

MARKTGEMEINDE ZIRL

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT 1. FORTSCHREIBUNG

Verordnung Festlegungen zur baulichen Entwicklung

Februar 2018

PLAN ALP ZT GmbH
A - 6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel. +43/(0)512/57573730
Fax +43/(0)512/57573720
office@planalp.at
www.planalp.at

PLAN  **ALP**
Raumplanung • Verkehrsplanung
Kartographie • Geographie • Informationssysteme

DI Friedrich Rauch
Mag. Klaus Spielmann

In Kooperation mit
DI Bernd Egg



Ingenieurkonsultenten für
Raumplanung und Raumordnung
Geographie

MARKTGEMEINDE ZIRL

1. FORTSCHREIBUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES

VERORDNUNG

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Zirl vom, mit der die erste Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen wird.

Aufgrund der §§ 29 Abs. 1 und 2, 31 und 31a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, LGBl.Nr. 101/2016, wird verordnet:

§ 1

Allgemeines

- (1) Diese Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die Plandarstellungen

Örtliches Raumordnungskonzept 1. Fortschreibung Teil A, Planungsbereich ZIRL, M 1:5.000,
Örtliches Raumordnungskonzept 1. Fortschreibung Teil B, Planungsbereich EIGENHOFEN – MARTINSBÜHEL – ZIRLER MÄHDER; M 1:5.000
bilden einen Bestandteil dieser Verordnung. Zu den einzelnen Festlegungen wird zusätzlich auf den Erläuterungsbericht zu den räumlichen Festlegungen verwiesen.
- (3) Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren ausgerichtet. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- (4) 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

Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Auf Grundlage der Ziele der örtlichen Raumordnung nach §27 Abs. 2 TROG 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige Ziele festgelegt:

(1) Freihaltegebiete

- a) Die in den Plandarstellungen ‚Örtliches Raumordnungskonzept‘ ausgewiesenen Freihaltegebiete sollen der land- und forstwirtschaftlichen Produktions- und Vorsorgefunktion, der ökologischen Ausgleichsfunktion, der Erhaltung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion dienen.
- b) Die ökologisch wertvollen Flächen sind in ihrem Bestand zu sichern, in ihrer ökologischen Funktionsfähigkeit zu erhalten und gegebenenfalls zu verbessern.

(2) Bevölkerungsentwicklung

Das Raumordnungskonzept ist betreffend Bevölkerungsentwicklung und den damit verbundenen infrastrukturellen Einrichtungen innerhalb des Planungszeitraumes von zehn Jahren auf eine Bevölkerungszunahme von 13 % und damit auf eine Einwohnerzahl von ca. 9.000 Einwohner ausgerichtet.

(3) Siedlungsentwicklung

- a) Grundsätzlich wird eine Siedlungsentwicklung nach innen angestrebt. Die Mobilisierung der in den nächsten zehn Jahren benötigten Reserven innerhalb des gewidmeten Baulandes und in weiterer Folge eine bodensparende Bebauung unter Berücksichtigung ausreichender Freiraumstrukturen ist eine der vordringlichsten Aufgaben in siedlungspolitischer Hinsicht.
- b) Die Revitalisierung/städtebauliche Entwicklung des Ortszentrums ist eine weitere vordringliche Aufgabe der innerörtlichen Entwicklung.
- c) In Gebieten mit lockerer Einfamilienhausstruktur ist auf größeren, bereits verbauten Parzellen eine Nachverdichtung durch Zu- und Umbauten anzustreben.
- d) In den Weilern Eigenhofen und Dirschenbach erfolgt die Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Baulandgrenzen, hier ist keine Siedlungserweiterung nach außen vorgesehen.
- e) Die weitere Entwicklung in Hochzirl soll der Erhaltung und Sicherung der bestehenden Nutzung als Erholungs- und Krankenhaus- bzw. Sozialstandort dienen.

(3) Landwirtschaft

Für den Bereich Landwirtschaft werden folgende Zielsetzungen angestrebt:

- a) Erhaltung der Landwirtschaft in ihrer Produktionsfunktion sowie als Träger und Gestalter der Kulturlandschaft;
- b) Sicherung der hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen als Basis der landwirtschaftlichen Betriebe. Die landwirtschaftlichen Betriebe sollen in ihrem Bestand gesichert und in ihrer Leistungsfähigkeit gestärkt werden.
- c) Soweit raumordnerisch vertretbar sind die Voraussetzungen zur Ermöglichung von Kleinstlandwirtschaften zu schaffen;
- d) Aufrechterhaltung der Berglandwirtschaft und der Bewirtschaftung der Almregionen.

(4) Gewerbe / Handel / Dienstleistung

- a) In wirtschaftlicher Hinsicht wird ein Ausbau des Wirtschaftstandortes Zirl angestrebt.
- b) Auf den Gewerbegebietsflächen sind innovative Betriebe und Betriebe mit entsprechender Arbeitsplatzqualität anzusiedeln, welche eine hohe Wertschöpfung und zusätzliche Arbeitsplätze gewährleisten. Ein weiterer Verdrängungswettbewerb oder Betriebe, welche lediglich eine Umschichtung von Arbeitsplätzen bewirken, sind zu vermeiden.
- c) Im Gewerbegebiet besteht die Zielsetzung einer flächenmäßig intensiveren Nutzung. Bereiche, welche derzeit aufgrund der dort angesiedelten Betriebe große Manipulations- und Lagerflächen benötigen, sind bei einer Auflassung des Bestandes einer intensiveren Nutzung zuzuführen.
- d) Die Entwicklung am Handel- und Dienstleistungssektor zielt auf eine breite Angebotspalette und eine vielfältige Branchenstruktur ab. Strukturell gilt die Zielsetzung der wirtschaftlichen Stärkung des Ortskernes, welche eine funktionierende Nahversorgung und eine Belebung der Ortszentrum mit der Wirtschaftsachse Kirchstraße / Dorfplatz / Meilstraße / Schwabstraße gewährleistet.

(5) Tourismus

- a) Zielsetzung ist die Sicherung der Erholungseinrichtungen und touristischen Einrichtungen im Interesse der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Tourismussektor.

(6) Verkehr

- a) Das für den motorisierten Individualverkehr notwendige Verkehrsnetz ist entsprechend den Zielsetzungen der weiteren räumlichen Entwicklung herzustellen bzw. auszubauen, wobei Netzschlüsse anzustreben sind.
- b) Die Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs ist durch vorausschauende Standort- und Nutzungsentscheidungen einerseits sowie durch baulich-verkehrsorganisatorische Maßnahmen andererseits zu gewährleisten.
- c) Im Ortszentrum wird die Schaffung zusätzlicher unterirdischer Parkmöglichkeiten forciert.
- d) Künftige bauliche Entwicklungen sowohl für Wohnen als auch Gewerbe sind verstärkt auf die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr abzustimmen.

(7) Soziale Infrastruktur

- a) Zielsetzung ist eine ausreichende und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Einrichtungen auf dem sozialen, bildungsmäßigen, kulturellen und sportlichen Sektor. Diese Einrichtungen können auch gemeindeübergreifend durch Verbände u.ä.m. sichergestellt werden.

(8) Technische Infrastruktur

- a) Eine ordnungsgemäße und den Umweltstandards entsprechende Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Gemeinde ist anzustreben und zu erhalten.

(9) Ortsbild

- a) Für das äußere Ortsbild ist die Ausbildung klar definierter Siedlungsränder anzustreben.
- b) Eine Revitalisierung mit einer qualitätsvollen, maßstabsgerechten Architektur unter Einbeziehung und Berücksichtigung der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und Erhaltung ausreichender Freiräume ist die Zielsetzung für die Entwicklung des Ortszentrums.
- c) Für die übrigen Ortsteile gilt die Zielsetzung einer ausgewogenen, baulich-harmonischen Entwicklung im Sinne der jeweiligen Gebietscharakteristik. Auf die Erhaltung und entsprechende Ausgestaltung von Freiräumen ist Bedacht zu nehmen.

§ 3 Sicherung von Freihalteflächen

(1) Die im Plan ‚Örtliches Raumordnungskonzept‘ ausgewiesenen Freihalteflächen:

a) Landwirtschaftliche Freihalteflächen:

- FL1a Aue-Ost
- FL1b Aue-Mitte
- FL1c Aue-West
- FL2a Zirler Wiesen
- FL2b Zirler Wiesen-Süd
- FL3a Schönau
- FL3b Schönau-West
- FL4a Dornach
- FL4b Moosscheibe
- FL5 Untere Ehnbachfelder
- FL6 Obere Ehnbachfelder
- FL7 Am Weingarten
- FL8 Freifläche zwischen Eigenhofen und Dirschenbach

b) Ökologisch wertvolle Flächen:

- FÖ1 Gehölzsäume an der Hangkante des Schwemmkegels
- FÖ2 Gräben und Gießen
- FÖ3 Auwaldreste am Inn
- FÖ4 Gehölzsäume entlang von Schloßbach und Ehnbach
- FÖ5 Föhrenwaldrest ‚Im Äuele‘
- FÖ6 Gehölzsäume entlang B 171
- FÖ7 Feldgehölze / Halbtrockenrasen Eigenhofen
- FÖ8 Mannaeschenbestand oberhalb Schwimmbad
- FÖ9 Laubholzbestand Martinsbühel

c) Landschaftlich wertvolle Flächen:

- FA1 Zirler Weinberg
- FA2 Martinsbühel
- FA3 Hangbereiche Eigenhofen
- FA4 Hangkante nördlich Schönauweg
- FA5 Zirler Mähder

d) Forstliche Freihaltefläche (FF)

e) Sonstige Freihalteflächen

- FS 1 Blachfeld
- FS 2 Innufer-Begleitstreifen

sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen, ökologisch besonders wertvoller Flächen, natürlicher und naturnaher Landschaftsteile sowie zusammenhängender Erholungsräume von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit im Folgenden nichts anderes bestimmt ist.

- (2) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42, § 42a und § 42b TROG 2016 im Freiland zulässigen baulichen Anlagen dürfen in den Freihalteflächen errichtet werden.
- (3) Um künftig die Bauführungen in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen auf bestimmte Gebiete zu konzentrieren, sind im örtlichen Raumordnungskonzept in den großen landwirtschaftlichen Freihalteflächen westlich, südlich und östlich von Zirl jeweils Flächen abgegrenzt, in denen Bauvorhaben zulässig sind.
In diesen auf den Plandarstellungen im Anhang 2 – *Zulässige Bauführungen in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen* - räumlich abgegrenzten Bereichen sind folgende Widmungen bzw. Bauführungen zulässig:
- a) FL 1b Aue-Mitte und FL1c Aue-West (Anhang 2 - Blatt 1/4 Aue):
Landwirtschaftliche Hofstellen gem. § 44 TROG 2016 in der FL 1b – Aue-Mitte
Sonstige landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen (Feldstadel, Wirtschaftsgebäude, landw. Geräteschuppen) gem. § 47 TROG 2016 in der FL 1b Aue-Mitte und FL 1c – Aue-West
- b) FL 2b Zirler Wiesen-Süd (Anhang 2 - Blatt 2/4 Zirler Wiesen):
Sonstige landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen (Feldstadel, Wirtschaftsgebäude, landw. Geräteschuppen) gem. § 47 TROG 2016
- c) FL 3b Schönau-West (Anhang 2 – Blatt 3/4 Schönau):
Sonstige landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen (Feldstadel, Wirtschaftsgebäude, landw. Geräteschuppen) gem. § 47 TROG 2016
- d) FL 4b Moosscheibe (Anhang 2 - Blatt 4/4 Moosscheibe / Dornach):
Sonstige landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen (Feldstadel, Wirtschaftsgebäude, landw. Geräteschuppen) gem. § 47 TROG 2016
- In den außerhalb der vorangeführten Bereiche gelegenen landwirtschaftlichen Freihalteflächen ist nur die Errichtung der im Freiland gemäß § 41, § 42, § 42a und § 42b TROG 2016 zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen zulässig.
- (4) In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen FA1 bis FA4 sind Sonderflächenwidmungen nur insoweit zulässig, als damit das Freihalteziel nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt wird. Dabei ist das Freihalteziel ‚Schutz des Landschaftsbildes und der naturräumlichen Gegebenheiten‘ besonders zu beachten.
- (5) In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen der Zirler Mähder FA5 sind außer den im Freiland zulässigen Gebäude und Anlagen nach § 41 Abs. 2 und § 42, § 42a und § 42b TROG 2016 nur Sonderflächenwidmungen für landwirtschaftliche Kleinstrukturen mit besonderer Bedachtnahme auf das Landschaftsbild zulässig.
- (6) In den ökologischen Freihalteflächen FÖ dürfen nur die nach § 41 Abs. 2 und § 42, § 42a und § 42b TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden.

- (7) In den forstlichen Freihalteflächen sind, sofern sich kein Widerspruch zum Freihalteziel in § 27 Absatz i) des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 ergibt und auch sonst kein Versagungsgrund nach § 67 Absatz 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 vorliegt, jedenfalls nur Sonderflächenwidmungen für die Errichtung von der Jagd- und Forstwirtschaft dienenden baulichen Anlagen zulässig.
- (8) Die Freihaltefläche Blachfeld (FS 1) wurde aufgrund der teilweise noch vorhandenen schutzwürdigen Feuchtfächen ehemals rückgewidmet und ist aufgrund dieser Funktion als sonstige Freihaltefläche ausgewiesen. In dieser Freihaltefläche dürfen nur die nach § 41 Abs. 2 und § 42, § 42a und § 42b TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden.
- (9) In der sonstigen Freihaltefläche FS2 Innufer-Begleitstreifen dürfen nur die nach § 41 Abs. 2 und § 42, § 42a und § 42b TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und baulichen Anlagen errichtet werden.
- (10) Sofern sich kein sonstiger Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 ergibt, sind in den mit FL, FA und FF bezeichneten Flächen an der Randzone zu den baulichen Entwicklungsbereichen geringfügige Baulandarrondierungen zulässig, sofern diese notwendig sind, um einen Bauplatz im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2011 zu schaffen oder um eine Nachverdichtung oder die Errichtung von Nebengebäuden zu ermöglichen.
- (11) Sonderflächenwidmungen in den Freihalteflächen sind jedenfalls nur bei gegebenen standortmäßigen Voraussetzungen, insbesondere einer ordnungsgemäßen verkehrsmäßigen und infrastrukturellen Erschließung der Widmungsfläche und der Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild, zulässig.

§ 4 **Siedlungsentwicklung**

- (1) Die weitere Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb der festgelegten Siedlungsränder, welche durch Siedlungsgrenzen bzw. durch die Abgrenzung der Freihalteflächen vorgegeben sind.
- (2) Das Ausmaß der für den Wohnbedarf erforderlichen Baulandreserven beträgt aufgrund des prognostizierten Wohnungsbedarfes und der angenommenen Verbauungsdichte im Planungszeitraum in etwa 12,2 ha.
- (3) Entsprechend der Zählerlegende der Verordnungspläne sind Maßnahmen der Flächenwidmung und der Erstellung der Bebauungspläne in den im Anhang 1 angeführten Bereichen nach den jeweils festgehaltenen Kriterien vorzunehmen.

