

## **V E R O R D N U N G**

### **Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Natters vom 20. November 2024, mit der das Örtliche Raumordnungskonzept (ÖROK) fortgeschrieben wird**

Auf Grund des §§ 28 (Bestandsaufnahme), 29 Abs. 1, 2, 3 und 4 (Planungsinstrumente) in Verbindung mit den §§ 31, 31c (Fortschreibung) und 31d des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 wird verordnet:

#### **1. ABSCHNITT**

##### **ALLGEMEINES**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

- (1) Die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Wenn die räumliche Entwicklung der Gemeinde es erfordert, hat die Fortschreibung entsprechend früher zu erfolgen. Falls die räumliche Entwicklung es zulässt, darf um die Fristverlängerung gemäß § 31d TROG 2022 angesucht werden.
- (3) Der Verordnungsplan und die textlichen Erläuterungen zum Verordnungsplan (sh. Anhang) bilden einen Bestandteil dieser Verordnung.
- (4) Die vom Gemeinderat beschlossene und von der Landesregierung genehmigte (erste) Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes liegt im Gemeindeamt der Gemeinde Natters während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsicht 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 TROG 2022 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde Natters die folgenden grundsätzlichen Festlegungen getroffen:

- (1) Naturraum: Ziel ist die Sicherung der ökologisch wertvollen und landschaftlich bedeutenden Lebensräume (insb. Schutz der Biotope und landschaftlichen Besonderheiten) in der Gemeinde sowie die Absicherung und Förderung der flächendeckenden Landwirtschaft.
- (2) Landwirtschaft: Ziel ist die Schaffung der raumordnerischen Voraussetzungen, welche die Erhaltung, Fortführung und Aufwertung der landwirtschaftlichen Betriebe ermöglichen. Die im Dorfzentrum in beengten Verhältnissen noch existierenden Hofstellen sind im Bedarfsfall auszusiedeln und sind Nutzungskonflikte langfristig zu vermeiden. Insbesondere sind auch die landwirtschaftlichen Eignungsflächen zu erhalten, sodass deren Versorgungsfunktion auf Dauer gewährleistet ist.

(3) Bevölkerung: Für den Planungszeitraum wird von einer Bevölkerungsgröße von ca. 2.200 ( $\pm$  50) Einwohnern (2.087 Einwohner im Jahr 2021) ausgegangen. Ziel ist die Schaffung von ausreichendem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und soll der aufgrund der attraktiven Wohnlage vorhandene Zuzug auf ein vertretbares Ausmaß beschränkt werden. Zur langfristigen Sicherung der dafür benötigten Bauflächen ist eine vorausschauende und aktive Raumordnungspolitik zu betreiben. In diesem Zusammenhang wird sich die Anzahl der Haushalte im Planungszeitraum um ca. 80 Haushalte erhöhen.

(4) Siedlung: Ziel für die weitere Siedlungsentwicklung in Natters ist die Konzentration auf die bestehenden Siedlungsgebiete sowie die Mobilisierung von Boden im Sinne einer Festlegung von Kriterien bei Neuwidmungen. Die markanten Siedlungsgrenzen an den Übergängen zu den großflächigen Landschaftsräumen bzw. Geländebruchkanten etc. sind zu halten. Der sparsame Umgang mit dem Grund und Boden dient der Erhaltung des naturnahen und dörflichen Charakters (insb. traditionelle Siedlungsteile im Dorfzentrum). Dabei sollen die bestehenden Baulandreserven unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Baustrukturen unter Vermeidung massiver Bebauungen bestmöglich ausgenutzt werden. Verdichtungen sind unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen anzustreben.

(5) Wirtschaft: Ziel ist die Sicherung und der Ausbau der bestehenden Wirtschaftsstruktur durch die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und die Unterstützung bei Betriebsneugründungen. Die kleinräumige Durchmischung im Ortszentrum bzw. am Lärchenweg ist beizubehalten, die Ansiedlung umweltverträglicher Betriebe soll möglich sein. Neuansiedlungen sind bei entsprechender standortmäßiger Voraussetzung und Eignung zu fördern.

(6) Tourismus: Ziel ist die Absicherung der bestehenden touristischen und naherholungsmäßigen Einrichtungen (insb. Camping Natterer See, Ausflugsgasthäuser, tw. Ferien am Bauernhof) und eine maßvolle Erweiterung des bestehenden Angebots.

(7) Technische Infrastruktur: Ziel ist die Verbesserung der Nutzung der bestehenden technischen Infrastruktur sowie eine möglichst ökonomische Erweiterung im Zuge der Siedlungsentwicklung. Eine vorausschauende Siedlungspolitik und die optimale Ausnutzung der bestehenden Infrastrukturen sind wesentliche Voraussetzungen für die künftige Weiterentwicklung der Gemeinde Natters.

(8) Soziale Infrastruktur: Ziel ist auch künftig eine ausreichende und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Einrichtungen im sozialen, bildungsmäßigen, kulturellen und sportlichen Sektor.

(9) Gemeindefinanzen: Ziel ist es, mittels gezielter struktureller Maßnahmen die Finanzkraft der Gemeinde langfristig zu erhöhen. Dazu zählen die aktive und gleichzeitig selektive Betriebsansiedlungspolitik genauso wie das Engagement für übergemeindliche Investitions- und Organisationsformen und eine Ausgabenminimierung durch intelligentes Ressourcenmanagement.

### **§ 3**

#### **Sicherung von Freihalteflächen**

- (1) Die im Ordnungsplan als Freihalteflächen ausgewiesenen Bereiche sind im Interesse des jeweiligen Freihalteziels von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind insbesondere die nach den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b TROG 2022 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Dies ist im Besonderen auf die sonstigen Freihalteflächen (FS) anzuwenden. Als derartige Flächen werden die Vorbehaltsfläche Grünanlage auf Gp 164/1 im Zentrum (Zähler 1) sowie die Flächen der Gp 1072/1, 1072/2 und Bp .83 im Bereich der Alpinschule (Zähler 2) ausgewiesen.

(2) In den landwirtschaftlichen Freihalteflächen (FL) werden iSd Abs. 1 insbesondere folgende Widmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen:

a) Sonderflächen nach § 44 und 46 TROG 2022 für die Errichtung von Hofstellen und damit im Verbund stehenden Austraghäusern im Nahbereich von Siedlungen und bestehenden Hofstellen bei Vorliegen der sonstigen Eignungen (ortsplanerische Beurteilung). In dem als Eignungsgebiet für Aussiedlerhöfe definierten Bereich unterhalb des Landeskrankenhauses ist jedenfalls lediglich die Errichtung von Hofstellen zulässig und keine darüber hinausgehende Schaffung von Wohnraum,

b) Sonderflächen nach § 47 TROG 2022 für die Errichtung von sonstigen land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen,

c) Sonderflächen nach § 43 TROG 2022 für kleinere bauliche Anlagen und für naturnahe Anlagen, falls die Situierung entweder im Randbereich einer Freihaltefläche oder unmittelbar an Raumstruktur-Zäsuren wie Feldwegen oder ähnlichen, erfolgt.

Weiters zu berücksichtigen sind die gemäß Raumordnungsprogramm ausgewiesenen landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Die Errichtung von ortsüblichen Feldstadeln ist auf den Flurbereich Luvens zu beschränken und sind im Falle eines Neubaus die bestehenden Strukturen hinsichtlich Größe (Ausmaß und Höhe) zu beachten. Als ortsüblich sind Feldstadel in Holzbauweise mit einer Fläche von max. 80 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 6,0 m anzusehen.

