

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



PC Code – GR-Prot. 9/2023

## Niederschrift

Über die neunte Sitzung des Gemeinderates am Donnerstag, den 10.08.2023 unter dem Vorsitz von Bgm. Hansjörg Jäger im Sitzungssaal des Gemeindehauses.

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:40 Uhr

- Anwesende: Bgm. Hansjörg Jäger, Bgm.-Stv. Erich Klocker, GR Franz Wasserer, GR Josef Gänsluckner, GV Ing. Hubert Hotter, Ersatz-GR Bernadette Rauch, Ersatz-GR Stephan Dries, GR Anna-Maria Wurm, GR Armin Bertolin, GR Dominik Presslaber, GR Silvia Gschösser, GR Harald Hirzinger, GR Rainer Wimpissinger
  
- Entschuldigt: GR Melissa Rauch, GR Ramona Flörl

## Tagesordnung

1. Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Sitzungsprotokolls der achten Sitzung vom 01.06.2023
3. Beschluss zur Änderung des Flächenwidmungsplanes betr. Gst 782/4 von Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf Festlegung Gemeindezentrum gem. § 52 TROG 2022 in Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf Festlegung öffentliche Gebäude gem. § 52 TROG 2022 (zur Gänze) und Gst 782/1 von Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf Festlegung Kindergarten, Volksschule gem. § 52 TROG 2022 in Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf Festlegung öffentliche Gebäude (zur Gänze) gem § 52 TROG 2022  
Auflage und Beschluss
4. Beschluss Vergabe Planungskosten für Kindergartenneubau

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



5. Beschluss des Entwurfes zur 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes
6. Bericht Bürgermeister
7. Bericht Substanzverwalter
8. Beschluss Änderung eines Bebauungsplanes auf Gst .228/1 Auflage und Beschluss
9. Beschluss Kauf Grundstück von der Fa. Rieder GmbH & Co KG
10. Anfragen, Anträge, Allfälliges

## **Ad TOP 1) Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Bgm. Hansjörg Jäger dankt für das Erscheinen und eröffnet die neunte Sitzung des Gemeinderates. Er stellt durch die Anwesenheit von 13 Gemeinderatsmitgliedern die Beschlussfähigkeit fest.

Bgm. Hansjörg Jäger stellt den Antrag zur Aufnahme zweier weiterer Tagesordnungspunkte.

TOP 8) Beschluss Änderung eines Bebauungsplanes auf Gst .228/1 – Auflage und Beschluss sowie TOP 9) Beschluss Kauf Grundstück von der Fa. Rieder GmbH & Co KG

Die Mitglieder des Gemeinderates beschließen einstimmig die Aufnahme der erwähnte Tagesordnungspunkte.

## **Ad TOP 2) Genehmigung des Sitzungsprotokolls der achten Sitzung vom 01.06.2023**

Das Gemeinderatsprotokoll der achten Sitzung vom 01.06.2023 wird einstimmig genehmigt.

**Ad TOP 3) Beschluss zur Änderung des Flächenwidmungsplanes betr. Gst 782/4 von Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf Festlegung Gemeindezentrum gem. § 52 TROG 2022 in Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf Festlegung öffentliche Gebäude gem. § 52 TROG 2022 (zur Gänze) und Gst 782/1 von Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf Festlegung Kindergarten, Volksschule gem. § 52 TROG 2022 in**

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf Festlegung öffentliche Gebäude (zur Gänze) gem § 52 TROG 2022 Auflage und Beschluss

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Ried im Zillertal gemäß § 68 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, idgF, den vom/n Planer/in Gemeinde Ried im Zillertal ausgearbeiteten Entwurf vom 10.8.2023, mit der Planungsnummer 923-2023-00001, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Ried im Zillertal im Bereich 782/4 KG 87115 Ried (zur Gänze) **4 Wochen hindurch** zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Ried im Zillertal vor:

Umwidmung

Grundstück 782/4 KG 87115 Ried

rund 1809 m<sup>2</sup>

von Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf § 52, Festlegung des Verwendungszwecks, Festlegung Erläuterung: Gemeindezentrum  
in

Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf § 52, Festlegung des Verwendungszwecks, Festlegung Erläuterung: öffentliche Gebäude

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Ried im Zillertal gemäß § 68 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



43, idgF, den vom/n Planer/in Gemeinde Ried im Zillertal ausgearbeiteten Entwurf vom 10.8.2023, mit der Planungsnummer 923-2023-00002, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Ried im Zillertal im Bereich 782/1 KG 87115 Ried (zur Gänze) **4 Wochen hindurch** zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Ried im Zillertal vor:

Umwidmung

Grundstück 782/1 KG 87115 Ried

rund 2492 m<sup>2</sup>

von Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf § 52, Festlegung des Verwendungszwecks, Festlegung Erläuterung: Kindergarten, Volksschule  
in

Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf § 52, Festlegung des Verwendungszwecks, Festlegung Erläuterung: öffentliche Gebäude

Gleichzeitig wird gemäß § 68 Abs. 3 lit. d TROG 2022 der Beschluss über die dem Entwurf entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

## **Ad TOP 4) Beschluss Vergabe Planungskosten für Kindergartenneubau**

Bgm. Hansjörg Jäger erläutert den anwesenden Mitgliedern des Gemeinderates anhand einer tabellarischen Auflistung die verschiedenen Kostenposition der Planung betreffend den Neubau der Kindergartens.

Weiters wurden von Bgm. Hansjörg Jäger sämtliche planlichen Ansichten des Kindergartenneubaus den Mitgliedern des Gemeinderates erklärt, sowie der Baubeginn mit Ostern 2024 terminiert.

Die Mitglieder des Gemeinderates beschließen einstimmig die Vergabe sämtlicher Planungskosten.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## Ad TOP 5) Beschluss des Entwurfes zur 1. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes

### Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Ried im Zillertal

---

#### Verordnung

des Gemeinderates der GEMEINDE RIED IM ZILLERTAL vom 10.08.2023 mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

---

Aufgrund der §§ 29 Abs. 1 und 2, 31 und 31c des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022 in der geltenden Fassung wird verordnet:

---

#### 1. Abschnitt

---

#### ALLGEMEINES

#### §1

#### Geltungsbereich

- (1) Die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die erste Fortschreibung des ÖRK ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat die Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- (3) Der Verordnungsplan im Maßstab 1:2500 inkl. Übersichtsplan 1:15000 (Anlage A, die Festlegungen des Übersichtsplanes gelten ausschließlich außerhalb des Darstellungsbereiches des Entwicklungsplanes.) sowie der Verordnungstext mit Anlage B, bilden den inhaltlich verbindlichen Bestandteil des ÖRK.



- (4) Die Pläne und der Textteil der Bestandserhebung, der Erläuterungsbericht und der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- (5) Die vom Gemeinderat beschlossene und von der Landesregierung genehmigte Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsicht auf.

---

## 2. Abschnitt

---

### GRUNDSÄTZLICHE FESTLEGUNGEN FÜR EINE GEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

#### §2

#### Allgemeine Aufgaben und Ziele

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und den festgestellten Stärken, Defiziten und Konfliktsituationen werden im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 für die geordneten räumlichen Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzlichen Festlegungen getroffen:

(1) Leitbild der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung ist auf die raumordnungsfachlich sinnvolle und finanzierbare öffentliche, soziale und technische Infrastruktur abzustimmen.

Für den Planungszeitraum werden 60 Einwohner bzw. zusätzlich 26 Haushalte erwartet und angestrebt.

Die angestrebte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen möglichst im Rahmen der trendmäßigen Zunahme zu halten.

(2) Siedlungsleitbild

Hauptziele der Siedlungsentwicklung sind die Abstimmung der Bautätigkeit auf den gemeindeeigenen Bedarf und das räumliche Leitbild einer kompakten Siedlung und „dörflichen Wohngemeinde“. In erster Linie werden die

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



bedarfsorientierte Auffüllung des bestehenden Siedlungsgebietes und die bedarfsorientierte Schließung der vorhandenen Baulücken angestrebt. Von großer Bedeutung ist die Erhaltung des naturnahen und dörflichen Charakters, um einerseits die Erwerbsmöglichkeiten für die Landwirtschaft abzusichern und andererseits die Stellung von Ried im Zillertal als Tourismusgemeinde zu festigen.

## (3) Wirtschaftliches Leitbild

Die wirtschaftliche Basis der Gemeinde soll im Planungszeitraum erhalten bleiben und gestärkt werden, wobei eine möglichst konfliktfreie Weiterentwicklung dieser dörflichen Strukturen angestrebt wird.

Zur Erhaltung der wirtschaftlichen Ausgewogenheit soll **der kleingewerbliche und Dienstleistungssektor** gestärkt und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze angestrebt werden. Der Handel ist auf die bestehende Nahversorgung auszulegen, bestehende Dienstleistungseinrichtungen im Ort zu erhalten.

Zur Stärkung des **Tourismus**, auch als ergänzende Einkommensmöglichkeit landwirtschaftlicher Betriebe, werden eine Intensivierung der regionalen Zusammenarbeit und die Nutzung der vorhandenen Naherholungspotentiale im Sinne einer höheren Wertschöpfung angestrebt.

Es gilt, den Standort der bestehenden **gewerblichen Betriebe** sicherzustellen und die Standortbedingungen in raumverträglichen Bereichen gegebenenfalls zu verbessern.

Die **land- und forstwirtschaftlichen Betriebe** sind im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Erhaltung der bäuerlichen Kulturlandschaft zu fördern und zu unterstützen und die existenzsichernden landwirtschaftlichen Flächen freizuhalten.

## (4) Infrastruktur Leitbild

Die Gestaltung der kommunalen Verkehrsinfrastruktur soll abgestimmt auf die örtlichen Bedürfnisse erfolgen.

Die Gemeinde strebt die Bereitstellung und Erhaltung eines bedarfsgerechten und wirtschaftlich vertretbaren Angebotes an Nahversorgung-, Bildungs-,



Freizeit- und Sozialeinrichtungen, sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens an.

