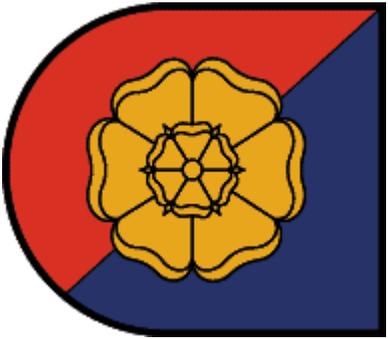


## **2 BESCHREIBUNG KONZEPTPLAN**

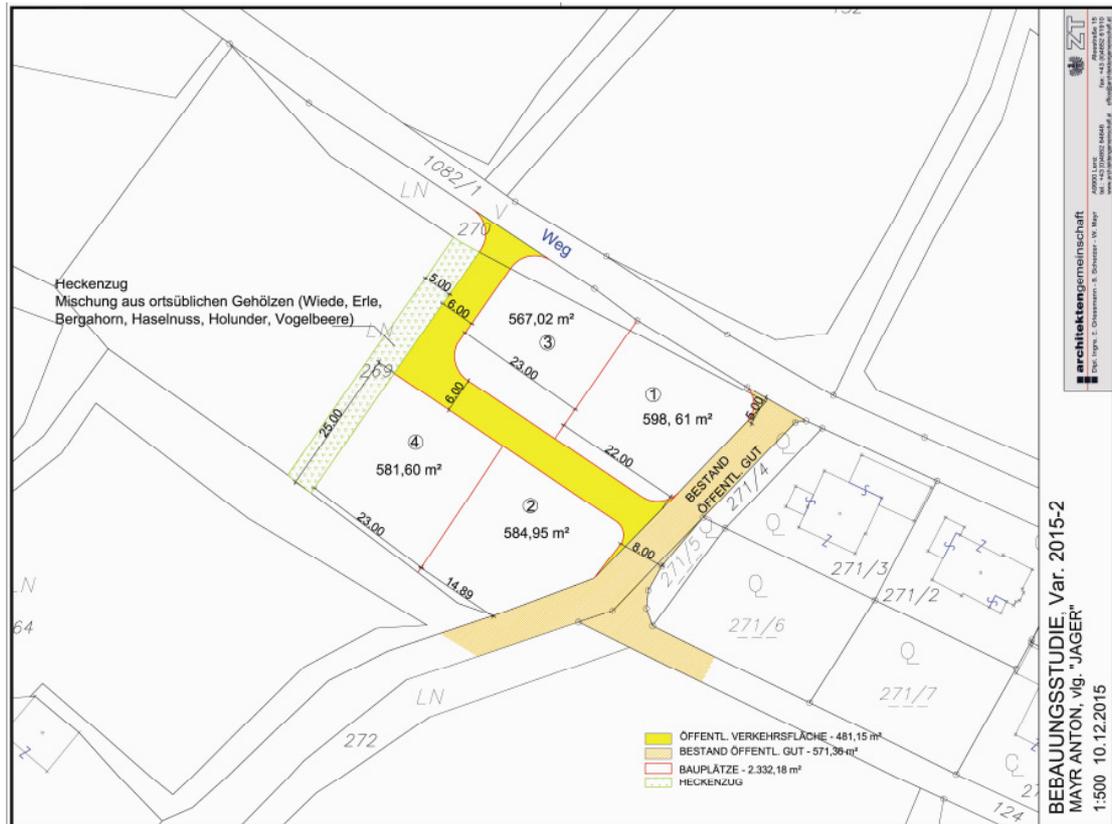


**ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT – FORTSCHREIBUNG 1  
GEMEINDE OBERLIENZ**

## BESCHREIBUNG KONZEPTPLAN OBERLIENZ

### ÜBERWIEGEND WOHNNUTZUNG

- 1) Siedlung nördlich der „Trübenbachstraße“, Richtung Tratte, ab den 1960-er Jahren entwickelt, nach Norden topographisch begrenzt. Das Gebiet sollte weder Richtung Westen, Norden oder Osten erweitert werden. Die bauliche Entwicklung erfolgt ausschließlich durch Nachverdichtung des Bestandes bzw. durch Verbauen der freien Grundstücke. Richtung Lesendorf sind Sichtachsen auf prägende Kulturlandschaftsausschnitte freizuhalten. Reine Wohnnutzung, primär Satteldächer mit Giebelrichtung in Nord-Süd-Richtung. Eine Erweiterung des Siedlungsbereichs ist nicht vorgesehen.
  
- 2) Westliche Erweiterungsfläche des Siedlungsgebietes „W3“, mittelfristig nach Bedarf und Herstellung der durchgehenden Erschließungsstraße. Die Fläche wird nach Osten durch zwei bebaute Baugrundstücke abgegrenzt. Die Bebauung erfolgt durch ein Gesamtkonzept. Zur Klärung der Hofnachfolge kann die Änderung des Flächenwidmungsplanes auch kurzfristig durchgeführt werden, jedoch ausschließlich für den Eigenbedarf und zu obigen Bedingungen, welche dann als Bedingung für die Erlassung des Bebauungsplanes gelten. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt. Richtung Westen ist ein Grüngürtel, bepflanzt mit ortsüblichen Gehölzen (Weide, Erle, Bergahorn, Haselnuss, Holunder, Vogelbeere und dergleichen) vorzusehen. Die dafür erforderliche Fläche wird im Flächenwidmungsplan als Sonderfläche gewidmet, die Bepflanzung und Pflege des Grüngürtels wird privatrechtlich abgesichert. Dies ist Widmungsvoraussetzung für die Baulandwidmung des ersten Bauplatzes. Die Reihenfolge der Bebauung erfolgt entsprechend der in der Bebauungsstudie festgelegten Reihenfolge. Die Widmung des Bauplatzes erfolgt entsprechend dem Bedarf, d. h. die nächsthöhere Nummer wird erst gewidmet, wenn die vorhergehende(n) Nummer(n) tatsächlich bebaut ist/sind.



