



ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT

2. FORTSCHREIBUNG

ZELL AM ZILLER



ERLÄUTERUNGSBERICHT

2026

1. Allgemeines	3
2. Inhalte der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes	3
3. Erläuterungen zu einzelnen Punkten des Verordnungstextes (im Vergleich zur 1. Fortschreibung)	4
4. Erläuterungen zu Anlage A (Verordnungsplan)	16
4.1 Bauliche Entwicklungsbereiche:	16
4.2 Freihalteflächen:	17
Landwirtschaftliche Freihalteflächen	18
Ökologische Freihalteflächen und landschaftlich wertvolle Freihalteflächen	18
4.3 Sonstige Kennzeichnungen im Verordnungsplan:	19
Naturgefahren:	19
Schutzbereiche:	19
5. Erläuterungen zu Anlage B (Zählerliste)	20
5.1 Überblick: Änderungen der baulichen Entwicklungsbereiche	20
5.2 Wegfall Baulicher Entwicklungsflächen - nicht mehr aus der 1. in die 2. Fortschreibung übernommen:	22
5.3 Überblick: Änderungen der Stempel	23

1. ALLGEMEINES

Gem. 31c Abs. 1 TROG 2022 ist das Örtliche Raumordnungskonzept auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Danach ist das Örtliche Raumordnungskonzept fortzuschreiben. Die Fortschreibung hat für das gesamte Gemeindegebiet zu erfolgen.

Gem. § 31c Abs. 2 TROG 2022 hat die eingemeinde spätestens bis zum Ablauf des zehnten Jahres nach dem In-Kraft-Treten des Örtlichen Raumordnungskonzeptes dessen Fortschreibung zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen.

Mit Bescheid vom 08.10.2002 des Amtes der Tiroler Landesregierung wurde dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Zell am Ziller die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt.

Mit Bescheid vom 07.08.2014 des Amtes der Tiroler Landesregierung wurde für die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Zell am Ziller die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt.

Mit Verordnung der Landesregierung vom 2. September 2024, wird eine längere Frist für die zweite Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller festgelegt (13 Jahre).

2. INHALTE DER FORTSCHREIBUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES

Das fortzuschreibende Örtliche Raumordnungskonzept hat aus formalrechtlichen Gründen das gesamte Gemeindegebiet zu umfassen.

Die Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurden in folgende Hauptbestandteile unterteilt:

Die **Bestandsaufnahme** (textlich) und den **Bestandsplan** (M1:2.500, planlich) als Darstellung der örtlichen Gegebenheiten.

Die **Verordnung** mit Anlage B (Zählerbeschreibung, textlich) und den **Verordnungsplan** (Anlage A, M1:2.500) als Darstellung zur räumlichen Entwicklung und zu planmäßigen Festlegungen.

Den **Erläuterungsbericht**, der die fachliche Begründung für den Verordnungstext und die Verordnungspläne darstellt.

Den **Umweltbericht**

Die **Naturkundliche Bearbeitung** durch Mag. Michael Indrist.

Im Februar 2023 wurde mit der **Bestandsaufnahme** begonnen. Die Bestandsaufnahme ist die Grundlage für die Festlegungen der Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes. Der Stand der in der Bestandsaufnahme angeführten Daten ist jeweils bei der Quellenangabe angeführt.

Für den **Verordnungsplan** haben vor allem Anregungen und Ergebnisse der Arbeitssitzungen und Vorabstimmungen mit diversen Dienststellen Eingang in den Entwurf der 2. Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes gefunden. Der Verordnungsplan als solches wird durch den **Verordnungstext** begleitet, der in textlicher Form die planlichen Inhalte der Verordnung beschreibt und Festlegungen trifft.

Der **Erläuterungsbericht** beschreibt und begründet die Änderungen und Ergänzungen im Vergleich zum rechtskräftigen Raumordnungskonzept.

Der **Umweltbericht** dokumentiert die Strategische Umweltprüfung zur 2. Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes.

Diese beiden Berichte sind parallel zur Erstellung des Ordnungsplanes und des Verordnungstextes erarbeitet worden.

Die Informationen entsprechen dem Stand aus den Jahren 2023/2024. Es sind auch jene Informationen, Ergänzungen und Anmerkungen eingeflossen, die aus der Vorprüfung des Amtes der Tiroler Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht, sowie aus den erforderlichen Fachstellungnahmen diverser Dienststellen eingelangt sind.

Im Jahr 2014 wurde die naturräumliche Bearbeitung bei der Ersterstellung der 1. Fortschreibung ÖROK Zell am Ziller von Mag. Michael Indrist vorgenommen.

2023 wurde im Zusammenhang mit der 2. Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes die **naturlundefachliche Bearbeitung** erneut von Mag. Michael Indrist erstellt, und die Fortschreibung des ÖROK naturlundefachlich begleitet.

3. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN PUNKTEN DES VERORDNUNGSTEXTES (IM VERGLEICH ZUR 1. FORTSCHREIBUNG)

Zu §1 Geltungsbereich:

Im Vergleich zur 1. Fortschreibung entfällt in der Verordnung die Erläuterung zur Berichtspflicht an den Gemeinderat durch den Bürgermeister nach 5 Jahren einschließlich der Vorlage einer Baulandbilanz usw. sowie, dass Änderungen des ÖROK bei Vorliegen von öffentlichem Interesse jederzeit möglich sind, da diese Aussage an dieser Stelle nur informativen Charakter trägt und dies im TROG 2022 verankert ist.

Zu §2 Allgemeine Aufgaben und Ziele:

Grundlage für die Formulierung der Leitbilder in §2 bilden die aktuelle Bestandsaufnahme und die sich daraus ableitenden Aufgaben und Ziele sowie die Inhalte des bestehenden Verordnungstextes aus der 1. Fortschreibung nach Prüfung auf Aktualität.

Der Text wurde im Vergleich zur Zielformulierung in der 1. Fortschreibung innerhalb der einzelnen Unterpunkte (2) bis (8) zur Vermeidung von Dopplungen gestrafft und an aktuelle Gegebenheiten sowie an das TROG 2022 angepasst.

Die Unterpunkte (4) - Siedungsleitbild, (6) – Infrastrukturleitbild, (7) – Verkehr sowie (8) - Ökologisches Leitbild, Naturraum wurden zu § 2 „Allgemeine Aufgaben und Ziele“ der Verordnung aufgenommen, um dahingehend themenspezifisch zunächst allgemein auf die räumliche Entwicklung der Marktgemeinde Zell am Ziller einzugehen. Nähere Beschreibungen der themenbezogenen Aufgaben und Ziele folgen im weiteren Textverlauf in den eigenen Festlegungen der Verordnung.

Die Marktgemeinde beabsichtigt eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, die das Ziel verfolgt, Familien in Zell am Ziller sowie Erwerbstätigen die Schaffung oder den Erwerb preisgünstigen Wohnraums zu ermöglichen.

Zu §2 (2) Umlandbeziehungen und Zentralität:

Die bereits im rechtskräftigem Raumordnungskonzept angeführten Aufgaben und Ziele haben grundsätzlich weiterhin Bedeutung und wurden in ihrer Aussage daher auf das Wesentliche reduziert.

Zu §2 (3) Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarf:

Um den Verordnungstext zu straffen, werden erläuternde Textpassagen betreffend die Bevölkerungsentwicklung in der 2. Fortschreibung nur mehr im Erläuterungsbericht angeführt.

Festzuhalten ist mit Verweis auf die Bestandsaufnahme, dass die Marktgemeinde Zell am Ziller in den letzten Jahren ein negatives Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hat. Oberstes Ziel in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde ist daher die Verhinderung weiterer Abwanderungen.

Im Jahr 2022 betrug die Einwohnerzahl (Hauptwohnsitze) von Zell am Ziller 1.697 Personen (2024: 1.757 Einwohner, Quelle: Statistik Austria). Die Einwohnerzahl im Jahr 2034 ist mit ca. 1.800 Hauptwohnsitzen anzunehmen.

