

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Leisach
vom 24.01.2019,
mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird

Auf Grund der §§ 29 Abs. 1 und 2, 31 und 31a des Tiroler Raumordnungskonzeptes 2016, LGBl. Nr. 101/2016, in Verbindung mit § 3 der Verordnung der Landesregierung über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird verordnet:

Präambel

Leisach grenzt unmittelbar an die Bezirkshauptstadt Lienz. Die vielfältigen Angebote des Urbanen, als auch die Idylle des ländlichen Raumes können genutzt werden. In Leisach dominiert der dörfliche Charakter, den es zu bewahren gilt.

Die Bundesstraße (B100), welche das Dorf durchtrennt und damit Lärm und erhebliche Gefahren verbunden sind, bildet die größte Beeinträchtigung für Leisacher/innen.

Eine zentrale Aufgabe für die nächsten Jahre und Jahrzehnte ist die regionale und überregionale Verkehrserschließung. Die gilt für alle Verkehrsträger, wobei die Wichtigkeit und Kürze der Verbindungen in Abhängigkeit der Geschwindigkeit des Verkehrsträgers zu sehen ist – eine Aufgabe der örtlichen sowie der überörtlichen Raumordnung.

§ 1
Allgemeines

- (1) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach Ablauf von 10 Jahren ist es auf Grundlage eines vom Bürgermeister dem Gemeinderat vorzulegenden Berichtes über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes fortzuschreiben. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat diese Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen.
- (3) Der Konzeptplan samt Erläuterungsbericht bildet einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne und der Textteil der Bestandserhebung, der Erläuterungsbericht und der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt in der Gemeinde während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

§ 2

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

(1) Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

a) Natur und Umwelt, Orts- und Landschaftsbild:

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die Bewahrung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes zu berücksichtigen und die Vorsorge für die Erhaltung und Pflege der Umwelt anzustreben. Dabei ist insbesondere auf die Umsetzung der in der naturkundlichen Bestandsaufnahme vorgesehenen Maßnahmen zu achten. Ziele der Gemeinde sind insbesondere:

1. Die Erhaltung der im Naturwerteplan ausgewiesenen, schützenswerten Biotopflächen, im Konzeptplan als ökologisch wertvolle Flächen gekennzeichnet und
2. Die Erhaltung der Struktur- und erlebnisreichen Kulturlandschaft

b) Land- und Forstwirtschaft:

Die Erhaltung der Land- und Forstwirtschaft stellt ein wesentliches Ziel der Gemeinde dar. Dazu sind die existenzsichernden Grundflächen möglichst zusammenhängend als Wirtschaftsflächen zu erhalten und die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe nach Möglichkeit zu fördern und zu unterstützen.

c) Wirtschaftliche Entwicklung

Für die Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Betrieben und für die Erweiterung von Gewerbebetrieben sind vorrangig die Flächen westlich des Leisacher Durchlasses heranzuziehen und im Bedarfsfall zu widmen. Es ist im Besonderen darauf zu achten, dass vor allem ressourcenschonende Betriebe ohne hohe Emissionen aus dem Segment der Mittel- und Kleinbetriebe angesiedelt werden. Eine Ansiedlungsoffensive für arbeitsplatzschaffende Betriebe ist zu forcieren, bestehende Betriebe sind zu unterstützen. Die Nahversorgung der Bevölkerung soll sichergestellt werden, wobei auf die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes Wert zu legen ist.

d) Bevölkerungsentwicklung:

Im Planungszeitraum werden eine Bevölkerungsgröße von maximal 850 Einwohnern und eine Haushaltsanzahl von maximal 340 angestrebt.

