

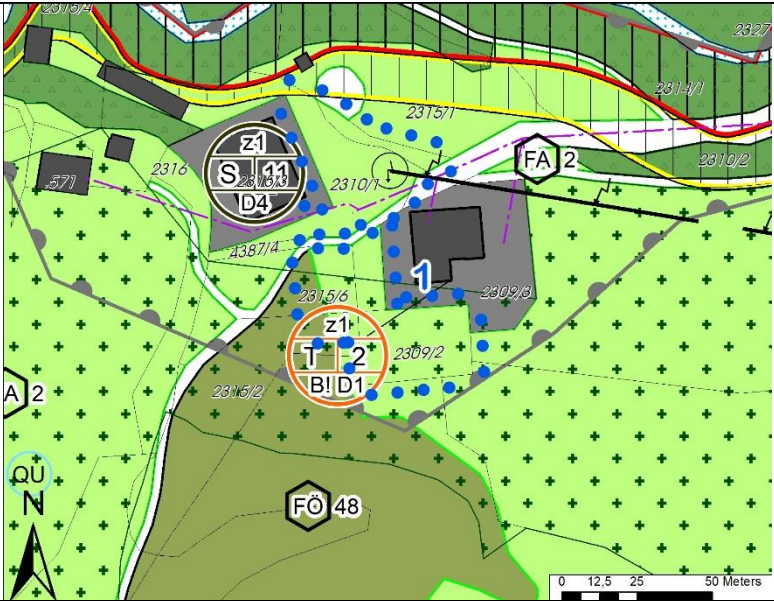
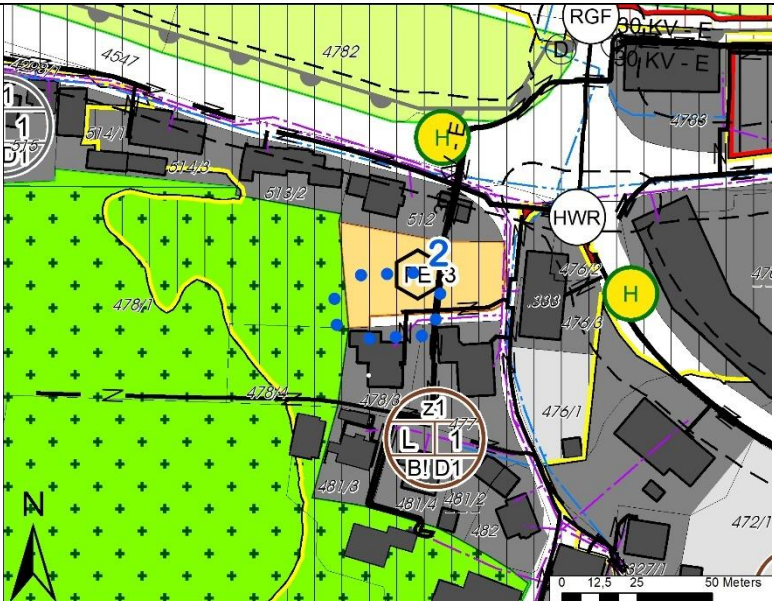
**Raumordnungsfachliche Beurteilung  
zu den Stellungnahmen des Auflageentwurf 1**

**&**

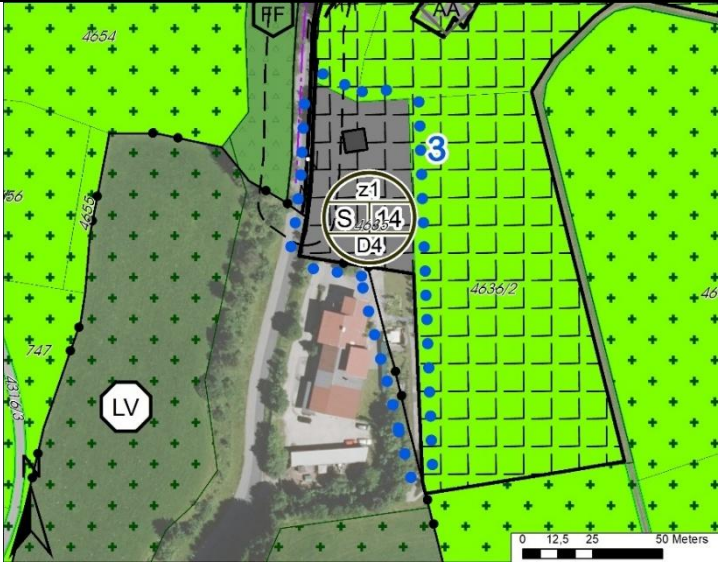
**Raumordnungsfachliche Erläuterung der Änderungen im  
Zuge der Durchführung der 2. Auflage zur 2.  
Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes  
der Gemeinde Kössen**


## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

### Stellungnahmen im Zuge der 1. Auflage zur Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen:

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
1	Im Bereich der Gp. 2309/2 soll ein Wellnessbereich mit Außenpool für Hausgäste bzw. eine Betreiberwohnung und/oder Mitarbeiterunterkünfte errichtet werden	A2-2	2309/2	876
		<p>es liegt ein Widerspruch zum Raumordnungsprogramm der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen vor, wobei eine entsprechende Änderung des Raumordnungsprogrammes erforderlich wäre.</p>		
	Für die in den nordwestlichen Bereichen bestehenden Parkplätze liegen entsprechende Bewilligungen vor; um eine entsprechende Widmung zu ermöglichen soll die Ausweisung als entsprechende Freihaltefläche für Sondernutzung (FS-4 Wandererparkplatz) erfolgen			
	Berücksichtigung im Auflageentwurf 2 raumordnungsfachlich vertretbar; siehe weiters in den raumordnungsfachlichen Erläuterungen			
Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
2	Es wird um Erweiterung des baulichen Entwicklungsbereiches für eine Erweiterung des Bauplatzes 478/3 angesucht	A2-3	478/1	361
		<p>der gegenständliche Bereich wird im Auflageentwurf als Freihaltefläche für Erholungszwecke (Freihaltefläche für den Loipenzugang) ausgewiesen</p>		
	Berücksichtigung im Auflageentwurf 2 raumordnungsfachlich vertretbar; siehe weiters in den raumordnungsfachlichen Erläuterungen			

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

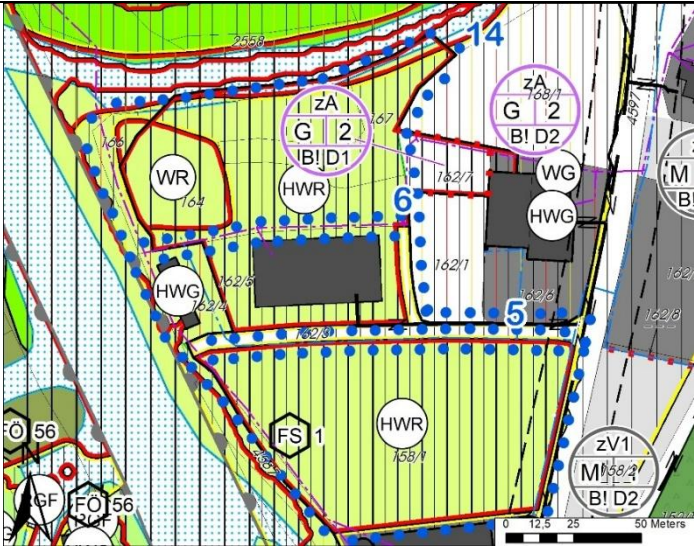
Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
3	Gemäß Ansuchen soll ein Gastronomiebetrieb ermöglicht werden, wobei auch ein Hauptwohnsitz als zulässig erachtet werden soll; Mischgebiet anstelle SF		4635	2805
	 <p>Auf Ansuchen des Grundeigentümers soll der Bereich als entsprechender baulicher Entwicklungsbereich für überwiegend wohnverträgliche gewerbliche Sondernutzung und Wohnen ausgewiesen werden. Der Bereich ist zurzeit als Sonderfläche gemäß Paragraf 43 Abs. 1 lit. a TROG 2022 (Bauhof mit Betreiberwohnung) gewidmet. Das Grundstück schließt im Süden unmittelbar an die Gemeindegrenze der Gemeinde Kössen zur Gemeinde Schwendt an. Das unmittelbar südlich anschließende Grundstück in der Gemeinde Schwendt ist als allgemeines Mischgebiet gewidmet.</p> <p>Der Bereich wird zudem durch einen Gesteinsabbaubereich erfasst.</p>			
	Nach Abklärung mit dem Amt der Tiroler Landesregierung ist eine Änderung im Sinne des Ansuchens auf Grund der isolierten Lage nicht vertretbar und würde seitens der Aufsichtsbehörde versdagt werden; es erfolgt daher keine Änderung des Verordnungsplanes			

