Gemeinde Wängle

1. Fortschreibung örtliches Raumordnungskonzept

Teil 2

Verordnungstext
Textliche Anlage zur Verordnung

Gemeinde Wängle

1. FORTSCHREIBUNG ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT

Telfs, am 30.06.2025

Der Verfasser

Rund-
Siegel

Architektur Wasle und Strele ZT GmbH
Mitarbeiter: Architekt DI Herbert Reinstadler
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

Florian Barbist

Genehmigungsvermerke des Amtes der Tiroler Landesregierung

Abt. Ic **Abt. Ve1**

Kundgemacht vom ..... bis .....

Der Bürgermeister

Rund-
siegel

Florian Barbist

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

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und 2 iVm §§ 31, 31a, 31b, 31c Abs. 1 und 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBL.Nr. 43/2022, idF LGBL.Nr. 35/2025, in Verbindung mit der Planzeichenverordnung 2025 – PZVO 2025 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 1:7.500
- Entwicklungsplan 1:5.000
- Bestandsplan 1:5.000
- Text Teil 1 – Bestand und Erläuterung
- Text Teil 2 – Verordnung und textliche Anlage zur Verordnung
- Text Teil 3 - 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 zu erhalten.

c) Bevölkerung:
Für den Planungszeitraum ist eine Bevölkerungszunahme von 5 bis 7 %, d.h. von 49 bis 69 Personen anzustreben. Dies ergibt bei 2,2 Pers./Haushalt einen Bedarf von 51 bis 60 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 als Bauland gewidmeten 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 Kleingewerbebetrieben 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 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.

§ 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 Verordnungsplan dargestellt:

- Landwirtschaftliche Freihaltefläche (FL)
- Forstliche Freihaltefläche (dunkelgrün, ohne Signaturpunkt),
- Ökologisch wertvolle Freihaltefläche (FÖ),
- Landschaftlich wertvolle Freihaltefläche (FA),
- Sonstige Freihalteflächen (FS)

(2) Die nach §§ 41 (2), § 42, 42a und b TROG zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen dürfen jedenfalls in den im Absatz 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.

(3) In sämtlichen Freihalteflächen ist, unter Berücksichtigung der Einschränkungen der lit. a bis f, die Ausweisung von Sonderflächen für Schutzhütten, Almen, Campingplätze, Bienenhäuser, Reitställe, etc., sowie zur Erweiterung von bestehenden Betrieben 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.

a) In den forstwirtschaftlichen Freihalteflächen (FF) ist die Ausweisung von Sonderflächen und von Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf zulässig, wenn der Sonderflächenzweck die Situierung im Wald erfordert (zB. Jagd- und Forsthütten). Weiters unter der Voraussetzung einer positiven Beurteilung durch das Bezirksforstinspektorat.

b) In den ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ) ist die Ausweisung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf insoweit zulässig, als eine besondere Standortgunst gegeben ist und im Zuge einer naturkundefachlichen Beurteilung keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Freihaltefläche festgestellt wird. Zur Sicherung ökologisch erhaltenswerter Bereiche innerhalb der Widmungsflächen, kann es notwendig sein im Zuge einer Bebauungsplanung absolute Baugrenzlinien festzulegen, um die Bebauung ökologisch wertvoller Bereiche auszuschließen.

c) In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) können Sonderflächen und Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf für zulässig erklärt werden, soweit diese eine entsprechende Standortgunst aufweisen und kein Widerspruch zu den Zielen der Verordnung besteht.
Es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass die Situierung und das Erscheinungsbild von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen der Wahrung des Landschaftsbildes gerecht werden.

d) In den sonstigen Freihalteflächen können Sonderflächen für zulässig erklärt werden, die dem beschriebenen Freihaltezweck entsprechen. FS 1 Geschiebebecken, FS 2 Kleinstflächen im Siedlungsraum, FS 4 Fischzuchtanlage.

e) Die sonstige Freihaltefläche FS 3 Schotterparkplatz Niederwängle ist derzeit im Gespräch als Entwicklungsfläche, diese würde sich als Fläche für geförderten Wohnbau eignen, im Falle einer positiven Abwicklung wird eine ÖRK-Änderung angestrebt.

f) In der landschaftlich wertvollen Freihaltefläche FA 5 ist die Ausweisung einer Sonderfläche gem. § 47 TROG im südöstlichen Bereich der Fläche (Nahebereich zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb) jedenfalls möglich. Dieser Bereich der FA-Fläche wird bereits jetzt stärker landwirtschaftlich genutzt.

(4) Soweit aufgrund der Ausnahmebestimmungen in Abs. 3 Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in den Freihalteflächen zulässig sind, ist bei der Baugenehmigung bzw. Flächenwidmung darauf zu achten, dass das Landschaftsbild gewahrt bleibt, Nutzungskonflikte hintangehalten werden und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.

(5) Die zur Erhaltung unbebauter Flächen im Bauland dargestellten Grundflächen sind von einer Bebauung freizuhalten.

(6) Ortsübliche Städel im Freiland sind entsprechend gültigem Gemeinderatsbeschluss hierfür definiert. Entsprechend Standort ist die Ortsüblichkeit im Einzelfall gegebenenfalls zu prüfen.

Generell sind Städel im Freiland hintanzuhalten, bestehende Gebäude und landwirtschaftliche Strukturen sind zu nutzen.

§ 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, sofern der Grundbedarf an Wohnraum zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. b und d im Planungszeitraum anderweitig nicht gedeckt werden kann.

