

# **Verordnung zur 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen**

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Kössen **vom 21. Juli 2011**, mit dem das örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde fortgeschrieben wird:

Auf Grund des § 31a Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 29 Abs. 2 und § 31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 - TROG 2006, LGBl. Nr. 27, in Verbindung mit § 3 der Verordnung der Landesregierung, mit der nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen werden, LGBl. Nr. 122/1994, wird verordnet:

## **1. Abschnitt**

### Allgemeines

#### **§ 1**

#### Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Zeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach längstens 5 Jahren wird dem Gemeinderat vom Bürgermeister ein Bericht über die Verwirklichung der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes vorgelegt. Diese Fortschreibung hat auch die Überprüfung des Baulandbedarfes an Hand einer Baulandbilanz zu enthalten; die im Entwicklungsplan festgelegten Zeitzonen sind gegebenenfalls dem tatsächlichen Bedarf neu anzupassen.
- (3) Die zeichnerische Darstellung der Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt in den Verordnungsplänen im Maßstab 1:5.000. Die Verordnungspläne bilden einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne und der Textteil der Bestandserhebung, der Erläuterungsbericht und der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Bauamt der Gemeinde während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

## 2 . Abschnitt

### Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

#### §<sup>2</sup>

##### Allgemeine Aufgaben und Ziele

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2006 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

(1) Im Planungszeitraum ist bei einer Fortschreibung der derzeitigen linearen Bevölkerungsentwicklung mit einer Einwohnerzahl von insgesamt maximal 4744 Personen zu rechnen. Das entspricht etwa zusätzlichen 175 Haushalten.

(2) Der bestehende Wirtschaftsstandort soll entsprechend der vorhandenen Funktionsmischung Tourismus, Landwirtschaft und Gewerbe weiter ausgebaut und in seinem Bestand nachhaltig gesichert werden. Die Dominanz einzelner Wirtschaftssektoren soll dabei vermieden werden.

(3) Die weitere Entwicklung der Gemeinde im Sinne eines Ausbaus der zentralörtlichen Funktionen als Schul- und Bildungsstandort wird als ein Hauptziel der Ortsentwicklung festgelegt.

(4) Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung soll sich zur effizienten Auslastung bestehender und geplanter Infrastrukturen innerhalb des Ortszentrums konzentrieren. Vorrangiges Ziel ist es, das Ortszentrum in seiner zentralörtlichen Funktion durch Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben sowie als Standort der touristischen und sozialen Infrastruktur auszubauen.

(5) Die Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft wird als vorrangiges Ziel der Ortsentwicklung festgelegt. Im Vordergrund stehen der Gewässerschutz, die Ökologie des Natur- und Kulturraumes, die Verwendung erneuerbarer Energieformen, die Erhaltung besonderer Naturschätze wie der Taubensee, das Walchseeufer etc. und insbesondere der Schutz der Grundwasservorkommen für die Trinkwasserversorgung. Die zahlreichen kleineren Waldflächen im Dauersiedlungsraum des Gemeindegebietes werden aufgrund ihrer großen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ihrem Bestand geschützt.

(6) Die großflächigen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Kulturlflächen werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild geschützt. Geringfügige Arrondierungen der Baulandflächen sind im Bereich vorhandener Siedlungsgruppen möglich, dabei ist

allerdings darauf zu achten, dass im Bereich landwirtschaftlich geprägter Siedlungsteile Wohngebäude nur auf jenen Flächen zulässig sind, wo keine wechselseitigen Beeinträchtigungen mit landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind. Rein landwirtschaftliche Weiler sind in ihrem Bestand zu schützen, reine Wohngebäude sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

(7) Die ausgewiesenen Freihalteflächen sind entsprechend ihrer Differenzierung von künftigen Planungsmaßnahmen auszuklammern, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt wird.

### **§ 3**

#### **Sicherung von Freihalteflächen**

(1) Die im Entwicklungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Gebiete und Grundflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen (FL bzw. FF), ökologisch besonders wertvoller Flächen (FÖ), natürlicher und naturnaher Landschaftsteile (FA) sowie zusammenhängender Erholungsräume (FE) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt wird.

(2) Die nach § 41 Abs. 2 und § 42 TROG 2006 zulässigen Anlagen dürfen in den im Absatz 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.

(3) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) sind Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z. B. Hofstellen, Austraghäuser und land- bzw. forstwirtschaftliche Nebengebäude, sowie Gebäude und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur zulässig. Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis i TROG 2006 zulässig, und, soweit es sich um Hofstellen oder Austraghäuser handelt, nur wenn diese in einem räumlichen Naheverhältnis zu bestehenden Siedlungsteilen bzw. Einzelgebäuden stehen. Neue Hofstellen sind weiters ausschließlich an Stelle bestehender Gebäude zulässig, und wenn deren Sanierung entweder nicht oder nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand möglich ist. Die Beseitigung der alten Hofstellen muss durch den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen sichergestellt werden (z. B. Bankgarantie). Als landwirtschaftliche Freihalteflächen werden die großflächigen zusammenhängenden Freilandbereiche mit überwiegend intensiv landwirtschaftlicher Nutzung in Verbindung mit dem umgebenden freien Landschaftsraum ausgewiesen. Im Sinne der Bestandssicherung der Landwirtschaft sind diese Bereiche daher auch langfristig in ihrem Bestand zu erhalten.

