

Marktgemeinde Zell am Ziller

GEMEINDE
NUMMER

70940

2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Fortlaufende
Änderungsnummer:

PLANUNGSBEREICH: Zell am Ziller -- VERORDNUNGSTEXT

Erstellungs-
datum:

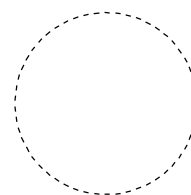
Betroffene Grundstücke: gesamtes Gemeindegebiet

16.06.2026

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFGELEGEN
gem. § 63 TROG 2022

vom bis
vom bis
vom bis

GEMEINDESIEGEL:



ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
.....

DER BÜRGERMEISTER:

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

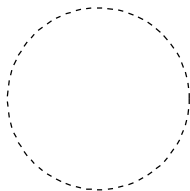
KATASTRALGEMEINDE. Zell am Ziller

PLANGRUNDLAGE: DKM des BEV
DATENSTAND: 04-2025

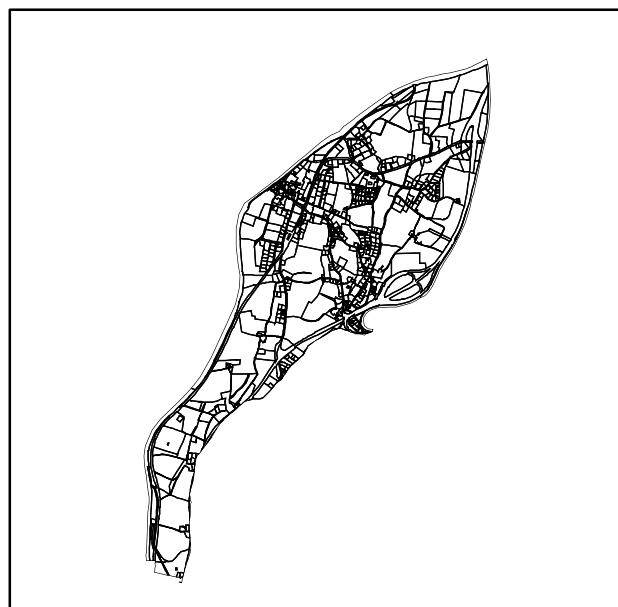
VERMERK DER LANDESREGIERUNG:

KUNDMACHUNG gem. § 66 TROG 2022

vom
bis



DER BÜRGERMEISTER:



ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab: 1:50000

Der Planverfasser:

scheitnagl_architekten



arch di thomas scheitnagl
sängerweg 17 a - 6263 lögen
mobil 0664 / 3464670
tel 05288 / 63957
mail office@arch-scheitnagl.at

planung

ausschreibung

bauleitung

raumordnung

gutachten

GDSS-Dateiname: 2. FS ÖROK Zell am Ziller

2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller

Aufgrund des § 31c Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den §§ 28, 29 Abs. 2, 31 und 117 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 72/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt

ALLGEMEINES

§1

Geltungsbereich

- (1) Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Wenn die räumliche Entwicklung der Marktgemeinde es erfordert, hat die Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- (3) Der Ordnungsplan (Anlage A) im Maßstab 1:2.500 sowie der Ordnungstext mit der Anlage B (Zählerbeschreibung), bilden den inhaltlich verbindlichen Bestandteil des ÖRK.
Die Pläne und der Textteil der Bestandserhebung, der Erläuterungsbericht und der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Die vom Gemeinderat beschlossene und von der Landesregierung genehmigte Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt im Marktgemeindeamt Zell am Ziller während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsicht auf.

2. Abschnitt

GRUNDSÄTZLICHE FESTLEGUNGEN ÜBER DIE GEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

- (1) Ausgehend von der Bestandsaufnahme und den festgestellten Stärken, Defiziten und Konfliktsituationen werden unter Berücksichtigung der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 für die geordnete räumliche Entwicklung der Marktgemeinde Zell am Ziller folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:
- (2) Umlandbeziehungen und Zentralität
Die Marktgemeinde Zell am Ziller sowie Mayrhofen stellen im hinteren Zillertal die höchstrangigen Zentren dar und verfügen über die Zentralitätsstufe 3. Somit kommt Zell am Ziller eine wichtige Versorgungsfunktion hinsichtlich sozialer und öffentlicher Infrastruktur sowie als Wirtschafts- und Schulstandort für zahlreiche umliegende Berggemeinden zu. Für die Gewährleistung und Bereitstellung ausreichender Sonder- und Vorbehaltsflächen für öffentliche und zentrale Einrichtungen ist im Raumordnungskonzept Vorsorge zu treffen.
Die Erhaltung der örtlichen/öffentlichen Einrichtungen in den zentralen Orten des Zillertales entspricht den Zielsetzungen der überörtlichen Raumordnung des Landes Tirol.
Diese Einrichtungen sowie auch Einrichtungen, deren Inanspruchnahme und Erhaltung zusammen mit den benachbarten Berggemeinden erfolgt, sind weiterhin zu erhalten. Weitere Projekte sind gemeinsam zu planen und zu fördern.
- (3) Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarf
Für den Planungszeitraum wird neben den 70 neuen Bewohnern des Sozialzentrums eine Zunahme von ca. 100 Einwohnern (entspricht ca. 45 zusätzlichen Haushalten) angestrebt bzw. prognostiziert.
Oberstes Ziel in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde ist ein maßvolles Gleichgewicht zwischen gestiegener Wirtschaftskraft und Bevölkerungszahl zu erhalten. Dafür sind ausreichend Flächen für den Wohnbau bereitzustellen und Nachverdichtungen zu ermöglichen. Hinsichtlich der aktuellen Bewegungen in der Altersstruktur ist die Ansiedlung junger Bevölkerungsschichten zu unterstützen.
- (4) Siedlungsleitbild
 - a) Der bestehende Siedlungscharakter der Marktgemeinde mit dem kleinstädtischen Gepräge im Ortskern und dem überwiegend ländlichen Wohnsiedlungscharakter in den umgebenden Baugebieten ist zu erhalten. Des Weiteren sind von Seiten der Marktgemeinde Zell am Ziller Zersiedelungstendenzen, besonders in Form isolierter Zeilenverbauungen an Gemeindestraßen, zu verhindern.
 - b) Die bauliche Entwicklung hat sich im überwiegenden Maße auf das bestehende gewidmete Bauland, dessen Baulücken, die ausgewiesenen

Siedlungsentwicklungsflächen und die neu ausgewiesenen Flächen der Zeitzone ZV zu beschränken, wobei eine weitere Verdichtung und eine verbesserte Ausnutzung der Baulandreserven unter Berücksichtigung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs anzustreben ist.

- c) Die Vertragsraumordnung ist anzustreben.
- d) Die Erhaltung und Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen sowie der Umweltverhältnisse sind anzustreben. Bestehende Umweltbelastungen, vor allem durch den Verkehr, sind zumindest zu mildern, nach Möglichkeit auch zu beseitigen.

(5) Wirtschaft

- a) Die interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen der Gemeindeverbände des Zillertales bei infrastrukturellen Projekten sowie im gewerblichen Bereich ist weiterhin zu forcieren.
- b) Als generell anzustrebendes Entwicklungsziel ist der Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort der Marktgemeinde Zell am Ziller weiterhin zu stärken und der Ausbau der Funktion als wirtschaftliches Zentrum im Zillertal anzustreben, wobei der bestehende dörfliche Charakter mit hoher Wohn- und Erholungsqualität beizubehalten ist.
- c) Zur Festigung des Zentralortes sind die Bereiche Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Industrie sowie auch die Situation der Arbeitnehmer mit optimalen Rahmenbedingungen und gezielten Maßnahmen zu fördern.
- d) Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben sind von Seiten der Marktgemeinde Zell am Ziller grundsätzlich zu fördern. Es ist jedoch vorauszusetzen, dass die neu anzusiedelnden Betriebe nach ihrer Art, Größe und hinsichtlich des Umweltschutzaspektes mit der Gemeindestruktur vereinbar sind, von diesen Betrieben wirtschaftliche Impulse zu erwarten sind und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden können.
- e) Für weiterhin günstige Voraussetzungen zum Fortbestand der kleingewerblichen Wirtschaft und des Dienstleistungssektors sowie zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in bestehenden Betriebsstätten ist Sorge zu tragen.
- f) Die starke Kernfunktion im Ortszentrum der Marktgemeinde Zell am Ziller ist durch Setzung vernetzter Maßnahmen zur Unterstützung der ansässigen Wirtschaftsbetriebe, zur weiteren Verbesserung der Verkehrs- und Parksituation sowie zur Bereitstellung von betriebswirtschaftlich notwendigen Erweiterungsflächen weiterhin zu sichern. Im Handel ist vor allem die Erhaltung der guten Nahversorgungssituation im Ortszentrum anzustreben.
- g) Großformen des Handels (Betriebstyp B) sind auszuschließen und eine Ansiedlung derartiger Betriebe in Ortsrandlagen ist zu vermeiden.
- h) Die bestehenden Tourismusbetriebe sollen für die nachhaltige Entwicklung der Fremdenverkehrswirtschaft erhalten werden und eine qualitäts- und innovationsorientierte Entwicklung des touristischen Angebotes gefördert werden.
- i) Der Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe ist ein hoher Stellenwert beizumessen. Im Raumordnungskonzept sind zum Schutze bestehender Höfe Sonderflächen für Hofstellen auszuweisen. Die wirtschaftliche Basis der Landwirtschaft ist durch Ausweisung entsprechender landwirtschaftlicher Freihalteflächen abzusichern.

(6) Infrastruktur Leitbild

Die Marktgemeinde Zell am Ziller strebt die Bereitstellung und Erhaltung eines bedarfsgerechten und wirtschaftlich vertretbaren Angebotes an Nahversorgungs-, Bildungs-, Freizeit- und Sozialeinrichtungen, sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens an.

(7) Verkehr

- a) Es ist eine weitere Verkehrsbelastung des Ortszentrums zu vermeiden.
- b) Die Gestaltung der kommunalen Verkehrsinfrastruktur soll abgestimmt auf die örtlichen Bedürfnisse erfolgen.
- c) Im Zuge der im Planungszeitraum benötigten baulichen Entwicklungen ist vor allem die Netzwirkung des untergeordneten feingliedrigen Straßen- und Wegenetzes zu optimieren, wie z. B. in Form innerer Verdichtungen. Weiters ist bei allen Planungen Bedacht auf die Gewährleistung bzw. Erhöhung des Verkehrsflusses zu legen.

(8) Ökologisches Leitbild, Naturraum

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die Bewahrung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes zu berücksichtigen, und es ist Vorsorge für die Erhaltung und Pflege der Umwelt zu treffen.

Die bestehenden Freiräume stellen das natürliche Potential des Tourismus und der Landwirtschaft dar, und die Marktgemeinde strebt die Erhaltung und kontrollierte Nutzung der bestehenden Kultur- und Naturlandschaft an. Die Schonung der Landschaft und des Naturhaushaltes vor nachteiligen Veränderungen ist anzustreben, um dadurch die Wohn- und Fremdenverkehrsfunktion von Zell am Ziller zu stärken.