(3) In den forstlichen Freihalteflächen (FF) werden iSd Abs. 1 insbesondere Sonderflächen für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen, die für die ordnungsgemäße Jagd- und Forstwirtschaft benötigt werden. Andere Sonderflächen nach § 43 TROG 2022 für kleinere bauliche Anlagen und für naturnahe Anlagen sind unter der Voraussetzung als mit dem Freihalteziel vereinbar anzusehen, dass bereits vor Einleitung des Widmungsverfahrens eine positive Stellungnahme der örtlich zuständigen Bezirksforstinspektion zum konkreten Entwurf der geplanten Anlage vorliegt.

(4) In den ökologisch wertvollen Freihalteflächen (FÖ) werden iSd Abs. 1 insbesondere Sonderflächen nach § 43 TROG 2022 für kleinere bauliche Anlagen und für naturnahe Anlagen unter der Voraussetzung als mit dem Freihalteziel vereinbar gesehen, dass bereits vor Einleitung des Widmungsverfahrens eine positive Stellungnahme des örtlich zuständigen naturkundefachlichen Amtssachverständigen zum konkreten Entwurf der geplanten Anlage vorliegt.

(5) In den landschaftlich wertvollen Freihalteflächen (FA) werden iSd Abs. 1 folgende Widmungen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen:

a) Sonderflächen nach § 47 TROG 2022 für die Errichtung von sonstigen land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden mit einer bebauten Fläche von maximal 80 m<sup>2</sup>,

b) Sonderflächen nach § 43 TROG 2022 für kleinere bauliche Anlagen und für naturnahe Anlagen unter der Voraussetzung, dass bereits vor Einleitung des Widmungsverfahrens eine positive Stellungnahme des örtlich zuständigen naturkundefachlichen Amtssachverständigen zum konkreten Entwurf der geplanten Anlage vorliegt.

Weiters zu berücksichtigen sind die gemäß Raumordnungsprogramm ausgewiesenen landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Die Errichtung von ortsüblichen Feldstadeln ist auf den Flurbereich Luvens zu beschränken und sind im Falle eines Neubaus die bestehenden Strukturen hinsichtlich Größe (Ausmaß und Höhe) zu beachten. Als ortsüblich sind Feldstadel in Holzbauweise mit einer Fläche von max. 80 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 6,0 m anzusehen.

- c) Außerhalb der konkreten Siedlungsentwicklungsbereiche und der dezidiert als Freihalteflächen festgelegten Bereiche ist in den sog. weißen Bereichen lediglich die Widmung von Sonderflächen und Vorbehaltsflächen gem. § 52 Abs. 1 TROG 2022 zulässig, sofern die betroffene Fläche für den beabsichtigten Verwendungszweck eine entsprechende Standorteignung bzw. Standortgunst aufweist und kein Versagungsgrund nach § 68 Abs. 8 TROG 2022 vorliegt.
- d) Sofern sich kein sonstiger Versagungsgrund nach § 68 Abs. 8 TROG 2022 ergibt, sind in den Freihalteflächen an der Randzone zu den baulichen Entwicklungsbereichen geringfügige Baulandarrondierungen zulässig, sofern diese notwendig sind, um einen Bauplatz im Sinne des § 2 Abs. 12 TBO 2022 zu schaffen oder um eine Nachverdichtung oder die Errichtung von Nebengebäuden zu ermöglichen. Ebenso sind kleinräumige, im öffentlichen Interesse gelegene projektbezogene Erweiterungen umsetzbar.
- e) Im Nahbereich des Landeskrankenhauses (südöstlich unterhalb) wird auf Basis des seinerzeitigen Hofstellenkonzepts – Beschluss durch Gemeinderat im Jahr 2014 – eine Möglichkeit zur Errichtung von Aussiedlerhöfen vorgesehen – Eignungsgebiet Aussiedlerhöfe<sup>1</sup>. Die Kriterien zur Aussiedlung von Hofstellen stellen sich wie folgt dar:
- der Schutz von zusammenhängenden Freiflächen / Landwirtschaftsflächen muss hohe Priorität haben
  - ein Aussiedlerhof muss mind. 3 ha an landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum haben
  - ein Aussiedlerhof muss mind. 5 ha an selbst bewirtschafteten Flächen haben
  - der landwirtschaftliche Betrieb muss der produzierenden Landwirtschaft (Primärproduktion) zuzuordnen sein, Freizeit- und Hobbybetriebe fallen nicht unter diese Regelung und sind gesondert zu prüfen
  - Voraussetzung ist eine bestehende innerörtliche Hofstelle, wobei die beengten Verhältnisse eine Aussiedlung bedingen müssen
  - der bestehende innerörtliche Standort ist nachvollziehbar einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen (Vorlage Nachnutzungskonzept)
  - es muss eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit vorliegen (Gutachten AdTLR)
  - ein Finanzierungskonzept für die Neuerrichtung der Hofstelle ist vorzulegen
  - es ist sicherzustellen, dass zuerst der Wirtschaftsteil errichtet wird bzw. sofern ein Wohnteil errichtet wird, dass dieser zumindest gleichzeitig mit dem Wirtschaftsteil errichtet wird
  - Hofstellenwidmungen können durch Maßnahmen im Sinne der Vertragsraumordnung begleitet werden, wenn es zur Sicherung der Raumplanungsziele erforderlich ist
  - die Regelung der Bebauung erfolgt mittels Bebauungsplan; mit einer Sonderfläche Hofstelle ist daher zwingend die Erlassung eines Bebauungsplanes verbunden
  - die Standortsuche für die Aussiedlung im festgelegten Standortraum für Hofstellen obliegt dem Aussiedler, die Landwirte haben selbst allfällige Grundgeschäfte (Grundteilungen, Grundumlegungen, Tausch, etc.) abzuwickeln – wobei eine Abstimmung mit der Gemeinde erforderliche Voraussetzung für eine spätere Widmung als landwirtschaftliche Hofstelle ist.

## § 4

### Siedlungsentwicklung

---

<sup>1</sup> das grundsätzliche Eignungsgebiet erstreckt sich vom Magdalenenweg im Süden aus über den Bereich östlich unterhalb des Landeskrankenhauses und ist im Ordnungsplan – unter Berücksichtigung des § 4 Abs. 1 2. Satz Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2022, LGBl. 192/2021 – entsprechend dargestellt