Die Tendenz der letzten 10-20 Jahre zeigt einen deutlichen Abwärtstrend. Dieser Bevölkerungsrückgang ist nicht zuletzt auch auf nicht vorhandene und, oder überbezahlte Wohnmöglichkeiten in der Marktgemeinde Zell am Ziller zurückzuführen. Eine Abwanderung in die umliegenden Randgemeinden Rohrberg, Hainzenberg, Gerlosberg, Zellberg u. a. ist gegeben.

Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (ÖRK) ist auf dieser Basis betreffend Baulandbedarf sowie hinsichtlich der infrastrukturellen Einrichtungen auf eine Bevölkerungsentwicklung auf ca. 1.800 Einwohner bis zum Jahr 2034 ausgelegt.

Der Marktgemeinde stehen derzeit insgesamt noch 6,33 ha unbebaute Baulandflächen (ohne Sonder- und Gewerbeflächen, lt. Baulandbilanz in Pkt. 23.3) zur Verfügung. Dies wäre ausreichend, um den Baulandbedarf speziell im Bereich des Wohnbaues abzudecken.

Im Zusammenhang mit den bestehenden Baulandreserven ergäbe sich daher aus raumordnungsfachlicher Sicht im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung kaum Handlungsbedarf zur Öffnung von neuen Siedlungsentwicklungsflächen.

Unter der Annahme, dass jedoch eine Mobilisierung der vorhandenen Bauflächen und Verdichtungspotentiale nicht ausreichend möglich ist, wird bis 2034 die **notwendige Baulandreserve für Wohnzwecke mit ca. 1,7 ha** bestimmt (Zunahme von max. 100 Einwohnern bei einem durchschnittlichen, ortsüblichen Flächenbedarf von ca. 375 m² pro Haushalt á 2,3 Personen).

		Einwohner	Personen / Haushalt	Haushalte	m ² / Haushalt	Bauland- bedarf
Statistik	2001	1.884	2,5			
Statistik	2001 - 2011	- 145>1.739	2,3			
Prognose ÖRK 1. Fortschr. 2014	2014- 2022	+200>1.950	2,3	+85	500	ca. 4 ha
Statistik	2011 - 2022	- 42>1.697	2,3	-18		
Prognose ÖRK 2024 GESAMT	2024 -	+170 >1.870				

	2034					
Einwohnerzahl ausgenommen der Bewohner des Sozialzentrums		+100 >1.800	2,3	+45	375	ca. 1,7 ha

Nachdem für Wohnbauzwecke derzeit nur wenige gewidmete Baulücken und Verdichtungsflächen in der Marktgemeinde zur Verfügung stehen, beschränkt sich die Deckung des erforderlichen Wohnraumes in der Hauptsache auf die in der Fortschreibung neu zu widmenden Flächen mit Zähler höher W1 der Zeitzone z0.

Zur Deckung des zukünftigen Wohnbedarfes stehen insbesondere die Entwicklungsflächen W 5 , W 9, W10 zur Verfügung, die übrigen Entwicklungsflächen dienen überwiegend der Deckung des eigenen Wohnbedarfes der Grundeigentümer.

Alle diese Flächen tragen wesentlich zur Eindämmung der zu beobachtenden Abwanderung der heimischen Bevölkerung bei, und sind so gestreut, dass auch die nicht zentrumsnahen Weiler eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit erhalten. Dabei ist darauf Bedacht genommen worden, dass keine grundsätzlich neuen Bereiche angerissen werden.

Über die bereits gewidmeten baulichen Entwicklungsflächen hinaus werden folgende (unbebaute) Siedlungserweiterungsflächen (dzt. Freiland) für mögliche Wohnnutzung zur Verfügung gestellt.

Für Wohnbau geeignete Siedlungserweiterungsflächen:	W2 bis W10	ca. 1,4ha
Mischnutzungen:	M2 bis M4, L2 bis L3 T1 bis T2	ca. 1,8ha ca. 0,3ha ca. 0,6ha

Festgestellt wird, dass aktuell Baulandreserven in innerörtlichen Lagen der Marktgemeinde Zell am Ziller im vergangenen Planungszeitraum nur vereinzelt einer Verbauung zugeführt wurden. Mehrere dieser Flächen liegen in Gebieten mit Misch- und Sondernutzungen und stehen damit nicht ausschließlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung.

Größere Flächen an der Zillertalbundesstraße sind darüber hinaus in erster Linie für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Weiterhin sind öffentliche und private Parkplätze für Nachverdichtungen nutzbar, wie z.B. Überbauungen, oder Änderung des Parksystems in Tiefgaragen oder Parkdecks.

Zu §2 (5) Wirtschaft:

Arbeitsplätze sind nicht nur im Tourismus und in der Landwirtschaft, sondern auch durch ansässige Gewerbebetriebe, im Handel und Dienstleistungssektor vorhanden.

Mit Blick auf die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes und von Industriebetrieben wird nunmehr im Erläuterungsbericht festgehalten, dass diese im Raumordnungskonzept an dezentraler Stelle vorgesehen sind. Dies betrifft Areale an der B-169, insbesondere im Bereich des Südportals des Tunnels und östlich zur Gemeindegrenze Hainzenberg, sowie im Bereich der Flächen innerhalb der Zufahrtsschleifen nördlich des Tunnels – dies allerdings eingeschränkt durch z. B. den Verlauf von Hochspannungsleitungen, die durch das Gewerbegebiet führen. Für die Zufahrt wurde bereits ein Verkehrskonzept erarbeitet (Gewerbegebiet Zell Ost, Dipl.-Ing. Friedrich Rauch, 2021).

Für gewerblich/industrielle Nutzung geeignete Siedlungserweiterungsflächen:	G2 bis G5	ca. 3,4ha
---	-----------	-----------

Flächenausweisung für gewerbliche Mischnutzungen bestehen wie folgt bereits seit der 1. Fortschreibung, sie werden entsprechend wieder fortgeschrieben:

Für Mischnutzungen geeignete Siedlungserweiterungsflächen:	M2 bis M4, L2 bis L3 T2	ca. 1,8ha ca. 0,3ha ca. 0,6ha
Für Sondernutzungen geeignete Siedlungserweiterungsflächen:	S2 bis S3	ca. 1,3ha

Bestehende Sonderflächenwidmungen (Hofstellen, Sondernutzungen) in den Freihalteflächen können fortgeschrieben werden. Es sind vermutlich Anpassungen der Abgrenzungen (Anpassung der Grundgrenzen) erforderlich.

Bestehende Sonderflächenwidmungen (Hofstellen, Sondernutzungen) in den baulichen Entwicklungsbereichen können bei entsprechender Nutzung fortgeschrieben werden (Anpassungen der Abgrenzungen an Grundgrenzen).

Für bestehende Betriebe kann die entsprechende Widmungskategorie weiter fortgeschrieben werden.

Zu §2 (7), Verkehr:

Die Option einer zusätzlichen Brücke über den Ziller entfällt, da eine Umsetzung nicht absehbar ist.

Zu §3 Sicherung von Freihalteflächen, allgemein:

Eine Festlegung betreffend forstwirtschaftlicher Freihalteflächen (FF) und Erholungsflächen (FE) in der Verordnung entfällt, da in Zell am Ziller keine derartigen Freihalteflächen ausgewiesen sind.

Die Aussage zu Naturdenkmälern wurde gestrichen, da aktuell in der Marktgemeinde Zell am Ziller keine dieser verzeichnet sind.

Zu §3 (2) b):

Um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten, wurde der Satz unter § 3 (2) b) ergänzend neu aufgenommen und die Kennzeichnung für bauliche Entwicklungsflächen, die nicht mehr fortgeschrieben und mit der Zählerbezeichnung **FL 1** versehen werden, erläutert.

Ergänzt wurde zudem die Zulässigkeit von Sondernutzungen in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen.

Zu §3 (3) a) und b):

a) Zum Schutz der FÖ-Flächen werden als Alternative neben den Baugrenzlinien auch Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen neu angeführt.

b) Es wurde der Satz unter § 3 (3) b) ergänzend neu aufgenommen und die Kennzeichnung für **FÖ 1 – Flächen** erläutert.

Zu §3 (4) b):

Es wurde der Satz unter § 3 (4) b) ergänzend neu aufgenommen und die Kennzeichnung für **FA 1 – Flächen** erläutert.