- (4) Die Planungsbereiche mit der Zeitzone 1 dienen dem unmittelbaren Bedarf und können im künftigen Flächenwidmungsplan als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet werden.
- (5) Von der Gemeinde wird die Errichtung und Zurverfügungstellung von leistbaren Wohnungen für junge Zirler Gemeindebürger angestrebt. Für die Deckung dieses Wohnbedarfes bieten sich die im Anhang 3 zur Verordnung angeführten Siedlungsarrondierungsgebiete an. Bei Bedarf ist in einem dieser Gebiete oder in den an das bestehende Bauland unmittelbar angrenzenden Gebieten eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mit nachfolgender Flächenwidmung im öffentlichen Interesse bei Vorliegen folgender Voraussetzungen zulässig:
- Zustimmung der Grundeigentümer / Verfügbarkeit der Grundstücke mit Zugriffsrecht der Gemeinde,
 - Durchführung einer Baulandumlegung bzw. Neueinteilung der Grundstücke,
 - Anwendung der Vertragsraumordnung durch Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit der Gemeinde, wodurch gewährleistet wird, dass auf den Flächen überwiegend geförderter Wohnbau bzw. kommunale Einrichtungen verwirklicht werden,
 - Nachweis des entsprechenden Bedarfes,
 - Vorliegen eines Erschließungsplanes / Bebauungsplanes.
- (6) Weinhof, Martinsbühel
Für die Sonderstandorte Zirler Weinhof und Martinsbühel wird künftig eine öffentliche, soziale, kulturelle, freizeitmäßige oder dienstleistungsbezogene Nutzung angestrebt, soweit mit dem geplanten Verwendungszweck eine Raum- und Standortverträglichkeit gegeben ist.
- (7) In Bereichen ohne Festlegung einer Freihaltefläche bzw. Entwicklungssignatur („weiße Bereiche“) ist die Widmung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen zulässig, wenn sich für den betreffenden Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung oder Standortbindung ergibt und kein Versagungsgrund nach § 67 Absatz 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 vorliegt. Diese Festlegung für die „weißen Bereiche“ gilt auch für die nicht von der Plandarstellung umfassten Flächen des Gemeindegebietes.

§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung

Entsprechend dem Interesse der Gemeinde an der Stärkung und Weiterentwicklung der Wirtschaft werden für die einzelnen Wirtschaftszweige folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

(1) Landwirtschaft

Ausgedehnte zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen werden durch Ausweisung als landwirtschaftliche Freihalteflächen (FL 1a bis FL 8) für die agrarische Produktion gesichert.

- a) Soweit es sich um funktionsfähige und standortmäßig vertretbare Landwirtschaften in Ortslage oder im Ortsrandbereich handelt, wird deren Bestand durch die Widmung als Sonderfläche Hofstelle oder landwirtschaftliches Mischgebiet gesichert.

(2) Gewerbe / Handel / Dienstleistung

- a) Das bestehende Gewerbegebiet südlich der ÖBB-Trasse wird wiederum als Gewerbe- und Industriegebiet gewidmet.
- b) Für das Gewerbegebiet zwischen Inntalautobahn und der ÖBB-Trasse sowie entlang der Bahnhofstraße wird unter Bedachtnahme auf die angrenzenden Wohnnutzungen die bestehende Widmung als eingeschränktes Gewerbegebiet (G-1) beibehalten.
- c) In den Baulandreserven im bestehenden Gewerbegebiet wird die Herstellung der inneren Erschließung und Bebauung der vorhandenen Baulandreserven forciert. Dabei ist verstärkt auf die Ansiedlung von flächensparenden Betrieben mit einem adäquaten Arbeitsplatzangebot hinzuwirken.
- d) In der Meil ist östlich des Klärwerkes ein Bereich für die Ansiedlung von betrieblichen Sondernutzungen oder kommunalen Einrichtungen (z.B. Recyclinghof, Kompostieranlage etc.) ausgewiesen (S 27). Eine Widmung dieses Bereiches erfolgt erst nach Vorliegen der in den Erläuterungen zum Entwicklungsstempel festgelegten Kriterien sowie erschließungsmäßigen Voraussetzungen.
- e) Bei künftigen Betriebsansiedlungen ist verstärkt eine gewisse architektonische Qualität der entstehenden Betriebsbauten einzufordern.
- f) Standortkonforme gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe innerhalb des Ortsgebietes werden durch Kern- oder Mischgebietswidmung abgesichert.
- g) Im Ortszentrum wird die Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsunternehmen unterstützt, welche das Ortszentrum beleben und die Zentrumsfunktion stärken. Die Auslagerung von Kerngebietsfunktionen und damit die Schwächung des Zentrums sind zu vermeiden.

(3) Tourismus

- a) Die bestehenden Betriebe und touristischen Einrichtungen sind durch entsprechende Widmungskategorien abzusichern. Eine Widmung ist zulässig, wenn diese nicht im Widerspruch zum örtlichen Raumordnungskonzept steht und sich außerdem kein Widerspruch zum § 67 Absatz 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 ergibt.
- b) Bei entsprechenden Standortvoraussetzungen wird als Ergänzung der touristischen Infrastruktur die Errichtung eines neuen Campingplatzes (eventuell z.B. in Verbindung mit einem Kletterzentrum) angestrebt.
- c) Bei touristischen Bauführungen ist besonderes Augenmerk auf die architektonische, gestalterische und funktionelle Qualität zu legen.

§ 6

Verkehrsmaßnahmen

- a) Für das Siedlungsgebiet sind folgende Infrastrukturmaßnahmen ausgewiesen:

- Vk 01 Westumfahrung
- Vk 02 Verlängerung Franz-Plattner-Straße
- Vk 03 Erschließung Am Weingarten
- Vk 04 Schießstandstraße - Kalvarienbergstraße
- Vk 05 Franz-Plattner-Straße - Freiwegweg
- Vk 06 Europastraße
- Vk 07 Erschließung Gewerbegebiet Zirler Wiesen
- Vk 08 Erschließung Aue
- Vk 09 Hechenbergweg
- Vk 10 Fragensteinweg
- Vk 11 Am Weingarten
- Vk 12 Wiesenweg

Bei Bauführungen in diesen Gebieten ist auf die Freihaltung entsprechender Trassen Bedacht zu nehmen.

- b) Innerhalb des Ortsgebietes werden ein Ausbau und eine Verbesserung der Infrastruktur für den nichtmotorisierten Individualverkehr (Schutzwege, Fußwegenetz, Anschluss an das Radwegenetz) angestrebt. Bei künftigen baulichen Entwicklungen ist verstärkt Bedacht auf den Ausbau des Wegenetzes für den nichtmotorisierten Verkehr (Fuß- und Radwege, Prinzip der ‚kurzen Fußwege‘) zu legen.

Dies gilt insbesondere für folgende Fuß- und Radwegverbindungen:

- Vf 01 Innradweg
- Vf 02 Rußhütte
- Vf 03 Fuß-, Radwegbrücke Äuele – Unterpferfuss
- Vf 04 Meilstraße – Auergasse

- Vf 05 Meilstraße – Marktplatz
- Vf 06 Mühlgasse – Bühelstraße
- Vf 07 Schlossbach – Franz-Plattner-Straße
- Vf 08 Marktplatz – Mühlfeldweg
- Vf 09 Rad- und Fußweg in der Aue entlang des nördlichen Innufers
- Vf 10 Mühlgasse
- Vf 11 Kirchfeldstraße – Meilstraße

- c) Im Ortszentrum ist die Bereitstellung unterirdischer Parkmöglichkeiten anzustreben.
- d) Entlang des Schloßbachufers werden der Ausbau und die Ausgestaltung eines Spazierweges angestrebt.

§ 7

Technische Infrastruktur

- (1) Um eine ordnungsgemäße und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung zu gewährleisten, hat ein fortschreitender Ausbau des Kanalnetzes zu erfolgen.
- (2) Für die im Freiland liegenden, nicht im abwassertechnischen Projekt enthaltenen Objekte ist eine dem jeweiligen Stand der Technik gemäße Einzelentsorgung anzustreben.
- (3) Zur Sicherstellung der bedarfsgerechten Wasserversorgung der Weiler Eigenhofen und Dirschenbach ist die Errichtung eines zusätzlichen Hochbehälters oder eine Leitungsverbindung mit dem öffentlichen Leitungsnetz des Hauptortes erforderlich.
- (4) Für die Kompostieranlage und den Recyclinghof ist im Planungszeitraum eine Verlegung der beiden Standorte angedacht.
- (5) Zirl bietet sich aufgrund seiner klimatischen und siedlungsgeographischen Voraussetzungen besonders für die Nutzung der Solarenergie an. Die Gemeinde ist bestrebt, diese Form der Energiegewinnung sowohl bei privaten Bauführungen als auch in größeren Photovoltaikanlagen verstärkt zu nutzen.

§ 8 Soziale Infrastruktur

- a) Die entsprechenden Flächen für öffentliche und soziale Einrichtungen sind abgestellt auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sicherzustellen.
- b) Die öffentlichen, sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sind ihrem Verwendungszweck entsprechend als Sonderflächen bzw. Vorbehaltsflächen auszuweisen.
- c) Der durchgehende Verlauf und die Funktionsfähigkeit des Inntal-Radweges sind bei Projekten bzw. Baumaßnahmen im Gebiet des Radwegverlaufes in jedem Fall sicherzustellen.
- d) Als Ergänzung der Sport- und Freizeitinfrastruktur wird im Bereich der Martinswand die Errichtung eines Kletterzentrums angestrebt.

§ 9 Ortsbildschutz

- a) Die Sichtfelder zu ortsbildmäßig dominanten, architektonisch wertvollen Gebäuden (z.B. Pfarrkirche) sind freizuhalten.
- b) Die Beibehaltung bzw. Beachtung der ausgeprägten Siedlungsränder entlang des Schwemmkegels wird angestrebt.
- c) Die bauliche Sanierung und Revitalisierung der Bausubstanz im Ortszentrum soll durch bebauungsplanerische und/oder bauempfehlende Maßnahmen (Festlegung der besonderen Bauweise, Architektenwettbewerbe etc.) unterstützt und gefördert werden.
- d) Die Umnutzung und Revitalisierung von nicht mehr benötigten Wohn-, Betriebs- und Wirtschaftsgebäuden wird angestrebt.
- e) Gewerblich genutzte Räume und in die freie Landschaft hineinragende oder dort angesiedelte Sondernutzungen sind durch Grünanlagen bzw. Grüngürtel landschaftlich einzubinden.

§ 10 Behördliche Maßnahmen

- (1) Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der Flächenwidmungsplan neu zu erlassen oder insofern zu ändern, als keine Widersprüche zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorliegen.
- (2) Jedenfalls sind bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes folgende Festlegungen zu treffen bzw. bei Erlassung der Bebauungspläne umzusetzen:
- a) Die Planungsbereiche mit der Zeitzone 1 dienen dem unmittelbaren Bedarf und können im künftigen Flächenwidmungsplan als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche gewidmet werden.
 - b) Entsprechend der Zählerlegende der Verordnungspläne sind Maßnahmen der Flächenwidmung und der Erstellung der Bebauungspläne in den im Anhang 1 angeführten Bereichen nach den jeweils festgehaltenen Kriterien vorzunehmen.
 - c) In den Gebieten, welche in der Plandarstellung als Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanerstellung (Plansymbol B!) ausgewiesen sind, ist für Bauvorhaben die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Ausgenommen von der Notwendigkeit der Erlassung von Bebauungsplänen sind geringfügige Zu- und Umbaumaßnahmen innerhalb des Bestandes, welche im betreffenden Gebiet auf die Maßstäblichkeit der vorliegenden Bebauungsstruktur sowie auf die Größenverhältnisse der Gebäude zueinander Bedacht nehmen.
 - d) In Gebieten, in welchen die Erlassung von Bebauungsplänen nicht verpflichtend vorgesehen ist, ist bei Bauvorhaben, welche auf Grundstücken größer als 800 m² erfolgen oder wenn auf dem Grundstück mehr als 3 Wohneinheiten oder mehr als 1.300 m³ oberirdische Baumasse errichtet werden, die Erlassung eines Bebauungsplanes verpflichtend.
 - f) Die mit dem Stempelsymbol R versehene Fläche (Recyclinghof an der Seefelder Bundesstraße) wird im künftigen Flächenwidmungsplan in Freiland rückgewidmet.

§ 11 Privatwirtschaftliche Maßnahmen

- (1) Zur Absicherung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes bildet der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit den Grundeigentümern eine wichtige Rolle. Der Abschluss derartiger Vereinbarungen (Sicherung von Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche Zwecke, Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist und dergleichen) ist daher möglichst anzustreben.

§ 12 **Schlussbestimmungen**

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 68 Abs. 1 TROG 2016 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Marktgemeinde Zirl:
Der Bürgermeister:

-

ANHANG 1 ZUR VERORDNUNG

ZÄHLERBESCHREIBUNG

zur

PLANDARSTELLUNG

1. FORTSCHREIBUNG ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT MARKTGEMEINDE ZIRL

Gebiete mit vorwiegend zentrumstypischer Nutzung (Stempelsymbol K)

K01 - Ortszentrum

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: K - zentrumstypische Nutzung
Überwiegende Baudichte: D3 – überwiegend hohe Baudichte

Im Ortszentrum von Zirl besteht im Bereich Dorfplatz, Kirchstraße, Morigggasse sowie der beginnenden Meilstraße und Schwabstraße eine gemischte Nutzung aus öffentlichen Einrichtungen (Gemeindeamt, Zentrum Max, Tourismusbüro, Heimatmuseum), Dienstleistungen (Restaurants, Cafes, Bank, Geschäfte) und Wohnen. Der Gastbetrieb des Hotel-Gasthof Löwe wurde eingestellt und der Baubestand zu Wohnungen umgebaut, es entstanden innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes 17 Wohneinheiten sowie ein Restaurant. Durch die Neugestaltung des Areals beim Gemeindezentrum mit dem Zentrum „Max“ wurde hier eine multifunktionale Nutzung mit öffentlichen Einrichtungen, einem Lebensmittelmarkt und Wohnungen geschaffen.

Aufgewertet wird das weitere Umfeld des Ortszentrums durch die neuen sozialen Einrichtungen, wie dem Sozialzentrum am Kurat-Schranz-Weg und dem Objekt ‚Betreutes Wohnen‘ am Krippenweg sowie dem FamboZi (Familienboot Zirl) beim ehemaligen Pfarrheim, in welchem unterschiedliche öffentliche Einrichtungen Platz finden. Als weitere öffentliche Einrichtung entstand am Standort des ehemaligen Altersheimes am südlichen Ende der Kirchstraße ein neues Veranstaltungszentrum.

