

MARKTGEMEINDE ZIRL

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT 1. FORTSCHREIBUNG

Festlegungen zur räumlichen 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



Ingenieurkonsulenten für
Raumplanung und Raumordnung
Geographie

Inhaltsverzeichnis

FESTLEGUNGEN ZUR RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

1.	Freihaltegebiete	1
1.1	Landwirtschaftliche Freihalteflächen	1
1.2	Landschaftlich wertvolle Bereiche	4
1.3	Ökologisch wertvolle Flächen	5
1.4	Sonstige Freihalteflächen	8
1.5	Forstliche Freihalteflächen	9
1.6	Ziele und Maßnahmen	10
2.	Siedlungsentwicklung	11
2.1	Baulandbedarf für Wohnzwecke	11
2.2	Siedlungsentwicklung	12
2.2.1	Zirl	12
2.2.2	Eigenhofen	13
2.2.3	Dirschenbach	13
2.2.4	Hochzirl	14
2.2.5	Bereiche ohne bauliche Entwicklung	14
2.3	Ziele und Maßnahmen	15
3.	Wirtschaftliche Entwicklung	16
3.1	Landwirtschaft	16
3.1.1	Ziele und Maßnahmen	17
3.2	Gewerbliche Nutzung	19
3.2.1	Baulandbedarf für wirtschaftliche Zwecke	19
3.2.2	Ziele und Maßnahmen	22
3.3	Handel, Dienstleistung, Nahversorgung	22
3.3.1	Ziele und Maßnahmen	23
3.4	Tourismus	24
3.4.1	Ziele und Maßnahmen	24
3.5	Rohstoffabbaugebiet Martinsbühel	25
4.	Bauliche Entwicklung	26
5.	Bebauungsplanung	28

6.	Verkehr	29
6.1	Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur	29
6.2	Ziele und Maßnahmen	31
7.	Soziale Infrastruktur	33
7.1	Bildungseinrichtungen	33
7.2	Soziale Einrichtungen	34
7.3	Sport- und Freizeiteinrichtungen	34
7.4	Ziele und Maßnahmen	35
8.	Technische Infrastruktur	36
8.1	Wasserversorgung	36
8.2	Abwasserentsorgung	36
8.3	Abfallentsorgung	36
8.4	Energieversorgung	37
8.5	Ziele und Maßnahmen	37
9.	Ortsbild	38
9.1	Entwicklung des Ortsbildes	38
9.2	Ziele und Maßnahmen	39
Anhang 1		
Zulässige landwirtschaftliche Bauführungen in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen		40
Anhang 2		
Potentielle Siedlungserweiterungsgebiete		45

1 Freihaltegebiete

1.1 Landwirtschaftliche Freihalteflächen

FL1 - Aue

Hauptfunktion: FL *Landwirtschaftliche Freihaltefläche*

Nebenfunktion: FA *Landschaftlich wertvolle Fläche*

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen der Aue reichen vom westlichen Abbruch des Schwemmkegels bis nach Eigenhofen.

Die Aue wurde in erster Linie aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Bedeutung als Freihaltegebiet ausgewiesen. Weiters kommt in diesem Gebiet auch die landschaftliche Komponente als großräumiger zusammenhängender Grünkeil zwischen Zirl und Eigenhofen hinzu.

Begrenzt werden diese Flächen allseits von naturräumlich wertvollen Flächen und Geländekanten: im Osten die Terrassenkante des Schwemmkegels, im Norden der Flurgehölzsaum entlang der Bundesstraße und im Süden der Ufersaum entlang des Inn.

In der Aue konzentrieren sich künftig durch die Widmung von zwei großflächigen Sonderflächen für Hofstellen sowie mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden und Sonderflächen für Kleintierhaltung die landwirtschaftlichen Nutzungen von Zirl.

FL2 - Zirler Wiesen

Hauptfunktion: FL *Landwirtschaftliche Freihaltefläche*

Nebenfunktion: FE *Erholungsraum*

FÖ *Ökologisch wertvolle Bereiche*

Südlich des Inn bilden die Zirler Wiesen mit den angrenzenden Freiflächen von Inzing ein großes zusammenhängendes Freihaltegebiet am Inntalboden, in welchem die landwirtschaftliche Bedeutung im Vordergrund steht.

Durch den Bau der Inntalautobahn wurden diese Flächen in zwei Teile zerschnitten. Im nördlichen Teil spielt neben der Landwirtschaft auch die erholungsmäßige Nutzung eine bedeutende Rolle. Hier führt der stark frequentierte "Innradweg" entlang.

Ökologisch wertvolle Bereiche sind der Auwald am Inn, der in Zirl am orographisch rechten Ufer stellenweise breiter ausgebildet ist.

Südlich der Autobahn durchziehen noch zahlreiche schützens- und erhaltenswerte Gräben und Gießen die landwirtschaftliche Flur. In Zirl fand im Gegensatz zur Nachbargemeinde Inzing keine Grundzusammenlegung und Flurbereinigung statt, sodass diese Elemente der ehemaligen Kulturlandschaft heute noch erhalten sind.

FL3 - Schönau

Hauptfunktion: FL *Landwirtschaftliche Freihaltefläche*

Nebenfunktion: FA *Landschaftlich wertvolle Fläche*

FE *Erholungsraum*

Für dieses Freihaltegebiet unterhalb des Schwemmkegels zwischen Schloßbach und Ehnbach treffen alle Kriterien der Abgrenzung zu. Das Gebiet ist in den überörtlichen Rahmenseetzungen als landesweites landwirtschaftliches Freihaltegebiet ausgewiesen. Die erholungsmäßige Nutzung erfolgt vor allem durch Spaziergänger entlang der Feldwege und am Inndamm.

Positiv auf das Landschaftsbild wirkt sich das Fehlen von größeren Baulichkeiten aus, es sind nur wenige größere Wirtschaftsgebäude, dafür aber zahlreiche kleinere Stadel vorhanden. Damit trägt dieser Bereich als geschlossener, wenig zersiedelter Grünbereich zwischen Siedlung und Inn wesentlich zum großräumigen Landschaftsbild bei.

Die Innauen und der das Gebiet durchziehende Gießen mit einem bereichsweise ausgebildeten Ufersaum stellen ökologisch wertvolle Flächen in diesem Gebiet dar.

An der Ehnbachmündung ist noch ein kleiner Föhrenwaldrest erhalten, der ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Kinderspielplatz darstellt.

FL4 - Dornach

FL5 - Untere Ehnbachfelder

Hauptfunktion: FL *Landwirtschaftliche Freihaltefläche*

Nebenfunktion: FE *Erholungsraum*

Die Unteren Ehnbachfelder und Dornach bilden die großen Freiflächen am östlichen Ortsrand.

Die Geländestufe, welche die Unteren Ehnbachfelder und Dornach trennt, ist von einem ökologisch und landschaftsbildmäßig bedeutenden Gehölzsaum markiert.

Das Gebiet von Dornach stellt durch die Geländekante im Norden, die Straßenböschung im Osten und den Auwaldsaum im Süden einen landschaftlich geschlossenen Bereich dar. Bedingt durch den neu entstandenen Siedlungsschwerpunkt am unteren Ehnbach ist Dornach auch naherholungsmäßig von Bedeutung.

FL6 - Obere Ehnbachfelder

Hauptfunktion: FL Landwirtschaftlich wertvolle Fläche

Die Oberen Ehnbachfelder stellen einen Grünkeil am östlichen Ortsrand zwischen B 171, B 177 und dem östlichen Ortsrand dar. Neben der landwirtschaftlichen Funktion kommt diesen Flächen auch eine landschaftliche Funktion als Grünraum und Freifläche am östlichen Ortsrand zu.

FL7 - Innerörtliche Freihaltefläche "Am Weingarten"

Hauptfunktion: FL Landwirtschaftliche Freihaltefläche

Die unterhalb der Zirlerbergstraße gelegene Freifläche nördlich des Schwimmbades ist eine der letzten nicht gewidmeten innerörtlichen Freiflächen am Schwemmkegel.

Das landwirtschaftlich genutzte Freilandgebiet schließt an die ökologisch wertvollen Trockenstandorte und den Mannaeschenbestand an den Felsabhängen unterhalb der Straße bzw. des Naturschutzgebietes Fragenstein an.

Ausgenommen von der Freihaltefläche sind das im Norden bestehende Wohnhaus und die östlich daran anschließenden Gartenflächen.

FL8 - Freiflächen zwischen Eigenhofen und Dirschenbach

Hauptfunktion: FL Landwirtschaftlich wertvolle Fläche

Nebenfunktion: FA Landschaftlich wertvoller Bereich

Die ebenen Flächen am Talboden zwischen Eigenhofen und Dirschenbach sind als landwirtschaftliche Freihalteflächen ausgewiesen.

Neben der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung liegt eine weitere wichtige Funktion dieser Flächen in ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild als siedlungstrennender Grünkeil zwischen den Weilern Eigenhofen und Dirschenbach.

1.2 Landschaftlich wertvolle Bereiche

FA1 - Zirler Weinberg

FA2 - Martinsbühel

Hauptfunktion: FA Landschaftlich wertvolle Fläche

Nebenfunktion: FL Landwirtschaftliche Freihaltefläche

FE Erholungsraum

Diese beiden Bereiche wurden in erster Linie aufgrund ihrer landschaftlich markanten Lage am Hangfuß bzw. im Vorfeld der Martinswand als Freihalteflächen ausgewiesen.

Es treffen in diesen beiden Gebieten aber auch die übrigen Freihaltfunktionen zu: Naherholungsgebiet Zirler Weinberg mit Geistbühelkapelle, teilweise regionales landwirtschaftliches Freihaltegebiet, Flurgehölze in Martinsbühel und Ufergehölzsäume entlang des Inn.

FA3 - Hangbereich östlich und westlich von Eigenhofen

Hauptfunktion: FA Landschaftlich wertvolle Fläche

Nebenfunktion: FL Landwirtschaftliche Freihaltefläche

FÖ Ökologisch wertvolle Flächen

Für die Hangbereiche westlich und östlich des Ortsteiles Eigenhofen trifft sowohl die landschaftsbildmäßige Funktion (terrassierte Geländestruktur) als auch ökologische Funktion (Trockenrasen, Feldgehölze) gleichermaßen zu.

Die flacheren Bereiche sind als landschaftlich wertvolle Freihaltefläche ausgewiesen.

FA4 - Freifläche nördlich Schönauweg

Hauptfunktion: FA Landschaftlich wertvolle Fläche

Nebenfunktion: FE Erholungsraum

Diese Freihaltefläche umfasst den Bereich zwischen der unteren Hangkante und dem Verlauf des neuen Schönauweges. Mit dem Bau des neuen Schönauweges ergibt sich hier ein gewisser Pufferbereich zwischen dem Rand des Siedlungsgebietes und den südlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Freihalteflächen der Schönau.

Die nördlich angrenzende Hangkante, welche als ökologische Freihaltefläche ausgewiesen ist, bildet eine für das Erscheinungsbild des südlichen Ortsrandes markante naturräumliche und morphologische Begrenzungslinie. Am Fuß dieser Hangkante verläuft ein Gießen.

Zielsetzung der Ausweisung dieses Bereiches als landschaftlich wertvolle Freihaltefläche ist die Erhaltung dieser natürlichen Siedlungsbegrenzung sowie der Naherholungsfunktion in der angrenzenden Schönau. Aus der Sicht des Schutzes des großräumigen Landschaftsbildes ist ein Ausfließen der Bebauung über die Hangkante nicht zu befürworten.

FA5 - Zirler Mähder (Brunntal, Thomasegg)

Hauptfunktion: FA Landschaftlich wertvolle Fläche
Nebenfunktion: FE Erholungsraum
FL Landwirtschaftliche Freihaltefläche

Die ehemals ausgedehnten Bergwiesen der Zirler Mähder (Brunntal und Thomasegg) sind zwischenzeitlich aufgrund der überwiegenden Einstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung großteils wieder bestockt und besitzen den Charakter von stark überschirmten Lärchenwiesen. Die Flächen sind als landschaftlich wertvolle Freihaltefläche ausgewiesen.

