

Verordnung zur 2. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Kössen vom xx.xx.2024, mit der das örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde fortgeschrieben wird:

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und 2 iVm §§ 31, 31a, 31b, 31c Abs. 1 und 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBL.Nr. 43, idF LGBL.Nr. 85/2023, in Verbindung mit der Planzeichenverordnung 2022 – PZVO 2022 wird verordnet:

1. Abschnitt

Allgemeines

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Das örtliche Raumordnungskonzept ist auf einen Zeitraum von 10 Jahren ausgerichtet.
- (3) Die zeichnerische Darstellung der Inhalte des örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt in den Ordnungsplänen im Maßstab 1:5.000 und 1:13.000. Die Ordnungspläne bilden einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung. Die Pläne und der Textteil der Bestandserhebung, der Erläuterungsbericht und der Umweltbericht bilden die Grundlage dieser Verordnung.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Bauamt der Gemeinde während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

2. Abschnitt

Grundsätzliche Festlegungen über die geordnete räumliche Entwicklung

§ 2

Allgemeine Aufgaben und Ziele

Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende grundsätzliche Festlegungen getroffen:

(1) Im Planungszeitraum ist bei einer Fortschreibung der derzeitigen linearen Bevölkerungsentwicklung mit einer Einwohnerzahl von insgesamt maximal 4904 Personen zu rechnen. Das entspricht bei der derzeitigen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,29 Personen etwa zusätzlichen 174 Haushalten.

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

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

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

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

(6) Die großflächigen intensiv genutzten landwirtschaftlichen Kulturflächen werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild geschützt. Geringfügige Arrondierungen der Baulandflächen sind im Bereich vorhandener Siedlungsgruppen möglich, dabei ist allerdings darauf zu achten, dass im Bereich landwirtschaftlich geprägter Siedlungsteile Wohngebäude nur auf jenen Flächen zulässig sind, wo keine wechselseitigen Beeinträchtigungen mit landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind. Rein landwirtschaftliche Weiler sind in ihrem Bestand zu schützen, reine Wohngebäude sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

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

§ 3

Sicherung von Freihalteflächen

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

(2) Die nach § 41 Abs. 2 und nach §§ 42, 42a, 42b TROG 2022 zulässigen Anlagen dürfen in den im Absatz 1 angeführten Freihalteflächen errichtet werden.

(3) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) sind Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der unmittelbaren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z. B. Hofstellen, Austraghäuser und land- bzw. forstwirtschaftliche Nebengebäude, sowie Gebäude und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur zulässig. Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis i TROG 2022 zulässig, und, soweit es sich um Hofstellen oder Austraghäuser handelt, nur wenn diese in einem räumlichen Naheverhältnis zu bestehenden Siedlungsteilen bzw. Einzelgebäuden stehen. Neue Hofstellen sind weiters ausschließlich an Stelle bestehender Gebäude zulässig, und wenn deren Sanierung entweder nicht oder nur mit einem wirtschaftlich nicht vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Beseitigung der alten Hofstellen muss durch den Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen sichergestellt werden (z. B. Bankgarantie). Als landwirtschaftliche Freihalteflächen werden die großflächigen zusammenhängenden Freilandbereiche mit überwiegend intensiv landwirtschaftlicher Nutzung in Verbindung mit dem umgebenden freien Landschaftsraum ausgewiesen. Im Sinne der Bestandssicherung der Landwirtschaft sind diese Bereiche daher auch langfristig in ihrem Bestand zu erhalten.

(4) Waldflächen sind als forstwirtschaftliche Freihalteflächen festgelegt. Auf diesen Flächen ist die Ausweisung von Sonderflächen nur zulässig, wenn der besondere Nutzungszweck die Situierung im Wald erfordert (zB Jagd- oder Forsthütten).

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

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

Sicherstellung der Erhaltung eines harmonischen Landschaftsbildes zwingend die Erlassung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Folgende zusammenhängende Landschaftsräume werden ausgewiesen:

FA-1 Weitläufige landschaftlich reizvolle, durch zahlreiche Gehölzstrukturen gegliederte Kulturlandschaft mit hohem Erholungswert; östlich des Walchsees, über Durchen bis Bichlach

FA-2 Waldrandnaher, abwechslungsreicher Hangbereich zwischen Ried und Erlau mit angrenzender Kulturlandschaft traditioneller Prägung bei Staffen

FA-3 Traditionelle Kulturlandschaft mit hohem Erholungswert im Bereich Moserberg

FA-4 Vorwiegend von Wald begrenzte, landschaftlich reizvolle Kulturlandschaft im Bereich Mühlberg

FA-5 Von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte, landschaftlich reizvolle Kulturlandschaft im Bereich von Fritzing