Der historisch gewachsene Ortskern weist eine dichte Verbauung mit charakteristischer, giebelständiger Gebäudegrundstruktur auf. Die Gebäude sind zwei- bis dreigeschoßig, in der Dachform herrschen Satteldächer und Krüppelwalmdächer vor. Die Häuser sind in geschlossener Bauweise zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen der Kirchstraße, Morigggasse, zum Dorfplatz sowie zur Meilstraße hin ausgerichtet. Diese Art der Bebauung setzt sich auch entlang der alten Verkehrsachsen nördlich des Dorfplatzes an der Bühelstraße und Mühlgasse fort.

Die architektonische und ortsbildmäßige Qualität dieser Gebäude ist eher gering, es handelt sich um keine denkmalgeschützten oder im Sinne des Ortsbildschutzes erhaltenswerten Objekte. Vor allem im südlichen und westlichen Bereich der Kirchstrasse und Morigggasse ist der Baubestand desolat und sanierungsbedürftig. Die Gemeinde Zirl ist daher seit Jahren bemüht, das Ortszentrum städtebaulich durch die Erneuerung des Baubestandes und das Einbringen von zusätzlichen Funktionen zu revitalisieren und strukturell zu verbessern.

Derzeit bestehen Planungsüberlegungen für eine Revitalisierung der Kirchstraße, welche den Abbruch von bestehenden, desolaten Gebäuden vorsehen und durch das Einbringen eines Mix aus Handel, Dienstleistung und Wohnen eine städtebauliche und nutzungsmäßige Aufwertung des Ortskernes bewirken würden.

Für das Zentrum wird eine Beibehaltung und Weiterentwicklung der Kerngebietsfunktion angestrebt. Bei künftigen Entwicklungen ist auf die Stärkung der Zentrumsfunktion mit einem entsprechenden Angebot an öffentlichen Einrichtungen sowie Handels- und dienstleistungsorientierten Strukturen zu achten. Eine Auslagerung von kernorientierten Nutzungen in periphere Bereiche soll vermieden werden.

Verkehrsmäßig stellt das Ortszentrum bedingt durch den Durchzugsverkehr und das hohe innerörtliche Verkehrsaufkommen einen besonders problematischen Bereich dar (Überlastung der Kirchstraße und Auergasse, Parksituation im Zentrum).

Für die künftige Baudichte ist dem Zentrumscharakter und der vorliegenden Bebauungsstruktur entsprechend die Dichtezone D3 – überwiegend hohe Baudichte mit mehrgeschossigen Objekten – vorgegeben.

Vorwiegend Wohnnutzung (Stempelsymbol W)

W01 - Obere Kirchfelder

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf

Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung

Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte bzw.

D1 – überwiegend lockere Bebauung im östlichen Bereich

B! - Bebauungsplanpflicht für großflächige Baulandreserve am Schießstandweg

In den Oberen Kirchfeldern besteht vorwiegende Wohnnutzung. Gemischte Nutzungen durch Dienstleistungsbetriebe (Büros, Restaurant) und Kleinlandwirtschaften sind nur vereinzelt und eher in den Randbereichen gegeben.

Die Bebauung älteren Datums ist geprägt durch eine überwiegend rasterförmige Anordnung von Einfamilienwohnhäusern. Verdichtete Bauungen entstanden vermehrt erst in den letzten Jahren mit Kleinwohnanlagen und Reihenhäusern an der Sonnenstraße, Solsteinstraße, am Wenzel-Skop-Weg, Franz-Gastl-Weg.

Eine größere Wohnanlage mit insgesamt 36 Wohneinheiten wurde nach Durchführung einer privaten Grundstücksneuordnung östlich der Kalvarienbergstraße errichtet.

Baulandreserven bestehen noch durch kleinere Baulücken sowie im nordwestlichen Bereich durch ein größeres zusammenhängendes unverbautes Gebiet am Schießstandweg.

Eine für das Ortsbild und den Gewässerraum sensible Zone ist der Ufergehölzsaum entlang des Ehnbaches. Dieser Gehölzbestand befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb der Gewässerparzelle. Die Erhaltung dieses naturräumlich sowie für das Ortsbild und das Kleinklima bedeutenden Ufersaumes ist bei künftigen Entwicklungen zu gewährleisten.

Beim Bau der neuen Wohnanlagen wurden wichtige Erschließungsstraßen, wie die Sonnenstraße, die Kalvarienbergstraße, der Wenzel-Skop-Weg und teilweise der Schießstandweg ausgebaut und teilweise Netzschlüsse hergestellt, sodass in diesem

Bereich nur mehr punktuell Erschließungsdefizite bestehen (z.B. Netzschluss Schießstandweg, Netzschluss Sonnenstraße).

Zielsetzung der künftigen baulichen Entwicklung ist eine Auffüllung der Baulandreserven durch eine offene, grundsparende Wohnbebauung mit einer mäßigen Baudichte. Weiters wird auf den locker verbauten Einfamilienhausparzellen eine Nachverdichtung durch Zu- und Umbauten innerhalb des Bestandes angestrebt.

Für den östlichen Teil des Planungsgebietes im Bereich Kaiser-Max-Straße, Sonnenstraße, Hechenbergweg, Klammweg ist entsprechend der Gebietscharakteristik und Bauungsstruktur die Dichtezone D1 (lockere Bebauung) ausgewiesen. Für den mittleren und westlichen Teil der Oberen Kirchfelder gilt eine Baudichte der Dichtezone D2 – überwiegend mittlere Baudichte.

Die großflächige Baulandreserve am Schießstandweg (Gp. 1529, 1536, 1537 und 1538) ist als Gebiet mit Verpflichtung zur Bauplanerstellung ausgewiesen.

W02 - Obere Ehnbachfelder (Geistbühelweg, Weinbergweg)

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte
D1 – überwiegend lockere Bebauung am Ehnbachfeldweg

In diesem Siedlungsgebiet zwischen Geistbühelweg im Osten und dem Ehnbach im Westen fand nach einer privaten Baulandumlegung eine rege Wohnbautätigkeit statt, insgesamt entstanden hier in etwa 64 Wohneinheiten in Form von kleineren Wohnanlagen und Einfamilienwohnhäusern.

Im Westen begrenzen der Weinbergweg und der angrenzende Ufergehölzsaum des Ehnbaches das Bauland. Dieser Gehölzsaum, welcher sich zum überwiegenden Teil innerhalb der Gewässerparzelle befindet, ist im örtlichen Raumordnungskonzept als ökologische Freihaltefläche ausgewiesen.

Baulandreserven bestehen noch durch eine größere Baulandreserve im Norden und einigen kleineren Baulücken.

Die innere Verkehrserschließung wurde im Zusammenhang mit der Baulandumlegung neu angelegt, sodass innerhalb des gewidmeten Baulandes keine erschließungsmäßigen Defizite vorliegen.

Die Auffüllung der Baulandreserven wird entsprechend der Struktur der Baulandreserven durch eine leicht verdichtete Bebauung bzw. durch Einfamilienhausbebauung erfolgen. Für die künftige bauliche Entwicklung im Siedlungsgebiet nördlich des Geistbühelweges ist die Dichtezone D2 - Bebauung mit überwiegend mittlerer Baudichte – ausgewiesen.

Für das Gebiet am Ehnbachfeldweg gilt gemäß der vorliegenden Bauungsstruktur eine Bebauung mit überwiegend lockerer Bebauung mit der Dichtezone D1.

Östlich des Ehnbachfeldweges ist ein Siedlungsarrondierungsbereich ausgewiesen. Aufgrund der Parzellenstruktur ist für eine bauliche Entwicklung dieses Gebietes eine Baulandumlegung bzw. eine Neueinteilung der Grundstücke über eine privatrechtliche Vereinbarung erforderlich.

Bedingt durch die Lärmbelastung von der angrenzenden B 177 Seefelder Straße sind bei einer zukünftigen Baulandwidmung in diesem Gebiet entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich bzw. sind bei der Widmung textliche Ergänzungen im Sinne des § 37 Abs. 4 TROG 2016 erforderlich.

W03 - Untere Ehnbachfelder (Innweg – Kaiserjägerstraße)

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf

Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung

Überwiegende Baudichte: D1 – lockere Bebauung / D2 – mittlere Baudichte / D3 – hohe Baudichte

Die Unteren Ehnbachfelder zählen zu den am dichtest verbauten Siedlungsgebieten von Zirl. Mit den Wohnanlagen ‚Friedenssiedlung‘, ‚Weiler Kreuz‘, ‚Am Innweg‘, entstanden hier Anfang der 90er Jahre zahlreiche verdichtete Wohnbauprojekte.

In den letzten Jahren konzentrierte sich die Wohnbautätigkeit im Bereich Kaiserjägerstraße – Brunnerweg. Entlang des Ehnbaches findet sich die ursprüngliche kleinteilige Einfamilienhausbebauung.

Die Ausweisung der Baudichtenzonen erfolgt daher differenziert aufgrund der vorliegenden Bebauung mit D3 - überwiegend hohe Baudichte - für den Bereich der Geschoßwohnanlagen, mit D2 – überwiegend mittlere Baudichte - für die Gebiete mit Kleinwohnanlagen und Reihenhausbebauung und mit D1 – überwiegend lockere Bebauung - für das Baugebiet zwischen Ehnbach und Innweg und an den peripheren Ortsrandbereichen.

Innerhalb des gewidmeten Baulandes sind nur noch vereinzelt Baulandreserven vorhanden, welche sich aufgrund der Parzellenstruktur für eine leicht verdichtete Wohnbebauung (Dichtezone D2) anbieten.

Entlang des Ehnbaches ist auf die Erhaltung des ortsbildprägenden und ökologisch wertvollen Gehölzsaumes Bedacht zu nehmen.

W04 - Äueleweg

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf

Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung

Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte

Am Äueleweg besteht eine eher dichte Verbauung für Wohnzwecke durch mehrere Kleinwohnanlagen und eine Reihenhausbebauung.

In diesem Bereich ist die bauliche Entwicklung abgeschlossen, es bestehen nur mehr zwei kleine Baulücken in Form von Einfamilienhausparzellen.

W05 - Untere Kirchfelder (Dir. Prantl-Straße – Martinswandweg)

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte
B! - Bebauungsplanpflicht für große Baulandreserve südöstlich Teriolisweg

Im ehemaligen Baulandumlegungsgebiet Kirchfelder I hat sich nach Abschluss der Baulandumlegung und Herstellung der inneren Erschließungsstraßen eine enorme Bautätigkeit entwickelt.

Im südlichen Abschnitt entstanden am Krömerweg, Plätzweg, Lisa-Scholl-Weg und am Xanderweg mehrere verdichtete Wohnanlagen, viele Baulandreserven wurden auch mit Einfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern oder kleineren Reihenschausiedlungen verbaut.

Am südlichen Ende der Dir. Prantl-Straße errichtete die Marktgemeinde Zirl am Wetterkreuzweg auf zwei als Vorbehaltsflächen für den objektgeförderten Wohnbau gewidmeten Standorten Wohnbauprojekte mit insgesamt 53 Wohneinheiten.

Die Baulandreserven beschränken sich überwiegend auf kleinere Parzellen.

Aufgrund der Neuanlage der Verkehrswege ist das Siedlungsgebiet der Kirchfelder ausreichend verkehrsmäßig erschlossen.

Für die künftige Entwicklung wird eine Auffüllung der vorhandenen Baulandreserven mit einer der Gebietscharakteristik entsprechenden gemischt strukturierten Bebauung aus Einfamilienwohnhäusern und leicht verdichteten Baustrukturen (Dichtezone D2) angestrebt.

Für die bereits verbauten Vorbehaltsflächen für objektgeförderten Wohnbau ist eine überwiegend hohe Baudichte mit der Dichtezone D3 ausgewiesen.

Die großflächige Baulandreserve südöstlich des Teriolisweges (Gp. 1708/1, 1708/2, 1708/3 und 1708/4) ist als Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanerstellung ausgewiesen.

W06 - Untere Kirchfelder – Kurat-Schranz-Weg

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte: D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Südöstlich des Ortszentrums befindet sich das ehemalige Baulandumlegungsgebiet Kirchfelder II.

Hier wurden mit der Nord-Süd-Verbindung des Kurat-Schranz-Weges, welcher die Florianstraße mit dem Martinswandweg verbindet, und dem Johann-Paul-Gruber, welcher vom Krippenweg im Westen zur Kirchfeldstraße im Osten führt, wichtige innerörtliche Erschließungsstraßen und Netzschlüsse geschaffen, sodass in diesem Gebiet keine erschließungsmäßigen Defizite vorhanden sind.

Die Bebauung der neu aufgeschlossenen Baugründe erfolgte vorwiegend durch kleinere Geschößwohnanlagen.

Baulandreserven befinden sich noch am Franz-Seelos-Weg und am Kurat-Schranz-Weg.

Für die künftige bauliche Entwicklung wird eine grundsparende, der vorliegenden Innerortslage mit guter Erreichbarkeit und Erschließungsqualität entsprechende, verdichtete Wohnbebauung mit der Dichtezone D2 befürwortet.

W07 - Kirchfeldstraße - Sportplatzweg

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf

Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung

Überwiegende Baudichte: D2 – mittlere Baudichte / D1 – lockere Bebauung

Entlang der Kirchfeldstraße ist eine typische Einfamilienhausstruktur gegeben, wobei teilweise sehr große Parzellen mittels Einfamilienhäusern bebaut sind. Vereinzelt bestehen verdichtete Wohnbebauungen durch Kleinwohnanlagen und Reihenhausobjekte.

Zwischen dem Sportplatzweg und dem Ehnbach besteht eine ähnlich kleinmaßstäbliche Einfamilienhausbebauung wie jenseits des Ehnbaches am Innweg. Für die künftige bauliche Entwicklung dieses Bereiches gilt daher die Dichtezone D1 – überwiegend lockere Bebauung.

Westlich des Sportplatzweges liegen noch einige größere Baulandreserven. Je nach künftiger Parzellierung wird die Verbauung durch freistehende Einzelwohnhäuser sowie durch Reihenhäuser oder Kleinwohnanlagen erfolgen. Für die Überbauung dieses Siedlungsgebietes ist die Dichtezone D2 – überwiegend mittlere Baudichte - vorgegeben.

W08 - Krippenweg – Wetterkreuzweg

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf

Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung

Überwiegende Baudichte: D1 – überwiegend lockere Bebauung

B! - Bauungsplanpflicht für große Baulandreserven am Wetterkreuzweg und Krippenweg

Das Wohngebiet am Krippenweg und Wetterkreuzweg weist eine lockere Einfamilienhausbebauung auf. Am südlichen Ende des Wetterkreuzweges besteht eine Kleinwohnanlage mit 15 Wohneinheiten.

Innerhalb der Einfamilienhausbebauung liegen teilweise noch größere Baulandreserven. Für die großflächigen Baulandreserven im südlichen Abschnitt des Krippenweges (Gp. 1800, 1786, 1799/1, .721, 1798/1) und im südlichen Abschnitt des Wetterkreuzweges (Gp. 1776 und 1777) ist eine Bauungsplanpflicht festgelegt.

Die beiden Verkehrswege, Wetterkreuzweg und Krippenweg, verfügen über enge Straßenquerschnitte, womit für eine dichtere Bebauung erschießungsmäßig ungünstige Voraussetzungen gegeben sind.