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
4	Der Grundeigentümer sucht um Widmung einer entsprechenden Sonderfläche als Almgebäude mit Jausenstation an; der Bereich des Bestandsgebäudes war im Flächenwidmungsplan bereits als entsprechende Sonderfläche gewidmet, wurde jedoch im Zuge der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes als Freiland ausgewiesen;	A2-5	2871/1	578
	 <p>Gemäß den Bestimmungen des Verordnungstextes zum örtlichen Raumordnungskonzept ist für rechtmäßig bestehende Nutzungen im Freiland die Ausweisung einer entsprechenden Sonderfläche zulässig; der Grundeigentümer möchte jedoch im Interesse der Rechtssicherheit eine entsprechende konkrete Ausweisung im Verordnungsplan bewirken; da die entsprechenden Voraussetzungen des Rechtsbestandes vorliegen erscheint die Berücksichtigung des Ansuchens raumordnungsfachlich möglich;</p>			
	Berücksichtigung im Auflageentwurf 2 raumordnungsfachlich vertretbar; siehe dazu weiters in den raumordnungsfachlichen Erläuterungen			

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
5	Wiederaufnahme Gewerbegebiet Klobensteiner Straße		158/1	7202
6	Wiederaufnahme Gewerbegebiet Klobensteiner Straße		162/4	765
6	Wiederaufnahme Gewerbegebiet Klobensteiner Straße	A2-1	162/5	2400
6	Wiederaufnahme Gewerbegebiet Klobensteiner Straße		162/3	1056

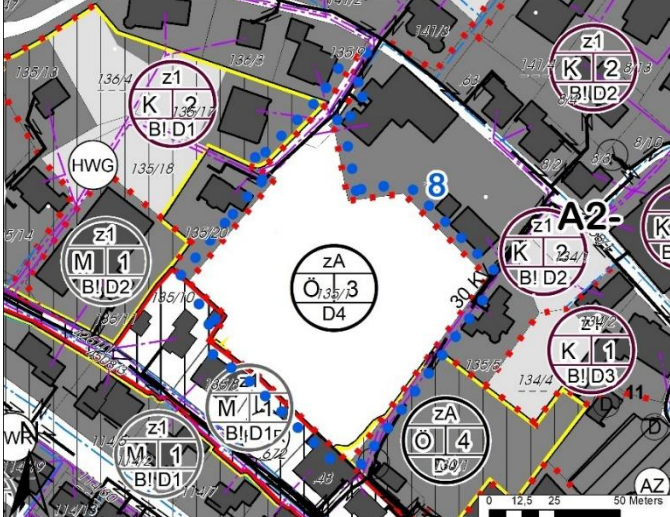
	<p>Der gegenständliche Bereich wurde auf Grund des Hochwasserereignisses in Freiland rückgewidmet; nach Durchführung der Verbauungsmaßnahmen des Hochwasserschutzes an der Großsache wird durch die betroffenen Grundeigentümer wiederum um eine Aufnahme als Bauland beantragt. Nach Einholung der dazu erforderlichen Stellungnahmen durch die betroffenen Umweltbehörden erscheint eine Änderung zwar grundsätzlich vertretbar, dies jedoch nur unter Berücksichtigung mehrerer erforderlicher Maßnahmen. Vorerst erscheint lediglich die Wiederaufnahme als baulicher</p>
<p>Entwicklungsbereich des bereits baulichen genutzten Grundstücks der Gp. 162/5 möglich; Berücksichtigung teilweise im Auflageentwurf 2 raumordnungsfachlich vertretbar; siehe dazu weiters in den raumordnungsfachlichen Erläuterungen</p>	

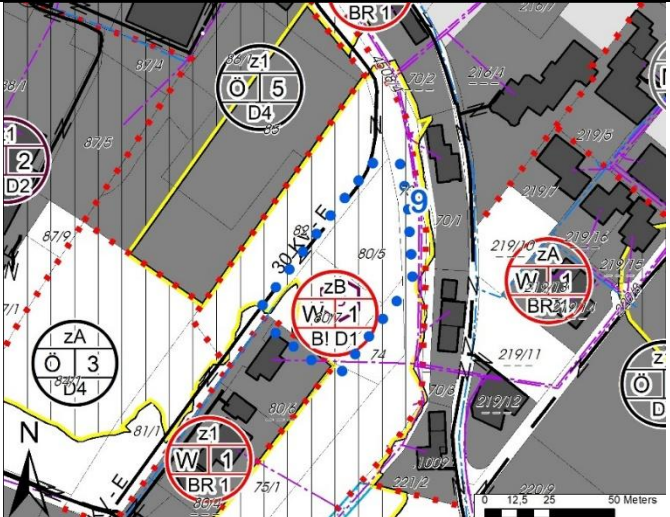
Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
7	Aufhebung der beschränkten Wohnnutzung auf Grund mangelnder Grundlagenforschung; keine Nutzungskonflikte vorhanden		3877/4	1320


	<p>Das gegenständliche Grundstück findet sich im Gewerbebereich Kaltenbach der Gemeinde und wird im Umgebungsbereich überwiegend gewerblich genutzt. Westlich befindet sich eine Spenglerei und Glaserei, östlich davon befindet sich eine Betriebsanlage der Kaiserwink Reisen und eine Grillstation „Hendl Sepp“ Nördlich der B172 eine Tankstelle, eine Lackiererei und ein KFZ-Betrieb Der gesamte unmittelbar umgebende Bereich wird im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ebenfalls als allgemeines Mischgebiet mit Beschränkung der Wohnnutzung auf Betreiberwohnungen bzw. Wohnungen für das Wartungs- und</p>
<p>Aufsichtspersonal ausgewiesen, im Interesse der nachhaltigen Bestandssicherung der Betriebe erscheint daher eine Änderung des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich der Ermöglichung einer betriebsunabhängigen Wohnnutzung nicht vertretbar; die dort bestehenden Betriebe haben ein Anrecht auf Schutz vor Heranrücken einer Wohnbebauung; eine Änderung des Verordnungsplanes erscheint daher nicht vertretbar</p>	
<p>Berücksichtigung des Ansuchens raumordnungsfachlich nicht vertretbar; es erfolgt keine Änderung des Verordnungsplanes</p>	


## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
	Das Grundstück 135/1 bietet die einzige Möglichkeit den Betrieb auf Gp. .61 in Hinkunft zu erweitern, eine Verhinderung einer Erweiterungsmöglichkeit würde die Attraktivität, Wirtschaftlichkeit und Konkurrenzfähigkeit des Betriebes beeinträchtigen; es soll die künftige Betriebserweiterung des auf Grundstück .61 befindenden touristischen Betriebes und generell eine touristische Nutzung, sowie eine Bebauung zu Wohnzwecken ermöglicht werden			
8		A2-6	135/1	7683
	 <p>Die Berücksichtigung des Ansuchens erscheint im Rahmen der Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen vertretbar</p>			
	Berücksichtigung im Auflageentwurf 2 raumordnungsfachlich vertretbar; siehe dazu weiters in den raumordnungsfachlichen Erläuterungen			


Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
	Ausweisung der Grundstücke als zu widmendes Bauland			
9	Aufhebung der Verpflichtung zur Baulandumlegung		80/7	1001
9	Aufhebung der Verpflichtung zur Baulandumlegung		80/5	995
	 <p>Die gegenständliche Grundstücksstruktur wird durch schmale Parzellenzuschnitte und einer fehlenden öffentlichen Erschließung geprägt; aufgrund dieses Sachverhalts ist im örtlichen Raumordnungskonzept die Notwendigkeit der Durchführung einer Baulandumlegung vorgesehen; aufgrund dieses Sachverhalts erscheint eine Aufhebung der Verpflichtung der Durchführung einer Baulandumlegung vor einer Freigabe einzelner Bauplätze für die unmittelbare Bebauung ohne Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung und zweckmäßigen und bodensparenden Nutzung des gesamten Siedlungsbereiches nicht vertretbar;</p> <p>die Festlegung einer Baulandumlegung schließt jedoch nicht aus, dass Teilbereiche selbstständig im Rahmen einer privaten Regelung der betroffenen Grundeigentümer neu gestaltet werden, wobei jedoch eine entsprechende Erschließung des übrigen durch die Umlegung betroffenen Bereiches gewährleistet werden muss;</p>			
	unter raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten erscheint daher eine Änderung des Verordnungsplanes nicht möglich			