- 3) Neubaugebiet im Anschluss an den gewachsenen Ort, reine Wohnnutzung, Satteldächer mit Giebelrichtung in Nord-Süd. Bauliche Erweiterung durch Nachverdichtung der bestehenden Häuser bzw. der freien Flächen. Das unbebaute Grundstück im Nord-Westen ist nur mit landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen bzw. entsprechenden Bebauungsregeln (Zufahrt, Höhenlage, Höhe etc.) zur Bebauung freizugeben. Für die unbebauten Grundstücke im Süden kann ein Bebauungsplan erst nach Klärung und Sicherstellung einer verbesserten Erschließung erfolgen. Vorgesehen ist im Südosten den Weg im Kurvenbereich derart zu verändern, dass er wintertauglich wird (Veränderung der Höhe und der Längsneigung sowie des Kurvenradius). Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 4) Lineare Siedlung entlang des „Landweges“. Eine bauliche Entwicklung ist nur innerhalb des baulichen Bestandes möglich – Nachverdichtung bzw. Bebauen freier Flächen. Reine Wohnnutzung, Giebelrichtung in Nord-Süd. Im Südwesten wird eine Erweiterung festgelegt, welche auch zur Verbesserung der Erschließungssituation dient. Die Oberflächenwasserproblematik (Hangwasser bei plötzlicher Schneeschmelze) ist zu beachten. Es wird Bebauungsplanpflicht für unbebaute Grundstücke festgelegt.

- 5) Langfristiges Erweiterungsgebiet, das im Süden durch die 110-kV-Leitung begrenzt wird. Die Bebauung folgt einem Gesamtkonzept und nach Errichtung bzw. rechtlicher Sicherstellung der Erschließungsstraße. Die Fläche dient teilweise dem Eigenbedarf (Erbfolgeregelung, Absicherung des Hofes), teilweise erfolgt die Absicherung des Verkaufs zu einem sozial verträglichen Preis.
- 6) Baulicher Bestand nördlich der alten Bundesstraße, im Osten durch die Landesstraße abgegrenzt. Die bauliche Entwicklung ist durch Nachverdichtung des baulichen Bestandes und Bebauen der freien Grundstücke möglich, wobei einerseits Nutzungskonflikte vermieden werden sollten, andererseits ein Puffer zum Gewerbegebiet im Süden vorzusehen ist (Widmung von gemischtem Wohngebiet im Süden der Entwicklungszone).  
Der Solitärbaum im Bereich des Grundstücks 301/1 wird als Gestaltungselement im Kreuzungsbereich und am Ortsrand als gestalterisch wertvoll eingestuft. Zur Herstellung der einheitlichen Bauplatzwidmung kann eine Baulandwidmung erfolgen, jedoch muss die Erhaltung des Baums seitens des Grundeigentümers anerkannt werden und wird der Standort durch entsprechende Festlegungen in einem Bebauungsplan bau frei gehalten.
- 7) Baulandgebiet östlich des Fensterherstellers „Tirolfenster“, Fa. „Vidi“ und im Osten durch eine Gemeindestraße abgegrenzt. Die bestehende Grundstücksteilung entspricht nicht den Intentionen grundsparenden Bauens. Die Wohnlage ist aufgrund des Verkehrslärms und der fehlenden Besonnung im Winter schlecht. Die bauliche Entwicklung kann durch Bebauen der bestehenden freien Grundstücke bzw. Nachverdichtung erfolgen. Die Teilung der unbebauten Grundstücke sollte verändert werden, um eine bessere Verdichtung zu gewährleisten.  
Der dreieckige Grundstücksteil an der Kreuzung der Einfahrt Oberlienz mit der Landesstraße, ist aus verkehrstechnischen Überlegungen von einer Bebauung freizuhalten. Entsprechende Festlegungen sind in einem Bebauungsplan zu treffen.
- 8) Die Ausweitung der Siedlung durch eine weitere Baulandreihe nach Osten ist raumordnerisch problematisch, jedoch bereits im gültigen Örtlichen Raumordnungskonzept enthalten (vor der Fortschreibung 1). Begründbar wird das durch das Orts- und Landschaftsbild und die mangelhafte Baulandeignung. Die Ausweitung ist mit landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen gekoppelt, wobei insbesondere an die Pflanzung einer Hecke entlang der östlichen

Bauplatzgrenze und an eine bepflanzte Fläche im Süden der Baulandreihe gedacht ist. Diese Ortsrandbegrünung ist privatrechtlich abzusichern und gilt als Widmungsvoraussetzung.

