizuhalten.
 - (3) Auf das ausgewiesene Naturdenkmal Winterlinde (ND 1) ist besonders Bedacht zu nehmen.
 - (4) Die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen überlagern sich mit Teilflächen der im Absatz 1 aufgeführten Freihalteflächen. Im Bereich der Überlagerungen sind die entsprechenden Einschränkungen für beide Ausweisungen einzuhalten.
 - (5) Innerhalb des Naturparkes Tiroler Lech ist die Herausforderung der Integration von Schutz und Nutzung entsprechend wahrzunehmen und auf ein gleichrangiges Nebeneinander der Aufgaben Naturschutz, Forschung, Bildung, Erholung und Regionalentwicklung zu achten.

§ 4

Siedlungswesen und Wohnbau

- (1) Für die Gesamtsiedlungsentwicklung im Gemeindegebiet gelten unter Bedachtnahme der Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung laut § 27 Absatz 2 TROG insbesondere folgende Festlegungen:

- a) für die weitere Entwicklung sind vorrangig die bereits als Bauland gewidmeten, Flächen heranzuziehen. Die Gemeinde hat Maßnahmen im Sinne des § 2 Abs. 1 lit. d zu setzen, um möglichst viele dieser Flächen zu mobilisieren. Die Vertragsraumordnung stellt ein geeignetes begleitendes Mittel dar, um diese Ziele zu erreichen.
In den bereits stark bebauten Siedlungsgebieten, in denen mehr oder weniger nur noch Baulücken zu füllen sind, haben künftige bauliche Tätigkeiten die bereits bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen. Die Neueinteilung des Baulandes inkl. der Entwicklungsgebiete hat in Abstimmung mit dem Ortsplaner zu erfolgen.
- b) im Sinne des § 31a TROG – Vorsorge für den geförderten Wohnbau – ist ein Mindestmaß an Flächen, die im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau auszuweisen sind bzw. als solche in Betracht kommen, festzulegen.

Der bestehende Bedarf soll über Flächen am Leimbachweg abgedeckt werden (W 5). Diese stehen im Eigentum der Gemeindegutsagrargemeinschaft. Sollten sich im Planungszeitraum die Voraussetzungen ändern und sich andere Flächen als geeigneter erweisen, ist eine Anpassung möglich.

Ab einer Grundstücksfläche von 2.000 m² je Grundeigentümer ist eine Eignung als Vorbehaltsfläche für geförderten Wohnbau gem. § 52a TROG zu prüfen. Als Basis zur Beurteilung der Grundstücksgrößen bzw. der Grundeigentümer ist vom Katasterstand zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Verordnung auszugehen.

- c) Über die derzeitige Baulandwidmung hinausgehende Neuwidmungen (ausgenommen Arrondierungswidmungen) dürfen nur bei Bedarf und unter begleitendem Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung, gemäß § 33 TROG, zur effektiven Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, durchgeführt werden.
Falls dies für die zweckmäßige Bebauung des Gebietes erforderlich ist bei gleichzeitiger Einleitung eines Baulandumlegungsverfahrens.
Diese Maßnahme soll eine bedarfsorientierte Widmung gewährleisten und Baulandhortung sowie Spekulation mit Grund und Boden vermeiden und damit dem Ziel des leistbaren Wohnens dienen.
- d) Die Bauparzellengröße (Neuwidmungen und bereits gewidmete Gste.) für Bebauungen mit Einfamilienwohnhäusern darf, mit Ausnahme von begründeten Fällen, 500 m² nicht überschreiten. Eine Baumassendichte (BMD) von mindestens 1,0 ist anzustreben.
Ist ein Einfamilienhaus auf einem größeren Gst. geplant, muss es so geplant werden, dass eine Nachverdichtung möglich ist (Anbau, Aufstockung, etc.).
Ab einer Grundstücksgröße von 800 m² ist eine Grundstücksteilung anzustreben, ausgenommen Grundstücksform, Erschließung, etc. machen eine Teilung nicht möglich.
- e) Zur Schaffung von einheitlich gewidmeten Bauplätzen im Sinne des § 2 (12) TBO ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des

jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Unter denselben Voraussetzungen kann auch eine Überschreitung von Baulandgrenzen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen.

Wenn eine Bebauung mit dem Freihaltezweck der betroffenen Freihaltefläche nicht vereinbar ist oder eine Bebaubarkeit auf Grund einer bestehenden Gefährdung, insbesondere wegen der Lage in einer Gefahrenzone, nicht gegeben ist, so muss durch eine Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung zu erlassendem Bebauungsplan sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

- f) für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erlassung eines Bebauungsplanes zulässig.

Zeitzone:

- **z1:** unmittelbarer Bedarf

- g) die jeweiligen Dichtezonen werden wie folgt festgelegt:

- **D1:** überwiegend lockere Bebauung
- **D2:** überwiegend mittlere Baudichte
- Ist keine Dichte festgelegt gilt die Dichtebeschreibung aus der Zählerbeschreibung bzw. bei Sonderstandorten entsprechend der festgestellten Standortgunst

Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Entfernung zum Ortskern, der vorhandenen Nahversorgung, des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Einrichtungen, sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

- h) Bebauungspläne sind für die im Ordnungsplan mit B! gekennzeichneten Entwicklungsbereiche zu erlassen.

Ein Bebauungsplan ist jedenfalls bei einem Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle zu erlassen. Die Erheblichkeitsschwelle gilt dann als überschritten, wenn:

- Die Bebauung auf Grundstücken ab 800 m² erfolgt,
- und/oder ab einer Nutzflächendichte von 0,4,
- und/oder auf dem Grundstück mehr als 3 Wohneinheiten,
- und/oder mehr als 1.300 m³ oberirdische Baumasse,
- und/oder größere Nutzflächen als 300 m² errichtet werden

Für Grundstücke, die an auszubauende bzw. neu zu errichtende Verkehrswege grenzen besteht Bebauungsplanpflicht, um die Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs, vor allem auch im Hinblick auf den fußläufigen Verkehr zu gewährleisten.

Als Grundlage für die Ermittlung der Flächen dient der Katasterstand, der bei Rechtskraft der 1. Fortschreibung des ÖRK gültig ist.

Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Bauvorhaben auf bereits bebauten Grundstücken, bei denen lediglich geringfügige Änderungen getätigt werden. Dies hat in Abstimmung mit dem Ortsplaner zu erfolgen.

Für die Erlassung eines Bebauungsplanes sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde in Bezug auf die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung
- Bei Neueinteilung der Fläche bzw. des Grundstückes: Parzellierungs- und Erschließungskonzept, Bauungskonzept unter Berücksichtigung des Bestandes und Charakters der Umgebung bzw. Weilers
- Abschluss eines Raumordnungsvertrages zur Untermauerung der Ziele der örtlichen Raumordnung, entsprechend der Richtlinien der Gemeinde, ist anzustreben
- Freizeitwohnsitze sind nicht zulässig
- Auch Teilbereiche können entwickelt werden, wenn dies die weitere Entwicklung nicht verhindert oder erschwert

Bebauungspläne müssen in allen anderen Gebieten, z.B. auch im Freiland bei landwirtschaftlichen Hofstellen, bei Bedarf und unter Beachtung der festgelegten Zeit- und Dichtezonen erstellt werden, wenn dies im Hinblick auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 TROG für erforderlich erachtet wird.

- i) In den als Baulandumlegungsgebiet (U) ausgewiesenen Bereichen ist eine Baulandumlegung erforderlich um eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten. Die Umlegung kann auch abschnittsweise erfolgen. Die Anwendung der Vertragsraumordnung zur Sicherung der Ziele der örtlichen Raumordnung ist anzustreben.
- j) Für das gesamte Siedlungsgebiet werden folgende textliche Bebauungsregeln (BR 1) gem. § 31b (2) TROG festgelegt:

Mindestabstände baulicher Anlagen zur Straße:

- | | |
|---|-------|
| – Einfriedungen jeglicher Art | 0,8 m |
| – Nebengebäude (mittleren Wandhöhe bis 2,80 m) und Nebenanlagen | 1,5 m |
| – Hauptgebäude und Nebengebäude (mittleren Wandhöhe höher als 2,80 m) | 3,0 m |
| – Vordächer (auch von Nebengebäuden) | 1,0 m |

Bei Neuerlassung von Bebauungsplänen sind die oben angeführten textlichen Bebauungsregeln (BR 1) weiter zu führen.