3. Abschnitt

FESTLEGUNGEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER ZIELE EINER GEORDNETEN RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

- (1) Die im Verordnungsplan (Anlage A) als **FL-**, **FÖ-**, **FA-** und **FS-Flächen** bezeichneten Gebiete sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land-wirtschaftlich nutzbarer Flächen, ökologisch und landschaftlich besonders wertvoller Flächen sowie zusammenhängender Erholungsräume und im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten.
- (2) Landwirtschaftliche Freihalteflächen (**FL**)
 - a) Diese sind mit Ausnahme der im Freiland nach §§ 41 Abs. 2 und 42 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 zulässigen Gebäude oder sonstigen baulichen

Anlagen grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Ausweisung von Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren landwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie Hofstellen, Austraghäuser und sonstige landwirtschaftliche Objekte, sind unter Bedachtnahme der Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e, f, g, und h TROG 2022 zulässig. Sonderflächen für die Neuerrichtung von Hofstellen dürfen zudem nur im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete ausgewiesen werden. Isolierte Positionierungen sind jedenfalls zu vermeiden.

Die Widmung von Sonderflächen ist insoweit zulässig, als die betroffene Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und kein Widerspruch zu den Zielen der Verordnung besteht.

- b) Die im Ordnungsplan (Anlage A) mit **FL 1** bezeichneten Freihalteflächen kennzeichnen die Bereiche, die im ÖROK der 1. Fortschreibung als bauliche Entwicklungsflächen festgelegt waren, nun inzwischen jedoch als Freihaltefläche dargestellt sind sowie sich außerhalb des gewidmeten Baulandes der Marktgemeinde Zell am Ziller befinden und großflächig zusammenhängen. Diese Flächen sollen im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung von baulichen Erweiterungen frei bleiben.

(3) Ökologisch wertvolle Flächen (**FÖ**)

- a) FÖ-Flächen werden definiert als ökologisch besonders wertvolle Flächen (wie z. B. groß- und kleinräumige Biotope: Gehölzstrukturen, Streuobstwiesen, Obstanger) und sind im Interesse der Erhaltung von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der nach §§ 41 Abs. 2 und 42 TROG 2022 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Es sei denn, die ökologischen Freihalteflächen werden nur geringfügig durch Sonderflächen bzw. Baulandwidmungen berührt und eine naturkundliche Begutachtung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Freihaltefläche fest. In diesem Fall ist im Zuge der Bebauungsplanung eine Einzelfallbegutachtung notwendig und bei Bedarf eine Bebauung der ökologisch wertvollen Flächen durch Festlegung einer Baugrenzlinie auszuschließen oder Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.
- b) Die im Ordnungsplan (Anlage A) mit **FÖ 1** bezeichneten Freihalteflächen kennzeichnen die Bereiche, für die laut naturkundlicher Bearbeitung zum ÖROK eine Entwicklung von (bachbegleitenden) Uferbegleitgehölzen zur Förderung der Biotopfunktion empfohlen wird.

(4) Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen (**FA**)

- a) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes und auf die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile (wie z. B. ausgeprägte Kultur- und Erholungslandschaft inkl. prägender Feldgehölze und Streuobstwiesen) sind die im Ordnungsplan mit FA gekennzeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 und § 42 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Die Widmung von Sonderflächen ist insoweit zulässig, als die betroffene Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und kein Widerspruch zu den Zielen der Verordnung besteht.
- b) Die im Ordnungsplan (Anlage A) mit **FA 1** bezeichneten Freihalteflächen kennzeichnen die Bereiche, für die laut naturkundlicher Bearbeitung zum ÖROK

eine Entwicklung von Gehölzen als Sichtschutz und Verbesserung des Landschaftsbildes empfohlen wird.

(5) Sonstige Freihalteflächen (**FS**)

Zur Verdeutlichung sonstiger Freihalteziele sind im Verordnungsplan sonstige Freihalteflächen (FS) ausgewiesen, welche von einer dieser Ziele widersprechenden Bebauung freizuhalten sind.

Zur Konkretisierung der sonstigen Freihalteflächen werden folgende Freihalteflächen mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt ausgewiesen und auch im Entwicklungsplan dargestellt:

FS 1: Landwirtschaftliche Nutzung, Vorbehalt als mögliche Erweiterungsfläche für den Betrieb Zillertal-Bier.

FS 2: Freihaltefläche Zillertalbahn-Trasse und Überlaufbecken auf Gst .395

FS 3: Bestehender Reitplatz < 800m²

FS 4: Fläche beim Regionalmuseum in Gemeindebesitz. Die Fläche ist als mögliche Tauschfläche für den baulichen Entwicklungsbereich mit der Signatur G4 vorgesehen.

FS 5: Im Fall der Umsetzung einer Erschließung über Gst 146/4 kann eine dieser Fläche als Alternative zum neu ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereich W7 (1. Fortschreibung W 08) herangezogen werden.

FS 6: Bestehender Reitplatz und Parkflächen

FS 7: Landwirtschaftliche Nutzung, darüber hinaus Nutzung für temporäre Veranstaltungen (z. B. Gauder Fest).

(6) Arrondierungen

Ungeachtet der in den Absätzen 1 bis 5 enthaltenen Beschränkungen für Freiflächen sind für die mit FL, FÖ, FA, und FS bezeichneten Flächen geringfügige Baulandarrondierungen zulässig, sofern diese notwendig sind, um einen Bauplatz im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2022 zu schaffen, und wenn dadurch jedenfalls keine neue Bautiefe eröffnet wird.

(7) Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die Bewahrung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes vorrangig zu berücksichtigen, und es ist Vorsorge für die Erhaltung und Pflege der Umwelt zu treffen.

§ 4

Siedlungsentwicklung

(1) Das Ausmaß des im Planungszeitraum erforderlichen Baulandes beträgt für den Wohnbedarf der Bevölkerung ca. 1,7 ha.

(2) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die in der Anlage A dargestellten, bereits gewidmeten unbebauten Flächen heranzuziehen. Weiter sind vorrangig innerörtlich gelegene, bebaute und unbebaute, mit geringem Infrastrukturkostenaufwand verbundene Flächen für die Bebauung heranzuziehen.

(3) Für jede darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind die in der Anlage A dargestellten Eignungsbereiche für die bauliche Entwicklung nach Maßgabe der angeführten Fristigkeiten (Zeitzone) und unter Berücksichtigung der jeweils

angegebenen Hauptnutzungen sowie der jeweiligen Dichtefestlegungen heranzuziehen.

- (4) Bei der Umsetzung der in den Abs. 1 bis 3 vorgegebenen Ziele ist folgendes zu beachten:
- a) Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung hat zur effizienten Auslastung bestehender und geplanter Infrastrukturen innerhalb der ausgewiesenen Siedlungskerne zu erfolgen.
 - b) Die im Plan ausgewiesenen Siedlungsgrenzen dürfen nicht überschritten werden. Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Abs. 12 Tiroler Bauordnung 2022 oder im Falle einer geringfügigen Erweiterung bestehender Bauplätze ist eine Überschreitung der Siedlungsgrenzen und Entwicklungsflächen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonder- oder Vorbehaltsfläche gewidmet ist, keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen und im Falle von Freihalteflächen der Freihaltezweck der jeweiligen Fläche nicht beeinträchtigt wird.
 - c) Im Bereich von Baulücken sind nur Bauformen im Rahmen der bestehenden umgebenden Siedlungsstruktur (Bauhöhe und Baudichte) vertretbar.
 - d) Im Fall weitergehender Verdichtungsmaßnahmen im Bereich bestehender Baulandreserven durch Neu-, Zu- und Ausbau von Gebäuden über die Strukturverhältnisse des bestehenden Siedlungsgebietes hinaus ist bei mangelnder Verkehrserschließung durch zu geringe Wegbreiten oder bei fehlender Trennung von Geh- und Fahrverkehr die ausreichende Wegerschließung durch Bebauungsplanung und die Festlegung einer entsprechenden Straßenbreite zu sichern.
 - e) Im Bereich landwirtschaftlich geprägter Siedlungskerne ist darauf zu achten, dass reine Wohngebäude nur auf jenen Flächen möglich sind, die ausdrücklich für eine Wohnbebauung vorgesehen sind und wo keine wechselseitigen Beeinträchtigungen mit landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind. Bereiche bestehender Hofstellen sind dabei entweder als Sonderflächen Hofstellen oder als eingeschränktes landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 7 TROG 2022 zu widmen.
 - f) Die Aufnahme von Entwicklungsgebieten in den Flächenwidmungsplan als Bauland kann erst nach ausreichender, vollständiger Infrastrukturausstattung (Wegerschließung – ausreichende Wegbreiten, Möglichkeit des Winterdienstes) sowie sichergestellter Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektrizität) des betreffenden Siedlungsteiles erfolgen. Grundflächen mit rechtmäßig bestehenden Gebäuden können bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes in diesen Bereichen wieder unmittelbar als Bauland aufgenommen werden.
 - g) Landschaftlich und naturräumlich wertvolle Elemente (Gewässerläufe, topographisch wichtige Landschaftsteile, vorhandene Vegetationskleinelemente und dgl.) sind neben der Ausweisung als entsprechende Freihaltefläche auch in den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsbereichen zu erhalten. Im Anlassfall ist im Zuge der Bebauungsplanung eine Einzelfallbegutachtung notwendig und bei Bedarf eine Bebauung durch Festlegung einer Baugrenzlinie auszuschließen oder Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.
 - h) Bei baulichen Maßnahmen auf Grundflächen mit Bebauungsplanpflicht (B!) ist jedenfalls ein Bebauungsplan und vor Parzellierungsmaßnahmen ein generelles Bebauungskonzept bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Siedlungsbereich erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen

Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können.

- i) In den durch Hochwasser, Wildbach oder Steinschlag gefährdeten Bereichen sind im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wenn eine Bebaubarkeit auf Grund einer bestehenden Gefährdung, insbesondere wegen der Lage in einer Gefahrenzone, nicht gegeben ist, so muss in Koordination mit der zuständigen Fachabteilung mittels Flächenwidmungsplanänderung (Freiland oder vergleichbare Sonderflächenkategorie) und/oder im gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung zu erlassenden Bebauungsplan (z. B. durch die Festlegung einer Baugrenzlinie, Festlegung einer Höhenlage) sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird oder der Freihaltung vergleichbare Auflagen umgesetzt werden.
- j) In baulichen Entwicklungsbereichen, in denen aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur keine geordnete Entwicklung des Gesamtgebietes ermöglicht wird, ist vor der Bildung einzelner Bauplätze eine Neuordnung der gesamten Grundstücksstruktur z. B. in Form einer Baulandumlegung in Kombination mit der Sicherstellung einer geordneten öffentlichen Verkehrserschließung dieser Bereiche durchzuführen.

