2 BESCHREIBUNG KONZEPTPLAN

2.1 FEISTRITZ

ÜBERWIEGEND WOHNNUTZUNG

W1) Weiler, welcher stark durchmischt ist und inzwischen nur noch untergeordnet landwirtschaftlich genutzt wird. Der bauliche Bestand ist festgeschrieben, im Südosten ein zusätzlicher Bauplatz vorgesehen. Ansonsten sollen innenliegende Baulücken geschlossen werden. Die bestehenden Hofstellen werden als Sonderflächen für Hofstellen gewidmet. Teile der Entwicklungsfläche sind bereits als Wohngebiet gewidmet.
Eine Baulandwidmung erfolgt nur innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen zur Abrundung des Siedlungsbereiches, zur Schließung innenliegender Baulücken sowie zur Ermöglichung einer raumordnungsfachlich vertretbaren Nachnutzung bestehender Bausubstanz.

ÜBERWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

L3) Baulicher Bestand der Ortschaft, ist primär landwirtschaftlich genutzt. Der bauliche Bestand ist festgeschrieben. Die bestehenden Hofstellen werden als Sonderflächen Hofstellen ausgewiesen.
Eine Baulandwidmung erfolgt nur innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen zur Abrundung des Siedlungsbereiches, zur Schließung innenliegender Baulücken sowie zur Ermöglichung einer raumordnungsfachlich vertretbaren Nachnutzung bestehender Bausubstanz. Der Bereich verbleibt grundsätzlich im Freiland, es erfolgen nur punktuelle Baulandwidmungen entsprechend dem Bedarf.

SONDERNUTZUNG SPORT UND FREIZEIT

SF1) Baulicher Entwicklungsbereich, ausschließlich zur Errichtung einer Golfübungsanlage samt den dafür unmittelbar erforderlichen baulichen Anlagen.

SONDERNUTZUNG

S1) Kläranlage von St. Jakob. Im Osten ist eine Erweiterungsfläche einbezogen.

BAUSUBSTANZERHALTUNGSZONE

E15) Landwirtschaftlich geprägter Teil der Ortschaft.

E16) Hofstelle, ortstypisches Beispiel eines Bauernhofes, erhaltenswert.

E17) Alter, landwirtschaftlich geprägter Bereich der Ortschaft. Im Süden der Straße ist ein leerstehendes Bauernhaus, das aufgrund seiner Art und Stellung zur Straße für das Ortsbild bedeutend ist.

2.2 ST. LEONHARD

ÜBERWIEGEND WOHNNUTZUNG

W2) Ortschaft mit Kirche, primär Wohnnutzung vorhanden. Auf den vereinzelt freien Bauplätzen sind Wohnhäuser vorgesehen. Eine Nachverdichtung des Bestandes ist möglich, die Schließung innerer Lücken vorgesehen und eine Erweiterung nach Osten.
Eine Baulandwidmung erfolgt nur innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen zur Abrundung des Siedlungsbereiches, zur Schließung innenliegender Baulücken sowie zur Ermöglichung einer raumordnungsfachlich vertretbaren Nachnutzung bestehender Bausubstanz. Der Bereich verbleibt grundsätzlich im Freiland, es erfolgen nur punktuelle Baulandwidmungen entsprechend dem Bedarf.

W3) Baugebiet, abgesehen von einem Bauplatz vollständig bebaut, Wohnnutzung und untergeordnet touristische Nutzung. Im Westen wird ein Bauplatz vorgesehen, wo ursprünglich der Bau eines Personalhauses für das Hotel Jesacher geplant war. Im Norden wird eine Erweiterung des baulichen Entwicklungsbereichs vorgesehen, der als Widmungsvoraussetzung privatrechtlich abgesichert wird. Dabei ist vorgesehen, dass die Hälfte der Fläche mit festgelegtem ortsüblichen Preis und Vergaberecht der Gemeinde St. Jakob/Def. veräußert wird. Die Baulandwidmung erfolgt nach tatsächlichem Bedarf. Im Süden der Straße besteht Verdichtungspotential. Eine Erweiterung Richtung Osten ist in Hinblick auf das Landschaftsbild (Blickkontakt zur Kirche St. Leonhard) nicht vorgesehen. Zudem begrenzt derzeit ein Gerinne das Siedlungsgebiet. Unmittelbar südlich der Straße ist eine weiße Fläche ausgewiesen, welche Teil des baulichen Entwicklungsbereichs ist. Darin ist ausschließlich die Widmung einer Sonderfläche Garage vorgesehen, als im Süden eingeschüttetes Gebäude und begrüntem Dach, um der vorher beschriebenen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen zu wirken.

