



# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT

## 2. FORTSCHREIBUNG

### ZELL AM ZILLER



## UMWELTBERICHT ZUR UMWELTPRÜFUNG

gem. § 5 TUP

2026



|          |                                                                                                                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Vorbemerkungen - Aufgabenstellung und Inhalt des Umweltberichts .....</b>                                                                       | <b>5</b>  |
| 1.1      | Datengrundlagen .....                                                                                                                              | 6         |
| <b>2</b> | <b>Grundzüge der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.....</b>                                                                    | <b>7</b>  |
| 2.1      | Kurzdarstellung der Ziele der 2. Fortschreibung .....                                                                                              | 7         |
| 2.1.1    | Nachhaltige Sicherung von Freihalteflächen.....                                                                                                    | 7         |
| 2.1.2    | Sicherung der Grundfunktionen .....                                                                                                                | 8         |
| <b>3</b> | <b>Relevante Pläne und Programme, überörtliche Rahmensetzungen .....</b>                                                                           | <b>10</b> |
| 3.1      | „Raumordnungsplan Zukunftsraum Tirol“ (2007/Fortschreibung 2011) und Maßnahmen des Raumordnungsplans „LebensRaum Tirol – Agenda 2030“ (2019) ..... | 10        |
| 3.2      | Raumordnungsprogramm - Regionalprogramm betreffend landwirtschaftliche Vorrangflächen für den Planungsverband Zillertal (2022) .....               | 11        |
| 3.3      | Planungsverband Zillertal – Strategieplan (2011/2023).....                                                                                         | 11        |
| 3.4      | Tiroler Seilbahn und Schigebietsprogramm 2018 .....                                                                                                | 11        |
| 3.5      | Flächenwidmungsplan .....                                                                                                                          | 12        |
| 3.6      | Gefahrenzonen laut Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) .....                                                                                      | 12        |
| 3.7      | Gefahrenzonen Flussbau - Schutzwasserwirtschaft.....                                                                                               | 14        |
| <b>4</b> | <b>Vorgangsweise.....</b>                                                                                                                          | <b>16</b> |
| <b>5</b> | <b>Umweltzustand und Merkmale des Planungsgebiets.....</b>                                                                                         | <b>17</b> |
| 5.1      | Umwelt- und raumrelevante Grundlagen .....                                                                                                         | 17        |
| 5.1.1    | Biotopkartierung .....                                                                                                                             | 17        |
| 5.1.2    | Naturkundlicher Bearbeitungsrahmen .....                                                                                                           | 17        |
| 5.2      | Schutzgebiete und geschützte Bereiche nach dem Tiroler Naturschutzgesetz.....                                                                      | 18        |
| 5.3      | Wasserrechte – Wasserschutz- und Schongebiete .....                                                                                                | 20        |
| 5.4      | Uferschutzbereiche stehende Gewässer, Speicherteiche .....                                                                                         | 21        |
| 5.5      | Boden .....                                                                                                                                        | 21        |
| 5.4.1    | Abfallwirtschaft - Altlasten .....                                                                                                                 | 21        |
| 5.4.2    | Bodenversiegelung .....                                                                                                                            | 22        |
| 5.4.3    | Landwirtschaftliche Böden, Wertigkeit.....                                                                                                         | 24        |
| 5.6      | Forstliche Planungen – Wald und Waldfunktionen .....                                                                                               | 25        |
| 5.7      | Lärm und Luftschadstoffe.....                                                                                                                      | 25        |
| 5.8      | Kulturgüter - Denkmalschutz .....                                                                                                                  | 27        |
| 5.8.1    | Denkmalschutz .....                                                                                                                                | 27        |
| 5.8.2    | Bodendenkmale – Archäologische Fundzonen / Grabungsgebiet.....                                                                                     | 27        |
| 5.8.3    | Kulturlandschaftsinventarisierung .....                                                                                                            | 27        |
| <b>6</b> | <b>Ziele des Umweltschutzes auf internationaler, gemeinschaftlicher oder nationaler Ebene ...</b>                                                  | <b>29</b> |
| 6.1      | Alpenkonvention (1991) .....                                                                                                                       | 29        |
| 6.2      | Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG (1992) .....                                                                                 | 30        |
| 6.3      | Renaturierungsgesetz (2024).....                                                                                                                   | 30        |
| 6.4      | Tiroler Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (2021) .....                                                                                           | 32        |
| 6.5      | Tiroler Naturschutzgesetz, TNSchG (2005).....                                                                                                      | 34        |
| 6.6      | Tiroler Umweltprüfungsgesetz, TUP (2005).....                                                                                                      | 34        |
| 6.7      | Tiroler Raumordnungsgesetz, TROG (2022) .....                                                                                                      | 34        |

|                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.8 Wasserrechtsgesetz (1959) .....                                                                                    | 36        |
| 6.9 Immissionsschutzgesetz-Luft (1997) .....                                                                           | 36        |
| 6.10 Abfallwirtschaftsgesetz (2002) .....                                                                              | 36        |
| 6.11 Denkmalschutzgesetz .....                                                                                         | 36        |
| <b>7 Berücksichtigung der Ziele bei der Ausarbeitung des Planes .....</b>                                              | <b>36</b> |
| <b>8 Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde .....</b>                                                   | <b>38</b> |
| <b>9 Methodik, Bewertung .....</b>                                                                                     | <b>38</b> |
| <b>10 Umweltauswirkungen - voraussichtliche Beeinflussung .....</b>                                                    | <b>39</b> |
| 10.1 Schutzgut Mensch / Nutzungen .....                                                                                | 39        |
| 10.1.1 Siedlungsstruktur .....                                                                                         | 39        |
| 10.1.2 Verkehrsinfrastruktur .....                                                                                     | 40        |
| 10.1.3 Landwirtschaft .....                                                                                            | 40        |
| 10.1.4 Forstwirtschaft .....                                                                                           | 40        |
| 10.1.5 Sach- und Kulturgüter .....                                                                                     | 41        |
| 10.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit .....                                                                               | 41        |
| 10.2.1 Lärm und Erschütterungen/ Luftbelastung und Klima .....                                                         | 41        |
| 10.2.2 Verkehrsbedingte Belastungen .....                                                                              | 41        |
| 10.2.3 Naturgefahren .....                                                                                             | 42        |
| 10.3 Schutzgut Naturraum / Ökologie .....                                                                              | 42        |
| 10.3.1 Naturschutz-Richtlinien der Europäischen Union (EU) - Natura 2000 Gebiete .....                                 | 42        |
| 10.3.2 Gewässer und Uferschutz .....                                                                                   | 42        |
| 10.3.3 Vegetation, Tierwelt und deren Lebensräume .....                                                                | 43        |
| 10.4 Schutzgut Landschaft / Erholung .....                                                                             | 44        |
| 10.4.1 Landschaftsstruktur und Landschaftsbild .....                                                                   | 44        |
| 10.4.2 Erholungs- und Freizeiteinrichtungen .....                                                                      | 44        |
| 10.5 Schutzgut Ressourcen .....                                                                                        | 45        |
| 10.5.1 Luft, Klima und Energie .....                                                                                   | 45        |
| 10.5.2 Boden .....                                                                                                     | 45        |
| 10.5.3 Fließgewässer .....                                                                                             | 45        |
| 10.5.4 Grund- und Oberflächenwasser .....                                                                              | 45        |
| 10.5.5 Trinkwasser, Abwasser .....                                                                                     | 45        |
| 10.5.6 Naturräumliche Gefährdungen, Geologie .....                                                                     | 46        |
| <b>11 Einzeldarstellung der Änderungsbereiche .....</b>                                                                | <b>47</b> |
| 11.1 Übersicht aller baulichen Entwicklungen/Siedlungserweiterungen .....                                              | 47        |
| 11.2 Fortschreibung baulicher Entwicklungen: .....                                                                     | 48        |
| 11.3 Nicht-Fortschreibung baulicher Entwicklungen (keine Übernahme von der 1. in die 2. Fortschreibung des ÖRK): ..... | 61        |
| 11.4 Neuaufnahme baulicher Entwicklungen/Siedlungserweiterungen .....                                                  | 64        |
| 11.5 Widmungsanpassungen (ohne negative Umweltauswirkungen) .....                                                      | 74        |

|           |                                                                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>12</b> | <b>Prüfung von Alternativen.....</b>                                                          | <b>75</b> |
| 12.1      | Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtausführung des Planes (Null-Variante) .....             | 75        |
| 12.2      | Alternativen - Einzeldarstellung der entsprechenden Änderungsbereiche .....                   | 75        |
| 12.3      | Alternativen - Einzeldarstellung der geprüften, alternativen Siedlungserweiterungsgebiete ... | 76        |
| <b>13</b> | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen .....</b>         | <b>77</b> |
| <b>14</b> | <b>Überwachung der Auswirkungen (Monitoring).....</b>                                         | <b>80</b> |
| <b>15</b> | <b>Zusammenfassung .....</b>                                                                  | <b>80</b> |
| 15.1      | Aufgabenstellung.....                                                                         | 80        |
| 15.2      | Grundzüge des Vorhabens.....                                                                  | 80        |
| 15.3      | Maßgebliche Gesichtspunkte des derzeitigen Umweltzustandes .....                              | 81        |
| 15.4      | Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Umwelt und der Auswirkungen des Vorhabens .....     | 81        |
| 15.5      | Prüfung von Alternativen.....                                                                 | 82        |
| 15.6      | Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen .....                | 82        |
| 15.7      | Überwachung der Auswirkungen .....                                                            | 82        |
| 15.8      | Abschließende Beurteilung .....                                                               | 82        |
| 15.9      | Fachstellungennahmen .....                                                                    | 83        |



# 1 VORBEMERKUNGEN - AUFGABENSTELLUNG UND INHALT DES UMWELTBERICHTS

Gemäß §63 Abs. 3 TROG 2022 bedürfen Entwürfe über die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes einer Umweltprüfung nach dem Tiroler Umweltprüfungsgesetz 2005 (TUP).

Gemäß § 5 Tiroler Umweltprüfungsgesetz (TUP) 2005 ist im Falle einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Ausführung des Planes oder Programms auf die Umwelt wahrscheinlich verursachen wird, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung zielt auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung und eines hohen Umweltschutzniveaus ab.

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert die durchgeführte Umweltprüfung und stellt einen Beitrag zu einer nachvollziehbaren Aufbereitung der Entscheidungsgrundlagen dar.

Gemäß §5 Abs. 5 Tiroler Umweltprüfungsgesetz hat der Umweltbericht folgende Inhalte zu umfassen (vereinfachte Auflistung):

- eine Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Plans oder Programms sowie der Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen,
- die maßgeblichen Gesichtspunkte des derzeitigen Umweltzustands und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtausführung des Plans oder Programms,
- die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- sämtliche Umweltprobleme, die derzeit für den Plan oder das Programm relevant sind, unter besonderer Berücksichtigung der Probleme, die sich auf Gebiete mit einer speziellen Umweltrelevanz beziehen
- die auf internationaler, gemeinschaftlicher oder nationaler Ebene festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan oder das Programm von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und alle Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt wurden,
- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der lit. f des Anhanges I der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. 2001, Nr. L 197, 30 – 37),
- die Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche negative Umweltauswirkungen auf Grund der Ausführung des Plans oder Programms zu verhindern, zu verringern und weitestmöglich auszugleichen,
- eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen und eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde,
- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen nach § 10 (Überwachung der Auswirkungen),
- eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Informationen nach den vorstehenden Punkten.

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Umweltaspekte sind im Anhang I lit. f der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie 2001/42/EG) aufgelistet. Diese sind:

- biologische Vielfalt,
- Bevölkerung,
- Gesundheit des Menschen,
- Fauna, Flora,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- klimatische Faktoren,
- Sachwerte, kulturelles Erbe einschließlich der architektonisch wertvollen Bauten und der archäologischen Schätze,
- Landschaft

sowie Wechselbeziehungen zwischen den genannten Faktoren.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts erfolgt eine Abschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen, welche die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller mit sich bringt.

## 1.1 Datengrundlagen

Den Festlegungen zur räumlichen Entwicklung liegen folgende Datengrundlagen zu Grunde.

|                                               |              |                                     |                   |
|-----------------------------------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------|
| DKM                                           | 10/2024      | TIRIS/BEV                           |                   |
| Flächenwidmungsplan                           |              | TIRIS                               |                   |
| Landwirtschaftliche Vorrangflächen            | 17.05.2024   | TIRIS                               | LGBl. Nr. 26/2024 |
| Schutzgebiete                                 |              | TIRIS                               | Keine vorhanden   |
| Naturgefahren WLV                             | 21.08.2003   | TIRIS                               |                   |
| Naturgefahren Bundeswasserbauverwaltung (BWV) | 11.12.2023   | TIRIS                               |                   |
| Denkmalschutz                                 | 2023         | Bundesdenkmalamt                    |                   |
| Archäologische Fundzone                       | 14.07.2022   | Marktgemeinde Zell am Ziller        |                   |
| Strom/Gas                                     | 29.01.2023   | TIRIS                               |                   |
| Trinkwasser/Abwasser                          |              | ATV / Gemeinde                      |                   |
| Quellen                                       | verschiedene | TIRIS                               | Abfrage März 2021 |
| Altlasten                                     | 07.12.2016   | TIRIS                               |                   |
| Lärm                                          | 29.02.2024   | TIRIS                               |                   |
| Quellen/Trinkwasserbauwerke                   |              | TIRIS                               |                   |
| Gebäudenutzung                                |              | Angaben Gemeinde-Vor-Ort Begehungen |                   |
| Bodentypen                                    |              | eBod, TIRIS                         |                   |
| BIK                                           |              | TIRIS                               |                   |
| Zillertalbahn, Achse Geleise                  |              | Daten Zillertalbahn                 |                   |

## 2 GRUNDZÜGE DER 2. FORTSCHREIBUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTE

Gem. §31 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 Gemeinde 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.

Das örtliche Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Zell am Ziller wurde am 30. Oktober 2001 vom Gemeinderat beschlossen und mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 08. Oktober 2002 aufsichtsbehördlich genehmigt.

Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller wurde am 13.03.2014 vom Gemeinderat beschlossen und mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 07.08.2014 aufsichtsbehördlich genehmigt.

Lt. 87. Verordnung der Landesregierung vom 2. September 2024 wurde die Frist für die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller um 3 Jahre verlängert.

### 2.1 Kurzdarstellung der Ziele der 2. Fortschreibung

Mit der gegenständlichen Fortschreibung des ÖRK wird die angestrebte 10jährige Entwicklung der Gemeinde in räumlicher, funktionaler und struktureller Hinsicht festgelegt. Die nachhaltige Sicherung der natürlichen Ressourcen (Boden, Luft, Wasser), der wertvollen Naturräume aus ökologischer, landschaftlicher sowie landwirtschaftlicher Sicht in Verbindung mit der Deckung der menschlichen Grundfunktionen (Wohnen, Arbeiten, etc.) bilden die zentralen Inhalte.

Durch die 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ergeben sich für die Abgrenzung der räumlichen Entwicklung und die Zuordnung der verschiedenen Funktionen Änderungen gegenüber dem bestehenden Konzept, welche in den folgenden Kapiteln beschrieben sind.

#### 2.1.1 Nachhaltige Sicherung von Freihalteflächen

Dieser Zielsetzung ist durch die Ausweisung von Freihalteflächen für den jeweils entsprechenden Freihaltezweck Rechnung getragen.

*Ökologische und landschaftlich wertvolle Freihalteflächen*

Im Hinblick auf die Freihalteflächen weist der Naturwerteplan insgesamt aus:

15 FÖ<sub>BK</sub> vorgesehene Freihalteflächen für Biotopschutz in der Kulturlandschaft

FA<sub>LK</sub> vorgesehene Freihalteflächen für Landschaftsschutz/Erholungsfunktion in der Kulturlandschaft

FÖ<sub>E</sub> vorgesehene Freihaltefläche für Entwicklungsraum für naturkundlich wertvolle Flächen

10 FA<sub>E</sub> vorgesehene Freihalteflächen/Entwicklungsfläche für Anpflanzungen zur Verbesserung des Landschaftsbildes

>> Siehe auch: Naturkundliche Bearbeitung Mag. Michael Indrist - diese dient als Grundlage für die Ausweisung entsprechender Freihalteflächen im Verordnungsplan.

#### *Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Freihalteflächen*

Der Großteil der Freiflächen dient der Landwirtschaft und wird dementsprechend festgelegt. In der Marktgemeinde Zell am Ziller gibt es keine Wälder und somit auch keine forstwirtschaftlichen Freihalteflächen.

### **2.1.2 Sicherung der Grundfunktionen**

#### *Bevölkerungsentwicklung – Ausblick*

Die Marktgemeinde Zell am Ziller weist mit Stand 01.01.2023 insgesamt 1.710 Einwohner auf (Quelle: Statistik Austria, Regionsprofil, Angaben Gemeinde).

Für den Planungszeitraum von 10 Jahren wird von einem Bevölkerungswachstum auf ca. 1.880 Einwohner ausgegangen, dies entspricht einer Zunahme von etwa 170 Personen (davon 70 Bewohner des Sozialzentrums) und ca. 45 Haushalten. Die Festlegungen bzw. Adaptierungen des ÖRK im Zuge der 2. Fortschreibung sind auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ausgerichtet.

Ziel der Gemeindeentwicklungspolitik ist es, im Sinne der Bevölkerungsentwicklung die erforderliche Anzahl an Wohnungen und Arbeitsplätzen zu schaffen bzw. zu sichern.

>> siehe auch Bestandsaufnahme, Pkt. 21

#### *Flächenbedarf Wohnen*

Für die Deckung des Baulandbedarfes der nächsten zehn Jahre für Wohnzwecke wird ein theoretischer Bedarf von ca. 1,70 ha (für 45 Haushalte à 375m<sup>2</sup>) prognostiziert.

Diesem Bedarf stehen derzeit ca. 16,7 ha gewidmetes Bauland (Wohngebiet) und 22,38 ha gewidmete Mischgebiete gegenüber. Von dieser Fläche entsprechen derzeit ca. 6,3 ha unbebauten Baulandreserven, und ca. 0,42 ha werden durch Verdichtungsreserven gebildet (>> siehe Baulandbilanz der Bestandsaufnahme Pkt. 23.4). Diese Baulandreserven sind zum Großteil nicht verfügbar.

Die geplanten neuen Siedlungsentwicklungen erfolgen primär auf den bereits gewidmeten und unbebauten Flächen. Ist dies im Rahmen der bestehenden Gegebenheiten nicht möglich, wird die Entwicklung zusätzlichen Wohnraums gemäß dem Verordnungsplan (bauliche Entwicklung/Freihalteflächen) weitergeführt. Dies erfolgt allerdings erst bei gesichertem Nachweis des tatsächlichen Bedarfs unter Maßgabe der planlichen Festlegungen (Zeitzone, Hauptnutzung, Baudichte). Grundsätzlich sind bodensparende Bauformen und die Miteinbeziehung des charakteristischen Ortsbilds festgelegt.

#### *Wesentliche Erweiterungen Wohnen*

Künftige Widmungen bedürfen grundsätzlich der Voraussetzungen, welche im Verordnungstext angeführt sind.

Mit der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgen nur wenige nennenswerte Vergrößerungen des baulichen Entwicklungsbereiches.

Es wurden die unbebauten Flächen (dzt. Freiland) im Ausmaß von **0,40 ha** als bauliche Entwicklungsflächen (W-Stempel) **neu ausgewiesen**.

Die schon für eine bauliche Entwicklung vorgesehene unbebauten Bereiche dzt. Freiland (ca. 1ha) und bebaut dzt. Freiland (0,8ha): **1,8 ha** (W-Stempel) **werden fortgeschrieben**.

Im Falle neuer Siedlungsentwicklungen auf bisherigen landwirtschaftlichen Freiflächen ist eine insgesamt kompakte Siedlungsstruktur unter Vermeidung von Zersiedelung anzustreben. Zersiedelungen, d. h. neue Siedlungseinheiten als „Inseln in der Landschaft“, erhöhen den Gesamt(kosten)aufwand und den gesellschaftlichen Energieverbrauch um ein Vielfaches. Sie benötigen zusätzliche Infrastruktur, erfordern lange Verkehrswege, verbrauchen mehr Energie und verursachen höhere Kosten für die Baureifmachung und sind daher nicht zu befürworten.

#### *Flächenbedarf Arbeiten/Gewerbe*

Die Gemeinde hat derzeit über die bereits in der 1. FS ÖROK ausgewiesenen, baulichen Entwicklungsflächen hinaus keinen zusätzlichen Bedarf an Flächen für eine gewerbliche Betriebsansiedlung. Sollte im Planungszeitraum eine Flächenausweisung erforderlich werden, so läge dies aus raumordnungsfachlicher Sicht im öffentlichen Interesse, und das Konzept könnte dahingehend abgeändert werden.

Die schon für eine bauliche Entwicklung vorgesehene unbebauten Bereiche dzt. Freiland **3,4ha (G-Stempel) werden fortgeschrieben.**

Die schon für eine bauliche Entwicklung vorgesehene unbebauten Bereiche dzt. Freiland **1,8ha (M-Stempel) werden fortgeschrieben.**

Die schon für eine bauliche Entwicklung vorgesehene unbebauten Bereiche dzt. Freiland **0,2ha (K-Stempel) werden fortgeschrieben.**

#### *Flächenbedarf Tourismus und Erholungsnutzung*

Der Tourismus spielt in der Marktgemeinde Zell am Ziller wie allgemein auch in den Umlandgemeinden des Zillertals eine wesentliche Rolle.

Über die bereits ausgewiesenen Flächen in der 1. FS ÖROK hinaus, besteht kein zusätzlicher Flächenbedarf für Tourismus und Erholungsnutzung.

Bestehende Siedlungserweiterungsflächen unbebauten Bereiche dzt. Freiland **0,6ha (T-Stempel) werden fortgeschrieben.**

#### *Öffentliche und soziale Einrichtungen*

Die Anzahl der öffentlichen und sozialen Einrichtungen der Gemeinde ist im erforderlichen Ausmaß vorhanden bzw. wird an die Erfordernisse (z. B. Modernisierung, Adaptierung) angepasst. Ein neuer Standort des Kindergartens wird sich somit künftig 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.

Bestehende Siedlungserweiterungsflächen unbebauten Bereiche dzt. Freiland **1,3ha (S-Stempel) werden fortgeschrieben.**

#### *Allgemein:*

Neben den bereits gewidmeten Flächen, welche bis auf eine Rückwidmungsfläche fortgeschrieben werden, werden insgesamt **10,3ha** bauliche Erweiterungsflächen festgelegt. Davon **8,5ha** aus dem ÖRK 2014 **fortgeschrieben, 1,3ha bebaute Flächen und Arrondierungen, und 0,5ha neu verordnet.**

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der einzelnen, neu festgelegten Siedlungserweiterungen sind im vorliegenden Umweltbericht (siehe Punkt 9.1) angeführt.

### Versorgungsnetz

Die Wasserver- und Entsorgung der Gemeinde ist flächendeckend gegeben. Alle im ÖRK ausgewiesenen möglichen Entwicklungsgebiete sind versorgungsmäßig bereits an das bestehende Netz angebunden oder relativ leicht erreichbar. Größere Bauvorhaben im Bereich der Versorgungsnetze sind in unmittelbarer Zukunft nicht erforderlich.

### Verkehrsinfrastruktur

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur der Gemeinde bedarf keiner grundlegenden Optimierung zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens. Demnach besteht diesbezüglich kein unmittelbarer Bedarf, lokale Aspekte sind bei den konkreten Entwicklungsflächen berücksichtigt.

## 3 RELEVANTE PLÄNE UND PROGRAMME, ÜBERÖRTLICHE RAHMENSETZUNGEN

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das in der Hierarchie zuoberst stehende Raumordnungsinstrument der Gemeinde. Darauf aufbauend haben der Flächenwidmungsplan und Bebauungspläne auf die Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Bedacht zu nehmen bzw. dürfen diese dem Örtlichen Raumordnungskonzept nicht widersprechen. Das Örtliche Raumordnungskonzept wiederum hat sich an den EU-weiten Vorgaben sowie den Plänen und Programmen auf Landes- und Bundesebene zu orientieren. Bei der Erstellung des Entwurfes der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes in der Marktgemeinde Zell am Ziller wurden diese Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Als Basis für die Erstellung des ÖRK wurden folgende Pläne und Programme berücksichtigt:

### 3.1 „Raumordnungsplan Zukunftsraum Tirol“ (2007/Fortschreibung 2011) und Maßnahmen des Raumordnungsplans „LebensRaum Tirol – Agenda 2030“ (2019)

Der „ZukunftsRaum Tirol“ ist ein Raumordnungsplan gemäß § 12 Tiroler Raumordnungsgesetz. Ausgehend von den in den §§ 1 und 2 Tiroler Raumordnungsgesetz festgelegten Zielen und Grundsätzen der überörtlichen Raumordnung enthält der Raumordnungsplan Grundprinzipien, Ziele, Strategien und Maßnahmen für eine geordnete Gesamtentwicklung des Landes. Deren Zeithorizont ist auf 10 Jahre ausgelegt. Besonderes Gewicht wird dabei auch auf die Koordination der raumwirksamen Maßnahmen des Landes gelegt. Es sind die Strategien zur Landesentwicklung als Raumordnungsplan enthalten, dies beinhaltet u.a. folgende Zielsetzungen:

#### Natur- und Landschaftsschutz

Der Schutz und die Pflege der nach dem Tiroler Naturschutzgesetz geschützten Naturgüter und der Landschaft beinhalten auch große Synergien in Bezug auf die Lebensqualität der Bevölkerung und die Eignung des Landes für den Erholungstourismus.

Verschiedene Schutzgüter – insbesondere auch im Bereich des Dauersiedlungsraums – bedürfen dabei eines noch höheren Maßes an Aufmerksamkeit und Vorsorge.

Notwendige Neuerungen und Anpassungen der Landschaftsnutzungen an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse müssen vorgenommen werden. Jedoch sind die Rahmenbedingungen zu schaffen, innerhalb derer das Landschaftsbild in den wesentlichen Grundzügen erhalten und geschützt als auch weiterentwickelt werden kann.

#### Freiraum – Erholung

Maßnahmen zur Verbesserung der Erlebbarkeit und Erreichbarkeit naturnaher Erholungsräume, die Weiterentwicklung, laufende Pflege und Vernetzung naturnaher Erholungseinrichtungen, aber auch eine gute Abstimmung mit Gebieten, die einer anlagenintensiven Erholungsnutzung

vorbehalten sind, steigern die Qualität des Erholungsraumes sowohl für die einheimische Bevölkerung wie auch die Möglichkeiten dessen touristischer Inwertsetzung.

### **Land- und Forstwirtschaft**

Die Land- und Forstwirtschaft ist über ihre Produktionsfunktion hinaus wesentlicher Träger und Gestalter der alpinen Kulturlandschaft. Sie soll diese Funktion weiter erfüllen. In Bezug auf die Landwirtschaft bedeutet dies die Fortführung der Flächenbewirtschaftung im Wesentlichen im bisherigen Umfang. Dies betrifft nicht nur die Grünlandbewirtschaftung in den Talräumen, sondern ebenso die auch für den Erholungsraum besonders bedeutungsvolle Bewirtschaftung der Almen.

### **Boden**

„Ein begrenzter Raum mit kleinräumigen Strukturen verträgt keine unbeschränkte Nutzung und kein grenzenloses Wachstum. Insbesondere bezüglich der Nutzung von Grund und Boden, ... sind Rahmensetzungen und innovative Problemlösungen auf der Grundlage der Nachhaltigkeit erforderlich.“

### **Siedlungsentwicklung**

Siedlungen sollen sich bodensparend und kompakt in den umgebenden Landschaftsraum einfügen.

## **3.2 Raumordnungsprogramm - Regionalprogramm betreffend landwirtschaftliche Vorrangflächen für den Planungsverband Zillertal (2022)**

Zur Erhaltung der Freiraumfunktion der landwirtschaftlichen Vorrangflächen sind gem. § 4 des Regionalprogramms betreffend landwirtschaftliche Vorrangflächen für den Planungsverband Zillertal (LGBl. Nr. 26/2024) der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten.  
(>> vergleiche auch Bestandsaufnahme, Pkt. 3.2)

„Im Interesse der Sicherung und zeitgemäßen Entwicklung einer leistungsfähigen und nachhaltigen Landwirtschaft sollen die hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Talboden des Zillertales erhalten werden. Dabei ist die dauerhafte Sicherstellung der Vorsorgefunktion der Landwirtschaft anzustreben.“ (§ 3 des Programms)

Geregelt werden Verpflichtungen für die örtliche Raumordnung, wie z. B. Zulässigkeiten von Widmungen im Bereich der Vorrangflächen, die natürlich insbesondere im Hinblick auf Umweltbelange entsprechende Prioritäten haben. In diesem Sinne bilden die Anlagen zu o. g. Verordnung und die dort dargestellten Grundflächen als landwirtschaftliche Vorrangflächen die Grundlage für die zu berücksichtigenden Areale.

## **3.3 Planungsverband Zillertal – Strategieplan (2011/2023)**

>> siehe Bestandsaufnahme Pkt. 2

## **3.4 Tiroler Seilbahn und Schigebietsprogramm 2018**

Dieses Programm ist für die Marktgemeinde Zell am Ziller nicht relevant.

### 3.5 Flächenwidmungsplan

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Zell am Ziller bestätigte mit Beschluss den am 30. April 2015 gem. LGBl.Nr. 16/2015 vom 20. Jänner 2015 erstmalig elektronisch kundgemachten Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Zell am Ziller in der am 15. November 2019 geltenden Fassung. Der Flächenwidmungsplan idgF diene als wesentliche Grundlage für die Nutzungserhebung zur Flächennutzung in der Bestandsaufnahme im gegenständlichen Konzept.

### 3.6 Gefahrenzonen laut Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV)

Der Gefahrenzonenplan beruht auf der Erstellung von Gefahrenkarten des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung (GZP) und umfasst somit die Einschätzung der Naturgefahren bzw. die Wildbach- und Lawinenrisiken.

Die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Schutzes vor diesen Risiken und Naturgefahren soll durch „die Wildbach“ sichergestellt werden - die Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) ist eine bundesunmittelbare Dienststelle der Republik Österreich.

Der Gefahrenzonenplan ist somit ein flächenhaftes Gutachten mit Darstellung und Bewertung von Naturgefahren gemäß geltender Rechtslage, insbesondere des Forstgesetzes 1975 idgF. Er hat die Fläche innerhalb des für die Feststellung raumrelevanten Bereiches zum Inhalt. Flächig dargestellt werden rote und gelbe Gefahrenzonen sowie Vorbehalts- und Hinweisbereiche.

Die Grenzziehung der Zonen erfolgt dabei nach rein fachlichen Kriterien ohne Rücksicht auf Parzellengrenzen.