Für die künftige bauliche Entwicklung wird daher nur eine lockere Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung (Dichtezone D1) angestrebt.

W09 - Ranggerweg - Am Anger

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte am Ranggerweg
D1 – überwiegend lockere Bebauung im Planungsbereich ‚Am Anger‘
B! - Bebauungsplanpflicht für Baulandreserven südlich und östlich der Hauptschule und am Wiesenweg

Mit der Auffassung der Gärtnerei Holer und der sukzessiven Verbauung der ‚Holer-Gründe‘ durch Kleinwohnanlagen entwickelte sich zwischen dem Ranggerweg im Osten und ‚Am Anger‘ im Westen ein weiterer Wohnschwerpunkt im Süden von Zirl.

Östlich der Holer-Gründe setzt sich die Bebauung vorwiegend aus Einfamilienwohnhäusern zusammen. Hier bestehen entlang der Verkehrsfläche ‚Am Anger‘ und am Weisenweg noch größere Baulandreserven. Die größeren Baulandreserven südlich der Hauptschule (Gp. 1819/2, 1820/1, 1820/2), östlich der Hauptschule (Gp. 1812/2, 1812/3, 1814/5) und am südlichen Ende des Wiesenweges (Gp. 1809/1, 1809/2, 1810/5, 1810/10, 1810/11) sind als Gebiete mit verpflichtender Erlassung eines Bebauungsplanes ausgewiesen.

Die innere Erschließung dieses Gebietes wurde mit dem neuen Ranggerweg, der Verbindung zwischen Wiesenweg und Ranggerweg und dem Netzschluss zwischen der Verkehrsfläche ‚Am Anger‘ und der Südumfahrung des Schönauweges neu gestaltet. Weiters bestehen Planungsüberlegungen, im südlichen Abschnitt einen Netzschluss zwischen der Verkehrsfläche Am Anger und dem Wiesenweg herzustellen.

Zielsetzung der künftigen baulichen Entwicklung ist eine Auffüllung dieser Baulandreserven, wobei hier entsprechend der vorliegenden Bebauungsstruktur und Gebietscharakteristik vorwiegend eine offene Einfamilienhausbebauung (Dichtezone D1) angestrebt wird.

W10 - Franz-Plattner-Straße Ost

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte: D1 - Überwiegend lockere

Das Wohngebiet zwischen Franz-Plattner-Straße und Schloßbach ist durch eine stark durchgrünte Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet, deren Erschließung aufgrund der topographischen Situation nur über private Zufahrten erfolgen kann. Baulücken sind vereinzelt vorhanden.

Für dieses Gebiet gilt für die bauliche Entwicklung die Dichtezone D1 – überwiegend lockere Bebauung.

Der rechtsufrige Bereich des Schlossbaches mit seinem ausgeprägten Grüngürtel und dem am Bach entlangführendem Spazierweg ist ein bedeutendes innerörtliches Naherholungsgebiet von Zirl. Zielsetzung ist der Schutz dieses Uferbereiches in seiner ökologischen und ortsbildmäßigen sowie erholungsmäßigen Bedeutung. Der Uferbereich ist als ökologische Freihaltefläche bzw. im Flächenwidmungsplan als Sonderfläche Grünfläche / Grüngürtel ausgewiesen. Dieses Schutzziel wird auch weiterhin verfolgt.

W11 - Franz-Plattner-Straße - Freiongweg

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte: D2 – Überwiegend mittlere Baudichte

Im Siedlungsgebiet zwischen Franz-Plattner-Straße und Freiongweg besteht eine überwiegende Einfamilienhausbebauung. Verdichtete Bebauungen sind nur ansatzweise vorhanden.

Die Franz-Plattner-Straße endet derzeit im Süden noch als Sackgasse. Ost-West-Verbindungen in Form von Netzschlüssen bestehen mit Ausnahme einer Verbindung zum Freiongweg im Norden nur in Form von privaten Erschließungswegen.

Im Zuge der weiteren Bebauungen und fortschreitenden Erstellung von Bebauungsplänen sind hier zusätzliche Netzschlüsse in Form von öffentlichen Verkehrsflächen geplant (Verbindung Franz-Plattner-Straße Süd zum Freiongweg bzw. Goasserweg, Verbindung Franz-Plattner-Straße zum Freiongweg bzw. Galtererweg).

Baulandreserven sind in Form von teils größeren Baulandreserven sowie von kleineren Baulücken vorhanden.

Zielsetzung ist eine Auffüllung der vorhandenen Baulandreserven, wobei eine Überbauung vorwiegend mittels Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie punktuell durch leicht verdichtete Bauformen erfolgen wird. Für das Siedlungsgebiet zwischen Franz-Plattner-Straße und Freiongweg ist für die künftige bauliche Entwicklung die Dichtezone D2 – überwiegend mittlere Baudichte – vorgegeben.

Der rechtsufrige Bereich des Schlossbaches mit seinem ausgeprägten Grüngürtel und dem am Bach entlangführendem Spazierweg ist ein bedeutendes innerörtliches Naherholungsgebiet von Zirl. Zielsetzung ist der Schutz dieses Uferbereiches in seiner ökologischen und ortsbildmäßigen sowie erholungsmäßigen Bedeutung. Der Uferbereich ist als ökologische Freihaltefläche bzw. im Flächenwidmungsplan als Sonderfläche Grünfläche / Grüngürtel ausgewiesen. Dieses Schutzziel wird auch weiterhin verfolgt.

Am südlichen Rand des gewidmeten Baulandes bestehen Anzeichen von Hangsetzungen. Bei einer geplanten Bebauung der hier noch bestehenden Baulandreserven ist vor Baubeginn ein geotechnisches Gutachten über die Baugrundeignung einzuholen.

Am südlichen Ende der Franz-Plattner-Straße besteht zwischen der Hangkante, der Mündung des Schlossbaches und dem Inn ein teilweise für Wohnzwecke und teilweise für betriebliche Zwecke genutzter Baubestand. Dieser Siedlungsteil verfügt aufgrund der ehemals weiter ausgedehnten Roten Wildbach-Gefahrenzone des Schlossbaches über keine einheitliche Baulandwidmung.

Die Verkehrserschließung dieses Gebietes erfolgt von Südosten von der Bahnhofstraße aus über eine Brücke über den Schlossbach (Hammerle Brücke). Diese Brücke entspricht gemäß Stellungnahme des Baubezirksamtes, Abt. Wasserwirtschaft, nicht mehr dem Stand der Technik. Bei einer dichteren Bebauung am rechten Schlossbachufer ist im Bereich dieser einzigen Zufahrtsmöglichkeit (über öffentliches Wassergut) mit einer größeren Frequenz an Fahrzeugen und Fußgängern zu rechnen. Voraussetzung für eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist ein Neubau der Brücke, um eine dem Verkehrsaufkommen und dem Stand der Technik entsprechende Erschließung zu gewährleisten.

Dieser unterhalb der Hangkante gelegene Bereich (Gp. 351/7, 351/4, 351/5, 351/6, .901, .902, .903, 402/3, 353/2) ist als Gebiet mit verpflichtender Erlassung eines Bebauungsplanes ausgewiesen.

W12 - Untere Estrichfelder

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte

Bei Ausarbeitung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Jahr 1998 gehörten die Unteren Estrichfelder zu den großen Siedlungsentwicklungsgebieten von Zirl. Mit Abschluss der Baulandumlegung und dem sukzessiven Ausbau der Erschließungsstraßen setzte hier eine enorme Bautätigkeit ein.

Derzeit ist zwar ein beträchtlicher Teil des Baulandes verbaut, dennoch bestehen hier noch zahlreiche Baureserveflächen.

Durch die bei der Baulandumlegung angelegten Verkehrsflächen weist dieses Gebiet eine ausgezeichnete Verkehrserschließung auf.

Die Bebauung erfolgte überwiegend durch zweigeschoßige, leicht verdichtete Wohnbebauungen in Form von Kleinwohnanlagen, Reihenhausanlagen sowie Einfamilienwohnhäusern.

Aufgrund der ausreichenden Verkehrserschließung und der guten Wohnlage wird auf den restlichen Baulandreserven ebenfalls eine Bebauung in leicht verdichteter Form (Mehrfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser, durchmischt mit Einfamilienwohnhäusern) angestrebt. Für die künftige bauliche Entwicklung ist daher die Dichtezone D2 mit überwiegend mittlerer Baudichte festgelegt.

Am südlichen Rand des gewidmeten Baulandes bestehen Anzeichen von Hangsetzungen. Bei einer geplanten Bebauung der hier noch bestehenden Baulandreserven ist vor Baubeginn ein geotechnisches Gutachten über die Baugrundeignung einzuholen.

W12.1 - Baulandarrondierung Goasserweg

Zeitzone: Z0 – Bedarfs- und infrastrukturbezogen

Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung

Überwiegende Baudichte: D1 – Überwiegend geringe Baudichte

Am südlichen Rand der Unteren Estrichfelder ist zwischen dem gewidmeten Bauland und der Hangkante ein Baulandarrondierungsbereich ausgewiesen.

Die Verkehrserschließung dieses Bereiches ist nur über eine private Servitutslösung möglich.

Zur Sicherung des Bedarfes ist in dieser Arrondierungsfläche die Vertragsraumordnung durch Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen anzuwenden. Über den Eigenbedarf hinausgehende Flächen sind zur Deckung des Wohnbedarfes der Zirler Bürger zur Schaffung von leistbarem Wohnraum zu nutzen.

In der Plandarstellung zum örtlichen Raumordnungskonzept ist entlang der Hangkante ein Hinweis auf eine eventuelle Gefährdung durch Hangsetzungen enthalten. Bei einer Baulandwidmung bzw. Bebauung ist vor Baubeginn ein geotechnisches Gutachten über die Baugrundeignung beizubringen.

W13 - Obere Estrichfelder - Am Weingarten - Wörth

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf

Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung

Überwiegende Baudichte: D1 – überwiegend lockere Bebauung

B! - Bauungsplanpflicht für große Baulandreserve Am Weingarten

Die Oberen Estrichfelder und das Siedlungsgebiet ‚Am Weingarten‘ weisen eine typisch rasterförmige Bebauung mit vorwiegend Einfamilienwohnhäusern auf. Verdichtete Wohnbebauung durch kleine Wohnanlagen bestehen nur punktuell.

Mit Ausnahme von zwei größeren Baulandreserven entlang des Fragensteinweges und am Weingarten bestehen nur kleinere Baulücken, deren Auffüllung überwiegend durch freistehende Einfamilienhausbebauung erfolgen wird.

Nachverdichtungen auf größeren, bereits bebauten Parzellen werden unter Wahrung der Gebietscharakteristik angestrebt.

Der nordwestliche Rand des Siedlungsgebietes Am Weingarten und Wörth liegt in einer Steinschlagzone. Hier ist gemäß der Stellungnahme der Landesgeologie keine weitere Siedlungsentwicklung zulässig. Entlang des bestehenden Siedlungsrandes ist eine maximale Baulandgrenze festgelegt.

Bis auf die größere Baulandreserve, welche derzeit noch über keine qualifizierte Erschließungsstraße verfügt, ist dieses Siedlungsgebiet verkehrsmäßig erschlossen. Die zusammenhängenden Baulandreserven Gp. 256/1, 257/1, 257/3 und 3000 sind als Gebiet mit verpflichtender Erlassung eines Bebauungsplanes ausgewiesen.

Unter Bedachtnahme auf die vorherrschende Siedlungscharakteristik ist für die künftige bauliche Entwicklung die Dichtezone D1 ausgewiesen.

W14 - Eigenhofen

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte: D1 – überwiegend lockere Bebauung

Das an den landwirtschaftlich geprägten Siedlungskern von Eigenhofen angrenzende Bauland ist durch eine vorwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet.

In der Bebauungsstruktur überwiegen Einfamilienwohnhäuser, an zwei Standorten bestehen leicht verdichtete Bebauungen in Form einer Reihensiedlung und einer kleinteiligen Gruppenbebauung.

Der Weiler Eigenhofen verfügt noch über zahlreiche Baulandreserven. Auf diesen Reserveflächen wird eine Bebauung abgestimmt auf den lokalen Bedarf mit der vorrangigen Ansiedlung von Weichenden sowie der bestehenden dörflich geprägten Bebauungsstruktur – vorwiegend geringe bis leicht verdichtete Bebauung in Form von Doppelwohnhäusern / Gruppenbebauung angestrebt. Die Errichtung eines Geschosswohnbaues ist aus funktionalen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten abzulehnen.

W 15 - Baulandreserven nördlich Fragensteinweg

Zeitzone: Z1 – unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: W - Wohnnutzung
Überwiegende Baudichte: B1 - Bebauungsplanpflicht

Nördlich angrenzend an den Fragensteinweg besteht eine größere Baulücke. Die Parzellenstruktur erfordert für den gewidmeten Bereich eine Neueinteilung der Grundstücke mit Schaffung von bebauungsfähigen Bauplätzen. Weiters ist eine Verbreiterung des bestehenden Erschließungsweges erforderlich.

Grundvoraussetzung für eine bauliche Entwicklung sowie für die Erteilung einer Grundteilungsbewilligung ist hier die Erlassung eines Bebauungsplanes, welcher sowohl eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung für die zu schaffenden Bauplätze beinhaltet als auch eine Zufahrt nach Norden für die Erschließung der nördlich gelegenen, derzeit noch im Freiland gelegenen Flächen sicherstellt.

Dieser Planungsbereich (Gp. 211/3, Teilfläche Gp. 212/8, Gp. 209 und Teilfläche Gp. 210/1) ist daher als Gebiet mit verpflichtender Erstellung eines Bebauungsplanes ausgewiesen.

Für die bauliche Entwicklung ist analog dem angrenzenden Bauland in den Oberen Estrichfeldern die Dichtezone D1 mit einer überwiegend lockeren Bebauung vorgegeben.

Siedlungsbestand nördlich der Seefelder Bundesstraße

Nördlich der Seefelder Bundesstraße besteht zwischen dem Zirler Weinberg im Osten und dem Ehnbach im Westen eine Bebauung durch einige Einfamilienwohnhäuser in Form einer Bautiefe.

Dieser Siedlungsbereich wird aufgrund der Standortvoraussetzungen (isolierte Lage, Lärmbelastung durch die Seefelder Straße B 177, Steinschlaggefährdung) auch weiterhin im Freiland belassen.

Bedingt durch eine mögliche Steinschlaggefährdung ist hier entlang der bestehenden Bebauung eine maximale Baulandgrenze ausgewiesen.

Bauliche Entwicklungen sind hier nur im Rahmen der Bestimmungen für Bauen im Freiland möglich.

Vorwiegend gewerblich-gemischte Nutzung (Stempelsymbol M)

M01 - Meilstraße

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: M - Gewerblich gemischte Nutzung
Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte

Das Gebiet beidseitig der östlichen Ortseinfahrt ist geprägt durch verkehrsorientierte Nutzungen (Tankstelle, Kfz-Werkstätten). Weiters sind hier gastronomische Betriebe (Cafe Margret, Gasthof Schwarzer Adler, Hotel Tyrolis), eine Gärtnerei und ein Mpreis-Lebensmittelmarkt angesiedelt.

