

KUNDMACHUNG

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Kössen vom 21. Dezember 2022 über die Erlassung einer Bausperrenverordnung

Aufgrund § 75 Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 – TROG 2022, LGBl. Nr. 43/2022, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 62/2022, wird nachstehende Bausperrenverordnung erlassen:

§ 1

Beabsichtigte Planungsmaßnahmen

Zur Umsetzung einer geordneten baulichen Entwicklung im Rahmen der gegenwärtigen Bearbeitung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlässt die Gemeinde Kössen eine Bausperre.

Mit der Fertigstellung des Entwurfes zur Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist innerhalb von zwei Jahren zu rechnen, wobei die Bausperre mit dem Inkrafttreten des entsprechend geänderten Flächenwidmungsplanes in Umsetzung der Maßnahmen des örtlichen Raumordnungskonzeptes außer Kraft tritt. Jedenfalls tritt die Bausperrenverordnung zwei Jahre nach dem Beginn der Auflegung des Entwurfes der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes außer Kraft.

§ 2

Betroffene Bereiche

Die Bausperre gilt für die Grundstücke Gp. 12, 23, 55, 57, 92, 95, 124, 126, 128, 1901, 1931, 3883, 3887, 3888, 4539, 4569, 1/1, 10/1, 18/1, 26/1, 10/2, 18/2, 26/2, 1/3, 28/4, 8/11, .1004, .1005, .1073, .1084, .1086, .11, .12/1, .12/2, .13, .14, .15, .17, .24, .25/1, .28, .3, .38/1, .38/2, .39, .43, .46, .47, .510/1, .67, .671, .68, .682, .684, .690, .71/1, .71/2, .770, .785, .947, 102/2, 103/1, 106/2, 106/4, 107/1, 107/2, 109/2, 114/9, 122/1, 125/1, 1309/2, 134/2, 134/4, 1951/2, 1952/13, 1952/39, 1952/5, 1952/6, 1952/94, 262/1, 263/2, 263/3, 263/66, 263/74, 263/76, 3879/2, 3884/1, 3884/2, 3886/2, 3886/4, 4459/2, 4534/1, 51/1, 535/4, 535/5, 54/2, 54/4, 54/8, 584/3, 599/1, 599/2, 599/5, 60/1, 64/1, 64/2, 65/3, 76/6, 76/7, 76/8, 87/7, 87/8, 88/6, 94/1, 94/2, 94/3, 94/4, 96/1, 96/2, KG Kössen, gemäß Plandarstellung ÖRKKOE_FS2_Bausperre_TROG75 Planungsbüro Lotz&Ortner vom 07.12.2022.

§ 3

Grundzüge der mit der Planungsmaßnahme verfolgten Planungsziele

Die Änderung zielt im Wesentlichen auf die Erhaltung der Zentrumsfunktion der Gemeinde durch Festlegung einer betrieblichen Nutzung in der Erdgeschosebene bzw. der nachhaltigen Sicherung der gegenwärtigen Standorte der Tourismusbetriebe im Ortszentrum bzw. in den gegenwärtigen baulichen Entwicklungsbereichen mit vorwiegend touristischer Nutzung der Signaturen T1 und T2 des Verordnungsplanes des örtlichen Raumordnungskonzeptes durch die Festlegung einer ausschließlich bzw. allenfalls überwiegender touristischer Nutzung. Erweiterungen bestehender Wohnnutzungen sind dabei nur zur Befriedigung des dringenden familiären Wohnbedarfs unter Beachtung der oben angeführten Ziele zulässig.

Zur Sicherstellung der mit dem Entwurf verfolgten Planungsziele wird eine Bausperre für die angeführten Grundstücke gemäß Plandarstellung zur Bausperrenverordnung der Ingenieurkonsulenten für Raumordnung und Raumplanung Lotz & Ortner, Museumstraße 37a, 6020 Innsbruck erlassen. Die Verordnung beruht dabei auf der raumordnungsfachlichen Beurteilung des Raumplaners der Gemeinde DI Dr. Erich Ortner vom 07.12.2022.

Baubewilligungen für Bauvorhaben, die mit den voraussichtlichen Planungszielen nicht im Widerspruch stehen, können weiterhin erteilt werden.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Bausperrenverordnung tritt gemäß § 75 Abs. 6 TROG 2022 mit Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft, das ist nach Ablauf von zwei Wochen nach dem Anschlag dieser Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde.

Kössen, am 21.12.2022

Für den Gemeinderat



Der Bürgermeister

Reinhold Flörl

Angeschlagen am: 22.12.2022

Abzunehmen am: 09.01.2023

Abgenommen am: - 9. JAN. 2023

Gemeinde
Kössen



Gemeinde
NUMMER
70412

**Erlassung einer Bausperre
gemäß §75 TROG 2022**

Fortlaufende
Änderungsnummer:
Planbezeichnung:
FS2 ÖRK

PLANUNGSBEREICH: KG Kössen

Betroffene Grundstücke: betroffene Grundparzellen gemäß Auflistung (siehe Plan)

Planstellungs-
datum:
07.12.2022

Legende

Planungsbereich Bausperre gemäß §75 TROG 2022

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFLEGEN
gem. § 75 TROG 2022

vom 22. DEZ. 2022 bis 9. JAN. 2023

ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
7. DEZ. 2022

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG
Abt. Raumordnung und Statistik

Ro-stat
vom 18.01.2023

VERMERK DER LANDESREGIERUNG:

RoBau: 2-112/612-2023
am 19. Jan. 2023
Gemäß § 122 Tiroler
Gemeindeordnung 2001 -TGO
absichtsbehördlich geprüft.

Für die Landesregierung: Mag. Gföller

KUNDMACHUNG gem. § 75 TROG 2022

vom 22. DEZ. 2022
bis 9. JAN. 2023

DER BÜRGERMEISTER:

Der Planverfasser:

Ingenieurkonsulten für Raumordnung und Raumplanung

Dipl. Ing. Andreas LOTZ & Dipl. Ing. Dr. Erich ORTNER
Museumstrasse 37a - A 6020 INNSBRUCK - Tel 0512/560390 Fax 560390 DW 19
http://www.raumplanung.co.at - email: info@raumplanung.co.at

GDSS-Dateiname: ÖRKKOE_FS2_Bausperre_TROG75

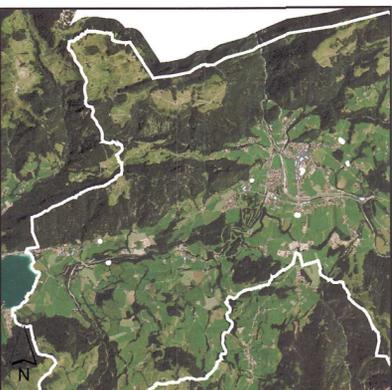
GEMEINDESIEGEL:



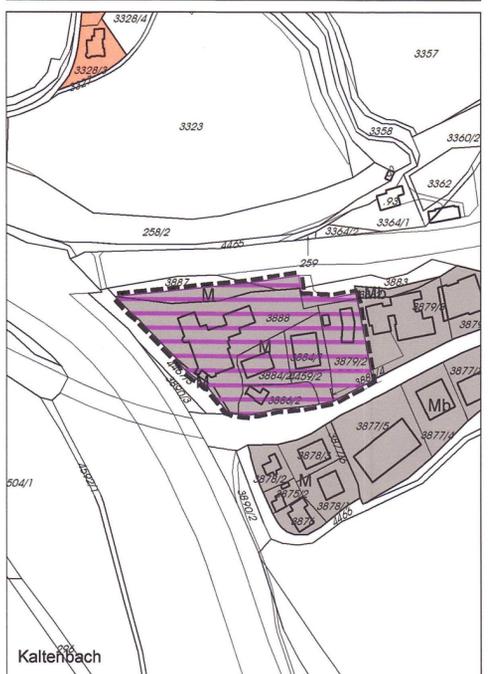
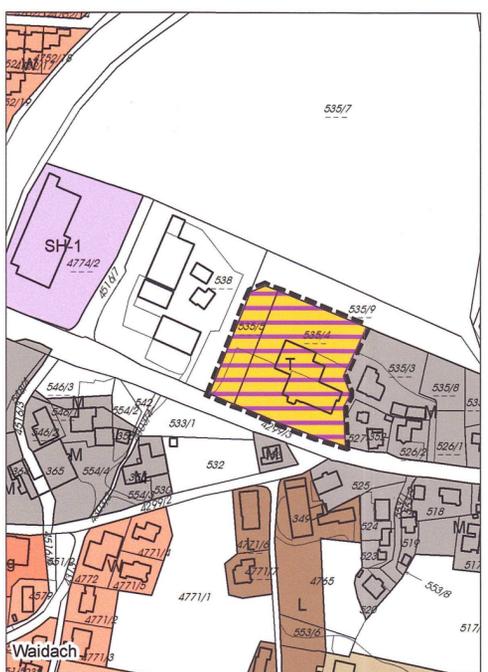
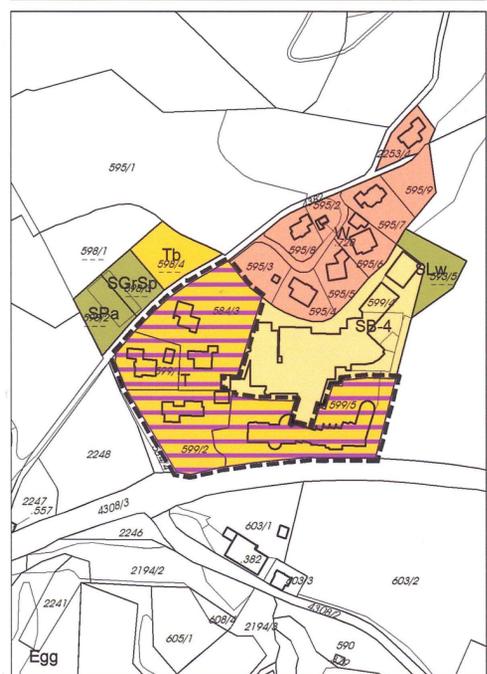
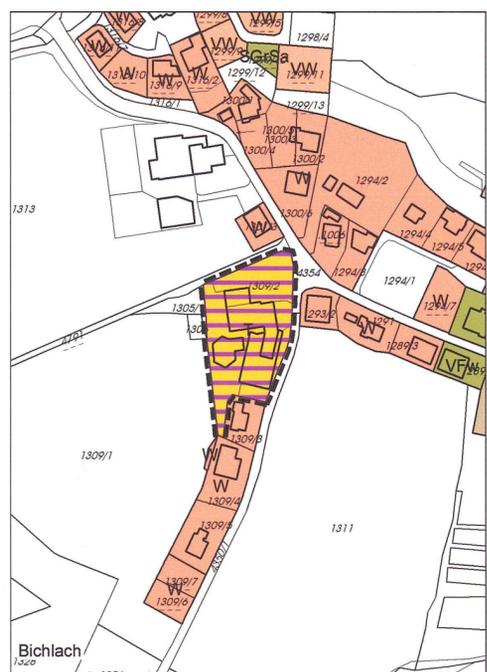
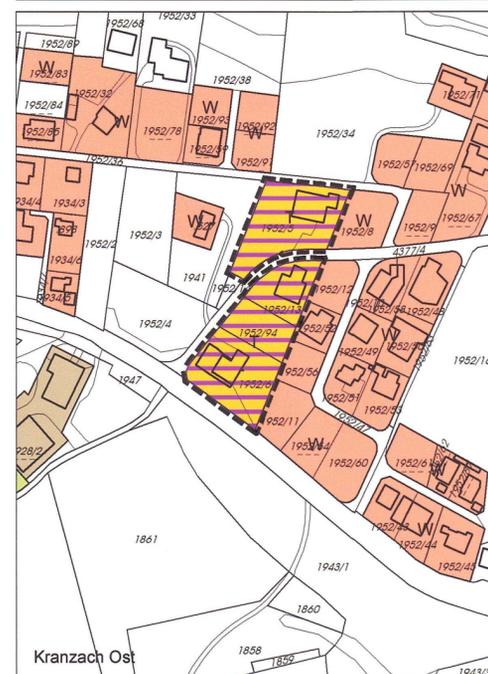
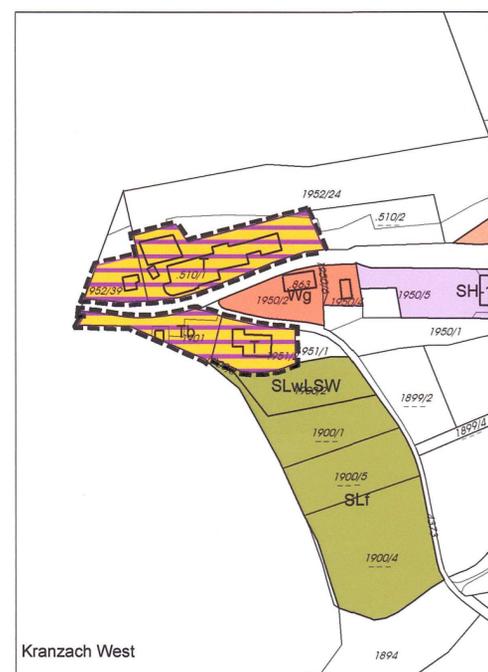
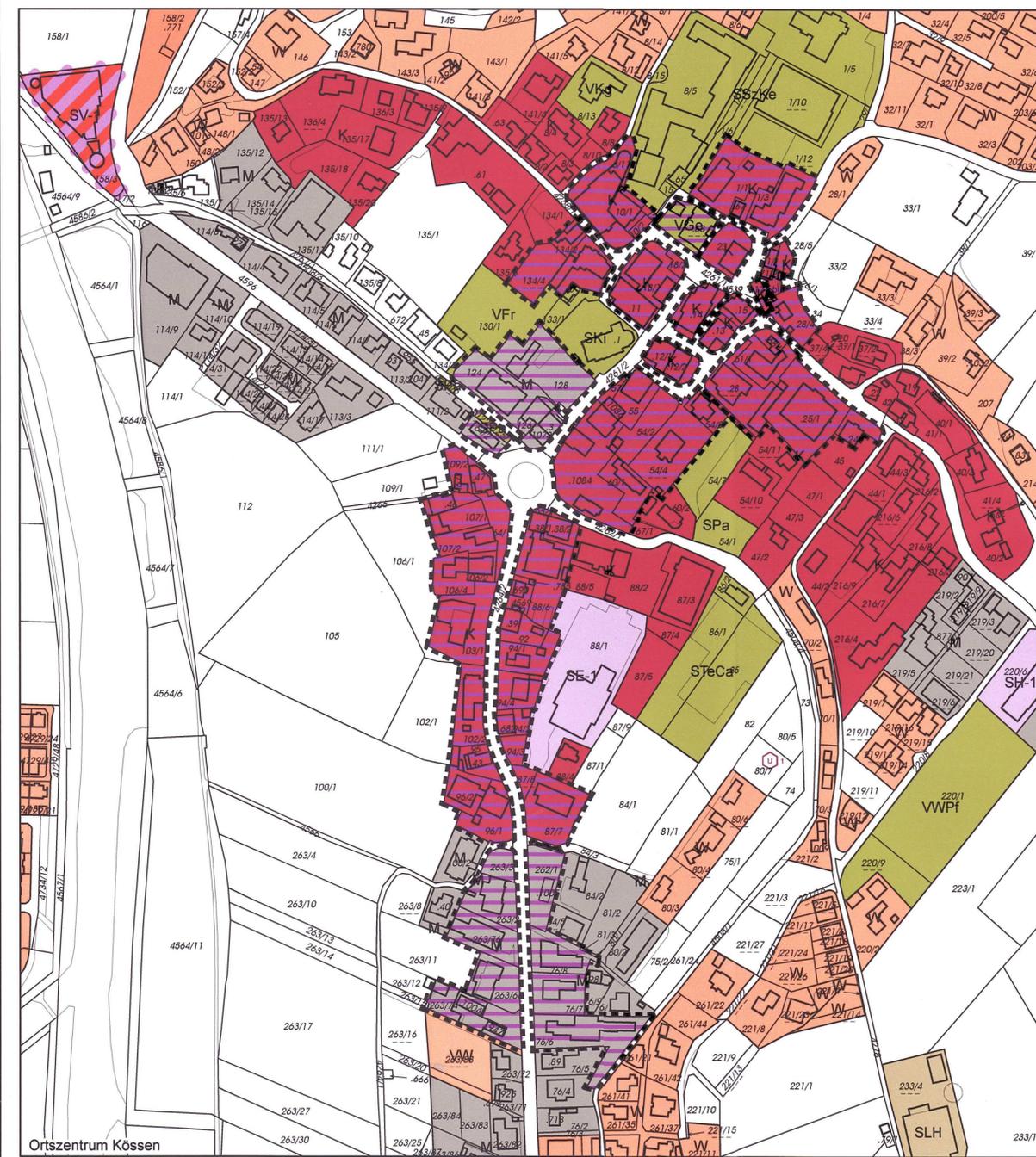
DER BÜRGERMEISTER:

KATASTRALGEMEINDE: Kössen

PLANGRUNDLAGE: DKM (c) BEV
DATENSTAND: 04/2022



ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:100.000
DETAILPLAN: Maßstab: 1:3.000



- Betroffene Grundparzellen:
12, 23, 55, 57, 92, 95, 124, 126, 128, 1901, 1931, 3883,
3887, 3888, 4539, 4569, 1/1, 10/1, 18/1, 26/1, 10/2, 18/2,
26/2, 1/3, 28/4, 8/11, 1004, 1005, 1073, 1084, 1086, 11,
.12/1, .12/2, .13, .14, .15, .17, .24, .25/1, .28, .3, 38/1, 38/2,
.39, 43, .46, .47, 510/1, 67, 671, 68, 682, 684, 690,
.71/1, .71/2, .770, .785, .947, 102/2, 103/1, 106/2, 106/4,
107/1, 107/2, 109/2, 122/1, 125/1, 1309/2, 134/2, 134/4,
1951/2, 1952/13, 1952/39, 1952/5, 1952/6, 1952/94, 262/1,
263/2, 263/3, 263/66, 263/74, 263/76, 3879/2, 3884/1,
3884/2, 3886/2, 3886/4, 4459/2, 4534/1, 51/1, 535/4, 535/5,
54/2, 54/4, 54/8, 584/3, 599/1, 599/2, 599/5, 60/1, 64/1, 64/2,
65/3, 76/6, 76/7, 76/8, 87/7, 87/8, 88/6, 94/1, 94/2, 94/3, 94/4,
96/1, 96/2

Gemeinde Kössen



Gemeinde
NUMMER
70412

Erlassung einer Bausperre gemäß §75 TROG 2022 BESTAND Festlegungen ÖRK & Nutzungen

Fortlaufende
Änderungsnummer:

Planbezeichnung:
ÖRK Bestand
& Nutzung

PLANUNGSBEREICH: KG Kössen

Betroffene Grundstücke: betroffene Grundparzellen gemäß Auflistung (siehe Plan)

Planerstellungs-
datum:
07.12.2022

ZUR ALLGEMEINEN EINSICHT AUFLAGEN
gem. § 75 TROG 2022

vom **22. DEZ. 2022** bis **- 9. JAN. 2023**

ERLASSUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM
21. DEZ. 2022

GEMEINDESIEGEL:



DER BÜRGERMEISTER:

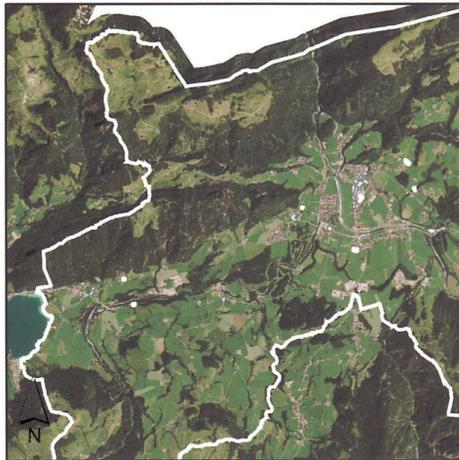
[Signature]

RAUMORDNUNGSFACHLICHER PRÜFVERMERK:

KATASTRALGEMEINDE: Kössen

PLANGRUNDLAGE: DKM (c) BEV
DATENSTAND: 04/2022

VERMERK DER LANDESREGIERUNG:



ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:100.000
DETAILPLAN: Maßstab: 1:3.000

KUNDMACHUNG gem. § 75 TROG 2022

vom **22. DEZ. 2022**
bis **- 9. JAN. 2023**



DER BÜRGERMEISTER:

Der Planverfasser:
Ingenieurkonsulent für Raumordnung und Raumplanung



Dipl.Ing. Andreas LOTZ & Dipl.Ing.Dr. Erich ORTNER
Museumstrasse 37a - A 6020 INNSBRUCK - Tel 0512/560390 Fax 560390 DW 19
http://www.raumplanung.co.at - email: info@raumplanung.co.at



GDSS-Dateiname: ÖRKKOE_FS2_Bausperre_Nutzungen



Örtliches Raumordnungskonzept

Freiraumschutz

- § 27(2)h Landwirtschaftliche Freihalteflächen
- § 27(2)i Forstliche Freihalteflächen
- § 27(2)j Ökologisch wertvolle Freihalteflächen
- § 31(1)a Sonstige Freihalteflächen

Siedlungsentwicklung und bauliche Entwicklung abseits des Siedlungsraums

- ZEITZONE zA,B etc. funktionsabhängige Bedarfsregelung gem. Verordnungstext
- VORWIEGENDE NUTZUNG und ZÄHLER gem. Verordnungstext § 31(1)d,g Vorwiegend Wohnnutzung
- DICHTEZONE D1 überwiegend lockere Bebauung und offene Bauweise oder besondere Bauweise
D2 überwiegend mittlere Baudichte und offene, gekuppelte oder besondere Bauweise
D3 überwiegend höhere Baudichte und offene bzw. besondere Bauweise
D4 funktionsabhängige Baudichte und Bauweise im Einzelfall

- § 31 (5) Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung
- § 31(1)e,i Vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung
- § 31(1)e,i Vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung
- § 31(1)e,i Vorwiegend zentrumstypische Nutzung
- § 31(1)k, Vorwiegend öffentliche Nutzung i,m
- Siedlungsentwicklungsfläche, als Bauland oder baulandähnlich gewidmet und bereits überwiegend bebaut
- Siedlungsentwicklungsfläche, als Bauland oder baulandähnlich gewidmet und überwiegend unbebaut
- Siedlungsentwicklungsfläche, nicht als Bauland oder baulandähnlich gewidmet
- § 31(1)i keine zukünftige bauliche Entwicklung - Rückwidmungsfläche

Kenntlichmachung Infrastruktur

- bestehendes örtliches Straßen- und Wegenetz (Gemeinde-, öffentliche Interessenten-, öffentliche Privatstraßen)

Überörtliche Planungen des Landes

Überörtlicher Freiraumschutz

- Landwirtschaftlich wertvolle Fläche - Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen (§ 7 (2) a 1. TROG 2016)



Dipl.-Ing. Andreas Lotz & Dipl.-Ing.Dr. Erich Ortner

Museumstraße 37a - A-6020 INNSBRUCK
Telefon (0512) 560390 Fax: 560390 - 19

www.raumplanung.co.at – E-mail: info@raumplanung.co.at

An
Gemeindeamt Kössen
z. H. Herrn Bürgermeister
Reinhold Flörl
Dorf 14
6345 Kössen

Innsbruck 07.12.2022

ga_örkkoe_fs2_bausperre.doc

Raumordnungsfachliche Beurteilung zur Erlassung einer Bausperre gemäß §75 TROG 2022 im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Kössen

(Plandarstellung: ÖRKKOE_FS2_Bausperre_TROG75 vom 07.12.2022)

SACHVERHALT

Widmungsvorhaben

Die Gemeinde Kössen beabsichtigt die Erlassung einer Bausperre in den Ortsteilen Kössen, Kranzach West und Ost, Bichlach, Eggweg, Waidach und Kaltenbach.