(5) Zeitzonen

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:

Zeitzone z1:

Diese Zeitzone ist anwendbar für bereits als Bauland bzw. als Sonder- oder Vorbehaltsflächen gewidmete Bereiche sowie bebaute Grundstücke im Freiland, die im Ordnungsplan (räumliche Entwicklung, Anlage A) 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.

Zeitzone z0:

Diese gilt für Siedlungserweiterungsflächen, die sich derzeit im Freiland befinden. Dieser Bedarfszeitraum ergibt sich in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen, die in den Zählererläuterungen festgelegt werden.

Flächen der Zeitzone z0 können nach Maßgabe des tatsächlichen Baulandbedarfs bzw. nach Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen (Erschließung, technische Infrastruktur, Vertragsraumordnung, Schutzmaßnahmen etc.) als Bauland gewidmet werden.

Bei baulichen Maßnahmen in diesen Entwicklungsbereichen ist insbesondere zur Sicherung geordneter Erschließungswege vor der Bildung einzelner Bauplätze die Erstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten betreffenden Siedlungsbereich bzw. die Erstellung einer Bebauungsstudie mit möglicher Erschließung und Grundstücksteilung erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können.

(6) Baudichte

Die jeweilige Baudichte dieser Verordnung stellt die anzustrebende Leitdichte dar. Die Baudichte ist bei nachfolgenden Bebauungsplänen weiter zu präzisieren und unter Berücksichtigung der Entfernung vom Ortszentrum, der vorhandenen Nahversorgung, des öffentlichen Verkehrs und der öffentlichen Einrichtungen sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende Verbauung Rücksicht zu nehmen. Bei entsprechenden Grundvoraussetzungen soll qualitätsvolle und nachhaltige Nachverdichtung ermöglicht werden.

Baudichtestufe 1:

Bauweise: Überwiegend offene Bebauung und geringe Baudichte.

Bei einer realisierten Nutzflächendichte von höchstens 0,4 bzw. einer Baumassendichte von mindestens 1,30 und höchstens 1,80 sowie einer zweigeschossigen Bauweise im Rahmen der umgebenden Baustruktur ist die Bebauung der Grundstücke im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auch ohne Erlassung eines Bebauungsplanes zulässig.

Die Bauplatzgrößen dürfen dabei höchstens 800m² Grundfläche aufweisen. Liegt die Fläche in einem verkehrstechnisch mangelhaft erschlossenen Bereich, ist jedoch die Erlassung zumindest einer textlichen Bebauungsregel gem. § 31b Abs. 2 TROG 2022 zur Sicherstellung der erforderlicher Wegbreiten notwendig.

Bei Überschreitung einer der Werte ist ein Bebauungsplan zu erlassen. Weiters ist der Bebauungsplan als Mittel zur Ermöglichung von Nachverdichtung anzuwenden.

Baudichtestufe 2:

Bauweise: Überwiegend offene bzw. gekuppelte und besondere Bebauung und mittlere Baudichte.

Die Erlassung eines Bebauungsplanes oder textlicher Bebauungsregel gem. § 31b TROG 2022 ist erforderlich.

Baudichtestufe 3:

Bauweise: Überwiegend geschlossene bzw. besondere Bauweise.

Besondere Regelungen gelten hinsichtlich der einzuhaltenden Grenzabstände und der hohen Baudichte. Es ist die zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Baudichtestufe 0:

Es erfolgt keine Dichtefestlegung (z. B. für Sondernutzungen, Gewerbe...).

Es ist zwingend ein Bebauungsplan zu erlassen.

Bauliche Entwicklung „B!“:

Diese Festlegung gilt für Gebiete, für die ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

(7) Die Schaffung neuer Freizeitwohnsitze ist nicht zulässig.

(8) Im Bereich des Gst. 158/1 ist eine erhaltenswerte, unverbaute Fläche ausgewiesen.

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Das örtliche Arbeitsplatzangebot sowie das kommunale Steueraufkommen sind durch Förderung von zusätzlichen Betriebsansiedlungen zu erhöhen.
Umweltschonende Betriebsformen sind zu bevorzugen. Großformen des Handels sowie Schotteraufbereitungsanlagen, Schredderanlagen u. ä., sind nicht zulässig.
 - a) Die Ansiedlung neuer Betriebe ist vor allem unter dem Aspekt der Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und der Schaffung zusätzlicher qualifizierter Arbeitsplätze zu prüfen. Die neuen Betriebe sollen eine möglichst hohe Bruttowertschöpfung pro Arbeitsplatz bzw. pro m² benötigter Grundfläche erzielen.
 - b) Der Erhaltung und Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen sind insofern Vorrang einzuräumen, dass ein Ausbau der Möglichkeiten für die berufliche Aus- und Weiterbildung erfolgt.
 - c) Durch geeignete Maßnahmen ist die Verkehrssituation für die Berufstätigen zu verbessern, wobei die Verbesserung des Angebotes an öffentlichen Verkehrsmitteln ebenfalls vorrangig zu betrachten ist.
- (2) Bei Baulandwidmungen für wirtschaftliche Zwecke gilt § 4 Abs. 2 bis 6 sinngemäß.
- (3) Hinsichtlich des Gewerbes und der Dienstleistungen ist dem Wachstum kleiner und mittlerer Betriebe der Vorrang einzuräumen, und es sind aus gewerblich-produzierender Sicht die Entwicklungsmöglichkeiten der heimischen Industriebetriebe vorrangig zu sichern.
 - a) Die Stärkung der kleingewerblichen Wirtschaft durch Widmung von Betriebserweiterungsflächen im Bauland sowie durch Widmungsanpassungen zur Verhinderung von Nutzungskonflikten und zum Zwecke von Nutzungsausweitungen ist anzustreben.
 - b) Abgesehen von der Erhaltung der bereits bestehenden Einrichtungen aus den Bereichen Verwaltung, Bildung, Freizeit und Sport sowie Wirtschaftsservicedienstleistungen ist durch die Möglichkeit der Ausweisung entsprechender Sonderflächen die Ansiedlung neuer Einrichtungen zu ermöglichen.
 - c) Insgesamt ist eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur anzustreben. Durch den Ausbau und die Schaffung wirtschaftlicher und behördlicher Anziehungspunkte ist die Zentralortsfunktion zu verbessern.
 - d) Gewerbeflächen in isolierter Lage werden nicht positiv beurteilt. Flächen für emittierende Betriebe sind außerhalb zusammenhängender Wohnsiedlungsgebiete vorzusehen.
 - e) Bei der Ausweisung von Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohngebieten vermieden werden. Zu diesem Zweck sind zwischen bereits bestehenden Gewerbegebieten und Wohngebieten ausreichend breite Grünzonen bzw. Widmungen, die einen Übergangsbereich (z. B. Mischgebiet) zulassen, darzustellen.
- (4) Im Interesse des Handels ist die Marktgemeinde Zell am Ziller als attraktiver Anziehungspunkt zum Einkaufen und als wirtschaftlicher Zentralort für das mittlere Zillertal einschließlich des Gerlostales zu gestalten. Bei einer Ergänzung des derzeitigen Angebotes ist auf die Ziele der überörtlichen Raumordnung sowie auf

Festlegungen in bestehenden Raumordnungsprogrammen Bedacht zu nehmen. Dies gilt insbesondere auch für Großformen des Handels.

- (5) Bestehende Tourismusbetriebe sind weiterhin zulässig.
 - a) Die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten ist zulässig, sofern sie nicht den Zielen der überörtlichen Raumordnung bzw. den Inhalten des örtlichen Entwicklungskonzeptes widersprechen.
 - b) Großbeherbergungsbetriebe, Time-Sharing-Geschäftsmodelle sowie Hütten- und/oder Chaletdörfer sind nicht zulässig.
- (6) Landwirtschaftliche Betriebe, die innerörtlich bzw. im Ortszentrum oder an den Siedlungsrandern oder außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes liegen, sind in ihrem Bestand zu sichern. Soweit derartige Betriebe durch Verkauf bzw. gänzliche Verpachtung aufgegeben werden, ist im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes bzw. bei nachfolgender Änderung des Flächenwidmungsplanes zu ermöglichen, dass eine Widmung vorgenommen wird, die dem Umgebungsbestand angeglichen wird.
- (7) Im Kernbereich der Gemeinde ist darauf zu achten, dass eine Durchmischung der Wohngebiete mit widmungsgebietsverträglichen Betrieben ermöglicht wird.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

- (1) Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sowie Siedlungsentwicklungen in Form innerer Verdichtungen sind das feingliedrige Straßennetz sowie die Zufahrtswege so zu planen, dass Stichstraßen und Sackgassen möglichst vermieden und der Verkehrsfluss erhöht wird.
- (2) Zur Vermeidung einer weiteren Verkehrsbelastung des Ortszentrums sind zentrumsnahe Parkplätze zu schaffen.
- (3) Durch den Aus- und Neubau bestimmter im Raumordnungskonzept festgelegter Straßen- und Wegabschnitte ist die Durchgängigkeit und Netzwirkung des Straßengefüges der Marktgemeinde Zell am Ziller weiter zu verbessern.
- (4) Die außerordentlich gute Bedienung der Marktgemeinde Zell am Ziller mit Transportmitteln für den öffentlichen Personennahverkehr ist weiterhin zu sichern.
- (5) Das Rad- und Fußwegnetz ist zu erhalten, zu erweitern und zu verbessern.
- (6) Bei der Schaffung von größeren „Verkehrserregern“ durch bauliche Erweiterungen jeglicher Art ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen, in dem das Verkehrsaufkommen und die geplante Verkehrsführung, insbesondere in kritischen Bereichen (z. B. bei Mischverkehr, Kreuzungen, etc.), sowie mögliche Auswirkungen, Begleitmaßnahmen und Alternativen dargestellt sind. Gemäß Tiroler Straßengesetz müssen die Schutzinteressen der Straßen wie Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs immer gewährleistet werden. Bei Nichterfüllung kann der Sondergebrauch von Straßen eingeschränkt bzw. untersagt werden.

