

Anlage zur Verordnung des Gemeinderats der Gemeinde Wildermieming vom.....,
mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

Erläuterung der Zähler

Stand: 25.02.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	Bauliche Entwicklung.....	2
1.1	Gebiete mit vorwiegender Wohnnutzung	3
1.2	Gebiete mit landwirtschaftlicher Nutzung.....	4
1.3	Gebiete mit vorwiegend touristischer Nutzung.....	5
1.4	Gebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung.....	5
1.5	Sondernutzung.....	5
2	Planliche Darstellung der Zähler	8
2.1	Bereich Siedlung, Affenhausen und Dorf.....	8
2.2	Bereich Gstoag und Gerhardhof	8
2.3	Bereich nördlich Dorf	9
2.4	Bereich Straßberghaus / Alplhaus.....	9



1 Bauliche Entwicklung

Die weitere bauliche Entwicklung muss zur Erhaltung des dörflichen Charakters von Wildermieming beitragen. Maßstäblichkeit und Bebauungsformen haben sich an der vorhandenen Bausubstanz zu orientieren.

Grundsätzlich sind zur Sicherstellung ausreichender Grundflächen für die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung sowie wirtschaftliche Zwecke und zur Umsetzung der angestrebten Entwicklungsziele des Örtlichen Raumordnungskonzepts, die im Erläuterungsbericht unter Kapitel 9 „Steuerung der Örtlichen Raumordnung“ genannten Vorkehrungen nach TROG 2022 zu treffen.

Im gesamtem Gemeindegebiet soll auf eine ortsbildangepasste Bebauung geachtet werden. Diese soll auch in den zu erlassenden Bebauungsplänen gegebenenfalls über ergänzende textliche Festlegungen bedacht werden.

Weitere Informationen zur baulichen Entwicklung der bestehenden Reserveflächen und der geplanten Siedlungserweiterungsgebiete, mit Angaben zu Nutzung, Bauart und -zeitpunkt sind mittels bestehender Bauordnungen und entsprechender Rundsignatur im Plan zum Örtlichen Raumordnungskonzept festgelegt:

Definition der Zeitzone:

- z1: unmittelbarer Bedarf
- z2: mittlerer Bedarf
- z3: längerfristiger Bedarf

Definition der Dichtezonen:

- D1: überwiegend lockere Baudichte
- D2: überwiegend mittlere Baudichte
- D3: überwiegend höhere Baudichte
- BI: Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Für Grundstücke, die als Bauland gemäß § 38 bzw. § 40 TROG 2022 oder als Sonderfläche gemäß § 51 TROG 2022 gewidmet sind und für die kein Bebauungsplan besteht und keine Bebauungsplanpflicht festgelegt ist, wird mit Verweis auf § 31b (2) TROG 2022 folgende Bauordnungsregel festgelegt:

BR1:

„Die Baubewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten darf nur erteilt werden, wenn die Nutzfläche je Bauplatz insgesamt 200 m² nicht übersteigt, die Bauhöhe 2 oberirdische Geschosse nicht überschreitet und eine Wandhöhe von 7,50 m bzw. 9,00 m giebelseitig eingehalten wird. Darüber hinaus gilt eine Nutzflächendichte von maximal 0,30 sowie eine Mindestbaumassendichte von 1,00.“