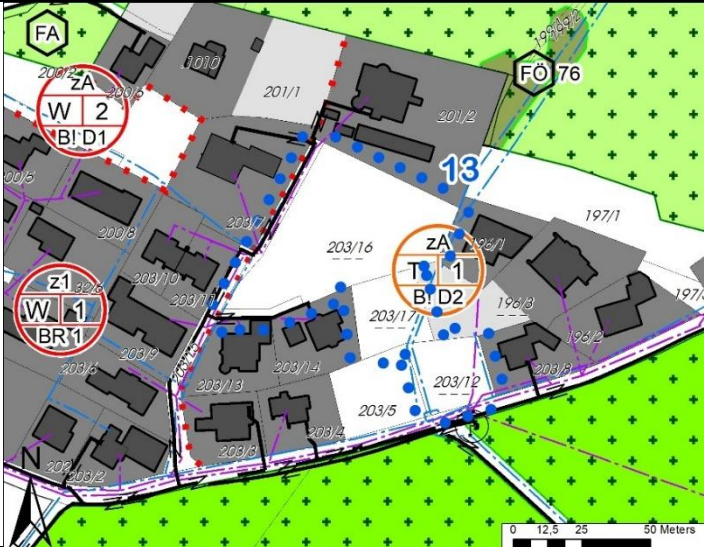
## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

Nr	Ansuchen es wird die Verschiebung der Grenzen verschiedener Regelung der Bebauung im Bereich der gegenständlichen Grundparzelle der Zimmerei Exenberger beantragt	Auflage	GST	Fläche
10	Änderung Abgrenzung der Signaturen	A2-7	231/3	1581
		Unter raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten erscheint eine Änderung des Verordnungsplanes möglich		
Berücksichtigung im Auflageentwurf 2 raumordnungsfachlich vertretbar; siehe dazu weiters in den raumordnungsfachlichen Erläuterungen				

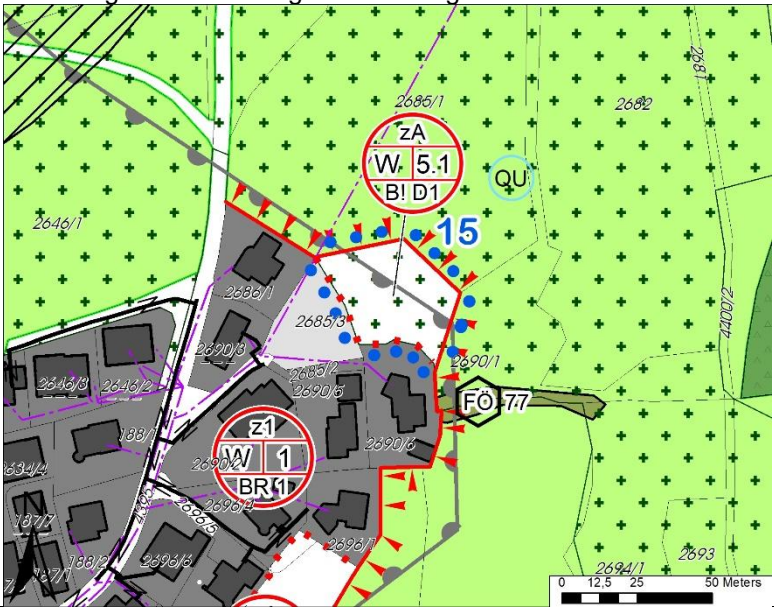
Nr	Ansuchen es wird die Aufhebung zwingenden Bebauungsplanung beantragt	Auflage	GST	Fläche
11	Aufhebung Bebauungsplanpflicht	A2-8	2178/5	856
				
Berücksichtigung im Auflageentwurf 2 raumordnungsfachlich vertretbar; siehe dazu weiters in den raumordnungsfachlichen Erläuterungen				

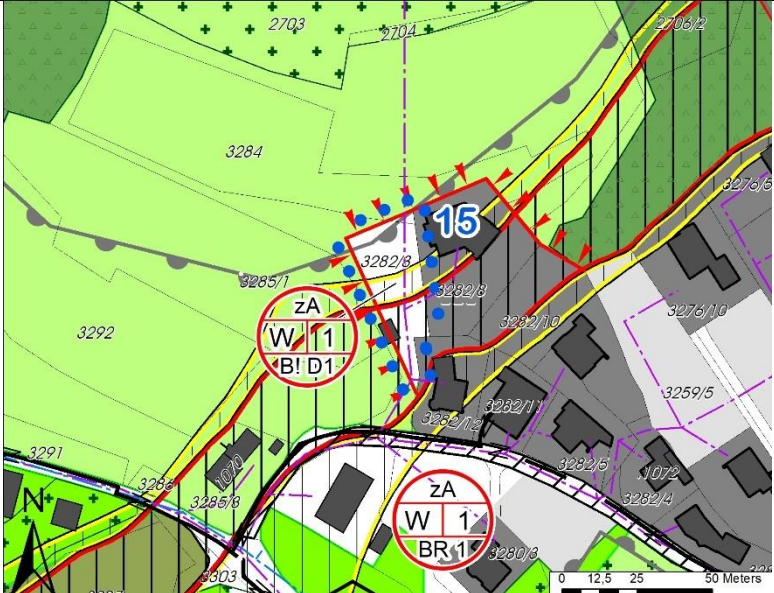
## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
	es wird die Wiederherstellung der ursprünglichen Baulandwidmungen beantragt, es wird Eigenbedarf angeführt			
12	Widmung ohne Beschränkung		1934/1	1600
	 <p>In den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes wird ausdrücklich die Befriedigung des Eigenbedarfes als auch des sozialen örtlichen Wohnbedarfs als Änderungsvoraussetzung des Flächenwidmungsplanes angeführt; die beantragte Widmung ist daher grundsätzlich gemäß den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes jederzeit möglich; eine Änderung des Verordnungsplanes dazu ist nicht erforderlich</p>			
	unter raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten erscheint daher eine Änderung des Verordnungsplanes nicht möglich			

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
	Aufhebung der Beschränkung der Zeitzone ZA für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Ermöglichung des Bedarfs der gesamten Tiroler Bevölkerung			
13	Entfall der Zeitzone ZA		203/12	658
13	Entfall der Zeitzone ZA		203/17	674
13	Entfall der Zeitzone ZA		203/16	3047
	 <p>sämtliche nicht als Bauland gewidmeten Flächen entsprechender baulicher Entwicklungsbereiche aller Eigentümer sind im Verordnungsplan der Zeitzone ZA zugeordnet; eine von dieser grundsätzlichen Regelung abweichenden Festlegung in Bereichen einzelner Grundeigentümer würde dem Grundsatz der Gleichbehandlung von Grundeigentümern mit gleichen Voraussetzungen widersprechen; eine Änderung des Verordnungsplanes erscheint nicht zulässig</p>			
	unter raumordnungsfachlichen Gesichtspunkten erscheint daher eine Änderung des Verordnungsplanes nicht möglich			

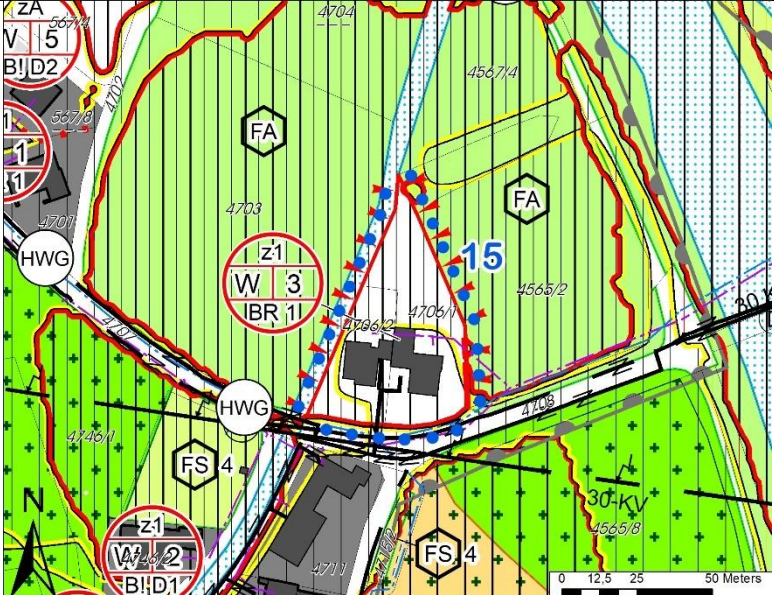
2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
15	<p>Projekte für die Siedlungserweiterung sollten nicht die Erhaltung landwirtschaftlich wertvoller Böden gefährden</p> <p>Änderungsbereich Auflage 1 - Stellungnahme Umweltschutz</p>		2685/1	1173
 <p>Dem vorgebrachten Grundsatz kann raumordnungsfachlich nur zugestimmt werden, im gegenständlichen Fall jedoch erscheint aufgrund der geringfügigen Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers unter Berücksichtigung der geringen dazu erforderlichen Fläche als noch vertretbar; die Zulässigkeit der Änderung des Verordnungsplanes erfordert eine Änderung der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche, die im Rahmen der Vorbeurteilung durch die Aufsichtsbehörde bzw. durch das zuständige Gremium ebenfalls als vertretbar erachtet wurde; eine Änderung des Verordnungsplanes ist daher nicht erforderlich</p>				