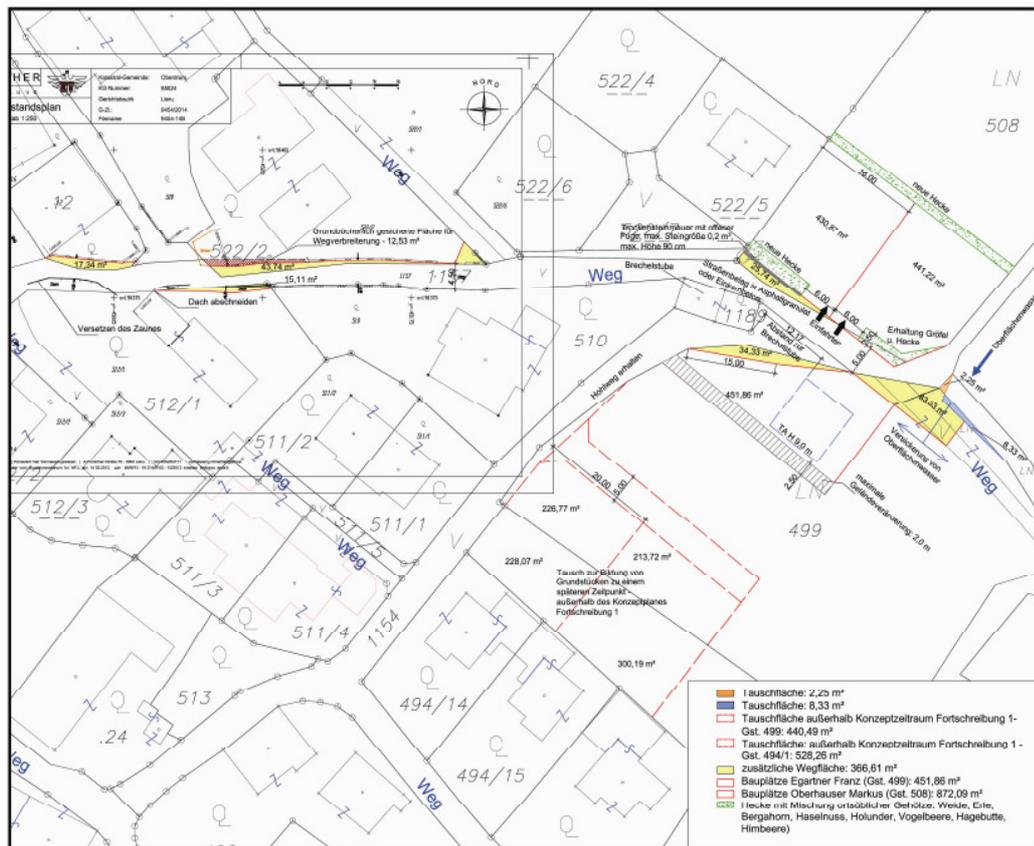
- 9) Die Fläche ist durch Einfamilienhäuser großteils bebaut, eine Bebauung der unbebauten Grundstücke ist vorzusehen. Eine bauliche Entwicklung Richtung Osten soll verhindert werden.  
Im Norden erfolgt eine Ausweitung des Baulandes um eine Baulandreihe, wodurch der Freilandbereich zum nördlich gelegenen Futterhaus sehr klein wird, allerdings durch die 110kV-Leitung wird ein Zusammenwachsen mit dem nördlich gelegenen Siedlungsgebiet behindert.
- 10) Eine bauliche Entwicklung des Bereiches ist mittelfristig denkbar, bei vorhandenem Bedarf und Erstellung eines Gesamtkonzepts (Bebauung, Erschließungswege, öffentliche Flächen). Der Bereich schließt an den Baulandbestand im Süden an und ist mit der 110-kV-Leitung nach Norden hin begrenzt.
- 11) Der Bereich besteht aus 6 Gebäuden, teilweise verdichtet. Sie sind im Süden der bestehenden Höfe gelegen und durch die Wassergenossenschaft Trübenbach mit Trinkwasser versorgt. Eine Erweiterung nach Osten ist nicht vorgesehen und wird auch im Sinne des Landschaftsbildes abgelehnt.
- 12) Wohnbebauung nördlich der alten Bundesstraße in der Tratte. Im Flächenwidmungsplan ist die Wohnlage im Anschluss an das unmittelbar im Süden angrenzende Gewerbegebiet zu berücksichtigen und neue Nutzungskonflikte durch wohnfremde Bebauung der ungenutzten Grundstücke innerhalb des Bereichs weitgehend auszuschließen. Eine Erweiterung ist aufgrund der äußeren Bedingungen nicht anzustreben (Verkehrslärm, Nutzungskonflikte zu Gewerbegebiet, Beschattung, eventuell im Einflussbereich der Isel). Im Flächenwidmungsplan wird gemischtes Wohngebiet festgelegt werden. Die Siedlung ist ab den 1930-er Jahren entstanden und befindet sich unmittelbar an einem bewaldeten Hangfuß. Die Interessen der Forstwirtschaft (Bringung, Gefahr durch umstürzende Bäume) sind hier nicht berücksichtigt.