Die Bausperre dient der Sicherstellung der im örtlichen Raumordnungskonzept beabsichtigten Überarbeitung der Ziele für die Weiterentwicklung der Gemeinde, wobei dafür insbesondere neben den entsprechenden Änderungen der jeweiligen Entwicklungssignaturen gemäß Anhang des Verordnungstextes die Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes geändert werden sollen.

Die Änderung zielt im Wesentlichen auf die Erhaltung der Zentrumsfunktion durch Festlegung einer betrieblichen Nutzung in der Erdgeschossenebene des Ortszentrums bzw. der nachhaltigen Sicherung der gegenwärtigen Standorte der Tourismusbetriebe im Ortszentrum bzw. in den im gegenwärtigen Raumordnungskonzept ausgewiesenen baulichen Entwicklungsbereichen vorwiegend touristischer Nutzung der Signaturen T1 und T2 des Ordnungsplanes des örtlichen Raumordnungskonzeptes durch die Festlegung einer ausschließlich bzw. allenfalls überwiegenden touristischen Nutzung. Erweiterungen bestehender Wohnnutzungen sind dabei nur zur Befriedigung des dringenden familiären Wohnbedarfs unter Beachtung der oben angeführten Ziele zulässig.

Das Planungsbüro Lotz & Ortner wurde beauftragt, die zur

Beschlussfassung durch die Gemeinde erforderlichen Plangrundlagen bzw. die entsprechende raumordnerische Beurteilung zu erstellen.

Beurteilungsgrundlagen

- Digitale Katastermappe ©BEV (aktueller Stand gemäß Datenlieferung TIRIS 04-2022)
- Grundstücksdatenbank BEV Datenlieferung TIRIS 04/2022
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kössen idgF
- Örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Kössen idgF
- Nutzungserhebungen Planungsbüro Lotz&Ortner
- Örtliche Besichtigung

Grundstücksnummer(n):

Gp. 12, 23, 55, 57, 92, 95, 124, 126, 128, 1901, 1931, 3883, 3887, 3888, 4539, 4569, 1/1, 10/1, 18/1, 26/1, 10/2, 18/2, 26/2, 1/3, 28/4, 8/11, .1004, .1005, .1073, .1084, .1086, .11, .12/1, .12/2, .13, .14, .15, .17, .24, .25/1, .28, .3, .38/1, .38/2, .39, .43, .46, .47, .510/1, .67, .671, .68, .682, .684, .690, .71/1, .71/2, .770, .785, .947, 102/2, 103/1, 106/2, 106/4, 107/1, 107/2, 109/2, 114/9, 122/1, 125/1, 1309/2, 134/2, 134/4, 1951/2, 1952/13, 1952/39, 1952/5, 1952/6, 1952/94, 262/1, 263/2, 263/3, 263/66, 263/74, 263/76, 3879/2, 3884/1, 3884/2, 3886/2, 3886/4, 4459/2, 4534/1, 51/1, 535/4, 535/5, 54/2, 54/4, 54/8, 584/3, 599/1, 599/2, 599/5, 60/1, 64/1, 64/2, 65/3, 76/6, 76/7, 76/8, 87/7, 87/8, 88/6, 94/1, 94/2, 94/3, 94/4, 96/1, 96/2
KG Kössen

Flächenwidmung

Der gegenständlichen Grundstücke sind zurzeit überwiegend als unbeschränktes Kerngebiet bzw. allgemeines Mischgebiet und Tourismusgebiet gemäß § 40 TROG 2022 gewidmet

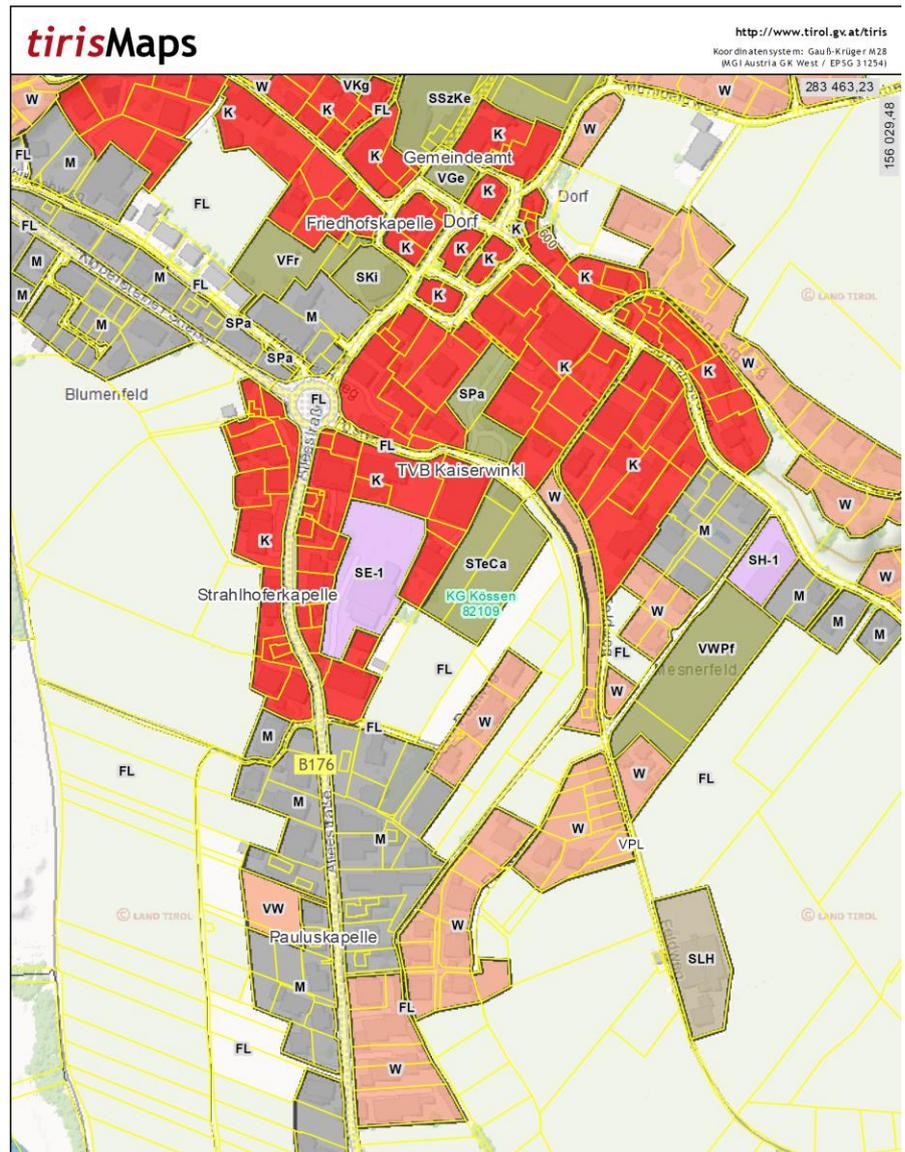


Abb.: Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Gemeinde Kössen Ortszentrum

