



# ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT

## GEMEINDE NATTERS





**Inhaltsverzeichnis**

VERORDNUNG und TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN ..... 4

BESTANDSAUFNAHME ..... 34

    1. Allgemein ..... 35

        1.1 Gesetzliche Vorgaben ..... 35

        1.2 Denkmal- und Ortsbildschutz ..... 35

        1.3 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken ..... 35

    2. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ..... 39

        2.1 Bevölkerungsentwicklung – Bevölkerungsprognose ..... 39

        2.2 Haushaltsentwicklung ..... 40

        2.3 Altersstruktur ..... 41

    3. Wohnungen ..... 42

        3.1 Wohnbautätigkeit ..... 42

        3.2 Nebenwohnsitze / Zweitwohnsitze ..... 43

    4. Baulandbilanz ..... 43

    5. Baulandumlegungsgebiete ..... 46

    6. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung ..... 46

    7. Wirtschaftliche Entwicklung ..... 47

    8. Verkehr, Lärm, Infrastruktur ..... 48

LEITBILDER und ZIELSETZUNGEN ..... 50

UMWELTBERICHT ..... 54

    1. Aufgabenstellung ..... 56

    2. Grundzüge des Vorhabens ..... 56

        2.1 Ziele der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ..... 56

        2.2 Beziehungen zu anderen Plänen und Programmen sowie deren Ziele ..... 57

        2.3 Rücksichtnahme auf die Ziele bei der Ausarbeitung des Planes ..... 57

        2.4 Vorgangsweise ..... 58

        2.5 Abgrenzung des Untersuchungsraumes ..... 58

    3. Umweltmerkmale / Umweltprobleme ..... 59

    4. Richtlinien der Entwicklung für einzelne Landschaftseinheiten ..... 60

    5. Entwurf des zur Fortschreibung vorgesehenen Örtlichen Raumordnungskonzeptes ..... 60

        5.1 Freihalteflächen ..... 60

        5.2 Bauliche Entwicklung ..... 63

        5.3 Konfliktbereiche ..... 63

    6. Alternativen und Nullvariante ..... 65



7.	Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Umwelt und der Auswirkungen des Vorhabens mit Abgrenzung des Untersuchungsraumes inkl. Bewertungsmatrix (entspricht § 5 Abs. 5 lit. b, c und f TUP) .....	65
7.1	Vorbemerkung .....	65
7.2	Untersuchungsraum .....	65
7.3	Bevölkerung, menschliche Gesundheits-, Schutz und Nutzungsinteressen .....	66
7.4	Boden, Luft, klimatische Faktoren .....	66
7.5	Wasser .....	66
7.6	Orts- und Landschaftsbild .....	66
7.7	Raumstruktur und Siedlungswesen .....	66
7.8	Biologische Vielfalt, Fauna und Flora .....	67
7.9	Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich architektonisch wertvoller Bauten und der archäologischen Schätze .....	67
8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen .....	68
9.	Überwachung der Auswirkungen .....	69
10.	Zusammenfassende Beurteilung .....	69



VERORDNUNG und TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN

- .
- .
- .
- .
- .
- .
- .



**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Gemeinde Natters mit der das Örtliche  
Raumordnungskonzept (ÖROK) fortgeschrieben wird

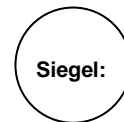
Erster Gemeinderatsbeschuß über die öffentliche Auflage: vom .....  
Zur allgemeinen Einsicht auflegen: vom ..... bis .....

Zweiter Gemeinderatsbeschuß über die öffentliche Auflage: vom .....  
Zur allgemeinen Einsicht auflegen: vom ..... bis .....

Endbeschuß des Gemeinderates:  
vom ..... Der Bürgermeister:



Kundmachung:  
vom .....  
bis ..... Der Bürgermeister:



Prüfvermerk der Landesregierung Abt. Ic

Aufsichtsbehördliche Genehmigung Abt. Ve1

Bearbeitung:



**FALCH**  
Raumplanung  
Raumwirtschaft

DI **Andreas Falch** Ingenieurkonsulent  
für Raumplanung und Raumordnung  
Ziviltechniker staatlich befugt und beeidet  
Bruggfeldstraße 23 · 6500 Landeck





## VERORDNUNG

Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Natters vom . . 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, Ausflugsgehäuser, 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 Verordnungsplan 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 Feldstädeln 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 Feldstädeln 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 Feldstädel in Holzbauweise mit einer Fläche von max. 80 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von max. 6,0 m anzusehen.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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*

<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



- *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

(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, un bebauten 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 Entwicklungstempeln 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 Haushaltsentwicklung 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 Entwicklungsstempeln 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.

(4) 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.

(5) 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.



## 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 Böschungsfäche mit altem Feldgehölzbestand im Ortsteil Steigäcker   |
| FOEBK06 | Innerörtliche, bestockte Böschungsfäche 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. |

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



- 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
- 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

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



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.



## 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 Zählerelerläuterung) z0 ausschließlich anzuwenden für Neuwidmungen</p>	<p>ZEITZONE</p>
	<p>§ 31 (1) f,h</p>	<p>VORWIEGENDE NUTZUNG und ZÄHLER</p>
	<p>§ 31b (1)</p>	<p>DICHTEZONE 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>§ 31b (1)</p>	<p>Bauverbotsfläche - Gewidmetes Bauland, bauliche Nutzung jedoch nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen</p> <p><i>ausschließlich anzuwenden für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des ÖRK bereits bestehendes Bauland</i></p>
	<p>§ 31b (2)</p>	<p>Gebiet mit Verpflichtung zur Bebauungsplanung</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>Gebiet, in dem textliche Bebauungsregeln festgelegt sind</p> <p>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 NATTERS:

### 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 unbebauten 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: BI/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: Hackschnitzzellagerplatz, 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 WLIV).