Ausnahmen sind nach Rücksprache mit dem Ortsplaner möglich, wenn nachweislich die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs gewährleistet ist und keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild zu erwarten sind.

- k) Die von der Gemeinde verordneten örtlichen Bauvorschriften gem. § 27 TBO sind zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Art und Gestaltung der Einfriedungen.
- l) in den historischen Ortsteilen ist auf das Ortsbild mit den charakteristischen Häusern und deren Ensemble-Wirkung zu achten und entsprechende Maßnahmen zu fördern, welche diese stärken und revitalisieren.

- m) auf besonders prägende, landschaftsbildende Elemente der ausgewiesenen Freihaltflächen laut § 3 ist auch bei den Festlegungen (Dichte, Höhen, Bauweise, usw.) im direkt angrenzenden Bauland zu achten.
- n) Die im Ordnungsplan dargestellten absoluten Siedlungsgrenzen bilden die Grenze der Siedlungsentwicklung. Bisher weitgehend unbebaute Landschaftsräume sollen weiterhin von Bebauung freigehalten werden.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Bei der Widmung von Bauland für Zwecke der Wirtschaft gilt § 4 dieser Verordnung sinngemäß. Die Gemeinde hat Maßnahmen im Sinne des § 2 Abs. 1 lit. e und f zu setzen, hierzu stellt die Vertragsraumordnung ein geeignetes begleitendes Mittel dar, um diese Ziele zu erreichen.
- (2) Für die Erhaltung und Ansiedelung von Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben sind nach Möglichkeit Anreize von Seiten der Gemeinde zu schaffen um die Attraktivität des Standortes Höfen zu erhalten bzw. zu fördern.
- (3) Zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde wird die Ansiedlung neuer Betriebe sowie die Erweiterung und Stärkung der bestehenden Betriebe angestrebt. Bei der Neuansiedlung von Betrieben werden jene bevorzugt, welche bei geringem Grundbedarf eine hohe Anzahl von Arbeitskräften beschäftigen.
- (4) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungsstruktur festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende Bebauung Rücksicht zu nehmen.
- (5) Bei der Ansiedlung von Betrieben im Nahbereich von Wohnnutzungen ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte vermieden werden, eine Einschränkung laut § 39, Abs. 2 TROG ist zu prüfen, d.h. dass für als Allgemeines Mischgebiet und als Gewerbe- und Industriegebiet gewidmete Flächen festgelegt werden kann, dass nur bestimmte Arten von Betrieben zulässig bzw. nicht zulässig sind.
- (6) Bei der gewerblichen Entwicklung liegen die Schwerpunkte auf:
 - a) Bestehende Gewerbebetriebe sind, soweit durch ihren Standort kein Nutzungskonflikt vorhanden ist, durch die entsprechende Widmung in ihrem Bestand zu sichern.
 - b) Die bereits gewidmeten Flächen als allgemeines Mischgebiet gem. § 40 TROG und allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gem. § 40.6 TROG sollen vorwiegend für die wirtschaftliche Entwicklung bzw. eine betriebliche Nutzung herangezogen werden. Die Wohnnutzung soll nur untergeordnet möglich sein.
 - c) Bei Neuansiedelungen von Betrieben ist darauf zu achten, dass sich im Allgemeinen Mischgebiet Betriebe ansiedeln, die im Gemischten Wohngebiet oder im

Landwirtschaftlichen Mischgebiet nicht zulässig sind. Dies sind insbesondere Betriebe bei denen höhere Emissionen zu erwarten sind.

Für Betriebe mit niedrigeren Emissionen - Betriebe, die der Gewerbebefreiungsverordnung unterliegen - sollen hingegen im Gemischten Wohngebiet oder Landwirtschaftlichen Mischgebiet Standorte gefunden werden.

- d) Am Rand von derzeit noch unbebauten (auch gewidmeten) allgemeinen Mischgebieten sind bei bestehenden Flächen, wenn möglich, die Ausweisung entsprechender Grüngürtel vorzusehen, wenn landschaftlich sensible und gut einsehbare Bereiche betroffen sind.
- (7) Bei der touristischen Entwicklung liegen die Schwerpunkte auf:
- a) Zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde, wird die Ansiedlung neuer touristischer Betriebe sowie die Erweiterung und Stärkung der bestehenden touristischen Betriebe und der Ausbau der benötigten Infrastruktur angestrebt. Hierbei ist darauf zu achten, dass ein Mehrwert für die Region entsteht und nachhaltiger und lebendiger Tourismus gefördert wird.
 - b) Im Hinblick auf die Freizeitwohnsitz - Problematik und den damit verbundenen Ausverkauf, vor allem im touristischen Bereich, sind Projekte, die diese Gefahr bergen (Investoren-, Buy-to-let-Modelle, o.ä. mit einhergehender Parifizierung) nicht zu unterstützen.
 - c) Tourismusbetriebe, können auch als entsprechende Sonderflächen (oder kombiniert mit Sonderflächen) gewidmet werden, wenn dies betriebswirtschaftlich erforderlich ist und dem § 3 der Verordnung und den Zielen der örtlichen Raumordnung laut TROG nicht entgegenstehen.
 - d) Bestehende touristische Betriebe sind, soweit durch Ihren Standort kein Nutzungskonflikt vorhanden ist, durch die entsprechende Widmung in Ihrem Bestand zu sichern.
 - e) Beherbergungsgroßbetriebe, im Sinne des § 48 TROG sind insofern zulässig, wenn dies den Zielen der örtlichen Raumordnung entspricht. Eine maximale Bettenzahl von 300 pro Betrieb darf nicht überschritten werden.
 - f) Widmungen für Chaletdörfer im Sinne des § 47a TROG sind nicht zulässig.
- (8) Im Bereich der landwirtschaftlichen Entwicklung liegen die Schwerpunkte auf:
- a) Bestehende Hofstellen im Bauland sind durch eine entsprechende Widmung in ihrem Bestand zu sichern. Ein Ausbau in größerem Ausmaß an ihren jetzigen Standorten ist jedoch nur unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Abwägung von Nutzungskonflikten möglich, die Gründung von Aussiedlerhöfen ist hier anzustreben.
 - b) Bestehende Hofstellen und sonstige landwirtschaftliche Gebäude im Freiland können, bei Vorliegen der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit, als Sonderfläche gewidmet werden.

- c) Widmungen für die Aussiedlung von Höfen aus beengten Ortslagen in die Freihaltflächen, sind bei Vorliegen der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit insoweit möglich, wenn dies den Zielen der örtlichen Raumordnung entspricht.
- d) Der Ausverkauf und die Spekulation mit landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen ist hintanzuhalten.
- e) Bei der Errichtung bedarfsbezogener landwirtschaftlicher Städel ist besonders auf das Landschaftsbild und die Landschaftsverträglichkeit zu achten.
- f) Da einige Landwirte über keine Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Ortsgebietes mehr verfügen, soll für landwirtschaftliche Entwicklung vorrangig ein Bereich der Schollenwiesen herangezogen werden (siehe Abb. 38).
Eine Nutzung kann bei nachgewiesenem Bedarf, entsprechend der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde, bei vorliegendem Gesamtkonzept und in Abstimmung mit den beteiligten Stellen im, auf unten folgender Abbildung dargestellten Bereich möglich sein. Die Flächen werden im Entwicklungsplan nicht explizit als baulicher Entwicklungsbereich ausgewiesen, da derzeit noch kein konkreter Bedarf besteht. Bei einer möglichen Nutzung der Flächen sind zur Absicherung der Ziele Raumordnungsverträge abzuschließen!

§ 6

Soziale Infrastruktur

- (1) Integrationsmaßnahmen für sozial benachteiligte Menschen bzw. Randgruppen sind in der räumlichen Entwicklung der Gemeinde soweit als möglich zu berücksichtigen, zu verbessern und zu fördern.
- (2) Auf kulturstärkende Maßnahmen ist in der räumlichen Entwicklung der Gemeinde zu achten und im finanziell möglichen Rahmen der Gemeinde zu fördern.
- (3) Bestehende Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sind auf dem heutigen Stand zu erhalten, zu sichern und zu stärken.
- (4) Durch die räumliche Nähe der in Reutte vorhandenen Einrichtungen des Gesundheitswesens wird der Bedarf entsprechend abgedeckt. Jedoch sind Maßnahmen zu setzen, die dem zu erwartenden überproportional starken Anstieg von älteren und pflegebedürftigen Menschen in der Gemeinde gerecht werden.
- (5) Die bestehenden Freizeit- und Sporteinrichtungen sind unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde in einer den heutigen Anforderungen entsprechenden Art und Weise, auch unter touristischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten, zu erhalten bzw. ständig zu adaptieren und zu verbessern.