§ 3 **Sicherung von Freiraumfunktionen**

- (1) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Entwicklungsplan als landwirtschaftliche Freihaltefläche (FL) ausgewiesenen Bereiche von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen sind in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen jedoch folgende Widmungen zulässig:
 - a) Sonderflächenwidmungen nach § 44 und § 46 TROG 2016 für die Errichtung von Hofstellen und Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und von bestehenden Hofflächen und
 - b) Sonderflächenwidmungen nach § 47 TROG 2016 für die Errichtung sonstiger land- und forstwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen.
- (2) Im Interesse der Erhaltung zusammenhängender forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete sind die im Verordnungsplan mit FF bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten. Bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen sind insbesondere Sonderflächenwidmungen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die der forstwirtschaftlichen Nutzung, der Jagdausübung oder Wildhege dienen, zulässig.
- (3) Im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes sind die im Konzeptplan mit FA bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.
- (4) Im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen sind die im Konzeptplan mit FÖ bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.
- (5) Im Interesse der Erhaltung sonstiger Freihalteflächen sind die im Konzeptplan mit FS bezeichneten Flächen von einer diesem Ziel widersprechenden Bebauung, mit Ausnahme der nach § 41 Absatz 2 und § 42 TROG 2016 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, freizuhalten.
- (6) Außerhalb der Baulandabgrenzungen und außerhalb jener Bereiche, die mit FL, FA, FF, FS und FÖ bezeichnet sind („weiße Flächen“) ist lediglich die Widmung von Sonderflächen zulässig, sofern die betreffenden Flächen für die beabsichtigte Sondernutzung eine entsprechende Standortgunst aufweisen und auch sonst kein Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 TROG 2016 vorliegt.
- (7) Sofern sich kein sonstiger Versagungsgrund nach § 67 Abs. 3 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 ergibt, sind in den mit FL, FA, FF und FÖ bezeichneten Flächen zusätzlich zu den in den Absätzen 1, 2, 3, 4 und 5

angeführten Widmungen bzw. abweichend von den darin enthaltenen Verboten, geringfügige Baulandarrondierungen gemäß § 4 Abs. 2 dritter Satz zulässig.

- (8) Für bestehende Betriebe ist es zulässig, die Baulandgrenzen zu überschreiten und Sonderflächen- oder Baulandwidmungen in Freihalteflächen durchzuführen. Dies ist zulässig, wenn
- a) alternative Standorte nachweislich geprüft und nicht möglich sind
 - b) der Standort im unmittelbaren Bereich liegt (räumliches Naheverhältnis)
 - c) die Fläche außerhalb der Baulandgrenze bzw. innerhalb der Freihaltefläche auf das unbedingt erforderliche Ausmaß beschränkt wird.
 - d) in der Planung auf das jeweilige Freihalteziel Rücksicht genommen und die Beeinträchtigung dessen minimiert wird
- (9) Für die Nutzung erneuerbarer Energieformen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) ist in den mit FL, FA, FF und FÖ bezeichneten Flächen lediglich die Widmung von Sonderflächen zulässig. Dabei sind die Interessen der örtlichen Raumordnung wie die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die möglichste Vermeidung der Beeinträchtigung von angrenzenden Liegenschaften zu beachten.

§ 4 Siedlungsentwicklung

- (1) Das Ausmaß des zur Befriedigung des Wohnbedarfes der Bevölkerung im Planungszeitraum erforderlichen Baulandes beträgt ca. 3,9 ha.
- (2) Für die Siedlungsentwicklung sind bei Bedarf die im Konzeptplan dargestellten Eignungsbereiche nach Maßgabe der angeführten Fristigkeiten und unter Berücksichtigung der jeweils angestrebten Hauptnutzung sowie der jeweiligen Dichtefestlegungen heranzuziehen. Bei der Widmung von Bauland dürfen die im Konzeptplan enthaltenen Siedlungsgrenzen (maximale Baulandgrenze oder Grenzen unterschiedlichen Festlegungen der Bebauung) grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind geringfügige Arrondierungen zur Schaffung eines Bauplatzes im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen, sofern das Grundstück an der Grenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. In diesem Fall ist durch Festlegungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass keine Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen über die festgelegten Grenzen errichtet werden.
- (3) Es wird angestrebt, dass für die weitere bauliche Entwicklung vorrangig innerörtlich gelegene, mit geringem Infrastrukturaufwand erschließbare Flächen für die Bebauung vorzusehen.