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

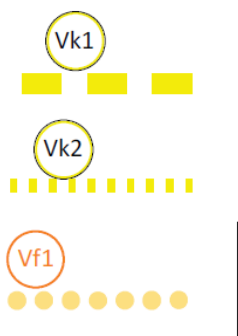
Dichtezone: D1, überwiegend lockere Bebauung

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



BESTANDSAUFNAHME

- .
- .
- .
- .
- .
- .
- .
- .



## 1. Allgemein

Mit dem Planungsprozess zur Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Natters wurde im Frühjahr des Jahres 2020 (Ausschreibung Biotopkartierung) begonnen und stellt die vorliegende Bestandsaufnahme eine Aktualisierung der planungsrelevanten Themenbereiche aus der Bestandsaufnahme des bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzeptes dar. Darüber hinaus besitzt die Bestandsaufnahme aus dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept weiterhin Gültigkeit. Die Plandarstellungen zur Bestandsaufnahme sind integrierender Teil des vorliegenden Textes.

### 1.1 Gesetzliche Vorgaben

Das Örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde Natters stammt aus dem Jahr 1999, es wurde mit Bescheid der Tiroler Landesregierung vom 03.10.2000 aufsichtsbehördlich genehmigt.

Nach § 31 TROG 2022 ist das Örtliche Raumordnungskonzept auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren auszurichten und fortzuschreiben. Mit Kundmachung vom 04.02.2016, LGBl.Nr. 13/2016 wurde gem. § 31d die Frist für die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Natters bis 03.11.2020 verlängert.

Das Büro Falch / Landeck wurde von der Gemeinde Natters mit der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes beauftragt.

### 1.2 Denkmal- und Ortsbildschutz

Die Bestandsaufnahme des Bundesdenkmalamtes weist für die Gemeinde Natters folgende denkmalgeschützte Objekte aus:

Gemeinde	KG	Bezeichnung	Adresse	GstNr	Status
Natters	81122	Nikolausbrunnen	Dorfplatz	2012	§ 2a
Natters	81122	Gemeindeamt, ehem. Ansitz Waidburg	Innsbrucker Straße 4	.4	§ 2a
Natters	81122	Kath. Pfarrkirche hl. Michael und Friedhof	Kirchplatz 5	.10; 71	§ 2a
Natters	81122	Joachimbrunnen	Oberdorf	2012	§ 2a
Natters	81122	Kaiserdenkmal		2088	§ 2a
Natters	81122	Steinkreuz		1083/1	§ 2a
Natters	81122	Jesuitenkreuz		2040	§ 2a
Natters	81122	Hofkapelle, Angerhof-Kapelle		.109	Bescheid
Natters	81122	Hofkapelle, Eichhof-Kapelle		1068	Bescheid
Natters	81122	Seifenskapelle, Junggesellenkapelle		.218	Bescheid

Quelle: Bundesdenkmalamt, Stand 18.02.2020

### 1.3 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken

#### Stärken

- Nähe zu Innsbruck



- Schule, Kindergarten, Kinderbetreuungsangebot
- Nahversorgung
- Altersheim
- großzügiges Sportangebot
- öffentlicher Verkehr
- Menschen, die sich in zahlreichen Vereinen, Initiativen und Gemeindepolitik zusammen tun und sich für unser Dorf engagieren
- Radwegenetz
- Naherholungsgebiet
- Infrastruktur
- Vereinsleben

#### *Schwächen*

- (noch) kein Konzept für den Dorfkern
- großer privater Grundbesitz als Spekulationsobjekt
- Entwicklung zur Schlafgemeinde
- fehlende Gastronomie im Ortskern (Restaurant)
- teures Wohnen
- wenig ausbaubarer Platz
- zuviel Verkehr (Nutzungskonflikte, Geschwindigkeit, Lärm)
- Ausbau ÖV-Verbindungen nach Innsbruck
- soziale Wohnbauprojekte über regelmäßige Bedarfserhebungen absichern

#### *Chancen*

- verbleibende Grundreserven für leistbares Wohnen bestmöglich nutzen
- Erweiterung der bestehenden Gastro-Betriebe
- Klein- und Mittelbetriebe fördern
- mehr Belegung des Dorfgeschehens kann die wachsende Bevölkerung zusammenbringen
- Natters bietet gute Voraussetzungen für Vorreiterrollen in verschiedenen Bereichen, Ökologisierung, Freizeit- und Sportangebote, Qualitätstourismus
- Wohnraum für Einheimische schaffen
- sozialer Wohnbau am Fußballplatz bzw. bei der Hofstelle Giner
- verdichtete Bauweise (sozialer Wohnbau) am Hinteranger statt Reihenhäuser
- Schutz des Dorfbildes, Gestaltung Dorfplatz
- Verdichtung durch Aufstockung Bestand, Um- und Zubauten
- Aufbau M-Preis zur Wohnraumschaffung
- Ausbau Tennisanlage inkl. Winternutzung (Eislaufplatz) und begleitende Infrastruktur

#### *Risiken*

- Wohnungen und Häuser werden zum Spekulationsobjekt
- Gemeindeinfrastruktur kann mit dem schnellen Wachstum nicht mithalten (Schule, Kindergarten, Wasser/Kanal, Straßen)
- Zuzug, schnelles Wachstum



- Stichwort „Speckgürtel-Gemeinde“: teure Gründe, Verknappung der Flächen, Spekulation auf Grund und Boden
- Stichwort „Schlafgemeinde“: mangelnde Arbeits- und Freizeitangebote, mangelnde Gastronomie etc.
- touristische Betriebe durch fehlende Infrastruktur