Zu §3 (5):

Der Punkt zu den sonstigen Freihalteflächen wird neu eingeführt, und es erfolgt folgende Auflistung.

Fläche	2. Fortschreibung	Liegt in den überörtlichen landw. Vorsorgeflächen	Gst
714	Freihaltefläche FS3 (Reitplatz)	X	Tb 379/1
	Freihaltefläche FS4 (Tauschfläche beim Regionalmuseum)	X	439/4
1939	Freihaltefläche FS5 (Alternative)		Tb 128/2
1935	Freihaltefläche FS5 (Alternative)	X	Tb 128/2
841	Freihaltefläche FS6 (Reitplatz, PP)	X	Tb 374/1
11137	Freihaltefläche FS7 (temp. Verantst.)		354/1, 354/39
27227	Freihaltefläche FS1 (Erw. Zillertal-Bier)		248/1, 240/3
	Freihaltefläche FS2 (Trasse Zillertalbahn)	X	132/1, 584, Tb 585, ...
	Sonstige Freihaltefläche		

Zu §4 Siedlungsentwicklung, allgemein:

Dieser Paragraph wird textlich in der Verordnung der 2. Fortschreibung gekürzt, gestrafft und umformuliert, es gibt jedoch auch inhaltlich wesentliche Ergänzungen.

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Ziele und Festlegungen festgehalten, dass das entstandene Siedlungsleitbild auf eine Siedlungsentwicklung nach innen ausgerichtet ist, um dem gesetzlichen Gebot des Grundsparens zu entsprechen.

Durch möglichst effiziente Nutzung des bereits bestehenden Siedlungsgebietes soll der Bebauungsdruck auf das Freiland geringgehalten werden. Vorrang haben die Revitalisierung derzeit ungenützter Bausubstanz, die Nachverdichtung des gegebenen Baubestandes, sowie die möglichst zweckdienliche und grundsparende Verbauung der aktuellen Baulandreserven. Bei der angestrebten Nachverdichtung ist auf die Erhaltung der hohen Wohnqualität und die Abstimmung auf das Ortsbild des Siedlungsbereiches Rücksicht zu nehmen.

Die vorhandene Funktionsmischung aus Wohnen, Landwirtschaft, Tourismus und Gewerbe soll weiter ausgebaut und in ihrem Bestand nachhaltig gesichert werden.

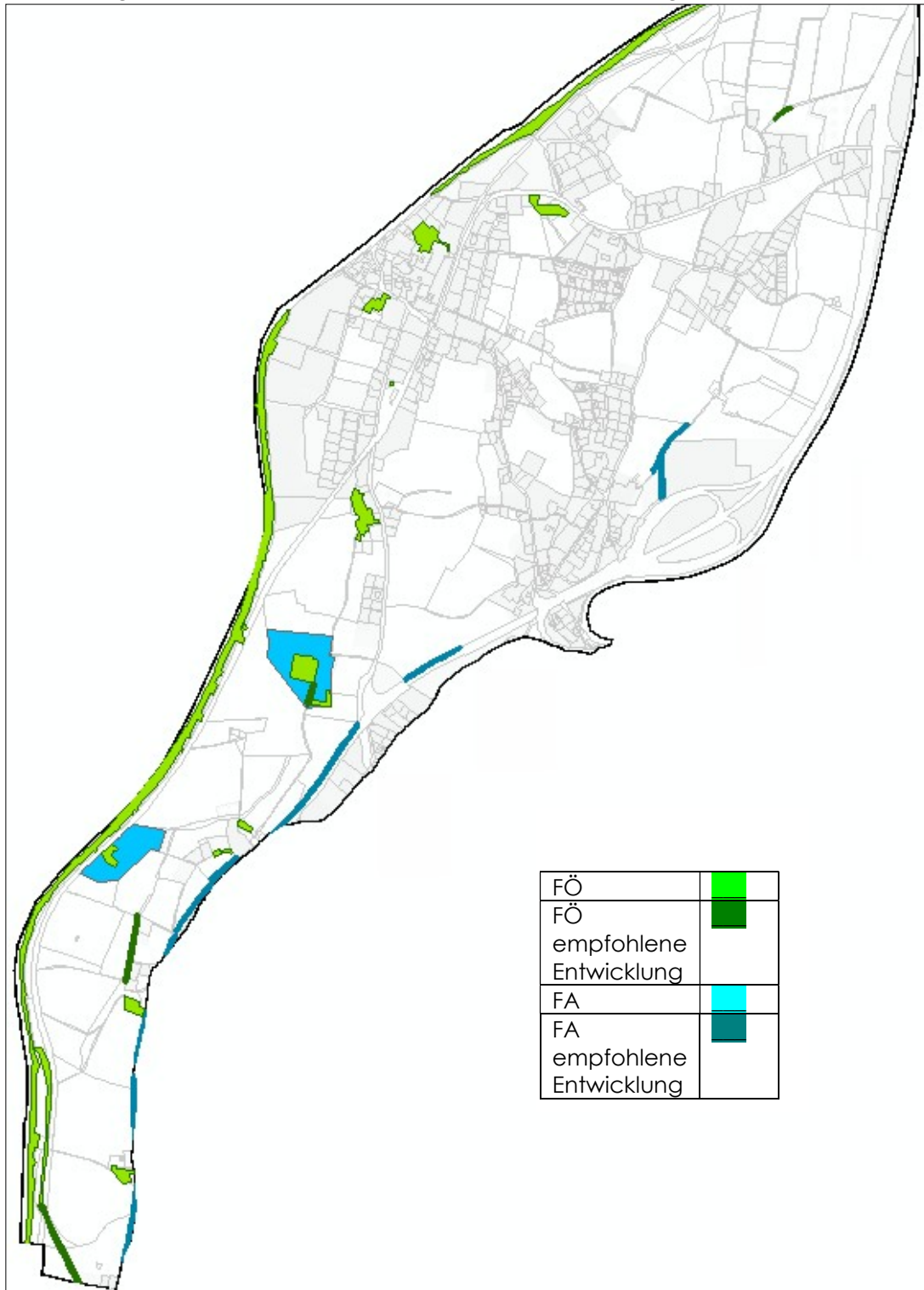
Von der Lage innerhalb der umgebenden Naturräume kann die Marktgemeinde dennoch sowohl als Tourismusstandort mit attraktiven Freizeitmöglichkeiten als auch als qualitativer Wohnort profitieren. Naherholungsräume sind innerhalb als auch außerhalb des Siedlungsraumes vorhanden. Synergieeffekte entstehen durch die in den Nachbargemeinden vorhandene touristische Infrastruktur.

Hinsichtlich der bestehenden Baulandreserven und den bereits in der 1. Fortschreibung ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichen sowie der bestehenden Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung ergeben sich aus raumordnungsfachlicher Sicht kaum Handlungsmöglichkeiten zur Öffnung weiterer, neuer Siedlungsentwicklungsflächen. Das heißt, dass gemäß Ordnungsplan die in der 1. Fortschreibung vorhandenen Entwicklungsflächen überwiegend wiederum fortgeschrieben werden.

Es ist Ziel der Marktgemeinde Zell am Ziller, dass für die ortsansässige Bevölkerung Wohnraum zu sozial verträglichen Preisen zur Verfügung steht.

Zu §4 (4) g):

Für ökologisch und landschaftlich wertvolle Flächen wird nachfolgende Verortung durch die naturkundliche Bearbeitung empfohlen: Die Flächen werden soweit sie sich nicht mit baulichen Entwicklungsbereichen/Siedlungserweiterungsbereichen überschneiden als FÖ/FA in den Verordnungsplan übernommen. Konfliktmatrix und Beurteilungen siehe naturkundliche Bearbeitung.



Zu §4 (4) j):

Im Bereich des Zählerstempels M2 wird eine Neuordnung der gesamten Grundstücksstruktur erforderlich sein um eine geordnete Erschließung und Bebauung des Gst. 349/1 zu ermöglichen.