W4) Mittelfristige Siedlungserweiterungsfläche, die Baulandwidmung erfolgt nach tatsächlich nachgewiesenem Bedarf.

W5) Langfristig vorgesehenes Siedlungsgebiet, dessen Erschließung als Voraussetzung für die Baulandwidmung rechtlich sichergestellt sein muß. Dafür und zur Sicherstellung einer zweckmäßigen und bodensparenden Bebauung wird auch Bebauungsplanpflicht festgelegt.
Der bauliche Entwicklungsbereich wird im Westen vom baulichen Entwicklungsbereich T1 begrenzt. Eine zweckmäßige Gesamterschließung des Bereichs ist zu beachten (Bebauungsplanpflicht), ebenso die Erhaltung der Heckenstruktur auf den Grundstücken 1597/1 und 1597/4. Die Erschließung hat die Erschließung des baulichen Entwicklungsbereichs T13 zu berücksichtigen.

W6) Mittelfristige Erweiterungsfläche nördlich der Gemeindestraße, großteils gewidmet und bebaut.

W8) Teilweise bebautes Siedlungsgebiet, raumplanerisch als Inselentwicklung zu beurteilen. Die unbebauten Flächen sind teilweise aufgrund der Grundstücksstruktur kaum bebaubar, wobei der bauliche Bestand eine Verbesserung derselben fast ausschließt. Im Bauverfahren ist die sinnvolle und bodensparende Bebauung und Erschließung des Gesamtgebietes zu prüfen und zu beurteilen, im Falle einer Änderung der Grundstücksgrenzen bereits vor Erteilung der Teilungsbewilligung.

W31) Baulicher Entwicklungsbereich für Hauptnutzung Wohnen. Der Nachweis des konkreten Bedarfs ist Baulandvoraussetzung. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt, um eine, dem Gelände und der Erschließung folgende Höhenentwicklung der Gebäude und baulichen Anlagen (Stützmauern und Gartenniveaus) festzulegen und damit eine zweckmäßige Bebauung der von Süden (bergseitig) erschlossenen Bauplätze sicher zu stellen.

ÜBERWIEGEND TOURISTISCHE NUTZUNG

T1) Zentrum des Wintertourismus in St. Jakob. Die Talstation der Brunnalmbahn mit Parkplatz und damit verbundene Tourismuseinrichtungen befinden sich im Bereich ebenso Beherbergungsbetriebe wie das Hotel Jesacher oder einige Freizeitwohnsitze. Im Westen wird die Fläche von der Roten Zone Wildbach begrenzt, wobei die Änderung der Zonenabgrenzung aufgrund von erfolgten Verbauungsmaßnahmen zu erwarten ist. Nördlich des Gemeindeweges sind freie Flächen vorhanden, wobei die Aufschließung des Entwicklungsbereiches T6 zu berücksichtigen ist. Südlich der Straße erfolgt eine Erweiterung Richtung Osten. Diese Fläche ist zur Aufschließung von „T13“ und „W5“ wichtig. Die Erhaltung des Heckenzugs an der Grenze zu „W5“ ist zu beachten.

T6) Mittelfristiger Entwicklungsbereich nördlich von drei Bungalows (Freizeitwohnsitze). genutzt. Die Erschließung des Entwicklungsbereiches muß über den Bereich T1 erfolgen. Es handelt sich um denselben Grundeigentümer. Die Sicherstellung ist jedoch Voraussetzung für eine Baulandwidmung.