*Was soll in der Gemeinde Natters unbedingt bewahrt/erhalten bleiben?*

- der Dorfkern/Prozessionsweg (traditionelle Gebäude möglichst erhalten)
- familienfreundliches Naherholungsgebiet erhalten (Wald, Felder, Spazierwege)
- Arbeitsplätze im Dorf (Gewerbe, Handel, Gastro, Tourismus, Krankenhaus) erhalten
- Landwirtschaft: Aussiedlerhöfe im Bereich hinter LKH Natters (Wald nördlich LKH bei Alpinschule) ermöglichen; dafür die Felder hinter dem Friedhof, Eichhof schützen; die jetzigen vorgesehenen Flächen für Aussiedlerhöfe wieder im Raumordnungskonzept streichen
- der ländliche/dörfliche Charakter
- Wirtschaft im Dorfkern
- Plätze für Feierlichkeiten
- Grünflächen
- Mix aus Landwirtschaft, gewerbliche Betriebe und Bevölkerung
- Kinderbetreuung (muss sicher erweitert werden – evtl. auch beim Fußballplatz, falls dieser ausgesiedelt wird), Schule, Vereine mit Vereinsleben, Sport
- die Natur, keine neuen Umwidmungen bei sensiblen Gebieten (z.B. Natterer Boden, Seifens) – Wege und Felder sollen unbedingt erhalten bleiben
- Naherholungsgebiete
- gute Infrastruktur
- gute öffentliche Anbindung
- die Natur, die Felder und Wälder – Naherholung für uns, aber auch für Innsbrucker; die naturnahe Bewirtschaftung der Felder sollte mehr in den Fokus der Landwirte und Gemeindeleitung treten, da giftige Düngemittel und Glyphosat uns allen schaden; die Förderung naturnah arbeitender landwirtschaftlicher Betriebe sollte auch bei der Erschließung weiterer Flächen beachtet werden – bzw. umgekehrt auch
- die Gemeinde Innsbruck könnte finanzielle Unterstützung bei der verkehrstechnischen Weiterentwicklung von Natters leisten, da unsere Umgebung Naherholungsgebiet für viele Innsbrucker ist

*Was soll sich in der Gemeinde Natters verändern?*

- Dorfplatz neu gestalten
- Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung auf allen Gemeindebauten verwirklichen
- Trinkwasserkraftwerk



- neue Wohnkonzepte für Gemeindeflächen erarbeiten (weg vom Eigentum hin zu leistbaren Mietwohnungen; verdichtete Bauweise -> keine Reihenhäuser); Wohnen muss für alle im Dorf leistbar bleiben/werden
- mehr Gastronomie, bestehende Angebote erweitern
- Gespür fürs Bauen
- Jugendraum
- Berücksichtigung des dörflichen Charakters, durchdachte Baukultur (Dorfkern mit „alten“ Häusern soll bewahrt werden)
- an die Umgebung angepasstes Bauen
- Gasthäuser
- Grünschnittplatz – neue Position
- mehr Möglichkeiten schaffen für Begegnungen
- Fußballplatz neu
- besseres Gastronomieangebot
- eine Fachgruppe sollte alle baulichen Projekte auf seine ökologische, nachhaltige Ausführung und Sinnhaftigkeit prüfen und dem Gemeinderat mit Vorschlägen und Verbesserungen zur Seite stehen

*Welche Entwicklungen sollen verhindert werden?*

- Wohnungen, Häuser sollen nicht zu Spekulationsobjekten werden
- Veränderung des Ortsbildes
- Schlafgemeinde
- unkontrollierter Zuzug, enormes Wachstum
- keine Wohnblöcke, keine Zersiedelung
- Revitalisierung der Shell-Tankstelle
- Reihenhäuseranlagen nicht mehr als 2 OG
- kein übermäßiger Zuzug, wenig Nebenwohnsitze
- keine Großbetriebe
- Kriterien für Gewerbeansiedlungen
- Verhinderung einer möglichen „Erpressung“ durch Grundeigentümer
- dass Natters immer mehr zu einer „Schlafgemeinde“ wird durch fehlende Investition in die Infrastruktur und das Angebot für die Einwohner
- wir sollen kein Vorort von Innsbruck werden, Land ist nicht Stadt



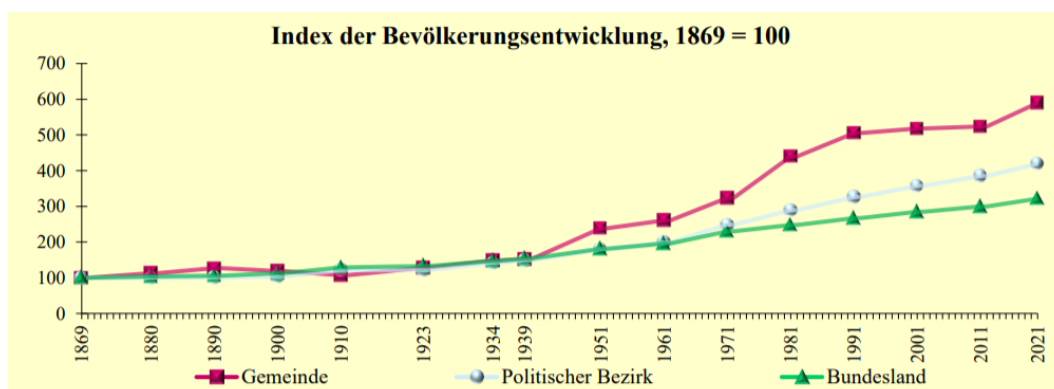
## 2. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung – Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Natters hatte gem. Statistik Austria mit Stichtag 01.01.2021 einen Einwohnerstand von **2.087 Personen mit Hauptwohnsitz**.