- 13) Neubaugebiet im Norden der KG. Oberlienz, südlich des Heigl-Kastens. Eine Erweiterung des Baulandbereiches nach Westen ist raumordnerisch nicht vorstellbar. Die Hofstelle im Norden ist als Sonderfläche zu widmen. Im Süden ist der Bereich durch die Ensemblezone „E5“ begrenzt. Der Heiglhof wird als „Sonderfläche landwirtschaftliche Hofstelle“ gewidmet. Die Erweiterung Richtung Westen (W36) dient auch der Verbesserung der Erschließungssituation.
- 14) Die Fläche bezieht sich auf das derzeitige Freiland östlich des Schleinitzbaches, zwischen der Gemeindestraße, im Osten von Bauland begrenzt. Die Fläche ist eine langfristige bauliche Entwicklungsfläche, je nach Bedarf. Die Bebauung hat entsprechend einem Gesamtkonzept zu erfolgen. Etwaige Erschließungswege sind Widmungsvoraussetzung (3 Baugruntiefen im Westen). Eine vorgezogene Widmung ist im öffentlichen Interesse zur Sicherung oder den Ausbau der Infrastruktur bei konkretem Bedarf möglich. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 15) Neubaugebiet östlich des Schleinitzbaches und westlich der Oberdrumer Landesstraße. Der ehemalige Gewerbebetrieb im Bereich hat durch Wohnbebauung, eventuell in Kombination mit Dienstleistungsnutzung, zu erfolgen, als Widmung ist nur Wohngebiet oder gemischtes Wohngebiet zulässig, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Erweiterungspotential besteht darüber hinaus durch Nachverdichtung des Bestandes und Bebauung der freien Bauplätze.
- 16) Siedlungsgebiet nördlich der Oberdrumer Landesstraße, raumordnerische Fehlentwicklung aufgrund des weiten Ausgreifens in die intakte Kulturlandschaft. Die Erhaltung der Gröfel und Hecken im Norden ist privatrechtlich anzustreben, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in Form von Begrünungen sind vorzusehen. Die Ortsrandbegrünung im Süd-Osten ist privatrechtlich vereinbart, die Umsetzung durchzusetzen. Die Erschließungswege sollten im Norden zusammengeschlossen werden.
- 17) Baulandbereich am Schleinitzbach, südlich des Widums. Der Bereich ist großteils bebaut, im Nordosten bestehen noch Baumöglichkeiten.

- 18) Der Baulandbereich in Oberdrum, westlich des Schleinitzbaches, ist nach Norden hin erweiterbar (W35) und vollständig bebaut. Er ist raumplanerisch äußerst problematisch, jedoch teilweise bebaut. Die Erhaltung des Heckenzuges im Westen ist privatrechtlich sichergestellt, die Einhaltung einzufordern.
- 19) Neubaugebiet im Norden bzw. Osten von Oberdrum, teilweise durch Baulandgrenzen nach Süden, Osten und Norden bzw. Kettellinie im Westen begrenzt. Bauliche Erweiterung durch Bebauung der freien Grundstücke möglich.  
Im südlichen Teil des Entwicklungsbereichs besteht, von der Oberdrumer Straße nach Norden führend, ein Privatweg zur Erschließung einiger Bauplätze, der nach Osten zu den landwirtschaftlichen Feldern weiterführt. Sie dient der Aufschließung einer später möglicherweise gewünschten Baulanderweiterung, welche allerdings außerhalb des Planungszeitraums liegt. Die Erschließung sollte technisch verbessert und langfristig ins öffentliche Gut übernommen werden.
- 20) Mittelbares bauliches Entwicklungsgebiet im Norden, östlich an das bestehende Siedlungsgebiet anschließend. Es handelt sich um die Verlängerung einer Baulandreihe. Die Erschließung erfolgt im Süden. Basis der baulichen Entwicklung ist die vorliegende Bebauungsstudie, wo die Erhaltung eines traditionellen Umfelds um die Brechelstube festgelegt ist (Solitärbaum, Hohlweg, Feldgehölze). Die Oberflächenwasserproblematik ist zu beachten (plötzliche Schneeschmelze bei gefrorenem Boden). Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt, um die Bedingungen festzuschreiben und eine landschaftsverträgliche Bebauung sicherzustellen.

Dies beinhaltet Höhenvorgaben (Differenz zu Wegniveau und Gartenniveau max. 3,0 m südlich der Häuser), als Böschung ausgeführt. Am Böschungsfluss ist eine Natursteinmauer als Trockensteinmauer mit offenen Fugen ausgeführt und Steingrößen von höchstens 0,2 m<sup>3</sup> und einer höchstzulässigen Höhe über das Wegniveau von 0,90 m zulässig. Andere Formen der Hangbefestigung oder Mauern sind unzulässig. Der höchste Punkt des Gebäudes wird max. 10,0 m über dem südseitigen Wegniveau bzw. talseitig festgelegt. Als Dachformen sind Satteldächer mit Firstrichtung Nordost-Südwest oder Flachdächer zugelassen, die Dachhaut nicht glänzend grau, die Fassadenfarben in weiß oder gebrochenem weiß (verputzte Fassadenteile), Holzteile in Naturfarbe, sonstige sichtbare Teile an der Fassade sind in braun, weiß, grau oder schwarz (anthrazit) auszuführen. Diese Vorgaben werden im Bebauungsplan festgelegt und privatrechtlich abgesichert, die Erhaltung der bestehenden bzw. die Schaffung eines neuen Grüngürtels entsprechen der beiliegenden Bebauungsstudie, bepflanzt mit ortsüblichen Gehölzen (Weide, Erle, Bergahorn, Haselnuss, Holunder, Vogelbeere, Hagebutte, Himbeere), wird verbindlich durch Sonderflächenwidmung und privatrechtlicher Vereinbarung festgelegt.

Der südliche Bauplatz auf Gst. 499 erhält, im Bebauungsplan festgelegt, einen größeren Abstand Richtung Westen, um die Bebauung von der Brechelstube abzusetzen und dessen Umfeld bestmöglich zu erhalten.