(4) Waldflächen gelten als landwirtschaftliche Freihalteflächen gemäß Abs. 3, sofern keine baulichen Entwicklungsbereiche vorgesehen sind. Auf diesen Flächen ist die Ausweisung von Sonderflächen zudem nur zulässig, wenn der besondere Nutzungszweck die Situierung im Wald erfordert (z. B. Jagd- oder Forsthütten).

(5) Die noch freien unbebauten Waldränder sind als wesentliches landschaftsgestaltendes Element von einer Bebauung freizuhalten. Dort, wo bereits eine Verzahnung der Siedlungsentwicklung mit Waldflächen gegeben ist, darf eine Siedlungserweiterung nicht mehr erfolgen (die Füllung von Baulücken ist noch möglich).

(6) In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) dürfen Sonderflächen für die nach Abs. 3 zulässigen Nutzungen gewidmet werden, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung neuer sonstiger land- und forstwirtschaftlicher Gebäude hat vorzugsweise im unmittelbaren Nahebereich bestehender Gebäude zu erfolgen, wobei zur Sicherstellung der Erhaltung eines harmonischen Landschaftsbildes zwingend die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

(7) In den ökologischen Freihalteflächen (FÖ) dürfen keinerlei Anlagen und Gebäude mit Ausnahme der im Freiland zulässigen Anlagen und Gebäude errichtet werden, es sei denn, die ökologischen Freihalteflächen werden nur geringfügig durch Sonderflächen bzw. Baulandwidmungen berührt und eine naturkundliche Begutachtung stellt keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Freihaltefläche fest. In diesem Fall ist im Zuge der Bebauungsplanung eine Bebauung der ökologisch wertvollen Flächen durch Festlegung einer Baugrenzlinie auszuschließen.

(8) Die ökologischen und landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA und FÖ) sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls ist bei rechtswidrigen Eingriffen in diese Flächen auf ihre Renaturierung hinzuwirken. Das Flächenausmaß von Streuobstwiesen ist möglichst zu erhalten, können jedoch landwirtschaftlich notwendige Erweiterungsbauten aus Gründen der Zweckmäßigkeit oder Wirtschaftlichkeit nur im Bereich von Streuobstwiesen vorgenommen werden, sind entsprechende Sonderflächenwidmungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig, soweit dies sonst mit den Zielen der örtlichen Raumordnung vereinbar ist. Jedenfalls unzulässig ist die Ausweisung von Bauland, Sonder- und Vorbehaltsflächen dürfen ansonsten nur insoweit festgelegt werden, als sie dem Schutz der jeweiligen Freihaltefläche dienen.

(9) Die Gewässerufer sind von jeder Bebauung freizuhalten und bei einer baulichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass entsprechende Abstände zu den Ufern im Sinne des Gewässerschutzes bzw. der Gewässerbetreuung eingehalten werden.

(10) In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen (FE) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis i TROG

2006 die Widmung von Sonderflächen für sportliche Freianlagen und Sportanlagen mit den damit verbundenen gastronomischen Einrichtungen sowie die Neuerrichtung bzw. Erweiterung von Almhütten und Jausenstationen, letzterer jedoch nur bei Nachweis der entsprechenden Erforderlichkeit, zulässig. Weiters können auch Sonderflächen für bauliche Anlagen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ausgewiesen werden, soweit dadurch der Freihaltezweck nicht beeinträchtigt wird. Im Zuge der Verdichtung des Siedlungsraumes gewinnen die innerörtlichen Grünflächen an Bedeutung. Im Zuge der geschlossenen Straßenräume erscheint es im Hinblick auf die Erhaltung der Sichtbeziehungen mit dem freien Landschaftsraum und im Interesse der Sicherung einer ausreichenden Wohnqualität des Ortskernes erforderlich, verstärkt entsprechende öffentlich nutzbare Freiflächen zu sichern. Folgende Freihalteflächen für Erholungszwecke mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt werden ausgewiesen:

- FE-1: Sport- und Freizeiteinrichtungen
- FE-2: Golfanlagen
- FE-3: Langlaufanlagen
- FE-4: Schigebiet
- FE-5: Fußballplatz mit Golfübungsanlage
- FE-6: Bade- und Liegewiesen
- FE-7: Bogensport
- FE-8: Fischzucht- und Angelsportanlagen

(11) Im Gemeindegebiet werden folgende Bereiche aufgrund der jeweiligen raumordnungsfachlichen Sachverhalte als sonstige Freihalteflächen (FS) als innerörtliche Grünflächen festgelegt. Im Bereich sonstiger Freihalteflächen sind Sonderflächenwidmungen, die mit dem entsprechenden Freihaltezweck im Einklang stehen, zulässig. Der jeweilige Freihaltezweck ist der Beschreibung der Freihaltefläche zu entnehmen:

- FS-1: Freihalteflächen Hochwasserschutz
- FS-2: Innerörtliche Freihalteflächen Hanggrundstücke
- FS-3: Grün- und Gartenflächen im Siedlungsbereich
- FS-4: Naturnahe KFZ-Parkierungsanlagen im freien Landschaftsraum
- FS-5: Vorsorgeflächen anderer Planungsträger
- FS-6: Langfristige Vorbehaltsflächen Infrastruktur Gemeinde

