



STADTGEMEINDE ZELL AM SEE

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTE (SIEDLUNGSLEITBILD) IM BEREICH „SCHÜTTDORF“ ZWISCHEN ÖBB-WESTBAHNSTRECKE, B311, B168, KAPRUNERSTRASSE UND GEWERBEAREAL FLUGPLATZ

Von der Gemeindevertretung beschlossen am 14.12.2015

GZ: 52 - März 2014

ergänzt: August 2014, Mai 2015, Dezember 2015

Architekt Dipl. Ing. Martin Lenglachner

5421 Adnet, Waidach 241

Tel.: 06245/87073, Fax: 87073-5



INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	3
2	BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG	5
3	ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	6
4	ÖRTLICHE PLANUNG (REK)	6
4.1	BESIEDLUNG, BEBAUUNG UND ORTSBILD	7
4.2	PROBLEMANALYSE	8
4.3	ZIELE UND MAßNAHMEN	8
5	STELLUNGNAHME AUS DER SICHT DER RAUMPLANUNG	11
6	BEILAGEN	13

1 VORBEMERKUNG

Grundsätzlich stellt das Räumliche Entwicklungskonzept - aufbauend auf eine umfassende Strukturuntersuchung - das Leitbild der zukünftigen Entwicklung der Stadtgemeinde Zell am See dar.

Die Entwicklung ist ein dynamischer Prozess, der auch bewusst und strategisch geplant werden kann, wie z. B. auch die zukünftige Siedlungsentwicklung einer Gemeinde. Ganz allgemein kommt es nicht immer auf die Entwicklungsfähigkeit eines Gebietes, eines Bereichs oder eine Fläche an, sondern auf die Entwicklungsfähigkeit dessen Bevölkerung bzw. auf die zur gegebenen Zeit verfügbaren Flächen.

Daher müssen auch bei Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen, die bestehenden Plangrundlagen abgeändert und an die gegebene bzw. geplante Situation bzw. bereits vorhandenen Strukturen angepasst werden.

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Zell am See wurde von der Salzburger Landesregierung zusammenfassend begutachtet und von der Gemeindevertretung am 10.12.2008 gemäß ROG 1998 beschlossen.

In diesem wurden unter anderem die zukünftigen Ziele einer räumlich-baulichen Siedlungsentwicklung für den Ortsteil Schüttdorf festgeschrieben. Die Ziele wurden nach zahlreichen Gesprächen mit den Vertretern der Stadtgemeinde sowie mit den Grundeigentümern hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung erarbeitet bzw. im Textteil des Räumlichen Entwicklungskonzeptes dargelegt.

Die planliche Darstellung (Siedlungsleitbild) zeigt nur die im Flächenwidmungsplan getroffenen widmungsmäßigen Festlegungen.

Zwischenzeitlich wurden mehrere Entwicklungswünsche vorgebracht, die zwar mit den Zielen des Textteils übereinstimmen, jedoch nicht mit der planlichen Darstellung. Um dies zu bereinigen bzw. die Entwicklungswünsche zu ermöglichen, ist es erforderlich, das gültige Räumliche Entwicklungskonzept, im Speziellen das Siedlungsleitbild im abgegrenzten Bereich gemäß beiliegendem Lageplan (Änderungsbereich) neu darzustellen.

Der gegenständliche, von der Änderung des Siedlungsleitbildes betroffene, Bereich befindet sich zwischen der ÖBB-Westbahnstrecke, der B311, der B168, der Kaprunerstraße und dem Gewerbeareal Flugplatz (Fa. Porsche).

In den nachstehenden Ausführungen wird neben der Begründung der Änderung eine Stellungnahme aus der Sicht der örtlichen Raumplanung abgegeben.

Die in den Kapiteln

- Lage und Stellung in der Region,
- Bevölkerung,
- Wirtschaft,
- Umwelt, Naturraum und Landschaft,
- Besiedlung und Bebauung
- technische und soziale Infrastruktur und
- Verkehrsstruktur

getroffenen Aussagen, Festlegungen und Zielsetzungen bleiben in vollem Umfang aufrecht und bedürfen weder Ergänzungen noch zusätzlicher Festlegungen.

Das Ausmaß bzw. die Größe der bereits festgelegten Entwicklungsflächen bleibt unangetastet. Es wird lediglich die widmungsmäßige Festlegung dieser Flächen neu definiert.

2 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die Notwendigkeit einer partiellen Änderung des Siedlungsleitbildes des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wird wie folgt begründet:

Aufgrund der vorgenannten Problematik beabsichtigt die Stadtgemeinde Zell am See das Siedlungsleitbild des Räumlichen Entwicklungskonzeptes partiell abzuändern.

Dies wurde notwendig, weil die planliche Darstellung des Siedlungsleitbildes mit den festgelegten „Allgemeinzielen“ des Textteils und mit den konkreten gegenwärtigen Wünschen nicht mehr übereinstimmt.

Die rasche und zum Teil ungeordnete Entwicklung weist in vielen Bereichen eine ungewollte Durchmischung von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen auf.

Zum Großteil ist das gegenständliche Planungsareal im Siedlungsleitbild für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, wobei sich hier - mit wenigen Ausnahmen - keine Betriebe, die eine Gewerbegebietsausweisung benötigen, befinden. Außerdem befinden sich hier mehrere Wohnbauten im ausgewiesenen Gewerbegebiet.

Der eindeutige Entwicklungstrend für Schüttdorf ist dienstleistungsorientiert. Vor allem sind hier neben Betrieben des täglichen Bedarfs auch zahlreiche touristische Betriebe, Versorgungsbetriebe und Wohnobjekte vorzufinden.