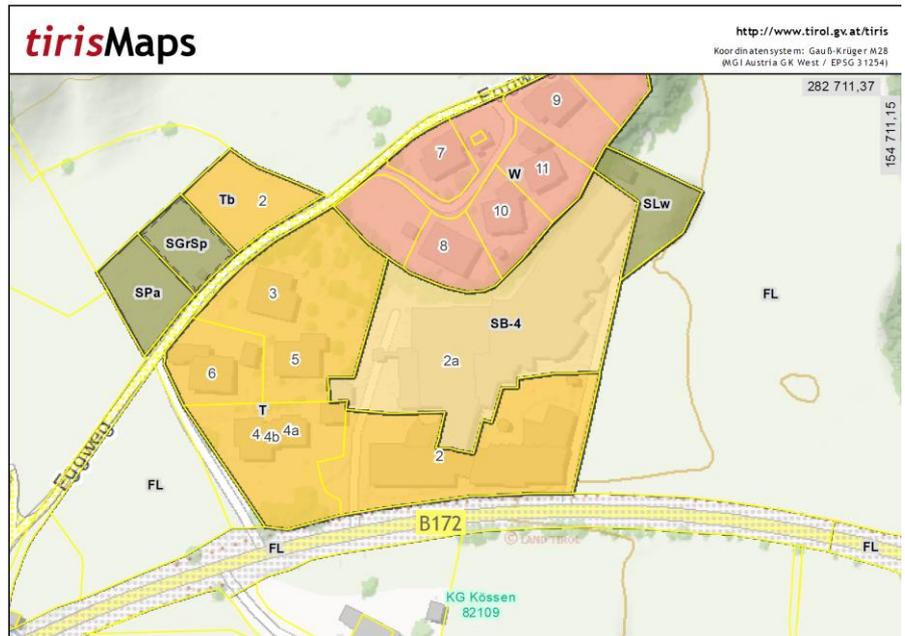


Abb.: Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Gemeinde im Bereich Eggweg

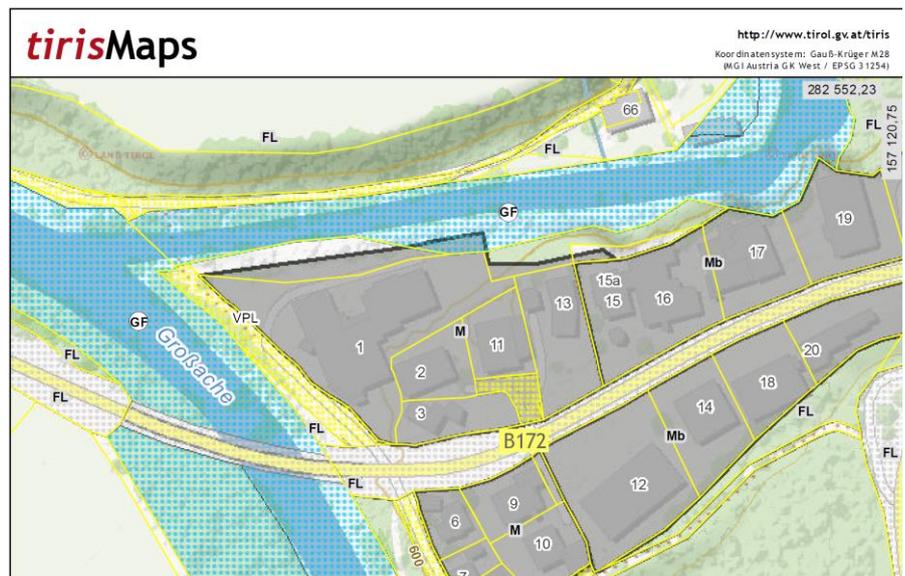
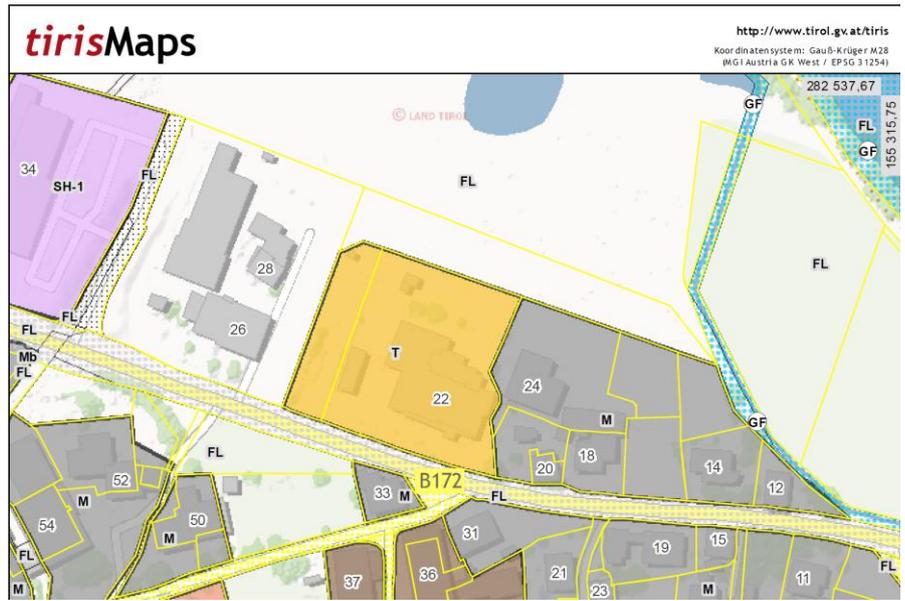
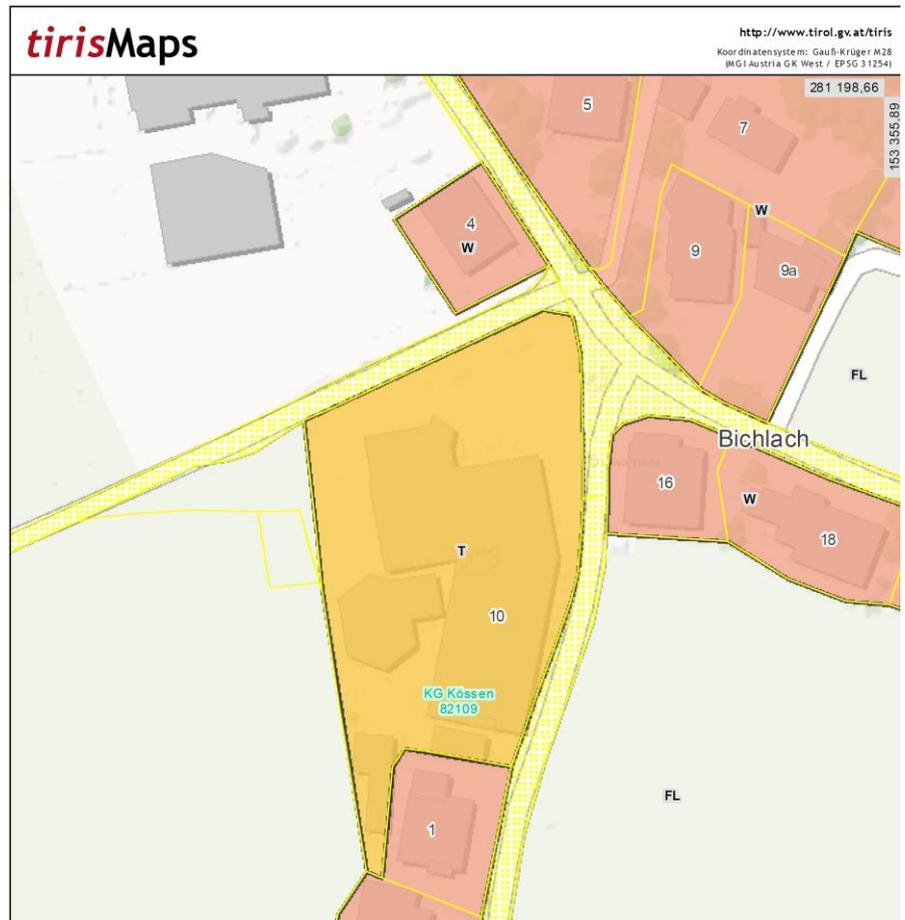


Abb.: Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Gemeinde im Bereich Kaltenbach



Waidach



Bichlach

Flächenwidmungsplan auszuschließen.