FA-6 Aufgrund zahlreicher Feldgehölze abwechslungsreiche traditionelle Kulturlandschaft von Loferberg

FA-7 Traditionelle Kulturlandschaft im Tal der Großache; Teil des Landschaftsschutzgebiets Hefferthorn-Fellhorn-Sonnenberg

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

(8) Die ökologischen und landschaftlich wertvollen Flächen (FA und FÖ) sind zu erhalten und zu pflegen, gegebenenfalls ist bei rechtswidrigen Eingriffen in diese Flächen auf ihre Renaturierung hinzuwirken. Das Flächenausmaß von Streuobstwiesen ist möglichst zu erhalten, können jedoch landwirtschaftlich notwendige Erweiterungsbauten aus Gründen der Zweckmäßigkeit oder Wirtschaftlichkeit nur im Bereich von Streuobstwiesen vorgenommen werden, sind entsprechende Sonderflächenwidmungen im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig, soweit dies sonst mit den Zielen der örtlichen Raumordnung vereinbar ist. Jedenfalls unzulässig ist die

Ausweisung von Bauland, Sonder- und Vorbehaltsflächen dürfen ansonsten nur insoweit festgelegt werden, als sie dem Schutz der jeweiligen Freihaltefläche dienen.

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

(10) In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen (FE – Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung) ist unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jener nach § 27 Abs. 2 lit. e bis k TROG 2022 die Widmung von Sonderflächen für sportliche Freianlagen und Sportanlagen mit den damit verbundenen gastronomischen Einrichtungen sowie die Neuerrichtung bzw. Erweiterung von Almhütten und Jausenstationen, letzterer jedoch nur bei Nachweis der entsprechenden Erforderlichkeit, zulässig. Weiters können auch Sonderflächen für bauliche Anlagen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ausgewiesen werden, soweit dadurch der Freihaltezweck nicht beeinträchtigt wird. Folgende Freihalteflächen für Erholungszwecke mit entsprechendem Nutzungsschwerpunkt werden ausgewiesen:

FE-1: Sport- und Freizeiteinrichtungen

FE-2: Golfanlagen

FE-3: Langlaufanlagen

FE-4: Schigebiet

FE-5: Fußballplatz mit Golfübungsanlage

FE-6: Bade- und Liegewiesen

FE-7: Bogensport

FE-8: Fischzucht- und Angelsportanlagen

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

FS-1: Freihalteflächen Hochwasserschutz

FS-2: Innerörtliche Freihalteflächen Hanggrundstücke

FS-3: Grün- und Gartenflächen im Bauverbund

FS-4: Naturnahe KFZ-Parkieranlagen im freien Landschaftsraum

FS-5: Langfristige Vorbehaltsflächen Infrastruktur Gemeinde

FS-6: Retentionsfläche Rückhalte Oberflächenwasser

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

a) Siedlungsbereiche, die an landschaftliche oder ökologische wertvolle Freihaltebereiche anschließen bzw. von ihnen umschlossen werden, dürfen nicht in Richtung des freien Landschaftsraumes erweitert werden. Landschaftliche Freihalteflächen sind daher hinsichtlich möglicher Inanspruchnahme weiterer Flächen für Baulandzwecke maximalen Baulandgrenzen gleichzuhalten.

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

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

(13) Bei rechtmäßig bestehenden 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 Ausflugsgasthaus oder Jausenstation im Rahmen einer touristischen Nebennutzung zulässig, sofern die infrastrukturellen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung vorliegen, die Sicherheit vor Naturgefahren gewährleistet ist und der Freihaltezweck der umgebenden Flächen dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 4

Siedlungsentwicklung

(1) Das in Abstimmung mit der vorgegebenen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für den Planungszeitraum notwendige Bauland wird mit ca. 8,75 ha bestimmt. Alle Planungsmaßnahmen, wie die Überarbeitung bzw. Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes, die Erstellung der Bebauungspläne und privatrechtliche Sicherstellung der Raumordnungsziele sind auf dieses Ziel abzustellen. Zur Sicherstellung der Befriedigung des sozialen örtlichen Wohnbedarfes sind Flächen bis zum Ausmaß von 1,0 ha im Zuge der Flächenwidmung auszuweisen. Vorzugswiese sind dabei Flächen der Signatur W6 gemäß Anhang zum Verordnungstext heranzuziehen.

