

**Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde
Gries am Brenner
(Verordnungstext)**

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Gries am Brenner vom 11.07.2018, mit der das örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde fortgeschrieben wird:
Aufgrund der §§ 29 Abs. 1 und 2, 31 und 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 – TROG 2016, LGBl.Nr. 101/2016, wird verordnet:

**1. Abschnitt
Allgemeines**

**§ 1
Geltungsbereich**

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Zeitraum von 10 Jahren ausgerichtet.
- (3) Die zeichnerische Darstellung der Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt im Verordnungsplan im Maßstab 1:5.000 bzw. 1:15.000. Dieser Verordnungsplan bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne der Bestandserhebung und der Erläuterungsbericht bilden die sachliche Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

**2. Abschnitt
Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung**

**§ 2
Allgemeine Aufgaben und Ziele**

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach §27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

- (1) Im Planungszeitraum wird eine Zunahme der Bevölkerungszahl um 5% bis höchstens 10% angestrebt. Dies entspricht einer Zunahme der Bevölkerung von mindestens 64 Personen auf insgesamt 1345 Personen bzw. einer zusätzlichen Haushaltsanzahl von ca. 20 Haushalte bzw. auf insgesamt 450 Haushalte.

- (2) Das Dorfzentrum von Gries am Brenner soll in seiner Versorgungsfunktion als Standort der sozialen Infrastruktur und als Handels- und Dienstleistungsstandort nachhaltig entwickelt werden.
- (3) Der Siedlungsbereich des Brennerpasses soll als Wirtschaftsstandort der Gemeinde Gries am Brenner ausgebaut werden.
- (4) Der freie Landschaftsraum soll langfristig vor einer weiteren Zersiedelung zu schützen.
- (5) Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung soll sich zur effizienten Auslastung bestehender und geplanter Infrastrukturen sowie zum Schutze des freien Landschaftsraumes im Bereich der bestehenden Siedlungskörper Gries, Vinaders, Nösslach und Brenner konzentrieren.
- (6) Die ausgewiesenen Freihalteflächen sind entsprechend ihrer Differenzierung von künftigen Planungsmaßnahmen auszuklammern, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird.

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), natürlicher und naturnaher Landschaftsteile (FA) sowie zusammenhängender Erholungsräume (FE) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird.
- (2) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2016 zulässigen Anlagen dürfen in den im Absatz 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.
- (3) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen dürfen Sonderflächen für Gebäude und Anlagen im Rahmen einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, wie Hofstellen, Austraghäuser und land- bzw. forstwirtschaftliche Nebengebäude gewidmet werden, sofern die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung vorliegen, die Sicherheit vor Naturgefahren gewährleistet ist und der Freihaltezweck der umgebenden Flächen dadurch nicht beeinträchtigt wird. Neue Hofstellen sind nur nach Maßgabe der Bestimmungen des §27 Abs.2 lit. e, f, g, h TROG 2016 sowie des § 37 Abs.1 TROG 2016 zulässig.
- (4) Für forstliche Freihalteflächen (FF) bzw. Flächen die als Waldflächen gekennzeichnet sind, gelten, soweit keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, sind die Bestimmungen des Abs. 3 (landwirtschaftliche Freihalteflächen) anzuwenden. Auf diesen Flächen ist die Ausweisung von Sonderflächen zudem nur zulässig, wenn der besondere Nutzungszweck die Situierung im Wald erfordert (z. B. Jagd- oder Forsthütten) und der Freihaltezweck nicht beeinträchtigt wird.
- (5) In den ökologischen Freihalteflächen (FÖ) dürfen keinerlei Anlagen und Gebäude mit Ausnahme der im Freiland zulässigen Anlagen und Gebäude errichtet werden. Die Ausweisung von Bauland und Sonderflächen ist in diesen Bereichen nicht zulässig.

Folgende Flächen wurden ausgewiesen:

- FÖ-BK1 Biotopverbund–Vernetzung von mehreren Feuchtgebieten (ausgedehnte Nasswiesen, Kleinseggenried), einer Teichanlage (am Waldrand) sowie einer angrenzenden Gehölzgruppe.
- FÖ-BK2 Biotopverbund – Feldgehölzgruppe und kleiner Bereich mit typischer Felsvegetation.
- FÖ-BK3 Biotopverbund – artenreiche Feuchtwiese mit angrenzendem Feldgehölz.