1.3 Ökologisch wertvolle Flächen

FÖ1 - Gehölzsäume am Abbruch des Schwemmkegels

Hauptfunktion: FÖ Ökologisch wertvolle Fläche
Nebenfunktion: FA Landschaftlich wertvoller Bereich

Der westliche Rand des Schwemmkegels von Schloßbach und Ehnbach weist einen durchgehenden Gehölzbestand entlang der Terrassenkante auf. Im Süden ist diese Geländekante nur spärlich mit Gehölzen bestanden, sodass diese auch landschaftlich und ortsbildmäßig weniger in Erscheinung tritt. Eine Fortsetzung der Geländekante mit wertvollem Flurgehölzbestand findet sich zwischen Dornach und den Unteren Ehnbachfeldern.

Diese Saumbiotope am Übergang zwischen Siedlung und freier Flur wurden aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit als Freihalteflächen ausgewiesen. Ebenso als ökologische Freihaltefläche wurde der Gehölzstreifen an der Hangkante zwischen Bundesstraße und Aue ausgewiesen.

Ortsbildmäßig bilden diese Gehölzsäume am Schwemmkegelabbruch eine markante Trennlinie zwischen Siedlungsgebiet und dem anschließenden Freiland.

FÖ2 - Gräben und Giessen

Hauptfunktion: FÖ *Ökologisch wertvolle Fläche*

Nebenfunktion: FA *Landschaftlich wertvoller Bereich*

Die landwirtschaftlichen Fluren von Zirl sind noch von zahlreichen Gräben und Gießen durchzogen. Diese Entwässerungsgräben sind heute noch erhaltene Elemente der ehemaligen Kulturlandschaft des Inntalbodens. Da in Zirl keine Grundzusammenlegung und Flurbereinigung mit begleitenden Entwässerungsmaßnahmen stattfand, ist die Entwässerung mittels offener Gerinne teilweise erhalten geblieben. Großteils werden die Ufer dieser Gräben durchgehend von Gehölzen gesäumt.

Viele solcher Gräben finden sich südlich der Autobahn an der Grenze zu Inzing, aber auch in der Aue und in den Freiflächen südlich des Schwemmkegels. Der gewidmete Bereich des Industriegebietes ist ebenfalls von solchen Gräben durchzogen.

FÖ3 - Auwaldreste am Inn

Hauptfunktion: FÖ *Ökologisch wertvolle Fläche*

Nebenfunktion: FA *Landschaftlich wertvoller Bereich*

FE *Erholungsraum*

An den Innufern der Marktgemeinde Zirl sind vor allem am orographisch rechten Ufer zum Teil noch Auwaldbestände erhalten. Während sich die flußbegleitende Vegetation am nördlichen Innufer auf einen schmalen Ufersaum beschränkt, sind im Süden noch größere Bestände erhalten. Besonders schön ausgebildet ist der Auwald auf der Höhe des Sportplatzes sowie weiter flußaufwärts. Alle Auwaldreste unterliegen neben dem Forstgesetz dem Auwaldschutz nach dem Tiroler Naturschutzgesetz.

FÖ4 - Gehölzsäume entlang von Schloßbach und Ehnbach

Hauptfunktion: FÖ *Ökologisch wertvolle Fläche*

Nebenfunktion: FA *Landschaftlich wertvoller Bereich*

FE *Erholungsraum*

Innerhalb des Ortsgebietes besitzen die beiden Bäche durchgehende Uferbegleitsäume. Neben ihrer ökologischen Funktion kommt diesen Gehölzbeständen auch eine wichtige kleinklimatische und Siedlungs- und Ortsbild-gestaltende Funktion zu. Am rechten Schloßbachufer führt ein Spazierweg entlang, sodass dieser Abschnitt als öffentlich zugänglicher Grünraum auch eine Naherholungsfunktion erfüllt.

FÖ5 - Föhrenwaldrest "Im Äuele"

Hauptfunktion: FÖ *Ökologisch wertvolle Fläche*

Nebenfunktion: FE *Erholungsraum*

An der rechtsufrigen Mündung des Ehnbaches ist am Talboden ein Föhrenwaldrest erhalten. In diesem Wäldchen ist ein Kinderspielplatz eingerichtet, wodurch dieses Gebiet zugleich ein beliebtes Naherholungsgebiet im Nahbereich des neuen Siedlungsschwerpunktes am südöstlichen Ortsrand ist.

FÖ6 - Gehölzsäume entlang der B171

Hauptfunktion: FÖ *Ökologisch wertvolle Fläche*

Nebenfunktion: FA *Landschaftlich wertvoller Bereich*

Die südliche Böschung entlang der Bundesstraße wird sowohl im östlichen Gemeindegebiet (Meilbrunnen) als auch im westlichen Teil Richtung Eigenhofen von Feldgehölzen bestockt. Diese Gehölzstreifen sind neben ihrer ökologischen Funktion wichtige landschaftsprägende Strukturelemente.

FÖ7 - Feldgehölze / Halbtrockenrasen Eigenhofen

Hauptfunktion: FÖ *Ökologisch wertvolle Fläche*

Nebenfunktion: FA *Landschaftlich wertvoller Bereich*

Westlich des Ortsteiles Eigenhofen ist das Gelände durch einen felsdurchsetzten Abhang geprägt, der gegen Norden in flachere Plateauflächen übergeht. Die steilen Flächen sind teilweise mit Gehölzen bestockt, die sich mit einem Mosaik aus mageren Halbtrockenrasen verzahnen.

FÖ8 - Mannaeschenbestand oberhalb Schwimmbad

Hauptfunktion: FÖ *Ökologisch wertvolle Fläche*

Der Mannaeschenbestand oberhalb des Schwimmbades stellt eine in unseren Breiten seltene Pflanzengesellschaft dar. Der Baumbestand ist hier verzahnt mit dem angrenzenden Föhrenwald und trockenen Magerrasen.

FÖ9 - Laubholzbestand Martinsbühel

Hauptfunktion: FÖ *Ökologisch wertvolle Fläche*

Nebenfunktion: FA *Landschaftlich wertvoller Bereich*

Die nordexponierte Seite des Felshügels in Martinsbühel ist von einem artenreichen Laubmischwald bestockt. Bestandsbildend sind vor allem Winterlinde, Rotföhre und Stieleiche. Der Bereich wird aufgrund seiner ökologischen und landschaftsprägenden Funktion als Freihaltefläche ausgewiesen.

1.4 Sonstige Freihalteflächen

FS1 - Blachfeld

Diese Freihalteflächen umfassen den Geländestreifen südlich der Völser Landesstraße, welcher ehemals als Gewerbegebiet gewidmet war und bei der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes in Freiland rückgewidmet wurde.

Die Rückwidmung wurde von der Naturschutzabteilung aufgrund der ökologischen Bedeutung von Teilflächen dieses Gebietes als Feuchtgebietsstandorte gefordert.

Auch wenn diese Funktion teilweise durch Aufschüttungen nicht mehr gegeben ist, wird der gesamte zusammenhängende Bereich als sonstige Freihaltefläche ausgewiesen, da die potentiell schutzwürdigen Flächen immer noch groß genug sind, um als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere bzw. als wichtige Trittsteine im Biotopverbund zu dienen.

FS2 - Innufer-Begleitstreifen

In Verbindung mit den geplanten gewerblichen Nutzungen in den Zirler Wiesen wird vom Wasserbau angrenzend an den Auwaldgürtel die Freihaltung eines 15 m breiten Geländestreifens gefordert. Diese Flächen sind als sonstige Freihalteflächen ausgewiesen.

1.5 Forstliche Freihaltefläche FF1

Hauptfunktion: Forstlich wertvolle Fläche

Topographisch bedingt konzentriert sich der Waldbestand in der Gemeinde Zirl vorwiegend auf die Berggebiete nördlich des Ortes bzw. der Seefelder Bundesstrasse. Im Waldentwicklungsplan ist der überwiegende Teil des Waldbestandes als Wald mit hoher Schutzfunktion eingestuft. Auch angrenzend an die Bundesstrasse ist der Waldbestand mit hoher Schutzfunktion, oberhalb von Martinsbühel als Bannwald mit Schutzfunktion ausgewiesen.

Im Bereich der Zirler Mähder und des Krankenhauses Hochzirl existiert Wald mit hoher Erholungsfunktion.

Die Waldflächen werden im örtlichen Raumordnungskonzept als forstliche Freihalteflächen festgelegt. Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind in diesen Bereichen Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, deren Situierung im Wald erforderlich ist, wie der Forstwirtschaft, der Jagd oder der Wildhege dienende bauliche Anlagen, zulässig.

1.6 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- Sicherung von Freiräumen zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhaltung von zusammenhängenden, landwirtschaftlichen Flächen
- Erhaltung von landschaftlich wertvollen Bereichen sowie der strukturreichen Kulturlandschaft
- Schutz der naturräumlich wertvollen Flächen, der Biotope und ökologischen Ausgleichsräume als Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen
- Erhaltung des Waldes in seiner Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion

Maßnahmen:

- Ausweisung der landwirtschaftlich wertvollen Flächen als Landwirtschaftliche Freihalteflächen FL
- Ausweisung der für das Landschaftsbild und Landschaftsgefüge erhaltenswerten Flächen als Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen FA
- Ausweisung der Biotope und naturräumlich schützenswerten Flächen als Ökologische Freihalteflächen FÖ
- Ausweisung des Waldes als Forstliche Freihaltefläche FF
- Ausweisung des Blachfeldes sowie eines gewässerbegleitenden Gebietsstreifens im Bereich der gewerblichen Entwicklung in den Zirler Wiesen als sonstige Freihaltefläche FS

2 Siedlungsentwicklung

2.1 Baulandbedarf für Wohnzwecke

Die im **Ortsleitbild** angeführte Bevölkerungszunahme auf ca. **9.000 Einwohner** bedeutet eine Erhöhung der Einwohnerzahl um ca. **13 %** bzw. **1.043 Personen**. Der Wohnungsbedarf für diesen Zeitraum wird auf **490 Wohnungen** geschätzt.

Zur Deckung dieses Wohnungsbedarfes werden folgende Prognosen der Art der Verbauung zugrunde gelegt:

	Baulandbedarf
Verbauungsform	13 % Bev.zuwachs 490 Wohnungen
10 % Revitalisierung / Nachverdichtung	Kein zusätzlicher Baulandbedarf
25 % Einfamilien- / Doppelwohnhaus 450 m² Bauplatzfläche	55.125 m ²
40 % Kleinwohnanlagen 250 m² Bauplatzfläche	49.000 m ²
25 % Geschoßwohnbau 100 m² Bruttogeschoßfläche, 0,7 Geschoßflächendichte	17.500 m ²
	121.625 m ²
Baulandbedarf	12,2 ha

Bei einer Bevölkerungszunahme von 13 % (1.043 Personen bzw. 490 Wohnungen) wird der **Baulandbedarf für Wohnzwecke** in den nächsten zehn Jahren ca. **12,2 ha** betragen.

2.2 Siedlungsentwicklung

2.2.1 Zirl

Zielsetzung der künftigen Siedlungsentwicklung ist die **Erhaltung** des bestehenden, **kompakten Siedlungskörpers** mit weitest gehender **Beibehaltung der vorgegebenen Siedlungsränder**. Angestrebt wird eine **Siedlungsentwicklung nach innen** mit **Auffüllung der vorhandenen Baulandreserven**.

Die **Mobilisierung** des **erforderlichen Baulandes** innerhalb des gewidmeten Baulandes und eine **bodensparende Bebauung** unter Berücksichtigung ausreichender Freiraumstrukturen ist die vordringliche Zielsetzung der künftigen Siedlungsentwicklung.

In Gebieten mit lockerer Einfamilienhausstruktur ist auf größeren, bereits bebauten Parzellen eine **Nachverdichtung** durch Zu- und Umbauten **anzustreben**.

Priorität der weiteren Siedlungsentwicklung in den nächsten zehn Jahren kommt der Mobilisierung und Nutzung der bestehenden innerörtlichen Reserven zu.

Zirl verfügt innerhalb des gewidmeten Baulandes noch über **große Baulandreserven** für Wohnzwecke. Diese befinden sich jedoch ausnahmslos im **privaten Eigentum**, die **Gemeinde** besitzt **keine Wohnbauflächen**, welche für die Verwirklichung eines geförderten Wohnbaues herangezogen werden können.

Siedlungserweiterungsgebiete

Von der Gemeinde wird die Errichtung und Zurverfügungstellung von leistbaren Startwohnungen für junge Zirler Gemeindebürger sowie der weitere Ausbau von kommunalen Einrichtungen angestrebt, da mit fortschreitender Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung ein steigender Bedarf an kommunalen Einrichtungen (Kindergarten, Seniorenbetreuung, Friedhof etc.) gegeben sein wird.