Der bestehende Bedarf soll durch die bestehenden Baulandreserven abgedeckt werden. Zudem wird eine Fläche vom Tiroler Bodenfonds als Entwicklungsbereich aufgenommen, hier entstehen Einfamilienhausgrundstücke zu leistbaren Preisen. Eine Fläche in Niederwängle (FS 3) ist derzeit im Gespräch als Entwicklungsfläche, diese würde sich als Fläche für geförderten Wohnbau eignen, im Falle einer positiven Abwicklung wird eine ÖRK-Änderung angestrebt.

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 durchgeführt werden. Der begleitende Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung, gemäß § 33 TROG, zur effektiven Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, ist anzustreben.
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.

<u>Zeitzonen:</u>

- **z0:** Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen entsprechend Zählerbeschreibung

- **z1:** Unmittelbarer Bedarf

- **zV:** Bauverbotsfläche – gewidmetes Bauland, bauliche Nutzung jedoch nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen entsprechend Zählerbeschreibung

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 Verordnungsplan 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

Bebauungsplanpflicht besteht ebenfalls für mehr als 3 aneinandergrenzende unbebaute Grundstücke, wenn die Gesamtfläche der Grundstücke 1.500 m² übersteigt.

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

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
- Bebauungskonzept unter Berücksichtigung des Bestandes und Charakters der Umgebung bzw. Weilers
- Abschluss eines Raumordnungsvertrages zur Untermauerung der Ziele der örtlichen Raumordnung
- 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.

Bestehende Bebauungspläne sind entsprechend der Ziele der örtlichen Raumordnung zu prüfen und bei Bedarf nachzubessern.

i) Für alle baulichen Entwicklungsflächen, für die keine Bebauungsplanpflicht gegeben ist und kein Bebauungsplan vorliegt, werden textliche Bebauungsregeln **(BR 1)** gem. § 31b (2) TROG 2022, entsprechend textlicher Anlage zur Verordnung, festgelegt.

Für das Ortszentrum von Wängle gilt neben der Bebauungsregel 1 (BR 1) zusätzlich die Bebauungsregel 2 **(BR 2)** entsprechend textlicher Anlage zur Verordnung.

j) Die von der Gemeinde verordneten örtlichen Bauvorschriften gem. § 27 TBO sind zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Art und Gestaltung der Einfriedungen.

k) In den historischen Ortsteilen bzw. im Nahebereich von baulichen Anlagen mit geschichtlicher Bedeutung oder baukünstlerischen Charakteristik (zB. Denkmalschutz) ist auf das Ortsbild mit den charakteristischen Häusern und deren Ensemble-Wirkung zu achten und entsprechende Maßnahmen zu fördern, welche diese stärken und revitalisieren. Bei Nachverdichtungsmaßnahmen ist hier besonders sensibel vorzugehen.

l) Auf besonders prägende, landschaftsbildende Elemente der ausgewiesenen Freihalteflächen laut § 3 ist auch bei den Festlegungen (Dichte, Höhen, Bauweise, usw.) im direkt angrenzenden Bauland zu achten.

m) Die im Verordnungsplan 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 Wängle zu fördern.

Bei der Neuansiedlung von Betrieben werden jene bevorzugt, welche bei geringem Grundbedarf eine hohe Anzahl von Arbeitskräften beschäftigen.
Die Ausweisung von Flächen für stark emittierende Betriebe ist unzulässig.

(3) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungsstruktur festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende Bebauung Rücksicht zu nehmen.

(4) Bei der Ansiedelung 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.

(5) 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) Für Betriebe mit niedrigeren Emissionen - Betriebe, die der Gewerbefreistellungsverordnung unterliegen - sollen im Gemischten Wohngebiet oder Landwirtschaftlichen Mischgebiet Standorte gefunden werden.

(6) 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 dem 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) Widmungen für Beherbergungsgroßbetriebe, im Sinne des § 48 TROG sind insoweit zulässig, wenn dies den Zielen der örtlichen Raumordnung entspricht. Eine für Wängle verträgliche Größe ist anzustreben, dies ist im Einzelfall zu prüfen.

f) Widmungen für Chaletdörfer im Sinne des § 47a TROG sind nicht zulässig.

(7) 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 Freihalteflächen, 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. Diese sind im Freiland hintanzuhalten um eine weitere Verhüttelung zu verhindern.

§ 6
Soziale Infrastruktur

(1) Integrationsmaßnahmen für gesellschaftlich bzw. 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) Das Gesundheitswesen bzw. Aufwendungen für dieses sind auf dem heutigen Stand zu erhalten, zu sichern und zu stärken und bei Bedarf entsprechend auszubauen, insbesondere sind Maßnahmen zu setzen, die dem zu erwartenden überproportional starken Anstieg von älteren und pflegebedürftigen Menschen gerecht werden.

(5) Die bestehenden Freizeit- und Sporteinrichtungen sind unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde in einer den heutigen Anforderungen entsprechende 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) Der Ausbau der innerörtlichen Erschließungsstraßen in den Entwicklungsgebieten hat nach Bedarf und finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zu erfolgen.

b) Es sind Maßnahmen zur Eindämmung des innerörtlichen motorisierten Individualverkehrs zu setzen:
   - Durch die Attraktivierung des fuß- und radläufigen Verkehrs

– Durch Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs

c) 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.

(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, LWL 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 (z.B. Solar- und Photovoltaikanlagen, Erdwärme, Fern- und Nahwärme).

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 - 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.

(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 Verordnungsplanes 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 Geländeveränderungen 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 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.

(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) ist die Vertragsraumordnung im Sinne des Abs. 2 anzuwenden.