T10) Baulicher Entwicklungsbereich für die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen zum Skigebiet (Skiverleih-Sportgeschäft, Skischule, Aprés-Ski-Bar). Das dafür notwendige Gebäude wird im Norden, der erforderliche Parkplatz im Süden errichtet. Die Erschließung erfolgt im Osten bzw. Süden. Auf der Teilfläche des Grundstückes 548/2, welche vertraglich als Parkplatz für die Brunnalm-Bergbahnen dient, und derzeit bereits als Parkplatz genutzt ist, bleibt die Parkplatznutzung entsprechend der vertraglichen Sicherstellung erhalten. Zimmer zur Beherbergung von Gästen werden solange keine zugelassen, solange es keine großräumige touristische Entwicklung im Bereich gibt. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

T13) Baulicher Entwicklungsbereich, ausschließlich zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebs vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von Norden, über den baulichen Entwicklungsbereich T1. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt, die Widmung von Bauland oder Sonderfläche erfolgt entsprechend dem Bedarf.

KEINE BAULICHE ENTICKLUNG

R1) Baulandfläche, welche die natürliche Abgrenzung überspringt (Gerinne) und selbständig nicht bebaut werden kann.

2.3 AUSSERROTTE

ÜBERWIEGEND WOHNNUTZUNG

W7) Langfristige Siedlungserweiterungsfläche für hauptsächliche Wohnnutzung, dessen Baulandausweisung erst durch die Verbauung des Baches möglich wird. Die Widmung als Bauland erfolgt entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf, primär für Mitglieder der Agrargemeinschaft.

W10) Mittelfristige Siedlungserweiterungsfläche, dessen Baulandausweisung erst durch die Verbauung des westlich vorbeifließenden Baches möglich wurde.

W11) Kurzfristige Siedlungserweiterungsfläche, unmittelbar als Bauland ausgewiesen. Es ist praktisch der bauliche Bestand festgeschrieben, eine Nachverdichtung möglich.

W12) Im Westen schließt eine Siedlungserweiterungsfläche an, zur Deckung des Eigenbedarfs durch den Besitzer vorgesehen. Die Zufahrt hat über die bestehende Einfahrt zum Gasthof Tandlerwirt zu erfolgen. Die rechtliche Sicherstellung der Zufahrt ist Voraussetzung für die Baulandausweisung. Ebenso sind Aspekte des Naturschutzes (Feuchtfläche) im Widmungsverfahren zu berücksichtigen.

W33) Baulicher Entwicklungsbereich zur Bildung von zwei Bauplätzen. Ein ursprünglich vorgeschlagener Grundtausch zwischen dem Grundstück 1767 und dem Grundstück 449, KG St. Jakob i. Def. ist nicht möglich. Damit verbleibt eine unbebaubare Restfläche, welche teilweise der Verbesserung der Erschließungssituation und als innerörtlicher Freiraum dienen kann, sofern die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird. Ein Bebauungskonzept sieht die Verbesserung der Erschließungssituation (Verbreiterung der Erschließungswege im Süden) vor. Die bestehende Gröfelmauer an der westlichen Grundgrenze ist zu erhalten. Um eine turmartige Bebauung bzw. dem Orts- und Landschaftsbild abträgliche hohe Stützmauer zu verhindern, wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

ÜBERWIEGEND TOURISTISCHE NUTZUNG

T2) Baulicher Bestand westlich des Baches, hauptsächlich touristisch genutzt. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich auf einen unbebauten Bauplatz bzw. die Nachverdichtung des Bestandes.

T8) Baulicher Entwicklungsbereich für touristische Nutzung zur Errichtung eines Chaletdorfes, dem vorliegenden Konzept folgend. Die Widmung ist als Sonderfläche Beherbergungsbetrieb mit höchstzulässigen 200 Betten vorgesehen, wobei im Hinblick auf die Verträglichkeit zur Umgebung eine Erhöhung der Bettenanzahl um bis zu 10 % möglich sein wird (maximal 220 Betten).

MISCHNUTZUNG

M1) Derzeit besteht ein Gewerbebetrieb mit Wohnhaus auf der Fläche, der östlich anschließende Streifen entlang der Landesstraße ist einer kleingewerblichen Mischnutzung vorbehalten.