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

- a) die bestehenden bebauten und unbebauten Baulandflächen sind vordringlich heranzuziehen;
- b) die in den Ordnungsplänen festgelegten Nutzungs- und Zeitzonen sowie Dichtevorgaben sind einzuhalten.
- c) die im Plan ausgewiesenen Baulandgrenzen dürfen nicht überschritten werden;
- d) Zur Schaffung von einheitlichen Bauplätzen im Sinne des § 2 Absatz 12 TBO 2022 oder im Falle einer geringfügigen Erweiterung bestehender Bauplätze ist eine Überschreitung der Baulandgrenzen und der maximalen Baulandgrenzen zulässig, wenn der überwiegende Teil des jeweiligen Bauplatzes bereits als Bauland oder Sonder- oder Vorbehaltsfläche gewidmet ist, keine zusätzliche Bauplatztiefe geschaffen, und im Falle des Eingriffs in ökologisch wertvolle Flächen der Freihaltezweck der jeweiligen Fläche nicht beeinträchtigt wird. In Bereichen, in denen eine Gefährdung durch Naturgefahren gegeben ist, ist durch die Festlegung einer Baugrenzlinie im gleichzeitig mit der Flächenwidmung zu erlassendem Bebauungsplan jedenfalls sicherzustellen, dass dieser Bereich von einer Bebauung freigehalten wird.
- e) Im Bereich von Baulücken sind nur Bauformen im Rahmen der bestehenden umgebenden Siedlungsstruktur (Bauhöhe und Baudichte) vertretbar. Weitergehende Verdichtungsmaßnahmen über die Strukturverhältnisse des Siedlungsgebietes hinaus sind im Falle einer unzureichenden Verkehrserschließung durch zu geringe Wegbreiten und fehlender Trennung von Geh- und Fahrverkehr im Bereich der bestehenden Baureserven nur im Zuge einer entsprechenden Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur vertretbar.
- f) Im Bereich landwirtschaftlich geprägter Siedlungskerne ist darauf zu achten, dass reine Wohngebäude nur auf jenen Flächen möglich sind, die ausdrücklich für eine Wohnbebauung vorgesehen sind, und wo keine wechselseitigen Beeinträchtigungen mit landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten sind. Bereiche bestehender Hofstellen sind dabei entweder als Sonderflächen Hofstellen oder als eingeschränktes landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 7 TROG 2022 zu widmen.
- g) Die Aufnahme von Entwicklungsgebieten in den Flächenwidmungsplan als Bauland kann erst nach ausreichender, vollständiger Infrastrukturausstattung (Wegerschließung – ausreichende Wegbreiten, Möglichkeit des Winterdienstes), sichergestellte Ver- und Entsorgung (Wasser, Elektrizität) des betreffenden Siedlungsteiles erfolgen. Grundflächen mit rechtmäßig bestehenden Gebäuden können bei Erlassung des Flächenwidmungsplanes in diesen Bereichen wieder unmittelbar als Bauland aufgenommen werden.
- h) In bestehenden Siedlungsbereichen in Freilandlagen ist die Ausweisung von Bauland nur zur Schließung von Baulücken innerhalb bestehender bebauter Bereiche mit entsprechender

Ausweisung als Siedlungsentwicklungsgebiet zulässig. Der Betriebsablauf benachbarter bestehender landwirtschaftlicher Betriebe darf durch zusätzliche

Wohnnutzungen nicht negativ beeinflusst werden. Bei der Bebauung dieser Flächen ist auf die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild zu achten. Eine weitere Ausdehnung in den freien Landschaftsraum wird jedoch ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

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

(7) Für die baulichen Entwicklungsgebiete ist in Abhängigkeit von der jeweils festgelegten Zeitzone und vom tatsächlichen Bedarf die Widmung als Bauland bzw. die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässig. Dabei dienen die Gebiete der Zeitzone Z1 dem unmittelbaren Bedarf, wobei diese Flächen unmittelbar in den Flächenwidmungsplan aufgenommen werden können. Flächen der Zeitzone Z0 der ersten Fortschreibung werden auf Grund der zwischenzeitlich

durchgeführten Schutzmaßnahmen in den Zeithorizont Z1 übernommen und entsprechend ausgewiesen.

(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 gemäß §33 TROG 2022 zulässig. Bereits bebaute Flächen der Zeitzone ZA sind gemäß den Nutzungszielen der jeweiligen Entwicklungsbereiche unmittelbar als Bauland aufzunehmen.

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

(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 Wegrechte) und Anbindung an das öffentliche Kanal- und Wasserversorgungsnetz zulässig.

(11) Die Bereiche der Zeitzone ZV stellen bereits langfristig gewidmete und noch unbebaute Baulandbereiche dar. Da diese Flächen seit der ersten Baulandwidmung keiner widmungsgemäßen Verwendung zugeführt wurden, werden diese Flächen gemäß §31 Abs. 1 lit. f TROG 2022 im Zuge der weiteren Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes als bauliche Entwicklungsbereiche ausgewiesen, die erst nach entsprechender Sicherstellung der widmungsgemäßen Nutzung durch den Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinne des § 33 TROG 2022 zur Befriedigung des unmittelbaren örtlichen Wohnbedarfs bebaut werden können.

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.

