

## VERORDNUNG

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Matrei am Brenner vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_

mit der das Örtliche Raumordnungskonzept neu erlassen wird.

Auf Grund des §80 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 - TROG 2022 TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 73/2024, in Verbindung mit §§ 3ff Planzeichenverordnung 2022 – PZVO 2022, LGBl. 192/2021, 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. Nach längstens 5 Jahren wird dem Gemeinderat vom Bürgermeister ein Bericht über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorgelegt. Dieser Bericht hat auch die Überprüfung des Baulandbedarfes anhand einer Baulandbilanz zu enthalten; die im Entwicklungsplan festgelegten Zeitzonen sind gegebenenfalls dem tatsächlichen Bedarf neu anzupassen.
- (3) Die zeichnerische Darstellung der Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt in den Ordnungsplänen im Maßstab 1:3.500 und 1:15.000. Diese Ordnungspläne bilden einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne der Bestandserhebung, die naturkundliche und verkehrstechnische Bearbeitung sowie der Erläuterungsbericht bilden die integrative Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept mit Strategischer Umweltprüfung und den zugehörigen Unterlagen liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf und ist elektronisch über <https://www.matrei-brenner.gv.at> zu beziehen.

### 2. Abschnitt

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

#### § 2 Allgemeine Aufgaben und Ziele

Im Sinne der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

- (1) Im Rahmen einer weiterführenden prognostizierten Bevölkerungsentwicklung analog zum vorhergehenden Planungszeitraum ist von einer leichten Steigerung der Gemeindebevölkerung von derzeit 3576 auf etwa 3755 (max. +5%) Einwohner bis zum Jahr 2033

auszugehen. Bei einer Haushaltsgröße von 2,5 Personen entspricht dies bei einem Zuwachs von ca. 180 Personen einem Zuwachs von ca. 70 Haushalten.

(2) Die Sicherung des Wohnbedarfs der ansässigen Bevölkerung durch entsprechende Maßnahmen der Bodenpolitik ist ein zentrales Ziel der örtlichen Raumordnung. Dem Abschluss privatrechtlicher Verträge im Zuge der Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung sowie einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde wie dem Ankauf von Flächen durch die Gemeinde, dem Tiroler Bodenfonds bzw. gemeinnützigen Wohnbauträgern kommen dabei besondere Bedeutung zu.

(3) Die Erhaltung und nachhaltige Entwicklung der historisch gewachsenen Siedlungskörper werden als vordringliches Ziel der Ortsentwicklung erachtet. Insbesondere im Bereich der Siedlungsråder ist im Falle einer Bebauung auf eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten. Zur Wahrung des Naturraumes und des Orts- und Landschaftsbildes soll einer weiteren Zersiedelung Einhalt geboten und ein bodensparender Umgang mit dem zur Verfügung stehenden baulichen Entwicklungsbereichen umgesetzt werden. Im Sinne einer flächensparenden und schonenden Nutzung des vorhandenen Baulandes und der Umwelt sollen vorrangig Lücken in den bestehenden zusammenhängenden Siedlungsgebieten geschlossen werden.

(4) Verdichtete Bauformen sind, unter Bedachtnahme auf die vorhandene Siedlungsstruktur, gegenüber dem Einfamilienhaus in offener Bauweise zu bevorzugen. Verdichteten Bauformen des Einfamilienhauses (Doppel- und Reihenhausverbauung) sowie dem Mehrfamilienhaus bei ausreichender Verkehrserschließung und Nähe zu Siedlungszentren ist generell Vorrang gegenüber der Verbauung mit freistehenden Einfamilienhäusern einzuräumen. Das erforderliche Bauland für die Befriedigung des Wohnbedarfes für den Planungszeitraum soll sichergestellt werden, sowie der ortsansässigen Bevölkerung gegenüber Zuziehenden der Vorrang eingeräumt werden.

(5) Die geschlossenen, künstlerisch und städtebaulich bedeutsamen Ensemble im Bereich Matri Ortszentrum, im Bereich Mühlbachl „Altstadt“ mit der Pfarrkirche Matri „Maria Himmelfahrt“, Johanniskapelle, Dekanat, Widum und der landwirtschaftlich geprägte Dorfcharakter von Pfons sind zu bewahren.

(6) Die weitere Siedlungsentwicklung soll vom Grundsatz einer flächensparenden, schonenden Nutzung des Raumes und der Umwelt geleitet werden. Grundsätzlich sind zusammenhängende Siedlungsgebiete bzw. notwendige Erweiterungen im Anschluss an bereits bestehendes zusammenhängendes Siedlungsgebiet anzustreben, eine Zersiedelung ist zu vermeiden.

(7) Die Erhaltung der vorhandenen prägenden Landschaftselementen der Naturlandschaft und Kulturlandschaft in der Vielfalt und Eigenart sowie Erhaltung und Schutz der vorhandenen ökologisch wertvollen Flächen, die einen wichtigen Lebensraum für Fauna und Flora darstellen, ist der Vorrang zu geben.

(8) Zur Sicherung des Bestandes bzw. der Existenzfähigkeit der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sollen zusammenhängende Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, von Baulandwidmung freigehalten werden.

(9) Die ausgewiesenen Freihalteflächen - ökologisch wertvolle Freihalteflächen, landschaftlich wertvolle Freihalteflächen, forstwirtschaftliche Freihalteflächen und

landwirtschaftliche Freihalteflächen - sind von künftigen baulichen Entwicklungen auszuklammern, soweit im Folgenden nichts anderes festgelegt wird.

(10) Die vorhandenen prägenden Landschaftselemente und baulichen Ensembles bzw. Bau- und Kulturdenkmäler sind in ihrer Vielfalt und Eigenart zu erhalten. Die Naherholungsräume sind zu bewahren und vor negativen Einwirkungen zu schützen. Die Naherholungsräume sollen vor möglichen negativen Beeinträchtigungen geschützt werden und die Funktion als Naherholungsraum erhalten werden.

(11) Die Baulandausweisungen sollen sich an den funktionalen Zusammenhängen orientieren und auf eine effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur abzielen bzw. sich am Planungsstand des Infrastrukturausbaues ausrichten.

(12) Um das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig zu schützen, ist die Entwicklung sanfter Tourismusformen weiter fortzuführen. Unter Einbeziehung des Naturraums und bestehender Einrichtungen ist das Tourismusangebot zu erweitern.

(13) Zur Verbesserung der Verkehrserschließung aller Ortsteile und Siedlungsgebiete sind die Verkehrswege bei Bedarf entsprechend auszubauen und langfristig eine ausreichende Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel für das gesamte Hauptsiedlungsgebiet zu gewährleisten.

(14) Die Instandsetzung und der Ausbau von Gehsteigen zur verbesserten Anbindung öffentlicher Einrichtungen ist zu fördern. Das Fuß- und Radwegenetz ist im Sinne der Naherholung instand zu halten und nach Bedarf weiter auszubauen.

(15) Die Kinder- und Altenbetreuung und die Volksschulbildung in der Gemeinde bzw. im Gemeindeverband sind an die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung anzupassen und entsprechend auszubauen.

(16) Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung liegt im Dienstleistungs- und Bildungsbereich und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen. Der Schwerpunkt der touristischen Entwicklung liegt im Bereich der Vermietung von Ferienwohnungen bzw. sonstigen Unterkünften (Jugendherberge, St. Michael). Die bestehenden Hotelstandorte sollen jedoch nachhaltig gesichert werden. Im Rahmen eines Konzeptes des Tourismusverbandes soll die Standortattraktivität erhöht werden. Zur Sicherung der bestehenden Betriebe und Verbesserung der Auslastung sollen qualitative Angebotserweiterungen beitragen.

(17) Bei der Entwicklung der Gewerbegebiete ist auf die vorhandene angespannte Verkehrssituation in der Region Bedacht zu nehmen und Konfliktpotenziale zwischen Wohnen und Gewerbe möglichst im Vorfeld zu vermeiden. Entsprechend der wirtschaftlichen Bedürfnisse hat die Nutzung der Flächen sparsam und zweckmäßig vor allem zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu erfolgen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten sind große Teile des Gemeindegebietes als Standorte für Gewerbe- und Industriebetriebe nicht geeignet. Die weitere gewerbliche Entwicklung soll sich auf den Ortsteil Statz konzentrieren. Die bestehenden Handwerksbetriebe sollen in ihrem Bestand bewahrt und räumliche Reserven für die Neuansiedlung von Betrieben sichergestellt werden.

### **§ 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) bzw. (FF), 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, 42a, 42b TROG 2022 zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den im Absatz 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.
- (3) In den land- und forstwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL bzw. FF) sind Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z.B. Hofstellen, Austraghäuser und land- bzw. forstwirtschaftliche Nebengebäude, sowie Gebäude und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur zulässig. Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e), f), g) und h) TROG 2022 zulässig, sofern diese in einem räumlichen Naheverhältnis zu bestehenden Siedlungsteilen bzw. Einzelgebäuden stehen. Neue Hofstellen sind ausschließlich an Stelle bestehender Gebäude zulässig und, wenn deren Sanierung entweder nicht oder nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Beseitigung der alten Hofstellen muss durch den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen sichergestellt werden (z. B. Bankgarantie).
- (4) Waldflächen gelten, soweit keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, als landwirtschaftliche Freihalteflächen gemäß Abs. 3. Auf diesen Flächen ist die Ausweisung von Sonderflächen zudem nur zulässig, wenn der besondere Nutzungszweck bei betriebswirtschaftlichem Erfordernis die konkrete Situierung in der betroffenen Waldfläche erfordert (z. B. Jagd- oder Forsthütten).
- (5) In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) dürfen die nach Abs. 3 zulässigen Nutzungen, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird, erfolgen. Die Errichtung neuer Gebäude ist nur im unmittelbaren Nahebereich bestehender Gebäude und ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke zulässig, wobei in den Bauverfahren auf eine schonende Einbindung in den Landschaftsraum gegebenenfalls unter Erlassung eines Bebauungsplanes zu achten ist.

FA-n: Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen gemäß naturkundlicher Bearbeitung:

FA-1, 3 Kleinräumige, traditionelle Kulturlandschaftsausschnitte mit abwechslungsreicher Morphologie bei Ziegelstadl.

FA-2 Landwirtschaftlich geprägte Landschaftskammer nördlich von Mützens.

FA-4 Prägende, traditionelle Kulturlandschaft rund um das Schloss Trautson.

FA-5 Ausgedehnte, durch zahlreiche Landschaftselemente (Heckenzüge, imposante Einzelbäume) geprägte, abwechslungsreiche Kulturlandschaft im Gebiet Obfeldes.

FA-6 Weitläufige, reizvolle, morphologisch abwechslungsreiche Kulturlandschaft um Schöfens.

FA-7 Weitläufige, reizvolle Kulturlandschaft rund um Wiesengrund mit traditionell geprägten Landschaftsausschnitten und durch Gehölzgruppen reich strukturierten Hangbereichen.

(6) In den ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ) dürfen keinerlei Anlagen und Gebäude mit Ausnahme der im Freiland zulässigen Anlagen und Gebäude errichtet werden, es sei denn, die ökologische Freihalteflächen werden nur geringfügig durch Sonderflächen bzw. Baulandwidmungen berührt und eine naturkundliche Begutachtung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Freihaltefläche fest. Gegebenenfalls ist im Zuge der Bebauungsplanung eine Bebauung wesentlicher ökologisch wertvoller Flächen durch Festlegung einer Baugrenzlinie auszuschließen. Die ökologischen Freihalteflächen sind zu erhalten, zu pflegen. Bei rechtswidrigen Eingriffen in diese Flächen ist auf die Renaturierung nach den in der Tiroler Bauordnung 2022 und dem Tiroler Naturschutzgesetz 1997 idgF vorgesehenen Instrumentarien hinzuwirken.

FÖ-n: Ökologisch wertvolle Freihalteflächen gemäß naturkundlicher Bearbeitung:

FÖ-1 Gewässerabschnitt – Bachbegleitende Gehölzstruktur mit strukturreichem Waldrand entlang des Reichentalbachs an der nordwestlichen Gemeindegrenze.

FÖ-2 Gewässerabschnitt – Gehölzfreie, naturnahe Au entlang der Sill an der nördlichen Gemeindegrenze.

FÖ-3 Biotopkomplex – Weitläufiger Verbund eines großflächigen Lärchen-Mischwaldes mit arten- und strukturreichen Waldrändern und einem ökologisch wertvollen Magerrasen auf Karbonatgestein in Verbindung mit laubbaumdominierten Feldgehölzen; entlang der östlichen Hangkante der Sill bei Veiten.

FÖ-4 Streuobstwiese – Ökologisch bedeutsame Streuobstwiese bei Veiten.

FÖ-5 Gehölzbiotop – Lineares, laubbaumreiches Feldgehölz mit Funktion als Verbundelement und Wanderkorridor in Verbindung mit Streuobstwiese unterschiedlicher Altersstruktur; entlang der Matreiwald Straße bei Veiten.

FÖ-6 Streuobstwiese – Ökologisch bedeutsame Streuobstwiese mit Gehölzen unterschiedlicher Altersstruktur bei Reinisch.

FÖ-7, 8 Gehölzbiotope – Strukturreiche Lärchenwälder westlich und östlich der A13 im nördlichen Gemeindegebiet.

