

Raumordnungsfachliche Erläuterung (Auflage 1)

Vorbemerkung.....	3
Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes.....	3
RÄUMLICH FUNKTIONALEN VERFLECHTUNGEN DER GEMEINDE MIT DEM UMLAND	9
ZENTRALITÄT	9
Infrastruktureinrichtungen.....	10
SONSTIGE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND -ANLAGEN.....	11
SONSTIGE WIRTSCHAFTLICHE VERFLECHTUNGEN	11
PLANUNGSVERBAND NACH §23 TROG 2022.....	11
RAUMBEDEUTSAME GEGEBENHEITEN.....	12
UMWELTRELEVANTE SACHVERHALTE - UMWELTBERICHT.....	12
STRASSENNETZ.....	12
ÜBERREGIONALE ENERGIETRANSPORTLEITUNGEN	13
Elektrohochspannungsnetz	13
Gasleitungsnetz der TIGAS	13
Bevölkerungsentwicklung.....	13
WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG.....	20
LANDWIRTSCHAFT	22
Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen:.....	25
INFRASTRUKTUR.....	28
TECHNISCHE AUSSTATTUNG DER VERKEHRSWEGE.....	28
EINRICHTUNGEN DER WASSERVERSORGUNG	29
ABWASSERENTSORGUNG	29
ABFALLWIRTSCHAFT.....	30
ENERGIEVERSORGUNG	30
ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN	30
FINANZSITUATION DER GEMEINDE	31
Siedlungsstruktur	32
Bestand leer stehender Gebäude	32
Geänderte Rahmenbedingungen.....	34
Naturgefahren.....	34
Naturkundliche Begleitplanung.....	38
Neue inhaltliche Festlegungen gemäß TROG 2022.....	39
Baulandbedarf	40
Durchgeführte Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Planungszeitraum:	42
Änderungen und Maßnahmen	43
Freihalteflächen	43
Bauliche Entwicklungsbereiche.....	43
Zielfestlegungen.....	43
Indexfestlegungen	44
Nutzungsziele	44
Zeitzone	47
Bauverbotsflächen	48
§ 31a Vorsorge für den geförderten Wohnbau	49
Dichtefestlegung	52
Bereiche mit Anwendung einer textlichen Bauregel	53
Zwingende Erlassung von Bebauungsplänen	54
Indexfestlegungen im Anhang des Verordnungstextes	55
Ergänzende Regelungen.....	55
Maximale Baulandgrenzen und Siedlungsgrenzen	55
Rechtmäßig bestehende Gebäude und Nutzungen im Freiland	56
Änderungen einzelner baulicher Entwicklungsbereiche	57
Quellen: siehe Umweltbericht	58
Verzeichnisse.....	58
Abbildungsverzeichnis	58
Tabellenverzeichnis	59

Raumordnungsfachliche Erläuterung

**mit Bestandsaufnahme
und Bestandsanalyse**

Planungsbüro Lotz & Ortner, Innsbruck 2024

VORBEMERKUNG

Das örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde Kössen wurde mit 11.12.2000 erstmals vom Gemeinderat der Gemeinde beschlossen. Als Planungszeitraum war dabei zehn Jahre vorgesehen. Am 21. Juli 2011 wurde das örtliche Raumordnungskonzept sodann erstmals fortgeschrieben.

Die nunmehr erforderliche 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist nach erfolgtem Ansuchen um Verlängerung der Fortschreibung gemäß der 85. Verordnung der Landesregierung vom 20. Juli 2022, mit der eine längere Frist für die zweite Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen festgelegt wird, bis spätestens 18. September 2024 zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen. Der Gemeinderat der Gemeinde Kössen hat daher beschlossen, den ersten Auflageentwurf zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur öffentlichen Auflage zu bringen.

Das örtliche Raumordnungskonzept stellt dabei die wesentliche Planungsgrundlage für die nachgeordneten Instrumente der Raumordnung (Flächenwidmung und Bebauungsplanung) dar. Die Maßnahmen der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung sind an den Zielen und Maßnahmen des örtlichen Raumordnungskonzeptes zu messen. Bei Widmungsvorhaben ist daher zu prüfen, ob sich die gegenständliche Fläche in einem dafür geeigneten baulichen Entwicklungsbereich für mögliches Bauland befindet. In den Freihalteflächen hingegen sind nur entsprechende Sonderflächen nach Maßgabe des jeweiligen Freihaltezweckes gemäß §3 des Verordnungstextes zulässig.

INHALTE DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES

Die maßgeblichen Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes ergeben sich aus den Bestimmungen der §31, 31a und 31b TROG 2022 und beinhalten als wesentlichen Bestandteil die Ausweisung baulicher Entwicklungsbereiche und der von Bebauung freizuhaltenden Freihalteflächen.

Während des Planungszeitraumes des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur Umsetzung von Widmungen außerhalb der ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereiche nach Maßgabe des Verordnungstexte zum örtlichen Raumordnungskonzept nur in beschränkten Ausnahmefällen zulässig. Zum einen besteht diese Ausnahme bei Vorliegen eines dringenden öffentlichen Interesses bzw. zum anderen darin, dass sich in einem bestimmten Sachverhalt die raumordnungsfachlichen Gegebenheiten wesentlich geändert haben oder die Änderung nur auf einer geringfügigen Abrundung eines Siedlungsbereiches beruht.

Im Zuge der Fortschreibung besteht nun für alle Gemeindebürger bzw. Grundeigentümer die Möglichkeit, ihre Vorstellungen der Gemeindeentwicklung für die nächsten zehn Jahre einzubringen. Für die dazu erforderlichen Änderungen ist an sich kein öffentliches Interesse erforderlich, die Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes muss jedoch den generellen Zielen des Raumordnungsgesetzes bzw. den Zielen der örtlichen Entwicklung nach Maßgabe des Verordnungstextes zum örtlichen Raumordnungskonzept entsprechen. Zusätzlich ist für die Änderung bzw. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes eine strategische Umweltprüfung durchzuführen, um wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes vermeiden zu können.

In der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sind die maßgeblichen raumordnungsfachlichen Grundlagen gemäß §28 TROG 2022 zu erheben, die Inhalte

und Festlegungen des bestehenden örtlichen Raumordnungskonzeptes hinsichtlich ihrer Relevanz zu überprüfen und gegebenenfalls in entsprechender Weise anzupassen.

Die ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichen sind dabei der vorhandenen Nutzungs- und Baustruktur und dem nunmehr vorliegenden Bedarf entsprechend anzupassen. Die Kategorisierung der Freihalteflächen beruht dabei auf der naturkundlichen Bearbeitung durch das Ingenieurbüro für Ökologie Mag. Michael Indrist.

Die gegenständliche Erläuterung soll dabei die wesentlichen Änderungen darstellen bzw. der Nachvollziehbarkeit der Planungsmaßnahmen dienen.

Parallel dazu wurde den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht werden die wesentlichen Auswirkungen im Zuge der Erlassung der Verordnung im Hinblick auf die dabei zu erwartenden Umweltauswirkungen überprüft.

Die gegenständliche raumordnungsfachliche Erläuterung beinhaltet jene Aspekte im Zuge der Verordnungsgebung, die über die Inhalte der erforderlichen Umweltprüfung hinausgehen und im Wesentlichen die Erläuterung und Begründung der nach §31ff TROG 2022 geforderten Inhalte und der dazu erforderlichen Bestandserhebung berücksichtigt, und soll darüber hinaus der Nachvollziehbarkeit der Planungsmaßnahmen dienen.

Der Verordnungsplan als solches wird dabei durch einen Verordnungstext begleitet, der in textlicher Form die planlichen Inhalte der Verordnung beschreibt.

Die wesentlichen Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes haben dabei gemäß §31, 31a und 31b TROG 2022 zu umfassen:

a) die Gebiete und Grundflächen, die insbesondere im Interesse der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. h, i, j und k von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung oder von jeglicher Bebauung mit Ausnahme der nach den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten sind,

Diese Inhalte werden durch die Ausweisung von **Freihalteflächen** berücksichtigt.

Die Freihaltefläche (§3 des Verordnungstextes) gliedern sich dabei unter Berücksichtigung der hier bestehenden überwiegenden Bestandsverhältnisse in landwirtschaftliche Freihalteflächen (FL), forstliche Freihalteflächen (FF), landschaftlich wertvolle Freihalteflächen (FA), ökologische Freihalteflächen (FÖ), Freihalteflächen für Erholungszwecke (FE) und sonstige Freihalteflächen (FS).

Die Zuordnung der Freihalteflächen basiert dabei im Wesentlichen auf der im Zuge der Fortschreibung durchgeführten naturkundlichen Bearbeitung, bei der insbesondere der naturkundlich relevante Bestand erhoben und beurteilt wurde.

b) die angestrebte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in der Gemeinde unter Bedachtnahme auf den vorhandenen Siedlungsraum

Die angestrebte **Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung** stellt dabei die Basis des für den Planungszeitraumes festgestellten Baulandbedarfes dar. Der Umfang der ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereiche soll dabei den im Planungszeitraum vorhandenen Bedarf decken. Ein wesentliches Element stellt dabei der in der Gemeinde vorhandenen Baulandreserven dar,

da der Bedarf neuer Baulandflächen dann nicht gegeben erscheint, wenn bereits ausreichend gewidmete Flächen zur Verfügung stehen.

c) die angestrebte **wirtschaftliche Entwicklung** der Gemeinde unter besonderer Berücksichtigung der Wirtschaftszweige und Betriebsformen mit erheblichen Auswirkungen auf die sonstige Entwicklung der Gemeinde, insbesondere der Tourismuswirtschaft sowie der Großformen von Handel, Gewerbe und Industrie

Analog zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs sind die für die angestrebte gewerbliche Entwicklung erforderlichen Ziele festzulegen.

d) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach lit. b für Zwecke der Deckung des **Wohnbedarfes** als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen

Diese Regelung ermöglicht daher nur jene Bereich neu ls baulichen Entwicklungsbereich in jenem Umfang auszuweisen, die dem festgelegten Bedarf entsprechen. Zur Umsetzung werden in den ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichen in den jeweiligen Entwicklungssignaturen Festlegungen der Zeitzone ausgewiesen, die nach Maßgabe der Bestimmungen des Verordnungstextes entsprechend umzusetzen sind

e) das Höchstausmaß jener Grundflächen, die im Hinblick auf die Festlegungen nach lit. c für Zwecke der Wirtschaft als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen werden dürfen, sowie die Grundflächen, die zu diesem Zweck entsprechend gewidmet werden dürfen, und die zeitliche Abfolge der Widmung dieser Grundflächen

Das **Höchstausmaß der erforderlichen Bedarfsflächen** ist dabei jedoch nicht willkürlich bestimmbar, sondern ist nach den allgemeinen Zielen der örtlichen Raumordnung auf das erforderliche Mindestausmaß im Sinne der angestrebten Entwicklung zu beschränken, da die wesentlichen Grundsätze der örtlichen Raumordnung in einer Boden sparenden Nutzung des Baulandes und die Vermeidung weiterer Zersiedlung des Landschaftsraumes bestehen.

Die Festlegung der zeitlichen Abfolge der Widmung besteht darin, die Bedingungen der jeweiligen Inanspruchnahme der ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereiche im Zuge der Baulandwidmung zu regeln. Im Wesentlichen erfolgt dies durch die Inhalte der in den einzelnen baulichen Entwicklungsbereichen im Verordnungsplan bestimmten Entwicklungssignaturen, in denen die überwiegende Nutzung, die zu berücksichtigende Baudichtestufe, der jeweils anzuwendende Zeitstufe, wobei die anzuwendenden näheren Bestimmungen in der der Entwicklungssignatur zugeordneten kennzeichnenden Nummerierung festgelegt werden, die im Anhang zum Verordnungstext erläutert werden.

f) im Fall, dass das Ausmaß des bereits gewidmeten Baulandes im Widerspruch zu einer Festlegung nach lit. d oder e über die zeitliche Abfolge der Widmung steht, jene noch unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundflächen, die für eine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich in Betracht kommen, die jedoch erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen

Im konkreten sind dabei jene Flächen zu berücksichtigen, die langfristig als Bauland gewidmet jedoch nie einer Bebauung zugeführt wurden und nach heutigen Kriterien der Raumordnung keine Negativkriterien im Sinne einer Baulandeignung aufweisen, sodass ein Rückwidmung im Vertrauen auf den Rechtsbestand nicht in Frage kommt.

Zumeist ist jedoch zur Erschließung dieser Flächen mit großem finanziellen Aufwand für die Gemeinde verbunden, da der Großteil nicht die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen für eine konkrete Bebauung aufweist, und/oder durch die Verhältnisse der Parzellenstruktur nicht zur Bildung unmittelbarer Bauplätze geeignet sind bzw. eine gesamthafte Planung der Siedlungsentwicklung zur Sicherstellung einer Boden sparenden und zweckmäßigen Bebauung für eine unmittelbare Bebauung einzelner Bauplätze erforderlich ist.

Darüber hinaus stehen diese langfristig gewidmeten Baulandreserven der Ausweisung neuer Baulandflächen mit vorliegendem unmittelbarem Bedarf und Verfügbarkeit entgegen, da das in der Gemeinde vorhandene unbebaute Bauland den zulässigen Umfang im Hinblick auf die allgemeinen Zielbestimmungen der örtlichen Raumordnung übersteigt.

Diese Flächen sind im Flächenwidmungsplan sodann als „**bedingte Bauverbotsflächen**“ kenntlich zu machen. Der Gesetzgeber bezweckt hier eine verstärkte Mobilisierung bisher unverbauter Baulandreserven.

g) die Anordnung der baulichen Entwicklungsbereiche, insbesondere unter Berücksichtigung der Vermeidung von Nutzungskonflikten, der Verkehrserfordernisse einschließlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der Potenziale zur Einsparung von Energie

Bei der Ausweisung neuer baulicher Entwicklungsbereiche sind die allgemeinen Grundsätze einer geordneten Siedlungsentwicklung im Sinne der Zielvorgaben der örtlichen Raumordnung gemäß §27 TROG 2022 umzusetzen.

Insbesondere ist dabei die Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung durch die bestmögliche Anordnung und Gliederung der Bebauung, die weitestmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten, die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung unter Sicherstellung der erforderlichen infrastrukturellen Erschließung und die Erhaltung der Freiraumflächen zu berücksichtigen.

Die Ausweisung neuer baulicher Entwicklungsbereiche kann daher durch die Gemeinde nicht willkürlich auf Ansuchen der jeweiligen Grundeigentümer, sondern nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des TROG 2022 erfolgen.

Die Kontrolle der Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben wird dabei durch die Aufsichtsbehörde durch die erforderliche Bewilligung der Verordnung der Gemeinde sichergestellt.

h) gegebenenfalls jene als Bauland gewidmeten Grundflächen, die für eine Bebauung oder weitere Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich in Betracht kommen, die jedoch aufgrund einer **Gefährdung durch gravitative Naturgefahren** erst bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen bebaut werden dürfen,

Diese Inhalte werden durch die in den einzelnen baulichen Entwicklungsbereichen anzuwendenden Zeitzonen gemäß der jeweiligen Entwicklungssignatur bzw. durch die Ausweisung erforderlicher Rückwidmungen geregelt.

i) die Grundzüge der Gliederung der baulichen Entwicklungsbereiche, insbesondere hinsichtlich der **Intensität und Dichte der Bebauung** und der Erhaltung von unbebauten Flächen im Bereich der baulichen Entwicklungsbereiche,

Diese Inhalte werden durch die in den einzelnen baulichen Entwicklungsbereichen anzuwendenden Baudichtestufen gemäß der jeweiligen Entwicklungssignatur bzw. durch die Ausweisung einer verpflichtenden Bebauungsplanung und der Ausweisung von Bereichen in den ausgewiesenen Siedlungsbereichen, die von einer Bebauung nach Maßgabe des Verordnungstextes von einer Bebauung freizuhalten sind, geregelt.

j) die für den fließenden und ruhenden **Verkehr** erforderlichen Verkehrsflächen und ihre großräumige Führung unter Berücksichtigung auch der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs sowie des Fußgänger- und Radverkehrs, insbesondere auch zur Lösung bestehender Verkehrsprobleme

Im konkreten sind dabei im Ordnungsplan jene neuen bzw. auch bestehenden jedoch auszubauenden Erschließungswege auszuweisen, wobei im Zusammenhang mit den Bauverbotsflächen die Umsetzung dieser Maßnahmen eine Voraussetzung für die Freigabe einer konkreten Bebauung darstellt.

k) die Gebiete und Grundflächen, für die eine **Baulandumlegung** (§ 82) erforderlich ist

Diese Maßnahme bezieht sich im Wesentlichen auf jene langfristig gewidmeten Baulandbereiche, die durch die konkreten Eigentums- und/oder Grundstücksstruktur bzw. auch Erschließungsverhältnisse nicht für eine unmittelbaren Bauplatzbildung geeignet sind. Durch den Gesetzgeber wurde dabei ein Verfahren zur Verfügung gestellt, sodass auch bei einer mangelnden Bereitschaft einzelner Eigentümer im Interesse der überwiegenden Anzahl der Eigentümer eine bauliche Nutzung der Baulandreserven und eine geordnete Siedlungsentwicklung gewährleistet werden kann.

l) die erforderlichen Einrichtungen zur Wasser-, Löschwasser- und Energieversorgung und zur Abwasserbeseitigung

m) die erforderlichen Bildungseinrichtungen sowie sozialen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen

n) die Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Sanierung von Gebieten nach § 28 Abs. 3 lit. e TROG 2022

Dabei sind jene Gebiete mit **erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern** sowie erhaltenswerten Gebäudegruppen samt ihrem Umfeld auszuweisen, in denen im Interesse der Erhaltung der historischen Baustruktur besondere Maßnahmen im Zuge von Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Als wesentliche neue Inhalte wurden die oben dargestellten Bestimmungen des §31 TROG 2022, die im Wesentlichen bereits auch im Zuge der Ersterlassung zu berücksichtigen waren durch die Novellierungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes durch die Inhalte der §31a und 31b ergänzt:

Gemäß §31a TROG 2022 sind im örtlichen Raumordnungskonzept das Mindestausmaß jener Grundflächen, die im Flächenwidmungsplan als **Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau** (§ 52a) auszuweisen sind, sowie die Grundflächen festzulegen, die für eine entsprechende Widmung in Betracht kommen, sofern der Grundbedarf an Wohnraum zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen anderweitig nicht gedeckt werden kann, weil unter Berücksichtigung auch der bestehenden Bausubstanz

a) das Ausmaß der bereits als Bauland oder Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gewidmeten und noch un bebauten Grundflächen hierzu nicht ausreicht oder

b) bereits als Bauland oder Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gewidmete, noch unbebaute Grundflächen zwar in einem ausreichenden Ausmaß vorhanden sind, diese jedoch insbesondere auch durch Maßnahmen der Gemeinden als Träger von Privatrechten (§ 33) nicht in dem hierzu erforderlichen Ausmaß einer Verwendung für Zwecke des geförderten Wohnbaus zugeführt werden können.

Die Rahmenbedingungen bei der Festlegung dieser Bereiche sind in der Folge in den Bestimmungen des §31a Abs.2 bis Abs. 5 TROG 2022 geregelt:

Dabei sind folgenden Grundsätze anzuwenden:

Vorrangige Inanspruchnahme von Grundflächen im Bereich des bestehenden Baulandes, wobei dies wesentliche Einschränkungen der Verfügungsmöglichkeit der Grundbesitzer langfristiger Baulandreserven zur Folge hat,

darüber hinaus dürfen auch Grundflächen, die im örtlichen Raumordnungskonzept als bauliche Entwicklungsbereiche für Zwecke der Deckung des Wohnbedarfes festgelegt sind, dh. noch nicht über eine Baulandwidmung verfügen, herangezogen werden. Dies können bereits im derzeitigen Raumordnungskonzept ausgewiesenen Bereiche sein, bzw. auch Flächen, die im Zuge der Fortschreibung neu als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen sind.

Der Gesetzgeber geht daher vorrangig vor Ausweisung neuer baulicher Entwicklungsbereiche eine Eingriffsmöglichkeit in bestehendes Bauland vor.

Bei der Auswahl der Flächen sind folgende Kriterien anzuwenden:

so weit wie möglich Grundflächen im Eigentum der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds (§ 103) und von Bauträgern, die geförderte Wohnbauten errichten, heranzuziehen. Sofern derartige Grundflächen nicht oder nicht in ausreichendem Ausmaß zur Verfügung stehen, dürfen unbebaute Grundflächen im Eigentum anderer Personen oder Rechtsträger herangezogen werden.

Grundflächen, die im Eigentum ein und derselben Person oder ein und desselben Rechtsträgers stehen und deren Ausmaß insgesamt 2.000 m² nicht übersteigt, dürfen als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau nicht herangezogen werden.

Nur höchstens 50 v. H. der im Eigentum ein und derselben Person oder ein und desselben Rechtsträgers stehenden Grundflächen dürfen herangezogen werden, wobei Grundflächen im Ausmaß von mindestens 1.500 m² unberührt bleiben müssen.

Diese Beschränkungen gelten jedoch nicht, wenn der Eigentümer der betreffenden Grundflächen einer Widmung als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in einem größeren Ausmaß ausdrücklich zustimmt.

Diese Regelung zielt im wesentlich daher darauf ab, im Zuge der Neuausweisung baulicher Entwicklungsbereiche nur jene Flächen als Flächen zur Befriedigung des sozialen örtlichen Wohnbedarfs heranzuziehen, deren Grundbesitzer ausdrücklich durch die entsprechenden Ansuchen und oder entsprechende Erklärungen dieser Festlegung zugestimmt haben.

Bei Grundflächen im Bauland ist überdies der Zeitraum seit dem Inkrafttreten der Widmung als Bauland zu berücksichtigen; vorrangig sind solche Grundflächen heranzuziehen, deren erstmalige Widmung als Bauland mindestens 15 Jahre zurückliegt.

In der Regel sind diese jedoch alle bestehenden Baulandreserven, da in jüngeren Vergangenheit ausschließlich Bedarfswidmungen vorgenommen wurden, und die bestehenden Baulandreserven auf die Ersterlassungen der Flächenwidmungspläne in den 70er Jahren zurückreichen.

Als wesentlicher neuer Inhalt sind auch die Bestimmungen hinsichtlich **Bebauungsplanpflicht** und **Bebauungsregeln** gemäß §31b TROG 2022 umzusetzen.

Im örtlichen Raumordnungskonzept sind jene Gebiete und Grundflächen festzulegen, für die Bebauungspläne gemäß §54 Abs. 2 und 3 TROG 2022 zu erlassen sind.

Die Verpflichtung zur Erlassung von Bebauungsplänen ist jedenfalls für größere, im Wesentlichen noch unbebaute Gebiete und Grundflächen sowie für sonstige Gebiete und Grundflächen vorzusehen, bei denen dies im Hinblick auf die bestehende Grundstücksordnung oder den Stand der Erschließung oder Bebauung zur Gewährleistung einer (weiteren) geordneten verkehrsmäßigen Erschließung oder einer (weiteren) geordneten und Boden sparenden Bebauung erforderlich ist.