Insbesondere soll im Planungszeitraum der Neubau eines Kindergartens erfolgen.

(5) Verkehr:

Im Zuge der im Planungszeitraum benötigten baulichen Entwicklungen ist vor allem die Netzwerdung des untergeordneten feingliedrigen Straßen- und Wegenetzes zu optimieren.

(6) ökologisches Leitbild, Naturraum

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die Bewahrung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes zu berücksichtigen, und es ist Vorsorge für die Erhaltung und Pflege der Umwelt zu treffen. Die bestehenden Freiräume stellen das natürliche Potential des Tourismus und der Landwirtschaft dar, und die Gemeinde strebt die Erhaltung und kontrollierte Nutzung der bestehenden Kultur- und Naturlandschaft an.

(7) Funktionale Entwicklung:

In besonderer Weise ist die interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen des Planungsverbandes Zillertal weiterhin zu forcieren.

---

## 3. Abschnitt

---

### FESTLEGUNGEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER ZIELE EINER GEORDNETEN RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

#### §3

#### Sicherung von Freihalteflächen

Die im örtlichen Raumordnungskonzept mit der Planbezeichnung Verordnungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



(FL), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), natürlicher und naturnaher Landschaftsteile (FA) sowie zusammenhängender Erholungsräume (FE) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

## (1) Landwirtschaftliche Freihalteflächen (FL)

Die landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) sind mit Ausnahme der im Freiland gemäß §41 Abs. 2 und den §42 TROG 2022 zulässigen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Ausweisung von Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren landwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie Hofstellen, Austraghäuser und sonstige landwirtschaftliche Objekte (Sonderflächenwidmungen nach §44 und §46 sowie §47 TROG 2022), sind unter Bedachtnahme der Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener §27 Abs. 2 lit. e, f, g, und h TROG 2022, zulässig.

## (2) Forstwirtschaftliche Freihalteflächen (FF)

Die im Entwicklungsplan dunkelgrün ausgewiesenen Forstwirtschaftlichen Freihalteflächen (FF) sind mit Ausnahme der Freiland gemäß §41 Abs. 2 und den §42 TROG 2022 zulässigen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen im Interesse der forstwirtschaftlichen Bedeutung, der Schutzfunktion, sowie der Bedeutung des Waldes für das Landschaftsbild und als Erholungsraum von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten.

Als mit dem Freihalteziel vereinbart werden insbesondere Sonderflächenwidmungen für die Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen angesehen, die für die ordnungsgemäße Jagd- und Forstwirtschaft benötigt werden und deren Sonderflächenzweck die Situierung im Wald erfordert, sowie Sonderflächen für verkehrsinfrastrukturelle Maßnahmen (z. B. Parkplätze für Wanderer, etc.).

## (3) Ökologische Freihalteflächen (FÖ)

Ökologisch wertvolle Flächen sind zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Eingriffen in diese zu renaturieren.



Die im Verordnungsplan als „ökologisch wertvolle Flächen“ (FÖ) kenntlich gemachten Bereiche sind im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen, sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Es sei denn, die ökologischen Freihalteflächen werden nur geringfügig durch Sonderflächen bzw. Baulandwidmungen berührt (z.B. zur Herstellung einer einheitlichen Bauplatzwidmung), und eine naturkundliche Begutachtung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Freihaltefläche fest.

Die FÖ- Flächen sind im Entwicklungsplan dargestellt, die Beschreibung erfolgt in der naturkundefachlichen Bearbeitung.

Als FÖ01 sind jene Flächen entlang der Verkehrswege im Talboden der Gemeinde gekennzeichnet, welche durch Entwicklung von Baumreihen und -alleen eine Aufwertung der landschaftlichen Charakteristik und Biotopverbund-/Korridorelemente schaffen könnten.

#### (4) Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen (FA)

In Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile sind die im Verordnungsplan mit FA gekennzeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach nach §41 Abs. 2 und §42 TROG 2022 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.

In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) werden bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen insbesondere nachfolgende landwirtschaftliche Sonderflächenwidmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen:

- a) Sonderflächenwidmungen nach §44 und §46 TROG 2022 für die Errichtung von Hofstellen und damit im Verbund stehenden Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und bestehenden Hofstellen,
- b) Sonderflächenwidmungen nach §47 TROG 2022 für die Errichtung von sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Gebäuden.



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

Die ausgedehnte Kultur- und Erholungslandschaft (inkl. Prägender Feldgehölze und Streuobstwiesen) des Riedbergs ist als FA- Fläche im Entwicklungsplan dargestellt.

## (5) Erholungsflächen (FE)

Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender Erholungsräume sind die im Verordnungsplan mit FE bezeichneten Flächen von einer diesem Ziele widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2022 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.

Die Widmung von Sonderflächen ist insoweit zulässig, als die betroffene Fläche für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweist und kein Widerspruch zu den Zielen der Verordnung besteht. Insbesondere sind Widmungen von Sonderflächen für Sportanlagen und sportlichen Freianlagen mit den damit verbundenen untergeordneten Nebengebäuden und sonstigen baulichen Nebenanlagen zulässig.

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

- FE 01 Sportplatz
- FE 02 Sportplatz
- FE 03 Grünstreifen/Spielplatz
- FE 04 Tennisplatz
- FE 05 Spielplatz „Schneiderwald“

## (6) Sonstige Freihalteflächen (FS)

Es wurden keine sonstigen Freihalteflächen für das Gemeindegebiet Ried im Zillertal festgelegt.

## §4 Siedlungsentwicklung

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



- (1) Die in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum bis 2031 notwendige Baulandreserve für Wohnzwecke wird mit 1 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Änderung oder Anpassung des Flächenwidmungsplanes sowie die Erstellung der Bebauungspläne, sind auf dieses Ziel abzustellen.
- (2) Für die weitere bauliche Entwicklung sind in erster Linie die im Verordnungsplan dargestellten, bereits gewidmeten, unverbauten Flächen heranzuziehen.
- (3) Für jede darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind die im Verordnungsplan dargestellten Eignungsbereiche für die bauliche Entwicklung nach Maßgabe der angeführten Firsten und unter Berücksichtigung der jeweils angegebenen Hauptnutzungen, sowie nach Maßgabe der festgelegten Zeitzonen und Dichtefestlegungen, heranzuziehen.
- (4) Die Neuwidmung von Grundstücken als Bauland ist nur dann zulässig, wenn der Bedarf an der widmungsgemäßen Verwendung gegeben ist. Vor Neuwidmungen ist auch zu prüfen, ob dem Antragsteller derzeit gewidmete Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Widmungskriterium ist der aktuelle Bedarfsnachweis. Weiters sind im konkreten Anlassfall Fachstellungnahmen einzuholen und allfällige Auflagen einzuhalten, sowie entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- (5) Bei der Umsetzung der in den Abs. 1 bis 4 vorgegebenen Ziele ist folgendes zu beachten:
  - a. Die im Verordnungsplan vorgesehenen **Siedlungsgrenzen** stellen Grenzsäume dar. Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung 2022, ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Unter denselben Voraussetzungen kann auch eine Überschreitung von Baulandgrenzen zur Ermöglichung von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen, sofern dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.



Im Fall von Ausnahmen gemäß § 5 lit. d GVG 1996 (geringwertige Flächen kleiner als 300 m<sup>2</sup>) hat eine raumordnungsfachliche Beurteilung der Bauländerweiterung unabhängig davon nach den Bestimmungen des § 27 TROG 2022, insbesondere unter Berücksichtigung der Folgewirkungen, zu erfolgen.

- b. In den durch **Naturgefahren** gefährdeten Bereichen sind im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Wenn eine Bebaubarkeit auf Grund einer bestehenden Gefährdung, insbesondere wegen der Lage in einer Gefahrenzone, nicht gegeben ist, so muss in Koordination mit der Abteilung Wildbach- und Lawinenverbauung mittels Flächenwidmungsplan (Freiland oder vergleichbare Sonderflächenkategorie) und/oder im gleichzeitig mit der Flächenwidmungsplanänderung zu erlassenden Bebauungsplan (z.B. durch eine Baugrenzlinie, Festlegung einer Höhenlage) sichergestellt werden, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird oder der Freihaltung vergleichbare Auflagen umgesetzt werden.
- c. Im Bereich von Baulücken sind nur Bauformen im Rahmen der bestehenden umgebenden Siedlungsstruktur (Bauhöhe und Baudichte) vertretbar. Weitergehende Verdichtungsmaßnahmen über die Strukturverhältnisse des Siedlungsgebietes hinaus sind im Falle einer unzureichenden Verkehrserschließung durch zu geringe Wegbreiten und fehlenden Trennung von Geh- und Fahrverkehr im Bereich der bestehenden Baureserven nur im Zuge einer entsprechenden Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur vertretbar.
- d. Im Bereich landwirtschaftlich geprägter Siedlungskerne ist darauf zu achten, dass reine Wohngebäude nur auf jenen Flächen möglich sind, die ausdrücklich für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, und wo keine wechselseitigen Beeinträchtigungen mit landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind. Bereiche bestehender Hofstellen sind dabei entweder als Sonderflächen Hofstellen oder als eingeschränktes landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 7 TROG 2022 zu widmen.
- e. Die Aufnahme von Entwicklungsgebieten in den Flächenwidmungsplan als Bauland kann erst nach ausreichender, vollständiger Infrastrukturausstattung (Wegerschließung – ausreichende Wegbreiten, Möglichkeit des Winterdienstes) sowie sichergestellter Ver- und Entsorgung (Wasser,



Elektrizität) des betreffenden Siedlungsteiles erfolgen. Grundflächen mit rechtmäßig bestehenden Gebäuden können bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes in diesen Bereichen wieder unmittelbar als Bauland aufgenommen werden.