Jahr	Bevölkerung	Zunahme abs.	Zunahme %	Geburtenbilanz	Wanderungsbilanz
1981	1.558				
1991	1.788	230	14,8	97	133
2001	1.835	47	2,6	94	-47
2011	1.854	19	1,0	59	-40
2021	2.087	233			

Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsentwicklung 1981-2021



Quelle: Statistik Austria, Vergleich der Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Natters weist seit Mitte des 20. Jahrhunderts und insbesondere ab 1971 ein vergleichsweise starkes Bevölkerungswachstum auf und liegt hier deutlich über der bezirks- und landesweiten Entwicklung. Nach einem Abflachen über die zwei Dekaden rund um die Jahrtausendwende ist seit 2011 wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.

Im bestehenden ÖROK der Gemeinde Natters (1999) wurde von einer Bevölkerungsprognose für den Planungszeitraum (bis zum Jahr 2009) auf max. 2.100 bis 2.200 Personen ausgegangen. Trotz der konstanten Bevölkerungszunahme wurde diese Zielgröße deutlich verfehlt, der Entwicklungstrend der letzten Jahrzehnte wurde aber fortgeführt.

Anhand der linearen Fortschreibung (Trendlinie) würde sich für das Jahr 2030 ein Bevölkerungsstand von ca. 2.300 Einwohnern ergeben. Auf Basis der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre wird für den Zeitraum der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ein gemäßiger Anstieg auf ca. 2.200 Einwohner (+ 115 zum Jahr 2021) angenommen. Eine wesentliche Zunahme des Bevölkerungswachstums bzw. ein Bevölkerungssprung in der Gemeinde ist mittelfristig nicht zu erwarten.

Basierend auf der Einwohnerzahl von 2.087 Personen im Jahr 2021 bedeutet dies eine Zunahme von ca. 115 Personen und entspricht dies in etwa der durchschnittlichen



Entwicklung über die letzten Jahrzehnte. Die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist daher betreffend **Baulandbedarf** sowie der **infrastrukturellen Einrichtungen** auf eine **Bevölkerungsentwicklung auf ca. 2.200 Einwohner** ausgelegt.

## 2.2 Haushaltsentwicklung

Gemäß der abgestimmten Erwerbsstatistik vom 31. Oktober 2018 weist die Gemeinde Natters **920 Privathaushalte** auf und liegt die **durchschnittliche Haushaltsgröße** bei **2,18**. Im Jahr 2011 lag die Anzahl der Haushalte bei 778 und die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,38, wobei im tirolweiten Vergleich die Haushaltsgröße für Natters einen eher geringen Wert aufweist. Insbesondere der Rückgang bei den größeren Haushalten (4 und mehr Personen) ist deutlich.

### Haushalte

Privathaushalte	2001	2011	2018	Veränderung 2001 – 2018 (%)
Privathaushalte gesamt	734	778	920	+ 25,3
Haushalte mit 1 Person	227	248	334	+ 47,1
Haushalte mit 2 Personen	185	228	297	+ 60,5
Haushalte mit 3 Personen	122	127	135	+ 10,7
Haushalte mit 4 Personen	141	128	116	- 17,7
Haushalte mit 5 u.m. Personen	59	47	38	- 35,6

Quelle: Statistik Austria

### Durchschnittliche Haushaltsgröße

	Gemeinde	NUTS 3 Region	Bundesland
1981	2,9	2,7	3,1
1991	2,6	2,6	2,8
2001	2,50	2,4	2,6
2011	2,38	2,2	2,4
2018	2,18	2,2 (2017)	2,3

Quelle: Blick auf die Gemeinde - Statistik Austria, Tirol Atlas, Landesstatistik Tirol; Datenaufbereitung FALCH 2020

Die Zahl der Privathaushalte in der Gemeinde Natters ist zwischen den Jahren 2001 und 2018 um ca. 25 % gestiegen. Grundsätzlich nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße tendenziell ab und steigt der Wohnungsbedarf. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird vermutlich auch in den nächsten Jahren weiter sinken und wird für das Jahr 2030 eine Haushaltsgröße von max. 2,1 angenommen. In Summe bedeutet dies theoretisch ca. 1.050 Haushalte und eine Zunahme gegenüber dem Jahr 2018 um ca. 130 Haushalte.