Zu §4 (5):

Erläuterung zur Einführung der Zeitzone z0:

Diese ersetzt entsprechend der neuen Planzeichenverordnung die bisher festgelegte Zeitzone zV, wodurch im Vergleich zur Verordnung der 1. Fortschreibung des ÖRK die entsprechende Formulierung entfällt.

Es handelt es sich um Siedlungserweiterungsflächen, die noch zu widmen sind. Diese Widmung kann nach Maßgabe des tatsächlichen Baulandbedarfs bzw. nach Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen und Bedingungen erfolgen.

Erläuterung der Zeitzone zV:

Bauverbotsfläche für bereits gewidmetes Bauland, dessen bauliche Nutzung jedoch nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen erfolgen darf.

→ In der Marktgemeinde Zell am Ziller wird keine derartige Fläche ausgewiesen.

Zu §4 (6):

Die Baudichtestufe 1 wird neu definiert, um einer bodensparenden Bebauung zu entsprechen.

Somit wurde die Angabe zur Mindest-Baumassendichte (BMD) an die aktuellen Bedürfnisse angepasst und auf 1,3 statt bisher 1,0 festgelegt, die höchstzulässige Baumassendichte von 1,5 auf 1,8 angehoben. Die ohne Bebauungsplan maximal zulässige Nutzflächendichte von 0,3 auf 0,4 geändert.

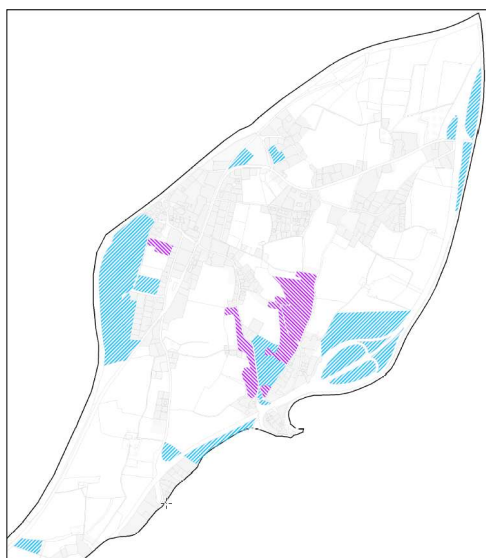
Es wird angemerkt, dass bei Überschreitung des Wertes ein Bebauungsplan zu erlassen ist, welcher die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt.

In Teilen der Marktgemeinde Zell am Ziller wird die bisherige Dichtefestlegung D1 auf D2 abgeändert, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen (z. B. Bereich Stöcklgasse-Gaudergasse).

Es wird weiters die Baudichtestufe 0 neu eingeführt.

Sie gilt für Sondernutzungen und Gewerbe, wobei keine Dichtefestlegung erfolgt und somit jede bauliche Entwicklung im Grundsatz ermöglicht wird.

Bei baulichen Entwicklungen mit entsprechend großen Flächen wird die obligatorische Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt



Dichte 0	
Dichte erhöht von 1 auf 2	

Es wird nun ergänzend verdeutlicht, dass durch Bebauungspläne den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nachverdichtungen ermöglicht werden sollen.

Zu §4 (7, 8):

Die Bestimmungen zu Freizeitwohnsitzen und Erhaltung von unverbauten Flächen werden neu aufgenommen.

Zu §5 Wirtschaftliche Entwicklung, allgemein:

Die Texte in den einzelnen Absätzen wurden inhaltlich gestrafft und konkretisiert, aber auch neu geordnet. Nach Überprüfung der Inhalte aus der 1. Fortschreibung erfolgte eine Aktualisierung und Ergänzung.

Wesentliches Ziel der wirtschaftlichen Entwicklung der Marktgemeinde Zell am Ziller ist es, die bestehenden Gewerbebetriebe zu fördern, den verträglichen Ausbau der Tourismuswirtschaft in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft zu forcieren und weiterzuentwickeln. Betriebe mit einer Konzentration auf den regionalen Bedarf, die das lokale Arbeitskräftepotential ansprechen und nutzen, sollen im Rahmen der Einflussmöglichkeiten der Marktgemeinde ebenso gefördert werden, wie zeitgemäße Dienstleistungsbetriebe.

Für die Wirtschaftsentwicklung im Bereich des Tourismus und Kleingewerbe stehen genügend Flächen (Bauland- und Verdichtungsreserven) zur Verfügung.

Zu §5 (3) a):

Klein- und Mittelbetriebe mit lokaler und regionaler Wirksamkeit werden in Gebieten in Zentrumsnähe und guter Verkehrsanbindung befürwortet. Von diesen Betrieben wären zusätzliche wirtschaftliche Impulse zu erwarten, und es könnten zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Zu §5 (5):

In der Marktgemeinde gibt es neben den größeren Tourismusbetrieben auch einige kleinere Pensionen und Privatzimmervermietungen sowie touristische Nebennutzungen im Rahmen von landwirtschaftlichen Betrieben.

Das touristische Angebot soll erhalten bleiben und sich innerhalb der bestehenden baulichen Entwicklungsflächen (Verdichtungs- und Baulandreserven) weiter entwickeln können.

Zu §5 (5) b):

Diese Ergänzung wurde aus dem Strategieplan Zillertal übernommen.

Zu §6 (6, 7):

Diese Ergänzung wurde aus dem Strategieplan Zillertal übernommen.

Zu §6 (8) Verkehrsmaßnahmen – Vorgaben der Landesstraßenverwaltung:

Hinsichtlich der o. g. Vorgaben wird auf die Stellungnahme des Amtes der Tiroler Landesregierung - Baubezirksamt Innsbruck – Straßenbau Bezug genommen.

>> (siehe „Stellungnahmen“ BBAIBK).

Zu §6 (10) Verkehrsmaßnahmen:

Einige konkrete Projekte zu Verbesserung oder Ausbau von Verkehrsflächen konnten in den vergangenen Jahren umgesetzt werden. Andere Projekte wurden wiederum vonseiten der Marktgemeinde verworfen, da im entsprechenden Fall kein Bedarf (mehr) vorlag.

Dementsprechend ergeben sich die Anforderungen und Festlegungen zum Verkehr hauptsächlich für Bereiche, die im Rahmen von noch geplanten baulichen Erweiterungen, Nutzungsänderungen und dgl. zu einem erhöhten oder lokal neu auftretenden Verkehrsaufkommen führen würden. Die Maßnahmen, die im Ordnungsplan mit VK 1 bis VK 3 nummeriert sind, zielen somit auf Optimierung oder Sicherung der Erschließung ab.

Der Vergleich der Verkehrsmaßnahmen zwischen 1. Und 2. Fortschreibung ergibt folgende Übersicht:

Altes ROK	Neues ROK	
VK 1	-	Entfällt nach Umsetzung, bessere Erschließung des Wohngebietes erreicht
VK 2	-	Keine Fortschreibung, da keine Fortschreibung des Entwicklungsbereiches
VK 3	-	Entfällt nach Umsetzung, ausreichende Breite des Fußweges im Bereich Spitalgasse wurde im Zuge des Neubaus des Sozialzentrums (auf 1,60m für Schneefräse) hergestellt.
VK 4	VK 2	Zum Teil keine Fortschreibung, obwohl nicht umgesetzt, bezüglich Erschließung Gst 350/27 (erfolgt über Servitut); zum Teil fortgeschrieben zum Erhalt der Durchfahrtsmöglichkeit bei Grundtausch
VK 5	-	Keine Fortschreibung, obwohl kein Ausbau erfolgt, Wohngebiet ist erschlossen und erforderliche Breite des Wegabschnittes vorhanden - Änderung zu schwierig umsetzbar.
VK 6,7		Straße wurde neu asphaltiert (Sanierung), weiters wurde zur Erschließung der neuen Gewerbeflächen die verkehrstechnische Gesamterschließung errichtet – bis „Betten-Eberharter“ ist die Zufahrt Lkw-tauglich ausgeführt worden.
VK 8	-	Keine Fortschreibung, obwohl nicht umgesetzt - Erschließung über Servitute bleibt bestehen. Der Weg zum Regionalmuseum wurde zwischenzeitlich neu asphaltiert.
VK 9	-	Entfällt nach eingehender Prüfung ohne Umsetzung (zusätzliche Zillerbrücke – finanziell nicht umsetzbar)
VK 10	-	Entfällt nach Umsetzung, Gehsteig errichtet

VK 11	-	Entfällt ohne Umsetzung
VK 12	-	Entfällt ohne Umsetzung - äußere Erschließungsspanne von der Landesstraße aus
VK 13	VK 3	Mögliche Maßnahme im nördlichen Bereich des Zell-Süd-Begleitweges bei Finanzierung durch Land.
-	VK 1	Durch die Verlegung des bestehenden Freizeitwohnsitzes könnte der Gehsteig verbreitert werden.