- Die **rote Gefahrenzone** umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.
- Die **gelbe Zone** umschließt Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist.
- **Braune Hinweisbereiche** zeigen Flächen, die aufgrund von Erhebungen vermutlich anderen als von Wildbächen und Lawinen hervorgerufenen Naturgefahren, wie Steinschlag oder nicht im Zusammenhang mit Wildbächen oder Lawinen stehenden Rutschungen, ausgesetzt sind.

Grundlage für die Ausweisung der roten und gelben Gefahrenzone ist das Bemessungsereignis, das ungefähr einer 150-jährlichen Wiederkehrwahrscheinlichkeit entspricht. Die Gefahrenzonen stellen eine gutachterliche Feststellung der Summenlinie aller Möglichkeiten im Falle eines Bemessungsereignisses dar und können als qualifizierte Gutachten mit Prognosecharakter gewertet werden.

Die Marktgemeinde Zell am Ziller verfügt über einen vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft 2024 genehmigten Gefahrenzonenplan.

Der vom Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Mittleres Inntal (Innsbruck), ausgearbeitete Entwurf der Revision 2024 des Gefahrenzonenplanes für das Gemeindegebiet lag im April/Mai im Gemeindeamt auf.

#### Festzustellen ist Folgendes:

Im Bereich entlang des Zellbaches sind Gefährdungsbereiche (Wildbach rot und gelb) ausgewiesen. Im Bereich oberhalb des Waldweges besteht ein brauner Hinweisbereich „Steinschlag“.

Innerhalb des Dauersiedlungsraumes verfügt die Marktgemeinde Zell am Ziller über keine ausgewiesenen Lawinengefährdungsbereiche.



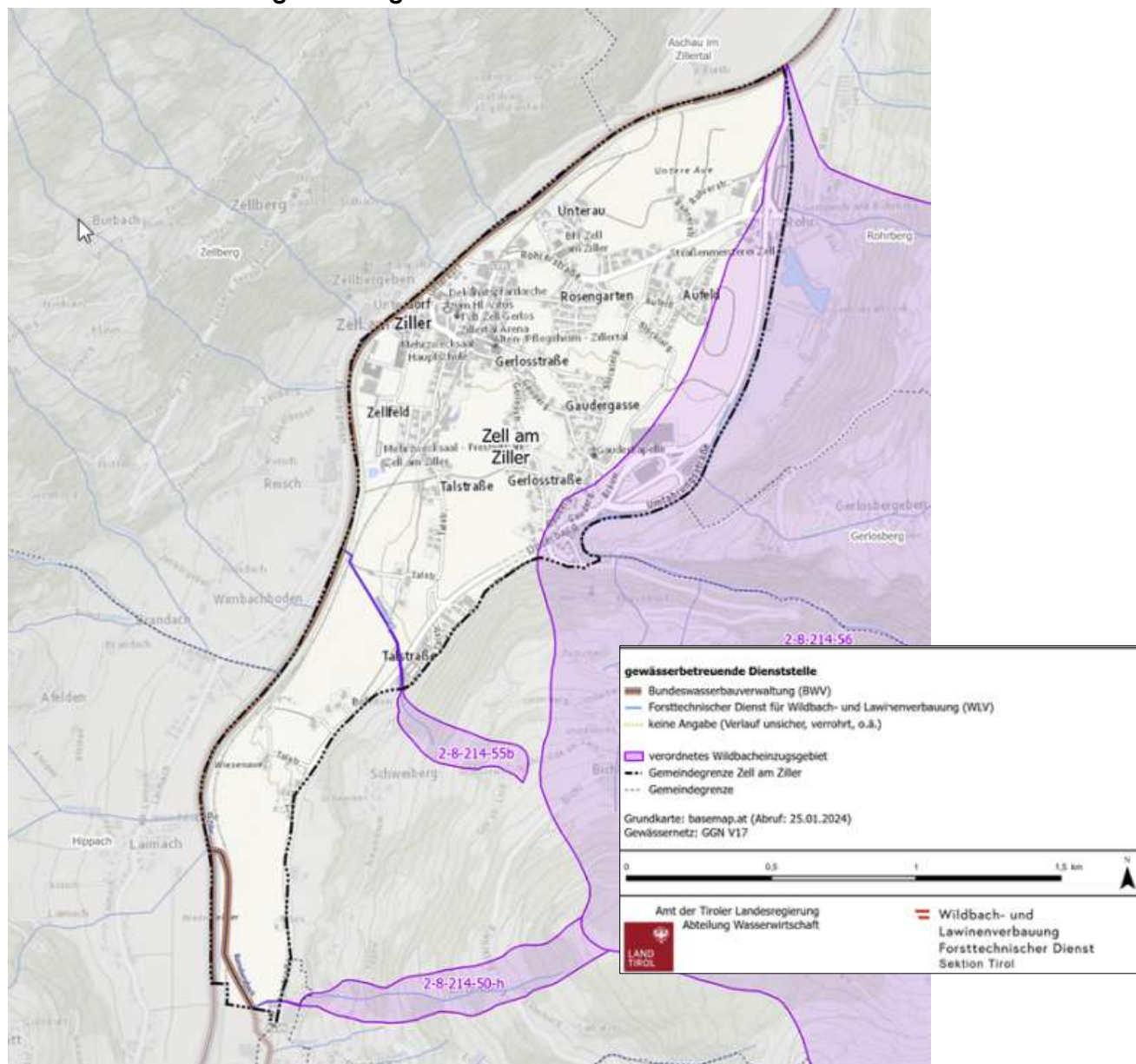
**Wildbach- und Lawinengefährdungsbereiche laut WLW:**

Abb.: Einzugsgebiete der Wildbäche im Bezirk Schwaz, Quelle:  
[VBL TI LH 20240314\\_27\\_Anlage38.pdf \(bka.gv.at\)](#)



### Gefahrenzonen laut Wildbach- und Lawinenverbauung:

Rote und gelbe Gefahrenzone Wildbach entlang des Gerlosbaches

Brauner Hinweisbereich Steinschlag



Abb.: Gerlosbach

Bei Planungen in den ausgewiesenen gefährdeten Bereichen sind Stellungnahmen der zuständigen Dienststelle der Wildbach- und Lawinenverbauung erforderlich und einzuholen.

## 3.7 Gefahrenzonen Flussbau - Schutzwasserwirtschaft

Mit der Wasserrechtsgesetz-Novelle 2011, BGBl. I Nr. 14/2011, wurde festgelegt, dass insbesondere für Gebiete mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko Gefahrenzonenplanungen zu erstellen sind (§ 42a Abs. 2 WRG 1959).

Die Gefahrenzonenplanungen bestehen aus einem kartografischen, einem textlichen und einem Datenteil. Kern der Darstellung sind Karten im Maßstab 1:5.000 oder genauer.

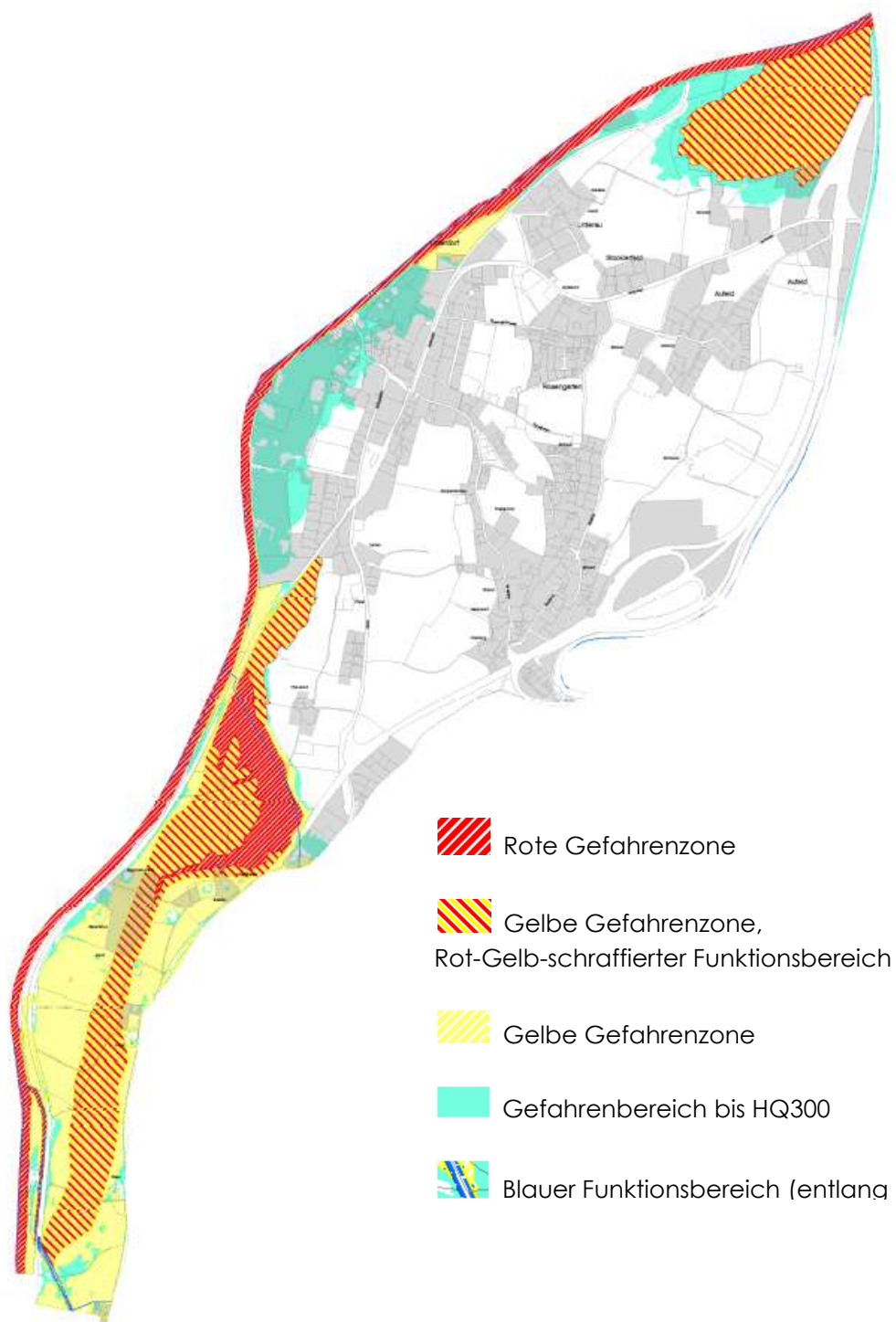
Die Ausweisung der Zonen erfolgt in farblicher Darstellung, es werden Gefahrenzonen, Funktionsbereiche und Überflutungsflächen unterschieden:

- **Die rote Gefahrenzone** weist aus, dass eine ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist.
- **Die gelbe Gefahrenzone** weist auf unterschiedliche Gefährdungen geringeren Ausmaßes oder Beeinträchtigungen der Nutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke bzw. Beschädigungen von Bauobjekten und Verkehrsanlagen hin.
- **Gelb schraffierte Zonen** zeigen gefährdete Bereiche einschließlich des dadurch möglichen ausgelösten Versagens schutzwasserbaulicher Anlagen an (durch Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit).
- **Rot schraffierte Zone** betreffen Restrisikogebiete im Einflussbereich von Hochwasserschutzanlagen, wo hochwasserbedingt mit höheren Schadenswirkungen zu rechnen ist.
- **rot-gelb schraffierte Funktionsbereiche** verweisen auf benötigte Flächen für den Hochwasserabfluss bzw. die Hochwasserretention zur Verringerung des Gefährdungspotenzials im entlasteten Gebiet.
- **Blaue Funktionsbereiche** = benötigte Flächen für die Durchführung sowie für die Aufrechterhaltung der Funktionen geplanter schutzwasserwirtschaftlicher Maßnahmen; es muss sich dabei nicht um Überflutungsgebiete handeln.
- Überflutungsflächen der 30-jährlichen Hochwasserabflusszone (**HQ30**)
- 100-jährliche Hochwasserabflusszone (**HQ100**)

— 300-jährliche Hochwasserabflusszone (**HQ300**)

Im Gemeindegebiet liegt für den Ziller ein Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung vor. (UW.3.3.1/0005-IV/6/2015)

|                   |                                                                                                                                    |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lage:</b>      | Gde: Gde: 70940 Zell am Ziller                                                                                                     |
| <b>Gewässer:</b>  | Hauptgewässer: Ziller (2-8-214) [375] (km 20,42 - km 20,42)                                                                        |
| <b>Attribute:</b> | <b>Gefahrenzonenplan</b><br>Status: genehmigt<br>Datum der Kommissionierung: 03.10.2014<br>GZ der Genehmigung: UW.3.3.1/0005-IV/6/ |



## 4 VORGANGSWEISE

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgte auf der Basis einer umfassenden Bestandsaufnahme eine Überprüfung der bestehenden Festlegungen hinsichtlich baulicher Entwicklungsbereiche in der Marktgemeinde Zell am Ziller und ihre Gegenüberstellung mit den aktuellen Entwicklungszielen. Weiterhin überprüft wurden der tatsächlich gegebene Bedarf durch Wirtschaft und Bevölkerung.

Eine wesentliche Rolle spielte dabei die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und sonstiger Rahmenbedingungen wie etwa allfällige Beschränkungen durch Naturgefahren. Aus dieser Gegenüberstellung ergeben sich allfällige Anpassungen, mit denen das fortgeschriebene Örtliche Raumordnungskonzept auf die Erfordernisse des kommenden Planungszeitraums von zehn Jahren möglichst gut abgestimmt werden kann.

**Für die Erarbeitung der räumlichen Festlegungen und die Umweltprüfung wurde folgendermaßen vorgegangen:**

### **Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bezieht sich auf das gesamte Gemeindegebiet, dieses beträgt ca. 2,44km<sup>2</sup>.

Als Dauersiedlungsraum werden ca. 241ha der Gemeindefläche eingestuft.

### **Sammlung, Zusammenstellung und Grundlagenerhebung aller potentiellen oder angesuchten Änderungsbereiche**

Grundsätzlich wurden bestehende sowie potenziell neue Entwicklungsgebiete gegenübergestellt. Bestehende bauliche Entwicklungsgebiete sind bereits rechtskräftig im ROK 2014 festgelegte, aber bislang noch nicht (oder nicht zur Gänze) umgesetzte bauliche Entwicklungen bzw. durchgeführte Einzeländerungen des ÖROK.

Neue Potentialgebiete ergaben sich aus Ansuchen um Widmungsänderungen sowie aus politischen und fachlichen Diskussionen.

### **Beurteilung potenzieller Verdichtungs-, Umstrukturierungs- und Siedlungserweiterungsgebiete**

Ein Prüfungsvorgang erfolgte im Rahmen der beauftragten naturkundlichen Bearbeitung.

Für die einzelnen potenziellen Erweiterungsgebiete wurden hierbei die möglichen Auswirkungen auf Ökologie, Landschaftsbild und Naturraum analysiert und bewertet.

Es erfolgte ebenso eine Prüfung und Bewertung der potenziellen Entwicklungsgebiete hinsichtlich ihrer Bauland- und Nutzungseignung. (Gefahrenzonen, Erschließung, ...)

### **Festlegungen in der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes**

Die im Hinblick auf Baulandeignung sowie hinsichtlich Vermeidung erheblich negativer Umweltbeeinträchtigungen positiv bewerteten Entwicklungsgebiete, die zur Erfüllung des Baulandbedarfes erforderlich sind, wurden in der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller als Erweiterungsgebiete festgelegt.

Sonderanforderungen (z. B. verkehrliche Maßnahmen, behördliche Maßnahmen, ...) wurden als Bedingungen und Voraussetzungen für die jeweilige bauliche Entwicklung im Verordnungstext in der Anlage B fixiert.

Jene Festlegungen, die bereits seit 2014 rechtskräftig sind bzw. im Rahmen von Einzeländerungen ergänzt/geändert wurden und fortgeschrieben werden, werden im Rahmen der Umweltprüfung nicht untersucht.

Folgende Änderungen werden als unerheblich für die Umweltprüfung angesehen und daher nicht berücksichtigt:

- Darstellungsanpassungen aufgrund der Parzellenschärfe,
- geringfügige Arrondierungen bzw. Anpassungen,
- Anpassungen von Dichtekategorien im bestehenden Bauland, die dem gegebenen Bestand entsprechen und/oder bestehende Potenziale berücksichtigen.

## **5 UMWELTZUSTAND UND MERKMALE DES PLANUNGSGEBIETS**

### **5.1 Umwelt- und raumrelevante Grundlagen**

#### **5.1.1 Biotopkartierung**

Für die Marktgemeinde Zell am Ziller liegt vom Amt der Tiroler Landesregierung eine Biotopkartierung aus dem Jahr 2015 vor, welche die naturräumlich wertvollen Lebensräume im gesamten Dauersiedlungsraum von Zell a. Z. umfasst (Biotopkartierung Tirol: Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Umweltschutz).

Die Biotopkartierung schafft eine wesentliche Grundlage für die Bewertung möglicher negativer Auswirkungen, die durch Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auf diese Standorte Einfluss nehmen können.

#### **5.1.2 Naturkundlicher Bearbeitungsrahmen**

Vom Ingenieurbüro für Ökologie, Michael Indrist (Buch in Tirol), wurde 2023/2025 für die Marktgemeinde Zell a. Z. der naturkundliche Bearbeitungsrahmen für die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erstellt. Dieser beinhaltet die Erstellung der Plangrundlagen: Lebensraumtypenplan auf Grundlage der Biotopkartierung, den Landschaftsbild-Erholungswerteplan und den Naturwerteplan sowie einen Erläuterungsbericht.

Zielsetzung ist, schützenswerte Landschaftselemente und Landschaftsteile zu erfassen und als Freihalteflächen vorzuschlagen bzw. als solche weiterzuführen.

Für die Ausführungen zu den schützenswerten Standorten wird auf den Erläuterungsbericht zum Naturkundlichen Bearbeitungsrahmen vom Büro Indrist verwiesen.



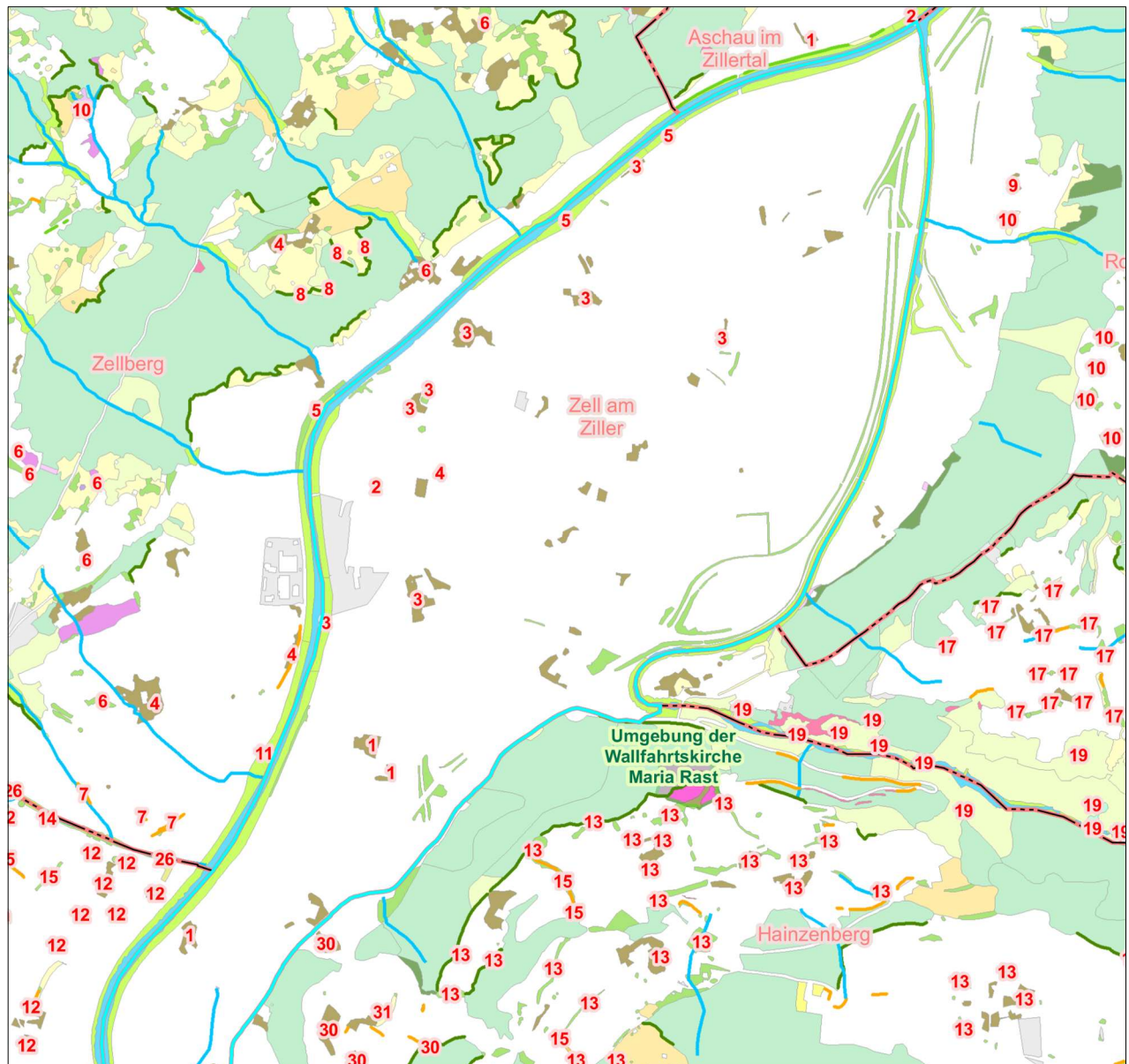


Abb. Biotopkartierung, Ausschnitt TIRIS – 07/2024

## 5.2 Schutzgebiete und geschützte Bereiche nach dem Tiroler Naturschutzgesetz

In der Marktgemeinde Zell am Ziller sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Ruhegebiete, geschützte Landschaftsteile, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale vorhanden. Das ehemals in der Marktgemeinde Zell am Ziller angeführte Naturdenkmal Pappel und Robinie (Gst. 534/1 (354/2 zu 354/38) wurde mit Bescheid 2017 widerrufen.

### Gewässer und Gewässerschutz

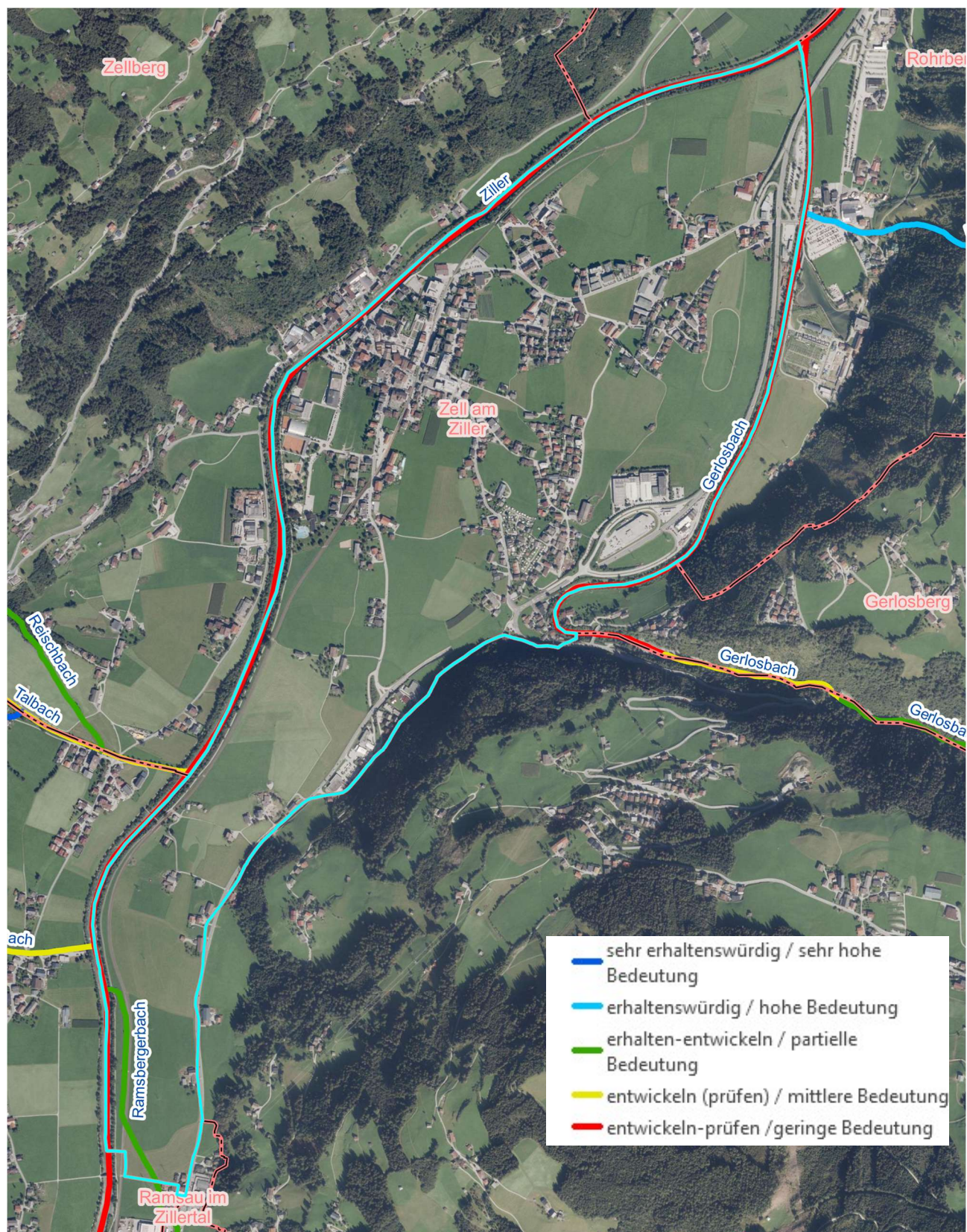
Gem. § 7 Abs. 2 des Tiroler Naturschutzgesetzes 2005 bestehen außerhalb geschlossener Ortschaften für fließende und stehende Gewässer folgende Schutzbereiche:

- für fließende natürliche Gewässer die Uferböschung und ein **fünf Meter breiter**, von der Uferböschungskrone landeinwärts zu messender Geländestreifen;
- für **stehende Gewässer mit einer Wasserfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> ein 500 Meter breiter**, vom Ufer landeinwärts zu messender Geländestreifen.



Von naturräumlicher Bedeutung sind vor allem die relevanten Gewässerabschnitte des Ziller, des Gerlosbaches und des Ramsbergbaches.

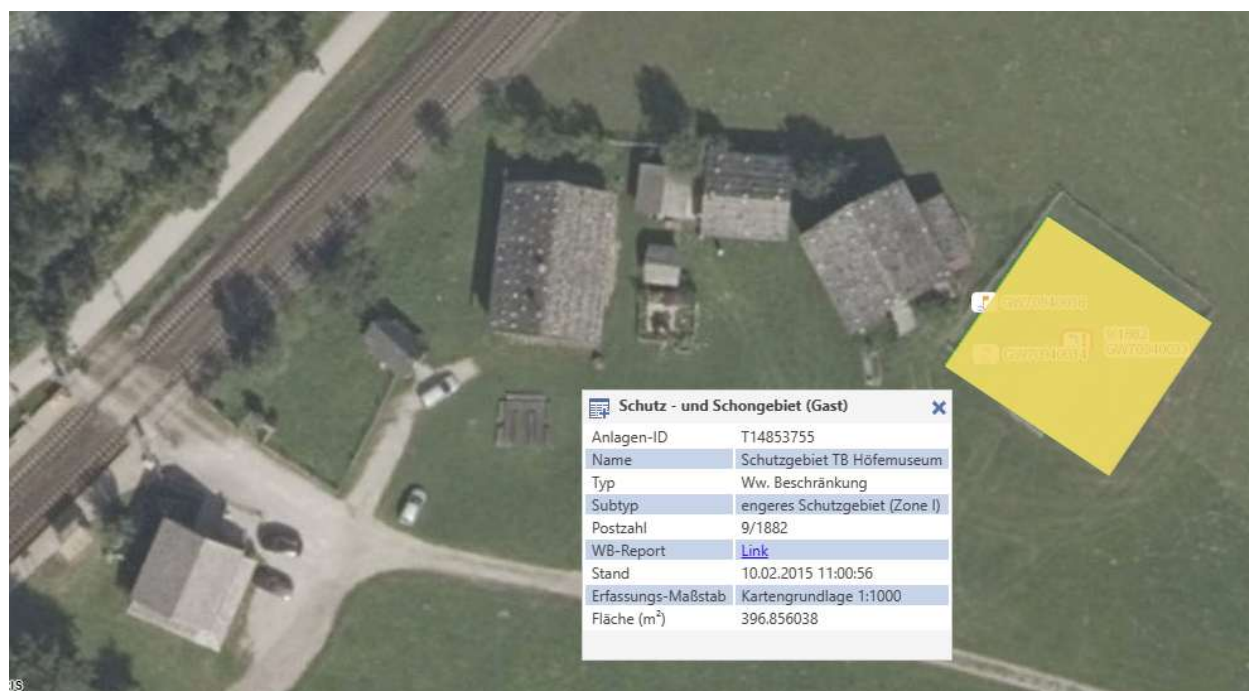
Abb. Naturschutzplan Fließgewässer, TIRIS 07/2024





### 5.3 Wasserrechte – Wasserschutz- und Schongebiete

In der Marktgemeinde Zell am Ziller befindet sich das Wasserschutzgebiet TB Höfemuseum laut Wasserbuch (nordwestlicher Gemeindeteil).



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |                        |                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Name:                    | <b>Schutzgebiet TB Höfemuseum</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                        |                   |
| ID/lfd. Nr.:             | T14853755                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                        |                   |
| Status:                  | besteht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                |                        |                   |
| Typ:                     | Ww. Beschränkung - engeres Schutzgebiet (Zone I)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |                        |                   |
| Teil von:                | Grundwasserentnahme TB Höfemuseum, Zell a.Z. (9/1882 WVA-Verband Großraum Zell am Ziller)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                        |                   |
| Postzahl / Rechtsstatus: | 9/1882 / aufrecht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                        |                   |
| Kategorie:               | Wasserbuch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                        |                   |
| Lage:                    | Bez: 709 Schwaz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Gde: 70940 Zell am Ziller                      | KG: 87124 Zell         | Grundstück: 428/1 |
| Erfassungsmaßstab:       | Kartengrundlage 1:1000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                |                        |                   |
| Koordinaten:             | Rechtswert: -110480,8 Hochwert: 232439,42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                        |                   |
| Urkunden:                | Schutzgebiet TB Höfemuseum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                        |                   |
|                          | Nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Art / Verfasser                                | GZ / WB-Postzahl       | Datum             |
|                          | 6.A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bewilligungsbescheid<br>Bezirkshauptmannschaft | U-3499/52-11<br>9/1882 | 15.12.2011        |
|                          | A) Wasserrechtliche Bewilligung für den Betrieb des Tiefbrunnens Höfemuseum mit Vorschreibung diverser Maßnahmen und Anordnungen sowie Einräumung des Wasserbenutzungsrechtes zur Entnahme von maximal 30 l/s Grundwasser aus dem Tiefbrunnen Höfemuseum.<br><br>B) Festsetzung eines Schutzgebietes, im Ausmaß von 20 x 20 m um den Brunnen, dieses dauerhaft einzuzäunen ist. |                                                |                        |                   |

Abb.: Wasserbuch-Auszug des Landes Tirol



## 5.4 Uferschutzbereiche stehende Gewässer, Speicherteiche

In Zell am Ziller ist von östlicher Seite her ein Uferschutzbereich 500m stehendes Gewässer eingetragen.