1.1 Gebiete mit vorwiegender Wohnnutzung

W 1	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Siedlung Nord	Zeitzone	1/3
			Dichtezone	B!/2
<p>Als Voraussetzung für eine Umwidmung des ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichs des Stempels W1 in Bauland gilt die Sicherstellung einer zweckmäßigen und geordneten Parzellierung und Erschließung. Dabei ist auf ausreichend Freiflächen innerhalb der Siedlung zu achten. Baulandwidmungen sind nur zulässig, wenn allgemein und nachweislich Bedarf zur Wohnraumschaffung für die ortsansässige Bevölkerung gegeben ist und eine diesbezüglich zeitnahe Nutzung gewährleistet ist. Die Voraussetzung für die Umwidmung ist in diesem Fall durch privatrechtliche Verträge abzusichern.</p> <p>Vorrangig sollen die im Süden an das bestehende Bauland angrenzenden Flächen umgewidmet werden. Dem südlichen Teil wird dementsprechend die Zeitzone 1 zugewiesen. Der nördliche Teil des baulichen Entwicklungsbereichs wird für den längerfristigen Bedarf mit der Zeitzone 3 belegt. Anzustreben ist eine Entwicklung der Flächen mithilfe von Begleitprozessen (Dorferneuerung, Architekturwettbewerbe, etc.) sowie die Umsetzung von Projekten für den geförderten Wohnbau.</p> <p>Aufgrund des angrenzenden Waldbestands ist in Abstimmung mit der BFI ein Schutzstreifen Richtung Westen, Norden und Osten (eventuell innerhalb der Freihalteflächen) freizuhalten.</p>				

W 2	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Siedlung Mitte	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!/2
<p>Der Bereich ist bereits überwiegend bebaut und von einer dichten Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Die absolute Siedlungsgrenze im Osten dient der Erhaltung des Schutzstreifens bzw. Grüngürtels. Die noch nicht bebauten Grundstücke im Norden dienen der Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Die absolute Siedlungsgrenze gegen Nordosten soll den Schutzstreifen bzw. Grüngürtel erhalten.</p>				

W 3	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Siedlung Süd - Affenhausen	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!/2
<p>Der Bereich des Zählers W3 ist vorwiegend von größeren Grundstücken mit lockerer Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Anzustreben ist hier eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung. Die absolute Siedlungsgrenze gegen Nordosten soll den Schutzstreifen bzw. Grüngürtel erhalten.</p>				

W 4	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Dorf West	Zeitzone	1
			Dichtezone	2
Der westliche Bereich des Siedlungskörpers ist von lockerer Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Anzustreben ist hier eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung in mittlerer Baudichte.				

W 5	Nutzung:	Vorwiegend Wohnnutzung – Dorf Süd	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!/2
Der Bereich ist von überwiegend lockerer Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie zwei touristischen Betrieben geprägt. Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung. Der Erhalt der touristischen Nutzungen ist anzustreben.				

1.2 Gebiete mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung

L1	Nutzung:	Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung – Affenhausen	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!/2
Anzustreben ist eine bereichsspezifische Bebauung und Nachverdichtung des Bereichs. Nicht bebaute Flächen dürfen erst nach Klärung der Erschließungsvoraussetzungen und nachweislichem Bedarf bebaut werden. Bei Bedarf ist die Ansiedlung von Kleingewerbsbetrieben möglich.				

L 2	Nutzung:	Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung – Dorfzentrum	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!/3
				B!/2
<p>Das historische Dorfzentrum ist dicht bebaut und von einer traditionellen landwirtschaftlichen Baustruktur geprägt. Um diese Bauform möglichst zu erhalten, ist für den Bereich innerhalb der Bauland-Erhaltungszone ein Bebauungsplan mit besonderer Bauweise zu erlassen.</p> <p>Der noch nicht gewidmete Bereich im Süden des Wirkungsbereichs darf erst nach Klärung der Erschließungsvoraussetzungen und nachweislichem Bedarf sowie einer diesbezüglich zeitnahen Nutzung in das Bauland aufgenommen werden.</p> <p>Bei Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich des Braunen Hinweisbereichs (Abflüsse) ist eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung einzuholen.</p>				

1.3 Gebiete mit vorwiegend touristischer Nutzung

T 1	Nutzung:	Vorwiegend touristische Nutzung – Affenhau- sen	Zeitzone	1
			Dichte- zone	2
Das gekennzeichnete Gebiet umfasst das Aktiv-Hotel Traube sowie den Brun- nelerhof. Die touristische Nutzung in diesem Bereich ist möglichst zu erhalten.				