- FÖ-BK4 Bachbegleitende Gehölze – Fließgewässer (Zubringer zum Wolfmühlbach) mit lückig ausgeprägtem Ufergehölzstreifen beim Hof Frackner.
- FÖ-BK5 Biotopverbund – Feuchtwiese mit angrenzender Feldgehölzgruppe.
- FÖ-BK6 Biotopverbund – Feuchtgebietskomplex bestehend aus Hochstaudenflur, Kleinseggenried und angrenzenden Feldgehölzen.
- FÖ-BK7 Feuchtgebietskomplex – Verbund aus einem Schilfröhricht und einer artenreichen Nasswiese am Waldrand.
- FÖ-BK8 Bachbegleitende Gehölze – Abschnitte mit typischen Uferbegleitgehölzen entlang der Sill (mehrere Flächen, allerdings nur fragmentarisch ausgeprägt).
- FÖ-BK9 Großflächiger Biotopverbund – Verzahnung von zahlreichen naturschutzfachlich wertvollen Feuchtlebensräumen wie Nasswiesen, Schilfröhrichten und Kleinseggenriedern in Kombination mit umliegenden Gehölzgruppen.
- FÖ-BK10 Feuchtfläche – Nasswiese (reich an Wiesen-Knöterich) im Bereich Planken.
- FÖ-BK11 Biotopverbund – Vernetzung einer Feldgehölzgruppe mit einer Magerwiese sowie Felsvegetation im Agrarland.
- FÖ-BK12 Bachbegleitende Gehölze – typisches Uferbegleitgehölz entlang des Schlierbachs mit wichtiger Korridorfunktion.
- FÖ-BK13 Biotopverbund – bestehend aus bachbegleitenden Gehölzen (am Obernberger Seebach und dem einmündenden Sattelbach) sowie Felsvegetation (jenseits der Straße) im Bereich Neder.
- FÖ-BK14 Biotopverbund – großflächiges Netz aus extensiven Lärchenwiesen, einer Kammgrasweide sowie mehreren Kleinseggenriedern unterhalb von Egg.
- FÖ-BK15 Biotopverbund – Vernetzung des ausgeprägten Uferbegleitssaums am Wiesenbach mit angrenzender Magerwiese und nahen Feldgehölzen nordöstlich von Gasse.
- FÖ-BK16 Biotopverbund – Feuchtgebietsbestände aus artenreichen Feuchtwiesen sowie einem großflächigen Kleinseggenried am Waldrand nahe Neder.
- FÖ-BK17 Biotopverbund – Verbund ausgeprägter bachbegleitender Gehölze am Egger Bach mit naher Feuchtwiese bei Egg.
- FÖ-BK18 Bachbegleitende Gehölze – Abschnitte mit typischen Uferbegleitgehölzen entlang des Obernberger Seebachs (mehrere Flächen, allerdings nur fragmentarisch ausgebildet).
- FÖ-BK19 Biotopverbund – großflächige Feuchtfläche (Sumpfdotter-blumenwiese) mit Uferbegleitgehölzen nahe Obernberg.
- FÖ-BK20 Biotopverbund – bestehend aus einem Großröhricht, einer artenreichen Nasswiese, Feldgehölzen und bachbegleitenden Gehölzen entlang der Sill.
- FÖ-BK21 Biotopverbund – bedeutender Biotopkomplex Brennersee mit angrenzenden Ufergehölzen, Schwarzerlenbruchwäldern, Großröhrichten, Großseggenriedern und artenreichen Nasswiesen. Das Biotop ist auch zoologisch von hoher Bedeutung (Amphibien und Reptilien).
- FÖ-BK22 Biotopverbund – ausgedehnte Feuchtwiesen mit randlichen Feldgehölzbeständen südöstlich des Brennersees.
- FÖ-BK23 Biotopverbund – Feldgehölzgruppen und eine Kammgrasweide am Taleingang zur Griesbergalm.