Gewerbebetriebe, die auch eine diesbezügliche Widmung benötigen, können im südlich befindlichen „Gewerbegebiet Flugplatz“ ansiedeln.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, das Siedlungsleitbild des Räumlichen Entwicklungskonzeptes auf die aktuelle bzw. geplante Nutzung anzupassen. Gegenüber dem Bestand sind keine zusätzlichen Entwicklungsflächen vorgesehen. Vielmehr handelt es sich um eine Strukturbereinigung bzw. um eine Anpassung des Bestandes an die widmungsmäßigen Festlegungen und um die Anpassung der im Textteil festgelegten Entwicklungsziele der Stadtgemeinde im Siedlungsleitbild.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es sich hier nicht um eine Änderung handelt, welche die wesentlichen, im gültigen Räumlichen Entwicklungskonzept festgeschriebenen Planungsziele aufgibt, grundlegend abändert oder gar ins Gegenteil überleitet.

Die Planungsabsichten der Stadtgemeinde sind im Textteil des Räumlichen Entwicklungskonzeptes eindeutig festgelegt. Es werden lediglich die festgelegten Zielsetzungen im Siedlungsleitbild entsprechend dargestellt.

3 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

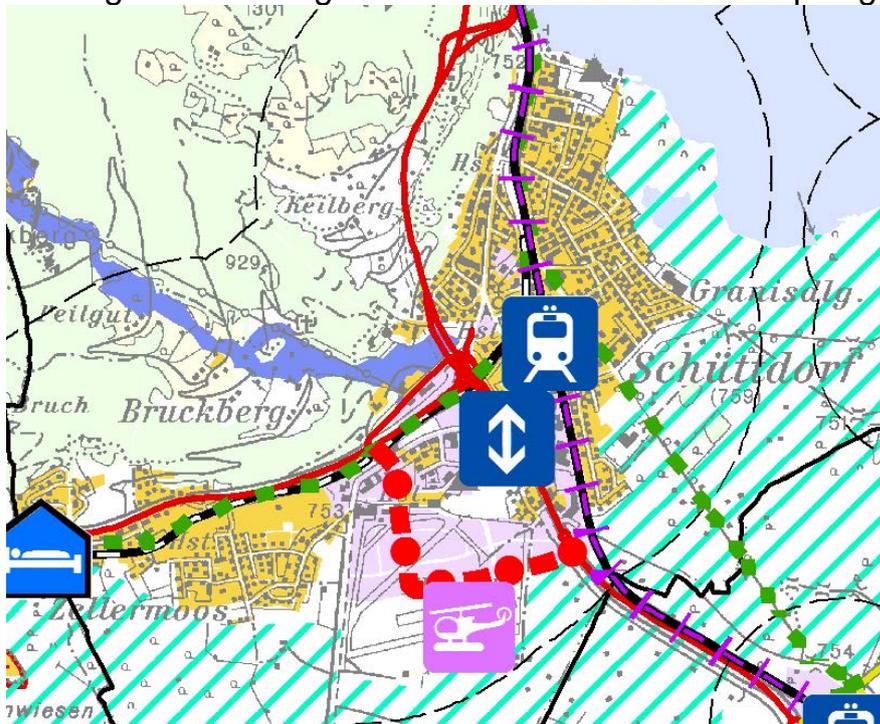
Die überörtlichen Planungen wurden bereits in das REK 2008 aufgenommen bzw. entsprechend dargestellt.

Im Änderungsgebiet werden keine neuen Entwicklungsflächen vorgesehen, sodass hier keine zusätzlichen Ausführungen erforderlich sind.

Die Aussagen der überörtlichen Planungen sind im REK dargestellt.

Im zwischenzeitlich verordneten Regionalprogramm Pinzgau wurden für das Planungsareal keine Festlegungen getroffen.

Auszug aus der Programmkarte Zentralraum/Unterpinzgau



4 ÖRTLICHE PLANUNG (REK)

Wie bereits erwähnt, betrifft die geringfügige Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes lediglich ein Teilgebiet der Ortschaft Schüttdorf.

Dieser Bereich befindet sich zwischen der ÖBB-Westbahnstrecke, der B311, der B168, der Kaprunerstraße und dem Gewerbeareal Flugplatz (Fa. Porsche).

4.1 Besiedlung, Bebauung und Ortsbild

Dieser südlich des Hauptortes befindliche Siedlungsbereich Schüttdorf hat in den letzten Jahren eine sehr starke Entwicklung erfahren. Naturräumliche Vorgaben (im Westen die steilen Hänge des Keilberges und des Bruckberges, im Norden und Nordosten die Wasserfläche des Sees mit angrenzendem Schilfgürtel und ausgewiesenem Natur- und Landschaftsschutzgebiet), die Anlagen des Flugplatzes und des Golfplatzes im Süden sowie die bestehenden Gefährdungsbereiche des Schützbaches, des Limberggrabens und des Langackergrabens schränken eine zukünftige Siedlungsentwicklung stark ein.

Eine Entwicklung wird hier zusätzlich auch durch die Überflutungsbereiche der „Oberen Salzach“ eingeschränkt.

Beeinträchtigungen (Lärm) für Wohnnutzungen bestehen vor allem entlang der Verkehrsträger (B168 Mittersiller Straße, B311 Pinzgauer Straße, Pinzgauer Lokalbahn und ÖBB-Westbahnstrecke) bis zur Gemeindegrenze. Das größte Problem in diesem Bereich stellt die Überlastung der Verkehrsachsen und Kreuzungsbereiche dar. Für die Lösung dieser Problematik wurden bereits mehrere Umfahrungsvarianten ausgearbeitet. Der endgültige Trassenverlauf wurde noch nicht festgelegt.

Die Festlegung der geplanten Umfahrungsstraße für Schüttdorf kann erst bei Zustimmung der Landesregierung, der Stadtgemeinde und der Grundeigentümer erfolgen. Sie liegt gemäß den vorliegenden Unterlagen auf jeden Fall außerhalb des Planungsareals der gegenständlichen REK - Änderung und wird deshalb nicht berücksichtigt.