(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 ist die Ausarbeitung von allgemein verbindlichen Richtlinien für das gesamte Gemeindegebiet anzustreben. Diese sind 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 Wängle

Bürgermeister

Florian Barbist

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)**
S **Sonderfläche**

1, 2,… laufende Nummer des beschriebenen Gebietes

Zeitzonen

z1 **Zeitzone 1 – unmittelbarer Bedarf**

- Gesamter bisheriger Widmungsbestand
- Baurechtliche Arrondierungsflächen (parzellenscharfe Zuwidmung von Grundstücksteilflächen)
- Neue bauliche Entwicklungsbereiche, wenn die Erschließung bereits hergestellt ist und die Bedingungen von z0 bereits angewendet wurden

z0 **Zeitzone 0 – Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen**
Die Bedingungen entsprechend Zählerbeschreibung müssen erfüllt sein

zV **Bauverbotsfläche – Gewidmetes Bauland, bauliche Nutzung jedoch nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen**
Die Voraussetzungen entsprechend Zählerbeschreibung müssen erfüllt sein

Dichte

Dichtefestlegungen gelten nur für Wohngebäude, …

D1 **überwiegend lockere Bebauung**
D2 **überwiegend mittlere Baudichte**

Bebauungspläne

B! **Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung**

Textliche Bebauungsregeln

BR Gebiet in dem textliche Bebauungsregeln festgelegt sind

BR 1:

Für alle baulichen Entwicklungsflächen, für die keine Bebauungsplanpflicht gegeben ist und kein Bebauungsplan vorliegt, werden folgende textliche Bebauungsregeln **(BR 1)** gem. § 31b (2) TROG 2022 festgelegt:

Mindestabstände oberirdischer baulicher Anlagen zur Gemeindestraße:
(Hinweis: Gegenüber Landesstraßen gelten gesonderte Bestimmungen)

– Einfriedungen	0,5 m
– Bauliche Anlagen die der Hangsicherung dienen (z.B. Stützmauern, Steinmauern, bewehrte Böschungen und dgl.) bis zu einer Höhe	
a) von 1 m	0,5 m
b) über 1 m bis 2 m	1,0 m
(gemessen am höchsten Punkt Bereich Urgelände/Mauerkrone bzw. höchste Punkt der Konstruktion)	
– Nebengebäude (deren mittleren Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Verkehrsfläche zugekehrten Seite bis zu 2,80 m beträgt) und Nebenanlagen (ausgenommen Zufahrten)	1,0 m
– Gebäude und Nebengebäude (deren mittleren Wandhöhe bzw. Höhe auf der der Verkehrsfläche zugekehrten Seite mehr als 2,80 m beträgt)	3,0 m
– Vordächer (Gebäude, Nebengebäuden und -anlagen) und Schutzdächer	1,0 m
– Höchst zulässige Ausmaß von Geländeveränderung	2,0 m

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.

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

BR 2:

Für das Ortszentrum von Wängle gilt neben der Bebauungsregel 1 (BR 1) zusätzlich die Bebauungsregel 2 (BR 2) mit folgenden textlichen Festlegungen:

- **Bauhöhen:**
  max. 2 oberirdische Geschosse, gem. § 62 Abs. 1 lit a TROG 2022 + Dachgeschoss

- **Gestaltung Dachlandschaft:**
  (1) Die Dachneigung von Gebäuden muss mindestens 18° betragen und darf 30° nicht übersteigen.
  (2) Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die Dachflächen sind zueinander symmetrisch und mit einheitlicher Dachneigung auszuführen. Die Ausführung des Dachstuhls hat in Holz zu erfolgen.

(3) Vordächer haben einen Mindestabstand von 0,5 m und einen Maximalabstand von 1,5 m zur Außenwand aufzuweisen.
(4) Beim Neubau von Gebäuden anstelle abzubrechender Gebäude ist die Firstrichtung des zu ersetzenden Gebäudes einzuhalten. Eine andere Firstrichtung kann zugelassen werden, wenn dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten vertretbar ist und dies zu keiner nachteiligen Veränderung des Ortsbildes führt.
(5) Solarenergieanlagen auf Dächern dürfen nicht vor der Mauerbank situiert werden. Der Abstand der Solarenergieanlage zur Dachhaut, im rechten Winkel von dieser aus gemessen, darf an keinem Punkt 30 cm übersteigen.
(6) Dacheindeckungen müssen in rötlichen, braunen, schwarzen, anthrazitfärbigen oder grauen Farbtönen gehalten werden und eine matte Optik aufweisen (keine grellen Farben).
(7) Dachgauben sowie Dacheinschnitte in Form von Terrassen usw. sind zulässig, wenn sie untergeordnet bleiben (max. 50 % der Dachlänge) und die letzten 15 % der Dachlänge unberührt bleibt und durch ihre Anordnung und Gestaltung gewährleistet ist, dass keine nachteilige Veränderung der Dachlandschaft erfolgt. Dachreitergaupen und Gaupen die über den Hauptfirst ragen sind nicht zulässig.
(8) Aus der Dachfläche herausragenden Dachaufbauten wie Liftschächte, Stiegenhäuser, Wärmepumpenanlagen, und dgl. sind nicht zulässig.
(9) Andere Dachformen und Dachneigungen können zugelassen oder gefordert werden, wenn dies zur Einbindung eines Gebäudes in den Baubestand oder zur Gestaltung markanter Situationen erforderlich ist. Die Abweichungen können mit Auflagen zur Gestaltung verbunden sein.