- (1) Das Ausmaß des für den konkreten Wohnbedarf der Bevölkerung (entwicklungsbedingt) erforderlichen Baulandes im Planungszeitraum beträgt max. 1,0 ha.
- (2) Für die bauliche Entwicklung sind in erster Linie die im Flächenwidmungsplan bereits hierfür vorgesehenen, unbebauten Flächen heranzuziehen, wenn diese insb. in privatrechtlicher Hinsicht auch verfügbar bzw. nutzbar gemacht werden können. Die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Natters hat damit im Wesentlichen innerhalb der Siedlungsgrenzen stattzufinden.
- (3) Für die darüber hinausgehende Siedlungsentwicklung sind die im Verordnungsplan dargestellten Eignungsbereiche bei Erfüllung der für die einzelnen Bereiche in den textlichen Ausführungen zu den Entwicklungsstempeln festgelegten Voraussetzungen entsprechend der jeweils vorgesehenen Hauptnutzungen, Fristigkeiten und Dichtefestlegungen heranzuziehen. Dabei dienen Gebiete der Zeitzone z0 und z1 dem unmittelbaren Bedarf und Gebiete der Zeitzone z2 einem Bedarfszeitraum von über 3 Jahren.
- (4) Ein Vorgriff auf eine spätere Zeitzone darf nur dann erfolgen, wenn Flächen einer früheren Zeitzone nicht zur Verfügung stehen und mit der vorgezogenen Widmung für die Gemeinde keine unverhältnismäßigen infrastrukturellen Kosten verursacht werden.
- (5) Die Neuwidmung von Grundstücken als Bauland ist insbesondere nur dann zulässig, wenn der Bedarf an der zeitnahen widmungsgemäßen Verwendung gegeben ist. Diesbezüglich werden seitens der Gemeinde Natters Absicherungen im Sinne von Verbauungsverpflichtungen vorgesehen (Verträge gemäß § 33 TROG 2022 zur Erreichung der Raumordnungsziele). Weiters ist eine ausreichende verkehrstechnische Erschließung nachzuweisen und herzustellen.
- (6) Die im Verordnungsplan enthaltenen absoluten Siedlungsgrenzen stellen das maximale Ausmaß für die Siedlungsentwicklung dar. Die absoluten Siedlungsgrenzen dürfen bei der Widmung von Bauland nur dann geringfügig überschritten werden, wenn dies erforderlich ist, um entsprechend den baurechtlichen Bestimmungen eine einheitliche Widmung für den Bauplatz zu erreichen und der Bauplatz an der absoluten Siedlungsgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. In diesem Fall darf mittels Bebauungsplan durch Festlegung einer Baugrenzlinie an der absoluten Siedlungsgrenze sichergestellt werden, dass kein Gebäude oder sonstige bauliche Anlage vor der absoluten Siedlungsgrenze errichtet werden kann.
- (7) Die Bereiche in denen die Entwicklungsgebiete durch eine Siedlungsgrenze bzw. durch Freihalteflächen abgegrenzt wurden, stellen einen Grenzsaum dar, der durch bauliche Entwicklungen bzw. in Zusammenhang mit der Sicherung von Bestandsgebäuden überschritten werden darf, soweit dadurch außerhalb der Siedlungsgrenzen bzw. im Bereich der Freihaltefläche keine eigenständige Bautiefe eröffnet wird und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft bzw. eine solche unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses erfolgt.
- (8) Im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung sind in Natters vermehrt bodensparende Bauweisen anzuwenden. Hierbei ist auf eine Anpassung der Baukörper an die bestehende gebietstypische Bebauung zu achten. In den Randbereichen muss eine sensible Abstimmung mit dem Landschaftsbild erfolgen. Entsprechende Festlegungen dürfen in den Bebauungsplänen getroffen werden.
- (9) Eine dem Ortsbildschutz entsprechende und zweckmäßig geregelte Art der Bebauung ist erforderlichenfalls durch das Instrument des (Ergänzenden) Bebauungsplanes durchzusetzen. Im Bereich größerer verkehrsmäßig bisher nicht erschlossener Bereiche ist vor einer Bebauung die Erschließung mittels Erschließungskonzept bzw. durch Erstellung eines (Ergänzenden) Bebauungsplanes sicherzustellen. Sofern kein Bebauungsplan besteht, haben bauliche Anlagen zur

Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung sowie der verkehrsmäßigen Erschließung jedenfalls einen Mindestabstand von 0,70 m zur Grundgrenze mit der Verkehrsfläche aufzuweisen.

## **§ 5**

### **Wirtschaftliche Entwicklung**

- (1) Bei der Widmung und Bebauung von Bauland für Zwecke der Wirtschaft gilt § 4 Absatz 2 bis 9 sinngemäß. Das Höchstmaß jener Grundflächen, die für wirtschaftliche Entwicklungen im Planungszeitraum ausgewiesen werden dürfen, beträgt ca. 0,5 ha. Neuausweisungen betreffen dabei nur ein untergeordnetes Ausmaß, allenfalls sind im Bedarfsfall auch Änderungen in der Widmungskategorie vorzunehmen. Für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben sind vorwiegend die bestehenden Gewerbegebiete heranzuziehen.
- (2) Bei der Ausweisung von Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte mit angrenzenden Wohngebieten vermieden werden. Auf zu erwartende Verkehrsbelastungen ist ebenfalls Bedacht zu nehmen. Das Ausmaß des für allfällige Betriebsansiedlungen erforderlichen Baulands ist auf ein untergeordnetes Ausmaß beschränkt.
- (3) (Die Erhaltung der bestehenden Betriebe ist durch die flexible Ermöglichung von Erweiterungsmaßnahmen im Rahmen der Vorgaben dieser Verordnung und unter Beachtung der Ziele der örtlichen Raumordnung abzusichern. Bei bestehenden Betriebsstätten mit Konfliktpotential im Wohngebiet sind die Nutzungen und ggf. eine Adaptierung der Widmungskategorien zu prüfen bzw. sind durch Festlegung der Betriebsarten im Rahmen der Flächenwidmung und durch Festlegung der Bebauungsformen im Rahmen der Bebauungsplanung zielkonforme Nutzungs- und Bebauungsstrukturen zu sichern.
- (4) Die ortsansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind bei entsprechender Standorteignung auch bei Innerortslage durch nutzungsgerechte Widmungen und verkehrsorganisatorische Maßnahmen in ihrem Bestand zu sichern und zu fördern. Die Erhaltung der Nahversorgung ist dabei wichtiges infrastrukturelles Ziel der Gemeinde.
- (5) Bei der Erweiterung oder Neuansiedlung von Betrieben ist auf flächensparende Bebauungsformen und eine möglichst effiziente Erschließung hinzuwirken. Dieses Ziel ist unter Zuhilfenahme des Ergänzenden Bebauungsplanes zu realisieren. Mischnutzungen sind insbesondere im Dorfzentrum zu fördern (z.B. gewerbliche oder gastronomische Nutzung in der Erdgeschoßzone) und durch geeignete Maßnahmen abzusichern.
- (6) Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen erhalten und, soweit es durch Raumordnungsmaßnahmen möglich ist, gestützt werden. Im Freiland bestehende landwirtschaftliche Hofstellen sind bei konkret begründetem Bedarf bei der Flächenwidmung mit entsprechenden Widmungen (Sonderflächen für Hofstellen, etc.) zu versehen. Die Aussiedlung von Höfen aus beengten Ortslagen in die umliegenden Freihalteflächen (FL, FA) ist unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit und der Sicherstellung einer mit vertretbarem Aufwand (Kosten, Raumnutzung) herstellbaren Erschließung möglich. Bei einer Aussiedlung ist auf die Einhaltung eines räumlichen Naheverhältnisses zum bestehenden Siedlungsverband zu achten, um eine zu starke Isolierung innerhalb der Freihalteflächen zu vermeiden und sind die Kriterien gemäß der Eignungszone Aussiedlerhöfe anzuwenden.
- (7) Die landwirtschaftlichen Betriebe im Ortsgebiet sollen in ihrem Bestand gesichert und in ihrer Leistungsfähigkeit gestärkt werden. Dazu sind auch die notwendigen innerörtlichen Grünflächen und Hoflagen im Zuge der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes bzw. bei der Erstellung des Bebauungsplanes nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Die Aussiedlung von Hofstellen ist unter Berücksichtigung der Kriterien nach § 3 Abs. 8 zu prüfen.

- (8) Widmungen nach § 45 TROG 2022 (Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung) sowie nach § 48 TROG 2022 (Beherbergungsgroßbetriebe) sind nicht zulässig.