(12) Die generelle Siedlungsentwicklung hat in den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsbereichen zu erfolgen, wobei geringfügige Erweiterungen der Siedlungsbereiche in die Freihalteflächen im Zuge der Flächenwidmung unter Beachtung folgender Bestimmungen durchgeführt werden können:

- a) Siedlungsbereiche, die an landschaftliche oder ökologische Freihaltebereiche

anschließen bzw. von ihnen umschlossen werden, dürfen nicht in Richtung des freien Landschaftsraumes erweitert werden. Landschaftliche Freihalteflächen sind daher hinsichtlich möglicher Inanspruchnahme weiterer Flächen für Baulandzwecke maximalen Baulandgrenzen gleichzuhalten.

b) Rein landwirtschaftliche Weilerbereiche sind von diesen Beschränkungen ausgenommen. Die Situierung erforderlicher landwirtschaftlicher Gebäude ist im Einzelfall zu prüfen.

c) Zur Abgrenzung von baulichen Entwicklungsbereichen vom freien Landschaftsraum werden zusätzlich maximale Baulandgrenzen unter dem Aspekt einer langfristigen Erhaltung der davon betroffenen Freiflächen bzw. Landschaftsräume festgelegt.

(13) Bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Streulage ist die Ausweisung von ergänzenden Sonderflächen bzw. für Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse gelegen sind, sowie im Falle bestehender Almhütten die Ausweisung als Ausflugsgasthaus oder Jausenstation im Rahmen einer touristischen Nebennutzung zulässig, sofern die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung vorliegen, die Sicherheit vor Naturgefahren gewährleistet ist und der Freihaltezweck der umgebenden Flächen dadurch nicht beeinträchtigt wird.

## § 4

### Siedlungsentwicklung

(1) Das in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum notwendige Bauland wird mit ca. 10 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und privatrechtliche Sicherstellung der Raumordnungsziele sind auf dieses Ziel abzustellen.

(2) Bei der Umsetzung des im Abs. 1 vorgegebenen Zieles ist folgendes zu beachten:

a) die bestehenden bebauten und unbebauten Baulandflächen sind vordringlich heranzuziehen;

b) die in den Verordnungsplänen festgelegten Nutzungs- und Zeitzonen sowie Dichtevorgaben sind einzuhalten.

c) die im Plan ausgewiesenen Baulandgrenzen dürfen nicht überschritten werden;

d) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 TBO 2001 oder im Falle einer geringfügigen Erweiterung bestehender Bauplätze ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als

Bauland oder Sonder- oder Vorbehaltsfläche gewidmet ist, keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen, und im Falle des Eingriffs in ökologisch wertvolle Flächen der Freihaltezweck der jeweiligen Fläche nicht beeinträchtigt wird. In Bereichen, in denen eine Gefährdung durch Naturgefahren gegeben ist, ist durch die Festlegung einer Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmung zu erlassenden Bebauungsplan sicherzustellen, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.

e) Im Bereich von Baulücken sind nur Bauformen im Rahmen der bestehenden umgebenden Siedlungsstruktur (Bauhöhe und Baudichte) vertretbar. Weitergehende Verdichtungsmaßnahmen über die Strukturverhältnisse des Siedlungsgebietes hinaus sind im Falle einer unzureichenden Verkehrserschließung durch zu geringe Wegbreiten und fehlender Trennung von Geh- und Fahrverkehr im Bereich der bestehenden Baureserven nur im Zuge einer entsprechenden Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur vertretbar.

f) Im Bereich landwirtschaftlich geprägter Siedlungskerne ist darauf zu achten, dass reine Wohngebäude nur auf jenen Flächen möglich sind, die ausdrücklich für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, und wo keine wechselseitigen Beeinträchtigungen mit landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind. Bereiche bestehender Hofstellen sind dabei entweder als Sonderflächen Hofstellen oder als eingeschränktes landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 7 TROG 2006 zu widmen.

g) Die Aufnahme von Entwicklungsgebieten in den Flächenwidmungsplan als Bauland kann erst nach ausreichender, vollständiger Infrastrukturausstattung (Wegerschließung – ausreichende Wegbreiten, Möglichkeit des Winterdienstes), sichergestellte Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektrizität) des betreffenden Siedlungsteiles erfolgen. Grundflächen mit rechtmäßig bestehenden Gebäuden können bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes in diesen Bereichen wieder unmittelbar als Bauland aufgenommen werden.

h) In bestehenden Siedlungsbereichen in Freilandlagen ist die Ausweisung von Bauland nur zur Schließung von Baulücken innerhalb bestehender bebauter Bereiche mit entsprechender Ausweisung als Siedlungsentwicklungsgebiet zulässig. Der Betriebsablauf benachbarter bestehender landwirtschaftlicher Betriebe darf durch zusätzliche Wohnnutzungen nicht negativ beeinflusst werden. Bei der Bebauung dieser Flächen ist auf die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu achten. Eine weitere Ausdehnung in den freien Landschaftsraum wird jedoch ausgeschlossen.