Aufgrund der vorherrschenden betrieblichen Nutzungsstruktur, der Lage an einer der Hauptverkehrsachsen von Zirl und der dadurch gegebenen verkehrsmäßigen Beeinträchtigung ist dieses Gebiet auch künftig als vorwiegend dienstleistungsmäßig-betrieblich geprägter Bereich mit teilweise Sondernutzung (Tankstelle, Gärtnerei, Hotelbetrieb, EKZ-Lebensmittelmarkt) ausgewiesen.

Südlich der Meilstraße bestehen vereinzelt unbebaute Bereiche. Im Hinblick auf die vorliegenden Standortvoraussetzungen sollte hier unmittelbar entlang des Straßenraumes bevorzugt eine betrieblich-dienstleistungsmäßige Nutzung anstatt Wohnnutzung erfolgen.

Für die bauliche Entwicklung wird eine offene, dem Orts- und Straßenbild angepasste mittlere Baudichte (Dichtezone D2) angestrebt.

M02 - Auergasse

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: M - Gewerblich gemischte Nutzung
Überwiegende Baudichte: D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Das Siedlungsgebiet südlich der Auergasse – Obere Kirchfeldstraße ist durch einen Übergang in eine überwiegende Wohnnutzung gekennzeichnet. Auch hier entstanden in den letzten Jahren kleinere Geschoßwohnbauten. Betriebliche und dienstleistungsmäßige Nutzungen bestehen nur noch unmittelbar an der Auergasse bzw. an der Meilstraße.

Bedingt durch die vorherrschende Nutzungsstruktur bietet sich für das derzeit als allgemeines Mischgebiet gewidmete Gebiet zwischen Friedhof – Auergasse und oberer Kirchfeldstraße eine künftige Nutzung als gemischtes Wohngebiet an.

In der Bebauung überwiegen derzeit noch kleinmaßstäbliche Einfamilienwohnhäuser mit teilweise großen Grün- und Freiräumen. Dazwischen befinden sich zwei kleinere Geschoßwohnbauten. Baulandreserven sind nur noch wenige vorhanden.

Abseits der Auergasse werden die Grundstücke überwiegend durch private Stichwege erschlossen, wobei diese Art der Erschließung aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten beibehalten werden kann und als ausreichend anzusehen ist.

In der baulichen Entwicklung werden eine Nachverdichtung innerhalb des Bestandes sowie eine Auffüllung der Baulandreserven mit einer moderaten Baudichte (Dichtezone D2) angestrebt.

M03 - Schwabstraße

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: M - Gewerblich gemischte Nutzung
Überwiegende Baudichte: D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Entlang der Schwabstraße und nördlich davon ‚Am Weingarten‘ existiert eine betrieblich geprägte Mischnutzung in Form von Kleingewerbebetrieben (Malerei, Tischlerei, Glaserei), dem Cafe-Restaurant Elisabeth und Wohnen. Bei der Wohnbebauung sind sowohl Einfamilienhausbebauung als auch Geschoßwohnungsbauten gegeben.

Nutzungsmäßig wird hier eine gemischte Struktur aus Wohnen und Kleinbetrieben sowie Dienstleistungen angestrebt, welche zu einer wirtschaftlichen Belebung dieser Innerortslage beitragen würden.

Entlang der Schwabstraße bestehen nur noch wenige Baulandreserven. Die bauliche Entwicklung wird hier vorwiegend durch Revitalisierungen und / oder Erneuerungen und Umnutzungen des Bestandes erfolgen.

Derzeit besteht hier mit Ausnahme eines Wohnblocks eine aufgelockerte, eher kleingliedrige Bebauungsstruktur. Entsprechend der Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße wird in diesem Bereich im Anschluss an den Ortskern eine dichtere, straßenbegleitende Bebauung (Dichtezone D2) angestrebt.

M04 - Bühelstraße

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: M - Gewerblich gemischte Nutzung
Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte

Die Bühelstraße ist mit der Kirchstraße und der Bahnhofstraße eine der Hauptverkehrsachsen in Nord-Süd-Richtung. Der gemischt genutzte Bereich erstreckt sich zwischen der Bühelstraße im Osten und dem Fragensteinweg im Westen. Am Fragensteinweg besteht abschnittsweise eine betrieblich/dienstleistungsmäßige Nutzung (Automaten Eder, Elektrotechnischer Betrieb, Musikinstrumentenerzeugung).

Im zentrumsnahen Bereich dominiert die Wohnnutzung. Charakteristisch für das Ortsbild im südlichen Abschnitt der Bühelstraße ist eine geschlossene, giebelständige Bebauung. Zu- und Umbauten sind in diesem Teil der Bühelstraße nur durch die Festlegung der besonderen Bauweise zweckmäßig baurechtlich umsetzbar.

Baulandreserven bestehen hier nur in vereinzelten Baulücken am Fragensteinweg. Für die bauliche Entwicklung ist die Dichtezone D2 – Bebauung mit mittlerer Baudichte – vorgegeben.

M05 - Bahnhofstraße

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: M - Gewerblich gemischte Nutzung
Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte

Die Bahnhofstraße als Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen durch den Durchzugsverkehr geprägt. Mit der Südumfahrung des Schönauweges erfolgte eine gewisse Verkehrsentlastung dieses Gebietes.

Die ehemals überwiegend heterogene Nutzungsstruktur aus Gasthäusern, gewerblichen Kleinbetrieben und teilweise noch landwirtschaftlichen Strukturen hat sich in den letzten Jahren überwiegend in Richtung Wohnnutzung gewandelt.

Durch die Errichtung von mehreren Geschoßwohnbauten und die Auflassung des Gasthofes Brücke entstanden hier mehr als 60 Wohneinheiten. Betrieblich-dienstleistungsmäßige Nutzungen finden sich nur noch vereinzelt.

Baulandreserven sind nur noch in geringem Ausmaß vorhanden.

Zielsetzung ist die Auffüllung dieser Baulandreserven, wobei in diesem Gebiet durch die Lage an einer der Hauptverkehrsstraße sowie zur Belebung des Ortsgebietes eine Mischnutzung mit dienstleistungsmäßiger und kleingewerblicher Prägung angestrebt wird.

Die Bebauungsstruktur ist durch gemischte Bauformen aus Geschoßwohnungsbauten und Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Für die künftige Bebauung wird eine mittlere Baudichte, welche der Dichtezone D2 entspricht, angestrebt.

M06 - Bahnhofstraße-Süd

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: M - Gewerblich gemischte Nutzung
Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte

Dieser zwischen Inn und Autobahn gelegene Siedlungsteil ist durch eine betriebliche Nutzung mit Schwerpunkt Handel und Dienstleistung geprägt (Lebensmittelmärkte, Tankstelle).

Nachdem hier kaum Baulandreserven vorhanden sind, ergeben sich bauliche Entwicklungen durch die Nachnutzung der bestehenden Standorte (ehemaliges Firmengelände Firma Spirk, ehemalige Tennishalle).

Die Baulandwidmung allgemeines Mischgebiet mit eingeschränkter Wohnnutzung (Mb) entspricht der vorliegenden Nutzungsstruktur und wird auch künftig beibehalten.

M07 - Bahnhof-Umgebung

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: M - Gewerblich gemischte Nutzung
Überwiegende Baudichte: D2 - überwiegend mittlere Baudichte

Wohnnutzung in Form von Einfamilienwohnhäusern und einer kleinen Reihenhaussiedlung sowie gemischt genutzte Wohn- und Betriebsobjekte bestimmen die Nutzungsstruktur dieses Gebietes.

Dieses Siedlungsgebiet ist bereits umfassend baulich genutzt. Bauliche Entwicklungen ergeben sich daher nur durch Umstrukturierungen oder Nachnutzungen innerhalb des Bestandes.

Zur Absicherung der bestehenden gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe wird auch künftig eine Nutzung entsprechend der Widmungskategorie allgemeines Mischgebiet angestrebt.

Für die bauliche Entwicklung wird eine verdichtete Bebauung angestrebt, welche eine grundsparende Nutzung dieses überwiegend betrieblich genutzten Siedlungsteiles gewährleistet.

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Stempelsymbol L)

L01 - Eigenhofen

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: L – Landwirtschaftliche Nutzung
Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte

Der Ortskern von Eigenhofen weist noch eine ausgeprägte landwirtschaftliche Siedlungsstruktur mit aufrechten landwirtschaftlichen Betrieben auf.

In Abstimmung mit der vorliegenden Gebietscharakteristik und zur Absicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsführungen wird im Zentrum von Eigenhofen auch künftig die Widmungskategorie landwirtschaftliches Mischgebiet ausgewiesen.

Die Bebauungsstruktur ist durch die landwirtschaftliche Bausubstanz durch großmaßstäbliche Kubaturen bestimmt. Als Baudichte für die künftige Entwicklung ist daher eine überwiegend mittlere Baudichte mit der Dichtezone D2 festgelegt.

Bei Nachnutzungen ist auf die Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung in Eigenhofen - Baulandentwicklung abgestimmt auf den lokalen Bedarf mit der vorrangigen Ansiedlung von Weichenden sowie der bestehenden traditionellen dörflich geprägten Bebauungsstruktur (keine Errichtung eines Geschoßwohnungsbaues) - Bedacht zu nehmen.

L02 - Dirschenbach

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: L - Landwirtschaftliche Nutzung
Überwiegende Baudichte: D1 – überwiegend lockere Bebauung

In Dirschenbach wird die vorliegende Ausdehnung des Siedlungsgebietes beibehalten, hier ist keine weitere siedlungsmäßige Entwicklung geplant.

Nachdem kaum Baulandreserven vorhanden sind, sind hier bauliche Entwicklungen nur durch Zu- und Umbauten innerhalb des Bestandes möglich.

Unter Bedachtnahme auf die dörflich geprägte Weilersituation wird hier künftig eine offene, freistehende Bebauung mit einer kleingliedrigen Bebauungsstruktur angestrebt, welche der Dichtezone D1 entspricht.

L03 - Meilstraße

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: L – Landwirtschaftliche Nutzung
Überwiegende Baudichte: D2 – überwiegend mittlere Baudichte

Beidseitig der Meilstraße bestehen im Anschluss an das Ortszentrum noch zwei landwirtschaftlich geprägte Bereiche, für welche im Sinne einer Absicherung der landwirtschaftlichen Betriebe auch künftig die Ausweisung als landwirtschaftliches Mischgebiet beabsichtigt ist.

In Anbetracht der Innerortslage an der Hauptverkehrsachse der Meilstraße sowie der bei landwirtschaftlichen Bauführungen großvolumigeren Baumasse ist für die bauliche Entwicklung die Dichtezone D2 – mittlere Baudichte - festgelegt.

Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung (Stempelsymbol G)

G01 - Gewerbegebiet Salzstraße

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: G – Gewerblich-industrielle Nutzung
Überwiegende Baudichte: D3 – überwiegend hohe Baudichte

Das Gewerbegebiet an der Salzstraße erstreckt sich zwischen der ÖBB-Trasse im Norden und der Völser Landesstraße im Süden sowie der Gemeindegrenzen zu den Nachbargemeinden Inzing und Ranggen. Es handelt sich dabei um ein regional bedeutendes Gewerbegebiet fernab der Wohnstandorte mit ausgezeichneter Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Kennzeichnend für die bestehende Nutzung sind zahlreiche flächenintensive Betriebe mit nur geringer Arbeitsplatzdichte bzw. teilweise großer Flächenentzug durch Nutzung von Arealen ohne Betriebsansiedlung.

Innerhalb dieses Gewerbegebietes besteht mit der ENI Austria GmbH., Salzstraße 5, ein Seveso-Betrieb. Der Seveso III Gefährdungsbereich ist in der Bestandsaufnahme dargestellt.

Mit der geplanten Betriebserweiterung der Firma Holluschek wird in den nächsten Jahren eine große Baulandreserve bebaut. Für die noch verbleibenden Baulandreserven wird eine Auffüllung des Baulandes durch die Ansiedlung von grundsparenden und arbeitsplatzintensiven Betrieben angestrebt.

Die Gp. 569/1 und Gp. 570/1 südlich der Salzstraße liegen in einem Vernässungsgebiet. In der Stellungnahme der Wildbach- und Lawinerverbauung wird auf die Versickerungsproblematik der Dach- und Oberflächenwässer hingewiesen. Im Falle einer weiteren baulichen Entwicklung bzw. Baulandwidmung dieses Bereiches ist ein zusätzliches Gutachten der Wildbach- und Lawinerverbauung einzuholen. Es ist eine geotechnische Beurteilung im Widmungsverfahren vorzulegen, welche die Untergrundverhältnisse und eine mögliche Versickerung auf eigenem Grund und Boden beurteilt.

G02 - Gewerbegebiet Bahnhof-Umgebung

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: G - Gewerblich und industrielle Nutzung
Überwiegende Baudichte: D3 – überwiegend hohe Baudichte

Beiderseits der Autobahnauffahrt erstrecken sich gewerbliche Nutzungen, welche vorwiegend aus Dienstleistungsbetrieben bestehen (Bürogebäude, Hofer Lebensmittelmarkt, Sterilisationsgebäude der TILAK).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung im Bereich Bahnhof-Umgebung wird für diese Gebiete die bestehende eingeschränkte Gewerbegebietswidmung nach § 39 Abs. 2 TROG 2016 beibehalten.

G03 - Ehemalige ÖBB-Elektroversuchsanstalt

Zeitzone: Z1 - Unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: G - Gewerblich und industrielle Nutzung
Überwiegende Baudichte: D3 – überwiegend hohe Baudichte

Für dieses Areal, welches mit dem denkmalgeschützten Bauwerk der ehemaligen ÖBB-Elektroversuchsanstalt bebaut ist, liegt eine Widmung in verschiedenen Ebenen vor, welche in den unteren Ebenen 1 und 2 eine rein gewerbliche Nutzung vorsieht (Widmung als Gewerbe- und Industriegebiet) und in der Ebene 3 mit der Widmungskategorie Allgemeines Mischgebiet auch eine Wohnnutzung ermöglicht.

Diese Art der Nutzung wird für den vorliegenden Standort als verträglich erachtet und im Flächenwidmungsplan beibehalten.

G04 - Gewerbegebiet Zirler Wiesen

Zeitzone: Z1 unmittelbarer Bedarf
Vorwiegende Nutzung: G - Gewerblich und industrielle Nutzung
Überwiegende Baudichte: Bebauungsplan verpflichtend erforderlich / D3 – überwiegend hohe Baudichte

Nördlich der Bahnhofstraße bestehen in den Zirler Wiesen anschließend an das bestehende Bauland Baulandreserven für eine gewerbliche Entwicklung. Der neue Gewerbebestandort umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha, womit die Gemeinde künftig über ausreichende Reserven für gewerbliche Zwecke verfügt.