- **<u>Fassadengestaltung:</u>**

(1) Fassaden sind
   a. mit einer ruhigen und einheitlichen Struktur zu verputzen. Putzflächen sind weiß oder in hellen, gedeckten Farben (keine grellen Farben) zu streichen und/oder
   b. mit einer Holzschalung auszuführen und in naturbelassenen Farben zu streichen. Neben Holzschalungen sind auch andere Materialien zugelassen, wenn diese optisch einer natürlichen Holzoptik nachempfunden sind. Die Verwendung unterschiedlicher Holzarten bzw. Optiken ist nicht zulässig.
(2) Tür- und Fensteröffnungen in Außenwänden müssen, in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, wobei die Wandflächen überwiegen sollen.
(3) Das Anbringen von Solarenergieanlagen an Außenwänden ist nicht zulässig.

Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung

W 1 – Holz
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Umfasst die als Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke im Ortsteil Holz. Der Bereich schließt ebenfalls das Gst. 1732, südöstlich vom Hotel Talhof gelegen mit ein.

Die vorherrschende Bebauungsform sind Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern. Auf eine bodensparende Bebauung bzw. Nachverdichtung ist jedenfalls Bedacht zu nehmen.

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

W 2 – Winkl - Oberdorf - Gröberweg
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Der Zähler umfasst die als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen von Winkl und Leite über Oberdorf bis zum Gröberweg. Der Bereich erstreckt sich entlang des Straßenzuges Oberdorf-Winkl. Hier befinden sich noch einige wenige ländliche Strukturen, diese sollen erhalten bleiben.

Die vorherrschende Bebauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es besteht eine Wohnanlage auf Grundstück 1948.

Auf Grundstück 2097 und 2103/2, sowie 2103/1 (unbebaut) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, die derzeitige Widmung ist Wohngebiet. Zur Sicherung des Betriebes ist eine Widmung als Sonderfläche Hofstelle möglich (diese Vorgehensweise wurde in einer mehrjährigen Entwicklung zusammen mit den zuständigen Abteilungen des Landes sowohl fachlich als auch rechtlich für die Zielführendste erachtet). Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Text Teil 1 Pkt. 4.4.2 Abs. 4. Alternativ könnte eine Widmung in landwirtschaftliches Mischgebiet angestrebt werden. Siehe hierzu auch W 9 (Bauverbotsfläche). Jedenfalls sollten bei einer Widmungsänderung in diesem Bereich geeignete Maßnahmen getroffen werden um Nutzungskonflikte oder wechselseitige Beeinträchtigungen zum angrenzenden Wohngebiet hinan zu halten.

Bei den angrenzenden Flächen ist eine Widmung als gemischtes Wohngebiet anzustreben.

Die Grundstücke weisen zum Teil große Grundflächen auf. Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben.
In diesem Gebiet sind große Bauland- und Verdichtungsreserven vorhanden. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.
Auf eine bodensparende Bebauung bzw. Nachverdichtung ist jedenfalls Bedacht zu nehmen.

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

W 3 – Höfener Straße – Wänglerfeld
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Der Zähler umfasst die überwiegend als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen östlich des Gröberweges über die Höfener Straße bis ins Wängler Feld. Hier befindet sich auch die Feuerwehr auf Gst. 1859, diese soll künftig ins Mehrzweckgebäude (Einsatzzentrum) beim Lainbach verlegt werden. Das alte Feuerwehrhaus wird künftig als Bauhof verwendet, die bestehende Wohnung bleibt weiterhin erhalten, ev. wird eine weitere Wohnung errichtet. Die neue Volksschule befindet sich ebenfalls in diesem Bereich.

Die vorherrschende Bebauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.

Die Grundstücke weisen zum Teil große Grundflächen auf. Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben.
In diesem Gebiet sind große Bauland- und Verdichtungsreserven vorhanden. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.
Auf eine bodensparende Bebauung bzw. Nachverdichtung ist jedenfalls Bedacht zu nehmen.

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

Im Osten wird eine absolute Siedlungsgrenze festgelegt, dies um eine weitere Ausdehnung des Siedlungskörpers zu verhindern und den Bestand der im Wänglerfeld befindlichen Hofstelle zu sichern.

W 4 – Am Schießstand
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Der Zähler umfasst die als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen am Ennhof- und Oberhofweg und Am Schießstand.

Die vorherrschende Bebauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.

Die Grundstücke weisen zum Teil große Grundflächen auf. Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben.
In diesem Gebiet sind große Bauland- und Verdichtungsreserven vorhanden. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.
Auf eine bodensparende Bebauung bzw. Nachverdichtung ist jedenfalls Bedacht zu nehmen.

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

W 5 – Unterdorf – Moos
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Umfasst die als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen in Unterdorf und Moos. Hier befinden sich noch einige wenige ländliche Strukturen, diese sollen erhalten bleiben. Hierfür kann eine Widmung in landwirtschaftliches Mischgebiet angestrebt werden.

Die vorherrschende Bebauung sind Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. In Moos besteht eine Wohnanlage eines privaten Bauträgers mit drei Baukörpern. Das am Moosweg befindliche Entwicklungsgebiet der Gemeinde ist bereits vollständig verbaut bzw. verkauft.

Im nördlichen Anschluss an das Gemeindeentwicklungsgebiet befindet sich das Gst. 2390, im Verordnungsplan als FS 3 ausgewiesen, diese Fläche würde sich für geförderten Wohnbau eignen. Der Bereich liegt östlich der bestehenden Wohnanlage von Alpen Creativ Bau und würde für eine weitere Bebauung mit einer Wohnanlage eines gemeinnützigen Wohnbauträgers in Frage kommen. Das Gst. befindet sich im Privateigentum, die Gemeinde steht derzeit in Gesprächen mit den Eigentümern. Da noch keine konkreten Ergebnisse vorliegen wird der Bereich jedoch noch nicht in die 1. Fortschreibung mit aufgenommen. Bei einem positiven Abschluss der Verhandlungen wird eine ÖRK-Änderung angestrebt.