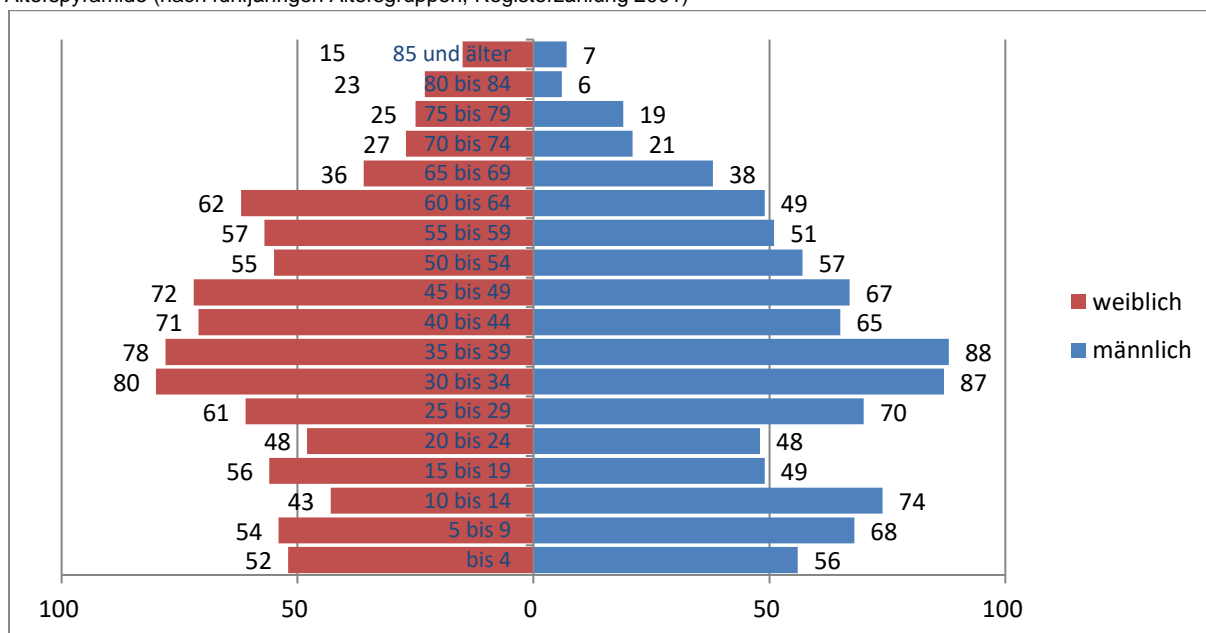
Wie in der Bestandsaufnahme des bestehenden Örtlichen Entwicklungskonzeptes festgehalten, ging die Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Natters vom älteren Oberdorf



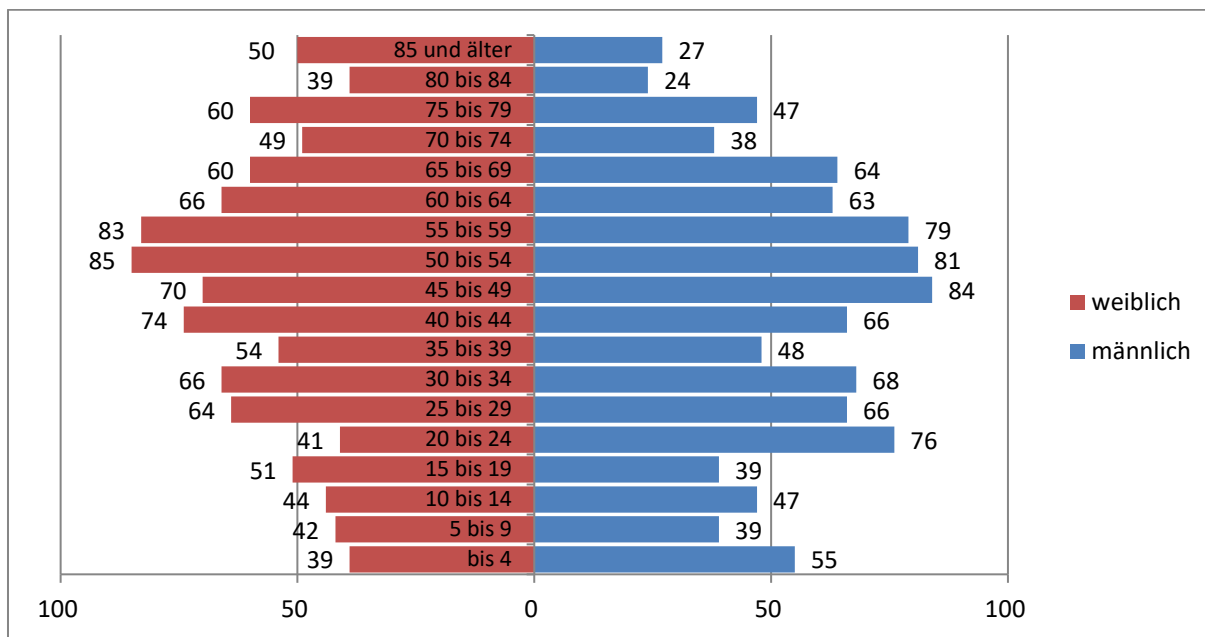
und vom jüngeren Unterdorf aus. Der landwirtschaftlich-dörfliche Charakter dieser Ortsteile weist auf die ursprüngliche Struktur des Ortes hin. Diese Ortsteile liegen im allgemeinen Mischgebiet, landwirtschaftliche Gebäude wechseln sich mit Wohnhäusern, Geschäften, Betrieben und öffentlichen Gebäuden ab. Jüngere Siedlungsstrukturen weichen von der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung (Kernbebauung im allgemeinen Mischgebiet) ab. Dazu zählt der Bau von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, die am Gartenweg, Gries, Osteräcker, Steigäcker sowie am Lärchenweg und Gerichtsweg im Wohngebiet liegen. Freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauungen sind nach wie vor die am meisten anzutreffende Bauweise, wobei in den letzten Jahren auch über verdichtete Bauweisen, wie z.B. Kleinwohnanlagen oder Geschosßwohnungsbauten der anstehenden Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung in Natters gedeckt wurde. Auch Aufstockungen und Verdichtungen im Bestand wurden umgesetzt.

### 2.3 Altersstruktur

Alterspyramide (nach fünfjährigen Altersgruppen, Registerzählung 2001)



Alterspyramide (nach fünfjährigen Altersgruppen, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2018)



Datengrundlage: Statistik Austria; Datenaufbereitung FALCH 2020

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen

	2001	2011	2018
<b>0-14 Jahre</b>	347	251	266
<b>15-64 Jahre</b>	1.271	1.278	1.324
<b>65 u. mehr Jahre</b>	217	325	458

Quelle: Statistik Austria

Die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur zeigt einen überaus deutlichen Trend in Richtung Alterung der Bevölkerung (vgl. o.a. Alterspyramiden). Die Bevölkerungsgruppe der 65+jährigen hat sich zwischen 2001 und 2018 nahezu verdoppelt, die Gruppe der unter 14jährigen hat um ca. 25 % abgenommen.