Die vorliegenden Grundstücksstrukturen erfordern eine Neueinteilung der Grundstücke sowie die Herstellung der inneren Erschließung.

Vorwiegend öffentliche Nutzung (Stempelsymbol Ö)

Im Gemeindegebiet bestehen derzeit nachfolgende öffentliche Einrichtungen, welche als Vorbehaltsfläche / Sonderfläche gewidmet sind.

Die öffentlichen Einrichtungen sind hinsichtlich der Widmungsfestlegungen zu überprüfen und eventuell im künftigen Flächenwidmungsplan hinsichtlich der Widmungskategorie neu zu bestimmen. Geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen mit Überschreitung der Siedlungsgrenzen bzw. Grenzen zu den Freihalteflächen sind bei entsprechender raumordnungsfachlich positiver Beurteilung grundsätzlich zulässig.

Bei Änderung der Nutzung sind Widmungsänderungen auf diesen Standorten zulässig, sofern diese mit den Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes in Einklang stehen und den Zielen der örtlichen Raumordnung nicht widersprechen. Falls eine Nachnutzung nicht in Form einer öffentlichen Nutzung (Vorbehaltsflächenwidmung / Sonderflächenwidmung) erfolgt, ist eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung festzulegen.

Die Festlegung bezieht sich auf folgende Einrichtungen:

**Ö01 Öffentliche Einrichtungen
(Kirche / Friedhof, Mehrzweckgebäude (FAMBOZI), Sozialzentrum / Betreutes Wohnen,
Veranstaltungszentrum, Kindergarten, Volksschule)**

Ö02 Feuerwehr

Ö03 Hauptschule / Sonderpädagogisches Zentrum

Ö04 Kindergarten / Musikschule

Ö05 Musikpavillon / Grünanlage

Ö06 Gemeindezentrum

Ö07 Bauhof

Ö08 Kompostieranlage

Ö09 Krankenhaus Hochzirl

Ö10 Abwasserreinigungsanlage

Ö11 Kapelle

Vorwiegend Sondernutzung (Stempelsymbol S)

Im Gemeindegebiet bestehen derzeit nachfolgende Sondernutzungen, welche zum Teil Sonderflächenwidmungen aufweisen. Die Sondernutzungen sind betreffend Widmungsfestlegung zu überprüfen und eventuell im künftigen Flächenwidmungsplan hinsichtlich der Widmungskategorie neu zu bestimmen. Geringfügige Arrondierungen und Erweiterungen mit Überschreitung der Siedlungsgrenzen bzw. Grenzen zu den Freihalteflächen sind bei entsprechender raumordnungsfachlich positiver Beurteilung grundsätzlich zulässig.

Bei Änderung der Nutzung sind Widmungsänderungen auf diesen Standorten zulässig, sofern diese mit den Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Einklang stehen und auch sonst kein Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 vorliegt.

Falls eine Nachnutzung nicht in Form einer Sondernutzung (Sonderflächen-/ Vorbehaltsflächenwidmung) erfolgt, ist eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung fest zu legen, wenn dadurch die für die Deckung des Wohnbedarfes erforderlichen Baulandreserven nicht wesentlich erhöht werden. Soweit nachfolgend nicht anders angeführt, gilt für die Flächenwidmung bzw. bauliche Entwicklung aller Sondernutzungen die Zeitzone 1 (=unmittelbarer Bedarf).

Die Festlegung bezieht sich auf folgende Einrichtungen:

S01 Rebkulturen

S02 Hotelbetrieb (Hotel Tyrolis)

Das Areal des Hotel Tyrolis ist als Sonderfläche Hotelbetrieb gewidmet.

S03 Sonderfläche Einkaufszentrum, Betriebstyp A

Für den Lebensmittelmarkt Mpreis in der Meilstraße besteht eine Widmung als Sonderfläche Einkaufszentrum, Betriebstyp A, mit einer höchstzulässigen Kundenfläche von 825 m², davon maximal 800 m² Kundenfläche auf der Lebensmittel angeboten werden dürfen.

Für den Lebensmittelmarkt Mpreis in der Bahnhofstraße besteht eine Widmung als Sonderfläche Einkaufszentrum, Betriebstyp A, mit einer höchstzulässigen Kundenfläche von 967 m², davon maximal 800 m² Kundenfläche auf der Lebensmittel angeboten werden dürfen.

S04 Rasthaus (Weinhof)

Sondernutzung für öffentliche, soziale, kulturelle, freizeitmäßige oder dienstleistungsbezogene Nutzungen, soweit mit dem geplanten Verwendungszweck eine Raum- und Standortverträglichkeit gegeben ist

Sowohl am Zirler Weinberg als auch in Martinsbühel bestehen Sonderflächenwidmungen, welche teilweise nicht mehr dem derzeitigen Verwendungszweck entsprechen bzw. stehen die Baulichkeiten teilweise leer. Beide Standorte liegen peripher und isoliert zum Siedlungsgebiet. Der Baubestand ist exponiert und im Orts- und Landschaftsbild weithin sichtbar.

Augrund dieser Standortvoraussetzungen bietet sich für beide Standorte auch künftig als Verwendungszweck nur eine Sondernutzung, etwa im kulturellen, sozialen oder öffentlichen Bereich an. Eine Baulandentwicklung für Wohnzwecke ist aufgrund der isolierten Lage und der Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßenführungen auszuschließen.

Bei der weiteren Entwicklung ist auf die sensible Lage im Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen. Massive bauliche Erweiterungen sind im Hinblick auf den vorhandenen Baubestände sowie die landschaftliche Gesamtsituation zu vermeiden.

S05 Rasthaus (Zirler Berg)

S06 Hundeabrichteplatz

S07 Regenüberlaufbecken

S08 Autobahnmeisterei

S09 Autoverwertung

S10 Pumpstation

S11 Labor / Büro / Wohnlager

S12 Erdkeller

S13 Schiessstand

S14 Reduzierstation

S15 Kleingartenanlage Dirschenbach

S16 Campingplatz Eigenhofen

S17 Kloster Martinsbühel

Sondernutzung für öffentliche, soziale, kulturelle, freizeitmäßige oder dienstleistungsbezogene Nutzungen, soweit mit dem geplanten Verwendungszweck eine Raum- und Standortverträglichkeit gegeben ist

Sowohl am Zirler Weinberg als auch in Martinsbühel bestehen Sonderflächenwidmungen, welche teilweise nicht mehr dem derzeitigen Verwendungszweck entsprechen bzw. stehen die Baulichkeiten teilweise leer. Beide Standorte liegen peripher und isoliert zum Siedlungsgebiet. Der Baubestand ist exponiert und im Orts- und Landschaftsbild weithin sichtbar.

Augrund dieser Standortvoraussetzungen bietet sich auch künftig als Verwendungszweck nur eine Sondernutzung, etwa im kulturellen, sozialen oder öffentlichen Bereich an. Eine Baulandentwicklung für Wohnzwecke ist aufgrund der isolierten Lage auszuschließen.

Bei der weiteren Entwicklung ist auf die sensible Lage im Orts- und Landschaftsbild Bedacht zu nehmen. Massive bauliche Erweiterungen sind im Hinblick auf den vorhandenen Baubestände sowie die landschaftliche Gesamtsituation zu vermeiden.

S18 Asphaltmischanlage

Nordöstlich angrenzend an das Gelände der Asphaltmischanlage bestehen Verbauungsmaßnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung (Geschiebeablagerungsbecken, Damm, Auslaufbauwerk).

In diesem Bereich ist eine Siedlungsgrenze gemäß der Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung zu den geplanten Erweiterungsmaßnahmen der Asphaltmischanlage zum Schutz der Verbauungsmaßnahmen vorgegeben. (WLV Gzl. 3131/0281-2013 vom 9.12.2013).

S19 Sprengmittellager

Beim Sprengmittellager handelt es sich um einen Betrieb mit erhöhtem Gefahrenpotential (Seveso-Betrieb). Der Seveso III-Gefährdungsbereich ist in der Bestandaufnahme dargestellt.

S20 Schaferstadel**S21 Jausenstation****S22 Gasthof Hochzirl**

Für den Bereich des ehemaligen Gasthofes wird die bestehende Sonderflächenwidmung 'Gasthof mit einer maximalen Wohnnutzfläche von 400 m²' beibehalten.

S23 Rotes Kreuz**S24 Schutzhütte****S25 Kleintierhaltung****S26 Parkplatz****S27 Gewerbliche Sondernutzung „In der Meil“**

Z0 Bedarfs- und infrastrukturbezogen

In der Meil liegen östlich der Asphaltmischanlage Freiflächen, welche für eine gewerbliche Sondernutzung herangezogen werden können (Stempelsymbol S 27). Gegen Norden bestehen Sicherungsmaßnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung (Damm), hier ist bergseitig sowie ostseitig von der Wildbach- und Lawinenverbauung eine Siedlungsgrenze vorgegeben.

Die festgelegte Siedlungsgrenze entspricht ebenso dem in diesem Bereich vorliegenden Ökologischen Rekultivierungsprojekt 2010 (Böschungssicherung und Rekultivierung) von Alexander Witting gemäß Projektsplan Geotechnik Henzinger.

In diesem Gebiet wird die Ansiedlung von gewerblichen Sondernutzungen angestrebt, welche aufgrund ihrer Betriebsstrukturen und Betriebsabläufe gegenüber klassischen Gewerbebetrieben konfliktbeladen sind (Lärm, Staubentwicklung etc.). Für die künftige bauliche Entwicklung ist die Zeitzone Z0 (bedarfs- und infrastrukturbezogene Widmung) ausgewiesen.

Vorwiegend Sondernutzung Sport und Erholung (Stempelsymbol SF)

Außerhalb des Baulandes verfügt die Gemeinde über Sport- und Erholungseinrichtungen, welche im künftigen Flächenwidmungsplan als Sonderfläche für Sportanlagen mit dem jeweiligen Verwendungszweck gewidmet werden.

Falls eine Nachnutzung nicht in Form einer Sondernutzung für Sport- und Erholungszwecke erfolgt, ist eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung festzulegen, wenn dadurch die für die Deckung des Wohnbedarfes erforderlichen Baulandreserven nicht wesentlich erhöht werden.

Soweit nachfolgend nicht anders angeführt, gilt für die Flächenwidmung bzw. bauliche Entwicklung der Sporteinrichtungen die Zeitzone 1 (=unmittelbarer Bedarf).

Die Festlegung bezieht sich auf folgende Einrichtungen:

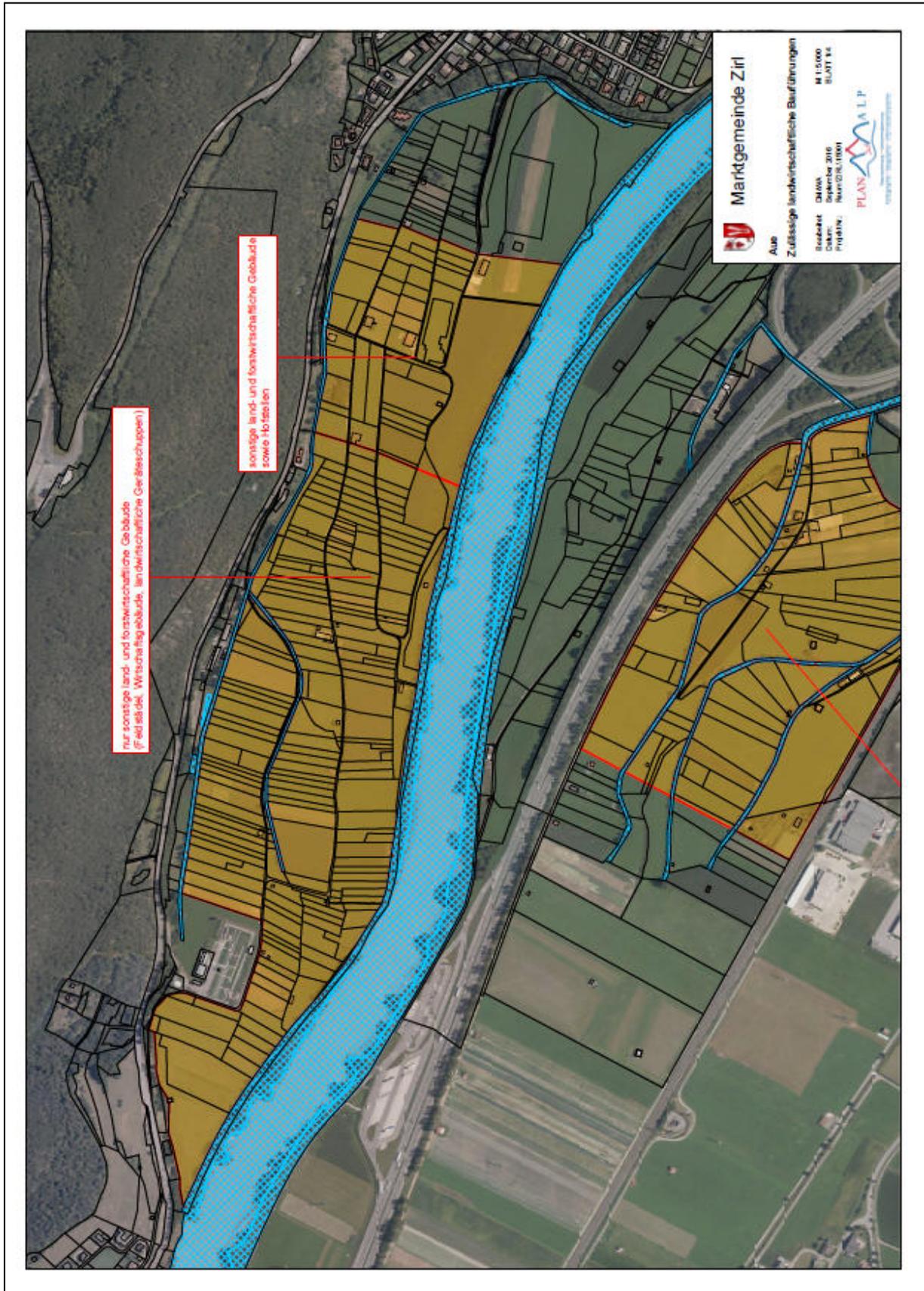
SF01 Sportanlagen Bahnhof-Umgebung

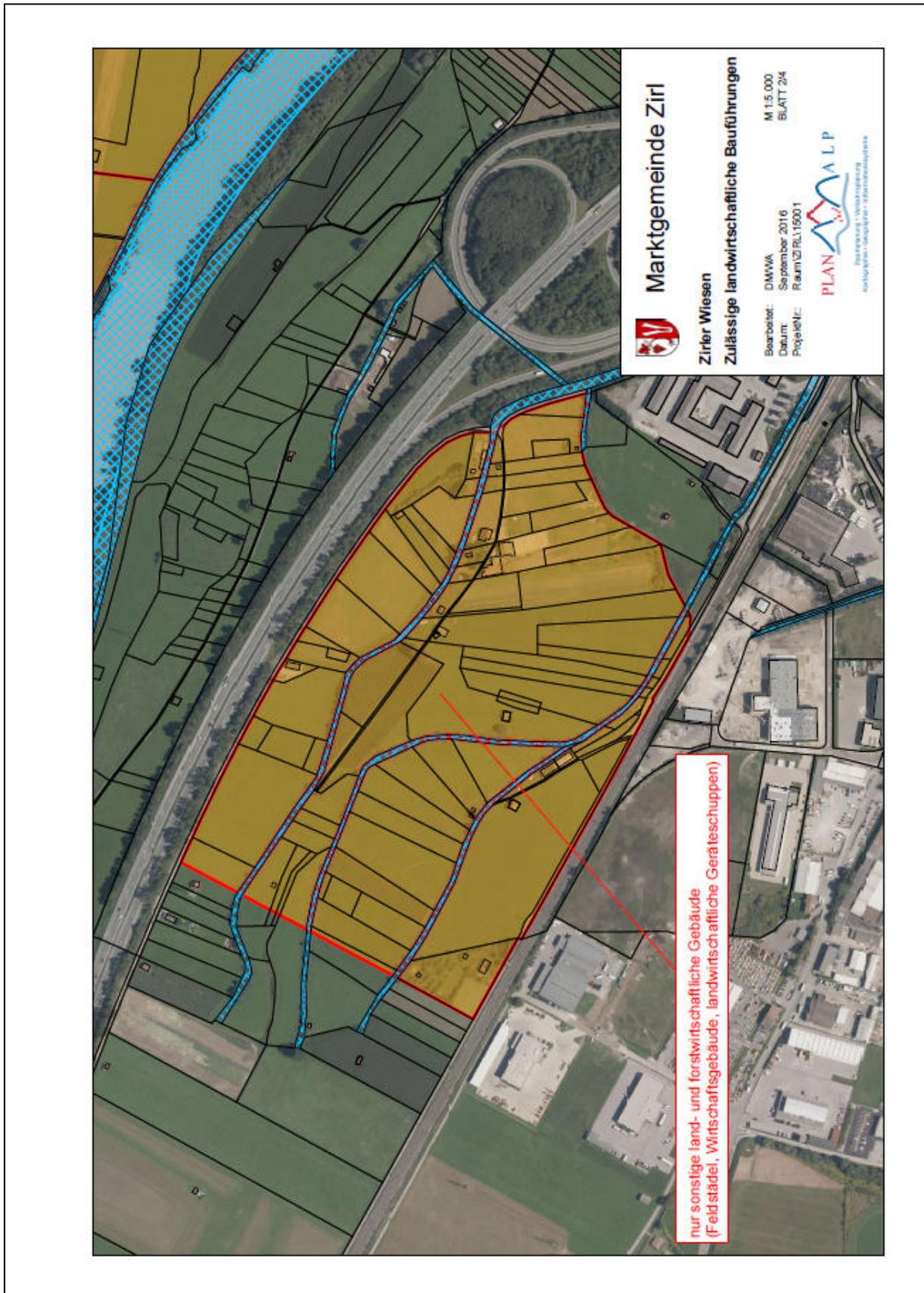
SF02 Schwimmbad

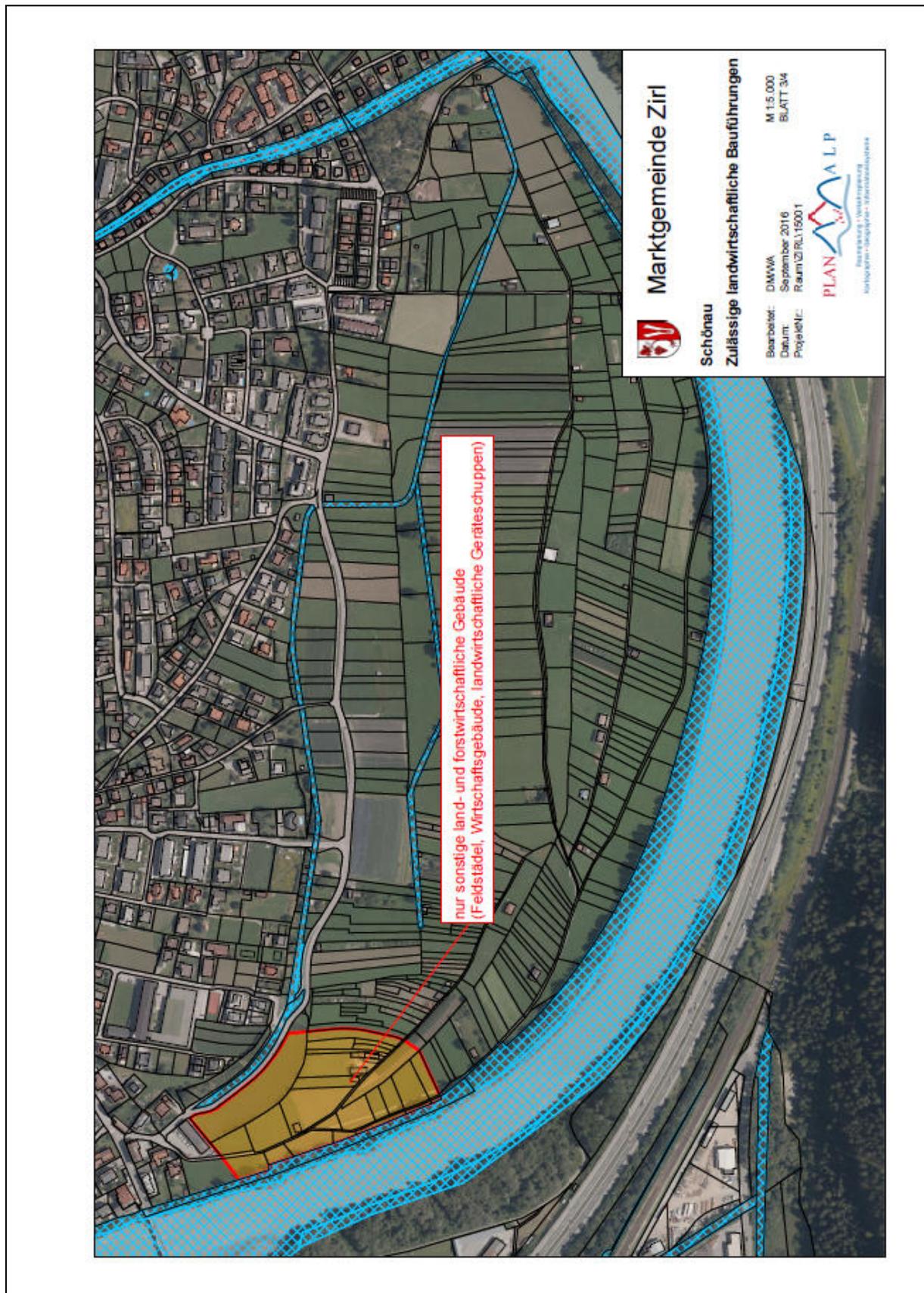
SF03 Sport- / Freizeitanlage Eigenhofen

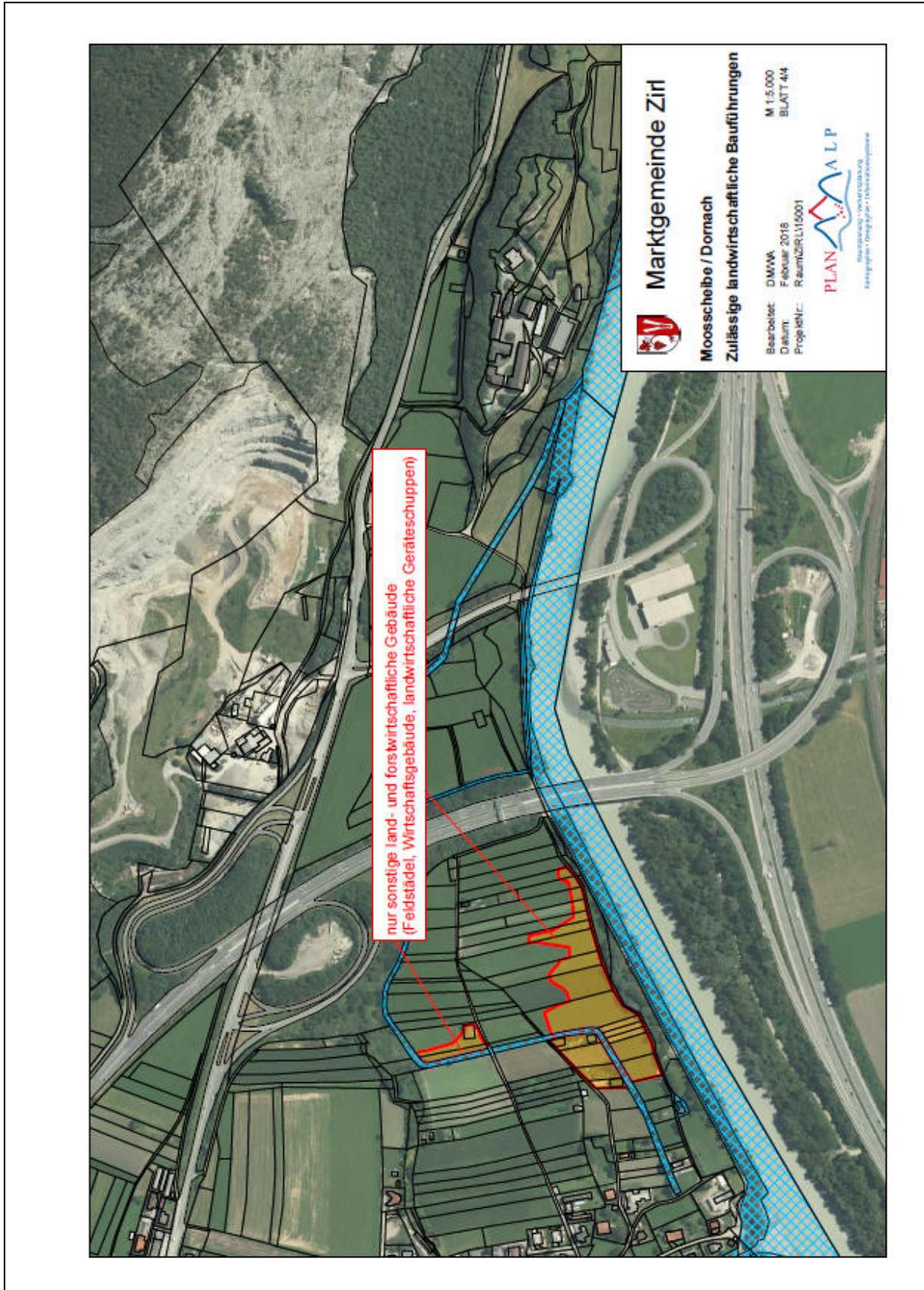
ANHANG 2 ZUR VERORDNUNG

**ZULÄSSIGE LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUFÜHRUNGEN
IN DEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FREIHALTEFLÄCHEN**









ANHANG 3 ZUR VERORDNUNG

POTENTIELLE SIEDLUNGSERWEITERUNGSGEBIETE

Potentielle Siedlungserweiterungsgebiete

Von der Gemeinde wird die Errichtung und Zurverfügungstellung von leistbaren Startwohnungen für junge Zirler Gemeindebürger angestrebt. Für die Deckung dieses Wohnbedarfes bieten sich folgende Siedlungsarrondierungsgebiete an:

1 Untere Ehnbachfelder

Ein Standort für eine Siedlungserweiterung mit Verwirklichung von **betrieblichen Nutzungen** und **Wohnbauprojekten mit teilweise gefördertem Wohnbau** bietet sich in den **Unteren Estrichfeldern** an.

Bei diesem Siedlungserweiterungsgebiet handelt es sich um **potentielle Flächen** im **Nahbereich des Siedlungsgebietes** am Zirler Schwemmkegel. Das Gebiet weist keine für eine zweckmäßige Bebauung erforderliche Parzellenstruktur auf, sodass eine **Neueinteilung der Grundstücke** erforderlich ist.

Eine Nutzung dieses Gebietes soll **entlang der Meilstraße betriebliche Nutzungen** in Form von **Dienstleistungsbetrieben und kleineren Gewerbebetrieben** umfassen. Die **Wohnnutzung** in diesem Mischgebiet wäre **auf betrieblich bedingte Wohnungen bzw. Betriebsinhaberwohnungen eingeschränkt**, damit sichergestellt ist, dass hier die raumplanerisch gewünschte betriebliche Nutzungsstruktur entsteht.

Für die **südlich anschließenden Flächen** liegt der Schwerpunkt der künftigen Nutzung bei der **Errichtung von geförderten Wohnbauten** zur Schaffung von leistbarem Wohnraum für junge Zirler Familien.

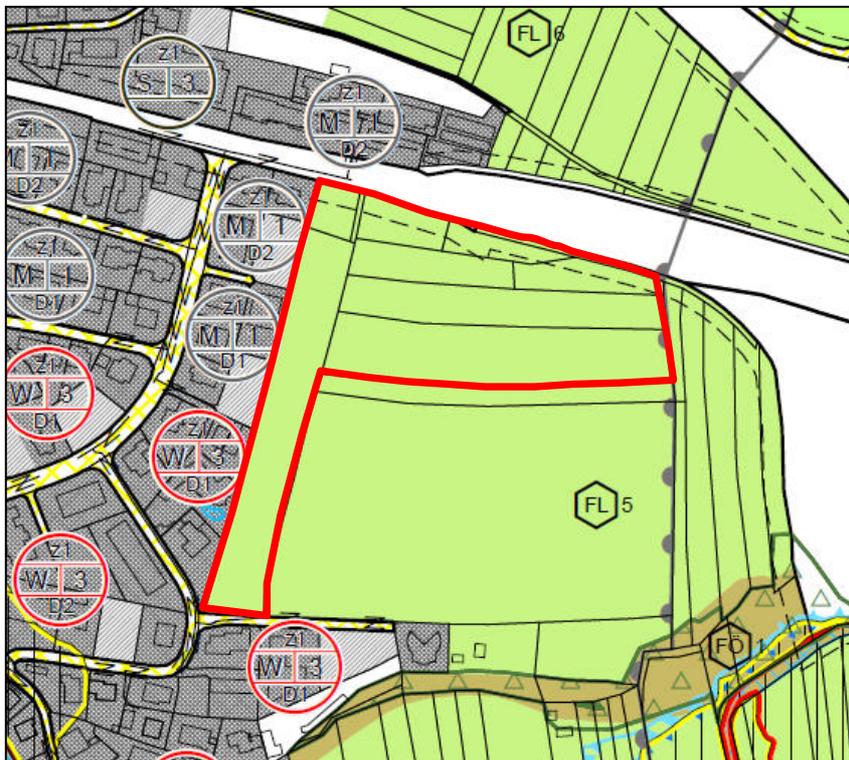


Abb. 1: Potentieller Arrondierungsbereich entlang der Meilstraße in den Unteren Ehnbachfeldern



Abb.: 2: Orthofoto mit potentieller Arrondierungsfläche „Untere Ehnbachfelder“

Der an dieses Arrondierungsgebiet anschließende Bereich dient der **Siedlungserweiterung mit Schwerpunkt Wohnnutzung** sowie **kommunale Einrichtungen**, da mit fortschreitender Siedlungsentwicklung ein steigender Bedarf an kommunalen Einrichtungen (Kindergarten, Seniorenbetreuung, Friedhof etc.) gegeben sein wird.