**architektengemeinschaft**  
 Architektengemeinschaft  
 Dr. Inge E. Oberhauser - B. Scherzer - A. Mayr  
 9900 Lienz, Alleestraße 15  
 Tel: 04852/64646  
 www.architektengemeinschaft.at

**BEBAUUNGSSTUDIE**  
 OBERHAUSEREGARTNER - GSt. 499 u.a., KG OBERDRUM  
 M 1:500 - Datum: 10.12.2015

- 21) Siedlungserweiterungsfläche zur Deckung des Baulandbedarfs in Glanz. Baulandpreis und Verkaufsbereitschaft sind durch privatrechtliche Vereinbarung abgesichert. Die Bebauung erfolgt nach einer Bebauungsstudie, ursprünglich der Architektengemeinschaft Scherzer-Thielmann-Grießmann, in der aktuellen Fassung der Architektengemeinschaft Grießmann-Scherzer-Mayr, 9900 Lienz mit Datum vom 19.1.2012. Für den Bereich sind die Abwasserbeseitigung und die Ableitung des Oberflächenwassers inzwischen geklärt. Derzeit sind noch drei mögliche Bauplätze unbebaut, womit der Baulandbedarf in Glanz langfristig gedeckt ist. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
  
- 22) Entwicklungsbereich, teilweise für den Eigengebrauch. Die Erschließung des Bereiches erfolgt von der „Trübenbachstraße“ im Süden. Ein Zusammenwachsen der beiden Siedlungen entlang der Straße muss langfristig vermieden werden (in Ost-West-Richtung). Durch die Erschließung Richtung Norden wird bei einer Erweiterung des Siedlungsentwicklungsbereichs, außerhalb des Konzeptgültigkeitszeitraums, die Gesamterschließung des Bereichs (W1) verbessert. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

- 24) Baulandreihe, welche in der Zeitzone 2 ausgewiesen wird. Die Erschließung erfolgt von der Landesstraße im Osten. Die Baulandwidmung erfolgt bei Bedarf. Die Oberflächenwasserproblematik ist zu beachten (plötzliche Schneeschmelze bei gefrorenem Boden). Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 25) Entwicklungszone nördlich des Gemeindeamts, teilweise bebaut. Eine Verdichtung des Ortszentrums erscheint ortsplanerisch sinnvoll, weshalb die Erschließung wurde, dass eine Fortsetzung nach Westen möglich ist. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 26) Diese Nummer bezeichnet den baulichen Bestand, vom Widum südlich der Gemeindestraße nach Osten und entlang des Schleinitzbaches bis zum Entwicklungsbereich L6.  
Widum, landwirtschaftliche Hofstellen und überwiegend Wohnhäuser kennzeichnen den Bestand. Geringfügig sind Neubauten möglich, ansonsten eine bauliche Entwicklung durch Nachverdichtung der bestehenden Objekte. Teilweise sind die Interessen des Orts-, Straßen- und Denkmalschutzes zu beachten (siehe entsprechende Festlegungen). Die bestehenden Hofstellen werden als „Sonderfläche landwirtschaftliche Hofstelle“ gewidmet. Entlang des Schleinitzbaches und im Bereich der Kirche werden Baulanderhaltungsbereiche ausgewiesen.
- 27) Siedlungsgebiet im Süden der Volksschule, primär durch Einfamilienhäuser bebaut. Im Süden stellt die letzte Gebäudereihe nördlich der 110-kV-Leitung die Grenze dar. Hier ist eine Erweiterung um eine Baulandreihe vorgesehen (W38).
- 28) Erweiterung des Siedlungsgebietes um eine Bauplatztiefe nach Süden und einen Bauplatz nach Osten. Die Abklärung der Verkehrsaufschließung insbesondere des östlichsten Bauplatzes und der Feldzufahrt sind Widmungsvoraussetzungen. Die Heckenstruktur im Osten bildet einen beispielhaften Ortsrand und ist schützenswert. Durch Festlegungen im Bebauungsplan ist die Bauhöhe auf ein Minimum zu verringern, insbesondere die Höhe der östlichen Wand. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 29) Baulandbereich nördlich des ehemaligen Hotels „Tyrol“.

- 30) Siedlungserweiterungsfläche, wobei die notwendige und zweckmäßige Erschließung sichergestellt ist und die Feststellung des Bedarfs die Voraussetzung für die Baulandwidmung darstellt. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 31) Langfristige Siedlungserweiterungsfläche, ausschließlich für Eigenbedarf vorgesehen. Ursprünglich sollte der Bereich von Bebauung dauerhaft freigehalten werden, allerdings konnte keine Ersatzfläche zur Deckung des Eigenbedarfs gefunden werden, bzw. es war dessen Aufschließung trotz mehrfacher Verhandlungen nicht möglich.
- 32) Langfristige bauliche Erweiterungsflächen, deren Bebauung nur nach Aufschließung des Bereichs möglich ist. Die Erschließung ist nach Osten zu verlängern, um eine spätere Aufschließung von Siedlungsflächen zu ermöglichen. Eine Bebauung hat nach einem Gesamtkonzept zu erfolgen, die Erschließung ist durch allgemeinen Bebauungsplan sicherzustellen. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 33) Wohnhaus mit Erweiterungsmöglichkeit Richtung Osten.
- 34) Der bauliche Entwicklungsbereich wird mit dem Tiroler Bodenfonds gemeinsam entwickelt und ist großteils bebaut. Eine Erweiterung Richtung Osten (W41) ist vorgesehen, wodurch die Erschließungssituation verbessert werden kann. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 35) Baulicher Entwicklungsbereich, von Osten her zu entwickeln, teilweise zur Deckung von Eigenbedarf vorgesehen. Die Erschließung folgt einer Bebauungsstudie, der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung ist Baulandvoraussetzung. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 36) Baulicher Entwicklungsbereich in dessen südlichem Teil Grundstücke für Dienstleistungsbetriebe mit hohem Innovationspotential in Kombination mit Wohnen vorgesehen sind. Entsprechend und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist hier die Widmung von gemischtem Wohngebiet vorzusehen. Der Abschluss der privatrechtlichen Vereinbarung ist Voraussetzung für eine Baulandwidmung. Die Aufschließung folgt einem Gesamtkonzept und dient auch der Verbesserung der Erschließungssituation im Bereich „W13“. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