## **§ 6**

### **Verkehrsmaßnahmen**

- (1) Bei der Ausweisung von Siedlungs- und Wirtschaftsgebieten ist darauf zu achten, dass kostenintensive Erschließungen und damit verbundene aufwendige Erhaltungsmaßnahmen ausgeschlossen sind. Daher sind nach Möglichkeit bereits erschlossene, bisher ungenutzte Reserveflächen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung heranzuziehen, bevor eine Weiterentwicklung und Ausdehnung der Siedlungsbereiche erfolgt.
- (2) Die Siedlungsgebiete sind durch rationelle und sparsame innere Erschließungen verkehrsmäßig zu bedienen. Die Verkehrserschließung größerer Baulandreserven und sonstiger noch unerschlossener Bereiche ist entsprechend dem Bedarf und im Einklang mit den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde vorzunehmen.
- (3) Unter Berücksichtigung des § 31b Abs. 2 TROG 2022 werden hinsichtlich der Bebauung textliche Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen wie folgt getroffen:
  - Der Abstand baulicher Anlagen bzw. von Gebäuden gegenüber Landesstraßen ist in Abstimmung mit der Abt. Straßenbau festzulegen. Dazu ist zwingend eine Stellungnahme der Abt. Straßenbau einzuholen.
  - Bei baulichen Anlagen bzw. Gebäuden, die an einen örtlichen Verkehrsweg angrenzen, ist zur Regelung der geordneten baulichen Entwicklung sowie der verkehrsmäßigen Erschließung jedenfalls ein Mindestabstand von 0,70 m zur Grundgrenze mit der Straßenfläche einzuhalten, sofern das Orts- und Straßenbild bzw. die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs keinen größeren Abstand erforderlich machen.
  - Hinsichtlich der Art und Gestaltung von Einfriedungen – insbesondere angrenzend an Verkehrsflächen – ist die Gemeinde ermächtigt, eine entsprechende Verordnung zu erlassen.
- (4) Die Steuerung der inneren Erschließung erfolgt über das Instrument des Bebauungsplanes. Dieser ist jeweils für möglichst große Bereiche zu erlassen. Werden nur Teilbereiche bearbeitet, ist das jeweilige Vorhaben auf ein übergeordnetes Gesamtkonzept abzustimmen.
- (5) Im Zuge der Bebauungsplanung sollen verkehrstechnische Problempunkte und Gefahrenstellen (Straßenbreiten, Steilheit, gefährliche Kreuzungen) durch geeignete Maßnahmen behoben werden.
- (6) Der Umweltverbund – öffentliche Verkehrsmittel, Radfahrer, Fußgänger – ist zu fördern. Durch möglichst gute Abstimmung von Raumnutzung und Verkehrssystem ist zusätzlicher Verkehr möglichst zu vermeiden.

## **§ 7**

### **Sonstige Infrastruktur**

- (1) Zur Sicherung von Grundflächen für im Interesse der Gemeinde stehende Infrastruktureinrichtungen ist seitens der Gemeinde eine vorausschauende Flächenpolitik umzusetzen. Abgestellt auf die Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung sind entsprechende Flächen für öffentliche und soziale Einrichtungen sicherzustellen.
- (2) Weiters sind wichtige Sporteinrichtungen durch Sonder- bzw. Vorbehaltsflächenwidmungen abzusichern. Die konkreten Standorte sind dabei unter Berücksichtigung der Freihalteflächen und der vorgesehenen Siedlungsentwicklung sowie der örtlichen Raumordnung festzulegen.

- (3) Hinsichtlich der Versorgung mit Trinkwasser bestehen in der Gemeinde Natters grundsätzlich keine Defizite. Im Zuge einer erweiterten Siedlungsentwicklung ist die Erhaltung der bestehenden Versorgungsqualität anzustreben. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen und zeitgemäßen Abwasserentsorgung hat ein fortschreitender Ausbau des Kanalnetzes zu erfolgen. Für die im Freiland liegenden, nicht im abwassertechnischen Projekt enthaltenen Objekte ist eine dem jeweiligen Stand der Technik gemäße Einzelentsorgung anzustreben.
- (4) Eine Nutzung der Solarenergie, für die sich Natters aufgrund seiner klimatischen und standortmäßigen Voraussetzungen besonders anbietet, ist bei künftigen Bauführungen verstärkt anzuwenden. Dabei ist auf eine ortsbildverträgliche Ausgestaltung zu achten.

## **§ 8**

### **Behördliche Maßnahmen**

- (1) Der bestehende Flächenwidmungsplan ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Inkrafttreten des Örtlichen Raumordnungskonzeptes soweit zu ändern, dass keine Widersprüche zu den Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes mehr bestehen.
- (2) Bei der künftigen Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die Bestimmungen dieser Verordnung, der Verordnungsplan und die textlichen Ausführungen zu den Entwicklungstempeln maßgebend.
- (3) Für ev. Änderungen des Flächenwidmungsplanes nach Abs. 1 gelten insbesondere folgende Festlegungen:
  - a) Sofern im Örtlichen Raumordnungskonzept nichts anderes vorgesehen ist, hat sich die Flächenwidmung an den bestehenden Widmungen und den tatsächlichen Nutzungen zu orientieren
  - b) bei nur teilweise als Bauland gewidmeten Bauplätzen ist anknüpfend an die Vorgaben in der TBO 2022 eine einheitliche Widmung festzulegen bzw. ist eine entsprechende Parzellierung vorzunehmen.
- c) In den Gebieten, welche in der Plandarstellung als Gebiete mit Verpflichtung zur Bebauungsplanerstellung (Plansymbol B!) ausgewiesen sind, sind gemäß § 54 Abs. 2 und 3 TROG 2022 Bebauungspläne zu erlassen.
- d) Für alle baulichen Entwicklungsflächen, für die keine Bebauungsplanpflicht gegeben ist und kein Bebauungsplan vorliegt werden folgende Bebauungsregeln gemäß § 31b Abs. 2 TROG 2022 zum Schutz des Orts- und Straßenbildes entsprechend der Dichtezonen D1 und D2 bestimmt. Die Dichtezone 1 umfasst im Wesentlichen die locker verbauten Wohnsiedlungsbereiche, die Dichtezone 2 findet sich im Zentrumsbereich, der im Wesentlichen den historisch gewachsenen Ortsteil zwischen Innsbrucker Straße / Kirchplatz, Schulstraße, Oberdorf, Dorfplatz und Magdalenenweg darstellt. Darüber hinaus werden für den Zentrumsbereich (vgl. M1 / Gebiet mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern oder Gebäudegruppe) Empfehlungen als Ziele zur örtlichen Entwicklung und Gestaltung formuliert und soll unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung die Erhaltung des typischen Orts- und Straßenbildes im betreffenden Bereich mit vorwiegend mittleren Baudichten bzw. in verdichteter Form angestrebt werden. Über die Erlassung von Bebauungsplänen oder örtlichen Bauvorschriften sind diese Ziele abzusichern.

#### *BR1 für Bereiche mit Dichtezone D1*

- a) Für künftige Bauvorhaben wird die Mindestdichte im Sinne einer Baumassendichte (vgl. § 61.2 TROG) mit 1,00 festgelegt.
- b) Die Zahl der oberirdischen Geschoße (vgl. § 62.4 TROG) ist auf max. zwei beschränkt.

- c) Die zulässige Höchstnutzfläche (vgl. § 56.3 iVm § 61.5 TROG) insb. für Neubauten ist auf 250 m<sup>2</sup> beschränkt.
- d) Die Baumassendichte (vgl. § 61.2 TROG) je Bauplatz ist auf einen Wert von max. 2,0 beschränkt.
- e) Bei baulichen Anlagen sind im Fall einer Neuerrichtung Mindestabstände von 0,70 m zur Verkehrsfläche (Öffentliches Gut bzw. Gemeindestraße) einzuhalten.