Dies soll sicherstellen, dass in einem neuen baulichen Entwicklungsgebiet eine Boden sparende und zweckmäßige Bebauung und Erschließung gewährleistet werden kann. Vor Widmung einzelner Bauplätze ist daher die Gesamterschließung und grundlegende Baustruktur durch die Erlassung eines Bebauungsplanes in Sinne der Zielbestimmungen der Entwicklungssignatur zu regeln.

In bestehenden baulichen Entwicklungsgebieten, die über eine weitgehende Bebauung und ausreichende Erschließung verfügen, kann durch eine entsprechende Festlegung als textliche Regelung der Bebauung auf eine zwingende Bebauungsplanung verzichtet werden.

Im örtlichen Raumordnungskonzept kann daher für Gebiete und Grundflächen, für die ein Bebauungsplan nicht besteht, hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung textliche Festlegungen über die Fahrbahnbreiten und hinsichtlich der Bebauung textliche Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen, die Mindest- und Höchstnutzflächen, die Mindest- und Höchstbaudichten, die Bauhöhen, die Fassadengestaltung, die Gestaltung der Dachlandschaften und dergleichen sowie textliche Festlegungen über das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen getroffen werden.

Diese Inhalte werden sodann als textliche Regelung der Bebauung im §4 des Verordnungstextes zum örtlichen Raumordnungskonzept verankert.

RÄUMLICH FUNKTIONALEN VERFLECHTUNGEN DER GEMEINDE MIT DEM UMLAND

Dabei werden die räumlich funktionalen Verflechtungen der Gemeinde mit dem Umland und damit zusammenhängende überörtliche Planungen und Planungen benachbarter Gemeinden (wie Zentralität, Verkehrswege, Versorgungseinrichtungen und -anlagen, Wirtschaftsverflechtungen, Raumordnungsprogramme und -konzepte) erhoben.

ZENTRALITÄT

Die „Zentrale Orte Struktur“ in Tirol wurde im Jahr 2010 durch eine umfassende Untersuchung neu erhoben. Geprüft wurden alle 279 Tiroler Gemeinden. Die Ergebnisse der Studie zeigen für Tirol eine sehr dynamische Entwicklung.

Ein Zentraler Ort wird definiert als Ort mit Bedeutungsüberschuss, der Funktionen zur grundlegenden Versorgung und Entwicklung anbietet. Das bedeutet, dass er funktional Mittelpunkt seines Umlandes ist. Güter und Dienstleistungen aller Art werden hier für die Bevölkerung angeboten.

Ab wann eine Gemeinde zu einem Zentralen Ort wird, wird in der Studie in Anlehnung an die Studie von Weichhart (1996) wie folgt definiert: „Die Minimalausstattung eines Zentralen Ortes ist auf jene „anspruchlosen“ Dienste bezogen, die zur Befriedigung

der einfachsten alltäglichen Grundversorgungsbedürfnisse dienen. Diese Grundversorgung wird durch zentrale Dienste der Untersten Stufe sichergestellt.“

Stufe	Rang	Geforderte Rangziffernwerte	Mindestanzahl stufenspezifischer Dienste
MST	6	140-165	35
	5	120-139	18
	4	90-119	7
UST	3	69-89	40
	2	46-68	20
	1	30-45	10
UUST	A	11-29	6
	B	7-10	3
	C	3-6	1

Die Position einer Gemeinde im System der Zentralen Orte wird anhand der Summe von unterschiedlichen Diensten bestimmt. Jeder Gemeinde wird aufgrund der Gesamtanzahl ihrer Dienste ein Rang zugeteilt. Die Ränge 10 bis 7 entsprechen den Zentralen Orten der oberen Stufe (OST – z.B. Landeshauptstadt Innsbruck), die Ränge 6-4 den Zentralen Orten der mittleren Stufe (MST – z.B. Bezirkshauptorte) und die Ränge 3 bis 1 den Zentralen Orten der unteren Stufe (UST). Gemeinden, die eine Minimalausstattung an Diensten aufweisen, fallen in die Unterste Stufe (UUST).

Die Gemeinde Kössen befindet sich in der Rangreihe an Stelle 32 mit einer Rangziffer von 67. Die Gemeinde ist damit als Zentraler Ort der unteren Stufe mit Rang 2 (mäßig) ausgewiesen.

Der Großteil der in der Gemeinde Kössen bestehenden Einrichtungen dient vorrangig der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung.

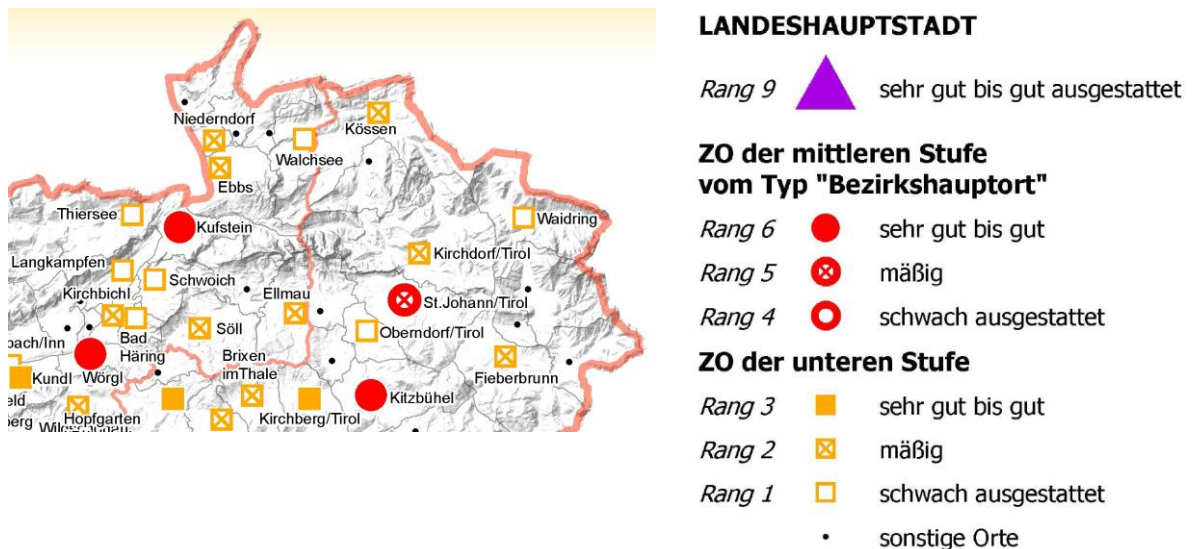


Abbildung 1: Zentrale Orte in Tirol, Quelle: ADTLR

Der Gemeinde Kössen kommt innerhalb des umgebenden Raumes eine mittlere Zentralitätsstufe zu; die Lage im Einzugsbereich von Kitzbühel und St. Johann in Tirol ist für die weitere Entwicklung der Gemeinde sehr günstig.

INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN

Das erweiterte Dorfzentrum liegt im Schnittpunkt der West-Ost verlaufenden L 172 Walchseestraße und der Nord- Süd verlaufenden L 176 Schwendter Straße. Zusätzlich besteht eine Verbindung über die L 39 Erpfendorfer Straße zur Loferer Straße B 178.

SONSTIGE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN UND -ANLAGEN

Die Gemeinde Kössen verfügt über eine sehr gute Versorgung im Bereich Güter und Dienste des täglichen und längerfristigen Bedarfs (Filialen der Raiffeisenbank und Sparkasse, Bäckerei, Tankstellen etc).

Zwei Kinderkrippen, eine Volksschule, die Mittelschule und die Polytechnische Schule befinden sich im Ortszentrum der Gemeinde Kössen. Zusätzlich befindet sich eine weitere Volksschule im Ortsteil Bichlach.

Der Dienstleistungsbereich ist gut ausgeprägt.

Darüber hinaus bestehen hochwertige Tourismusbetriebe über das Gemeindegebiet verstreut.

Höherrangige Dienstleistungen müssen in den Nachbarorten Kitzbühel bzw. St. Johann in Tirol in Anspruch genommen werden.

SONSTIGE WIRTSCHAFTLICHE VERFLECHTUNGEN

Wesentlicher Faktor der Verkehrs- und Geldströme in einem Raum ist der Ort des Arbeitsplatzes der dort lebenden Menschen.

PLANUNGSVERBAND NACH §23 TROG 2022

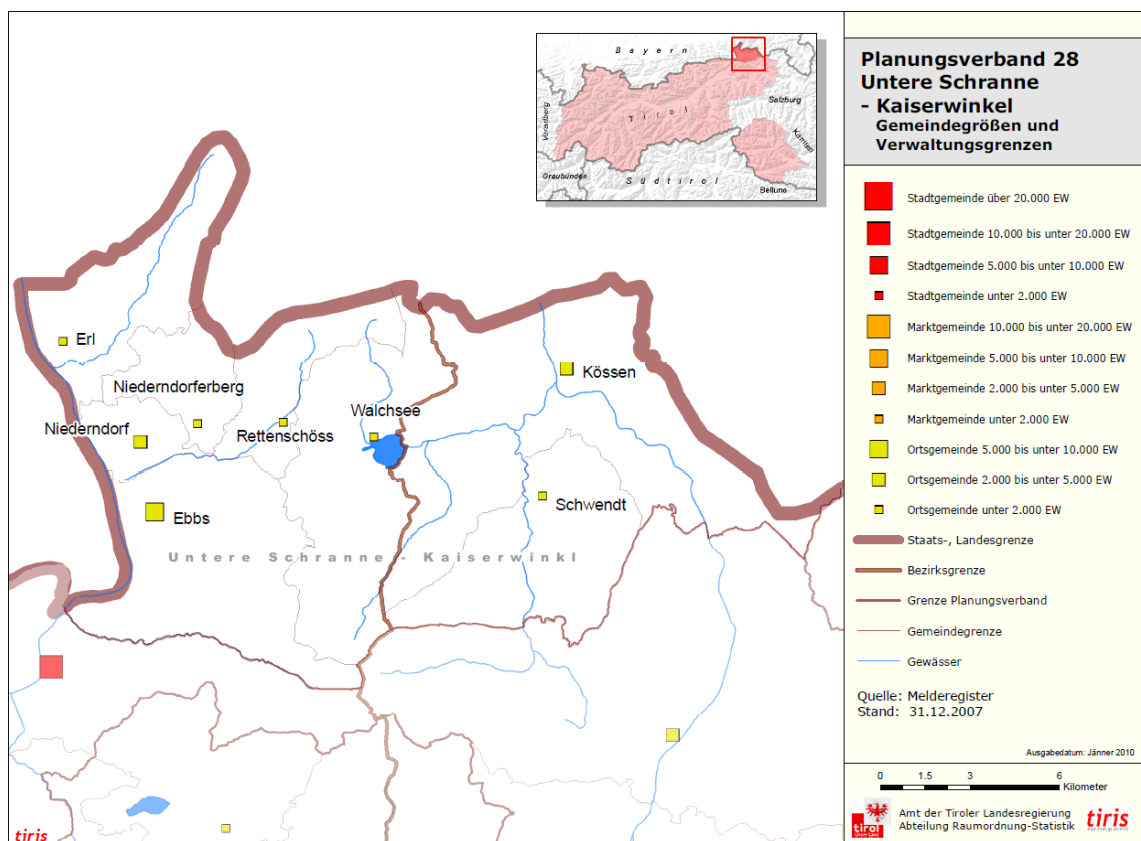


Abbildung 2: Planungsverband 28 Untere Schranne - Kaiserwinkel

Die Gemeinde Kössen gehört dem Planungsverband 28 Untere Schranne - Kaiserwinkel an.

Im Planungsverband sind neben Kössen die Gemeinden Ebbs, Erl, Niederndorf, Niederndorferberg, Rettenschöss, Schwendt und Walchsee zusammengefasst.

Zum Verbandsgebiet zählt der unmittelbar an Bayern grenzende unterste Abschnitt des Tiroler Inntales, die sog. „Untere Schranne“, weiters der nördliche Teil des Kaisergebirges mit dem Zahmen Kaiser und der „Kaiserwinkl“ mit den ausgeprägten Becken und sanften Talformen. Der Raum zeichnet sich durch eine abwechslungsreiche Landschaft und reichhaltige Naturlandschaft aus, mit dem Walchsee ist hier einer der größten Seen Tirols und mit der Schwemm das größte Feuchtgebiet des Landes zu finden.

Kössen an der Großache und Walchsee sind die Hauptorte im Kaiserwinkl. Beide Orte sind geprägt vom starken touristischen Aufkommen, das sich gut auf die Sommer- und Wintersaison verteilt. Grundlagen des Tourismus sind neben der abwechslungsreichen Landschaft eine gut ausgebaute und diversifizierte Hotellerie sowie ein breites Spektrum an Freizeit- und Erholungsangeboten. Für den Sommer relevant sind die Einrichtungen am Walchsee und mehrere Golfplätze, der Wintergast findet mehrere kleine bis mittelgroße Schigebiete und ein ausgedehntes Loipen- und Winterwandernetz.

RAUMBEDEUTSAME GEGEBENHEITEN

UMWELTRELEVANTE SACHVERHALTE - UMWELTBERICHT

Die Inhalte des Umweltberichts sind als integrativer Bestandteil der raumordnungsfachlichen Bestandserhebung und Erläuterung anzusehen. Um Zweigleisigkeiten der raumordnerischen Bestandserhebung und des erforderlichen Umweltberichts zu vermeiden, wird hier im Hinblick auf umweltrelevante Sachverhalte – und dies ist nahezu der Großteil der raumordnerisch relevanten Sachverhalte – auf die Bestandserhebung und Beurteilung im Umweltbericht verwiesen.

(Siehe dazu: Umweltbericht)

STRASSENNETZ

Die Gemeinde Kössen liegt am Kreuzungspunkt West-Ost verlaufenden L 172 Walchseestraße und der Nord- Süd verlaufenden L 176 Schwendter Straße. Zusätzlich besteht eine Verbindung über die L 39 Erpfendorfer Straße zur Loferer Straße B 178.

Die Gemeinde Kössen wird von keiner überregionalen Verbindungsstraße berührt.

Die Nutzungsbeschränkungen übergeordneter Verbindungsstraßen bestehen im Wesentlichen entlang der B172 Walchseestraße durch Lärm.

Eine NO₂ Belastung wird nicht ausgewiesen. (siehe Umweltbericht)

Der räumlich angrenzende Bereich an die B172 ist für eine Wohnnutzung nur bedingt geeignet. Zudem besteht darüber hinaus die Notwendigkeit derartige Straßen in ihrer Funktion als übergeordnete Verbindungsstraßen bzw. die Flüssigkeit des Verkehrs bzw. die Verkehrssicherheit durch die Vermeidung zusätzlicher konkurrierender Nutzungen zu sichern.

Die Emissionssituation ist im Bereich der L39 ist auf Grund der ausschließlich örtlichen Erschließungsfunktion gering.

Zusätzliche Planungen bzw. erforderliche Änderungen des Straßennetzes sind nicht zu berücksichtigen.

ÜBERREGIONALE ENERGIETRANSPORTLEITUNGEN

Elektrohochspannungsnetz

Im Gemeindegebiet finden sich keine Hochspannungsleitungen (110 kW oder mehr) der TIWAG oder der ÖBB.

Das Leitungsnetz (Nieder- und Mittelspannung) wird im Ordnungsplan bzw. Bestandsplan kenntlich gemacht.

Gasleitungsnetz der TIGAS

Das gesamte Siedlungsgebiet wird durch TIGAS Leitungen versorgt (wird im Ordnungsplan bzw. Bestandsplan kenntlich gemacht).

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Im Zuge der Ersterlassung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Jahr 2000 wurde eine maßvolle Weiterentwicklung der Gemeinde angestrebt, wobei bei einer linearen Fortschreibung der damals vorhandenen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen war. Diese Entwicklung ist in Realität auch eingetreten. Seit Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Jahr	Kössen Einwohner	rel. Zuwachs
1869	1765	
1880	1760	-0,28%
1890	1700	-3,41%
1900	1704	0,24%
1910	1969	15,55%
1923	1819	-7,62%
1934	1972	8,41%
1939	1913	-2,99%
1951	2184	14,17%
1961	2361	8,10%
1971	2769	17,28%
1981	3150	13,76%
1991	3443	9,30%
2001	3936	14,32%
2011	4176	6,10%
2021	4464	6,90%
2023	4529	1,46%
2001 bis 2023		15,07%

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1869 bis 2023 Q: Statistik Austria

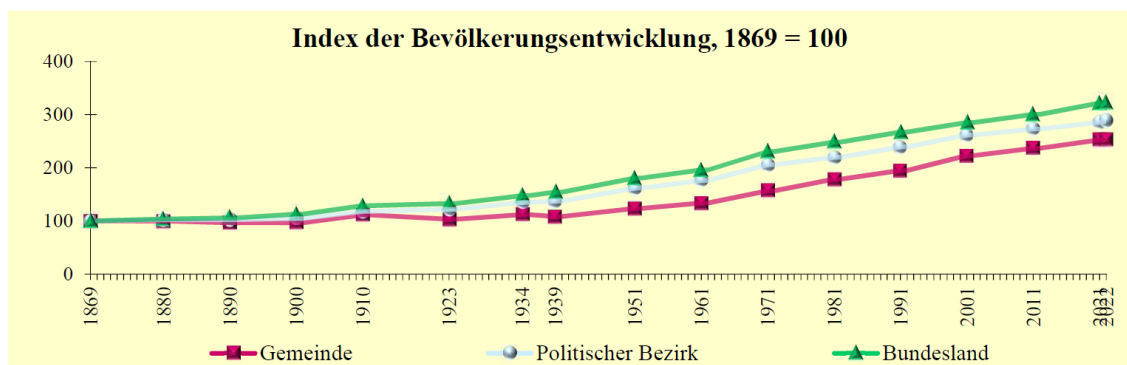


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kössen im Vergleich mit Bezirk und Bundesland 1869 bis 2022 Q: Statistik Austria

Die Gemeinde Kössen hat im vergangenen Planungszeitraum ein im Verhältnis zum Bezirk und zum gesamten Land Tirol paralleles jedoch insgesamt geringeres Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.

Der Bevölkerungszuwachs ist jedoch in den letzten Jahrzehnten überwiegend auf Wanderungsgewinne zurückzuführen.

Wohnbevölkerung	Gemeinde	
	absolut	in %
Veränderung 1981-1991		
insgesamt	293	9,3
durch Geburtenbilanz	265	8,4
durch Wanderungsbilanz	28	0,9
Veränderung 1991-2001		
insgesamt	493	14,3
durch Geburtenbilanz	212	6,2
durch Wanderungsbilanz	281	8,2
Veränderung 2001-2011		
insgesamt	240	6,1
durch Geburtenbilanz	30	0,8
durch Wanderungsbilanz	210	5,3

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz im Zeitraum 1981 - 2022. Statistik Austria 2022

Merkmale	Zusammen	in %	Männer	Frauen
Bevölkerung	4 455	100,0	2 178	2 277
in %	100	.	48,9	51,1
Nach groben Altersgruppen (in Jahren)				
bis unter 20	859	19,3	440	419
20 bis 64	2 646	59,4	1 295	1 351
65 und älter	950	21,3	443	507
Nach fünfjährigen Altersgruppen (in Jahren)				
bis 4	224	5,0	112	112
5 bis 9	228	5,1	116	112
10 bis 14	209	4,7	105	104
15 bis 19	198	4,4	107	91
20 bis 24	223	5,0	114	109
25 bis 29	270	6,1	123	147
30 bis 34	295	6,6	140	155
35 bis 39	303	6,8	156	147
40 bis 44	268	6,0	136	132
45 bis 49	225	5,1	118	107
50 bis 54	297	6,7	132	165
55 bis 59	417	9,4	214	203
60 bis 64	348	7,8	162	186
65 bis 69	287	6,4	142	145
70 bis 74	248	5,6	121	127
75 bis 79	151	3,4	76	75
80 bis 84	164	3,7	62	102
85 und älter	100	2,2	42	58
Nach Staatsangehörigkeit				
Österreich	3 506	78,7	1 733	1 773
Nicht-Österreich	949	21,3	445	504
Nach Geburtsland				
Österreich	3 448	77,4	1 723	1 725
Ausland	1 007	22,6	455	552

Der Anteil der Nicht-österreichischen Staatsbürger kommt dabei zu 94% aus EU- bzw. EFTA-Staaten (inkl. UK), Hier überwiegt wiederum Deutschland mit 68%.

