



GEMEINDEAMT KÖSSEN

Bezirk Kitzbühel • 6345 Kössen • Dorf 14

Bauamt

Daniel Schachhuber

Tel.: +43 5375 6201 – 28

Fax: +43 5375 6201 – 29

gemeinde@koessen.gv.at

www.koessen.gv.at

UID: ATU39247800

KUNDMACHUNG

über die 2. Auflegung des geänderten Entwurfs der zweiten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Der Gemeinderat der Gemeinde Kössen hat in seiner öffentlichen Sitzung am **03. Juli 2024** unter Punkt 3 der Tagesordnung gemäß § 63 Abs. 4 und 5 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, in Verbindung mit § 6 Tiroler Umweltprüfungsgesetz – TUP, LGBl. Nr. 34/2005, beschlossen, den Entwurf der zweiten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen in der Zeit vom **22.07.2024** bis zum **02.09.2024** zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Während der Auflage- und Stellungnahmefrist sind Stellungnahmen eingelangt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kössen hat in seiner Sitzung am 26. März 2025 nach ordnungsgemäßer Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 63 Abs. 8 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43, beschlossen, den von Dipl.-Ing. Dr. Erich Ortner, Innsbruck, geänderten Entwurf der zweiten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen vom 15.03.2025, Zl.: ORKKOE_FS2_Kössen_A2, durch zwei Wochen hindurch zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

Der Entwurf sieht folgende Änderungen gegenüber der ersten Auflage vor:

Änderungsbereich Nr. 1 – Planungsbereich Klobensteiner Straße:

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

Änderungsbereich Nr. 2 – Planungsbereich Staffen:

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 Vorsorgefläche) erlassen, sodass ein Widerspruch zu den Vorgaben dieses überörtlichen Rangordnungsprogrammes vorliegt. Dem Rechtsbestand bestehende baulicher Entwicklungsbereich wurde im Zuge der Erlassung des überörtlichen Raumordnungsprogrammes nicht berücksichtigt.

Bankverbindungen:

Raiba Kössen IBAN: AT93 3626 4000 0002 0933 BIC: RZTIAT22264
Volksbank Kössen IBAN: AT46 4239 0020 1001 0017 BIC: VBOEATWINN
Sparkasse Kufstein IBAN: AT94 2050 6018 0000 0083 BIC: SPKUAT22XXX



GEMEINDEAMT KÖSSEN

Bezirk Kitzbühel • 6345 Kössen • Dorf 14

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 Sondernutzungen (FS-4 Wandererparkplatz) erfolgen.

Änderungsbereich Nr. 3 – Planungsbereich Niederachen:

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.

Änderungsbereich Nr. 5 – Planungsbereich Mühlbergweg:

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.

Änderungsbereich Nr. 6 – Planungsbereich Leitweg:

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.

Änderungsbereich Nr. 7 – Planungsbereich Gewerbepark Nord:

Maßnahme: Aufgrund der bereits umgesetzten Flächenwidmung soll der gegenständliche bauliche Entwicklungsbereich des wohnverträglichen gewerblichen Entwicklungsbereiches Hüttfeldstraße einheitlich mit der Zeitzone 1 belegt werden.

Änderungsbereich Nr. 8 – Planungsbereich Außerkapelle:

Maßnahme: Auf Ansuchen der Grundeigentümerin soll anstelle der zwingenden Erlassung eines Bebauungsplanes die textliche Bauregel BR1 zur Anwendung kommen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht erscheint die Anwendung der Bestimmungen der Bauregel BR1 als ausreichend.

Änderungsbereich Nr. 9 – Moserbergweg:

Maßnahme: Der ursprünglich ausgewiesene bauliche Entwicklungsbereich im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (Auflage 1) soll nunmehr wiederum als entsprechende Freihaltefläche ausgewiesen werden, zumal in den Stellungnahmen der betroffenen Umweltstellen eine bauliche Nutzung zwar als möglich jedoch als kritisch bewertet wurde.

Änderungsbereich Nr. 10 – Lendgasse:

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 Flächenwidmungsplan Bedacht zu nehmen. Im Zuge der Flächenwidmung ist struktur- und nutzungsbezogen vorzugsweise gemischtes Wohngebiet oder strukturabhängig allgemeines Mischgebiet auszuweisen.