## 5.5 Boden

### 5.5.1 Abfallwirtschaft - Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet von Zell am Ziller sind mehrere Standorte von altlasten-relevanter Bedeutung vorhanden.

Dies betrifft zum einen **Altablagerungen** - auf den erhobenen Flächen (Erhebung ab dem Frühjahr 2016)) wurden vor dem Jahr 1990 befugt oder unbefugt Abfälle abgelagert (ehemalige Deponien). Hinsichtlich der Anzahl der vorhandenen Altablagerungen besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. D.h. das Vorhandensein weiterer Altablagerungen kann nicht ausgeschlossen werden.



Abb: Altablagerungen von vor 1990, TIRIS 07/2024

Zum anderen ergab eine landesweite Erhebung **Altstandorte** - Standorte und Anlagen auch in der Marktgemeinde Zell am Ziller, an denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Die erhobenen Flächen wurden vor dem Jahr 1990 gewerblich bzw. industriell genutzt und wurden nach ihrem Gefahrenpotenzial differenziert.



Abb: Altstandorte, TIRIS 07/2024

Demnach ergeben sich in Zell am Ziller mehrere Areale, die auch verdachtsflächen-relevant sind. Im Hinblick auf bauliche Entwicklungen ergeben sich in der Gemeinde jedoch keine Konfliktpotenziale.

#### 5.4.2 Bodenversiegelung

Eine wichtige Teilmenge der Flächeninanspruchnahme grundsätzlich ist die Versiegelung. Im Rahmen dieses Monitorings wird darunter die 100-prozentige Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht verstanden.

Dadurch steht der Boden längerfristig nicht mehr der Nahrungsmittelproduktion und Abwasserregulierung zur Verfügung und kann auch nicht mehr als CO<sub>2</sub>-Speicher dienen.



Über die Internet-Seite Oerok-Atlas.at (Raumbeobachtung) lassen sich Versiegelungsgrade der einzelnen Gemeinden in Österreich abrufen. Bei Zell am Ziller liegt der Wert der versiegelten Flächen gesamt pro Kopf mit 363m<sup>2</sup>.

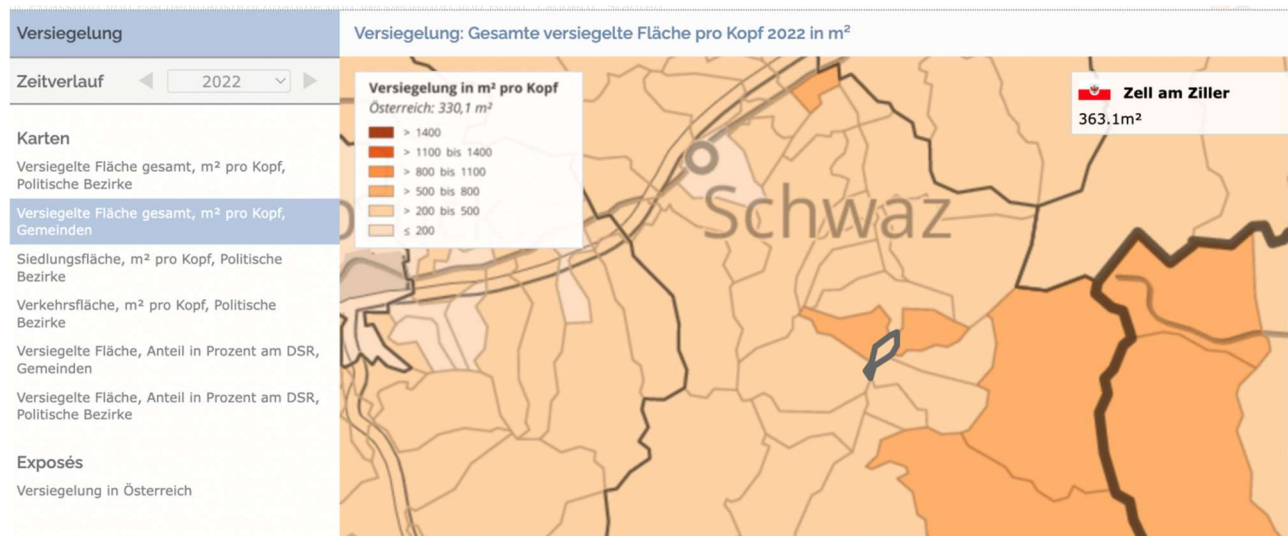
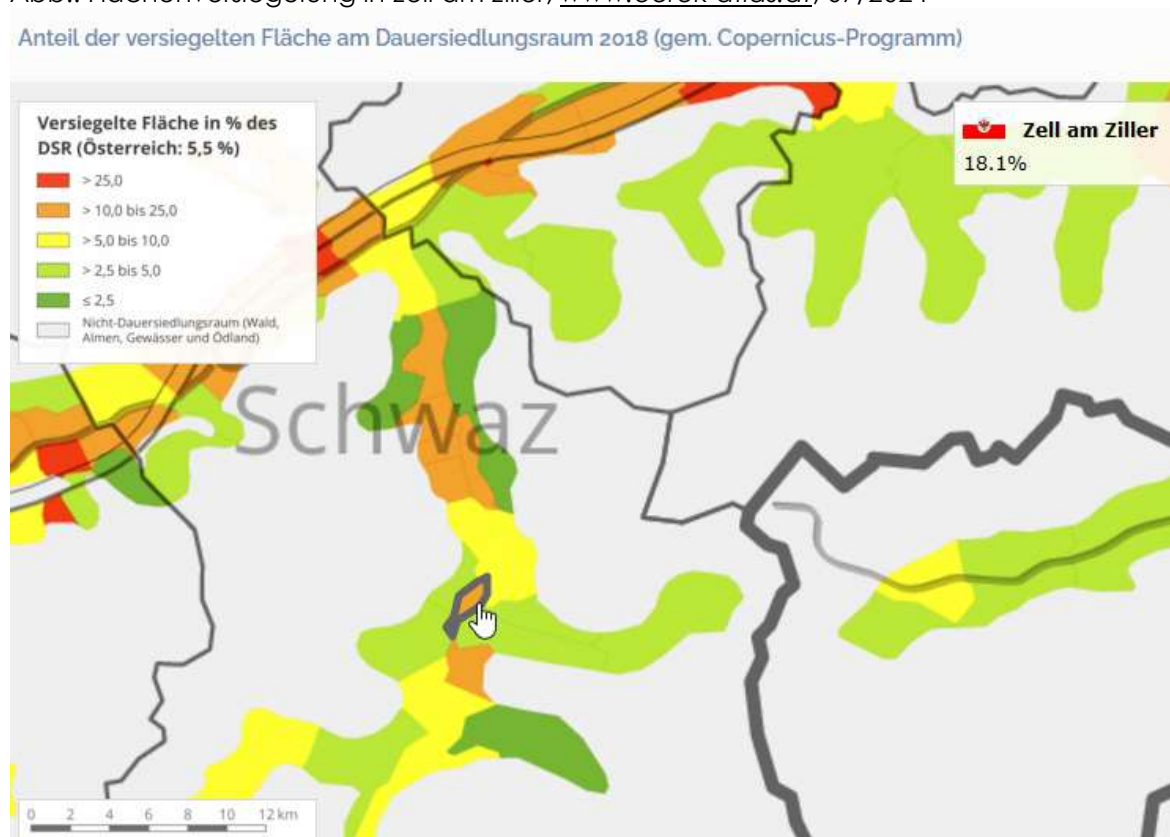


Abb.: Flächenversiegelung in Zell am Ziller, [www.oerok-atlas.at](http://www.oerok-atlas.at), 07/2024



Die Bodenversiegelung in Zell am Ziller ist im Österreich-Vergleich laut OEROK-Atlas überdurchschnittlich hoch.

Siehe auch Pkt. 6.4 : Renaturierungsgesetz (2024)

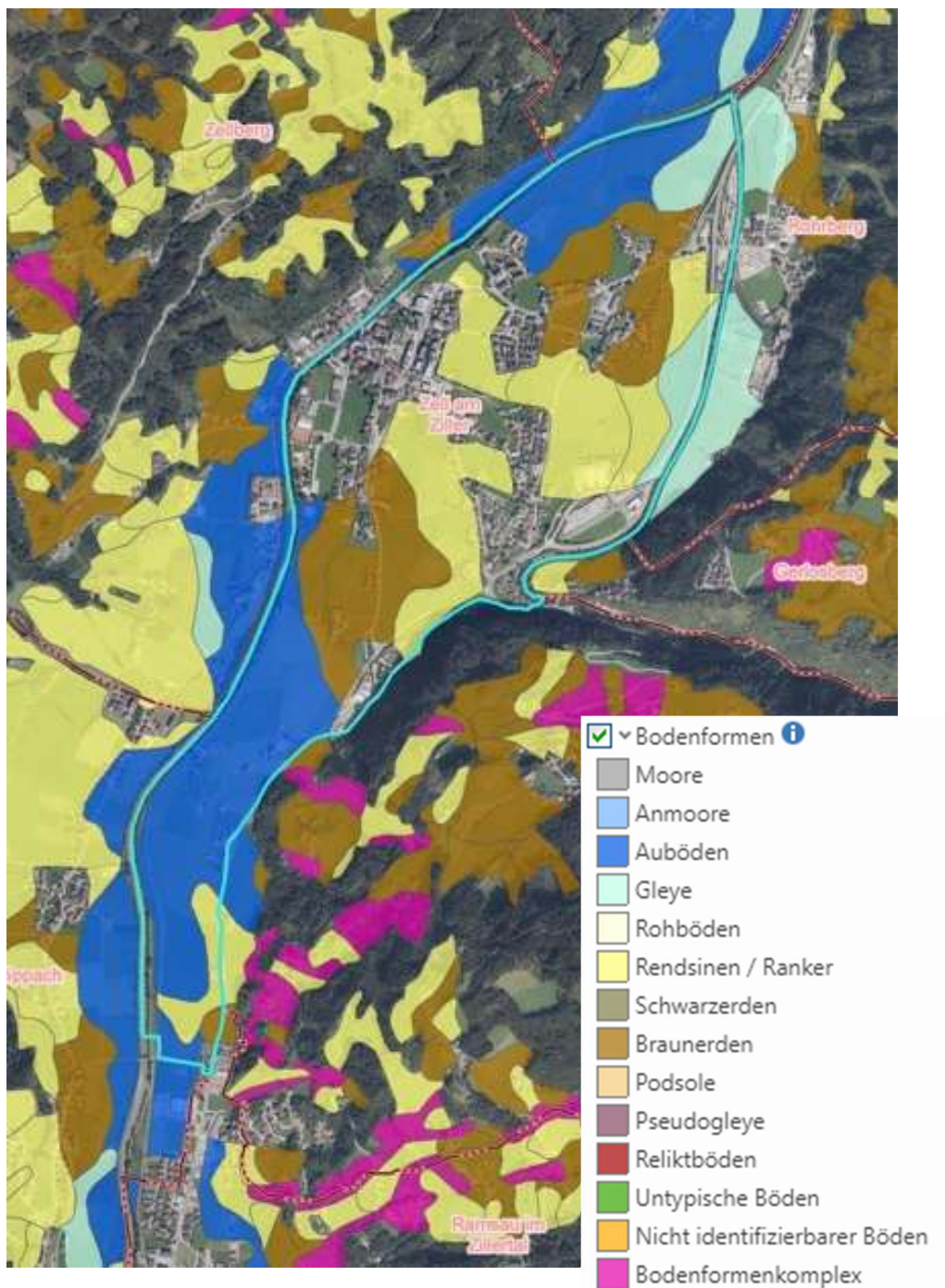
### 5.4.3 Landwirtschaftliche Böden, Wertigkeit

Der Boden ist eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen. In Land- und Forstwirtschaft hat sich aus der Tradition heraus und gemäß den neueren Erkenntnissen ein zunehmendes Problembewusstsein bezüglich der Nachhaltigkeit der Bodennutzung herausgebildet.

Um die Böden klassifizieren zu können, wurden die Bodenformen analysiert.

In der Marktgemeinde Zell am Ziller befinden sich im Norden und Süden der Gemeinde überwiegend Auböden oder auch Gleye. Im zentralen Gemeindeteil sind Braunerden und Rendsinen/Ranker vorzufinden.

Hinsichtlich der Ertragssituation handelt es sich hauptsächlich um geringwertiges Ackerland und gering- bis mittelwertiges Grünland (Abb.: Landwirtschaft - Bodenformen, TIRIS 07/2024).





## 5.6 Forstliche Planungen – Wald und Waldfunktionen

In Zell am Ziller sind keine Waldstandorte vorzufinden.

## 5.7 Lärm und Luftschadstoffe

Unter Lärm werden Schallimmissionen verstanden, die von Betroffenen als störend und belästigend empfunden werden oder auch gesundheitliche Schäden hervorrufen können.

Abb: Lärmkarte Zell am Ziller, Straße Tag-Abend-Nacht, 4m Höhe (Tirismaps, 03/2023)



Die Erfassung der Lärmbelastung in strategischen Lärmkarten und die Entwicklung von Aktionsplänen zur Vermeidung und Verminderung von Lärm ist das Ziel der bestehenden, europäischen und auch österreichischen *Umgebungs*lärmmgesetzgebung.

Die "Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm" wird vom Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz auf Bundesebene in österreichisches Recht umgesetzt und durch verschiedene landesgesetzliche Regelungen ergänzt.

Für Zell am Ziller weist das abrufbare Kartenmaterial über den Kartendienst Tiris des Landes Tirol folgende Belastungen aus, wobei jedenfalls der entstehende Umgebungslärm durch die Zillertalstraße B 169 relevant ist, nicht jedoch z. B. der durch den Schienenlärm der Zillertalbahn.

Ersichtlich wird somit, dass im Tages-Abend-Nachtdurchschnitt die Lärmbelastung entlang der B 169 zwischen 55 und 64 dB liegen kann. Laut Lärminfo.at bestehen folgende Schwellenwerte für den Straßenverkehrslärm: Tag-Abend-Nachtlärmpegel  $L_{den}$  - 60 dB (Dezibel), Nacht-Lärmpegel  $L_{night}$  - 50 dB.

Die nächtliche Belastung liegt in diesem Bereich bei Werten zwischen 45 und 59 dB.

Die Belastung nimmt mit zunehmender Entfernung von der Straße ab.

Festzuhalten ist, dass durch die östliche, randliche Lage der B 169 in Zell am Ziller von der durchschnittlichen Lärmbelastung überwiegend keine Wohnbauten betroffen sind. Nur in den Ortsteilen Aufeld, Talstraße oder Böleiten (Böleiterhof) weisen die Lärmkarten erhöhte Werte auf - bis zu 59 dB.





Abb: Lärmkarte Zell am Ziller, Straße Tag-Abend-Nacht, 4m Höhe – BEREICH AUFELD (Tirismaps, 03/2023)

Legende Kartenmaterial: |

| Straße - Nacht (4 m Höhe) | Straße - Tag-Abend-Nacht (4 m Höhe) |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 45 bis 49 dB              | 55 bis 59 dB                        |
| 50 bis 54 dB              | 60 bis 64 dB                        |
| 55 bis 59 dB              | 65 bis 69 dB                        |
| 60 bis 64 dB              | 70 bis 74 dB                        |
| 65 bis 69 dB              | >= 75 dB                            |
| 70 bis 74 dB              |                                     |

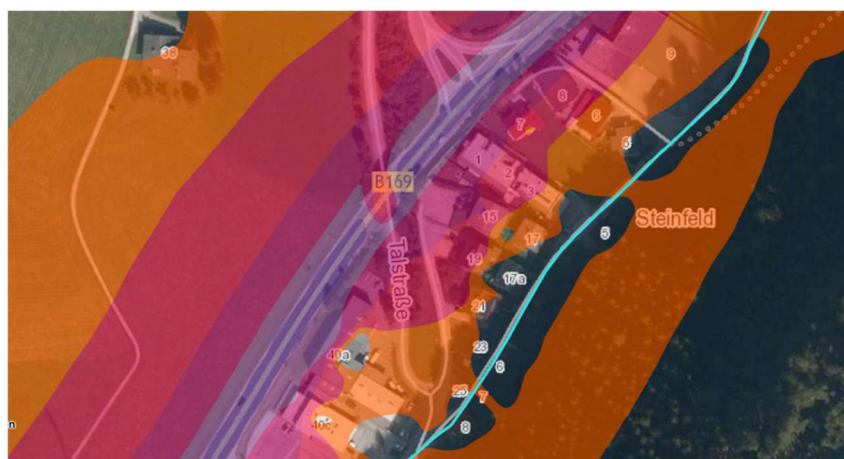


Abb: Lärmkarte Zell am Ziller, Straße Tag-Abend-Nacht, 4m Höhe – BEREICH TALSTRAßE (Tirismaps, 03/2023)



Abb: Lärmkarte Zell am Ziller, Straße Tag-Abend-Nacht, 4m Höhe – BÖLEITEN (Tirismaps, 03/2023)

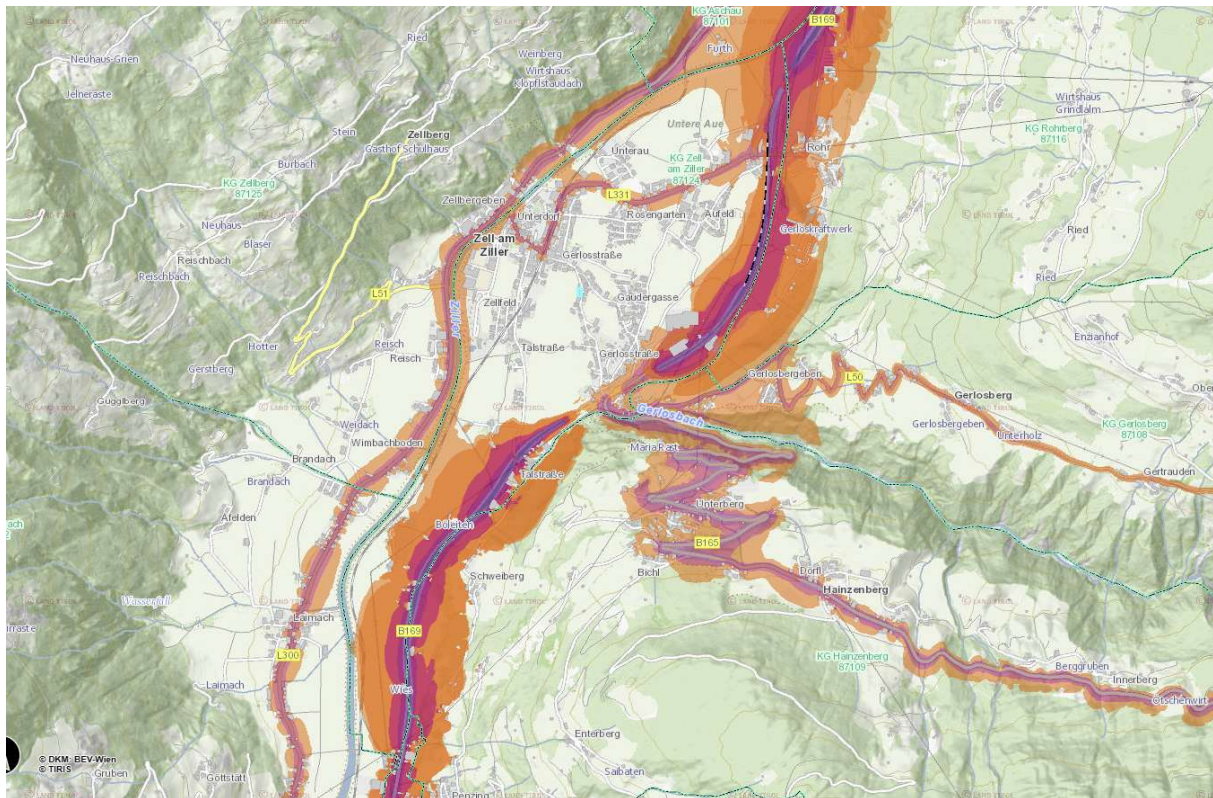


Abb: Lärmkarte Zell am Ziller, Straße Tag-Abend-Nacht, 4m Höhe - alle Straßen (Tirismaps, 03/2023)

## 5.8 Kulturgüter - Denkmalschutz

### 5.8.1 Denkmalschutz

Die denkmalwürdigen Objekte sind in der Verordnung sowie in der Bestandsaufnahme (Texte und Pläne) dargestellt und benannt.

Weitere Angaben zu diesen Themen finden sich in der Bestandsaufnahme unter Pkt. 12 sowie in der Verordnung § 8, Abs. 2.

### 5.8.2 Bodendenkmale – Archäologische Fundzonen / Grabungsgebiet

Angaben zu diesen Themen finden sich in der Bestandsaufnahme, Pkt. 13.

### 5.8.3 Kulturlandschaftsinventarisierung

In den Jahren 1999 – 2001 wurde eine Inventarisierung der Tiroler Kulturlandschaften durchgeführt, welche das offene Kulturland im Dauersiedlungsraum umfasst. Je nach dem Grad der Veränderung der Kulturlandschaft im Vergleich zur Situation im Jahr 1950 wurde eine Einstufung in primäre, weitgehend und bedingt traditionelle bis moderne Kulturlandschaften vorgenommen. Jene Gebiete, die im untersuchten Zeitraum keine strukturellen Veränderungen aufweisen und somit noch das Bild der traditionellen Kulturlandschaft zeigen, wurden als schutzwürdige Referenzflächen gesondert erhoben und sind getrennt sichtbar gemacht. Als Arbeitsgrundlage dienten historische Luftbilder und digitale Orthofotos im Maßstab 1:10.000, ergänzt durch einzelne Geländebegehungen.

Im Gemeindegebiet von Zell am Ziller kommen überwiegend moderne Kulturlandschaftsteile vor.

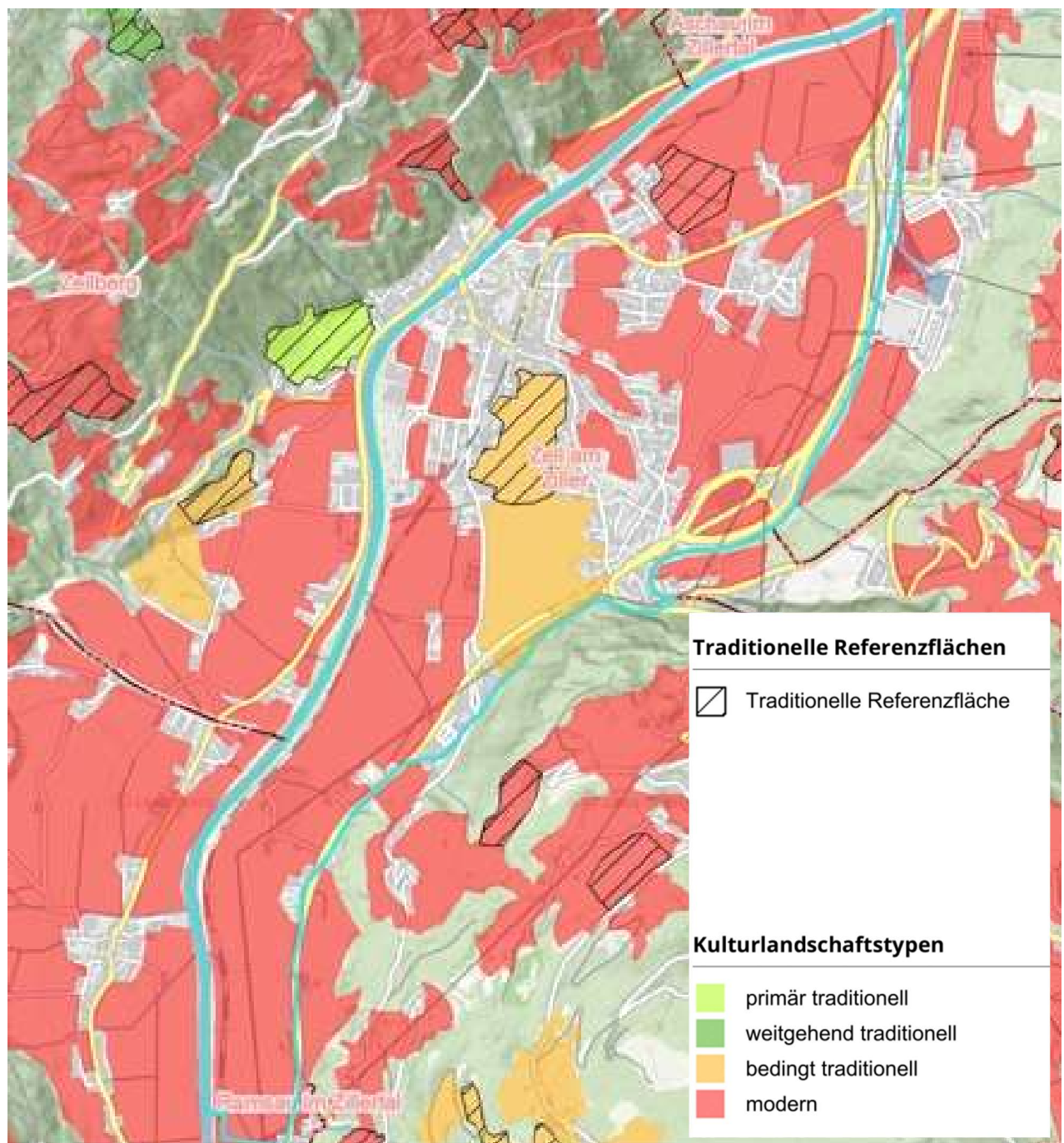


Abb.: Kulturlandschaftstypen, TIRIS Abfrage 07/2024 (Datenstand 2001)



## 6 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUF INTERNATIONALER, GEMEINSCHAFTLICHER ODER NATIONALER EBENE

Festzuhalten ist, dass auf der Gemeindeebene bestehende Umweltbelastungen vor allem auf den Hausbrand und die verkehrsspezifischen Belastungen zurückzuführen sind. Grundsätzlich bestehen auf **Bundes- und Landesebene** entsprechende Gesetze, denen bei der Erstellung der Fortschreibung zum ÖRK der Marktgemeinde Zell am Ziller entsprochen wurde. Darüber hinaus gibt es übergeordnet entsprechende Richtlinien oder Ziele des Umweltschutzes auf **europäischer oder internationaler Ebene**, die als Basis für den vorliegenden Plan relevant sind.

### 6.1 Alpenkonvention (1991)

Die Alpenkonvention ist ein völkerrechtlicher Vertrag zwischen Deutschland, Frankreich, Italien, Liechtenstein, Monaco, Österreich, Schweiz, Slowenien und der Europäischen Union, der 1991 unterzeichnet wurde mit dem Ziel des Schutzes der Alpen und der nachhaltigen Entwicklung unter Berücksichtigung der Schutz- und Nutzungsinteressen und einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung des Alpenraums.

Präzisierend gibt es 10 Protokolle, wozu nachfolgend auszugsweise Informationen festgehalten werden:

— **Protokoll Raumplanung und nachhaltige Entwicklung**

Dieses betrifft die ganzheitliche Entwicklung des Alpenraumes unter Beachtung der ökonomischen, sozio-kulturellen und ökologischen Aspekte sowie unter Berücksichtigung der Interessen und Bedürfnisse der einheimischen Bevölkerung am eigenen Lebens- und Wirtschaftsraum sowie der Anstrengung einer sparsamen Ressourcennutzung und die Anpassung der Raumnutzung an die ökologischen Notwendigkeiten.

— **Protokoll Berglandwirtschaft**

Dieses geht auf den Erhalt und die Förderung einer standortgerechten und umweltverträglichen Berglandwirtschaft ein.

— **Protokoll Naturschutz und Landschaftspflege**

Betrifft die Grundverpflichtung zum Schutz, zur Pflege und zur Wiederherstellung unter Berücksichtigung einer ökologisch tragbaren Nutzung. Dabei erfolgt die Hervorhebung des Schutzgedankens und der besonderen Verantwortung von Land- und Forstwirtschaft.

— **Protokoll Bergwald**

Der Erhalt des Bergwaldes als naturnaher Lebensraum und die Hervorhebung der Schutzfunktion des Bergwaldes sind wesentliche Gesichtspunkte.

— **Protokoll Tourismus**

Festgehalten wird das Anstreben eines Ausgleichs zwischen umwelt- und wirtschaftspol. Interessen.

— **Protokoll Bodenschutz**

Die langfristige Gewährleistung der ökologischen Bodenfunktionen wird hier festgehalten, mit dem Grundgedanken an einen sparsamen Umgang mit Flächen.

— **Protokoll Energie**

Jenes befasst sich mit Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energieträger.

**In der Marktgemeinde Zell am Ziller liegen keine Sachverhalte vor, die gegen die o. a. Ziele verstoßen.**



## 6.2 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG (1992)

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie **zur Wiederherstellung, Erhaltung und Förderung der biologischen Vielfalt und somit der natürlichen Lebensräume, sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen** ist eines der wichtigsten **europäischen Instrumente** zum Schutz der biologischen Vielfalt. Gemäß der Richtlinie müssen die Mitgliedstaaten der EU besondere Schutzgebiete bzw. ein daraus bestehendes zusammenhängendes Netz ausweisen und Erhaltungsziele und -maßnahmen festlegen, um einen günstigen Erhaltungszustand der darin enthaltenen Arten und Lebensräume zu erhalten oder wiederherzustellen. (Quelle: Natura 2000 (umweltbundesamt.at)).

Alle sechs Jahre erstellen die Mitgliedstaaten einen nationalen Bericht (Art. 17 FFH-Richtlinie) über die im Rahmen dieser Richtlinie durchgeführten Maßnahmen und den erreichten Erhaltungszustand der Arten und Lebensraumtypen.

>Berücksichtigung der Ziele bei der Ausarbeitung des Planes siehe Pkt 7

## 6.3 EU-Biodiversitätsstrategie 2030

Ihr Ziel besteht darin, die Biodiversität\* Europas bis 2030 zum Wohle der Natur, der Menschen und des Klimas auf den Weg der Erholung zu bringen.

