

Richtlinie für die Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss der Stadtgemeinde Kufstein vom 19.01.2026

Der Bauausschuss ist ein beratendes politisches Gremium für den Stadt- und Gemeinderat.

1 Zuständigkeitsbereich

Der Bauausschuss berät über Bauvoranfragen und Bauvorhaben, die eine Änderung oder Erlassung eines der folgenden Raumordnungsinstrumente erfordern:

- 1) Örtliches Raumordnungskonzept (ÖROK)
- 2) Flächenwidmungsplan (FLÄWI)
- 3) Bebauungsplan und ergänzender Bebauungsplan (BPL)
- 4) Sonstige raumordnungsrelevante Angelegenheiten

2 Wann wird der Bauausschuss aktiv?

Der Bauausschuss beschäftigt sich mit einem Vorhaben, wenn:

- ein Antragsteller (z. B. Grundeigentümer oder Bevollmächtigter) einen Antrag stellt oder
- die Stadtgemeinde Kufstein von sich aus tätig wird (gemäß Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG).

3 Verfahrensablauf

3.1 Formloses Ansuchen

Das Ansuchen auf Änderung, Erlassung oder Bauvoranfrage (bezogen auf ÖROK, FLÄWI, BPL oder Sonstiges) ist formlos beim Bauamt einzureichen. Es muss enthalten:

- Bezugnahme auf das betroffene Grundstück (Grundstücksnummer, Einlagezahl, Katastralgemeinde)
- Angabe des Eigentümers
- Kurze Beschreibung des Vorhabens

3.2 Projekt-, Entscheidungsunterlagen

Die vollständigen Projektunterlagen sind dem Bauamt vor der bekanntgegebenen Abgabefrist zu übermitteln. Sie müssen von einer fachkundigen Person (z. B. befugtem Planer) erstellt und so aufbereitet sein, dass eine fundierte Beurteilung möglich ist. Für die interne Bearbeitung ist ein Vorlauf von mindestens 10 Arbeitstagen erforderlich. Nach Abgabe können Unterlagen nicht mehr ausgetauscht werden. Abgabefristen werden zusammen mit den Tagungsterminen des Bauausschusses bekanntgegeben. Sind die Unterlagen nicht beurteilungsfähig, erteilt das Bauamt oder der Bauausschuss eine Verbesserungsempfehlung. Werden die Verbesserungen nicht fristgerecht nachgereicht, wird das Projekt von der Tagesordnung abgesetzt.

Kriterien für beurteilungsfähige Unterlagen:

- Erstellung durch eine fachkundige Person
- Klare Beschreibung des Verwendungszwecks
- Nachweis der städtebaulichen Einpassung (z. B. Schwarzplan, Darstellung der Nachbargebäude in Ansichten/Schnitten, optional 3D-Visualisierung oder physisches Modell)

Erforderliche Unterlagen (in PDF-Format):

3.2.1 Änderung ÖROK

- Schriftliche Begründung eines öffentlichen Interesses
- Plangrundlagen
- Beschreibung von Nutzung / Verwendungszweck
- Evtl. Raumordnungsvertrag
- Evtl. Umweltprüfung
- Evtl. Naturschutz
- Evtl. Vermessung / Grenzfeststellungsverfahren

3.2.2 Änderung FLÄWI nach § 36 TROG 2022

- Unterlagen wie oben (Kein öffentliches Interesse notwendig)
- Einheitliche Widmung / Grenzanpassungen
- Raumordnungsvertrag
- Nachweis Infrastrukturanschlüsse (Kanal, Wasser, Strom, Zufahrt)
- Evtl. Dienstbarkeiten / Abtretungen
- Evtl. Stellungnahme Wildbach- und Lawinenverbauung
- Evtl. Stellungnahme BH (Betriebsanlagengenehmigung)
- Evtl. Stellungnahme BBA (Hochwasser)
- Evtl. Stellungnahme ÖBB / ASFINAG
- Evtl. Kooperationsvertrag / Projektsicherungsvertrag
- Evtl. Stellungnahme Bundesdenkmalamt / SOG

3.2.3 BPL / Ergänzender BPL

- Unterlagen wie Punkt 3.2.2

3.2.4 Bei Projekten über mehrere Grundstücke

Bei Planungen, die mehrere Grundstücke mit gemeinsamer Infrastruktur (z. B. Zu- und Abfahrten) betreffen, ist eine Kooperationsvereinbarung oder ein Projektsicherungsvertrag erforderlich.

3.3 Reihenfolge der Behandlung

Die Reihung in den Bauausschüssen erfolgt grundsätzlich chronologisch nach Eingangsdatum des Antrags beim Bauamt und nach Vorliegen vollständiger, beurteilungsfähiger Unterlagen.

3.4 Teilnahme an der Sitzung

Der Bauausschuss tagt grundsätzlich nicht öffentlich und unter Ausschluss der betroffenen Parteien. Sofern die Anwesenheit einer Partei erforderlich ist, erfolgt eine zeitnahe Einladung durch das Bauamt. Die Einladung ist umgehend zu bestätigen.

3.5 Ergebnisse der Beratung

Die Ergebnisse des Bauausschusses werden protokolliert und den Beteiligten 2–3 Tage nach der Tagung schriftlich durch das Bauamt mitgeteilt. Die Ergebnisse sind nicht rechtsverbindlich und dienen ausschließlich als Empfehlung für den Stadt- und Gemeinderat.

Diese Richtlinie liegt dem Beschluss des Stadtrats vom 19.01.2026 zu Grunde.