1.4 Gebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung

G 1	Nutzung:	Vorwiegend gewerbliche Nutzung – Affenhausen Ost	Zeitzone	1
			Dichte- zone	B!/2
<p>Die Ansiedlung von Asphalt- und Betonmischanlagen, Bauschutt- und Wertstoffdeponien sowie Betriebe mit ausschließlich offener Lagerhaltung bzw. die Lagerung ohne bauliche Anlagen ist in diesem Bereich nicht zulässig. Auf den Charakter und das für den Ortseingang bedeutsame Erscheinungsbild ist besonders zu achten. Dabei sollte insbesondere der bestehende abschirmende Grüngürtel erhalten bleiben oder eine landschaftspflegerische Begleitplanung erfolgen.</p> <p>Zudem soll bei Neu- und Umbauten eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild über den Bebauungsplan sichergestellt werden, wobei insbesondere in den Randbereichen erforderlichenfalls auch gestalterische Festlegungen zu treffen sind. Gegebenenfalls ist der bestehende Bebauungsplan diesbezüglich anzupassen.</p>				

1.5 Sondernutzung

Im Gemeindegebiet bestehen folgende, teilweise als Sonderflächen gewidmete Sondernutzungen. Diese Nutzungen sind hinsichtlich der Widmungsfestlegungen zu überprüfen, gegebenenfalls ist die Widmungskategorie im künftigen Flächenwidmungsplan neu zu bestimmen. Für die jeweiligen Entwicklungsbereiche ist eine dem Verwendungszweck entsprechende Baudichte vorgesehen.

S 1	Nutzung:	Sondernutzung – Sportanlage	Zeitzone	1
			Dichte- zone	
Sportanlage mit Nebenanlagen				

S 2	Nutzung:	Sondernutzung – Spielplatz und Feuerwehr	Zeitzone	1
			Dichtezone	B!
<p>In diesem Bereich befinden sich im Nordwesten ein Spielplatz, der auch als entsprechende Sonderfläche gewidmet ist sowie ein zugeordneter Parkplatz. Im Winter wird die Fläche des Spielplatzes für weitere Sondernutzungen verwendet (Eislaufplatz, Rodelhügel udgl.). Im Südosten ist die Errichtung eine Sonderfläche zur Errichtung des Feuerwehrgebäudes inklusive Parkplatz zulässig.</p>				

S 3	Nutzung:	Sondernutzung – Bereich Gstoag	Zeitzone	1
			Dichtezone	
<p>Sonderflächen Wertstoffsammelstelle, Hackschnitzelanlage, Holzlagerplatz, Erdbaubetrieb, Lagerfläche, Parkplatz.</p> <p>Unter der Voraussetzung der technischen Erschließung des Bereichs ist die Ansiedlung von Betrieben durch Sonderflächenwidmungen denkbar.</p> <p>Im Randbereich zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur haben landschaftsgestalterische Begleitmaßnahmen (z.B. Erdwall, Sichtschutzbepflanzung) zu erfolgen.</p> <p>Bei Bauverfahren im neu aufgenommenen, zentralen Entwicklungsbereich ist gemäß Stellungnahme der Landesgeologie (GZ: GuE-LG-272/49-2024 vom 11.11.2024) aufgrund möglicher dichter Sedimente der Untergrund zu prüfen und im Falle eine dauerhaft schadlose Entsorgung der Oberflächenwässer in Anpassung an den angebotenen Untergrund sicherzustellen. Sollten zur Baureifmachung Aufschüttungen oder Abträge erforderlich sein, sind diese samt allfälliger Böschungssicherungen durch eine Fachperson für Geologie/Geotechnik anhand von durchzuführenden Untergrunderkundungen zu planen.</p>				

S 4	Nutzung:	Sondernutzung – Gerhardhof	Zeitzone	1
			Dichtezone	
<p>Gasthof mit Campingplatz und touristischer Infrastruktur. Der nördliche, derzeit noch als Freiland gewidmete Erweiterungsbereich, kann bei Bedarf in die Sonderflächenwidmung miteinbezogen werden. Beabsichtigt ist derzeit die Erweiterung der Stellplatzanlage für den Campingplatz mit zugehöriger Infrastruktur.</p> <p>Sollten im Nahbereich der südöstlichen Böschungen bauliche Maßnahmen getätigt werden, sind (für ein allfälliges Bauverfahren) gemäß Stellungnahme der Landesgeologie (GZ: GuE-LG-272/49-2024 vom 11.11.2024) die Eignung des Untergrundes, Standsicherheit und die Entsorgung der Oberflächenwässer durch einen Fachmann für Geologie im Detail abzuklären.</p>				