In den letzten Jahrzehnten ist eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Zieht man die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 0,86% in den letzten 32 Jahren seit 1991 für eine Prognose des Bevölkerungsstandes für den

Planungszeitraum von 10 Jahren heran, ergibt sich ein wahrscheinlicher Bevölkerungsstand für das Jahr 2034 von 4904 Personen; dies entspricht einer Zunahme von 375 Personen bzw. von 8,3 Prozent.

$$i = \sqrt[n]{\frac{Bev_{(t)}}{Bev_{(t-n)}}} - 1 \quad \text{bzw.} \quad Bev_{(t+n)} = Bev_{(t)} * (1+i)^n$$

Gleichung 1: Durchschnittliches prozentuelles jährliches Bevölkerungswachstum bzw. Bevölkerungsprognose anhand dieser Formel

$$i = \sqrt[32]{\frac{4529}{3443}} - 1 = 0,0086 * 100 = 0,8\%$$

Gleichung 2: Durchschnittliches prozentuelles jährliches Bevölkerungswachstum für den Zeitraum von 1951 bis 1996

$$BEV_{(2034)} = 4529 * (1+0,0086)^{10} = 4904$$

Gleichung 3: Prognostizierter Bevölkerungsstand für das Jahr 2034

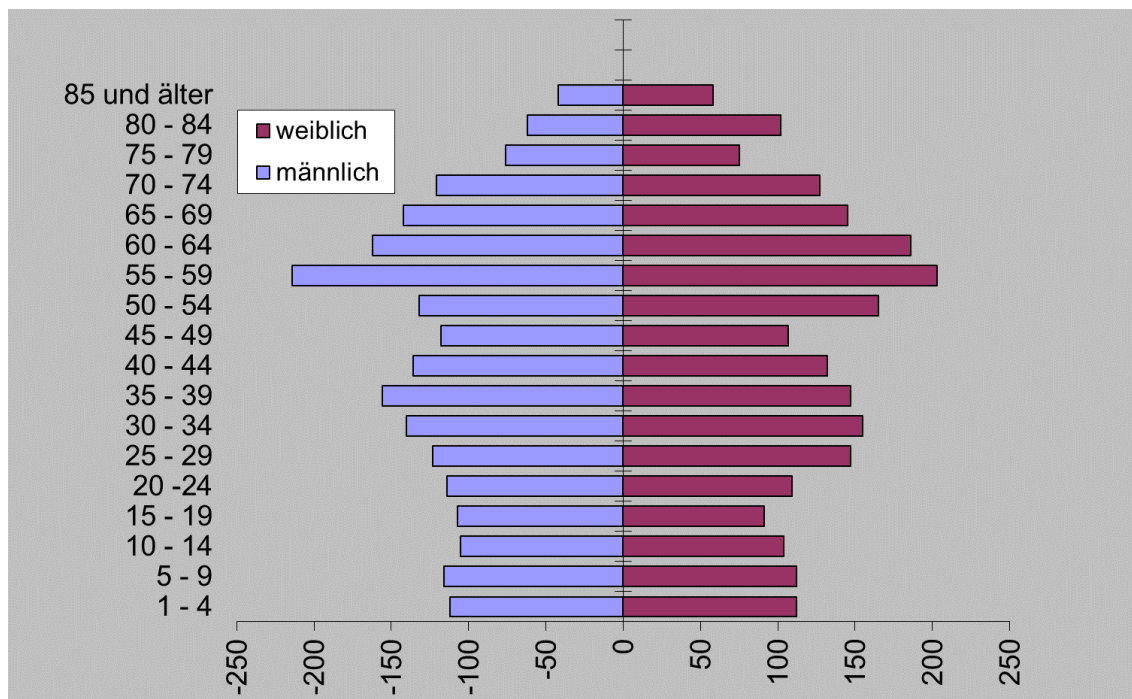


Abbildung 5: Bevölkerungspyramide 2022 Datenquelle: STATISTIK AUSTRIA, Bevölkerungsstand und -struktur 01.01.2022 - Gemeinde Kössen

Im Vergleich zur Bevölkerungspyramide aus dem Jahr 2007 ist deutlich die zunehmende Überalterung der Bevölkerung zu erkennen:

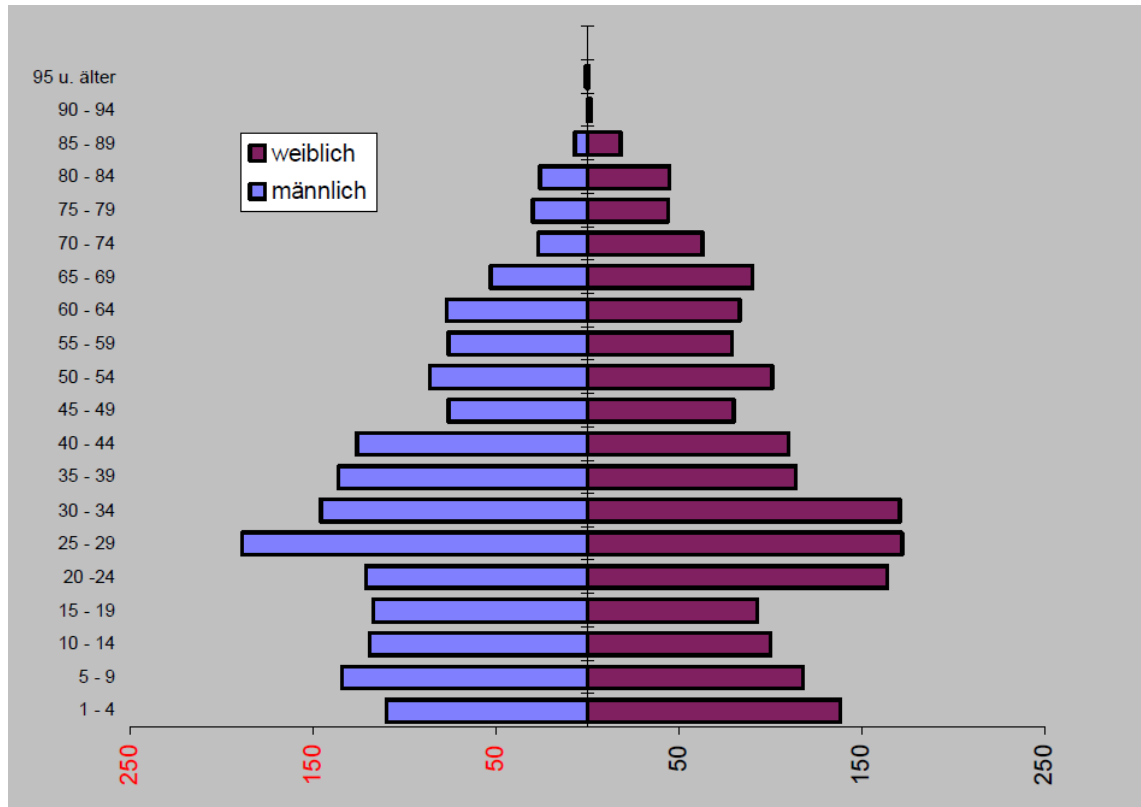


Abbildung 6: Bevölkerungspyramide 2007 Datenquelle: STATISTIK AUSTRIA, Bevölkerungsstand und -struktur 2007 - Gemeinde Kössen

Die Altersstruktur der Bevölkerung stimmt im Wesentlichen mit der Gesamtbevölkerung des Bundeslandes Tirol überein, wobei in Kössen der Anteil der älteren Bevölkerung deutlicher als in Tirol ausgeprägt ist.

Bevölkerungspyramide Tirol 2018 (Prognose 2040)

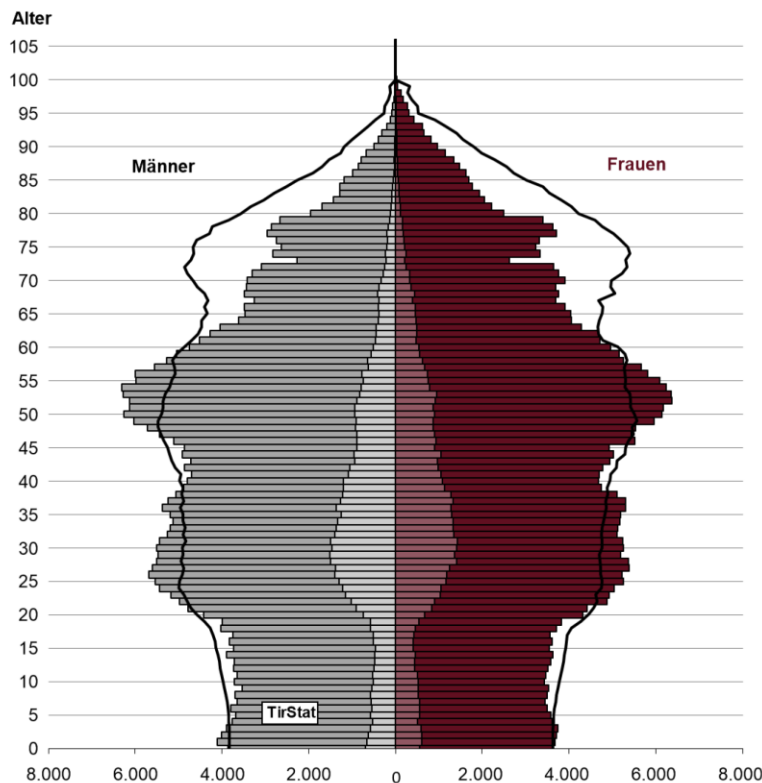


Abbildung 7: Bevölkerungspyramide 2018 Tirol mit Prognose 2040 - Datenquelle: DEMOGRAFISCHE DATEN TIROL 2018 AdTLR Landesstatistik Tirol September 2019

In der Gemeinde Kössen ist in den nächsten 30 Jahren daher auch bei gleichbleibendem Wanderungsgewinn ein deutlicher Bevölkerungsrückgang zu erwarten.

Durch die aktive Bodenpolitik der Gemeinde konnte in der Vergangenheit zwar der entsprechende einheimische Bedarf in den Siedlungsgebieten gedeckt werden. Die Gemeinde ist war jedoch für den Zuzug von Bevölkerung auf Grund des relativ geringen Arbeitsplatzangebotes und der Lage der Gemeinde ohne Bahnanbindung nicht zwingend attraktiv.

Zum Zeitpunkt der Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße noch 2,9 Personen, wobei diese im Jahr 2023 nur noch bei 2,29 Personen lag.

Privathaushalte¹ insgesamt **1 919 100,0**

Privathaushalte nach der Größe

eine Person	657	34,2
zwei Personen	594	31,0
drei Personen	282	14,7
vier Personen	266	13,9
fünf und mehr Personen	120	6,3

Tabelle 2: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020 - Haushalte und Familien. Statistik Austria 2020

Jahr	Gemeinde			
	Gebäude		Geb. m. Wohnungen	
	absolut	1971=100	absolut	1971=100
1971	657	100	639	100
1981	921	140	875	137
1991	1 133	172	1 075	168
2001	1 309	199	1 168	183
2011	1 432	218	1 360	213
2022	1 591	242	1 462	229

Abbildung 8: Veränderung des Wohnungsbestandes 1971 - 2022. Q: Statistik Austria

Vergleicht man die Bevölkerungsveränderung von ca. +13 % im Planungszeitraum von 20 Jahren von 2001 bis 2021 mit dem Zuwachs des Gebäudebestandes und Wohnungsbestandes im gleichen Zeitraum (+25% bzw. +50%) so ist die Zunahme der Wohnungen nur durch eine deutliche Verkleinerung der Haushalte zu erklären.

Jahr	Gemeinde			
	Wohnungen		Wohnungen m. HWS	
	absolut	1971=100	absolut	1971=100
1971	783	100	687	100
1981	1 146	146	913	133
1991	1 621	207	1 156	168
2001	1 752	224	1 456	212
2011	2 271	290	1 689	246
2022	2 632	336	.	.

Abbildung 9: Veränderung des Wohnungsbestandes 1971 - 2022. Q: Statistik Austria

Bildung

Bevölkerung ab 15 Jahre	Kössen	Kitzbühel	St. Johann in Tirol
Nach der höchsten abgeschlossenen Ausbildung in %	100	100	100
Pflichtschule	22,1	23,5	24,5
Lehrabschluss	43,2	34,1	37
Berufsbildende mittlere Schule	16,5	15,4	15,2
Allgemeinbildende höhere Schule	3,5	6,2	4,5
Berufsbildende höhere Schule	6,6	6,7	7,4
Kolleg	0,4	0,6	0,5
Akademie	1,8	1,6	2
Hochschule	5,9	11,8	8,9

Tabelle 3: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020 - Haushalte und Familien. Statistik Austria 2020 – Vergleich Kössen, Bezirkshauptstadt Kitzbühel und St. Johann in Tirol

Vergleicht man den Bildungsstand der Bevölkerung, so ist im Vergleich zu den zentralen Orten im Bezirk lediglich im Bereich der höchsten Ausbildungsformen ein geringeres Bildungsniveau festzustellen. Dies ist aber wesentlich auf das in den zentralen Orten höher qualifizierten Arbeitsplätzen zurückzuführen. Die Stärke der Gemeinde liegt vor allem im Bereich der gewerblichen Berufe. Die Voraussetzungen

für gewerbliche Entwicklungen im Bildungstand der Bevölkerung sind in der Gemeinde daher als sehr gut zu bewerten.

WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG

Die Betriebsstruktur hat sich im Planungszeitraum nicht wesentlich verändert.

Der Großteil der Betriebe wird als Kleinbetriebe im tertiären Sektor geführt. (Siehe dazu Bestandsplan mit Kennzeichnung der Standorte der angeführten Betriebe)

ÖNACE-Abschnitte	Gemeinde		
	2011	2001	Änd. %
Sekundärer Sektor	61	47	29,8
Bergbau	2	2	0,0
Herstellung von Waren	23	21	9,5
Energieversorgung	2	2	0,0
Wasserver- und Abfallentsorgung	2	1	100,0
Bau	32	21	52,4
Tertiärer Sektor	295	194	52,1
Handel	78	53	47,2
Verkehr	6	8	-25,0
Beherbergung und Gastronomie	76	75	1,3
Information und Kommunikation	6	5	20,0
Finanz- u. Versicherungsdienstleist.	10	5	100,0
Grundstücks- u. Wohnungswesen	23	1	2200,0
Freiber./techn., wirt. Dienstleist.	43	15	186,7
Persönl., soziale u. öffentl. Dienste	53	32	65,6

Abbildung 10: Beschäftigte in Arbeitsstätten nach ÖNACE-Abschnitten im Produktions- und Dienstleistungssektor Q: Statistik Austria, RZ2011, AZ2001, Gebietsstand 1.1.2022.

Arbeitsstätten mit ... unselbständig Beschäftigten	Gemeinde	
	P-Sektor	D-Sektor
Arbeitsstätten insgesamt (absolut)	61	295
0	37,7	52,9
1	16,4	18,0
2 - 4	18,0	13,9
5 - 9	9,8	7,8
10 - 19	14,8	5,1
20 - 49	3,3	1,4
50 - 99	-	0,7
100 - 499	-	0,3
500 - 999	-	-
1000 und mehr	-	-

Abbildung 11: Arbeitsstätten 2011 im Produktions- und Dienstleistungssektor Q: Statistik Austria, RZ2011, AZ2001, Gebietsstand 1.1.2022.

Der Großteile der Betriebe weist eine Beschäftigtenanzahl bis höchstens 20 Arbeitnehmer auf. Lediglich im Dienstleistungssektor (hier Tourismus) liegen größer Beschäftigtenzahlen vor.

Entfernungskategorie	Gemeinde		
	2011	2001	Änd. %
Erwerbstätige am Wohnort	2 069	1 889	9,5
Nichtpendler	319	257	24,1
Gemeinde - Binnenpendler	723	710	1,8
Auspendler	1 027	922	11,4
in andere Gem. des Pol.Bez.	383	232	65,1
in anderen Pol.Bez. des Bdl.	442	355	24,5
in anderes Bundesland	70	30	133,3
ins Ausland	132	305	-56,7
Einpendler	295	334	-11,7
aus and. Gem. des Pol.Bez.	136	124	9,7
aus anderem Pol.Bez. des Bdl.	135	139	-2,9
aus anderem Bundesland	24	71	-66,2
Erwerbstätige am Arbeitsort	1 337	1 301	2,8

Abbildung 12: Erwerbstätige nach Entfernungskategorie des Berufspendelns Q: Statistik Austria, RZ2011, VZ2001, Gebietsstand 1.1.2022.

Die Arbeitsbevölkerung mit 2069 Erwerbstätigen pendelt zur Hälfte aus.

Dem gegenüber stehen jedoch auch 295 Einpendler aus den umliegenden Gemeinden gegenüber.

Nutzungskonflikte ergeben sich nur kleinräumig in den traditionell als Mischgebiet entstandenen Bereichen.

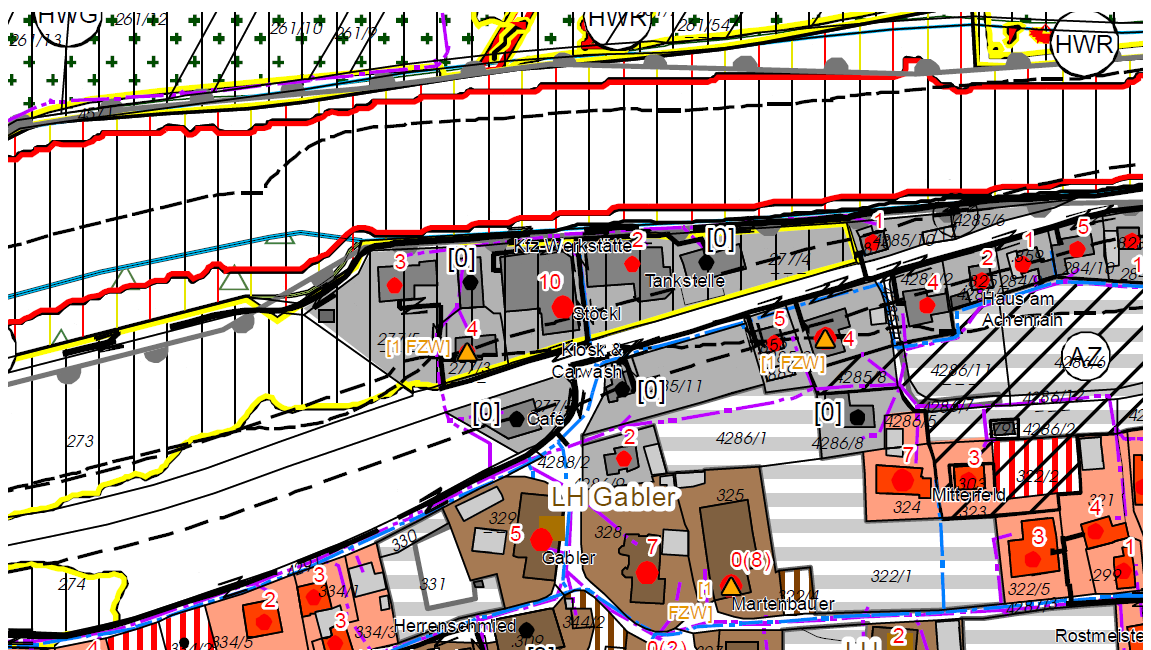


Abb. 13: Ausschnitt Bestandsplan mit Darstellung der Standorte Wirtschaftsbetriebe

In der Gemeinde Kössen überwiegen Kleinbetriebe mit weniger als 4 unselbständig Beschäftigten.

LANDWIRTSCHAFT

Die Erhebung der landwirtschaftlichen Betriebsstruktur zeigt, dass in der Gemeinde Kössen 107 bewirtschaftete und nicht mehr bewirtschaftete Hofstellen bestehen, die überwiegend in der Rinderhaltung bzw. Grünlandwirtschaft tätig sind bzw. waren. Für diese Betriebe bzw. Genossenschaften bzw. Strasseninteressenschaften sind im Rahmen der Transparenzdatenbank als Empfänger von Zahlungen im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik mit einer Gesamtsumme von 1.767.627,27 € erfasst und damit als aktive landwirtschaftliche Betriebe in der Gemeinde zu beurteilen:

Zahlungsempfänger	Betrag		
MICHAEL KITZBICHLER	1296,27	SIMON BAUMGARTNER	8394,12
MARION VIKOLER	1484,61	MANFRED GASSER	8507,74
PETRA GROSS	1494,64	MICHAEL MÜHLBERGER	8624,45
ALPINTERESSENTSCHAFT SCHAFFLER-KAR	1819	JOHANN FAHRINGER	8624,72
CHRISTIAN MÜNSTERER	1828,91	SIMON GROSS	8772,03
GEORG PERTL	2362,8	BERNHARD DAGN	9283,75
MARTINA SCHWENTNER	2396,98	WOLFGANG BELLINGER	9902,63
STEFAN EINWALLER	3238,39	JOSEF AUSWEGER	10012,04
JOHANN PRAML jun	3277,87	JOHANN KNOLL	10057,89
MICHAEL MÜHLBERGER	4057,23	HANS-PETER SCHWENTNER	10188,94
SCHWENTNER JOHANNA UND MICHAEL	4325,44	MARTIN FAHRINGER	10412,06
CAROLA OBERMOSER	4516,2	ANDREAS GRÜNDLER	10417,79
CHRISTIAN MÜHLBERGER	4546,44	MICHAELA WINDBICHLER	10569,45
UNTERER HILDEGARD, UNTERER STEFAN	4649,36	MICHAELA PLANER	11682,33
MARGIT ORTNER	4752,92	PETER WINDBICHLER jun	11925,07
JOHANN AUFHAMMER	4765,68	JOHANN GRÜNBACHER jun	12798,38
CHRISTIAN SCHLECHTER	5386,15	HERMANN HÖRFARTER	12853,08
NARING	5577,8	HERMANN FEDERSPIEL jun	12948,48
MARTIN BACHER	5871,64	Ing RICHARD DAGN	13229,7
VIKOLER ALEXANDRA UND JOHANN	6012,5	ELISABETH OBINGER	13266,09
THOMAS DAXAUER	6024,77	CHRISTA EXENBERGER	13317,12
SABRINA GREIDERER	6072,34	SEBASTIAN HARASSER	13582,15
KATHRIN RETTENWANDER	6193,8	JOHANN FLÖRL	14335,88
JOSEF WINDBICHLER	6207,13	ANTON SCHLECHTER jun	14413,56
BARBARA LOFERER	6289,21	AGRARGEM. FLECKALM FROHWIESER JOHANN JUN, FROHWIESER	15205,06
STEFAN HAUSER	6536,97	JOHANN SEN	15601,82
ALOIS GRANDER jun	6869,97	HANNES WILDBICHLER	15801,93
ANDREAS SCHLECHTER	6909,23	ANDREAS KRAMER	16664,81
JOSEF HAUNHOLTER	7097,76	PETER ACHHORNER	16975,75
EVELINE WEINGARTNER	7156,3	MARTIN SCHLECHTER	17399,86
CHRISTINE WERLBERGER	7338,77	FRANZISKA HETZENAUER	17876,61
HECHL CHRISTIAN, HECHL HANNELORE	7358,48	HANNES SCHREDER	18024,77
CHRISTINA OBERMOSER- KUEN	7444,67	THOMAS ACHHORNER	18083,38
JOHANNES LEUHUBER	8282,1	BETTINA AUFHAMMER- STRAIF	18111,98
		ACHORNER ÄGIDIUS, KOGL JOSEF	18165,95
		AGRARGEMEINSCHAFT	18240,5

KÖSSENER-KAR-ALPE		MARIA MÜHLBERGER	26885,41
STEFAN MAYR	18680,14	ANDREAS WIMMER	26974,02
AIGNER GESNBR	19166,28	PETER HAITZMANN	29168,12
ROBERT PLANGGER	19793,44	MARTIN ACHHORNER	29421,55
MICHAEL FAHRINGER	20283,21	BERNHARD RITZER	31518,9
STEFAN HÖRFARTER	20760,26	PHILIPP WOLFENSTETTER	31672,92
BARBARA GASSER	20831,25	ALOIS BAMBERGER	32399,09
HERBERT HÖRFARTER	21320,94	JOSEF FAHRINGER jun	33619,35
RUDOLF GRÜNDLER	21355,05	MATHIAS AIGNER	34425,59
KRONBICHLER GEORG UND GATTRINGER		JAKOB BAMBERGER	34712,82
NOTBURGA	21581,29	ALOIS AIGNER	35194,88
LEONHARD MÜHLBERGER	21758,94	JOSEF BERNHARD SCHWAIGER	36248,18
JOHANN SCHREDER	22960,27	THOMAS LOFERER	41333,67
GEMEINDE KÖSSEN	23144,3	HALLBRUCKER ANDREA UND GOTTFRIED	42515,72
CORNELIA HEIM	23753,69	BARBARA REITSTÄTTER	44781,66
JOHANNES GEORG SCHWENTNER	23762,11	JOHANN LANDEGGER	47606,51
THOMAS GREIDERER	24163,13	THOMAS AGER	50595,54
DI (FH) JOHANNES HECHENBICHLER	24231,94	JOHANN HAGER	58164
GEORG KITZBICHLER	24681,54	MARIA KNOLL	58775,7
PETER LANDMANN	25671,66		

Tabelle 4: Direktzahlungen und Mittel aus ländlichen Förderprogrammen in Österreich im Jahr 2022 (16.10.2021 – 15.10.2022) in der Gemeinde Kössen Q:

<https://www.transparenzdatenbank.at/>

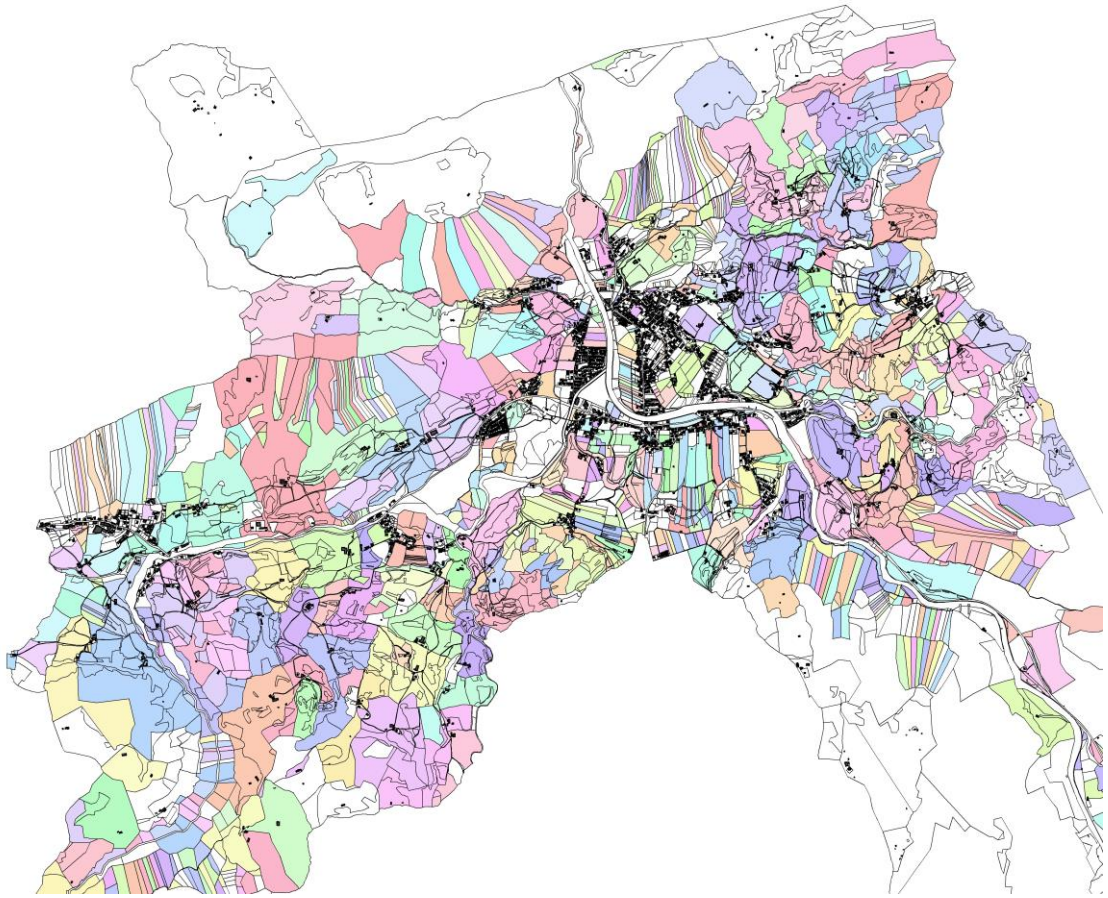


Abbildung 14: Grundstücksbestand nach Einlagezahl 90000 geschlossene Höfe gemäß Tiroler Höfegesetz (THG) (Stand GDB DKM 10/2022)

Der geschlossene Hof (siehe weiters dazu: Tiroler Landwirtschaftskammer <https://tirol.lko.at>):

Voraussetzung für die Anwendbarkeit des THG ist, dass ein geschlossener Hof existiert. Unter einem solchen versteht das THG jede land- und forstwirtschaftliche mit einer Hofstelle versehene Besetzung, deren Grundbuchseinlage sich in der Höfeabteilung des Hauptbuches befindet. Das heißt, jede Liegenschaft, welche mit einer Einlagezahl EZ 90000 aufwärts versehen ist, ist automatisch von Gesetzes wegen ein geschlossener Hof. Mit der Anwendbarkeit des THG gehen für den Eigentümer des Hofes auch Verfügungsbeschränkungen einher, denn der Hof soll ja nach Möglichkeit in seiner Gesamtheit erhalten bleiben. Insbesondere können beispielsweise Grundstücksteile des geschlossenen Hofes nicht ohne entsprechende Genehmigung der Behörde ab- und zugeschrieben werden (grundverkehrsrechtlicher Teil des Gesetzes). Die entscheidende Besonderheit des Höfegesetzes betrifft jedoch die erbrechtlichen Bestimmungen (anerbenrechtlicher Teil). Hauptgedanke und Ziel dieser erbrechtlichen Regelungen ist es, dass der geschlossene Hof als eine Einheit an eine Person und nicht ins Miteigentum von zum Beispiel drei Kindern übergehen soll. Der Anerbe hat dann die weichen Erben, das sind jene Kinder, die den Hof verlassen, in Geld abzufinden, also auszubezahlen. Die konkreten Abfindungsbeträge errechnen sich anhand der, wie in jedem erbrechtlichen Verfahren, gesetzlich geregelten Erb- beziehungsweise Pflichtteilsquoten. Beispiel: Beim Ableben der Eigentümerin eines geschlossenen Hofes (ohne Testament) sind ein Ehegatte und drei Kinder vorhanden. Gemäß den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches steht dem Gatten ein Drittel, den drei Kindern gemeinsam die restlichen zwei Drittel, sohin jeweils zwei Neuntel als Erbquote zu.

Nur durch die Heranziehung des Übernahmewertes kann ein Übernehmer/eine Übernehmerin die Weichenden ohne Abverkäufe vom Hof und ohne übermäßige Verschuldung ausbezahlen und den Hof weiterhin erhalten. Ziel des Gesetzes ist es nicht, einzelne Kinder zu bevorteilen, sondern ist es, die oberste Prämisse des Tiroler Höfegesetzes, die klein- und mittelständische landwirtschaftliche Struktur Tirols zu erhalten, indem wirtschaftlich lebensfähige Einheiten und Betriebe auch für die nächsten Generationen bestehen bleiben und so das typische Tiroler Bild der

Der Großteil der Einlagezahlen (2/3 der insgesamt 186) weist eine Flächensumme von unter 20ha Gesamtfläche auf. Der Rest liegt bei Flächengrößen bis 60 ha. Die größte Flächensumme liegt bei ca. 145 ha.

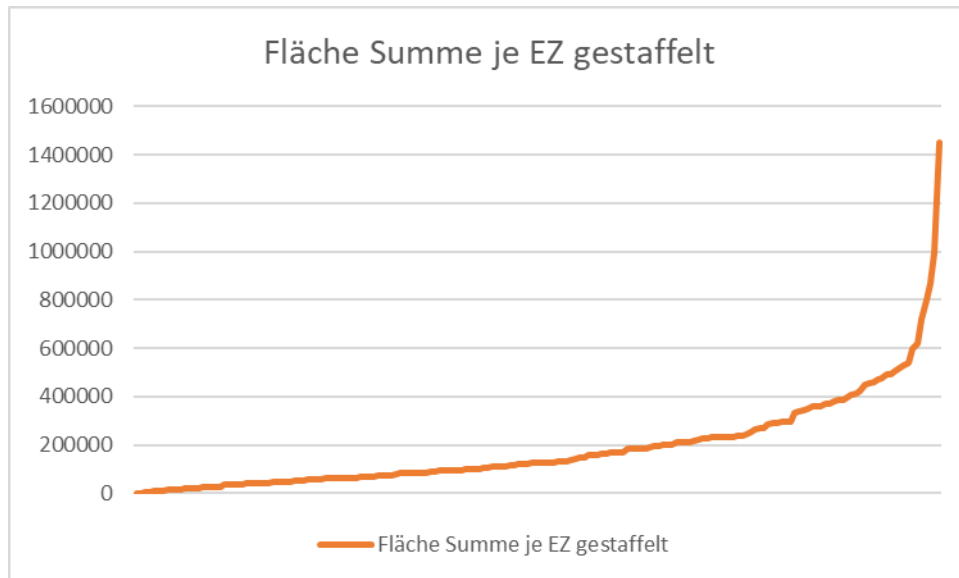


Abbildung 15: Flächengröße der geschlossenen Höfe nach EZ gemäß GDB DKM 10/2022

LANDWIRTSCHAFTLICHE VORSORGEFLÄCHEN:

Mit dem Regionalprogramm betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für den Planungsverband Untere Schranne - Kaiserwinkl, LGBl. Nr. 134/2018, wurde in der Gemeinde Kössen eine Gesamtfläche von 10526130m² als landwirtschaftliche Vorsorgefläche verordnet.

Gemäß § 5 (Verpflichtungen für die örtliche Raumordnung) dieser Verordnung dürfen Festlegungen in örtlichen Raumordnungskonzepten den Zielen nach § 3 und der Maßnahme nach § 4 nicht widersprechen.

Gemäß diesen Zielen sollen im Interesse der Sicherung und zeitgemäßen Entwicklung einer leistungsfähigen und nachhaltigen Landwirtschaft die hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich des Planungsgebietes erhalten werden. Dabei ist die dauerhafte Sicherstellung der Vorsorgefunktion der Landwirtschaft anzustreben. Die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen sind dabei der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Die Gemeinden haben die örtlichen Raumordnungskonzepte, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu ändern, soweit sie im Widerspruch zu diesem Regionalprogramm stehen. Die Gemeinden haben weiters die landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen in den örtlichen Raumordnungskonzepten und Flächenwidmungsplänen ersichtlich zu machen.

Im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sind bauliche Erweiterungen in diesen Bereichen daher nur unter Änderung des Regionalprogrammes durch die Landesregierung im öffentlichen Interesse möglich.

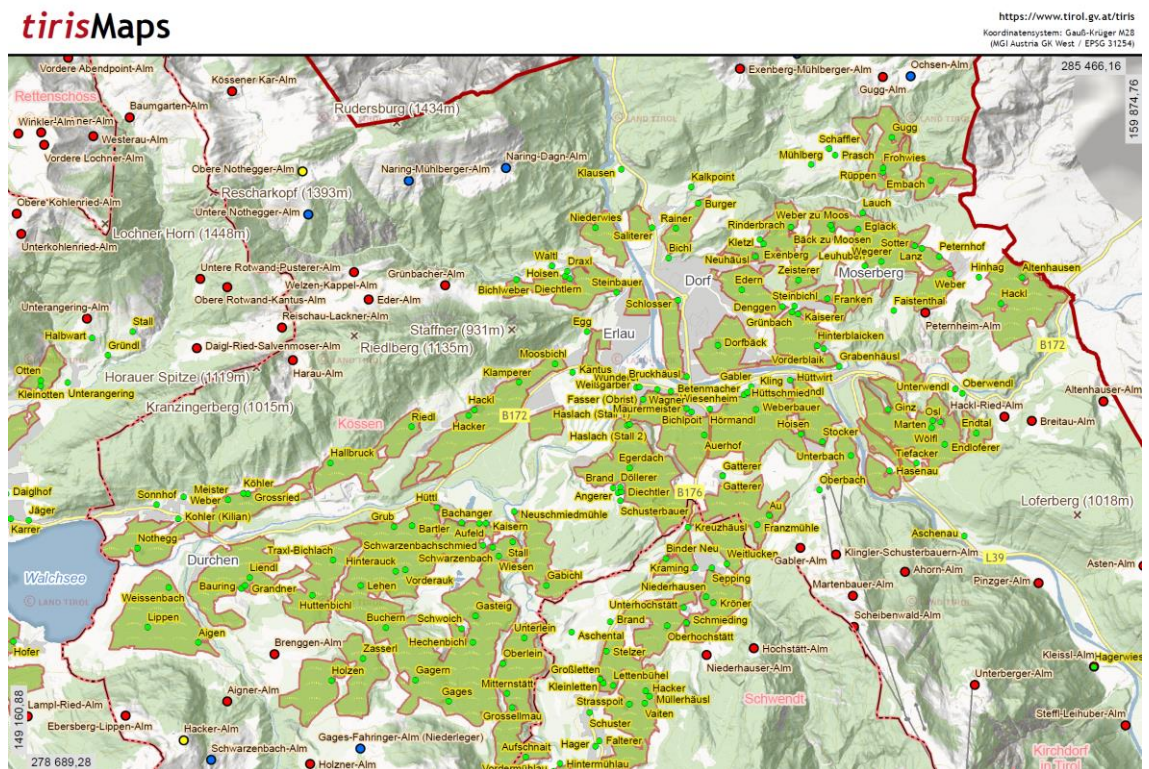


Abbildung 16: Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen in Kössen mit den Standorten der Hofstellen

Nutzungskonflikte sind durch die meist geringe Größe der Betriebe nur in beschränktem Umfang gegeben. Zunehmend ist jedoch eine verringerte Akzeptanz der Anrainer hinsichtlich Emissionen aus den Betrieben zu verzeichnen.

HANDEL UND GEWERBE

In der Gemeinde bestehen nur wenige gewerblich-industrielle Betriebe. Aufgrund der stark gemischten Nutzungsstruktur eignen sich die bestehenden Siedlungsbereiche nicht für die Ansiedelung von gewerblich-industriellen Betrieben. Standorte ohne Nahebeziehung zu Wohnnutzungen stehen nur in sehr beschränktem Umfang entlang der Landesstrassen zur Verfügung. Auch liegen weitgehend Wohnungen im Umfeld der Betriebe vor.

TOURISMUS

Die touristische Entwicklung hinsichtlich des Bettenangebotes wird im Wesentlichen durch 5/4*-Betriebe und dem Campingangebot geprägt, wobei sich die Nächtigungsziffern nach der Coronakrise noch nicht erholt haben.

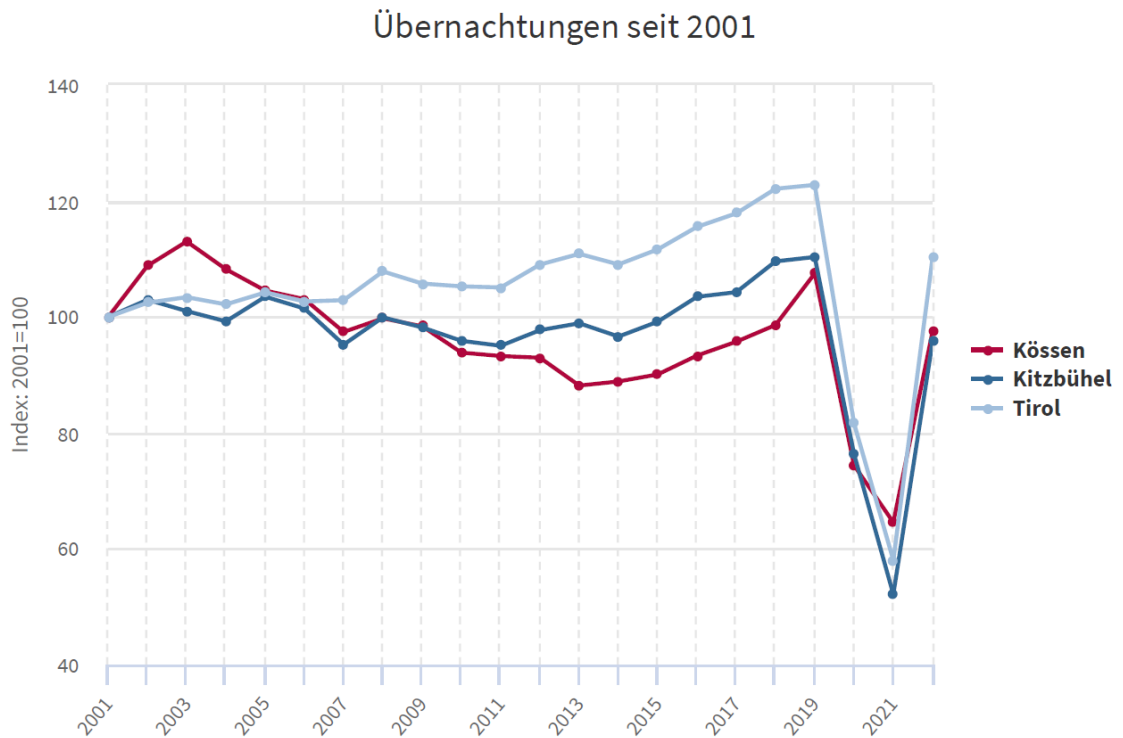


Abbildung 17: Übernachtungen Kössen seit 2001 Q: Statistik Austria

Merkmal	Kössen	Kitzbühel	Tirol
Betriebe - Hotel o.ä. Betr., Kat. 5/4-Stern	7	90	874
Betriebe - Hotel o.ä. Betr., Kat. 3-Stern	4	124	1054
Betriebe - Hotel o.ä. Betr., Kat. 2/1-Stern	9	145	1189
Betriebe - sonstige gewerbliche Betriebe	14	426	2975
Betriebe - Campingplatz	2	11	107
Betriebe - Privatquartier	55	428	2750
Betriebe - Ferienwohnung/-haus (privat)	100	1877	12077
Betten - Hotel o.ä. Betr., Kat. 5/4-Stern	1 081	11575	83923
Betten - Hotel o.ä. Betr., Kat. 3-Stern	141	5551	45902
Betten - Hotel o.ä. Betr., Kat. 2/1-Stern	265	4358	32399
Betten - sonstige gewerbliche Betriebe	296	7932	64497
Betten - Campingplatz	1 184	7216	35707
Betten - Privatquartier	326	3019	19756
Betten - Ferienwohnung/-haus (privat)	625	11390	81036
Übernachtungen	282 469	2764272	20665811

Abbildung 18: Beherbergungsbetriebe und Gästebetten in der Sommersaison 2022 Q: Statistik Austria

Merkmal	Kössen	Kitzbühel	Tirol
Betriebe - Hotel o.ä. Betr., Kat. 5/4-Stern	7	95	919
Betriebe - Hotel o.ä. Betr., Kat. 3-Stern	4	134	1086
Betriebe - Hotel o.ä. Betr., Kat. 2/1-Stern	9	154	1228
Betriebe - sonstige gewerbliche Betriebe	17	452	2825
Betriebe - Campingplatz	2	12	93
Betriebe - Privatquartier	49	455	2819

Betriebe - Ferienwohnung/-haus (privat)	99	1985	12438
Betten - Hotel o.ä. Betr., Kat. 5/4-Stern	1 081	11989	87759
Betten - Hotel o.ä. Betr., Kat. 3-Stern	141	5990	47041
Betten - Hotel o.ä. Betr., Kat. 2/1-Stern	265	4509	33487
Betten - sonstige gewerbliche Betriebe	320	8164	60776
Betten - Campingplatz	1 184	7508	30342
Betten - Privatquartier	297	3161	20329
Betten - Ferienwohnung/-haus (privat)	618	12180	83804
Übernachtungen	154 448	2456422	20495788

Abbildung 19: Beherbergungsbetriebe und Gästebetten in der Wintersaison 2021/2022 Q: Statistik Austria

INFRASTRUKTUR

TECHNISCHE AUSSTATTUNG DER VERKEHRSWEGE

Die Verkehrswege weisen in der Gemeinde einen sehr guten Erhaltungszustand, wenn auch die innere Erschließung meist durch zu geringe Wegbreiten gekennzeichnet wird und sich nur bedingt für die Erschließung weiterer Baulandbereiche eignet. Hier sind in Zukunft im Zuge der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung Verbreiterungen der öffentlichen Wegerschließungen zu sichern.

In den historisch gewachsenen Weilerbereichen bestehen überwiegend Defizite hinsichtlich ausreichender Wegbreiten. Generelle Verbeerungsmaßnahmen sind daher insbesondere in den Siedlungsbereichen Moserberg, Schmiedberg und zum Teil auch in Kranzach erforderlich.

Neu zu erschließende Baulandbereich sind nach Zielsetzung der Gemeinde durch Sicherstellung einer öffentlichen Verkehrserschließung vorzugsweise in Form einer Runderschließung zu gewährleisten.

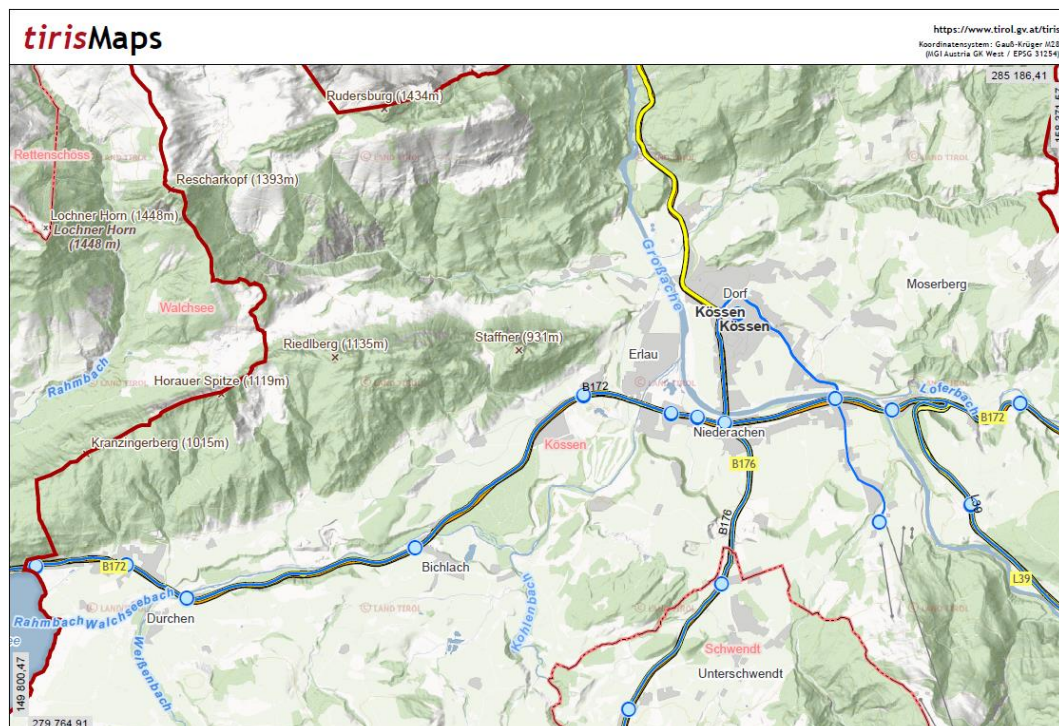


Abbildung 20: Hochrangiges Wegenetz

EINRICHTUNGEN DER WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist in Kössen überwiegend durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage sichergestellt. Das Leitungsnetz ist im Bestands- und Verordnungsplan kenntlich gemacht.

