VORHER

(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.

Textabsatz ersatzlos gestrichen!

NACHHER

(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 für zulässig erklärt werden, soweit dem Eigentümer der künftigen Sonderfläche für die Verwirklichung des den Zielen der örtlichen Raumordnung dienenden Verwendungszweckes keine gleich oder besser geeigneteren Standorte außerhalb einer Freihaltefläche zur Verfügung stehen. In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) können ferner Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf für zulässig erklärt werden, für welche die Sonderfläche als Standort besonders geeignet ist.

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.

(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.

VORHER

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.

NACHHER

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 in landwirtschaftliches Mischgebiet anzustreben.
Zur Hintanhaltung von Beeinträchtigungen von Nachbarn sind diese aus Immissionsschutzgründen mittels Vertragsraumordnung gem. § 33 TROG einzuschränken.

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.

VORHER

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

NACHHER

1. Fortschreibung örtliches Raumordnungskonzept Wängle Verordnung und textliche Anlage zur Verordnung

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.

Architektur Wasle und Strele ZT GmbH, Kög 22, 6600 Reutte Seite | 22

VORHER

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

NACHHER

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 in landwirtschaftliches Mischgebiet anzustreben.
Zur Hintanhaltung von Beeinträchtigungen von Nachbarn sind diese aus Immissionsschutzgründen mittels Vertragsraumordnung gem. § 33 TROG einzuschränken.

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