FÖ-9 Feldgehölz – strauchreiches Feldgehölz entlang der Matreiwald Straße bei Hoger.

FÖ-10 Streuobstwiese – Strukturreicher Obstanger bei Hoger.

FÖ-11, 12 Magerrasen – Artenreiche Magerrasen auf Karbonatgestein entlang der Matreiwald Straße bei Hoger.

FÖ-13 Biotopkomplex – Ökologisch bedeutsames Netzwerk um den Gschleirsbach bestehend aus wertvollen Magerrasen auf Karbonatgestein und landwirtschaftlichen Extensivflächen umgeben von strukturreichen Feldgehölzen, Hochstaudenfluren und Großröhrichten mit anschließendem Aubereich und naturnahen bachbegleitenden Gehölzen. In Verbindung mit Gehölzkomplex um die Sill mit weitläufigem Lärchen-Fichtenwald und streckenweise gehölzfreien, naturnahen Auabschnitten. Anschließend an eine mosaikartige Kulturlandschaft mit mehreren Streuobstbeständen sowie landwirtschaftlicher Extensivflächen und artenreicher Felsvegetation auf karbonathaltigem Felsen von Hoger bis südlich des Zeinerhofes.

FÖ-14 Gehölzbiotop – Struktur- und artenreicher Waldrand bei Gschirrn.

FÖ-15 Streuobstwiese – Struktureicher Obstanger mit teilweise alten Baumbeständen bei Gschirrn.

FÖ-16 – 18 Biotopkomplex – ökologisch wertvoller Lärchenwald mit artenreichem Waldrand im Hangbereich, durchsetzt von landwirtschaftlichen Extensivflächen, Kammgrasweiden und Feldgehölzen oder teils prägenden Solitärgehölzen; westlich der A13 auf Höhe des Samerhofs bis Gschirrn.

FÖ-19 Wiesenbiotop – Artenreicher, kleinflächiger Magerrasen auf Karbonatgestein an der Matreiwald Straße zwischen Samerhof und Gschirrn.

FÖ-20 Feldgehölze – Struktureiche Feldgehölze am Samerhof.

FÖ-21 Feuchtbiotop – Ökologisch wertvoller Verbund artenreicher Nasswiesen im Wechsel mit struktureichen Feldgehölzen am Samerhof.

FÖ-22 Biotopkomplex – Lockere Feldgehölzgruppen in Verbindung mit artenreichen Magerrasen auf Karbonatgestein entlang der Matreiwald Straße südlich des Zeinerhofs.

FÖ-23 Streuobstwiese – Prägender Obstanger am Zeinerhof.

FÖ-24 Biotopkomplex – Lockere Feldgehölzgruppen in Verbindung mit artenreichen Magerrasen auf Karbonatgestein entlang der Matreiwald Straße südlich des Zeinerhofs.

FÖ-25 Waldkomplex – Artenreicher, naturnaher Lärchen-Mischwald mit Bäumen unterschiedlicher Altersstrukturen angrenzend an einen Lärchen-Fichtenwald; Bereich Ziegelstadl.

FÖ-26 Biotopkomplex – Waldbiotopverbund bestehend aus Lärchen-Fichtenwald, Eschenwald und Grauerlen- Birken- Hangwald entlang der Sill, begleitet von Felsvegetation auf karbonathaltigem Felsen und Schutthalden und teilweise vegetationsfreier,-armer Bachverlauf. Gewässer- und Gehölzstrukturen mit wichtiger Funktion als Verbund- und Wanderkorridor. Bereich Ziegelstadl.

FÖ-27, 28 Feldgehölze – Baumdominierte, struktureiche Feldgehölze; Bereich Ziegelstadl.

FÖ-29 Biotopkomplex – Artenreicher Magerrasen auf Karbonatgestein in Verbindung mit einem struktureichen Feldgehölz in Waldrandnähe; Bereich Ziegelstadl.

FÖ-30 Waldrand – Naturnaher Waldrand im Übergang zu einem lichten Lärchen-Fichten-Mischwald unterschiedlicher Altersstruktur; Bereich Ziegelstadl.

FÖ-31 – 36 Biotopverbund – Artenreiche Waldränder, lineare Feldgehölze, einzelne Lesesteinhaufen und landschaftsbildprägende Solitärbäume umgeben von landwirtschaftlicher Kulturlandschaft; Lineare Verbundelemente mit bedeutender Funktion als Lebensraum und Wanderkorridor für Tiere; Nähe Nemlet-Hof, Obere Mitznerfelder.

FÖ-37 – 39 Biotopkomplex – Lichte Lärchenwiesen /-wälder mit landschaftsbildprägender Rolle und Lebensraum für wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten; Umgebung Mützens.

FÖ-40 – 42 Biotopwiesen – Magerrasen auf Karbonatgestein in waldrandnähe mit besonderer Bedeutung für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten. Wegbegleitend an der Straße Richtung Nemlet und Umgebung.

FÖ-43, 44 Gehölzbiotop – Einzelne Gehölzstrukturen mit inselförmigem Charakter und bedeutender Lebensraumfunktion im Bereich Ziegelstadl.

FÖ-45, 46 Biotopwiesen – Artenreiche Magerrasen auf Karbonatgestein in der Umgebung des Klärwerks Unteres Wipptal.

FÖ-47, 48 Biotopkomplex – Räumlich nahe Anordnung wertvoller Lebensräume wie magere Flachlandmähwiesen, Magerrasen auf Karbonatgestein und strauchreiche Feldgehölze; Ortsteil Zieglstadl.

FÖ-49 Biotopkomplex – Waldbiotopverbund bestehend aus Grauerlen- Birken- Hangwald und Bergulmen-Eschenschluchtwald entlang der Sill, begleitet von Felsvegetation auf karbonathaltigem Felsen, insbesondere bei der Hangkante zum Schloss Trautson. Uferböschungen der Sill teils vegetationsfrei,-arm. Gewässer- und Gehölzstrukturen mit wichtiger Funktion als Verbund- und Wanderkorridor. Bereich Zieglstadl, Schloss Trautson.

FÖ-50 Gewässerabschnitt – Bachbegleitende Grauerlenau im Siedlungsgebiet mit bedeutender Lebensraumfunktion; Nördliche Altstadt.

FÖ-51 – 55 Gewässerabschnitt – Bachbegleitender Gehölzsaum entlang des Waldraster Bachs mit wichtiger Funktion als Wanderkorridor für Tiere und mit ökologischer und landschaftsästhetischer Wertigkeit.

FÖ-56 Biotopwiesen – Artenreiche Magerrasen auf Karbonatgestein in Siedlungsnähe; Bereich Mützens.

FÖ-57, 58 Streuobstwiesen – Ortsbildprägende Streuobstbestände in Mützens.

FÖ-59, 60 Biotopwiesen – Artenreiche Magerrasen auf Karbonatgestein in Siedlungsnähe; Bereich Mühlbachl.

FÖ-61 Waldrand – Straßenbegleitende Gehölzstruktur mit strukturreichem Waldrand entlang der B182 Höhe Altstadt.

FÖ-62 Gehölzbiotop – Laubbaumdominierte Feldgehölze mit prägender Ortsbildfunktion im Siedlungsbereich. Straßenbegleitend entlang der B182 Bereich Mühlbachl.

FÖ-63 Streuobstwiesen – Ortsbildprägende Streuobstbestände Bereich Mützens.

FÖ-64 Biotopkomplex – Waldbiotop mit Feldgehölzen, Grauerlen-Birken-Hangwald und Felsvegetation auf karbonathaltigem Felsen nahe des Waldraster Bachs, bei Mützens.

FÖ-65 – 67 Biotopkomplex – Vielstrukturierte Kulturlandschaftselemente wie lichte Lärchenwälder mit angrenzenden Feldgehölzen, die ökologisch wertvolle Lebensräume darstellen. Bereich Melcher (Riedhof).

FÖ-68 Biotopkomplex – Weitläufiger Waldkomplex mit Lärchen- und Fichtenanteilen. Gehölzflächen mit Funktion als Verbundelement und Wanderkorridor für Tierarten in Verbindung mit Feuchtbiotopen wie artenreichen Nasswiesen, bodensauren Rasen und Kleinseggenriedern. Eine mosaikartige Kulturlandschaft entsteht durch die räumliche Abwechslung von Feuchtbiotopen und artenreichen Feldgehölzstrukturen, die einen wichtigen Lebensraum darstellen. Im Bereich Melcher; Obfeldes.

FÖ-69 – 74 Feldgehölze – Räumlich nahe Anordnung ökologisch wertvoller, strukturreicher Feldgehölze und Solitäräume in Hanglage; im Bereich Melcher, Obfeldes.

FÖ-75 Streuobstwiese – Ortsbildprägender Streuobstbestand innerhalb der Siedlung mit teils alten Baumbeständen. Bereich Matrei am Brenner Straße, Siedlungskern.

FÖ-76 – 87 Feldgehölze – Mehrere ökologisch wertvolle, strauchreiche Gehölzstrukturen, die Verbund- und Wanderelemente für Tierarten darstellen. Darunter fünf mächtige Schwarzkiefern. Bereich Matrei am Brenner Straße, Siedlungskern.

FÖ-88 Streuobstwiesen – Struktureiche Streuobstwiese im Bereich Matrei am Brenner Straße, Siedlungsrand.

FÖ-89 – 91 Gehölzbiotope – Struktureiche Feldgehölzgruppen und straßenbegleitende, alte Solitärbäume im Bereich Matrei am Brenner Straße, Siedlungsrand.

FÖ-92 Biotopverbund – Komplex aus reich strukturierten Feldgehölzgruppen im Verbund mit einem lichten Lärchenwald mit artenreichem strauchigem Gehölzsaum in Verbindung mit artenreichen Magerrasenbeständen. Bereich Ruater Hof, westlich der A13.

FÖ-93, 94 Feldgehölze – Einzelne Feldgehölzgruppen im Bereich Obfeldes.

FÖ-95 Biotopverbund – Lichter Lärchen- Fichtenwald in Verbindung mit einer artenreichen Nasswiese im Bereich Obfeldes.

FÖ-96 Feuchtbiotop – Artenreiches Kleinseggenried und Nasswiese im Bereich Obfeldes.

FÖ-97 Biotopkomplex – Struktureicher Verbund aus einem Lärchenwald und vorgelagerten Magerrasen. Südlich, entlang des Schlüpfbachl mit Großseggenriedern, artenreichen Nasswiesen und Kleinseggenriedern. Im Bereich Kugler Hof, Obfeldes.

FÖ-98 Biotopkomplex – Weitläufiger Lebensraumkomplex mit Funktion als Verbundelement und Wanderkorridor. Großflächige Feuchtbiotope wie Klein- und Großseggenrieder im Bereich des Schlüpfbachl. Extensiv bewirtschaftete Flächen und Magerrasen in räumlich naher Vernetzung mit ökologisch wertvollen Feldgehölzen, bachbegleitenden naturnahen Gehölzen und Lärchen-Fichtenwaldbeständen. Im Bereich Obfeldes am Schlüpfbachl.

FÖ-99 Feldgehölze – Markante Baumgruppe im Bereich Obfeldes.

FÖ-100, 101 Biotopwiesen – Artenreiche Magerrasen auf Karbonatgestein entlang der Obfeldes Straße.

FÖ-102 Biotopverbund – Hangseitig gelegene, lockere Feldgehölzgruppen mit teilweise mächtigen Solitärbäumen; Strukturierte Übergangsräume zur freien Landschaft mit angrenzenden Magerrasenbiotopen. Bereich Ruater Hof, Obfeldes, westlich der A13.

FÖ-103 Waldbiotop – Ausläufer eines großflächigen Waldkomplexes mit Lärchen und Fichten mit einzelner, inselartig vorgelagerten Gehölzgruppe. Im Bereich Obfeldes, Netscher Hof.

FÖ-104 – 107 Biotopkomplex – Verbund aus Magerrasen auf Karbonatgestein und artenreichen Feldgehölzgruppen. Im Süden mit einem Kleinseggenried in der Nähe des Katzbachs. Bereich Obfeldes zwischen Netscher und Krumberger Hof.

FÖ-108, 109 Fließgewässerabschnitt – Naturnahe Gestaltung des westlichen Sillufers mit artenreichen bachbegleitenden Gehölzen wechselnd mit vegetationsfreien Abschnitten und kleineren Schotterbänken. Gewässerabschnitt beginnend ab Matreier Sillbrücke bis Zulauf Navisbach.

FÖ-110 – 112 Feldgehölze – Baumdominierte, straßenbegleitende Feldgehölze mit ortsbildprägendem Charakter und Funktion als Verbundelement und Wanderkorridor für zahlreiche Arten westlich und östlich der A13. Einzelner imposanter Solitärbaum im Bereich Statz.