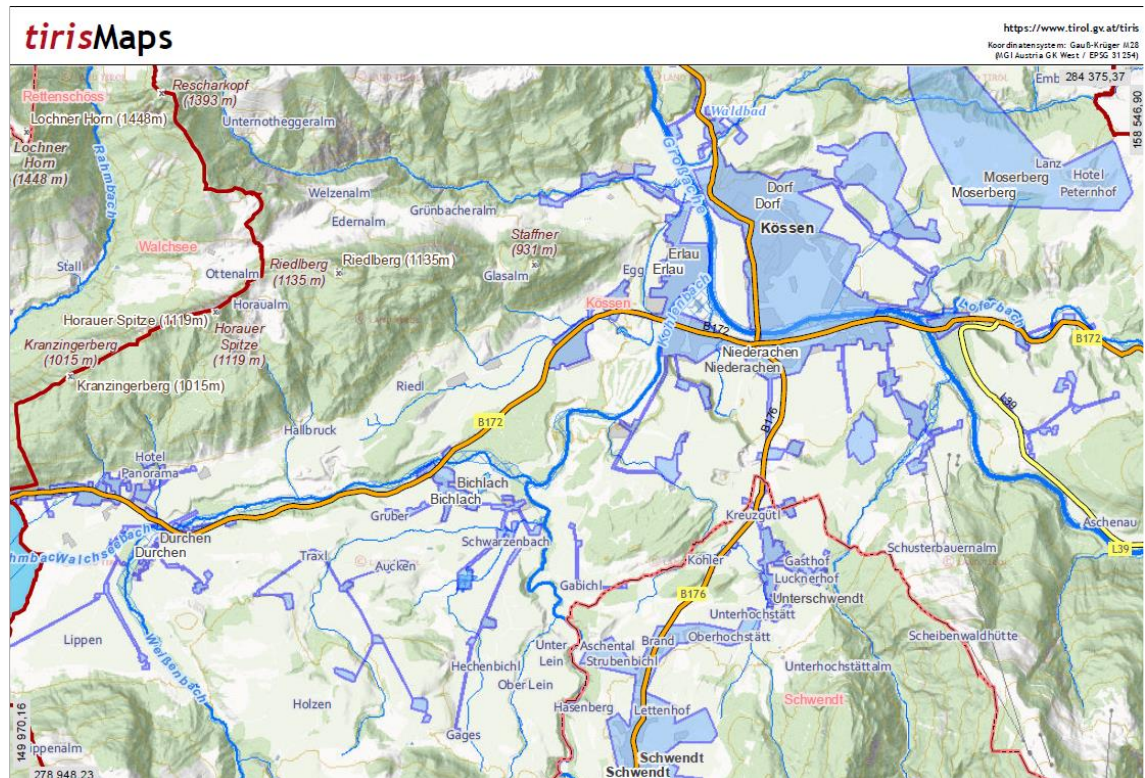


Abbildung 21: Abbildung: Versorgungsgebiete blau mit Quellen Gemeinde Kössen, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen

ABWASSERENTSORGUNG

Kössen ist Teil des Abwasserverbandes Kössen-Schwendt mit der Verbandskläranlage für Kössen (ohne Kranzach) und Schwendt und mit dem Siedlungsbereich Kranzach Teil des Abwasserverbandes Walchsee-Kössen mit der Verbandskläranlage in Kranzach.

Die Kanalleitungsnetze sind im Bestands- und Verordnungsplan kenntlich gemacht.

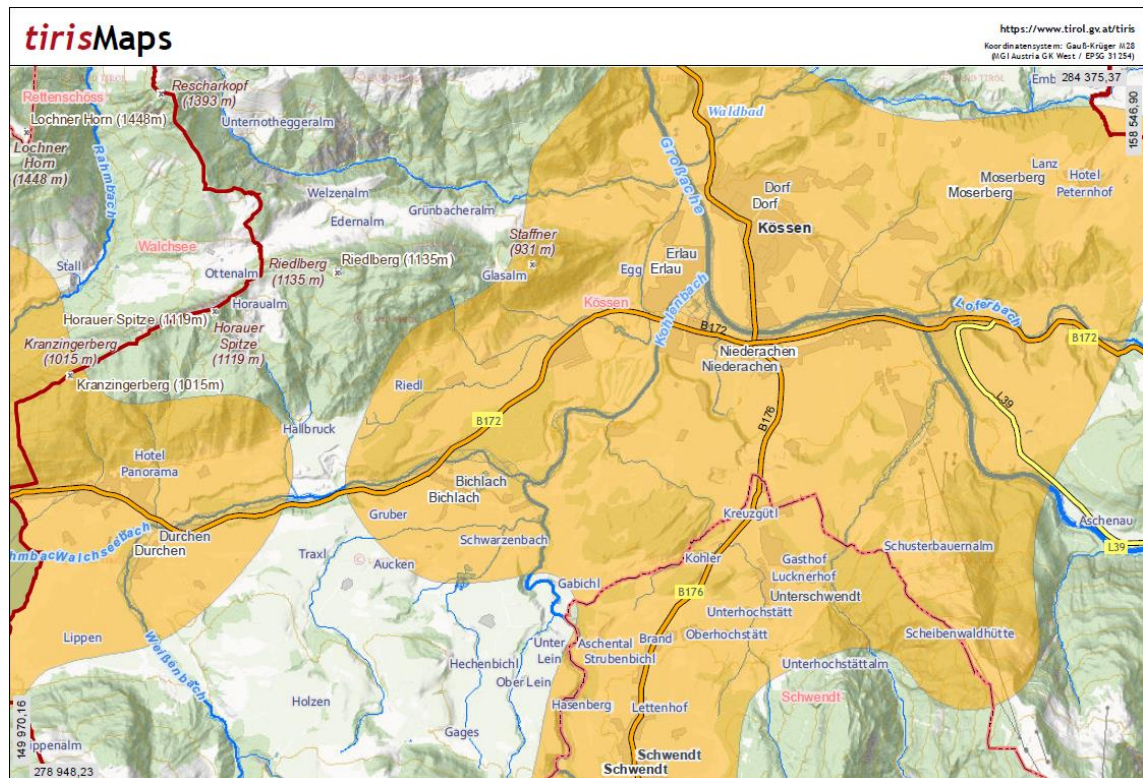


Abbildung 22: Abbildung: Entsorgungsgebiete Gemeinde Kössen, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen

ABFALLWIRTSCHAFT

Die Gemeinde Kössen gehört dem Abfallwirtschaftsverband der Gemeinde Kössen, Walchsee und Schwendt mit dem kürzlich neu errichteten Recyclinghof in Kössen an. Räumlich relevante Auswirkungen sind daraus nicht abzuleiten.

ENERGIEVERSORGUNG

Das Gemeindegebiet ist durch das Netz der TIWAG ausreichend mit elektrischer Energie versorgt. Das Leitungsnetz ist im Bestandsplan bzw. Verordnungsplan entsprechend dargestellt.

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Aufgrund der geringen Zentralitätsstufe der Gemeinde dienen die bestehenden kommunalen und sozialen Einrichtungen überwiegend der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung von Kössen und Schwendt.

Die ärztliche Versorgung in der Gemeinde erfolgt durch 7 Ärztinnen bzw. Ärzte

Dr. Chaimowicz Max	Alleestr 32	Orthopädie und orthopädische Chirurgie
Dr. med. dent. Eichelbaum Johannes	Dorf 7	Zahn-, Mund- u Kieferheilkunde
Dr. Forst Ulrike	Sozialzentrum	Akupunktur / Akupressur Allgemeinmedizin
Dr. med. dent. Friedlhuber Thomas	Dorf 38	Zahn-, Mund- u Kieferheilkunde
Dr. Heyenbrock Felix	Sozialzentrum	Allgemeinmedizin
Dr. Lüder Wolfgang	Alleestr 28	Zahn-, Mund- u Kieferheilkunde
Dr. Trixner Katja	Dorf 38	Zahn-, Mund- u

	Kieferheilkunde
--	-----------------

Ärztliche Versorgung in Kössen

Die Gemeinde Kössen betreibt mit der Gemeinde Schwendt ein Sozialzentrum im Mesnerfeld mit einem Altenwohn- und Pflegeheim

<https://www.sozialzentrum.at/>

FINANZSITUATION DER GEMEINDE

Verschuldung je Einwohner seit 2000

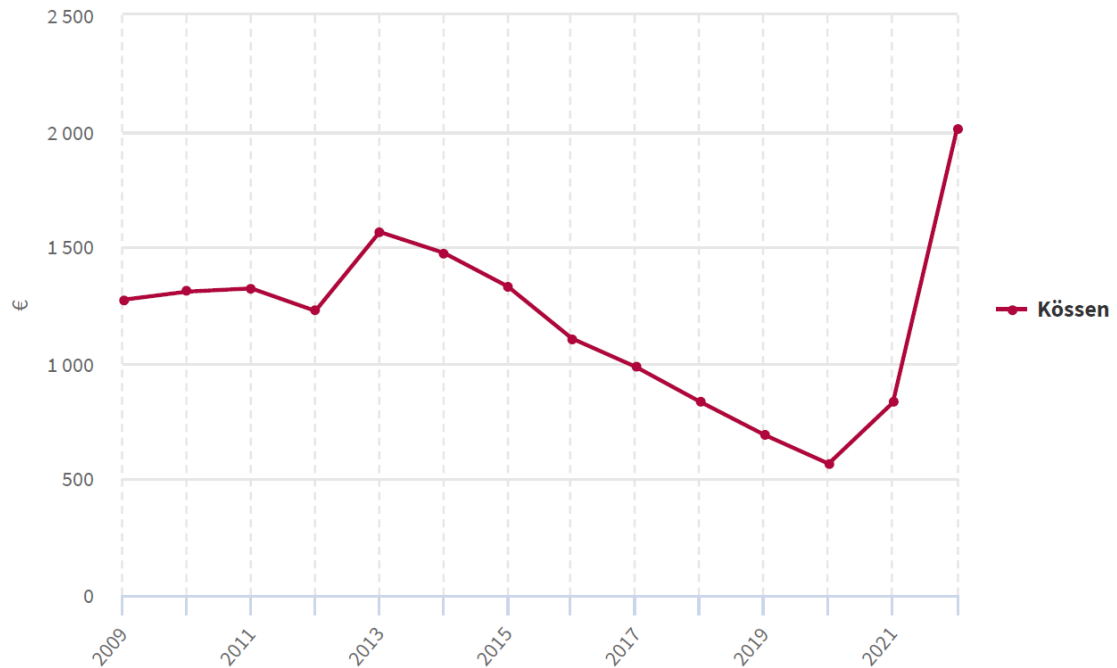


Abbildung 23: Verschuldung je Einwohner Gemeinde Kössen 2009 bis 2022, STATISTIK Austria

Aus der Statistik ist deutlich die ansteigende Entwicklung der steigenden Finanzausgaben der Gemeinde in den letzten Jahren verursacht durch den Neubau von wesentlichen Infrastruktureinrichtungen (Sozialzentrum und Recyclinghof) ablesbar. Die Haushaltsdaten der Gemeinde entsprechen dabei im Wesentlichen dem Bezirks- und Landesdurchschnitt.

SIEDLUNGSSTRUKTUR

BESTAND LEER STEHENDER GEBÄUDE

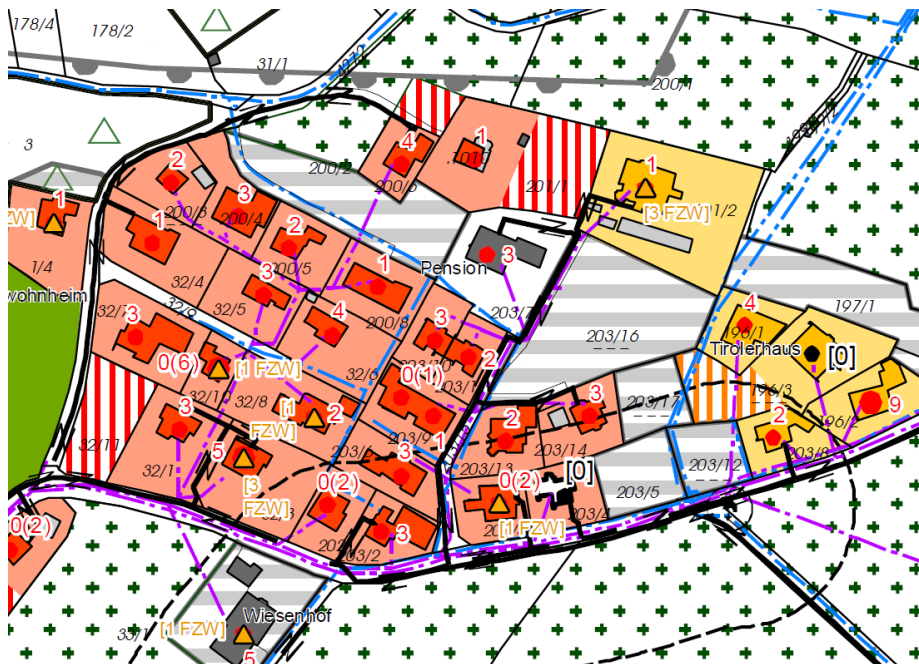


Abbildung 24: Ausschnitt Bestandserhebung

Die Bestandserhebung zeigt, dass der Gebäudebestand überwiegend auch zu Wohnzwecken (Hauptwohnsitze/Nebenwohnsitze) genutzt wird. In nur wenigen Gebäuden sind keine Bewohner gemeldet. (Siehe dazu Plandarstellung Bestandserhebung).

Freizeitwohnsitze:

In der Gemeinde Kössen sind derzeit 296 Freizeitwohnsitze in 1383 mit aktiver Wohnnutzung mit einer Gesamtnutzfläche von 24004m² dh. durchschnittlich 81m²/Wohneinheit bewilligt. Die Freizeitwohnsitze sind dabei auf das gesamte Gemeindegebiet verstreut, wobei auch Hofstellen und Almen zahlreiche Freizeitwohnsitze aufweisen.

Gemäß den gesetzlichen Grundlagen des TROG 2022 weist die Gemeinde daher einen Anteil von 21% der gesamten Wohnsitze auf. Neue Freizeitwohnsitze dürfen daher durch Überschreitung der an sich gesetzlich zulässigen 8% der Wohnsitze nicht mehr geschaffen werden.

Zudem ist die Gemeinde Kössen gemäß der Verordnung der Landesregierung vom 5. Juli 2022, mit der Gemeinden, in denen der Druck auf den Wohnungsmarkt besonders hoch ist, zu Vorbehaltsgemeinden erklärt werden (Vorbehaltsgemeindenverordnung LGBl. Nr. 71/2022) als entsprechende Vorbehaltsgemeinde erklärt.

Neue Widmungen als Freizeitwohnsitz sind daher nicht möglich.

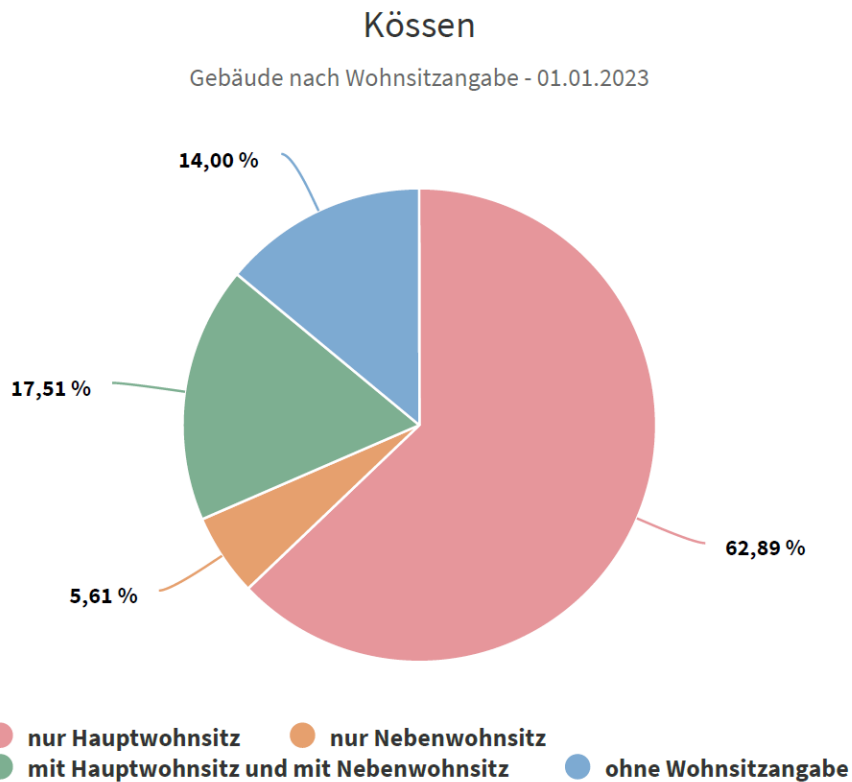


Abbildung 25: Gebäude und Wohnungsregister Q: Statistik Austria 16.02.2024

Gebäude nach der Bauperiode	HWS	NWS	
Vor 1919	363	98	27,00%
1919 bis 1944	59	15	25,42%
1945 bis 1960	323	78	24,15%
1961 bis 1970	447	121	27,07%
1971 bis 1980	816	175	21,45%
1981 bis 1990	673	202	30,01%
1991 bis 2000	581	87	14,97%
2001-2010	638	80	12,54%
2011-2020	428	20	4,67%
2021-2024	234	6	2,56%
	4562	882	19,33%

Abbildung 26: Bewohner Meldungen – nach Gebäudealter Q: Gemeinde Kössen Meldeamt 02/2024

Ca. 2/3 der Wohnungen sind ausschließlich im Rahmen von Hauptsitzen genutzt. 5,61% sind ausschließlich durch Nebensitze genutzt. Aus obenstehender Tabelle sind deutlich die Bemühungen der letzten Jahrzehnte ablesbar, die Neuerrichtung von Wohnungen als Nebensitz einzuschränken.

GEÄNDERTE RAHMENBEDINGUNGEN

NATURGEFAHREN

Die naturräumlichen Gefahren werden im Verordnungsplan dargestellt, stellen jedoch keine inhaltliche Festlegung der Verordnung dar, da diese Inhalte in die Kompetenz der jeweiligen Bundesbehörden fallen.

Gegenwärtig befindet sich ein Gefahrenzonenplan des Fachbereichs des zuständigen forsttechnischen Dienstes der der Wildbach- und Lawinenverbauung der Sektion Tirol - Gebietsbauleitung Unteres Inntal in Rechtskraft. Im Zuge der strategischen Umweltprüfung wurde daher im Vorfeld die Behörde mit der Begutachtung der Planungsmaßnahmen betraut. (Siehe dazu Umweltbericht)

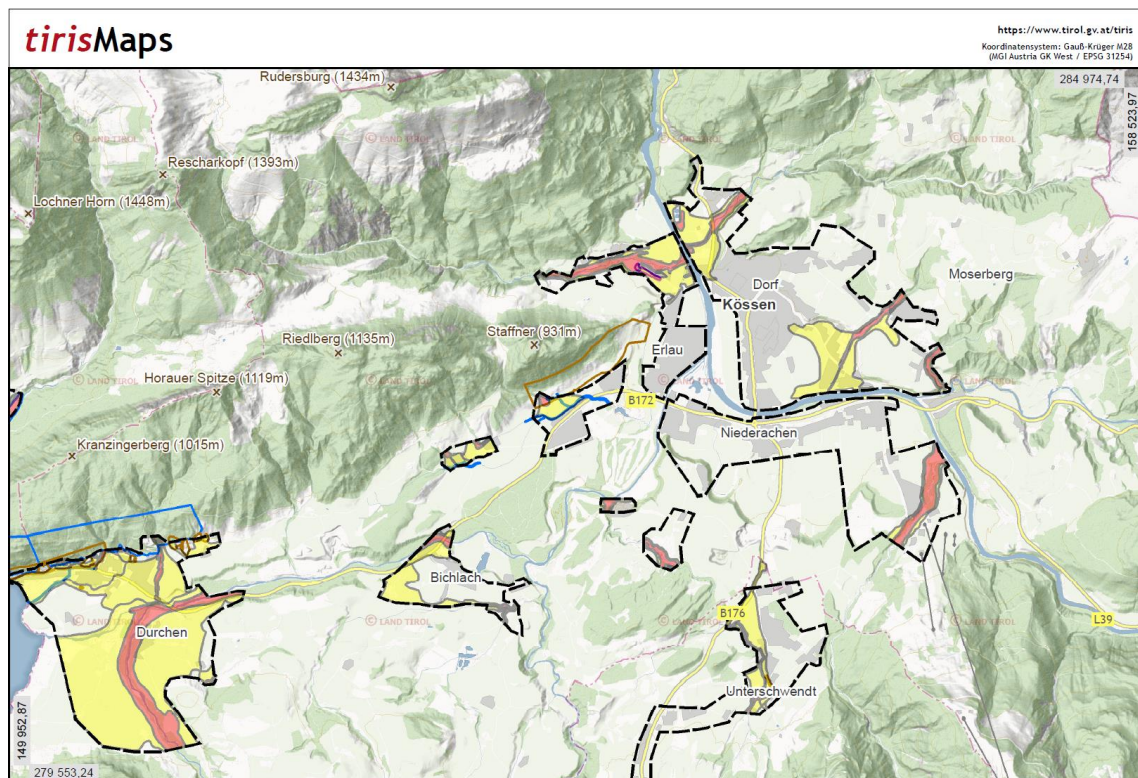


Abbildung 27: Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung

Inhalt des Gefahrenzonenplanes:

Innerhalb des "Raumrelevanten Bereiches" (schwarz strichlierte Linie im Foto) werden nach intensiven Erhebungen in den Einzugsgebieten und Auswertung bisheriger Ereignisse die Gefährdungen durch Wildbäche und Lawinen ausgewiesen. Der Grad der Gefährdung wird auf Basis der langjährigen Erfahrung durch die Unterscheidung in Rote und Gelbe Gefahrenzonen parzellenscharf dargestellt.

Bauverbot in Roten Zonen

"Die Rote Gefahrenzone umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist." (Auszug aus "Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976").

Das bedeutet absolutes Bauverbot für neue Gebäude in Roten Gefahrenzonen. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist. Dazu bedarf es eines "Antrages auf Ausnahme von den Folgen eines Hinderungsgrundes", der über die zuständige Gebietsbauleitung an die Abteilung III/4 des BMLRT gestellt werden kann.

Im Zuge der Erlassung von Bebauungsplänen sind diese Bereiche auf Grundlage der Beurteilung der zuständigen Behörde als absolute Baugrenzlinien abzugrenzen.

Bauen mit Auflagen in Gelben Zonen

"Die Gelbe Gefahrenzone umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist." (Auszug aus "Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976").

Eine Bebauung in Gelben Gefahrenzonen ist daher unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsbauleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.

Hinweis- und Vorbehaltsbereiche

Darüber hinaus werden in den Gefahrenzonenplänen noch Blaue Vorbehaltsbereiche (Freihaltung für Schutzmaßnahmen) und Braune (andere eogene Gefahren, z.B. Steinschlag oder Rutschung) bzw. Violette (z.B. notwendige Überflutungsräume) Hinweissbereiche ausgewiesen.

Dauer der Gültigkeit bzw. Revision des Gefahrenzonenplanes

"Treten Änderungen in den Grundlagen oder in deren Bewertung ein, so haben die Dienststellen den Gefahrenzonenplan diesen geänderten Verhältnissen anzupassen." (Auszug aus "Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976").

Dies bedeutet, dass bei Änderung der Verhältnisse in den Einzugsgebieten (z.B. durch Verbauungsmaßnahmen) oder deren Bewertung (z.B. Änderung der Kriterien der Beurteilung der Gefahrenmechanismen) eine Überarbeitung (Revision) des Gefahrenzonenplanes zu erfolgen hat.

In der Gemeinde Kössen verursachen im Wesentlichen die Wildbäche Weißenbach/Habersauerbach und Josefstalbach in Kranzach und Durchen, Mosertalbach und Staffenbach bzw. Hüttfaserbach in Kössen, Niederhausertalbach in der Kranebittau. während in einem Großteil des Dauersiedlungsraumes Gefährdungen durch Hochwasser vorliegen.

Gefährdungen durch Lawinen liegen im Dauersiedlungsraum hingegen keine vor.