Um dies zu erreichen, enthält die Strategie einen umfassenden Rahmen von Verpflichtungen und Maßnahmen zur Bekämpfung der Hauptursachen für den Verlust der Biodiversität:

- Land- und Meeresnutzungsänderungen;
- die Übernutzung biologischer Ressourcen;
- Klimawandel;
- Umweltbelastung und
- invasive gebietsfremde Arten.

Für das Gemeindegebiet von **Zell am Ziller** ist dabei konkret zu erwähnen, dass sich neben anderen Zillertaler Gemeinden zu einer mehrjährigen **Reinigungsaktion hinsichtlich invasiver Neophyten** entschieden wurde. Dabei wird flächendeckend die Entsorgung organisiert und finanziert. Grundbesitzer können daher die unliebsamen Pflanzen kostenfrei entsorgen und werden über den Umgang informiert.

## 6.4 Renaturierungsgesetz (2024)

- Die Verordnung ist u. a. Teil der EU-Biodiversitätsstrategie 2030.

Das Renaturierungsgesetz wurde im Juni 2024 **von der Europäischen Kommission als Verordnung beschlossen und sieht vor, dass geschädigte Ökosysteme und Lebensräume bis zum Jahr 2050 wieder in einen guten Zustand versetzen werden sollen**. Dies betrifft alle EU-Mitgliedsländer, d. h., in einem konkret festgelegten Zeitplan müssen diese dafür sorgen, dass zerstörte oder beschädigte Teile der Natur wiederhergestellt werden.

Das Wiederherstellungsgesetz soll europaweit die Funktionalität und den ökologischen Zustand von Lebensräumen verbessern bzw. wiederherstellen.

Das Gesetz schafft einen Rechtsrahmen, der alle Menschen unterstützt, die aktiv an einer Verbesserung der Lebensraumsituation arbeiten wollen. Europäische Zielsetzungen werden immer mit europäischen Fonds teilfinanziert.

Auf landwirtschaftlichen Flächen befindliche Landschaftselemente mit großer Vielfalt, darunter Pufferstreifen, Rotationsbrachen oder rotationsunabhängige Brachen, Hecken, Einzelbäume oder Baumgruppen, Baumreihen, Feldraine, Kleinflächen, Gräben, Wasserläufe, kleine Feuchtgebiete, Terrassen, Steinhaufen, Steinmauern, kleine Teiche und Kulturobjekte, bieten Platz für wildlebende

Pflanzen und Tiere, einschließlich Bestäubern, verhindern Bodenerosion und -verarmung, filtern Luft und Wasser und unterstützen die Eindämmung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel sowie die landwirtschaftliche Produktivität von bestäubungsabhängigen Kulturen. Unter bestimmten Bedingungen können auch produktive Elemente als Landschaftselemente mit großer Vielfalt betrachtet werden.

Die Gemeinsame Agrarpolitik (GAP) zielt darauf ab, den Umweltschutz, einschließlich der biologischen Vielfalt, zu unterstützen und zu stärken.

Für die lokale Landwirtschaft bedeutet dies auch, dass eine nachhaltige Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, die die Umwelt schützt und die natürlichen Ressourcen schont, erforderlich ist.

#### **Verordnung des Europäischen Parlaments über die Wiederherstellung der Natur**

*Langtext: Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU)*

##### **Artikel 8**

adressiert die **städtischen Ökosysteme** und soll insbesondere zu einer **Stärkung des Grüns in der Stadt** führen.

**Zusammengefasst wird festgelegt, dass es bis 2030 zu keinem Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünfläche sowie an Baumüberschirmung im städtischen Raum kommen darf. Ausnahmen können Städte bzw. Gemeinden bilden, in denen der Anteil an städtischer Grünfläche (Gesamtfläche von Bäumen, Büschen, Sträuchern, dauerhafter krautiger Vegetation, Flechten und Moosen sowie Teichen und Wasserläufen in Städten oder in kleineren Städten und Vororten) **bereits 45 % oder mehr beträgt und in denen die Baumüberschirmung** (Gesamtfläche der Baumbedeckung in auch kleineren Städten und Vororten) **höher als 10 % ist.**\***

(Artikel 14 (4) b besagt in dem Zusammenhang, dass die Mitgliedstaaten die städtischen Ökosystemgebiete von zwei oder mehr aneinander angrenzenden Städten oder kleineren Städten und Vororten — oder von beiden — zu einem städtischen Ökosystemgebiet entsprechend zusammenführen können, dass diesen Städten oder kleineren Städten und Vororten — oder beiden — gemeinsam ist.)

Dem Begriff „städtisch“ liegt dabei folgende Definition zugrunde: es leben mindestens 50% der Bevölkerung in einem „Stadtzentrum“.

**\*Wesentlich im Sinne des ÖROK** der Gemeinde(n) ist nun die Bestimmung oder Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung von der Verordnung. Dem liegen „EUROSTAT (Statistisches Amt der Europäischen Union) Cluster“ zugrunde, die auf ein 1 x 1 km-Raster zurückgreifen. Dieses Raster wurde europaweit einheitlich erstellt. Daher kommen Rasterzellen in einer Gemeinde bzw. „lokalen Verwaltungseinheit“ durchaus zufällig zu liegen und betreffen somit willkürliche Teilflächen der Gemeinde.

Um festzustellen, ob eine Verwaltungseinheit der Ausnahmeregelung unter Zugrundelegung der 45- (städtischer Grünanteil) bzw. 10%-Regel (Baumüberschirmung) unterliegt, kommt es auf die Berechnungsmethode zur Ermittlung der Prozentsätze an.

1. Es werden der Grünanteil und die Überschirmung auf Basis des EUROSTAT Rasters, betreffend die Urbanität des Gebietes und jeweils auf die 1x1km-Rastereinheiten, berechnet. Im Anschluss werden die Cluster-Ergebnisse zwar für die einzelnen Gemeinden übernommen, dabei jedoch jeweils größere Cluster gebildet, z. B. „Flauring-Ranggen“.
- Gemeindeübergreifend würde anschließend der Grünanteil und die Baumbeschirmung für das ganze Cluster ermittelt – **für alle Tiroler Gemeinden wären damit aufgrund der**

**topografischen Gegebenheiten die Sollprozentsätze erreicht, insbesondere durch die gemeindeübergreifende Bewertung.**

2. Der Grünanteil und die Überschirmung werden jeweils innerhalb der Rasterzellen und für jede Gemeinde einzeln berechnet, was zu einer Einzelbewertung der jeweiligen „lokalen Verwaltungseinheit“ führt.
- **Nach dieser Methode würden aufgrund der Grünanteil-Bilanzen in Tirol vier Gemeinden den Renaturierungsvorgaben aufgrund der EU Verordnung unterliegen (Flauring, Hall, Uderns, Zell am Ziller).**

## 6.5 Nachhaltige Entwicklung – Agenda 2030 / SDGs

Die 17 Ziele für Nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) wurden 2015 von den 193 Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen, darunter auch Österreich, bei einem Gipfeltreffen verabschiedet. Sie stellen einen globalen Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung auf wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Ebene dar und bauen auf das grundlegende Prinzip auf, alle Menschen miteinzubeziehen.

Auf Landesebene sind folgende Programme und Ziele relevant:

---

## 6.6 Tiroler Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (2021)

Die Landesregierung hat am 25. Mai 2021 die neue Tiroler Nachhaltigkeits- und Klimastrategie "Leben mit Zukunft" beschlossen. Die Basis der Strategie bilden die globalen Nachhaltigkeitsziele (SDGs) der Vereinten Nationen (>> siehe Agenda 2030).

Zeithorizont: 2030

Ziele und Handlungsschwerpunkte: Bewältigung des Klimawandels, sozialer Ungleichheiten oder der Erschöpfung natürlicher Ressourcen (Quelle: Tiroler Nachhaltigkeits- und Klimastrategie | Land Tirol; [www.tirol.gv.at](http://www.tirol.gv.at)).

Die Tiroler Nachhaltigkeits- und Klimastrategie umfasst folgende **sechs Handlungsfelder und Ziele**:

### **Energie und Klimaschutz**

- Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung in höchstmöglichem Ausmaß
- Ausbau heimischer erneuerbarer Energieträger, wobei der Ausbau den Erfordernissen der ökologischen Nachhaltigkeit entsprechen muss
- Massive Reduktion der Treibhausgas-Emissionen, im Einklang mit den Zielsetzungen des Bundes („Klimaneutralität 2040“)
- Versorgungssicherheit aufrechterhalten und weiter ausbauen

### **Mobilität und Infrastruktur**

- Erhöhung des Anteils des Fuß- und Radverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs
- Senkung des Energie- und Flächenverbrauchs im Güterverkehr durch Verlagerung, Bündelung und den Einsatz emissionsarmer Antriebstechnologien
- Verminderung der negativen Auswirkungen des Verkehrs: Luftschadstoff- und Lärmemissionen sowie Unfälle mit Personenschäden
- Verlagerung der An- und Abreise von TouristInnen sowie der Vorortmobilität auf ressourcenschonende Verkehrsmittel
- Durch ganzheitliche Planungsansätze sowie die Förderung integrierter Gesamtprojekte, welche insbesondere die Verkehrs- und Raumplanung gemeinsam betrachten, soll Verkehr vermieden und der Zugang zu energie- und flächeneffizienten Verkehrsmitteln erleichtert werden

**Gebäude und Raumordnung**

- Dauerhafte Sicherstellung der Wohnqualität und Siedlungsinfrastruktur unter Berücksichtigung des leistbaren Wohnens
- Förderung und Erhöhung der Wertschöpfung von aktuellen regionalen Entwicklungen im Gebäude bzw. Bausektor
- Erhöhung und Attraktivierung einer ökologischen und energieeffizienten Bauweise unter Berücksichtigung regionaler Ressourcen
- Stärkung der Bauwirtschaft durch Initiierung von digitalen Systemen und Innovationen
- Forcierung von Konzepten, die einen größeren überörtlichen Zusammenhang definieren, um eine sinnvolle Weiterentwicklung der räumlichen Struktur zu ermöglichen
- Fokussierung einer ausgewogenen raumordnerischen und planerischen Herangehensweise unter Berücksichtigung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten

**Wirtschaft und Regionalentwicklung**

- Mobilisierung von Unternehmen und Orientierung der Forschung in Richtung Kreislaufwirtschaft und Bioökonomie
- Förderung von Innovation und Digitalisierung zur Beschleunigung nachhaltiger Entwicklungen in der Wirtschaft und Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit heimischer Unternehmen
- Unterstützung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Tourismusentwicklung als Motor für regionale Wirtschaftskreisläufe sowie zukunftsfähige Produkte und Technologien
- Ausbau der Regionalisierung von Lieferketten zur Erhöhung der Resilienz heimischer Unternehmen
- Effiziente Nutzung von regionalen Ressourcen
- Erhöhung der Wertschöpfung vor Ort durch intelligente und nachhaltige Verfahren, sektorübergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung

**Klimawandelanpassung**

- Verringerung der Verwundbarkeit bzw. Steigerung der Anpassungsfähigkeit ökologischer, gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Systeme gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels
- Forcierung der Klimawandelanpassung in den Bereichen Energie, Land- und Forstwirtschaft, Katastrophenmanagement, Schutz vor Naturgefahren, Gesundheit, urbane Frei- und Grünräume, Verkehrsinfrastruktur, Tourismus, Wirtschaft, Wasserhaushalt und Wasserwirtschaft, Raumordnung, Bauen und Wohnen anhand 14 definierter Teilziele

**Landesverwaltung als Vorbild**

- Die Tiroler Landesregierung setzt sich das Ziel, das Handeln in der Landesverwaltung nachhaltig und klimaneutral auszurichten und dabei eine Vorbildfunktion einzunehmen.



## 6.7 Raumordnungsplan „LebensRaum Tirol – Agenda 2030“

Dieser Raumordnungsplan zielt darauf ab, optimale Lebensbedingungen für die Bevölkerung in Tirol zu gewährleisten. Er umfasst Ziele und Strategien für fünf Themenfelder:

1. Lebenswerte Orte
2. Erfolgreiche Wirtschaftsstandorte
3. Bedarfsgerechte Versorgung und Mobilität
4. Vielfältige Landschaften
5. Gemeinsames Handeln

Der Plan soll Bauland mobilisieren, Wohnraum schaffen, Leerstände und Brachflächen in nutzbare Wohn- und Wirtschaftsflächen umwandeln und regionale Gewerbegebiete besser an den öffentlichen Verkehr anbinden

## 6.8 Tiroler Naturschutzgesetz, TNSchG (2005)

Als Allgemeiner Grundsatz gilt § 1 Abs. 1 TNSchG:

Die Natur als Lebensgrundlage des Menschen so zu erhalten und zu pflegen, dass ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit, ihr Erholungswert, der Artenreichtum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und deren natürliche Lebensräume und ein möglichst unbeeinträchtigter und leistungsfähiger Naturhaushalt bewahrt und nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden. Die Erhaltung und die Pflege der Natur erstrecken sich auf alle ihre Erscheinungsformen, insbesondere auch auf die Landschaft, und zwar unabhängig davon, ob sie sich in ihrem ursprünglichen Zustand befindet (Naturlandschaft) oder durch den Menschen gestaltet wurde (Kulturlandschaft). Der ökologisch orientierten und der die Kulturlandschaft erhaltenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzung kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Die Natur darf nur so weit in Anspruch genommen werden, dass ihr Wert auch für die nachfolgenden Generationen erhalten bleibt.

## 6.9 Tiroler Umweltprüfungsgesetz, TUP (2005)

Folgende Ziele werden formuliert (Auszug):

„(...) die Prüfung der Umweltauswirkungen bei der Ausarbeitung bestimmter Pläne und Programme, die voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben, um im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen und Umwelterwägungen in die Entscheidungsfindung einzubeziehen, und die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung solcher Pläne und Programme.“

## 6.10 Tiroler Raumordnungsgesetz, TROG (2022)

Auch durch das Tiroler Raumordnungsgesetz sind maßgebende Ziele der überörtlichen Raumordnung im **Umweltschutz** relevant.

So befasst sich § 1 mit Aufgaben und Zielen der überörtlichen Raumordnung – gemäß Abs. 1 dient die überörtliche Raumordnung der geordneten und nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Landes, die die Interessen der Wirtschaft, der Umwelt- und der Sozialverträglichkeit ausgewogen berücksichtigt.

Gem. Abs. 2 sind Ziele der **überörtlichen Raumordnung** insbesondere:

- die sparsame und zweckmäßige Nutzung des Bodens,
- der Schutz und die Pflege der Umwelt, insbesondere die Bewahrung oder die weitestmögliche Wiederherstellung der Reinheit von Luft, Wasser und Boden sowie
- die Vermeidung oder Verringerung der schädlichen Auswirkungen von Lärm,

- die Bewahrung oder die weitestmögliche Wiederherstellung eines unbeeinträchtigten und leistungsfähigen Naturhaushaltes sowie des Artenreichtums der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und ihrer natürlichen Lebensräume sowie
- der Schutz und die Pflege der Natur- und der Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit,
- die Sicherung des Lebensraumes, insbesondere der Siedlungsgebiete und der wichtigen Verkehrswege, vor Naturgefahren unter besonderer Beachtung der Auswirkungen des Klimawandels,
- der Schutz von Siedlungsgebieten, von öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, von Erholungsgebieten, von Hauptverkehrswegen und von ökologisch besonders wertvollen oder empfindlichen Gebieten durch die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Seveso- Betrieben und den betreffenden Gebäuden, Gebieten oder Verkehrswegen...
- die Sicherung und Entwicklung von Erholungsräumen und von Erholungseinrichtungen im Nahbereich der Siedlungsgebiete,
- die Sicherung geeigneter und ausreichend großer land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen,
- die Verbesserung der agrarischen Infrastruktur und die Erhaltung der bäuerlichen Betriebsstrukturen,

§ 27 befasst sich mit den Zielen und Aufgaben der **örtlichen Raumordnung** und legt fest (Abs. 1): Die örtliche Raumordnung dient der geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Sie hat im Einklang mit den Raumordnungsprogrammen und, soweit solche nicht bestehen, unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung zu erfolgen. Maßgebende Ziele der örtlichen Raumordnung sind hinsichtlich der Umweltbelange u. a. (§ 27 Abs. 2, TROG 2022):

- die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung, insbesondere des Baulandes im Hinblick auf die Erfordernisse des Schutzes des Landschaftsbildes, der Sicherung vor Naturgefahren,
- die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung, ...
- die Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Gebiete,
- die Erhaltung zusammenhängender Waldgebiete unter Berücksichtigung ihrer Eignung im Hinblick auf die Wirkungen des Waldes,
- die Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile,
- die Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume.

## 6.11 Wasserrechtsgesetz (1959)

§ 30 Abs. 3 lit. 2:

...Erhaltung der natürlichen Beschaffenheit von Oberflächengewässern einschließlich ihrer hydromorphologischen Eigenschaften und der für den ökologischen Zustand maßgeblichen Uferbereiche sowie der Schutz des Grundwassers...

## 6.12 Immissionsschutzgesetz-Luft (1997)

Das Immissionsschutzgesetz-Luft (IG-L) ist das zentrale Gesetz zur Luftreinhaltung in Österreich, sowie zur Umsetzung einschlägiger EU-Richtlinien. Es soll den dauerhaften Schutz der menschlichen Gesundheit und des Tier- und Pflanzenbestandes vor schädlichen Luftschadstoffen sichern.

§ 1 Abs. 1 betrifft den dauerhaften Schutz der Gesundheit des Menschen, des Tier- und Pflanzenbestands, ihrer Lebensgemeinschaften, Lebensräume und deren Wechselbeziehungen sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Luftschadstoffen sowie den Schutz des Menschen vor unzumutbar belästigenden Luftschadstoffen.

## 6.13 Abfallwirtschaftsgesetz (2002)

Gemäß Abfallwirtschaftsgesetz ist die Abfallwirtschaft im Sinne des Vorsorgeprinzips und der Nachhaltigkeit darauf aufzurichten, dass schädliche oder nachteilige Einwirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, deren Lebensgrundlagen und deren natürliche Umwelt vermieden oder sonst das allgemeine menschliche Wohlbefinden beeinträchtigende Einwirkungen so gering wie möglich gehalten werden (§ 1 Abs. 1 und 2). Weiters hat die Abfallwirtschaft Sorge zu tragen, dass die Emissionen von Luftschadstoffen und klimarelevanten Gasen so gering wie möglich gehalten werden, Ressourcen (Rohstoffe, Wasser, Energie, Landschaft, Flächen, Deponievolumen) geschont werden und nur solche Abfälle zurückbleiben, deren Ablagerung keine Gefährdung darstellen.

Oberstes Ziel ist die Abfallvermeidung, gefolgt von der Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen, Recycling und sonstige Verwertung (z. B. energetische Verwertung) sowie abschließend der Beseitigung von Abfällen.

## 6.14 Denkmalschutzgesetz

Das Denkmalschutzgesetz (DMSG)<sup>44</sup> hat zum Ziel, Gebäude wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung zu erhalten, wenn ihre Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt. Die Erhaltung liegt dann im öffentlichen Interesse, wenn es sich bei dem Denkmal aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler (lokaler) Sicht um Kulturgut handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde (vgl. DMSG § 1 Abs. 2).

# 7 BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE BEI DER AUSARBEITUNG DES PLANES

Bei der Erstellung der 2. Fortschreibung zum ÖRK der Marktgemeinde Zell am Ziller wurde den Zielen des Umweltschutzes auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene als Grundprinzipien des ÖRK entsprechende Beachtung geschenkt und durch **die Zielsetzungen im Verordnungstext und die räumlichen Festlegungen im Ordnungsplan** entsprochen.

*- Sicherung schützenswerter Lebensräume mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten, sowie deren Vernetzung, Schutz der Oberflächengewässer und der maßgeblichen Uferbereiche:*

Das Raumordnungskonzept weist Freihalteflächen (insbesondere FA und FÖ) aus, die nicht bebaut werden dürfen und damit in ihrem Flächenausmaß und ihrer Funktion im Naturhaushalt sichergestellt sind.

Sie enthalten oft FFH-relevante Lebensräume. Durch die Sicherung der naturschutzfachlich wertvollen Feld- und Obstgehölze, werden Lebensräume für spezialisierte Tierarten erhalten, die allgemeine Biodiversität gefördert und das lokale Mikroklima verbessert. Zudem sind sie prägende Elemente des Orts- und Landschaftsbildes und tragen zur ästhetischen Vielfalt im verbauten Dauersiedlungsraum und umliegenden Intensivgrünland bei.

Die Gebiete dienen dem Landschaftsschutz, der ökologischen Vernetzung und der Erholung. Auf die geforderte Sicherung und Wiederherstellung wertvoller Nasslebensräume, wird durch die als ökologische Freihalteflächen ausgewiesenen Fließgewässer und Feuchthabitate reagiert. Wesentlich ist hier die Sicherung der Wasserversorgung (keine Entwässerung) sowie keine (intensive) Düngung der Flächen sowie die Einhaltung eines mind. 5 Meter Pufferstreifens.

Die Zielsetzungen der Raumordnung wie Vermeidung von Zersiedelung, Reduzierung von Bodenverbrauch,... sowie Festlegung in Bebauungsplänen (z.B. Baugrenzlinie zur Erhaltung ökologisch wertvoller Flächen) und Planungsvorgaben (Vogelschutz bei Verglasungen, Dachbegrünungen, insektenfreundliche Beleuchtungen,...) führen zu ökologischen Verbesserungen.

*-Schutz des Landschaftsbildes mit seinen prägenden Strukturen und Sichtbeziehungen, Erhaltung der Kulturlandschaft*

Die für das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft wertvollen Flächen und Bereiche sind als landschaftlich wertvolle ausgewiesen, so dass prägende Strukturen und Sichtbeziehungen berücksichtigt und erhalten werden. Durch Privatrechtliche Verträge können landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen udgl. abgesichert werden

*-Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Schonung guter Bodenbonitäten*

Es gilt die Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft. Die für die landwirtschaftliche Produktion maßgebenden Flächen sind ihrem Verwendungszweck entsprechend als landwirtschaftliche Freihalteflächen ausgewiesen. Landwirtschaftliche Flächen mit guter Bodenbontität liegen zudem in den überörtlichen landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen. Für das Gemeindegebiet von Zell am Ziller kann die Umsetzung folgender Maßnahmen zu einer Verbesserung führen:

Entsiegelung von Flächen – z. B. Rückbau von Straßen oder Parkplätzen

Dachbegrünungen gelten als eine kompensierende Maßnahme gegen Bodenversiegelung und bieten zahlreiche ökologische, klimatische und städtebauliche Vorteile.

Umsetzung von Grünraumkonzepten

Förderung der Innenentwicklung statt Neubau auf der „grünen Wiese“.

Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen

Überörtliche Vorrangflächen, die der landw. Nutzung vorbehalten bleiben

*-Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume – Abstimmung mit Gebieten, die einer intensiveren Erholungsnutzung vorbehalten sind*

Die für Naherholungszwecke genutzten Gebiete sind Teil der landwirtschaftlichen Freihalteflächen und sonstigen Freihalteflächen, womit hier auch künftig nur eine landschaftsverträgliche Erholungsnutzung in Verbindung mit der bestehenden Kulturlandschaft möglich ist.

*-Erhaltung und Weiterentwicklung der Siedlungsgebiete ohne nachteilige Umwelteinflüsse und möglichst gering beeinträchtigte Lebensbedingungen, bodensparende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung*



Es werden in der Fortschreibung des örtliche Raumordnungskonzeptes über die bereits ausgewiesenen Siedlungserweiterungsflächen keine zusätzlichen größeren Siedlungserweiterungsflächen oder zusätzliche Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

Im Verordnungsplan zum örtlichen Raumordnungskonzept sind potenzielle Erweiterungsflächen ausgewiesen, welche als mögliche Siedlungserweiterungsgebiete vorrangig zur Schaffung Wohnraum, sowie von kommunalen Einrichtungen sowie zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung in Frage kommen.

Bei Bedarf ist zu prüfen, in welchem dieser Gebiete die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung im Hinblick auf eine ressourcenschonende Weiterentwicklung (Boden, Grundwasser etc.) sowie unter Berücksichtigung nachteiliger Beeinflussungen durch Lärm oder sonstige Immissionen oder Gefährdungen vorliegen. Durch die (verpflichtende) Erlassung von Bebauungsplänen kann zudem Einfluss auf die Dichte, Bauweise, Einbindung der Baukörper in das Landschafts-, Orts- und Straßenbild genommen werden.

## 8 BESCHREIBUNG, WIE DIE UMWELTPRÜFUNG VORGENOMMEN WURDE

Aufgrund der gesetzlich festgelegten Bestimmungen zu den Inhalten des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind die umweltrelevanten Belange im Sinne der Ziele der Örtlichen Raumordnung bereits bei der Erstellung des Planes zu berücksichtigen. Nach § 27 Abs. 2 lit. h, i und j TROG 2022 ist es u. a. Ziel der Örtlichen Raumordnung, Gebiete zu bewahren und zu erhalten, die für eine funktionierende Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung sind, einen hohen ökologischen Stellenwert besitzen, natürliche oder naturnahe Landschaftselemente und Landschaftsteile enthalten oder einen wichtigen Erholungsraum darstellen.

Inwieweit bei den einzelnen Maßnahmen und Festlegungen in den Plänen, wie der Ausweisung von Siedlungserweiterungen und der Festlegung von Freihalteflächen, den Umweltbelangen und Umweltschutzzieleen entsprochen wird und inwiefern Konflikte gegeben bzw. zu erwarten sind, wurde im Rahmen der strategischen Umweltprüfung festgestellt,

## 9 METHODIK, BEWERTUNG

Die Bewertung der Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Schutzgüter erfolgt grundsätzlich gemäß der RVS 04.01.11 (Richtlinie und Vorschriften - Ausgabe 1. April 2008). Konkret zur Anwendung kommt die (adaptierte) Klassifizierung der Eingriffsintensität der neuen Planung bzw. Flächenausweisung auf die Umwelt. Diese ermittelt und quantifiziert den Schweregrad des Eingriffs und dessen Wirkung auf das zu beurteilende Schutzgut. Die Abschätzung bzw. Prognose der Eingriffsintensität des Vorhabens erfolgt in vier Bewertungsklassen, und zwar nach folgendem Grundschemata:

Bewertungsklasse/ Beschreibung

- **keine:** Keine Störung/Beeinträchtigung des untersuchten Schutzgutes zu erwarten.
- **gering:** (zeitlich) beschränkte Störung führt zu (kurzer) geringfügiger Beeinträchtigung; keine Funktionsveränderung und keine nachhaltige Beeinträchtigung des untersuchten Schutzgutes zu erwarten.
- **mäßig:** Störung oder Verlust von (Teil)flächen führen zu geringfügigen Funktionsveränderungen; keine nachhaltige Beeinträchtigung des untersuchten Schutzgutes zu erwarten.
- **erheblich:** Störung oder Verlust von (Teil)flächen führen zu wesentlichen Funktionsveränderungen; nachhaltige Beeinträchtigung des untersuchten Schutzgutes zu erwarten.

## 10 UMWELTAUSWIRKUNGEN - VORAUSSICHTLICHE BEEINFLUSSUNG

Zentraler Bestandteil des Umweltberichtes ist die Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Umwelt und der Auswirkungen des Vorhabens. Darüber hinaus erfolgt eine nach den betroffenen Schutzgütern gegliederte Schilderung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von mit der Projektrealisierung verbundenen Beeinträchtigungen der Umwelt.

Für jedes vom Vorhaben betroffene Schutzgut erfolgt ein Überblick über den Ist-Zustand, eine Skizzierung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens und der vorgesehenen Maßnahmen zur Verhinderung oder Milderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

### 10.1 Schutzgut Mensch / Nutzungen

#### 10.1.1 Siedlungsstruktur

- **Ist-Situation**

Der Siedlungsraum der Gemeinde ist insgesamt zentral ausgeprägt.

Es haben sich Siedlungsbereiche mit überwiegender Wohnnutzung ausgebildet, wie z. B. die Einfamilienhaussiedlungen Rosengarten, der Bereich Stöcklergasse, Gaudergasse, Spitalgasse, Gebiet Zellfeld oder Aufeld. Hier dominiert kleinteilige Wohnbebauung, die entsprechend bedarfsgerecht erschlossen ist.

Gewerbliche Nutzungen innerhalb der Gemeinde finden sich darüber hinaus z. B. auf dem Areal des Zillertal Bier-Unternehmens an der Umfahrungsstraße im Osten der Gemeinde, aber auch im Bereich der daran anschließenden Autohäuser Haidacher oder beim Autohaus Huber im nordwestlichen Teil von Zell am Ziller.

Touristische und dienstleistungsorientierte Infrastrukturen befinden sich überwiegend im Dorfkern (nordwestlicher Gemeindebereich).

Landwirtschaftliche Nutzungen durchziehen als Freilandflächen das gesamte Gemeindegebiet und unterbrechen somit die Siedlungsstrukturen.

Die derzeitige Raum- und Siedlungsstruktur ist darüber hinaus in der Bestandsanalyse beschrieben und analysiert. Im Erläuterungsbericht „zu § 4 Siedlungsentwicklung“ werden die Festlegungen des ÖRK betreffend Siedlungsentwicklung und Wohnen begründet.

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Die Festlegungen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes nehmen hinsichtlich der angestrebten Nutzungen Bedacht auf die vorliegenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen.

Die baulichen Entwicklungsvorgaben hinsichtlich der vorwiegenden Nutzung – Wohnnutzung, landwirtschaftliche, touristische, gemischte und gewerbliche Nutzung, Sondernutzung bzw. Nutzung für öffentliche Zwecke - entsprechen weitgehend den vorliegenden Widmungskategorien.

Rückwidmungen von bereits gewidmetem Bauland für Wohnzwecke oder betriebliche Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Teilweise ergeben sich durch geänderte Grundstücksgrenzen bzw. baulichen Nutzungen an den Schnittstellen Bauland – Freiland ebenso kleinräumige Anpassungen und Korrekturen bei der Abgrenzung der Freihalteflächen.

Die Festlegungen für den gebauten Siedlungsraum zielen darauf ab, die bestehenden Baulandflächen im Wohngebiet sukzessive aufzufüllen. Neue Siedlungsgebiete sollen im öffentlichen Interesse erst bei Bedarf und Vorliegen der erschließungsmäßigen und sonstigen Voraussetzungen ausgewiesen werden.

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller sind insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur zu erwarten - siehe dazu (Siedlungserweiterungen) im Detail noch Punkt 10.3.

### 10.1.2 Verkehrsinfrastruktur

- **Ist-Situation**

Die Gemeinde liegt an der Landesstraße L-331 und östlich der Bundesstraße B-169.