- FÖ-113 Feldgehölze – Strukturreiche Feldgehölze am Ortsrand, nahe der Statzer Kapelle, Statz.
- FÖ-114, 115 Biotopwiesen – Artenreiche Magerrasen in Verbindung mit einem Feldgehölz entlang der Statzer Straße.
- FÖ-116 Biotopverbund – Weitläufige, artenreiche Extensivwiese und westlich angrenzende, locker stehende Feldgehölzgruppen mit Funktion als Verbundelement und Wanderkorridor für Tierarten. Bereich Statz.
- FÖ-117 Biotopverbund – Wegrandbegleitende Böschung mit artenreichen Magerrasen auf Karbonatgestein entlang eines Feldweges mit Anschluss an ein strauchdominiertes Feldgehölz. Bereich Statz, Muiggen.
- FÖ-118 Streuobstwiese – Ortsbildprägender, vielstrukturierter Streuobstbestand mit unterschiedlicher Altersstruktur im Ortsteil Statz.
- FÖ-119 Biotopverbund – Magere, artenreiche Böschung entlang des Weges am Statzgraben, Ortsteil Statz.
- FÖ-120, 121 Biotopkomplex – Ausläufer eines großflächigen Waldkomplexes in Verbindung mit Feuchtbiotopen wie artenreiche Nasswiesen und Kleinseggenriedern mit besonderem ökologischem Wert, insbesondere entlang des Statzgrabens; Statz.
- FÖ-122 Waldbiotop – großflächiger Lärchenbestand mit Jungaufwuchs auf einer Geländekuppe südlich von Statz.
- FÖ-123 Fließgewässerabschnitt – Naturnahe Gestaltung des westlichen Sillufers mit artenreichen bachbegleitenden Gehölzen. Im Süden mit strukturiertem Streuobstbestand. Beginnend am Zulauf des Navisbachs bis zur südlichen Gemeindegrenze.
- FÖ-124 Feldgehölze – Baumreiche, vielstrukturierte Feldgehölze im Bereich Puig.
- FÖ-125, 126 Feuchtbiotope – Inselartig verteilte Feuchtbiotope mit artenreichen Kleinseggenriedern und Hochstaudenfluren innerhalb eines Fichtenwalds an der südlichen Gemeindegrenze.
- FÖ-127 – 129 Feuchtbiotope – Artenreiche Nasswiesen in Verbindung mit Feldgehölzen im Bereich Schöfens, Geplodererhof.
- FÖ-130, 131 Feuchtbiotope – Kleinseggenrieder mit naturschutzfachlich bedeutsamem Wert im Bereich Schöfens, Geplodererhof.
- FÖ-132, 133 Biotopkomplex – Großflächige Feuchtbiotope wie artenreiche Nasswiesen, Kleinseggenrieder und Hochstaudenfluren entlang des Haslachbachl. Im Bereich östlich der Haslachsiedlung.
- FÖ-134 – 142 Feldgehölze – Landschaftsbildprägende Solitärgehölze und Feldgehölzgruppen,- oder reihen mit besonderem Wert als Verbundelement und Wanderkorridore für Tierarten; im Bereich nördlich der Haslachsiedlung.
- FÖ-143 Biotopverbund – Flurgehölze in Gruppen oder entlang der Hangkanten linienartig angeordnet mit landschafts-strukturierendem Charakter. Gehölzstrukturen ebenso begleitend entlang des Essigbachs mit teilweise hohem Strauchanteil. Vernetzung zwischen landwirtschaftlichen Extensivflächen, Felsvegetation auf karbonathaltigem Felsen und Bachufer. Elemente mit hoher Wertigkeit als Verbundstruktur zwischen Lebensräumen. Im Bereich zwischen Haslachsiedlung und Schöfens.

FÖ-144 – 152 Feldgehölze – Strukturgebende Gehölzgruppen und prägende Solitärbäume im Siedlungsbereich entlang Hangkanten und Straßenrändern im Bereich Schöfens.

FÖ-153, 154 Biotopkomplex – Verbund unterschiedlicher Lebensraumtypen. Vernetzung mehrerer Feuchtbiotope und Feldgehölze rund um ein stehendes Gewässer entlang des Schöfnerbachs. Weitere Klein- und Großseggenrieder sowie Feldgehölzgruppen im Bachverlauf weiter nördlich. Im Bereich Schöfens, Bildungshaus St. Michael.

FÖ-155 – 169 Feldgehölze – Zahlreiche strukturgebende Feldgehölze mit Biotopverbundfunktion in Form von Gehölzgruppierungen, linearen Strukturen oder Solitärgehölzen im Norden von Schöfens.

FÖ-170 Waldrand – Besonders wertgebender, artenreicher Waldrand mit hohem Strauchanteil im Bereich nördlich von Schöfens.

FÖ-171 – 173 Feldgehölze – Strukturreiche Feldgehölzgruppen und Solitärbäume im Bereich zwischen Schöfens und Pfons.

FÖ-174, 175 Feuchtbiotope – Artenreiche Kleinseggenrieder in einer Landschaftskammer nördlich von Schöfens.

FÖ-176 – 180 Feldgehölze – Einzelne, ortsbildprägende Feldgehölze in Waldfrieden, Pfons.

FÖ-181, 182 Biotopwiesen – Artenreiche Magerwiesenfläche auf Karbonatgestein bei Pfons.

FÖ-183 Streuobstwiese – Strukturreiche Streuobstwiese am Ortsrand von Pfons.

FÖ-184 – 188 Biotopverbund – Vielstrukturierte Teillebensräume mit Funktion als Verbundelement und Wanderkorridor für Tierarten. Räumlich nahe Anordnung artenreicher Magerrasen auf Karbonatgestein, mageren Flachlandmähwiesen, strukturgebenden Feldgehölzen und Kleinseggenrieder. Im Bereich westlich von Pfons entlang der Bahnschienen.

FÖ-189 – 191 Feldgehölze – Mächtige Feldgehölze am Ortsrand von Pfons.

FÖ-192 – 194 Biotopverbund – Artenreiche Kalkmagerflächen und Feldgehölzgruppen, die zu einem Verbund zwischen offener Landschaft und Waldrand beitragen. Im Bereich nördlich von Pfons.

FÖ-195 Biotopwiese – Wegrandbegleitende, artenreiche Magerwiese nördlich von Pfons.

FÖ-196 Feldgehölze – Gehölzreihe mit alten, mächtigen Bäumen entlang eines Feldrads und einzelne, schmale Magerrasenfläche nördlich von Pfons.

FÖ-197 – 201 Biotopwiesen – Mehrere artenreiche Magerrasenstandorte teilweise in Verbindung mit Feldgehölzen bei Oberpfons.

FÖ-202 Waldbiotop – Lichter Lärchenwald mit artenreicher Kammgrasweide/ Borstgrasrasen und geschwungenem, reich strukturierten Waldrand, angrenzend an eine extensiv bewirtschaftete Wiese; im Bereich Oberpfons.

FÖ-203 – 205 Biotopwiesen – Artenreiche Kalkmagerflächen entlang der Straße nach Oberpfons.

FÖ-206 Waldrand – Artenreicher Waldrand am Knoflhof, Oberpfons.

FÖ-207 – 209 Gehölzbiotop – Landschaftsstrukturierende Gehölzgruppen mit Biotopverbundfunktion, ein artenreicher Waldrand und teils mächtige Solitär bäume im Bereich Knoflhof, Oberpfons.

FÖ-210, 211 Fließgewässerabschnitt – Ufervegetation des Riggelesbach mit naturnaher Ausprägung und in Verbindung mit einem artenreichen Gehölzrand im Westen. Im Bereich südlich von Wiesengrund.

FÖ-212 Biotopwiese – Artenreicher Kalkmagerrasen bei Wiesengrund, östlich der Sill.

FÖ-213, 214 Feldgehölze – Prägende Gehölzgruppen und ein Solitärbaum südlich von Wiesengrund.

FÖ-215 Biotopkomplex – Verbund mehrerer Feuchtbiotopflächen entlang des Hoagerbachs, wie einem großräumigen Kleinseggenried und anschließendem Großseggenried. Feldgehölze mit strauchigem Anteil und besonderem naturschutzfachlichen Wert in Verbund mit einem Magerrasen entlang der Ellbögener Straße (L38).

FÖ-216 Biotopkomplex – Mehrere Feuchtstandorte wie artenreiche Nasswiesen und ein Großseggenried im Wechsel mit vielstrukturierten Feldgehölzen. Des Weiteren erstrecken sich Feldgehölze bis hin zum Riggelesbach, der Uferbereiche mit naturnahen Gehölzen aufweist. Im Bereich Wiesengrund /Pfons.

FÖ-217 – 219 Biotopwiesen – Artenreiche Kalkmagerrasen entlang der Straße im Bereich Geierspichlhof.

FÖ-220 Feuchtbiotop – Kalkquellflur mit wichtiger ökologischer Bedeutung als Lebensraum für hochspezialisierte Arten. Im Wald östlich von Geirsbühel.

FÖ-221 Biotopkomplex – Weitläufiger Lärchenwaldkomplex mit lichten Strukturen. Mosaikartige Anordnung zahlreicher extensiv bewirtschafteten Freiflächen und Feuchtgebiete wie Kleinseggenrieder und Großröhrichte entlang eines Waldbaches im Wechsel mit artenreichen Kammgrasweiden, Hochstaudenfluren, Nasswiesen und Pfeifengraswiesen. Im Bereich östlich der Rieder Straße.

FÖ-222 Feldgehölze – Artenreiche Feldgehölze mit Vernetzungsfunktion zwischen Lebensräumen. Im Bereich nördlich von Wiesengrund.

FÖ-223, 224 Feldgehölze – Prägende und imposante Solitär bäume innerhalb des Ortsteils Pfons/Wiesengrund.

FÖ-225 Biotopkomplex – Verbund aus Baumreihen, Feldgehölzgruppen und einem Hochstaudenflur entlang des Hoagerbachs und mehreren landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im Wechsel zwischen den Gehölzreihen stehen. Im Bereich westlich von Pfons/Wiesengrund.

FÖ-226, 227 Feldgehölze – Strukturgebende Gehölzreihen-/gruppen im Bereich nördlich von Pfons/Wiesengrund.

FÖ-228 Waldrand – Artenreicher Waldrand mit vielseitiger Altersstruktur nahe der An der Bahn Straße.

FÖ-229, 230 Biotopkomplex – Weitläufiger, stark verzweigter Biotopverbund mit Funktion als Wanderkorridor und Verbundelement. Reich strukturierte Feldgehölze entlang der Straße und der Flurgrenzen. Verbunden mit Feuchtbiotopen wie Klein- und Großseggenrieder als auch artenreichen Nasswiesen, welche sich hauptsächlich entlang der Bäche Gedeirerbach und

weiteren namenlosen Zuläufem befinden. In Verbindung mit mehrere Kalkmagerrasen vor allem entlang der Straßen und weitere Gehölzstrukturen mit Arten des montanen und subalpinen Lärchenwalds und Lärchenwiesen, -walds und teils reich strukturierter Waldrand. Im Bereich zwischen Wiesengrund und Gedeir.

FÖ-231 – 234 Feldgehölze – Ökologisch wertgebende Gehölzgruppen und Baumreihen im Bereich Gedeir und Ried.

FÖ-235 Biotopwiesen – Artenreicher Magerrasen entlang der Rieder Straße in Verbindung mit einem Feldgehölz bei Ried.

FÖ-236 Feuchtbiotop – Artenreiche Nasswiese und Kleinseggenried am östlichen Waldrand von Ried.

FÖ-237, 238 Wiesenbiotop – Großflächiger Wiesenkomplex mit artenreichen Kammgrasweiden/ Borstgrasrasen mit inselförmigem Kleinseggenried. Im Bereich des Waldrands östlich von Ried.

FÖ-239 – 242 Feldgehölze – Ökologisch wertgebende Gehölzgruppen und Baumreihen bei Ried.

FÖ-243 Biotopwiesen – Artenreicher Magerrasen innerhalb des Ortsgebietes Ried.

FÖ-244, 245 Streuobstwiesen – Reich strukturierte Streuobstwiese im Übergang in die freie Landschaft und weiterer, kleinerer Bestand im Ortsinneren. Ortsgebiet Ried.

FÖ-246, 247 Waldränder – Reich strukturierte Waldränder mit Funktion als ökologisch wertvolle Übergangsbereiche bei Ried.

FÖ-248 – 251 Feldgehölze – Mehrere straßennahe, imposante Solitärgehölze und Baumreihen beim Fahlerhof, Gedeir.

FÖ-252 Streuobstwiese – Großflächige, viel strukturierte Streuobstwiese mit Obstgehölzen unterschiedlicher Altersstruktur und Totholzbeständen am Fahlerhof, Gedeir.

FÖ-253 Biotopwiese – Kalkmagerrasen in Verbindung mit einem mächtigen Solitärgehölz am Fahlerhof, Gedeir.

FÖ-254, 255 Fließgewässerabschnitt – Naturnahe, bachbegleitende Gehölze am Falkasanerbach nördlich von Gedeir.

FÖ-En Entwicklungsraum für naturkundlich wertvolle Flächen gemäß naturkundlicher Bearbeitung

FÖ-E1, E2 Entwicklung eines bachbegleitenden Ufergehölzstreifens mit naturnaher Ausprägung entlang des Seibachs und Waldrasterbachs (bzw. Abschnitten desselben).

FÖ-E3, E4 Entwicklung eines standortgerechten Ufergehölzstreifens entlang des Schöfnerbachs als gewässerbegleitende Struktur (Aufwertung Fließgewässer, Biotopverbund-/Korridorelement).

FÖ-E5, E6 Lückenschluss des Ufergehölzstreifens mit heimischen, standortgerechten Gehölzen am Riggelesbach.