Gefahrenzonen Flussbau

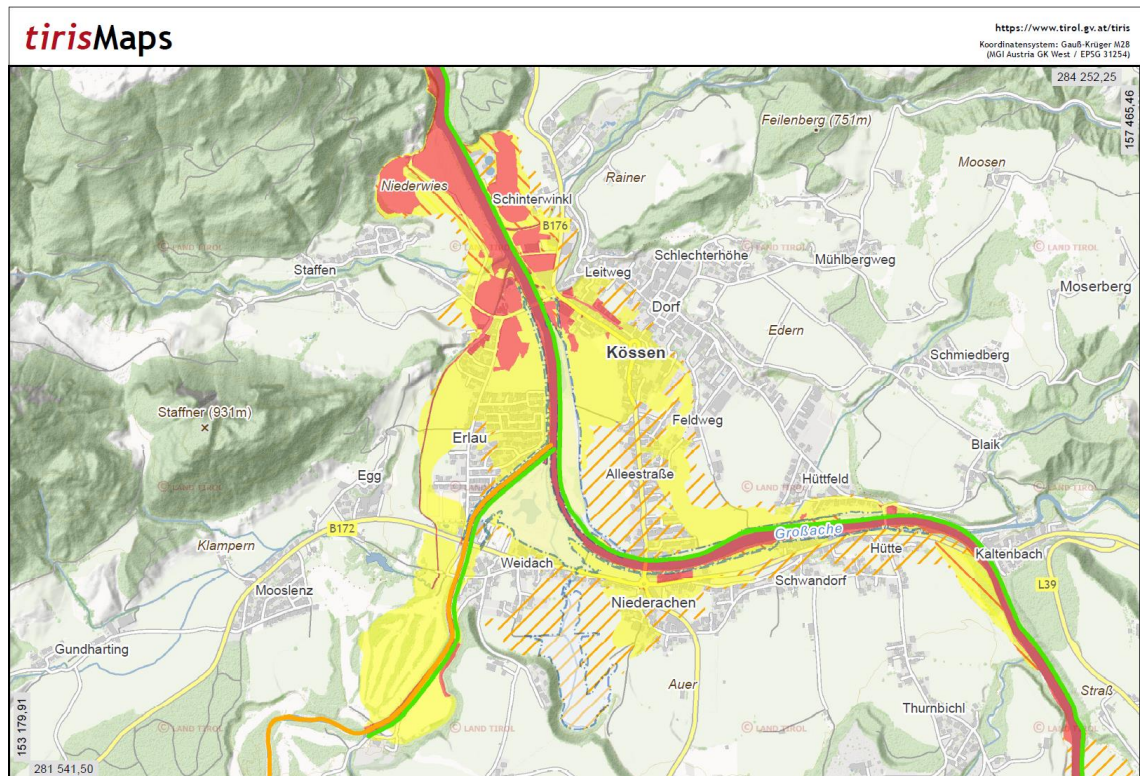


Abbildung 28: Gefahrenzonenplan Flußbau

Im Gefahrenzonenplan Flußbau werden Überflutungsflächen bei definiertem Hochwasser dargestellt. Gemäß § 42a des Wasserrechtsgesetzes sind GZP für alle Hochwasserrisikogebiete zu erstellen. Dabei wird zwischen der räumlichen Ausdehnung und der Intensität der Gefahr unterschieden.

Grundlage der Ausweisung der Gefahrenzonen- und Funktionsbereiche im Gefahrenzonenplan sind Überflutungsflächen (Räumliche Ausdehnung der Hochwassergefahr).

Die Überflutungsflächen zeigen die Ausdehnung der Hochwassergefahr bei HQ30, HQ100 und HQ300.

Zur Information wird ausgeführt:

Hochwasserereignisse mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ30) stellen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 30 Jahre stattfindet, dar. Für Grundstücke, die sich innerhalb des 30-jährlichen Hochwassers befinden, ist für die Errichtung von Anlagen (z. B. Objekte und Geländeänderungen) eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Diese dient u.a. dazu, zu prüfen, ob durch diese Maßnahmen bestehende Rechte Dritter beeinträchtigt werden. Mögliche Maßnahmen werden dabei durch einen Sachverständigen der Wasserwirtschaft beurteilt.

Hochwasserereignisse mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) stellen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 100 Jahre stattfindet, dar. Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf dieses Bemessungsereignis im Wasserbau ausgelegt.

Hochwasserereignisse mit niederer Wahrscheinlichkeit (HQ300) zeigen die räumliche Ausdehnung der Überflutung bei einem Hochwasser, das statistisch alle 300 Jahre stattfindet und macht auf das Restrisiko durch Hochwasser aufmerksam. Hochwasserschutzmaßnahmen werden auf ein 100-jährliches Ereignis ausgelegt und bedeuten keinen absoluten Hochwasserschutz.

	DEFINITION
Rote Gefahrenzone Besonders gefährdeter Bereich	<i>Widmungs- und Bauverbotszone! Rote Gefahrenzonen werden auf Grund der auftretenden Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten beurteilt.</i>

	<i>(Bsp. Wassertiefe von > 1,5m und Fließgeschwindigkeit von > 2,0m/s)</i>
Gelbe Gefahrenzone <i>Geringer gefährdeter Bereich</i>	<i>Gebots- und Vorsorgezone Gefährdungen können in geringerem Ausmaß auftreten und es ist daher mit Beeinträchtigungen in der Nutzung als Siedlungs- und Verkehrsflächen zu rechnen bzw. sind Beschädigungen von Bauobjekten und Verkehrsanlagen möglich. Die Gelbe Gefahrenzone umfasst die verbleibenden Überflutungsflächen bis zur Anschlaglinie des Bemessungshochwassers (100-jährliches Hochwasserereignis). Die Beurteilung erfolgt auf Grund der auftretenden Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten. (Bsp. Wassertiefe von > 1,0m und Fließgeschwindigkeit von > 0,5m/s)</i>
Rot-gelbe Funktionsbereiche <i>Rot-gelb schraffierte Funktionsbereiche</i>	<i>Diese Bereiche sind als Retentions-, Abfluss- und wasserwirtschaftliche Vorrangzonen vorgesehen und sind für den schadlosen Abfluss und Hochwasserrückhalt im Hochwasserfall von großer Bedeutung.</i>
Blaue Funktionsbereiche	<i>Dieser Bereich ist eine wasserwirtschaftliche Bedarfszone und wird auf Flächen ausgewiesen, die für die Durchführung sowie Aufrechterhaltung der Funktionen geplanter schutzwasserwirtschaftlicher Maßnahmen benötigt werden.</i>

Tabelle 5: Definitionen der wesentlichen Gefahrenzonen

Oben stehende Definition erfolgt gemäß der 145. Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über die Gefahrenzonenplanungen nach dem Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG-Gefahrenzonenplanungsverordnung –WRG-GZPV

In den Erläuterungen zur Verordnung wird durch das Bundesministerium ausgeführt:

Die Gefahrenzonenplanungen haben als Fachgutachten (§ 2 Abs. 1) per se keine rechtliche Verbindlichkeit. Es handelt sich um einschlägige fachliche Beurteilungen von Flächen, denen bestimmte Eigenschaften, die sich schon aus der Natur ergeben, zukommen. Abs. 3 soll klarstellen, dass davon die Ebene der Planung zu unterscheiden ist, die auf unterschiedliche Weise die gegenständlichen Fachgutachten berücksichtigen sollte. Davon sind insbesondere die Planungsträger auf Länder, Bezirks- und Gemeindeebene angesprochen, allen voran die Raumplanung bei der Widmung von Flächen, aber auch Planungen auf dem Gebiet des Katastrophenschutzes und des Bauwesens. Erst durch eine entsprechende Berücksichtigung der Gefahrenzonenplanungen durch andere Planungsträger ist gewährleistet, dass den fachlichen Aussagen auch rechtliche Verbindlichkeit zukommt und an diese Aussagen Rechtsfolgen geknüpft werden. Auf diese Weise soll etwa durch die Freihaltung von Flächen oder durch eine anderweitige Schaffung von Voraussetzungen zur Reduktion bestehender Risiken (§ 42a Abs. 3 Z 1 und 2 WRG 1959) eine Verringerung von hochwasserbedingten nachteiligen Folgen erreicht werden.

Für die Gemeinde bedeutet dies, dass im Zuge der Flächenwidmung und Bebauungsplanung die Gefahrenzonenpläne als entsprechende fachliche Grundlagen zu berücksichtigen sind, und im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes gefährdete Bereiche als Freihalteflächen auszuweisen sind, bzw. in der Bebauungsplanung durch die Freihaltung gefährdeter Bereich durch die Festlegung absoluter Baugrenzl意思 vor Verbauung zu schützen sind.

Im Gefahrenzonenplan Flussbau der Gemeinde Kössen (Datum der Kommissionierung 27.8.2007 GZ der Genehmigung: UW.3.3.1/0318-VII/5/2007 Datum der Genehmigung:05.03.2008) wird das Gemeindegebiet wesentlich im Siedlungsbereich Kössen betroffen, der übrige Dauersiedlungsraum der Gemeinde wird wie dargestellt durch Wildbäche betroffen.

NATURKUNDLICHE BEGLEITPLANUNG

Im Rahmen der im Vorfeld der konkreten Planungsmaßnahmen durchgeführten naturkundlichen Begleitplanung durch das Ingenieurbüro für Ökologie Mag. M. Indrist wurden die Freilandflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung als zusammenhängende Landschaftsräume und/oder ihrer ökologischen Wertigkeit bzw. Funktion beurteilt und im Verordnungsplan als landschaftlich wertvolle Freihalteflächen (FA) bzw. als ökologisch wertvolle Freihalteflächen (FÖ) ausgewiesen. (siehe dazu Umweltbericht bzw. im Plananhang Naturwerteplan!).

Die Ausweisung dieser Flächen hat jedoch nur im Zusammenhang mit der weiteren Verordnungsgebung der Flächenwidmung und Bebauungsplanung rechtsverbindlichen Charakter.

Auf andere Rechtsbereiche wie Fördermöglichkeit im Rahmen der Landwirtschaft oä hat diese Ausweisung keine Konsequenz.

Welche Maßnahmen in den Freihalteflächen zu berücksichtigen sind, werden im Verordnungstext im §3 festgelegt.

Als wichtigste Folge ist hervorzuheben, dass im Bereich ökologischer Freihalteflächen keine Widmungen zulässig sind und im Bereich landschaftlicher Freihalteflächen die im normalen Freiland bzw. den landwirtschaftlichen Freihalteflächen zulässigen Baumaßnahmen möglich sind, jedoch im Bauverfahren auf eine entsprechende harmonische Einbindung in den Landschaftsraum zB. durch die Erlassung eines Bebauungsplanes zu achten ist.

NEUE INHALTLICHE FESTELGUNGEN GEMÄß TROG 2022

Im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes sind wesentliche neue Inhalte zu berücksichtigen bzw. als neue Inhalte in die Verordnung aufzunehmen:

1) Festlegung der Bereiche mit zwingender Erlassung eines Bebauungsplanes gemäß §31b TROG 2022 (Bebauungsplanpflicht, Bebauungsregeln)

Das bedeutet, dass in den ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichen in den zugeordneten Entwicklungssignaturen Festlegungen zu treffen sind, ob eine Bebauungsplanpflicht besteht, oder ob gewisse Bauregeln ohne zwingende Erlassung eines Bebauungsplanes anzuwenden sind.

2) Maßnahmen zur Mobilisierung des Baulandes gemäß §31 Abs. 1 lit f TROG 2022

Im Fall, dass das Ausmaß des bereits gewidmeten Baulandes (dh. die in der Gemeinde bestehenden Baulandreserven) im Widerspruch zu einer Festlegung nach lit. d oder e über die zeitliche Abfolge der Widmung (dh. das zulässige Ausmaß der Baulandflächen zur Befriedigung des Bedarfes der Bevölkerung und Wirtschaft) steht, jene noch unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundflächen, die für eine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich in Betracht kommen, die jedoch erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen. (ZV-Bereiche).

Bei der Festlegung dieser Grundflächen als VZ-Bereiche, die erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen, ist insbesondere der Zeitraum seit dem Inkrafttreten der Widmung der betreffenden Grundflächen als Bauland zu berücksichtigen. Vorrangig sind jene Grundflächen heranzuziehen, deren erstmalige Widmung als Bauland mindestens 15 Jahre zurückliegt. Da die überwiegende Zahl der Baulandreserveflächen der Zeitpunkt der ersten Widmung bereits mehr als 20 Jahre zurück liegt, fallen alle Baulandreserveflächen darunter. Bei der Ausweisung ist der Grad der Eignung der betreffenden Grundflächen für eine Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die Lage und die erschließungsmäßigen Voraussetzungen, zu berücksichtigen.

Die Konsequenz dieser Ausweisung als ZV-Bereich für die weitere Verordnungsgebung der Gemeinde bedeutet dies, dass diese Flächen im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauverbotsflächen zu kennzeichnen sind. Die Aufhebung des Bauverbots ist sodann bei Erfüllung der in der Verordnung postulierten weiteren Voraussetzungen wieder möglich.

Siehe dazu im Weiteren.

3) Vorsorge für den geförderten Wohnbau (§ 31a TROG 2022)

In der Gemeinde ist der Bedarf an gefördertem Wohnbau zu erheben und in der Folge jene Flächen auszuweisen, die zur Befriedigung dieses Bedarfes geeignet erscheinen.

Als Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, sind dabei vorrangig Grundflächen im Bereich des bestehenden Baulandes heranzuziehen. Soweit im Bereich des Baulandes solche Grundflächen nicht zur Verfügung stehen, dürfen auch Grundflächen, die im örtlichen Raumordnungskonzept als bauliche Entwicklungsbereiche für Zwecke der Deckung des Wohnbedarfes festgelegt sind, herangezogen werden.

In jedem Fall dürfen nur Grundflächen herangezogen werden, die sich insbesondere im Hinblick auf ihre Lage, die Möglichkeiten einer verdichteten Bebauung und die erschließungsmäßigen Voraussetzungen als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau eignen.

Im Übrigen hat die Auswahl der in Betracht kommenden Grundflächen nach Maßgabe der Kriterien der Abs. 3 (dh. Flächen die, im Eigentum der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds (§ 98) und von Bauträgern, die geförderte Wohnbauten errichten stehen), 4 (Grundflächen, die im Eigentum ein und derselben Person oder ein und desselben Rechtsträgers stehen und deren Ausmaß insgesamt 2.000 m² nicht übersteigt sind dabei nicht heranzuziehen) und 5 (Grundflächen, deren erstmalige Widmung als Bauland mindestens 15 Jahre zurückliegt) zu erfolgen; soweit danach verschiedene Grundflächen in Betracht kommen, hat die Auswahl nach dem Grad ihrer Eignung als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau zu erfolgen.

Darüber hinaus sind noch Ergänzungen bzw. Konkretisierungen im Verordnungstext erforderlich im Sinne der Festlegungen des Flächenausmaßes, das zur Befriedigung des örtlichen Wohnbedarfs bzw. der Wirtschaft erforderlich ist. Diese Regelungen wurden den im Jahre 1999 erlassenen Verordnungstext noch nicht aufgenommen.

Der Umfang dieser erforderlichen Flächen ist am Baulandbedarf der Gemeinde zu beurteilen.

BAULANDBEDARF

Der zukünftige Bedarf orientiert sich an den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Unter Voraussetzung einer linearen Weiterentwicklung des festgestellten Wachstums der letzten Jahrzehnte ist der Bedarf des zu erwartenden Bevölkerungswachstums und des Neubaus von Betriebsanlagen zu decken.

Im Rahmen der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist zu prüfen, ob der Bedarf durch die dazu bisher gewidmeten und noch nicht baulich genutzten Baulandbereiche (Baulandreserven) bzw. durch die noch nicht gewidmeten Flächen, die als entsprechende bauliche Entwicklungsgebiete im örtlichen Raumordnungskonzept ausgewiesen und nach Maßgabe der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes jederzeit gewidmet werden können, gedeckt werden kann.

Bauliche Entwicklungsbereich ÖRK 2022 nicht gewidmet		
Nutzung	Ergebnis [m ²]	ha
gewerblich gemischte Nutzung	33013	3,30
landwirtschaftlich gemischte Nutzung	2929	0,29
öffentliche Nutzung	13729	1,37
rein gewerbliche Nutzung	38265	3,83
rein touristische Nutzung	20370	2,04
Sondernutzung	19094	1,91
touristisch gemischte Nutzung	5182	0,52
Wohnen	155118	15,51
Gesamtergebnis	287699	28,77

Tabelle 6: Bauliche Entwicklungsbereiche ohne Widmung ÖRK 2022

	in ha:	in ha:	in ha:	in %
Widmungskategorie	gesamt	bebaut	unbebaut	Bauland- reserve
Allgemeines Mischgebiet	16,87	14,97	1,90	11,25
Allgemeines Mischgebiet	16,87	14,97	1,90	11,25
Gemischtes Wohngebiet	3,22	2,60	0,62	19,17
Kerngebiet	10,33	9,02	1,30	12,63

Landwirtschaftliches Mischgebiet	7,14	6,31	0,84	11,70
Objektgeförderter Wohnbau	3,13	1,95	1,18	37,64
Tourismusgebiet	4,55	4,48	0,07	1,57
Wohngebiet	68,90	60,15	8,76	12,71
Summe möglich Wohnnutzung	114,14	99,48	14,66	14,74
Allgemeines Mischgebiet eingeschränkt auf Wohnungen	5,03	3,65	1,39	27,53
Beschränktes allgemeines Mischgebiet, Einschränkung auf Wohnungen	0,20	0,00	0,20	100,00
Tourismusgebiet eingeschränkt auf Wohnungen	1,00	1,00	0,00	0,15
Gewerbe und Industriegebiet, eingeschränkt	0,91	0,91	0,00	0,00
			1,59	

Tabelle 7: Baulandreserven Stand 2023 – Gemeinde Kössen

Funktion Wohnen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen im Bereich des Baulandes mit möglicher Wohnnutzung (Wohngebiet und Mischgebiete) ca. 14,66 ha gewidmeten jedoch unbebauten Baulandes vor, die somit unmittelbar für eine Wohnnutzung herangezogen werden können. Dazu kommen noch bauliche Entwicklungsbereiche im Umfang von 15,5 ha des bestehenden örtlichen Raumordnungskonzeptes, die unmittelbar als entsprechendes Bauland gewidmet werden können.

Gemäß den Zielfestlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist eine maßvolle Weiterentwicklung im Rahmen der kontinuierlichen Entwicklung im Planungszeitraum von 10 Jahren festgelegt.

Bei derzeit (2023) 4529 Einwohnern ist daher ein Baulandbedarf von zusätzlich ca. 375 Personen zu decken. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen entspricht dies dem Bedarf von ca. 175 Haushalten.

Für diese zusätzlichen Haushalte würden sich einer gänzlichen Bedarfsdeckung an freistehenden Einfamilienhäusern bei einem Flächenbedarf von ca. 500m²/Einheit eine Bedarfsfläche von 8,75 ha erforderlichem Bauland ergeben.

Derzeit sind in der Gemeinde Baulandflächen im Ausmaß von 14,66 ha vorhanden, die noch nicht bebaut sind und jederzeit für Wohnnutzungen herangezogen werden können.

Auch wenn man eine tatsächliche Verfügbarkeit von 30% der bereits gewidmeten Flächen annehmen würde, so ist der Flächenbedarf bereits weitgehend aus den bereits gewidmeten Flächen zu decken.

Dies bedeutet, dass Siedlungserweiterungen im Rahmen der Fortschreibung über das bereits vorhandene Ausmaß hinaus nur in jenen Siedlungsbereichen als vertretbare Abrundung bestehender Siedlungskörper zur Deckung des familiären bzw. sozialen örtlichen Wohnbedarfs in Frage kommen.

Eine weitgehende Bedarfsdeckung außerhalb des sozialen örtlichen Wohnbedarfs ist daher gemäß den Bestimmungen des TROG 2022 nicht vertretbar.

Funktion Gewerbe

Für eine gewerbliche Entwicklung liegen in der Gemeinde auf Grund der vorhandenen beschränkten naturräumlichen Gegebenheiten (Lage im offenen Landschaftsraum des Talboden) und durch die durchgehende Funktionsmischung aus Wohnen und Gewerbe in den bestehenden baulichen Entwicklungsbereichen nicht die räumlichen Voraussetzungen für eine rein gewerblich-industrielle Entwicklung vor.

Für diesen Bedarf wurden im vergangenen Planungszeitraum jedoch die Gewerbe- und Industrieflächen südlich von Kössen gemeinsam mit der Gemeinde Schwendt geschaffen. Für eine rein gewerblich-industrielle Nutzung stehen daher Flächen von 2,5 ha jederzeit zur Verfügung. Diese Flächen erscheinen für die rein gewerbliche Entwicklung der Gemeinde derzeit ausreichend, sodass keine zusätzlichen Flächen erforderlich erscheinen.

DURCHGEFÜHRTE ÄNDERUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSKONZEPTES IM PLANUNGSZEITRAUM:

Im Planungszeitraum wurden mehrere Änderungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes durchgeführt:

Änderung	Nutzung	ZZ	DZ	LEG	Fläche
01 Haitzmann	Sondernutzung	1	1	17	1839
02 Hochwasser	Gewerbe	0	2	2	7388
03 Reithalle	Sondernutzung	1	3	18	3202
04 Gewerbegebiet Hüttfeld	Gewerbe	A	2	2	19283
05 Waidach	Gewerbe	A	2	4	973
06 Staffen	Wohnen	A	2	6	289
07 Parashop	Sondernutzung	A	2	19	622
08 Aigner-Gatterer	Sondernutzung	1	4	20	9618
09 Mooslenz	Wohnen	A	2	5	650
11 Fritz	Wohnen	A	1	5	1646
12 Flurweg	Wohnen	C	1	1	3086
13 Gewerbegebiet Kössen Schwent	Gewerbe	1	4	20	4
16 Wolfartstätter	Wohnen	A	1	6	761
17 Wohn- und Pflegeheim	Öffentliche Nutzung	1	3	7	8799
18 Sägewerk	Sondernutzung	1	4	22	34
19 Gruber Alpina	Tourismus	1	1	4	1192
20 Kitzbichler	Landwirtschaft	1	1	1	933
21 Achhorner	Wohnen	A	1	3	975
22 Dürnberger	Wohnen	1	1	8	2850
23 Recyclinghof	Öffentliche Nutzung	1	1	6	4929
24 Parkplatz Mooslenz	Sondernutzung	1	0	9	1736
25 Liftin	Sondernutzung	1	4	22	180
26 Dagn GmbH	Sondernutzung	1	1	5	2247

Tabelle 8: Änderungen im Planungszeitraum

Summe von Fläche	Ergebnis
Nutzung	
Gewerbe	27648
Landwirtschaft	933
Öffentliche Nutzung	13728
Sondernutzung	19478
Tourismus	1192
Wohnen	10257
Gesamtergebnis	73235

Tabelle 9: Änderungen im Planungszeitraum nach Nutzung

Der Großteil der im Planungszeitraum durchgeführten Änderungen betreffen überwiegend Sondernutzungen und die Schaffung weiterer baulicher Entwicklungsbereiche für den sozialen örtlichen oder familiären Wohnbedarf bzw. für

gewerblich-industrielle Nutzung. Insgesamt wurden dabei Flächen im Ausmaß von 7,3 ha neu als Bauland ausgewiesen.

ÄNDERUNGEN UND MAßNAHMEN

FREIHALTEFLÄCHEN

Freilandbereiche - Grundlegende Neuüberarbeitung der Freihalteflächen

Die im Ordnungsplan ausgewiesenen Freihalteflächen bzw. die Überarbeitung der landschaftlichen Freihalteflächen (FA) und der ökologischen Freihalteflächen (FÖ) erfolgt auf Basis der naturkundlichen Bearbeitung durch Mag. Indrist.