FÖ-E1 Entwicklung von standorttypischen Ufergehölzstreifen bzw. Schließung bestehender Lücken an Abschnitten entlang der Sill samt Zubringer (Pflanzung standortsgerechter Gehölze).

FÖ-E2 Entwicklung eines strukturreichen Ufergehölzstreifens entlang des Wolfmühlbachs.

FÖ-E3 Entwicklung eines strukturreichen Ufergehölzstreifens entlang des Martnerbachs.

FÖ-E4 Entwicklung von standorttypischen Ufergehölzstreifen an Abschnitten entlang des Obernberger Seebachs und dessen Zubringer.

- (6) In den landschaftlichen Freihalteflächen (FA) dürfen die nach Abs. 3 (landwirtschaftliche Freihalteflächen) zulässigen Nutzungen, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird, erfolgen. Die Errichtung neuer Gebäude bzw. baulicher Anlagen ist nur im Nahbereich bestehender Gebäude und ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke zulässig.
- (7) In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e), f), g) h) und i) TROG 2016 die Widmung von Sonderflächen, die dem Freihaltezweck und das Landschaftsbild nicht widersprechen, mit den damit verbundenen gastronomischen Einrichtungen sowie die Neuerrichtung bzw. Erweiterung von Almhütten und Schutzhütten, letzterer jedoch nur bei Nachweis der entsprechenden Erforderlichkeit, zulässig.

FE-1 Grün- und Spielflächen

FE-2 Schipisten

- (8) In den als sonstige Freihalteflächen ausgewiesenen Bereichen (FS-1) sind neben den Bestimmungen der landwirtschaftlichen (FL) und forstwirtschaftlichen (FF) Freihalteflächen nach Abs. 3 und Abs. 4 zusätzlich die Interessen des übergeordneten Planungsträgers zu wahren.

FS-1 Unterirdische Eisenbahntrasse

- (9) Soweit aufgrund der Ausnahmestimmungen der Absätze 2 bis 8 bauliche Anlagen in den Freihalteflächen zulässig sind, ist bei der Flächenwidmung und auch im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, Nutzungskonflikte hintan gehalten werden, die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und den allgemeinen Zielen der örtlichen Raumordnung entsprochen wird.
- (10) In Bereichen ohne Festlegung einer Freihaltefläche bzw. Entwicklungssignatur ist die Widmung von Sonderflächen bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen zulässig.
- (11) Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Streulage ist die Ausweisung von ergänzenden Sonderflächen bzw. für Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse gelegen sind, sowie im Falle bestehender Almhütten die Ausweisung als Ausflugsgasthaus oder Jausenstation im Rahmen einer touristischen Nebennutzung zulässig, sofern die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung vorliegen, die Sicherheit vor Naturgefahren gewährleistet ist und der Freihaltezweck der umgebenden Flächen dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- (12) In den Freihalteflächen gemäß Abs. 3 bis 6 sind Sonderflächen im räumlichen Umfeld bestehender baulicher Entwicklungsbereiche zur Sicherstellung der Schneeräumung bzw. Schneeablage im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig, soweit der Freihaltezweck des betreffenden Freihaltebereiches nicht wesentlich beeinträchtigt wird, den Zielen der Raumordnung entsprochen

wird und eine Anordnung der dazu erforderlichen Flächen im Siedlungsgebiet selbst nicht möglich ist.