SONDERNUTZUNG SPORT UND FREIZEIT

SF 3) Freizeitanlage mit einem Feuchtbiotop, Ausgangspunkt des Wasserlehrpfades. Die Errichtung von Hochbauten wird ausgeschlossen.

ERHALTENSWERTER BAUBESTAND

E10) Freistehender Einzelhof in Holzbauweise, aufgrund seiner Lage prägend im Landschaftsbild.

E11) Weiler, ursprünglich erhalten. Die Einzellage an der Gemeindegrenze macht ihn prägend für das Landschaftsbild.

E12) Weiler auf den sonnseitigen Hängen, teilweise touristisch genutzt (Ausflugsgasthaus), aufgrund der gut einsichtigen Lage für das Landschaftsbild wichtig.

E13) Weiler auf der Sonnseite, einzelstehend und gut einsehbar, daher gestalterisch sensibel.

E14) Einzelhof auf der Sonnseite, gut einsehbar, daher gestalterisch sensibel.

2.4 ST. JAKOB (UNTERROTTE, GROSSROTTE)

ÜBERWIEGEND WOHNNUTZUNG

W 9) Bereich, der aufgrund der ausgeweiteten Gefahrenzone Lawine möglicherweise künftig in der Roten Zone Lawine liegt. Nachdem die Erlassung eines geänderten Gefahrenzonenplanes noch aussteht, wird der Bereich als Entwicklungszone aufgenommen, wobei jedenfalls die Bedingungen des §36, TROG 2016, einzuhalten sind, auch hinsichtlich der Gefahrenzone der Schwarzach. Die Ausweisung erfolgt im Hinblick auf eine Gleichbehandlung des Bereiches mit dem Bereich W16.

W13) Mittelfristige Entwicklungsfläche, dient primär der Deckung des Eigenbedarfs von Mitgliedern der Agrargemeinschaft, sofern diese keine Möglichkeiten im Eigentum haben. Die rechtliche Sicherstellung der Verkehrserschließung ist Voraussetzung für eine Baulandwidmung.

W14) Siedlungsgebiet, ungefähr zur Hälfte mit Wohnhäusern bebaut. Im Osten ist eine Erweiterung geplant, welche derart fixiert worden ist, dass die Bebauung bis zur Baulandgrenze ermöglicht wird, die Abstandsfläche darüber hinausgehen kann.

W15) Der nördliche Teil der Entwicklungsfläche ist als Bauland gewidmet. Der Bereich ist erschlossen. Im Süden wurde ein Gemeindesiedlungsgebiet errichtet und gemeinsam mit dem Tiroler Bodenfonds vermarktet. Inzwischen ist der Bereich großteils bebaut. Die Abgrenzung zur gelben Gefahrenzone im Westen erfolgt durch die bestehende Gröfelmauer. Sie bleibt deshalb und auch als Überlegungen des Naturschutzes bzw. des Ortsbildes erhalten.

W16) Bereich, der aufgrund der ausgeweiteten Gefahrenzone Lawine möglicherweise künftig in der Roten Zone Lawine liegt. Nachdem die Erlassung eines geänderten Gefahrenzonenplanes noch aussteht, wird der Bereich als Entwicklungszone aufgenommen, wobei jedenfalls die Bedingungen des §36, TROG 2016, einzuhalten sind. Die Aufnahme als Entwicklungsbereich erfolgt im Hinblick auf Aspekte der Rechtssicherheit, da die Grundstücke als Bauland erworben worden sind. Für Grundstück 648 (südlich der Schule) gelten Überlegungen hinsichtlich der Gleichbehandlung.

W17) Siedlungsfläche, primär Wohnnutzung mit geringen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.

W18) Mittelfristiger baulicher Entwicklungsbereich, nördlich der Pfarrkirche gelegen. Im östlichen Bereich ist Kernnutzung vorgesehen, weshalb im Flächenwidmung dafür eine entsprechende Baulandfestlegung vorzusehen ist. Die Erschließung erfolgt von Süden und ist Voraussetzung für eine Baulandwidmung.

W19) Siedlungsgebiet in extremer Steillage, voll erschlossen. Es ist großteils mit Wohnhäusern bebaut, wobei auch Geschosswohnbauten bestehen.