Eine **Parkraumbewirtschaftung** mit Kurzparkzonen wurde bereits umgesetzt. Im Verordnungsplan wurden die entsprechenden Flächen mit P 1 bis P 7 – Parkraumbewirtschaftung und P 01 bis P 07 – Kurzparkzonen dargestellt.

- Grafisch lassen sich die VK 1 bis VK 3 wie folgt verorten:



Zu §7 Technische und sonstige Infrastruktur, allgemein:

Dieser Punkt der Verordnung wurde in der 2. Fortschreibung fast gänzlich neu formuliert und in Anpassung an aktuelle Erfordernisse im Vergleich zur 1. Fortschreibung des ÖRK 2014 ergänzt.

Festzustellen ist, dass das Versorgungsnetz der Marktgemeinde mit Kanal, Wasser und Strom einen guten Ausbaugrad besitzt - siehe Bestandsaufnahme. Die derzeitigen technischen Rahmenbedingungen sind entsprechend dem prognostizierten Wachstum der Marktgemeinde Zell am Ziller für den Planungszeitraum des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ausreichend. Der Stand der Technik soll über den Planungszeitraum gewährleistet sein bzw. nach Bedarf angepasst werden.

Die Ziele und Maßnahmen haben weiterhin Bedeutung:

- Ausreichende Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- Sichergestellte Finanzierung der Infrastruktur

Zu §7 (2) e):

Diese Ergänzung wurde aus dem Strategieplan übernommen.

Zu §7 (3) a):

Der Kindergarten wird von seinem bisherigen Standort (Gst 146/7) verlegt – dorthin erfolgt der Umzug der Kinderkrippe „3Käsehoch“. Der neue Standort des Kindergartens wird sich an dem der bestehenden Volksschule von Zell am Ziller befinden (Gst 571/2). Dort erfolgt der Teilabbruch des Gebäudes (denkmalgeschützter Gebäudeteil bleibt erhalten). In den Neubau werden Volksschule und Kindergarten integriert.

Zu §7 (3) d):

Dieser Punkt wurde neu in die Verordnung aufgenommen, um diesbezüglichen Bedarf auch nachhaltig abzudecken. Die Spielplätze und Grünflächen betreffen folgende Grundstücke:

Gste 198/13, 110/8 und 110/6, Marktgemeinde Zell am Ziller

Zu §8 Schutz des Orts- und Straßenbildes, allgemein:

Dieser Punkt wurde in Teilen aktualisiert und um die Inhalte zum Grünraumkonzept und den leerstehenden Gebäuden ergänzt.

Zu §9 (1) Umweltschutz:

Durch landschaftsgärtnerische Gestaltung kann bei zeitgerechter Berücksichtigung durch geringen Flächen- und Kostenaufwand ein durchaus ansprechender Siedlungsrand geschaffen werden (positives Beispiel: Eingangsbereich der Brauerei mit vertikaler Begrünung).

Zu §9 (2) Umweltschutz:

Durch Ersatzmaßnahmen für entfernte Obstgehölze wird eine Bebauung geeigneter Flächen nicht blockiert. Zudem wird somit ein Erhalt der in vielerlei Hinsicht wertvollen Obstanger gefördert.

Zu §10 Behördliche Maßnahmen, allgemein:

Es erfolgten im Verordnungstext der 2. Fortschreibung eine Neuordnung und Priorisierung der Maßnahmen.

Dieser Paragraf wurde somit z. B. um einige Konkretisierungen ergänzt, insbesondere hinsichtlich der Bebauungsplanpflicht gemäß Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 2022 und der möglichen Erlassung von örtlichen Bauvorschriften gemäß Tiroler Bauordnung (TBO) 2022 in Abs. 1 lit. a bis f.

Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass nun in der 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes für einige baulichen Entwicklungsbereiche eine Bebauungsplanpflicht eingeführt wurde, um auf diesen Grundflächen jeweils eine geordnete verkehrsmäßige Erschließung und eine geordnete, sowie Boden sparende Bebauung zu gewährleisten. Zu geringe und zu hohe Verdichtungen und Höhenentwicklungen, die dem örtlichen Charakter nicht entsprechen, sollen vermieden werden.

Zu §10 (5):

Dieser Punkt wurde im Vergleich zur 1. Fortschreibung neu aufgenommen. Es werden die erforderlichen Rückwidmungen angeführt.

R1 – Bauhof:

Es ist derzeit keine und auch keine künftige Nutzung als Bauhof vorgesehen. Die Fläche dient derzeit als Überlaufbecken, dieses wird evt. in Richtung des vorgesehenen Bereiches M 3 erfolgen.

Fläche	2. Fortschreibung	1. Fortschreibung	Gst
2082	Rückwidmungsfläche R1	Sonderfläche Bauhof	.395

Zu §11 Besondere privatrechtliche Maßnahmen, allgemein:

Hierzu wurden in der 2. Fortschreibung mehrere inhaltliche Ergänzungen zur Vertragsraumordnung vorgenommen. Diese beruhen sowohl auf der Grundlage des Strategieplanes (**Absätze 2, lit b und c**), als auch auf der Niederschrift vom 07.03.2023 der Sitzung des Raumordnungs- und Verkehrsausschuss (**Abs. 2 lit a und d**).

Grundsätzlich wird Folgendes festgehalten:

Die Vertragsraumordnung ist als geeignetes Instrument anzusehen, um angesichts der bestehenden Bedarfslage bezüglich des Baulandes in der Marktgemeinde Zell am Ziller planungsbegleitende Maßnahmen umzusetzen.

Um bei der Ausweisung von Siedlungserweiterungsbereichen die tatsächliche Nutzung dieser Bereiche für Siedlungszwecke zu sozialverträglichen Preisen zu gewährleisten und die Ziele der örtlichen Raumordnung einhalten zu können, sollen entsprechende Maßnahmen für die ortsansässige Bevölkerung zur Bodenpreissteuerung, Regelung des tatsächlichen (Eigen-)Bedarfs, Bauverpflichtung, Vorkaufsrecht für die Marktgemeinde usw. getroffen werden können. Durch abgeschlossene Verträge kann sichergestellt werden, dass neu ausgewiesene Entwicklungsbereiche innerhalb des Planungszeitraums der beabsichtigten Verwendung zugeführt und Bauprojekte nach den Zielen der örtlichen Raumordnung realisiert und genutzt werden.

Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau nach § 31a TROG 2022 in Betracht kommen, stehen in der Marktgemeinde Zell am Ziller nicht oder nur in einem zu geringen Ausmaß zur Verfügung.

Grund dafür sind die knappen Flächenressourcen auf dem Gemeindegebiet und die fehlende Bereitschaft von Grundeigentümern Flächen zur Verfügung zu stellen.

Bauliche Entwicklungsflächen im Eigentum der Gemeinde stehen für Sondernutzungen (Bildungseinrichtungen, öffentl. Nutzung, ...) zur Verfügung.

Im Zuge von Umwidmungen soll großer Wert darauf gelegt werden für Flächen, die über den Eigenbedarf hinausgehen, durch die Anwendung von Vertragsraumordnung leistbaren Wohnraum zu schaffen/ermöglichen.

Zu §11 (2) d):

Dieser neu aufgenommene Punkt soll verdeutlichen, dass bei Nichtbeanspruchung von Siedlungserweiterungsflächen diese mit der nächsten Fortschreibung als Freihalteflächen festgelegt werden können.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU ANLAGE A (VERORDNUNGSPLAN)

4.1 Bauliche Entwicklungsbereiche:

Die in der Legende angeführten näheren Festlegungen zur baulichen Entwicklung treffen Vorgaben zu den nachfolgend zu erstellenden Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen.