### 3. Wohnungen

#### 3.1 Wohnbautätigkeit

Die Entwicklung der (Wohn)Gebäude bzw. Wohnungen seit dem Jahr 1971 zeigt einen Zuwachs bei der Gebäudezahl um 311 (114 %) sowie ebenso einen deutlichen Anstieg bei der Anzahl von Wohnungen auf 1.164 (186 %). Im Jahr 2018 wurden 38 Wohnungen fertiggestellt. Aktuell wird im Zentrum der Gemeinde eine Wohnanlage der WE errichtet sowie im nördlichen Gemeindegebiet eine Wohnanlage der NHT und ist nach Aussage der Gemeinde Natters damit der Bedarf an Mietwohnungen vorerst gedeckt.



	1971	1981	1991	2001	2011	2020
<b>Gebäude insgesamt</b>	274	355	444	492	524	585
<b>Wohngebäude</b>	256	343	431	476	505	553
<b>Wohnungen insgesamt</b>	407	655	796	938	1.022	1.164

Quelle: Statistik Austria

### 3.2 Nebenwohnsitze / Zweitwohnsitze

Die Gemeinde Natters weist gemäß aktuellster Erhebung (Stand 2011) bei 778 Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe 244 Wohnungen mit Angabe eines Nebenwohnsitzes auf, was ca. 24 % des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Dieser Wert ist im Vergleich zum Bezirk Innsbruck-Land deutlich höher (17 %).

Wohnungen mit ...	2001	2011
Hauptwohnsitzangabe	732	778
Nebenwohnsitzangabe	206	244

Quelle: Statistik Austria

Gemäß Erhebung der Freizeitwohnsitze nach § 14.4 TROG 2022 mit Stand vom 13.07.2020 sind in der Gemeinde Natters 30 Freizeitwohnsitze mit Feststellung nach § 13 Abs. 3 gemeldet. Der Anteil am gesamten Wohnungsangebot liegt demnach bei 2,9 % und spielt demnach in der Gemeinde eine untergeordnete Rolle (Anmerkung: 8 % Grenze).

## 4. Baulandbilanz

Die aktuellste seitens des AdTLR zur Verfügung gestellte Baulandbilanz ergibt für die Gemeinde Natters folgende Übersicht an Reserveflächen.

bebaubare Fläche (ha)	
<i>Baulandreserven: 10,80 ha gesamt</i>	
Wohngebiete	8,45
Mischgebiete	1,77
Gewerbe- und Industriegebiete	0,29
<b>SUMME BAULAND</b>	<b>10,52</b>
Vorbehaltsflächen	0,28
<i>Verdichtungsreserven: 1,15 ha gesamt</i>	
Wohngebiete	0,73
Mischgebiete	0,06
Gewerbe- und Industriegebiete	0,06
<b>SUMME BAULAND</b>	<b>0,85</b>
Vorbehaltsflächen	0,30
<i>Bebaubare Sonderflächen: 4,50 ha gesamt</i>	
Sonderflächen	4,50

Datengrundlage: Landesstatistik Tirol, Baulandbilanz zum 31.12.2016



Bauflächen 2019

Zusammenstellung nach Widmungsarten	Widmungsfläche gesamt (ha)
Wohn- und Mischgebiete	49,84
Gewerbe- und Industriegebiete	5,90
<b>SUMME BAULAND</b>	<b>55,74</b>
Vorbehaltsflächen	2,52
Sonderflächen	23,97

Datengrundlage: Landesstatistik Tirol, Flächenwidmungsplan 08/2019

Ein Vergleich der Bauflächen und Reserve-/Verdichtungsflächen zwischen den Jahren 2011 und 2016 bzw. 2019 zeigt einen starken Anstieg der gewidmeten Bauflächen (+ ca. 6,6 ha), wobei überwiegend im Gewerbe- und Industriegebiet Flächen gewidmet wurden. Die Summe der Reserve- und Verdichtungsflächen verringerte sich – überwiegend in Bezug auf die Wohngebiete – um ca. 2 ha. Daraus lässt sich schließen, dass die bestehenden Baulandreserven in den letzten Jahren gut mobilisiert werden konnten und wurden gleichzeitig wenig Neuwidmungen durchgeführt (überwiegend Arrondierungen).

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der aktuellen Widmungskategorien gem. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan.

Widmungsflächen gem. Flächenwidmungsplan (Stand 08/2019)