§ 7

Verkehr und sonstige technische Infrastruktur

- (1) Zur Umsetzung der Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung laut § 27 (2) lit. a, f und m TROG sind folgende Maßnahmen zu setzen:
 - a) Gemeinsam mit den Nachbargemeinden ist eine Verkehrsstrategie für den gesamten Talkessel auszuarbeiten und die Möglichkeiten von Entlastungs- bzw. Umfahrungsstraßen zu prüfen.
 - b) Der Ausbau der innerörtlichen Erschließungsstraßen in den Entwicklungsgebieten hat nach Bedarf und finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zu erfolgen.
 - c) Es sind Maßnahmen zur Eindämmung des innerörtlichen motorisierten Individualverkehrs zu setzen:
 - durch die Attraktivierung des fuß- und radläufigen Verkehrs
 - durch Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs
 - d) Das bestehende Fußweg- und Radwegenetz ist unter Berücksichtigung der Anbindungen zu den bestehenden Wegen der Nachbargemeinden und des bestehenden Fuß- und Radwegekonzeptes zu erhalten und weiter auszubauen.
 - e) Die Erhaltung der Schigebiete Schollenwiesenlift und Hahnenkammbahnen ist anzustreben.
 - f) Eine Verbesserung der Parkplatzsituation im Bereich der Volksschule und des Kindergartens ist anzustreben.
- (2) Die technische Infrastruktur innerhalb des Gemeindegebiets ist zu sichern, zu verbessern und nach Bedarf (z.B. Erschließung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten) zu erweitern, insbesondere:
 - a) sind die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der Quellstandorte und Grundwassernutzungen unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.
 - b) hat der Ausbau sämtlicher Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Wasser, Abwasser, Strom, Breitband usw. auf heutigem Standard zu erfolgen.
 - c) ist bei der Sanierung und Neuerrichtung von Versorgungsanlagen auf ökologische und umweltrelevante Aspekte zu achten, aber auch private Initiativen in dieser Richtung zu unterstützen (Solar- und Photovoltaikanlagen, Erdwärme, Gasversorgung).

3. Abschnitt

BEHÖRDLICHE UND PRIVATWIRTSCHAFTLICHE MASSNAHMEN, INKRAFTTRETEN

§ 8

Behördliche Maßnahmen

- (1) Flächenwidmungsplanänderungen sind unter Beachtung der §§ 2 bis 7 und folgender Vorgaben und Schwerpunkte zu erlassen:
 - a) Flächen dürfen nur unter Beachtung der jeweiligen Zählerfestlegung des Entwicklungsplanes als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche ausgewiesen werden.
 - b) der § 27 (2) lit. c TROG 2022 - Vermeidung von Nutzungskonflikten - ist besonders zu beachten.
 - c) Bauentwicklungsgebiete sind im Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen und können nur unter denen in dieser Verordnung inkl. der textlichen Anlage erwähnten Voraussetzungen in Bauland oder Sonderflächen umgewidmet werden.
 - d) Die im Entwicklungsplan als Rückwidmungsflächen gekennzeichneten Bereiche sind in Freiland rückzuwidmen.
- (2) Die Baulandumlegungsgebiete (U) sowie die Bauentwicklungsgebiete sind im gesamten Siedlungsgebiet, unter Berücksichtigung entsprechender Infrastrukturlösungen, in Absprache mit dem Ortsplaner, neu einzuteilen.
- (3) Die Erstellung der Bebauungspläne ist an folgende Vorgaben gebunden:
 - a) Vor der Ausstellung allfälliger Baubescheide sind in jenen Gebieten die im Entwicklungsstempel des Ordnungsplanes mit B! (Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen) gekennzeichnet sind, Bebauungspläne zu erlassen.
Generell besteht Bebauungsplanpflicht in den in § 4 Abs. 1 lit. h beschriebenen Bereichen.
 - b) Bebauungspläne müssen in allen anderen Gebieten, z.B. auch im Freiland bei landwirtschaftlichen Hofstellen, bei Bedarf und unter Beachtung der festgelegten Zeit- und Dichtezonen erstellt werden, wenn dies im Hinblick auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 TROG für erforderlich erachtet wird.
 - c) Mit der Erlassung von Bebauungsplänen ist auch auf die Erhaltung der Gebäudestruktur und auf den Charakter des Ortsbildes zu achten bzw. diese sicherzustellen.
 - d) Mit der Erlassung von Bebauungsplänen ist auch auf das Landschaftsbild, u.a. im Hinblick auf mögliche Geländeänderungen zu achten und dieses in seiner Ursprünglichkeit zu wahren.

- e) § 4 Abs. 1 dieser Verordnung ist zu berücksichtigen.
- (4) Die Zählerlegende des Entwicklungsplanes bildet eine Anlage zur Verordnung. Die darin enthaltenen Vorgaben sind in den jeweils betroffenen Bereichen bei Maßnahmen der Flächenwidmung und bei der Erstellung der Bebauungspläne zu beachten.

§ 9

Privatwirtschaftliche Maßnahmen Vertragsraumordnung

- (1) Zur Absicherung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere zur Sicherstellung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung, vor allem im Sinne des leistbaren Wohnens, und für gewerbliche Zwecke sowie zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist kann die Gemeinde unterstützend privatrechtliche Verträge mit den Grundstückseigentümern gem. § 33 TROG, entsprechend der in der Gemeinde gültigen Richtlinien der Vertragsraumordnung, abschließen.
- (2) Bei Neuwidmungen von Bauland in den neuen Entwicklungsgebieten sowie generell bei Umwidmungen von Freiland in Bauland (Ausnahme Arrondierungswidmungen) stellt die Vertragsraumordnung ein geeignetes begleitendes Mittel dar, um die Ziele der örtlichen Raumordnung zu erreichen. Dies vorrangig für die Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfes, zur Vermeidung von Spekulation und zur Gewährleistung einer bodensparenden Bebauung im Sinne des leistbaren Wohnens. Im Falle der Anwendung der Vertragsraumordnung sind die Richtlinien der Vertragsraumordnung der Gemeinde anzuwenden.
- (3) Auch bei Änderung des Flächenwidmungsplanes (ausgenommen Arrondierungswidmungen) und bei Erlassung und Änderung eines Bebauungsplanes (ausgenommen bei bereits bebauten Grundstücken, bei denen lediglich geringfügige Änderungen getätigt werden, in Abstimmung mit dem Ortsplaner) kann die Vertragsraumordnung im Sinne des Abs. 2 angewendet werden.
- (4) Für die in Abs. 1 erwähnten privatrechtlichen Verträge sind im Sinne der Ziele der §§ 4 und 5 der Verordnung und im Sinne eines einheitlichen Vorgehens bzw. der Gleichbehandlung der Grundeigentümer allgemein verbindliche Richtlinien für das gesamte Gemeindegebiet auszuarbeiten und durch den Gemeinderat zu erlassen.
- (5) Durch privatrechtliche Verträge kann die Abtretung der, für die Erschließung und für den Ausbau der Infrastruktur erforderlichen Grundflächen sowie die fristgerechte und widmungsgemäße Verwendung gesichert werden.
Zusätzlich kann, bei entsprechendem Bedarf, die Schaffung von Flächenanteilen für wirtschaftliche Zwecke sowie für den Wohnbedarf Ortsansässiger oder zum Zweck des geförderten Wohnbaus, insbesondere für Bauvorhaben in bodensparender verdichteter Bauweise und zu leistbaren Preisen (Anlehnung an die Preisgestaltung der Wohnbauförderung – höchstzulässiger Grundpreis) unterstützend durch privatrechtliche Verträge gesichert werden.