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
15	Reduktion des Erweiterungsbereiches	A2-9	3284	21
15	Änderungsbereich Auflage 1 - Stellungnahme Umweltschutz	A2-9	3282/3	772
 <p>Gemäß Darstellung des Auflageentwurfes 2 erfolgt auf Grund des fehlenden Bedarfes eine Änderung des Verordnungsplanes im Sinne der Wiederaufnahme als Freihaltefläche; siehe weiters in den raumordnungsfachlichen Erläuterungen dazu</p>				

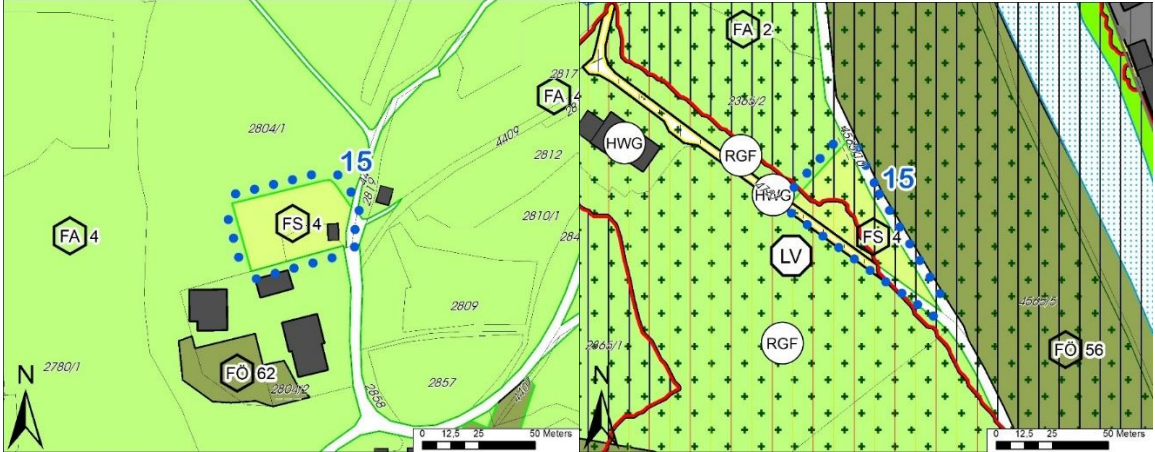
## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
	Reduktion des baulichen Entwicklungsbereiches; Beschränkung der Widmung im 5m Uferschutzbereich			
15	Änderungsbereich Auflage 1 - Stellungnahme Umweltschutz		4706/1	1591
15	Änderungsbereich Auflage 1 - Stellungnahme Umweltschutz		4706/2	873



die Vorgaben der Naturschutzabteilung sind im Rahmen der konkreten Baulandwidmungen zu berücksichtigen; eine Änderung des Verordnungsplanes des örtlichen Raumordnungskonzeptes hingegen erscheint daher nicht erforderlich

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
	Entfernung der nicht heimischen Robinien und Thujen bzw. Ersatz durch heimische Baum- und Straucharten.			
15	Änderungsbereich Auflage 1 - Stellungnahme Umweltschutz		2804/1	1432
15	Änderungsbereich Auflage 1 - Stellungnahme Umweltschutz		2365/2	1393



Im Rahmen entsprechender Bewilligungen sind die Vorgaben der Naturschutzbehörde umzusetzen; eine Änderung des Verordnungsplanes ist nicht erforderlich

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
16	Festlegung der Signatur M1 anstelle M3	A2-10	421/4	537
16	Festlegung der Signatur M1 anstelle M3	A2-10	426/4	667
16	Festlegung der Signatur M1 anstelle M3	A2-10	421/5	606
16	Festlegung der Signatur M1 anstelle M3	A2-10	421/6	996
16	Festlegung der Signatur M1 anstelle M3	A2-10	426/6	785
16	Festlegung der Signatur M1 anstelle M3	A2-10	.985	64

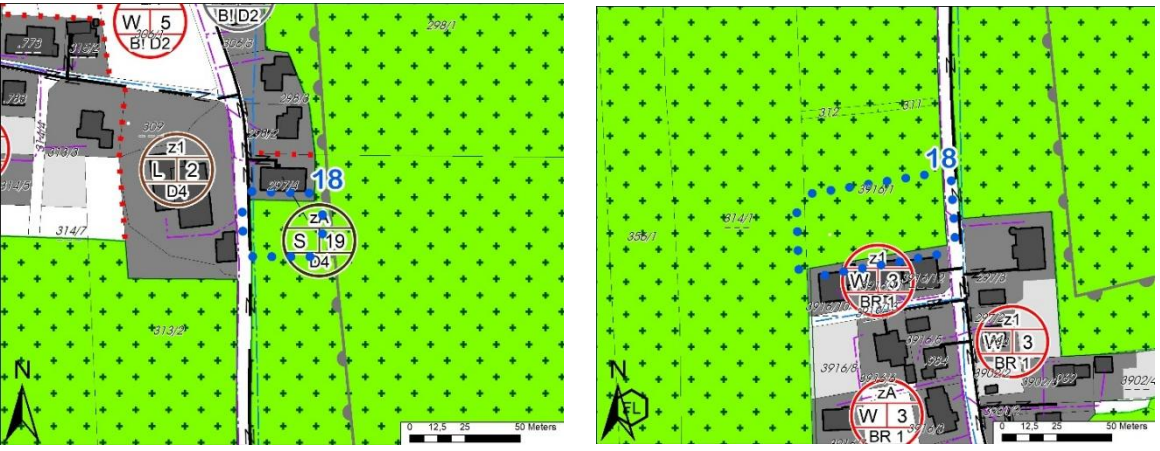
	<p>Im Rahmen der bestehenden Bau- und Nutzungsstruktur erscheint die Berücksichtigung des Ansuchens raumordnungsfachlich vertretbar</p>
<p>Berücksichtigung im Auflageentwurf 2 raumordnungsfachlich vertretbar; siehe dazu weiters in den raumordnungsfachlichen Erläuterungen</p>	

Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
17	Aufnahme als bauliches Entwicklungsgebiet - Widerspruch zu LVF	A2-11	3925/2	897

	<p>Die Ausweisung als baulicher Entwicklungsbereich im Zuge des ersten Auflageentwurfes widerspricht den Festlegungen des Raumordnungsprogrammes der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen; Eine Änderung des Raumordnungsprogrammes ist nach Darstellung der Aufsichtsbehörde auf Grund des fehlenden öffentlichen Interesses nicht vertretbar;</p>
<p>gemäß Darstellung des Auflageentwurfes 2 erfolgt eine Änderung des Verordnungsplanes im Sinne der Wiederaufnahme als Freihaltefläche</p>	

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen


Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
18	Siedlungsbereich für Eigenbedarf		297/1	627
18	Siedlungsbereich für Eigenbedarf		3916/1	1920



eine Siedlungserweiterung in den gegenständlichen Bereichen würde den Vorgaben des überörtlichen Raumordnungsprogrammes der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen widersprechen und erscheint daher raumordnungsfachlich nicht vertretbar

Raumordnungsfachlich ist jedoch eine Änderung des Verordnungsplanes im Bereich eines bereits bestehenden baulichen Entwicklungsbereiches möglich (A2-12) ; siehe weiters in den raumordnungsfachlichen Erläuterungen dazu