i) Landschaftlich und naturräumlich wertvolle Elemente (Gewässerläufe, topographisch wichtige Landschaftsteile, vorhandene Vegetationskleinelemente udgl.) sind neben der Ausweisung als entsprechende Freihaltefläche auch in den ausgewiesenen Siedlungsentwicklungsgebieten zu erhalten und im Zuge der Bebauungsplanung durch die Festlegung von Baugrenzlinien vor einer Verbauung zu schützen.

j) In Siedlungsbereichen in hochwassergefährdeten Bereichen ist für die Errichtung von Neu- und Zubauten zwingend die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich. Soweit aus wasserbautechnischer Sicht hochwassergefährdete Bereiche bzw. Hochwasserabflussbereiche für eine bauliche Nutzung freigegeben werden, ist das Abflussverhalten bzw. die Erhaltung der Retentionsfunktion zu berücksichtigen.

k) In Bereichen mit mangelnder Verkehrserschließung durch zu geringe Wegbreiten ist im Zuge des Neu-, Zu- und Ausbaus von Gebäuden die für die ausreichende Wegerschließung erforderliche Wegbreite durch Erlassung eines Bebauungsplanes unter Festlegung einer entsprechenden Straßenfluchtlinie zu sichern.

(3) Zum Schutz des Ortsbildes wird die Bewahrung alter Werte - Kontraste der Bauhöhen, Maßstäblichkeit der Architekturformen etc. - , die Rückgewinnung damit verbundener alter Qualitäten – insbesondere im Ortszentrumsbereich als vorrangiges Ziel festgelegt.

(4) Die Durchgrünung des Ortszentrums wird als räumliches Entwicklungsziel festgelegt. Die erforderlichen Grünflächen sind insbesondere bei Neuwidmungen sicherzustellen.

(5) Der Ortszentrumsbereich dient besonders der Erhaltung und dem Ausbau hochwertiger Nutzungen wie öffentlicher Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Betrieben, die Waren und Dienstleistungen anbieten, etc. sowie von Erholungsflächen. Eine Durchmischung dieser Nutzungen mit Wohnnutzungen soll aufrecht erhalten bleiben, wobei die Erdgeschossnutzungen den oben erwähnten Nutzungen vorbehalten bleiben sollen.

(6) Zukünftige Handelsbetriebe sollen im Zentrumsbereich angesiedelt werden. Eine dezentrale Entwicklung der Versorgungsfunktionen mit einseitiger Ausrichtung auf den PKW-Verkehr soll dadurch vermieden werden.

(7) Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässig. Dabei dienen die Gebiete der Zeitzone Z 1 dem unmittelbaren Bedarf, wobei diese Flächen unmittelbar in den Flächenwidmungsplan aufgenommen werden können.

(8) Die Flächen der Zeitzone A dürfen nach Maßgabe der übrigen Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes bedarfsbezogen im Anlassfall in den Flächenwidmungsplan als Bauland bzw. Sonderflächen aufgenommen werden. Die Widmung der ausgewiesenen Wohnsiedlungsbereiche im Flächenwidmungsplan als entsprechendes Bauland ist nur zur Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung unter Sicherstellung des Widmungszwecks durch die Mittel der Vertragsraumordnung zum Ankauf der Flächen durch die Gemeinde oder den Tiroler Bodenfonds gemäß §33 TROG 2006 zulässig.

(9) Die Flächen der Zeitzone B dürfen nur im Rahmen einer Baulandumlegung einer Bebauung zugeführt werden. Die unbebauten Flächen dieser Bereiche sind bis zur Durchführung der Baulandumlegung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde nicht als Bauland auszuweisen.

(10) Flächen der Zeitzone Z0 sind aufgrund der Lage in Hochwasser gefährdeten Bereichen in Freiland rückzuwidmen und können erst nach Vorliegen entsprechender Sachverhalte, die eine Baulandwidmung zulassen, wieder als Bauland oder Sonderfläche in den Flächenwidmungsplan aufgenommen werden.

(11) Das Vorliegen eines Bedarfs nach einer Baulandwidmung bestimmter Flächen ist insbesondere anzunehmen:

Eigenbedarf für Kinder und sonstige Verwandte / Schwägerte; Verkauf zur Finanzierung von erforderlichen Investitionen an bestehenden Gebäuden oder zur Finanzierung von neuem Wohnraum bzw. Betriebsgebäuden;

(12) Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der funktionellen Erfordernisse des Nutzungszweckes und den siedlungsstrukturellen Verhältnissen wie der Entfernung zum Ortszentrum, des öffentlichen Verkehrs sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende bauliche Nutzung Bedacht zu nehmen.

(13) Bei baulichen Maßnahmen in baulichen Entwicklungsbereichen, die über die Baulückenregelung des §55 TROG 2996 hinausgehen, ist vor Parzellierungsmaßnahmen ein Bauungskonzept und die Erstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Siedlungsbereich erforderlich, um eine den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechende Bebaubarkeit bzw. Erschließung aller betroffenen Grundflächen sicherstellen zu können

(14) Bei baulichen Maßnahmen in durch Naturgefahren bedrohten Bereichen ist generell die Erlassung eines Bebauungsplanes auch im Zuge von Baulücken und Erweiterungsbauten unter Festlegung entsprechender Maßnahmen im Einvernehmen mit den zuständigen Stellen der Wildbach- und Lawinenverbauung und des Wasserbaues erforderlich.