- f. Die künftige Siedlungsentwicklung hat durch bodensparende Bauformen zu erfolgen. Dies ist durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan sicherzustellen.
- g. Landschaftlich und naturräumlich wertvolle Elemente (Gewässerläufe, topographisch wichtige Landschaftsteile, vorhandene Vegetationskleinelemente udgl.) sind neben der Ausweisung als entsprechende Freihaltefläche auch in den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsbereichen zu erhalten und vor einer Verbauung zu schützen.
- h. Für bauliche Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten **Zeitzone** und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:

#### **Zeitzone Z1:**

Bereits als Bauland bzw. als Sonder- oder Vorbehaltsflächen gewidmete Bereiche, die im Ordnungsplan (räumliche Entwicklung) als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden.

#### **Zeitzone Z0:** (im derzeitigen Freiland)

Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen, die in den Zählererläuterungen festgelegt werden.

**Bauverbotsfläche zV:** (§ 31(1) f, h TROG 2022) – Gewidmetes Bauland, dessen bauliche Nutzung vorbehaltlich der, in den Zählererläuterungen festgelegten Voraussetzungen, erfolgt.

- i. Die Festlegung der Baudichte in dieser Verordnung stellt die anzustrebende Leitdichte dar. Die Baudichte ist bei nachfolgenden Bebauungsplänen weiter zu präzisieren. Dabei ist insbesondere auf bestehende Baustrukturen, eine dem Verwendungszweck entsprechende bodensparende Bebauung sowie auf die Lagefaktoren Erreichbarkeit und Erschließung (v.a. öffentlicher Verkehr, ausreichende Kapazität des Straßennetzes), lokale Versorgung,



Angebot an Grün- und Freiflächen sowie Umweltbeeinträchtigungen  
Rücksicht zu nehmen.

Bezüglich der Baudichte werden folgende **Dichtezonen** festgelegt:

**Baudichtestufe 0:**

keine Dichtefestlegung (z.B. für Sondernutzungen)

**Baudichtestufe 1:**

Überwiegend offene Bauweise; geringe Baudichte;

Baumassendichte: mindestens 1,0 und höchstens 1,8

Für Wohnanlagen ist die Erlassung eines Bebauungsplanes zwingend.

Durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan kann eine

Überschreitung der maximalen Dichte für zulässig erklärt werden,

insbesondere im Fall von Wegabtretungen im öffentlichen Interesse.

**Baudichtestufe 2:**

Überwiegend offene bzw. gekuppelte und besondere Bauweise; mittlere  
Baudichte;

Baumassendichte: mindestens 1,8 und höchstens 2,5

Durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan kann eine

Überschreitung der maximalen Dichte für zulässig erklärt werden.

**Baudichtestufe 3:**

Höhere Baudichte, überwiegend geschlossene bzw. besondere Bauweise;

Baumassendichte: ab 2,5

Im gegenständlich vorliegenden Entwurf des Ordnungsplanes wurden keine  
Rückwidmungen von Bauland in Freiland vorgenommen.

(6) Widmungen von Freizeitwohnsitzen sind im gesamten Gemeindegebiet nicht  
zulässig.

## §5

### Wirtschaftsentwicklung

Das Ausmaß des derzeit für wirtschaftliche Zwecke verfügbaren Baulandes wird für  
die Dauer des Planungszeitraums grundsätzlich als ausreichend erachtet.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



- (1) Bei Baulandwidmungen für wirtschaftliche Zwecke gilt § 4 Abs. 2 bis 5 sinngemäß.
- (2) Umweltschonende Betriebsformen sind zu bevorzugen. Großformen des Handels, sowie Schotteraufbereitungsanlagen, Schretteranlagen u.ä., Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung und Sonderflächen für Einkaufszentren sind nicht zuzulassen.
- (3) Zur Ansiedlung von raum- und umweltverträglichen regional/lokal orientierten Klein- und Mittelbetrieben, die keinen zusätzlichen Schwerverkehr im Ort und keine wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen für den umliegenden Erholungsraum mit sich bringen, sind vorzugsweise die im Verordnungsplan/Stempelbeschreibung dafür ausgewiesenen Bereiche heranzuziehen.
- (4) Die Errichtung von Hofstellen außerhalb der baulichen Entwicklungsbereiche ist nur im Nahbereich der Siedlungen bzw. bestehender Hofstellen zulässig. Die landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsgebiet sollen in ihrem Bestand und in ihrer Leistungsfähigkeit gesichert werden. Die Aussiedlung von Höfen aus beengten Ortslagen in die umliegenden landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) wird unter den in dieser Verordnung im §3 Abs. 1 angeführten Voraussetzungen ermöglicht.
- (5) Die Umsetzung der touristischen Leitziele für Ried i. Z. ist anzustreben bzw. durchzuführen. Bestehende Tourismusbetriebe sind weiterhin zulässig. Zur Absicherung des Tourismusstandortes können innerhalb der vorgegebenen Siedlungsgrenzen Tourismusgebiete ausgewiesen werden, sofern sie nicht den Zielen der überörtlichen Raumordnung bzw. den Inhalten des örtlichen Entwicklungskonzeptes widersprechen.

## §6

### Verkehrsmaßnahmen

Für die künftige Siedlungsentwicklung werden hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

- (1) Die verkehrsmäßige Erschließung ist dem konkreten Bedarf entsprechend und im Einklang mit den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde vorzunehmen.
- (2) Die Neuerschließung von Baulandbereichen hat grundsätzlich durch öffentliche Straßen und Wege zu erfolgen. Wenn es die Sachlage ermöglicht oder erfordert



ist eine private verkehrsmäßige Erschließung maximal bis zur zweiten Bautiefe zulässig.

- (3) Bei Baulanderschließungen, sowie Siedlungsentwicklungen in Form innerer Verdichtungen sind das feingliedrige Straßennetz und die Zufahrtswege so zu planen, dass die Flüssigkeit des Verkehrs gewährleistet wird. Dabei ist besonders auf die Verbesserung der Netzwirkung etwa durch Verbindung von bestehenden Stichstraßen zu achten, und die Entstehung von Sackgassen zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, sind jedenfalls LKW-fähige Umkehrplätze vorzusehen.
- (4) Die Vorgaben der Landesstraßenverwaltung sind bei einer Bebauung bzw. bei der Planung zu beachten.

## §7

### Technische und sonstige Infrastrukturen

- (1) Für die künftige Siedlungsentwicklung werden hinsichtlich der technischen und sonstigen Infrastruktur folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:
  - a. Es gilt, den Standard zu halten und die Infrastruktur auf dem Stand der Technik zu halten.
  - b. Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche der eingetragenen Quellenstandorte sind unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.
  - c. Die bauliche Entwicklung ist nur in Abstimmung mit und nach Errichtung einer zeitgemäßen, rechtlich gesicherten Trink- und Löschwasserversorgung, Stromversorgung und einer geordneten Abwasserentsorgung zulässig.
  - d. Die Leitungen der APG sind hochrangige Infrastruktureinrichtungen im öffentlichen Interesse, die möglichst von Be- bzw. Unterbauung frei zu halten sind.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal

t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



- e. Zu Leitungsanlagen der TINETZ-Tiroler Netze GmbH sind die erforderlichen Schutzabstände einzuhalten
- (2) Für die künftige Siedlungsentwicklung werden hinsichtlich der speziellen Infrastruktureinrichtungen folgende Festlegungen getroffen:
- a. Der Ausbau der sozialen, kulturellen, sportlichen und Bildungsinfrastruktur hat sich an den grundlegenden sozialen und öffentlichen Bedürfnissen zu orientieren. Der Bestand ist zu erhalten.  
Zur Sicherung der öffentlichen Infrastruktur sind vordringlich die Bereiche der baulichen Entwicklung für öffentliche Zwecke heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortkriterien sind derartige Einrichtungen auch innerhalb der übrigen Baulandbereiche zulässig. Dabei kommt der Ausweisung von Vorbehaltsflächen nach § 52, 52a TROG 2022, sowie privatrechtlichen Vereinbarungen besondere Bedeutung zu.
  - b. Innerhalb des Planungszeitraumes ist die Setzung folgender infrastruktureller Maßnahmen vordringlich erforderlich:
    - Kindergartenneubau mit 5 Gruppen
    - ein Kraftwerk am Riedbach

## §8

### Schutz des Orts- und Straßenbildes

- (1) Die grundsätzliche Charakteristik der einzelnen Siedlungseinheiten hinsichtlich ihrer überwiegenden Funktion und ihrem traditionellen Gepräge ist baulich durch Beibehaltung einer einheitlichen Maßstäblichkeit neu entstehender Baukörper sowie einer qualitätsvollen Architektur zu sichern.
- (2) Den in Anlage A (Verordnungsplan) mit den Stempeln „D1“ bis „D4“ bezeichneten, als denkmalgeschützt eingetragenen Objekten ist nach den geltenden gesetzlichen Grundlagen entsprechender Schutz angedeihen zu lassen.
- (3) Für das bei der Pfarrkirche in Anlage A (Verordnungsplan) eingetragene Bodendenkmal „Archäologisches Grabungsgebiet“ sind die vom Bundesdenkmalamt hierfür geltenden Bestimmungen einzuhalten.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



- (4) Leer stehende Gebäude sollen nach Möglichkeit einer Nutzung zugeführt werden.