Für bauliche Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:



Dunkelgrau hinterlegte Flächen: Derart gekennzeichnete Flächen sind bereits bebaute und gewidmete Flächen, welche nur in geringem Ausmaß für eine Nachverdichtung geeignet sind.



Hellgrau unterlegte Bereiche: Derart gekennzeichnete Bereiche stellen bereits langfristig gewidmete und noch unbebaute Baulandbereiche dar, die im Rahmen der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen des TROG 2022 vorwiegend für Maßnahmen der Baulandmobilisierung und Nachverdichtung heranzuziehen sind.

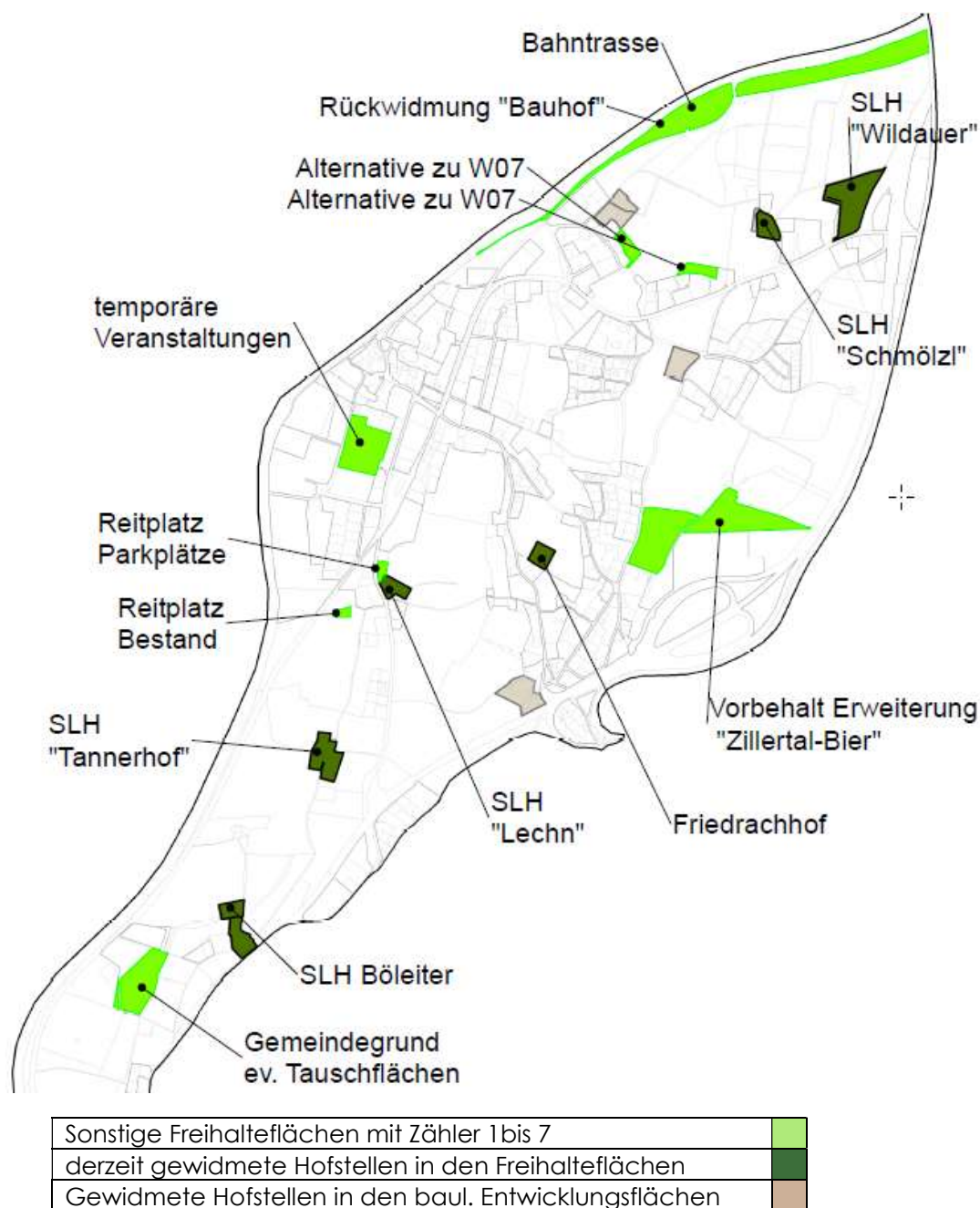


Weiß unterlegte Bereiche: Derart gekennzeichnete Flächen sind derzeit nicht gewidmet und/oder im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes fortgeschrieben oder neu ausgewiesen. Diese potenziellen Baulandentwicklungsflächen können einer geordneten zukünftigen Nutzung nur unter Bedingungen zugeführt werden, welche in der jeweiligen Zählerbeschreibung festgelegt sind.



Keine zukünftige bauliche Entwicklung – **Rückwidmungsflächen**
R1 Bauhof

Fläche	1. FS	Widmungen SLH in den Freihalteflächen 2.FS		Gst
2663m2	dunkelgrau	Freihaltefläche FL 1	Schmölzl	597
2073 m2	Freihaltefläche	Freihaltefläche	Böleithof	421/1
3543m2	dunkelgrau	Freihaltefläche FL 1	Böleithof	415
2462 m2	Freihaltefläche	Freihaltefläche	Lechn	.188/1
5723 m2	Freihaltefläche	Freihaltefläche	Tannerhof	192/2, .192/1, Tb 385, Tb 388
10749 m2	Freihaltefläche	Freihaltefläche	Wildauer	600/2
2381m2	dunkelgrau	Freihaltefläche FL 1	Friedrachhof	343/5



Die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten Zählerstempel werden im Zuge der Fortschreibung neu gefasst, aktualisiert und allgemeiner gehalten. Insbesondere wird den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend mehr auf die zukünftige Nutzung Bedacht genommen, als dass die Widmungskategorien bereits festgelegt werden.

Detaillierte Bestimmungen werden dann im Flächenwidmungsplan und in den Bebauungsplänen festgelegt.

4.2 Freihalteflächen:

Die Freihalteflächen wurden entsprechend ihres hauptsächlichen Verwendungszweckes bzw. aufgrund ihrer besonderen Wertigkeit ausgewiesen. Viele dieser Gebiete verfügen nicht nur über einen Freihaltenutzen, sondern bergen häufig mehrere Funktionen. Bei Doppel- oder

Mehrfachfunktionen der Freihaltegebiete wurde jedoch zur besseren Übersichtlichkeit ihre Hauptfunktion dargestellt.

Landwirtschaftliche Freihalteflächen



FL.. Landwirtschaftliche Freihalteflächen.

FL 1 ... Landwirtschaftliche Freihaltefläche neu (anstelle baulicher Entwicklung aus 1. Fortschreibung)

Landwirtschaftlich genutzte Flächen außerhalb des gewidmeten Baulandes der Marktgemeinde Zell am Ziller, die großflächig zusammenhängen und im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung von baulichen Erweiterungen frei bleiben sollen.

Neben der erwähnten Hauptnutzungsfunktion dient dieser Bereich als Naherholungszone für Spaziergänger und Radfahrer, welche die landwirtschaftlichen Zufahrtswege nutzen.

Vor allem die landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen auch dem sukzessiv erweiterten Platzbedarf für landwirtschaftliche Betriebsobjekte (Hofstellen, Nebengebäude, etc.). Hierbei ist es erforderlich, dass eine gewisse Flexibilität eingeräumt wird, da die Konkretisierung des Platzbedarfes ohnedies mittels Flächenwidmungsplanänderungen erfolgt.

Die landwirtschaftlichen Freihalteflächen wurden weitgehend vom bestehenden Raumordnungskonzept übernommen und an die neuen Abgrenzungen der ökologisch wertvollen und landschaftlich wertvollen Flächen angepasst.