(12) Das Vorliegen eines Bedarfs nach einer Baulandwidmung bestimmter Flächen ist insbesondere bei familiärem Eigenbedarf insbesondere für Kinder anzunehmen. Beim Verkauf

von Liegenschaften zur Finanzierung erforderlicher Investitionen an bestehenden Gebäuden oder zur Finanzierung von neuem Wohnraum bzw. Betriebsgebäuden ist eine konkrete Bauabsicht mit entsprechendem örtlichem Bedarf der Grunderwerber nachzuweisen.

(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.

(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.

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

§ 5

Wirtschaftliche Entwicklung

(1) Für den Bedarf der Wirtschaft sind im Zuge der Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung Flächen im Ausmaß von 3,5 ha zur baulichen Nutzung erforderlich. Unter Berücksichtigung des nach § 2 Abs. 2 festgelegten Zieles ist eine möglichst flexible Planungspolitik anzustreben. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu anderen Flächennutzungen sind folgende Zielsetzungen maßgeblich:

a) Für produzierende Gewerbebetriebe sind entsprechende Flächen außerhalb des zusammenhängenden Wohnsiedlungsgebietes bzw. anderer nicht kompatibler Nutzungen vorzugsweise im Bereich des gemeinsamen Gewerbegebietes mit der Gemeinde Schwendt zu nutzen.

b) Zwischen bereits bestehenden Gewerbebereichen und angrenzenden nicht kompatibler Nutzungen sind ausreichend breite Pufferzonen auszuweisen bzw. Bauungsformen zu wählen, die für das angrenzende Gebiet eine ausreichende Schutzwirkung darstellen.

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

(3) Zukünftige Dienstleistungs-, Tourismus- und Handelsbetriebe sind mit Ausnahme der spezifisch ausgewiesenen Entwicklungsbereiche im Ortszentrumsbereich zu konzentrieren. Die bestehenden Standorte sind dabei nachhaltig in ihrer Nutzung zu sichern.

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

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

(6) Zur Sicherung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe ist die Errichtung von reinen Wohngebäuden im Umfeld der landwirtschaftlichen Betriebe nur möglich, wenn dadurch der Betriebsablauf des landwirtschaftlichen Betriebs nicht beeinträchtigt wird, keine wechselseitigen

Beeinträchtigungen zu erwarten sind und den Zielen und Festlegungen der Siedlungsentwicklung des § 4 entsprochen wird.

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

§ 6

Verkehrerschließung, Lösung von Verkehrsproblemen

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

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

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

§ 7

Entwicklung der sonstigen Infrastruktur

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

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

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

(4) Zur Verwirklichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist die widmungsmäßige Absicherung für Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf nach § 52 TROG 2022 und ergänzender Flächen der sozialen Infrastruktur erforderlich. Dabei kommt der Ausweisung von Vorbehaltsflächen nach § 52 TROG 2022, sowie den privatrechtlichen Vereinbarungen nach § 33 TROG 2022 besondere Bedeutung zu.

§ 8

Besondere behördliche Maßnahmen

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

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

(3) Für bestehende Tourismusbetriebe, die einen Beherbergungsgroßbetrieb im Sinne des § 48 TROG 2022 darstellen, können im Flächenwidmungsplan Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe gewidmet werden. Die konkrete Begrenzung der zulässigen Zimmer- bzw. Bettenanzahl ist unter Bedachtnahme auf die umgebende Siedlungsstruktur vorzunehmen. Die Widmung von Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe ist für neu zu errichtende Beherbergungsgroßbetriebe nach Maßgabe der Bestimmungen des § 48 Abs. 3 TROG 2022 zulässig.

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

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

Zentrumsnutzung (K)

Index K1: Zentrumsbereiche mit ausgeprägter Versorgungsfunktion. Über die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes ist eine Fortführung der gemischten Nutzungsstruktur mit öffentlichen Einrichtungen, Handels-, Dienstleistungs- und Gastgewerbebetrieben bzw. Wohnnutzung sicherzustellen. In der Erdgeschosebene sind dabei überwiegend rein öffentliche bzw. gewerblich Nutzungen zu sichern. Im Zuge der Flächenwidmung sind zur Sicherstellung dieses Zieles Sonderflächen mit Teilefestlegungen durchzuführen, wobei Wohnnutzungen mit Ausnahme von erforderlichem Wohnraum für den eigenen familiären Wohnbedarf auf die Obergeschosebenen zu beschränken sind. Bei der Erstellung der Bebauungspläne sind die besonderen Verhältnisse des historisch gewachsenen Dorfkerns hinsichtlich der Baustruktur (Baukubaturen, Abstandsverhältnisse, architektonische Gliederung, räumliche Verhältnisse etc.) zu berücksichtigen.