Die folgenden Nutzungsbeschränkungen betreffen das Planungsareal: Überflutungsbereich der Oberen Salzach und des Bruckbergkanals, Lärmbeeinträchtigung der B168, Lokalbahn, Flugplatz, B311 und ÖBB-Westbahnstrecke. Diese Nutzungsbeschränkungen werden im Zuge von Flächenwidmungsplanänderungen entsprechend berücksichtigt.

4.2 Problemanalyse

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die bauliche Entwicklung in der Stadtgemeinde Zell am See in den letzten Jahrzehnten in geordneten Bahnen abgelaufen ist. Die Bautätigkeit hat fast ausschließlich in gewidmeten Baulandbereichen stattgefunden.

Die bauliche Entwicklung des gegenständlichen Planungsareals - zwischen der ÖBB-Westbahnstrecke, der B311, der B168, der Kaprunerstraße und dem Gewerbeareal Flugplatz (Fa. Porsche) - ist ziemlich abgeschlossen. Neben einer inneren Verdichtung und geringfügigen Arrondierung bestehender Baulandflächen sind kaum zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten gegeben.

Die rasche und zum Teil ungeordnete Entwicklung weist in vielen Bereichen eine ungewollte Durchmischung von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen mit unterschiedlichen Bauvolumen auf (Wohnen, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleistungsbetriebe, touristische Einrichtungen, Büros, großflächige Parkplätze der Areitbahn).

Zukünftiges Entwicklungsziel dieses Gebietes wird neben den notwendigen und erwünschten Erweiterungen und Arrondierungen die Entflechtung und die standortgerechte Abgrenzung der Nutzungen Wohnen, Handel, Gewerbe, Dienstleistungen und Tourismus sein.

Deshalb ist es notwendig geworden, Vorkehrungen zu treffen, um die getroffenen Zielsetzungen im Siedlungsleitbild entsprechend darzustellen und das Räumliche Entwicklungskonzept diesbezüglich abzuändern.

4.3 Ziele und Maßnahmen

Im nachstehenden Ziele- und Maßnahmenkatalog werden die erarbeiteten Vorstellungen, speziell für die Ortschaft Schüttdorf, wiedergegeben. Auch hier gelten die im gültigen Räumlichen Entwicklungskonzept bereits festgeschriebenen Allgemeinzielsetzungen.

Ziele und Maßnahmen des gültigen Räumlichen Entwicklungskonzeptes (Auszug)

- Räumliche Trennung von einander nicht verträglichen Nutzungen.
- Festlegung entsprechender Widmungsabfolgen.
- Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden.
- Konzentration der Siedlungsentwicklungen an geeigneten Standorten.

- Erhaltung und Schaffung kompakter Siedlungsbereiche mit klar definierten Grenzen zum Außenraum.
- Freihaltung markanter Landschaftsbereiche und -elemente von einer Bebauung.
- Vorrangige Berücksichtigung von Naturgefahren bei der Siedlungsentwicklung.
- Nutzung der vorhandenen Bebauungspotenziale im geschlossenen Siedlungsgebiet.
- Forcierung der inneren Verdichtung im verbauten Gebiet (Nachverdichtung) und Forcierung einer dichteren Verbauung unbebauter Flächen.
- Bedarfsorientierte Baulandausweisung.
- Vermeidung weiterer und Verringerung bestehender Umweltbelastungen.

Zusätzliche Ziele der vorliegenden REK-Änderung

Oberziel:

- Bereinigung der Ist-Situation hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen

A) Masterplan Verkehr

Im Masterplan Verkehr vom Büro für Verkehrs- und Raumplanung, 6020 Innsbruck vom Mai 2015 (siehe Beilage) wurden neben dem betroffenen Bereich auch die Auswirkungen der Umfahrung (Variante 2a) sowie ein weiter gefasster - der das Verkehrsgeschehen in Schüttdorf maßgebend bestimmende - Bereich mit betrachtet.

B) Verkehrskonzept für den Änderungsbereich des REK:

Grundsätzlich ist das Planungsareal ausgehend von den tangierenden bzw. querenden höherrangigen Straßen (B311 und B168) und in der Folge von Gemeindestraßen straßenmäßig aufgeschlossen.

Ein Verkehrskonzept wird erstellt. In diesem werden bestehende und zukünftig erforderliche Straßen dargestellt bzw. angedeutet.

Außerdem wird auch die bereits festgelegte zukünftige Trasse einer Umfahrungsstraße (Variante 2a) für Schüttdorf schematisch dargestellt (außerhalb des Änderungsbereichs).

Wenn im Bereich Schüttdorf zusätzliche Handelsgroßbetriebe, die eine Standortverordnung benötigen, errichtet werden sollen, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Genehmigung der Umfahrungsstraße
- Sicherstellung der Finanzierung
- Baubeginn

C) Planliche Darstellungen zum Masterplan:

Zur Differenzierung der verschiedenen geplanten Nutzungen im Zusammenhang mit der REK-Änderung erfolgt

1. eine Darstellung der bestehenden und geplanten Nutzungen und
2. eine planliche Darstellung der bestehenden und neuen Erschließungsstraßen in Konzeptform im Planungsareal (Verkehrskonzept).

Ziele:

- Bereinigung der Ist-Situation
- Flächenwidmungsplanänderungen sind nur im bereits ausgewiesenen Bauland (Änderung der Baulandkategorie) möglich, jedoch mit der Auflage, dass die zukünftigen Nutzungen eine vergleichbare oder geringere verkehrliche Intensität aufweisen, die auf der bestehenden Widmung möglich wäre.
- Neuwidmungen sind nach Baubeginn der Umfahrungsstraße möglich.
- Bei Entwicklungsflächen mit hochwertiger natürlicher Bodenfruchtbarkeit sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan oder in den nachgereichten Behördenverfahren festzulegen.
- Versickerung bzw. Rückhaltung und geordnete Ableitung von Niederschlagswässern.
- Zur Absicherung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der Kitzsteinhornstraße und der ÖBB sind zur Baulandwidmung ein konkretes Bauvorhaben und ein Lärmschutzgutachten vorzulegen. Diesbezüglich sind in einem Bebauungsplan die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzulegen.