§ 10 Inkrafttreten

Die 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes tritt im Sinne des § 66 (1) TROG 2022 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Gemeinde Höfen

Bürgermeister

Rüdiger Reyman

6 TEXTLICHE ANLAGE ZUR VERORDNUNG

Erläuterungen zu den Entwicklungsstempeln und -gebieten

In den baulichen Entwicklungsstempeln werden die festgelegten Entwicklungsziele (Nutzung, Zeitzone, Dichte) vor allem auf den noch unbebauten, gewidmeten Bauflächen laut Flächenwidmungsplan sowie die in der 1. Fortschreibung des ÖRK als Entwicklungsflächen ausgewiesenen Flächen beschrieben. Im bebauten Bereich werden nur in Einzelfällen (Konfliktbereiche, Sanierungsbereiche) nähere Festlegungen getroffen, ansonsten gelten als Ziele die Bestandsnutzungen. Änderungen dieser Ziele sind bei entsprechender Begründung im Rahmen einer ÖRK-Änderung möglich.

Nutzungen - Auszuweisen im Flächenwidmungsplan vorwiegend als ...

L	landwirtschaftliches Mischgebiet
W	Wohngebiet (auch mit g)
T	Tourismusgebiet (auch mit b)
M	allgemeines Mischgebiet (auch mit b)
K	Kerngebiet (auch mit b)
S	Sonderfläche
1,2,...	laufende Nummer des beschriebenen Gebietes

Zeitzone

z1	Zeitzone 1 – Bestehende bzw. sofortige Widmung im Flächenwidmungsplan
	– Gesamter bisheriger Widmungsbestand
	– Baurechtliche Arrondierungsflächen (parzellenscharfe Zuwidmung von Grundstücksteilflächen)
	– neue bauliche Entwicklungsbereiche in denen die Erschließung bereits hergestellt ist

Dichte

Dichtefestlegungen gelten nur für Wohngebäude, ...

D1	überwiegend lockere Bebauung
D2	überwiegend mittlere Baudichte

Bebauungspläne

B!	Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung
BR	Gebiet, in dem textliche Bebauungsregeln festgelegt sind

6.1 Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung

W 1 – Graben

Zeitzone 1

Dichtezone 1

R 1

Umfasst das zu beiden Seiten der B 198 Lechtalstraße liegende Wohngebiet Graben. Der überwiegende Teil der Flächen ist als Bauland Wohngebiet gewidmet, die vorherrschende Bauungsform sind Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Am Weideweg, südöstlich der Lechtalstraße befindet das Entwicklungsgebiet der Gemeinde. Hier ist eine Wohnanlage eines gemeinnützigen Wohnbauträgers in Planung. Die Baugrundstücke sind zum großen Teil bereits vergeben.

Ein Grundstück an der Lechtalstraße ist als landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen ist zu prüfen, ob diese Flächen in Bauland Wohngebiet gewidmet werden können.

Grundstücke, die an die B 198 Lechtalstraße grenzen, können aufgrund der höheren Emissionen als gemischtes Wohngebiet gewidmet werden.

In diesem Gebiet sind große Bauland- und Verdichtungsreserven vorhanden. Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.

Im Bereich des Zähler W 1 wurde auch eine Rückwidmungsfläche (R 1) ausgewiesen. Es handelt sich um die Gp. 2777, das von Seiten der Bezirksforstinspektion Reutte keine Baufreigabe erhalten hat. Die Rückwidmung dieser Fläche wurde bereits im Zuge des ÖRK 2004 überlegt.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

W 2 – Obere und Untere Platte

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Umfasst die als Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke im Bereich Obere und Unter Platte. An der Lechtalstraße ist ein Grundstück als Gemischtes Wohngebiet gewidmet. Die vorherrschende Bauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

In diesem Gebiet sind große Bauland- und Verdichtungsreserven vorhanden. Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.

Grundstücke die an die Lechtalstraße grenzen können aufgrund der höheren Emissionen als gemischtes Wohngebiet gewidmet werden.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

W 3 – Dorf

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Umfasst die nördlich des historischen Dorfkernes gelegenen Grundstücke bis zum Schiliftweg. Die vorherrschende Bebauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Grundstücke sind überwiegend als Wohngebiet gewidmet. Ein Grundstück ist als landwirtschaftliches Mischgebiet, ein anderes als Gemischtes Wohngebiet ausgewiesen.

In diesem Gebiet sind große Bauland- und Verdichtungsreserven vorhanden. Die noch unbebauten Grundstücke weisen große Bauplatzgrößen auf.

Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.

Gste. 2602 und 2603, hier wurde seitens des Raumplaners eine Baulandumlegung vorgeschlagen. Die Gemeinde entschied sich gegen die Umlegung da beide Gste. im gleichen Eigentum sind. Die Gste. sind zusammen zu legen, um eine Bebauung zu ermöglichen.

Gste. 1847, 1849, 1846, .272, 1843, hier wurde seitens des Raumplaners eine Baulandumlegung vorgeschlagen. Die Gemeinde entschied sich gegen die Umlegung, da das Gst. 1846 über ein Servitut (Geh- und Fahrrecht) erschlossen ist und die Gste. mit der öffentlichen Kanalisation erschlossen sind. Die Wasserleitungen befinden sich lt. Gemeinde im Nahebereich.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

W 4 – Alte Bundesstraße - Grundweg

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Umfasst die als Wohngebiet gewidmeten Bereiche entlang der Alten Bundesstraße und am Grundweg. Die vorherrschende Bebauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Es gibt auch einige Mehrfamilienhäuser und kleinere Wohnanlagen. In diesem Gebiet sind Bauland- und Verdichtungsreserven vorhanden. Die noch unbebauten Grundstücke weisen zum Teil große Bauplatzgrößen auf.

Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.

Die Grundstücke .291, .290, .289 und 2571 weisen keine einheitliche Widmung auf. Die Widmungsgrenze verläuft entlang einer Hangkante. Eine Bebauung bzw. Widmung dieses Bereichs ist nicht vorgesehen. Die Erhaltung des Landschaftsbildes (Lärchbichl) sowie der bestehenden Feldgehölze ist in diesem Bereich wesentlich. Die Erlassung eines Bebauungsplanes mit der Festlegung von nicht bebaubaren Bereichen wird empfohlen und ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

W 5 – Baulicher Entwicklungsbereich Leimbach

Zeitzone 1

Dichtezone 2

B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau!

Nordwestlich des Ortsteiles Obere Platte wird ein neuer Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Fläche befindet sich im Freiland. Das Grundstück steht im Eigentum der Agrargemeinschaft Höfen.

Eine Teilfläche von rd. 3.000 m² wird als Vorsorgefläche für den geförderten Wohnbau festgelegt (Flächen sind für den objektgeförderten Wohnbau vorgesehen).

Der ausgewiesene Bereich dient der Schaffung von Baulandflächen für den lokalen Bedarf. Die Flächen eignen sich sowohl für eine dichtere Bebauungsform, wie Geschosswohnbau als auch für Reihenhäuser oder Bauplätze für Einfamilienhäuser. In Zusammenarbeit mit einem gemeinnützigen Bauträger könnte ein Projekt mit Betreutem Wohnen entstehen. Der Bedarf für ein solches Projekt wäre in der Region durchaus gegeben.

Die Parzellen- und Bebauungsstruktur sowie die infrastrukturelle Erschließung sind in Form eines Gesamtkonzeptes auszuarbeiten. Erst nach Vorliegen des Gesamtkonzeptes kann die Fläche einer Bebauung zugeführt werden. Die Bebauung kann, je nach Bedarf in der Gemeinde und den verfügbaren finanziellen Mitteln für die Errichtung der technischen Infrastruktur, in Stufen erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass mit der Bebauung im Anschluss an den Siedlungskörper begonnen wird!

Auf fußläufige Anbindungen innerhalb der Siedlungsfläche und zu umliegenden Bereichen soll Bedacht genommen werden (Nahversorgung, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, usw.).

Die Vertragsraumordnung zur Absicherung der Planungsziele ist anzustreben! Es sind privatrechtliche Vereinbarungen mit Käufern abzuschließen (Bebauungsfrist, Vorkaufsrecht für die Gemeinde im Fall von nicht zweckgemäßer Verwendung, etc.).

Eine Erweiterung der Entwicklungsfläche über die in der 1. Fortschreibung festgelegte Fläche hinaus, ist bei bestehendem Bedarf möglich. So können Flächen für den mittel- und langfristigen Wohnbedarf sichergestellt werden.