§ 4

Siedlungsentwicklung

- (1) Das in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum notwendige Bauland wird mit ca. 5 ha Grundfläche bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und die privatrechtlichen und -wirtschaftlichen Maßnahmen der Gemeinde sind auf dieses Ziel abzustellen. Im Ortsteil Vinaders wird zur langfristigen Sicherstellung der Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs eine Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau ausgewiesen.
- (2) Bei der Umsetzung der im Abs. 1 und im § 2 vorgegebenen Ziele ist folgendes zu beachten:
 - a) die bestehenden bebauten und unbebauten Baulandflächen sind vordringlich heranzuziehen;
 - b) die im Plan ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereiche dürfen nicht überschritten werden;
 - c) die im Plan festgelegten Nutzungs- und Zeitzonen sowie Dichtevorgaben sind einzuhalten.
 - d) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung 2011 ist eine geringfügige Überschreitung der baulichen Entwicklungsbereiche zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland, als Sonderfläche oder als Vorbehaltsfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Unter denselben Voraussetzungen kann auch eine Überschreitung der Siedlungsgrenzen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen.
 - e) 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, muss durch eine Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung zu erlassenden Bebauungsplan sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.
- (3) Der Ortszentrumsbereich dient neben der Wohnnutzung besonders der Erhaltung und dem Ausbau hochwertiger Nutzungen wie öffentliche Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben und Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten, etc. sowie von Erholungsflächen. Die Durchmischung mit einer kleinbetrieblichen Nutzung und der Wohnnutzung soll aufrecht erhalten bleiben.
- (4) Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. als Sonder- und Vorbehaltsfläche und die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässig. Dabei dienen jene Gebiete der Zeitzone Z1 dem unmittelbaren Bedarf. Flächen der Zeitzone ZA einem mittel- bis langfristigem Bedarfszeitraum, wobei Teilflächen bei Vorliegen der infrastrukturellen Voraussetzungen und Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung zur Befriedigung des unmittelbaren Bedarfs herangezogen werden können. Die Flächen der Zeitzone ZB können jederzeit bei Vorliegen der Erschließungsvoraussetzungen gemäß den Bestimmungen der entsprechenden baulichen Entwicklungs-

signatur als Bauland gewidmet werden. Die Entwicklungsbereiche mit dem Zeithorizont Z1 können unmittelbar nach Maßgabe des Flächenbedarfes nach Abs.1 in den Flächenwidmungsplan als Bauland oder Sonder- bzw. Vorbehaltsflächen aufgenommen werden. Teilflächen der Zeitzone ZA und ZB sind vorerst im Flächenwidmungsplan als Freiland zu widmen und können im konkreten Bedarfsfalle nach Maßgabe der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung in das Bauland aufgenommen werden. Bebauungspläne sind insofern zu erstellen, soweit hierfür eine gesetzliche Verpflichtung besteht oder eine entsprechende Maßnahme in der Entwicklungssignatur (B!) vorgesehen wird.