Ökologische Freihalteflächen und landschaftlich wertvolle Freihalteflächen



FÖ... Als ökologisch wertvolle Flächen werden groß- und kleinräumige Biotop ausgewiesen: Gehölzstrukturen, Streuobstwiesen, Obstanger

FÖ1... Empfohlene Entwicklung von (bachbegleitenden) Uferbegleitgehölzen zur Förderung der Biotopfunktion laut naturkundlichem Bearbeitungsteil, auf den hiermit verwiesen wird.



FA... Als landschaftlich wertvoll werden folgende Landschaftsräume ausgewiesen: Ausgeprägte Kultur- und Erholungslandschaft (inkl. prägender Feldgehölze und Streuobstwiesen)

FA 1... Empfohlene bzw. angestrebte Entwicklung von Gehölzen als Sichtschutz und Verbesserung des Landschaftsbildes laut naturkundlichem Bearbeitungsteil, auf den hiermit verwiesen wird.

Bei der gegenständlichen Fortschreibung wurde der Schwerpunkt lt. Leitlinien v.a. auf Aspekte der Biotopvernetzung gelegt, wodurch naturschutzfachlich wesentliche Elemente und Flächen nach fachlicher Sinnhaftigkeit möglichst verbunden wurden.

Die im Naturkundebericht und in den Naturwerteplänen durch das Büro Indrist als FÖ- und FA-Flächen bezeichneten und nummerierten Areale wurden als FÖ bzw. FA im Verordnungsplan dargestellt. Verkehrsflächen und Flächen mit baulicher Entwicklung wurden ausgenommen.

4.3 Sonstige Kennzeichnungen im Verordnungsplan:

Naturgefahren: >> vergleiche Bestandsaufnahme, Punkt 5

Die naturräumlichen Gefahren werden im Verordnungsplan dargestellt, stellen jedoch keine inhaltliche Festlegung der Verordnung dar, da diese Inhalte in die Kompetenz der jeweiligen Behörde fallen.

Bei Realisierung sind in der Flächenwidmung und Bebauungsplanung die Gefahrenzonenpläne als entsprechende fachliche Grundlagen zu berücksichtigen. Im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sind gefährdete Bereiche als Freihalteflächen auszuweisen bzw. sind diese in der Bebauungsplanung durch Freihaltung gefährdeter Bereiche mittels Festlegung absoluter Baugrenzlinien vor Verbauung zu schützen.

Schutzbereiche: (Leitungsschutzbereiche, Uferschutzbereiche, Schutzbereich Landesstraße...)

Sämtliche Darstellungen von Schutzbereichen im Verordnungsplan sind als Kenntlichmachungen zu verstehen. Im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung bzw. im Bauverfahren ist deren genaue Lage und daraus resultierende Auflagen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

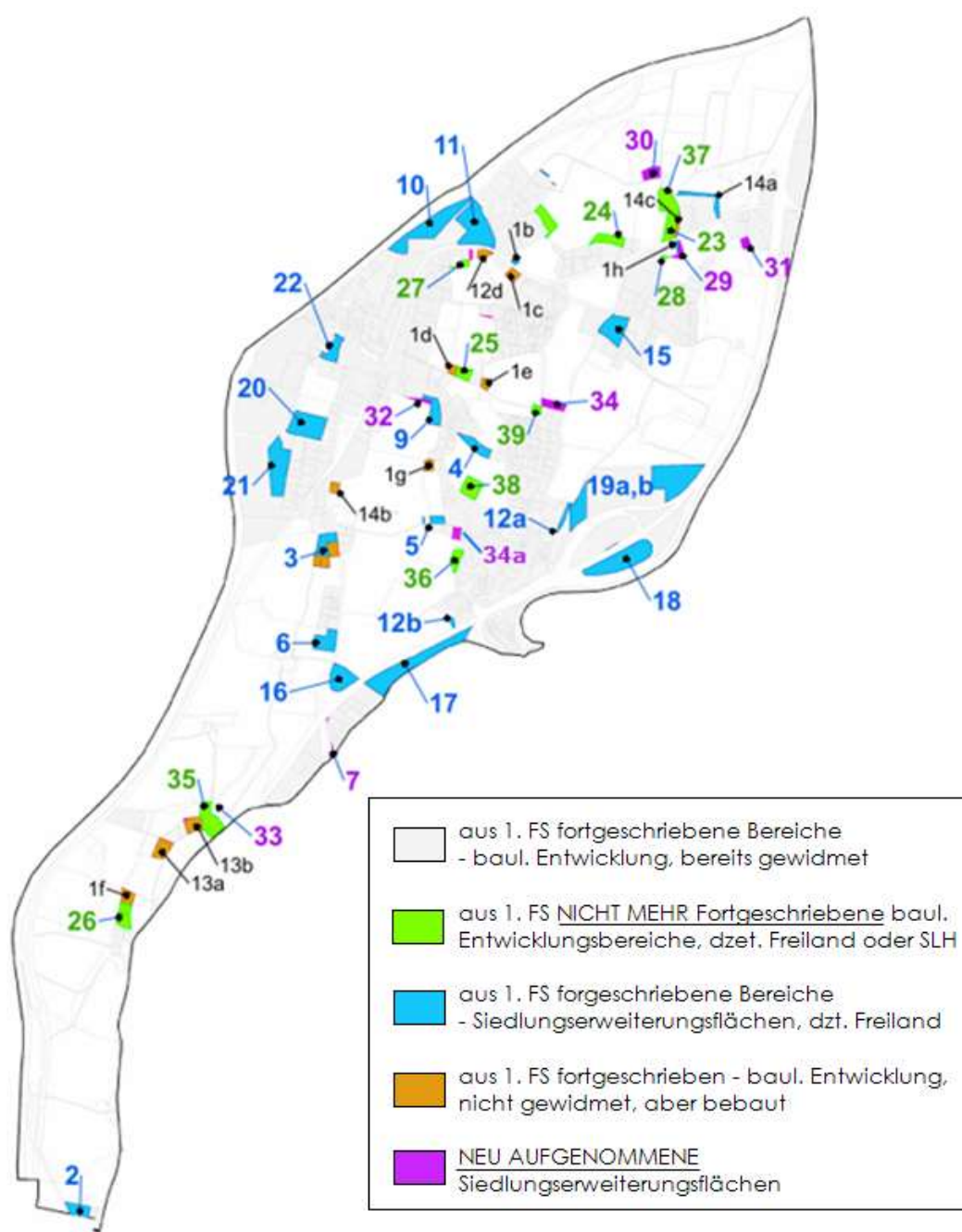
Lärm:

Die Lärmbelasteten Gebiete im Bereich der Bundes- und Landesstraßen lt. Umgebungslärmkarte werden im Verordnungsplan nicht kenntlich gemacht.

5. ERLÄUTERUNGEN ZU ANLAGE B (ZÄHLERLISTE)

5.1 Überblick: Änderungen der baulichen Entwicklungsbereiche

Raumordnungsfachlich sind parzellenscharfe Widmungen anzustreben. Im ÖRK wurden Fehlstellen von geringer Breite als gewidmet dargestellt bzw. teilweise auch geringfügige Überschreitungen der Grundgrenzen mit baulichen Entwicklungsflächen in Freihalteflächen korrigiert. Aufgrund der Geringfügigkeit wird auf diese Plankorrekturen nicht im Einzelnen eingegangen.