- (4) Ein Vorgriff auf eine spätere Zeitzone darf dann erfolgen, wenn Flächen einer früheren Zeitzone nicht zur Verfügung stehen, bzw. der individuelle Bedarf hier nicht befriedigt werden kann, mit der vorgezogenen Widmung für die Gemeinde keine unverhältnismäßigen zusätzlichen Kosten verursacht werden und die vorgezogene Widmung auch im Übrigen einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung des betreffenden Gebietes im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.

§ 5 Wirtschaftliche Entwicklung

- (1) Das Ausmaß des im Planungszeitraum erforderlichen Baulandes für Zwecke der Wirtschaft beträgt ca. 6,6 ha.
- (2) Zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde wird die Ansiedelung neuer Betriebe angestrebt. Zu diesem Zweck sind knapp 7 ha Flächen für die gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist durch die Gemeinde zu sichern.

§ 6 Verkehrerschließung, Lösung von Verkehrsproblemen

Zur Verwirklichung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist der Neu- bzw. Ausbau der im Konzeptplan dargestellten Verkehrswege erforderlich. Vorrangig ist weiters die Errichtung eines Parkplatzes für das bestehende Freizeitareal (Schwimmbad, Fußball- und Hockey- bzw. Spielplatz).

§ 7 Entwicklung der sonstigen Infrastruktur

Eine sinnvolle Nachnutzung im Bereich des ursprünglichen Gemeindehauses ist anzustreben.

§ 8 Schutz des Orts- und Straßenbildes

Jene im Konzeptplan als denkmalgeschützt ausgewiesenen Gebäude sind im Interesse des Schutzes des Orts- und Straßenbildes bestmöglich zu erhalten. Insgesamt ist die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes der Gemeinde Leisach ein wesentliches Ziel. Auch für Gebiete mit gewerblicher Nutzung ist eine Verbesserung des Erscheinungsbildes durch entsprechende Grün- und Freiraumgestaltung anzustreben. Bei einer etwaigen Erlassung von Bebauungsplänen ist dem Rechnung zu tragen.

§ 9

Besondere behördliche Maßnahmen

- (1) Der Flächenwidmungsplan ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Inkrafttreten der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechend anzupassen.
- (2) Bei der Anpassung des Flächenwidmungsplanes gem. Abs. 1 ist insbesondere Folgendes zu beachten:
 - a. Bebaute und gewidmete (Bauland)Grundstücke sind als Bauland oder Sonderflächen zu belassen, sofern im Konzept nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist (kein Entwicklungstempel).
 - b. Unbebaute, jedoch bereits gewidmete (Bauland)Grundstücke sind als Bauland oder Sonderflächen zu belassen, sofern im Konzept nicht ausdrücklich etwas anderes angeordnet ist (zV). Unbebaute und noch nicht gewidmete Grundstücke sind nur dann als Bauland zu widmen, wenn kein Widerspruch zu den Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes gegeben ist und die Bedingungen laut Zählererläuterung entsprechend erfüllt werden (z 0, B!).

§ 10

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

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

§ 11

Inkrafttreten

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 68 TROG 2016 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

BESCHREIBUNG KONZEPTPLAN LEISACH

Erläuterungen zu den Abkürzungen:

Überwiegende Nutzung:

W = Wohnnutzung

G = Gewerblich industrielle Nutzung

S = Sondernutzung

K = Zentrumstypische Nutzung

M = Gewerblich gemischte Nutzung

T = Touristische Nutzung

Zeitzone:

Z1 = unmittelbarer Bedarf

Z2 = Bedarfszeitraum 3 – 5 Jahre

Z3 = Bedarfszeitraum über 5 Jahre

Z0 = Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen

V = § 31 (1)f Bauverbotsfläche – Gewidmetes Bauland, bauliche Entwicklung jedoch nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen

Dichtezone:

D1 = überwiegend freistehende Objekte

D2 = überwiegende Bebauung mit freistehenden Objekten und mit einem mehr als geringfügigen Anteil an verdichteten Bauformen wie Doppel-, Reihenhäuser bzw. Sonderformen

D3 = überwiegend Bebauung mit mehrgeschossigen Objekten (Mehrfamilien-Geschoßwohnbau, innerörtliche Geschäfts-/Wohnobjekte, gewerbliche Bauten)

B! = § 31 (5) Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Vorwiegend Wohnnutzung:

W 01 / z1 / D1

Vorwiegend Wohnnutzung. Nachverdichtungen möglich. Bei unbebauten Grundstücken muss vor Widmung die Erschließung gewährleistet sein.

W 01 / z1 / D3

Vorwiegend Wohnnutzung mit Geschoßwohnbau. Nachverdichtungen möglich. Bei unbebauten Grundstücken muss vor Widmung die Erschließung gewährleistet sein.

W 01a / zV / B!

Vorwiegend Wohnnutzung. Bauverbotsfläche gem. § 31 (1)f TROG 2016 aufgrund des massiven Oberflächen- bzw. Schmelzwasserproblems. Hier ist ein entsprechendes siedlungswasserbautechnisches Projekt Voraussetzung für eine Bebauung. Weiters ist für die Landesstraßenzufahrt ein entsprechendes verkehrstechnisches Projekt einvernehmlich mit der Landesstraßenverwaltung auszuarbeiten

W 02 / z1 / D1

Vorwiegend Wohnnutzung. Zu prüfen ist die Eignung dieser Flächen als Bauland unter dem Gefahrensicherheitsaspekt (Abstimmung/Einvernehmen mit Wildbach- und Lawinerverbauung).

W 03 / z0 / B!

Vorwiegende Wohnnutzung. Flächen noch unverbaut. Widmungsvoraussetzung für die Bebauung ist insbesondere die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung des Entwicklungsbereiches sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis. Unter Bedachtnahme auf den Umgebungslärm sind entsprechende lärmschutztechnische Maßnahmen erforderlich. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

W 04 / z0 / B!

Vorwiegende Wohnnutzung. Flächen noch unverbaut. Weiterentwicklung der bestehenden Wohnsiedlung im Norden und Süden. Voraussetzung für die Bebauung ist insbesondere die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung des Entwicklungsbereiches sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

W 05 / z0 / B!

Vorwiegende Wohnnutzung. Flächen noch unverbaut. Voraussetzung für die Bebauung ist insbesondere die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung des Entwicklungsbereiches sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

W 05a / zV / B!

Vorwiegende Wohnnutzung. Bauverbotsfläche gem. § 31 (1)f TROG 2016, da der Verfassungsgerichtshof die festgelegte Baulandwidmung „Wohngebiet“ gem. § 38.1 TROG 2016 aufgehoben hat. Voraussetzung für die Bebauung ist eine rechtlich und technisch sichergestellte Verkehrsanbindung – ein Straßenprojekt ist auszuarbeiten. Neben der Verfügbarkeit ist auch ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis anzustreben. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

W 06 / z0 / B!

Vorwiegende Wohnnutzung. Flächen noch unverbaut. Voraussetzung für die Bebauung sind eine Baulandumlegung (U 01) auf Grundlage eines Parzellierungskonzeptes, sowie die Verfügbarkeit zu sozial verträglichen Preisen. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

W 07 / z0 / B!

Vorwiegende Wohnnutzung. Flächen noch unverbaut. Voraussetzung für die Bebauung ist insbesondere die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung des Entwicklungsbereiches sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis. Weiters besteht in diesem Bereich ein Oberflächen- bzw. Schmelzwasserproblem: ein entsprechendes siedlungswasserbautechnisches Projekt ist daher Voraussetzung. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

W 08 / z0 / B!