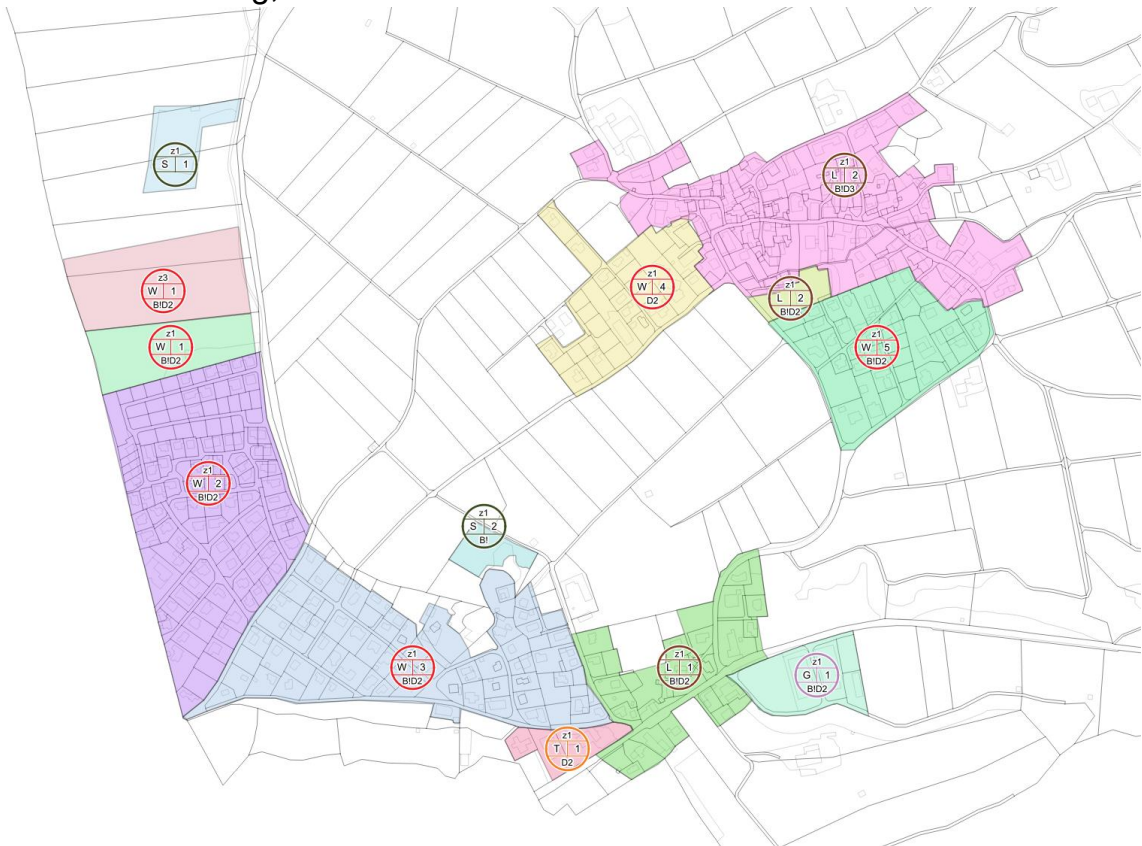
S 5	Nutzung:	Sondernutzung – Alplhaus	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Schutzhütte Alplhaus				

S 6	Nutzung:	Sondernutzung – Räudebad	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Sonderfläche für ein Räudebad				

S 7	Nutzung:	Sondernutzung – Strassberghaus	Zeitzone	1
			Dichtezone	
Die Fläche ist derzeit als Sonderfläche standortgebunden mit der Festlegung Ausflugsgasthof gewidmet. Der Gasthof ist derzeit dauerhaft geschlossen. Im Vorfeld etwaiger baulichen Maßnahmen ist die Parzellierung und erforderlichenfalls der Flächenwidmungsplan anzupassen.				