Nachdem die Gemeinde über keine größeren Flächen innerhalb des gewidmeten Baulandes verfügt, ist eine Verwirklichung dieser Zielsetzung nur durch die Ausweisung eines Siedlungserweiterungsgebietes möglich.

Für die Schaffung eines derartigen Baugebietes bieten sich am Ortsrand von Zirl mehrere potentielle Standorte an. Diese in Frage kommenden Flächen sind im Anhang 2 des vorliegenden Erläuterungsberichtes angeführt („Am Weingarten“ am nordöstlichen Ortsrand, „Oberes und Unteres Ehnbachfeld“ sowie „Dornach“ am östlichen Siedlungsrand).

Derzeit erfüllt keines der angeführten Gebiete die Voraussetzungen für eine Baulandwidmung (Neueinteilung der Grundstücke erforderlich, Verfügbarkeit der Grundstücke nicht gegeben, fehlende Erschließung mit Verkehrsflächen und technischer Infrastruktur etc.).

Diese Gebiete werden daher vorerst in die landwirtschaftlichen Freihalteflächen einbezogen.

Falls das öffentliche Interesse vorliegt, kann eines dieser Gebiete oder entsprechende Teilflächen dieser Gebiete bei gegebenem Bedarf und dem Vorliegen der Voraussetzungen zur Errichtung von überwiegend gefördertem Wohnbau, von kommunalen Einrichtungen bzw. entlang der Meilstraße auch von gemischtbetrieblichen Nutzungen für eine Siedlungserweiterung herangezogen werden.

Für eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes mit nachfolgender Flächenwidmung sind u.a. folgende Voraussetzungen maßgebend:

- 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.

2.2.2 Eigenhofen

In Eigenhofen liegt die Zielsetzung in der **Auffüllung** der noch vorhandenen **Baulandreserven** sowie in der **Nachverdichtung** innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

Mit der Sonderfläche **Campingplatz**, dessen Betrieb langfristig in Frage gestellt ist, besteht hier künftig zusätzlich eine große **innerörtliche Entwicklungsfläche**.

Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht daher in Eigenhofen **keine Siedlungsarrondierungsflächen** vor.

2.2.3 Dirschenbach

In Dirschenbach besteht **kein Bedarf** an einer **Siedlungsarrondierung**, hier werden die bestehenden Siedlungsgrenzen beibehalten.

2.2.4 Hochzirl

Die zentrale Nutzung bildet in Hochzirl das **Landeskrankenhaus Hochzirl**.

Beim Bahnhof Hochzirl besteht eine aus dem ehemaligen Gasthaus beim Bahnhof Hochzirl entstandene **Sonderflächenwidmung mit einer erweiterten Wohnnutzung**.

Die **beiden Sonderstandorte** werden in ihrer **jeweiligen Widmung aufgenommen**. **Darüber hinausgehende Nutzungen** oder **Erweiterungen für Wohnzwecke** sind nicht vorgesehen und **raumordnungsfachlich nicht zielführend**.

2.2.5. Bereiche ohne bauliche Entwicklung

In jenen **Bereichen**, die **nicht als Freihalteflächen** oder **Siedlungsentwicklungsflächen** ausgewiesen sind („weiße Bereiche“), ist lediglich die **Widmung von Sonderflächen zulässig**, wenn sich für den betreffenden Verwendungszweck eine entsprechende **Standorteignung ergibt** bzw. eine **Standortbindung vorliegt** und kein Versagungsgrund nach dem Tiroler Raumordnungsgesetz gegeben ist.

Diese Festlegung für die „weißen Bereiche“ gilt auch für die nicht von der Plandarstellung umfassten Flächen des Gemeindegebietes.

2.3 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- Erhaltung der kompakten Siedlungskörper von Zirl, Eigenhofen und Dirschenbach
- Beachtung naturräumlicher Siedlungsgrenzen
- Siedlungsentwicklung vorwiegend durch Innenwachstum
- Zweckmäßige und sparsame Nutzung des vorhandenen Siedlungsraumes
- Deckung des Baulandbedarfes durch Bebauung der Baulandreserven
- Revitalisierung des Baubestandes im Ortskern durch Sanierung und Wiederbelebung leerstehender Gebäude
- Intensivierung der Wohnnutzung im Zentrum
- Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung zu erschwinglichen Kosten und in entsprechender Qualität
- Ausweisung von Siedlungserweiterungsgebieten zur Schaffung von vorwiegend Projekten für geförderten Wohnbau

Maßnahmen:

- Auffüllung der bestehenden Baureserveflächen
- Bauliche Nachverdichtung in locker verbauten Gebieten
- Anwendung der Vertragsraumordnung durch privatrechtliche Vereinbarungen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum bei Baureifmachung und Widmung der Siedlungserweiterungsgebiete
- Widmung eines bedarfsgerechten Ausmaßes an Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau

3. Wirtschaftliche Entwicklung

3.1 Landwirtschaft

Die **Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor** hatte in Zirl bereits in den letzten Jahrzehnten **keine große Bedeutung** mehr.

Eine Besonderheit stellt in Zirl die **räumliche Situation bzw. die Lage** der landwirtschaftlichen Betriebe dar, diese sind **punktuell über das gesamte Siedlungsgebiet verstreut** und befinden sich widmungsmäßig zumeist **in unterschiedlichen Widmungskategorien**.

Eine weitere Besonderheit sind in Zirl die vielen **Kleinstlandwirtschaften**, welche **Schaf- und Ziegenhaltung** betreiben.

Soweit raumordnungsfachlich vertretbar, wurde bei der **Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes** im Jahr 2007 versucht, die **landwirtschaftlichen Betriebe** mit der Widmungskategorie ‚**Landwirtschaftliches Mischgebiet**‘ zu erfassen.

Die Hofstelle Kapferer siedelt künftig aus der Innerortslage am Krippenweg aus, die innerörtlichen Flächen konnte die Gemeinde für die Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Volksschule) erwerben. Für die Hofstelle Kapferer und eine weitere Hofstelle wurden in den **landwirtschaftlichen Flächen in der Aue Sonderflächen für Hofstellen gewidmet**.

Bei der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes werden die als **landwirtschaftliches Mischgebiet** gewidmeten **Standorte** gemäß den noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen **aufgenommen**.

Zulässige Bauführungen in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen

Um künftig die **landwirtschaftlichen Bauführungen** in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen **auf bestimmte Gebiete zu konzentrieren**, sind im örtlichen Raumordnungskonzept in den großen landwirtschaftlichen Gebieten westlich, südlich und östlich von Zirl jeweils **Flächen abgegrenzt**, in denen solche Bauvorhaben zulässig sind.

In diesen auf den Plandarstellungen im Anhang 1 – *Zulässige Bauführungen in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen* - räumlich abgegrenzten Bereichen sind **folgende Widmungen bzw. Bauführungen zulässig**:

Aue (Blatt 1/4):

- **Landwirtschaftliche Hofstellen** in der FL1b Aue-Mitte
- **Sonstige landwirtschaftliche Gebäude** (Feldstadel, Wirtschaftsgebäude, landw. Geräteschuppen) in der FL 1b Aue-Mitte und FL 1c Aue-West

Zirler Wiesen / Neurauth (Blatt 2/4):

- **Sonstige landwirtschaftliche Gebäude** (Feldstadel, Wirtschaftsgebäude, landw. Geräteschuppen) in der FL 2b Zirler Wiesen-Süd

Schönau (Blatt 3/4):

- **Sonstige landwirtschaftliche Gebäude** (Feldstadel, Wirtschaftsgebäude, landw. Geräteschuppen) in der FL 3b Schönau-West

Moosscheibe / Dornach (Blatt 4/4):

- **Sonstige landwirtschaftliche Gebäude** (Feldstadel, Wirtschaftsgebäude, landw. Geräteschuppen) in der FL 4b Moosscheibe

3.1.1 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- Erhaltung der Landwirtschaft in ihrer Produktionsfunktion sowie als Träger und Gestalter der Kulturlandschaft
- Erhaltung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe
- Aussiedlung bestehender Betriebe aus dem Ortsgebiet nur bei nachhaltiger Sicherstellung der Bewirtschaftung
- Standortfindung zur Ausweisung einer Sonderfläche für die Ansiedlung von Kleinstlandwirtschaften
- Revitalisierung der landwirtschaftlichen Bausubstanz
- Erhaltung der Berglandwirtschaft (Zirler Mäher) und der Bewirtschaftung der Almregionen

Maßnahmen:

- Erhaltung der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen ‚Aue‘, ‚Schönau‘, ‚Zirler Wiesen‘, ‚Dornach‘, ‚Obere und Untere Ehnbachfelder‘, ‚Am Weingarten‘ ‚Gebiet zwischen Eigenhofen und Dirschenbach‘ als landwirtschaftliche Freihalteflächen
- Standortgemäße Absicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe durch entsprechende Baulandwidmung oder Widmung als Sonderfläche Hofstelle
- Bei geeigneten Standortvoraussetzungen (Orts- und Landschaftsbild, Erschließung, keine sonstigen Nutzungskonflikte) Widmung einer Sonderfläche für Kleintierhaltung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen durch Schaffung von ausgewogenen Widmungsformen

3.2 Gewerbliche Nutzung

Aufgrund der **flächenmäßigen Ausdehnung** und **verkehrsmäßigen Anbindung** besitzt die Gemeinde Zirl ein **hochqualifiziertes Gewerbe- und Industriegebiet**.

Die **Flächenbilanz** der **gewerblich genutzten Flächen seit 1994** zeigt, dass der Flächenverbrauch für gewerbliche Nutzungen zwischen 1994 und 2010 ca. 10 ha betrug.

Durch die Schaffung des neuen Gewerbegebietes in den Zirler Wiesen verfügt die Gemeinde derzeit über **Baulandreserven** für gewerbliche Zwecke von ca. **12,7 ha**.

Die Analyse zeigt, dass in Zirl trotz der Zunahme an Arbeitsstätten und Beschäftigten sowie der guten standortmäßigen Voraussetzungen mit großen Gewerbegebietsreserven die **Entwicklung am wirtschaftlichen Sektor** in den letzten Jahren **bei weitem nicht so dynamisch wie am Wohnbausektor war**. Sowohl die **Anzahl der Betriebsansiedlungen** als auch die der **Betriebsstrukturen (Anzahl Beschäftigten im Verhältnis zum Flächenverbrauch)** blieb **weit hinter den Erwartungen** zurück.

Für den kommenden Planungszeitraum wird daher eine **dynamischere Entwicklung** am gewerblichen Sektor mit **Verbauung der bestehenden Baulandreserven** angestrebt, wobei verstärkt die **Ansiedlung von flächensparenden Betrieben** mit einem adäquaten **Arbeitsplatzangebot** zu forcieren ist.

Um auf den bestehenden Reserveflächen im Gewerbegebiet an der Salzstraße **Betriebsansiedlungen voranzutreiben**, wurden für die gesamten **Restflächen im westlichen Teil** des Gewerbegebietes **Vereinbarungen** zwischen den **Grundeigentümern und der Gemeinde** über die **Herstellung** und die **Aufteilung der Erschließungskosten** abgeschlossen.

Eine im Ortsleitbild aufgezeigte Zielsetzung ist, bei **künftigen Betriebsansiedlungen** eine gewisse **architektonische Qualität** bei den Betriebsgebäuden **einzufordern**.

3.2.1 Baulandbedarf für wirtschaftliche Zwecke

Bei der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 2007 wurden die **Gewerbegebietsflächen südlich der Völser Landesstraße**, welche teilweise schützenswerte Feuchtflächen im Sinne der naturschutzrechtlichen Bestimmungen darstellen, **rückgewidmet** und als zusammenhängendes Gebiet in Freiland übergeführt. Das **Ausmaß** dieser **Rückwidmungsfläche** betrug **9,5 ha**.

Die Gemeinde ist bemüht, die **Verwertung der bestehenden Gewerbeflächen** durch verschiedene Maßnahmen einer **aktiven Ansiedlungspolitik** (Verträge mit den Grundeigentümern betreffend Erschließung etc.) voranzutreiben.

Baulandreserven Gewerbegebiet Zirler Wiesen

Zwischen Inn und Autobahn verfügt die Gemeinde nördlich der Bahnhofstraße nunmehr über eine großflächige Baureservefläche für eine gewerbliche Entwicklung im Ausmaß von ca. 4,5 ha.

Für die künftige wirtschaftliche Entwicklung bestehen damit in der Gemeinde ausreichend Reserveflächen, das örtliche Raumordnungskonzept sieht daher keine Arrondierungen für gewerbliche Zwecke vor.