- (6) Das Vorliegen eines Bedarfs ist insbesondere anzunehmen:
- Eigenbedarf für Kinder und sonstige Verwandte / Verschwägte;
 - Verkauf zur Schaffung von neuem Wohnraum bzw. Betriebsgebäuden.
- (7) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der funktionellen Erfordernisse des Nutzungszweckes und den siedlungsstrukturellen Verhältnissen, des öffentlichen Verkehrs sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. In Bereichen mit geringerer Baudichte sind die im Folgenden festgelegten Regeln der Bebauung anzuwenden. In den entsprechend ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichen (B!) ist die zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, Boden sparende bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungs- und Baustruktur bzw. den Verhältnissen des Orts- Strassen- und Landschaftsbildes entsprechend Bedacht zu nehmen. Im Falle von Sondernutzungen (Baudichtestufe 4) mit spezifischer Bau- und Nutzungsstruktur ist die jeweilige Baudichte im Zuge der Bebauungsplanung festzulegen. Die Dichtestufe D2 entspricht dabei gemäß Verordnungsplan einer überwiegend mittleren Baudichte und einer offenen, gekuppelten oder besonderen Bauweise.
- (8) In baulichen Entwicklungsbereichen mit Festlegung der Bebauungsregel (BR1) sind Neu- und Zubauten nur im Rahmen einer zweigeschossigen Bebauung mit einer Baumassendichte von mindestens 1 bis höchstens 1,5 zulässig. Die Überschreitung dieser Strukturparameter ist gegebenenfalls zur Umsetzung einer den Zielen der Örtlichen Raumordnung entsprechenden individuellen Lösung im Zuge der Erlassung eines Bebauungsplanes möglich. Bei baulichen Maßnahmen in diesen baulichen Entwicklungsbereichen, die über die Bebauung einzelner Grundstücke in Übereinstimmung mit der bestehenden Grundstücks- und Baustruktur hinausgehen, ist vor Parzellierungsmaßnahmen ein Bebauungs- und Erschließungskonzept für den betreffenden Siedlungsbereich erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit bzw. Erschließung aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können.
- (9) Bei baulichen Maßnahmen in durch Naturgefahren bedrohten Bereichen ist generell die Erlassung eines Bebauungsplanes auch im Zuge von Baulücken und Erweiterungsbauten unter Festlegung entsprechender Maßnahmen im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen der Wildbach- und Lawinenverbauung bzw. des Wasserbaues erforderlich.
- (10) In jenen Siedlungsbereichen, die an die Gemeindegrenze bzw. Staatsgrenze heranreichen, ist auf die jeweiligen Entwicklungsziele der Nachbargemeinden Bedacht zu nehmen.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Das in Abstimmung mit der vorgegebenen Wirtschaftsentwicklung für den Planungszeitraum notwendige Bauland wird mit ca. 2 ha Grundfläche bestimmt. Unter Berücksichtigung des nach § 2 Abs. 2 festgelegten Zieles ist eine möglichst flexible Planungspolitik anzustreben. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu anderen Flächennutzungen sind für emittierende Betriebe Flächen außerhalb des zusammenhängenden Wohnsiedlungsgebietes vorzusehen. Die Ansiedelung von Betrieben, die auf der Brennerlandesstraße eine wesentliche Zunahme der Verkehrsbelastung zur Folge hätte, ist nicht zulässig.
- (2) Bei der Errichtung von gewerblichen Anlagen sind generell bodensparende Bauformen erforderlich.
- (3) Zukünftige Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sind im Ortszentrumsbereich zu konzentrieren.
- (4) Im Bereich der Brennerautobahn ist die Widmung von Sonderflächen für ergänzende Nutzungen des Reiseverkehrs (Tankstellen, Versorgungseinrichtungen für den Reiseverkehr, Nächtigungseinrichtungen etc.) zulässig.
- (5) Zur Errichtung von reinen Wohngebäuden im Nahebereich von landwirtschaftlichen Betrieben sind die Bestimmungen der Bebauungspläne derart festzulegen, dass dadurch der Betriebsablauf des landwirtschaftlichen Betriebs nicht beeinträchtigt wird, keine wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, und den Zielen der Siedlungsentwicklung des § 4 entsprochen wird.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

- (1) Bei der Ausweisung von Siedlungsgebieten ist darauf zu achten, dass kostenintensive Erschließungen vermieden werden. Zur Sicherstellung der öffentlichen Verkehrserschließung sind im Zuge der Baulandwidmung entsprechend Flächen anteilig ins öffentliche Wegegut abzutreten.
- (2) Im Bereich von Verkehrswegen mit überörtlicher Funktion sind bei neuen Siedlungsgebieten einzelne Hauszufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit tunlichst zu vermeiden. (zB. Gewerbegebiete, Siedlungskörper entlang der Nösslacher Landesstrasse etc.)
- (3) Dem Fußgängerverkehr ist im öffentlichen Straßenraum erhöhte Priorität beizumessen. Dies gilt insbesondere im Bereich des Ortzentrums. Hier sind geeignete Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung zu treffen.

§ 7

Sonstige Infrastruktur

Unter Bedachtnahme auf die finanzielle Belastung des öffentlichen Haushaltes sind die Einrichtungen der Wasserver- und Abwasserentsorgung in Abstimmung mit der festgelegten Baulandentwicklung vordringlich in den vorhandenen Baulandreservegebieten erforderlich. Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der Quellen und Brunnen sind von jeglicher beeinträchtigender Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.