Die Grundstücke weisen zum Teil große Grundflächen auf. Nachverdichtungen bereits bebauter Grundstücke sind anzustreben.
In diesem Gebiet sind große Bauland- und Verdichtungsreserven vorhanden. Die Nutzung unbebauter, bereits gewidmeter Flächen ist zu fördern.
Auf eine bodensparende Bebauung bzw. Nachverdichtung ist jedenfalls Bedacht zu nehmen.

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

W 6 – Entwicklungsgebiet Moos, TBF
Zeitzone 1
Dichtezone 1
B! Verpflichtung zur Bebauungsplanung
Vk 1

Umfasst den im Freiland befindlichen Bereich im östlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet im Bereich Moos. Zusätzlich das als Wohngebiet gewidmete, unbebaute Gst. 2319 sowie eine Teilfläche des als Wohngebiet gewidmeten, unbebauten Gst. 2328.

Vom Tiroler Bodenfonds wurden die Gste. 2320 und 2376 erworben. Diese sollen, neben der Nutzung von Baulandreserven, in erster Linie im Planungszeitraum für die Deckung des Baulandbedarfs für Wohnzwecke herangezogen werden.
Das Gst. 2320 soll zur Gänze und das Gst. 2376 teilweise genutzt werden. Die Fläche wird für Einfamilienhausbebauung (max. 400 m² Grundstücksgröße) herangezogen. Hier wird ein Projekt für „junges Wohnen“ entwickelt, dies bedeutet, dass ein Gesamtprojekt ausgearbeitet wird (Fa. Holzbau Saurer), um Einfamilienhäuser zu leistbaren Preisen zu schaffen. Dieser Bereich dient demnach dazu vorzugsweise jungen Wängler Familien die Möglichkeit zur Schaffung eines leistbaren Eigenheims zu bieten.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder wechselseitigen Beeinträchtigungen mit der östlich befindlichen Sonderfläche Hofstelle sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um diese hintan zu halten

Entsprechend naturkundefachlicher Bearbeitung ist eine ortsübliche Bebauung zu wählen und wie im Stempel bereits vorgegeben ein Bebauungsplan zu erlassen.

Um eine zweckmäßige Erschließung zu gewährleisten wird die Kenntlichmachung Vk 1 als Runderschließung eingetragen. Eine weitere Entwicklung Richtung Süden sollte künftig nicht außer Acht gelassen werden, weshalb die Kenntlichmachung des Verkehrsweges Richtung Süden weitergeführt wird (auch als alternative Erschließung der bereits gewidmeten Grundstücke in diesem Bereich) und der Ausbau des bestehenden Verkehrsweges (Damweg) in diesem Bereich eingetragen wird.

W 7 – Hinterbichl
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Umfasst den überwiegend als Wohngebiet gewidmeten Bereich in Hinterbichl.

Die vorherrschende Bebauung sind Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

Es sind Bauland- und Verdichtungsreserven vorhanden. 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.

W 8 – Entwicklungsgebiet Höfener Straße/Langäcker
Zeitzone 1
Dichtezone 1
B! Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Der Bereich umfasst das im Freiland befindliche Gst. 1810, im südöstlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet. Es befindet sich im Eigentum der Gemeinde Wängle.

Bei einer Nutzung des Grundstückes ist auf die westlich befindliche Sonderfläche mit Teilfestlegungen (landwirtschaftliche Nutzung) Rücksicht zu nehmen.

W 9 – Winkl - Bauverbotsfläche
Zeitzone V
Dichtezone 1

Der Zähler umfasst die unbebauten, als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen im nordwestlichen Bereich von Winkl.

Auf Grundstück 2097 und 2103/2, sowie 2103/1 (unbebaut) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, die derzeitige Widmung ist Wohngebiet. Zur Sicherung des Betriebes ist eine

Widmung als Sonderfläche Hofstelle möglich (diese Vorgehensweise wurde in einer mehrjährigen Entwicklung zusammen mit den zuständigen Abteilungen des Landes sowohl fachlich als auch rechtlich für die Zielführendste erachtet). Alternativ könnte eine Widmung in landwirtschaftliches Mischgebiet angestrebt werden. Siehe hierzu auch W 2.

zV - folgende Voraussetzungen sind zur Aufhebung des Bauverbotes zu erfüllen:

- Die Nutzung der Flächen darf nur in Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auf den oben genannten Gsten. stehen
- Zum angrenzenden Wohngebiet ist eine entsprechende Pufferzone (zB. Pflanzstreifen) freizuhalten

W 10 – Bauverbotsbereiche

Zeitzone V

Dichtezone 1

B! Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Umfasst größere zusammenhängende unbebaute Gebiete im Siedlungsgebiet, die aufgrund der derzeitigen Situation bezüglich Erschließung, Grundstücksgröße, Parzellenstruktur, Lage am Siedlungsrand mit einem Bauverbot belegt werden. Dies um eine weitere geordnete Entwicklung im Gemeindegebiet zu gewährleisten und um Bauen am Bedarf vorbei und Spekulation zu vermeiden.