#### *BR2 für Bereiche mit Dichtezone D2*

- a) Für künftige Bauvorhaben wird die Mindestdichte im Sinne einer Baumassendichte (vgl. § 61.2 TROG) mit 1,50 festgelegt.
- b) Es sind mindestens zwei oberirdische Geschoße (vgl. § 62.4 TROG) auszuführen.
- c) Die höchstzulässige Nutzflächendichte (vgl. § 61.5 TROG) wird mit 0,60 festgelegt. Die zulässige Höchstnutzfläche (vgl. § 56.3 iVm § 61.5 TROG) insb. für Neubauten ist auf 700 m<sup>2</sup> beschränkt.
- d) Bei baulichen Anlagen sind im Fall einer Neuerrichtung Mindestabstände von 0,70 m zur Verkehrsfläche (Öffentliches Gut bzw. Gemeindestraße) einzuhalten.

Durch die Erlassung von Bebauungsplänen treten bestehende textliche Festlegungen außer Kraft. Eine entsprechende raumordnungsfachliche Prüfung ist damit in Verbindung erforderlich.

#### Empfehlungen als Zielsetzung für die örtliche Entwicklung im Zentrumsbereich

- a) Bei der Gestaltung der Dachlandschaften ist auf den umgebenden Baubestand Rücksicht zu nehmen.
- b) Satteldächer sind je Dachfläche mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.
- c) Beim Neubau eines Gebäudes an Stelle eines abgebrochenen Altbaues ist – von Nebengebäuden abgesehen – die Firstrichtung sowie die Dachform des ehemaligen Gebäudes einzuhalten.
- d) Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem die Außenwand um mindestens 1 m überragenden Vordach auszustatten.
- e) Zu- und Aufbauten (z.B. Dachgauben) sowie Dacheinschnitte in Form von Terrassen sind nur in untergeordneter Form zulässig. Bis zu maximal einem Drittel der Wandlänge der betreffenden Gebäudeseite wird diese Vorgabe erfüllt. Weiters sind Zu- und Aufbauten bzw. Einschnitte mindestens 2 m von der nächstgelegenen Dachkante zurückzusetzen.
- f) Die Fläche von Ausbauten im Dachgeschoß darf maximal 60 % der Fläche des darunterliegenden Geschoßes betragen.
- g) Die Errichtung von Gebäuden auf bislang unbebauten Grundstücken ist von den o.a. Festlegungen nicht umfasst.
- h) Zu- und Umbauten bei Bestandsgebäuden können von den o.a. Festlegungen abweichen, wenn der Gebäudebestand (insb. Dachlandschaft) weitgehend erhalten bleibt.
- i) Durch die Erlassung von Bebauungsplänen treten bestehende textliche Festlegungen außer Kraft. Eine entsprechende raumordnungsfachliche Prüfung ist damit in Verbindung erforderlich.

#### Sonstige Bestimmungen

Es ist darauf zu achten, dass bei Neu- und Zubauten Proportionen entstehen, welche dem bestehenden Orts- und Straßenbild nicht gravierend widersprechen.

## **§ 9**

### **Privatwirtschaftliche Maßnahmen**

Zur Absicherung der Festlegungen im Örtlichen Raumordnungskonzept, insbesondere zur Sicherung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und für gewerbliche Zwecke sowie zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung binnen angemessener Frist, sind die Mittel der Vertragsraumordnung im Sinne des § 33 TROG 2022 anzuwenden. Sollte innerhalb der nächsten 10 Jahre keine Mobilisierung der als bauliche Entwicklungsbereiche neu aufgenommenen Bereiche stattfinden, bzw. sollten dafür besser geeignete Flächen zur Verfügung stehen, kann seitens der Gemeinde Natters eine Änderung der baulichen Entwicklungsbereiche vorgenommen werden. Insbesondere sind davon projektbezogene Erweiterungen die im öffentlichen Interesse liegen, umfasst.

## **§ 10**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Das Örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt der Gemeinde Natters während der für den Parteienverkehr bestimmten Zeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.
- (2) Das Örtliche Raumordnungskonzept tritt im Sinne des § 66 Abs. 1 TROG 2022 mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

### **Für den Gemeinderat:**

Der Bürgermeister

Ing. Marco Mösl

## ANHANG

### Textliche Erläuterungen zum Verordnungsplan

#### Teil A – Freihaltegebiete

Als landwirtschaftliche Freihaltefläche werden folgende Bereiche ausgewiesen:

FL Die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flurbereiche

Als forstliche Freihaltefläche werden folgende Bereiche ausgewiesen:

FF Die aus forstwirtschaftlicher Sicht relevanten Waldgebiete im Gemeindegebiet von Natters werden als forstliche Freihalteflächen festgelegt.

Als ökologisch wertvoll werden folgende groß- und kleinräumige Biotope ausgewiesen<sup>2</sup>:

- FOEBK01 Biotopkomplex Quellfluren, Bachlauf, strukturreiche Waldränder und artenreiche Nasswiesen im Tälchen zwischen Lufens und Tiefental (Seifens)
- FOEBK02 Biotopkomplex Quellfluren, Bachläufe, strukturreiche Waldränder, Hochstaudenfluren, artenreiche Nasswiesen Ober der Lufens
- FOEBK03 Exponierte Feldgehölze westlich des Ortzentrums von Natters im Bereich der Angerhofkapelle
- FOEBK04 Nordexponierter Feldgehölzstreifen bei Hinteranger südlich der Stubaitalbahn
- FOEBK05 Innerörtliche, bestockte Böschungsfläche mit altem Feldgehölzbestand im Ortsteil Steigäcker
- FOEBK06 Innerörtliche, bestockte Böschungsfläche mit Felsvegetation zwischen Innsbrucker Straße und Bahntrasse Stubaitalbahn
- FOEBK07 Innerörtlicher Gehölzstreifen westlich der Innsbrucker Straße
- FOEBK08 Feldgehölzkomplex am Siedlungsrand bei Troie entlang des Magdalenenweges (L 226 Natterer Straße)
- FOEBK09 Wertvoller, artenreicher Feuchtbiotopkomplex aus Feuchtwiesen, Feldgehölzen und Drainagegraben südlich vom Eichhof
- FOEBK10 Wertvoller Biotopkomplex aus steilen Magerrasenflächen, Feldgehölzen, Quellfluren und einem kleinen Gerinne nördlich des Gasthauses Eichhof
- FOEBK11 Strukturreicher Magerrasenkomplex im Oberen Feld (Lunges)
- FOEBK12 Wertvoller Biotopkomplex aus Feldgehölzen und Halbtrockenrasen auf den südexponierten Terrassenböschungen im Oberen Feld (Lunges)
- FOEBK13 Wertvoller Biotopkomplex aus strukturreichem Waldsaum und Halbtrockenrasen auf den süd- und ostexponierten Terrassenböschungen im Oberen Feld (Lunges und Planören)
- FOEBK14 Biotopkomplex aus Feldgehölzen, strukturreichen Waldrändern, Obstbäumen und Magerrasenstandorten in Plumes
- FOEBK15 Innerörtliche Feldgehölzfläche mit dem Natterer Bach im Ortsteil Steigäcker. Die Wiesenfläche stellt ein Entwicklungspotential für Uferstrukturierungen am Bach dar.
- FOEBK16 Innerörtlicher Streuobstbestand am Natterer Bach. Innerörtlicher Retentionsraum des Natterer Bachs. Die Wiesenfläche stellt ein Entwicklungspotential für Uferstrukturierungen am Bach dar.
- FOEBK17 Biotopkomplex steiler Hangwald und Natterer Bach vor der verrohrten Fließstrecke südlich des Ortszentrums von Natters