- (7) Zur Abstimmung von Verkehrs- und Raumplanung soll eine Funktionsplanung für alle Verkehrsanlagen in den Gemeinden (Fußwege-, Radverkehrs-, Straßen- und ÖV-Liniennetz sowie Parkraum) erfolgen.
- (8) Nachfolgende Vorgaben der Landesstraße sind bei einer Bebauung bzw. bei Planung zu beachten:
- a. Bei den im Freiland liegenden Grundparzellen sind bei einer künftigen Bebauung die Abstandsbestimmungen gemäß § 49 Tiroler Straßengesetz 1988, einzuhalten.
 - b. Im Sinne des Tiroler Straßengesetzes (§ 49) gilt für oberirdische bauliche Anlagen im Freiland außerhalb des beschilderten Ortsgebietes, mit Ausnahme von Einfriedungen, ein Mindestabstand von **10,00 m** vom äußersten Anlagenteil der Landesstraße. Dieser Abstand kann über Antrag der Bauwerber nach Prüfung der örtlichen Verhältnisse (Schutzinteressen der Straße) durch die Landesstraßenverwaltung im Zuge einer Abstandsnachsicht auf **8,00 m** reduziert werden.
 - c. Nebenanlagen (z.B. Garagen, Geräteschuppen, Heustadel) müssen einen Abstand von mind. **5,00 m**, gemessen vom äußersten Anlagenteil der Landesstraße aufweisen. Parkplätze einen Abstand von **5,00 m** vom Fahrbahnrand. Für Schäden aller Art welche innerhalb dieses **5,00 m** Abstandsbereiches infolge von Straßenerhaltungsmaßnahmen auftreten könnten, wird seitens der Landesstraßenverwaltung keine Haftung übernommen.
 - d. Bei den im Ortsgebiet liegenden Grundparzellen sind bei einer künftigen Bebauung die Abstandsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 TBO 2018, einzuhalten.
 - e. Im beschilderten sowie bereits verbauten Ortsgebiet ist aus Sicht der Landesstraßenverwaltung ein Mindestabstand aller Baulichen Anlagen (Müllhaus, parallel zur Fahrbahn stehende Nebengebäude z.B. Carport, Garage) und Parkplätzen von **3,00 m** vom Fahrbahnrand erforderlich. (Schneeräumung, Sichtweiten gem. RVS)
 - f. Im Sinne des Tiroler Bauordnung (§ 5 Abs. 4) gilt für oberirdische bauliche Anlagen innerhalb des beschilderten Ortsgebietes, mit Ausnahme von Einfriedungen, ein Mindestabstand von **5,00 m** vom äußersten Anlagenteil der Landesstraße wenn kein Bebauungsplan besteht.
 - g. Hinsichtlich der verkehrsmäßigen Grundstückserschließung, wird mitgeteilt, dass Zufahrten möglichst von den bestehenden Gemeindestraßen aus zu errichten sind. Sollten neue Siedlungs- bzw. Gewerbegebiete erschlossen werden, so ist seitens der Gemeinde eine Sammelzufahrt zu errichten.
 - h. Bei der Errichtung neuer Zufahrten zur Landesstraße ist rechtzeitig das Einvernehmen bezüglich einer Gestattung für die außerordentliche Benützung von Landesstraßengrund mit dem Baubezirksamt Innsbruck herzustellen (§ 5 Tiroler Straßengesetz).
 - i. Die Umgebungslärmkarten für die Bereiche entlang von Landesstraßen weisen bereits im Bestand eine Überschreitung der Grenzwerte bei Tag und bei Nacht auf. Die Landesstraßenverwaltung sieht für diese Bereiche keine Lärmschutzmaßnahmen vor.
- (9) Zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist ein maßvoller Ausbau des Straßennetzes unter Berücksichtigung der lokalen Verkehrsbedürfnisse anzustreben. Der Ausbau soll auf eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit ausgelegt sein.

- (10) Umzusetzende Verkehrsmaßnahmen innerhalb des Planungszeitraums sind im Einzelnen:

VK 1

Maßnahme im Bereich der Gste 194/2 und 350/3 - Ausbau durch Verbreiterung des Gehsteiges im Zuge der Verlegung des Freizeitwohnsitzes.

VK 2

Maßnahme im Bereich des Gst 350/2: Es soll hier vorausschauend für mögliche spätere Erschließungsmöglichkeiten eine Durchfahrt in ausreichender Breite erhalten bleiben.

VK 3

Mögliche Errichtung eines Zell-Süd-Begleitweges.

- 11) Es wird angestrebt, im gesamten Ortsgebiet eine Geschwindigkeitsbegrenzung für Kraftfahrzeuge von 30 km/h festzulegen, ausgenommen sind Teile der L 331 und Teile der Talstraße.
- 12) Zugunsten der Verbesserung der Verkehrssituationen im Bereich von Schulen ist die Umsetzung von „Kiss-and-Ride“-Zonen angedacht.
- 13) Links und rechts der Gleisachse der Zillertalbahn sind der Bauverbotsbereich von jeweils 12m gem. Eisenbahngesetz §42 sowie die Bestimmungen der Gefährdungsbereiche §43 und Feuerbereiches §43a einzuhalten.

§ 7

Technische und sonstige Infrastruktur

- (1) Innerhalb des Planungszeitraumes ist die Setzung folgender infrastruktureller Maßnahmen vordringlich erforderlich bzw. geplant:
- Umbaumaßnahmen im Bereich des Bahnhofs und der Bahntrasse der Zillertalbahn
 - Neu- oder Umbau Kindergarten/Kinderkrippe/Volksschule
- (2) Für die künftige Siedlungsentwicklung werden hinsichtlich der **technischen Infrastruktur** folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:
- a) Es gilt, den Standard zu halten und die Infrastruktur auf dem Stand der Technik zu halten. In Abstimmung mit der angestrebten Gesamtentwicklung sind hinsichtlich der Wasserversorgung keine Maßnahmen erforderlich.
 - b) Die bauliche Entwicklung ist nur in Abstimmung mit und nach Errichtung einer zeitgemäßen, rechtlich gesicherten Trink- und Löschwasserversorgung, Stromversorgung und einer geordneten Abwasserentsorgung zulässig. Der Schutzbereich um den Tiefbrunnen im Bereich des Regionalmuseums ist freizuhalten.
 - c) Die Leitungen der APG sind hochrangige Infrastruktureinrichtungen im öffentlichen Interesse, die möglichst von Be- bzw. Unterbauung freizuhalten sind (Schutzbereich 30m links und rechts der Trassenachse, bei 110KV 25m)
 - d) Zu Leitungsanlagen der TINETZ-Tiroler Netze GmbH sind die erforderlichen Schutzabstände einzuhalten. Zu nachfolgenden Baubewilligungsverfahren ist die TINETZ-Tiroler Netze GmbH, zwecks Durchführung einer Bauabstandsüberprüfung und Abgabe einer Stellungnahme einzuladen.

- e) Bei Ausweisung von Baugebieten mit mehreren (Einfamilien-)Häusern oder Gewerbebetrieben ist eine Prüfung für eine gemeinschaftliche Wärmeversorgung (Geothermie, Grundwasser, Gemeinschaftsanlage, etc.) anzustreben.
- (3) Für die künftige Siedlungsentwicklung werden hinsichtlich der **sonstigen Infrastruktureinrichtungen** folgende Festlegungen getroffen:
- a) Es sind hinsichtlich der Örtlichkeiten für Kinderbetreuung und Bildung Optimierungen vorzunehmen. Planungen für örtliche und bauliche Veränderungen für Kinderkrippe, Kindergarten und Volksschule sind weiter zu verfolgen (Standorttausch Kindergarten - Kinderkrippe, teilweise Erneuerung Bestandsgebäude Volksschule).
 - b) Der Ausbau der weiteren sozialen, kulturellen, sportlichen und bildungsbezogenen Infrastruktur hat sich an den grundlegenden sozialen und öffentlichen Bedürfnissen zu orientieren. Der Bestand ist zu erhalten.
 - c) Zur Sicherung der öffentlichen Infrastruktur sind vordringlich die Bereiche der baulichen Entwicklung für öffentliche Zwecke heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortkriterien sind derartige Einrichtungen auch innerhalb der übrigen Baulandbereiche zulässig. Dabei kommt der Ausweisung von Vorbehaltsflächen nach §§ 52 und 52a TROG 2022 sowie privatrechtlichen Vereinbarungen besondere Bedeutung zu.
 - d) Öffentliche Spielplätze und Erholungsräume sind, soweit möglich, im Bestand zu sichern oder entsprechende Ersatzflächen ortsnahe bereitzustellen.

§ 8

Schutz des Orts- und Straßenbildes

- (1) Die grundsätzliche Charakteristik der einzelnen Siedlungseinheiten hinsichtlich ihrer überwiegenden Funktion und ihrem traditionellen Gepräge ist baulich durch Beibehaltung einer einheitlichen Maßstäblichkeit neu entstehender Baukörper sowie einer qualitätsvollen Architektur zu sichern.
Die Fortführung der Umsetzung eines Grünraumkonzeptes ist anzustreben.
- (2) Den in Anlage A (Verordnungsplan) mit den Stempeln „D1“ bis „D9“ bezeichneten, denkmalgeschützten Objekten ist nach den geltenden gesetzlichen Grundlagen entsprechender Schutz angedeihen zu lassen.

- D1** Bezirksgericht
- D2** Denkmal vor Bezirksgericht=Kaiserdenkmal
- D3** Alte Schule
- D4** Friedhof und alte Totenkapelle
- D5** Kriegerdenkmal (Friedhof)
- D6** Widum
- D7** Kath. Pfarrkirche hl. Veit mit Friedhof
- D8** Zeller Eisenbahnbrücke (Erhaltung der Zeller Eisenbahnbrücke im öffentlichen Interesse gelegen)
- D 9** Spitalkapelle des ehem. Kaiser Franz-Josef-Spitals

Für das im Norden des Gemeindegebietes in Anlage A (Verordnungsplan) eingetragene Bodendenkmal „Archäologisches Grabungsgebiet“ sind die vom Bundesdenkmalamt, hierfür geltenden, Bestimmungen einzuhalten.

- (3) Besondere Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind im Zuge von Einzelbegutachtungen zu beurteilen.
- (4) Leer stehende Gebäude sollen nach Möglichkeit einer Nutzung zugeführt werden.

§ 9 Umweltschutz

- (1) Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten im Gemeindegebiet von Zell am Ziller ergeben sich entsprechend den Darstellungen im naturkundefachlichen Teil des Raumordnungskonzeptes mehrere Bereiche, die aus Natur- und Umweltschutzgründen unter allen Umständen zu bewahren sind und daher als Freihalteflächen festgelegt werden. Dies betrifft:

- Die Gewässeruferschutzstreifen entlang des Zillerflusses und des Gerlosbaches mit der bestehenden Uferbegleitvegetation; die Breite dieses Schutzstreifens beträgt generell 10m zum Gewässerrand. In den bereits verbauten Bereichen entlang des Zillers und des Gerlosbaches verringert sich diese Breite auf 5m. Entlang aller anderen Bäche umfasst der beidseitige Schutzstreifen eine Breite von 5m;
- Areale, die in Anlage A als ökologisch wertvolle Freihalteflächen (FÖ) bezeichnet werden;
- Obstanger – Ausweisung als FÖ-Fläche. Bei der Bebauung derselben ist aus fachlicher Sicht ein Ersatz der entfernten Obstgehölze an geeigneter Stelle durch die Baubehörde sicherzustellen.
- Berücksichtigung der Gestaltung bei Widmungsflächen, die an Freiland angrenzen: es ist eine landschaftsgärtnerische Gestaltung (z. B. Lindengruppe mit Sitzbank, kleine Allee, Wildhecke, Einzelbaum etc.) als „sanfter Übergang“ zwischen Siedlungsraum und Freiland anzustreben und dies bereits in der Widmung zu verankern.