Die Bauverbotsbereiche umfassen folgende Gste.:

- Winkl: Gste. 2089, 2084, 2088
- Oberhofweg – Ennhofweg: Gste. 2206, TF 2219, TF 2220, 2221, 2222/1, 2223, 2222/4, 2222/3, 2222/2
- Ennhofweg: Gste. 2282, 2283
- Hinterbichl: Gste. 15/1, 16

zV - folgende Voraussetzungen sind zur Aufhebung des Bauverbotes zu erfüllen:

- Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde in Bezug auf die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung
- Parzellierungs- und Erschließungskonzept (zB. Möglichkeit der Rundwegerschließung, Wegabtretung an Gemeinde, usw.)
- Bebauungskonzept unter Berücksichtigung des Bestandes und Charakters der Umgebung
- Erlassung eines Bebauungsplanes
- Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des „leistbaren Wohnens“ (§ 33 TROG 2022
- Freizeitwohnsitze sind nicht zulässig
- Auch Teilbereiche können entwickelt werden, wenn dies die weitere Entwicklung nicht verhindert oder erschwert

Gebiete mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung

L 1 – Holz
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Umfasst die als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesenen Bereiche in Holz. Es handelt sich um den historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Teil des Weilers. Dies ist an der Parzellen- und Bebauungsstruktur erkennbar. Um diesen Charakter auch weiterhin zu unterstreichen wird an der Widmung landwirtschaftliches Mischgebiet festgehalten. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Text Teil 1 Pkt. 3.4.2 sowie Pkt. 4.4.2 Abs. 3. Die vorherrschende Bebauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise

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 – Winkl
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Umfasst die als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesenen Bereiche im Ortsteil Winkl, nordwestlich der Straße. Es handelt sich um den historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Teil des Weilers. Um diesen Charakter auch weiterhin zu unterstreichen wird an der Widmung landwirtschaftliches Mischgebiet festgehalten. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Text Teil 1 Pkt. 3.4.2 sowie Pkt. 4.4.2 Abs. 3.

Die vorherrschende Bebauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auf einer Teilfläche des Grundstückes 2071 (neues Gst. 2463) wird ein Bauplatz mit rd. 500 m² für den Eigenbedarf ausgewiesen. Eine Widmung ist nach Vorliegen des Bedarfes möglich. Die Vertragsraumordnung wurde bereits angewandt. Im Zuge der Widmung ist der Abschluss eines Raumordnungsvertrages, im Sinne des leistbaren Wohnens, anzustreben.

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 – Dorf
Zeitzone 1
BR 2

Umfasst die überwiegend als landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesenen Bereiche im Zentrum von Wängle. Es handelt sich um den historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Teil des Weilers. Um diesen Charakter auch weiterhin zu unterstreichen wird an der

Widmung landwirtschaftliches Mischgebiet festgehalten. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Text Teil 1 Pkt. 3.4.2 sowie Pkt. 4.4.2 Abs. 3.

Im südöstlichen Bereich des Zählers (Kirchmairstraße) ist ein Bereich als Wohngebiet ausgewiesen. Außerdem umfasst der Zähler das Gasthaus Kröll. Die Fläche ist als Tourismusgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gem. § 40.6 TROG ausgewiesen. Bestand und Weiterentwicklung des Betriebes sollten gefördert werden. Innerhalb des Stempels befindet sich die alte Volksschule (Sonderfläche), in diesem Gebäude befinden sich 2 Gemeindewohnungen, zudem sollen hier ein Hort bzw. Mittagstisch eröffnet werden.
Die jeweiligen Widmungen sind zu belassen bzw. bei raumordnungsfachlichem Bedarf entsprechend Nutzung anzupassen.

Die vorherrschende Bebauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser. Landwirtschaftliche Strukturen sind vielfach noch spürbar und zum Teil auch noch als aufrechte Betriebe vorhanden. Die landwirtschaftlich durchmischte Struktur soll auch weiterhin beibehalten werden, um den Charakter von Wängle zu wahren.

In diesem Bereich ist, bei Neubauprojekten sowie Um- und Zubauten, besonders auf die ursprünglichen Gebäudestrukturen Bedacht zu nehmen (Größenverhältnisse der Gebäude zueinander, Fassadengestaltung, Dachlandschaften, etc.). Für diesen Bereich werden Bebauungsregeln (BR 2) festgelegt.
Die Bebauungsdichte hat, entsprechend der Umgebungsstruktur, von lockerer Bebauung bis mittlere Baudichte zu erfolgen.

Der Dorfkern ist zu stärken, Allgemeinflächen sind zu schaffen, bzw. zu wahren, um ein attraktives und lebendiges Zentrum 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 4 – Wänglerfeld, nördlich Dorfstraße, Ennhofweg, Oberhofweg
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Der Zähler umfasst die als Landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmeten Grundstücke im Wänglerfeld sowie nördlich der Dorfstraße. Es handelt sich um die historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Teile von „Wängle Dorf“. Um den ländlich gemischten Charakter von Wängle auch weiterhin zu unterstreichen wird an der Widmung landwirtschaftliches Mischgebiet festgehalten. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Text Teil 1 Pkt. 3.4.2 sowie Pkt. 4.4.2 Abs. 3.

Die vorherrschende Bebauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

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.

Die absolute Siedlungsgrenze in Richtung Osten ist einzuhalten und nicht zu überschreiten. Dies um die Sonderfläche Hofstelle auf Gst. 1795 in ihrem Bestand zu schützen und in weitere Ausdehnung des Siedlungskörpers und damit eine fortschreitende Zersiedelung hintanzuhatlten.

L 5 – Niederwängle
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Umfasst den als Landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesenen Bereich in Niederwängle. Es handelt sich um den historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Teil des Weilers. Um diesen Charakter auch weiterhin zu unterstreichen wird an der Widmung landwirtschaftliches Mischgebiet festgehalten. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen im Text Teil 1 Pkt. 3.4.2 sowie Pkt. 4.4.2 Abs. 3.