## §9 Umweltschutz

Auf Grund der natürlichen Gegebenheiten im Gemeindegebiet sind für die künftige Entwicklung der Gemeinde Ried im Zillertal folgende Aspekte wesentlich:

- a) Die Sicherung der naturschutzfachlich wertvollen und landschaftsbildprägenden Streuobstwiesen. Bei der Bebauung von Streuobstwiesen/Obstangern ist ein Ersatz der entfernten Obstgehölze an geeigneter Stelle durch die Baubehörde sicherzustellen. Durch diese bewährte Vorgehensweise wird eine Bebauung geeigneter Flächen nicht blockiert, andererseits jedoch ein Erhalt der in vielerlei Hinsicht wertvollen Obstanger gefördert.
- b) Die bessere Vernetzung von Lebensräumen und Schaffung von Verbund- und Korridorelementen für Tierarten.
- c) Die Sicherung der wenigen wertvollen Feuchtlebensräume im Kontext einer diesbezüglich abgestimmten landwirtschaftlichen Nutzung. (Keine Entwässerung sowie keine intensive Düngung der Flächen)
- d) Die Sicherung des im Süden liegenden Talwaldes entlang der Gemeindegrenze zu Kaltenbach.
- e) Die langfristige Sicherstellung der typischen landschaftlichen Charakteristik sowie der hohen Qualität des Erholungswerts in der ausgedehnten FA-Fläche durch sorgfältig abgestimmte räumliche Entwicklungen
- f) Die Gewässerufer sind von jeder Bebauung freizuhalten und bei einer baulichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass entsprechende Abstände zu den Ufern im Sinne des Gewässerschutzes und Gewässerbetreuung eingehalten werden.



- g) Die ausgedehnten Waldflächen, sowie die Waldränder und Waldlichtungen sind zu erhalten. Bei Beanspruchung des Waldrandes wird die Neuanlage eines strukturreichen Waldrandes als Ersatz befürwortet.
- h) Die in höhergelegenen Bereichen des Gemeindegebietes gelegenen Almen mit gemähten Bergwiesen etc. sind zu erhalten.

## §10

### Behördliche Maßnahmen

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ried i.Z. ist auf Widersprüche zu den Bestimmungen dieser Verordnung zu überprüfen und innerhalb von 2 Jahren ab dem Inkrafttreten der Fortschreibung neu zu erlassen oder anzupassen.
- (2) Bei der künftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die in der jeweiligen Zählerfestlegung (Anlage B) getroffenen Festlegungen maßgebend.
- (3) Für die künftige Änderung des Flächenwidmungsplanes gelten insbesondere folgende Festlegungen:
  - a. Die im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan gewidmeten Flächen können, soweit im Nachfolgenden nichts anderes bestimmt wird, wieder als Bauland oder als Sonderflächen oder als Vorbehaltsflächen gewidmet werden.
  - b. Bei nur teilweise als Bauland gewidmeten Bauplätzen ist anknüpfend an die Vorgaben in der Tiroler Bauordnung eine einheitliche Widmung festzulegen.
- (4) Die Erstellung der Bebauungspläne ist an folgende Vorgaben gebunden:
  - Bebauungspläne sind bei nachgewiesenem Bedarf unter Beachtung der Dichte – und Zeitzonen zu erstellen
  - Mit der Erlassung von Bebauungsplänen ist die geordnete baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere im Hinblick auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander, den Schutz des Orts- und Straßenbildes sowie eine zweckmäßige verkehrsmäßige Erschließung, unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer geordneten Gesamterschließung des Gemeindegebietes, sicherzustellen.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Zwingend notwendig sind Bebauungspläne ab einer Grundstücksgröße von 800m<sup>2</sup> und für jene Bereiche mit Bebauungsplanpflicht gemäß § 31b Abs. 1 TROG 2022 (Planzeichen „B!“).

Weiters gilt die Bebauungsplanpflicht im Fall der Verwendungszweckänderung von Tourismusgebäuden und Hofstellen, wenn diese die Umgebungsstruktur hinsichtlich Baumasse übersteigen.

Für Bauvorhaben, für die keine Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes besteht, ist aber jedenfalls die Erforderlichkeit für die Erlassung eines Bebauungsplanes im Hinblick auf die Bestimmungen des §55 Abs. 2 TROG 2022 zu prüfen.

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

## (5) Textliche Bebauungsregel BR1 – für Neu- Zu- und Umbauten:

Für Gebiete und Grundflächen, für die keine Verpflichtung zur Erlassung eines Bebauungsplanes besteht, werden textliche Festlegungen in Form einer Bebauungsregel getroffen.

**BR1:** Es gilt die offene Bauweise. Bei Grundgrenzen entlang von Gemeindestraßen muss jeder Punkt auf der Außenhaut von baulichen Anlagen gegenüber der Verkehrsfläche mindestens einen horizontalen Abstand aufweisen, der das 0,6fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber vier Meter, beträgt.

Bei der Berechnung der Mindestabstände bleiben bauliche Anlagen und Bauteile entsprechend TBO 2022 §5 Abs (2) außer Betracht.

(Hinweis: Bebauungsplanpflicht ab 800m<sup>2</sup> Grundstücksgröße)

Bei Überschreitung einer dieser Werte muss ein Bebauungsplan erlassen werden.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## §11

### Privatrechtliche Maßnahmen

Die Gemeinde hat darauf Bedacht zu nehmen, dass die zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlichen Maßnahmen grundsätzlich im Zusammenhang mit der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für alle Grundstücke und für alle Grundeigentümer in gleicher Weise erfolgen.

Die Gemeinde beabsichtigt eine aktive Bodenpolitik zu betreiben, die das Ziel verfolgt, Rieder Familien und in Ried i.Z. Erwerbstätigen die Schaffung oder den Erwerb preisgünstigen Wohnraums zu ermöglichen.

- (1) Werden unbebaute Grundflächen als Bauland ermöglicht, so bildet der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern eine wichtige Rolle zur Absicherung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes. Es gelten Allgemeininteressen der Gemeinde Ried i. Z., und die Einhaltung der Bestimmungen des §33 TROG 2022 ist anzustreben!
- (2) Bei Baulandflächen, die mit Mehrfamilien-Wohnhäusern bebaut werden sollen, ist es das Ziel, durch Verträge die Bereitstellung von Wohnungen für Ortsansässige abzusichern.
- (3) Alle Siedlungserweiterungsflächen, auf denen nach Ablauf des Planungszeitraumes keine Siedlungserweiterung stattgefunden hat, werden raumordnungsfachlich geprüft und können gegebenenfalls zurückgenommen und als Freihaltefläche ausgewiesen werden.

## §12

### Inkrafttreten

Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Zeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Das Örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 66 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf der Kundmachungfrist in Kraft.



## Anlagen zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Ried i.Z. vom 10.08.2023 mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

- Anlage A: Verordnungsplan mit Zielfestlegung baulicher Entwicklungsbereiche und von  
Freihalteflächen zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Ried i. Z. vom 10.08.2023 mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.
- Anlage B: Zählerliste - Stempelbeschreibungen
- Bestandsaufnahme mit Bestandsplan
- Erläuterungsbericht (textl. Erläuterungen zum Verordnungstext und Verordnungsplan)
- Umweltbericht
- Naturkundefachliche Bearbeitung

### ANLAGE B:

#### Zählerliste, bauliche Entwicklungsbereiche Allgemeines

Die Zählerlegende des Entwicklungsplanes (= Verordnungsplan, Anlage A) bildet eine Anlage (Anlage B) zur Verordnung. Die darin enthaltenen Vorgaben sind in den jeweils betroffenen Bereichen bei Maßnahmen der Flächenwidmung und bei der Erstellung der Bebauungspläne zu beachten.

Die im örtlichen Raumordnungskonzept festgelegten Zählerstempel werden im Zuge der Fortschreibung neu gefasst, aktualisiert und allgemeiner gehalten.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Steht das Entwicklungstempelsymbol bei einer Ortsteil- oder Weilerbezeichnung, bezieht es sich auf den gesamten Ortsteil/Weiler, sofern nicht durch eine Festlegung für einen Teilbereich des Ortsteils/Weilers andere Festlegungen durch einen Entwicklungstempel getroffen wurden.

Befindet sich das Entwicklungstempelsymbol nicht direkt bei einer Ortsteil- oder Weilerbezeichnung, bezieht es sich nur auf einen Teilbereich des Ortsteils/Weilers, abgegrenzt durch „Grenzen unterschiedlicher Festlegungen innerhalb von Siedlungsentwicklungsflächen“. Die Festlegungen der baulichen Entwicklung des Ortsteils/Weilers gelten in diesem Fall nicht.

## Allgemeine Vorgaben

Als allgemeine Vorschriften gelten für die Umsetzung baulicher Entwicklungen die Vorgaben aus den Stellungnahmen. Diese sind dem Erläuterungsbericht angehängt.

STELLUNGNAHME APG – LEITUNGSBETREIBER ÜBERTRAGUNGSNETZ IN ÖSTERREICH – MAIL VOM 26.11.2021

STELLUNGNAHME TINETZ VOM 18.11.2021

STELLUNGNAHME AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG – BAUBEZIRKSAMT INNSBRUCK – WASSERWIRTSCHAFT, DIPL.-ING. DR. TECHN. MICHAEL MÖDERL GZL: BBAIBK-G923/76-2021 VOM 22.11.2021

STELLUNGNAHME AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG – BAUBEZIRKSAMT INNSBRUCK – STRABENBAU, ALEXANDER RUDIG, GZL: BBAIBK-5/627-2021 VOM 22.11.2021

naturkundefachliches Gutachten Mag Lair (BH Schwaz, Naturschutz) vom 11.04.2022

## Zählerliste

Lage:

Das Siedlungsgebiet liegt zwischen Bahntrasse und Ziller.

**W01**

Besondere Maßnahmen:

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## Bebauungsregel BR1

### Charakteristik:

Überwiegend mit Einfamilienhäusern bzw. in leicht verdichteter Bauweise bebaut (Wohnnutzung und Wohnfolgeeinrichtungen).

Die Gp.686/1 und 686/2 sind mit Geschößwohnbauten bebaut. Dort ist daher auch die Umsetzung einer höheren Dichte möglich.

### Bauland-/ Verdichtungsreserven:

553m<sup>2</sup>

### Angestrebte Nutzung

Vorwiegend Wohnnutzung

Die Flächen werden im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben.

Vereinzelte Anpassung der Widmung an tatsächliche Nutzung und Korrekturen auf Grund der Anpassung an neue Katastralmappe möglich.