- (2) Im Falle neuer Betriebsansiedlungen ist in erster Linie auf eine entsprechende Umweltverträglichkeit und auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten zu achten.

§ 10 Behördliche Maßnahmen

- (1) Bebauungsplanpflicht für Neu-, Zu- und Umbauten
Bei der Erstellung von Bebauungsplänen sind bodensparende Bauformen und Nachverdichtungen zu ermöglichen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf den örtlichen Charakter der jeweiligen Ortsteile und Weiler zu legen.
 - a) Bebauungspläne sind gemäß § 31b Abs. 1 TROG 2022 (Planzeichen „B!“) zwingend in jenen Bereichen zu erlassen, für die es in der Anlage B (Zählerstempelliste) bei den jeweiligen Stempeln einzelnen angeführt wird.

- b) Zwingend notwendig sind weiters Bebauungspläne ab einer Grundstücksgröße von 800m² sowie ab Dichtezone 2.
- c) In den für das Orts- und Landschaftsbild sensiblen Lagen sind mittels Bebauungsplans gebietstypische Elemente zu erhalten und verträgliche Ergänzungen der Baustruktur abzusichern.
- d) Für Bauvorhaben, für die keine Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes besteht, ist aber jedenfalls die Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bestimmungen des §55 Abs. 2 TROG 2022 zu prüfen.

Bebauungspläne nach §54 Abs. 6 TROG 2022 für im Freiland gelegene Gebäude sind in jenen Fällen erforderlich, in denen sie der Absicherung von Orts- und Landschaftsbild verträglichen Baustrukturen und der erschließungstechnischen Qualität und dem Interesse einer geordneten, weiteren baulichen Entwicklung dienen.

- e) Sollte die Erstellung eines Bebauungsplanes für ein Bauvorhaben erforderlich sein, ist diese an folgende Vorgaben gebunden:
 - Bebauungspläne sind bei nachgewiesenem Bedarf unter Beachtung der Dichte – und Zeitzonen zu erstellen.
 - Mit der Erlassung von Bebauungsplänen ist die geordnete bauliche Gesamtentwicklung der Marktgemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander, den Schutz des Orts- und Straßenbildes sowie eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung, unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes, sicherzustellen.
 - Ein qualitativ hochwertiges und nachhaltiges Verdichten des bestehenden Siedlungsraums ist zu unterstützen und anzustreben.

(2) Örtliche Bauvorschriften sind nach Bedarf vonseiten der Marktgemeinde Zell am Ziller und gemäß § 27 Abs. 1 Tiroler Bauordnung (TBO) 2022 zu erlassen.

(3) Zur Umsetzung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der bestehende Flächenwidmungsplan auf Widersprüche zu den Bestimmungen dieser Verordnung zu überprüfen, und entsprechend den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben.

(4) Jedenfalls sind bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes folgende Festlegungen zu treffen und die erweiterte Legende zum Ordnungsplan einzuhalten:

Die im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan gewidmeten Flächen können, soweit im Nachfolgenden nichts anderes bestimmt wird, wieder als Bauland oder als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet werden.

Dies gilt für alle in Anlage A (Ordnungsplan) mit den Stempeln W1, L1, M1, G1, T1, K1, S1 versehene Bereiche.

(5) Rückwidmungen sind vorzunehmen in den Bereichen:

R1 – Sonderfläche Bauhof (wird nicht genutzt)

§ 11

Besondere privatwirtschaftliche Maßnahmen

- (1) Für Flächen, welche über den Eigenbedarf hinausgehen, gelten Allgemeininteressen der Marktgemeinde Zell am Ziller und die Bestimmungen des § 33 TROG 2022 sind anzustreben.
- (2) Im Rahmen der Vertragsraumordnung sind folgende Punkte bei der Neuwidmungen von Siedlungsflächen anzustreben:
 - a) Bei Neuwidmungen ab einer Fläche von 2000m² abzüglich der Erschließungsfläche müssen 40% der Fläche dem sozialen Wohnbau zugeführt werden (ausgenommen Eigenbedarf). Die verbleibende Eigentumsfläche kann auf dem „freien Markt“ (Definition laut Strategieplan Zillertal) verkauft werden. Die Marktgemeinde Zell am Ziller behält sich vor, Schicksalsschläge oder begründbare Sonderfälle gesondert zu betrachten.
 - b) Bei Baulandflächen, die bei Vorliegen eines schlüssigen Konzeptes und nach Bedarfsprüfung durch die Marktgemeinde mit Wohnanlagen bebaut werden sollen, ist es das Ziel, die Begründung von Hauptwohnsitzen durch die Wohnungsinteressenten sowie Vergaberechte an Gemeinde-Regionsbürger und Vorkaufsrechte für Zell am Zeller vertraglich abzusichern.
 - c) Bei Neuwidmung von Gewerbeflächen wird eine Fertigstellung spätestens 5 Jahre nach Widmungsbescheid angestrebt. Bei Bedarf werden befristete Vergaberechte für die Marktgemeinde für Gemeinde-Regionsbürger (bei z. B. Gewerbepark) sowie eine Dienstnehmer-Mindestzahl angestrebt.
 - d) Alle Siedlungserweiterungsflächen, auf denen nach Ablauf des Planungszeitraumes keine Siedlungserweiterung stattgefunden hat, werden raumordnungsfachlich geprüft und können gegebenenfalls zurückgenommen und als Freihaltefläche ausgewiesen werden.

§ 12

Inkrafttreten

Das örtliche Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Zell am Ziller tritt gemäß § 66 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

DEM GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM _____._____ ZUGRUNDE GELEGEN.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Zell am Ziller

Anlagen zur Verordnung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller (2. Fortschreibung):

- Anlage A: Verordnungsplan mit Zielfestlegung baulicher Entwicklungsbereiche und von Freihalteflächen zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Zell am Ziller
- Anlage B: Zählerliste - Stempelbeschreibungen
- Bestandsaufnahme mit Bestandsplan
- Erläuterungsbericht (textliche Erläuterungen zum Verordnungstext und Verordnungsplan)
- Umweltbericht
- Naturkundefachliche Bearbeitung
- Beilagen: Fachstellungennahmen

ANLAGE B

Die Anlage B beinhaltet die Zählerlegende des Entwicklungsplanes bzw. des Verordnungsplanes (Anlage A) zur Verordnung.

Die darin enthaltenen Vorgaben sind in den jeweils betroffenen Bereichen bei Maßnahmen der Flächenwidmung und bei der Erstellung der Bebauungspläne zu beachten.

Allgemeine Vorgaben

Als allgemeine Vorschriften gelten für die Umsetzung baulicher Entwicklungen die Vorgaben aus den Stellungnahmen. Diese sind als Beilagen angefügt.

Hinsichtlich der festgelegten Zeitzonen und Baudichten sind die Bestimmungen des §4 anzuwenden.

I) Zählerliste Bauliche Entwicklungsbereiche, Allgemeines

Die in der 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes festgelegten Zählerstempel sind nachfolgend aufgelistet und beschrieben.

II) Zählerliste

Bauliche Entwicklungsbereiche ohne Veränderung

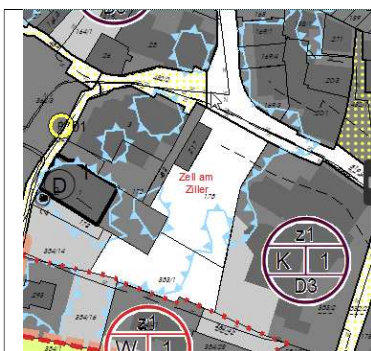
Für Bereiche, in denen keine größere bauliche Entwicklung mehr zu erwarten ist und welche in der Fortschreibung keine wesentlichen Veränderungen zum bestehenden örtlichen Raumordnungskonzept erwarten lassen, werden allesamt mit dem **Zählerstempel 1** gekennzeichnet und im Flächenwidmungsplan entsprechend weitergeführt.

In diesen Bereichen mit dem Zähler 1 sind nur vereinzelt Baulücken und Bereiche mit einer möglichen Nachverdichtung für eine weitere bauliche Entwicklung gegeben:

W1 M1 L1 K1 T1

Es sind vereinzelte Anpassungen der Widmung an die tatsächliche Nutzung und Korrekturen auf Grund der Anpassung an die neue Katastralmappe möglich.

Bestehende Nutzungen und die entsprechenden Bestandswidmungen können erhalten bleiben und sind in ihrem Fortbestand bei Bedarf zu fördern
Lückenschlüsse, Arrondierungen und Widmung bereits bebauter Grundstücke im Rahmen der Siedlungsgrenzen möglich.
Schutzbereiche, Auflagen aus den Stellungnahmen,... sind zu berücksichtigen



K1 / z1 / D3

(fortgeschrieben: K02/zV/1/D3)

Siedlungserweiterungsfläche:

Tb. Gst 175, .217, 353/1: ca: 2224m²

Lage:

Zentrum

Geplante Nutzung:

Touristische Einrichtungen, eigener Wohnbedarf,

Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:

Überlagerung mit FÖ-Flächen,

- Diese Flächen stellen mit ihrem Baumbestand wertvolle innerörtl. Grünflächen dar, welche auch im Anschluss an den Wellnessbereich des Hotels die Infrastruktur bereichern. Baul. Erweiterungen in diesen Flächen sind aufgrund der zentralen Lage jedoch möglich, zumal sie bereits im derzeitigen ÖROK als Erweiterungsflächen ausgewiesen sind.
Schutzbereich LdStr > siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025
HW300

III) Zählerliste

Bauliche Entwicklungsbereiche (dzt. Freiland) mit Neufestlegungen innerhalb der 2. Fortschreibung des ÖRK

Laut STN des Baubezirksamts Innsbruck –Wasserwirtschaft, Leo Rammingner,
GZl: BBAIBK-g940/419-2025 vom 12.06.2025 gilt allgemein:

Bei der Neuerschließung von Gebieten bzw. Grundstücken im **Ufernahbereich** sollte darauf geachtet werden, ob etwaige Ufererosionsgefahren oder Auskolkung ersichtlich sind. Abgesehen davon wird auf Grund von Instandhaltungsmaßnahmen ein **Abstand zu der oberen Böschungskante von mindestens 5 m eingefordert.**

Rote Gefahrenzone:

[...]

Aus wasserbautechnischer Sicht ist eine **Bebauung nur dann möglich, wenn durch eine Anhebung des Geländes (mindestens 3 m in horizontaler Richtung über die zu bebauende Fläche hinaus)**, per Definition eine Gelbe Gefahrenzone entsteht.

Durch die geplante Anhebung kann der Bereich wie eine Gelbe Gefahrenzone behandelt werden.