§ 8

Besondere behördliche Maßnahmen

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gries am Brenner ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet innerhalb von zwei Jahren auf Widersprüche zum Örtlichen Raumordnungskonzept zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten.
- (2) Dabei können jene Grundflächen unmittelbar als Bauland, Sonderflächen bzw. Vorbehaltsflächen gewidmet werden, welche mit der Zeitzone 1 nach Maßgabe der Bestimmungen des §4 ausgewiesen sind und ein Bedarf gemäß §4 Abs.1 bzw. 6 dieser Verordnung vorliegt. Ein Vorgriff auf Flächen, die mit der Zeitzone A gekennzeichnet sind, ist nur dann zulässig, wenn die infrastrukturelle Ausstattung der Flächen mit vertretbarem Aufwand gesichert werden kann und diese Entwicklung den Zielbestimmungen des TROG 2016 bzw. den Zielsetzungen dieser Verordnung entspricht. Flächen, die außerhalb der Baulandgrenzen liegen, sind als Freiland zu widmen. Flächen in den Zeitzonen A und B sind vorerst ebenfalls als Freiland zu widmen.
- (3) Entsprechend der Zählerlegende des Entwicklungsplanes sind im Zuge der Flächenwidmung und der Bebauungsplanung die im Anhang A festgehaltenen Ziele und Maßnahmen zu beachten.

§ 9

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Zur Absicherung der Planungsziele können privatrechtliche Vereinbarungen (Maßnahmen zur Befriedung des Wohnbedarfes der bereits ortsansässigen Bevölkerung, bodenpreissteuernde Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, der Bauverpflichtung und dergleichen) mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden.

§ 10

Schlussbestimmungen

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 67 Abs. 1 TROG 2016 mit dem Ablauf des Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Gemeinde Gries am Brenner

Der Bürgermeister
Karl Mühlsteiger

Anhang A - Zählerliste

Öffentliche Nutzungen (bisher Index 1)

Index ÖN Öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Im Falle einer Situierung im freien Landschaftsraum ist hinsichtlich der baulichen Ausführung auf eine möglichst schonende Eingliederung in das Landschaftsbild zu achten. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen im Bereich anschließender land- und forstwirtschaftlicher Freihalteflächen ist für erforderliche Erweiterungen in untergeordnetem Ausmaß und bei konkretem Bedarf möglich. Die konkrete Nutzungsfestlegung für die einzelnen Entwicklungsbereiche ist der folgenden Nutzungszuweisung zu entnehmen:

- Ö1 Gemeindezentrum mit anderen öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungsbetrieben.
- Ö2 Schulzentrum mit ergänzenden Einrichtungen (Musikpavillon etc.)
- Ö3 Kirche, Friedhof, Widum
- Ö4 Öffentliche Infrastruktur

Zentrumsnutzungen

Index K1 Zentrumsgebiete mit Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion (bisher Index 2). Über die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes ist eine Fortführung der gemischten Nutzungsstruktur mit öffentlichen Einrichtungen, Handels-, Dienstleistungs- und Gastgewerbebetrieben mit Wohnnutzung sicherzustellen. Bei der Erstellung der Bebauungspläne sind die besonderen Verhältnisse des historisch gewachsenen Dorfkerns hinsichtlich der Baustruktur (Baukubaturen, Abstandsverhältnisse, architektonische Gliederung, räumliche Verhältnisse etc.) zu berücksichtigen.

Wohnnutzungen

Index W1 Wohngebiete mit lockerer Baustruktur, Einfamilienhäuser in offener Bauweise und zum Teil inneren Baureserven (bisher Index 4). Infolge der bestehenden Infrastrukturausstattung und der Lage in Siedlungszentren können diese Flächen bei Bedarf unmittelbar in den Flächenwidmungsplan aufgenommen werden. Zur Sicherstellung einer geordneten Verkehrserschließung ist vor der Erlassung der allenfalls erforderlichen Bebauungspläne für einzelne Bauplätze die Erarbeitung eines Erschließungskonzeptes bzw. einer Bebauungsstudie für den gesamten betroffenen Siedlungsbereich erforderlich.

Index W2 Wohngebiete mit gemischter Nutzungsstruktur (bisher Index 3). In den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes ist eine gemischte Nutzung von Wohnen und wohngebietsverträglichen Kleinbetrieben zu ermöglichen.

Index W3 Wohngebiete mit verdichteter Baustruktur, Einfamilienhäuser in geschlossener bzw. besonderer Bauweise (bisher Index 5). Im Zuge der Baulandwidmung einzelner Bereiche ist gleichzeitig die Erstellung einer Bebauungsstudie für den gesamten Bereich bzw. der Bebauungsplan für den jeweiligen Teilbereich zu erlassen, um eine geordnete Gesamtentwicklung des gesamten Siedlungsbereiches sicherstellen zu können. Bei der Erstellung

der Bebauungspläne ist auf eine möglichst schonenden Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu achten.