W20) Baulandfläche, für Wohnnutzung geeignet, teilweise bebaut. Teilweise ist die Parzellenstruktur derart, dass eine Bebauung nicht möglich ist, allerdings ist der Baubestand derart, dass eine Baulandumlegung ausgeschlossen ist.

W21) Siedlungsfläche, als Bauland gewidmet, unbebaut. Die zweckmäßige und geordnete Aufschließung ist Voraussetzung für die Baulandwidmung. Sie folgt einem Gesamtkonzept. Der Bedarf und das Interesse des Grundeigentümers ist derart, dass die Fläche als langfristiges Entwicklungsgebiet vorgesehen ist.

W22) Siedlungsgebiet, teilweise touristisch genutzt. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sehen primär Wohnnutzung vor.

W30) Langfristige Entwicklungsfläche. Mit einer Bebauung soll ein zusammenhängender Siedlungscharakter entstehen.

W32) Mittelfristige Entwicklungsfläche, soll teilweise der Deckung des Eigenbedarfs dienen, zwei Bauplätze sollen zum ortsüblichen Preis von der Gemende vergeben werden dürfen. Entsprechend ist der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung Widmungsvoraussetzung. Darin wird abgesichert, dass zwei Bauplätze mit festgelegtem ortsüblichen Preis und Vergaberecht der Gemeinde St. Jakob/Def. veräußert werden. Die Baulandwidmung erfolgt nach tatsächlichem Bedarf. Die Erstellung einer Bebauungsstudie, welche die Gesamtentwicklung des Bereichs betrachtet, ist notwendig. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

ÜBERWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

L1) Alter baulicher Bestand, primär landwirtschaftlich genutzt. Die Ausweisung von Sonderflächen Hofstelle ist vorzusehen. Im Nordosten ist eine Erweiterungsfläche vorgesehen, welche bei nachgewiesenem Bedarf als Bauland gewidmet wird. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße von Süden, die Felderschließung ist zu berücksichtigen. Im Falle der Ausweisung eines zweiten Bauplatzes erfolgt die Erschließung von Osten, wobei die privatrechtliche Vereinbarung der Bedingungen

Voraussetzung für eine Baulandwidmung ist. Die Erschließung müsste geeignet sein, die weitere Fläche zu erschließen.

L4) Hofnaher Bereich, teilweise mit Wohnhäusern bebaut. Es bestehen im Norden Entwicklungsmöglichkeiten, jene im unmittelbaren Anschluss an den Hof bleiben als Hofweide unbebaut.

ÜBERWIEGEND TOURISTISCHE NUTZUNG

T3) Hotel Alpenhof, der Bestand wird festgeschrieben. Eine Erweiterung Richtung Westen ist möglich (bereits bestehender Parkplatz, nördlich daran angrenzende Fläche). Dazu wurde die Erschließungssituation rechtlich geregelt. Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

T4) Hauptsächlich touristisch genutzter Bestand entlang der Landesstraße, wobei etliche unbebaute Bauplätze vorhanden sind die einiges Entwicklungspotential beinhalten. Im Bereich des Grundstücks 714/1 wird die Baulandgrenze derart festgelegt, dass eine geplante Erweiterung des angrenzenden Beherbergungsbetriebs (zusätzliche Ferienwohnungen und Wellnessbereich) ermöglicht wird.

T7) Siedlungsfläche, teilweise gewerblich durch Handels- und Tourismusbetriebe genutzt.

T9) Baulicher Entwicklungsbereich zur Errichtung eines Beherbergungsgroßbetriebs. Im Zusammenhang mit der Festlegung des baulichen Entwicklungsbereichs in dem Bereich, wurde die Gesamterschließung rechtlich sichergestellt und in der Zwischenzeit auch errichtet (für T3, T9 und W14). Es wird Bebauungsplanpflicht festgelegt.

T14) Langfristige bauliche Entwicklungsfläche, deren Baulandeignung nach den Kriterien des §36, TROG 2016, zu beurteilen ist.