---

<sup>2</sup> auf Basis der naturkundefachlichen Bearbeitung TB Schütz, 12/2020, 03/2022 und 12/2022

FOEBK18	Weitgehend unverbauter Oberlauf des Natterer Baches inkl. bachbegleitende Gehölze südlich der L 304 Neugötzener Landesstraße
FOEBK19	Biotopkomplex Quellfluren, Bachläufe inkl. deren steile Einzugsgebiete in der Geländestufe zwischen Lufens und Tiefental (Seifens)
FOEBK20	Biotopkomplex Quellfluren, Bachlauf, artenreiche Nasswiesen in Lufens
FOEBK21	Biotopkomplex Quellfluren und artenreiche Nasswiesen in Rungges westlich der Hackschnitzelanlage Natters
FOEBK22	Biotopkomplex Quellfluren, Bachlauf, Hochstaudenfluren und Schwarzerlenbestand sowie artenreiche Nasswiesen südlich des Campingplatzes Natterer See
FOEBN01	Biotopkomplex Sill, Waldflächen der Siltschlucht sowie Feldgehölze im Übergang zu Siedlungsraum und Straßeninfrastruktur
FOEBN02	Biotopkomplex ostexponierter, steiler Laubmischwald mit Felsvegetation und einem kleinen Tälchen, über das früher möglicherweise der Natterer Bach entwässert hat. Aktuell ist er in diesem Abschnitt bis zur Mündung in die Sill verrohrt.

Als landschaftlich wertvoll werden folgende Landschaftsräume ausgewiesen<sup>3</sup>:

FALK01	Orts- und landschaftsprägende, nordexponierte, steile Talterrassenböschung im Ortsteil Hinteranger mit Magerrasenflächen und Waldbestand
FALK02	Landschaftsprägende, topografisch abwechslungsreiche Wiesenflächen in Plumes
FALK03	Landschaftsprägende Wiesenfläche und deren angrenzender Waldsaum östlich der Lufener Felder
FALK04	Landschaftsprägende, weitläufige Wiesenflächen nördlich der L 304 Neugötzener Landesstraße in Lufens. Loipentrasse im Winter.
FALK05	Landschaftsprägender, strukturreicher Kulturlandschaftsraum Oberes Feld (Lunges, Planören) mit zahlreichen Terrassenböschungen, Feldgehölzen und kleinparzellierten Wiesen und Äckern
FALK06	Landschaftsprägende, weitläufige Wiesenflächen Tiefental (Seifens) sowie südexponierter Wald-Wiesenweg zwischen Natterer See und Natters. Auf den Wiesen Loipentrasse im Winter.
FALK07	Verinselte Wiesenfläche am Natterer Boden, die aufgrund dort verlaufender Wanderwege hohen Wert hinsichtlich des Landschaftsbildes und Erholung hat
FALK08	Der Natterer Boden mit seiner weitläufigen Weidefläche, Einzelbäumen sowie am Waldsaum angeordneten Hüttchen und dem Gasthof hat hohen Landschafts- und Erholungswert

Die im Verordnungsplan enthaltenen Freihalteflächen wurden entsprechend ihres hauptsächlichen Verwendungszweckes bzw. aufgrund ihrer speziellen besonderen Wertigkeit ausgewiesen. Viele dieser Gebiete verfügen nicht nur über einen Freihaltenutzen. Sie bergen ganz im Gegenteil häufig mehrere Funktionen. So sind z.B. häufig in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen auch ökologisch oder landschaftlich wichtige Elemente enthalten. Aufgrund der hohen landschaftlichen Qualität der Flurbereiche zwischen den Siedlungsgebieten wird die landschaftsprägende Funktion hervorgehoben, darüber hinaus auch die landwirtschaftliche Nutzung. In den Freihaltegebieten sind vielfältige Doppel- oder Mehrfachfunktionen vorhanden, die der Übersichtlichkeit halber aber nur generalisiert dargestellt wurden. Bei Konflikten mit bestehenden Widmungen wurde keine Freihaltefläche ausgewiesen. Weitere Einzelheiten zu den Natur- und Kulturlandschaftselementen in Natters sind der Naturkundlichen Bearbeitung zur Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts und auch der Biotopkartierung zu entnehmen.

---





<sup>3</sup> auf Basis der naturkundefachlichen Bearbeitung TB Schütz, 12/2020, 03/2022 und 12/2022

## Teil B – Bauliche Entwicklung

Grundsätzliche Siedlungsentwicklung:

Die Siedlungsgebiete der Gemeinde Natters sind im Wesentlichen der historische Dorfkern mit verdichteten Bauformen und verschiedenen Nutzungen sowie die in den 1970er und 8er Jahren entstandenen Neubaugebiete in den peripheren Ortsteilen (z.B. Sonnalm, Osteräcker). Die künftige Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet soll auf den bestehenden Strukturen aufbauen und darüber hinaus nach grundsparenden Kriterien fortschreiten. Bei der Neuausweisung von Bauland als auch bei der Bebauung bereits gewidmeter Grundstücke ist je nach Anlassfall auf den sparsamen Umgang mit Flächen hinzuwirken und die Möglichkeit verdichteter Bauweisen mitzuberücksichtigen (z.B. gekuppelte Bauweise). Der Bedarf zur Errichtung von größeren Wohnanlagen ist in der Gemeinde Natters für den gegenständlichen Planungshorizont nicht gegeben.

Hinsichtlich der Festlegungen in den Nutzungstempeln (Darstellung) wird auf die Inhalte gemäß Planzeichenverordnung iVm. TROG 2022 (sh. Auszug) verwiesen.

	<p>z1 unmittelbarer Bedarf z2 mittelbarer Bedarf z3 längerfristiger Bedarf z0 Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen (siehe Zählererläuterung)      z0 ausschließlich anzuwenden für Neuwidmungen</p>	<p><b>ZEITZONE</b></p>
	<p>§ 31 (1) f,h</p>	<p><b>VORWIEGENDE NUTZUNG und ZÄHLER</b></p> <p><b>DICHTEZONE</b> D1 überwiegend lockere Bebauung D2 überwiegend mittlere Baudichte D3 überwiegend höhere Baudichte</p> <p><i>Dichtezone kann entfallen, wenn im Zähler-Erläuterungstext Festlegungen zur Baudichte enthalten sind</i></p> <p><b>Bauverbotsfläche - Gewidmetes Bauland, bauliche Nutzung jedoch nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen</b></p> <p><i>ausschließlich anzuwenden für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des ÖRK bereits bestehendes Bauland</i></p>
 	<p>§ 31b (1)</p>	<p><b>Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung</b></p> <p><i>wenn auf die Festlegung einer Dichtezone verzichtet wird, müssen gebietsbezogen textliche Vorgaben zur Baudichte ergänzt werden</i></p>
	<p>§ 31b (2)</p>	<p><b>Gebiet, in dem textliche Bebauungsregeln festgelegt sind</b> Zähler der Bebauungsregel für die Zuordnung in Planlegende und Verordnungstext</p>

Hinsichtlich der Dichtefestlegungen wird auf die Bestimmungen im § 8 Abs. 5 der Verordnung verwiesen.