- Index W4 Siedlungsfläche Waldeben. Bedarfsfläche für den örtlichen sozialen Wohnbedarf. Vor Widmung einzelner Grundstücke als Bauland ist die Verkehrserschließung neu herzustellen und ein Siedlungsentwicklungskonzept unter Gewährleistung einer Boden sparender Bebauung zu entwickeln. Der Widmungszweck ist bei Maßnahmen der Flächenwidmung über den unmittelbaren Eigenbedarf hinaus durch die Mittel der Vertragsraumordnung gemäß §33 TROG 2016 zu sichern.

Sondernutzungen

- Index Sn Sondernutzungen im freien Landschaftsraum (bisher Index 7n). Sonderflächenwidmungen sind nach Maßgabe der besonderen Standortgegebenheiten in Kombination mit ergänzenden Anlagen zulässig. Die Inanspruchnahme der anschließenden land- und forstwirtschaftlichen Freihaltezonen ist für erforderliche Erweiterungen in geringfügigem Ausmaß möglich. Die Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild ist gegebenenfalls auch im Falle von Sonderflächen mit Bebauungsplänen sicherzustellen. Sondernutzungen sind nach Maßgabe der konkreten Standortvoraussetzungen zulässig. Insbesondere sind jedoch für die einzelnen Entwicklungsbereiche folgenden Sondernutzungen zulässig, wobei als Wohnnutzung nur betriebstechnisch notwendige Wohnungen als zulässig erklärt werden können:

- S1 Beherbergungsbetrieb
- S2 Berggasthof
- S3 Garage zu Wohngebäude Venn 237 mit Abstellflächen für land- und forstwirtschaftliche Geräte
- S4 Jausenstation mit Gästebetten
- S5 Garagengebäude
- S6 Kapelle
- S7 Gasthof
- S8 Tankstelle, Raststätte

Landwirtschaftliche Nutzung:

- Index L1 Landwirtschaftsbereiche (bisher Index 8). Gemischte Siedlungsstruktur aus vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzungen und Wohnnutzung (Einfamilienhäusern) in offener Bauweise. Der landwirtschaftlich geprägte Charakter dieser Ortsteile ist zu erhalten. Die Schaffung von Bauplätzen ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten nur in untergeordnetem Ausmaß und unter Beachtung eines geeigneten Abstandes zu betrieblichen Einrichtungen möglich. Bestehende Hofstellen sind in ihrem Bestand nachhaltig zu schützen, indem die Hofstellenbereiche vor neuen dazu nicht kompatiblen Nutzungen (Wohnnutzung, oa) geschützt werden. Zur Umsetzung dieses Zieles sind im Flächenwidmungsplan diese Flächen nach Bedarf als landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß §40 Abs. 5 und 7 TROG 2016 bzw. als Sonderflächen gemäß §44 TROG 2016 in Kombination mit ergänzenden Sondernutzungen auszuweisen.

Gewerbliche und gemischt gewerbliche Nutzungen:

- Index G1 Gewerbebereiche (bisher Index 9 und 10). Über die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes bzw. über privatrechtliche Regelungen sind zusätzliche Verkehrsbelastungen im Bereich der Landesstraße vor allem im Sinne des §39 Abs.2 lit d TROG 2016 auszuschließen. Die Widmung neuer Gewerbeflächen ist nur nach entsprechender Verkehrserschließung und technischer Infrastrukturausstattung zulässig.
- Index M1 Gewerbebereiche gemischt mit Sondernutzungen und Wohnnutzung: Im Zuge der Flächenwidmung sind bestandskonforme Widmungen als Sonderfläche gemäß §43 Abs.1 lit.a TROG 2016 bzw. Widmungen gemäß §40 Abs.2 allenfalls unter Berücksichtigung der Standortbedingungen in Kombination mit §40 Abs.6 TROG 2016 vorzunehmen.