Gewerbliche Mischnutzung (M)

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

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

Gewerbliche Nutzungen (G)

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

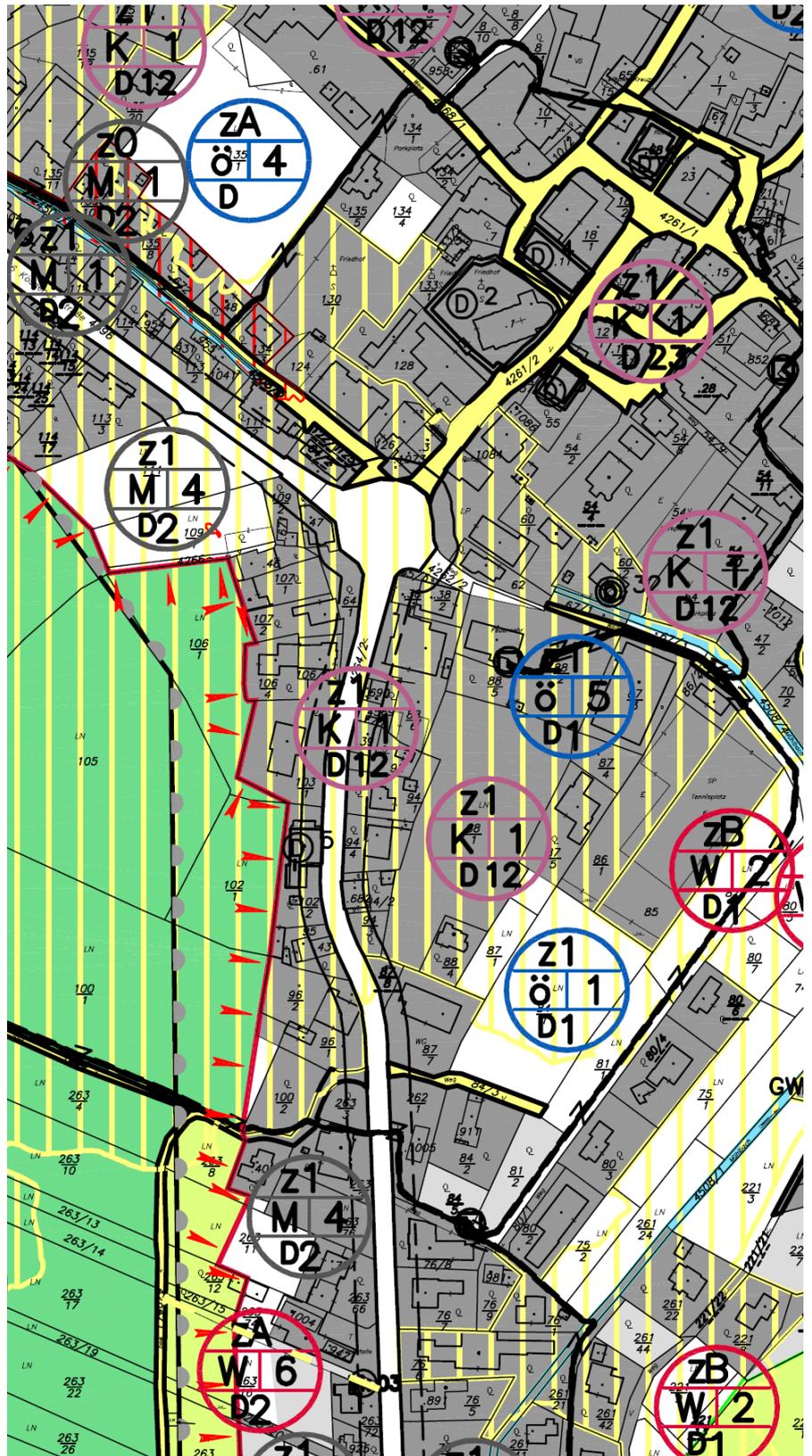
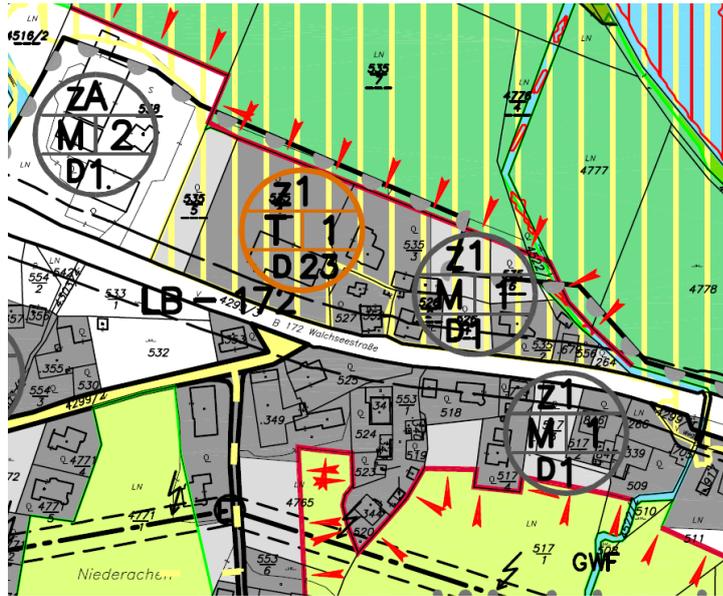


Abb.: Ausschnitt Verordnungsplan örtliches Raumordnungskonzept der Gemeinde Kössen idgF



Ausschnitt Bereich Waidach

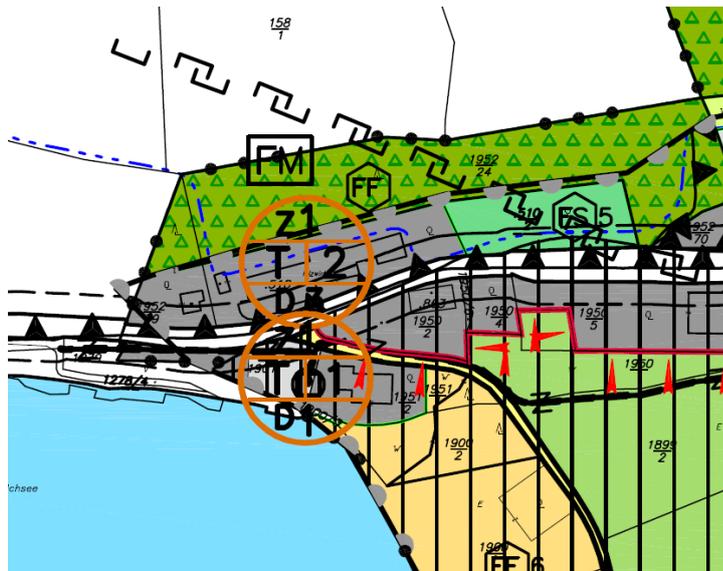
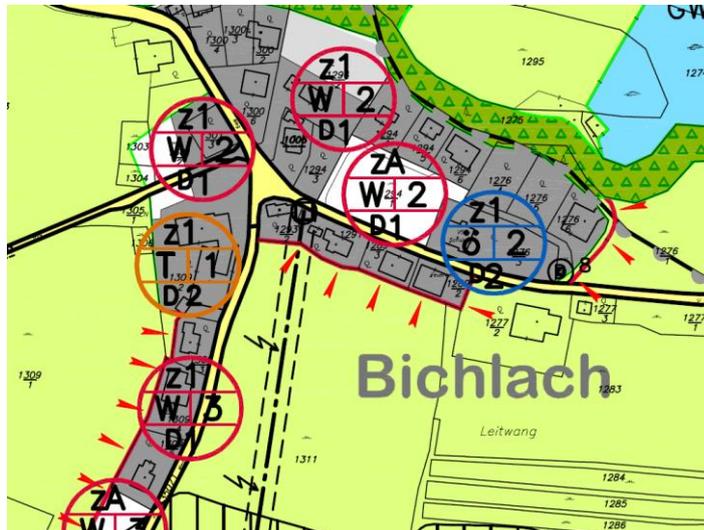