Dieses Gebiet ist **eines von vier möglichen Siedlungsarrondierungsgebieten**. Derzeit erfüllt keines der Gebiete die Voraussetzungen für eine Baulandwidmung bzw. steht derzeit noch nicht fest, welches Gebiet in welchem Ausmaß für eine Siedlungsentwicklung herangezogen werden kann. Die Flächen werden daher vorerst nur als potentielle Siedlungserweiterungsgebiete (SE01 – SE04) diskutiert.

Eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mit nachfolgender Flächenwidmung ist im öffentlichen Interesse bei Vorliegen folgender Voraussetzungen zulässig:

- Zustimmung der Grundeigentümer / Verfügbarkeit der Grundstücke mit Zugriffsrecht der Gemeinde,
- Durchführung einer Baulandumlegung bzw. Neueinteilung der Grundstücke,
- Anwendung der Vertragsraumordnung durch Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit der Gemeinde, wodurch gewährleistet wird, dass auf den Flächen überwiegend geförderter Wohnbau bzw. kommunale Einrichtungen verwirklicht werden,
- Nachweis des entsprechenden Bedarfes,
- Vorliegen eines Erschließungsplanes / Bebauungsplanes.

2 Dornach

Südlich der Hangkante besteht im Bereich **Dornach** ein potentielles **Siedlungserweiterungsgebiet**. Dieses Gebiet soll **vorwiegend zur Deckung des Wohnbedarfes** herangezogen werden.



Abb. 1: Potentielles Siedlungserweiterungsgebiet Dornach



Abb. 2: Orthofoto Siedlungserweiterungsgebiet Dornach

Bei einer möglichen Siedlungsentwicklung im Gebiet von Dornach kann der anfallende Verkehr nicht ausschließlich über die bestehende Anbindung an den Innweg abgewickelt werden. Der Bereich **Dornach** ist daher **nur entwicklungsfähig**, wenn eine **Entlastungsinfrastruktur** durch einen **Erschließungsweg Richtung Osten** geschaffen werden kann.

Eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mit nachfolgender Flächenwidmung ist im öffentlichen Interesse bei Vorliegen folgender Voraussetzungen zulässig:

- Zustimmung der Grundeigentümer / Verfügbarkeit der Grundstücke mit Zugriffsrecht der Gemeinde,
- Durchführung einer Baulandumlegung bzw. Neueinteilung der Grundstücke,
- Anwendung der Vertragsraumordnung durch Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit der Gemeinde, wodurch gewährleistet wird, dass auf den Flächen überwiegend geförderter Wohnbau bzw. kommunale Einrichtungen verwirklicht werden,
- Nachweis des entsprechenden Bedarfes,
- Vorliegen eines Erschließungsplanes / Bebauungsplanes.

3 Obere Ehnbachfelder

Der Bereich **Obere Ehnbachfelder** ist eines jener Gebiete, welches sich am östlichen Siedlungsrand von Zirl für eine Siedlungsentwicklung anbietet. Die **vorliegenden Parzellenstrukturen** und die **fehlenden Erschließungsvoraussetzungen** erfordern auch hier eine **gesamtheitliche Lösung mit einer Grundstücksneueinteilung** und **Herstellung der inneren Verkehrserschließung mit Anbindung an das großräumige Wegenetz**.

Eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mit nachfolgender Flächenwidmung ist im öffentlichen Interesse bei Vorliegen folgender Voraussetzungen zulässig:

- Zustimmung der Grundeigentümer / Verfügbarkeit der Grundstücke mit Zugriffsrecht der Gemeinde,
- Durchführung einer Baulandumlegung bzw. Neueinteilung der Grundstücke,
- Anwendung der Vertragsraumordnung durch Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen mit der Gemeinde, wodurch gewährleistet wird, dass auf den Flächen überwiegend geförderter Wohnbau bzw. kommunale Einrichtungen verwirklicht werden,
- Nachweis des entsprechenden Bedarfes,
- Vorliegen eines Erschließungsplanes / Bebauungsplanes.

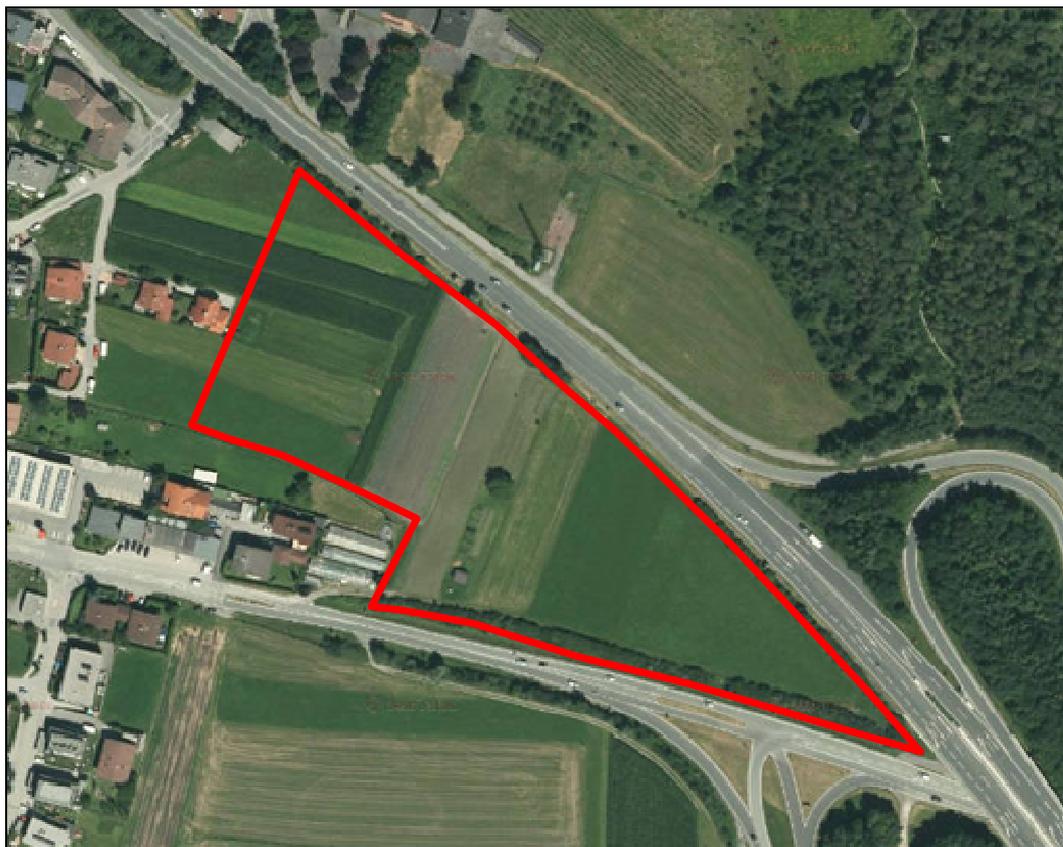
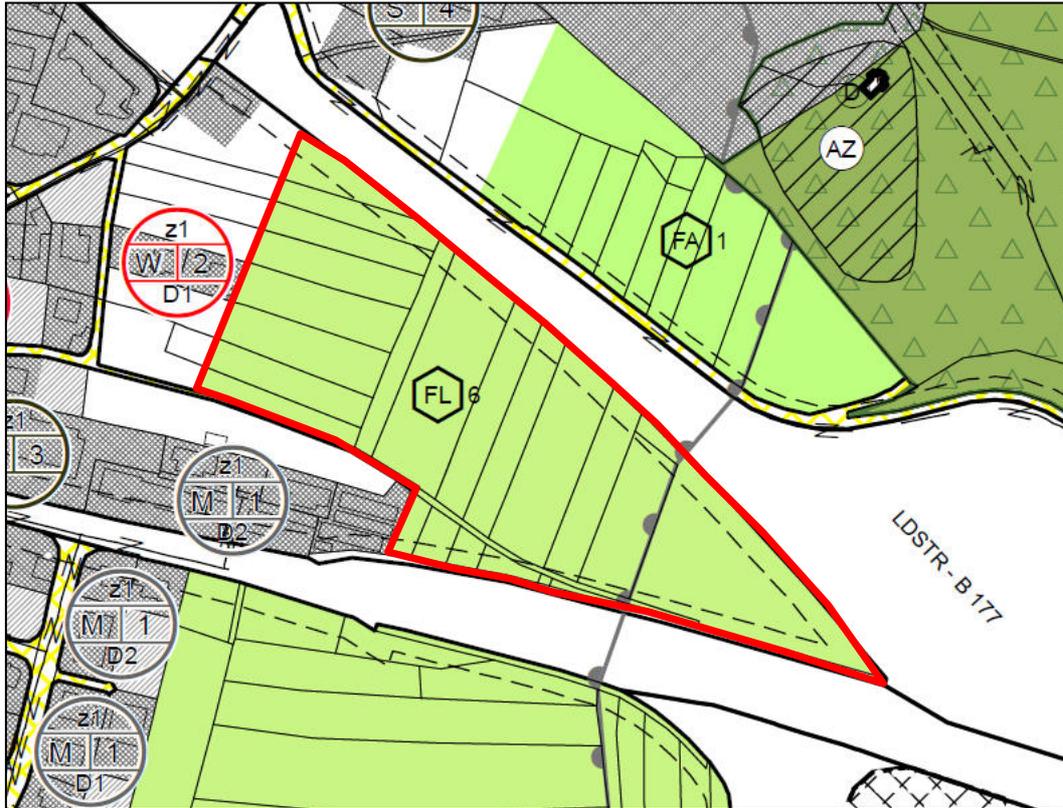


Abb. 3 u. 4: Potentielles Siedlungserweiterungsgebiet Obere Ehnbachfelder

Der vorliegende Bereich liegt hinsichtlich der Lärmbelastung im Einflussbereich der B 177 Seefelder Straße. Im Falle einer baulichen Entwicklung ist im Rahmen einer Gesamtplanung durch entsprechende Vorgaben für die Flächenwidmung und / oder baulichen Maßnahmen (z. B. abschirmende Randbebauung bzw. Lärmschutzmaßnahmen entlang der Seefelder Straße) auf die vorliegende Lärmproblematik Bedacht zu nehmen

4 Am Weingarten

Das Siedlungserweiterungsgebiet ‚**Am Weingarten**‘ liegt im Nordosten und stellt eine **innerörtliche Arrondierung am nördlichen Ortsrand** zwischen der Bebauung der Oberen Estrichfelder bzw. des Bühelweges und der Seefelder Bundesstraße dar.

Der gesamte Arrondierungsbereich hat ein Ausmaß von **ca. 1,6 ha**. Die **innere Erschließung** müsste **von Süden** über einen **Anschluss an den Fragensteinweg** erfolgen. Die sonstige technische Infrastruktur liegt durch das angrenzende Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe vor.

Eine **Baulandwidmung** ist abhängig vom **Vorliegen eines entsprechenden Bedarfes**, wobei eine Umwidmung der Flächen nur unter **Anwendung der Vertragsraumordnung** zulässig ist (Abschluss von privatrechtlichen Verträgen zwischen Grundeigentümer und Gemeinde über die Überlassung von Teilen der Flächen zu sozial verträglichen Grundpreisen).

Damit soll sichergestellt werden, dass **gemeindeseits** die **Möglichkeit besteht**, in diesem Gebiet **geförderten Wohnbau zu verwirklichen**.

Der vorliegende Bereich liegt hinsichtlich der Lärmbelastung teilweise im Einflussbereich der B 177 Seefelder Straße. Im Falle einer baulichen Entwicklung ist im Rahmen einer Gesamtplanung durch entsprechende Vorgaben für die Flächenwidmung und / oder baulichen Maßnahmen (z. B. abschirmende Randbebauung bzw. Lärmschutzmaßnahmen entlang der Seefelder Straße) auf die vorliegende Lärmproblematik Bedacht zu nehmen

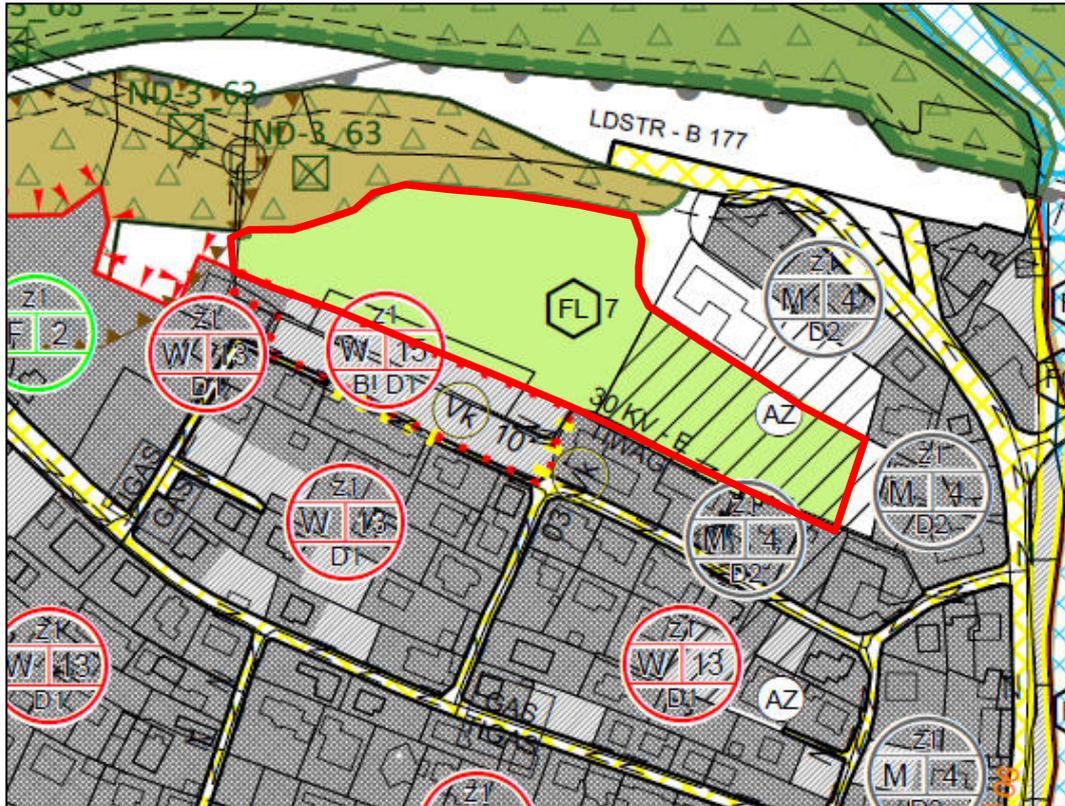


Abb. 5: Potentielles Siedlungserweiterungsgebiet „Am Weingarten“



Abb. 6: Orthofoto potentielles Siedlungserweiterungsgebiet „Am Weingarten“