(15) In jenen Siedlungsbereichen, die an die Gemeindegrenze heranreichen, ist auf die jeweiligen Entwicklungsziele der Nachbargemeinden Bedacht zu nehmen.

(16) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 Tiroler Bauordnung 2001 ist eine geringfügige Überschreitung der Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonderfläche ausgewiesen ist und keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen wird. Unter denselben Voraussetzungen kann auch eine Überschreitung von Baulandgrenzen zur Ermöglichung

von Nachverdichtungen an rechtmäßig bestehenden Gebäuden erfolgen.

## § 5

### Wirtschaftliche Entwicklung

(1) Unter Berücksichtigung des nach § 2 Abs. 2 festgelegten Zieles ist eine möglichst flexible Planungspolitik anzustreben. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu anderen Flächennutzungen sind folgende Zielsetzungen maßgeblich:

a) Für produzierende Gewerbebetriebe sind entsprechende Flächen außerhalb des zusammenhängenden Wohnsiedlungsgebietes bzw. anderer nicht kompatibler Nutzungen auszuweisen.

b) Zwischen bereits bestehenden Gewerbebereichen und angrenzenden nicht kompatibler Nutzungen ist eine ausreichend breite Grünzone auszuweisen bzw. eine Bebauungsform zu wählen, die für das angrenzende Gebiet eine optimale Schutzwirkung darstellt.

c) Bei den bestehenden Strukturen, besonders im Ortszentrum sind Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe sicherzustellen.

(2) Bei der Errichtung von gewerblichen Anlagen sind generell bodensparende Bauformen erforderlich.

(3) Zukünftige Dienstleistungs-, Tourismus- und Handelsbetriebe sind mit Ausnahme der bereits ausgewiesenen Entwicklungsbereiche im Ortszentrumsbereich zu konzentrieren.

(4) Zukünftige touristische Infrastrukturen sind zur Stärkung der Zentrumsfunktion vorzugsweise im Ortszentrumsbereich bzw. zur Standortsicherung bestehender Einrichtungen im Anschluss an diese Einrichtungen zu errichten, falls dies nach der Art der Einrichtung möglich ist.

(5) Zur Absicherung von Beherbergungsbetrieben und sonstigen Gastbetrieben können innerhalb der vorgegebenen Siedlungsgrenzen Tourismusgebiete ausgewiesen werden. Tourismusbetriebe, die außerhalb des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes liegen, können als entsprechende Sonderflächen gewidmet werden, soweit dies für betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungen notwendig ist und die Ziele der örtlichen Raumordnung dem nicht entgegenstehen.

(6) Zur Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ist die Errichtung von reinen Wohngebäuden im Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebe nur möglich, wenn dadurch der Betriebsablauf des landwirtschaftlichen Betriebs nicht beeinträchtigt wird, keine wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und den Zielen und Festlegungen der Siedlungsentwicklung des § 4 entsprochen wird.

(7) Eine Erweiterung bestehender Deponie- und Abbauflächen ist im Planungszeitraum des Raumordnungskonzeptes nicht vorzusehen, es sei denn, diese Erweiterungsflächen sind zur Renaturierung vorhandener Deponie- bzw. Abbauflächen erforderlich. Nicht von dieser Bestimmung betroffen sind reine Schotterdeponien und Bauaushubdeponien.

## **§ 6**

### Verkehrerschließung, Lösung von Verkehrsproblemen

(1) Bei der Ausweisung von Siedlungs- und Wirtschaftsgebieten ist darauf zu achten, dass kostenintensive Erschließungen ausgeschlossen werden. Zu diesem Zweck sind zentrumsnahe Baulandlücken zu schließen. Bei Widmung größerer Baulandflächen sind zur Kostenübernahme der Verkehrerschließungen durch die Grundeigentümer privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.

(2) Dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr ist im öffentlichen Straßenraum erhöhte Priorität beizumessen. Dies gilt auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen und von Erholungsräumen. Die Errichtung eines Fuß- und Radwegnetzes zur fußläufigen Verbindung der einzelnen Ortsteile und der Sport- und Freizeitinfrastrukturen in der Gemeinde bzw. zur Herstellung eines regionalen Fuß- und Radwegnetzes ist ein Hauptziel der Infrastrukturinvestitionen der Gemeinde. Bei regionalen Verbindungen ist das Einvernehmen mit den Nachbargemeinden herzustellen.

(3) In den Siedlungsbereichen sind im Zuge der Flächenwidmung und Bebauungsplanung nach Möglichkeit eigenständige fußläufige Erschließungsnetze bzw. Verbindung des öffentlichen Straßennetzes mit dem Naherholungsraum sicherzustellen.

## **§ 7**

### Entwicklung der sonstigen Infrastruktur

(1) Unter Bedachtnahme auf die Finanzierbarkeit der Infrastruktureinrichtungen für den Gemeindehaushalt hat die Errichtung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungseinrichtungen in Abstimmung mit der festgelegten Baulandentwicklung vordringlich in den zentrumsnahen Baulandreservegebieten zu erfolgen. Die Siedlungsgrenzen nicht erschlossener Siedlungsteile dürfen nicht erweitert werden.