Westlich der Flächen befinden sich landwirtschaftliche Nebengebäude und ein Stall. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, ist ein ausreichender Abstand zur Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Aus der Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung geht hervor, dass der Gefahrenzonenplan nicht das tatsächliche Gefährdungsausmaß durch den Leimbach darstellt, da es zu einem Verfall der bestehenden Verbauung gekommen ist. Aus Sicht der WLV wird daher vorgeschrieben, dass vorläufig zur Gemeindestraße hin im Norden ein mindestens 20 m breiter Streifen vorerst nicht für Siedlungszwecke genutzt wird. Dies soll mit der Erlassung eines Bebauungsplanes und der Festlegung einer Baugrenzlinie sichergestellt werden. Vor einer Neueinteilung der Fläche und einer allfälligen Widmung ist jedenfalls Rücksprache mit der WLV zu halten.

Die Abklärung mit der Bezirksforstinspektion Reutte hat ergeben, dass keine Beeinträchtigung der Waldfunktion zu erwarten ist, da es sich um Wirtschaftswaldflächen handelt.

Bei der Umsetzung ist laut naturkundefachlichem Teil der Waldrandbereich mit Laubgehölzen, insbesondere in Richtung Wirtschaftswiesen, zu erhalten. So können die verbleibenden Auswirkungen auf den Naturraum und das Landschaftsbild in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Dies wird in der Stellungnahme der BH Reutte, Abt. Umwelt nochmals betont. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Bereich W 5 nur bei tats. Bedarf, falls keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, herangezogen werden soll.

6.2 Gebiete mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung

L 1 – Graben und Platte

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Umfasst die als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesenen Bereiche an der B 198 Lechtalstraße und im Ortsteil Untere Platte.

Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

L 2 – Dorf

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Umfasst den historischen Ortskern von Höfen, entlang der Dorfstraße sowie einen Bereich an der Alten Bundesstraße.

Die Wohnnutzung ist vorherrschend. Der landwirtschaftlich geprägte Charakter ist zu erhalten.

Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

L 3 – Hornberg

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Umfasst die als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesenen Flächen am Grundweg. Es handelt sich um jenen Bereich von Hornberg der außerhalb des Braunen Hinweisbereiches Steinschlag liegt und nicht ins Freiland rückgewidmet wurde.

Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

6.3 Gebiete mit überwiegend gewerblich gemischter Nutzung

M 1 – Mischgebiet Obere Platte

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Der Zähler umfasst drei Grundstücke, die als Allgemeines Mischgebiet ausgewiesen sind.

Es handelt sich hier um einen Gewerbebereich in unmittelbarer Nähe zum gewidmeten Wohngebiet. Bei Neuansiedelung von Betrieben ist darauf Bedacht zu nehmen, dass es zu keinen Nutzungskonflikten kommt. Die Ansiedlung stark emittierender bzw. verkehrserregender Betriebe ist im Bereich hintanzuhalten. Eine Widmung als eingeschränktes allgemeines Mischgebiet gem. § 40.2 iVm § 39.2 TROG 2022 sollte angestrebt werden.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

M 2 – Mischgebiet Bergbahnstraße

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Der Zähler umfasst zwei Grundstücken die als allgemeines Mischgebiet (mit beschränkter Wohnnutzung gem. § 40 Abs. 6 TROG 2022) gewidmet sind. Hier befindet sich eine Tischlerei.

Auf Gst. 2188 befindet sich ein Wohnhaus – eine Umwidmung in gemischtes Wohngebiet könnte angedacht werden.

Es handelt sich hier um einen Gewerbebereich in unmittelbarer Nähe zum gewidmeten Wohngebiet. Bei Neuansiedelung von Betrieben ist darauf Bedacht zu nehmen, dass es zu keinen Nutzungskonflikten kommt. Die Ansiedlung stark emittierender bzw. verkehrserregender Betriebe ist im Bereich hintanzuhalten. Eine Widmung im Flächenwidmungsplan als eingeschränktes allgemeines Mischgebiet gem. § 40.2 iVm § 39.2 TROG 2022 sollte angestrebt werden.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

M 3 – Gewerbegebiet Bundesstraße

Zeitzone 1

Dichtezone 2

Umfasst den als allgemeines Mischgebiet gewidmeten Bereich links und rechts der B 198 Lechtalstraße. Der Großteil der Grundstücke ist als allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung (Mb) ausgewiesen. Das Sägewerk (Gst. 2565) sowie vier Parzellen zwischen Lech und B 198 Lechtalstraße sind als Mischgebiet gewidmet.

Ein Großteil der Flächen ist bereits verbaut. Nordöstlich von Koch Media ist noch ein Grundstück als Baulandreserve vorhanden (Gst. 2293/1). Weiters sind Flächen zwischen dem Autohaus Wolf und dem Mühlbachweg (Gste. 2528, 2529, 2530/1, 2530/2 und 2530/3) noch unbebaut.

Die Flächen sollen vorwiegend für wirtschaftliche und betriebliche Nutzung herangezogen werden und für die Ansiedelung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe dienen. Die Wohnnutzung soll im gesamten Bereich untergeordnet bleiben.

In Bereichen mit der Widmung Allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gem. § 40.6 TROG 2022 ist zu beachten, dass nur betriebstechnisch notwendige Wohnungen und Wohnungen für den Betriebsinhaber und das Aufsichts- und Wartungspersonal errichtet werden dürfen. Die Wohnnutzung muss in einem untergeordneten Ausmaß sein. Außerdem hängt die Wohnung mit dem Betrieb zusammen und ist eine getrennte Veräußerung oder Ähnliches nicht möglich.

Folgende Kriterien wurden für den Bereich festgelegt:

- Flächen sollen überwiegend für die wirtschaftliche bzw. betriebliche Entwicklung und Nutzung herangezogen werden (Ansiedelung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe)
- Eine Wohnnutzung ist nur in einem untergeordneten Ausmaß möglich, das bedeutet die betriebliche Nutzung muss überwiegen (min. 50% des umbauten Raumes muss für betriebliche Zwecke sein).
- Im Allgemeinen Mischgebiet sollen sich Betriebe ansiedeln, die im Gemischten Wohngebiet oder im Landwirtschaftlichen Mischgebiet nicht zulässig sind. Dies sind insbesondere Betriebe bei denen höhere Emissionen zu erwarten sind (bspw. Schlosserei, Tischlerei, etc.).
- Für Betriebe mit niedrigeren Emissionen - Betriebe, die der Gewerbebefreiungsverordnung unterliegen - sollen hingegen im Gemischten Wohngebiet oder Landwirtschaftlichen Mischgebiet Standorte gefunden werden.
- Grenzwerte für Lärmemissionen für das Allgemeine Mischgebiet gem. TROG 2022 sollen jedenfalls erreicht werden dürfen

Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.

Landschaftspflegerische Maßnahmen sollten an den Randbereichen als Sicht- und Emissionsschutz angedacht werden.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

6.4 Gebiete mit überwiegend öffentlicher Nutzung

Ö 1 – Sportplatz und Mehrzweckhalle

Zeitzone 1

Dichtezone -

Der Zähler Ö 1 umfasst den als Sonderfläche Sportplatz, mit Parkplatz und dazugehörigen Nebenanlagen gewidmeten Bereich sowie die Hahnenkammhalle mit anderen kommunalen Einrichtungen. Folgende Einrichtungen befinden sich auf der Fläche: Mehrzweckhalle, Spielplatz, Geräteschuppen für Viehausstellung und Schlachtraum.

Bestand und Weiterentwicklung ist zu fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

Ö 2 – Gemeindezentrum

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Der Zähler Ö 2 umfasst das Gemeindehaus. Laut Sonderflächenwidmung befinden sich folgende Einrichtungen auf der Fläche: Gemeindezentrum, Probe-Vereinslokal, Lager, Nebenanlagen. Im Bereich kam es im Zuge von Umbauarbeiten beim Gemeindehaus und dem Zubau des Probelokals zu einer Verlegung der Straße sowie zur Neugestaltung des Parkplatzes.