(7) In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen (FE) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e), f), g) h) und i) TROG

2022 die Widmung von Sonderflächen nur für sportliche Freianlagen und Sportanlagen mit den damit verbundenen untergeordneten gastronomischen Einrichtungen zulässig. Der jeweilige Freihaltezweck ist der Beschreibung der Freihaltefläche zu entnehmen:

FE-1: Freizeit- und Sportanlagen

8) Im Bereich sonstiger Freihalteflächen (FS) sind Sonderflächenwidmungen, die mit dem entsprechenden Freihaltezweck nicht im Widerspruch stehen, zulässig. Der jeweilige grundlegende Freihaltezweck ist der Beschreibung der Freihaltefläche zu entnehmen:

FS-1: Abstandsflächen zu Verkehrsinfrastrukturen

FS-2: Grünanlagen

(9) Bei rechtmäßig bestehenden baulichen Nutzungen in Streulage bzw. für Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse gelegen sind, ist die Ausweisung entsprechender Sonderflächen sowie im Falle bestehender Almhütten die Ausweisung als Ausflugsrestaurant oder Jausenstation im Rahmen einer touristischen Nebennutzung zulässig, sofern die Standorteignung und das betriebswirtschaftliche Erfordernis gegeben sind, die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung vorliegen, die Sicherheit vor Naturgefahren gewährleistet ist und der Freihaltezweck der umgebenden Flächen dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(10) Wandererparkplätze sind im geringfügigen Ausmaß im Bereich von Freihalteflächen gemäß Abs. 3, 4 und 5 zulässig, wenn der Freihaltezweck der betroffenen Freihaltefläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird und die Freiheit vor Naturgefahren gegeben ist.

#### **§ 4 Siedlungsentwicklung**

(1) Das Ausmaß des für die Befriedigung des Wohnbedarf der Bevölkerung im Planungszeitraum erforderlichen Baulandes beträgt ca. 3,5 ha, wobei für den geförderten Wohnbau eine Fläche von ca. 0,5 ha vorzusehen ist.

(2) Zur Siedlungsentwicklung wird für die einzelnen Ortsteile folgendes festgelegt:

KG Matri am Brenner:

Die Revitalisierung des Altbestandes steht im Vordergrund der baulichen Entwicklung. Das historische gewachsene Ortszentrum von Matri ist in seinem Erscheinungsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu wird eine entsprechende Erhaltungszone ausgewiesen. In der Erhaltungszone ist im Zuge der Bebauungsplanung und von Baumaßnahmen besonderes Augenmerk auf die Erhaltung eines harmonischen Orts- und Straßenbildes zu achten. Der Erdgeschoßbereich der geschlossenen Bauweise im Ortszentrum ist vorzugsweise einer betrieblichen bzw. öffentlichen Nutzung vorzubehalten. Das Ortszentrum von Matri ist in seiner Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion bzw. als Zentrum der sozialen Infrastruktur zu entwickeln.

KG Mühlbachl:

a) Im Dorfkern mit den Ortsteilen Ziegelstadl-Kernbereich, Altstadt und Mühlbachl sind die bereits als Wohn- und Mischgebiete laut § 38 Abs. 1 und § 40 TROG 2022 bzw. als standortgebundene Sonderflächen laut § 43 TROG 2022 gewidmete Flächen bodensparend zu nutzen bzw. zu verdichten.

b) Der Hügelbereich um Schloss Trautson ist als Naherholungszone möglichst unverbaut zu erhalten. Baumaßnahmen sind mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Im Bereich des Ortskerns hat sich die bauliche Entwicklung auf die vorhandenen Reserven des Bestandes zu konzentrieren.

c) Ortsteil Zieglstadl - Freilandbereiche mit Fraktion Karbid

Eine bauliche Entwicklung ist nur im Rahmen der Bestandserhaltung und Bestandserneuerung vorgesehen. Erweiterungen, Änderungen und Wiederaufbauten im Rahmen der § 41 Abs. 2, § 42, § 42a und §42b TROG 2022 und Widmungen für Sonderflächen gemäß § 3 dieser Verordnung sind zulässig.

d) Im Ortsteil Mützens, der dem Ortskernbereich angrenzt und über die größten Baulandreserven und Entwicklungsspielräume für Wohnnutzungen verfügt, sind Siedlungserweiterungsgebiete als vorrangige Bauentwicklungsgebiete ausgewiesen, wobei auf einen möglichst großen Schutz vor Immissionen aus Verkehrslärm zu achten ist.

e) In den Freilandbereichen Matreiwald und Obfeldes ist eine weitere bauliche Entwicklung im Bauland nicht vorgesehen.

f) Im Ortsteil Statz - Bereich Sill sind Baulandreserven für Wohn- und gewerbliche Zwecke vorhanden und weitere vorrangige Siedlungserweiterungsgebiete. Bei weiteren baulichen Entwicklungen ist vorrangig auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten und Verkehrsbeeinträchtigungen zu achten. Langfristig ist im Bereich Katzbach eine Entflechtung des derzeitigen Mischgebietes anzustreben.

g) In den Freilandbereichen an der südlichen Gemeindegrenze zu Steinach am Brenner bzw. westlich oberhalb der Autobahn ist lediglich eine bauliche Entwicklung im Rahmen der Landwirtschaft vorgesehen.

h) Im Bereich der Fraktion Maria Waldrast ist eine Siedlungsentwicklung im Bauland ausgeschlossen und die bauliche Entwicklung hat sich auf die Bestandserhaltung und -erneuerung zu beschränken.

KG Pfons:

a) Ortsteil Haslach

Im Ortsteil Haslach ist der Wohnbedarf durch die noch größeren vorhandenen Baulandreserven abzudecken. Ein künftiges Siedlungserweiterungsgebiet darf erst dann den Bedarf an Wohnflächen abdecken, wenn im Rahmen eines Gesamtkonzeptes eine bodensparende Bebauung und eine zweckmäßige Verkehrserschließung ermöglicht wird.

b) Ortsteil Rossiggengasse

Der Bereich ist gänzlich bebaut und darf auch in Zukunft nicht erweitert werden.

c) Ortsteil Römerweg

Dieser Bereich verfügt nur mehr über einzelne gewidmete, unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Diese sind vorrangig zur Bebauung heranzuziehen.

d) Ortsteil Bergstein und Altstadt

Dieser Bereich verfügt im größtenteils über keine räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Entwicklungen sind durch Verdichtung innerhalb der Reserven des Bestandes möglich.

## e) Ortsteil Schöfens, St.Nikolaus und St.Michael

Dieser Siedlungsbereich, der noch über einige gewidmete unbebaute Flächen bzw. Entwicklungsspielräume verfügt, soll zur Abdeckung eines Teiles des zukünftigen Wohnbedarfs dienen, wobei in Teilbereichen eine zweckmäßige Verkehrserschließung sicherzustellen ist. bzw. die maximalen Baulandgrenzen einzuhalten sind.

Der Bereich um St.Michael mit Kraftsee, Schloss Arnholz ist als wichtiger Naherholungsraum von weiterer Bebauung freizuhalten (vgl. Sicherung der Freiraumfunktionen).

## f) Ortsteile Pfans, St.Margaretha und Waldfrieden

Dieser Siedlungsbereich verfügt ebenfalls über größere gewidmete, unbebaute Flächen, die einen Teil des Bedarfes an Wohnflächen bzw. an wohnverträglichen Gewerbeflächenbedarf aufnehmen können. Der relativ dicht mit landwirtschaftlichen Hofstellen bebaute Ortskernbereich hat nur mehr geringfügige räumliche Entwicklungsmöglichkeiten. Im Freilandbereich von St.Margaretha beschränkt sich die weitere Entwicklung auf Bestandserhaltung und Bestandserneuerung gemäß § 42, 42a und 42b TROG 2022.

Bis zur Klärung der Georisikosituation sind Baumaßnahmen nur nach geotechnischer Freigabe möglich und Neuwidmungen hintanzustellen.

Langfristig erscheint eine Siedlungsentwicklung im Anschluss an das Siedlungsgebiet Waldfrieden in Richtung Süden bei Klärung der geotechnischen Eignung als vertretbar. Im Hinblick auf die Vermeidung von Zersiedelung bzw. auf eine zweckmäßige, flächen- und kostensparende infrastrukturelle Erschließung durch Anbindung an das bestehende infrastrukturell bereits voll erschlossene Siedlungsgebiet zu achten.

## g) Fraktion Oberpfons, Ried und Gedeir

Diese drei Freilandbereiche sind zukünftig ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Die künftige Entwicklung beschränkt sich auf die Bestandserhaltung und Bestandserneuerung gemäß § 42, 42a und 42b TROG 2022.

## h) Ortsteil Wiesengrund

Dieser Bereich verfügt noch über einzelne gewidmete unbebaute Flächen. Eine darüberhinausgehende Siedlungserweiterung dieser bestehenden infrastrukturell voll erschlossenen Baulandinsel ist nur unter Berücksichtigung der der ausgewiesenen Freihalteflächen eines ökologisch erhaltenswerten Feuchtgebietes und insbesondere der Kapazitätsgrenzen der bestehenden Hochwasserentlastungsleitung Hoagerbach zulässig.

i) Eine Entwicklung der neu zu erschließenden Baulandbereiche im Ortsteil Haslach hat unter der Voraussetzung eines raumplanerischen Gesamtkonzeptes, der Durchführung einer Neuordnung der Grundstücksstruktur gegebenenfalls unter Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens und des Abschlusses privatrechtlicher Vereinbarungen gemäß §33 TROG 2022 zwischen Gemeinde und Liegenschaftseigentümern zu erfolgen.

(3) Für die Siedlungsentwicklung sind die im Konzeptplan dargestellten baulichen Entwicklungsbereiche nach Maßgabe der angeführten Zeitzonen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Hauptnutzung sowie der jeweiligen Dichtefestlegung heranzuziehen. Dabei dürfen die im Konzeptplan dargestellten maximalen Baulandgrenzen nur nach Maßgabe der Bestimmungen des § 4 Abs. 4 überschritten werden. Für die Siedlungsentwicklung der noch unbebauten Flächen gilt der Grundsatz der flächensparenden, schonenden Nutzung des

Raumes, wobei verdichteten Bauformen unter Bedachtnahme der Einfügung in die jeweilige Siedlungsstruktur bzw. der erforderlichen Verkehrserschließung der Vorzug zu geben ist.

Die Gemeinde hat durch eine aktive Bodenpolitik ausreichend Baulandreserven für den Wohnbedarf weicher Erben von landwirtschaftlichen Hofstellen und für Nachkommen der außerhalb der Baulandentwicklungsflächen ansässigen Gemeindebevölkerung vorzusehen, um einer Zersiedelung entgegenzuwirken und einer Abwanderung aus der Gemeinde vorzubeugen. In der Gemeinde soll ein bodensparender Umgang mit den Siedlungsreserven erzielt werden, um die Wohnbedürfnisse auch in Zukunft befriedigen zu können. Im Sinne einer Bodensparenden Nutzung soll bei der Widmung neuer Bauplätze möglichst eine Bauplatzgröße von 450m<sup>2</sup> für die Errichtung von Einfamilienhäusern nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nur dann möglich, wenn geringfügige Restflächen gegeben sind, welche nicht mehr sinnvoll unterteilt werden können.

(4) Im Falle der Überschreitung der maximalen Baulandgrenzen oder Siedlungsränder dürfen geringfügige Arrondierungswidmungen ausschließlich für den Eigenbedarf der in diesem Siedlungsbereich ansässigen Bevölkerung und nur dann vorgenommen werden, wenn ein Bauplatz im Sinne der Bestimmungen der TBO gebildet wird und der Großteil dieses Bauplatzes bereits gewidmet ist, oder um einen Zubau zu einem bestehenden Gebäude zu ermöglichen, ohne dass ein eigener neuer Bauplatz entsteht.