Index K2: Grundsätzlich sind die Bestimmungen des Index K1 anzuwenden. Wohnnutzungen sind hier jedoch auch in der Erdgeschosebene zulässig.

Wohnnutzung (W)

Wohnen Index W1: Wohnbereiche mit einer einheitlichen Siedlungsstruktur, die vorwiegend durch freistehende Wohngebäude in offener Bauweise und teils größeren inneren Baureserven geprägt werden. Infolge der bestehenden Infrastrukturausstattung und der Lage in Siedlungszentren können diese Flächen bei Bedarf unmittelbar in den Flächenwidmungsplan aufgenommen werden. Im Falle der Lage an Haupteinfahrtswegen bzw. ausreichender Verkehrserschließung ist die Durchmischung mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen möglich.

Wohnen Index W2: Siedlungsbereiche mit gemischter Baustruktur aus freistehenden Wohngebäuden und verdichtetem Wohnbau (Einfamilienhäuser in gekuppelter Bauweise, Reihenhausanlagen etc.). Eine Kombination mit Geschosswohnungsbauten mit geringer Geschossanzahl ist möglich. Grünflächen sind im Falle höherer Baudichten im Inneren des Siedlungsgebietes in ausreichendem Ausmaß vorzusehen. Neuwidmungen als Bauland auch ehemals gewidmeter Baulandbereiche sind nur zur Befriedigung des überwiegend familiären und sozialen örtlichen Wohnbedarfs zulässig.

Wohnen Index W3: Streusiedlungen im freien Landschaftsraum mit überwiegender reiner Wohnnutzung. Nach Schließung der bestehenden Baulücken ist eine weitere Entwicklung ausgeschlossen. Die bestehende Siedlungsstruktur ist nach Maßgabe des Orts- und Landschaftsbildes durch entsprechende Bestimmungen in den Bebauungsplänen maßvoll zu verdichten. Bei unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen ist bei der Bildung von Bauplätzen darauf zu achten, dass der landwirtschaftliche Betriebsablauf nicht behindert oder erschwert wird, und Nutzungskonflikte vermieden werden. Im Falle der Lage an überörtlichen Verkehrswegen ist die Widmung als gemischtes Wohngebiet zulässig.

Index Wohnen W3.1: Zusätzlich zu den Bestimmungen des Index W3 ist hier zu beachten: Im Rahmen weiterer Schritte (Flächenwidmung, Bau-vorhaben, etc.) ist ein Gutachten einer Fachperson für Geologie / gravitative Naturgefahren bzw. die Ausarbeitung eines Projektes zur Steinschlaggefährdung einzuholen. Je nach Beurteilung sind eventuell dem Stand der Technik entsprechende technische Maßnahmen gegen die Einwirkung von Steinschlagprozessen zu planen und umzusetzen. Der Untergrund per se (im Änderungsbereich) zeigte oberflächlich scheinbar festen Fels. Dieser ist jedoch nicht als anstehend zu interpretieren. Es handelt sich vermutlich viel mehr um grobes Blockwerk (Findlinge). Daher muss bei einem Bodenaushub mit Bodenklasse 6-7 nach Ö-NORM B2205 gerechnet werden. Im Hinblick auf zukünftige Planungen muss weiters darauf geachtet werden, dass ein entsprechender Abstand (mindestens 2 m) zur Geländekante im Südosten eingehalten wird und etwaige Versickerungen in einem ausreichenden Abstand zur steilen Böschung liegen.

Wohnen Index W4: Geschosswohnungsbau. Bereiche mit überwiegend Geschosswohnungsbauten mit entsprechenden Geschossanzahlen und Baukubaturen. Zu angrenzenden Gebieten mit Einfamilienhausstruktur sind Übergänge hinsichtlich Gebäudehöhe und/oder in Kombination mit erweiterten Abstandsflächen zu berücksichtigen.

Wohnen Index W5: Vorsorgebereiche für den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Flächen dieser Entwicklungsbereiche sind in den Flächenwidmungsplan nur im Falle des familiären Eigenbedarfs bzw. bei Abschluss entsprechender privatrechtlicher Vereinbarungen zur Sicherstellung des überwiegend sozialen örtlichen Wohnbedarfs unter Beachtung der Grundsätze des §31a TROG 2022 aufzunehmen.

Index Wohnen W5.1: Zusätzlich zu den Bestimmungen des Index W5 ist hier zu beachten: Ist aufgrund vor ungünstigen Untergrundverhältnissen nur eine Ableitung der Niederschlagswässer über fremde Grundstücke in einen nahegelegenen Vorfluter möglich, so ist vor einem allfälligen Widmungsverfahren die entsprechenden Zustimmungsg-

erklärungen der Grundeigentümer einzuholen. Sollten im Zuge eines Baugrundaushubes die in der geologischen Karte vermerkte Fern-/Grundmoräne bzw. die Festgesteine des Unterinntal-Tertiärs anstehen, ist mit einer stark eingeschränkten Sickerfähigkeit zu rechnen. Dann ist in der Planung eine retentierete Einleitung in einen Vorfluter oder nahgelegenen Kanal zu berücksichtigen.