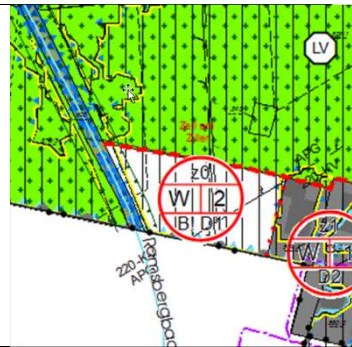
Gelbe Gefahrenzone: In den gelben Zonen **ist grundsätzlich die Bebauung mit Auflagen möglich.** Es besteht die Möglichkeit die OKFF auf die Bemessungshöhe zuzüglich Freibord lt. Leitfaden anzuheben. In den Bereichen wie am Ziller bei Zell ist auf Grund der ausreichenden Vorwarnzeit auch ein mobiler Hochwasserschutz in Ordnung.

Rot - Gelber Funktionsbereich: Rot - Gelbe Funktionsbereiche umfassen **Überflutungsflächen**, die einzeln oder als Summe **für den Hochwasserabfluss bedeutsam sind, ein wesentliches Potenzial zur Retention von Hochwasser oder zur Verzögerung des Hochwasserabflusses aufweisen.** Durch deren Verlust als Abfluss- oder Rückhalteräume ist eine Erhöhung der hochwasserbedingten Schadenswirkungen zu erwarten (dienen zum Schutz der Unterlieger).

Solche Bereiche sind entsprechend den „Technischen Richtlinien für den Wasserbau TRL-WB (2023)“ jedenfalls zu erhalten oder wirkungsneutral zu kompensieren.

HQ30-Überflutungsbereich: Sobald sich ein Grundstück **in dem HQ30 Überflutungsbereich** befindet wird zusätzlich eine **wasserrechtliche Bewilligung benötigt.**

Vorwiegend Wohnnutzung



W2 / z0 / B!D1

(fortgeschrieben: ehemals W12/zV/B!D1)

Siedlungserweiterungsfläche:

Tb. Gst 579/1: ca: 1885m²

Lage:

An südlicher Gemeindegrenze

Widmungsvoraussetzung :

Nachgewiesener Bedarf, Anwendung der Vertragsraumordnung, Nachweis der gesicherten Erschließung (Servitut im Norden), Abstimmungen mit den (Strom-)Leitungsbetreibern

Abstimmung mit Wasserbau hinsichtlich Verlaufs eines verrohrten Baches, Es besteht Bebauungsplanpflicht.

Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:

Uferschutzbereich, Lärmbelastung

APG: Schutzbereich 30m links und rechts der Trassenachse möglichst von Be- bzw. Unterbauung freihalten,

TINETZ: Maststandort

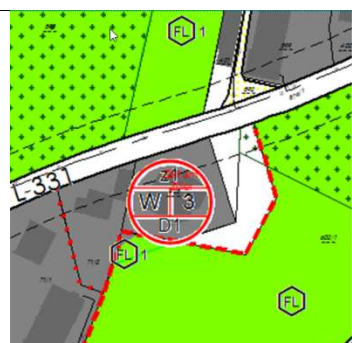
Formbichlbach (Verlauf ist zu klären), HWG

STN Baubezirksamt Innsbruck –Wasserwirtschaft, Leo Ramminger, GZl: BBAIBK-g940/419-2025 vom 12.06.2025

„[...] HQ100 Überflutungsbereich: Planungsbereich in der gelben Gefahrenzone. Hochwasserereignis: Überflutungen bis zu einer absoluten Höhe des Wasserspiegels von ca. 584 m.Ü.A, Wassertiefe von max. 0,4 m, Fließgeschwindigkeit im Bemessungsfall max. 0,4 m/s. Nahbereich eines Oberflächengewässers (Ramsbergerbach) im Betreuungsbereich der Bundeswasserbauverwaltung. Instandhaltungsmaßnahmen: **Uferschutzstreifen von 5 m baufrei zu halten.**

Der Planungsbereich ist aus wasserbautechnischer Sicht für eine Bebauung geeignet, da sich dieser nicht in einer roten Zone befindet. [...] Bau- oder Widmungsverfahren: mit einem **Auflagenvorschlag** ist zu rechnen.“

(Abbildungen zu Gefahrenzonen, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten finden sich in der Originalstellungnahme, siehe Erläuterungsbericht)



W3 / z1 / D1

Neu aufgenommene

Siedlungserweiterungsfläche:

Tb Gst 602/1: 655 m²

fortgeschriebene Siedlungserweiterungsfläche:
ca. 255m²

Lage:

Südlich an der L 331 gelegen, Ortsteil Aufeld

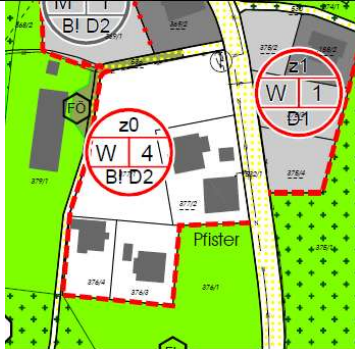
Angestrebte Nutzung:

(gemischte-)Wohnnutzung, Tourismus-Erweiterung in Form von Wellnessangeboten geplant. Anpassung der Widmung an tatsächliche Nutzung möglich.

Randbepflanzungen werden empfohlen

Kenntlichmachung:

Gewässeruferschutz stehendes Gewässer,
Schutzbereich LdStr und Lärm> siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025



W4 / z0 / B!D2

(fortgeschrieben: ehemals L02/zV/B!D2)

Siedlungserweiterungsflächen:

Gst. 377/2: 1161m² (bereits bebaut)

Gst. 376/3: 734m² (bereits bebaut)

Gst. 377/1: 2346m², dzt. Freiland

Gst. 376/4: 545m² (bereits bebaut)

Lage:

Westlich der Talstraße

Angestrebte Nutzung:

Wohnnutzung, landw. Mischnutzung, raumverträgliches Kleingewerbe –
Es sind mögliche Nutzungskonflikte mit der bestehenden, angrenzenden
Hofstelle zu beachten und zu vermeiden.

Widmungsvoraussetzung:

Nachgewiesener Bedarf, Anwendung der Vertragsraumordnung, gesicherte
Erschließung, Bebauungsplanpflicht, Erhaltung der Obstgehölze bzw.
Ausgleichsmaßnahmen

Kenntlichmachung:

Überlagerung FÖ (Pkt. 3.4.3 naturkundefachliche Bearb. W4:)

Schutz der Obstgehölze ist bestmöglich anzustreben, sonst

Nachpflanzungen in hohen Qualitäten erforderlich

STN Mag. CH. LAIR, BH Schwaz, vom 02.07.2025:

„[...] keine Bedenken [...] Es sollten jedoch die zu entfernende **Gehölze aus dem Obstanger in gleicher Stückzahl wieder ersetzt** werden, um ein naturschutzrechtliches Bewilligungsverfahren zu vermeiden.“



W5 / z0 / B!D1

(fortgeschrieben: ehemals W05/zV/D1)

Siedlungserweiterungsfläche, fortgeschrieben:

ca. 2080m², dzt. Freiland

Lage:

Südlich der Gaudergasse

Widmungsvoraussetzung:

Nachgewiesener Bedarf und Anwendung der Vertragsraumordnung,
Herstellung einer gesicherten Erschließung. Es besteht Bebauungsplanpflicht.

**W 6 / z0 / D1**

(fortgeschrieben: ehemals W11/zV/B!D1)

Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland:
Tb Gst 322/1: ca. 775m²

Lage:
Zentraler Gemeindebereich (Lechenweg)

Widmungsvoraussetzung: Es handelt sich um eine Baulücke. Widmung bei Bedarf.

**W7/ z0 / D1**

Neu aufgenommenener Entwicklungsbereich

Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland:
Gst. 24/2: 955m² (bereits bebaut)
Gst. Tb 24/1: 661m²

Lage:
Nördlichste Siedlungserweiterung, „Untere Aue“

Widmungsvoraussetzung:

Eigenbedarf, Vertragsraumordnung ist anzustreben

Es ist eine Prüfung vorzunehmen, ob alternativ die Erschließung und damit die anschließende bauliche Entwicklung der FS 5 z. B. von Osten her möglich ist.

Herausnahme aus der überörtlichen landw. Vorsorgefläche (als Ausgleichsfläche könnte die südlich gelegene Fläche FL 1 (ehemals W07) herangezogen werden)

Randbepflanzungen werden empfohlen

Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:

Überörtlich: Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen,
HW 300, Gewässeruferschutz stehendes Gewässer

STN Mag. CH. LAIR, BH Schwaz, vom 02.07.2025:

„[...] aus naturkundefachlicher Sicht auf bestehende Widmungsgrenzenlinien achten und der **Widmung von Baulücken der Vorzug** vor „freistehenden“ Lagen zu geben.“

-RO-Bau-2- 940/9-54 - Vorprüfung der Unterlagen zur Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes

„...Im Wesentlichen handelt es sich hier um eine sensible Zone der in Ost-West-Richtung verläuft, und markant in den Freiraum ragt. Daher ist eine Ausweisung von einer weiteren Bauparzellen **fachlich nur befürwortbar falls die Herausnahme aus den LWVF mit einer anderen Fläche kompensiert wird und ein anders nicht erfüllbarer Eigenbedarf vorliegt...**“

	W8 / z0 / D2 Neu aufgenommenener Entwicklungsbereich Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland: Tb. Gst 84/2: ca. 850m² Lage: Nahe der nordöstlichen Gemeindegrenze und der B 169 im Ortsteil Aufeld
Angestrebte Nutzung: (gemischte) Wohnnutzung, wohngebietsverträgl. Kleingewerbe Widmungsvoraussetzung: Die Umsetzung der Vertragsraumordnung ist zur Absicherung des Eigenbedarfs Voraussetzung. Herausnahme aus den überörtlichen landw. Vorsorgefläche Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung: Überörtlich: Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen Gewässeruferschutz stehendes Gewässer,	
	W9 / z0 / BI D1 (fortgeschrieben: ehemals W09/zV/BI D1) Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland: Gst 398/1: ca. 2880m² Lage: Südlich-zentraler Gemeindebereich an der Talstraße
Angestrebte Nutzung: (gemischte) Wohnnutzung Widmungsvoraussetzung: Nachgewiesener Bedarf, Umsetzung der Vertragsraumordnung, Nachweis einer gesicherten Erschließung. Es besteht Bebauungsplanpflicht. Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung: Bauverbot aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung: 20m Breite Richtung Osten	
	W10 / z0 / BI D2 Neu aufgenommenener Entwicklungsbereich Siedlungsentwicklungsfläche, dzt. Freiland: Tb Gst 234/1: 1355m² (Streifen ca. 20m breit)

Angestrebte Nutzung:

Errichtung von bodensparender Wohnbebauung (kleine Wohnanlage, verdichtete Bauweise Reihenhäuser, Doppelhäuser)

Randbeplanzung wird empfohlen

Widmungsvoraussetzung:

Vertragsraumordnung wird angestrebt, Erschließungs- und Bebauungskonzept

Vorwiegend Mischnutzung**M2 / z0 / B!D2**

(fortgeschrieben: ehemals M05/zV/B!D2), teils Neuaufnahme

Siedlungserweiterungsflächen:

Tb Gst 350/2: fortgeschriebene bauliche Entwicklung - dzt. Freiland: 2166m²

Tb Gst 350/2: neu aufgenommene bauliche Entwicklung - dzt. Freiland: 527m²

Gste 349/1, .23: bereits gewidmet/bebaut

Lage:

Zentrales Gemeindegebiet

Angestrebte Nutzung:

(gemischtes-)Wohnen, Kleingewerbe

Freizeitwohnsitz - Verlegung auf Gst 350/3 ermöglicht einen breiteren Gehsteig;

Ermöglichung einer baulichen Entwicklung durch neue Grundteilung

Widmungsvoraussetzung:

Tausch/Änderung der Grundgrenzen, um bebaubare Grundstücke zu erhalten.