### Nutzungsbeschränkungen

Der östl. Bereich nahe des Zillers ist vom **Gefahrenbereich HQ 300** betroffen.

**Schutzbereich Zillertalbahn (§4 EisbG)**

**Uferschutzbereich** entlang des Zillers 15m lt. STN BBA Ibk Schutzwasserbau

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at

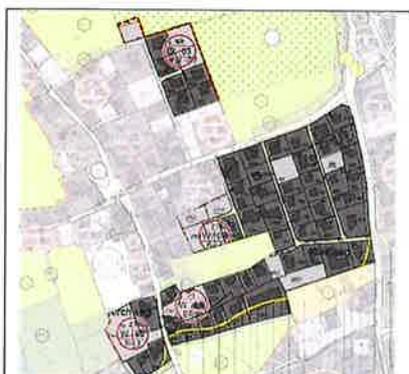


	<p>Lage: Wohngebiet zwischen Bahnstrecke und L-300</p> <p><b>W02</b></p> <p>Besondere Maßnahmen: <b>Bebauungsregel BR1</b></p>
<p>Charakteristik:</p> <p>Vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser sowie Tourismusnutzung, gut erschlossen, gewidmete und bebaute Flächen mit einzelnen Bauland-/Verdichtungsreserven.</p> <p>Bauland-/ Verdichtungsreserven: Baulandreserven: Gst: 689/17, 690/4, 302/4 - insges. ca.1683m2 (gem. Wohngebiet)</p> <p>Angestrebte Nutzung Wohnnutzung, Tourismus, raumverträgliches Kleingewerbe. Die Flächen werden im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben. Vereinzelte Anpassung der Widmung an tatsächliche Nutzung und Korrekturen auf Grund der Anpassung an neue Katastralmappe möglich.</p> <p>Nutzungsbeschränkungen Der südl. Bereich liegt in der <b>WLV-Gefahrenzone gelb</b>. Hier sind bauliche Maßnahmen mit der WLV abzustimmen.</p> <p><b>Schutzbereich Zillertalbahn (§4 EisbG)</b></p> <p><b>Schutzbereich L-300 (§49 Tiroler Straßengesetz)</b></p>	

Lage:

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Zentrumsnahe , westlich der L-300

**W03**

Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsregel BR1**

## Charakteristik:

Vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser (z.T. mit Privatzimmervermietung),

Nordöstl. grenzen landwirtschaftliche Vorrangflächen an das Siedlungsgebiet

## Bauland- / Verdichtungsreserven:

4953m<sup>2</sup>(Kirchweg bis L-300), 2488m<sup>2</sup> (westl. des Kirchweges);

3 Bauplätze; inges. 2576m<sup>2</sup> (Talstraße)

## Angestrebte Nutzung

Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Baustruktur neu bebaut oder baulich ergänzt werden. Durch die gute Erschließung ist neben der Wohnnutzung die Erhaltung/Nutzung/Ansiedlung von raumverträglichem Kleingewerbe, Nahversorgung und Tourismus denkbar und durch Fortführung der Widmung „gemischtes Wohngebiet“ möglich.

## Nutzungsbeschränkungen

**Schutzbereich L-300 (§49 Tiroler Straßengesetz)** entlang der L-300

Der südl. Bereich liegt in der **WLV-Gefahrenzone gelb**. Hier sind bauliche Maßnahmen mit der WLV abzustimmen.

Lage:

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



	<p>Siedlungsband an der Dorfstraße Richtung Taxach Siedlungsband westl. der Großriedstraße</p> <p><b>W04</b></p> <p>Besondere Maßnahmen: <b>Bebauungsregel BR1</b></p>
<p>Charakteristik:</p> <p>Siedlungsbänder an Gemeindestraßen mit einer Bauplatztiefe</p> <p>Bauland-/ Verdichtungsreserven:</p> <p>Tb. Gst 1471 (ca: 749m<sup>2</sup>) , Gst. 3/3 (ca: 625m<sup>2</sup>)</p> <p>Angestrebte Nutzung</p> <p>Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Baustruktur neu bebaut oder baulich ergänzt werden. Durch die gute Erschließung ist neben der Wohnnutzung die Erhaltung/Nutzung/Ansiedlung von raumverträglichem Kleingewerbe, Nahversorgung und Tourismus denkbar und durch Fortführung der Widmung „gemischtes Wohngebiet“ möglich.</p> <p>Nutzungsbeschränkungen</p> <p>keine</p>	

	<p>Lage:</p> <p>Waldweg Siedlung + ehem. Pension "Waldrand"</p> <p><b>W05</b></p> <p>Besondere Maßnahmen: <b>Bebauungsregel BR1</b></p>
--	---

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## Charakteristik:

Einfamilienhäuser mit Zimmervermietung am Waldrand, Wohnanlage (ehem. Pension)

## Bauland-/ Verdichtungsreserven:

Baulandreserve: ca. 741m<sup>2</sup>

## Siedlungserweiterungsflächen:

Siedlungserweiterungsfläche/Arrondierung (NR E8) ca. 172m<sup>2</sup> im Bereich Gp. 56/1

(ca. 5m breiter Streifen) als Kompensierung für die Grundabtretung an die Gemeinde zur Verkehrserschließung.

## Angestrebte Nutzung

Wohnen, Die Flächen werden im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben. Die ehemalige Pension "Waldrand" wurde einer Nutzung als Wohnanlage zugeführt.

## Nutzungsbeschränkungen

Der Siedlungsbereich liegt tw. im **brauner Hinweisbereich Rutschung**.

In diesem Bereich ist das Gutachten eines dafür befugten Sachverständigen (Geologe, Geotechniker, ...) zur fachlichen Beurteilung einzuholen.

**STN Bezirksforstinspektion:** Es ist ein Rodungsansuchen nachzureichen (Gp. 56/1).

**Naturschutz:** Durch den nördlichen Bereich der Entwicklungsfläche fließt ein kleiner Bach mit angrenzenden Ufergehölzstreifen. Demnach ist ev. ein Sonderstandort nach §7 TNSchG 2005 betroffen.

(lt. Naturschutzbehörde geschlossene Ortschaft – daher keine Bewilligungspflicht im Sinne des TNSchG 2005)

Lage:

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Taxach, Brandstatt

**W06**

Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsregel: BR1**

## Charakteristik:

In leichter Hanglage gelegen, freistehende Einfamilienhäuser z.T. mit Privatzimmervermietung

## Bauland-/ Verdichtungsreserven:

Bauland-Verdichtungsreserven: (ca. 22 Bauplätze + Verdichtungsreserven)

## Angestrebte Nutzung

Wohnnutzung, Tourismus

Der Bereich „Hofstelle Bahler“ verbleibt außerhalb des Siedlungsgebietes, da Änderungen am Bestand im Sinne des § 42 TROG 2022 möglich sind.

## Nutzungsbeschränkungen

**Uferschutzbereich** entlang des Riedbaches 5m lt. STN BBA Ibk  
Schutzwasserbau

## Lage:

Riedberg

**W07**

Besondere Maßnahmen:

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## Bebauungsregel: BR1

Mit der **Zeitzone Z0** wird festgelegt, dass für das hiermit bezeichnete Gebiet (Tb. Gst 545/6) eine Widmungsänderung von Freiland in Bauland nur vorgenommen werden darf, wenn das geplante Vorhaben im Einklang mit den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes steht, insbesondere dann, wenn

- ein aktueller und konkreter Eigenbedarf für Gemeindeglieder von Ried vorliegt, und eine Deckung des Eigenbedarfs nicht im Rahmen bereits entsprechend gewidmeter Grundstücke möglich ist
- der Gemeinde dadurch keine unverhältnismäßigen, zusätzlichen infrastrukturellen Mehrkosten erwachsen (bedarfs- und infrastrukturbezogen)
- vor der Bildung einzelner Bauplätze eine Bebauungsstudie mit möglicher Erschließung und Grundstücksteilung erstellt wird, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können
- Teilbereiche liegen im Schutz- und Achtungsbereich der APG. Im Zuge des Widmungsverfahrens ist Rücksprache mit der APG über die Abgrenzung der Widmung und die mögliche Nutzung und Bebauung zu halten.

**Vertragsraumordnung ist anzustreben**

Charakteristik:

Siedlungsband in Hanglage, Einfamilienhäuser z.T. mit  
Privatzimmervermietung

Siedlungserweiterungsflächen:

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Fortgeschriebene Siedlungserweiterungsflächen (NR E9b): 683m<sup>2</sup> und 677m<sup>2</sup>

Für die neu aufgenommenen Erweiterungsflächen im Ausmaß von ca. 1800m<sup>2</sup> (NR E 10) ist die Gemeinde Substanzverwalter.

## Angestrebte Nutzung

Wohnen

## Nutzungsbeschränkungen

### STN Bezirksforstinspektion:

Im Zuge der neu geplanten Parzellierung ist auf alle Fälle der Schlepperweg mit Anschluss an die Riedbergstraße zu erhalten.

### Leitungsschutzbereich/Achtungsbereich APG:

Über dem Siedlungsgebiet verläuft eine Hochspannungsleitung 220V der APG.

Der Servitutsstreifen der APG ist von Bebauung freizuhalten, bauliche Maßnahmen sind mit der APG abzustimmen.

### Naturschutz:

Eine Pflanzung heimischer Gehölze entlang der berg- und talseitigen Grundgrenzen wird empfohlen. §9a ist zu beachten.

Es sollte versucht werden für Kleintiere einen barrierefreien Wanderkorridor (ev. auch Durchlass unter der Straße) zu erreichen.