Index Wohnen W5.2: Zusätzlich zu den Bestimmungen des Index W5 ist hier zu beachten: Im Zuge der Bebauung der Flächen ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung durchzuführen. Sollten bei künftigen Vorhaben Untergrundeingriffe in Form von Erdwärmesonden, Grundwassernutzungen, etc. vorgesehen sein, ist auf benachbarte, bereits bestehende fremde Wasserrechte / Grundwassernutzungen (Grundwasserentnahmen und Grundwasserrückgaben) Bedacht zu nehmen.

Wohnen Index W6: Baulicher Entwicklungsbereich des ausschließlich geförderten Wohnbaus unter Beachtung der Grundsätze des § 52a TROG 2022. Die dazu erforderlichen Flächen der Verkehrserschließung sind in das öffentliche Wegegut der Gemeinde abzutreten.

Wohnen Index W7: Überwiegend noch unbebaute und zentrumsnahe Wohnbereiche und bestehender Baulandwidmung ohne öffentliche Wegerschließung. Unter Gewährleistung einer ausreichenden Infrastrukturausstattung können diese Flächen bei Bedarf in den Flächenwidmungsplan als Bauland aufgenommen werden. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und Verkehrserschließung ist die Erlassung eines Bebauungsplanes bzw. die Erstellung einer Bebauungsstudie für den gesamten betroffenen Siedlungsbereich erforderlich. Im Zuge der Bebauungsplanung ist insbesondere bei Hanglagen auf eine harmonische Einbindung in das Orts- Strassen- und Landschaftsbild zu achten.

Öffentliche Nutzung (Ö)

Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur der Gemeinde. Im Falle einer Situierung im freien Landschaftsraum ist hinsichtlich der baulichen Ausführung auf eine möglichst schonende Eingliederung in das Landschaftsbild zu achten. Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen der anschließenden land- und forstwirtschaftlichen Freihalteflächen im Bereich bestehender öffentlicher Infrastruktureinrichtungen ist für erforderliche Erweiterungen in geringfügigem Ausmaß und bei konkretem Bedarf möglich. Ergänzende Nutzungen zu jeweils festgelegten Zweck sind nach Maßgabe der konkreten raumordnungsfachlichen Beurteilung zulässig.

Öffentliche Nutzung Index Ö1: Sport- und Freizeiteinrichtungen

Öffentliche Nutzung Index Ö2: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Seniorenheim etc.

Öffentliche Nutzung Index Ö3: Vorsorgeflächen für öffentliche Nutzungen. Diese Grundflächen sind vor Verbauung mit Gebäuden nicht öffentlicher Nutzung zu schützen. Falls die Art der Nutzung eine Kombination mit einer Wohnnutzung (Geschosswohnungsbau) zulässt, kann dies durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan ermöglicht werden.

Öffentliche Nutzung Index Ö4: Kirche und Friedhof

Öffentliche Nutzung Index Ö5: Feuerwehr und Veranstaltungszentrum mit ergänzenden Nutzungen

Öffentliche Nutzung Index Ö6: Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Öffentliche Nutzung Index Ö7: Sozialzentrum

Touristische Nutzungen (T)

Tourismus Index T1 Gemischte Tourismusstandorte: Gemischte Siedlungsstruktur aus touristischer Nutzung (ohne Beherbergungsgroßbetriebe) und Wohnnutzung. Durch geeignete Festlegungen im Zuge der Flächenwidmung und Bebauungsplanung ist eine harmonische Bau- und Nutzungsstruktur sicherzustellen.

Tourismus Index T2: Reine Tourismusstandorte - Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen der anschließenden land- und forstwirtschaftlichen Freihalteflächen im Bereich bestehender Tourismusbetriebe ist für betriebsnotwendige Erweiterungen in geringfügigem Ausmaß und bei konkretem Bedarf möglich. Die Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild ist auch im Falle von Sonderflächen mit Bebauungsplänen sicherzustellen. Reine Wohnnutzungen sind durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen.

Tourismus Index T3: Vorsorgebereich für touristische Einrichtungen im Sinne der Bestimmungen des Index T2 – Entsprechende Bestimmungen sind im Flächenwidmungsplan bzw. in den Bebauungsplänen bei unmittelbarem Bedarf festzulegen. Ansonsten sind nur Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse gelegen sind, zulässig. Bei Bedarf ist im Flächenwidmungsplan eine entsprechende Sonderflächenwidmung vorzunehmen. Reine Wohnnutzung ist durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen.