5 STELLUNGNAHME AUS DER SICHT DER RAUMPLANUNG

Das gegenständliche, von der Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes betroffene Areal in der Ortschaft Schüttdorf befindet sich zwischen der ÖBB-Westbahnstrecke, der B311, der B168, der Kaprunerstraße und dem Gewerbeareal Flugplatz (Fa. Porsche).

Aufgrund der aktuellen Entwicklungswünsche der Grundeigentümer konnte festgestellt werden, dass in diesem Bereich die Entwicklungsziele des Räumlichen Entwicklungskonzeptes mit den Darstellungen im Siedlungsleitbild nicht mehr übereinstimmen. Zum Großteil ist dieses Areal für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, wobei sich hier mit wenigen Ausnahmen keine Betriebe, die eine Gewerbegebietsausweisung benötigen, befinden. Außerdem sind in diesem Areal neben zahlreichen Dienstleistungsbetrieben auch mehrere Wohnbauten vorzufinden.

Für das Planungsgebiet soll, gemäß den Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes auch im Siedlungsleitbild anstelle einer gewerblichen Entwicklung eine Durchmischung (betriebliche Nutzung bzw. Wohnnutzung) festgelegt werden (Mischnutzung).

Aus diesem Grund ist es erforderlich, das Siedlungsleitbild des Räumlichen Entwicklungskonzeptes an die aktuellen bzw. geplanten Nutzungen anzupassen.

In diesem Zusammenhang wird auch festgehalten, dass hier gegenüber dem bisherigen Bestand keine zusätzlichen Entwicklungsflächen (Bauland) vorgesehen sind. Es handelt sich lediglich um eine Strukturbereinigung.

In der vorliegenden Änderung werden gegenüber dem Bestand folgende Richtigstellungen durchgeführt:

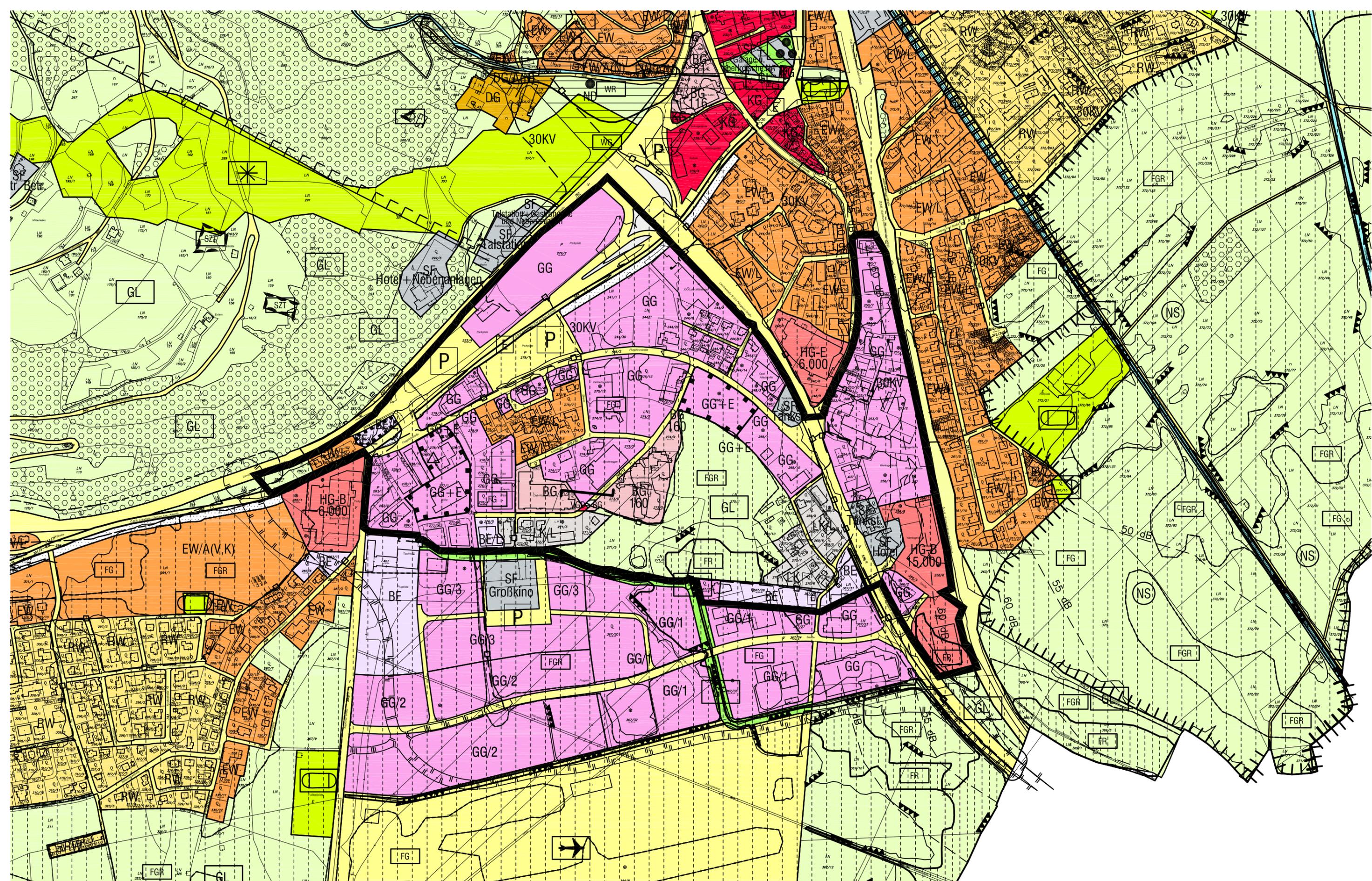
- Grundsätzlich wird eine überwiegend gewerbliche Nutzung auf eine überwiegende Mischnutzung (betriebliche Nutzung, Handelsbetriebe, touristische Nutzung usw.) geändert.
- Darüber hinaus werden Objekte mit Wohnnutzung, die im Gewerbegebiet stehen, für eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen.
- Noch unbebaute Flächen werden entsprechend der benachbarten Nutzungen für eine Entwicklung (überwiegend Wohnnutzung / überwiegend betriebliche Nutzung) festgelegt.