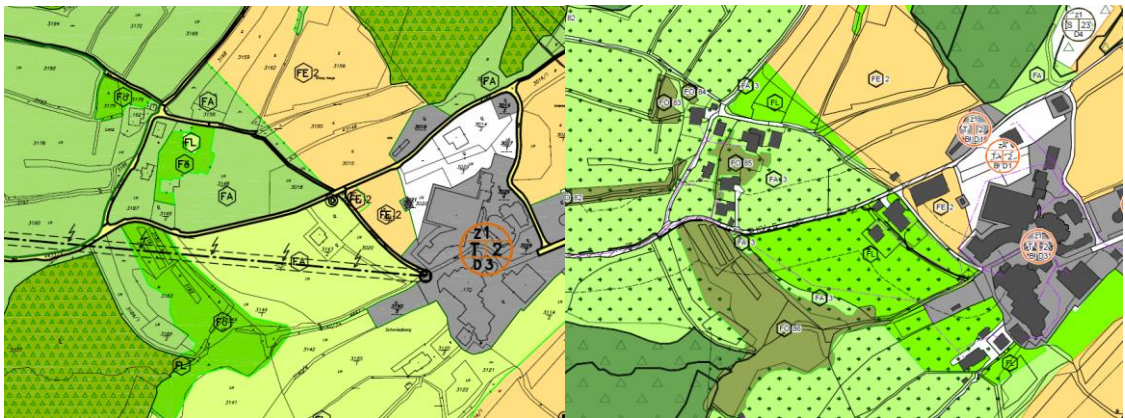


Abbildung 29: Peternhof (Bestand)

Ausschnitt Peternhof Fortschreibung

Darüber hinaus sind wesentliche Änderungen auf Grund geänderter Grundlagen durchzuführen bzw. kenntlich zu machen:

Nachführung des überörtlichen Raumordnungsprogrammes der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen (Bereiche mit dunkelgrünen Kreuzen)

Nachführung der Ausweisung der Waldflächen gemäß DKM 10/2023

Übernahme aller Kennzeichnungen anderer Planungsträger insbesondere der Wildbach- und Lawinerverbauung, des Baubezirksamtes Abt. Wasserwirtschaft (Gefahrenzonen Flussbau)

Nachführung der Infrastrukturleitungen

Nachführung der Gewässerflächen

BAULICHE ENTWICKLUNGSBEREICHE

Zielfestlegungen

Die Bestimmungen des Verordnungstextes werden unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Anforderungen des TROG 2022 überarbeitet, wobei die im Planungszeitraum vorgenommenen Änderungen entsprechend berücksichtigt und im Rahmen der grundsätzlichen neuen Ordnungsgestaltung übernommen wurden.

Die Zielbestimmungen der generellen Gemeindeentwicklung wurden inhaltlich im Wesentlichen übernommen und durch die neuen Inhalte (Regelung der betrieblichen Nutzung im Ortszentrum) und die gesetzlich erforderlichen Neuregelungen des TROG 2022 (insbesondere hinsichtlich §31 (1) lit. f – Bauverbotsbereiche, §31a TROG – Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau, §31b TROG 2022 – Bebauungsplanpflicht, Bebauungsregeln) ergänzt und entsprechende Regelungen im §4 des Verordnungstextes formuliert.

Die Bestimmungen der Freihalteflächen (§3) wurden aufgrund der praktischen Erfahrungen im Planungsjahrzehnt ebenfalls angepasst, wobei im Wesentlichen eine größere Planungsflexibilität und Klarstellung der zulässigen Nutzungen aufgenommen wurde.

Die landschaftlichen Freihalteflächen sowie die ökologischen Freihalteflächen wurden dabei auf Basis der naturkundlichen Bearbeitung als zusammenhängende Freihalteflächen ausgewiesen und im Verordnungstext entsprechend beschrieben.

Die Festlegung der Ziele, die in den einzelnen baulichen Entwicklungsbereichen zu berücksichtigen sind, ist den Signaturen der jeweiligen baulichen Entwicklungsbereiche zu entnehmen:

INDEXFESTLEGUNGEN

Die Festlegung der zulässigen Inhalte der Indizes erfolgt auf Basis der Bestimmungen der Planzeichenverordnung, wobei grundlegende Nutzungsziele, eine Zeitzonen- bzw. Baudichtenregelung festgelegt werden.

Im Verordnungstext wird auf den jeweiligen Index mit der Indexziffer Bezug genommen und ergänzende Inhalte bzw. Maßnahmen festgelegt.

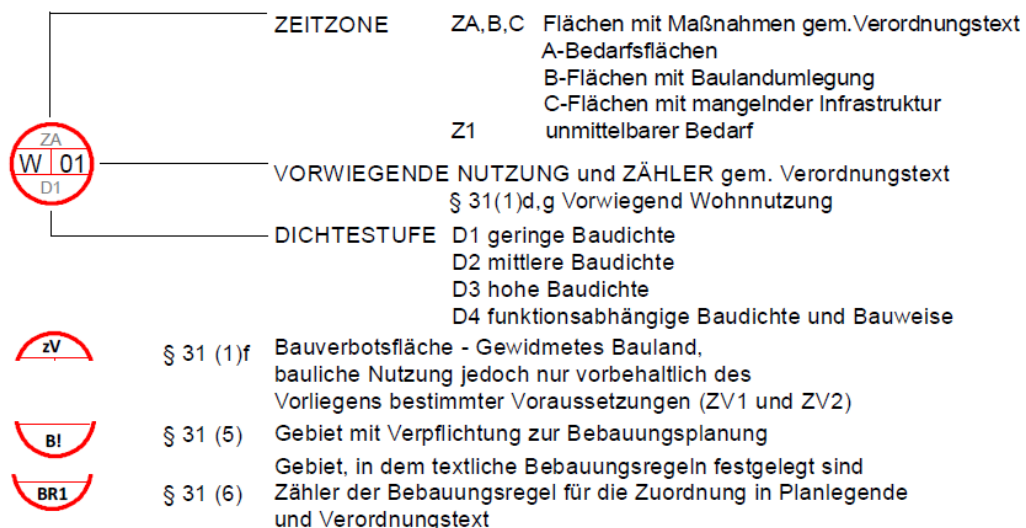


Abbildung 30: Entwicklungssignaturen des Verordnungsplanes

Nutzungsziele

Die Festlegung der zulässigen Nutzungsziele erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben der Planzeichenverordnung, wobei unterschieden werden:

- Vorwiegend Wohnnutzung (W)
- Vorwiegend touristische Nutzung (T)
- Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung (G)
- Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung (L)
- Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung (M)
- Vorwiegend zentrumstypische Nutzung (K)
- Vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen (S)
- Vorwiegend Sondernutzung für Sport und Erholung (SF)
- Vorwiegend öffentliche Nutzung (Ö)

Die Festlegung der Nutzungszeile hat maßgeblichen Einfluss auf die Festlegung der zulässigen Widmungskategorie im Zuge der Flächenwidmungsplanung, da die

Auswahl der konkreten Widmungskategorie die festgelegte überwiegende Nutzung umsetzen muss. Ergänzend dazu sind die Festlegungen der Indexbeschreibung im Anhang des Verordnungstextes zu berücksichtigen.

Anbei die Auflistung der ausgewiesenen baulichen Entwicklungssignaturen mit den jeweiligen Flächenausmassen:

Summe von Fläche		m ²
Nutzung	LEG	Ergebnis
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung	1	119937
	2	35421
	3	35700
	4	34765
	5	28974
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung Ergebnis		254797
Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung	1	20252
	2	13797
	3	34060
	4	7655
Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung Ergebnis		75765
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung	1	73263
	2	3388
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung Ergebnis		76651
Vorwiegend öffentliche Nutzung	1	16458
	2	19624
	3	12702
	4	5974
	5	12034
	6	41733
	7	8799
Vorwiegend öffentliche Nutzung Ergebnis		117323
Vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen	1	6226
	10	1337
	11	1549
	12	1808
	13	6962
	14	2805
	15	25856
	16	2032
	17	1839
	18	1556
	19	622
	2	75652
	3	2265
	4	2589
	5	5582
	6	22824
	7	1854
	8	10916
	9	38988
Vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen Ergebnis		213263
Vorwiegend touristische Nutzung	1	38611

	2	156189
	3	3240
	4	1192
Vorwiegend touristische Nutzung Ergebnis		199233
Vorwiegend Wohnnutzung	1	462179
	2	117244
	3	165974
	3.1	496
	4	31357
	5	126853
	5.1	1174
	5.2	8066
	6	6067
7	2805	
Vorwiegend Wohnnutzung Ergebnis		922214
Vorwiegend zentrumstypische Nutzung	1	38158
	2	61549
Vorwiegend zentrumstypische Nutzung Ergebnis		99707
Gesamtergebnis		1958953

Tabelle 10: Bauliche Entwicklungsbereiche im Verordnungsentwurf

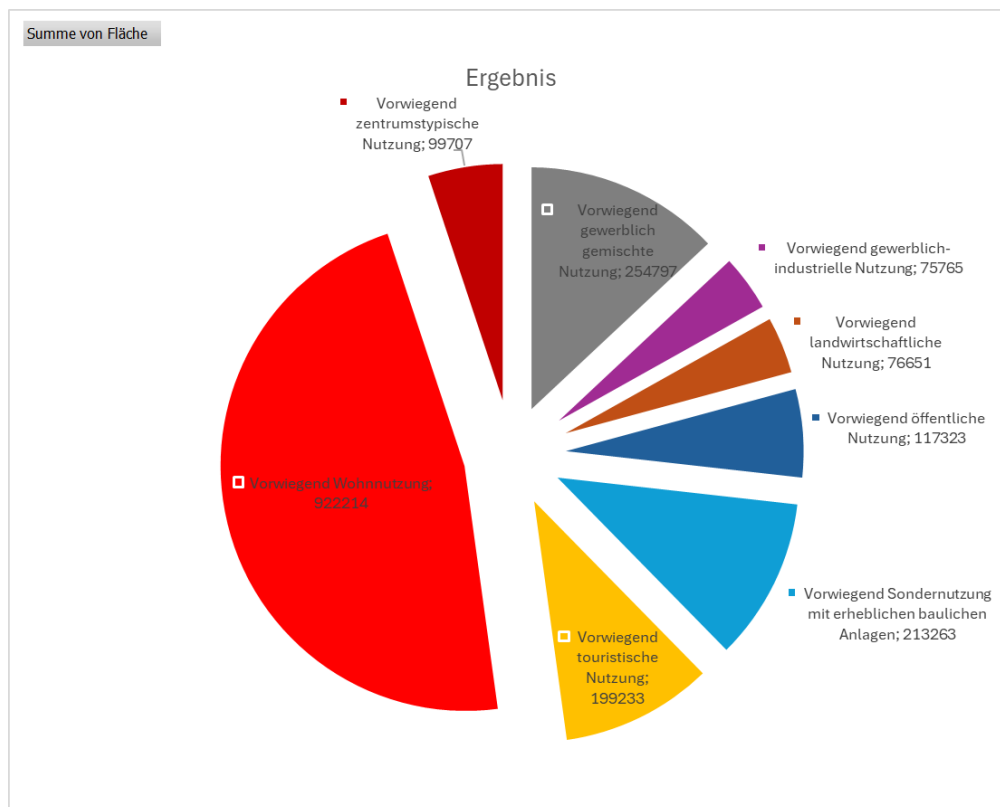


Abbildung 31: Bauliche Entwicklungsbereiche im Verordnungsentwurf nach Nutzung

Der überwiegende Flächenanteil der baulichen Entwicklungsbereiche liegt für die Funktionen Wohnen mit ca. 92ha und für gewerblich gemischte Nutzung mit ca. 25 ha Sondernutzung mit 22 ha und touristischer Nutzung mit ca. 20ha vor.

Zeitzone

Eine wesentliche Neufestlegung in Umsetzung der verpflichtend zu berücksichtigenden Inhalte des TROG 2022 betrifft die Neuregelung der Zeitzone, wobei gemäß §21 (1) f TROG die entsprechenden Zeitzone ZV1 neu eingeführt und die Zeitzone Z0 nach Durchführung der Verbauungsmaßnahmen des Hochwasserschutzes nicht mehr fortgeführt wird und die entsprechenden Bereiche der Zeitzone Z0 in die Zeitzone Z1 übergeführt werden.

Summe von Fläche	m ²
ZZ	Ergebnis
1	1611109
A	302198
B	14251
C	22319
V1	9076
Gesamtergebnis	1958953

Tabelle 11: Bauliche Entwicklungsbereiche im Verordnungsentwurf nach Zeitzone

Maßgebliche Änderungen der Festlegungen der Zeitzone:

Zeitzone Z1: Die Gebiete der Zeitzone Z1 dienen dem unmittelbaren Bedarf, wobei diese Flächen unmittelbar in den Flächenwidmungsplan aufgenommen werden können. Diese Flächen bestehen überwiegend aus den bereits bebauten und gewidmeten Flächen.

Zeitzone A: Bisherige Festlegung:

§4 (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.

Neue Festlegung in Ergänzung der Bestimmungen des §31a TROG 2022:

§4 (8) Unbebaute 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 (Bedarfsflächen). Die Neuwidmung 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 2022 zulässig. In baulichen Entwicklungsbereichen der Zeitzone ZA, sind im Sinne der Bestimmungen des §31a TROG 2022 ausreichend Flächen zur Befriedigung des sozialen örtlichen Wohnbedarfs zu widmen, sofern nicht ausreichend Flächen entsprechender Eigentümer gemäß §31a Abs. 3 TROG 2022 zur Verfügung stehen. Bereits bebaute Flächen der Zeitzone ZA sind gemäß den Nutzungszielen der jeweiligen Entwicklungsbereiche unmittelbar als Bauland aufzunehmen.

Diese Regelung umfasst daher die Bereiche mit Verpflichtung der Ausweisung entsprechender Flächen des sozialen örtlichen Wohnbedarfs.

Zeitzone B: Diese Regelung betrifft Flächen mit erforderlicher Baulandumlegung und wird im Wesentlichen unverändert weitergeführt.

Folgende Zeitzonen werden für Bereiche mit mangelnder Infrastrukturausstattung neu eingeführt:

§4 (10) Flächen der Zeitzone ZC weisen eine unzureichender Verkehrserschließung und/oder Infrastrukturausstattung auf (Flächen mit mangelnder Infrastruktur). Baulandwidmungen sind hier nur unter Sicherstellung ausreichender Erschließungsverhältnisse (ausreichende Wegbreiten und rechtlicher Sicherstellung entsprechender Wegerechte) und Anbindung an das öffentliche Kanal- und Wasserversorgungsnetz zulässig.

Zeitzone ZC: Flächen der Zeitzone ZC weisen eine unzureichender Verkehrserschließung und/oder Infrastrukturausstattung auf (Flächen mit mangelnder Infrastruktur). Baulandwidmungen sind hier nur unter Sicherstellung ausreichender Erschließungsverhältnisse (ausreichende Wegbreiten und rechtlicher Sicherstellung entsprechender Wegerechte) und Anbindung an das öffentliche Kanal- und Wasserversorgungsnetz zulässig.

Die Zeitzone ZV1 (Bauverbotsflächen) wird in Umsetzung der aktuellen Bestimmungen des TROG 2022 neu eingeführt (siehe dazu im Folgenden)

Bauverbotsflächen

Das TROG 2022 sieht gemäß §31 Abs. 1 lit. f als zwingenden Inhalt bei der Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte vor, dass für den Fall, dass das Ausmaß des bereits gewidmeten Baulandes im Widerspruch zum festgestellten Höchstausmaß jener Grundflächen zur Deckung des Wohnbedarfes bzw. für Zwecke der Wirtschaft steht, jene noch unbebauten, als Bauland gewidmeten Grundflächen, die für eine Bebauung innerhalb des Planungszeitraumes grundsätzlich in Betracht kommen, die jedoch erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen, mit einer entsprechenden Zeitzone zu belegen.

Bei der Festlegung der Grundflächen, die nach Abs. 1 lit. f erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen bebaut werden dürfen (Bauverbotsbereiche), ist insbesondere der Zeitraum seit dem Inkrafttreten der Widmung der betreffenden Grundflächen als Bauland zu berücksichtigen. Vorrangig sind jene Grundflächen heranzuziehen, deren erstmalige Widmung als Bauland mindestens 15 Jahre zurückliegt. Weiters ist der Grad der Eignung der betreffenden Grundflächen für eine Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die Lage und die erschließungsmäßigen Voraussetzungen, zu berücksichtigen.

Raumordnungspolitisch steht die Regelung mit der Voraussetzung des TROG 2022 hinsichtlich einer möglichen Neuwidmung einer Fläche im Zusammenhang, insofern als Widmungen nur für den tatsächlich vorhandenen Bedarf an der Bebauung der Fläche zulässig sind (vgl. dazu §36 Abs.2 lit. a TROG 2022) und Widmungen nur befristet im Rechtsbestand verbleiben, solange sie nicht widmungsgemäß verwendet werden (vgl. dazu §37a TROG 2022).

Auch in der Gemeinde Kössen bestehen seit Ersterlassung des Flächenwidmungsplanes noch langfristig gewidmete und bis dato unbebaute Baulandbereiche. Insgesamt liegen ca. 15ha gewidmete Baulandreserven bzw. im Wohngebiet allein ca. 9ha vor. Diese Fläche übersteigt bei weitem den tatsächlichen Bedarf.

Diese Bereiche sind im Zuge der weiteren verpflichtenden Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes im Sinne der Bestimmungen des §31 Abs. lit. f TROG 2022 als Bauverbotsbereiche auszuweisen, wobei die Freigabe als unmittelbar verfügbares

Bauland vom tatsächlichen Bedarf (ZV1 - bedarfsabhängige Bereiche) abhängig zu machen ist. (siehe dazu Verordnungstext §4).

Diese Flächen werden im Sinne des Vertrauens auf die Rechtssicherheit der Grundeigentümer nicht in Freiland rückgewidmet, jedoch hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit zurückgestellt, und erfordern die Erfüllung der konkreten Voraussetzungen der Zeitzone ZV1:

ZV1: Sicherstellung des überwiegenden sozialen örtlichen Wohnbedarfs im Rahmen von Vereinbarungen des §33 TROG 2022 und in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Bevölkerung gemäß dieser Verordnung und der Leistungsfähigkeit der sozialen Infrastruktur der Gemeinde erforderlich. Die Baustruktur ist in Übereinstimmung mit der umgebenden Siedlungsstruktur im Rahmen der Bebauungsplanung sicherzustellen.

§ 31a Vorsorge für den geförderten Wohnbau

Die Festlegung eines Flächenausmaßes gemäß §31a TROG 2022 ist in der Gemeinde Kössen gemäß der langjährig geübten Bodenpolitik der Gemeinde weiterhin erforderlich, wobei neue bauliche Entwicklungsbereiche ausschließlich zur Befriedigung des familiären und sozialen örtlichen Wohnbedarfs vorgenommen werden.

LEG	ZZ	Ergebnis
1 Einfamilienhausbereiche	1	424850
	A	19992
	B	14251
	C	3086
1 Ergebnis		462179
2 Siedlungsbereiche mit gemischter Baustruktur aus freistehenden Wohngebäuden und verdichtetem Wohnbau	1	108597
	A	5892
	C	2754
2 Ergebnis		117244
3 Streusiedlungen im freien Landschaftsraum	1	148644
	A	17329
3 Ergebnis		165974
3.1	A	496
4 Geschosswohnungsbau - Bestand	1	31357
5 Förderbarer Wohnbau	1	19018
	A	90320
	C	14169
	V1	3345
5.1	A	1174
5.2	A	8066
5. Ergebnis		136093
6 Geförderter Wohnbau	A	3757
	C	2310
6 Ergebnis		6067
7	1	2805
		922214

Tabelle 12: Bauliche Entwicklungsbereiche mit Wohnnutzung im Verordnungsentwurf nach Indices und Zeitzonen

Die Flächen der Indices W1 bis W4 und W7 erstrecken sind dabei weitgehend auf die bereits bebauten Wohnbereiche der Zeitzone Z1.

Die neuen baulichen Entwicklungsbereiche der letzten und der gegenständlichen Fortschreibung werden dem Index W5 bis W6 vorbehalten, die überwiegend dem sozialen örtlichen Wohnbedarf im Rahmen förderbaren Wohnens zur Verfügung stehen.

Der Bedarf an gefördertem Wohnbau (Index W6) zur Errichtung von gefördertem Geschosswohnungsbau ist dabei als Ergänzung zur Befriedigung des sozialen örtlichen Wohnbedarfs im Rahmen des weitgehend privaten Baus von Eigenheimen (Indices W5) zu sehen, wobei hier der Schwerpunkt der aktiven Bodenpolitik der Gemeinde in der Sicherstellung eines sozial vertretbaren Bodenpreises zu sehen ist, wobei die Kriterien der Wohnbauförderung heranzuziehen und durch privatrechtliche Vereinbarungen gemäß §33 TROG 2022 sicherzustellen sind.

So sind hier Flächen des Index W5 und der Zeitzone ZA im Ausmaß von 10,0 ha ausgewiesen.

Für Bereiche des Index W6 sind Flächen von ca. 0,6 ha ausgewiesen, wobei diese Flächen sich bereits im Eigentum entsprechender Wohnbauträger befinden, wobei ein Drittel der Fläche jedoch nicht ohne wesentlichem Aufwand (Alleestrassen) erschlossen werden kann.

Der Bedarf an Flächen im Sinne des §31a TROG 2022 ist an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zu bestimmen.

Bei einer kontinuierlichen Weiterentwicklung ist der Wohnbedarf für 174 Wohneinheiten zu decken.

Ca. 1/3 der Wohneinheiten ist nach den Zielen der Gemeinde im Rahmen der Bau- und Siedlungsstruktur durch Geschosswohnungsbauten zu decken. Die Anzahl von ca. 60 Wohneinheiten erfordert dabei bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 80m² und einer Nutzflächendichte von 0,55 ein Flächenausmaß von ca. 9000m² dh. ca. 1ha.

Die Flächen stehen in der Eigentumsstruktur der potenziellen dafür geeigneten Baulandflächen nur teilweise zur Verfügung.

Zur Befriedigung des Bedarfes an förderbarem Wohnbau ist daher teilweise auch auf die langfristig gewidmeten Baulandflächen (Flächen der Zeitzone ZV1) zurückzugreifen, bzw. im Rahmen einer überwiegenden anteilmäßigen Befriedigung des sozialen örtlichen Wohnbaus auch Flächen der Zeitzone ZA heranzuziehen sind.