Abb.: Ausschnitt Bereich Kranzsch West



Ausschnitt Bereich Kranzsch Ost



Ausschnitt Bereich Bichlach



Ausschnitt Bereich Kaltenbach

Bestandserhebung

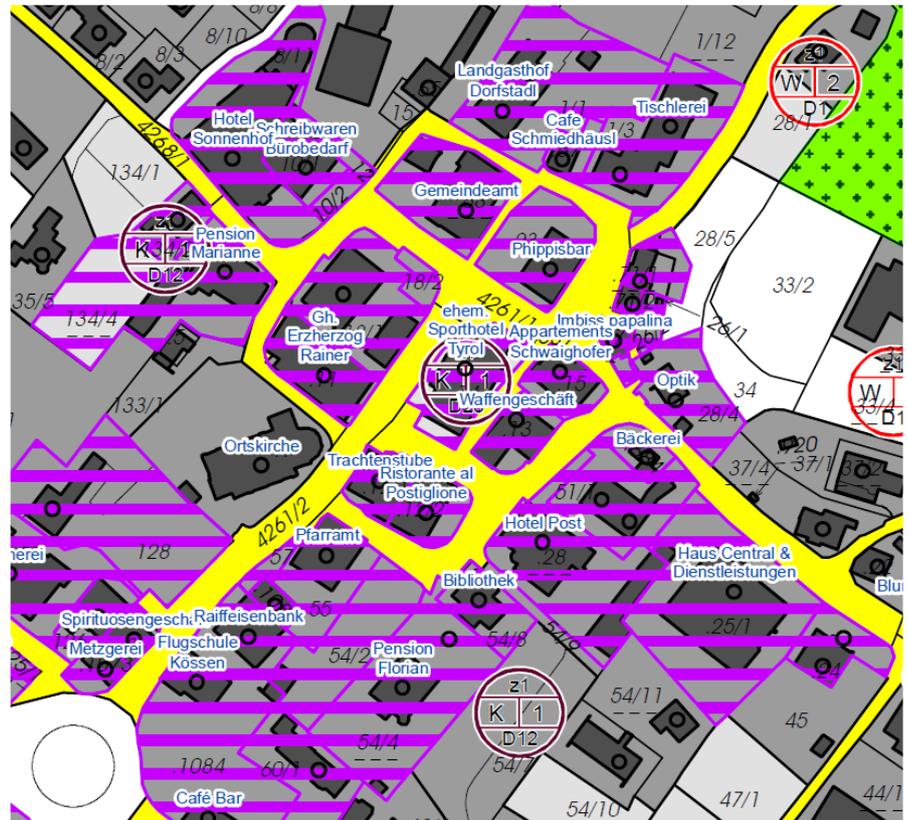


Abb.: Ausschnitt Planbeilage Bestand ÖRK und Nutzungen im Zentrum der Gemeinde Kössen

BEURTEILUNG

Rechtsgrundlage § 75 Bausperre

(1) Die Gemeinde kann ab der Auflegung des Entwurfes über die Fortschreibung oder Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes oder über die Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes durch Verordnung für die vom Entwurf umfassten Grundflächen oder Teile davon eine Bausperre erlassen, soweit dies zur Sicherung der mit dem Entwurf verfolgten Planungsziele erforderlich ist.

(2) Die Gemeinde kann eine Bausperrenverordnung im Sinn des Abs. 1 bereits vor der Auflegung des Entwurfes über die Fortschreibung oder Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, über die Änderung des Flächenwidmungsplanes oder über die Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes erlassen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten innerhalb eines Jahres mit der Auflegung des Entwurfes zu rechnen ist.

(3) In einer Bausperrenverordnung sind die Planungsmaßnahme, aufgrund deren die Bausperre erlassen wird, und die Grundzüge der mit der Planungsmaßnahme verfolgten Planungsziele anzuführen. Ab dem Inkrafttreten einer Bausperrenverordnung darf die Baubewilligung für Bauvorhaben, die mit diesen Planungszielen im Widerspruch stehen, nicht mehr erteilt werden. Die Ausführung von anzeigepflichtigen Bauvorhaben, die mit diesen Planungszielen im Widerspruch stehen, ist ab diesem Zeitpunkt nach § 30 Abs. 3 fünfter Satz der Tiroler Bauordnung 2022 zu untersagen. Weiters ist die Ausführung frei stehender Werbeeinrichtungen innerhalb geschlossener Ortschaften, die mit diesen Planungszielen im Widerspruch stehen, ab diesem Zeitpunkt nach § 56 Abs. 4 zweiter Satz der Tiroler Bauordnung 2022 zu untersagen.

(4) Wurde eine Bausperrenverordnung im Zusammenhang mit der

Fortschreibung oder Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen, so tritt sie mit dem Inkrafttreten des entsprechend geänderten Flächenwidmungsplanes außer Kraft. Wurde eine Bausperrenverordnung im Zusammenhang mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes oder der Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes erlassen, so tritt sie mit dem Inkrafttreten der entsprechenden Planungsmaßnahme außer Kraft. Wurde eine Bausperrenverordnung im Zusammenhang mit der Fortschreibung oder Änderung des örtlichen Raumordnungskonzeptes oder der Änderung des Flächenwidmungsplanes erlassen, so tritt sie weiters außer Kraft, wenn der entsprechenden Planungsmaßnahme die aufsichtsbehördliche Genehmigung versagt wird.

(5) Eine Bausperrenverordnung tritt, sofern sie nicht bereits früher aufgehoben wird, jedenfalls zwei Jahre nach dem Beginn der Auflegung des Entwurfes außer Kraft. Im Fall des Abs. 2 tritt eine Bausperrenverordnung überdies ein Jahr nach ihrer Erlassung außer Kraft, wenn innerhalb dieser Frist ein Entwurf nicht aufgelegt wurde. Geht die Bausperrenverordnung über den aufgelegten Entwurf hinaus, so tritt sie insoweit außer Kraft.

(6) Bausperrenverordnungen sind innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung durch öffentlichen Anschlag während zweier Wochen kundzumachen. Bausperrenverordnungen treten mit dem Ablauf der Kundmachungfrist in Kraft. Bausperrenverordnungen sind weiters auf der Internetseite der Gemeinde und, sofern in der Gemeinde ein Publikationsorgan besteht, weiters darin bekannt zu machen. Diese Bekanntmachungen bilden keine Voraussetzung für das Inkrafttreten der Bausperrenverordnungen.

(7) Das Außerkrafttreten von Bausperrenverordnungen nach den Abs. 4 und 5 ist innerhalb von zwei Wochen durch öffentlichen Anschlag während zweier Wochen bekannt zu machen. Das Außerkrafttreten ist weiters auf der Internetseite der Gemeinde und, sofern in der Gemeinde ein Publikationsorgan besteht, weiters darin bekannt zu machen. Die Bekanntmachungen haben den Zeitpunkt des Außerkrafttretens zu enthalten.

Der vorliegende Sachverhalt ist gemäß § 75 TROG 2022 wie folgt zu beurteilen:

Gemäß den Bestimmungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes wurden im Zuge der ersten Fortschreibung bereits folgende Zielsetzungen bestimmt:

§ 2 des Verordnungstextes zum örtlichen Raumordnungskonzept:

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

§3 (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.

In den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde sind derzeit im Planungsgebiet überwiegend Mischgebietwidmungen

in Rechtskraft. Zum einen ist überwiegend Kerngebiet, allgemeines Mischgebiet bzw. Tourismusgebiet ohne Beschränkung der Wohnnutzung gewidmet.

In stark nutzungssensiblen Bereichen wurden bereits im bestehenden örtlichen Raumordnungskonzept in Bereichen der Entwicklungssignaturen T3 und T4 bzw. M2 und M3 betriebsunabhängige Wohnnutzungen im Rahmen der Bestimmungen des §40 Abs. 6 TROG 2022 ausgeschlossen.

In den Bereichen der Signatur M4 wurde bereits im Zuge der ersten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes eine Beschränkung der Wohnung in der Erdgeschoßebene diskutiert, jedoch konnte zum damaligen Zeitpunkt keine politische Willensentscheidung über dieses Ziel gefunden werden und die Entwicklungssignatur wie folgt festgelegt:

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

Gemäß den Bestimmungen des TROG 2022 sind in all den Bereichen der bisher festgelegten reinen Mischgebietskategorien ohne Beschränkung der Wohnnutzung auf allen Geschossebenen auch ausschließlich reine Wohnnutzungen zulässig. Eine nachhaltige Sicherstellung der betrieblichen Nutzung kann daher raumordnungsrechtlich nicht gewährleistet werden.