Die Erschließung des Siedlungsgebietes erfolgt neben diesen Verkehrsachsen hauptsächlich über Gemeindestraßen, teilweise aber auch über Privatwege.

Das innerörtliche Verkehrsnetz wurde in den letzten Jahren durch zahlreiche Straßenbauvorhaben erweitert, ausgebaut und an die Erfordernisse der fortschreitenden Siedlungsentwicklung angepasst, womit die bestehende und funktionierende Verkehrsinfrastruktur als ausreichend betrachtet wird.

Die derzeitige Verkehrsstruktur und der übergeordnete technische Infrastrukturbestand sind in der Bestandsanalyse dargestellt – diese zeigt auch die gute Erschließung mittels ÖPNV.

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Bei der Definition von Siedlungserweiterungsgebieten werden Sonderanforderungen an die Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt bzw. in der Verordnung (Anlage A und Verordnungstext) definiert.

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur zu erwarten.

### 10.1.3 Landwirtschaft

- **Ist-Situation**

Bis auf den zentralen Bereich der Gemeinde sind weite Teile von Zell am Ziller per Raumordnungsprogramm als landwirtschaftliche Vorrangflächen festgelegt. Das Ausmaß dieser Flächen ist im Bestandsaufnahmeplan und im Ordnungsplan dargestellt. Die landwirtschaftliche Nutzung konzentriert sich großteils auf diese Flächen.

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Für die Landwirtschaft ergibt sich durch die Festlegungen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes bei einer vollständigen Nutzung der neuen (0,5ha) und fortgeschrieben (8,5ha) Siedlungserweiterungen ein Flächenverlust von ca. 9 ha. Unter Berücksichtigung der Herausnahme der baulichen Entwicklungsbereiche, womit eine Fläche von Verbauung ausgeschlossen wird, ergibt sich im Saldo ein Flächengewinn für die Landwirtschaft von rd. 0,8 ha. Weiters bedeuten die flächenmäßige Abgrenzung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Herausnahme einzelner Siedlungserweiterungen zugunsten von FL-Flächen von der 1. zur 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes geringfügige Verbesserungen.

Durch die geplanten Maßnahmen werden die zusammenhängende Struktur und die Bewirtschaftbarkeit der Flächen nicht eingeschränkt.

In der Vorsorge für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind mit den Festlegungen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes keine nachteiligen Auswirkungen verbunden.

### 10.1.4 Forstwirtschaft

- **Ist-Situation**

Im Gemeindegebiet von Zell am Ziller sind keine Waldflächen vorhanden. Es werden somit auch keine forstwirtschaftlichen Flächen durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes beeinflusst.

### 10.1.5 Sach- und Kulturgüter

- **Ist-Situation**

Für die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell a. Z. wurden die erhaltenswerten und denkmalgeschützten Objekte lt. Denkmalverzeichnis des Bundesdenkmalamtes erhoben und in die Bestandsaufnahme und den Verordnungsplan übernommen.

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Gegenüber dem Bestand ergeben sich für die Sach- und Kulturgüter keine Veränderungen, da auf diesen Standorten bzw. in unmittelbarer Nähe keine Festlegungen vorgenommen werden, die den baugestalterischen und kulturellen Wert denkmalgeschützter Objekte oder Bereiche beeinträchtigen. Es sind keine negativen Auswirkungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auf Sach- und Kulturgüter zu erwarten

## 10.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit

### 10.2.1 Lärm und Erschütterungen/ Luftbelastung und Klima

- **Ist-Situation**

Die wesentlichen Verursacher von Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen, Luftbelastung und Klima sind gewerbliche Nutzungen und das Verkehrsaufkommen. Die gewerblich nutzbaren Bereiche befinden sich gegenwärtig und künftig abseits des Siedlungsgebietes. Es ist daher auch im Falle weiterer baulichen Entwicklungen in diesem Bereich nicht mit nennenswerten Immissionen in den umliegenden Ortsteilen zu rechnen. Die Lärmkarten zeigen, dass das Siedlungsgebiet keine Lärmbeeinträchtigung aufweist.

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Es werden keine neuen Gewerbegebiete eröffnet und auch keine großflächigen Siedlungsentwicklungsflächen neu aufgenommen.

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind keine Nutzungen zu erwarten, welche die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung durch nachhaltig negative Einflüsse in Hinsicht auf Lärm / Erschütterungen und Klima beeinträchtigen könnten.

### 10.2.2 Verkehrsbedingte Belastungen

- **Ist-Situation**

Die Erschließung des Siedlungsgebietes erfolgt über das Gemeindestraßennetz, dass teilweise auch Stichstraßen aufweist. Der Ausbauzustand dieses Straßennetzes ist bis auf wenige Stellen ausreichend – ein weiterer Ausbau erfolgt dem Bedarf entsprechend.

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Die Siedlungsentwicklung ist am Ideal der „kurzen Wege“ orientiert und sieht die Nutzung vorhandener Baulandreserven und das Schließen von Siedlungslücken vor. Das Verkehrsaufkommen soll im kompakten Siedlungskörper durch das bestehende Verkehrswegenetz bewältigt werden können.

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch zusätzliche verkehrsbedingte Immissionen zu erwarten.

### 10.2.3 Naturgefahren

Die Entwicklungsflächen wurden unter der Berücksichtigung der aktuellen Gefahrenzonenpläne ausgewiesen.

Es sind die Gegebenheiten gemäß der Punkte 2.6 und 2.7 zu beachten. Dies gilt für alle Widmungen, die in den Überflutungsflächen der Gelben Zone (Gebots- und Vorsorgezone) liegen.

Es sind für alle Widmungen die entsprechenden Fachstellungnahmen (Baubezirksamt - BBA Innsbruck, Schutzwasserbau, Die Wildbach, Gebietsbauleitung Mittleres Inntal, ...) einzuholen und die geforderten Maßnahmen umzusetzen.

Für die bereits im Bestand durch Gefahrenzonen betroffenen, bestehenden Siedlungsbereiche sind allfällige weitere Baumaßnahmen mit der WLV bzw. Schutzwasserbau abzustimmen und gegebenenfalls die bauliche Entwicklung über Bebauungspläne abzusichern.

Wenngleich Überlagerungen mit Gefahrenzonen gegeben sind, sind bei Einhaltung aller Auflagen der Fachabteilungen von WLV und Schutzwasserbau sind keine Verschlechterungen, bzw. zusätzliche Gefährdungen durch Naturgefahren zu erwarten.

## 10.3 Schutzgut Naturraum / Ökologie

### 10.3.1 Naturschutz-Richtlinien der Europäischen Union (EU) - Natura 2000 Gebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes von Zell am Ziller befindet sich kein Natura 2000 Gebiet, kein Naturschutzgebiet und kein Naturpark.

### 10.3.2 Gewässer und Uferschutz

- **Fließgewässer: Ist-Situation**

Mit Blick auf den Bestand erscheint die Erhaltung der ökologischen Funktionen der Gewässer vordringlich wichtig, insbesondere

- die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Beschaffenheit und der naturräumlichen Bedeutung, wie z. B. möglichst naturnaher Bachbette und natürlicher Ufervegetationen,
- ökologische Funktionsfähigkeit maßgeblichen Uferbereiche,
- die Erhaltung der natürlichen Überschwemmungs- und Hochwasserabflussbereiche,
- die Erhaltung der ökologischen Funktionen der Gewässer

Dies betrifft vor allem den Ziller und den Gerlosbach.

Gewässerbestandsauszug [WIS-Wasserkörper \(tirol.gv.at\)](https://www.tirol.gv.at/wis/wasserkorper)

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Die Beachtung der Schutzbereiche im Bereich von Gewässern wird trotz möglicher Ausweisung neuer Siedlungsentwicklungen gewährleistet. Hervorzuheben sind dabei die Festlegungen des § 3 der Verordnung, insbesondere ab Abs. 2).

In Folge der Festlegungen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes und bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen (siehe entsprechende Zählerbeschreibungen im Verordnungstext) und allfälligen Ausgleichsmaßnahmen (vergleiche Fachstellungnahmen) kommt es zu keinen maßgeblichen Konflikten mit bestehenden Gewässern und Uferschutzbereichen.



- **Grund- und Oberflächenwasser: Ist-Situation**

Mit Blick auf den Bestand erscheint vordringlich wichtig:

- der Schutz von Trinkwasserquellen und Brunnen sowie derer Einzugsgebiete,
- die Erhaltung der Schutz- und Schongebiete,
- die Naturbelassenheit des Grundwassers,
- das Verbot von hormonell wirksamen Chemikalien und Pestiziden für den Pflanzenschutz in der Landwirtschaft, welche die ökologische Wasserqualität nachhaltig schädige (Begrenzung von Schadstoffeinträgen)

Bezüglich der Oberflächenwässer werden im Zuge der Bauverfahren diesbezüglich konkrete Auflagen vorgeschrieben.

>> siehe STN - Baubezirksamt Innsbruck –Wasserwirtschaft

- **Auswirkungen des Vorhabens:**

Es wurden in der 2. Fortschreibung des ÖRK hintangehalten:

Flächen- und Funktionsverlust durch Überbauung und Verrohrung von Quellen und Fließgewässern, Verlegung von Retentionsflächen, Beeinträchtigung der Gewässerstruktur und Güte durch Einleitung von Oberflächenwässer, Funktionsbeeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes, Schadstoffimmissionen.

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller sind bei Einhaltung der in den Stellnahmen geforderten Maßnahmen und Auflagen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Grundgewässer zu erwarten.

### 10.3.3 Vegetation, Tierwelt und deren Lebensräume

- **Ist-Situation**

Die naturkundliche Bearbeitung für die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde von Mag. Indrist auf Basis der bestehenden Biotopkartierung aus dem Jahr 2015 erstellt.

>> siehe auch Naturkundebericht Indrist: ...Im Punkt Lebensraumtypen fällt auf, dass in der gesamten Marktgemeinde einige Gehölzstrukturen v.a. innerhalb des Siedlungsraumes nicht mehr vorgefunden werden können.

Die Ergebnisse der naturkundlichen Beurteilung wurden in den Festlegungen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes als landschaftlich wertvolle und ökologisch wertvolle Freihalteflächen berücksichtigt.

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind kleinräumige Ausdehnungen der baulichen Entwicklungsbereiche in Richtung ökologisch oder landschaftlich wertvoller Gebiete geplant.

Überschneidungen von baulichen Entwicklungsbereichen und naturkundlich wichtigen Bereichen werden in der naturkundefachlichen Bearbeitung: Konfliktmatrix und Naturwerteplan beurteilt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und Empfehlungen angeführt.

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind nur geringe Einschnitte in die Lebensräume oder negative Auswirkungen auf die Tier-und Pflanzenwelt zu erwarten.

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind nur geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Naturraum und Ökologie zu erwarten.

## 10.4 Schutzgut Landschaft / Erholung

### 10.4.1 Landschaftsstruktur und Landschaftsbild

- **Ist-Situation**

Der landschaftliche Charakter im Dauersiedlungsraum hat sich in den letzten 10-15 Jahren im Allgemeinen kaum verändert. Des Weiteren und für Details ist auf die Beschreibung des Landschaftsbildes in der Naturkundlichen Bearbeitung zu verweisen.

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Die naturkundliche Bearbeitung für die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes weist Vorschläge für Freihalteflächen für Landschaftsschutz und Erholungsfunktion bzw. Kulturlandschaft (2 Flächen als FA<sub>LK</sub>) sowie 10 Freihalteflächen als Entwicklungsraum (FA<sub>E</sub>) für naturkundlich wertvolle Flächen aus.

Weiterhin werden im Programm insgesamt 15 FÖ-Flächen als FÖ<sub>BK</sub> und 4 FÖ<sub>E</sub>-Flächen ausgewiesen und berücksichtigt.

Mit den im Rahmen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes angestrebten Änderungen gegenüber der 1. Fortschreibung des ÖRK ergeben sich kaum Konfliktbereiche mit landschaftlich hochwertigen Bereichen. Für einzelne vorgesehene Siedlungserweiterungsgebiete zeigt die Konfliktanalyse im naturkundefachlichen Beitrag erforderliche Ausgleichsmaßnahmen auf, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur zu verringern.

In den Festlegungen des ÖRK sind die empfohlenen Sonderanforderungen (wie z. B. Randgestaltungen) und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und in den Zählerbeschreibungen festgehalten.

Unter Einhaltung der Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur zu erwarten.

### 10.4.2 Erholungs- und Freizeiteinrichtungen

- **Ist-Situation**

In der Marktgemeinde Zell am Ziller besteht mit dem „Freizeitpark Zell“ (neu gestaltet 2018) ein großflächiges Indoor- und Outdoor-Gelände mit diversen Sport- und Freizeitangeboten und -plätzen einschließlich Freibad im nordwestlichen Bereich nahe des Zillers.

Des Weiteren bestehen mehrere Vereine, die ihre Aktivitäten in Zell am Ziller ausüben und dafür geeignete Flächen vorfinden (Sportplätze, Gebäude, ...).

Der Radwanderweg verläuft fast über den gesamten westlichen Gemeinderand entlang des Zillers. Im Nahbereich der Siedlungen stellen die Freiflächen entlang des Ziller sowie die weiteren Spazierwege wertvolle Erholungsräume dar. Spielplätze im Gemeindegebiet gewähren entsprechende Freiräume für Outdoor-Aktivitäten.

Des Weiteren ist auch auf die Beschreibung des Landschaftsbildes/Erholungswert in der Naturkundlichen Bearbeitung zu verweisen.

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Die Flächen für die jeweiligen Sportstätten werden im bestehenden Ausmaß beibehalten.

Die sonstigen Erholungseinrichtungen (Radweg, Spielplätze ...) werden in ihrem Bestand gesichert, wozu in der Verordnung entsprechende Festlegungen fixiert wurden.

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ergeben sich keine nennenswerten Änderungen gegenüber dem Bestand in Bezug auf die Erholungs- und

Freizeiteinrichtungen, es sind daher keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Erholung zu erwarten.

## 10.5 Schutzgut Ressourcen

### 10.5.1 Luft, Klima und Energie

Nähere Ausführungen zur derzeitigen Luftbelastung und klimatischen Bedingungen sind in der Bestandsanalyse (Punkte 7 und 8) angeführt.

Der künftige Energieverbrauch und seine Auswirkungen sowie Schadstoffemissionen werden durch Entscheidungen und Entwicklungen der Raumplanung, des Verkehrs sowie der Freiraumentwicklung beeinflusst. Mit Grund, Boden, Energie und sonstigen Ressourcen soll sparsam und effizient umgegangen werden.

### 10.5.2 Boden

- **Ist-Situation**

Der Boden erfüllt vielfältige Funktionen im Sinne der Nutzbarkeit und als Standort von Flächen für Siedlung, Wirtschaft, Verkehr und Erholung:

- Lebensraum für den Menschen
- Standort für Bodenorganismen
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standortpotential für Pflanzen
- Abflussregulierung
- Beitrag zur Grundwasserneubildung
- Thermische Ausgleichsfunktion / „Cooling Factor“
- Filter und Puffer für anorganische, sorbierbare (Schad-)Stoffe, für organische (Schad-) Stoffe, für saure Einträge
- Genreservoir, Biodiversität
- Archivfunktion: Naturgeschichte, Kulturgeschichte
- Produktionsfunktionen bei der Gewinnung von Nahrungs- und Futtermitteln, nachwachsenden Rohstoffen

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Die im Zuge der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes geplanten Erweiterungen der baulichen Entwicklungsbereiche betreffen großteils landwirtschaftliche Nutzflächen. Durch die allfällige bauliche Nutzung kommt es zur teilweisen Flächenversiegelung, und die Flächen büßen ihre Funktionen im Naturhaushalt ein.

>> siehe: MAßNAHMEN ZU VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN in Punkt 12

### 10.5.3 Fließgewässer

>> siehe Punkt 9.3.2

### 10.5.4 Grund- und Oberflächenwasser

>> siehe Punkt 9.3.2

### 10.5.5 Trinkwasser, Abwasser

Nach Auskunft der Gemeinde erfolgt die gesamte Wasserversorgung über das Leitungsnetz der Gemeinde.

>> siehe Bestandsaufnahme und STN - Baubezirksamt Innsbruck –Wasserwirtschaft

- **Ist-Situation**

Die Siedlungsentwicklung erfolgt hauptsächlich innerhalb des bestehenden baulichen Entwicklungsbereiches. Daher ist für die geplanten Erweiterungen ein Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz problemlos möglich.

Nach Auskunft der Gemeinde sind zudem alle Siedlungsteile an das Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen. Zell am Ziller ist Mitglied des Abwasserverbandes AIZ.

Die bestehende Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung entsprechen der geplanten Siedlungsentwicklung im Planungszeitraum.

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Bezüglich der Oberflächenwässer werden im Zuge der Bauverfahren diesbezüglich konkrete Auflagen vorgeschrieben.

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes werden die Schutzgüter Boden, Fließgewässer, Grund- und Oberflächenwasser nur kleinräumig beeinflusst, es ist keine nachhaltig negative Beeinflussung gegeben.

### 10.5.6 Naturräumliche Gefährdungen, Geologie

- **Ist-Situation**

Für den Ziller liegt ein Gefahrenzonenplan vor.

Mehrere Teile des Siedlungsgebietes unterliegen demnach einer potenziellen Gefährdung durch Hochwasser/Wildbäche (Gelbe und Rote Gefahrenzonen entlang des Gerlosbaches >> vergleiche Bestandsaufnahme unter Punkt 5).

Im Gefahrenzonenplan ist im südöstlichen Bereich der Marktgemeinde darüber hinaus braune Hinweisbereiche enthalten. Sie weisen auf ein Steinschlaggefährdungen hin.

>> Vergleiche zudem Erläuterungsbericht und die Stellungnahmen vonseiten Baubezirksamt Innsbruck, Wasserwirtschaft sowie Wildbach- und Lawinenverbauung

- **Auswirkungen des Vorhabens**

Das Örtliche Raumordnungskonzept sieht keine baulichen Entwicklungen oder Sondernutzungen vor, welche in stärker gefährdete Gebiete vordringen.

Aus Sicht des Schutzes vor Naturgefahren sind alle Baumaßnahmen in gefährdeten Bereichen mit den zuständigen Behörden abzustimmen, die Vorgaben umzusetzen und alle Maßnahmen einzuhalten, sodass die bestehenden Naturgefahren weder verstärkt noch Gefährdungen oder Beeinträchtigungen der geologischen Situation hervorgerufen werden.

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Ressourcen zu erwarten.

Es wird zusammenfassend festgehalten, dass durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

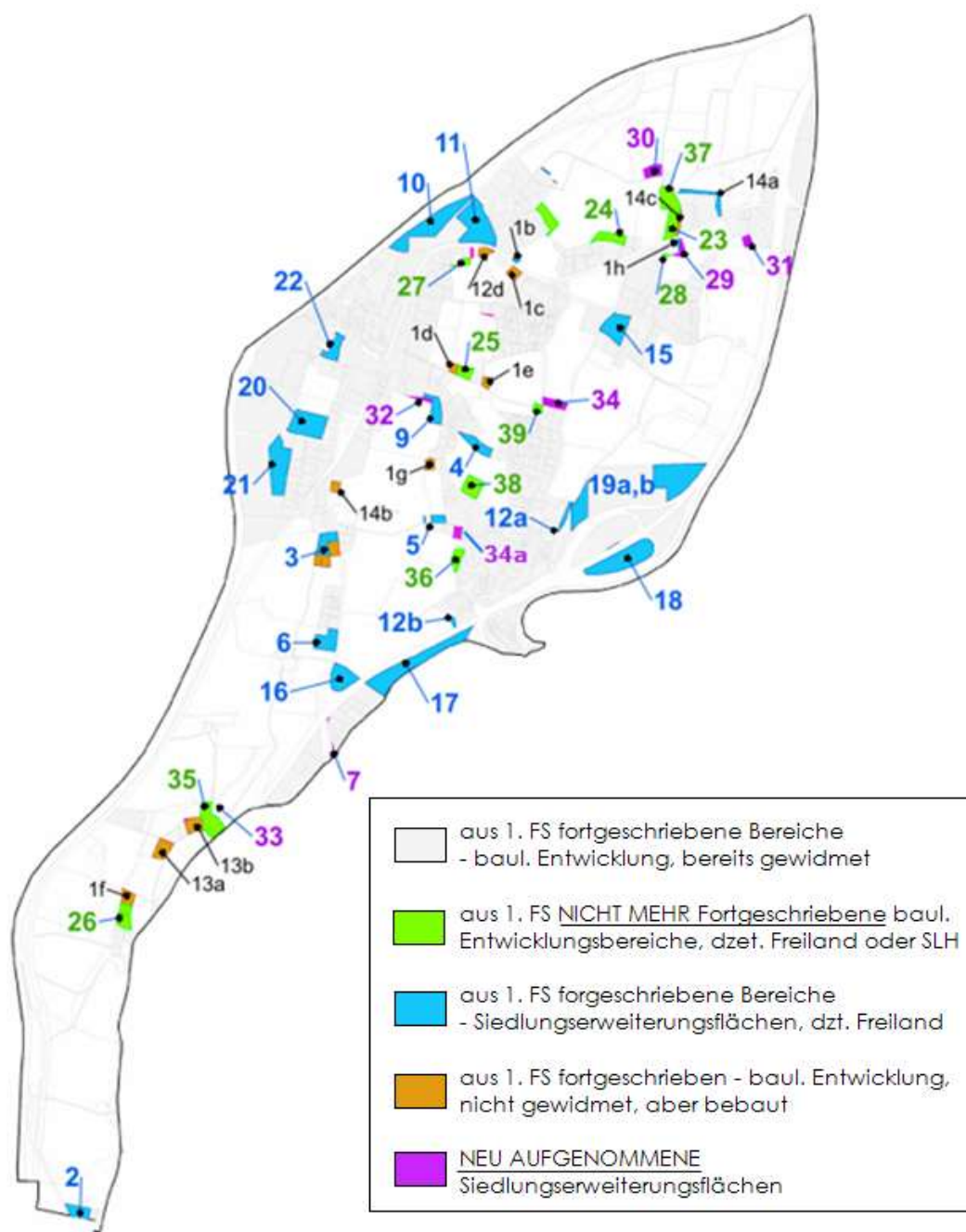
Eine Beschreibung der Umweltmerkmale von Gebieten, die durch das Vorhaben voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (entspr. § 5 Abs. 5 lit. c TUP), erfolgt daher nicht.

## 11 EINZELDARSTELLUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Im Anschluss an die Gesamtdarstellung von Ist-Situation und Auswirkungen durch das Vorhaben (Umsetzung der 2. Fortschreibung des ÖRK) nach Schutzgütern erfolgt nachstehend eine Einzeldarstellung aller Änderungsbereiche im Gemeindegebiet – gegliedert nach Fortschreibungsbereichen bis zu neuen Siedlungserweiterungsbereichen.

### 11.1 Übersicht aller baulichen Entwicklungen/Siedlungserweiterungen

Die einzelnen Entwicklungsbereiche im Gemeindegebiet werden zur besseren Übersicht des Gesamtvorhabens nachfolgend farbig dargestellt. Die Erläuterungen zu Fortschreibung, Nicht-Fortschreibung und Neuaufnahme ins Raumordnungskonzept finden sich in den jeweiligen Tabellenbeschreibungen in den Punkten ab 11.2.





## 11.2 Fortschreibung baulicher Entwicklungen:

Im Folgenden werden die wesentlichen, im ÖRK der Marktgemeinde Zell am Ziller bestehenden, ausgewiesenen Entwicklungsgebiete angeführt, die in der 2. Fortschreibung aufgenommen/fortgeschrieben werden:

Die Planungsausschnitte zeigen jeweils folgende 5 Kartenansichten:

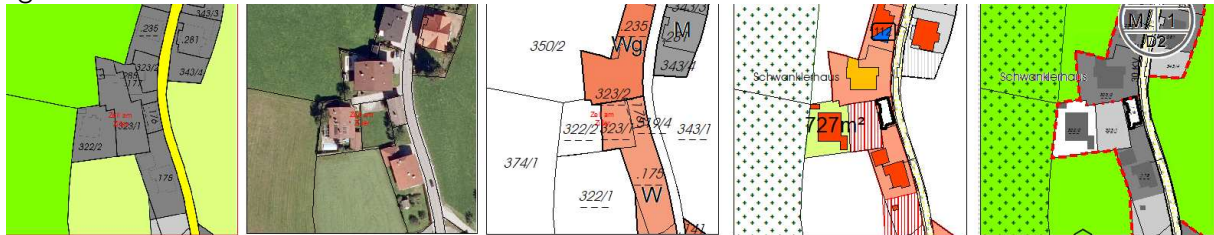
| 1. Fortschreibung ÖROK | Orthofoto | Aktuelle Flächenwidmung | Bestandsaufnahme | Entwurf 2. FS ÖROK |
|------------------------|-----------|-------------------------|------------------|--------------------|
|------------------------|-----------|-------------------------|------------------|--------------------|

### Vorwiegend Wohnnutzung:

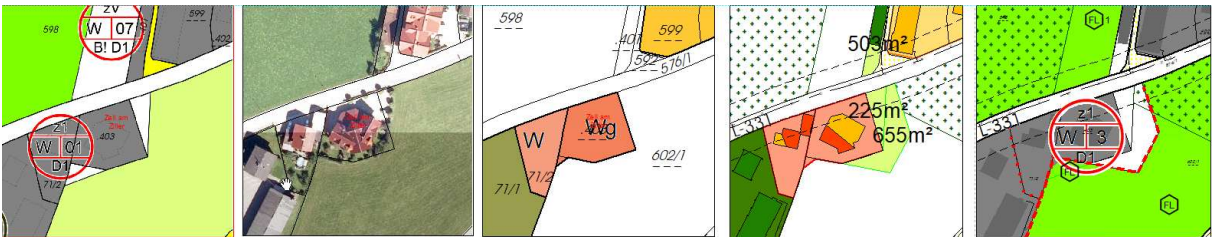
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| 1b, e, d, e, f, g, h | <p>Entwicklungsflächen dzt. Freiland, bereits bebaut:</p> <p>bebaut Gst 209: 243m<sup>2</sup>,<br/>           (c) -(bebaut Gst 205/2: 892m<sup>2</sup>, wurde mit eFWP 940-2025-00002 gewidmet)<br/>           bebaut Gste: 217/3, 215/2, Gste. 217/3 + .290: 597m<sup>2</sup>,<br/>           bebaut Gst. 215/2: 622m<sup>2</sup>,<br/>           bebaut Gst. 446/51: 1206m<sup>2</sup> (wenn möglich, Umsetzung der FÖ1 laut Naturkundlicher Bearbeitung sowie Sicherstellung der Erschließung / Zufahrt sowie entsprechender technischer Infrastruktur; Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung: Überlagerung FÖ (nicht in Konfliktmatrix), Schutzbereich LdStr &gt; siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025, Lärm, RGF, HWG, HW100)<br/>           bebaut Gst. 322/2: 727m<sup>2</sup><br/>           Tb Gst 602/1: 255m<sup>2</sup> Arrondierung</p> <p>Diese Flächen sind bereits im derzeit noch rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungskonzept für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, und werden unverändert <b>fortgeschrieben als W 1</b>.</p> |  |  |  |
| 1b,e                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 1e,d                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| 1f                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |



1g



1h



Kenntlichmachungen:

Schutzbereich LdStr &gt; siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025, Lärm,

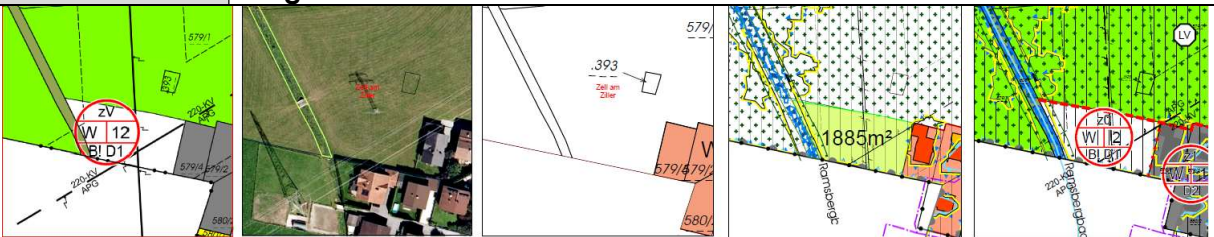
HWG &gt; siehe GZl: BBAIBK-g940/419-2025 vom 12.06.2025

Uferschutzbereich stehendes Gewässer, Überlagerung FÖ (nicht in Konfliktmatrix),...

2

Gst. Tb 579/1: 1885m<sup>2</sup>

Dieses Gebiet ist bereits im derzeit noch rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungskonzept für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, wird **fortgeschrieben als W 2**.



Kenntlichmachungen: Uferschutzbereich,

Leitungsschutzbereich Strom &gt; STN APG –vom 13.03.2025

HWG &gt; siehe GZl: BBAIBK-g940/419-2025 vom 12.06.2025

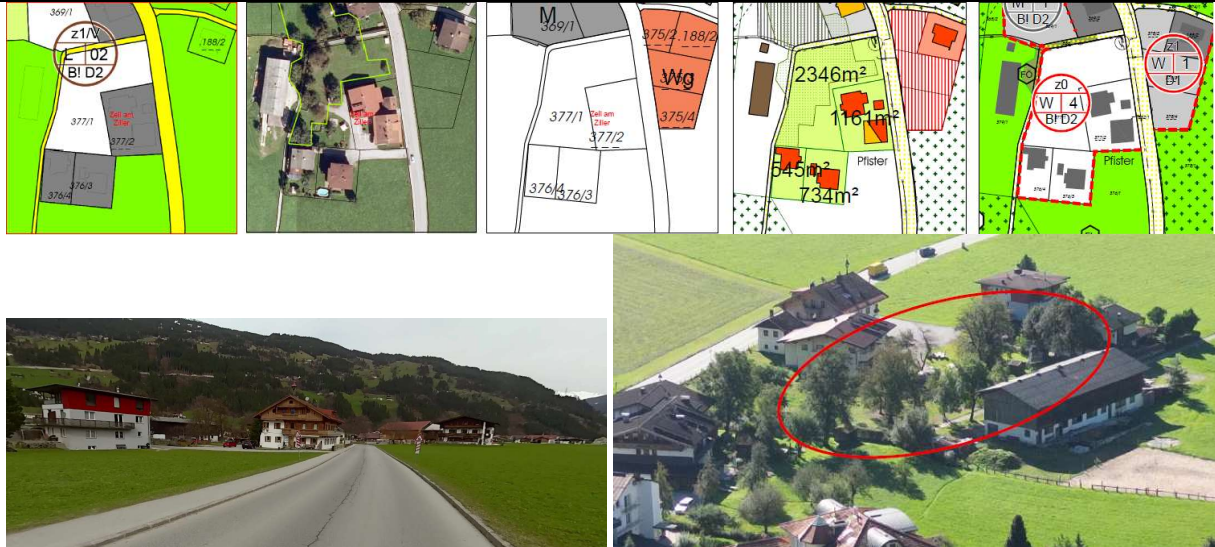
**W2:** hier befinden sich sowohl Stromleitungen der APG sowie auch der TINETZ, ebenso ein Strommast. Die bauliche Entwicklungsfläche wird aus der 1.FS des ÖROK übernommen.