Die Flächen befinden sich innerhalb der gelben Gefahrenzone Wildbach. Allfällige Bauverfahren auf dem gegenständlichen Flächen benötigen die Einholung eines Gutachtens eines Sachverständigen für Wildbachverbauung. Diese Bedingung wurde auch bei der Sonderflächenwidmung textlich vermerkt.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

Ö 3 – Volksschule, Kindergarten, Mehrzwecksaal

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Der Zähler Ö 3 umfasst die Volksschule, den Kindergarten, den Mehrzwecksaal sowie andere Einrichtungen für Vereinstätigkeiten. Außerdem besteht eine Wohnung bei der Volksschule.

Bereits im ÖRK 2004 war im Nahbereich der Volksschule ein Stempel für den erforderlichen Bau eines Parkplatzes ausgewiesen. Nach wie vor besteht diese Problematik, weshalb auch in der 1. Fortschreibung ein Stempel für Einrichtungen für den ruhenden Verkehr: P 01 Parkplatz Volksschule/Mehrzwecksaal gesetzt wird. Es besteht Bedarf an rund 20-25 Stellplätzen, insbesondere zu Stoßzeiten bei Veranstaltungen oder zu Abholzeiten bei Volksschule und Kindergarten. In der näheren Umgebung sind kaum geeignete bzw. verfügbare Flächen vorhanden (Nutzungskonflikte mit Anwohnern, Flächen im Privatbesitz). Ein möglicher Standort wäre westlich des Schiliftweges – rd. 160m entfernt. Aufgrund der Distanz muss jedoch die Frage

nach der Annahme der Flächen durch die Nutzer hinterfragt werden. Der Standort ist auch raumordnungsfachlich kritisch, da der Schilftweg eine Siedlungsgrenze darstellt und bauliche Entwicklungen in diese Richtung vermieden werden sollten. Eine Lösung in unmittelbarer Umgebung sollte daher angestrebt werden.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

Ö 4 – Kirche Maria Hilf

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Bestand fördern. Auch im umliegenden Bereich ist Bedacht auf die Pfarrkirche zu nehmen, da diese das Ortsbild prägt.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

Ö 5 – Kommunale Einrichtungen – Feuerwehr, Bauhof

Zeitzone 1

Dichtezone 2

Der Zähler Ö 5 umfasst die Freiwillige Feuerwehr Höfen sowie den Bau- und Recyclinghof. Es befinden sich auch Wohnungen auf dem Grundstück.

Auf dem noch unbebauten Gst. 1926 ist die Errichtung einer Bäckerei mit einer Betreiberwohnung geplant. Das Gst. 1926 kann als Allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gem. § 40.6 TROG 2022 gewidmet werden. Hier ist die Stempelbeschreibung M 3 betreffend Allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gem. § 40.6 TROG 2022 sinngemäß anzuwenden.

Bestand und Weiterentwicklung ist zu fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

6.5 Gebiete mit Sondernutzungen

Vorwiegend Sondernutzungen mit erheblichen Anlagen

S 1 – Bergbahn Talstation

Zeitzone 1

Dichte -

B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Umfasst das Areal der Talstation der Hahnenkammbahn mit den dazugehörigen Parkplätzen, Gastronomiebetrieb, Schischule, Betriebswohnung, Sportanlagen sowie Nebenanlagen. Außerdem werden einige Flächen im Freiland als baulicher Entwicklungsbereich neu aufgenommen.

Die Bergbahn ist für die Gemeinde und die gesamte Region eine wichtige touristische Infrastruktur. Daher ist der Bestand und die Weiterentwicklung zu fördern. Die bestehenden Parkplätze des Liftbetriebes sind auch bei einer künftigen touristischen Nutzung der Fläche jedenfalls zu erhalten, dies zur Sicherung des Weiterbestandes des Liftbetriebes (ev. Parkdeck).

Die Widmung von Sonderflächen für Nutzungen mit einer besonderen Standortgunst ist in diesem Bereich zulässig.

Auf die Dichtefestlegung wird verzichtet, da eine Prüfung dieser projektbezogen erfolgt. Außerdem ist verpflichtend ein Bebauungsplan zu erlassen.

Auf der Fläche, die derzeit als Sonderfläche ausgewiesen ist sowie den neuen Entwicklungsflächen soll touristische Entwicklung forciert werden, hierbei ist jedenfalls zu beachten, dass ein touristischer Betrieb geschaffen wird der einen Mehrwert für die Gemeinde und die Region bringt (öffentliches Restaurant, wechselnde Gäste, etc.).

Folgende Kriterien sollten bei einer touristischen Entwicklung am Standort berücksichtigt werden:

- Durchführung einer gesamthaften Planung (Überlegungen zur Struktur, Gliederung und Erschließung in Form einer Bebauungsstudie, Neuorganisation der Parkplatzsituation, etc.)
- Das angrenzende Hotel/Erholungsheim Diana sollte bei der Konzeption beachtet/miteinbezogen werden. Ein Leerstand ist zu vermeiden.
- Einbeziehung des Gestaltungsbeirates (Abt. Dorferneuerung, AdTLR) oder eines anderen beratenden Gremiums wird dringend empfohlen
- Erlassung eines Bebauungsplanes
- Eingliederung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild mittels landschaftspflegerischer Begleitplanung sicherstellen
- Chaletdorf oder Campingplatz ist nicht zulässig
- Freizeitwohnsitze sind nicht zulässig
- Vorlage eines Betriebskonzeptes inkl. Finanzierungskonzeptes und Bedarfsanalyse um eine optimale Auslastung zu gewährleisten
- Etc.

Der Bereich befindet sich in der gelben Gefahrenzone des Hirschbaches. Laut Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung ist bei entsprechenden baulichen Auflagen eine touristische Entwicklung möglich. Die nördliche Hälfte des Grundstückes 1357/24 (bestehendes oberes Parkdeck) ist von Bebauung frei zu halten. Dieser Bereich kann nur im Winter als Parkplatz genutzt werden.

Laut naturkundefachlichem Teil sind folgende Maßnahmen im Sinne der Ökologie und des Landschaftsbildes zu treffen:

- Erhaltung der Feldgehölze westlich des Parkplatzes (Gst. 1357/20, 2140/5)
- Pflanzen von Feldgehölzen angrenzend an die Wirtschaftswiese im Bereich Hotel Diana (Gst. 2141 u. 2142)
- Neophytenmanagement
- Förderung eines Ufergehölzstreifens am Hirschbach
- Vermeidung der Beeinträchtigung von noch bestehenden Gehölzfluren
- Flächensparende Bebauung und wenig landschaftsstörende Ausführung (Materialauswahl, Höhenbegrenzung, geeignete Nachtbeleuchtung, Schutz vor Vogelschlag bei größeren Glasflächen, Geringhalten von Bodenversiegelung, etc.)

In der Stellungnahme der BH-Reutte, Abt. Umwelt wird darauf hingewiesen, dass in der Biotopkartierung 2000 das tirolweit einzige noch bekannte Vorkommen von *Saxifrage geum* (Nelkenwurz-Steinbrech) gefunden wurde. In einer ergänzenden Stellungnahme (RE-NSCH/G-16/39-2021 vom 29.02.2024) wurde hierzu festgehalten, dass die angesprochene Steinbrech-Art nicht zu den geschützten Pflanzenarten zählt. Die Entwicklungsfläche wird daher nicht mehr extrem kritische gesehen, es werden jedoch weiterhin mittlere Bedenken geäußert.

S 2 – Gästehaus am Graben

Zeitzone 1

Dichtezone 2

Das Grundstück ist als Sonderfläche standortgebunden mit der Festlegung Hotel mit max. 70 Gästebetten, Gastronomiebetrieb, 2 Betreiberwohnungen und Nebenanlagen gewidmet.

Bestand und Weiterentwicklung ist zu fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

S 3 – Tankstelle

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Der Zähler S 3 umfasst die Tankstelle an der B 198 Lechtalstraße. Die Fläche ist als Sonderfläche mit Teilfestlegungen gewidmet. Eine Teilfläche ist als Tankstelle in Verbindung mit Kleingastronomie, die andere Fläche als gemischtes Wohngebiet gewidmet. Die Tankstelle spielt als Nahversorger in der Gemeinde eine Rolle.

Bestand und Weiterentwicklung ist zu fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

S 4 – Gastgewerbebetrieb Soyer

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Bestehender Gastgewerbebetrieb an der B198 Lechtalstraße.