Abänderung der landwirtsch. Vorsorgeflächen zur Schaffung einer ganzen Bauplatztiefe.

Erstellung einer Bebauungsstudie mit zukunftsorientierter Sicherstellung auch einer späteren Erschließungsmöglichkeit (VK 2), es besteht Bebauungsplanpflicht.

Randbeplanzung wird empfohlen

Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:

Überörtliche Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen (Teilbereich)

**M3 / z0 / B!D2**

(fortgeschrieben: ehemals M03/zV/B!D2)

Siedlungserweiterungsflächen:

Gste 150/4, 150/2: 8709m²

Lage:

Westliches Gemeindegebiet (Unterdorf), nahe des Uferbereiches des Ziller

Angestrebte Nutzung:

Gewerblich gemischte Nutzung, (gemischte)Wohnnutzung, Sondernutzung;
Das Grundstück befindet sich in Gemeindebesitz – möglicher Gebrauch als
Überlaufbecken, überbaut mit oberirdischer Nutzung

Widmungsvoraussetzung:

Die Erschließung und die technische Infrastruktur sind zu sichern. Es besteht
das Erfordernis einer Bebauungsstudie,
wenn möglich soll eine Bepflanzung Richtung Ziller erfolgen.
Es ist die Vertragsraumordnung für Flächen anzuwenden, die über den
Eigenbedarf hinausgehen.

Kenntlichmachungen:

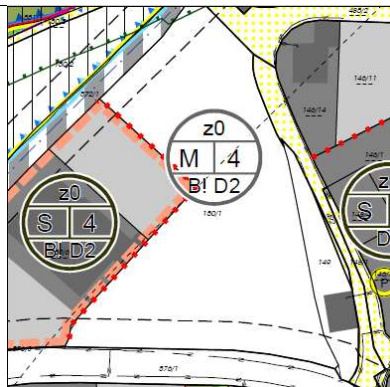
Links und rechts der Gleisachse der Zillertalbahn sind der Bauverbotsbereich
von jeweils 12m gem. Eisenbahngesetz §42 sowie die Bestimmungen der
Gefährdungsbereiche §43 und Feuerbereiches §43a einzuhalten
Schutzbereich LdStr > siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025, Lärm
Uferschutzbereich Ziller, und Hochwasser (HWG)

STN Baubezirksamt Innsbruck –Wasserwirtschaft, Leo Ramminger, GZl: BBAIBK-
g940/419-2025 vom 12.06.2025:

„[...] Planungsbereich in der gelben Gefahrenzone. Hochwasserereignis: [...] im südlicheren
Teil der Grundstücke Überflutungen bis zu einer absoluten Höhe des Wasserspiegels von ca.
573,80. m.ü.A, Wassertiefe von max. 1 m, Fließgeschwindigkeit max. 0,6 m/s. Nahbereich eines
Oberflächengewässers (Ziller) im Betreuungsbereich der Bundeswasserbauverwaltung.
Instandhaltungsmaßnahmen: [...] **ein Gewässerzustandstreifen mit der Breite von 5 m baufrei
zu halten.**

Planungsbereich ist aus wasserbautechnischer Sicht für eine Bebauung geeignet [...]. Bau-
oder Widmungsverfahren: es ist mit einem **Auflagenvorschlag** zu rechnen.“

(Abbildungen zu Gefahrenzonen, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten finden sich in der
Originalstellungnahme, siehe Beilagen)

**M4 / z0 / B!D2**

(fortgeschrieben: ehemals M04/zV/B!D2)

Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland:
Gste 150/1, 149: ca. 7037m²

Lage:

Nordwestliches Gemeindegebiet zwischen
Unterdorf und Unterau

Angestrebte Nutzung:

Gewerbl. gemischte Nutzung, (gemischte)Wohnnutzung, Sondernutzungen

Widmungsvoraussetzung:

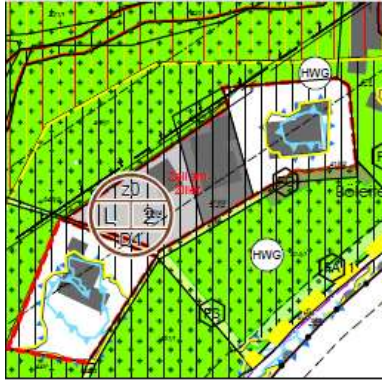
Eine entsprechende Erschließung sowie die technische Infrastruktur ist zu
sichern. Erfordernis einer Bebauungsstudie, wenn möglich Bepflanzung
Richtung Ziller.

Es wird die Vertragsraumordnung angestrebt für Flächen, die über den
Eigenbedarf hinausgehen.

Kenntlichmachungen:

Links und rechts der Gleisachse der Zillertalbahn sind der Bauverbotsbereich
von jeweils 12m gem. Eisenbahngesetz §42 sowie die Bestimmungen der
Gefährdungsbereiche §43 und Feuerbereiches §43a einzuhalten
Schutzbereich LdStr > siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025, Lärm

Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung



L2 / z0 / D1

(fortgeschrieben: ehemals L03/zV/B!D1),

Siedlungserweiterungsflächen bzw.

Baulandreserven:

Gst 419/3: bereits gewidmet und bebaut, 813m²

Gst Tb 417: fortgeschriebene baul. Entwicklung, dzt. Freiland: 1945m² (bereits teilweise bebaut)

Gst 419/4: bereits gewidmet

Lage:

Südliches Gemeindegebiet

Angestrebte Nutzung:

Landwirtschaftlich, (gemischte-)Wohnnutzung, Kleingewerbe

Widmungsvoraussetzung:

Hintanhalt von Nutzungskonflikten mit angrenzender Hofstelle

Abstimmung mit BBA betreffend Retentionsflächen etc.

Kenntlichmachungen:

Stromleitungen (APG): Schutzbereich 30m links und rechts der Trassenachse möglichst von Be- bzw. Unterbauung freihalten, bei 110KV 25m,

Lärm> siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025

HWG

STN Baubezirksamt Innsbruck –Wasserwirtschaft, Leo Ramminger, GZl: BBAIBK-g940/419-2025 vom 12.06.2025:

Gst 419/3, 419/4:

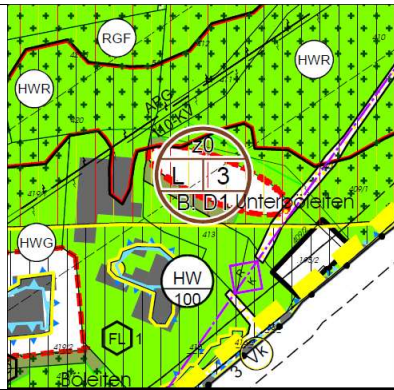
„[...] Planungsbereich in der gelben Gefahrenzone. [...] Hochwasserereignis [...] Überflutungen bis zu einer absoluten Höhe des Wasserspiegels von ca. 579,55. m.ü.A, Wassertiefe von max. 1,5 m, Fließgeschwindigkeit im Bemessungsfall max. 0,4 m/s, kein Nahbereich eines Oberflächengewässers im Betreuungsbereich der Bundeswasserbauverwaltung.“

Der Planungsbereich ist aus wasserbautechnischer Sicht für eine Bebauung geeignet [...]. In einem zukünftigen Bau- oder Widmungsverfahren ist mit einem **Auflagenvorschlag** zu rechnen.“

Gst. 417:

„[...] HQ100 Überflutungsbereich: [...] Planungsbereich teilweise im rot – gelben Funktionsbereich. [...] Hochwasserereignis: Überflutungen bis zu einer absoluten Höhe des Wasserspiegels von ca. 579,75. m.ü.A, Wassertiefe von max. 1,5 m, Fließgeschwindigkeit [...] max. 0,6 m/s. [...] Vorhaben in keinem Nahbereich eines Oberflächengewässers im Betreuungsbereich der Bundeswasserbauverwaltung.“

Planungsbereich aus wasserbautechnischer Sicht für eine Bebauung geeignet [...]. Es gehen **wichtige Rückhalteräume verloren**. Bau- oder Widmungsverfahren [...]: mit **Auflagenvorschlag** zu rechnen. Zusätzlich **muss das verlorene Rückhaltevolumen wirkungsneutral ausgeglichen werden. Es ist ein Konzept mit einem plausiblen Volumenausgleich** vorzulegen.“
(Abbildungen zu Gefahrenzonen, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten finden sich in der Originalstellungnahme, siehe Erläuterungsbericht)

**L3 / z0 / B! D1**

Neu aufgenommenener Entwicklungsbereich

Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland:
Tb Gst 410: Abgrenzung wird erst im Zuge der
Flächenwidmung fixiert

Lage:
Südliches Gemeindegebiet

Angestrebte Nutzung:

Errichtung eines Einfamilienhauses und spätere Erweiterung um 2 Bauplätze für die Kinder des Grundeigentümers, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bzw. Retentionsflächen geklärt werden können.

Widmungsvoraussetzung:

Der Eigenbedarf ist durch die Umsetzung der Vertragsraumordnung abzusichern, gesicherte Erschließung (Erschließungskonzept)

Erhaltung der FÖ-Fläche bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

Wenn möglich, soll die Nutzung bzw. Revitalisierung des bestehenden Bauernhauses auf Gst .195/2 oder ggf. Abbruch erfolgen.