- 37) Baulicher Entwicklungsbereich beim ehemaligen „Hotel Tyrol“. Die bestehenden Objekte sollen zu Wohnanlagen umgenutzt werden, die Zulassung von 4 Freizeitwohnsitzen ist vereinbart. Im Bereich des Grundstücks 318/1 KG. Oberlienz ist die Errichtung von Einzelhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Im Norden (Teilfläche des Grundstücks 321 KG. Oberlienz) wird eine Fläche für ca. 4 Bauplätze vorgesehen, um eine zweckmäßige und zusammenhängende Gesamterschließung zu ermöglichen. Der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung ist die Voraussetzung für die Baulandwidmung. Die Aufschließung folgt einer Bebauungsstudie, welche auch die 110kV-Leitung berücksichtigt. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 38) Baulicher Entwicklungsbereich mit welchem die Erschließungssituation des Bereichs verbessert wird. Dies gilt auch für das Grundstück 330/3, KG. Oberlienz. Ein Bauplatz ist zwingend zur Erbfolgeregelung mit Andrea Oberhauser vorzusehen. Der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung ist die Voraussetzung für die Baulandwidmung. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 39) Baulicher Entwicklungsbereich, im Norden teilweise bereits bebaut durch ein Doppelhaus. Die Erschließung ist geklärt, die Baulandwidmung folgt dem nachgewiesenen Bedarf. Der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung ist Voraussetzung dafür. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 40) Baulicher Entwicklungsbereich zur Deckung des Eigenbedarfs. Dadurch soll die Hofstelle nicht durch ein Wohnhaus, welches nicht der Landwirtschaft dient, beschränkt werden. Im Osten des Entwicklungsbereichs befindet sich ein verrohrtes Gewässer, welches freigehalten werden muss. Dieser Streifen soll auch den Kindern im Nahbereich als Rodelstreifen dienen. Der Bauplatz ist dem Siedlungsgebiet talseitig vorgelagert und daher gestalterisch sensibel. Es wird deshalb Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 41) Baulicher Entwicklungsbereich östlich von „W34“. Durch die Fortsetzung kann der Erschließungsweg Richtung Osten, bis zur Landesstraße verlängert werden. Hier ist im Ausfahrtsbereich durch einen Bebauungsplan die Sichtweite sicherzustellen. Dadurch wird ein Abstand zwischen einem Gebäude und der Landesstraße festgelegt, welcher auch die Freihaltung des Blicks auf das Heimkehrerdenkmal von Süden sicherstellt. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

- 3) Alter baulicher Bestand von Oberlienz, landwirtschaftlich geprägt entlang der „Trübenbachstraße“. Im Osten durch die Landesstraße bzw. durch Gasthaus Mosmeir begrenzt, im Westen durch die Hofstelle mit der Stadelbrücke über die Straße. Bauliche Erweiterungen haben zum Teil sensibel unter Beachtung der Interessen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und des Orts- und Straßenbildes zu erfolgen. Nach Norden sind bauliche Erweiterungsflächen vorhanden (W32), deren Bebauung jedoch nur nach Aufschließung des Bereichs möglich ist. Die Erschließung ist nach Osten zu verlängern, um eine spätere Aufschließung von Siedlungsflächen zu ermöglichen.
- 4) Der Bereich erstreckt sich westlich und östlich des Schleinitzbaches und umfasst drei Hofstellen. Zur Freihaltung des Grünzugs als Trennung der Orte Oberdrum und Oberlienz soll keine landwirtschaftsfremde Nutzung erfolgen.
- 6) Landwirtschaftlich geprägter Teil, sollte primär landwirtschaftlich genutzt bleiben, was durch entsprechende Baulandausweisung sichergestellt werden muss. Die Fläche erstreckt sich beidseitig der Schleinitzbaches.
- 7) Landwirtschaftlich geprägter Südteil von Oberdrum, im Norden und Osten von Gemeindestraße begrenzt. Primär für landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen, ist im Flächenwidmungsplan entsprechend zu widmen.
- 8) Dreiecksförmiger Bereich zwischen Oberdrumerstraße und Schleinitzbach. Eine Bebauung ist bei Bedarf raumordnerisch unproblematisch.
- 9) Alter Ortskern von Oberdrum, landwirtschaftlich geprägt, zum Teil erhaltenswert. Die Fläche wird im Süden durch die Oberdrumerstraße definiert, im Westen durch den Schleinitzbach. Nach Osten wird sie durch den Entwicklungsbereich „W19“ bzw. die Baulandgrenze abgegrenzt. Die bauliche Entwicklung hat auf die Interessen der Landwirtschaft, teilweise auf die Interessen des Orts-, Straßenbildes und des Denkmalschutzes Rücksicht zu nehmen. Einer Nachverdichtung des Bestandes ist Vorrang einzuräumen. Die westliche Baulandgrenze wird an die Straße herangeführt bzw. dem Bestand angepasst.