(2) Die Umgebungs- bzw. Einzugsbereiche von Quellenstandorten und Grundwassernutzungen sind unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften von jeglicher beeinträchtigenden Bebauung oder Sondernutzung freizuhalten.

(3) Die Versorgung des Baulandes mit elektrischer Energie ist sichergestellt. Netzergänzungen im Bereich der noch unversorgten Baulandreserven sind nach Maßgabe der finanziellen Möglichkeiten kurzfristig möglich.

(4) Zur Verwirklichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist die widmungsmäßige Absicherung für Flächen der sozialen Infrastruktur erforderlich. Dabei kommt der Ausweisung von Vorbehaltsflächen nach § 53 TROG 2006, sowie den privatrechtlichen Vereinbarungen nach § 33 TROG 2006 besondere Bedeutung zu.

## **§ 8**

### Besondere behördliche Maßnahmen

(1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kössen ist auf Widersprüche zu den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu überprüfen und innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten der Fortschreibung anzupassen oder neu zu erlassen..

(2) Im Flächenwidmungsplan können sodann jene Grundflächen unmittelbar als Bauland, Sonderflächen bzw. Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden, welche mit der Zeitzone 1 ausgewiesen sind, bzw. deren unmittelbare Ausweisung als Bauland zur Deckung des Bedarfs erforderlich ist.

(3) Für bestehende Tourismusbetriebe, die einen Beherbergungsgroßbetrieb im Sinne des § 48 TROG 2006 darstellen, können im Flächenwidmungsplan Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe gewidmet werden. Die konkrete Begrenzung der zulässigen Zimmer- bzw. Bettenanzahl ist unter Bedachtnahme auf die umgebende Siedlungsstruktur vorzunehmen. Die Widmung von Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe ist für neu zu errichtende Beherbergungsgroßbetriebe nach Maßgabe der Bestimmungen des § 48 Abs. 3 TROG 2006 zulässig.

(4) Im Bereich der bestehenden Schotterabbauflächen sind durch Maßnahmen der Flächenwidmung im Bedarfsfalle Sonderflächenwidmungen für den Abbau und für ergänzende Nutzungen zulässig, soweit sie nicht mit anderen Bestimmungen dieser Verordnung im Widerspruch stehen.

(5) Bereiche, die gemäß Gefahrzonenplan Großsache von einer roten Gefahrenzone erfasst werden sind nach Maßgabe der Stellungnahme des Wasserbaues in Freiland rückzuwidmen.

(6) Entsprechend der Zählerlegende des Entwicklungsplanes sind folgende generelle Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen im Zuge der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu berücksichtigen:

## **Zentrumsnutzung (K)**

Index 1: Zentrumsbereiche mit ausgeprägter Versorgungsfunktion. Über die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes ist eine Fortführung der gemischten Nutzungsstruktur mit öffentlichen Einrichtungen, Handels-, Dienstleistungs- und Gastgewerbebetrieben bzw. Wohnnutzung sicherzustellen. Bei der Erstellung der Bebauungspläne sind die besonderen Verhältnisse des historisch gewachsenen Dorfzentrums hinsichtlich der Baustruktur (Baukubaturen, Abstandsverhältnisse, architektonische Gliederung, räumliche Verhältnisse etc.) zu berücksichtigen.

## **Wohnnutzung (W)**

Wohnen Index 1: Wohnbereiche mit einer einheitlichen Siedlungsstruktur, die vorwiegend durch Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise und teils größeren inneren Baureserven geprägt werden. Infolge der bestehenden Infrastrukturausstattung und der Lage in Siedlungszentren können diese Flächen bei Bedarf unmittelbar in den Flächenwidmungsplan aufgenommen werden. Zur Sicherstellung einer geordneten Verkehrserschließung ist die Erlassung eines Bebauungsplanes bzw. die Erstellung einer Bebauungsstudie für den gesamten betroffenen Siedlungsbereich erforderlich.

Wohnen Index 2: Siedlungsbereiche für den verdichteten Wohnbau (Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise, Reihensiedlungen etc.). Eine Kombination mit Geschoßwohnungsbauten mit geringer Geschossanzahl ist möglich. Grünflächen sind im Inneren des Siedlungsgebietes in ausreichendem Ausmaß vorzusehen.

Wohnen Index 3: Streusiedlungen im freien Landschaftsraum mit überwiegender reiner Wohnnutzung. Nach Schließung der bestehenden Baulücken ist keine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen möglich. Die bestehende Siedlungsstruktur ist nach Maßgabe des Orts- und Landschaftsbildes durch entsprechende Bestimmungen in den Bebauungsplänen maßvoll zu verdichten. Bei unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen ist bei der Bildung von Bauplätzen darauf zu achten, dass der landwirtschaftliche Betriebsablauf nicht behindert oder erschwert wird, und Nutzungskonflikte vermieden werden.

Wohnen Index 4: Geschoßwohnungsbau. Erweiterungsflächen für den verdichteten Wohnbau im Ortszentrumsbereich. Zu angrenzenden Gebieten mit Einfamilienhausstruktur sind Übergänge hinsichtlich Gebäudehöhe und/oder in Kombination mit erweiterten Abstandsflächen vorzusehen.