Die widmungsmäßige Abstimmung im Flächenwidmungsplan erfolgt im Zuge von Teilabänderungen bzw. bei Bedarf.

Unter Abwägung und Gewichtung aller raumordnungsfachlichen Kriterien kann die vorgenommene geringfügige Änderung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Zell am See aus der Sicht der örtlichen Raumplanung befürwortet werden.

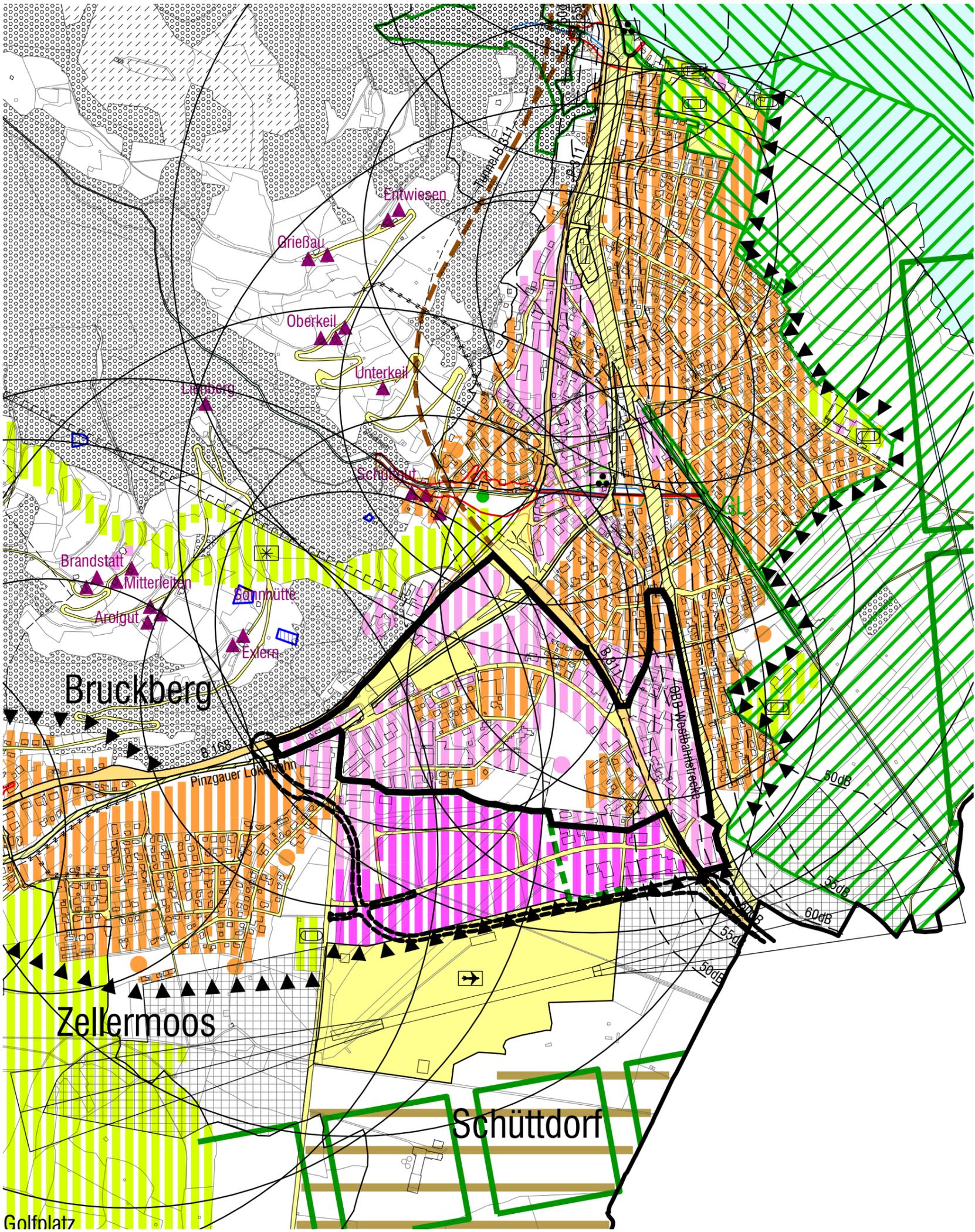
6 BEILAGEN

- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan mit Abänderungsbereich
M 1:5000
- Siedlungsleitbild und Freiraumkonzept M 1:10 000
- Plandarstellungen Masterplan M 1:5000
 - Bestehende Nutzungen
 - Geplante Nutzungen
 - Verkehrskonzept
- Masterplan Verkehr vom Büro für Verkehrs- und Raumplanung, 6020
Innsbruck vom Mai 2015
- Verkehrserzeugung Masterplan vom Büro für Verkehrs- und
Raumplanung vom 17.9.2015