Landschaftsangepasste Bebauung und Vermeidung von hohen Mauern

WLV: außerhalb der raumrelevanten Bereiche gelegen

Lage:

Riedberg (Quellenweg)

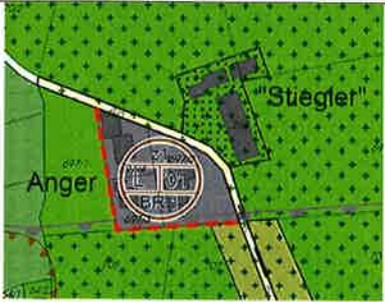
W08

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



	<p>Besondere Maßnahmen:</p> <p><b>Bebauungsregel: BR1</b></p>
<p>Charakteristik:</p> <p>Siedlungsband in Hanglage, Einfamilienhäuser und Wohnfolgeeinrichtungen</p> <p>Bauland-/ Verdichtungsreserven:</p> <p>2 Bauplätze: 456/4 mit 621m<sup>2</sup>; 456/5 mit 560m<sup>2</sup></p> <p>Angestrebte Nutzung</p> <p>Wohnnutzung,</p> <p>Nutzungsbeschränkungen</p> <p><b>Leitungsschutzbereich/Achtungsbereich APG:</b></p> <p>Über dem Siedlungsgebiet verläuft eine Hochspannungsleitung 220V der APG.</p> <p>Bauliche Maßnahmen und Nutzungen sind mit der APG abzustimmen.</p> <p><b>WLV:</b> außerhalb der raumrelevanten Bereiches gelegen</p>	

	<p>Lage:</p> <p>Siedlungssplitter am Stieglerweg gegenüber der Hofstelle „Stiegler“</p> <p><b>L01</b></p> <p>Besondere Maßnahmen:</p> <p><b>Bebauungsregel BR1</b></p>
---	--

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## Charakteristik:

Landwirtschaftlich geprägter Ortsteil mit Einfamilienhäuser mit  
Zimmervermietung

## Angestrebte Nutzung

Die Flächen werden im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben.

Der Bereich westlich davon „Hofstelle Stiegler“ verbleibt außerhalb des  
Siedlungsgebietes, da Änderungen am Bestand im Sinne des § 42 TROG  
möglich sind.

## Nutzungsbeschränkungen

keine



## Lage:

Zentrumsnahe, zw. Landesstraße und Bahn

## L02

## Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsregel BR1**

## Charakteristik:

zentral, gut erschlossen,

## Bauland-/ Verdichtungsreserven:

Verdichtungsreserven (um „Neuhaushof“): 2958m<sup>2</sup> (land. Mischgebiet)

## Angestrebte Nutzung

Der im Siedlungsgefüge von Ried im Zillertal befindliche landwirtschaftliche  
Betrieb ist in seinem Bestand abzusichern.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## Nutzungsbeschränkungen

**Schutzbereich Zillertalbahn (§4 EisbG)**

**Schutzbereich L-300 (§49 Tiroler Straßengesetz)**



## Lage:

Zentrumsnahe

L03

## Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsregel BR1**

Bei der Bebauung von Streuobstwiesen/Obstangern ist ein Ersatz der entfernten Obstgehölze an geeigneter Stelle durch die Baubehörde sicherzustellen (entsprechend §9c)

## Charakteristik:

zentral, gut erschlossen, Nutzungsvielfalt

## Angestrebte Nutzung

Landwirtschaft, Wohnen, Tourismus, Kleingewerbe.

Der Standort des Musikpavillion auf Gp. 271/5 soll erhalten bleiben.

## Nutzungsbeschränkungen

keine

## Lage:

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Dorfstraße Richtung Taxach

**L04**

Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsregel BR1**

Charakteristik:

gut erschlossen,

Angestrebte Nutzung

Der Bereich „Hofstelle Mitterhaus“ nördl. der Taxachstraße sowie der Bereich „Hofstelle Bohrer“ sind in ihrem Bestand über eine entsprechende nutzungskonforme Widmung abzusichern.

Der Bereich „Hofstelle Mitterhaus – Wirtschaftstrakt“ südl. der Taxachstraße verbleibt außerhalb des Siedlungsgebietes, da Änderungen am Bestand im Sinne des § 42 TROG möglich sind.

Nutzungsbeschränkungen

keine



Lage:

Großried

**L05**

Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsregel BR1**

Mit der **Zeitzone Z0** wird für den Tb. Gst 765/1 festgelegt, dass für das hiermit bezeichnete



Gebiet eine Widmungsänderung erst bei Vorliegen des Bedarfes und grundbücherlicher Absicherung zugunsten der Gemeinde durch ein Vorkaufsrecht erfolgen soll.

Die Durchgrünung und die Streuobstwiesen in diesem landwirtschaftlich geprägtem Ortsteil sollen erhalten bleiben und vor allem zu den Freihalteflächen hin eine lockere Bebauung vorgesehen werden. Ein Ersatz von entfernten Obstgehölze an geeigneter Stelle ist durch die Baubehörde sicherzustellen (entsprechend §9a).

## Charakteristik:

Landwirtschaftlich geprägter Ortsteil mit lockerer Bebauung, durchzogen von Streuobstwiesen und Obstangern. Nördlich und östlich grenzen Landwirtschaftliche Vorrangflächen an das Siedlungsgebiet an.

## Bauland-/ Verdichtungsreserven:

Insg. ca. 8569m<sup>2</sup>

## Siedlungserweiterungsflächen

Die Siedlungserweiterungsfläche NR **E 7b** wird fortgeschrieben: Tb 765/1: ca. 863 m<sup>2</sup>

Mit der Siedlungserweiterungsfläche NR **E 8** ca. 805m<sup>2</sup> im Bereich der Hofstelle "Schmieder" soll die Möglichkeit geschaffen werden das Austraghaus in die Widmungsfläche mit einzubeziehen.

## Angestrebte Nutzung

Landwirtschaftl. Nutzung: Hofstellen und Wohnhäuser der Weichenden der angrenzenden Hofstellen

Für den Fall, dass das Wirtschaftsgebäude von Gst. 722 in die Felder ausgelagert wird, soll das Gst 722 in Tourismusgebiet umgewidmet werden.

## Nutzungsbeschränkungen

**Naturschutz:** Die nachhaltige Sicherung der wertvollen Streuobstwiese (FÖ) im Süden ist aus Sicht des Natur- sowie Landschaftsschutzes wesentlich.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Ergänzende Pflanzungen von Obstgehölzen entlang der westlichen Grundgrenze werden angeraten.

	<p>Lage:</p> <p>M01</p> <p>Besondere Maßnahmen:</p> <p><b>Bebauungsregel BR1</b></p>
<p>Charakteristik:</p> <p>„Pufferzone“ zwischen Gewerbegebiet im Süden und Tennisplatz</p> <p>Bauland-/ Verdichtungsreserven:</p> <p>Ca. 2939m<sup>2</sup></p> <p>Angestrebte Nutzung</p> <p>Die Flächen werden im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben.</p> <p>Die bestehenden Nutzungen können entsprechend der Lagequalität und der Umgebungsstruktur für alternative, erweiterte Nutzungen geändert werden</p> <p>Nutzungsbeschränkungen</p> <p><b>Schutzbereich L-300 (§49 Tiroler Straßengesetz)</b></p> <p><b>WLV:</b> Bereich liegt in der <b>WLV-Gefahrenzone gelb</b>. Hier sind bauliche Maßnahmen mit der WLV abzustimmen</p>	

<p>Lage:</p> <p>Bereich zw. L-300 und Bahntrasse, Bereich um den Bahnhof</p>
--

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at

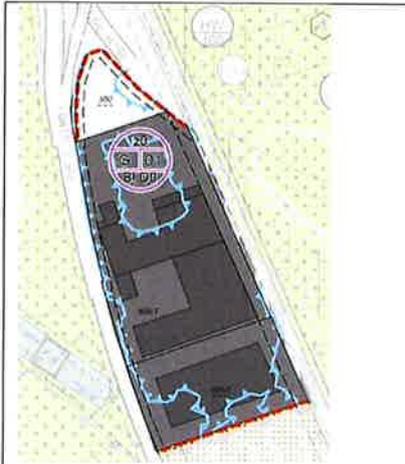


	<p><b>M02</b></p> <p>Besondere Maßnahmen:</p> <p><b>Bebauungsplanpflicht!</b></p> <p><b>Dichte 2</b></p>
<p>Charakteristik:</p> <p>Mischnutzung für Bahnhof, Haltestelle, sowie Parkflächen</p> <p>Bauland-/ Verdichtungsreserven:</p> <p>824m<sup>2</sup> genutzt als Parkplatz (Sonderfläche Bhf)</p> <p>694m<sup>2</sup> (Mischgebiet)</p> <p>Angestrebte Nutzung</p> <p>Sondernutzung Bahnhof/Parkplatz; Mischnutzung</p> <p>Erhaltung des bestehenden öffentlichen Parkplatzangebotes</p> <p>(derzeitige Widmung : Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a; Bhf...Haltestelle Bahnhof)</p> <p>Nutzungsbeschränkungen</p> <p>Teilbereiche sind vom <b>Gefahrenbereich HQ 300</b> betroffen.</p> <p><b>Schutzbereich Zillertalbahn (§4 EisbG)</b></p> <p><b>Schutzbereich L-300 (§49 Tiroler Straßengesetz)</b></p>	

<p>Lage:</p> <p>Nördlich am Ortseingang von Ried im Zillertal</p> <p><b>G01</b></p> <p>Besondere Maßnahmen:</p>
---

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## Bebauungsplanpflicht!

Landschaftspflegerischer Begleitplan erforderlich

Änderungen der Nutzung sind mit der Landesstraßenverwaltung abzustimmen.

### Charakteristik:

Gewerbegebiet Fa. Rieder

### Siedlungserweiterungsflächen:

Siedlungserweiterungsflächen (NR E1b) ca. 2199m<sup>2</sup>:

### Angestrebte Nutzung

Nutzung entspr. den Festlegungen im bestehenden Flächenwidmungsplan

### Nutzungsbeschränkungen

Teilbereiche sind vom **Gefahrenbereich HQ 300** betroffen.