Die Grundeigentümer wurden (Bespr. vom 27.03.2024) auf die erforderlichen Abstimmungen und mögliche Auflagen aufmerksam gemacht. Da den Grundsücksbesitzern keine Alternativen zur Verfügung stehen und die Flächen dem Eigenbedarf dienen, soll die Fläche auf Wunsch der Gemeinde fortgeschrieben werden.

Erläuterung zur Berücksichtigung der STN des Baubezirksamt Innsbruck – Wasserwirtschaft: wesentliche Empfehlungen, wie Einhaltung eines *Uferschutzstreifen* von 5 m baufrei, werden in den Stempelbeschreibungen mit angeführt.

3 Gst. 377/2: 1161m<sup>2</sup> (bereits bebaut) → Siedlungserweiterungsfläche  
 Gst. 376/3: 734m<sup>2</sup> (bereits bebaut) → Siedlungserweiterungsfläche  
 Gst. 377/1: 2346m<sup>2</sup> dzt. Freiland → **wird gesamtheitlich fortgeschrieben als W4**  
 Gst. 376/4: 545m<sup>2</sup> (bereits bebaut) → Siedlungserweiterungsfläche



Kenntlichmachungen: Überlagerung FÖ (Pkt 3.4.3 naturkundefachl. Bearb. **W4**:

„...struktureiches Ensemble aus alten, großen Obstgehölzen, der Ziegenweide und dem traditionellen Gehöft... Durch bauliche Maßnahmen sind maßgebliche direkte sowie indirekte Störungen auf das lokale Ortsbild und die Erholungsinfrastruktur zu erwarten. Aus naturkundefachlicher und landschaftsbildästhetischer Sicht ist eine bauliche Entwicklung der Fläche kritisch zu beurteilen... Jedenfalls sollten möglichst viele der Gehölze erhalten bleiben ...Eine Reduktion der Flächengröße auf den nordöstlichen Teil, in dem die ökologisch weniger wertvolle Intensivwiese vorherrscht, wird hier dringend angeraten.. Bei Beanspruchung der Gehölze sind Nachpflanzungen in hohen Qualitäten jedenfalls wesentlich, ebenso eine ortsbildstimmige Bauweise, um das traditionelle, atmosphärische Gefüge der Kleinsiedlung zu bewahren.“)

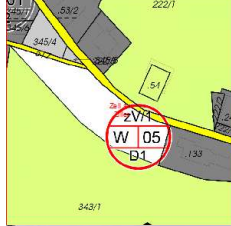
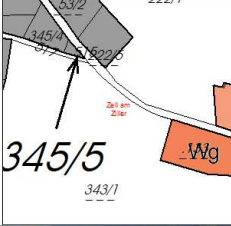
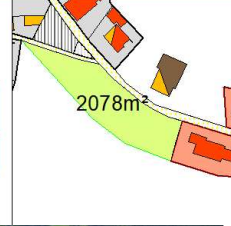
**Erläuterung zur Berücksichtigung der Ergebnisse aus der naturkundefachlichen Bearbeitung:**

wesentliche Empfehlungen wie Randbepflanzungen, werden in den Stempelbeschreibungen mit angeführt.

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der naturkundefachlichen STN der BH Schwaz:

wesentliche Empfehlungen, wie Ersatzpflanzungen am Obstanger, werden in der Stempelbeschreibung mit angeführt.

**W4:** die kritisch beurteilte bauliche Entwicklungsfläche war bereits in der 1. FS des ÖROK enthalten, und wird auf Wunsch der Gemeinde fortgeschrieben. Im Zuge des Widmungsverfahrens ist auf die Einhaltung der naturkundefachlichen Empfehlungen zu achten!

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4                                                                                                          | <p>Tb Gst 343/1: 2078m<sup>2</sup><br/>         ÖROK L-34/W/L35 &gt; 1.FS ÖROK: zV/1/W05/D1<br/>         Siedlungsentwicklungsfläche, dzt. Freiland, <b>wird fortgeschrieben als W 5</b></p>                                                                                                                                                                                                                                            |
|                           |                |
| 5                                                                                                          | <p>Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland:<br/>         Gst 322/1: ca. 775m<sup>2</sup><br/>         Diese Siedlungserweiterungsfläche soll <b>fortgeschrieben werden als W6.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          |                                                                                              |
| 6                                                                                                          | <p>Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland:<br/>         Gst. 398/1: 2880m<sup>2</sup><br/>         Diese Siedlungserweiterungsfläche soll <b>fortgeschrieben werden als W 9.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                |
|                         |      |
| <p>Kennzeichnungen: Bauverbot aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung: 20m Breite Richtung Osten</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |







Erläuterung zur Berücksichtigung der STN des Baubezirksamt Innsbruck –Wasserwirtschaft:  
wesentliche Empfehlungen, wie Baufreihaltung eines Gewässerzustandsstreifens von 5 m oder  
zu erwartende Auflagen, werden in der Stempelbeschreibung mit angeführt.

11 Gste. 150/1, 149: 8195m<sup>2</sup>  
 = Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland, **fortgeschrieben als M 4.**



Naturkundefachliche Auflagen: Die Flächen M 03 und M 04 sind aus naturkundefachlicher Sicht (Beurteilung im Rahmen der 1.FS ÖROK)...durchaus im Sinne eines „Lückenschlusses“ geeignet. Es sollte jedoch unbedingt eine landschaftsästhetische Gestaltung Richtung Ziller erfolgen. Der Begleitweg wird massiv von Erholungssuchenden genutzt. Es sollte vermieden werden, dass eine „harte“ Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und „Erholungseinrichtung“ (zum Beispiel Mauer direkt am Uferbegleitweg) erfolgt...

Kenntlichmachungen:  
 Schutzbereiche Zillertalbahn  
 Schutzbereich LdStr > siehe GZI: BBAIBK-5/988-2025 vom 8.05.2025, Lärm

**Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung:**

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12a,b, d | <p>Tb Gste 246 + Tb 512 + Tb 240/3: 689m<sup>2</sup><br/> Tb Gst 311/1: 364m<sup>2</sup> (überörtliche Vorrangfläche – evt. neue Grundgrenze);<br/> bebaut Gst. .69: 714m<sup>2</sup>;</p> <p>= Siedlungserweiterungsflächen, dzt. Freiland und bereits bebaut,<br/> <b>fortgeschrieben als L 1</b></p> |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 a, b                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Gst 417: fortgeschriebene bauliche Entwicklung, dzt. Freiland: 1945m<sup>2</sup> (bereits teilweise bebaut),<br/> Gst 419/2: bereits bebaut 1715m<sup>2</sup>+60m<sup>2</sup> (Arr)</p> <p>Böleiterhof: 3544m<sup>2</sup> fortgeschrieben - bereits gewidmet und bebaut (→ 1 Freizeitwohnsitz),</p> <p>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland, <b>fortgeschrieben als L 2</b></p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Kenntlichmachungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stromleitungen (APG),</li> <li>Schutzbereich LdStr &gt; siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025 Lärm</li> <li>HWG,</li> </ul> <p>Erläuterung zur Berücksichtigung der STN des Baubezirksamt Innsbruck –Wasserwirtschaft:<br/> wesentliche Empfehlungen, wie Ausgleichsmaßnahmen zu verlorenem Rückhaltevolumen oder zu erwartende Auflagen, werden in der Stempelbeschreibung mit angeführt.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

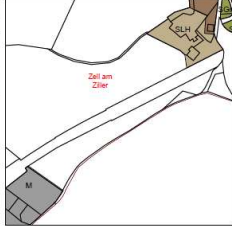




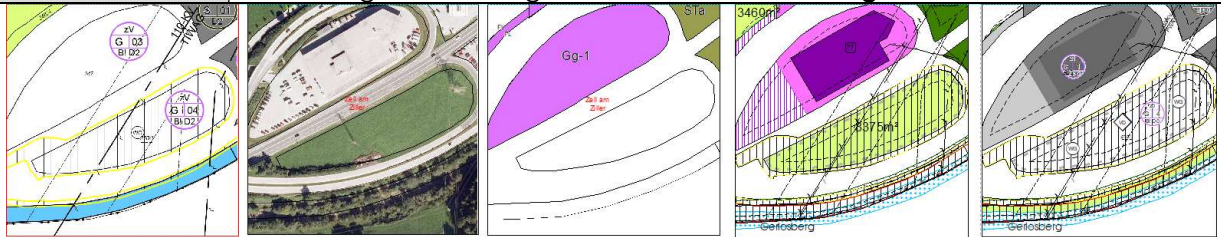
**Vorwiegend Gewerbenutzung:**

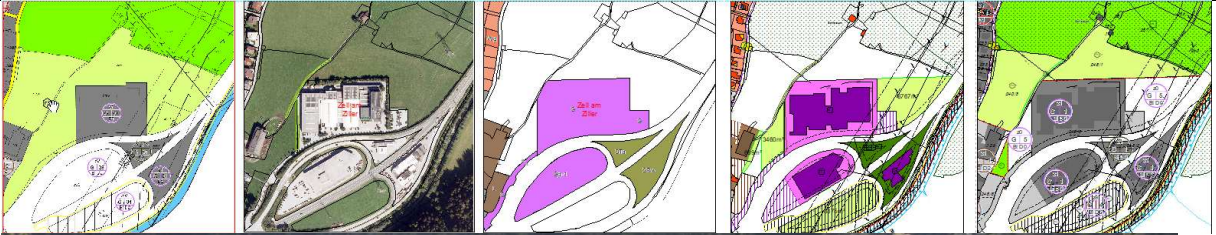
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Gst 401/9: 3755m <sup>2</sup><br>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland, <b>fortgeschrieben als G 2.</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                |
| <p><b>Auflagen lt. 1.FS des ÖROK:</b><br/>         Bevor diese Flächen am Hangfuß einer Widmung zugeführt werden können, muss ein positives geotechnisches Gutachten des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung hinsichtlich der Steinschlaggefährdung eingeholt werden.</p> <p><b>Naturkundefachliche Auflagen lt. 1.FS des ÖROK::</b><br/>         Die Bedenken des naturkundefachlichen Sachverständigen bei der Widmung G 02 sind aus naturkundefachlicher Sicht nachvollziehbar. Aus naturkundefachlicher Sicht sollten geeignetere Flächen ausgenutzt werden, bevor diese Widmung umgesetzt wird.</p> <p><b>Anmerkungen der Landesstraßenverwaltung lt. 1.FS des ÖROK:</b><br/>         Der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller für die Flächen G-02 ZV B!D2 (ca. 13.210 m<sup>2</sup>) kann von Seiten der Landesstraßenverwaltung unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:<br/>         zu GP 401/9:<br/>         Die Erschließung der GP 401/9 KG Zell am Ziller hat über das Gemeindestraßennetz zu erfolgen. Ein direkter Anschluss über die B 169 Zillertalstraße wird nicht gestattet. Der Bauverbotsbereich entlang der B 169 Zillertalstraße wird mit 10,0 m von der Bezugslinie (Böschungsfuß) der B 169 Zillertalstraße definiert</p> |                                                                                                                |
| <p><b>Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:</b><br/>         Leitungsschutzbereich Strom, Schutzbereich LdStr &gt; siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025, Lärm</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                |



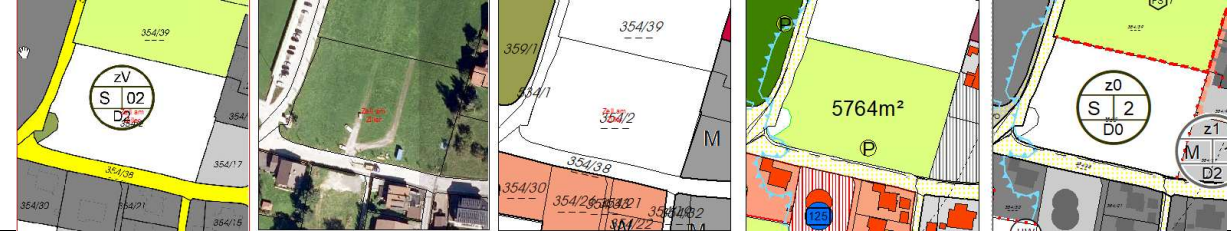
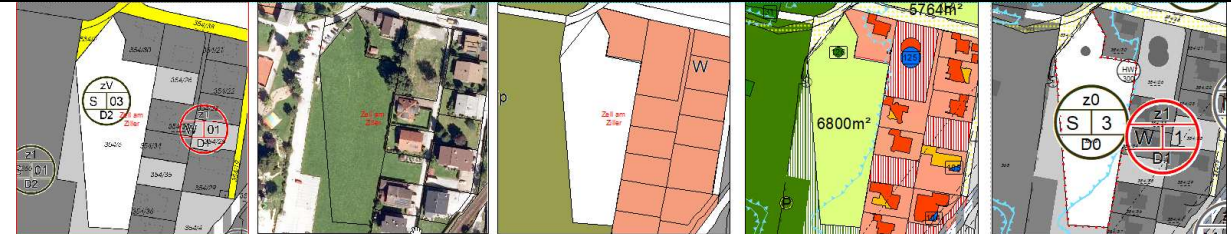
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Gste 311/2 und 310: 9375m<sup>2</sup></p> <p>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland, <b>fortgeschrieben als G 3.</b></p>                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| <p><b>Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:</b><br/>         Leitungsschutzbereich Strom, Schutzbereich LdStr &gt; siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025, Lärm, WLV Steinschlag</p> <p>STN Ldstr im Zuge der <b>1.FS</b> des ÖROK: zu GP 311/2 und GP 310:<br/>         Die Erschließung der GP 311/2 und GP 310 KG Zell am Ziller hat über das Gemeindestraßennetz zu erfolgen. Bevor diesen Flächen eine Widmung zugeführt werden kann, ist betreffend einer neu zu errichtenden Querung der B 169 Zillertalstraße die Befahrbarkeit der Tunneldecke oder ein anfälliger Brückenneubau mit der Abteilung Verkehr und Straße, SG Brücken und Tunnelbau abzustimmen.</p> <p>Die Form der GP 311/2 und GP 310 GP ist sehr schmal und langgezogen Der Bauverbotsbereich entlang der B 169 Zillertalstraße wird folgendermaßen definiert: 10,0 m von der Bezugslinie (Böschungsfuß) der B 169 Zillertalstraße; im Tunnelbereich 10,0 m gemessen vom äußersten Anlageteil des Tunnels.</p> <p><b>Stellungnahme des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung lt. 1.FS des ÖROK:</b><br/>         Im südlichen Bereich des Tunnelportals soll der Zwickel zwischen Zillertal-Bundesstraße und der Gemeindestraße für betriebliche Ansiedelung von Gewerbe- und Handelsbetrieben, als baulicher Entwicklungsbereich im örtlichen Raumordnungskonzept ausgewiesen werden. Betroffen sind dabei die Grundparzellen 310. 311/2 und 402.<br/>         Die ggst. Grundparzellen befinden sich laut aktuellem Gefahrenzonenplan in einem Braunen Hinweisbereich für Steinschlag. Im südwestlichen Teil der Umwidmungsfläche wurden bereits Steinschlagschutzmaßnahmen ausgeführt.</p> <p style="padding-left: 40px;">Die Umwidmung ist aus Sicht des Schutzes vor Naturgefahren möglich. Eine Bebauung ist erst möglich, wenn entsprechende Steinschlagschutzmaßnahmen errichtet worden sind. 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.</p> <p><b>Stellungnahme des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung lt. 2.FS des ÖROK:</b> Gp. 311/2 und 310: gegenständliche Parzellen befinden sich im braunen Hinweisbereich Steinschlag<br/>         Steinschlag: &gt;&gt; GuE-LG-276/215-2025 vom 07.01.2026</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18                                                                                                                                                                              | Gst 270/1: 8375m <sup>2</sup><br>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland, <b>fortgeschrieben als G 4.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                               | <p><b>Auflagen WLW lt. 1.FS des ÖROK:</b><br/>         Stellungnahme des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung:<br/>         Die beiden an der Zillertalbundesstraße gelegenen Innenflächen der Zu- und Abfahrtswege stellen eine Baulandreserve für Gewerbe- und Industrieansiedlungen dar. Betroffen sind die Grundparzellen 270/1, 582/1 und 247. Die Grundparzellen 270/1 und 582/1 befinden sich in der Gelben Wildbachgefahrenzone des Gerlosbaches.<br/>         Im Bemessungsereignisfall ist mit Überflutungen und Überschotterungen auf den ggst Grundpanzellen zu rechnen. Die Gelbe Wildbachgefahrenzone wurde ausgewiesen, da sich im südwestlichen Bereich ein befahrbarer Durchlass unter der Zu- und Abfahrt befindet. Durch Verschließen dieses Durchlasses könnte die Gelbe Wildbachgefahrenzone zurückgenommen werden. Durch dieses Verschließen geht jedoch die Retentionswirkung der ggst. Fläche verloren. Um eine Verschlechterung für die nachfolgenden Unterlieger zu vermeiden, muss diese Variante ausgeschlossen werden.<br/>         Aus Sicht des Schutzes vor Naturgefahren ist eine Umwidmung möglich, wenn ein Projekt von einem dafür befugtem Planungsbüro ausgearbeitet wurde, welches zum Inhalt hat, welche Rückhalte kubatur auf den Grundparzellen 270/1 und 582/1 derzeit vorhanden ist.<br/>         Dementsprechend ist bei künftigen Baumaßnahmen ein entsprechender Rückhaltebereich mit dieser Rückhalte kubatur einzuplanen Das Projekt ist nach Fertigstellung mit der ha. Dienststelle zu koordinieren.<br/>         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.</p> <p><b>Auflagen WLW lt. 2.FS des ÖROK:</b><br/>         Auflagen lt. 1.FS bleiben vollinhaltlich aufrecht</p> |
| Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:<br>Verdachtsfläche,<br>Leitungsschutzbereich Strom, Schutzbereich LdStr > siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025 Lärm, WLW gelb |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

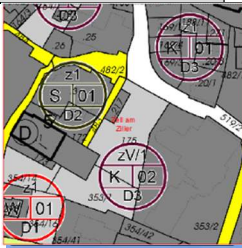
|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 19a,b                                                                                                                                                                 | <p>Tb Gst 248/1: 3460m<sup>2</sup><br/> Tb Gst 248/1: 8767m<sup>2</sup></p> <p>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland, <b>fortgeschrieben als G 5.</b></p> |
|   |                                                                                                                                                                  |
| <p>Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:<br/> Leitungsschutzbereich (APG, Tiwag), Schutzbereich LdStr &gt; siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025 Lärm</p>  |                                                                                                                                                                  |

**Vorwiegend Sondernutzung:**

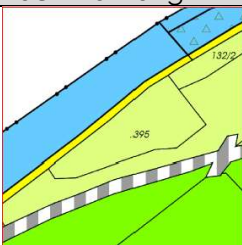
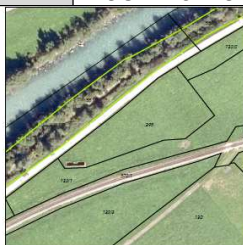
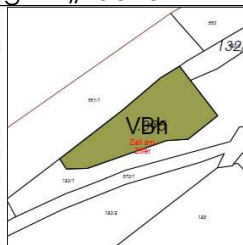
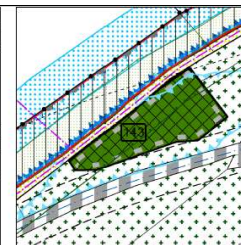
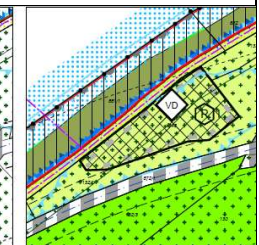
|                                                                                      |                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20                                                                                   | <p>Gst 354/2: 5764m<sup>2</sup></p> <p>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland, <b>fortgeschrieben als S 2.</b></p> |
|  |                                                                                                                          |
| 21                                                                                   | <p>Gst 354/6: 6800m<sup>2</sup></p> <p>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland, <b>fortgeschrieben als S 3.</b></p> |
|  |                                                                                                                          |
| <p>Kenntlichmachung und Nutzungsbeschränkung:<br/> HW300</p>                         |                                                                                                                          |



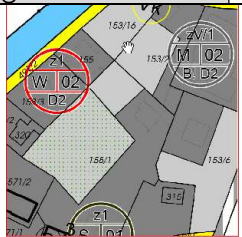
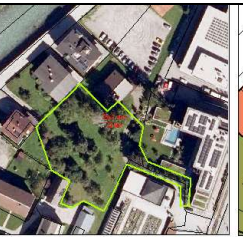
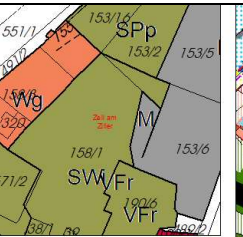
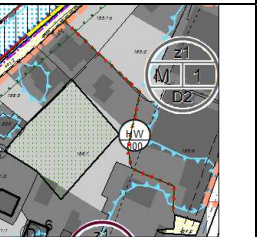
**Vorwiegend Kerngebiet:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | = Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland, <b>fortgeschrieben als K1.</b> |
|                                |                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                              |
| <b>Beurteilung:</b><br>Überlagerung mit FÖ-Flächen (siehe Pkt 3.3 FÖBK3-5 naturk. Bearbeitung),<br>- 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. |                                                                              |

**Rückwidmungen:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Rückwidmung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Rückwidmung R1 „Bauhof“ |
|      |                         |

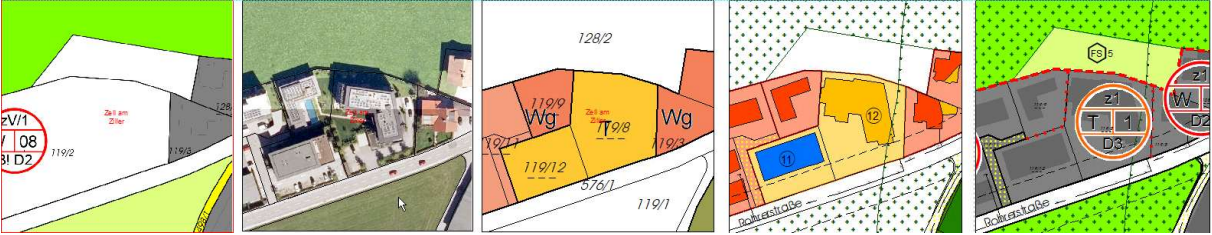
**Unbebaubare Fläche:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Bereits gewidmet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bereich wird somit weiterhin nicht bebaut – aus 1. Fortschreibung so übernommen |
|      |                                                                                 |
| Bereich Gst. 158/1 (siehe Pkt 3.3 : FÖBK3-5 naturk. Bearbeitung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                 |

### 11.3 Nicht-Fortschreibung baulicher Entwicklungsflächen (keine Übernahme von der 1. in die 2. Fortschreibung des ÖRK):

Im Folgenden werden die wesentlichen, im ÖRK der Marktgemeinde Zell am Ziller nicht mehr fortgeschriebenen Entwicklungsgebiete angeführt:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>1. Fortschreibung: Siedlungsentwicklungsfläche dzt. Freiland (zV/W07/B!D1) - 2643m<sup>2</sup><br/>davon Gst. Tb 598: 2139m<sup>2</sup></p> <p>→ in 2. FS als FL 1 geführt</p> |
|  <p>→ Bereich, welcher aus der 1. Fortschreibung nicht mehr weiter übernommen wird, da die Erschließungserfordernis im notwendigen Umfang gegeben, jedoch darüber hinaus nicht realisierbar ist</p> <p><b>Beurteilung:</b><br/>Darüber hinaus wurde nach Überprüfung des Bedarfes entschieden, diese Siedlungserweiterung für Wohnnutzung nicht weiter zu übernehmen. Somit steht diese Fläche weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.</p> |                                                                                                                                                                                   |

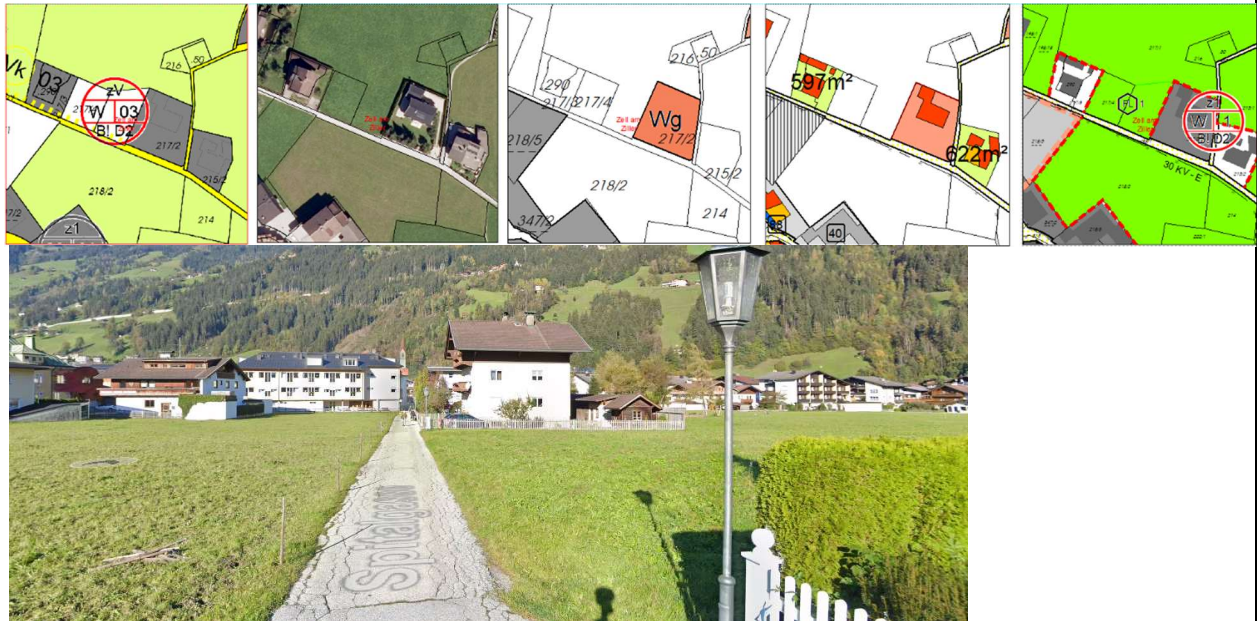
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>1. Fortschreibung: betrifft Siedlungserweiterung im nordöstlichen Bereich - zV/W08/B!D2<br/>Gst. 217/2, Tb 128/2: 1935m<sup>2</sup></p> <p>→ in 2. FS als FS 5 geführt</p> |
|  <p>→ Der nordöstliche Bereich wird nicht aus der 1. Fortschreibung übernommen.</p> <p><b>Beurteilung:</b><br/>Es besteht keine Erschließungsmöglichkeit des betreffenden Bereiches, als Ersatz wird W 7 neu aufgenommen. Die gegenständliche Fläche wird in der 2. Fortschreibung als Freihaltefläche FS5 ausgewiesen.</p> |                                                                                                                                                                               |



25

1. Fortschreibung: zV/W03/B!D2 -  
Tb Gste 217/1, 217/4: 1066m<sup>2</sup>

→ in 2. FS als FL 1geführt



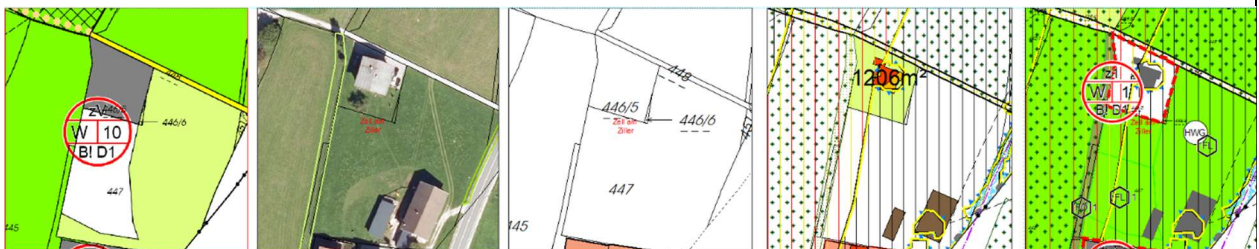
#### Beurteilung:

Es besteht kein absehbarer Bedarf für diese Siedlungserweiterung. In der 2. Fortschreibung wird dieser Bereich als Freihaltefläche FL 1 ausgewiesen.

26

1. Fortschreibung: südlicher Teilbereich zV/W10/B!D1 –  
Tb Gst 447: 1372m<sup>2</sup> + 803m<sup>2</sup>

→ in 2. FS als FL 1geführt

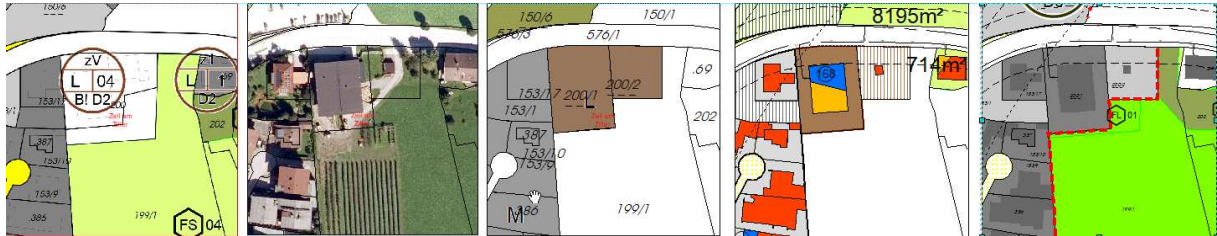


#### Beurteilung:

Es besteht kein Bedarf mehr für diese Siedlungserweiterung, da das ursprüngliche Bauvorhaben an anderer Stelle umgesetzt wurde.

Der entsprechende Bereich wird nun in der 2. Fortschreibung teils als FL 1-Fläche zugeordnet und kann der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

|    |                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 27 | 1. Fortschreibung: Teilbereich zV/L04/B!D2 –<br>Tb Gst. 199/1: 395m <sup>2</sup><br><br>→ in 2. FS als FL 1geführt |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Beurteilung:**

Die Festlegung des gegenständlichen Bereiches hatte sich aus der 1. Fortschreibung als Restfläche durch eine lageverschobene Widmung ergeben, daher ist die Notwendigkeit zur Fortschreibung des ursprünglich südlichen Teilbereichs nicht mehr gegeben.