(5) Die bauliche Entwicklung hat in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und dem tatsächlichen Bedarf zu erfolgen. Dabei werden folgende Zeitzonen ausgewiesen, wobei Neuwidmungen generell nur bei Vorliegen der jeweiligen raumordnungsfachlichen Voraussetzungen (Erschließung, technische Infrastruktur) als Bauland oder Sonderfläche gewidmet werden dürfen:

a) Zeitzone Z0: Bauliche Entwicklungsbereiche in durch Rutschung gefährdeter Lage (Georisikobereich Rutschung). Noch nicht als Sonderfläche oder Bauland gewidmete Bereiche sind vorerst als Freiland auszuweisen. Eine entsprechende Neuwidmung kann erst nach geotechnischer Überprüfung und Freigabe durch die Landesgeologie erfolgen. Bei Neuwidmungen sind zusätzlich die Bestimmungen der Zeitzone ZB und bei Flächen, die über den eigenen familiären Bedarf hinausgehen, die Bestimmungen der Zeitzone ZC anzuwenden.

b) Zeitzone Z1: Bestandsflächen. Bereits als Bauland bzw. als Sonder- oder Vorbehaltsflächen gewidmete bauliche Entwicklungsbereiche, die im Verordnungsplan als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden. Flächen der Zeitzone Z1 dienen dem unmittelbaren Bedarf und können unmittelbar als Bauland bzw. entsprechende Sonder- bzw. Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden.

c) Zeitzone ZA: Bedarfsflächen im Planungszeitraum. Flächen der Zeitzone ZA können nach Maßgabe des unmittelbar vorhandenen Bedarfs bei Vorliegen der infrastrukturellen Voraussetzungen als Bauland oder Sonderfläche gewidmet werden.

d) Zeitzone ZB: Bedarfsflächen im Planungszeitraum mit erforderlicher Neuordnung der Grundstücksstruktur und Erschließung. Bei Neuwidmungen in diesen Entwicklungsbereichen ist vor Schaffung einzelner Bauplätze die Erstellung einer Bebauungs- und Erschließungsstudie mit möglicher Bauplatzaufteilung oder die Erlassung eines Bebauungsplanes für den gesamten betreffenden baulichen Entwicklungsbereich erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bodensparende Nutzung und zweckmäßige Erschließung aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können. In baulichen Entwicklungsbereichen, in denen aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur keine geordnete Entwicklung des

Gesamtbereiches ermöglicht wird, ist vor der Bildung einzelner Bauplätze eine Neuordnung der gesamten Grundstücksstruktur unter Umständen in Form einer Baulandumlegung durchzuführen.

e) Zeitzone ZC: Siedlungserweiterungsflächen im Planungszeitraum mit Sicherstellung des überwiegend sozialen örtlichen Wohnbedarfs. Zusätzlich zu den Bedingungen der Zeitzone ZB ist im Zuge von Neuwidmungen, die über den eigenen familiären Wohnbedarf hinausgehen, die Befriedigung des sozialen örtlichen Wohnbedarfs sicherzustellen.

f) Bereiche der Zeitzone ZV1, ZV2 und ZV3: Die Bereiche der Zeitzone ZV1, ZV2 und ZV3 stellen dabei bereits langfristig gewidmete und noch unbebaute Baulandbereiche mit einer Bauplatzgröße ab 750m<sup>2</sup> dar. Da diese Flächen seit der ersten Baulandwidmung keiner widmungsgemäßen Verwendung zugeführt wurden, werden diese Flächen gemäß §31 Abs. 1 lit. f, h TROG 2022 im Zuge der Neuerlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen, die erst nach entsprechender Sicherstellung der widmungsgemäßen Nutzung durch den Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des § 33 TROG 2022 und bei Vorliegen weiterer Voraussetzungen bebaut werden können. Als weitere Voraussetzungen sind zu beachten:

ZV1 – Bedarfsnachweis

ZV2 – Bedarfsnachweis, Regelung der Grundstücksstruktur und Erschließung durch Nachweis einer zweckmäßigen und Boden sparenden Grundstücksstruktur unter Sicherstellung einer ausreichenden zweckmäßigen und kostengünstigen Verkehrserschließung bzw. einer geordneten Gesamterschließung im Rahmen des öffentlichen Wegenetzes, ausreichende technische Infrastruktur- und Löschwasserversorgung bzw. Oberflächenwasserversickerung

ZV3 - Bedarfsnachweis, Neuordnung der Grundstücks- und Erschließungsstruktur, Nachweis der Baulandeignung durch eine geologische bzw. gegebenenfalls durch eine schalltechnische Beurteilung; Neuregelung der Eigentumsverhältnisse zur Sicherstellung einer Boden sparenden und zweckmäßigen Nutzung gegeben falls unter Durchführung einer Baulandumlegung

g) Bereiche der Zeitzone ZV4: Bauliche Entwicklungsbereiche in durch Rutschung gefährdeter Lage (Georisikobereich Rutschung) gemäß §31 Abs. 1 lit. h TROG 2022. Die Bereiche der Zeitzone ZV4 sind jene als Bauland gewidmeten Grundflächen, die für eine Bebauung oder weitere Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich in Betracht kommen, die jedoch aufgrund einer Gefährdung durch gravitative Naturgefahren erst bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen bebaut werden dürfen. Als weitere Voraussetzung ist hier zu beachten: Zur Durchführung von Baumaßnahmen ist zwingend eine positive geologische Beurteilung erforderlich.

(6) Für die Widmung als Bauland bzw. entsprechende Sonder- oder Vorbehaltsfläche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ist ein konkreter Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung der Grundflächen nachzuweisen. Bei Wohnnutzungen ist der entsprechende örtliche Wohnbedarf nachzuweisen. Die Gemeinde wendet dabei die Grundsätze der Vertragsraumordnung gemäß §33 TROG 2022 an, um die Widmungsziele sicherstellen zu können. Der privatrechtlichen Sicherstellung des Widmungszweckes wird einer befristeten Widmung gemäß §37a TROG 2022 der Vorzug gegeben. Dabei sind folgende Grundsätze bei Neuwidmungen anzuwenden:

Widmungszweck	Begleitende Maßnahmen	Flächengröße
Eigenbedarf (Errichtung eines Gebäudes zur Befriedigung des familiären Wohnbedarfs, Nutzung durch den Grundeigentümer bzw. Angehörigen)	Nachweis des konkreten Bedarfes	Bei mehreren Bauplätzen bis insgesamt höchstens 900m <sup>2</sup> Grundfläche eines einzelnen Grundeigentümers; ab 900m <sup>2</sup> Grundfläche sind Flächen in gleicher Größe dem übrigen örtlichen Wohnbedarf mittels Vertragsraumordnung im Sinne des §33 TROG 2022 vorzubehalten
Widmung zur Veräußerung der Flächen zur Errichtung von Wohngebäuden zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs	Nachweis des konkreten örtlichen Bedarfes und Sicherstellung des Widmungszweckes Vorlage eines Vorvertrages mit dem zukünftigen Erwerber und Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des §33 TROG 2022	Unbeschränkt nach Maßgabe der Bestimmungen der Zeitzone zA, zB und zC
Widmung zur Errichtung von Betriebsstätten	Nachweis des konkreten Bedarfes und Vorlage eines konkreten Projektes	Unbeschränkte Flächengröße im Rahmen des Bedarfes Vorlage eines Vorvertrages mit dem zukünftigen Erwerber und Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des §33 TROG 2022

Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Entfernung zum Ortszentrum, des öffentlichen Verkehrs sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem jeweiligen Verwendungszweck entsprechende Boden sparende Bebauung Bedacht zu nehmen.

Hinsichtlich der festgelegten Baudichtestufe sind zur Beurteilung der erforderlichen Baustruktur im Zuge der Bebauungsplanung folgende generelle Bestimmungen anzuwenden:

D1	vorwiegend offene Bauweise
	Die Baudichtestufe 1 entspricht dabei einer geringen Baudichte (Baumassendichte mindestens 1,35 bzw. Nutzflächendichte mindestens 0,35 und höchstens 0,5)
D2	vorwiegend gekuppelte oder besondere Bauweise
	Die Baudichtestufe 2 entspricht einer mittleren Baudichte (Baumassendichte mindestens 1,75 bzw. Nutzflächendichte mindestens 0,5 und höchstens 0,7)
D3	vorwiegend geschlossene oder besondere Bauweise
	Die Baudichtestufe 3 entspricht einer hohen Baudichte (Baumassendichte mindestens 2,1 bzw. Nutzflächendichte mindestens 0,7)
D4	funktionsabhängige Baudichte und Bauweise im Einzelfall
	Im Bereich der Baudichtestufe 4 ist im Einzelfall die struktur- und nutzungsbedingt erforderliche Baudichte zu prüfen und die Sicherstellung einer harmonischen Einbindung in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild gegebenenfalls durch die Erlassung eines Bebauungsplanes zu gewährleisten

(7) In baulichen Entwicklungsbereichen mit Kennzeichnung B! (zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes) gemäß §31b TROG 2022 sind zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer bodensparenden und zweckmäßigen Siedlungsentwicklung und einer ökologisch orientierten bzw. Energie sparenden Bauweise zwingend Bebauungspläne zu erlassen. Im Falle einer fehlenden Festlegung der Baudichtestufe (zB. bei Sondernutzungen ohne wesentliche bauliche Maßnahmen bzw. bei Festlegungen der Baudichtestufe D4) ist die jeweilige Baudichte im Zuge der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung des jeweiligen spezifischen Nutzungszweckes und der umgebenden Baustruktur bzw. den Verhältnissen des Orts- Straßen- und Landschaftsbildes zu bestimmen. Bei Bauvorhaben in Bauplätzen ab einer Bauplatzgröße von 750m<sup>2</sup> bebaubarer Grundfläche und einer realisierten Nutzflächendichte, die der mindest erforderlichen Nutzflächendichte zur Erfüllung der Richtwerte der Tiroler Wohnbauförderung entspricht bzw. übersteigt, ist als Voraussetzung der Erlassung eines Bebauungsplanes mindestens die Hälfte der realisierten Wohnnutzfläche dem sozialen örtlichen Wohnbedarf im Rahmen von Vereinbarungen gemäß §33 TROG 2022 zur Verfügung zu stellen. Der Bedarf an Schaffung weiterer Wohnflächen zur Befriedigung des sozialen örtlichen Wohnbedarfs ist im Zuge der Bebauungsplanung durch die Gemeinde unter Berücksichtigung der gegebenen Nachfrage nach Wohnungen im Rahmen des geförderten Wohnbaus und der Leistungsfähigkeit der technischen und sozialen Infrastruktur der Gemeinde zu beurteilen.

Jedenfalls zulässig nach Maßgabe der infrastrukturellen Voraussetzungen ist die Erlassung von Bebauungsplänen im Rahmen der:

- Neuerrichtung von Wohneinheiten auf neu gewidmeten Flächen
- Neuerrichtung von Wohngebäuden für den ausschließlich örtlichen Wohnbedarf (Befriedigung des Wohnbedarfs von bereits in der Gemeinde ansässigen Personen) auf bisher unbebauten Grundstücken. In den textlichen Regelungen des Bebauungsplanes sind dabei gegebenenfalls in Abhängigkeit der jeweiligen Siedlungsstruktur Festlegungen über die zulässige Anzahl an Wohnungen zu treffen.
- Neuerrichtung von Wohngebäuden für den örtlichen sozialen Wohnbedarf auf Flächen die als Vorsorgeflächen gemäß §52a TROG 2022 gewidmet sind.
- Neuerrichtung von Wohngebäuden im Zuge der Erweiterung bzw. Neubebauung bereits bebauter Bauplätze mit Wohnnutzung

(8) In baulichen Entwicklungsbereichen mit Festlegung der textlichen Bauregel sind folgende Bestimmungen zu berücksichtigen:

a) BR-1: (Einfamilienhausbereiche) In Bereichen der textlichen Bauregel BR-1 sind Neu- und Zubauten nur im Rahmen einer Bebauung durch zwei oberirdische Geschosse mit einer Wohnnutzflächendichte von höchstens 0,55 und einer Baumassendichte von höchstens 1,75 gemäß §62 TROG 2022 zulässig. Dachgeschossausbauten über zwei oberirdischen Geschossebenen sind dabei im Rahmen eines Satteldaches vertretbar. In den Bereichen der Bauregel BR-1 ist hinsichtlich der Verkehrserschließung im Bereich des jeweiligen Bauplatzes eine Mindestbreite des Erschließungsweges von 5,5 Metern erforderlich. Der Abstand der Hauptgebäude von der Erschließungsstrasse hat dabei jedenfalls 5 Meter zu betragen. Die Dachausführung hat überwiegend als Satteldach zu erfolgen.

b) BR- 2: In baulichen Entwicklungsbereichen mit Festlegung der Bauregel BR2 sind Neubauten nur mit einer Baumassendichte von mindestens 1,75 bis höchstens 2,4 gemäß §62 TROG 2022 zulässig.

c) In Bereichen der textlichen Bauregeln BR-1 und BR-2 sind Solarenergieanlagen bündig bis zu einem Abstand von höchstens 30 Zentimetern zur Dachhaut herzustellen.

9) Der Bedarf an der Errichtung neuer Wohngebäude für den sozialen örtlichen Wohnbedarf ist dabei an der angestrebten Entwicklungszielen der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung zu beurteilen.

10) Die angeführten Baudichtewerte im Zuge der Bebauungsplanung bzw. den Bereichen mit textlicher Regelung der Bebauung stellen Richtwerte dar, die bei raumordnungsfachlich begründbaren Sachverhalten insbesondere bei der Nachverdichtung auch unter- bzw. überschritten werden können. In Bereichen mit Sonderflächen für Widmungen mit Teilefestlegung sind die Baudichtewerte auf die jeweils baulich nutzbaren Teilbereiche der Widmungsfläche zu beziehen. So ist weiters die Abweichung von angeführten Dichtewerten zur Umsetzung einer den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechenden individuellen Lösung zur Sicherstellung des familiären und sozialen örtlichen Wohnbedarfs im Sinne des §33 TROG 2022 bei entsprechend begründbaren raumordnungsfachlichen Sachverhalten zulässig. Eine geringfügige Überschreitung der angeführten Strukturparameter ist weiters auch zur Ermöglichung einer ökologisch orientierten bzw. energiesparenden Bauweise zulässig.