Erweiterungsfläche für gewerbliche Sondernutzungen „In der Meil“

In der Meil liegen östlich der Asphaltmisanlage Freiflächen, welche für eine gewerbliche Sondernutzung oder kommunale Einrichtungen (z.B. Kompostieranlage, Recyclinghof etc.) herangezogen werden können (Stempelsymbol S 27). Gegen Norden bestehen Sicherungsmaßnahmen der Wildbach- und Lawinverbauung (Damm), hier ist bergseitig sowie ostseitig von der Wildbach- und Lawinverbauung eine Siedlungsgrenze vorgegeben. Gegen Westen grenzen mit der Asphaltmisanlage und der Verbandskläranlage flächenintensive Sondernutzungen an.

Der vorliegende Standort liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße B 171 weitab von jeglichem Siedlungsgebiet oder sonstigen sensiblen Nutzungen. Im Gegensatz zum neuen Gewerbegebiet in den Zirler Wiesen, wo aufgrund der eingeschränkten Gewerbegebietwidmung Betriebe mit großer Lärmentwicklung, emittierende Betriebe sowie flächenintensive und stark verkehrserzeugende Betriebe ausgeschlossen sind, bietet sich dieses Gebiet für die Ansiedlung derartiger Betriebe an.

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

3.2.2 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- Grundsparende, funktional und gestalterisch attraktive Nutzung des vorhandenen Gewerbegebietes sowie der Baulandreserven und der Erweiterungsflächen
- Ansiedlung von innovativen und qualitätsorientierten Betrieben mit hoher Wertschöpfung
- Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben mit einem ausgewogenen Verhältnis von Flächenverbrauch zu Arbeitsplätzen
- Verringerung der Zahl der Auspendler gegenüber der Einpendler
- Entwicklung eines Kriterienkataloges für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben
- Verstärktes Standortmanagement als Unterstützung für die Ansiedlung von Klein- und Handwerksbetrieben
- Schaffung von Rahmenbedingungen, welche die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen stärken und damit sowohl ein ausreichendes Angebot an attraktiven Arbeitsplätzen ermöglichen, als auch den notwendigen finanziellen Spielraum für die Gemeinde sicherstellen

Maßnahmen:

- Kontrollierte Neuwidmung von Gewerbeflächen für Betriebsansiedlungen und Betriebserweiterungen
- Ausweisung eines Sonderstandortes für gewerbliche Sondernutzungen In der Meil

3.3 Handel - Dienstleistung - Nahversorgung

In Zirl kam es ab dem Jahr 2000 **verstärkt** zur **Ansiedlung** von **Handels- und Nahversorgungsbetrieben** am **Ortsrand**, die Lebensmittelmärkte **Mpreis, Spar** und **Hofer** siedelten sich am südlichen Ende der Bahnhofstraße bzw. am östlichen Ortsrand in der Meilstraße an. In den letzten Jahren gelang es, mit dem **Billa-Lebensmittelmarkt im Zentrum „Max“** und einem **Mini-Mpreis in der Schwabstraße** auch innerörtlich Nahversorger anzusiedeln.

Dementsprechend wird heute der **Branchenmix im Ort** als **unattraktiv** und die **wirtschaftliche Entwicklung im Ortskern** als **rückläufig** eingestuft.

Für das **Ortszentrum** wird daher eine **Weiterentwicklung der Kerngebietsfunktion entlang Dorfplatz, Meilstraße, Kirchstraße und Schwabstraße** mit einer verstärkten Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben **angestrebt**.

Zur **effizienteren Umsetzung** dieser Maßnahmen hat die Marktgemeinde Zirl beim ATR die Ausweisung einer **Kernzone gemäß Einkaufszentrenprogramm** beantragt. Die Kernzone umfasst den Ortskern von Zirl entlang der B 171 Tiroler Straße (Schwabstraße – Dorfplatz – Meilstraße) und den Bereich entlang der Kirchstraße – Bahnhofstraße bzw. Schulgasse. Damit ist innerhalb dieses Bereiches die Widmung von **Sonderflächen für Handelsbetriebe** sowie **Einkaufszentren des Betriebstyps A** möglich.

Die **funktionale Struktur des Ortszentrums** wurde in den letzten Jahren durch die **sozial-öffentlichen Einrichtungen** des neuen **Seniorenheimes** und des **Wohnheimes ‚Betreutes Wohnen‘** sowie das **‚Fambozi‘** und das **Zentrum „Max“** im Anschluss an das Gemeindezentrum deutlich **aufgewertet**.

Angestrebt wird die **Belebung und Entwicklung des Ortskernes** durch **Wohn- und Geschäftshäuser**, welche eine **multifunktionale Nutzung** vorsehen und damit verstärkt zu einer **Entwicklung des Ortskernes** in Richtung einer lebendigen und dynamischen Struktur mit einer **gemischten Nutzung** aus **Wohnen, Handel** und **Dienstleistung** sowie **öffentlichen und sozialen Einrichtungen** beitragen können.

3.3.1 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- Stärkung der bestehenden Wirtschaftsachse Kirchstraße / Meilstraße / Dorfplatz / Schwabstraße
- Entwicklung des Ortskerns zu einem Zentrum des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Freizeitangebotes
- Beibehaltung der kleinteiligen Durchmischung des Ortsgebietes mit Kleingewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Stärkung und Erweiterung der Nahversorgung durch Handels- / Dienstleistungsbetriebe sowie Ergänzung des Branchenmix
- Ausbau der Kundeninfrastruktur – Schaffung von attraktiven Fußwegen, Passagen und Kundenparkplätzen
- Schaffung einer Basisversorgungsstruktur in fußläufiger Erreichbarkeit

Maßnahmen:

- Nutzungskonforme Widmung des Ortszentrums sowie der Standorte für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
- Standortgemäße Absicherung durch Kern- oder Mischgebietswidmung
- Ansiedlung von größeren Lebensmittelbetrieben im Ortszentrum
- Vermeidung der Auslagerung von Kerngebietsfunktionen an die Peripherie

3.4.1 Tourismus

Wie in den Diskussionen zum Ortsleitbild aufgezeigt, besitzt Zirl für eine **spürbare Erhöhung der touristischen Nachfrage** im Wettbewerb mit den umliegenden Tourismusdestinationen eher **ungünstige Voraussetzungen**.

Die **Bettenstruktur, das Gastronomie- und Unterhaltungsangebot** sowie das örtliche **Freizeitangebot** und die **fehlende Attraktivität des Zentrums** können **nicht mit den touristisch nachgefragten Infrastruktureinrichtungen benachbarter Orte konkurrieren**.

Der **Tourismus** wird als wichtige **Ergänzung zu den Hauptwirtschaftszweigen** gesehen, eine Weiterentwicklung kann nur in speziellen Marktnischen erfolgen.

Zielsetzung im Rahmen der Erstellung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist die Schaffung der **raumordnerischen Voraussetzungen** zur **Erhaltung, Absicherung und Expansion** der bestehenden touristischen Einrichtungen.

Dies betrifft vor allem die **standortmäßige Absicherung** samt geplanter Erweiterungsflächen für das **Hotel Tyrolis**, der **gastronomischen Einrichtungen** sowie der **Ausflugs- und Erholungseinrichtungen** im Bereich der **Magdeburgerhütte** und des **Solsteinhauses**.

Als zusätzliche Infrastruktureinrichtung wird von der Gemeinde und dem Tourismusverband die **Errichtung eines Campingplatzes** (eventuell in Verbindung mit einem Kletterzentrum) angestrebt. Bei Vorliegen eines entsprechenden Standortes und der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sollen Flächen für diesen Verwendungszweck gewidmet werden.

3.4.1 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung des Wirtschaftsfaktors Tourismus, abgestimmt auf die naturräumliche, landschaftliche und wirtschaftliche Situation
- Forcierung eines hohen Qualitätsstandards im Bereich des touristischen Angebotes
- Erhaltung der bestehenden Tourismusbetriebe und touristischen Einrichtungen

- Aufrechterhaltung des ortsintegrierten Beherbergungsangebotes
- Dimensionierung der Hotelanlagen unter Bedachtnahme auf die örtlichen Strukturen
- Keine neuen Hotelerschließungen abseits der gewachsenen Siedlungsstrukturen
- Errichtung eines neuen Campingplatzes bei Vorliegen der entsprechenden Standortvoraussetzungen

Maßnahmen:

- Absicherung der bestehenden Betriebe und Tourismuseinrichtungen durch nutzungsadäquate Widmungen
- Widmung der touristischen Infrastruktureinrichtungen als Sonderflächen (Schutzhütten etc.)
- Bedarfsgemäße Widmung von Sonderflächen für Einrichtungen und Erweiterungen im Zusammenhang mit den sportlichen, erholungsmäßigen und gastronomischen Einrichtungen bei gegebenen standortmäßigen Voraussetzungen
- Prüfung der Reaktivierung des Zirler Weinhofes für touristische Zwecke

3.5 Rohstoffabbaugebiet Martinsbühel

Der **Rohstoffabbau** am Steinbruch Zirl (Abbaugebiet Martinsbühel I und II) wurde mit **Februar 2010 beendet**.

In den **nächsten Jahren** dient das **Steinbruchgelände als Deponie**, das Abbaugebiet wird bis zu ca. 70 % mit Bauschutt und Aushubmaterial verfüllt werden.

Für die **Nachnutzung** des aufgelassenen Steinbruches gibt es **mehrere Optionen**, welche derzeit jedoch **noch nicht konkretisiert** sind.

4 Bauliche Entwicklung

Die Erläuterungen zur baulichen Entwicklung dienen folgenden Zielsetzungen:

- **Darstellung der zukünftigen Nutzung der unterschiedlichen Ortsteile**
- **Darstellung der zukünftigen Art und Dichte der Bebauung**
- **Darstellung der zeitlichen Steuerung der Siedlungsentwicklung und der Voraussetzungen für die Freigabe von Grundflächen für bauliche Zwecke**
- **Schaffung einer Grundlage für die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes.**

Das Gemeindegebiet wird zu diesem Zweck in verschiedene Bereiche unterteilt. Die Abgrenzung erfolgt aufgrund von Unterschieden in der Gebietstypologie, der Nutzung oder der räumlichen Abgeschlossenheit. Entsprechend ihrer überwiegenden Nutzung werden die einzelnen Gebiete gemäß der Planzeichenverordnung in die Kategorien

- W Vorwiegend Wohnnutzung
- L Vorwiegend Landwirtschaftliche Nutzung
- M Vorwiegend gewerblich-gemischte Nutzung
- K Vorwiegend zentrumstypische Nutzung
- G Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
- S Vorwiegend Sondernutzung
- Ö Vorwiegend öffentliche Nutzung
- SF Vorwiegend Sondernutzung Sport und Erholung

eingeteilt.

Die in der Plandarstellung ‚Örtliches Raumordnungskonzept‘ verwendete Rundsignatur besitzt gemäß den bereits genannten Zielsetzungen folgende Inhalte:

Z = Zeitzone der Widmung des betreffenden Gebietes

Z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen
(siehe Zählererläuterung)

Z1 unmittelbarer Bedarf

Die jeweils angegebene Zeitzone dient dem Zweck der zeitlichen Steuerung der baulichen Entwicklung. Durch die ziffernmäßige und teils verbale Beschreibung werden Zeitpunkt der Flächenwidmung bzw. die Bedingungen der Freigabe für Bauzwecke festgelegt.

W, G, L, K, M, Ö Bezeichnung der vorwiegenden Nutzung (s. o.)

1, 2, 3, 4... Nummerierung der einzelnen Gebiete

D = Dichtewert der überwiegend anzustrebenden Bebauung

D1 überwiegend geringe Baudichte

D2 überwiegend mittlere Baudichte

D3 überwiegend hohe Baudichte

Die Erläuterungen zur baulichen Entwicklung bilden einen integrierenden Bestandteil der Verordnung (Anhang 1 zur Verordnung: Zählerbeschreibung zur Plandarstellung örtliches Raumordnungskonzept).

5 Bebauungsplanung

In der Plandarstellung zum örtlichen Raumordnungskonzept sind innerhalb des Ortsgebietes mehrere Bereiche, welche über keine ausreichende Verkehrserschließung oder geeignete Bauplatzstruktur verfügen, sowie das neue Gewerbegebiet in den Zirler Wiesen (Planungsbereich G4) **als Gebiete ausgewiesen**, für welche die **Erlassung eines Bebauungsplanes verpflichtend** ist.