Sondernutzungen / Öffentliche Nutzungen:

Im Gemeindegebiet von Natters bestehen Sondernutzungen bzw. Öffentliche Nutzungen (vgl. u.a. Stempelbeschreibungen S/Ö) welche teilweise Sonderflächenwidmungen bzw. Widmungen als Vorbehaltsflächen aufweisen. Diese Nutzungen sind betreffend ihrer Widmungsfestlegung zu überprüfen und in der anstehenden Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich der Widmungskategorie neu zu bestimmen. Bei einer Änderung des Nutzungszweckes sind Änderungen der Flächenwidmung zulässig, sofern diese den Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechen und auch sonst kein Versagungsgrund nach § 68 Abs. 8 TROG 2022 vorliegt. Sofern eine Nachnutzung nicht in Form einer Sondernutzung oder Öffentlichen Nutzung erfolgt, ist eine mit der Umgebung vereinbare Widmungsfestlegung zu treffen. Dabei ist allerdings eine wesentliche zusätzliche Erhöhung der Baulandreserven hintanzuhalten.

Rechtmäßige Nutzungen im Gemeindegebiet von Natters aber außerhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes, die vorwiegend landwirtschaftlichen Zwecken dienen, verbleiben im Freiland. Im konkreten Anlassfall ist bei entsprechendem Bedarf eine Widmung als Sonderfläche zu prüfen.

Ortsbildschutz und bauliche Sanierungsgebiete:

Hinsichtlich der Erhaltung des Ortsbildes werden unter Berücksichtigung des § 8 der Verordnung Empfehlungen als Zielsetzung für die örtliche Entwicklung im Zentrumsbereich aufgestellt. Zur Erhaltung einzelner bestehender Objekte (tw. Hofstellen in beengter Innerortslage) und zum Schutz des Orts- und Straßenbilds sind entsprechende Maßnahmen und Gestaltungsrichtlinien vorzusehen.

Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau:

Im Gemeindegebiet sind aktuell bereits Projekte zur Errichtung von Wohnanlagen mit geförderten Wohnungen in Umsetzung. Darüber hinaus bestehen vereinzelte Flächen, die eine grundsätzliche Eignung mit sich bringen (z.B. Zentrumsbereich ggü. Schule, Hinteranger), wobei hier im Rahmen einer Gesamtentwicklung Vorgaben zum Wohnbau jedenfalls verpflichtend sein werden. Die Gp 205/14 im Ortsteil Hinteranger (Eigentum Tiroler Bodenfonds) wird als Grundfläche, die als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau im Sinne des § 31a TROG 2022 in Betracht kommt ausgewiesen. Darüber hinaus kann der Grundbedarf an Wohnraum zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen über die bestehenden Entwicklungsgebiete gedeckt werden bzw. sind allfällige weitere Entwicklungen auf grundsätzlich geeigneten Flächen im Detail abzustimmen (z.B. Flächen im Zentrum, W4).

Bebauungsregeln:

Unter Berücksichtigung des § 31b Abs. 2 TROG 2022 werden hinsichtlich der Bebauung textliche Festlegungen über die Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen im Sinne des § 6 Abs. 3 der o.a. Verordnung getroffen.

Bauverbotsflächen:

Für die im Gemeindegebiet bestehenden bereits gewidmeten unbebauten Flächen wird kein Bedarf gesehen, eine Bebauung erst bei Vorliegen bestimmter weiterer Voraussetzungen freizugeben und ist kein Widerspruch iSd § 31.1 lit. f TROG 2022 gegeben.

## PLAN MATTERS:

### GEBIETE MIT MISCHNUTZUNGEN

M01: Zentrum, vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D2, überwiegend mittlere Baudichte

Festlegung gemäß Bestand. Im Wesentlichen ist davon der als Allgemeines Mischgebiet im zentralen Gemeindegebiet gewidmete Bereich mit verschiedenen Nutzungen umfasst (Abgrenzung vgl. Darstellung „Gebiet mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern oder Gebäudegruppen“). Die bestehenden Gebäude mit teils verminderten Grenzabständen und Nutzungen sind abzusichern bzw. sind im Rahmen der Flächenwidmungsplanung Voraussetzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zu schaffen (z.B. Festlegung der (nicht) zulässigen Art der Betriebe).

M02: Gewerbegebiet Hinteranger, vorwiegend gewerblich gemischte Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D2, überwiegend mittlere Baudichte

Festlegung gemäß Bestand. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen und Strukturen sind abzusichern. Ausweitungen sind nicht vorgesehen und sind geringfügige Um- oder Zubauten im Rahmen einer Einzelbeurteilung zu untersuchen. Möglichkeiten zur Nachnutzung sind im Rahmen einer raumordnungsfachlichen Beurteilung zu untersuchen und erforderlichenfalls über eine Anpassung des Flächenwidmungsplanes abzusichern. Dabei sind die Interessen der Gemeinde zu wahren.

### GEBIETE MIT GEWERBLICHER NUTZUNG

G01: Gewerbegebiet Lärchenweg, vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: B!/D1, Bebauungsplanpflicht/überwiegend lockere Bebauung

Festlegung gemäß Bestand. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen (im Rahmen der Flächenwidmung auf Teilbereiche/Ebenen beschränkt) sind abzusichern und sind Konflikte mit den bestehenden Wohnnutzungen zu vermeiden (Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Betriebe). Nachnutzungen sind im Einzelfall zu beurteilen, wobei die ursprüngliche Intention des Gewerbegebietes zu berücksichtigen ist. Die Richtung Norden bzw. Westen bestehende Hangkante sowie der im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Grüngürtel ist zu sichern und sind bauliche Anlagen max. bis an die Böschungsoberkante zulässig.

G02: Gewerbegebiet Autobahn/Sonnenburg, vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D1, überwiegend lockere Bebauung

Festlegung gemäß Bestand. Das bestehende Gewerbegebiet im Bereich der Autobahnanbindung ist abzusichern. Flächenmäßige Erweiterungen sind allenfalls im nordöstlichen Randbereich möglich. Das Gewerbegebiet Sonnenburg ist als Gewerbegebiet gem. § 39 Abs. 1 ausgewiesen. Es ist derzeit nur zum Teil verbaut und liegt die Zielsetzung der Gemeinde in der Ausschöpfung der Baulandreserven sowie der Ermöglichung von Betriebserweiterungen. Die infrastrukturellen Voraussetzungen (Anschluss Kanal, Trinkwasser etc.) sind gegeben und ist der Bereich verkehrsmäßig erschlossen. Beim Gewerbegebiet Sonnenburg handelt es sich um einen exponierten Standort, welcher im Zuge der

weiteren baulichen Entwicklung durch entsprechende landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen einzugrünen und landschaftlich einzubinden ist.

## WOHNGBIETE

W01: Wohngebiete Bestand, vorwiegend Wohnnutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D1, überwiegend lockere Bebauung

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Baulandwidmungen. Vereinzelt bestehen Reserveflächen und Verdichtungsmöglichkeiten und sind bauliche Maßnahmen im Rahmen einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung des direkten Umfeldes zu untersuchen. Die Gp 205/14 im Ortsteil Hinteranger (Eigentum Tiroler Bodenfonds) wird als Grundfläche, die als Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau im Sinne des § 31a TROG 2022 in Betracht kommt, ausgewiesen und besteht seitens der Gemeinde Natters die Bereitschaft zur gemeinschaftlichen Entwicklung.

W02: Wohngebiet Neugötzens, vorwiegend Wohnnutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D1, überwiegend lockere Bebauung

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Baulandwidmungen. Vereinzelt bestehen Reserveflächen und Verdichtungsmöglichkeiten und sind bauliche Maßnahmen im Rahmen einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung des direkten Umfeldes zu untersuchen.