ÜBERWIEGEND ÖFFENTLICHE NUTZUNG

Ö1) Friedhofsfläche, erst kürzlich erweitert. Die Größe reicht für die kommenden 10 Jahre aus.

Ö2) Volksschule und Neue Mittelschule, Feuerwehr- und Vereinshaus. Im Süden streicht die erweiterte Gefahrenzone „Lawine Rot“ entlang der Hausmauer.

SONDERNUTZUNG SPORT UND FREIZEIT

SF2) Baulicher Entwicklungsbereich, genutzt mit Sport- und Freizeiteinrichtungen (Tennisplatz, Stocksport) untergeordnet als Recyclinghof. Die Widmung erfolgt mit Sonderfläche entsprechend der Nutzung. Die Gefahrensituation ist entscheidend für die möglichen Nutzungen.

SF4) Bereich für Freizeitanlagen. Derzeit befindet sich hier ein Fußballplatz, der sich gut in die umgebende Landschaft integriert. Eine bauliche Erweiterung ist aufgrund der

exponierten Insellage am Ortseingang raumordnerisch äußerst kritisch zu bewerten und nur aufgrund des Fehlens von Alternativen bei gleichzeitiger Anerkennung der Notwendigkeit generell akzeptabel.
Bei der konkreten Sonderflächenwidmung bzw. Bestimmung der zulässigen Nutzungen ist aufgrund der Entfernung zum Siedlungsrand und der exponierten Lage innerhalb eines Freiraumes - insbesondere dem Aspekt des Landschaftsbildschutzes Rechnung zu tragen. Weitere Gebäude sind jedenfalls auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren und am südlichen Rand der Entwicklungsfläche zu positionieren. Die Landschaftsbildverträglichkeit der geplanten Nutzung ist durch ein entsprechendes Gestaltungskonzept nachzuweisen.

SONDERNUTZUNG

S2) Bestehendes Fernheizwerk, mit Biomasse betrieben.

S16) Sondernutzungsbereich welcher in Zusammenhang mit der Heil- und Thermalwasserbohrung steht und der Errichtung technischer Anlagen bzw. Einrichtungen zur Vermarktung des geförderten Wassers dient, sowie Gebäude und bauliche Anlagen für die Freizeitnutzung der Korrespondenz mit der umgebenden Landschaft sind zu beachten.

KERNNUTZUNG

K1) Bestehende Kernzone, unterschiedlich gewidmet. Die Flächen und Gebäude sind teilweise öffentlich genutzt bzw. dienen dem Handel oder Tourismus. Nördlich der Pfarrkirche befindet sich ein größerer, unbebauter Bereich.

ERHALTENSWERTER BESTAND

E3) Weiler, ursprünglich erhalten, aufgrund seiner exponierten Lage gestalterisch sensibel.

E4) Hof, wichtig für das Landschaftsbild (Kulturlandschaft).

E5) Der Bereich ist aufgrund seiner exponierten Lage gestalterisch sensibel.

E6) Alter Ortsteil von St. Jakob, primär landwirtschaftlich geprägt, wichtig für die gestalterische Qualität des Ortes. Aus dem Grund ist die Gestaltung der Gebäude bzw. die Stellung der Gebäude zueinander und zur Straße prägend.

E7) Ursprünglich erhaltener Ortsteil von St. Jakob, prägend für das Ortsbild.

E8) Hof, aufgrund seiner gut einsehbaren Lage wichtig für das Landschaftsbild (Kulturlandschaft).

E9) Einzeln stehender Hof, prägend für das Landschaftsbild (Kulturlandschaft).

2.5 OBERROTTE (BAD GRÜNMOOS)

ÜBERWIEGEND WOHNNUTZUNG

W23) Der östliche Teil des Siedlungsgebietes Einfamilienhäuser. Es sind noch freie Bauplätze vorhanden.

ÜBERWIEGEND TOURISTISCHE NUTZUNG

T5) Primär touristisch genutzter Teil des Siedlungsgebietes.

SONDERNUTZUNG

S19) Sägewerk mit Lagerflächen, einheitlich gewidmet und für die örtliche Forstwirtschaft eine wichtige Infrastruktureinrichtung.