KERNNUTZUNG

- 01) Zentrum der Gemeinde mit vielen öffentlichen Einrichtungen (Geschäft mit Café, Bank, Gemeindezentrum, Kirche und Friedhof samt Erweiterungsmöglichkeit, Feuerwehrhaus).

ÜBERWIEGEND ÖFFENTLICHE NUTZUNG

- 02) Kirche von Oberdrum
- 04) Volksschule mit Sportfläche, Standort für Nahwärmeversorgungsanlage.
- 05) Feuerwehr Oberdrum, neu errichtetes Feuerwehrhaus nördlich einer venezianischen Säge. Im Bereich ist eine bauliche Entwicklung nur für öffentliche Zwecke zulässig.

ÜBERWIEGEND MISCHNUTZUNG

- 01) Fensterhersteller „Tirolfenster“, Firma „Vidi“, umgeben von Wohngebiet. Dadurch ist die Lage des Betriebes verschlechtert, die Entwicklung eingeschränkt. Die Erschließung erfolgt von Süden, wo auch mögliche Erweiterungsflächen möglich wären (Tauschflächen im nördlichen Teil vom Entwicklungsbereich „W 9“ vorhanden). Als Baulandkategorie wird im Flächenwidmungsplan das Allgemeine Mischgebiet gewählt, eingeschränkt auf betriebstechnisch notwendige Wohnungen.

ÜBERWIEGEND GEWERBLICHE NUTZUNG

- 01) Gewerbegebiet „Tratte“, im Osten durch einen Auwaldrest begrenzt. Im Sinne der Vermeidung von Nutzungskonflikten hat die Abgrenzung nach Norden durch eine abgestufte Baulandfestlegung zu erfolgen. Es sind nur betriebstechnisch notwendige Wohnungen oder Betreiberwohnungen zulässig. Nach Süden sind landschaftspflegerische Maßnahmen vorzusehen. Die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle ist als Sonderfläche auszuweisen. Im Nordwesten sind landschaftsgestalterische Maßnahmen vorzusehen, um eine hochwertig gestaltete Ortseinfahrt zu erhalten. Der Nutzung als Ausgangspunkt für den Radweg (Freizeitnutzung) ist Rechnung zu tragen.

- 02) Gewerbegebiet, im Osten durch den Schleinitzbach abgegrenzt. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist im Flächenwidmungsplan eine entsprechende Widmungskategorie zu wählen. Nach Süden sind Gestaltungsmaßnahmen vorzusehen.
- 03) Baulicher Entwicklungsbereich in einer Insel, welche allseitig von Landesstraßen umgeben ist. Die Erschließung ist nur von Norden her möglich. Die Entwicklung folgt einem Gesamtkonzept, das eine höhenmäßige Staffelung der Gebäude vorsieht. Um keinen unproportioniert großen Betrieb zu erhalten, ist eine Teilung des Areals zwingend vorgesehen. Der Einfahrtsbereich an der Landesstraße wird gestaltet, um in Kooperation mit der gewerblichen Nutzung eine hochwertig gestaltete Ortseinfahrt zu erhalten, angelehnt an die Ortseinfahrt bei der Tratte. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.
- 04) Der Auwaldrest ist in der Biotopkartierung des Landes als erhaltenswertes Biotop ausgewiesen und nach dem Tiroler Naturschutzgesetz geschützt. Eine gewerbliche Entwicklung ist nur mit folgenden Auflagen als Widmungsvoraussetzung denkbar:  
Realteilung Agrargemeinschaft und Gemeinde.  
Positives Gutachten des Naturschutzsachverständigen der BH Lienz vor der Erstellung des gültigen Örtlichen Raumordnungskonzepts (vor der Fortschreibung 1), unter der Bedingung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.  
Privatrechtliche Absicherung des ortsüblichen Preises, sofern das Grundstück nicht im Eigentum der Gemeinde Oberlienz steht (Situation Agrargemeinschaft/Gemeinde).  
Nachweis des Baulandbedarfs durch Vorvertrag mit Bauverpflichtung.  
Bepflanzungsmaßnahmen entlang der Bundesstraße. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

#### SONDERNUTZUNG

- 01) Schotterabbaubetrieb an der Isel, Insellage, wird deshalb als Sondernutzung mit Standortbindung festgelegt. Eine gewerbliche Nutzung unabhängig von der Standortgunst des Rohstoffvorkommens ist auszuschließen.

- 02) Baulicher Entwicklungsbereich für einen Kleinbetrieb mit besonderem Augenmerk auf die Gestaltung des Ortsrandes. Deshalb sind landschaftsplanerische Maßnahmen zumindest im nordwestlichen Teilbereich mit dem Ziel der Aufwertung der Ortseinfahrt vorgesehen. Dabei ist neben der landschaftsgestalterischen Aufgabe auch noch ein Freizeitnutzen hinsichtlich sportlicher Aktivitäten, insbesondere am Iselradweg in Kooperation mit der möglichen Ansiedlung eines Kleingewerbebetriebes im Südosten vorzusehen. Eine Bebauung auf der südöstlichen Teilfläche wäre mit einem Geschoß vom Straßenniveau aus betrachtet beschränkt, gestaltet als schlichter Kubus in Materialien wie Beton, Glas und Lärchenholz. Die Beleuchtung und Beschriftung sowie Farbgebung an der Fassade müssen äußerst dezent erfolgen, ohne Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Freiraum und dem Gebäude. Diese Punkte sind vertraglich abgesichert.