Vorwiegende Wohnnutzung. Flächen noch unverbaut. Voraussetzung für die Bebauung ist insbesondere die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung des Entwicklungsbereiches sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis. Großteil Lärmpegel 60 bis 64,9 dB-Strassen-24-Durchschnitt. Setzen von schalltechnisch wirksamen Maßnahmen erforderlich Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

W 09 / z0 / B!

Vorwiegende Wohnnutzung. Flächen noch unverbaut. Voraussetzung für die Bebauung ist insbesondere die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung des Entwicklungsbereiches sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis. Die bestehenden Feldgehölze im Südosten sind zu erhalten. Großteil Lärmpegel 60 bis 64,9 dB-Straßen-24-Durchschnitt. Setzen von schalltechnisch wirksamen Maßnahmen erforderlich. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

W 10 / z0 / B!

Vorwiegende Wohnnutzung. Flächen noch unverbaut. Voraussetzung für die Bebauung ist insbesondere die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung des Entwicklungsbereiches sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

W 11 / z0 / B!

Vorwiegende Wohnnutzung. Voraussetzung für die Bebauung ist insbesondere die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung des Entwicklungsbereiches sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

Vorwiegend gewerblich industrielle Nutzung:

G 01 / z1 / D1

Gewerbegebiet teilweise verbaut, geplante Erweiterung Richtung Bauhof. Bei einer Widmung und einer damit verbundenen Bebauung ist auf ausreichend Abstand zu den geschützten Biotopen und die Aufrechterhaltung des Uferschutzstreifens zu achten. Die durch die Rodung des Fichten-Föhrenwaldes entstehenden Flächenverluste von Waldflächen sollten im Talbodenbereich ausgeglichen werden. Der Drau parallel verlaufende Spazierweg sollte erhalten bleiben.

G 02 / z1 / D1

Gewerbegebiet teilweise verbaut. Im Südwesten noch freie Flächen vorhanden. Dabei ist die Eignung für den betreffenden Verwendungszweck im Hinblick auf allfällige Bodenbelastungen zu prüfen.

G 03 / z1 / D1

Gewerbegebiet teilweise verbaut. Bahnanschluss möglich. Voraussetzung für eine weitere gewerbliche Entwicklung ist insbesondere die Sicherstellung der inneren Erschließung mit Verkehrswegen sowie der sonstigen Infrastruktur.

G 04 / z0 / B!

Vorwiegend gewerbliche Nutzung. Eine Wohnnutzung ist auszuschließen. Ideal gelegenes Gebiet abseits von Wohnsiedlungen mit Möglichkeit eines Bahnanschlusses, das aufgrund der Stadtnähe auch als regionales Gewerbegebiet nach Bedarf von Ost nach West entwickelt werden kann. Voraussetzung für eine weitere gewerbliche Entwicklung ist insbesondere die Sicherstellung der inneren Erschließung mit Verkehrswegen sowie der sonstigen Infrastruktur. Entlang der B 100 ist ein durchgehender Wald- und Feldgehölzgürtel im Sinne der Biotopvernetzung, des Landschaftsbildes, sowie des Sicht- und Lärmschutzes anzulegen. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

Vorwiegend Sondernutzung:

S 01 / z1 / D1

Vorwiegend Sondernutzung. Kirche und Friedhof.

S 02 / z1 / D1

Vorwiegend Sondernutzung. Gemeindehaus Leisach.

S 03 / z1 / D1

Vorwiegend Sondernutzung. Sportplatz mit Fußballplatz, Eishockeyplatz, Schwimmbad Leisach.

S 04 / z1 / D1

Vorwiegend Sondernutzung. Bauhof Leisach.

S 05 / z1 / D1

Vorwiegend Sondernutzung. Umspannwerk/Kraftwerksgebäude.