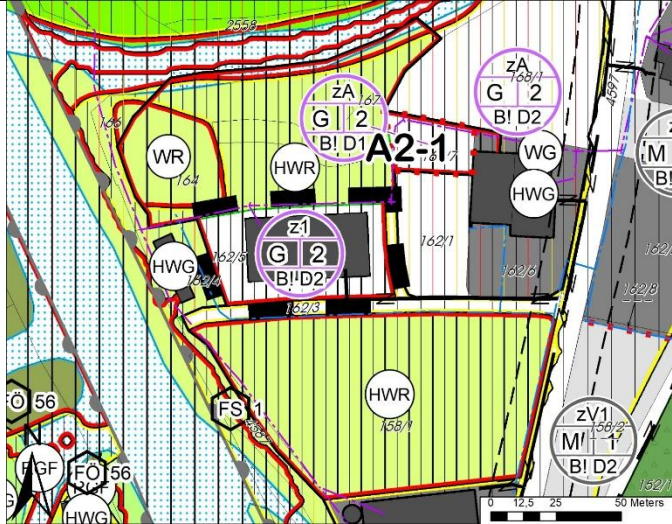
Nr	Ansuchen	Auflage	GST	Fläche
	Abgrenzung des Siedlungsentwicklungsbereiches gemäß Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes			
19	Wiederaufnahme Abrundung des Entwicklungsbereiches gemäß Zusagen Dorferneuerung		263/44	113
19	Wiederaufnahme Abrundung des Entwicklungsbereiches gemäß Zusagen Dorferneuerung		263/47	59
19	Wiederaufnahme Abrundung des Entwicklungsbereiches gemäß Zusagen Dorferneuerung		263/77	136
20	Wiederaufnahme Abrundung des Entwicklungsbereiches gemäß Zusagen Dorferneuerung		263/43	73
20	Wiederaufnahme Abrundung des Entwicklungsbereiches gemäß Zusagen Dorferneuerung		263/44	37



der Verlauf der Siedlungsgrenze entspricht dem Verlauf der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen; eine geringfügige Überschreitung der Siedlungsgrenze erscheint in Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde im Einzelfall der Flächenwidmung vertretbar; eine Änderung des Verordnungsplanes erscheint daher nicht erforderlich

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

### Raumordnungsfachliche Erläuterung der Änderungen im Zuge der Durchführung der 2. Auflage zur 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
1	Gewerbegebiet Klobensteinerstrasse	162/5	2400
		<p>Maßnahme: Wiederaufnahme des Baubestandes des ursprünglich bereits als Gewerbe- und Industriegebiet gewidmeten Bereiches der Gp. 162/5 als entsprechendes Bauland für überwiegend gewerbliche- industrielle Nutzung mit dem Index G2, der Zeitzone Z1 und der Dichtestufe D2 in Verbindung mit der zwingenden Erlassung eines Bebauungsplanes. Der Bereich wird gemäß Gefahrenzonenplan sowohl durch Wildbach gelb als auch durch Flussbau rot erfasst.</p>	
<p>Stellungnahmen der betroffenen Umweltstellen:</p> <p><b>Wildbach- und Lawinenverbauung</b> email vom 29. August 2024 Sachverständiger Klaus Huber:</p> <p>„seitens der WLW gab es gegen das Bauvorhaben auf Gst. Nr. 162/5 keine Einwände (siehe WLW-Stellungnahme vom 04.06.2019). Insofern bestehen seitens der WLW für Gst. 162/5 auch keine Einwände hinsichtlich einer Änderung/Anpassung der Flächenwidmung an die tatsächliche Nutzung.“</p> <p>Stellungnahme Wildbach- und Lawinenverbauung vom 21.11.2025:</p> <p>„Im Zuge der Dammerhöhung der Kössener Ache kam es im ggst. Bereich auch zu einer Erhöhung der Dammkrone des Moosertalbaches sowie zu weitreichenden, beidseitigen Geländeänderungen, An- und Dammschüttungen. Die aktuell gültigen Gefahrenzonen der WLW beziehen sich auf das Gelände vor Verbauung und sind aus heutiger Sicht (teilweise) neu zu bewerten. Aufgrund der vorherrschenden Topologie ist im Ereignisfall ein großflächiger Einstau des Gewerbegebietes (vor allem Gst. 158/1) durch Ausuferungen des Moosertalbaches im Bereich der Landesstraße bei ca. hm 3,30 und Oberflächenwässer möglich. Hinsichtlich des komplexen Abflussgeschehens sind für eine positive Beurteilung das Ausmaß der Überflutung sowie die maximale Einstauhöhe des Gewerbegebietes von einem hierzu befugten Ziviltechniker mittels dem Stand der Technik entsprechender 2D-Abflussimulation abzubilden.“</p> <p><b>Baubezirksamt Kufstein Abt. Wasserwirtschaft</b></p> <p>„Das angefragte Gewerbegebiet befindet sich zwischen Flkm 26,5 und 26,65 auf der orographisch rechten Uferseite der Großache (HZB-Code 2-8-270). Nach Durchsicht der aktuell gültigen Gefahrenzonenausweisung (kommissioniert am 27.08.2007) befinden sich die betroffenen Gp. im HQ100-Hochwasserabflussbereich und in der gelben Gefahrenzone mit rot-gelbem Funktionsbereich bzw. in der roten Gefahrenzone. Aus wasserbautechnischer Sicht wird allerdings festgehalten, dass das Hochwasserschutzprojekt Kössen im August 2018 fertiggestellt wurde. Mit nunmehr vorliegenden Überprüfungsbescheid KB-WR/B-450/73-2022, KB-3-10991/WA/58-2023, KB-3-11960/33-2023 vom 09.01.2023 wurde das Hochwasserschutzprojekt als wasserrechtlich</p>			

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

überprüft erklärt. Bedingt durch die baulich umgesetzten Maßnahmen liegen die gegenständlichen Gp. nunmehr außerhalb des HQ100-Hochwasserabflussbereiches der Großache, allerdings im HQ300-Hinweisbereich (Restrisiko).

Es wird bereits an dieser Stelle angemerkt, dass im Zuge des Widmungsverfahrens zu erheben / anzuführen ist, wie die Oberflächenentwässerung sowie die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen.“

### Baubezirksamt Kufstein Abt. Strassenbau

„Die Zufahrt zum Gewerbegebiet Klobensteinerstrasse (Gp. 162/4, 162/5, 158/1, 162/3, 167, 164) hat über die bestehende Erschließungsstraße Gp. 162/3 zu erfolgen. Unter Berücksichtigung der erhöhten gewerblichen Verkehrsfrequenzen (LKW, Sattelschlepper etc.) ist ein Verkehrskonzept entsprechend der benötigten Verkehrskapazität auszuarbeiten und die Erforderlichkeit eines Linksabbiegestreifens zu überprüfen.“

Nach Durchführung der geforderten Abflusssimulation durch einen befugten Ziviltechniker und einer entsprechenden verkehrstechnischen Erschließung erscheint in der weiteren Folge eine Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Sinne der Wiederaufnahme als baulicher Entwicklungsbereich vertretbar; keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten, daher im Sinne der SUP vertretbar

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
2	Hechl Staffenberg	2309/2, 2315/6, 2315/2, 2310/1	876, 611 100, 1180



#### Maßnahme:

Wiederaufnahme des im geltenden örtlichen Raumordnungskonzept als entsprechender baulicher Entwicklungsbereich für vorwiegend touristische Nutzung der Signatur T2, der Zeitzone ZA, der Dichtestufe D4 in Verbindung mit der zwingenden Erlassung eines Bebauungsplanes. Der Bereich wurde aufgrund der zwingenden Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes aufgrund der nicht umgesetzten Flächenwidmung wieder in Freiland rückgewidmet. Nunmehr sucht jedoch der

Grundeigentümer als Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Tourismusbetriebes um entsprechende Ausweisung als baulicher Entwicklungsbereich an.

Zwischenzeitlich wurde jedoch ein überörtliches Raumordnungsprogramm (Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen) erlassen, sodass ein Widerspruch zu den Vorgaben dieses überörtlichen Rangordnungsprogrammes vorliegt. Dem Rechtsbestands bestehende baulicher Entwicklungsbereich wurde im Zuge der Erlassung des überörtlichen Raumordnungsprogrammes nicht berücksichtigt.

Für die in den nordwestlichen Bereichen bestehenden Parkplätze liegen entsprechende Bewilligungen vor; um eine entsprechende Widmung zu ermöglichen soll die Ausweisung als entsprechende Freihaltefläche für Sondernutzung (FS-4 Wandererparkplatz) erfolgen

Änderungsvoraussetzung: Änderung der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche; weitere

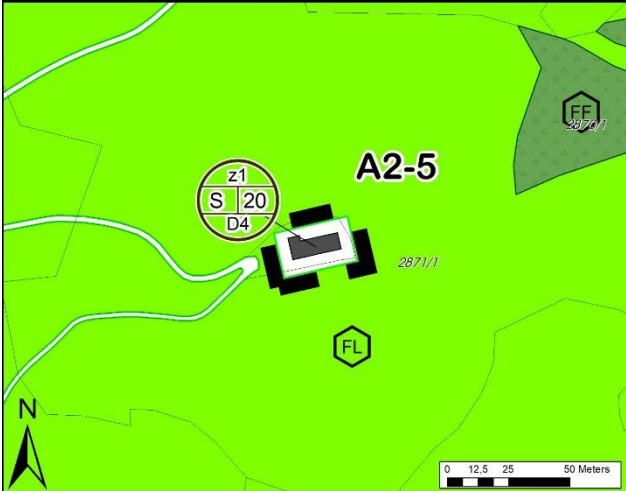
Gutachten: keine erforderlich

Keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten, daher im Sinne der SUP vertretbar