Die Gemeinde Kössen beabsichtigt nunmehr im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes im Interesse einer nachhaltigen Versorgung der Bevölkerung mit Handel und Dienstleistungsfunktionen im Ortszentrum bzw. in den ausgewiesenen vorwiegend touristischen Entwicklungsbereichen im Interesse einer nachhaltigen gewerblich touristischen Entwicklung eine vom Betrieb bzw. dem familiären Wohnbedarf unabhängigen Wohnnutzung zu beschränken, wobei im Zentrumsbereich der Gemeinde Kössen für die Erdgeschoßebene Beschränkungen im Sinne der Bestimmungen des § 40 Abs. 6 TROG 2022 festgelegt werden sollen und in den touristischen Entwicklungsbereichen bzw. in den Standorten der im Zeitpunkt der ursprünglichen ersten Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes bestehenden Tourismusbetriebe eine generelle Beschränkung einer unabhängigen Wohnnutzung durchzuführen.

Im gegenständlichen Planungsgebiet sollen daher ebenso gemäß den oben angeführten Widmungsänderungen Sonderflächen für Widmungen mit Teilefestlegungen mit diesen unterschiedlichen Festlegungen für die Erdgeschoßebene im Sinne der Beschränkung der reinen Wohnnutzung im Sinne des §40 Abs. 6 TROG 2022 bzw. eine generelle Beschränkung der betriebsunabhängigen Wohnnutzung ebenfalls in Sinne des §40 Abs. 6 TROG 2022 in den Tourismusstandorten festgelegt werden.

Das Ziel dieser Maßnahme ist es im Ortszentrum zumindest in der Erdgeschoßebene langfristig und nachhaltig die

Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung zu erhalten, indem hier reine Wohnnutzungen ohne familiären Wohnbedarf ausgeschlossen werden und die im Bestand vorhandenen öffentlichen bzw. gewerblichen Nutzungen langfristig erhalten bleiben können.

Gemäß der durchgeführten Bestandsaufnahme im Zuge der Vorbereitung der 2. Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes liegen in den ausgewiesenen Planungsbereichen der zu erlassenden Bausperrenverordnung in der Erdgeschosebene bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt überwiegend gewerbliche Nutzungen vor.

In den touristischen Entwicklungsbereichen sollen diese Standorte nachhaltig einer rein touristischen Nutzung vorbehalten bleiben.

Zur Sicherstellung dieses Zieles soll eine Bausperre im Sinne der Bestimmungen des § 75 TROG 2022 erlassen werden, um bereits vor Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes raumordnungsfachlich nicht erwünschten Fehlentwicklungen vorgeifen zu können.

Während aufrechter Bausperre sind daher lediglich Baumaßnahmen, die diesen Zielen nicht entsprechen, durch die Baubehörde nicht zu bewilligen.

ABSCHLIEßENDE BEURTEILUNG

Gemäß § 75 TROG 2022 kann daher unter raumordnerischen Gesichtspunkten die Erlassung einer Bausperre in den angeführten Grundstücken zur beabsichtigten Änderung der Widmungsbestimmungen im unmittelbaren Zentrumsbereich der Gemeinde Kössen bzw. den ausgewiesenen tourismusstandorten positiv beurteilt werden, um eine Umsetzung der im Zuge der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes beabsichtigten Zielsetzungen gewährleisten zu können.

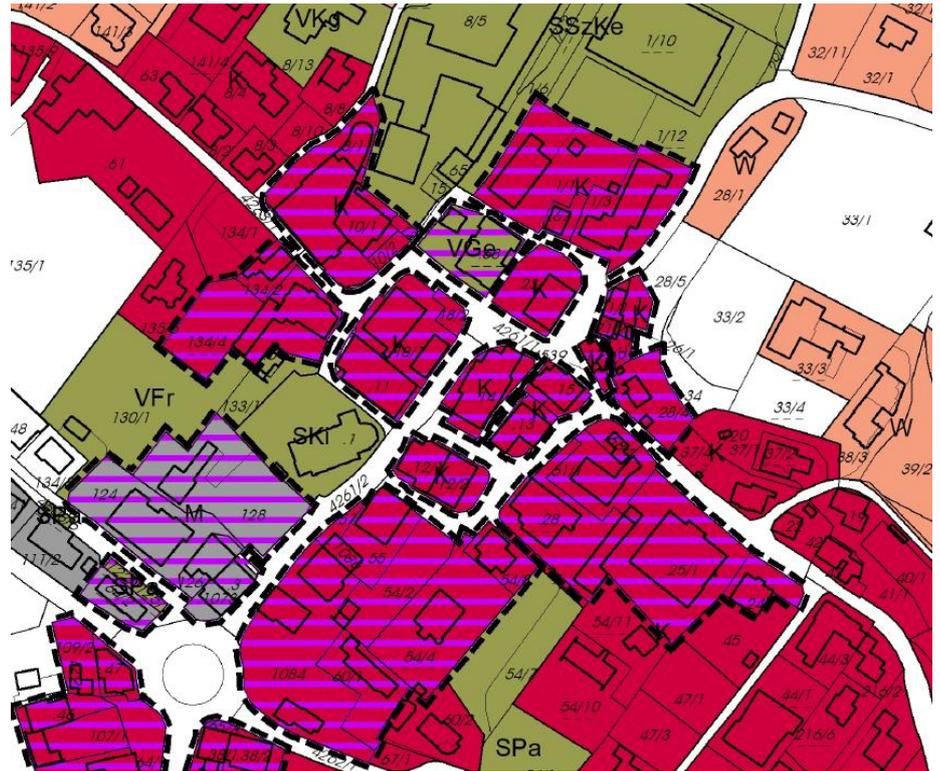


Abb.: Ausschnitt Plandarstellung Verordnungsplan Bereich Ortszentrum

Dipl.-Ing. Dr. Erich Ortner

Beilagen:

Verordnungsplan Bausperre

und

Bestandserhebung Festlegungen des ÖRK & Nutzungen im Maßstab 1:3000



Amtssigniert. SID2023011222777

Informationen unter: amtssignatur.tirol.gv.at

Gemeindeamt Kössen	
Bezirk Kitzbühel Tirol	
Eing.	25. Jan. 2023
A.-Zahl	Big.

Amt der Tiroler Landesregierung

Bau- und Raumordnungsrecht

lt. Verteiler

Mag. Ingrid Gföller

Telefon +43 512 508 2723

Fax +43 512 508 742715

baurecht@tirol.gv.at

UID: ATU36970505

Gemeinde Kössen;

Erlassung einer Bausperre in den Bereichen Ortszentrum, Kranzach, Egg, Bichlach, Waidach, Kaltenbach

Geschäftszahl – bei Antworten bitte angeben

RoBau-2-412/6/2-2023

Innsbruck, 19.01.2023

Nach Durchführung der Verwaltungsprüfung gemäß § 122 Tiroler Gemeindeordnung 2001 – TGO 2001, LGBl. Nr. 36/2001, idF LGBl. Nr. 62/2022, wird mitgeteilt, dass gegen die vorliegende Bausperrenverordnung in den Bereichen Ortszentrum, Kranzach, Egg, Bichlach, Waidach, Kaltenbach lt. Plandarstellung weder in inhaltlicher noch in formaler Hinsicht Einwände bestehen.

Hinweis:

Gemäß § 75 Abs. 2 TROG 2022 kann die Gemeinde eine Bausperrenverordnung iSd Abs. 1 bereits vor Auflegung des Entwurfes über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes (..) erlassen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten innerhalb eines Jahres mit der Auflegung des Entwurfes zu rechnen ist.

Nach Abs. 5 tritt im Fall des Abs. 2 eine Bausperrenverordnung überdies ein Jahr nach ihrer Erlassung außer Kraft, wenn innerhalb dieser Frist ein Entwurf nicht aufgelegt wurde.

In der Anlage wird der gesamte Verfahrensakt übermittelt.

Ergeht an:

1. die Gemeinde Kössen, Dorf 14, 6345 Kössen, samt Plan;
2. die Abteilung Raumordnung und Statistik, Heiliggeiststraße 7-9, A-6020 Innsbruck, samt Plan.

Für die Landesregierung:

Mag. Gföller