(11) Die rückseitig an die geschlossenen Häuserzeilen anschließenden Gartenflächen der zentralen Siedlungsräume von Matrei und Mühlbachl, die als vorwiegend unverbaut zu erhaltende Bereiche im Ordnungsplan ausgewiesen sind, sind nur in untergeordnetem Ausmaß im Verhältnis zur betroffenen Grundstücksfläche, wie insbesondere für Schuppen, Kleingaragen, Gartenhäuschen und dergleichen, baulich nutzbar. Im Zuge der Flächenwidmung sind die Gartenbereiche überwiegend als Freiland gegebenfalls im Zuge der Widmung von Sonderflächen für Widmungen mit Teilefestlegungen zur Schaffung einheitlich gewidmeter Bauplätze auszuweisen

(12) Auf die Gefahrensituation durch die Sill, Wildbäche und Lawinen bzw. in den durch Rutschung gefährdeten Bereichen ist bei der Baulandausweisung entsprechend Bedacht zu nehmen. In den durch Rutschung gefährdeten Bereichen ist zwingend im Zuge der Flächenwidmung und/oder Bebauungsplanung eine geotechnische und geohydrologische Beurteilung erforderlich. Im Gefahrenzonenbereich sind Bautätigkeiten und Intensivnutzungen nur im Einvernehmen mit der Wildbach- und Lawinenverbauung zulässig. Ein Uferschutzstreifen entlang der Sill ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, wobei aus geologischer Sicht ein

entsprechender Mindestabstand zur Böschung der Sill von jedenfalls zwei Metern unbeschadet der Vorgabe des Wasserbauamtes eingehalten werden muss.

(13) Bei den im Ordnungsplan ausgewiesenen Konfliktbereichen mit naturschutzrechtlich relevanten Sachverhalten im Umfeld ökologisch wertvoller Freihalteflächen gemäß § 3 Abs. 5 (Kennzeichnung: BKI-n in Bereichen mit bestehender Widmung bzw. Bk-n in Bereichen ohne bestehende Widmung als Bauland und/oder Sonderfläche) ist im Zuge der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung eine Stellungnahme der zuständigen Umweltbehörde hinsichtlich allfälliger landschaftspflegerischer oder Ausgleichsmaßnahmen einzuholen.

## **§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung**

(1) Das Ausmaß des für die Zwecke der Wirtschaft erforderlichen Baulandes beträgt mit Berücksichtigung der begrenzten Verfügbarkeit der gewidmeten Baulandreserven im Planungszeitraum rund 2,0 ha.

(2) Die Ansiedlung von neuen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Umsiedlung bestehender Betriebe aus ungünstigen Lagen hat vorrangig auf den ausgewiesenen gewerblich-industriellen Entwicklungsflächen im Ortsteil Unterstanz „Südliche Sillschleife“ zu erfolgen.

(3) Grundsätzlich sollen vorrangig Klein- Mittelbetriebe mit wohnverträglichen Betriebsanlagen, weitgehend ohne Emissionen von Rauch, Staub, Lärm und Geruch angesiedelt werden - auf arbeitsplatzintensive Betriebe wird besonderer Wert gelegt.

(4) Zur Lösung vorhandener Nutzungskonflikte ist langfristig eine Entflechtung des Mischgebietes in Unterstanz „Nördliche Sillschleife“ anzustreben. Die Neuansiedlung von Betrieben sowie die Erweiterung bestehender Betriebe soll in diesem Bereich (Katzbach) zugunsten von überwiegend für Wohnzwecke genützem Bauland aufgegeben werden.

(5) Hinsichtlich der fehlenden Nahversorgung im Ortszentrum von Pfnos ist die Wiederherstellung eines Nahversorgers anzustreben.

(6) Für die bestehenden Tourismusbetriebe sind im Rahmen der ausgewiesenen Flächen räumliche Entwicklungen möglich. Die derzeitigen Standorte der bestehenden Tourismusbetriebe und bestehende Beherbergungsbetriebe sind in ihrem Bestand zu sichern. Die Tourismusinfrastruktur, insbesondere im Hinblick auf die Fortführung des „Sanften Tourismus“ ist weiter auszubauen. Angebotserweiterungen, wie Mountainbikerouten und Spazierwege sollen die Attraktivität erhöhen und in Abstimmung mit betroffenen Eigentümern und zuständigen Stellen errichtet werden. Die Widmung von Sonderflächen für Chaletdörfer gemäß §47a TROG 2022 ist nicht zulässig.

(7) Nutzungskonflikte und wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen betrieblicher Nutzung und Wohnnutzungen sind generell zu vermeiden.

(8) Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind in ihrem Bestand zu sichern. Hofnahe landwirtschaftliche Flächen sind im Interesse der betroffenen Hofstelle und zur Vermeidung von Konfliktsituationen zwischen landwirtschaftlicher Betriebsführung und Wohnnutzung freizuhalten. Landwirtschaftliche Intensivtierhaltungen sind nur bei entsprechender Standorteignung in nutzungskonfliktfreien Lagen zulässig.

## § 6 Verkehrsentwicklung

(1) Zur Verwirklichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der Aus- und Neubau der folgenden Verkehrswege erforderlich:

Im Bereich der Landesstrassen als Hauptstraßen und den Sammelstraßen gemäß Verkehrsanalyse sind Fahrbahn begleitend ausreichend dimensionierte Fußwegverbindungen herzustellen.

Sammelstrassen:

Verbindung Matrei – Schöfens

Verbindung Schöfens – Pfons

Verbindung Matrei – Mützens

Erschließung Statz

(2) Bei der Widmung von Flächen ist darauf zu achten, dass kostenintensive Verkehrserschließungen ausgeschlossen sind.

(3) An öffentlichen Punkten ist das Pkw-Stellplatzangebot zu verbessern. Bei Bedarf sind die Wanderparkplätze im Rahmen der bestehenden Widmungsflächen zu erweitern. Langfristig ist die Erlassung einer Stellplatzverordnung anzustreben.

(4) Im Sinne der Attraktivierung des Öffentlichen Verkehrs ist die Errichtung ergänzender Haltepunkte bzw. die Verlegung entsprechend der Einwohner-konzentrationen und der zukünftigen Siedlungsentwicklung, sowie die Aufwertung bestehender Haltebereiche (wetterfeste Wartehäuschen) vorzunehmen.

(5) Das Fuß- und Radwegenetz ist im Sinne der Naherholung und der Erhöhung des Freizeitangebotes weiter auszubauen und zu verbessern bzw. instand zu halten.

(6) Langfristig sind Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen des Verkehrs und Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere im Umfeld von gewerblichen Nutzungen und/oder überregionaler Verkehrsinfrastrukturen anzustreben. Im Bereich der Autobahnbrücke Mützens sind Maßnahmen zu prüfen, um bestehende Lärm- und Schadstoffbelastungen langfristig zu mindern und die Lebensqualität zu verbessern. Insbesondere ist eine Einhausung der Autobahn anzustreben. Diesbezüglich sind mit den zuständigen Stellen entsprechende Verhandlungen aufzunehmen.

(9) Die Gemeinde hat entsprechende Maßnahmen zu setzen, um die bestehende öffentliche Busverbindung von Innsbruck über Ellbögen und Pfons bis Matrei langfristig zu erhalten.

(10) Für Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen des Verkehrs und Verbesserung der Lebensqualität, sollen seitens der Gemeinde informative Gespräche mit den zuständigen Stellen aufgenommen werden, um auf die Problematik aufmerksam zu machen und eine schrittweise Lösung zur Verminderung der Lärmbelastung zu finden.

## **§ 7 Entwicklung der öffentlich-sozialen und technischen Infrastruktur**

Für die folgenden angestrebten Entwicklungen sind Flächenvorhaltungen notwendig und bevorzugt umzusetzen:

- (1) In Abstimmung mit der angestrebten Gesamtentwicklung sind hinsichtlich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung die geplanten Siedlungserweiterungsbereiche infrastrukturell anzubinden. Die Löschwasserversorgung ist in allen Ortsteilen zu sichern und entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Im Planungszeitraum ist dabei die Herstellung der Wasserversorgung Obfeldes-Oberstanz und die Sanierung des Oberflächenkanals im Bereich der B182 im Ortsteil Matri vorgesehen.
- (2) Der gemeinsam mit Navis bzw. nunmehr auch den anderen Gemeinden des oberen Wipptales in Verbindung mit der bestehenden Struktur des Altersheimes „Annaheim“ eingerichtete Sozial- und Gesundheitssprengel Wipptal ist weiter aufzubauen und zu sichern.
- (3) Die Kinderbetreuungseinrichtungen und die Volksschulen in der Gemeinde sind an die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung anzupassen und dem entsprechend auszubauen. Das Angebot ergänzender Kinderbetreuungsformen ist zu erweitern.
- (4) In verdichteten Wohnbereichen und Siedlungen mit starker Anwohnerkonzentration ist die Errichtung von Spielplätzen und öffentlichen Kommunikationsräumen vorzusehen.
- (5) Die Umgebungs- und Einzugsbereiche der im Konzeptplan dargestellten Quellstandorte sind von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.
- (6) Die Energieversorgung ist unter Ausnutzung von Einsparungsmöglichkeiten auf baulichem und technischem Gebiet zu sichern. Im Sinne einer nachhaltigen Energiepolitik ist die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energieträger (alternative Fördersysteme nach Stand der Technik) zu fördern. Bei der Errichtung von Fotovoltaikanlagen und Windkraftanlagen ist eine harmonische Einbindung in den Landschaftsraum zu sichern. Die Widmung von Sonderflächen für alternative Energieformen ist an die Erstellung eines gesamtheitlichen Konzeptes für das gesamte Gemeindegebiet gebunden.

## **§ 8 Schutz des Orts- und Straßenbildes**

- (1) Ortsbildprägende Elemente und bauliche Ensemble sind zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten und zu schützen. Zur Verwirklichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind insbesondere folgende Maßnahmen zu treffen:

KG Matri: Der Bereich an der Landesstrasse mit der geschlossenen einzeilige Häuserzeile wird als erhaltenswerter Bereich ausgewiesen. Das künstlerische und städtebauliche Ensemble bzw. charakteristische Straßenbild der ältesten bekannten Siedlung des Wipptales ist zu erhalten. Bei Um-, Zu- und Neubauten ist auf das charakteristische Gepräge Bedacht zu nehmen. Diesbezüglich sind möglichst örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

KG Mühlbachl: Der Bereich „Altstadt“ mit Sillbrücke und Pfarrkirche und die geschlossene einzeilige Häuserzeile entlang der Ellbögener Straße, die einen Teil des sogenannten „Marktes“ darstellt und ursprünglich eine Einheit mit der Marktsiedlung Matri am Brenner bildete, wird als erhaltenswerter Bereich ausgewiesen. Das künstlerische und städtebauliche Ensemble bzw. charakteristische Straßenbild der ältesten bekannten Siedlung des Wipptales ist zu erhalten. Bei

Um-, Zu- und Neubauten ist auf das charakteristische Gepräge Bedacht zu nehmen. Diesbezüglich sind möglichst örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

KG Pfons: Der Bereich um die Pfarrkirche Matri „Maria Himmelfahrt“, Johanniskapelle, Dekanat, Widum im sogenannten Ortsteil „Altstadt“ wird als erhaltenswerter Bereich ausgewiesen. Das geschlossene, künstlerisch und städtebaulich bedeutsame Ensemble als Teil der ältesten Siedlung des Wipptales ist zu erhalten. Diesbezüglich sind örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Um-, Zu- und Neubauten haben auf das charakteristische Ensemble Bedacht zu nehmen. Vor der Erlassung von Baubescheiden ist eine Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes einzuholen.

(2) Die im Plan dargestellten Gebäude unter Denkmalschutz und denkmalwürdige Objekte sind im Interesse der Allgemeinheit und zum Schutz des Orts- und Straßenbildes besonders zu erhalten und vorrangig in ihrem Bestand zu sichern.

(3) Landwirtschaftlichen Hofstellen und prägnante bäuerliche Nebengebäude sind zur Wahrung des charakteristischen Orts- und Straßenbildes nach Möglichkeit als Zeugnisse bäuerlicher Kultur und dörflichen Lebens zu erhalten.

### **§ 9 Besondere behördliche Maßnahmen**

(1) Zur Umsetzung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auf Widersprüche zu den Festlegungen des Ordnungsplanes zu überprüfen bzw. gegebenenfalls zu überarbeiten.

(2) Ein Bedarf an einer Neuwidmung ist dann gegeben, wenn ein konkreter Bedarf an der Bebauung der Flächen zur Befriedigung der örtlichen und/oder sozialen Wohnbedarfs bzw. eine gewerbliche Entwicklung im Sinne der allgemeinen Zielbestimmungen glaubhaft nachgewiesen wird. Dies hat jedoch unter Sicherstellung der übrigen Ziele dieser Verordnung insbesondere der infrastrukturellen Voraussetzungen für die konkrete Bebauung zu erfolgen, wobei die Sicherstellung des Widmungszwecke durch den Abschluss von Vereinbarungen im Sinne des §33 TROG 2022 zu erfolgen hat.