S 06 / z1 / D1

Vorwiegend Sondernutzung. Denkmal Lienzer Klause. Wohngebäude (Bestand) und landwirtschaftliche (Neben)Gebäude dürfen in Abstimmung mit dem Denkmalamt errichtet/geändert werden.

S 07 / z1 / D1

Vorwiegend Sondernutzung. Parkplatz bei Betrieb der Schilifftanlage.

S 08 / z1 / D1

Vorwiegend Sondernutzung. Parkplatz für Sportanlage.

S 09 / z1 / D1

Vorwiegend Sondernutzung. Kajakclub, Bootshaus für Klubbetrieb mit Nebenanlagen.

S 10 / z1 / D1

Vorwiegend Sondernutzung. Schotterabbaugebiet. Bauliche Anlagen für Schotter- und Kiesgewinnung, sowie Lieferbetonherstellung/-aufbereitung möglich.

Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung:

M 01 / z1 / D1

Vorwiegende Mischnutzung. Es sollen nur Wohngebäude und Gebäude für Betriebe errichtet werden, von denen typischerweise weder eine Gefahr für Leben und Gesundheit, noch eine unzumutbare Belästigung der Bevölkerung, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigung, Geruch oder Erschütterungen ausgehen.

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung:

L 01 / z1 / D1

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Flächen teilweise bebaut. Voraussetzung für die Bebauung der noch unbebauten Grundstücke ist insbesondere die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung. Ferienwohnungen bzw. Privatzimmervermietung zulässig.

L 02 / z0 / B!

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Voraussetzung für die Bebauung ist insbesondere die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung des Entwicklungsbereiches sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis, etwaige Nutzungskonflikte zur bestehenden Landwirtschaft sind bestmöglich zu vermeiden. Weiters ist im Hinblick auf den Gefahrensicherheitsaspekt eine Abstimmung mit der Wildbach- und Lawinerverbauung erforderlich (Schutzmaßnahmen). Die bestehenden Feldgehölze sind zu erhalten, Bäume der Streuobstwiesen gegebenenfalls neu zu pflanzen. Freie Sichtachsen sowie eine der Umgebung angepasste Bauweise ist sicherzustellen. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

L 03 / z0 / B!

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Voraussetzung für die Bebauung ist insbesondere die Sicherstellung der verkehrsmäßigen Erschließung des Entwicklungsbereiches sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung. Anzustreben ist dabei ein angemessener, sozial verträglicher Grundpreis, etwaige Nutzungskonflikte zur bestehenden Landwirtschaft sind bestmöglich zu vermeiden. Weiters ist im Hinblick auf den Gefahrensicherheitsaspekt eine Abstimmung mit der Wildbach- und Lawinenverbauung erforderlich (Schutzmaßnahmen). Die bestehenden Feldgehölze sind zu erhalten, Bäume der Streuobstwiesen gegebenenfalls neu zu pflanzen. Freie Sichtachsen sowie eine der Umgebung angepasste Bauweise sind sicherzustellen. Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung.

L 04 / z1 / D1

Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Flächen größtenteils bebaut. Vor allem betriebsnotwendige Neu-, Zu- und Umbauten von Landwirtschaftsbetrieben sowie Nachverdichtung möglich. Ferienwohnungen bzw. Privatzimmervermietung zulässig.

Vorwiegend zentrumstypische Nutzung:

K 01 / z1 / D1

Vorwiegend zentrumstypische Nutzung. Bestand: Volksschule, Feuerwehr, altes Gemeindehaus und Gasthof Leisacherhof. Neben Wohnnutzung mit Startwohnungen für Junge, betreutem Wohnen, Patchwork-Wohnen, ..) ist auch eine gewerblich gemischte Nutzung möglich.

Vorwiegend touristische Nutzung:

T 01 / z1 / D1

Vorwiegend touristische Nutzung. Rachkuchl-Schlößerstübl – Appartements und Gastronomiebetrieb.