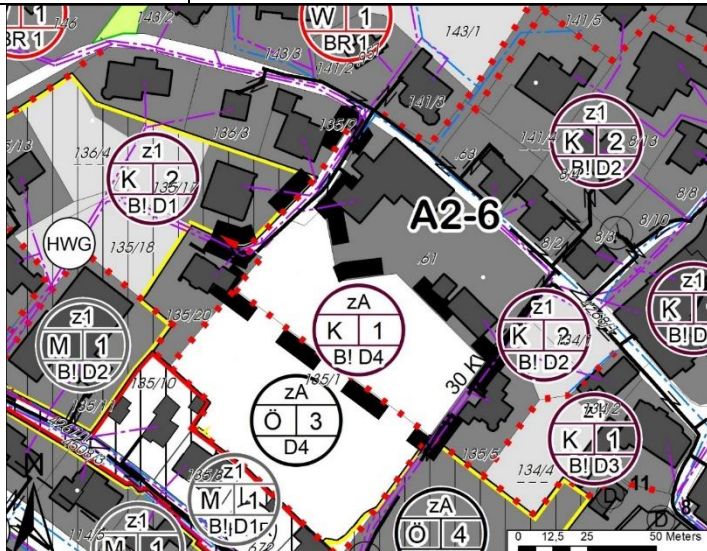
## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

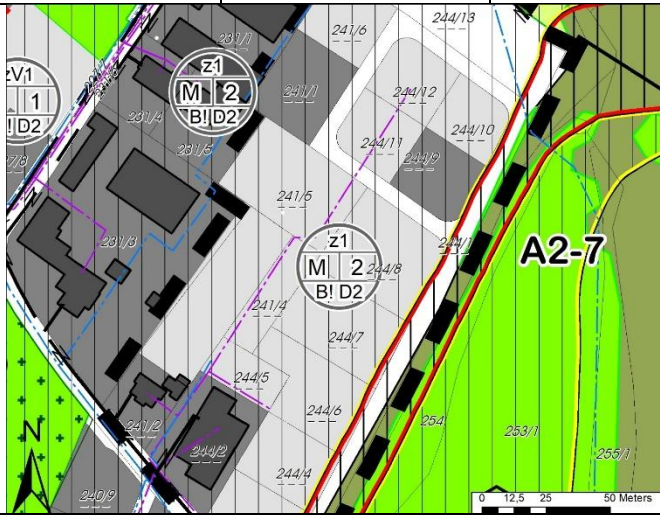
NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
3	Hauolter	478/1	361
		<p>Maßnahme:            Erweiterung des baulichen Entwicklungsbereiches zur Ermöglichung der Nachverdichtung im Bereich des Grundstücks 478/3 KG Kössen;            der betreffende Bereich ist im Auflageentwurf derzeit als Freihaltefläche für Erholungszwecke (FE-3) als Einstieg in den Loipenbereich ausgewiesen, durch die geringfügige Erweiterung erfolgt keine wesentliche Beeinträchtigung dieser Funktion.            Der Bereich liegt in einer Gefahrenzone Flussbau gelb.</p> <p>Flächengutachten Baubezirksamt Kufstein GZ BBAKU-4000/206/110-2023 vom 27.07.2023:  <i>„Da dieser Teilbereich mittlerweile außerhalb des HQ100-Hochwasserabflussbereiches liegt, sind auch keine wasserfachlichen Nebenbestimmungen vorgesehen. Selbiges gilt auch für Objekte im HQ300-Hochwasserabflussbereich, welche trotz baulich umgesetzten Hochwasserschutzprojekts nach wie vor vorhanden sind und Gültigkeit haben. Aus wasserfachlicher Sicht ist aus Gründen der Verfahrensvereinfachung mit gegenständlichen Schreiben deshalb vorgesehen, für Raumordnungs- und Bauverfahren innerhalb des ausgewiesenen Teilbereiches keine wasserfachliche Stellungnahme einzuholen, sondern lediglich den nachfolgenden Hinweis im Baubescheid aufzunehmen: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einem höheren Hochwasserereignis als jenem, das dem Ausbau des Gewässers zugrunde gelegt wurde, es zur Überflutung des geplanten Gebäudes und der berührten Grundparzelle kommen kann. Aufgrund der erteilten Bewilligung kann kein Anspruch zur Durchführung von Hochwasserschutzmaßnahmen durch die öffentliche Hand gestellt werden.“</i></p>	
<p>Änderungsvoraussetzung: keine erforderlich            Keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten, daher im Sinne der SUP vertretbar</p>			

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen


NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
5	Alm mit Jausenstation	2871/1	578
		<p>Maßnahme: Der Bereich der gegenständlichen Almhütte soll als entsprechender baulicher Entwicklungsbereich einer Sondernutzung (Almhütte mit Jausenstation) der Signatur S20, der Zeitzone Z1 und Baudichtestufe D4 (Nutzungs- und strukturabhängige Baudichte) ausgewiesen werden. Das Gebäude ist gemäß Unterlagen mit der entsprechende Nutzung baurechtlich bewilligt. Hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung liegt eine Anbindung an die Wassergenossenschaft Moserberg vor. Hinsichtlich der Abwasserentsorgung</p>	
<p>werden die Feststoffe mittels Güllefass an das Klärwerk Kössen-Schwendt geliefert. Der Baubestand war bereits als entsprechende Sonderfläche gewidmet, wurde jedoch im Zuge der Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes nach Ersterlassung des örtlichen Raumordnungskonzeptes in Freiland zurück gewidmet.</p>			
<p><b>Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung:</b> <i>Beurteilung positiv, bei Starkregen oder Regen auf gefrorenem Boden ist in Hanglagen mit verstärktem Oberflächenabfluss (Hangwasser) zu rechnen. Mulden können sich füllen (Badewanneneffekt). Zukünftige Bauvorhaben sind mit hierfür geeigneten Maßnahmen gegen Schadwassereintritt zu sichern. Die WLV ist in einem weiterführenden Bauverfahren nicht einzubinden“</i></p>			
<p><b>Stellungnahme des Baubezirksamtes Kufstein Abt. Wasserwirtschaft:</b> <i>Die gegenständliche Gp. befindet sich in keinem relevanten Gewässerabschnitt der Bundeswasserbauverwaltung. Des Weiteren besteht nach Durchsicht der WISA-Karten keine Gefährdung durch pluviale Oberflächenwässer. Aus wasserfachlicher Sicht wird festgehalten, dass eine ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sicherzustellen ist. Gemäß Angaben zum Änderungsbereich erfolgt die Trinkwasserversorgung über die Wassergenossenschaft Moserberg. Für das Widmungsverfahren ist aus ha. Sicht ein Versorgungsvertrag vorzulegen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine dichte Grube, welche regelmäßig entleert wird. Die Entsorgung erfolgt beim Klärwerk Kössen-Schwendt. Für das Widmungsverfahren ist sicherzustellen, dass die Grube dicht ist (wasserrechtliche Bewilligung ist nicht erforderlich) und in Abhängigkeit der zu erwartenden Gäste und der Größe der Grube eine fachgerechte Entsorgung der häuslichen Abwässer realistisch ist. Ebenso wird angemerkt, dass eine dem Stand der Technik entsprechende Oberflächenentwässerung sicherzustellen ist (Maß der Geringfügigkeit). Abschließend wird festgehalten, dass sich das Einzugsgebiet der gegenständlichen Gp. im Zuständigkeitsbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung befindet, weshalb von dieser eine wasserfachliche Stellungnahme einzuholen ist.</i></p>			
<p>Die infrastrukturellen Erfordernisse hinsichtlich Wasserversorgung liegen im Bestand nach Kenntnis der Gemeinde vor; die Ausweisung als entsprechender baulicher Entwicklungsbereich ist daher raumordnungsfachlich vertretbar Keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten, daher im Sinne der SUP vertretbar</p>			