(3) Bei Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes sind die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes hinsichtlich der festgelegten Zeitzonen umzusetzen. Insbesondere sind folgende Festlegungen zu treffen:

a) Die bestehenden Widmungen sind dem tatsächlichen Nutzungsgefüge anzupassen bzw. entsprechend der Bestandserhebung und gewünschter Entwicklungstendenzen zu korrigieren. Punktuelle Abweichungen von der jeweils angestrebten überwiegenden Nutzung der baulichen Entwicklungsbereiche sind bei entsprechender Standorteignung vertretbar.

b) Grundstücke der Zeitzone Z1 sind wiederum als Bauland bzw. Sonderfläche zu widmen, sofern in den folgenden Punkten nichts anderes bestimmt wird.

c) Flächen, für die eine Rückwidmung vorgesehen ist, sind dem Freiland zuzuführen.

d) Bauliche Entwicklungsbereiche der vorgesehenen Zeitzonen zA, zB und zC sind vorerst als Freiland auszuweisen.

e) Entwicklungsflächen der Zeitzone zV1, zV2 und zV3 sind im Flächenwidmungsplan vorerst als Bauverbotsbereiche zu kennzeichnen und erst im Falle des Erfüllens

der in der jeweiligen Zeitzone geltenden entsprechenden Bedingung für eine unmittelbare Bebauung freizugeben.

f) Auf Grundstücke der Zeitzone zA, zB und zC darf nur dann ein Zugriff in Form einer Neuwidmung erfolgen, wenn Flächen der Zeitzone Z1 nicht zur Verfügung stehen, mit der vorgezogenen Widmung für die Gemeinde keine unverhältnismäßig zusätzlichen infrastrukturellen Kosten verursacht werden und der Bedarf gemäß Abs. 2 unmittelbar nachgewiesen ist. Die Widmung darf den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes nicht widersprechen.

g) Entlang der Sill ist ein mind. 6 m breiter Uferschutzstreifen vorzusehen und von jeglicher Bebauung im Zuge der Flächenwidmung und/oder der Bebauungsplanung freizuhalten.

(4) Zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung sind in den Bereichen mit zwingender Bebauungsplanung bei entsprechendem Bedarf Bebauungspläne zu erstellen. Bei der Erstellung der Bebauungspläne sind grundsätzlich folgenden Vorgaben einzuhalten:

a) Die im örtlichen Raumordnungskonzept vorgegebenen Zeitzonen und Dichtestufen sind einzuhalten, die verkehrsmäßige und infrastrukturelle Erschließung der Bauplätze muss als Voraussetzung der Bebauung sichergestellt bzw. mit vertretbarem Aufwand herstellbar sein. Insbesondere ist im Zuge der Erlassung von Bebauungsplänen eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung zur Umsetzung der im Ordnungsplan ausgewiesenen Verkehrsmaßnahmen in den einzelnen baulichen Entwicklungsbereichen vor einer Freigabe der Bebauung sicherzustellen und gegebenenfalls im Zuge des Abschlusses von Vereinbarungen im Sinne des §33 TROG 2022 umzusetzen.

b) In Bereichen mit zwingender Bebauungsplanung (B!) ist die Freigabe für die Bebauung einzelner Bauplätze bzw. Änderungen der Grundstücksstruktur an die Erlassung eines Bebauungsplanes unter Sicherstellung einer geordneten Erschließung gebunden und den Dichtebestimmungen des Ordnungsplanes eine entsprechende Boden sparende Bebauung sicherzustellen.

c) Im Zuge der Bebauungsplanung ist für die Errichtung von Einfamilienhäusern eine höchst zulässige Bauplatzgröße im Sinne der übrigen Bestimmungen dieser Verordnung festzulegen. Ausnahmen sind nur bei raumordnungsfachlich begründbaren Sonderfällen möglich, zB. wenn geringfügige Restflächen gegeben sind, welche nicht mehr sinnvoll unterteilt werden können.

(5) Entsprechend der Darstellung im Ordnungsplan sind in den dafür gekennzeichneten Bereichen Baulandumlegungen durchzuführen, um eine geordnete bodensparende Bebauung sowie eine zweckmäßige Erschließung zu gewährleisten.

(6) Örtliche Bauvorschriften sind für Teilbereiche zum Schutz des Ortsbilschutzes und Straßenbildes zu erlassen, insbesondere im Ortszentrum von Matri.

(7) Bei Gewerbearealen bzw. Großprojekten ist die harmonische Einbindung in das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild durch eine landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen zu sichern.

(8) Auf Grundlage der im Gefahrenzonenplan ausgewiesenen Braunen Hinweisbereiche für Rutschungen ist eine geotechnische Beurteilung durchzuführen, die auch die tatsächlich relevanten, von Rutschung gefährdeten Flächen ausweist.

**§ 10 Besondere privatwirtschaftliche Maßnahmen**

(1) Die Gemeinde ist bestrebt eine aktive kommunale Baulandpolitik zu durchzuführen. Der Erwerb von geeigneten Grundflächen im Planungsgebiet bzw. von Vorsorgeflächen für Tauschzwecke soll dazu beitragen, die Sicherung ausreichender Baulandflächen für den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung bzw. für gewerblich Zwecke zu gewährleisten, wobei dies auch durch Beiziehung des Tiroler Bodenfonds sichergestellt werden soll.

(2) Für die Neuausweisung der vorgesehenen Siedlungserweiterungsgebiete sind entsprechende Verträge abzuschließen. Im Bereich langfristig gewidmeter Baulandflächen ist im Zuge der Bebauungsplanung die widmungsgemäße Verwendung im Sinne dieser Verordnung durch den Abschluss von Vereinbarungen gemäß §33 TROG 2022 zu sichern.

(3) Wurde nach Ablauf des Planungszeitraumes keine Bautätigkeit in den ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichen entsprechend des Verwendungszweckes vorgenommen, ist der Bedarf an einer weiteren Beibehaltung der ausgewiesenen Entwicklungsbereiche zu überprüfen und der entsprechende Bereich wieder als Freihaltefläche auszuweisen.

**§ 11 Inkrafttreten**

Die Erlassung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes tritt mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Marktgemeinde Matri am Brenner

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Matri am Brenner

Patrick Geir, BA

**ANHANG**

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Matrei am Brenner vom xx.xx.2024 mit der das örtliche Raumordnungskonzept neu erlassen wird:

**Anhang A - Zählerliste****Vorwiegend Zentrumsnutzung:**

K1 Historischer Ortszentrumsbereich von Matrei am Brenner.

Die Baustruktur ist durch die vorwiegend geschlossene Bauweise mit Giebelständigkeit zur Landesstrasse mit weitgehend einheitlicher Bauhöhe aus drei bis vier Geschossebenen geprägt. Die Nutzungsstruktur ist in der Erdgeschosebene möglichst für eine betriebliche Nutzung im Rahmen von Dienstleistungsbetrieben und Handelsbetrieben und/oder öffentlichen Nutzungen vorzubehalten. Als Widmungskategorie ist Kerngebiet gemäß §40 Abs. 3 TROG 2022 bzw. möglichst Sonderflächen für Widmungen mit Teilefestlungen gemäß §51 TROG unter Beschränkung der freien Wohnnutzung im Erdgeschossbereich festzulegen.

Nachverdichtungsmaßnahmen zur nachhaltigen Sicherung der Wohnfunktion des Altbestandes sind in den Straßen abgewandten Bereichen als Anbauten unter Berücksichtigung der angrenzenden Baustrukturen zulässig. Die anschließenden Freibereiche sind jedoch weitgehend unverbaut zu erhalten. Im Zuge der Bebauungsplanung ist auf ein möglichst harmonisches Ort- und Straßenbild zu achten.

K2 Historische Bau- und Nutzungsstruktur hoher Baudichte vorwiegend in besonderer Bauweise. Im Zuge der Bebauungsplanung ist auf ein möglichst harmonisches Ort- und Straßenbild zu achten. Als Widmungskategorie ist Kerngebiet gemäß §40 Abs. 3 TROG 2022 festzulegen.

K3 Ortszentrum von Pfons. Der Bereich ist vorzugsweise öffentlichen Infrastruktureinrichtungen vorzubehalten. Als Widmungskategorie ist Kerngebiet gemäß §40 Abs. 3 TROG 2022 bzw. gegebenenfalls eine Sonderfläche für Widmungen mit Teilefestlungen gemäß §51 TROG unter Beschränkung der freien Wohnnutzung im Erdgeschossbereich festzulegen.

**Vorwiegenden Wohnnutzungen:**

W1 Siedlungsschwerpunkte in zentralen Siedlungsräumen

Siedlungsbereiche mit vorwiegend hoher Baudichte und Geschosswohnungsbauten.

W2 Siedlungsbereich mit vorwiegend freistehenden Wohngebäuden

Baustruktur aus überwiegend freistehenden Wohngebäuden in offener Bauweise. Nachverdichtungen sind im Rahmen der jeweiligen Strukturverhältnisse als Dachgeschossausbauten mit Kniestockausbildung bzw. Dachformen als Satteldächer vertretbar. Im Zuge der Überschreitung der Bestimmungen der Bauregel BR-1 sind gegebenenfalls Verbesserungen der inneren Erschließungsstruktur im Zuge der Erlassung der Bebauungspläne umzusetzen. Als Widmungskategorie ist vorwiegend Wohngebiet festzulegen. In Abhängigkeit der Erschließungsverhältnisse ist im Einzelfall gemischtes Wohngebiet zur Ermöglichung einer wohnverträglichen kleingewerblichen Nutzung vertretbar. Bauplatzgrößen und Baudichten zur

Ermöglichung von Geschosswohnungsbauten sind im Zuge der Erlassung von Bebauungsplänen nicht zulässig.

In folgenden Siedlungsbereichen sind ergänzende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Signatur W2.1 (Haslach)

Erhebung der ausreichenden Sickerfähigkeit auf Basis von Untergrunderkundungen. Aufgrund der Hanglage sind Maßnahmen zu setzen zur Hintanhaltung oberflächlich abfließender Wässer, seichter Hangrutschungen/-muren oder kleinere Steinschläge (bspw. Maßnahmen durch Höherziehung der bergseitigen Einfriedungsmauer, Erdwall, bergseitige Mauer in Stahlbeton ohne ebenerdige Fenster/Türen, Abrollschutz, etc.)

Signatur W2.2 (Pfans)

Im Bereich der Gp. 8/4 ist im Zuge der Flächenwidmung auf Grund der vorhandenen Lärmimmission eine lärmschutztechnische Begutachtung hinsichtlich einer eingeschränkten Baulandeignung einzuholen.

W3 Siedlungsbereiche mit Mischnutzung

Siedlungsbereiche mit bestehender Mischnutzung aus Wohnnutzung und wohnverträglichem Gewerblichen Nutzungen. Im Zuge der Flächenwidmung ist vorzugsweise gemischtes Wohngebiet festzulegen. Hinsichtlich der Baustruktur sind im Rahmen der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur Sonderbauformen im Rahmen der besonderen Bauweise zur Vermeidung von Nutzungskonflikten insbesondere bei der Ermöglichung von Geschosswohnungsbauten vorzusehen.

W4 Siedlungsbereich im Umfeld landwirtschaftlicher Hofstellen

Bau- und Nutzungsstruktur aus freistehenden Wohngebäuden in traditionell landwirtschaftlich geprägten Siedlungskernen. Im Zuge der Flächenwidmung ist vorzugsweise Wohngebiet bzw. bei Nutzungsstrukturen, die eine wohnverträgliche kleingewerbliche Nutzung zulassen landwirtschaftliches Mischgebiet festzulegen. Im Zuge der Erlassung von Bebauungsplänen ist auf einem dem historisch gewachsenen typisch traditionell ländlichem Erscheinungsbild zu achten. Baustrukturen mit Geschosswohnungsbauten sind nicht zulässig.

W5 Siedlungssplitter im freien Landschaftsraum; Siedlungsränder

Baustruktur aus überwiegend freistehenden Wohngebäuden in offener Bauweise. Nachverdichtungen sind im Rahmen der jeweiligen Strukturverhältnisse als Dachgeschossausbauten mit Kniestockausbildung bzw. Dachformen als Satteldächer vertretbar. Im Zuge der Überschreitung der Bestimmungen der Bauregel BR-1 sind gegebenenfalls Verbesserungen der inneren Erschließungsstruktur im Zuge der Erlassung der Bebauungspläne umzusetzen. Als Widmungskategorie ist vorwiegend Wohngebiet festzulegen. Baudichten und Bauhöhen zur Ermöglichung von Geschosswohnungsbauten sind im Zuge der Erlassung von Bebauungsplänen auszuschließen. Im Zuge der Erlassung der Bebauungspläne ist besonderer Bedacht auf eine harmonische Einbindung in den anschließenden Landschaftsraum zu achten.

In folgenden Siedlungsbereichen sind ergänzende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Signatur W5.1 (Mützens):

Im Zuge der Flächenwidmung und Bebauung ist geohydrologische Baubegleitung zu sichern

Signatur W5.2 (Halsach)

Beziehung einer Fachkraft für Geologie/Geotechnik zur Bewertung des Standorts auf Basis umfangreicher Untergrunderkundungen und Vorgabe entsprechender Maßnahmen zur Bebaubarkeit im Zuge der Bebauungsplanung. Geohydrologische Baubegleitung zur Sicherstellung ausreichender Drainagierungs- und Ableitungsmaßnahmen, die gesamtheitlich vor einer jedweden Bebauung funktionstauglich (also für den gesamten Bereich) umzusetzen sind. Für die jeweiligen Bebauungen muss auch mit entsprechenden Bodenverbesserungsmaßnahmen (Bodenaustausch, Pfahlgründungen o.ä.) sowie teils auch mit Baugrubensicherungen gerechnet werden. Aufgrund der vorliegenden Verhältnisse und der vorhandenen Unterlieger ist dabei auch die ausreichende Sickerfähigkeit zu erheben und allenfalls sind auch dahingehend entsprechende Ableitungen vorzusehen. In der vorliegenden Situation sind zudem entsprechende Maßnahmen hinsichtlich oberflächlich abfließender Wässer sowie Hangrutschungen und Hangmuren zu planen.