**Schutzbereich Zillertalbahn (§4 EisbG)**

**Schutzbereich L-300 (§49 Tiroler Straßengesetz)**

**Naturschutz:** Randbepflanzung vorsehen

**WLV:** außerhalb der raumrelevanten Bereiches gelegen

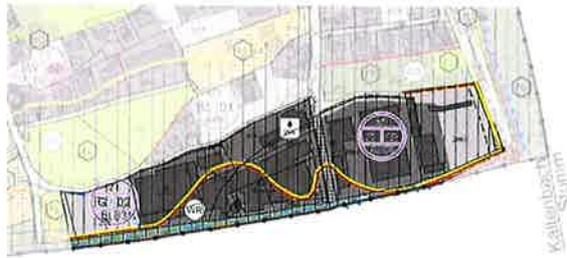
### Lage:

An der Gemeindegrenze zu  
Kaltenbach

**G02**

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Besondere Maßnahmen:

## **Bebauungsplanpflicht!**

**Dichte: 0** Für diese Gebiete wird keine Dichtefestlegung getroffen, da im jeweils konkreten Anlassfall (Vorhaben) eine detaillierte Beurteilung und in Zusammenhang damit Überlegungen zur Dichte zu erfolgen haben.

Charakteristik:

Gewerbegebiet, Standort der Fa. Rieder und Fa. Jäger Transporte

Bauland-/ Verdichtungsreserven:

Verdichtungsreserven: ca. 2986m<sup>2</sup> und 3594m<sup>2</sup>

Siedlungserweiterungsflächen:

Siedlungserweiterungsfläche NR **E3**: ca. 193m<sup>2</sup> Arrondierungsfläche

Angestrebte Nutzung

Erhaltung der bestehenden Gewerbebetriebe

Durch entsprechende Widmungsfestlegungen ist eine Einschränkung auf bestimmte Arten von Betrieben sicherzustellen.

Nutzungsbeschränkungen

Auf dem Gelände der Fa. Rieder befinden sich zwei **Funkmasten**.

Bereich liegt (teilweise) in der **WLV-Gefahrenzone gelb und rot**. Hier sind bauliche Maßnahmen mit der WLV abzustimmen. Eine Widmung in der roten Wildbachgefahrenzone ist laut Tiroler Raumordnungskonzept nicht möglich. (STN WLV GZI: 3131/1111-2021)

Für den westl. Bereich gilt ein **Blauer Vorbehaltsbereich – Sicherst. der Schutzfunktion**

**Schutzbereich Zillertalbahn (§4 EisbG)**

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## Schutzbereich L-300 (§49 Tiroler Straßengesetz)

Uferschutzbereich entlang des Riedbaches 5m lt. STN BBA Ibk  
Schutzwasserbau



Lage:

Bereich zw. L-300 und Bahntrasse, Bereich neben dem Bahnhof

T01

Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsplanpflicht!**

**Dichte: 3**

**Bauverbotsfläche zV:** (§ 31(1) f,h TROG 2022) – Gewidmetes Bauland - Vor einer baulichen Nutzung (Aufhebung Bauverbot) dieser Fläche ist ein Nutzungskonzept vorzulegen, die Zufahrt zu regeln und ein Bebauungsplan zu erlassen.zu erfolgen.

Bauland-/ Verdichtungsreserven:

6025m<sup>2</sup> (Tourismusgebiet beschränkt)

Angestrebte Nutzung

Tourismus - Baul. Nutzung durch die Errichtung einer Hotelanlage, wobei eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der bestehenden Wohnsiedlung im Osten vermieden werden soll. (Verkehrskonzept vor allem für die Zufahrt erforderlich)

Nutzungsbeschränkungen

Teilbereiche sind vom **Gefahrenbereich HQ 300** betroffen.

**Schutzbereich Zillertalbahn (§4 EisbG)**

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## Schutzbereich L-300 (§49 Tiroler Straßengesetz)



Lage:

Zw der L-300 und der Bahn

T02

Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsregel BR1**

Charakteristik:

zentral, gut erschlossen, Nutzungsvielfalt

Angestrebte Nutzung

Einfamilienhäuser und Pensionen mit Zimmervermietung

Neben dem Tourismus ist auch die Nutzung/Ansiedlung von raumverträglichem Kleingewerbe, Nahversorgung und Wohnen denkbar.

Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Baustruktur neu bebaut oder baulich ergänzt werden.

Nutzungsbeschränkungen

**Schutzbereich Zillertalbahn (§4 EisbG)**

**Schutzbereich L-300 (§49 Tiroler Straßengesetz)**

Lage:

Zentrumsnahe, westlich der L-300

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



**T03**

Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsregel BR1**

Charakteristik:

zentral, gut erschlossen, Nutzungsvielfalt,

Hotel „Zillertalerhof“ (Gp. 780/2); Appartement Zillertal Klee (Gp. 781/1);

Mari Pop Boutique Hotel (Gp. 781/3), : Einfamilienhäuser und Pensionen mit  
Zimmervermietung

Bauland-/ Verdichtungsreserven:

Ca. 4545m<sup>2</sup>

Angestrebte Nutzung

Hotel „Zillertalerhof“ (Gp. 780/2); Appartement Zillertal Klee (Gp. 781/1);

Mari Pop Boutique Hotel (Gp. 781/3), : Einfamilienhäuser und Pensionen mit  
Zimmervermietung

Neben dem Tourismus ist auch die Nutzung/Ansiedlung von  
raumverträglichem Kleingewerbe, Nahversorgung und Wohnen denkbar.

Diese Bereiche können entsprechend ihrer umgebenden Baustruktur neu  
bebaut oder baulich ergänzt werden.

Nutzungsbeschränkungen

keine

Lage:

Großried

**T04**

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsplanpflicht!**

**Dichte 3**

Charakteristik:

Hotel „Magdalena“; „Almhof Lackner“

Bauland-/ Verdichtungsreserven:

ca. 2909m<sup>2</sup>

Angestrebte Nutzung

touristische Nutzung: Erhalt der bestehenden Betriebe

Nutzungsbeschränkungen

keine



Lage:

Taxach, Hotel „Platzhof“

T05

Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsplanpflicht!**

**Dichte 3**

Charakteristik:

Hotel „Platzhof“

Bauland-/ Verdichtungsreserven:

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Verdichtungsreserve: Gst. 23/3 : ca. 966m<sup>2</sup> (derzeit Parkplatz), ca. 1280m<sup>2</sup> (Vorplatz)

## Angestrebte Nutzung

Tourismus, die Flächen werden im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben.

## Nutzungsbeschränkungen

keine



## Lage:

Südlich der Kirche

S01

Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsplanpflicht!**

## Zeitzone Z0

Bereiche für aktive Bodenpolitik der Gemeinde

Folgende Kriterien sind vor einer widmungsmäßigen Freigabe als Bauland bzw. vor Erstellung eines Bebauungsplanes zu erfüllen:

- Grundstückserwerb durch Gemeinde, gemeinnützige Wohnbauträger oder Bodenfonds bzw. Absicherung der Ziele durch gleichwertige rechtliche Instrumente
- Festlegungen im Sinne von Vorbehaltsflächen nach § 53 TROG 2022 idgF, bodenpreissteuernden Maßnahmen, Regelung des tatsächlichen Bedarfes, einer Bauverpflichtung und dergleichen

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



· Sicherstellung der verkehrsmäßigen und technischen Infrastruktur

Bei der Bebauung von Streuobstwiesen/Obstangern ist ein Ersatz der entfernten Obstgehölze an geeigneter Stelle durch die Baubehörde sicherzustellen (entsprechend §9a)

Siedlungserweiterungsflächen:

zentrale Siedlungserweiterungsfläche NR **E 4b** ca. : 4432m<sup>2</sup>

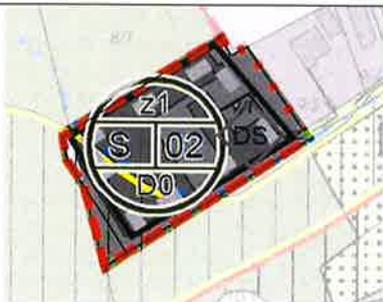
Angestrebte Nutzung

Eignung Standort Kindergartenneubau prüfen

Der vorliegende Bereich ist für den Bedarf der Gemeinde, öffentliche Nutzungen, vorgesehen, wobei bei Vorliegen eines konkreten Bedarfes auch ein geförderter Wohnbau an vorliegendem Standort umsetzbar ist.

Nutzungsbeschränkungen

**Naturschutz:** Bei Beanspruchung der Streuobstwiesen sind Ersatzpflanzungen wesentlich. Bei Beanspruchung des Waldrandes wird die Neuanlage eines strukturreichen Waldrandes als Ersatz empfohlen.



**S02 - Bauhof**

Bauhof soll erhalten bleiben –

Derzeitige Widmung: Sonderfläche  
standortgebunden

§ 43 (1) a;

Nutzungsbeschränkungen:

Bereich liegt (teilweise) in der **WLV-**  
**Gefahrenzone gelb**

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



	<p>Lage:</p> <p>Ortszentrum</p> <p><b>S03- S04-S05</b></p> <p>Besondere Maßnahmen:</p> <p>Für diese Gebiete wird keine Dichtefestlegung getroffen, da im jeweils konkreten Anlassfall (Vorhaben) eine detaillierte Beurteilung und in Zusammenhang damit Überlegungen zur Dichte zu erfolgen haben.</p>
<p>Charakteristik:</p> <p>Derzeitige Widmungen:</p> <p><b>S03:</b></p> <p>Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf § 52; VPp ... Parkplatz</p> <p>Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a; SWiPz ... Widum, Pfarrzentrum</p> <p>Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a; Ski ... Kirche</p> <p><b>S04:</b></p> <p>Sonderfläche standortgebunden § 43 (1) a; SFr ... Friedhof, §9a ist zu beachten</p> <p><b>S05:</b></p> <p>Vorbehaltsfläche für den Gemeinbedarf § 52;</p> <p>VKg+Vs ... Kindergarten, Volksschule;</p> <p>VGz ... Gemeindezentrum</p> <p>Siedlungserweiterungsflächen:</p>	

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



NR E 5b wird fortgeschrieben: Tb 757/1 Ca. 520m<sup>2</sup> (Friedhofserweiterung)

Werden die Obstgehölze bei der Erweiterung des Friedhofs beansprucht sind Ersatzpflanzung wesentlich (gleiche Qualität und Quantität inkl. Entwicklungspflege)

## Angestrebte Nutzung

Erhaltung der bestehenden Sondernutzungen

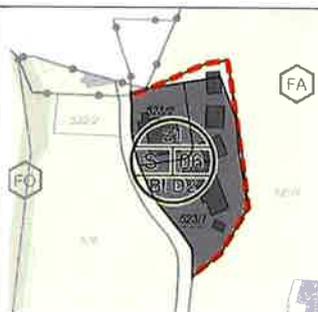
Das Gp. 758 mit ca. 654m<sup>2</sup> weist derzeit die Widmung: Landw. Mischgebiet auf. Derzeit wird die Fläche als Parkplatz genutzt. Diese Nutzung soll erhalten bleiben.