Widmungskategorie	in ha	SUMME
BAULAND Allgemeines Mischgebiet gemäß § 40.2 bzw. 40.6 TROG 2016	10,92	
BAULAND Gemischtes Wohngebiet gemäß § 38.2 TROG 2016	2,04	
BAULAND Gewerbe- u. Industriegebiet gemäß § 39.1 bzw. 39.2 TROG 2016	5,90	
BAULAND Kerngebiet gemäß § 40.3 TROG 2016	-	
BAULAND Landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40.5 TROG 2016	0,24	
BAULAND Tourismusgebiet gemäß § 40.4 TROG 2016	0,15	
BAULAND Wohngebiet gemäß § 38.1 TROG 2016	36,48	<b>55,73</b>
FREILAND gemäß § 41 TROG 2016	657,70	<b>657,70</b>
SONDERFLÄCHE Teilfestlegungen gemäß § 51 TROG 2016	2,20	
SONDERFLÄCHE Handelsbetrieb gemäß § 48a TROG 2016	0,28	
SONDERFLÄCHE für sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude gemäß § 47 TROG 2016	0,30	
SONDERFLÄCHE Hofstelle gemäß § 44.1 bzw. 44.2 TROG 2016	1,52	
SONDERFLÄCHE Sportanlage gemäß § 50 TROG 2016	3,36	
SONDERFLÄCHE standortgebunden gemäß § 43 (1) a TROG 2016	15,52	
SONDERFLÄCHE aus besonderen raumordnungsfachlichen Gründen gemäß § 43 (1) b TROG 2016	0,79	<b>23,97</b>
VORBEHALTSFLÄCHE für Gebäude und Anlagen der Gemeinde gemäß § 52 TROG 2016	2,52	<b>2,52</b>

Datengrundlage: CORIS AdTLR, Flächenwidmungsplan; Datenaufbereitung FALCH 2019

Bei einer prognostizierten Einwohnerzahl von 2.200 für das Jahr 2030 ergibt sich ein Zuwachs von ca. 115 Personen gegenüber dem Jahr 2021.

Nimmt man durchschnittlich 240 m<sup>2</sup> Baulandfläche die pro Einwohner zur Verfügung stehen, ergibt das aufgrund der vorhandenen Reserveflächen von 11 ha (Wohn- und Mischgebiete) – unter der Annahme einer Mobilisierung der Reserveflächen – eine mögliche Bevölkerungszunahme um 450 Einwohner ohne die Notwendigkeit der Widmung



zusätzlicher Baulandflächen. Die Gemeinde Natters könnte also bei Ausnützung der vorhandenen Bauflächenreserven in den nächsten 10 Jahren einwohnermäßig um ca. 20 % wachsen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird vermutlich in den nächsten Jahren weiter sinken und wird für das Jahr 2030 eine Haushaltsgröße von max. 2,1 angenommen. In Summe bedeutet dies theoretisch ca. 1.050 Haushalte und eine Zunahme gegenüber dem Jahr 2018 um 130 Haushalte.

Unter der Annahme, dass eine Mobilisierung der Bauflächen nicht bzw. nur bedingt möglich ist, ergäbe sich bei durchschnittlich 240 m<sup>2</sup> Baulandfläche pro Einwohner ein Entwicklungsbedarf an zusätzlichen Bauflächen von 2,8 ha (Zuwachs Bevölkerung).

Bei einer verdichteten Nutzung und der Annahme, dass künftig mehr Personen in Wohnungen leben bzw. die vorhandenen Reserveflächen zumindest teilweise auch weiterhin einer baulichen Verwertung zugeführt werden können, ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichen Entwicklungsflächen von max. ca. 1,0 ha.

Szenarienvergleich Baulandbedarf

Einwohner im Jahr 2019: 2.069
Summe Bauflächen (W, M): 50 ha; Summe Reserveflächen (W, M): 11 ha
prognostizierte Einwohnerzahl für das Jahr 2030: 2.200 (+130)
<b>gleiche Dichte bei Mobilisierung der Flächen</b>
durchschnittlich 240 m <sup>2</sup> Baufläche / Einwohner
Reserveflächen (W, M): 11 ha
mögliche zusätzliche Einwohner durch Ausnützung der Reserveflächen: 450
mögliche Einwohnerzahl für das Jahr 2030: 2.520 (+450)
<b>Baulandbedarf, keine bzw. eingeschränkte Mobilisierung möglich</b>
Bevölkerungszuwachs prognostiziert: +130
bei 240 m <sup>2</sup> / EW zusätzliche Bauflächen: 3,1 ha
bei 40 m <sup>2</sup> / EW zusätzliche Bauflächen: 0,5 ha
bei teilweiser Mobilisierung der Reserveflächen und Verdichtung zusätzliche Bauflächen: 1-1,5 ha

Datengrundlage: Landesstatistik Tirol; Datenaufbereitung FALCH 2020

Diesbezüglich ist festzuhalten, dass dies lediglich den prognostizierten (linearen) Einwohnerzuwachs abdeckt. Die tatsächliche Entwicklung des Bodenmarktes und in weiterer Folge der Baulandbedarf wird erfahrungsgemäß davon vermutlich stark abweichen.

Im bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept wurde beispielsweise für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf 2.100 – 2.200 Personen (+250) angenommen, dass bestehende Reserveflächen von ca. 13 ha zur Verfügung stehen. Erfahrungsgemäß sind maximal rund 30 % der Reserveflächen tatsächlich verfügbar. Wesentlich ist dabei zukünftig die o.a. Mobilisierung und/oder zeitnahe widmungsgemäße Nutzung. Für den Planungszeitraum wird demnach ein Bedarf von max. 1,0 ha angenommen. Die bestehenden Siedlungsentwicklungsgebiete (insb. Sonnenalm, Bereich W03; Übernahme aus ÖROK-Bestand) weisen ein Flächenausmaß von in Summe ca. 0,5-0,7 ha auf. Hierbei sind Waldflächen betroffen, wobei die bestehenden Siedlungsgrenzen beibehalten werden.



Die Neuausweisung von Entwicklungsgebieten wird als nicht erforderlich erachtet. Darüber hinaus können die erforderlichen Flächen in den bestehenden Wohngebieten (z.B. Hinteranger, Stiftsgründe, Pichlacker) bzw. durch Verdichtungsmaßnahmen im Bestand aufgebracht werden bzw. leisten die Wohnbauprojekte im Gemeindegebiet einen diesbezüglichen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs. Die im Bereich der Hofstelle Penz an der Seestraße bestehende Entwicklungsfläche kann aufgrund fehlenden Bedarfs zurückgenommen werden.