Bestand und Weiterentwicklung ist zu fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

S 5 – Flugplatz

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Der Zähler S 5 umfasst das Areal und die Einrichtungen rund um den Flugplatz Höfen zwischen Lech und der Lechtalstraße. Die Flächen sind als Sonderflächen mit dem entsprechenden Verwendungszweck im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Es handelt sich um das Flugplatzgebäude und daran anschließend den Campingplatz.

Die Widmung ist zum Teil nicht parzellenscharf.

Bestand und Weiterentwicklung fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

S 6 – Museumshangar

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Der Zähler S 6 umfasst den Museumshangar mit dazugehörigem Parkplatz und Außenanlage.

Bestand und Weiterentwicklung fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

S 7 – Hotel Garni Lilie

Zeitzone 1

Dichtezone 2

Bestehender Betrieb an der Alten Bundesstraße. Die Fläche ist als Sonderfläche Gastgewerbebetrieb gewidmet.

Bestand und Weiterentwicklung ist zu fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

S 8 – Holzparkhaus

Zeitzone 1

Dichtezone -

Der Zähler S 8 umfasst das Holzparkhaus. Die Widmung im Bereich ist nicht parzellenscharf. Angrenzend befindet sich ein Holzlehrpfad im Freiland.

Auf eine Dichtefestlegung wird verzichtet.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

S 9 – Schollenwiesenlift Parkplatz und Cafe

Zeitzone 1

Dichtezone 1

Der Zähler S 9 umfasst den Bereich um die Talstation des Schollenwiesenliftes. Hier befindet sich zum einen ein Gastgewerbebetrieb mit entsprechend gewidmeter Sonderfläche sowie südlich ein Parkplatz. Das Lifthäuschen des Schlepliftes befindet sich im Freiland.

Der Schollenwiesenlift steht im Eigentum der Gemeinde. Die Grundstücke auf denen sich der Parkplatz befindet sind privat.

Die Widmung des Parkplatzes ist nicht parzellenscharf. Betroffen sind die Grundstücke 2020, 2021 und 2022.

Bestand und Weiterentwicklung ist zu fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

S 10 – Schutzhaus Cilli Hütte

Zeitzone z1

Dichtezone -

Der Zähler umfasst die Cilli Hütte. Die Widmung sieht neben dem Gasthaus auch eine Betreiberwohnung vor.

Erhaltung bzw. Revitalisierung des Bestandes und allenfalls Zulassung betriebstechnisch notwendiger Erweiterungen. Nur Widmungen die im Zusammenhang mit der Weiterführung des Gastronomiebetriebes stehen zulässig.

Freizeitwohnsitze sind nicht zulässig.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

S 11 – Gästehaus an der Bergbahnstraße

Zeitzone 1

Dichtezone 2

Der Zähler umfasst zum einen die Sonderfläche Gästehaus mit max. 44 Betten und zum anderen ein Grundstück das als Sonderfläche Parkplatz im Flächenwidmungsplan ausgewiesen ist.

Bestand und Weiterentwicklung fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

S 12 – Gastronomiebetrieb Hirschbachalm mit Doppelferienhäusern

Zeitzone 1

Dichtezone 2

Der Zähler S 12 umfasst den Gastronomiebetrieb Hirschbachalm mit Doppelferienhäusern. In der Widmung ist folgendes festgelegt: 8 Doppelferienhäuser mit je 5 Betten zur wechselseitigen Vermietung. Ein Raumordnungsvertrag zur Verhinderung von Freizeitwohnsitzen wurde 2009 abgeschlossen.

Bestand und Weiterentwicklung fördern.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

S 13 – Erholungsheim - Haus Diana

Zeitzone 1

Dichtezone 2

B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Der Zähler umfasst das ehemalige Bundeswehr-Erholungsheim bzw. Haus Diana in unmittelbarer Nähe zur Talstation der Bergbahnen. Die Widmung auf dem Grundstück ist nicht parzellenscharf.

Im ÖRK 2004 wurde bereits eine Entwicklungsfläche in Richtung Südosten ausgewiesen. Diese Fläche wird auch in die 1. Fortschreibung übernommen und erweitert, sodass das gesamte Grundstück 2142 als Entwicklungsfläche ausgewiesen wird.

Eine Entwicklung in Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung an der Talstation der Bergbahn sollte angestrebt werden. Ein Leerstand sollte unbedingt vermieden werden.

Folgende Punkte sind bei einer Widmung zu berücksichtigen:

- Erlassung eines Bebauungsplanes zur Eingliederung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.
- Eingliederung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild mittels landschaftspflegerischer Begleitplanung sicherstellen.
- Freizeitwohnsitze sind nicht zulässig. – Raumordnungsvertrag.

Die Entwicklungsfläche befindet sich in der gelben Gefahrenzone des Hirschbaches. Eine bauliche Entwicklung ist laut Stellungnahme der WLV möglich, wenn bei allfälligen Gebäuden entsprechende bauliche Maßnahmen eingehalten werden.

Laut naturkundefachlichem Teil sind folgende Maßnahmen im Sinne der Ökologie und des Landschaftsbildes zu treffen:

- Pflanzen von Feldgehölzen angrenzend an die Wirtschaftswiese im Bereich Hotel Diana (Gst. 2141 u. 2142)
- Flächensparende Bebauung und wenig landschaftsstörende Ausführung (Materialauswahl, Höhenbegrenzung, geeignete Nachbeleuchtung, Schutz vor Vogelschlag bei größeren Glasflächen, Geringhalten von Bodenversiegelung, etc.)

S 14 – Bergstation Restaurant

Zeitzone 1

Dichtezone -

B! Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Der Zähler umfasst das Restaurant an der Bergstation der Hahnenkammbahnen.

Die derzeitige Dimension des Bestandsgebäudes soll erhalten werden können. Die Erhaltung des Bestandes und allenfalls die Zulassung betriebstechnisch notwendiger Erweiterungen sollen möglich sein.

Es sind nur Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Weiterführung des Restaurants (siehe dazu Betriebsartenkatalog) stehen zulässig.

Eine Erweiterung (auch unterirdisch) soll nur mit raumordnungsfachlicher Abstimmung durch den Ortsplaner möglich sein. Auf das Landschaftsbild (Sichtwirkung in den Talboden, Materialität, Oberflächen u. dgl.) ist besonders Bedacht zu nehmen.

Die Vertragsraumordnung ist jedenfalls anzustreben, um die Ziele der örtlichen Raumordnung zu unterstützen.

S 15 – Garagen Hahnenkammbahn

Zeitzone z1

Dichtezone -

Pistenraupengarage mit Pumpstation, Werkstätten und Betriebstankstelle. Die baulichen Maßnahmen sind derzeit in der Umsetzung.

Entsprechend der einzelnen Stellungnahmen, die in den jeweiligen Verfahren abgegeben wurden ist auf eine fachgerechte Umsetzung und die Einhaltung der Auflagen und Nebenbestimmungen zu achten.

Entsprechend Verordnungstext und raumordnungsfachlichem Bedarf ist zu prüfen, ob die Erlassung von Bebauungsplänen für bestimmte Grundstücke bzw. Bereiche erforderlich ist.

6.6 Infrastrukturentwicklung – Verkehr

6.6.1 Verkehrsweg Aus-/Neubau

Vk 01 Ausbau Leimbachweg Platte

Durch die Siedlungsentwicklung nördlich von Obere Platte kommt es künftig zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Der bestehende Verkehrsweg muss entsprechend ausgebaut werden. Eine Abstimmung mit dem BBA Reutte, Abt. Straßenbau im Hinblick auf die Planung der Anbindung bzw. der Ausführung der Kreuzung mit der B 198 Lechtalstraße ist erforderlich.

Vk 02 Neubau Innere Erschließung Entwicklungsbereich Leimbach

Vk 03 Ausbau Hirschbachweg

Vk 04 Ausbau Schiliftweg

6.6.2 Erforderliche Einrichtungen für den ruhenden Verkehr

P1 – Parkplatz Volksschule/Kindergarten/Mehrzwecksaal

6.7 Rückwidmungsflächen

R 1 Graben/Weideweg

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes Graben/Weideweg wurde von Seiten der Bezirksforstinspektion Reutte keine Baufreigabe für das Gst. 2777 (ehemals vier Bauplätze) erteilt. Es gibt nun eine mündliche Vereinbarung zwischen der Bezirksforstinspektion Reutte, der Gemeinde und dem Ortsplaner, dass das Gst. 2777 in Freiland rückgewidmet wird. Im Gegenzug jedoch im Rahmen der 1. Fortschreibung des ÖRK ein „Tausch“ bzw. eine Freigabe von der Bezirksforstinspektion für das Grundstück im Bereich nördlich der Platte – Gst. 2208/1 – erfolgt. Die Rückwidmung dieser Fläche wurde bereits im Zuge des ÖRK 2004 überlegt.