#### SONDERNUTZUNG SPORT-FREIZEIT

- 01) Sportplatz mit Recycling- und Werkstoffsammelstelle sowie Bauhof. Die Fläche ist einzeln gelegen, die Erschließung erfolgt über Feldwege. Bei einer Erweiterung der Nutzung sind die Wege auszubauen. Es bestehen Flächen zur Entwicklung und Attraktivierung der Freizeitanlage. Das Umkleide- und Clubgebäude wird großzügig erweitert und saniert.

#### BAUSUBSTANZ – ERHALTUNGSZONEN - ENSEMBLE

- 01) Heigl – Modling, landwirtschaftlich geprägter Weiler mit ursprünglich kulturlandschaftlichen Elementen. Der Weiler ist frei einsehbar und daher gestalterisch besonders sensibel.
- 02) Trübenbachstraße, Abschnitt zwischen Schneider und Moarer. Der Straßenabschnitt gehört zu den ursprünglichsten in Oberlienz. Im Bereich der Hofstelle erweitert sich die Straße zu einem schönen Ortsraum.
- 03) Ortszentrum von Oberlienz, Bereich um die Kirche, Im Ensemble befinden sich vier denkmalgeschützte Gebäude, ein Naturdenkmal. Es besteht aus dem Großteil der öffentlichen Einrichtungen sowie einigen Hofstellen und landwirtschaftlichen Strukturelementen. Trotz einiger gestalterischer Mängel besitzt der Bereich eine hohe gestalterische Qualität.

- 04) Der Bereich südlich der Volksschule ist landwirtschaftlich geprägt. Die Symbiose aus baulichen Bestand (zwei Baudenkmäler) und Bäumen bildet ein Ensemble.
- 05) Bacher-Znopp, zwei alte landwirtschaftliche Höfe, wobei ein Gebäude als Baudenkmal eingestuft ist, bilden den erhaltenswerten Bereich.
- 06) Die Hofstelle „Heigl am Bach“ bildet den erhaltenswerten Bereich. Der Kornkasten ist als Baudenkmal geschützt.
- 07) Der Bereich um den Unterpeter-Hof ist ein typischer, landwirtschaftlich geprägter Bereich. Ein Gebäude ist denkmalgeschützt. Die reiche Struktur beeinflusst die gestalterische Qualität entscheidend mit.
- 08) Bereich um die Hofstelle Breinberger. Als typisch landwirtschaftlicher Ortsteil ist er gestalterisch mit entsprechender Sensibilität zu betrachten.
- 09) Egartner-Hof, freistehender Einzelhof, daher gestalterisch sensibel.
- 10) Alter Ortsteil von Oberdrum, um die Kirche gruppiert. Er stellt einen typischen Ort dar und kann als Beispiel für alte Tiroler Dörfer gelten.
- 12) Possenig, freistehender Einzelhof, gestalterisch sensibel.
- 13) Ragger, freistehender Einzelhof, gestalterisch sensibel.
- 14) Ilwitschger, freistehender Einzelhof, gestalterisch sensibel.
- 15) Berloger Hof (Erler Gottfried), wird als Erhaltungszone ausgewiesen, da es sich um eine einzeln in der Landschaft stehende Hofstelle handelt, die das Landschaftsbild prägt. Die gut einsehbare Lage und der vorhandene Charakter machen den Hof gestalterisch sensibel.
- 16) Glanz – Dörf. Altes Dorf, durch fehlende bauliche Entwicklung ist der landwirtschaftliche Charakter noch vorhanden. Die Lage ist besonders.

- 17) Weiler, bestehend aus zwei Höfen (Kalser und Oberhainzer). Die Lage der freistehenden Höfe ist besonders, der Bereich gestalterisch sensibel.
- 18) Peterer, freistehender Einzelhof, landschaftlich sehr schön gelegen. Gestalterisch sensibel.
- 19) Altes Holzhaus östlich der Gewerbefläche, aufgrund seines Gepräges erhaltenswert.
- 20) Altes Hofensemble im Süden der Ortschaft Oberdrum, erhaltenswert und gestalterisch sensibel.
- 21) Der bauliche Bestand bildet eine Engstelle an der Landesstraße, mit dem denkmalgeschützten Pöllanderstöckl. Oberhalb öffnet sich der Blick auf die Kirche.

#### FREIZUHALTENDE SICHTBEREICHE

- 01) Die Sicht zwischen den Neubauten auf einen traditionellen Kulturlandschaftsteil mit Baudenkmal (Bildstöckl) ist freizuhalten.
- 02) Der Weiler Heigl – Modling, mit der umliegenden Kulturlandschaft, geprägt durch drei Doppelharpfen und den Heckenzügen ist erhaltenswert.
- 03) Der Blick auf den ursprünglichen Ort mit Widum und Kirche links vom Unterwirt mit vorgelagerter Streuobstwiese rechts.
- 04) Der Blick auf den Unterpeter-Hof zeigt ein typisch landwirtschaftliches Gepräge.
- 05) Der Blick mit der Obstwiese und der Hofstelle im Vordergrund und Oberdrum im Hintergrund ist erhaltenswert.
- 06) Der bauliche Bestand bildet eine Engstelle an der Landesstraße, mit dem denkmalgeschützten Pöllanderstöckl. Oberhalb öffnet sich der Blick auf die Kirche.
- 07) Das Auftauchen des Ortes Glanz – Dörfel ist besonders schön.