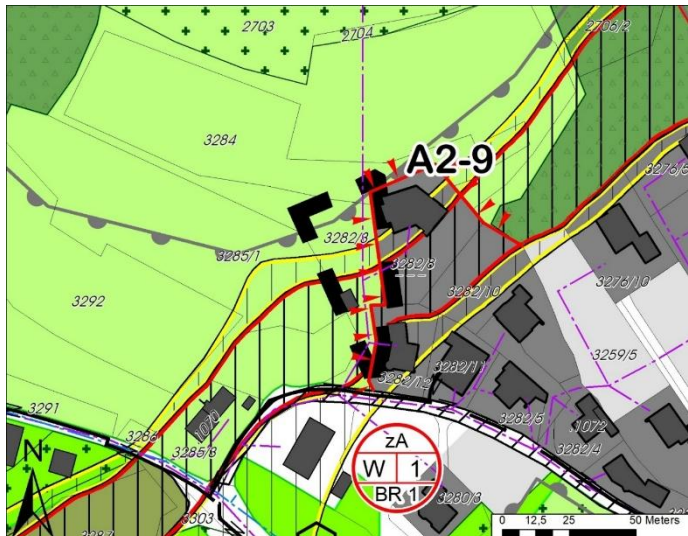
## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
6	Dürnberger Bereich Friedhof	135/1	3371
		<p>Maßnahme:                      der bisher unverbaut bestehende bauliche Entwicklungsbereich ist im Auflageentwurf bisher zur Gänze mit der Signatur Ö3 (Öffentliche Nutzung, Vorsorgeflächen für öffentliche Nutzungen) belegt. Nunmehr soll auf Ansuchen des Grundeigentümers zur beabsichtigten Eigennutzung der nördliche Bereich als baulicher Entwicklungsbereich mit der Signatur K1 vorbehalten werden.</p>	
<p>Die beantragte Änderung im Sinne der Ermöglichung einer baulichen Entwicklung erscheint nach Beurteilung der Gemeinde im Sinne eines lediglich beschränkten Bedarfes der öffentlichen Nutzung nicht entgegen; Raumordnungsfachlich auf Grund des vorliegenden Bedarfs und des räumlichen Zusammenhanges vertretbar;                      Änderungsvoraussetzung: keine erforderlich                      Keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten, daher im Sinne der SUP vertretbar</p>			

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
7	Gewerbegebiet Hüttfeldstrasse Zeitzone	244/7, 244/1, 241/1, 241/5, 244/8, 244/5, 241/2, 244/3, 244/12, 244/4, 244/10, 244/9, 241/4, 241/6, 244/13, 231/3, 244/6, 244/11, 244/2	22309
		<p>Maßnahme:                      aufgrund der bereits umgesetzten Flächenwidmung soll der gegenständliche bauliche Entwicklungsbereich des wohnverträglichen gewerblichen Entwicklungsbereiches Hüttfeldstrasse einheitlich mit der Zeitzone Z1 belegt werden</p>	
<p>Auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Widmung als Bauland liegen die Voraussetzungen der Zeitzone Z1 bereits im Bestand vor.                      Änderungsvoraussetzung: keine erforderlich                      Keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten, daher im Sinne der SUP vertretbar</p>			

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
8	De Romedis BR1	2178/5	856
		<p>Maßnahme: auf Ansuchen der Grundeigentümerinnen soll anstelle der zwingenden Erlassung eines Bebauungsplanes die textliche Bauregel BR1 zur Anwendung kommen Azus raumordnungsfachlicher Sicht erscheint die Anwendung der Bestimmungen der Bauregel BR1 als ausreichend</p>	
<p>Änderungsvoraussetzung: keine erforderlich Keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten, daher im Sinne der SUP vertretbar</p>			

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
9	Rücknahme in Freihaltefläche	3284, 3282/3	793
		<p>Maßnahme: Der ursprünglich ausgewiesene bauliche Entwicklungsbereich im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (Auflage 1) soll nunmehr wiederum als entsprechender Freihaltefläche ausgewiesen werden, zumal in den Stellungnahmen der betroffenen Umweltstellen eine bauliche Nutzung zwar als möglich jedoch als kritisch bewertet wurde</p>	
<p>Änderungsvoraussetzung: keine erforderlich Umweltauswirkungen durch Erhaltung der Freilandflächen positiv</p>			

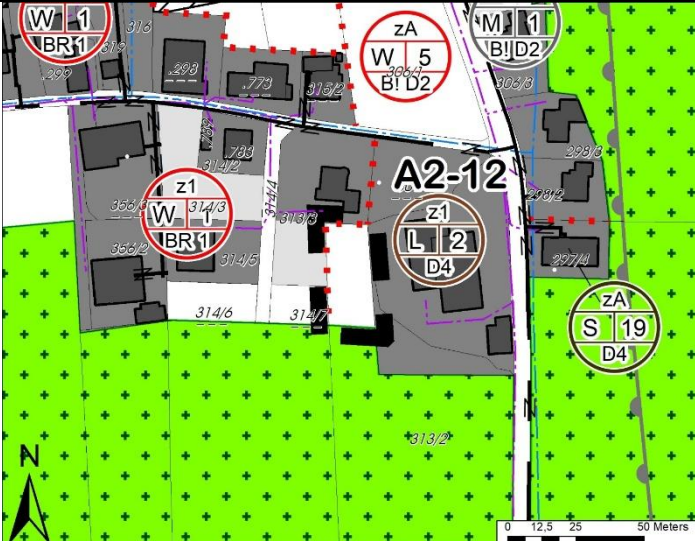
NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
10	Lendgasse	421/4, 426/4, 421/5, 421/6, 426/6, .985	3655

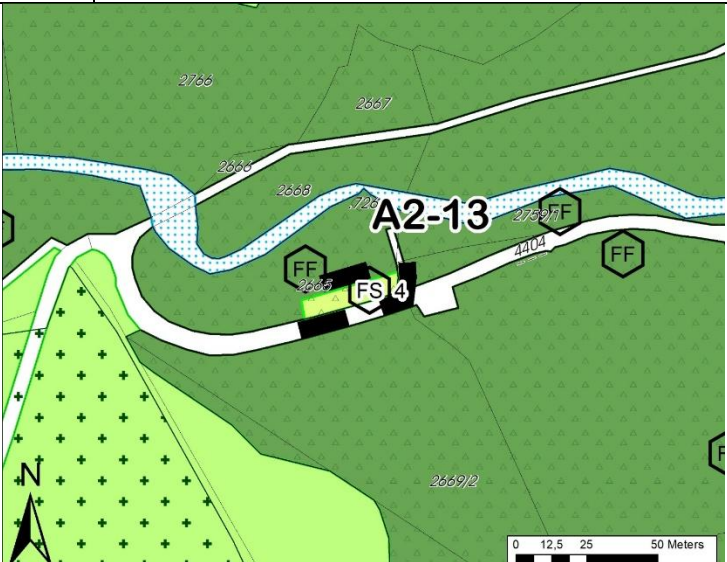
## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

	<p>Maßnahme: anstelle der Festlegung des Index M3 soll auf Ansuchen der betroffenen Grundeigentümer nunmehr die Festlegung des Index M1 erfolgen Festlegung des Index M1: Gewerbliche Mischnutzung . Gemischte Siedlungsstruktur aus wohnverträglichem Kleingewerbe und Wohnnutzung (Einfamilienhäusern) in offener Bauweise. Durch geeignete Festlegungen ist auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten im</p>
<p>Flächenwidmungsplan Bedacht zu nehmen. Im Zuge der Flächenwidmung ist struktur- und nutzungsbezogen vorzugsweise gemischtes Wohngebiet oder strukturabhängig allgemeines Mischgebiet auszuweisen.</p>	
<p>Änderungsvoraussetzung: keine erforderlich Keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten, daher im Sinne der SUP vertretbar</p>	

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
11	Kitzbichler	3925/2, .267	902
<p>Maßnahme: Im ersten Auflageentwurf wurde der gegenständliche Bereich auf Basis der durch den Gemeinderat ursprünglich beabsichtigten Widmung irrtümlich bereits als entsprechendes bauliches Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Die Widmungsänderung wurde aufgrund des Widerspruchs zur landwirtschaftlichen Vorsorgefläche aufsichtsbehördlich jedoch nicht bewilligt. Nach Abklärung mit der</p>			
<p>Aufsichtsbehörde ist eine Änderung der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche auf Grund des fehlenden öffentlichen Interesses nicht durchführbar. Es wird daher eine landwirtschaftliche Freihaltefläche mit Kennzeichnung der Vorsorgefläche ausgewiesen</p>			
<p>Änderungsvoraussetzung: keine erforderlich Umweltauswirkungen durch Erhaltung der landwirtschaftlichen NUTZflächen positiv</p>			

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
12	Obermoser-Kuen	313/2	607
		<p>Maßnahme: zur Ermöglichung von Nachverdichtungsmaßnahmen im Bereich des Grundstücks 313/2 wird die Grenze unterschiedlicher Regelung der Bebauung unter Berücksichtigung des Grundstücksbestandes nach Westen verschoben</p>	
<p>Änderungsvoraussetzung: keine erforderlich Keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten, daher im Sinne der SUP vertretbar</p>			