R 2 Sonderfläche Kletterturm

Der Kletterturm ist nicht in Betrieb. Die Fläche soll rückgewidmet werden.

6.8 Erhaltung unbebauter Flächen innerhalb des Baulandes

Die Gste. 2611 und 2556 sind zwei Flächen, die innerörtlich von Bebauung freigehalten werden sollten. Die beiden Flächen befinden sich im Freiland und stehen im Eigentum der Gemeinde Höfen. Die Flächen sollten als innerörtliche und öffentliche Grünräume erhalten bleiben.

6.9 Absolute Siedlungsgrenze

Entlang des Schiliftweges wird die absolute Siedlungsgrenze eingetragen. Eine bauliche Entwicklung darüber hinaus ist nicht gewollt.

7 QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

AdTLR, Abt. Bau- und Raumordnungsrecht

AdTLR, Abt. Raumordnung und Statistik

AdTLR, Abt. Umweltschutz

TIRIS-Maps/CORIS-Schnittstelle

Baubezirksamt Reutte, Wasserbauverwaltung

Bezirksforstinspektion Reutte

Elektrizitätswerke Reutte AG, EWR

Landeskonservatorat für Tirol, Bundesdenkmalamt

Statistik Austria

Tiroler Wasserkraftwerke AG, TIWAG

Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsleitung Außerfern

Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 bis 2030 – Endbericht zu den Modellrechnungen zur regionales Haushaltsentwicklung

Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 bis 2030 mit Ausblick bis 2050 („ÖROK-Regionalprognosen“), Teil 3: Endbericht zu den Modellrechnungen zur regionalen Haushaltsentwicklung; Abrufbar unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2010_Teil2/Endbericht_Modellrechnungen_Haushalte.pdf;

Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Tirol, Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris; Abrufbar unter: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Gemeindeprognose_2015-2030.pdf

Ökologisches Büro Reutte, Mag. Christina Kollnig, Naturkundlicher Teil

Gemeinde Höfen:

- Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Höfen vom 04.11.2019
- Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Höfen vom 24.09.2021
- Festlegungen des Gemeinderates zum Örtlichen Raumordnungskonzept, 14.07.2021

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Planungsverband 2 – Reutte u. Umgebung; Quelle: AdTLR, Tiris;	8
Abb. 2: Überörtliche Raumordnungsprogramme im Gemeindegebiet Höfen, Quelle: Tiris;	9
Abb. 3: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zum Gesteinsabbau mit Abbauberechtigungen in Tirol, Quelle: Gesteinsabbaukonzept Tirol 2013; Stand 01.05.2015;	10
Abb. 4: Naturschutzgebiet Tiroler Lech/Natura 2000-Gebiet und Naturdenkmäler, Quelle: Tiris;	13
Abb. 5: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung Gemeinde-Bezirk-Bundesland, Quelle: Statistik Austria, Eigene Darstellung;	14
Abb. 6: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten, Eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderung nach Komponenten 2002 und 2021;	15
Abb. 7: Eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsveränderung nach Komponenten 2017 und 2016;	16
Abb. 8: Haushalte nach Haushaltstyp bzw. –größe, Quelle: Statistik Austria; eigene Darstellung	16
Abb. 9: Alterspyramide, Eigene Darstellung, Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsstruktur 2016;	17
Abb. 10: Laser- und Luftbildatlas Tirol, AdTLR, Abt. Geoinformation;	21
Abb. 11: Gebäude- und Flächennutzung in der Gemeinde Höfen, Auszug aus dem Bestandsplan ÖRK 2019;	22
Abb. 12: Übersicht der verordneten Bebauungspläne in der Gemeinde Höfen; Quelle: Architektur Walch & Partner;	23
Abb. 13: Darstellung der Widmungsentwicklung sowie der vorhandenen Baulandreserven in ha, Zugrunde liegende Daten aus den Erhebungen der Jahre 1995 und 2013; Eigene Darstellung;	25
Abb. 14: Baulandreserven Stand 2017, Quelle Tiris;	27
Abb. 15: Flächenreserven nach Widmungskategorie, Stand 2019; Quelle: GeoOffice-Ermittlung für die FOROK 2019, Architekturbüro Wasle und Strele;	27
Abb. 16: Baulandreserven nach Eigentümern in der Gemeinde Höfen, GB-Stand: Okt 2020; Eigene Darstellung;	28
Abb. 17: Ausschnitt Flächenwidmung, Quelle Tiris;	29
Abb. 18: Ausschnitt Flächenwidmung und Ausschnitt aus Plan über Eigentumsverhältnisse, Quelle Tiris u. Eigene Darstellung;	29
Abb. 19: Ausschnitt Flächenwidmung und Ausschnitt aus Plan über Eigentumsverhältnisse, Quelle Tiris u. Eigene Darstellung;	30
Abb. 20: Ausschnitt Flächenwidmung und Ausschnitt aus Plan über Eigentumsverhältnisse, Quelle Tiris u. Eigene Darstellung;	30
Abb. 21: Ausschnitt Flächenwidmung und Ausschnitt aus Plan über Eigentumsverhältnisse, Quelle Tiris u. Eigene Darstellung;	30
Abb. 22: Ausschnitt Flächenwidmung, Quelle Tiris;	31
Abb. 23: Ausschnitt Flächenwidmung, Quelle Tiris;	31
Abb. 24: Pendlersaldo für die Gemeinden rund um Reutte, Stand 2001, Quelle: Tirol Atlas;	32
Abb. 25: Hofstellen in der Gemeinde, Quelle: Tiris;	33
Abb. 26: Versorgungseinrichtungen in der Gemeinde Höfen, Quelle: Tiris;	35
Abb. 27: Entwicklung der Übernachtungen zwischen 1972 und 2017;	36
Abb. 28: Investitionen der Gemeinde Höfen zwischen 2008 und 2017, Quelle: Statistik Austria;	40
Abb. 29: Bevölkerungsveränderung 2001-2015 und 2015-2030, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Tirol, Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und Tiris;	43
Abb. 30: Mischgebiet Bergbahnstraße, Quelle Tiris;	45
Abb. 31: Baulandreserven nach Eigentümern in der Gemeinde Höfen, GB-Stand: Okt 2020; Eigene Darstellung;	46
Abb. 32: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan der 1. Fortschreibung des ÖRK;	49
Abb. 33: mögliche Umlegungsgebiete, Quelle Tiris;	50
Abb. 34: Rückwidmungsfläche R1, Quelle Tiris;	51
Abb. 35: Rückwidmungsfläche R2, Quelle Tiris;	51
Abb. 36: Anlage B zum Protokoll der Besprechung des GR vom 14.7.2021, per Mail von Gemeinde Höfen erhalten;	54
Abb. 37: Bereich für landwirtschaftliche Entwicklung, Quelle: TIRIS mit eigener Darstellung;	56
Abb. 38: Ausschnitt Flächenwidmungsplan Flächen zwischen B 198 und Mühlbach, Quelle Tiris;	57
Abb. 39: Gewerbegebiet Bundesstraße – Ausschnitt Bestandsaufnahme und Lärmemissionen lt. TROG 2022;	59
Abb. 40: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan ÖRK 2004;	61
Abb. 41: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan F-ÖRK;	61
Abb. 42: Grundstück 2141 und 1357/23, Quelle Tiris;	61
Abb. 43: Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan der 1. Fortschreibung des ÖRK;	62
Abb. 44: Grundstück 2142, Quelle Tiris;	62
Abb. 45: Blick auf den Entwicklungsbereich in Richtung Hotel/Haus Diana (Nordwesten). Eigene Aufnahme 26.09.2019;	62
Abb. 46: Überregionale Verkehrsentwicklung – Reutte Süd/Lechtalzubringer; Quelle: Entwicklungsplan ÖRK 2004;	64