Der entsprechende Bereich wird nun in der 2. Fortschreibung der FL 1-Fläche zugeordnet und kann der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

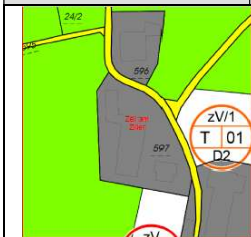
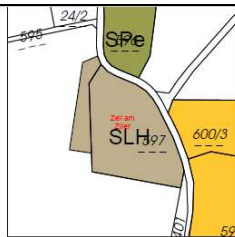
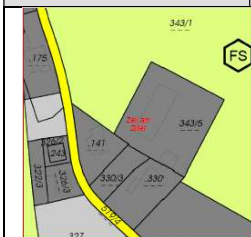
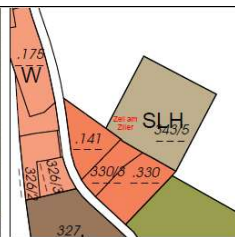
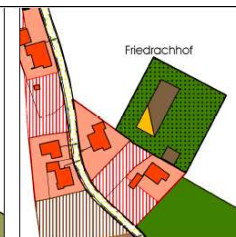
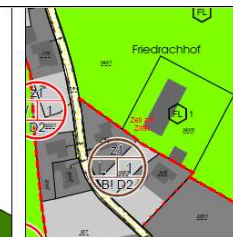
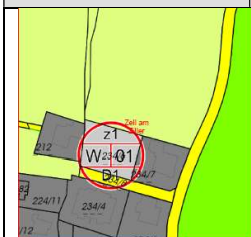
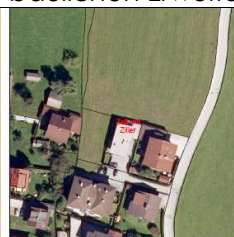
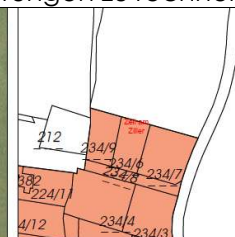
|    |                                              |
|----|----------------------------------------------|
| 28 | Restfläche Tb Gst. 602/1 – 144m <sup>2</sup> |
|----|----------------------------------------------|

> Nr 29 bis Nr 34 siehe Pkt11.4

|    |                                                                                                        |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 35 | Im Bereich der gewidmeten Hofstelle „Böleiter“ wird eine landw. Freihaltefläche ausgewiesen<br>Gst 415 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 36 | Tb Gst 318/1<br>Im Bereich des landwirtschaftlichen Gebäudes wird eine landw. Freihaltefläche ausgewiesen |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|    |                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 37 | Tb Gst 597<br>Im Bereich der Hofstelle „Schmölzl“ wird eine landw. Freihaltefläche ausgewiesen                                |    |    |    |    |    |
| 38 | Gst 343/5<br>Im Bereich der Hofstelle „Friedrachhof“ wird eine landw. Freihaltefläche ausgewiesen                             |    |    |    |    |    |
| 39 | Gst. 212 - 567m²<br>Das bestehende Gebäude soll im Freiland verbleiben, da mit keinen baulichen Erweiterungen zu rechnen ist. |  |  |  |  |  |

## 11.4 Neuaufnahme baulicher Entwicklungen/Siedlungserweiterungen:

**Die in der 2. Fortschreibung des ÖRK der Gemeinde Zell am Ziller neu ausgewiesenen Erweiterungen der baulichen Entwicklungsflächen werden nachfolgend beschrieben und beurteilt.**

Es wurde geprüft und bewertet, welche voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durch die bei der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes getroffenen Maßnahmen, vor allem durch die Erweiterung bestehender und/oder die Ausweisung neuer Entwicklungsbereiche, wahrscheinlich verursacht werden.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt durch die Relation der Schutzgüter zueinander sowie der möglichen Nutzungen und Bebauungen und der daraus resultierenden Problematiken.

Die Auswirkungen betreffend Siedlungsentwicklung, Technische Infrastruktur, Kulturlandschaft und Kulturgüter, Lärm- und Luftbelastung, Freiraumschutz-Erholungswert, Naturschutz, Geologie und Gewässer wurden besonders untersucht. In Form einer Wirkungsmatrix können diese Auswirkungen und die daraus resultierenden Probleme einfach aufgezeigt werden.

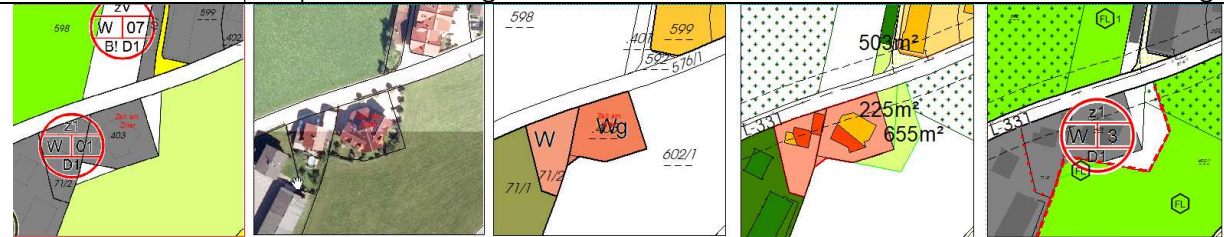
Untersucht wurden all jene Bereiche, die bei dieser 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes gegenüber dem vorangegangenen Konzept neu hinzugenommen wurden.

**11.4.1 Erweiterung um ca. 547 m<sup>2</sup>**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                                                                                                                                                               |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 34a                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       | Zugehörig zu Raumstempel: <b>W 1</b> (1. FS ÖROK: FS-Freihaltefläche)<br>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland: Gst. 318/8<br>Geplante Nutzung: Wohnen |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                 |                       |                                                                                                                                                               |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       | Umweltauswirkung                                                                                                                                              |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| SCHUTZGUT, SACHGBIET                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       | keine                                                                                                                                                         | gering | mäßig | erheblich | Beschreibung/Begründung                                                                                                                                                                                                                           |
| Mensch<br>Nutzungen                                                                                                                                                                                                                                                                               | Siedlungsstruktur     | X                                                                                                                                                             |        |       |           | Die Entwicklungsfläche schließt eine Lücke und gliedert sich somit ein. Die Erschließung ist gegeben. Es wird keine landwirtschaftliche überörtliche Vorrangfläche berührt, jedoch die landwirtschaftliche Nutzfläche entfällt in diesem Bereich. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Land/Forstwirtschaft  |                                                                                                                                                               | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Verkehrsinfrastruktur | X                                                                                                                                                             |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sach-/Kulturgüter     | X                                                                                                                                                             |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Mensch<br>Gesundheit                                                                                                                                                                                                                                                                              | Erholungsraum         | X                                                                                                                                                             |        |       |           | Es wird keine Erholungsnutzung in diesem Bereich eingeschränkt. Naturgefahren bestehen nicht.                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Emissionen            |                                                                                                                                                               | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Naturgefahren         | X                                                                                                                                                             |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Naturraum<br>Ökologie                                                                                                                                                                                                                                                                             | Tiere (Arten)         | X                                                                                                                                                             |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pflanzen (Arten)      | X                                                                                                                                                             |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Lebensräume           | X                                                                                                                                                             |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ressourcen                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Boden                 |                                                                                                                                                               | X      |       |           | Die Fläche schließt eine Lücke. In Relation zur bestehenden Nutzung werden die Ressourcen kaum beeinträchtigt.                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Oberflächenwasser     |                                                                                                                                                               | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Grundwasser           | X                                                                                                                                                             |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Luft                  | X                                                                                                                                                             |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Landschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Landschaftsbild       | X                                                                                                                                                             |        |       |           | Die Fläche schließt eine Lücke. In Relation zur bestehenden Nutzung verschlechtern sich Landschafts- und Ortsbild nicht.                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ortsbild              | X                                                                                                                                                             |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die gegenständliche Planänderung keine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustands und keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da die Erweiterung in Relation zum umliegenden Bestand als untergeordnet zu bewerten ist. |                       |                                                                                                                                                               |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                   |



11.4.2 Erweiterung um ca. 655m<sup>2</sup>

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                                                                                                                                                                                                                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       | Zugehörig zu Raumstempel: <b>W 3</b> (1. FS ÖROK: FL-Freihaltefläche)<br>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland: Tb Gst. 602/1<br>Geplante Nutzung: Zu erweiternder Bestand einer Privatzimmervermietung |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                                                                                                                                                                                                                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       | Umweltauswirkung                                                                                                                                                                                               |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| SCHUTZGUT, SACHGBIET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       | keine                                                                                                                                                                                                          | gering | mäßig | erheblich | Beschreibung/Begründung                                                                                                                                                                                                                                     |
| Mensch<br>Nutzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Siedlungsstruktur     | X                                                                                                                                                                                                              |        |       |           | Die Entwicklungsfläche schließt direkt an Bestand an und gliedert sich somit ein. Die Erschließung ist gegeben. Es wird keine landwirtschaftliche überörtliche Vorrangfläche berührt, jedoch die landwirtschaftliche Nutzfläche entfällt in diesem Bereich. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Land/Forstwirtschaft  |                                                                                                                                                                                                                | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Verkehrsinfrastruktur | X                                                                                                                                                                                                              |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sach-/Kulturgüter     | X                                                                                                                                                                                                              |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Mensch<br>Gesundheit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Erholungsraum         | X                                                                                                                                                                                                              |        |       |           | Es wird keine Erholungsnutzung in diesem Bereich eingeschränkt. Naturgefahren bestehen nicht. Es besteht aufgrund der Lage an der Ldstr. eine Lärmbelastung                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Emissionen            |                                                                                                                                                                                                                | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Naturgefahren         | X                                                                                                                                                                                                              |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Naturraum<br>Ökologie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tiere (Arten)         |                                                                                                                                                                                                                | X      |       |           | Der bestehende Siedlungsrand wird einige Meter nach Osten verschoben, wodurch mit Beeinträchtigungen in geringem Ausmaß zu rechnen ist.                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pflanzen (Arten)      |                                                                                                                                                                                                                | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Lebensräume           |                                                                                                                                                                                                                | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ressourcen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Boden                 |                                                                                                                                                                                                                | X      |       |           | Die zu erweiternde Teilfläche schließt an bereits bebautes Areal an. In Relation zur bestehenden Nutzung werden die Ressourcen kaum beeinträchtigt.                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Oberflächenwasser     |                                                                                                                                                                                                                | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Grundwasser           | X                                                                                                                                                                                                              |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Luft                  | X                                                                                                                                                                                                              |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Landschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Landschaftsbild       | X                                                                                                                                                                                                              |        |       |           | Die zu erweiternde Teilfläche schließt an bereits bebautes Areal an. In Relation zur bestehenden Nutzung verschlechtern sich Landschafts- und Ortsbild nicht.                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ortsbild              | X                                                                                                                                                                                                              |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fachstellungnahmen mit Vorgaben:<br><b>Naturkundefachl. Bearbeitung:</b><br>Eine ortsbildstimmige Bauweise sowie standortgerechte Randbepflanzungen werden empfohlen.<br><b>Schutzbereich LdStr</b> > siehe GZl: BBAIBK-5/988-2025 vom 08.05.2025<br>Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die gegenständliche Planänderung und bei Einhaltung der Auflagen keine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustands und keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da die Erweiterung in Relation zum umliegenden Bestand als untergeordnet zu bewerten ist. |                       |                                                                                                                                                                                                                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                             |

11.4.3 Erweiterung um ca. 1616m<sup>2</sup>

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 | <p>Zugehörig zu Raumstempel: <b>W 7</b> (1. FS ÖROK: FL-Freihaltefläche)<br/>         = Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland:<br/>         davon Gst. 24/2: 955m<sup>2</sup> (bereits bebaut)<br/>         davon Gst. Tb 24/1: 661m<sup>2</sup></p> <p><b>Widmungsvoraussetzung: Eigenbedarf</b> (Vertragsraumordnung anzuwenden),<br/>         Prüfung, ob alternativ eine Erschließung der FS 5 möglich ist;</p> <p>Kenntlichmachungen/Nutzungsbeschränkungen:<br/>         überörtliche landwirtschaftliche Vorsorgeflächen, HW300</p> |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                          |                       | Umweltauswirkung |        |       |           |                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|--------|-------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHUTZGUT, SACHGBIET                                                     |                       | keine            | gering | mäßig | erheblich | Beschreibung/Begründung                                                                                                                             |
| Mensch<br>Nutzungen                                                      | Siedlungsstruktur     |                  | X      |       |           | Auf einem Teil der (erschlossenen) Entwicklungsfläche befindet sich bereits Baubestand, der jedoch noch um ca. eine Bautiefe erweitert werden soll. |
|                                                                          | Land/Forstwirtschaft  |                  |        | X     |           |                                                                                                                                                     |
|                                                                          | Verkehrsinfrastruktur | X                |        |       |           |                                                                                                                                                     |
|                                                                          | Sach-/Kulturgüter     | X                |        |       |           |                                                                                                                                                     |
| Mensch<br>Gesundheit                                                     | Erholungsraum         | X                |        |       |           | STN Schutzwasserbau – randliche Lage im HQ 300-Bereich                                                                                              |
|                                                                          | Emissionen            | X                |        |       |           |                                                                                                                                                     |
|                                                                          | Naturgefahren         |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                     |
| Naturraum<br>Ökologie                                                    | Tiere (Arten)         |                  | X      |       |           | Der bestehende Siedlungsrand wird für eine Bautiefe nach Westen verschoben, wodurch mit Beeinträchtigungen in geringem Ausmaß zu rechnen ist.       |
|                                                                          | Pflanzen (Arten)      |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                     |
|                                                                          | Lebensräume           |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                     |
| Ressourcen                                                               | Boden                 |                  | X      |       |           | Teilfläche ist bereits bebaut                                                                                                                       |
|                                                                          | Oberflächenwasser     |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                     |
|                                                                          | Grundwasser           | X                |        |       |           |                                                                                                                                                     |
|                                                                          | Luft                  | X                |        |       |           |                                                                                                                                                     |
| Landschaft                                                               | Landschaftsbild       | X                |        |       |           | Fläche ist bereits bebaut, die Erweiterung hat durch ihr geringes Ausmaß keine negativen Auswirkungen.                                              |
|                                                                          | Ortsbild              | X                |        |       |           |                                                                                                                                                     |
| Fachstellungnahmen mit Vorgaben:<br><b>Naturkundefachl. Bearbeitung:</b> |                       |                  |        |       |           |                                                                                                                                                     |

Auf eine harmonische, ortsbildstimmige Bauweise achten, Randbepflanzungen sind hier besonders von Bedeutung.

**STN Wasserbau ...** keine Anmerkung zu gegenständlichem Gst. in der Stellungnahme vom 12.06.2025

Berücksichtigung der Ergebnisse aus der naturkundefachlichen STN der BH Schwaz:  
Empfehlung, wie vorzugsweise Widmung von Baulücken, in der Stempelbeschreibung mit angeführt

**Herausnahme Überörtlicher Vorsorgeflächen...**

-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...**“*

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die gegenständliche Planänderung und bei Einhaltung der Auflagen Schutzwasserbau keine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustands und keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da die Fläche zum Teil bereits bebaut ist und genutzt wird.

#### 11.4.4 Erweiterung um ca. 851m<sup>2</sup>

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31 | <p>Zugehörig zu Raumstempel: <b>W 8</b> (1. FS ÖROK: FL-Freihaltefläche)<br/>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland:<br/>Tb Gst 84/2</p> <p><b>Widmungsvoraussetzung: Eigenbedarf</b> (Vertragsraumordnung anzuwenden),</p> <p>Kenntlichmachungen/Nutzungsbeschränkungen:<br/>überörtliche landwirtschaftliche Vorsorgeflächen</p> |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                      |                       | Umweltauswirkung |        |       |           | Beschreibung/Begründung                                                                               |
|----------------------|-----------------------|------------------|--------|-------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHUTZGUT, SACHGBIET |                       | keine            | gering | mäßig | erheblich |                                                                                                       |
| Mensch<br>Nutzungen  | Siedlungsstruktur     |                  | X      |       |           | Die Entwicklungsfläche gliedert sich an bereits bebautes, erschlossenes Areal an und fügt sich in die |
|                      | Land/Forstwirtschaft  |                  | X      |       |           |                                                                                                       |
|                      | Verkehrsinfrastruktur | X                |        |       |           |                                                                                                       |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |   |   |  |  |                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---|---|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sach-/Kulturgüter | X |   |  |  | Verlängerung der bestehenden Flucht ein. Es besteht die Lage in der überörtl. Vorrangfläche.                                                                         |
| Mensch<br>Gesundheit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Erholungsraum     | X |   |  |  | Fläche ist keinem Erholungsraum zuzuordnen bzw. verändert die Erweiterung durch ihre Kleinräumigkeit den naturräumlichen Kontext nicht. Keine Naturgefahren gegeben. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Emissionen        | X |   |  |  |                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Naturgefahren     | X |   |  |  |                                                                                                                                                                      |
| Naturraum<br>Ökologie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tiere (Arten)     |   | X |  |  | Der bestehende Siedlungsrand wird für eine Bautiefe nach Westen verschoben, wodurch mit Beeinträchtigungen in sehr geringem Ausmaß zu rechnen ist.                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pflanzen (Arten)  |   | X |  |  |                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Lebensräume       |   | X |  |  |                                                                                                                                                                      |
| Ressourcen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Boden             |   | X |  |  | Östlich anschließendes Areal ist bereits mehrfach bebaut, wodurch die Auswirkungen durch die Erweiterung nur gering ausfallen.                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Oberflächenwasser |   | X |  |  |                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Grundwasser       | X |   |  |  |                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Luft              | X |   |  |  |                                                                                                                                                                      |
| Landschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Landschaftsbild   | X |   |  |  | Östlich anschließendes Areal ist bereits mehrfach bebaut, die Erweiterung fällt in Relation dazu ortsbildlich durch ihr dazu geringes Ausmaß kaum ins Gewicht.       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ortsbild          | X |   |  |  |                                                                                                                                                                      |
| Fachstellungnahmen mit Vorgaben:<br><b>Naturkundefachl. Bearbeitung:</b> keine Konflikte/Empfehlungen<br>Überörtl. Vorrangflächen                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |   |   |  |  |                                                                                                                                                                      |
| Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die gegenständliche Planänderung zur Stempelbeschreibung W 8 und bei Einhaltung der Auflagen keine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustands und keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies insbesondere, da die gering dimensionierte Erweiterungsfläche an bereits mehrfach bebautes Gebiet anschließt. |                   |   |   |  |  |                                                                                                                                                                      |

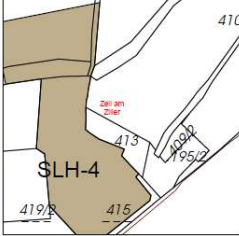
#### 11.4.5 Erweiterung um ca. 527m²

|                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 32                                                                                                                                                                                                                                          | Zugehörig zu Raumstempel: <b>M 2</b> (1. FS ÖROK: FL-Freihaltefläche)<br>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland:<br>Tb Gst 350/2<br><b>Widmungsvoraussetzung:</b> Tausch/Änderung der Grundgrenzen, um bebaubare Grundstücke zu erhalten, Bebauungsstudie mit zukunftsorientierter Erschließungsmöglichkeit, Bebauungsplanpflicht<br><b>Kenntlichmachungen/Nutzungsbeschränkungen:</b><br>überörtliche land-wirtschaftliche Vorrangflächen |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       | Umweltauswirkung |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|--------|-------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHUTZGUT, SACHGBIET                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       | keine            | gering | mäßig | erheblich | Beschreibung/Begründung                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Mensch<br>Nutzungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Siedlungsstruktur     | X                |        |       |           | Die Entwicklungsfläche gliedert sich an bereits bebautes und erschlossenes Areal. Die neu aufgenommene Erweiterung fällt in Relation zum Bestand untergeordnet aus und beeinträchtigt die Siedlungsstruktur nicht. Es ist ein kleiner Teil in der überörtl. Vorrangfläche. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Land/Forstwirtschaft  |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Verkehrsinfrastruktur | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sach-/Kulturgüter     | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Mensch<br>Gesundheit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Erholungsraum         | X                |        |       |           | Fläche ist keinem Erholungsraum zuzuordnen bzw. verändert die Erweiterung durch ihre Kleinräumigkeit den naturräumlichen Kontext nicht. Keine Naturgefahren gegeben.                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Emissionen            | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Naturgefahren         | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Naturraum<br>Ökologie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Tiere (Arten)         | X                |        |       |           | Der bestehende Siedlungsrand wird für die Neuaufnahme der Erweiterung geringfügig nach Süden verschoben, wodurch kaum oder nicht mit ökologischen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pflanzen (Arten)      | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Lebensräume           | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ressourcen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Boden                 |                  | X      |       |           | Das nördlich anschließende Areal ist bereits mehrfach bebaut, wodurch die Auswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering ausfallen.                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Oberflächenwasser     |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Grundwasser           | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Luft                  | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Landschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Landschaftsbild       | X                |        |       |           | Das nördlich anschließende Areal ist bereits mehrfach bebaut, die Erweiterung fällt in Relation dazu ortsbildlich durch ihr dazu geringes Ausmaß nicht ins Gewicht. Randbepflanzungen empfehlenswert                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ortsbild              | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fachstellungnahmen mit Vorgaben:<br><b>Naturkundefachl. Bearbeitung:</b> Pkt 3.4.2 - <b>32:</b> ...Aus naturkundefachlicher und landschaftsbildästhetischer Sicht sind eine ortsbildstimmige Bebauung, sowie Randbepflanzungen zur Strukturierung des neuen Ortsrandes empfehlenswert..."<br>überörtliche landwirtschaftliche Vorrangflächen                                           |                       |                  |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die gegenständliche Planänderung zur Stempelbeschreibung M 2 und bei Einhaltung der Auflagen keine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustands und keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies insbesondere, da die gering dimensionierte Erweiterungsfläche an bereits mehrfach bebautes Gebiet anschließt. |                       |                  |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |

11.4.6 Erweiterung um ca. 1230m<sup>2</sup>

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Zugehörig zu Raumstempel: <b>L 3</b> (1. FS ÖROK: FL-Freihaltefläche)<br/>         = Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland:<br/>         Tb Gst 410</p> <p><b>Widmungsvoraussetzung: Eigenbedarf</b> (Vertragsraumordnung),<br/>         wenn möglich Nutzung/Revitalisierung bestehendes Bauernhaus auf Gst.<br/>         .195/2 oder Abbruch;</p> <p><b>Geplante Nutzung:</b> Errichtung eines Einfamilienhauses und spätere<br/>         Erweiterung um 2 Bauplätze für die Kinder des Grundeigentümers, wenn<br/>         Ausgleichsmaßnahmen /Retentionsflächen geklärt werden können.<br/>         Genaue Abgrenzung ist im Zuge der Widmung zu erarbeiten.</p> <p><b>Kennntlichmachungen/Nutzungsbeschränkungen:</b><br/>         Lärm (evt. wird ein Begleitweg mit Lärmschutz umgesetzt, Nähe zu Hofstelle),<br/>         Schutzbereich B169 &gt; siehe GZI: BBAIBK-5/988-2025 vom<br/>         08.05.2025, HQ 100, HWG, rot-gelber Funktionsbereich, Überlagerung mit FÖ-<br/>         Flächen, evt. Umsetzung des Zell-Süd-Begleitweges mit Lärmschutzwand</p> |
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                       |                       | Umweltauswirkung |        |       |           | Beschreibung/Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------|------------------|--------|-------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHUTZGUT, SACHGBIET  |                       | keine            | gering | mäßig | erheblich |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Mensch<br>Nutzungen   | Siedlungsstruktur     |                  | X      |       |           | Die bauliche Entwicklung soll direkt<br>im Anschluss an bereits bebautes<br>und erschlossenes Areal erfolgen.<br>Dennoch wird in nicht geringem<br>Ausmaß neue Siedlungsstruktur<br>geschaffen, eine Zufahrt muss<br>geschaffen werden und<br>landwirtschaftliche Nutzung ist dort<br>nicht mehr möglich. |
|                       | Land/Forstwirtschaft  |                  |        | X     |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                       | Verkehrsinfrastruktur |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                       | Sach-/Kulturgüter     | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Mensch<br>Gesundheit  | Erholungsraum         | X                |        |       |           | Die Fläche ist keinem Erholungsraum<br>zuzuordnen. Es sind Naturgefahren<br>gegeben, die STN sind zu beachten.<br>Von der angrenzenden Bundesstraße ist<br>eine Lärmbelastung zu erwarten.                                                                                                                |
|                       | Emissionen            |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                       | Naturgefahren         |                  |        | X     |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Naturraum<br>Ökologie | Tiere (Arten)         |                  | X      |       |           | Die Neuaufnahme der Erweiterung<br>liegt am bestehenden                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                       | Pflanzen (Arten)      |                  |        | X     |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|            |                   |   |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-------------------|---|---|---|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | Lebensräume       |   |   | X |  | Siedlungsrand, dennoch ist mit ökologischen Beeinträchtigungen zu rechnen. Nachpflanzungen erforderlich!<br>(Siehe naturkundl. Bearb. S12)                                                                                                                                                                                                      |
| Ressourcen | Boden             |   | X |   |  | Das westlich anschließende Areal ist bereits mehrfach bebaut und durch Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Daher fallen die Beeinträchtigungen gering aus.                                                                                                                                                                           |
|            | Oberflächenwasser |   | X |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Grundwasser       |   | X |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | Luft              | X |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Landschaft | Landschaftsbild   |   |   | X |  | Das westlich anschließende Areal ist bereits mehrfach bebaut. Gehölze werfen das Orts- und Landschaftsbild maßgeblich auf, indem sie als natürlich prägende Strukturen im flachen Talboden wirken und als Sichtschutz gegenüber bebauten Flächen dienen. Bei Entfernung sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich<br>(Siehe naturkundl. Bearb. S12) |
|            | Ortsbild          |   | X |   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Fachstellungnahmen mit Vorgaben:

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

HQ 100, HWG, 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.**

Überlagerung mit FÖ-Flächen - **Naturkundefachl. Bearbeitung**: Pkt. 3.4... Das baulich bedingte Entfernen der großen Obstgehölze ist aus naturkundefachlicher Sicht kritisch zu bewerten. ...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....

Örtliches Raumordnungskonzept

Naturkundliche Bearbeitung

| Überlagerungen               |                                | Wirkungen bei Umsetzung der Maßnahmen durch |                                              |                                 |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|-------------------------------------------|----------------------|------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|
| Schutzgüter                  |                                | Bestandeswirkung                            | Flächeninanspruchnahme, Boden - versiegelung | Nutzungs - und Strukturänderung | Zerschneidung der Biotopsvernetzung | Trenn - oder Barrierewirkung | Eingriffe ins Wasserregime | Lärm, Erschütterung | Stoffemissionen (Gase bzw. Flüssigkeiten) | Erosion, Rutschungen | Kunstlicht | Standortversetzte Maßnahmen z.B. Wildbach - oder Lawinenverbauung | Sonstige Effekte |
| Fauna, Flora und Lebensräume | Tiere                          |                                             | -                                            | -                               |                                     |                              |                            | -                   |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
|                              | Pflanzen                       |                                             | -                                            | -                               |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
|                              | geschützte Arten               |                                             |                                              |                                 |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
|                              | prioritäre Arten               |                                             |                                              |                                 |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
|                              | geschützte Lebensräume         |                                             |                                              |                                 |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
|                              | prioritäre Lebensräume         |                                             |                                              |                                 |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
|                              | Schutzziele von Schutzgebieten |                                             |                                              |                                 |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
| Wasser                       | Grundwasser                    |                                             |                                              |                                 |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
|                              | Oberflächenwässer              |                                             |                                              |                                 |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
| Boden                        | Bodenqualität                  |                                             | -                                            | -                               |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
| Luft                         | Luftqualität                   |                                             |                                              |                                 |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
|                              | Erholungswert                  |                                             | -                                            | -                               |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
| Landschaft                   | Landschaftsbild                |                                             | -                                            | -                               |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |
|                              | Ortsbild                       |                                             | -                                            | -                               |                                     |                              |                            |                     |                                           |                      |            |                                                                   |                  |

**Legende**

Auswirkungen:

**+ / ++**  
positiv / sehr pos.

**- / --**  
negativ / sehr neg.

**0**  
keine erheblichen

**?**  
nicht einschätzbar

#### Legende

Auswirkungen:

+ / + +  
positiv / sehr pos.

- / - -  
negativ / sehr neg.

0  
keine erheblichen

?  
nicht einschätzbar

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

„[...] Obstanger in Richtung Norden [...]: **entfernte Gehölze wieder in gleicher Stückzahl zu ergänzen**, [...] so] wird kein Tatbestand im Sinne des TNSchG ausgelöst und bestehen **aus fachlicher Sicht keine Bedenken.**“

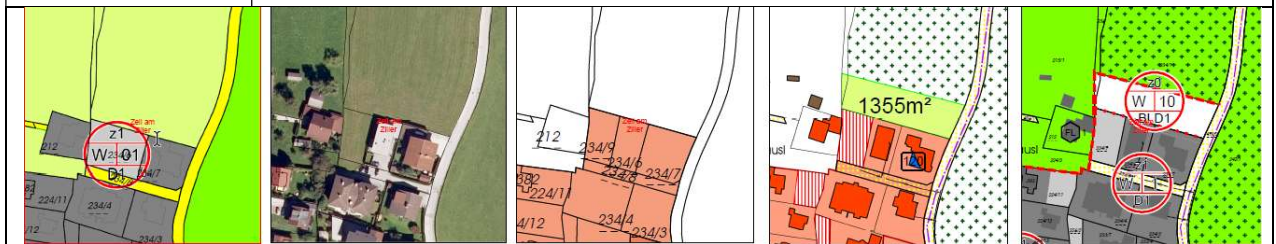
Erläuterung zur Berücksichtigung der STN des Baubezirksamt Innsbruck –Wasserwirtschaft:  
wesentliche Empfehlungen, wie Ausgleichsmaßnahmen zu verlorenem Rückhaltevolumen oder zu erwartende Auflagen, werden in der Stempelbeschreibung mit angeführt.

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

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen, und die in den STN enthaltenen Empfehlungen zur Abgrenzung der baulichen Entwicklung sind zu berücksichtigen.