Im übrigen Ortsgebiet ist die **Erlassung von Bebauungsplänen verpflichtend**, wenn dies im Interesse einer **geordneten baulichen Entwicklung** erforderlich ist, insbesondere wenn die **Bebauung auf Grundstücken größer als 800 m²** erfolgt oder auf dem Grundstück **mehr als 3 Wohneinheiten** oder **mehr als 1.300 m³ oberirdische Baumasse** errichtet werden.

Ausgenommen von der Notwendigkeit der Erlassung von Bebauungsplänen sind **geringfügige Zu- und Umbaumaßnahmen**, welche auf die Maßstäblichkeit der vorliegenden Bebauungsstruktur sowie auf die Größenverhältnisse der Gebäude im betreffenden Gebiet Bedacht nehmen.

Darüber hinaus ist die Erlassung von Bebauungsplänen **verpflichtend**, wenn im jeweiligen Planungsgebiet eine der **nachfolgenden Voraussetzungen** insbesondere zutrifft:

- Sicherstellung einer **ausreichenden und geordneten verkehrsmäßigen Erschließung**,
- Schaffung von **zweckmäßig zu verbauenden Bauplätzen** (Grundstücksneuordnung, Baulandumlegung),
- Sicherstellung einer **Boden sparenden Bebauung** bei derzeit noch unbebauten Grundstücken sowie Nachverdichtung in locker verbauten Gebieten,
- Erzielung von **maßstabsgerechten Bebauungsformen** unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen,
- Sicherstellung einer **ausgewogenen baulich-harmonischen Entwicklung** der Bebauungsstrukturen,
- **Schutz des Orts- und Straßenbildes.**

6 Verkehr

6.1 Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur

Innere Erschließung - Ausbau des Verkehrswegenetzes

Durch den sukzessiven Ausbau des innerörtlichen Verkehrswegenetzes weist Zirl heute **hinsichtlich der Verkehrserschließung** im Bereich des bestehenden Baulandes **nur noch punktuell Defizitbereiche** auf.

Die Herstellung bzw. der Netzschluss folgender innerörtlicher Wegverbindungen sind als Planungsmaßnahme vorgesehen:

- Vk 01 Westumfahrung
- Vk 02 Verlängerung Franz-Plattner-Straße
- Vk 03 Erschließung Am Weingarten
- Vk 04 Schießstandstraße - Kalvarienbergstraße
- Vk 05 Franz-Plattner-Straße - Freiongweg
- 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

Mit der Betriebserweiterung der Firma Holluschek wird beim Gewerbegebiet an der Salzstraße die innere Verkehrsorganisation in diesem Bereich neu gestaltet.

Äußere Erschließung

Südumfahrung Schönauweg

Durch den Bau des **Schönauweges** mit dem Anschluss an die Bahnhofstraße im Westen und dem Wetterkreuzweg bzw. der Dir.-Prantl-Straße im Osten wurde im Süden von Zirl eine **äußere Haupterschließungsstraße zwischen der Bundesstraße (Meilstraße) im Nordosten und der Bahnhofstraße bzw. dem Autobahnknoten der Inntalautobahn und der Völser Landesstraße im Südwesten** geschaffen.

Die Anbindungen an die Zubringerstraßen ‚Am Anger‘ bei der Hauptschule sowie über den Ranggerweg bei den Holergründen, den Krippenweg und Wetterkreuzweg sowie der Dir.-Prantl-Straße bewirken einen Netzschluss mit diesen inneren Erschließungswegen und ermöglichen eine verbesserte Verkehrsanbindung der großen Wohngebiete am südlichen Schwemmkegel.

Westumfahrung Untere Estrichfelder (Vk01)

Ein seit vielen Jahrzehnten bestehendes Projekt betrifft die **Umfahrung des Ortsgebietes am südwestlichen Rand der Estrichfelder**. Die Freihaltung der Trasse für diese Westspange ist auch Zielsetzung des Ortsleitbildes.

In Abänderung der ursprünglich geplanten Trassenführung sieht die Plandarstellung zum örtlichen Raumordnungskonzept eine Brückenverbindung zwischen den Unteren Estrichfeldern und dem geplanten neuen Gewerbegebiet Zirler Wiesen mit Anbindung an die Bahnhofstraße vor (Vk 1).

Fuß- und Radwegenetz

In den Diskussionen zum Ortsleitbild wird angeregt, die **Infrastruktur** für den **nichtmotorisierten Verkehr auszubauen** und zu **verbessern** (Fuß- und Radwegenetz, Schutzwege). Weiters soll ein **System der ‚kurzen Wege‘** mit Fußwegverbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes verbessert werden.

Den **nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern** und dem öffentlichen Verkehr soll durch die Umsetzung moderner, innovativer Verkehrskonzepte ein **erhöhter Stellenwert** eingeräumt werden. Die im Ortsleitbild angeführte Zielsetzung der **Entflechtung** und **besseren Vernetzung der Verkehrsströme im Ortszentrum** soll zu einer erträglichen Verteilung und nachhaltigen Beruhigung des Verkehrsgeschehens sowie zu einer fußgängerfreundlichen und verkehrssicheren Gemeinde beitragen.

In den Bereichen **Äuele** und **Eigenhofen** soll die **Machbarkeit** von **Inn-querenden Fahrrad- und Fußgängerbrücken** geprüft werden. Am Südufer der Äuele-Brücke wäre in weiterer Folge die Errichtung einer Haltestelle für den öffentlichen Verkehr (später evt. auch für die Regionalbahn) möglich, sodass die östlichen Wohngebiete in günstiger Fahrraddistanz angebunden wären (Planungsmaßnahme Vf 03).

In der Plandarstellung zum örtlichen Raumordnungskonzept ist im Bereich des geplanten neuen Gewerbegebietes in den Zirler Wiesen die Führung des ‚Innradweg‘ als Planungsmaßnahme verankert (Vf 1).

Weitere geplante Fußwegverbindungen:

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

Ruhender Verkehr

Im Ortsgebiet wird das Defizit an öffentlichen Stellplätzen bemängelt.

Im **Zentrum** sind durch Abbruch alter Bausubstanz und den **Neubau mehrere größere** private und öffentliche **Projekte** (Zentrum Max, Wohn- und Geschäftshaus Meilstraße, FamBoZi, Veranstaltungszentrum und Vereinshaus B4) entstanden, welche jeweils auch **über Tiefgaragen verfügen**, sodass durch diese Projekten eine gewisse Verbesserung des Stellplatzangebotes besteht.

Öffentlicher Verkehr

Innerhalb des Ortsgebietes wird angeregt, ein **City-Shuttle** einzuführen und die **Bautätigkeit** sowohl von **Wohnen** und **Gewerbe** auf eine **mögliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr abzustimmen**.

Sparzierweg am Schlossbachufer

Eine bereits seit vielen Jahren verfolgte Zielsetzung im Bereich Naherholung ist die Erhaltung der **innerörtlichen Grünzonen** am **Schlossbachufer** und am **Ehnbachufer** mit dem Ausbau und der **Ausgestaltung eines Spazierweges** am **Schloßbachufer**.

6.2 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- Verkehrsvermeidung durch die Konzentration der baulichen und wirtschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungsschwerpunkten Zirl und Eigenhofen
- Entflechtung und bessere Vernetzung der Verkehrsströme im Ortszentrum
- Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs
- Ausbau des Verkehrswegenetzes entsprechend dem Entwicklungsbedarf mit Herstellung der erforderlichen Netzschlüsse
- Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung des Parkplatzangebotes im Ortszentrum
- Attraktivierung des fußläufigen Wegenetzes
- Verbesserte Anbindung an das regionale Radwegenetz (Innradweg)

Maßnahmen:

- Freihaltung der Trasse für Westumfahrung südlich der Unteren Estrichfelder
- Bei Bedarf Herstellung der inneren Erschließungswege bei Realisierung eines Siedlungserweiterungsgebietes
- Ausgestaltung des Schloßbachufers als Naherholungsbereich mit Spazierweg
- Verlegung des Inradweges beim Gewerbegebiet Zirler Wiesen an das Innufer

7 Soziale Infrastruktur

7.1 Bildungseinrichtungen

Kindergarten

Mit den derzeit bestehenden drei Kindergartenstandorten am **Marktplatz**, in der **Schulgasse** und im **Fambozi** ist das Angebot künftig zu knapp. In den nächsten Jahren ist eine Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtungen um weitere zwei Gruppen erforderlich. Als eventueller Standort kann ein Teilbereich des neuen Veranstaltungszentrums herangezogen werden.

Bei einer allfälligen **Siedlungserweiterung** wird an diesem Standort die Errichtung eines **zusätzlichen Kindergartenstandortes angestrebt**.

Schulen

Volksschule

Bedingt durch den starken Zuzug hat sich in den letzten Jahren die Zahl der Volksschulklassen erhöht. Die Klassenzahl stieg vom Schuljahr 2011/2012 bis zum Schuljahr 2015/2016 von 15 auf 16 Volksschulklassen an.

Neue Mittelschule / Sonderpädagogisches Zentrum

Nachdem die Pflichtschulen akute Raumprobleme hatten, wurde im Jahr 2001 der Baubestand der Neuen Mittelschule um einen Baukörper erweitert, in welchem auch das Sonderpädagogische Zentrum mit dem Einzugsgebiet von Völs bis Polling, Sellraintal, Oberperfuss und Ranggen untergebracht ist.

Die Klassenzahl der Neuen Mittelschule nahm von 12 Klassen im Schuljahr 2011/2012 auf 10 Klassen im Schuljahr 2015/2016 ab.

Im Planungszeitraum besteht daher kein unmittelbarer Bedarf an einer Erweiterung des Schulkomplexes.

Durch den Erwerb des Areals der ausgesiedelten Hofstelle Kapferer am Krippenweg bestehen für die Gemeinde Möglichkeiten, künftig angrenzend an die bestehende Volksschule Erweiterungsmöglichkeiten für Bildungseinrichtungen zu schaffen.

Musikschule

Am Marktplatz befindet sich die Landesmusikschule für die Gemeinden Hatting, Inzing, Leutasch, Reith b.S., Scharnitz, Seefeld und Zirl. Zusätzliche Räumlichkeiten der Musikschule sind am Standort des neuen Musikpavillons untergebracht.

7.2 Soziale Einrichtungen

Mit dem **Familien-Boot-Zirl (FamBoZi)**, in welchem **pfarrliche Einrichtungen**, verschiedene **Kinderbetreuungseinrichtungen** (Kindergarten, Kinderkrippe, Kinderhort), das **Elternkindzentrum EKIZ** sowie Räume für alle **Seniorengruppen** und Räume für die verschiedenen **Chöre** untergebracht sind, wurde in den letzten Jahren ein weiteres soziales Zentrum errichtet.

Für die **Seniorenbetreuung** stehen mit dem Sozialzentrum I - Alten- und Pflegeheim ‚s‘Zenzi‘ am **Kurat-Schranz-Weg** und dem Sozialzentrum II – Betreutes Wohnen am Krippenweg ausreichende Einrichtungen zur Verfügung.

Die Gemeinde Zirl verfügt mit diesen beiden Zentren im Bereich der Seniorenbetreuung und Altenpflege über ausreichende und zukunftsweisende Einrichtungen, die sowohl dem Bedarf als auch den differenzierten Anforderungen der Altenbetreuung für die nächsten zehn Jahre entsprechen.

Multifunktionales Veranstaltungszentrum

Am Standort des ehemaligen Altersheimes in der **Bahnhofstraße** wurde mit dem Bau des **Veranstaltungszentrums und Vereinshauses B4** ein **multifunktionales Veranstaltungszentrum** errichtet.

7.3 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Für die beiden großen Sport- und Freizeiteinrichtungen - **Sportanlage Bahnhofstraße** und **Schwimmbad** – sind nach umfassenden Sanierungen in den letzten Jahren **keine Erweiterungen geplant**.

Kletterzentrum Martinswand

Für die Besucher der Kletterrouten in der Martinswand wurde in Martinsbühel von der Gemeinde ein Parkplatz errichtet.

Es bestehen Planungsüberlegungen, für dieses Klettergebiet westlich von Martinsbühel eventuell ein **Kletterzentrum zu errichten**. Nachdem derzeit noch keine genaueren Projektunterlagen bzw. Standortoptionen vorliegen, ist die Schaffung einer derartigen Einrichtung nur als Zielsetzung verankert.