W03: Erweiterungsfläche Sonnalm, vorwiegend Wohnnutzung

Zeitzone: z0, Bedarfszeitraum in Abhängigkeit von bestimmten Bedingungen

Dichtezone: B!/D1, Bebauungsplanpflicht/überwiegend lockere Baudichte

Nördlich des bestehenden Siedlungsgebietes und der Verkehrserschließung besteht die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung in einer Bautiefe. Vorausgesetzt wird der Nachweis der geordneten verkehrstechnischen Erschließung und die grundsätzliche Baureifmachung durch entsprechende vertragliche Begleitmaßnahmen. Gegebenenfalls sind verdichtete Bauformen über die Erlassung von Bebauungsplänen zu ermöglichen (z.B. Kuppelung).

W04: Reservefläche Stiftsgründe, vorwiegend Wohnnutzung

Zeitzone: z2, mittelbarer Bedarf

Dichtezone: B!/D2, Bebauungsplanpflicht/überwiegend mittlere Baudichte

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Baulandwidmungen. Die bislang un bebauten Flächen im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde können im Rahmen einer Gesamtplanung einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Dies vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen (Erschließungs- und Parzellierungskonzept) welche über die Erlassung eines Bebauungsplanes abzusichern sind. Dabei sind insb. auch Aspekte zur Schaffung von leistbarem Wohnraum zu beachten und Flächen für geförderten Wohnbau verpflichtend vorzusehen. Ebenso ist auf den infrastrukturellen Bedarf Bedacht zu nehmen (Erweiterung Kindergarten, Schule etc.).

W05: Reservefläche Pichlacker, vorwiegend Wohnnutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: B!/D1, Bebauungsplanpflicht/überwiegend lockere Baudichte

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Baulandwidmungen. Eine bauliche Entwicklung kann unter Berücksichtigung des Umfelds auf Basis der bestehenden Bauten erfolgen.

#### GEBIETE MIT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG

L01: Hofstelle Edenhausen, vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D1, überwiegend lockere Bebauung

Festlegung gemäß Bestand und insb. Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen.

L02: Hofstellen Penz/Praxmarer, vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D1, überwiegend lockere Bebauung

Festlegung gemäß Bestand und insb. Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Hofstellen). Erforderlichenfalls können zur Beseitigung von Nutzungskonflikten Anpassungen des Flächenwidmungsplanes vorgenommen werden.

#### GEBIETE MIT ÖFFENTLICHEN NUTZUNGEN

Ö01: Kirche, vorwiegend öffentliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Sicherung der bestehenden Nutzung Kirche.

Ö02: Friedhof, vorwiegend öffentliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Sicherung der bestehenden Nutzung Friedhof.

Ö03: Gemeindeamt/Musikpavillon, vorwiegend öffentliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Sicherung der bestehenden kommunalen Nutzungen.

Ö04: Kindergarten/Volksschule/Gemeindesaal/Turnhalle, vorwiegend öffentliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Sicherung der bestehenden kommunalen Nutzungen.

Ö05: Wohn- und Pflegeheim, vorwiegend öffentliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Sicherung der bestehenden sozialen Einrichtungen.

Ö06: Sportplatz, vorwiegend öffentliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Sicherung der bestehenden Freizeiteinrichtung. Bei entsprechender Nachnutzungsmöglichkeit durch eine Absiedlung der Sportplatzflächen sind Festlegungen analog zum Bereich W04 vorstellbar (ggf. Einzeländerung).

Ö07: Feuerwehrgerätehaus/Gemeindebauhof, vorwiegend öffentliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Sicherung der bestehenden kommunalen Nutzungen.

Ö08: Landeskrankenhaus, vorwiegend öffentliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Sicherung der bestehenden Nutzung Krankenhaus.

Ö09: Energieversorgungsanlage, vorwiegend öffentliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Sicherung der bestehenden kommunalen Nutzung.

Ö10: Kapelle, vorwiegend öffentliche Nutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Sicherung der bestehenden Nutzung als Kapelle am Campingplatz Natterer See.

## GEBIETE MIT SONDERNUTZUNGEN

S01: Sportanlage (Tennis, Schi, Schisprung), vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Freizeitnutzungen. Gegebenenfalls ist eine Anpassung oder Erweiterung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen.

S02: Campinganlage Natterer See, vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Nutzungen und Erweiterungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit dem Campingplatz. Die Ausweitungen wurden unter

forstfachlicher sowie naturkundefachlicher Begleitung und Abstimmung unter Berücksichtigung der ökologischen Funktionen untersucht. Im Rahmen allfälliger Bewilligungsverfahren bzw. über eine naturkundefachliche Stellungnahme können detaillierte Festlegungen zur tatsächlichen baulichen Nutzung getroffen werden. Die gesamte Charakteristik des Bereiches und insbesondere das Zusammenspiel der naturräumlichen Funktionen mit den touristischen Nutzungen ist zu beachten. Die hier stockenden Bäume (Lärchen, Fichten, Birken etc.) im östlichen und nordöstlichen Bereich der Gp 1014/1 (Bereich Safari-Zelte und Mobilheime sowie Bereich Müllsammelstelle südl. des Holzsteges) sind zu erhalten und dürfen nicht geschlägert oder gerodet werden.

S03: Gasthof Natterer Boden, vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Nutzungen.

S04: Gasthof Eichhof, vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Nutzungen.

S05: Alpinschule Gasser, vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Nutzungen.

S06: Hackschnitzellagerplatz, vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Nutzungen.

S07: Tankstelle Autobahnabfahrt, vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Nutzungen.

S08: Retentionsbecken Hinteranger, vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Nutzungen.

S09: dzt. Recyclinghof, vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D0, keine Dichtefestlegung

Festlegung gemäß Bestand und Absicherung der bestehenden Nutzungen. Sich allenfalls über eine besondere Bedarfsfrage ergebende Möglichkeiten zur Adaptierungen und Änderungen der Nutzung sind hinsichtlich der naturräumlichen Standortkriterien, der Einbindung in das Gelände sowie insbesondere der Gefahrenzonen zu untersuchen und ist das Vorhaben einer raumordnungsfachlichen Prüfung zu unterziehen. Die Herstellung der Gefahrenfreiheit bzw. das Setzen von Maßnahmen zur Minderung ist jedenfalls Voraussetzung (sh. Stellungnahme WLV).

S10: Hofstelle Gantioler Eichhof, vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D1, überwiegend lockere Bebauung

Festlegung gemäß Bestand und insb. Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen. Eine Baulandwidmung ist jedenfalls ausgeschlossen.

S11: Hofstelle Abentung Aussiedlerhof, vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D1, überwiegend lockere Bebauung

Festlegung gemäß Bestand und insb. Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen. Eine Baulandwidmung ist jedenfalls ausgeschlossen.

S12: Hofstelle Mayr Giggberg, vorwiegend Sondernutzung

Zeitzone: z1, unmittelbarer Bedarf

Dichtezone: D1, überwiegend lockere Bebauung

Festlegung gemäß Bestand und insb. Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen. Eine Baulandwidmung ist jedenfalls ausgeschlossen.

## TEIL C – INFRASTRUKTURELLE ENTWICKLUNG

### VERKEHRSWEGE

	§ 31 (1) j	Verkehrsweg - erforderlicher Neubau
	§ 31 (1) j	Verkehrsweg - erforderlicher Ausbau
	§ 31 (1) j	erforderlicher Fuß- oder Radweg

Vk1: erforderlicher Ausbau Verkehrsweg, Ausbau der Erschließung ausgehend vom Magdalenenweg über den Bereich Landeskrankenhaus bis Alpinschule Natters

Vf1: Darstellung der Radwegeplanung lt. Planoptimo