Tourismus Index T4: Ergänzungsflächen zu reinen Tourismusstandorten - Die Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild ist auch im Falle von Sonderflächen mit Bebauungsplänen sicherzustellen. Reine Wohnnutzung ohne betrieblichen Zusammenhang ist durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen.

Gewerbliche Mischnutzung (M)

Gewerbliche Mischnutzung Index M1: Gemischte Siedlungsstruktur aus wohnverträglichem Kleingewerbe und Wohnnutzung (Einfamilienhäusern) in offener Bauweise. Durch geeignete Festlegungen ist auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten im Flächenwidmungsplan Bedacht zu nehmen. Im Zuge der Flächenwidmung ist struktur- und nutzungsbezogen vorzugsweise gemischtes Wohngebiet oder strukturabhängig allgemeines Mischgebiet auszuweisen.

Gewerbliche Mischnutzung Index M2: Gemischt genutzte Gewerbeflächen in nutzungssensiblen Bereichen. Diese Bereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe von Wohnnutzungen und/oder die verkehrsmäßige Erschließung dieser Bereiche erfolgt durch Wohngebiete. Reine Wohnnutzungen bzw. reine Handelsfunktionen für den täglichen Bedarf sind durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen. Die Flächenwidmung kann nur im konkreten Bedarfsfall zur Ansiedlung eines bestimmten Gewerbebetriebes erfolgen. Zur Sicherstellung dieses Zieles sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. Die Ansiedlung stark emittierender bzw. Verkehr erregender Betriebe ist durch geeignete Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen. Zum Schutze naher bzw. angrenzender Wohngebietsflächen sind ausreichend Pufferzonen vorzusehen. Eine Erweiterung der Flächen kann nur dann erfolgen, wenn dadurch benachbarte Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Wohnnutzungen sind auf Betreiberwohnungen bzw. Wohnungen für das Wartungs- und Aufsichtspersonal und betriebszugehörige Personalunterkünfte zu beschränken.

Gewerbliche Mischnutzung Index M3: Gewerbebereich für vorwiegend produzierende Betriebstypen gemischt mit Wohnnutzung. Handelsfunktionen für den täglichen Bedarf und stark Verkehr erregende oder Umwelt belastende Betriebstypen sowie reine Lager- und Transportbetriebe sind durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen.

Gewerbliche Mischnutzung Index M4: Gewerbe- und Dienstleistungszone gemischt mit Wohnnutzung. Der Erdgeschossbereich der baulichen Anlagen soll hauptsächlich

betrieblichen Nutzungen in den Bereichen Dienstleistung und wohngebietsverträglichen Gewerbe- bzw. Handelsformen vorbehalten bleiben. Zur Sicherung einer eventuell späteren betrieblichen Nutzung sind durch geeignete Vorgaben im Zuge von Bauverhandlungen zumindest die bautechnischen Grundvoraussetzungen hierfür zu schaffen.

Index M5: Mischnutzung mit vorwiegend betrieblicher Nutzung im Erdgeschoß. Analog zur Index M4. Zusätzlich sind in der Erdgeschoßebene betriebsunabhängige Wohnnutzungen mit Ausnahme der Befriedigung des eigenen familiären Wohnbedarfs zu beschränken.

Gewerbliche Nutzungen (G)

Gewerbe Index G1: Gewerbebereich für vorwiegend produzierende Betriebstypen. Handelsfunktionen für den täglichen Bedarf und stark Verkehr erregende oder Umwelt belastende Betriebstypen sowie reine Lager- und Transportbetriebe sind durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen. Wohnnutzungen sind auf den Bestand zu beschränken.

Gewerbe Index G2: Gewerbeflächen in nutzungssensiblen Bereichen. Diese Bereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe von Wohnnutzungen und/oder die verkehrsmäßige Erschließung dieser Bereiche erfolgt durch Wohngebiete. Die Ansiedlung stark emittierender bzw. Verkehr erregender Betriebe ist durch geeignete Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen. Zum Schutze naher bzw. angrenzender Wohngebietsflächen sind ausreichend Pufferzonen vorzusehen. Eine Erweiterung der Flächen kann nur dann erfolgen, wenn dadurch benachbarte Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Gewerbe Index G3: Regionales Gewerbegebiet der Gemeinden Kössen und Schwendt. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben stehen arbeitsplatzintensive Betriebe im Vordergrund. Gewerbebetriebe mit hohem Flächenverbrauch und geringem Arbeitsplatzangebot sind im Zuge der Flächenwidmung auszuschließen. Vor Widmung einzelner Bauplätze ist ein einheitliches Erschließungskonzept mit möglichst flexibler Grundstücksteilung zu erstellen. Die harmonische Einbindung des baulichen Entwicklungsbereiches in den freien Landschaftsraum ist im Zuge einer landschaftspflegerischen Begleitplanung durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten. Dabei ist jedenfalls die nördlich das Gebiet begrenzende Hangkante zu erhalten und durch Bepflanzung (Feldgehölze) zu gestalten. Der Bebauungsplanung ist ein Gesamtkonzept der baulichen Entwicklung der Gewerbeflächen zu Grunde zu legen. Insbesondere ist dabei eine Visualisierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu berücksichtigen und