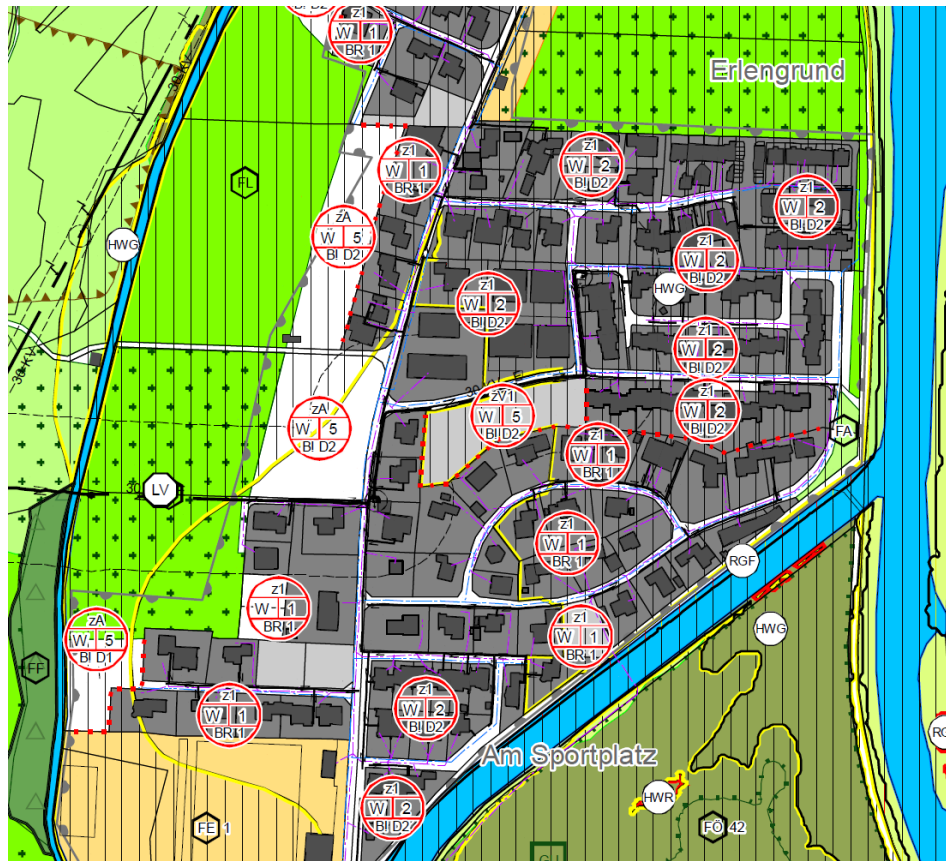


Abbildung 32: Ausschnitt: Bereich Erlau, Flächen der Zeitzone ZV1 und ZA

Baulandumlegungsbereiche

Jene Bereiche der langfristig gewidmeten Baulandbereiche, die nicht nur eine mangelnde Erschließung und Grundstücksstruktur aufweisen, sondern zusätzlich hinsichtlich des Grundbesitzes nicht für die Bildung zweckmäßiger Bauplätze geeignet sind, sind als Baulandumlegungsbereiche auszuweisen. Solche Flächen liegen im Bereich der baulichen Entwicklungsbereich derzeit vor und werden der Zeitzone ZB (ca. 1,4 ha) zugeordnet.



Abbildung 33: Ausschnitt Verordnungsplan Flächen der Zeitzone ZB (Baulandumlegung erforderlich)

Dichtefestlegung

Hinsichtlich der im Zuge der Bebauungsplanung bzw. im Falle einer sonstigen raumordnerischen Beurteilung anzuwendenden Dichteziele wurden generell vier unterschiedliche Dichtestufen ausgewiesen:

Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der Entfernung vom Ortszentrum, der vorhandenen Nahversorgung und der öffentlichen Einrichtungen sowie der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und im Hinblick auf die gebietstypische Bebauung festzulegen.

Dabei ist auf eine dem jeweiligen Verwendungszweck entsprechende Boden sparende Verbauung Rücksicht zu nehmen. Die Festlegung D1 bedeutet überwiegend lockere Bebauung und offene Bauweise (Einfamilienhausbebauung).

Der Festlegung D2 kommt die Bedeutung überwiegend mittlere Baudichte und offene, gekuppelte oder besondere Bauweise (z.B. durch verdichtete Flachbauweise, Doppel- oder Reihenhausbebauung) zu.

Baudichtestufe D3 bedeutet überwiegend höhere Baudichte und offene bzw. besondere Bauweise (z.B. durch mehrgeschossige Objekte und oder Geschoßwohnungsbau).

In den Bereichen der Baudichtestufe 4 sind nutzungs- und strukturbedingte spezifische Verhältnisse zu berücksichtigen und im Zuge der Bebauungsplanung entsprechende Festlegungen und Maßnahmen zur Sicherstellung einer Boden sparenden Bebauung bzw. einer geordneten Gesamtentwicklung der jeweiligen Bereiche vorzusehen. (Sondernutzungen, öffentliche Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen).

Bauvorhaben in diesen Bereichen sind im Einzelfall zu beurteilen.

Summe von Fläche		
Nutzung	DZ	Ergebnis
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung	1	56366
	2	195360
Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung Ergebnis		251726
Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung	1	653
	2	75112
Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung Ergebnis		75765
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung	1	4267
	2	13600
	4	58320
Vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung Ergebnis		76188
Vorwiegend öffentliche Nutzung	4	117323
Vorwiegend öffentliche Nutzung Ergebnis		117323
Vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen	4	213263
Vorwiegend Sondernutzung mit erheblichen baulichen Anlagen Ergebnis		213263
Vorwiegend touristische Nutzung	1	15582
	2	86366
	3	97284
Vorwiegend touristische Nutzung Ergebnis		199233
Vorwiegend Wohnnutzung	1	104635
	2	223196
	3	34790
Vorwiegend Wohnnutzung Ergebnis		362622
Vorwiegend zentrumstypische Nutzung	1	8915
	2	75824
	3	14968
Vorwiegend zentrumstypische Nutzung Ergebnis		99707
Gesamtergebnis		1395826

Tabelle 13: Dichtestufen der baulichen Entwicklungsbereiche im örtlichen Raumordnungskonzept nach Nutzung

Summe von Fläche	
DZ	Ergebnis
1	190418
2	669459
3	147042
4	388907
Gesamtergebnis	1395826

Tabelle 14: Bauliche Entwicklungsbereiche im örtlichen Raumordnungskonzept nach Dichtestufe

Der Großteil der baulichen Entwicklungsbereiche wird der Dichtstufe D2 (mittlere Baudichte) vorbehalten.

Bereiche mit Anwendung einer textlichen Bauregel

Im Interesse einer Vereinfachung von Planungsvorhaben wird in Bereichen mit einer einheitlichen Siedlungsstruktur aus Einfamilienhäusern mit geringer Bauhöhe die Anwendung der Bauregel 1 festgelegt, wobei von folgenden Bestimmungen auszugehen ist:

§4 (13) In baulichen Entwicklungsbereichen mit Festlegung der Bauregel BR1 sind Neu- und Zubauten nur im Rahmen einer Bebauung durch zwei oberirdische Geschosse mit einer Baumassendichte von mindestens 1 bis höchstens 1,75 gemäß §62 Abs.4 bzw. §61 TROG 2022, einer oberirdischen Baumasse von höchstens 850m³ umbauten Raumes zulässig. Dachgeschossausbauten sind bis zu einer Kniestockhöhe von 2,0 Metern (Raumhöhe innen ab fertigem Fußboden) im Rahmen eines Satteldaches vertretbar. Die Überschreitung dieser Strukturparameter ist gegebenenfalls zur Umsetzung einer den Zielen der örtlichen Raumordnung entsprechenden individuellen Lösung im Zuge der Erlassung eines Bebauungsplanes unter begleitendem Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen im Sinne des §33 TROG 2022 zur Sicherstellung des örtlichen Wohnbedarfs möglich.

Diese Regelung soll bei einfach gelagerten raumordnungsfachlichen Sachverhalten ein Beschleunigung der Bauverfahren und eine Verwaltungsvereinfachung bewirken.

Die Bauregel ist dabei in einer Fläche von insgesamt 56ha wirksam, wobei diese Regelung mit wenigen Ausnahmen ausschließlich im Bereich der Wohnnutzungen festgelegt ist.

Zwingende Erlassung von Bebauungsplänen

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung bzw. unter Berücksichtigung der Vorschriften der beteiligten Behörden im Zuge der Durchführung der strategischen Umweltprüfung sind in den baulichen Entwicklungsbereichen im Zuge von Neubebauungen zwingend Bebauungspläne zu erlassen.



§ 31 (5) Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung

Einerseits soll dadurch eine geordnete und zweckmäßige Erschließung als auch eine der umgebenden Siedlungsstruktur und dem Landschaftsraum angepasste Bebauung sichergestellt werden. Zudem können dadurch die erforderlichen Abstände zu den gegebenenfalls durch Naturgefahren bedrohten Bereiche durch die Festlegung von ober- und/oder unterirdischen Baugrenzzlinien gesichert werden.

In einigen Siedlungsentwicklungsbereichen sind zudem zwingende Abstände zu den angrenzenden Waldflächen einzuhalten, so dass auch hier zwingend Bebauungspläne zu erlassen sind.

Generell ist dabei insbesondere hinsichtlich der festzulegenden Baudichte zu berücksichtigen:

§4 (14) In baulichen Entwicklungsbereichen mit Kennzeichnung B! sind zur Sicherstellung einer geordneten Verkehrserschließung und einer bodensparenden und zweckmäßigen Siedlungsentwicklung zwingend Bebauungspläne zu erlassen. Die jeweilige Baudichte ist unter Berücksichtigung der funktionellen Erfordernisse des Nutzungszweckes und den siedlungsstrukturellen Verhältnissen wie der Entfernung zum Ortszentrum, den Verhältnissen des öffentlichen Verkehrs sowie der gebietstypischen Bebauung festzulegen. Dabei ist auf eine dem Verwendungszweck entsprechende, bodensparende bauliche Nutzung Bedacht zu nehmen. Die Baudichtestufe 1 entspricht dabei einer geringer Baudichte (Baumassendichte mindestens 1,35 bzw. Nutzflächendichte 0,3), die Baudichtestufe 2 einer mittleren Baudichte (Baumassendichte mindestens 1,65 bzw. Nutzflächendichte 0,45) und die Baudichtestufe 3 einer hohen Baudichte (Baumassendichte mindestens 2,0 bzw. Nutzflächendichte 0,6). Im Bereich der Baudichtestufe 4 ist im Einzelfall die struktur- und nutzungsbedingt erforderliche Baudichte zu prüfen und gegebenenfalls durch die Erlassung eines Bebauungsplanes zu regeln. Die

angeführten Baudichtewerte der Baudichtestufen 1 bis 3 stellen dabei Richtwerte dar, die bei raumordnungsfachlich begründbaren Sachverhalten auch unter- bzw. überschritten werden können. Insbesondere ist bei bereits bebauten Grundstücken bei zwingender Erlassung eines Bebauungsplanes auch geringere Baudichten bei Gewährleistung einer zweckmäßigen und Boden sparenden Bebauung zulässig. Überschreitungen der jeweiligen Baudichtestufen sind dabei zur Befriedigung des familiären bzw. sozialen örtlichen Wohnbedarfs zulässig, wenn die siedlungsstrukturellen Voraussetzungen eine entsprechende Verdichtung zulassen.

Indexfestlegungen im Anhang des Verordnungstextes

Die besonderen Bestimmungen bzw. Planungsmaßnahmen der in den ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichen einzuhaltenden Maßnahmen wurden insofern im Interesse einer leichteren Nachvollziehbarkeit der Planungsmaßnahmen neu geregelt, als für die einzelnen überwiegenden Nutzungsziele der baulichen Entwicklungsbereiche (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Zentrumsnutzung etc.) spezifische Signaturen eingeführt wurden und die jeweiligen Indizes nach siedlungsstrukturellen Merkmalen (Baustruktur, Baudichte, Erschließungssituation etc.) neu geordnet wurden. In wenigen Fällen wurden die Nutzungsfestlegungen aufgrund der geänderten Nutzungs- und Siedlungsstruktur den geänderten Verhältnissen angepasst.

ERGÄNZENDE REGELUNGEN

Maximale Baulandgrenzen und Siedlungsgrenzen

Im Interesse einer nachhaltigen Sicherung des unverbauten Landschaftsraumes wurden im Sinne einer langfristigen Zielsetzung von Siedlungsentwicklungen maximale Baulandgrenzen festgelegt.

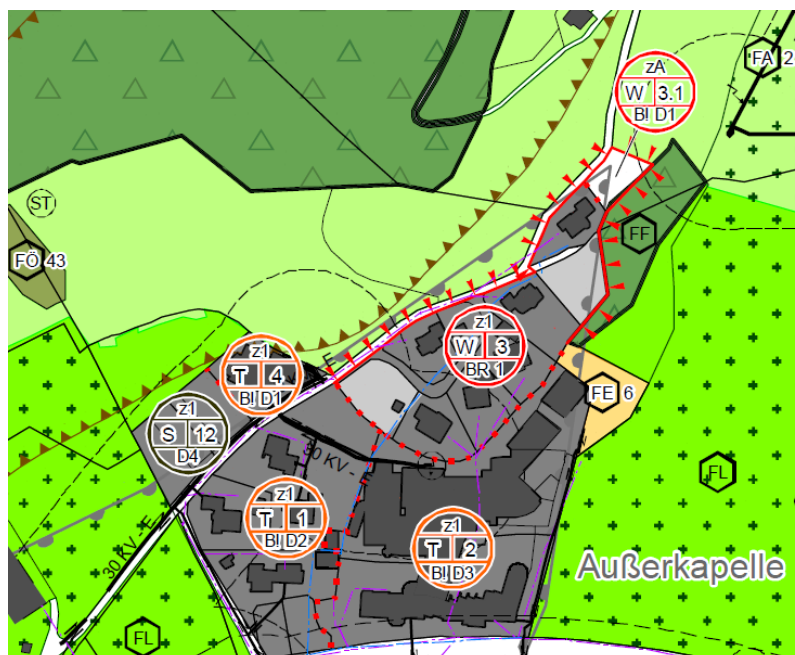


Abbildung 34: Ausschnitt Verordnungsplan maximale Baulandgrenze

Baulandgrenzen werden zudem inhaltlich durch die Abgrenzung der ausgewiesenen Siedlungsbereiche zum anschließenden freien Landschaftsraum mit der

entsprechenden Festlegung der Freihaltfunktion insbesondere im Bereich landwirtschaftlicher Vorsorgeflächen gebildet.

Eine Überschreitung der Baulandgrenzen im geringfügigen Ausmaß ist im Rahmen der Bestimmungen des §4(16) des Verordnungstextes zum Örtlichen Raumordnungskonzept im Einzelfall zulässig, sofern keine wesentlichen Biotopwerte beeinträchtigt werden, keine zweite Bautiefe eröffnet wird, und generell den Zielbestimmungen des Raumordnungskonzeptes bzw. des TROG 2022 entsprochen wird.

Rechtmäßig bestehende Gebäude und Nutzungen im Freiland

Im §3 Abs. 13 des Verordnungstextes wurde darüber hinaus die Möglichkeit von ergänzenden Sonderflächennutzungen eröffnet, wenn die raumordnungsfachlichen Voraussetzungen dafür vorliegen:

§3 (13) Bei rechtmäßig bestehenden Nutzungen 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 Ausflugsrestaurant 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 Freihaltzweck der umgebenden Flächen dadurch nicht beeinträchtigt wird.

ÄNDERUNGEN EINZELNER BAULICHER ENTWICKLUNGSBEREICHE

Im Zuge der Erarbeitung des ersten Auflageentwurfes wurden mit den jeweiligen Grundeigentümern der bei der Gemeinde eingebrachten Ansuchen zur möglichen Berücksichtigung im Raumordnungskonzept im Vorfeld raumordnungsfachlich beurteilt bzw. die Ansuchen auf die raumordnerische Vertretbarkeit geprüft.

Zu den einzelnen Änderungsbereichen, die ursprünglich seitens der Gemeinde im Rahmen der Vorprüfung als vertretbar erachtet wurden, siehe im Umweltbericht.

Nach Durchführung der strategischen Umweltprüfung und der erforderlichen Vorprüfung durch die Aufsichtsbehörde werden folgende Bereiche für eine bauliche Entwicklung vorgesehen:

Auflistung der Änderungen neuer baulicher Entwicklungsbereiche– siehe dazu im Umweltbericht

NR	Fläche m ²	Grundstücke	Nutzung	Änderung der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche erforderlich im Ausmaß von m ² :
1	496	2255	Wohnen – familiärer bzw. örtlicher Wohnbedarf	
2	1169	2685/1	Wohnen – familiärer bzw. örtlicher Wohnbedarf	2232
3	793	3284, 3282/3	Wohnen – familiärer bzw. örtlicher Wohnbedarf	
5	653	162/7	Gewerbe	
6	8065	614/16, 614/15, 614/12	Wohnen – sozialer örtlicher Wohnbedarf	1335
7	14650	1854/1, 1849/2	Sondernutzung Camping	
8	2464	4706/2, 4706/1	Wohnen - Baubestand	
9	1503	3340/2, 3307/2, 3308/2	Wohnen - Baubestand	
12	1432	2804/1	Sondernutzung naturnahes Parken	
14	1437	4746/1	Sondernutzung naturnahes Parken	
15	166	4715/3, 4715/2	Sondernutzung naturnahes Parken	1478
17	1034	4760	Sondernutzung naturnahes Parken	
18	451	4277/1	Sondernutzung naturnahes Parken	
20	1393	2365/2	Sondernutzung naturnahes Parken	1393
	35706			

QUELLEN: SIEHE UMWELTBERICHT

Zusätzliche Quellen:

Zentrale Orte 2010 AdTLR

Regionsprofile <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/regionsprofile/plv32/> AdTLR

DEMOGRAFISCHE DATEN Gemeinde Kössen 02/2024

Tiroler Landwirtschaftskammer - Geschlossener Hof - <https://tirol.lko.at/tiroler-höfegesetz>

Grundstücksdatenbank DKM 04/2023

Transparenzdatenbank <https://www.transparenzdatenbank.at/>

VERZEICHNISSE**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Zentrale Orte in Tirol, Quelle: ADTLR.....	10
Abbildung 2: Planungsverband 28 Untere Schranne - Kaiserwinkl	11
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1869 bis 2023 Q: Statistik Austria	13
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kössen im Vergleich mit Bezirk und Bundesland 1869 bis 2022 Q: Statistik Austria.....	14
Abbildung 5: Bevölkerungspyramide 2022 Datenquelle: STATISTIK AUSTRIA, Bevölkerungsstand und -struktur 01.01.2022 - Gemeinde Kössen	16
Abbildung 6: Bevölkerungspyramide 2007 Datenquelle: STATISTIK AUSTRIA, Bevölkerungsstand und -struktur 2007 - Gemeinde Kössen	17
Abbildung 7: Bevölkerungspyramide 2018 Tirol mit Prognose 2040 - Datenquelle: DEMOGRAFISCHE DATEN TIROL 2018 AdTLR Landesstatistik Tirol September 2019	18
Abbildung 8: Veränderung des Wohnungsbestandes 1971 - 2022. Q: Statistik Austria	19
Abbildung 9: Veränderung des Wohnungsbestandes 1971 - 2022. Q: Statistik Austria	19
Abbildung 10: Beschäftigte in Arbeitsstätten nach ÖNACE-Abschnitten im Produktion- und Dienstleistungssektor Q: Statistik Austria, RZ2011, AZ2001, Gebietsstand 1.1.2022.	20
Abbildung 11: Arbeitsstätten 2011 im Produktions- und Dienstleistungssektor Q: Statistik Austria, RZ2011, AZ2001, Gebietsstand 1.1.2022.	20
Abbildung 12: Erwerbstätige nach Entfernungskategorie des Berufspendelns Q: Statistik Austria, RZ2011, VZ2001, Gebietsstand 1.1.2022.	21
Abb. 13: Ausschnitt Bestandsplan mit Darstellung der Standorte Wirtschaftsbetriebe	21
Abbildung 14: Grundstücksbestand nach Einlagezahl 90000 geschlossene Höfe gemäß Tiroler Höfegesetz (THG) (Stand GDB DKM 10/2022)	24
Abbildung 15: Flächengröße der geschlossenen Höfe nach EZ gemäß GDB DKM 10/2022	25
Abbildung 16: Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen in Kössen mit den Standorten der Hofstellen	26
Abbildung 17: Übernachtungen Kössen seit 2001 Q: Statistik Austria	27
Abbildung 18: Beherbergungsbetriebe und Gästebetten in der Sommersaison 2022 Q: Statistik Austria	27
Abbildung 19: Beherbergungsbetriebe und Gästebetten in der Wintersaison 2021/2022 Q: Statistik Austria	28
Abbildung 20: Hocharrangiges Wegenetz.....	28
Abbildung 21: Abbildung: Versorgungsgebiete blau mit Quellen Gemeinde Kössen, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen	29
Abbildung 22: Abbildung: Entsorgungsgebiete Gemeinde Kössen, Abfrage AdTLR, TIRIS WEB-GIS Applikationen	30
Abbildung 23: Verschuldung je Einwohner Gemeinde Kössen 2009 bis 2022, STATISKTIK Austria	31
Abbildung 24: Ausschnitt Bestandserhebung	32
Abbildung 25: Gebäude und Wohnungsregister Q: Statistik Austria 16.02.2024	33
Abbildung 26: Bewohner Meldungen – nach Gebäudealter Q: Gemeinde Kössen Meldeamt 02/2024	33
Abbildung 27: Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinerverbauung	34
Abbildung 28: Gefahrenzonenplan Flußbau	36
Abbildung 29: Peternhof (Bestand) Ausschnitt Peternhof Fortschreibung.....	43
Abbildung 30: Entwicklungssignaturen des Ordnungsplanes	44
Abbildung 31: Bauliche Entwicklungsbereiche im Ordnungsentwurf nach Nutzung	46
Abbildung 32: Ausschnitt: Bereich Erlau, Flächen der Zeitzone ZV1 und ZA	51

Abbildung 33: Ausschnitt Verordnungsplan Flächen der Zeitzone ZB (Baulandumlegung erforderlich)	52
Abbildung 34: Ausschnitt Verordnungsplan maximale Baulandgrenze	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und errechnete Wanderungsbilanz im Zeitraum 1981 - 2022. Statistik Austria 2022	14
Tabelle 2: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020 - Haushalte und Familien. Statistik Austria 2020	18
Tabelle 3: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020 - Haushalte und Familien. Statistik Austria 2020 – Vergleich Kössen, Bezirkshauptstadt Kitzbühel und St. Johann in Tirol	19
Tabelle 4: Direktzahlungen und Mittel aus ländlichen Förderprogrammen in Österreich im Jahr 2022 (16.10.2021 – 15.10.2022) in der Gemeinde Kössen Q: https://www.transparenzdatenbank.at/	23
Tabelle 5: Definitionen der wesentlichen Gefahrenzonen	37
Tabelle 6: Bauliche Entwicklungsbereiche ohne Widmung ÖRK 2022	40
Tabelle 7: Baulandreserven Stand 2023 – Gemeinde Kössen	41
Tabelle 8: Änderungen im Planungszeitraum	42
Tabelle 9: Änderungen im Planungszeitraum nach Nutzung.....	42
Tabelle 10: Bauliche Entwicklungsbereiche im Verordnungsentwurf	46
Tabelle 11: Bauliche Entwicklungsbereiche im Verordnungsentwurf nach Zeitzonen	47
Tabelle 12: Bauliche Entwicklungsbereiche mit Wohnnutzung im Verordnungsentwurf nach Indices und Zeitzonen	49
Tabelle 13: Dichtestufen der baulichen Entwicklungsbereiche im örtlichen Raumordnungskonzept nach Nutzung.....	53
Tabelle 14: Bauliche Entwicklungsbereiche im örtlichen Raumordnungskonzept nach Dichtestufe	53