Wohnen Index 5: Vorsorgebereiche für den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung an bestehenden Siedlungsrändern. Kurzfristig sind Teilflächen in den Flächenwidmungsplan nur im Falle des Eigenbedarfs und bei Abschluss

entsprechender privatrechtlicher Vereinbarungen mit der Gemeinde aufzunehmen.

Wohnen Index 6: Baulicher Entwicklungsbereich für Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Teilflächen des baulichen Entwicklungsbereiches sind dabei gemäß der vorgesehenen Bauplatzteilung zu sozial verträglichen Preisen für den sozialen örtlichen Wohnbedarf zu sichern. Die dazu erforderlichen Flächen der Verkehrserschließung sind in das öffentliche Wegegut der Gemeinde abzutreten.

Wohnen Index 7: Geringfügige Siedlungsergänzungsflächen für den lokalen ortsteilbezogenen Wohnbedarf. Nach Schließung der Baulücken bzw. geringer Siedlungsabrundungen sind keine Erweiterungen des Siedlungsbereiches möglich.

### **Öffentliche Nutzung (Ö)**

Infrastruktureinrichtungen. Im Falle einer Situierung im freien Landschaftsraum ist hinsichtlich der baulichen Ausführung auf eine möglichst schonende Eingliederung in das Landschaftsbild zu achten. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen der anschließenden land- und forstwirtschaftlichen Freihalteflächen im Bereich bestehender öffentlicher Infrastruktureinrichtungen ist für erforderliche Erweiterungen in geringfügigem Ausmaß und bei konkretem Bedarf möglich.

Öffentliche Nutzung Index 1: Sport- und Freizeiteinrichtungen

Öffentliche Nutzung Index 2: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Seniorenheim etc.

Öffentliche Nutzung Index 3: Vorsorgeflächen für öffentliche Nutzungen. Diese Grundflächen sind vor Verbauung mit Gebäuden nicht öffentlicher Nutzung zu schützen. Falls die Art der Nutzung eine Kombination mit einer Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau) zulässt, kann dies durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan ermöglicht werden.

Öffentliche Nutzung Index 4 : Friedhof

Öffentliche Nutzung Index 5: Veranstaltungszentrum mit ergänzenden Nutzungen

Öffentliche Nutzung Index 6: Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur

### **Touristische Nutzungen (T)**

Tourismus Index 1 Tourismusstandorte: Gemischte Siedlungsstruktur aus touristischer Nutzung (ohne Beherbergungsgroßbetriebe) und Wohnnutzung. Durch geeignete Festlegungen in den Bebauungsplänen ist eine harmonische Baustruktur sicherzustellen.

Tourismus Index 2: Tourismusstandorte - Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen

der anschließenden land- und forstwirtschaftlichen Freihalteflächen im Bereich bestehender Tourismusbetriebe ist für betriebsnotwendige Erweiterungen in geringfügigem Ausmaß und bei konkretem Bedarf möglich. Die Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild ist auch im Falle von Sonderflächen mit Bebauungsplänen sicherzustellen. Reine Wohnnutzung ist in Streulagen (z.B. Bereich Unterberghornbahn) durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen.

Tourismus Index 3 Vorsorgebereich für touristische Einrichtungen – Entsprechende Bestimmungen sind im Flächenwidmungsplan bzw. in den Bebauungsplänen bei unmittelbarem Bedarf festzulegen. Ansonsten sind nur Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse gelegen sind, zulässig. Bei Bedarf ist im Flächenwidmungsplan eine entsprechende Sonderflächenwidmung vorzunehmen. Diese Flächen dienen z.B. zur Errichtung eines Kurhauses. Eine Wohnnutzung ist durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen.

### **Gewerbliche Mischnutzung (M)**

Gewerbe- und Dienstleistungszonen gemischt mit Wohnnutzung. Der Erdgeschossbereich der baulichen Anlagen soll hauptsächlich betrieblichen Nutzungen in den Bereichen Dienstleistung und wohngebietsverträglichen Gewerbe- bzw. Handelsformen vorbehalten bleiben. Zur Sicherung einer eventuell späteren betrieblichen Nutzung sind durch geeignete Vorgaben im Zuge von Bauverhandlungen zumindest die bautechnischen Grundvoraussetzungen hierfür zu schaffen.

Gewerbliche Mischnutzung Index 1: Gemischte Siedlungsstruktur aus wohnverträglichem Kleingewerbe und Wohnnutzung (Einfamilienhäusern) in offener Bauweise . Durch geeignete Festlegungen ist auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten im Flächenwidmungsplan Bedacht zu nehmen.

Gewerbliche Mischnutzung Index 2: Gewerbebereich im Nahbereich von Wohnnutzungen. Reine Wohnnutzungen bzw. reine Handelsfunktionen für den täglichen Bedarf sind durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen. Die Flächenwidmung kann nur im konkreten Bedarfsfall zur Ansiedlung eines bestimmten Gewerbebetriebes erfolgen. Zur Sicherstellung dieses Zieles sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.

Gewerbliche Mischnutzung Index 3: Gewerbebereich für vorwiegend produzierende Betriebstypen. Handelsfunktionen für den täglichen Bedarf und stark Verkehr erregende oder Umwelt belastende Betriebstypen sowie reine Lager- und Transportbetriebe sind durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan

auszuschließen.