durch entsprechende Maßnahmen eine harmonische Einbindung in den Landschaftsraum zu gewährleisten. Erforderliche Verkehrsmaßnahmen: Die innere verkehrstechnische Erschließung des Gewerbegebietes (Vk-2) hat durch die Schaffung eines Linksabbiegers zu erfolgen. Die bestehende Anbindung an die Landesstrasse ist aufzulösen.

Gewerbe Index G4: Gewerbebereich mit Handelsfunktionen. Umwelt belastende Betriebstypen sowie reine Lager- und Transportbetriebe sind durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan auszuschließen. Wohnnutzungen sind nur im Rahmen von Personalunterkünften zulässig. Im Zuge der Flächenwidmung sind wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender anderer bestehenden Nutzungen auszuschließen.

Landwirtschaftliche Nutzungen (L)

Landwirtschaft Index L1: Gemischte landwirtschaftlich dominierte Siedlungsstruktur aus vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzungen und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen mit Wohnnutzungen. Der landwirtschaftlich geprägte Charakter dieser Ortsteile ist zu erhalten. Die Schaffung von Bauplätzen ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten in untergeordnetem Ausmaß und unter Beachtung eines geeigneten Abstandes zu betrieblichen Einrichtungen möglich.

Landwirtschaft Index L2: Rein landwirtschaftliche Baulandbereiche. In diesen Bereichen sind bei Bestand einer landwirtschaftlichen Nutzung ausschließlich Widmungen im Rahmen der Landwirtschaft zulässig. Im Falle von Baulandwidmungen als landwirtschaftliches Mischgebiet sind Beschränkungen der reinen Wohnnutzung im Sinne der Bestimmungen des § 40 Abs. 6 oder Abs. 7 TROG 2022 vorzunehmen. Im Falle des Auflassens der landwirtschaftlicher Nutzungen sind die Bestimmungen des Index L1 anzuwenden, solange keine anderen landwirtschaftlichen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld dadurch beeinträchtigt werden.

Sondernutzungen im freien Landschaftsraum (S)

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

Sondernutzung Index 1: Gewerblicher Sonderstandort mit Betreiberwohnung

Sondernutzung Index 2: Campingplatz mit ergänzenden touristischen Einrichtungen

Sondernutzung Index 3: Tourismusbetrieb in standortbedingter Lage

Sondernutzung Index 4: Sportzentrum mit Betreiberwohnungen und untergeordneten gastronomischen Einrichtungen

Sondernutzung Index 5: Gewerbebetrieb mit Sonderstandort

Sondernutzung Index 6: Fischzuchtanlage mit gastronomischen Nebeneinrichtungen

Sondernutzung Index 7: Sport- und Freizeitanlagen

Sondernutzung Index 8: Landwirtschaftliche Hofstelle mit Hackschnitzelerzeugung und -handel

Sondernutzung Index 9: Anlagen des ruhenden Verkehrs

Sondernutzung Index 10: Gasthaus und Wallfahrtskapelle Klobenstein

Sondernutzung Index 11: Garage mit Werkstatt und Tankraum

Sondernutzung Index 12: Personalwohnhaus und PKW-Abstellflächen; touristische Freizeiteinrichtungen

Sondernutzung Index 13: Hundeabrichteplatz mit Vereinsgebäude

Sondernutzung Index 14: Bauhof und Betriebswohnung

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

Sondernutzung Index 16: Berggasthof mit Betreiberwohnung

Sondernutzung Index 17: Landmaschinenwerkstätte

Sondernutzung Index 18: Reithalle

Sondernutzung Index 19: Verkauf, Technik und Serviceleistungen an Paragleitern mit Betreiberwohnung

Rückwidmungsbereiche

In den folgenden Bereichen liegen Widmungen vor, die im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes mangels entsprechender Standortvoraussetzungen in das Freiland rückzuwidmen sind:

R1: Bereich Camping Seemühle

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Zur Erreichung der Ziele der örtlichen Raumordnung sind im Bedarfsfall privatrechtliche Vereinbarungen im Sinne des §33 TROG 2022 abzuschließen.

§ 10

Schlussbestimmungen

Das örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 67 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachungsfrist in Kraft.

Für den Gemeinderat der Gemeinde Kössen

Der Bürgermeister der Gemeinde Kössen

Reinhold Flörl