Auszug aus dem FWP M 1:5000

 Abänderungsbereich REK



LEGENDE

- ÜBERWIEGEND WOHNUNGTUNG
- ÜBERWIEGEND GEWERBENUTZUNG
- ÜBERWIEGEND MISCHNUTZUNG
- SIEDLUNGSGRENZE
- KURZFRISTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT WOHNEN
- KURZFRISTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT GEWERBE
- KURZFRISTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT MISCHNUTZUNG
- LANGFRISTIGE ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT
- CAMPINGPLÄTZE
- GEBIETE FÜR SPORTANLAGEN, SPIELPLÄTZE, FREIBÄDER
- BESTEHENDE UND RECHTLICH GESICHERTE SCHIPISTEN
- ERHOLUNGSFLÄCHEN
- GEBIETE FÜR FRIEDHÖFE
- FREIFLÄCHEN ZUR GLIEDERUNG DES BAULANDES
- GEWÄSSER
- ÖDLAND
- LANDWIRTSCHAFTLICHE VORRANGFLÄCHEN
- GRÜNKEIL UND GRÜNVERBINDUNGEN
- BUNDES- UND LANDESSTRASSEN
- ÖRTLICHES VERKEHRSNETZ
- EISENBAHNEN (ÖBB WESTBAHNSTRECKE, PINZGAUER LOKALBAHN)
- FLUGPLATZ
- FLUGSCHNEISE FLUGPLATZ
- UMFÄHRUNGSVARIANTE OHNE STANDORTBINDUNG
- ISOPHONE ÖBB WESTBAHNSTRECKE
- STRASSENPLANUNGSGEBIET
- SEILBAHNEN UND LIFTANLAGEN
- HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN (FREILEITUNG) LT. FWP
- ZENTRALKLÄRANLAGEN
- ABFALLBEHANDLUNGSANLAGEN
- WALD
- DER GEMEINDE ÖKOLOGISCH BESONDERS WICHTIG ERSCHEINENDE FLÄCHEN
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE - LS
- GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSTEILE - GL
- NATURSCHUTZGEBIETE - NS
- NATURDENKMALE (KLEINOBJEKT)
- GESCHÜTZTE NATURGEBILDE
- BAUTEN UNTER DENKMALSCHUTZ
- SCHUTZGEBIETE FÜR TRINKWASSERVERSORGUNGSANLAGEN
- SCHONGEBIETE FÜR TRINKWASSERVERSORGUNGSANLAGEN
- KURBEZIRKE
- BANNWÄLDER
- BIOTOPKARTIERUNG
- WILDBACHGEFAHRENZONEN ROT
- LAWINENGEFAHRENZONEN ROT
- WILDBACHGEFAHRENZONEN GELB
- WILDBACHVERBAUUNG - VORBEHALTSBEREICH BLAU
- BRAUNER HINWEISBEREICH
- ÜBERFLUTUNGSGEBIETE - HQ100
- VERDACHTSFLÄCHEN ALTLASTEN (SCHEMATISCHE DARSTELLUNG)
- ALTABLAGERUNGEN (SCHEMATISCHE DARSTELLUNG)
- ALTSTANDORT (SCHEMATISCHE DARSTELLUNG)
- ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN MIT HOFFNUNGSGEBIETEN
- LANDWIRTSCHAFTLICHE GEBÄUDE
- GEMEINDEGRENZE

— ABÄNDERUNGSBEREICH

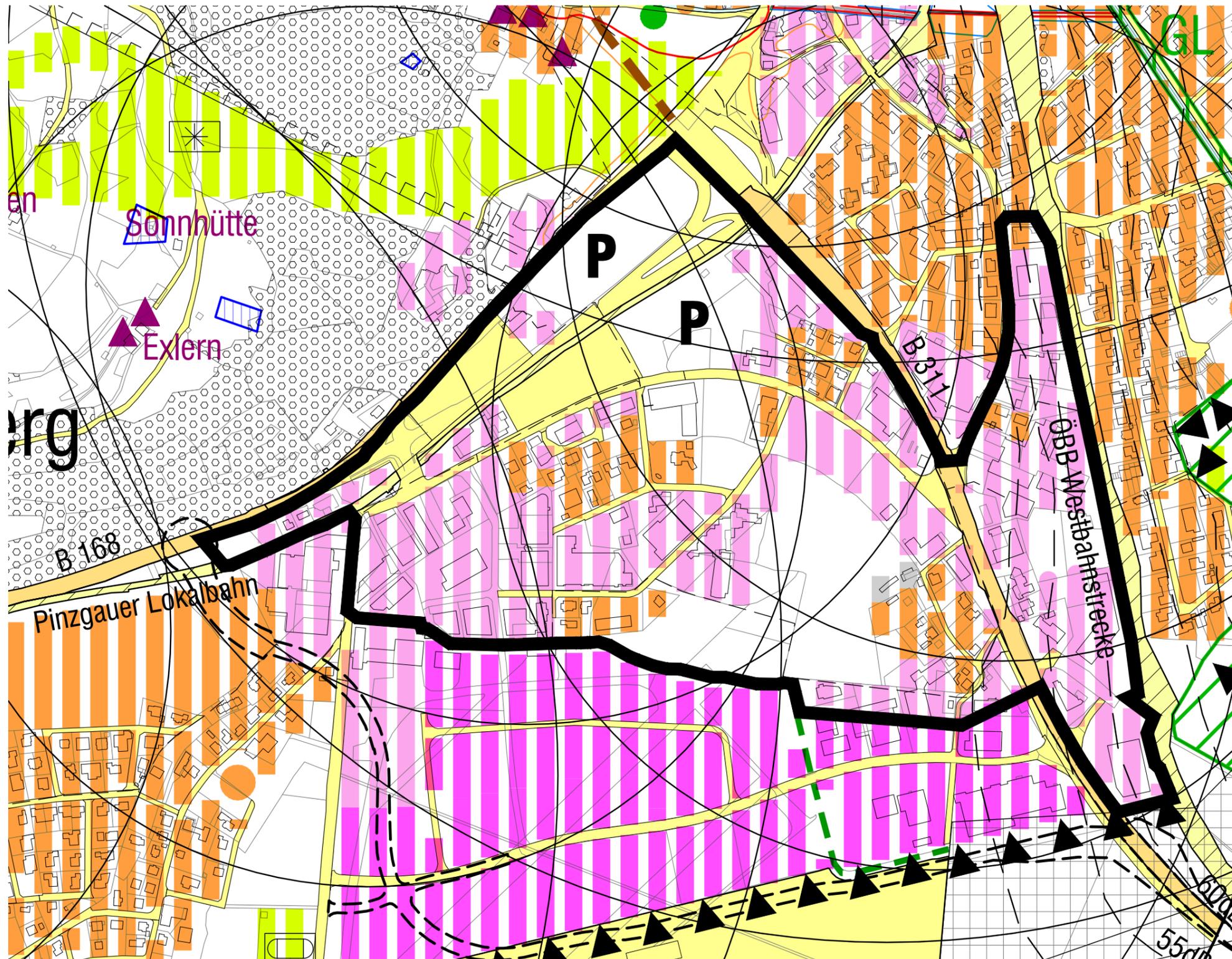
STADTGEMEINDE ZELL AM SEE

REK - ÄNDERUNG IM BEREICH "SCHÜTTDORF"