>> Planausschnitte und Beschreibungen siehe Umweltbericht ab Seite 47

NR		Fläche beb, kl. Arr	Fläche fortge- schr.	NEU	2. Fortschreibung	1. Fortschreibung	Gst
1a							
1b		243			baul. Entw dzt Freiland	weiß W01	.209, 146/3
1c		892			> mit eFWP 940-2025-00002 gewidmet	dunkelgrau	205/2
1d		597			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau	.290, 217/3
1e		622			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau	215/2
1f		1206			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau	446/5
1g		727			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau	322/2
2	W2		1885		baul. Entw dzt Freiland	weiß W12	Tb 579/1
1h	W3		255		baul. Entw dzt Freiland	weiß W01	
29				655	NEU (Erweiterung, Wellness)		Tb 602/1
3	W4		2346		baul. Entw dzt Freiland	weiß L02	377/1
3		1161			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau	377/2
3		545			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau	376/4
3		734			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau	376/3
4	W5		2078		baul. Entw dzt Freiland	weiß NEU W05	Tb 343/1
5	W6		775		baul. Entw dzt Freiland	weiß NEU W11	Tb 322/1
30	W7			661	NEU (1Bauplatz, 1Bauplatz beb.)		Tb 24/1
30		955			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut		24/2
31	W8			851	NEU (1-2 Bp für weich. Töchter)		Tb 842
6	W9		2880		baul. Entw dzt Freiland	weiß NEU W09	398/1
34	W10			1355	NEU (Wohnen)		Tb 234/1
34a	W1			547	NEU (Wohnen)	weiß NEU W1	318/8
		6790	10219	4069			
7	M1	257			NEU (Arr. für einh. Bauplatz)		Tb 401/1, 401/5, 401/3, 401/2, 404, 94
9	M2		2166		baul. Entw dzt Freiland	weiß NEU M05	Tb 350/2
32				527	NEU (Verlegung Freizeitwohnsitz)		Tb 350/2
10	M3		8079		baul. Entw dzt Freiland	weiß M03	100/2, 150/4
11	M4		7037		baul. Entw dzt Freiland	weiß M04	150/1, 149
		257	17282	527			
12a	L1	689			baul. Entw dzt Freiland	hell/dunkel. L01	Tb 246; 512, Tb 240/3
12b		364			baul. Entw dzt Freiland	dunkelgrau L04	Tb 311/1
12c							

12d	L1	714			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau L1	.69
13a	L2	1945			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau	417
13b			1715		baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau	419/2
		60			NEU (Arr. für einh. Bauplatz)		Tb 419/5
33	L3			1230	NEU (1-3 Bauplätze für Eigenbed.)		Tb 410
		3772	1715	1230			
14a	T1		1549		baul. Entw dzt Freiland	weiß T04	Tb 600/1
14b		688			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau	374/3
14c		503			baul. Entw. dzt Freiland - bebaut	dunkelgrau	.401
15	T2		4170		baul. Entw dzt Freiland	weiß T03	238
		1191	5719				
16	G2		3755		baul. Entw dzt Freiland	weiß NEU G02	401/9
17	G3		9375		baul. Entw dzt Freiland	weiß G02	311/2; 310
18	G4		8375		baul. Entw dzt Freiland	weiß G04	270/1
19	G5		3460		baul. Entw dzt Freiland	FL > ORK 02-2014> G06	Tb 248/1
			8767		baul. Entw dzt Freiland	FL > ORK 02-2014 > G06	Tb 248/1
			33732				
20	S2		5764		baul. Entw. dzt > Nutzung PP	baul. Entw. weiß S02	354/2
21	S3		6800		baul. Entw dzt Freiland	weiß S03	354/6
			12564				
22	K1		2224		baul. Entw dzt Freiland	Hellgrau K2	175, 353/1
			2224				

5.2 Wegfall Baulicher Entwicklungsflächen - nicht mehr aus der 1. in die 2. Fortschreibung übernommen:

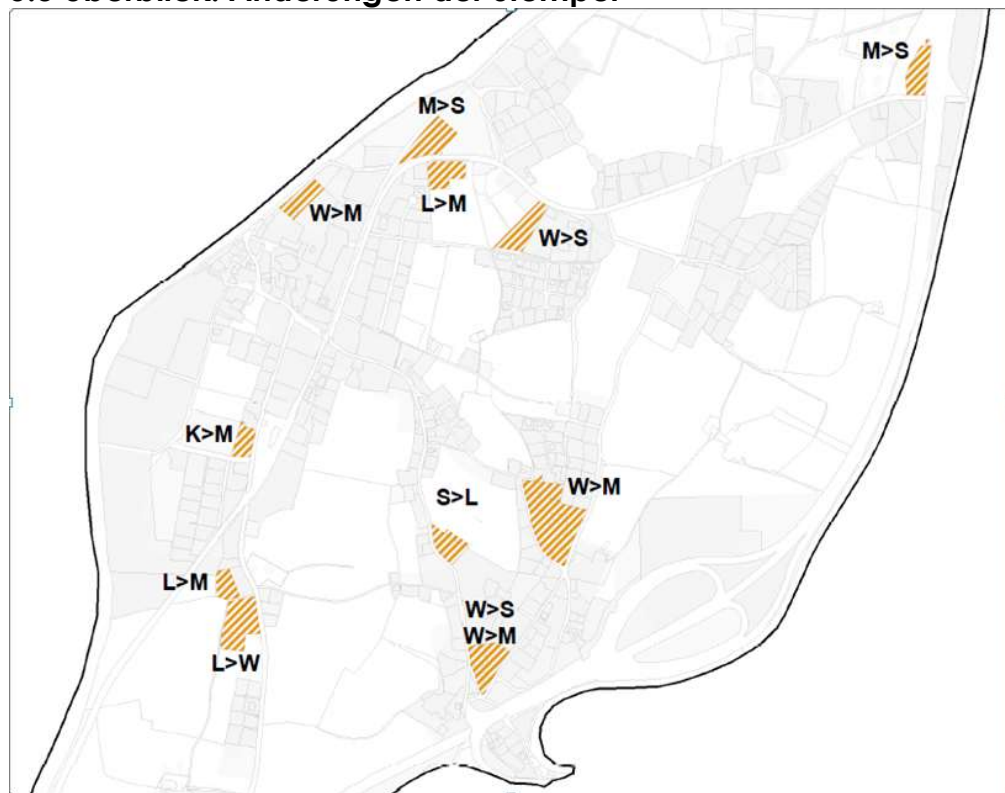
Nach Überprüfung der Bedarfe wurde für einige bauliche Entwicklungsbereiche entschieden, diese Flächen (dzt. Freiland bzw. SLH) nicht mehr aus der 1. mit in die 2. Als Siedlungsentwicklungsbereiche fortzuschreiben.

Diese somit entfallenen, baulichen Entwicklungsflächen werden im Umweltbericht unter Punkt 10.2 aufgeführt und näher erläutert.

	Fläche	2. Fortschreibung	1. Fortschreibung	Gst
23	2139m2	Freihaltefläche FL1 (kein Bedarf)	weiß W07	Tb 598
24	1935 m2	Freihaltefläche FS5 (Alternative)	weiß W08	Tb 1282
25	1066 m2	Freihaltefläche FL1 (kein Bedarf)	weiß W03	
26	1372 m2	Freihaltefläche FL1 (kein Bedarf)	weiß W10	Tb 447

26	803 m2	Freihaltefläche FL1 (kein Bedarf)	weiß W10	Tb 447
27	394 m2	Freihaltefläche FL1 (Restfläche)	weiß L04	Tb 19971
28	144 m2	Freihaltefläche FL1 (Restfläche)	weiß W01	Tb 602/1
35	4119 m2	Freihaltefläche FL1 - Hofstelle „Böleiter“ in den Freihalteflächen- keine baul. Erweiterungen geplant	dunkelgrau	415
36	1295 m2	Freihaltefläche FL1 – landwirtschaftl. Bestandsgebäude verbleibt im Freiland	Dunkelgrau L04	318/1
37	2663 m2	Freihaltefläche FL1 – Hofstelle „Schmölzl“ in den Freihalteflächen	dunkelgrau	597
38	2381 m2	Freihaltefläche FL1 – Landw. Gebäude/Hofstelle in den Freihalteflächen (Friedrachhof)	dunkelgrau	343/5
39	576 m2	Freihaltefläche FL1 – Bestandsgebäude verbleibt im Freiland, keine baul. Erweiterung	Dunkelgrau	212

5.3 Überblick: Änderungen der Stempel



>> FACHSTELLUNGNAHMEN SIEHE BEILAGEN!!

Erläuterung zur Berücksichtigung der Ergebnisse aus der naturkundefachlichen Bearbeitung sowie den Stellungnahmen > siehe Umweltbericht
Wesentliche Empfehlungen und Auflagen werden im Verordnungstext in den Stempelbeschreibungen mit angeführt.