2 Planliche Darstellung der Zähler

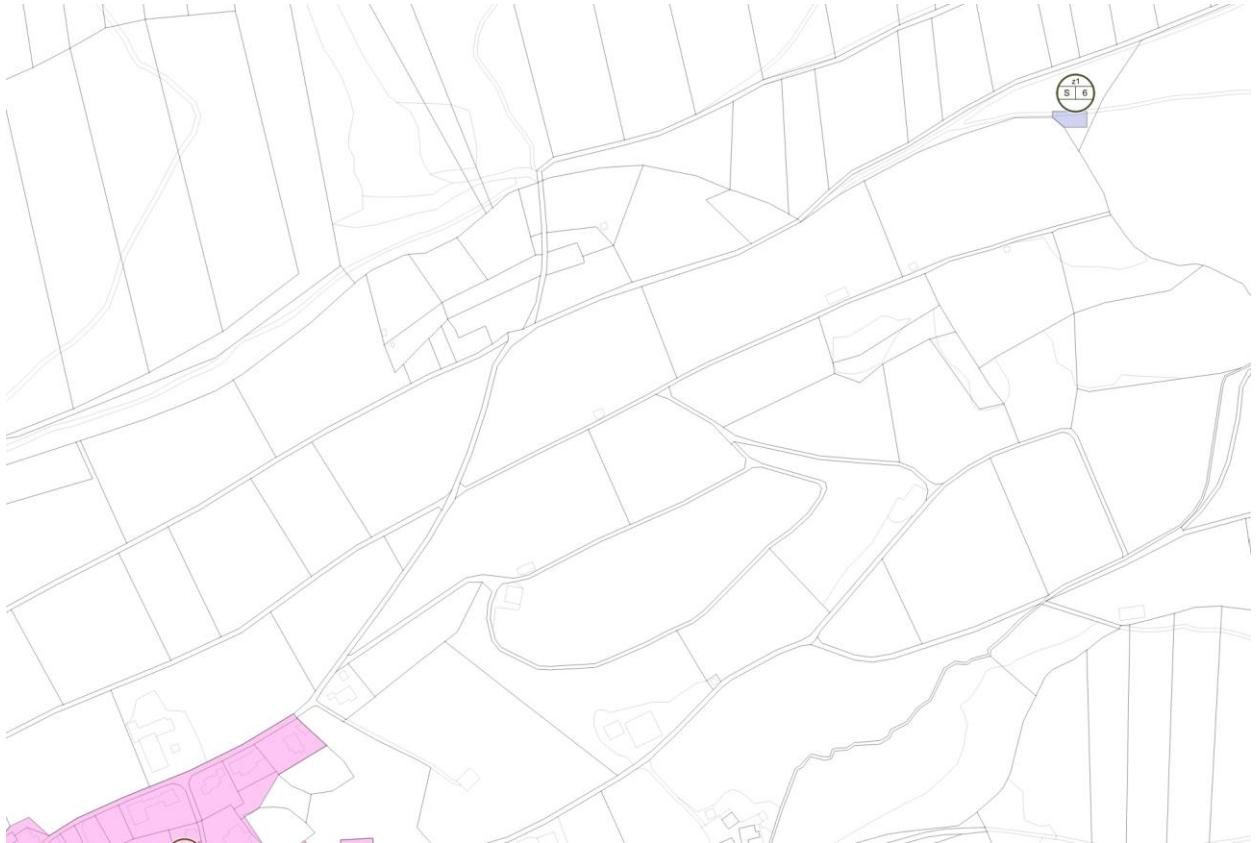
2.1 Bereich Siedlung, Affenhausen und Dorf



2.2 Bereich Gstoag und Gerhardhof



2.3 Bereich nördlich Dorf



2.4 Bereich Straßberghaus / Alplhaus