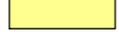
SIEDLUNGSLEITBILD UND FREIRAUMKONZEPT
M 1:10000

MÄRZ 2014, AUGUST 2014

ARCH. DIPL. ING. MARTIN LENGLACHNER
5421 ADNET, WAIDACH 241
TEL. NR.: 06245/87073, FAX: 87073-5



LEGENDE MASTERPLAN

-  ABÄNDERUNGSBEREICH
-  FLÄCHEN MIT WOHNUNZUNG
-  BETRIEBLICH GENUTZTE FLÄCHEN
-  LANDWIRTSCHAFTLICHE WIESENFLÄCHEN
-  LANDWIRTSCHAFTLICHE GEBÄUDE
-  BUNDES- UND LANDESSTRASSEN
-  ÖRTLICHES VERKEHRSNETZ
-  EISENBAHNEN (ÖBB WESTBAHNSTRECKE, PINZGAUER LOKALBAHN)
-  PARKPLÄTZE

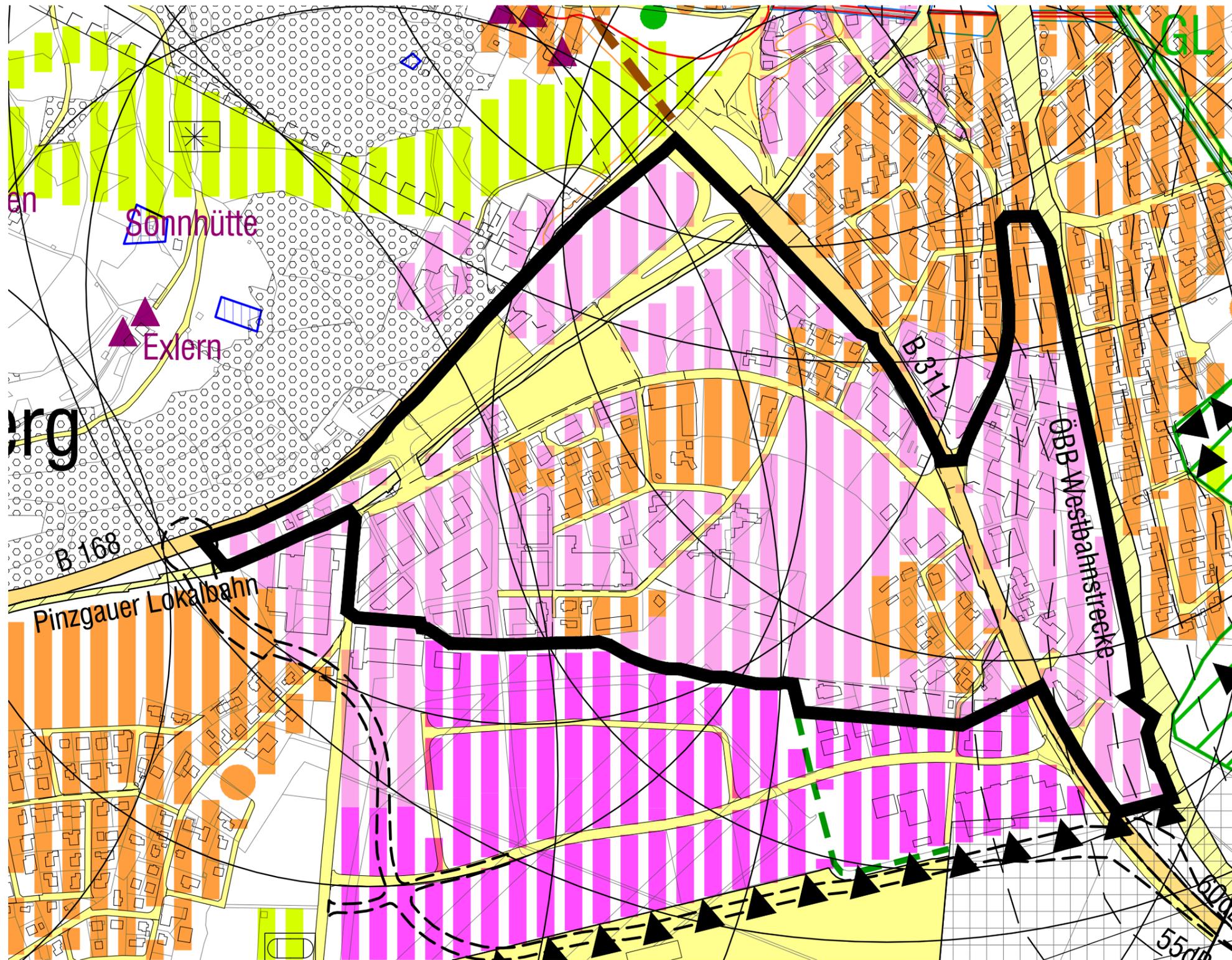
STADTGEMEINDE ZELL AM SEE
REK - ÄNDERUNG IM BEREICH "SCHÜTTDORF"