7.4 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- Erhaltung des hohen Ausstattungsgrades von sozialen und öffentlichen Einrichtungen
- Bedarfsgerechter und wirtschaftlich vertretbarer Ausbau der Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen
- Bedarfsgerechte Bereitstellung innerstädtischer Erholungseinrichtungen
- Sicherung der medizinischen und sozialen Grundversorgung
- Errichtung eines zusätzlichen Kindergartenstandortes in Verbindung mit der Realisierung eines Siedlungserweiterungsgebietes

Maßnahmen:

- Ausweisung entsprechender Vorbehalts- und Sonderflächen für soziale, öffentliche und erholungsmäßige Einrichtungen

8. Technische Infrastruktur

8.1 Wasserversorgung

Mit dem **Bau des zusätzlichen Hochbehälters** oberhalb der Geistbühelkapelle ist die Wasserversorgung für den Hauptort sichergestellt.

Die neue Anlage ist auf eine **Versorgung von bis zu 10.000 Einwohnern** ausgelegt. Mit der Fertigstellung des geplanten Projektes ist für den Hauptort eine bedarfsgerechte und **ausreichende Wasserversorgung für die nächsten Jahrzehnte** gewährleistet.

Für die ausreichende Wasserversorgung der Weiler **Eigenhofen** und **Dirschenbach** ist in den nächsten Jahren der **Bau eines zusätzlichen Hochbehälters** oder eine **Leistungsverbindung** mit dem **Hauptort** erforderlich.

8.2 Abwasserentsorgung

Innerhalb des Ortsgebietes sowie in den Weilern bestehen keine Defizite der abwassertechnischen Entsorgung.

Es besteht somit nur **bei Erschließung neuer Siedlungserweiterungsgebiete** sowie bei **fortschreitender Entwicklung im Gewerbegebiet** der Bedarf am weiteren Ausbau des Kanalnetzes.

Am Standort der Kläranlage bestehen seitens des Abwasserverbandes **Bestrebungen**, auch **biogene Abfälle aus den Verbandsgemeinden** einer Abfallbehandlung (Vergärung) zuzuführen und die dabei entstehende **Energie** zur **Gaserzeugung** zu nutzen. Die den Eigenbedarf übersteigende Menge soll in das Netz der TIGAS eingespeist werden. Für die hierfür notwendige bauliche Anlage erfolgte bereits eine **Erweiterung der bestehenden Sonderflächenwidmung** zur **Errichtung eines Fäulnisbehälters**.

8.3 Abfallentsorgung

Der Recyclinghof befindet sich derzeit im Gewerbegebiet am Standort Salzstraße 16, die Kompostieranlage beim ehemaligen Steinbruch.

Im Planungszeitraum bestehen Überlegungen, sowohl den Recyclinghof als auch die Kompostieranlage an andere, geeignetere Standorte zu verlegen.

8.4 Energieversorgung

Die Gemeinde Zirl bietet **optimale Voraussetzungen** für die Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energieträger. Durch die geschützte, südexponierte Lage am Fuße des steil abfallenden Karwendelgebirges bietet sich vor allem eine verstärkte **Nutzung der Sonnenenergie** an. Der **kompakte Siedlungskörper** bedeutet ein **engmaschiges Versorgungsnetz**, womit gute Bedingungen für einen effizienten und ökonomischen Betrieb von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie vorliegen.

Seitens der Gemeinde bestehen **Bestrebungen**, diese Standortgunst künftig in Form von **größeren Photovoltaikanlagen** zu nutzen. Planungsüberlegungen reichen von der Nutzung der Sonnenenergie **in Verbindung mit Lärmschutzmaßnahmen** entlang der Seefelder Bundesstraße (Anbringung von Sonnenkollektoren an Lärmschutzwänden oder Lärmschutzdämmen) bis hin zur **Errichtung von Photovoltaikanlagen** im Bereich des aufgelassenen **Zirler Steinbruches**.

8.5 Ziele und Maßnahmen

Ziele:

- Ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser hoher Qualität
- Zeitgerechte und dem Stand der Technik entsprechende abwassertechnische Entsorgung des Siedlungsgebietes und des Gewerbegebietes
- Abfallentsorgung nach den Grundsätzen Abfallvermeidung, Recycling und Kompostierung
- Verstärkter Einsatz der Solarenergie

Maßnahmen:

- Bau von Einrichtungen zur Nutzung der Solarenergie
- Fortschreitender Ausbau der Wasserversorgung und des Kanalnetzes
- Zeitgemäße abwassertechnische Einzelentsorgung von im Freiland liegenden Objekten
- Bebauung unter energiesparenden Gesichtspunkten

9 Ortsbild

9.1 Entwicklung des Ortsbildes

Das Ortsbild von Zirl ist geprägt durch ein kompakt verbautes **Ortszentrum** mit einer **dichten, geschlossenen Bebauung**. Die Gebäude sind fast durchwegs mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern versehen und **giebelständig auf die Hauptverkehrswege** Kirchstraße und Meilstraße ausgerichtet.

Außer den Sakralbauten bestehen innerhalb des Ortes nur **wenige denkmalgeschützte Objekte**, auch die **übrige Bebauung** zeigt **kaum schützenswerte** oder **ortsbildprägende Elemente**.

Die **Bausubstanz im Ortszentrum** ist vor allem im **westlichen Teil stark renovierungs-** und **sanierungsbedürftig**. Eine der vordringlichen Aufgaben für die Entwicklung im Ortskern ist die **bauliche Sanierung** und **Gestaltung der Gebäude im Zentrum**, um die teilweise leerstehenden Objekte wiederum einer Nutzung zuzuführen.

In den an das Ortszentrum angrenzenden Bereichen erfuhr Zirl in den letzten Jahrzehnten in den großen Baureserveflächen ein **enormes bauliches Wachstum**, welches vorwiegend durch eine **uniforme Bebauungsstruktur** aus **Einfamilienhausbebauung** und **kleineren Wohnanlagen** geprägt ist, das Siedlungsgefüge weist hier nur geringe städtebauliche Qualitäten auf.

Die **bauliche Sanierung** und **Revitalisierung des Ortskernes** ist eine der wesentlichen Zielsetzungen für das Zentrum von Zirl.

Derzeit bestehen durch verschiedene Projektanten Bestrebungen, Teile der alten Bausubstanz abubrechen und Revitalisierungen durch neue, multifunktional genutzte Projekte (Handel, Dienstleistung, Wohnen) vorzunehmen.

Durch baurechtliche Maßnahmen (**Bebauungsplanung**) und durch **bauempfehlende Maßnahmen (Architekturwettbewerbe, Bauberatung)** soll ein wirksamer **Schutz des inneren und äußeren Ortsbildes** erzielt werden. Dabei ist insbesondere hinsichtlich Maßstäblichkeit, Körnung, Form und Höhenentwicklung Bezug auf das bauliche Umfeld zu legen.

9.2 Ziele und Maßnahmen

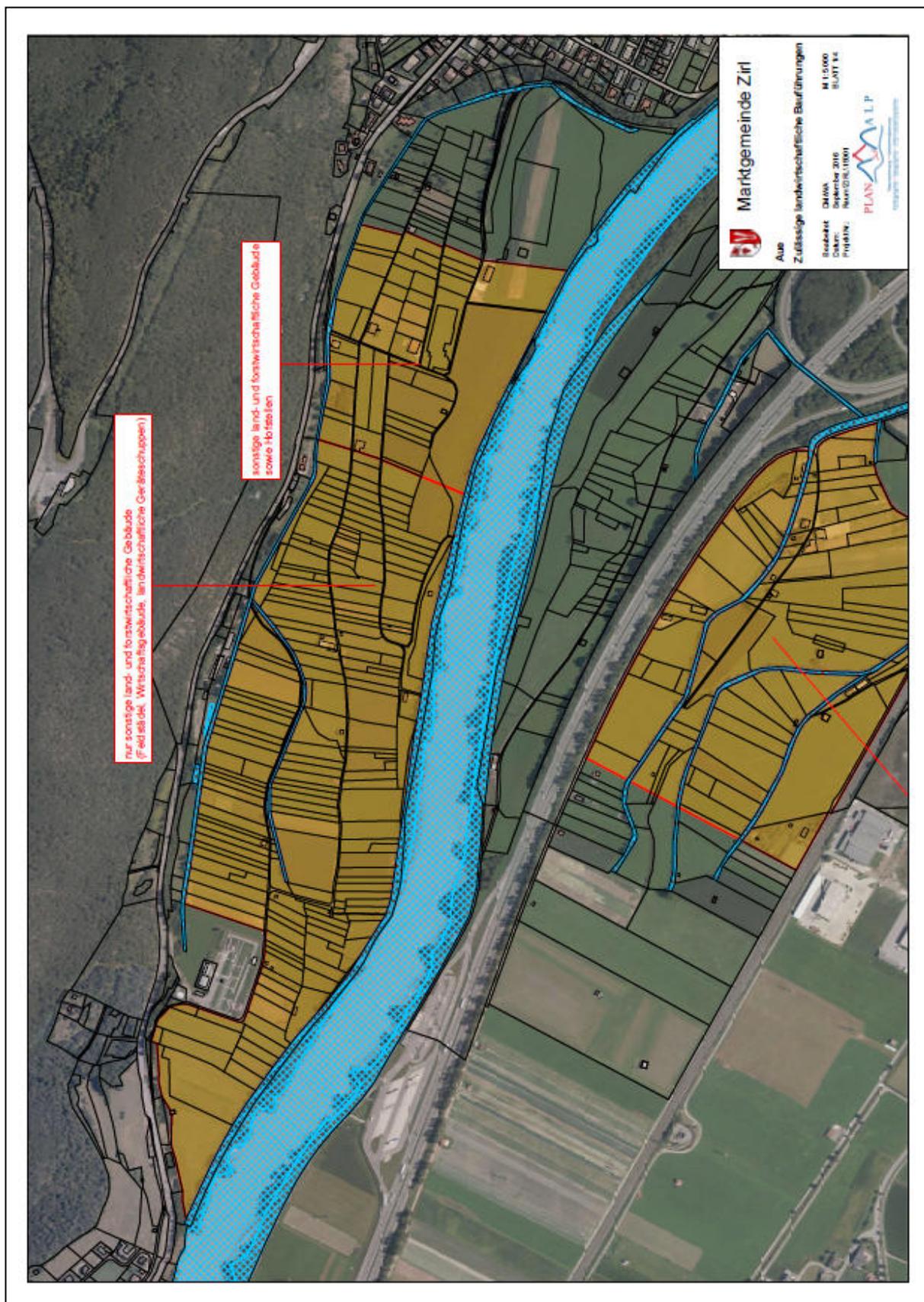
- Beibehaltung der ausgeprägten Siedlungsränder, Vermeidung des Ausfließens der Bebauung an den Ortsrändern
- Bewahrung der naturräumlichen und Siedlungsgestalt-prägenden Elemente – Geländebruchkanten zur Aue, zur Schönau, Schloßbach- und Ehnbachgraben
- Berücksichtigung von Sichtfeldern und Blickbeziehungen zur dominanten Pfarrkirche
- Bauliche Gestaltung und Revitalisierung des Ortskernes
- Umnutzung und Revitalisierung von nicht mehr benötigten Wohn-, Betriebs- und Wirtschaftsgebäuden
- Erhöhung der Umfeld- und Gestaltqualität im Wohnbau
- Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes durch eine attraktive Gestaltung öffentlicher Räume innerhalb und im Nahbereich des Ortes