#### W6 Siedlungsbereiche mit hoher Baudichte vorwiegend gefördertem Wohnbau

Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Widmung für den objektgeförderten Wohnbau vorzunehmen. Im Zuge der Erlassung der Bebauungspläne sind entsprechend höhere Baudichten im Sinne einer möglichst bodensparenden Nutzung der Flächen festzulegen. Die für den Bedarf der Siedlungsbereiche erforderlichen Grün- und Spielfläche sind im Zuge der Baulandwidmung bzw. Bebauungsplanung zu sichern.

In folgenden Siedlungsbereichen sind ergänzende Maßnahmen zu berücksichtigen:

##### W6.1 Sicherung des Uferbegleitstreifens und Erhaltung der Fußwegverbindung

#### W7 Siedlungsbereiche im Umfeld regionaler Verkehrsinfrastrukturen bzw. gewerblicher Nutzungen (Bereiche mit Immissionsbeeinträchtigungen)

Im Zuge von Neuwidmungen bzw. Bebauungsplanung sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung einer möglichst hohen Wohnqualität vorzunehmen. Als Widmungskategorie sind bei Neuwidmungen Wohngebiet oder hinsichtlich der gewerblichen Nutzung beschränkte Mischgebiete allenfalls standortbedingt unter Berücksichtigung der jeweiligen Immissionslage unter Festlegung einer entsprechenden beschränkten Baulandeignung mit den jeweils erforderlichen Maßnahmen auszuweisen. Im Zuge der Bebauungsplanung sind geeignete Bauformen zur Vermeidung von Immissionen im Siedlungsgebiet vorzusehen.

#### W8 Siedlungsbereiche mit besonderen Bauformen und hoher Baudichte

Standortbedingt sind hinsichtlich der Widmungskategorie Wohngebiet bzw. unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstruktur Mischgebiete festzulegen. Hinsichtlich der Baustruktur sind Bauformen vorzugsweise im Zuge der Erlassung eines Bebauungsplanes mit ergänzendem Bebaubauungsplan zu regeln. Nachverdichtungen sind nur im Rahmen der bereits durchgeführten Nachverdichtungen in Abhängigkeit der erforderlichen Abstellmöglichkeiten für PKW zulässig.

#### W9 Siedlungserweiterungsbereiche in nutzungssensiblen Lagen und/oder im freien Landschaftsraum

Im Zuge der Neuwidmung sind die Standortvoraussetzungen für eine möglichst unbeeinträchtigtes Wohnumfeld herzustellen bzw. die geologische Baulandeignung und entsprechende Gründungsmaßnahmen nachzuweisen. Im Zuge der Bebauungsplanung ist ein gesamtheitliches Bau- und Erschließungskonzept vor Teilung einzelner Baugrundstücke erforderlich. Im Zuge der Bebauungsplanung sind lagebedingt in Abhängigkeit der

Dichtebestimmungen der jeweiligen baulichen Entwicklungsbereiche möglichst bodensparende Bauformen zu wählen.

#### Signatur 9.1 Wiesengrund

Geotechnische und geohydrologische Baubegleitung erforderlich; Sicherstellung einer ausreichenden Sickerfähigkeit auf Basis von Untergrunderkundungen

Signatur W9.2 Siedlungsentwicklungsbereich für den überwiegend geförderten Wohnbau Haslach

Zusätzlich zu den Bestimmungen der Zeitzone ZB sind auch die Bestimmungen der Zeitzone ZC anzuwenden.

Geotechnische und geohydrologische Maßnahmen erforderlich: Beiziehung einer Fachkraft für Geologie/Geotechnik; Bewertung der Standortverhältnisse auf Basis umfangreicher Untergrunderkundungen und entsprechender Maßnahmen zur Bebaubarkeit und Bebauungsplanung;

Dabei muss für allfällige Planungen mit entsprechenden Bodenverbesserungsmaßnahmen (Bodenaustausch, Pfahlgründungen o.ä.) sowie auch mit Baugrubensicherungen gerechnet werden. Dabei sind auch Beeinflussungen auf den Masten der Hochspannungsleitung zu bewerten. Zudem sind entsprechende Maßnahmen hinsichtlich oberflächlich abfließender Wässer sowie Hangrutschungen und Hangmuren zu planen. Aufgrund der möglichen feinkörnigen Ablagerungen ist weiters die ausreichende Sickerfähigkeit zu erheben und allenfalls sind dahingehend entsprechende Ableitungen vorzusehen.

### **Vorwiegend gewerblich- industrielle Nutzungen**

#### G1 reine Gewerbe- und Industriebetriebe

Im Zuge der Flächenwidmung sind im Sinne der allgemeinen Zielfestlegungen des Raumordnungskonzeptes geeignete Bestimmungen im Sinne des §39 Abs. 2 insbesondere hinsichtlich der den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende sparsame und zweckmäßige Nutzung des Gewerbe- und Industriegebietes und zur Vermeidung von schwerwiegenden Belastungen der Bevölkerung durch den Verkehr festzulegen. Im Zuge der Erlassung der Bebauungspläne ist auf eine möglichst bodensparende Nutzung zu gewährleisten.

#### G2 reine Gewerbe- und Industriebetriebe mit Sonderstandort

In Abhängigkeit der jeweiligen Standortvoraussetzungen sind entsprechende Sonderflächen gemäß § 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 insbesondere zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit angrenzenden Siedlungsbereichen vorzunehmen.

#### G3 Wohnverträgliche Gewerbe- und Industriebetriebe

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit angrenzenden Wohnbereichen sind im Zuge der Flächenwidmung geeignete Bestimmungen als beschränktes Gewerbe- und Industriegebiet gemäß § 39 Abs. 2 bzw. beschränkte Mischgebiete hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Nutzung gemäß §40 Abs.1 iVm den im § 39 Abs. 2 lit. b bis e genannten Gründen und einer Beschränkung der Wohnnutzung gemäß § 40 Abs. 6 TROG 2022 vorzunehmen.

**Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzungen:**

M1 Gemischte Bau- und Nutzungsstruktur aus Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, nicht wesentlich beeinträchtigen. Vorzugsweise ist allgemeines Mischgebiet gemäß §40 Abs. 1 TROG 2022 zu widmen.

In folgenden Siedlungsbereichen sind ergänzende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Signatur M1.1 (Mützens)

Prüfung des Erfordernisses von Baugrubensicherungen im Zuge von Baumaßnahmen durch eine Fachkraft für Geotechnik unter Bewertung der Beeinflussungen auf die Mützenerbrücke der A13 sowie dessen Pfeiler; Prüfung des Erfordernisses von Bauwasserhaltungen

M2 beschränktes allgemeines Mischgebiet ohne Wohnnutzung

Bau- und Nutzungsstruktur im Umfeld von Wohnnutzungen aus vorwiegend gewerblichen Nutzungen, die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, nicht wesentlich beeinträchtigen. Vorzugsweise ist allgemeines Mischgebiet gemäß §40 Abs. 1 iVm § 40 Abs. 6 TROG 2022 zu widmen.

M3 beschränktes allgemeines Mischgebiet nur bestimmte Art der Betriebe

Bau- und Nutzungsstruktur im Umfeld von Wohnnutzungen aus vorwiegend gewerblichen Nutzungen, die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, nicht wesentlich beeinträchtigen. Vorzugsweise ist als Widmungskategorie allgemeines Mischgebiet gemäß §40 Abs. Mischgebiete iVm Festlegung der zulässigen gewerblichen Nutzung gemäß §40 Abs.1 iVm den im § 39 Abs. 2 lit. b bis e genannten Gründen festzulegen.

**Tourismusstandorte:**

T1 Tourismusstandort im Siedlungsverbund gemischt mit Wohnnutzung

Hinsichtlich der Flächenwidmung ist eine Durchmischung mit Wohnnutzungen mit touristischen Nutzungen im Sinne der Bestimmungen des §40 Abs. 4 (Tourismusgebiet) zu ermöglichen.

T2 Tourismusstandorte auf Sonderstandorten

Hinsichtlich der Flächenwidmung sind Festlegungen zur nachhaltigen touristischen Entwicklung im Sinne des §40 Abs. 4 iVm §40 Abs. 6 TROG 2022 unter Ausschluss der betriebsunabhängigen Wohnnutzung (beschränktes Tourismusgebiet) bzw. Sonderflächen mit entsprechenden Festlegungen der zulässigen Bettenanzahl in Abhängigkeit der jeweiligen Standortvoraussetzungen gemäß §43 Abs. 1 lit. TROG 2022 vorzunehmen. Bei Lagen im freien Landschaftsraum ist im Zuge der Bebauungsplanung auf eine möglichst schonende Einbindung in den Landschaftsraum zu achten.

**Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzungen:**

### L1 Landwirtschaftliche Weilerbereiche mit vorwiegender Wohnbebauung

Traditionell geprägte Weilerbereiche mit Durchmischung aus Hofstellen und Wohngebäude vorwiegend als Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Im Zuge der Widmung und Bebauungsplanung ist im Interesse einer nachhaltigen Bestandssicherung der Hofstellen auf einen ausreichenden Abstand neuer Wohngebäude zu den Wirtschaftsgebäuden der Hofstelle zu achten. Hinsichtlich der Widmungskategorie ist landwirtschaftliches Mischgebiet zu widmen.

Im Zuge der Bebauungsplanung ist das traditionelle Erscheinungsbild der landwirtschaftlichen Weilerstruktur durch geeignete Festlegungen der Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude zu sichern.

In folgenden Siedlungsbereichen sind ergänzende Maßnahmen zu berücksichtigen:

#### Signatur L1.1 (Schöfens):

Im Zuge der Flächenwidmung und Bebauung ist durch entsprechende Regelungen gegebenenfalls iVm Vereinbarungen gemäß §33 TROG 2022 die Einhaltung einer ortsbildtypischen Bauweise sowie die randliche Strukturierung mit standortgerechten Gehölzen (z.B. Obstbaumhochstämme) zu sichern;

#### Signatur L1.2 (Mützens):

Im Zuge der Flächenwidmung und Bebauung ist geohydrologische Baubegleitung zu sichern. Im Zuge der Baulandwidmung ist der Bestand der Hofstelle gemäß §33 TROG 2022 tunlichst zu sichern.

### L2 Hofstellenbereiche im Siedlungsverbund

Der Standort der bestehenden Hofstelle ist durch geeignete Festlegungen der Flächenwidmung nachhaltig zu sichern. Im Zuge der Flächenwidmung sind vorzugsweise Sonderflächen für Hofstellen gemäß §44 TROG 2022 allenfalls gemäß §44 Abs. 10 oder Abs. 11 TROG 2022 bzw. landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 5 iVm §§ 40 Abs. 7 TROG 2022 zu widmen. Bei Auflassung der Bewirtschaftung ist die Widmung als landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 5 TROG 2022 zulässig. Im Zuge der Bebauungsplanung ist dabei das Erscheinungsbild der Hofstelle im Sinne der Bestimmungen des §42 Abs. 2 TROG 2022 (Weiterverwendung von Hofstellen im Freiland) zu wahren.

### L3 Hofstellen mit ergänzenden Sondernutzungen

Im Zuge der Flächenwidmung ist standortbedingt eine Widmung im Sinne des § 44 Abs. 10 oder Abs. 11 TROG 2022 vorzunehmen. Im Zuge der Bebauungsplanung auf eine möglichst schonende Einbindung in den Landschaftsraum zu achten.

#### **Sondernutzungen:**

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 und bei konkretem Bedarf möglich. Die Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild ist in Streulagen gegebenenfalls durch die Erlassung von Bebauungsplänen sicherzustellen. Die konkrete Nutzungsfestlegung für die einzelnen Bereiche ist der folgenden

Nutzungsfestlegung zu entnehmen. Nutzungsänderungen sind nach Maßgabe der konkreten Standortvoraussetzungen zulässig.

Signatur	Nutzung
1	Kirche
2	Kirche, Friedhof
3	Energieerzeugung und Garagen
4	Bauhof, technische Infrastruktur
5	gewerbliche Sonderstandorte
5.1	Gewerblicher Sonderstandort; Im Rahmen der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung ist der Uferbegleitstreifen freizuhalten und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen erforderlich; Im Zuge von Baumaßnahmen ist auf eine schonende Einbindung neuer baulicher Anlagen in den historisch wertvollen Baubestand zu achten
6	Energieerzeugungsanlagen
7	Handelsbetrieb (Nahversorgung)
8	Anlagen des ruhenden Verkehrs
9	Tankstelle, gewerbliche Sondernutzungen
11	Soziale Infrastruktur
12	Veranstaltungszentrum
13	Kleinwerkstatt
14	Bildungsheim

Öffentliche Nutzungen:

Signatur	Nutzung
1	Öffentliche Bildungseinrichtungen
2	Soziale öffentliche Infrastruktur
3	Klärwerk und Energieerzeugung
4	Freizeit- und Sportzentrum