Ein Lärmschutzgutachten muss vorliegen und daraus sich ergebende Auflagen sind umzusetzen.

evt. Umsetzung des Zell-Süd- Begleitweges mit Lärmschutzwand (VK 3);

Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:

- Schutzbereich LdStr und Lärm> siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025

- Überlagerung mit FÖ-Flächen- naturkundefachliche Beurteilung

„Die Festlegung der tatsächlichen Bebauungsfläche sollte daher so erfolgen, dass der Erhalt der Bäume gewährleistet ist. Bauliche Maßnahmen sollten sich insbesondere auf den östlichen Teil der Fläche konzentrieren. Bei notwendiger Beanspruchung der Gehölze sind umfassende Nachpflanzungen in hoher Qualität im ortsbildstimmigen Sinne jedenfalls von Bedeutung“

- Konfliktbereich lt. STN Mag. CH. LAIR, BH Schwaz, vom 02.07.2025:

*„[...] Obstanger in Richtung Norden [...] aus naturkundefachlicher Sicht eine besondere Bedeutung. [...] **Wenn die entfernten Gehölze wieder in gleicher Stückzahl ergänzt werden, wird kein Tatbestand im Sinne des TNSchG ausgelöst und bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.**“*

- Stromleitungen (APG): Schutzbereich 30m links und rechts der Trassenachse möglichst von Be- bzw. Unterbauung freihalten, bei 110KV 25m,

- HW100, HWG, HWR, rot-gelber Funktionsbereich >>

- STN Baubezirksamt Innsbruck –Wasserwirtschaft, Leo Ramminger, GZl: BBAIBK-g940/419-2025 vom 12.06.2025:

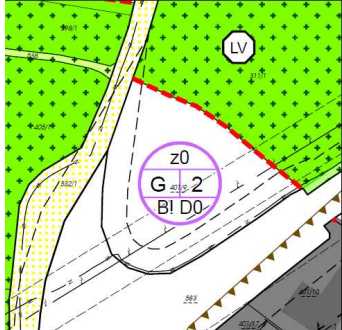
*Planungsbereich für eine Bebauung geeignet [...]. Es gehen wichtige Rückhalteräume verloren [...]. Bau- oder Widmungsverfahren: mit einem **Auflagenvorschlag** ist zu rechnen. **Zusätzlich muss das verlorene Rückhaltevolumen ausgeglichen werden. Es ist ein Konzept mit einem plausiblen Volumenausgleich vorzulegen.**“*

(Abbildungen zu Gefahrenzonen, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten finden sich in der Originalstellungnahme, siehe Erläuterungsbericht)

Vorwiegend Touristische Nutzung

	T2 / z0 / B!D2 (fortgeschrieben: ehemals T03/zV/B!D2) Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland: Gst 238: 4170m² Gst 116: 277m² (bereits gewidmet und bebaut: Parkplätze überdacht) Lage: Nördlich-zentraler Gemeindebereich
Angestrebte Nutzung: Neben dem Tourismus (mglw. Neuansiedlung) ist auch die Nutzung/Ansiedlung von raumverträglichem Kleingewerbe, Nahversorgung und Wohnen denkbar. Widmungsvoraussetzung: Es besteht Bebauungsplanpflicht. Die Umsetzung der Vertragsraumordnung ist anzustreben. Es ist eine entsprechende Erschließung, auch durch technische Infrastruktur, sicher zu stellen. Ein Nutzungskonzept bzw. Projektentwurf ist vor Umwidmung vorzulegen. Kenntlichmachung: Gewässeruferschutz - stehendes Gewässer	

Vorwiegend Gewerbliche Nutzung

	G2 / z0 / B! D0 (fortgeschrieben: G02/zV/D2) Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland: Gst 401/9: 3755m² Lage: Südöstliches Gemeindegebiet an der B 169
Angestrebte Nutzung: Gewerbeansiedlung Widmungsvoraussetzung: Erschließung über Gemeindestraße, Vorlage eines schlüssigen Projektentwurfes für diese prägnante Lage positives geotechnisches Gutachten Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung: Leitungsschutzbereich Strom Schutzbereich LdStr > siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025, Lärm	

**G3 / z0 / B! D0**

(fortgeschrieben: G02/zV/D2)

Der Ausbau der südlich gelegenen Erschließung wurde bereits durchgeführt.

Siedlungsentwicklungsfläche, dzt. Freiland:
Gste 311/2 und 310: 9375m²

Lage:

zwischen Talstraße und B 169 im Südosten der Gemeinde

Widmungsvoraussetzung:

Erschließung über die Gemeindestraße,
Sicherung und Nachweis von Steinschlagschutzmaßnahmen
Abstimmung mit BBA zu Bauverbotsbereichen entlang der B169,
Befahrbarkeit der Tunneldecke,... erforderlich

Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:

Leitungsschutzbereich Strom

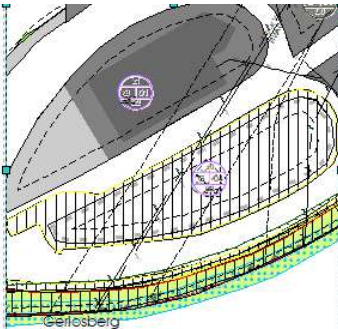
Schutzbereich LdStr und Lärm> siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025

WLV: >> GZl: 2025-0.193.693 vom 19.03.2025 >> STN aus der 1. FS ÖROK, GZL.

3130/0305-2013 bleibt aufrecht

Steinschlag: >> GuE-LG-276/215-2025 vom 07.01.2026

„... Für die gegenständliche Siedlungsentwicklungsfläche GP 310 und 311/2 KG Zell am Ziller besteht eine Steinschlag- und Blocksturzgefährdung...Eine Umwidmung bzw. Bebauung darf folglich erst nach Ausführung einer geeigneten Schutzmaßnahme erfolgen. Die Schutzmaßnahme ist von einem Fachbüro für Geologie dem Stand der Technik auszuarbeiten...“

**G4 / z0 / B!D0**

(fortgeschrieben: G04/zV/B!D2)

Siedlungsentwicklungsfläche, dzt. Freiland:
Gst 270/1: 8375m²

Lage:

Südosten der Gemeinde

Angestrebte Nutzung:

Die Gemeinde strebt einen Grundtausch mit den Grundstückseigentümern an (Tauschfläche im Bereich des Regionalmuseums FS4). Mögliche neue Betriebsansiedlung.

Widmungsvoraussetzung:

Klärung der Zufahrt und Sicherung der Erschließung (laut Konzept mittig von Süden her),

Vorlage eines Projektes zu Rückhaltebereichen und Rückhalte Kubatur in Abstimmung mit der WLV.

Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:

Verdachtsfläche Altlasten

Stromleitungen (APG): *Schutzbereich 30m links und rechts der Trassenachse möglichst von Be- bzw. Unterbauung freihalten, bei 110KV 25m,,*
 Schutzbereich LdStr und Lärm> siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025
 STN WLW: >> GZl: 2025-0.193.693 vom 19.03.2025 >> STN aus der 1. FS ÖROK,
 GZL 3130/0305-2013 bleibt aufrecht

...Im Ereignisfall ist mit Überflutungen und Überschoßungen zu rechnen... Die Problematik besteht im dort befindlichen Durchlass unter der Ab- und Auffahrtsrampe der Zillertalstraße... Aus Sicht des Schutzes vor Naturgefahren ist eine Umwidmung möglich, wenn ein Projekt von einem dafür befugten Planungsbüro ausgearbeitet wurde, welches zum Inhalt hat, welche Rückhaltebauwerke auf den Grundparzellen 270/1 und 582/1 derzeit vorhanden ist. Dementsprechend ist bei künftigen Baumaßnahmen ein entsprechender Rückhaltebereich mit dieser Rückhaltebauwerke einzuplanen. Das Projekt ist nach Fertigstellung mit der ha. Dienststelle zu koordinieren. Bei zukünftigen Bauvorhaben ist eine Stellungnahme des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung einzuholen. Darin werden Nebenbestimmungen verfasst, die das Risiko von Schäden durch Naturgefahren auf ein vertretbares Maß reduzieren bzw. verhindern...



G5 / z0 / B!D0

(fortgeschrieben: Freihaltefläche, ÖROK 02a-2016 zV/G06/B!D2)

Siedlungsentwicklungsfläche, dzt. Freiland:

Tb Gst 248/1: 3460m²

Tb Gst 248/1: 8767m²

Lage:

Südosten der Gemeinde

Angestrebte Nutzung:

Sondernutzungen, gewerbliche Nutzung (derzeit teilweise schon als Parkplatz genutzt), Erweiterung Zillertal-Bier

Widmungsvoraussetzung:

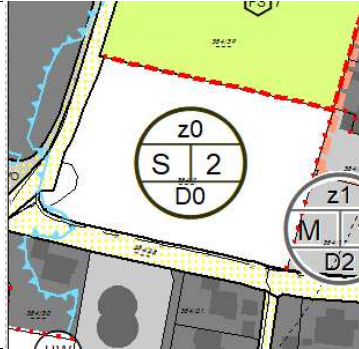
Gesicherte Erschließung und technische Infrastruktur, wenn möglich Umsetzung einer Randbepflanzung.

Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:

APG: *Schutzbereich 30m links und rechts der Trassenachse möglichst von Be- bzw. Unterbauung freihalten, bei 110KV 25m,,*

Leitungsschutzbereich Strom,

Schutzbereich LdStr und Lärm> siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025

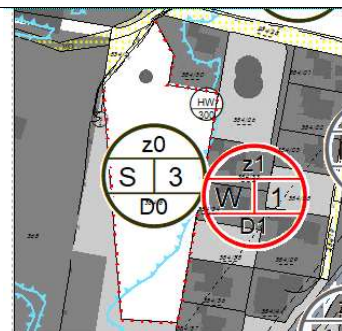
Vorwiegend Sondernutzung**S2 / z0 / D0**

(fortgeschrieben: ehemals zV/S02/D2)

Siedlungsentwicklungsfläche, dzt. Freiland:
Gst 354/2: 5764m²

Lage:
Westliches Gemeindegebiet

Angestrebte Nutzung: derzeit Parkplatznutzung, angestrebt wird die Nutzung durch öffentliche Anlagen, Sondernutzungen

**S3 / z0 / D0**

(fortgeschrieben: ehemals zV/S03/D2)

Siedlungsentwicklungsfläche, dzt. Freiland:
Gst 354/6: 6800m²

Lage:
Westliches Gemeindegebiet

Angestrebte Nutzung: Öffentliche Anlagen, Sondernutzungen
Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung: HW300

**S4 / z0 / B! D2**

(ehemals Teilfläche M04/zV/B!D2 und S1 wurde mit Einzeländerung ORK 1-2025 eine neue Zählbeschreibung S4 festgelegt)

ca. 4873m²

Angestrebte Nutzung:

Sondernutzungen

Es ist die Erweiterung des SPAR-Marktes in Umsetzung. Es ist für die oberen Geschoße die zusätzliche Errichtung von Büros, Dienstleistungsbetrieben, Wohnen,... geplant.

Widmungsvoraussetzung:

Die Fläche wurde mit eFWP 940-2024-00004 gewidmet

Es wird Vertragsraumordnung angewendet und es wurde ein Bebauungsplan erstellt. Landschaftspflegerische Begleitplanung erfolgt

Kenntlichmachungen:

Links und rechts der Gleisachse der Zillertalbahn sind der Bauverbotsbereich von jeweils 12m gem. Eisenbahngesetz §42 sowie die Bestimmungen der Gefährdungsbereiche §43 und Feuerbereiches §43a einzuhalten
Schutzbereich LdStr, > siehe GZI: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025, Lärm