Die vorherrschende Bebauungsform sind Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.

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 6 – Entwicklungsgebiet Dorf
Zeitzone 0
Dichtezone 1
B! Verpflichtung zur Bebauungsplanung
Vk 4

Es handelt sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage ideal für eine bauliche Entwicklung für Wohnen eignen. Die Flächen liegen derzeit im Freiland.

Dieser zentral gelegene Siedlungsentwicklungsbereich ist zur Schaffung von Baulandflächen für den lokalen Bedarf und zur Schaffung von leistbarem Wohnraum heranzuziehen. Um die Bereitstellung der Fläche für die Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfes sicherzustellen, ist der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung (Raumordnungsvertrag), zur Lukrierung von Flächen bzw. der Sicherung eines sozial verträglichen Bodenpreises, anzustreben.

z0 - folgende Bedingungen sind zur Aufnahme ins Bauland zu erfüllen:

- Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde in Bezug auf die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung
- Parzellierungs- und Erschließungskonzept unter Berücksichtigung des Bestandes und Charakters der Umgebung unter Miteinbeziehung der südlichen Flächen (Freiland, Hofstelle) um eine mögliche Weiterentwicklung nicht zu verhindern (bei Bedarf Prüfung der Möglichkeit einer Rundwegerschließung, Wegabtretung an die Gemeinde)
- Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder wechselseitigen Beeinträchtigungen mit der südlich befindlichen Sonderfläche Hofstelle sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um diese hintan zu halten

- Es ist zu prüfen, ob der Oberhofweg in der Einmündung zur Landesstraße eine ausreichende Breite für die geplante Nutzung der Flächen aufweist
- Bebauungskonzept
- Erlassung eines Bebauungsplanes
- Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des „leistbaren Wohnens“ (§ 33 TROG 2022)
- Freizeitwohnsitze sind nicht zulässig
- Auch Teilbereiche können entwickelt werden, wenn dies die weitere Entwicklung nicht verhindert oder erschwert

Gebiete mit überwiegend touristischer Nutzung

T 1 – Holz - Naturhotel Lechlife, Hotel Talhof
Zeitzone 1
Dichtezone 2

Umfasst die als Bauland Tourismusgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gem. § 40.6 TROG ausgewiesenen Flächen im Bereich Holz.
Hier befinden sich die touristischen Betriebe Naturhotel Lechlife und Hotel Talhof.
Die bestehenden Betriebe sind zu erhalten, Ausbau und qualitätsvolle Weiterentwicklung, im Sinne eines lebendigen und nachhaltigen Tourismus, sind zu fördern.

Aufgrund der Größe der hier befindlichen Gebäude und der dadurch gegebenen prägenden Wirkung auf das Ortsbild, obliegt es der Gemeinde bei raumordnungsfachlichem Bedarf einen Bebauungsplan, zu Wahrung der geordneten Gesamtentwicklung des Gebietes, zu erlassen.

T 2 – Hinterbichl – Hotel Tannenhof
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Die Fläche ist als Bauland Tourismusgebiet mit beschränkter Wohnnutzung gem. § 40.6 TROG ausgewiesen. Hier befindet sich das Hotel Tannenhof.
Der bestehende Betrieb ist zu erhalten, Ausbau und qualitätsvolle Weiterentwicklung, im Sinne eines lebendigen und nachhaltigen Tourismus, sind zu fördern.

Aufgrund der Größe der hier befindlichen Gebäude und der dadurch gegebenen prägenden Wirkung auf das Ortsbild, obliegt es der Gemeinde bei raumordnungsfachlichem Bedarf einen Bebauungsplan, zu Wahrung der geordneten Gesamtentwicklung des Gebietes, zu erlassen.

Gebiete mit überwiegend öffentlicher Nutzung

Ö 1 – Gemeindezentrum

Zeitzone 1
BR 2

Der Zähler umfasst das Gemeindezentrum. Bestand und qualitätsvolle Weiterentwicklung sind zu fördern.
In diesem Bereich ist, bei Neubauprojekten sowie Um- und Zubauten, besonders auf die ursprünglichen Gebäudestrukturen Bedacht zu nehmen (Größenverhältnisse der Gebäude zueinander, Fassadengestaltung, Dachlandschaften, etc.). Für diesen Bereich werden Bebauungsregeln (BR 2) festgelegt.
Der Dorfkern ist zu stärken, Allgemeinflächen sind zu schaffen, bzw. zu wahren, um ein attraktives und lebendiges Zentrum zu erhalten.

Ö 2 – Kirche und Widum

Zeitzone 1
BR 2

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

Ö 3 – Bauhof, Recyclinghof

Zeitzone 1
Dichtezone 1

Es handelt sich um die Fläche des Bau- und Recyclinghofes der Gemeinde. Die Flächen befinden sich im Freiland. Das Grundstück lag in der roten Gefahrenzone Wildbach. Der Gefahrenzonenplan wurde im Bereich angepasst.
Eine Widmung als Sonderfläche gem. § 43 TROG ist nur in Abstimmung mit der WLV und der BH-Reutte, Abt. Umwelt möglich.

Naturkundefachliche Bearbeitung:
Mögliche Maßnahmen im Sinne von Ökologie und Landschaftsbild

- Ausschließlich Anpassung von ÖRK und FWP an den Bestand
- Erhaltung des bestehenden Gehölzbestandes auf Gp 1824 in seiner derzeitigen Ausdehnung und Ausprägung
- Keine zusätzliche Flächenbeanspruchung auf Gp 1824 Richtung Süden (Lainbach+Uferbereiche)
- oder Richtung Osten (Waldbestand)

Die Maßnahmenempfehlungen der naturkundefachlichen Bearbeitung sind bei einer Ausarbeitung eines Projektes (Sanierung, Neubau, etc.) möglichst umzusetzen. Hierbei ist jedoch darauf Bedacht zu nehmen, dass der Bau-/Recyclinghof im Sinne der Gemeinde wirtschaftlich und im Arbeitsablauf funktionell saniert/umgebaut werden kann.