#### 11.4.7 Erweiterung um ca. 1355m<sup>2</sup>

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 34 | <p>Zugehörig zu Raumstempel <b>W10</b> (1. FS ÖROK: FL-Freihaltefläche)<br/>= Siedlungserweiterungsfläche, dzt. Freiland: Tb Gst 234/1</p> <p><b>Widmungsvoraussetzung:</b><br/>Vertragsraumordnung wird angestrebt<br/><b>Geplante Nutzung:</b> Errichtung von Wohnbebauung in verdichteter Bauweise<br/>(kleine Wohnanlage, Reihenhäuser ...)</p> |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                       |                       | Umweltauswirkung |        |       |           | Beschreibung/Begründung                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-----------------------|------------------|--------|-------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHUTZGUT, SACHGBIET  |                       | keine            | gering | mäßig | erheblich |                                                                                                                                                                                           |
| Mensch<br>Nutzungen   | Siedlungsstruktur     |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                                                           |
|                       | Land/Forstwirtschaft  |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                                                           |
|                       | Verkehrsinfrastruktur |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                                                           |
|                       | Sach-/Kulturgüter     | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                           |
| Mensch<br>Gesundheit  | Erholungsraum         | X                |        |       |           | Die Fläche ist keinem Erholungsraum zuzuordnen bzw. verändert die Erweiterung an dieser Stelle den naturräumlichen Kontext in dieser Hinsicht nicht. Es sind keine Naturgefahren gegeben. |
|                       | Emissionen            | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                           |
|                       | Naturgefahren         | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                           |
| Naturraum<br>Ökologie | Tiere (Arten)         | X                |        |       |           | Die Neuaufnahme der Erweiterung liegt am bestehenden Siedlungsrand.                                                                                                                       |
|                       | Pflanzen (Arten)      | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                           |
|                       | Lebensräume           | X                |        |       |           |                                                                                                                                                                                           |
| Ressourcen            | Boden                 |                  | X      |       |           | Das südlich anschließende Areal ist bereits mehrfach bebaut und durch Wohn- und landwirtschaftliche                                                                                       |
|                       | Oberflächenwasser     |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                                                           |
|                       | Grundwasser           |                  | X      |       |           |                                                                                                                                                                                           |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |   |   |  |  |                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---|---|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Luft            | X |   |  |  | Nutzung geprägt. Daher fallen die Beeinträchtigungen gering aus.                                                                                                                                        |
| Landschaft                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Landschaftsbild |   | X |  |  | Das südlich anschließende Areal ist bereits mehrfach bebaut, die Erweiterung beeinflusst die optische Wahrnehmung aus Norden kommend geringfügig –eine entsprechende Randgestaltung ist empfehlenswert. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ortsbild        |   | X |  |  |                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Naturkundefachl. Bearbeitung:</b> Randbepflanzung empfohlen, keine Konflikte                                                                                                                                                                                                                                   |                 |   |   |  |  |                                                                                                                                                                                                         |
| Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die gegenständliche Planänderung zur Stempelbeschreibung W10 und bei Einhaltung der Auflagen keine erhebliche Verschlechterung des Umweltzustands und keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen. |                 |   |   |  |  |                                                                                                                                                                                                         |

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

**Mäßige Beeinträchtigungen können durch entsprechende (Ausgleichs-)Maßnahmen und die Einhaltung von Auflagen ausgeglichen werden.**

## 11.5 Widmungsanpassungen (ohne negative Umweltauswirkungen)

Es sind keine Widmungsanpassungen vorgesehen, die erhebliche Umweltauswirkungen mit sich bringen.

### FS6

Geplante/bestehende Parkfläche, bestehender Reitplatz



## 12 PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN

### 12.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtausführung des Planes (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens der 2. Fortschreibung des ÖRK würde kurzfristig der gegenwärtige Umweltzustand erhalten bleiben, aber es kann keine geordnete bauliche Entwicklung der Marktgemeinde Zell am Ziller für den kommenden Planungszeitraum gewährleistet werden.

Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist ein gesetzlicher Auftrag und stellt somit für die Gemeinden eine verpflichtende Planungsmaßnahme dar. Insofern ist die Möglichkeit einer Null-Variante (keine Fortschreibung) nicht gegeben.

Neben dem gesetzlichen Auftrag zur Fortschreibung sowie der Aktualisierung der Bestandsaufnahme und der Plangrundlagen bestehen auch inhaltlich die Notwendigkeit und der Anspruch auf Verbesserungen, Arrondierungen und Konkretisierungen über die weitere Siedlungsentwicklung. Eine Fortschreibung mit überarbeiteten Festlegungen, Zielen und Maßnahmen erscheint somit zweckmäßig.

Gemäß § 31c Abs. 1 TROG 2022 ist das Örtliche Raumordnungskonzept auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet und fortzuschreiben.

Gem. § 31c Abs. 2 TROG 2022 hat die Gemeinde 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.

Die Gemeinde kommt nunmehr dem gesetzlichen Auftrag der Fortschreibung im Zeitraum der Verlängerungsfrist des Örtlichen Raumordnungskonzeptes nach.

### 12.2 Alternativen - allgemein

Eine Diskussion und Beurteilung von Alternativen ist nur für jene Maßnahmen sinnvoll, welche gravierend von den Festlegungen des bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzeptes abweichen und gegenüber dem Ist-Zustand nennenswerte Umweltauswirkungen mit sich bringen.

#### 12.2.1 Mögliche Alternative zu baulichen Entwicklungsbereichen, die neu aufgenommen werden:

Siehe Pkt. 12.3

Als Alternative kommt lediglich das Belassen der bisherigen Festlegungen in Betracht.

#### 12.2.2 Mögliche Alternative zu baulichen Entwicklungsbereichen, die fortgeschrieben werden:

Diese Gebiete sind bereits im derzeit noch rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungskonzept für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

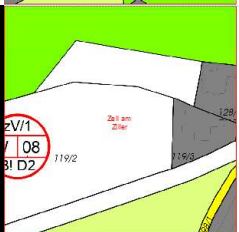
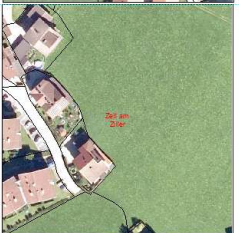
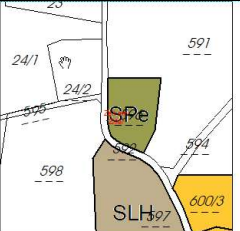
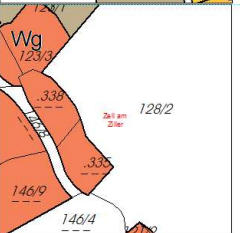
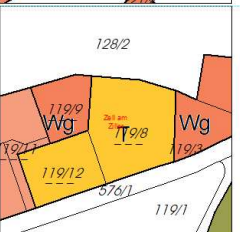
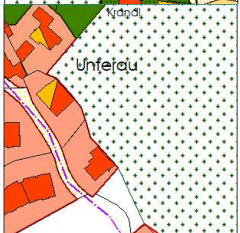
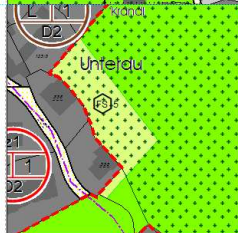
Mit der Festlegung erfolgt gegenüber dem bisher rechtsgültigen Örtlichen Raumordnungskonzept keine zusätzliche Beeinträchtigung ökologischer oder für das Landschaftsbild wichtiger Bereiche.

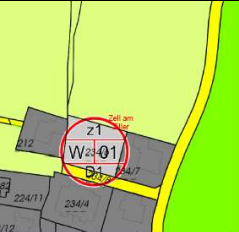
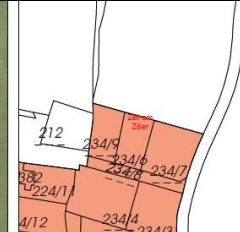
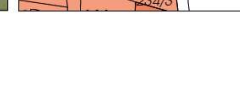
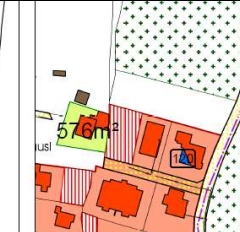
#### 12.2.3 Mögliche Alternative zu Verkleinerung/Herausnahme von baulichen Entwicklungsbereichen:

Die Flächen werden nicht mehr fortgeschrieben, da kein Bedarf für die Flächen im Planungszeitraum des Örtlichen Raumordnungskonzeptes absehbar ist. Zudem handelt es sich um Restflächen (Anpassung an Widmungs-/Grundgrenzen).

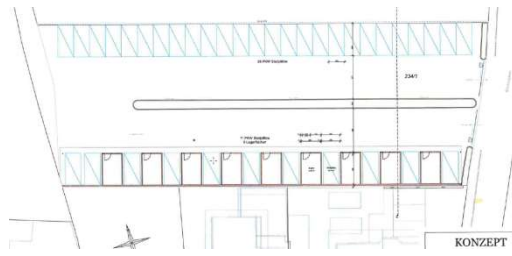
### 12.3 Alternativen - Einzeldarstellung der geprüften, alternativen Siedlungserweiterungsgebiete

Die im ÖRK-Fortschreibungsprozess geprüften alternativen Siedlungserweiterungsgebiete sind zum jetzigen Zeitpunkt mit den gegebenen Voraussetzungen nicht für eine Siedlungserweiterung geeignet.

|                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FS 5                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Die alternativen Siedlungserweiterungsgebiete würde sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als bauliche Entwicklung und als Alternative zum Bereich W 7 eignen.</p> <p>Aufgrund der derzeitig begrenzten bzw. nicht vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten würden die Flächen jedoch vermutlich in den nächsten Jahren nicht zur Verfügung stehen. Somit wird dieser Bereich nicht als Erweiterung in die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes aufgenommen/fortgeschrieben, zumal die Gemeinde bei Nachweis eines öffentlichen Interesses im Zuge einer Änderung des Raumordnungskonzeptes diese Entwicklungsfläche ins ÖROK aufnehmen könnte.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    |             |

|                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| W10                                                                                                                                                                     | <p><b>NEUE Siedlungserweiterungsfläche</b></p> <p>Die vorerst geplante Nutzung mit Parkflächen, Lager und Garagenboxen wird nicht befürwortet. Stattdessen soll mit dem Zählerstempel W10 eine Wohnbebauung ermöglicht werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|   |         |



**>> abgelehnte Nutzung:** Parkflächen, Lager und Garagenboxen

**Es ist festzuhalten, dass zu den im ÖROK getroffenen Festlegungen aus heutiger Sicht keine kurzfristig umsetzbaren Alternativen bestehen.**

### 13 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Die im Pkt. 9 „UMWELTAUSWIRKUNGEN - VORAUSSICHTLICHE BEEINFLUSSUNG “ dokumentierten Auswirkungen auf die Schutzgüter zeigen durchwegs, dass infolge der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes mit keinen nennenswerten negativen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Zu den verbleibenden negativen Umweltauswirkungen im Gemeindegebiet von Zell am Ziller zählen dennoch die Versiegelung der Oberflächen in den Entwicklungsbereichen durch die Errichtung von Verkehrswegen und Manipulationsflächen im Bereich der Entwicklungsgebiete, Erhöhung der Lärm- und Luftbelastung durch Verkehr und Hausbrand und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch allfällige Errichtung von großvolumigen Gebäuden.

Diesen negativen Auswirkungen kann durch entsprechende Maßnahmen entgegengewirkt werden:

#### *Ausgleich von Oberflächenversiegelung*

Neben den Verkehrsflächen müssen Sickerflächen und Sickermulden mit eingeplant werden. Neue Straßen und Verbreiterungen sind von einem befugten technischen Büro ausgearbeitet werden.  
Freiflächen bzw. Grünanlagen sind in den Siedlungsräumen mit einzuplanen.

#### *Minderung der Lärm- und Luftbelastung*

Geeignete Mittel zur Verminderung des Individualverkehrs sind z. B. vermehrter Umstieg auf Fahrgemeinschaften und öffentliche Verkehrsmittel, Umstieg auf E-Bikes und Fahrräder im Allgemeinen, Umstieg auf Elektro- und Hybrid-Fahrzeuge. Auch die Entwicklung schadstoffloser Fahrzeuge und Heizanlagen im Allgemeinen sind – global gesehen – weiterhin anzustreben und zu unterstützen.

Weiters sollte die Vermeidung der Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Pendlerverkehr hohe Beachtung finden.

Durch die geplante Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit am 30 km/h im Ortsgebiet reduziert sich die Lärmbelastung.

In Verbindung mit dem Zell Süd Begleitweg könnte eine Lärmschutzmaßnahme durchgeführt werden.

#### *Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes*

Eine gute mögliche Maßnahme gegen diese Beeinträchtigung stellen naturräumliche Begleitmaßnahmen entlang von langen Gebäudefluchten dar (z. B. in Gewerbezone, wie



auch bei großvolumigen landwirtschaftlichen Gebäuden). Dies ist erreichbar durch z. B. die Pflanzung von Bäumen und Strauch- und Buschwerk.

Die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht bzw. von Bebauungsregeln für gewisse Siedlungsabschnitte zur Steuerung von Baudichten und Gebäudehöhen ist ebenfalls wesentlich.

Die in Teilbereichen und nur für einzelne Schutzgüter negativen Auswirkungen sind in die Interessensabwägung eingeflossen. Sofern der Gesamtnutzen der baulichen Entwicklung die Einzelbelastungen deutlich überwiegt und keine besser geeignete Alternativlösung /-variante denkbar ist, wurde in der Gesamtbewertung eine Baulandeignung fachlich begründet.

Durch die Festlegung der Verdichtungs-, und Erweiterungsgebiete wird eine gesamthafte und geordnete Planung und Entwicklung sichergestellt. Hierbei werden nicht nur bauliche Aspekte, sondern auch die Anforderungen der Bevölkerung hinsichtlich Verkehrsanbindung, Freiraumgestaltung und Infrastrukturausstattung und sonstige Umweltaspekte mitberücksichtigt. Im Verordnungstext werden für die bauliche Entwicklung erforderliche Maßnahmen formuliert.

Die Absicherung der erforderlichen Maßnahmen kann durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan erfolgen sowie durch privatrechtliche Verträge.

Mit Bezug auf das „Schutzgut Boden“ wird auf folgende Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen verwiesen:

|                                                                                                                                                                            | Lebensraumfunktion | Standortfunktion | nat. Bodenfruchtbarkeit | Abflussregelung | Pufferfunktion |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</b>                                                                                                                                |                    |                  |                         |                 |                |
| Erhaltung wertvoller (Teil)Standorte                                                                                                                                       | •                  | •                | •                       |                 |                |
| Einhaltung anderer Umwelthygienevorgaben (Luftreinhaltung, Gewässerschutz, Emissions- und Immissionsvermeidung etc.)                                                       |                    |                  |                         |                 | •              |
| Angepasste Nutzungsvorgaben                                                                                                                                                |                    |                  |                         |                 | •              |
| Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung                                                                                                                    |                    | •                | •                       | •               |                |
| Vorrangige Nutzung bereits versiegelter / überformter oder sanierter Böden                                                                                                 |                    | •                | •                       | •               |                |
| Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (z.B. durch flächensparendes Bauen, Verkürzung von Trassen, optimierte Erschließung, Vermeidung von flächenintensiven Flächentypen) | •                  | •                | •                       | •               |                |
| Ausweichen auf weniger ertragsfähige Flächen                                                                                                                               |                    |                  | •                       |                 |                |
| Anpassung des Projekts an das Relief zur Minimierung von Erdmassenbewegungen                                                                                               |                    |                  |                         | •               |                |
| Reduzierte Ausweisung von Straßen und Stellplätzen                                                                                                                         |                    |                  |                         | •               |                |
| Optimierte (straßennahe) Lage von Garagen und baulichen Nebenanlagen                                                                                                       |                    |                  |                         | •               |                |
| Verwendung möglichst durchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung)                                                                                     |                    |                  |                         | •               |                |
| <b>Funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen</b>                                                                                                                               |                    |                  |                         |                 |                |
| Bodenentsiegelung / Teilentsiegelung gleicher Wertigkeit                                                                                                                   | •                  | •                | •                       | •               |                |
| Kultivierung bisher wenig ertragreicher Böden (ohne andere Bodenfunktionen wie z.B. Standortfunktion) zu beeinträchtigen                                                   |                    |                  | •                       |                 |                |
| Düngung und Kalkung                                                                                                                                                        |                    |                  | •                       |                 | •              |
| Ent- oder Bewässerung                                                                                                                                                      |                    |                  | •                       |                 |                |
| Auftrag humoser Oberböden unter Beachtung des Bodengefüges (vgl. RL zur Bodenrekultivierung)                                                                               |                    |                  | •                       |                 | •              |
| Regenwasserrückhaltung                                                                                                                                                     |                    |                  |                         | •               |                |
| Regenwassernutzung (Zisternen)                                                                                                                                             |                    |                  |                         | •               |                |
| Regenwasserversickerung (Einsatz z.B. von Mulden- oder Rigolensystemen)                                                                                                    |                    |                  |                         | •               |                |
| Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten (in Abhängigkeit von der Nutzung)                                                                               |                    |                  |                         | •               |                |
| Dachbegrünung (im Einzelfall)                                                                                                                                              |                    |                  |                         | •               |                |
| Nutzungsänderung intensiv landwirtschaftlicher Nutzung in extensive oder aber waldbauliche Nutzung                                                                         |                    |                  |                         | •               |                |
| Renaturierung vergleichbarer Standorte                                                                                                                                     | •                  | •                |                         |                 |                |
| Wiederherstellen des ursprüngl. Wasserregimes von Standorten (Ausgleich für hydromorphe Böden)                                                                             | •                  | •                |                         |                 |                |
| Neuanlage von vergleichbaren Standorten                                                                                                                                    | •                  | •                |                         |                 |                |
| Schaffung / Erhaltung vernetzter Strukturen                                                                                                                                | •                  | •                |                         |                 |                |
| Standort- bzw. Biotopverlegung                                                                                                                                             | •                  | •                |                         |                 |                |
| Sanierung auf angestrebte Nutzung                                                                                                                                          |                    |                  | •                       |                 | •              |
| Bodenaustausch                                                                                                                                                             |                    |                  | •                       |                 | •              |
| Bodenauftrag                                                                                                                                                               |                    |                  | •                       |                 | •              |
| Veränderung der Bodeneigenschaften: Verringerung der Resorptionsverfügbarkeit durch Zugabe von Sorptionsträgern (z.B. Eisenoxide, tonhaltige Substrate)                    |                    |                  |                         |                 | •              |
| <b>Sonstige Maßnahmen</b>                                                                                                                                                  |                    |                  |                         |                 |                |
| Rekultivierung von überprägten Standorten                                                                                                                                  | •                  | •                | •                       |                 |                |
| Kommassierung oder Grundzusammenlegung                                                                                                                                     |                    | •                | •                       |                 |                |
| Vergrößerung der durchwurzelbaren Bodenschicht bis 2 m Mächtigkeit                                                                                                         |                    |                  | •                       | •               |                |
| Wiederherstellen des ursprünglichen Wasserregimes von ehemals grundwassergeprägten Standorten                                                                              |                    |                  |                         | •               |                |
| Renaturierung / Rekultivierung anthropogener Rohböden                                                                                                                      |                    |                  |                         | •               |                |
| Kalkung ggf. nach Gegebenheiten (in Abhängigkeit des pH-Wertes)                                                                                                            |                    |                  |                         | •               | •              |
| Mechanisches und biologisches Tiefenlockern, ggf. mit Untergrundmelioration                                                                                                |                    |                  | •                       | •               |                |
| Bodenkundliche Baubegleitung                                                                                                                                               | •                  | •                | •                       | •               | •              |

Abb. Bodenfunktionsbewertung: Methodische Umsetzung der ÖNORM L 1076

[https://www.ages.at/download/0/0/7CF47D49DAD196E6C46C8A25DF08C715F329E6A2/FILEADMIN/AGES2015/SERVICE/LANDWIRTSCHAFT/BODEN\\_DATEIN/BROSCHUEREN/BODENFUNKTIONSBEWERTUNG\\_WEB.PDF](https://www.ages.at/download/0/0/7CF47D49DAD196E6C46C8A25DF08C715F329E6A2/FILEADMIN/AGES2015/SERVICE/LANDWIRTSCHAFT/BODEN_DATEIN/BROSCHUEREN/BODENFUNKTIONSBEWERTUNG_WEB.PDF)

## 14 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Gemäß § 10 TUP ist die Behörde verpflichtet, die tatsächlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Planes auf die Umwelt in angemessenen Abständen zu überwachen, um bei unvorhergesehenen, negativen Entwicklungen rechtzeitig geeignete Maßnahmen treffen zu können.

Mit der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind bei keinem der untersuchten Schutzgüter erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine gesonderte Überwachung der tatsächlichen Auswirkungen bzw. gezielte Maßnahmen dahingehend sind derzeit nicht erforderlich.

Überdies ist festzuhalten, dass das Örtliche Raumordnungskonzept gem. § 31c TROG 2022 nach dem zehnjährlichen Planungszeitraum fortzuschreiben ist, wodurch eine Überwachung der Auswirkungen des Konzeptes gegeben ist. Die Bestimmungen gem. § 10 TUP werden damit jedenfalls erfüllt.

Bei größeren Änderungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist zur Feststellung eventueller Umweltauswirkungen eine gesonderte Umweltprüfung durchzuführen.

## 15 ZUSAMMENFASSUNG

### 15.1 Aufgabenstellung

Die Gemeinden Tirols sind gemäß § 31c TROG 2022 verpflichtet, das Örtliche Raumordnungskonzept nach dem Ablauf des 10-jährigen Planungszeitraumes fortzuschreiben. Die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist gem. § 63 Abs. 3 TROG 2022 einer Umweltprüfung nach dem Tiroler Umweltprüfungsgesetz zu unterziehen. Dabei ist ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind.

### 15.2 Grundzüge des Vorhabens

Mit der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes werden die räumlichen und funktionalen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde auf Basis der 1. Fortschreibung festgelegt. Darüber hinaus werden die Ziele für den Planungszeitraum von 10 Jahren genauer definiert. Dazu zählen insbesondere:

- Die **Sicherung von ökologisch, landschaftlich sowie landwirtschaftlich wertvollen Flächen** durch die Ausweisung von Freihalteflächen entsprechend dem vorrangigen Verwendungszweck.  
Dabei wurden die ökologisch und landschaftlich wertvollen Freihalteflächen auf Basis der naturkundlichen Bearbeitung ins Örtliche Raumordnungskonzept übernommen.  
Die landwirtschaftlichen Freihalteflächen wurden aus der bisherigen Fassung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes übernommen.
- **Ermittlung und Ausweisung der erforderlichen Flächen für Wohnen und Wirtschaft, für soziale und technische Infrastruktur sowie für die verkehrsmäßige Erschließung** unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen, zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung.
- Die **Siedlungsentwicklung** soll auf das bestehende Siedlungsgebiet als infrastrukturell gut erschlossenem und versorgtem Bereich konzentriert werden.
- Darüber hinaus ist es das **Ziel der Gemeinde, die Landwirtschaft und deren landschaftspflegerische Dienste zu erhalten** und zu fördern sowie den bestehenden Betrieben des produzierenden Gewerbes Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.
- Das **Straßennetz** soll allfällig entsprechend der angestrebten Siedlungsentwicklung punktuell erweitert werden.

### 15.3 Maßgebliche Gesichtspunkte des derzeitigen Umweltzustandes

Die Darstellung der maßgeblichen Gesichtspunkte des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt grundsätzlich durch raumrelevante Vorgaben und Planungen, wie durch die im Rahmen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erstellte **naturkundliche Bearbeitung**, welche die landschaftlich hochwertigen Flächen und ökologisch wertvollen Lebensräume umfasst und eine Grundlage zur Beurteilung der umweltrelevanten Merkmale bildet, wie z. B. für:

- die Auflistung der Schutzgebiete und Bereiche nach dem Tiroler Naturschutzgesetz,
- die Wasserrechte aus dem Wasserbuch,
- die Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung,
- der Schutzwasserwirtschaft,
- die Kulturlandschaftsinventarisierung,
- die Auflistung der denkmalgeschützten bzw. zur Unterschutzstellung vorgesehen Objekte
- und die Darstellung der landwirtschaftlichen Vorrangflächen.

### 15.4 Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Umwelt und der Auswirkungen des Vorhabens

#### 15.4.1 Schutzgut Mensch / Nutzungen

Die Festlegungen für den Siedlungsraum zielen darauf ab, primär die vorhandenen **innerörtlichen Ressourcen für die Siedlungsentwicklung** zu nutzen und Siedlungserweiterungen in die angrenzenden Freiflächen zu vermeiden. Die bestehenden Siedlungsgebiete, sowie die das Siedlungsgebiet begrenzenden, für das Landschaftsbild, den Naturraum und die landwirtschaftliche Nutzung bedeutenden Freiflächen bleiben in ihrer derzeitigen Ausprägung weitgehend erhalten.

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Zell am Ziller sind **keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Raumstruktur – Siedlungswesen**, sowie Verkehrsinfrastruktur zu erwarten.

Für die **Landwirtschaft** ergeben sich sowohl in der flächenmäßigen Abgrenzung der landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch in der Vorsorge für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen durch die Festlegungen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen**.

Bereichsweise ergeben sich sogar Verkleinerungen des baulichen Entwicklungsbereiches und bewirken den Erhalt der betreffenden Flächen für die Landwirtschaft.

Die schützenswerten Sach- und Kulturgüter werden durch die Festlegungen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes nicht berührt oder beeinträchtigt.

#### 15.4.2 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind **keine** Nutzungen zu erwarten, welche die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung durch **nachhaltig negative Einflüsse in Hinsicht auf Lärm und Erschütterungen, Luftbelastung und Klima** beeinträchtigen könnten.

#### 15.4.3 Schutzgut Naturraum / Ökologie

Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind **keine wesentlichen Einschnitte** in die Lebensräume sowie negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten. Für die **Schutzgüter Naturraum und Ökologie** sind **keine wesentlichen Beeinträchtigungen** gegeben.

#### 15.4.4 Schutzgut Landschaft / Erholung

Die Festlegungen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes zielen darauf ab, die vorhandenen räumlichen und landschaftlichen Strukturen zu bewahren.



Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaftsstruktur und das Landschaftsbild zu erwarten. Durch die 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen für die bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu erwarten.

#### 15.4.5 Schutzgut Ressourcen

Die Festlegungen zur räumlichen Entwicklung orientieren sich auch am künftig zu erwartenden Energieverbrauch und dessen Auswirkungen. Der sparsame Umgang mit Ressourcen ist ein Leitziel für die räumliche Entwicklung.

Die **Ressourcen** Boden, Luft, Wasser und Energie werden durch die Festlegungen der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes **nicht negativ beeinträchtigt**.

### 15.5 Prüfung von Alternativen

Mit der vorliegenden Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes kommt die Marktgemeinde Zell am Ziller dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 31c TROG 2022 nach. Eine Verlängerung der Frist zur Fortschreibung des bisherigen Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist bereits um 3 Jahre bewilligt worden.

Aufgrund der Entwicklungserfordernisse der Gemeinde ist eine Fortschreibung mit überarbeiteten Festlegungen, Zielen und Maßnahmen zweckmäßig.

### 15.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Infolge der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen.

Zu den Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nicht wünschenswerten Effekten zählen:

Erarbeiten von Verkehrskonzepten

Erarbeiten von Versickerungskonzepten

Abstimmung mit den Behörden und Einhaltung der Auflagen aus den Fachstellungnahmen

Bebauungsregeln, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

Randgestaltung und landschaftliche Einbindung neuer Siedlungsränder

Ersatzpflanzungen

Vertragsraumordnung

### 15.7 Überwachung der Auswirkungen

Mit der 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind bei keinem der untersuchten Schutzgüter erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umwelt zu erwarten. Eine gesonderte Überwachung der tatsächlichen Auswirkungen bzw. gezielte Maßnahmen dahingehend sind derzeit nicht erforderlich.

Eine generelle Überwachung der Auswirkungen erfolgt überdies durch die zehnjährliche Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

### 15.8 Abschließende Beurteilung

Betrachtet man den bereits vergangenen ersten Planungszeitraum des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, so ist festzuhalten, dass sich keine nennenswerte Verschlechterung des Umweltzustandes daraus ergeben hat. Dies kann analog auch für die Zukunft angenommen werden.

Insgesamt sind infolge der vorgesehenen 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

## 15.9 Fachstellungennahmen

Während der Erarbeitung der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurden folgende Fachstellungennahmen eingeholt:

STN BH Schwaz Bezirksforstinspektion

Lt. telefonischer Abstimmung (13.03.2025) mit OR DI Meller sind in der Marktgemeinde Zell keine Waldflächen, somit wird auch seinerseits keine Stellungnahme vorgelegt

STN APG – Leitungsbetreiber Übertragungsnetz in Ö – vom 13.03.2025

STN AdTLReg - Baubezirksamt Innsbruck –Wasserwirtschaft, Leo Ramminger, GZl:

BBAIBK-g940/419-2025 vom 12.06.2025

STN TINETZ: BVNr.: 58940 vom 12.03.2025

STN Wildbach- und Lawinenverbauung Forsttechnischer Dienst, DI Matthias Kerschbaumer GZl:

2025-0.193.693 vom 19.03.2025

(STN aus der 1. FS ÖROK, GZL 3130/0305-2013 bleibt aufrecht)

STN Geologie: GuE-LG-276/215-2025 vom 07.01.2026

STN AdTLReg - Baubezirksamt Innsbruck – Straßenbau, Alexander Rudig,

GZl: BBAIBK-5/972-2025 vom 17.03.2025 und GZl: BBAIBK-5/988-2025 08.05.2025 (gleicher Inhalt)

STN BH Schwaz Abt. Umwelt: naturkundefachliches Gutachten - Mag. Lair > Unterlagen wurden direkt von Mag. Indrist an die BH übermittelt > STN per E-Mail-Nachricht vom 02.07.2025 an Bauamt/ Marktgemeinde Zell am Ziller

STN Zillertaler Verkehrsbetriebe AG vom 10.06.2025

Aus den fachspezifischen Stellungnahmen (Bestandteil des Erläuterungsberichtes) gehen Auflagen hervor, welche bei den jeweils betroffenen Stempel-Zählerbeschreibungen (Anlage B) angeführt wurden.

Die Fachstellungennahmen sind als Beilagen angefügt.

Verwendete Abkürzungen:

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| BIK .....   | Biotopkartierung                      |
| FWP .....   | Flächenwidmungsplan                   |
| FA .....    | Landschaftliche Freihalteflächen      |
| FF .....    | Forstwirtschaftliche Freihalteflächen |
| FL .....    | Landwirtschaftliche Freihalteflächen  |
| FÖ .....    | Ökologische Freihalteflächen          |
| LV .....    | Landwirtschaftliche Vorrangflächen    |
| ÖRK .....   | Örtliches Raumordnungskonzept         |
| SUP .....   | Strategische Umweltprüfung            |
| AdTLReg ... | Amt der Tiroler Landesregierung       |
| TNSchG .... | Tiroler Naturschutzgesetz             |
| TROG .....  | Tiroler Raumordnungsgesetz            |
| TUP .....   | Tiroler Umweltprüfungsgesetz          |
| WLW .....   | Wildbach- und Lawinenverbauung        |
| STN.....    | Stellungnahmen                        |