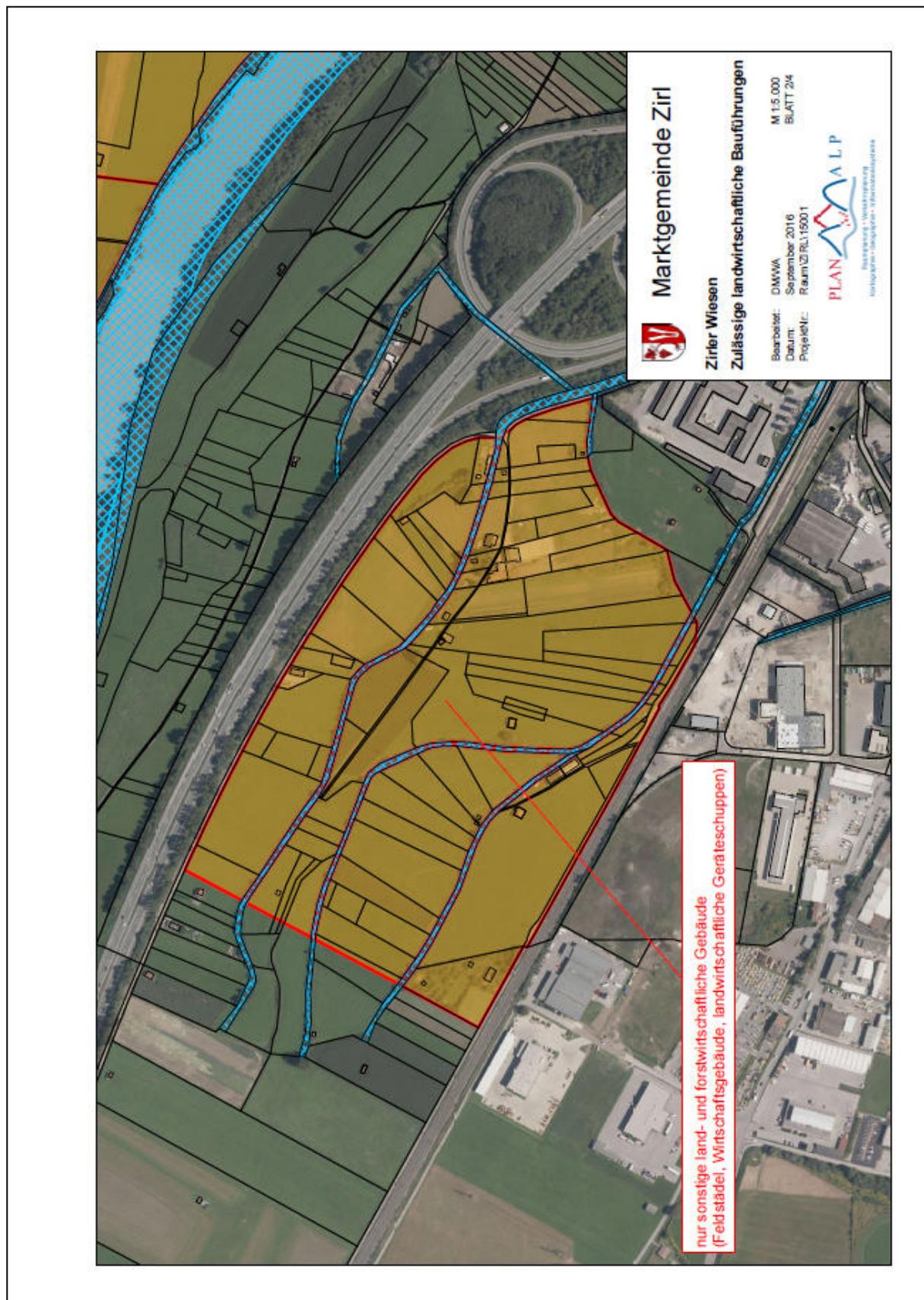
Maßnahmen:

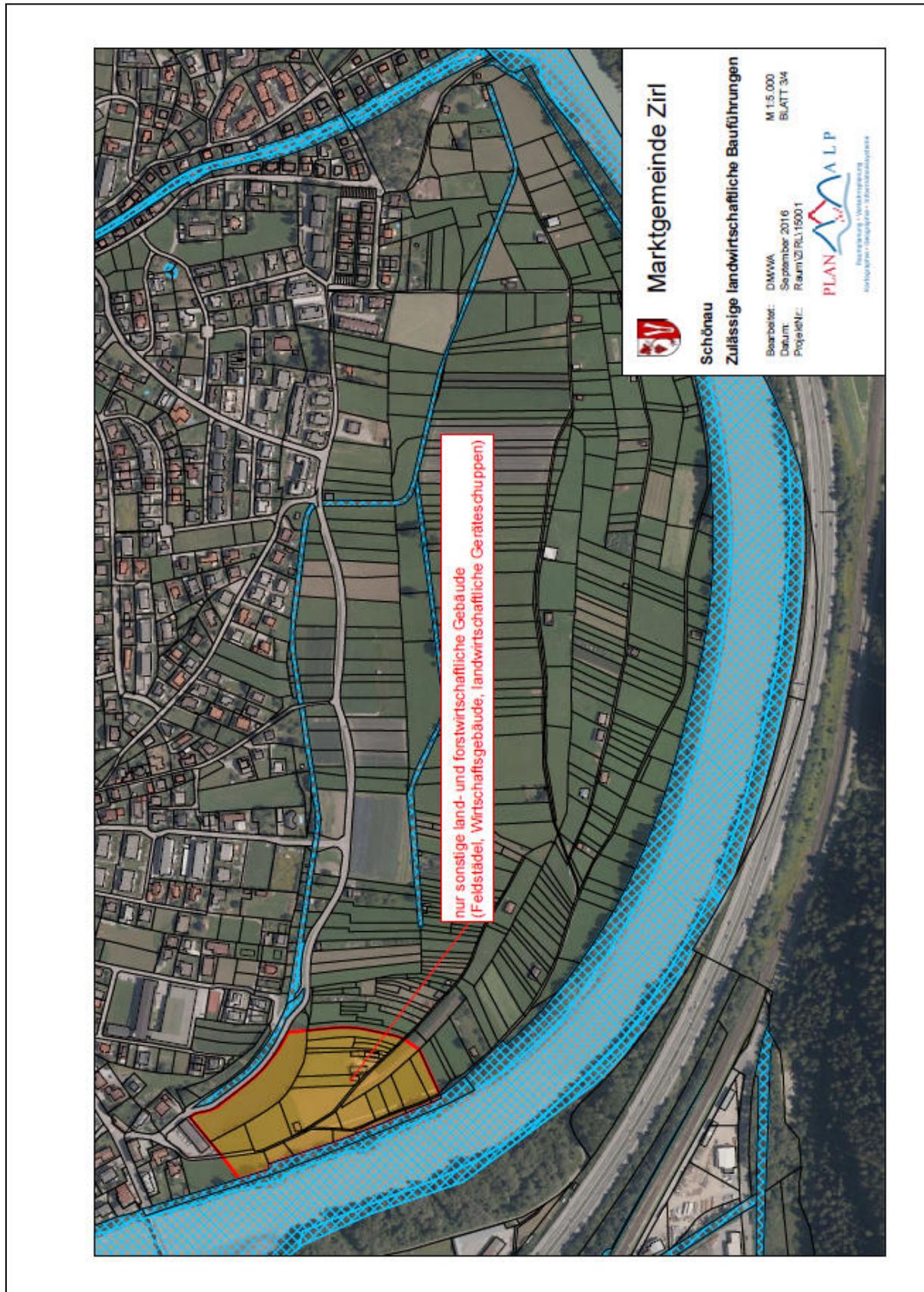
- Bedachtnahme auf landschaftsprägende Elemente, wie Geländebruchkante, Schloßbach und Ehnbach, Terrassenformen, durch Ausweisung von Baulandgrenzen
- Nutzung der Möglichkeiten des Bebauungsplanes für zweckmäßige bauliche Ergänzungen im Ortskern unter Beachtung der Maßstäblichkeit und der nachhaltigen Sicherung der Lebensqualität
- Nutzung der Möglichkeiten des Bebauungsplanes zur Ausbildung gestalterisch attraktiver Straßenräume (Vorgabe von zwingenden Bauflichtlinien, Mindestbauhöhen etc.)
- Umnutzung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, welche aufgrund des Bedeutungsverlustes der Landwirtschaft wie auch des wirtschaftlichen Funktionswandels nicht mehr benötigt werden

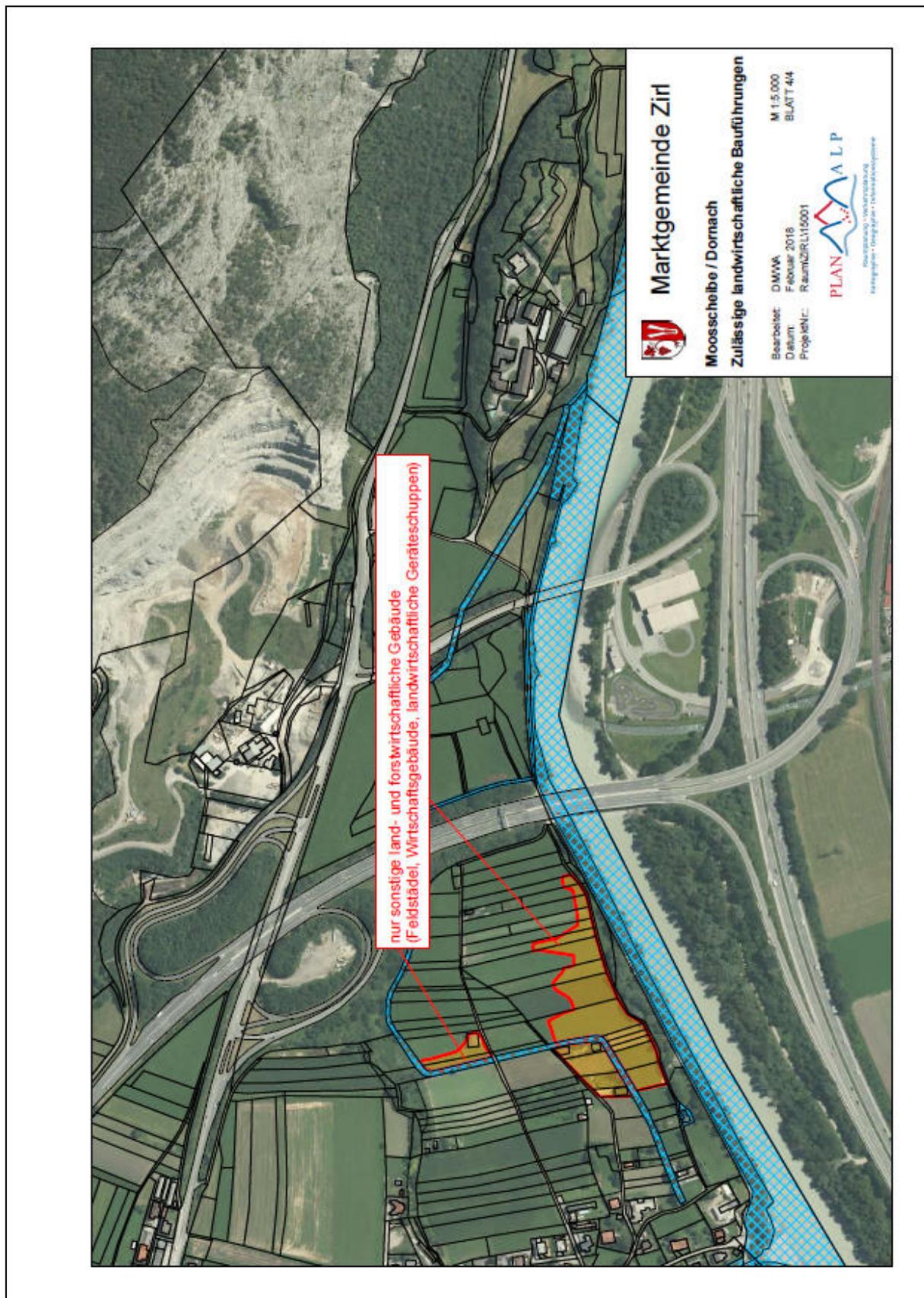
ANHANG 1

ZULÄSSIGE LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUFÜHRUNGEN IN DEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FREIHALTEFLÄCHEN









ANHANG 2

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.