Bankverbindungen:

Raiba Kössen IBAN: AT93 3626 4000 0002 0933 BIC: RZTIAT22264
Volksbank Kössen IBAN: AT46 4239 0020 1001 0017 BIC: VBOEATWINN
Sparkasse Kufstein IBAN: AT94 2050 6018 0000 0083 BIC: SPKUAT22XXX



GEMEINDEAMT KÖSSEN

Bezirk Kitzbühel • 6345 Kössen • Dorf 14

Änderungsbereich Nr. 11 – Thurnbichl:

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 Aufsichtsbehörde ist eine Änderung der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche auf Grund des fehlenden Interesses nicht durchführbar. Es wird daher eine landwirtschaftliche Freihaltefläche mit Kennzeichnung der Vorsorgefläche ausgewiesen.

Änderungsbereich Nr. 12 – Hütte:

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.

Änderungsbereich Nr. 13 – Mühlbergweg - Wanderparkplatz:

Maßnahme: Nach entsprechender positiver Vorbeurteilung der Dienststelle der Wildbach und Lawinenverbauung soll im gegenständlichen Bereich ein naturnaher Wanderparkplatz errichtet werden.

Änderungsbereich Nr. 14 – Mühlbergweg:

Maßnahme: Rücknahme eines baulichen Entwicklungsbereiches auf Grund der beabsichtigten Änderung des Raumordnungsprogrammes der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Änderungsbereich Nr. 15 – Mooslenz:

Maßnahme: Da bis dato keine Änderung der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche erreicht werden konnte, ist zur Vermeidung von Planungswidersprüchen der vorgesehenen bauliche Entwicklungsbereich bis zur Grenze der landwirtschaftlichen Vorsorgefläche zu reduzieren.

Änderungsbereich Nr. 16 – Moserberg - Peternhof:

Maßnahme: Flächengleiche Übernahme des entsprechenden baulichen Entwicklungsbereiches gemäß zwischenzeitlich durchgeführter Änderung des örtlichen Raumordnungskonzepts.

Die Änderungen lassen keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, weshalb der bereits im Zuge der ersten Auflage ebenfalls aufgelegte Umweltbericht nicht geändert wird, eine neuerliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 6 Tiroler Umweltprüfungsgesetz – TUP, LGBl. Nr. 34/2005, ist daher nicht erforderlich.

Die Auflegung erfolgt nur im Umfang der oben beschriebenen Änderungen.

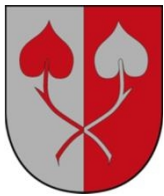
Die 2-wöchige Auflage erfolgt

vom 27.03.2025 bis einschließlich 11.04.2025.

Die maßgeblichen Unterlagen – Verordnungstext, Pläne, Erläuterungsbericht, Bestandsaufnahme und Umweltbericht – liegen während der Auflagefrist zu den Amtsstunden mit Parteienverkehr im Gemeindeamt Kössen zur Einsichtnahme auf und sind im Internet unter www.koessen.gv.at/raumordnungskonzept einzusehen.

Bankverbindungen:

Raiba Kössen IBAN: AT93 3626 4000 0002 0933 BIC: RZTIAT22264
Volksbank Kössen IBAN: AT46 4239 0020 1001 0017 BIC: VBOEATWINN
Sparkasse Kufstein IBAN: AT94 2050 6018 0000 0083 BIC: SPKUAT22XXX



GEMEINDEAMT KÖSSEN

Bezirk Kitzbühel • 6345 Kössen • Dorf 14

Gemäß § 63 Abs. 4 TROG 2022 haben Personen, die in der Gemeinde Kössen ihren Hauptwohnsitz haben und Rechtsträger, die in der Gemeinde Kössen eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, das Recht, bis spätestens eine Woche nach Ablauf der Auflagefrist eine schriftliche Stellungnahme zu den aufgelegten Änderungen des Entwurfs abzugeben.

Der Bürgermeister
Dipl.-Päd. Reinhold Flörl, BA

Angeschlagen am: 27.03.2025

Abzunehmen am: 11.04.2025

Abgenommen am:

Bankverbindungen:

Railba Kössen IBAN: AT93 3626 4000 0002 0933 BIC: RZTIAT22264
Volksbank Kössen IBAN: AT46 4239 0020 1001 0017 BIC: VBOEATWINN
Sparkasse Kufstein IBAN: AT94 2050 6018 0000 0083 BIC: SPKUAT22XXX