Gewerbliche Mischnutzung Index 4: Gewerbe- und Dienstleistungszone gemischt mit Wohnnutzung. Der Erdgeschossbereich der baulichen Anlagen soll hauptsächlich betrieblichen Nutzungen in den Bereichen Dienstleistung und wohngebietsverträglichen Gewerbe- bzw. Handelsformen vorbehalten bleiben. Zur Sicherung einer eventuell späteren betrieblichen Nutzung sind durch geeignete Vorgaben im Zuge von Bauverhandlungen zumindest die bautechnischen Grundvoraussetzungen hierfür zu schaffen.

### **Gewerbliche Nutzungen (G)**

Gewerbe Index 1: Gewerbebereich für vorwiegend produzierende Betriebstypen. Handelsfunktionen für den täglichen Bedarf und stark Verkehr erregende oder Umwelt belastende Betriebstypen sowie reine Lager- und Transportbetriebe sind durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen.

Gewerbe Index 2: Gewerbeflächen in nutzungssensiblen Bereichen. Diese Bereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe von Wohnnutzungen und/oder die verkehrsmäßige Erschließung dieser Bereiche erfolgt durch Wohngebiete. Die Ansiedlung stark emittierender bzw. Verkehr erregender Betriebe ist durch geeignete Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen. Zum Schutze naher bzw. angrenzender Wohngebietsflächen sind Grünstreifen als Pufferzonen vorzusehen. Eine Erweiterung der Flächen kann nur dann erfolgen wenn dadurch benachbarte Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

### **Landwirtschaftliche Nutzungen (L)**

Landwirtschaft Index 1: Gemischte Siedlungsstruktur aus vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzungen bzw. auch gewerblichen Nutzungen mit Wohngebäuden in offener Bauweise. Der landwirtschaftlich geprägte Charakter dieser Ortsteile ist zu erhalten. Die Schaffung von Bauplätzen ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten in untergeordnetem Ausmaß und unter Beachtung eines geeigneten Abstandes zu betrieblichen Einrichtungen möglich.

Landwirtschaft Index 2: Rein landwirtschaftliche Baulandbereiche. In diesen Bereichen sind bei Bestand einer landwirtschaftlichen Nutzung ausschließlich Widmungen im Rahmen der Landwirtschaft zulässig. Im Falle von Baulandwidmungen als landwirtschaftliches Mischgebiet sind Beschränkungen der reinen Wohnnutzung im Sinne der Bestimmungen des § 40 Abs. 6 oder Abs. 7 TROG 2006 vorzunehmen. Im Falle des Auflassens der landwirtschaftlicher Nutzungen sind die Bestimmungen des Indes L1 anzuwenden, solange keine anderen landwirtschaftlichen Nutzungen im

unmittelbaren Umfeld dadurch beeinträchtigt werden.

### **Sondernutzungen im freien Landschaftsraum (S)**

Sonderflächenwidmungen sind nach Maßgabe der besonderen Standortgegebenheiten zulässig. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen der anschließenden landund forstwirtschaftlichen Freihalteflächen im Bereich bestehender Sondernutzungen ist für erforderliche Erweiterungen in geringfügigem Ausmaß und bei konkretem Bedarf möglich. Die konkrete Nutzungsfestlegung ist dem Index zu entnehmen.

Sondernutzung Index 1: Sägewerk (eine dem Bestand entsprechende Flächenabgrenzung zum öffentlichen Wassergut kann erst nach durchgeführter Vermessung bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes erfolgen)

Sondernutzung Index 2: Campingplatz mit ergänzenden touristischen Einrichtungen

Sondernutzung Index 3: Tourismusbetrieb in standortbedingter Lage

Sondernutzung Index 4: Sportzentrum mit Betreiberwohnungen und untergeordneten gastronomischen Einrichtungen

Sondernutzung Index 5: Gewerbebetrieb mit Sonderstandort

Sondernutzung Index 6: Fischzuchtanlage

Sondernutzung Index 7: Sport- und Freizeitanlagen

Sondernutzung Index 8: Jugendheim

Sondernutzung Index 9: Anlagen des ruhenden Verkehrs

Sondernutzung Index 10: Gasthaus und Wallfahrtskappelle Klobenstein

Sondernutzung Index 11: Garage mit Werkstatt und Tankraum

Sondernutzung Index 12: Personalwohnhaus und PKW Abstellflächen; touristische Freizeiteinrichtungen

Sondernutzung Index 13: Hundeabrichteplatz mit Vereinsgebäude

Sondernutzung Index 14: Bauhof und Betriebswohnung

Sondernutzung Index 15: Sand- und Schotteraufbereitungsanlagen; Betonwerk - Betriebsgebäude mit Betreiberwohnung

Sondernutzung Index 16: Berggasthof mit Betreiberwohnung

## **§ 9**

Zur Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung sind bei Neuwidmungen im Bedarfsfall privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.

## **§ 1 0**

### Schlussbestimmungen

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 67 Abs. 1 TROG 2006 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft. (=18.9.2012)

Für den Gemeinderat der Gemeinde Kössen

Der Bürgermeister der Gemeinde Kössen  
Stefan Mühlberger