Entsprechend der Lagequalität und der Umgebungsstruktur können sie für alternative, erweiterte Nutzungen geändert werden.

## Nutzungsbeschränkungen

**Bodendenkmal**

**Denkmalgeschützte Gebäude**



## Lage:

Ausflugsgasthof „Pension Schönblick“ am Riedberg

## S06

Besondere Maßnahmen:

**Bebauungsplanpflicht!**

**Dichte 2**

In diesem Bereich erfolgt eine Änderung der Gemeindegrenze zu Uderns

## Siedlungserweiterungsflächen:

**E11 Arrondierung ca. 321m<sup>2</sup> (Tb 522/1) – Anpassung an neue Grundgrenzen**

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



## Angestrebte Nutzung

Erhaltung der bestehenden Sondernutzung Ausflugsgasthof

## Nutzungsbeschränkungen

WLV: außerhalb der raumrelevanten Bereiches gelegen



## Lage:

„Stadlpoint“ – Erweiterungsfläche NR E2

## S07

## Besondere Maßnahmen:

### Bebauungsplanpflicht!

### Dichte 0

Mit der **Zeitzone Z0** wird festgelegt, dass für das hiermit bezeichnete Gebiet eine Widmungs-  
änderung von Freiland in Sonderfläche nur vorgenommen werden darf, wenn das geplante Vorhaben im Einklang mit den Zielen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes steht, insbesondere ist die Abgrenzung in Bezug auf den Uferschutzbereich (Ziller, 15m) zu beachten sowie die Vorgaben unter Nutzungsbeschränkungen.

## Charakteristik:

Hofstelle nahe des Ziller, in den überörtl. landw. Vorrangflächen

Nutzung: schon bebaut, Ferienhof Stadlpoint, Alpenchalet Stadlpoint,

Widmung rechtskräftig (für einen Teilbereich):

Sonderfläche Hofstelle mit gewerblicher Nebennutzung § 44 (8) [iVm. § 43 (7) standortgebunden] : SLH-2 (Kleingewerbe und Fremdenpension bis 65 Betten);

Bauland-/ Verdichtungsreserven, Siedlungserweiterungsfläche:

Gewidmet: ca. 2736m<sup>2</sup> derzeit als SLH-2 gewidmet,

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



ca. 3918m<sup>2</sup> derzeit Freiland

Insgesamt: 6654m<sup>2</sup>

## Angestrebte Nutzung

Es wird ein Antrag auf Widmungsermächtigung gestellt:

Sonderflächenwidmung § 43: Reitanlage und Fremdenpension bis max. 85 Betten

## Nutzungsbeschränkungen

### Landwirtschaftliche Vorrangflächen

Der Bereich liegt in den landwirtschaftlichen Vorrangflächen. Es wird ein Antrag auf Widmungsermächtigung gem. §11 TROG 2022 gestellt.

### Gelbe Zone (Gebots- und Vorsorgezone) - STN BBA lbk Schutzwasserbau

Für Widmungen, welche in dieser Zone liegen, sind Stellungnahmen des Baubezirksamtes Innsbruck, Schutzwasserbau, einzuholen.

(vorgeschriebenen Maßnahmen – siehe STN).

**Naturschutz:** Die Feldgehölze (Birke) der FÖBK 13 sollen erhalten bleiben  
Grenzverlauf/Abgrenzung zum öffentlichen Gut ist abzustimmen

**Uferschutzbereich** entlang des Ziller 15m lt. STN BBA lbk Schutzwasserbau

**WLV:** teilweise außerhalb des raumrelevanten Bereiches gelegen,

außerhalb von Gefährdungen durch Wildbäche oder Lawinen gelegen

## Ad TOP 6) Bericht Bürgermeister

Bgm. Hansjörg Jäger informiert die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates, dass enorme Schäden aufgrund der heftigen Stürme im Bereich Waldspielplatz entstanden sind. Sämtliche entwurzelten Bäume werden in Kürze durch „neue“ ersetzt.

Weiters berichtet Bgm. Hansjörg Jäger, dass Asphaltierungsarbeiten im Bereich Taxach, respektive Brandstattweg sowie im Bereich „Stiegler“ durchgeführt wurden, wobei Kosten in Höhe von € 144.000,-- brutto anfielen.

Zudem wird die Stecke „Lackner“ bis Rieder Thomas, sprich Waldweg, morgen asphaltiert.

Die Sturmschäden verursachten zudem eine Beschädigung des Daches des Bauhofes, welches jedoch von der Versicherung bezahlt wird.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Darüber hinaus wurden die Parkett-Böden in der Volksschule saniert, sowie eine Küche im Konferenzzimmer eingebaut.

## **Ad TOP 7) Bericht Substanzverwalter**

Bgm. Hansjörg Jäger - in Funktion als Substanzverwalter - informiert die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates, dass jene Anteilsberechtigten, welche an der „Gemeinschaftsschlägerung teilnahmen, € 35,39 für Brennholz und € 88,02 für Nutzholz erhielten.

Bezüglich Sturmschäden wird gemäß Schätzung von ca. 7.000 efm ausgegangen.

## **Ad TOP 8) Beschluss Änderung eines Bebauungsplanes auf Gst .228/1 Auflage und Beschluss**

Auf Antrag des Bürgermeisters beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Ried im Zillertal gemäß § 64 Abs. 1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 - TROG 2022, LGBl. Nr. 43, den von DI Thomas Scheitnagl, Sängergweg 17, 6263 Fügen ausgearbeiteten Entwurf über die Änderung eines Bebauungsplanes vom 10.08.2023, Zahl 923 BPL 01-2023, durch vier Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Gleichzeitig wird gemäß § 64 Abs. 4 TROG 2022 der Beschluss über die Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst.

Dieser Beschluss wird nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

## **Ad TOP 9) Beschluss Kauf Grundstück von der Fa. Rieder GmbH & Co KG**

Bgm. Hansjörg Jäger informierte die Mitglieder des Gemeinderates, dass für die Sanierung der Riedbachstraße eine „Verbreiterung“ der Straße notwendig ist.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: gemeinde@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Diesbezüglich wurden Verhandlungen mit der Fa. Rieder GmbH & Co KG hinsichtlich des Kaufes von 28 m<sup>2</sup> durchgeführt, welche gemäß der Vermessungsurkunde von Vermessung AVT-ZT-GmbH, Steinfeld 5, 6280 Zell am Ziller, GZL.: 137115-004, das Trennstück 4 auf Gst. 269/1 und das Trennstück 5 auf Gst. .27 betreffen.

Die Mitglieder des Gemeinderates stimmten geschlossen für den Kauf der erwähnten Trennstücke, wobei der Preis pro m<sup>2</sup> € 250,-- betragen.

## Ad TOP 10) Anfragen, Anträge, Allfälliges

Bgm. Hansjörg Jäger präsentierte den Mitgliedern des Gemeinderates die Unterlagen bzgl. Bauvorhaben Wimpissinger Michael – Platzlhof.

Nach umfangreicher Diskussion besteht die Möglichkeit, dass Herr Wimpissinger die Zustimmung für eine Änderung eines Bebauungsplanes erhalten könnte.

Bgm. Hansjörg Jäger unterrichtete die Mitglieder des Gemeinderates, dass für die Errichtung eines Kleinwasserkraftwerkes „Schürfungen“ notwendig seien.

GR Huber Hotter fragte, ob jeder Gemeindebürger – falls vorhanden – ca. 2 m<sup>3</sup> Brennholz erhalten könne. Bgm. Hansjörg Jäger stimmte der Frage zu, und verwies darauf, dass diese „Möglichkeit“ in den gemeindeeigenen Foren kundgemacht wird.

Nachdem keine Anfragen und Anträge unter Allfälliges gestellt wurden, schließt Bgm. Hansjörg Jäger mit dem Dank an alle Gemeinderatsmitglieder die neunte Sitzung des Gemeinderates.

Das Protokoll der neunten Sitzung des Gemeinderates vom 10.08.2023 besteht aus 52 Seiten.

# Gemeinde Ried im Zillertal

Großriedstraße 4, 6273 Ried im Zillertal  
t: +43 5283 2350 | m: office@ried-zillertal.tirol.gv.at | www.gemeinde-ried.at



Unterfertigung des Protokolls:

Bgm. Hansjörg Jäger

Bgm.-Stellvertr. Erich Klocker

GR Rainer Wimpissinger

GR Armin Bertolin

GR Melissa Rauch

GR Josef Gänsluckner

GR Franz Wasserer

GVStd. Ing. Hubert Hotter

GR Dominik Presslaber

GR Ramona Flöri

GR Silvia Gschösser

GR Anna-Maria Wurm

GR Harald Hirzinger

Der Protokollführer

Konrad Kammerlander  
Gemeinde-Amtsleiter