ERHALTENSWERTER BESTAND

E1) Bad Grünmoos, altes Gasthaus mit einigen landwirtschaftlich geprägten Objekten, im Orts- und Landschaftsbild prägend.

E2) Jesach, Weiler der ursprünglich erhalten ist. Die Lage in der Landschaft macht ihn für das Landschaftsbild prägend. Im Zentrum soll ein Gebäudeteil abgerissen werden (LKF), was für das Ortsbild kritisch zu beurteilen ist. Etwaig vorgesehene Ersatzbauten sind bezüglich der Ortsbildverträglichkeit zu beurteilen.

E18) Einzelhof, wegen seiner gut einsehbaren Lage wichtig für das Landschaftsbild (Kulturlandschaft).

E19) Einzelhof, wegen seiner gut einsehbaren Lage wichtig für das Landschaftsbild (Kulturlandschaft).

E27) Landwirtschaftliche Gebäude, aufgrund ihrer exponierten Lage für das Landschaftsbild wertvoll.

E28) Einzelhof, wegen seiner gut einsehbaren Lage wichtig für das Landschaftsbild (Kulturlandschaft).

E29) Einzelhof, wegen seiner gut einsehbaren Lage wichtig für das Landschaftsbild (Kulturlandschaft).

2.6 GRANDEGGEN

HAUPTNUTZUNG LANDWIRTSCHAFT

L5) Landwirtschaftlich geprägter Weiler, der überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Bauliche Erweiterungen sind in Hinblick auf Nutzungskonflikte zu betrachten.

Die gute Einsehbarkeit aufgrund der Lage des Weilers macht ihn landschaftlich wertvoll. Dies ist bei baulichen Veränderungen zu beachten, insbesondere auch die Materialitäten und Farben der Außenoberflächen.

SONDERNUTZUNG

S3) Landwirtschaftlich geprägter Weiler, der überwiegend touristisch genutzt wird. Es werden Erweiterungen zu den bestehenden Betrieben (Ledererhof, Lärchenhof) zugelassen und bei Bedarf Sonderflächenwidmungen vorgenommen. Die Kooperation des Hauses des Wassers vom Nationalpark Hohe Tauern mit Lärchen- oder Ledererhof soll weitergeführt werden. Die geplante Erweiterung des Lärchenhofes Richtung Süden ist in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sensibel. Richtung Osten begrenzt die „Rote Zone“ – Wildbach – den Siedlungsbereich.

ERHALTENSWERTER BESTAND

E20) Weiler Grandeggen, ursprünglich erhalten und landwirtschaftlich geprägt, wichtig für das Landschaftsbild (Kulturlandschaft).

E21) Alter, landwirtschaftlich geprägter Teil, wichtig für das Landschaftsbild (Kulturlandschaft).

2.7 MARIA HILF

ÜBERWIEGEND WOHNNUTZUNG

W24) Siedlungsgebiet südlich der Landesstraße, bauliche Entwicklung primär durch Nachverdichtung des Bestands möglich. Im Süden zur Schwarzach ist die Baulandgrenze entlang der roten Gefahrenzone gezogen. Die Herstellung der einheitlichen Bauplatzwidmung ist nur möglich, wenn nach §36, TROG 2011 das Bauland nicht Richtung stärkerer Gefahr erweitert wird.

W25) Mittelfristige Erweiterungsfläche im Norden der bestehenden Wohnanlage, wobei die nördliche Baulandgrenze ungefähr mit dem Böschungsfuß der Landesstraße verläuft. Die Erschließung ist Baulandvoraussetzung.

W26) Siedlungsgebiet südlich der Schwarzach, großteils bebaut. Die Aufschließung erfolgt auf eigenem Grund.

W27) Mittelfristige Erweiterungsfläche, derzeit als Bauland gewidmet, wobei die Ausweisung abhängig von der Beurteilung der Gefahrensicherheitsaspekte nach §36, TROG 2011, ist.