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
13	Wandererparkplatz	2665	341
		<p>Maßnahme: nach entsprechender positiver Vorberurteilung der Dienststelle der Wildbach und Lawinenverbauung soll im gegenständlichen Bereich ein naturnaher Wandererparkplatz errichtet werden</p>	
<p><b>Stellungnahme der Bezirksforstinpektion</b> Auf der Waldgrundstücksfläche mit Gst.Nr. 2665 ist die Errichtung eines Wandererparkplatzes (Änderung von Freiland in Sonderfläche) zwischen dem Mosertalwildbach und der Gemeindestraße vorgesehen. Die betroffene Fläche ist ein ebenes Waldgrundstück. Die dort stockenden Wälder sind in ihrer Funktion als wildbachbegleitende Uferschutzwälder mit Objektschutzwirkung einzustufen. Daraus folgernd ist grundsätzlich ein hohes öffentliches Interesse an der Walderhaltung abzuleiten und bei einem Rodungsverfahren, welches im Falle der Errichtung des Parkplatzes abzuwickeln ist, hat die bewilligende Bezirksverwaltungsbehörde (Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel) eine Interessensabwägung vorzunehmen. Die genaue Situierung und Flächenausdehnung des vorgesehenen Parkplatzes ist im Vorfeld mit dem techn. Dienst der Wildbach- und Lawinenverbauung und einem ASV für</p>			

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

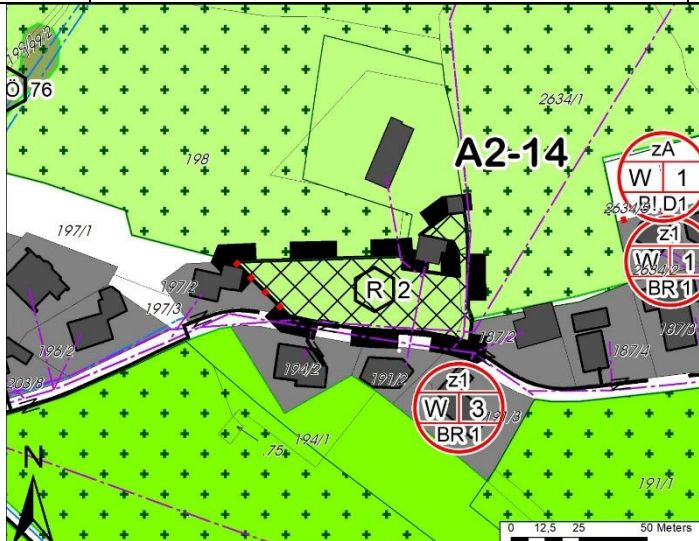
Naturkunde abzuklären, wegen Themenfeld Wildbachgefahrenbereich und Uferschutzbereich. Rechtzeitig vor der Errichtung des Parkplatzes ist die Einholung einer Rodungsbewilligung mit entsprechenden Antragsunterlagen bei der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel zu erwirken.

### Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung

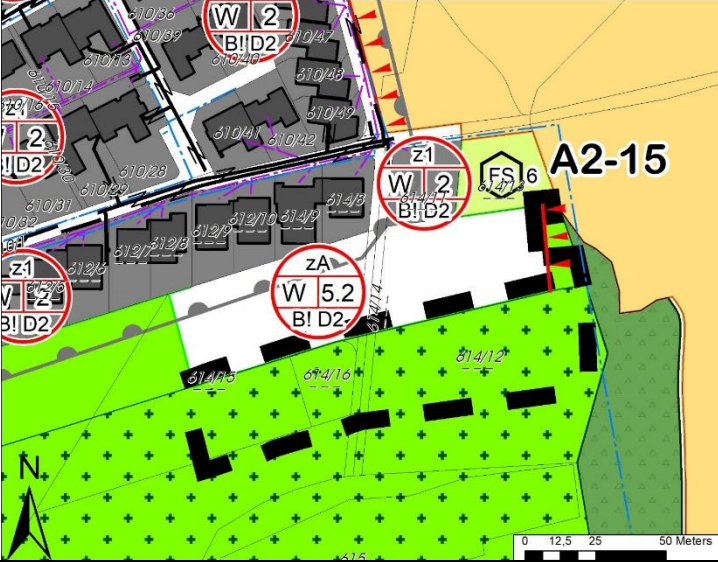
Der Bereich östlich des bestehenden Traktorweges auf Gst. 2665 ist durch Überflutung und Überschotterung einer aus südlicher Richtung einstoßenden, geschiefbeführenden Runse gefährdet und ist aus diesem Grund nicht widmungsfähig. Der Bereich westlich des Traktorweges liegt in ausreichender Entfernung zur Runse als auch zum Moosertalbach. Ein bis zum Parkplatz reichender Böschungsanbruch des Moosertalbaches ist hier aufgrund der mäßig steilen Böschung und Innenbogenlage unwahrscheinlich – der Bereich westlich der Traktorzufahrt ist auf einer Länge von ca. 50 m grundsätzlich widmungsfähig.


Der entsprechen Bereich wurde gemäß der Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung auf den Bereich westlich der Zufahrt beschränkt; die Änderung erscheint daher raumordnungsfachlich vertretbar

Keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten, daher im Sinne der SUP vertretbar

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
14	Rücknahme R2	198	1962
		<p>Maßnahme: Rücknahme eines baulichen Entwicklungsbereiches auf Grund der beabsichtigten Änderung des Raumordnungsprogrammes der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen</p>	
<p>Änderungsvoraussetzung: keine Umweltauswirkungen auf Grund der Erhaltung der lw. Nutzflächen positiv</p>			

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
15	Reduktion des im Zuge der ersten Auflage vorgesehenen Siedlungsentwicklungsbereiches Mooslenz	614/15, 614/14, 614/12	
		<p>Maßnahme: Da bis dato keine Änderung der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche erreicht werden konnte, ist zur Vermeidung von Planungswidersprüchen der vorgesehene bauliche Entwicklungsbereich bis zur Grenze der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche zu reduzieren</p>	
<p>Änderungsvoraussetzung: keine Umweltauswirkungen auf Grund der Erhaltung der lw. Nutzflächen positiv</p>			

NR	Bereich	GST	Fläche [m <sup>2</sup> ]
16	Berücksichtigung einer zwischenzeitlich durchgeführten Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Bereich des Heizwerkes Peternhof	3013/1, 3011	3651
		<p>Maßnahme: Flächengleiche Übernahme des entsprechenden baulichen Entwicklungsbereiches gemäß zwischenzeitlich durchgeführter Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes</p>	
<p>Änderungsvoraussetzung: keine Siehe inhaltlich dazu:</p>			

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

Planungsbüro Lotz&Ortner - Erläuterung zur Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich der Gpn. 3013/1, 3011 KG 82109 Kössen  
(Plandarstellungen: ORKKOE\_27\_Peternhof Heizwerk.pdf und Verordnungsplan 412-2023-00006.pdf vom 05-06-2023)  
Keine wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Änderung zu erwarten, daher im Sinne der SUP vertretbar

## 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

### **Anhang Stellungnahmen der betroffenen Umweltstellen:**

Amt der Tiroler Landesregierung Baubezirksamt Kufstein Straßenbau Daniela Klingsbigl GZ:  
BBAKU-0-29/90-2024 Kufstein, 20.11.2024 - 2. Auflage zur Fortschreibung des örtlichen  
Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen, Stellungnahme der Landesstraßenverwaltung

Amt der Tiroler Landesregierung Baubezirksamt Kufstein Dr. techn. Gerhard Kapeller GZ: BBAKU-  
315/1249-2024 Kufstein, 03.12.2024 - 2. Auflage zur Fortschreibung des örtlichen  
Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

Amt der Tiroler Landesregierung Baubezirksamt Kufstein Dr. techn. Gerhard Kapeller GZ: BBAKU-  
4000/206/110-2023 Kufstein, 27.07.2023 Generelles Schreiben für wasserfachliche Anfragen im  
Raumordnungs- und Bauverfahren in der Gemeinde Kössen

Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel Bezirksforstinspektion Kitzbühel Ing. Martin Fink GZ: KB-F-  
RO-349/2-2025 St. Johann i.T., 14.01.2025 Gemeinde Kössen, Dorf 14, 6345 Kössen,  
Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes 2. Auflage, KG Kössen - Forstfachliche  
Stellungnahme für einen zusätzlich beabsichtigten Entwicklungsbereich der 2. Auflage zur  
Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes in der Gemeinde Kössen –  
Flächennummer 13 Wandererparkplatz auf Gst. mit Gst.Nr. 2665

Wildbach- und Lawinenverbauung GBL Unteres Inntal email vom 29. August 2024 an Gemeinde  
Kössen [bauamt@tirol.gv.at](mailto:bauamt@tirol.gv.at)

Wildbach- und Lawinenverbauung GBL Unteres Inntal DI Klaus Huber, BSc. Geschäftszahl:  
15277399 ROG Kössen ÖRK 2. Fortschreibung - 2. Auflage Wörgl, am 21. November 2024