MASTERPLAN -
BESTEHENDE NUTZUNGEN

M 1:5000

MÄRZ 2014, AUGUST 2014

ARCH. DIPL. ING. MARTIN LENGLACHNER
 5421 ADNET, WAIDACH 241
 TEL. NR.: 06245/87073, FAX: 87073-5



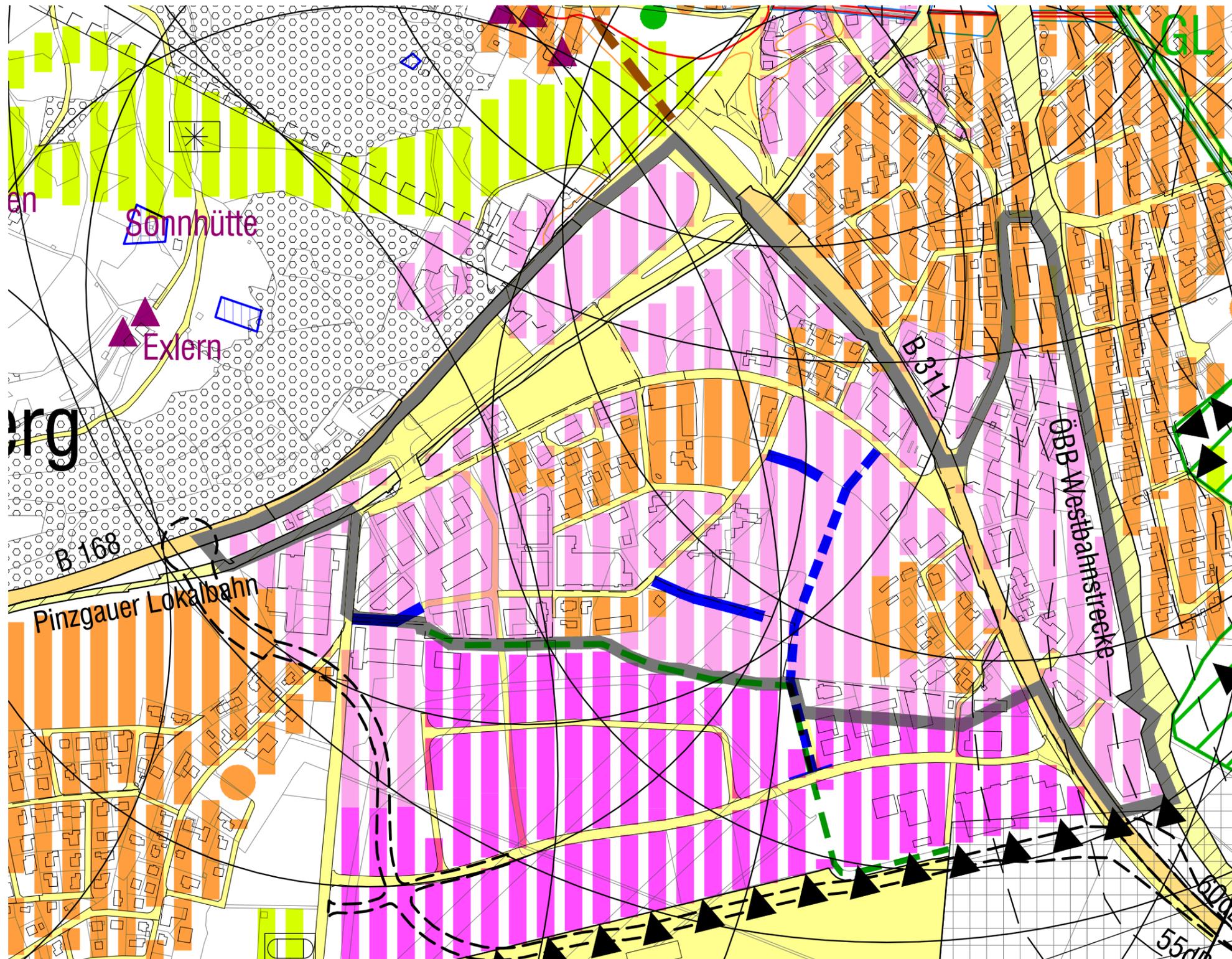
LEGENDE MASTERPLAN

- ABÄNDERUNGSBEREICH
- ÜBERWIEGEND WOHNUNGTUNG
- ÜBERWIEGEND MISCHNUTZUNG (BETRIEBLICHE NUTZUNG -
HANDELSBETRIEBE, TOURISMUSBETRIEBE USW.)
- BUNDES- UND LANDESSTRASSEN
- PARKPLÄTZE UND VERKEHRSFLÄCHEN
- EISENBAHNEN (ÖBB WESTBAHNSTRECKE, PINZGAUER LOKALBAHN)

**STADTGEMEINDE ZELL AM SEE
REK - ÄNDERUNG IM BEREICH "SCHÜTTDORF"**

MASTERPLAN - GEPLANTE NUTZUNGEN
M 1:5000

MÄRZ 2014, AUGUST 2014



LEGENDE MASTERPLAN

- ABÄNDERUNGSBEREICH
- ÜBERWIEGEND WOHNUNGTUNG
- ÜBERWIEGEND MISCHNUTZUNG (BETRIEBLICHE NUTZUNG -
HANDELSBETRIEBE, TOURISMUSBETRIEBE USW.)
- BUNDES- UND LANDESSTRASSEN
- BESTEHENDES VERKEHRSNETZ
- EISENBAHNEN (ÖBB WESTBAHNSTRECKE, PINZGAUER LOKALBAHN)
- GEPLANTE AUFSCHLIESSUNGEN
- GEH- UND RADWEGE
- GEPLANTE UMFÄHRUNG VON SCHÜTTDORF

STADTGEMEINDE ZELL AM SEE
REK - ÄNDERUNG IM BEREICH "SCHÜTTDORF"

MASTERPLAN - VERKEHRSKONZEPT
 M 1:5000

MÄRZ 2014, AUGUST 2014

ARCH. DIPL. ING. MARTIN LENGLACHNER
 5421 ADNET, WAIDACH 241
 TEL. NR.: 06245/87073, FAX: 87073-5