W29) Pötsch, ursprünglich landwirtschaftlich genutzter Bereich, wo zwei zusätzliche Bauplätze im Osten bzw. zwei mögliche Bauplätze ins Konzept aufgenommen werden. Begründet wird die Ausweisung damit, dass kein rein landwirtschaftlicher Bestand vorhanden ist und somit keine Nutzungskonflikte erwartet werden müssen. Bedarf ist vorhanden, Aufwendungen zur Baureifmachung getätigt (Kanal,

Erschließung). Eine nochmalige Ausdehnung des Entwicklungsbereiches ist auch für künftige Raumordnungskonzepte auszuschließen.

W34) Erweiterung des Siedlungsgebiets Richtung Osten, für zwei Bauplätze (je ein Bauplatz pro Eigentümer) zur Deckung des Eigenbedarfs. Die Gefahrensicherheit ist Voraussetzung für die Baulandwidmung.

ÜBERWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG

L2) Hofstelle, ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung ist ausschließlich für die Hofstelle vorgesehen, d.h. ausschließlich die Widmung von Sonderfläche Hofstelle zugelassen.

SONDERNUTZUNG

S7) Stallealpe: Sonderfläche zur Errichtung einer Almhütte, wird im Flächenwidmungsplan wiederum als Sonderfläche Almhütte ausgewiesen.

S10) Blindesalm: Sonderfläche Jausenstation, wird im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben.

S11) Stallealpe: Sonderfläche Almhütte mit Jausenstation, wird im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben. Unter Umständen muß die Widmungsfläche dem Bauplatz angepasst werden.

S12) Lapbachalm: Sonderfläche Almhütte, wird im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben.

ERHALTENSWERTER BESTAND

E22) Alter Ortsteil von Maria Hilf, landwirtschaftlich geprägt, aufgrund der guten Einsehbarkeit gestalterisch sensibel.

E23) Weiler in Einzellage, weshalb er gestalterisch sensibel ist und für das Landschaftsbild wichtig.

E24) Pötsch, teilweise landwirtschaftlich genutzt, gestalterisch sensibel.

E25) Ladstatt, baulicher Bestand, landwirtschaftlich geprägt und gut einsehbar, weshalb er landschaftsprägend ist.

2.8 ERLSBACH

SONDERNUTZUNG

S4) Sonderfläche Austraghaus, wobei die Widmungsfläche dem Bestand angepasst im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben wird.

ERHALTENSWERTER BESTAND

E26) Ortschaft, aufgrund seiner Lage, Topographie und Größe sind die einzelnen Häuser wichtig für das Ortsbild und damit gestalterisch sensibel zu behandeln.

2.9 STALLERSATTEL

SONDERNUTZUNG

S13) Sonderfläche Almhütte, wird im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben.

S14) Sonderfläche Almhütte, wird im Flächenwidmungsplan fortgeschrieben.

S15) Sondernutzungsbereich der bestehenden Oberseehütte samt Umgebungsfläche für einen Beherbergungsbetrieb bis 120 Gästebetten, 25 Betten für Angestellte, sowie Betreiberwohnung samt Nebenanlagen, Infrastrukturanlagen sowie touristischen Einrichtungen. Die Einbettung in die Landschaft ist trotz einer gewünschten Zeichenhaftigkeit zu beachten. Unter Ausführung der im Sicherheitskonzept vorgesehenen sicherheitstechnischen Einrichtungen und Maßnahmen wird auf eine zeitliche Einschränkung der Nutzung in Absprache mit der Wildbach- und Lawinenverbauung verzichtet. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild ist die Erlassung eines Bebauungsplanes zwingend. Darin sind die zur Erreichung des Ziels erforderlichen Festlegungen zu treffen.

S18) Bestehendes Lackenstüberl mit Ausweitung der Nutzung in Zusammenhang mit einer Wiederbelebung des Skigebiets. In diesem Fall wird die Nutzung auf Skischule und Skiverleih und Gastronomiebetriebe mit Beherbergung mit höchstzulässig 25 Gästebetten ausgeweitet. Die Beherbergung steht in Zusammenhang mit einem Beherbergungsbetrieb im Bereich der Oberseehütte (Notwendigkeit er Übernachtung für ankommende Gäste im Falle dessen, dass die Zufahrt im Winter aus Gefahrengründen nicht benutzt werden kann.