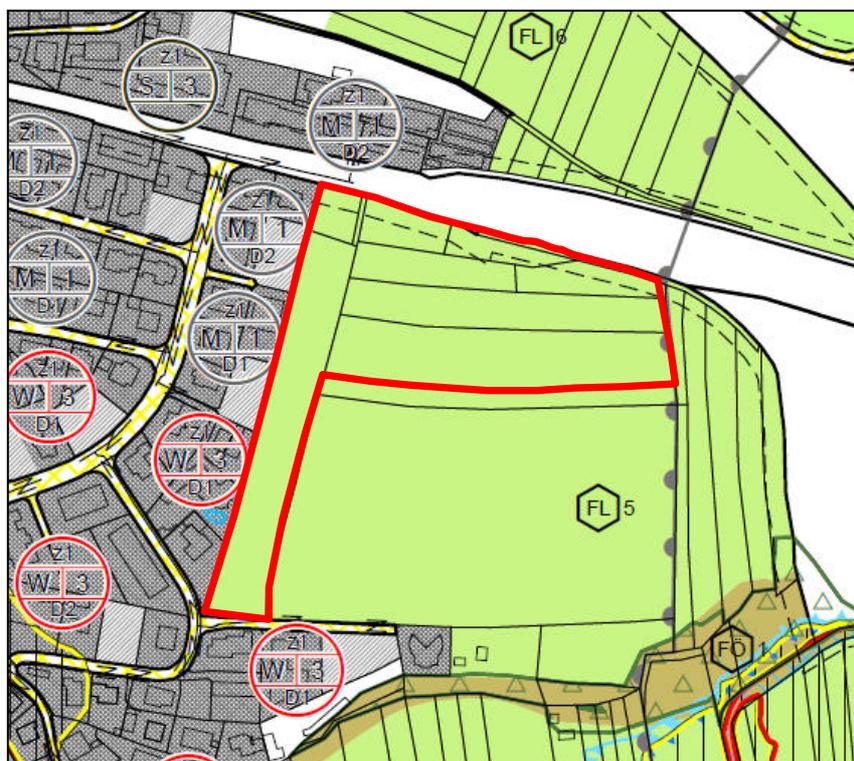


Abb. 1: Potentieller Arrondierungsbereich entlang der Meilstraße in den Unteren Ehnbachfeldern

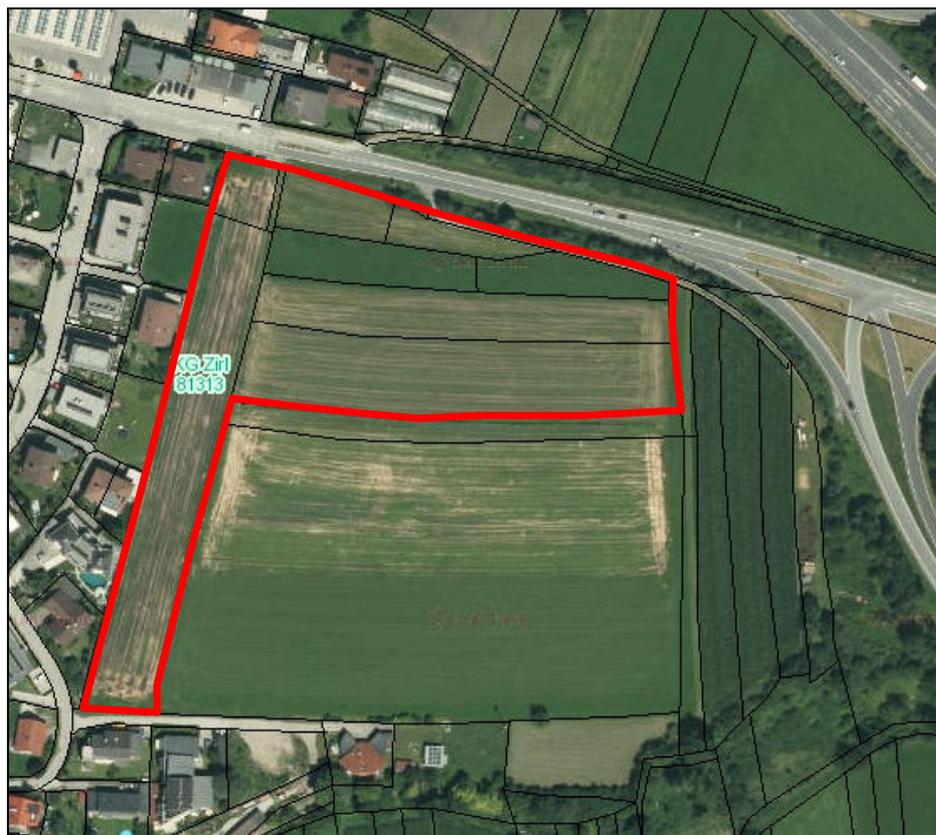


Abb.: 2: Orthofoto mit potentieller Arrondierungsfläche „Untere Ehnbachfelder“

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.

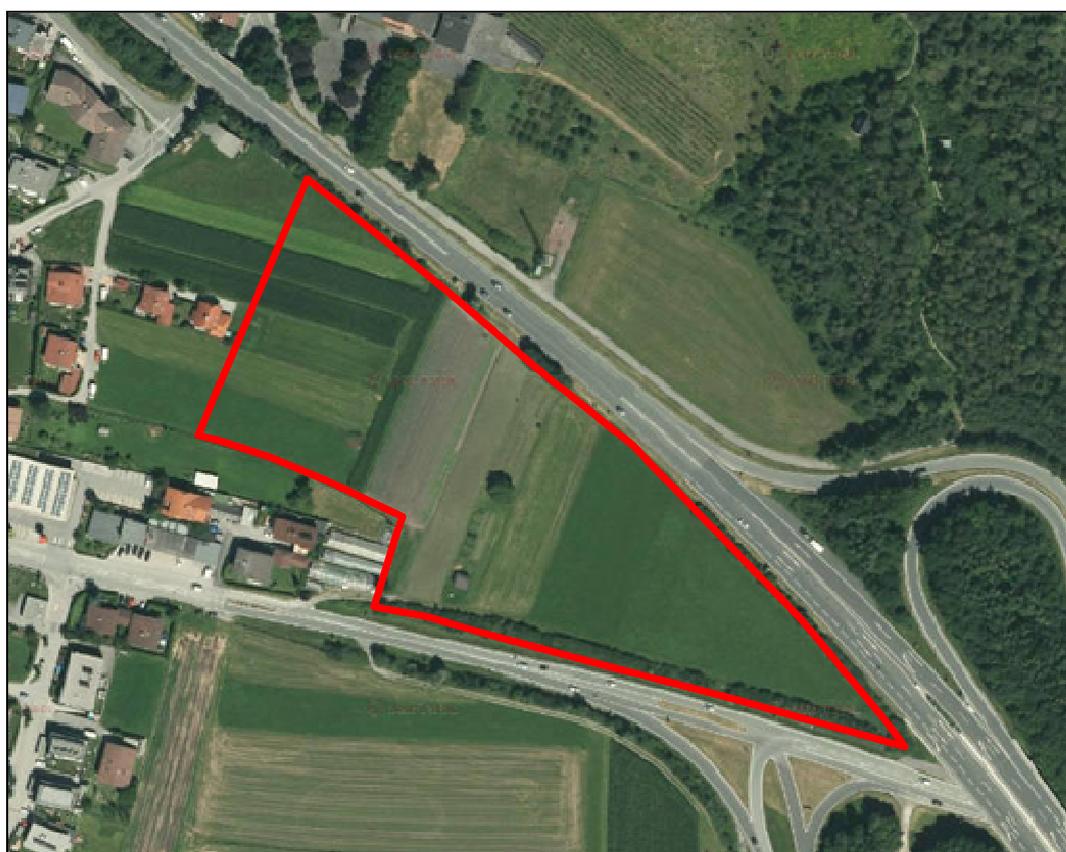
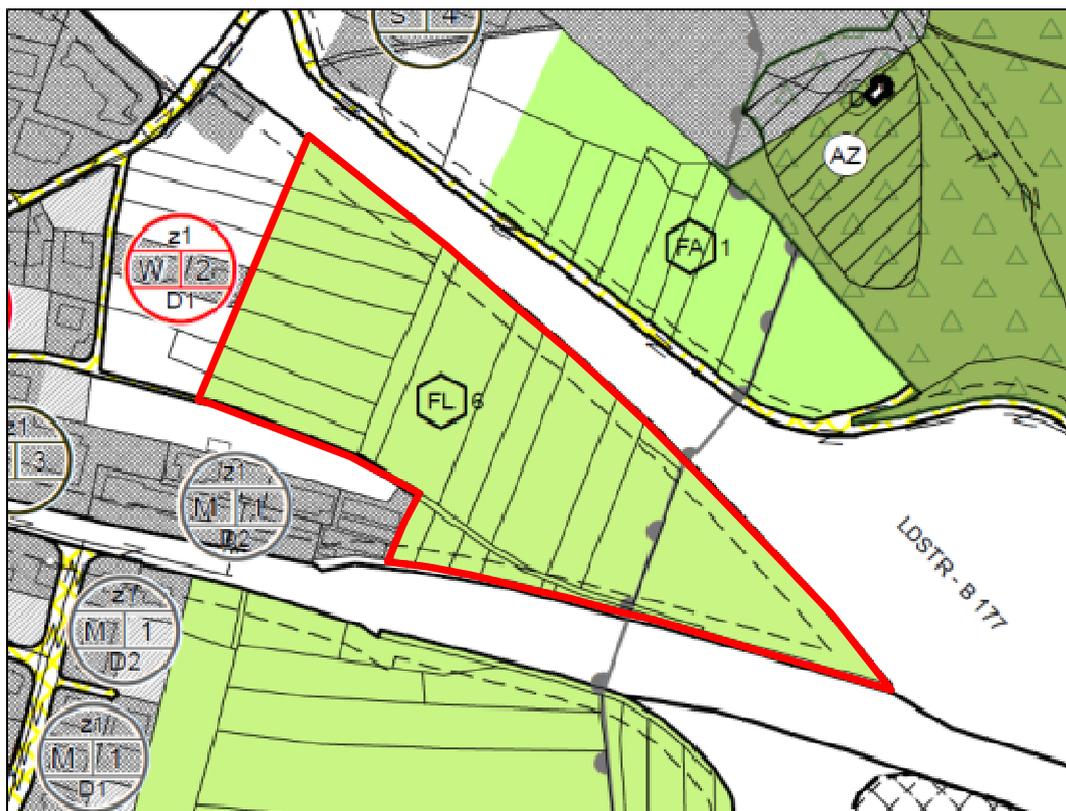


Abb. 3 u. 4: Potentielles Siedlungserweiterungsgebiet Oberes Estrichfeld

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

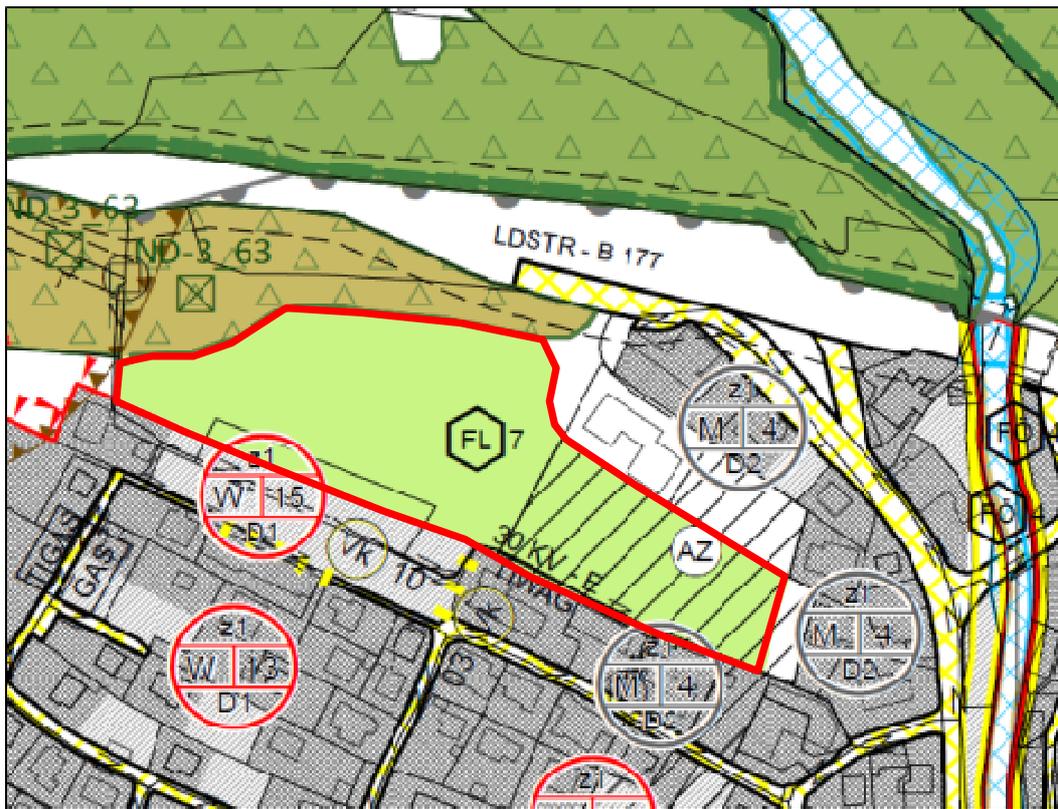


Abb. 5: Potentielles Siedlungserweiterungsgebiet „Am Weingarten“



Abb. 6: Orthofoto potentielles Siedlungserweiterungsgebiet „Am Weingarten“