Entsprechend der Stellungnahme BH-Reutte, Abt. Umwelt ist bei einer beabsichtigten Sanierung bzw. einem Neubau oder Zubau Kontakt mit der BH Reutte aufzunehmen. Bei der Behörde ist abzuklären, ob das gegenständliche Projekt einer naturschutzrechtlichen Bewilligungspflicht unterliegt (Natura 2000 Gebiet, etc.).

Ö 4 – Friedhof
Zeitzone 1
Dichtezone -

Es handelt sich um den Friedhof der Gemeinden Wängle und Höfen. Der Parkplatz befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Höfen. Die Fläche ist für den Planungszeitraum ausreichend.

Ö 5 – Sportplatz
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Der Zähler umfasst den als Sonderfläche Sportanlage gewidmeten Bereich.
Bestand und qualitätsvolle Weiterentwicklung sind zu fördern.

Ö 6 – Mehrzweckgebäude
Zeitzone 1
Dichtezone 2
B! Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Die Gemeinde plant die Neuerrichtung eines Mehrzweckgebäudes (Einsatzzentrums) für Feuerwehr sowie Räumlichkeiten für Vereine auf der gegenständlichen Fläche.
In der naturkundefachlichen Bearbeitung werden Maßnahmenempfehlungen für diesen Bereich angeführt. Da bereits ein Projekt in Abstimmung mit der BH-Reutte, Abt. Umwelt entwickelt wurde, werden diese Maßnahmenempfehlungen hier nicht mehr angeführt.

Gebiete mit Sondernutzungen

S 1 – Hinterbichl – gewerbl. Nutzung mit Wohnmöglichkeit
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Der Zähler umfasst die als Sonderfläche gewidmete Fläche. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Therapiezentrum mit Wohnung.
Bestand und qualitätsvolle Weiterentwicklung in Form einer adäquaten Sonderfläche sind zu fördern. Eine Baulandwidmung in diesem Bereich ist nicht zu unterstützen.

S 2 – Hinterbichl - Parkplatz
Zeitzone 1
Dichtezone -

Der Zähler umfasst den Parkplatz zum Hotel Tannenhof. Bestand ist zu fördern.

S 3 – Holzerfeld - Lagerstadel
Zeitzone 1
Dichtezone -

Der Zähler umfasst die als Sonderfläche Lagerstadel (Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten und Verbrauchsmaterial – wie Bretter, Schaltafeln, Balken, Absperrzäune) gewidmete Fläche am Leimbach. Es handelt sich um den Lagerstadel der Landjugend Wängle.

S 4 – Höfener Straße - Storf
Zeitzone 1
Dichtezone 1

Umfasst die als Sonderfläche mit Teilfestlegungen gewidmete Fläche an der Höfener Straße. Der nördliche Bereich der Sonderfläche ist als landwirtschaftliches Mischgebiet gewidmet. Auf dem südlichen Bereich der Sonderfläche befinden sich diverse landwirtschaftliche Gebäude die gem. § 47 TROG gewidmet sind.

Die absolute Siedlungsgrenze in Richtung Süden sowie Westen ist einzuhalten, dies um eine weitere Zersiedelung zu verhindern.

Bauverbotsflächen

- Winkl: Gste. 2089, 2084, 2088
- Winkl: Gste. TF 2097, 2103/1
- Oberhofweg – Ennhofweg: Gste. 2206, TF 2219, TF 2220, 2221, 2222/1, 2223, 2222/4, 2222/3, 2222/2
- Ennhofweg: Gste. 2282, 2283
- Hinterbichl: Gste. 15/1, 16

Infrastrukturentwicklung – Verkehr

Vk 1	Entwicklungsgebiet Moos, TBF
Vk 2	Leite
Vk 3	Verbindung Oberhofweg - Ennhofweg
Vk 4	Entwicklungsgebiet Dorf

Erhaltung unbebauter Flächen innerhalb des Baulandes

Im Bereich der Kirche sowie im Dorfzentrum (Gst. 2350) werden Flächen zur Erhaltung unbebauter Flächen innerhalb des Baulandes eingetragen, dies um die Sichtachsen auf die Kirche freizuhalten und somit das Ortsbild zu wahren.

Maximale Baugrenze

Absolute Siedlungsgrenzen wurden eingetragen, um eine weitere Zersiedelung zu vermeiden. Eine Nachverdichtung im Inneren des Siedlungskörpers soll das Ziel sein. Die absoluten Siedlungsgrenzen finden sich meist zur Freihaltung von landschaftlich wertvollen und ökologischen Freihalteflächen. Ebenso um noch unbebaute zusammenhängende Landschaftsräume von Bebauung freizuhalten.

Ortsübliche Städel

Gemeinderatssitzung 13.05.2013

Beratung und Beschlussfassung über die Größe von ortsüblichen Städeln in Wängle:
Nach eingehender Beratung werden vom Gemeinderat folgende Bestimmungen für ortsübliche Städel in der Gemeinde Wängle festgehalten:

Grundfläche:	max. 35 m²
Wandhöhe (traufseitig):	max. 4 m
Seitenlänge:	max. 7 m
Dach:	Satteldach max. 25° Neigung