## 5. Baulandumlegungsgebiete

In der Gemeinde Natters bestehen derzeit keine seitens des AdTLR unterstützten Baulandumlegungsgebiete und besteht aus Sicht der Gemeinde aktuell kein Bedarf.

## 6. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Natters erstreckt sich von Norden kommend entlang der Innsbrucker Straße (u.a. sog. Neubaugebiete Sonnalm, Osteräcker) bis ins ursprüngliche Dorfzentrum, das durch landwirtschaftlichen Altbestand stark geprägt ist und in dem sich verschiedene öffentliche Gebäude befinden. In den vergangenen Jahren ist im Zentrum zudem ein Trend zur Nutzungsänderung (Aussiedlung Hofstellen, Nachnutzung) festzustellen und wurde hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Zwischen den vereinzelt Siedlungsteilen ist das Ortsbild nach wie vor durch ausgedehnte Freiflächen (z.B. Wolfesfelder, Kreuzäcker) geprägt. Insbesondere ab den 1960er Jahren fanden rege Bautätigkeiten sowie ein starker Zuzug statt und bildete sich die Charakteristik der Gemeinde als Wohnstandort aus. Touristische Nutzungen sind beispielsweise nur in untergeordnetem Ausmaß (Camping Natterer See, vereinzelt Ferien am Bauernhof) zu finden. Ebenso spielt die Wirtschaft nur eine kleine Rolle. Aufgrund der Lage der Gewerbegebiete und bestehenden Nutzungsbeschränkungen können Nutzungskonflikte mit benachbarten Siedlungsgebieten hintangehalten werden.

Durch die verschiedenen Siedlungsbereiche mit teils unterschiedlicher Typologie kann die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen gut abgedeckt werden (Einfamilienhäuser, verdichtetes Wohnen). Auch Verdichtungstendenzen (Aufstockung, Umbau Bestand) sind in den vergangenen Jahren vermehrt zu verzeichnen. Bis auf die ÖROK-Änderung im Bereich Hinteranger im Jahr 2011 wurde keine Siedlungsentwicklung hinsichtlich Ausweitung von Wohnnutzungen durchgeführt und ist aufgrund der bestehenden Bauland- und Verdichtungsreserven sowie des gegebenen Wohnungsmarktes kein erweiterter Änderungsbedarf absehbar. Wesentlicher Fokus wird in den nächsten Jahren vorwiegend auf der weiteren Nutzung der vorhandenen Reserven sowie einer Mobilisierung der bestehenden Bauflächen liegen. Reserveflächen für Wohnnutzungen stehen aktuell in den Ortsteilen Osteräcker, Pichlacker sowie im Zentrum südlich des Wohn- und Pflegeheims oder auch am Hinteranger noch zur Verfügung.

Seit dem Inkrafttreten des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wurden in den u.a. Bereichen nachfolgende Änderungen durchgeführt:



Jahr	Nutzungsart	Zweck	Flächenausweitung	Flächenrücknahme
2019	gewerblich-industriell	Fleischerei Mayr	1.825 m <sup>2</sup>	1.628 m <sup>2</sup>
2018	Sondernutzung	Hackschnitzelanlage	14.653 m <sup>2</sup>	
2011	Wohnnutzung	Hinteranger	ca. 1,7 ha	
2006	Sondernutzung	Campingplatz mit Gasthaus	ca. 0,5 ha	
2002	Sondernutzung	Parkplatz Talstation Mutterer Alm	ca. 0,4 ha	

Ein großräumiges Öffnen von Siedlungsentwicklungsbereichen (Wohnnutzung) wurde wie o.a. zuletzt im Jahr 2011 im Rahmen der Baulandumlegung Hinteranger durchgeführt. Eine zuletzt im Jahr 2013 thematisierte Siedlungsentwicklung im Bereich Wolfesfelder wurde vorerst aufgrund fehlenden Bedarfs zurückgestellt. Auch aktuell wird dazu kein Bedarf gesehen.

## 7. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Natters ist durch bestehende Kleingewerbebetriebe (vorwiegend am Lärchenweg) in kleineren Gewerbegebieten geprägt. Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Innsbruck liegt die Zahl der Auspendler deutlich über der Zahl der Einpendler. Die Mehrzahl der Arbeitsplätze verteilt sich auf den Dienstleistungssektor. Im Gemeindegebiet von Natters steht eine Nahversorgungseinrichtung für den täglich und periodisch wiederkehrenden Bedarf zur Verfügung. Wesentliches Ziel der Wirtschaft in Natters ist die Sicherung und der Ausbau der bestehenden Wirtschaftsstruktur. Betriebsneugründungen in Form von kleinteiligen Strukturen sind zu unterstützen. Reserveflächen für gewerbliche Nutzungen bestehen noch im Bereich Lärchenweg (SV-1) sowie im Gewerbegebiet am Autobahnknoten.

In der Betrachtung der Erwerbstätigen am Arbeitsort (Stand Erwerbsstatistik 2018) – Erwerbstätige am Wohnort plus Einpendler minus Auspendler – arbeiten in der Gemeinde Natters 772 Personen. Die Zahl der Auspendler (828) übersteigt die Zahl der Einpendler (533) deutlich. Auch wenn die Gemeinde Arbeitsplätze generiert, pendeln viele Erwerbstätige nach Innsbruck bzw. ins Inntal.

Die Anzahl der Beschäftigten in der Gemeinde selbst beträgt nach der Registerzählung vom 31.10.2011 – Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Abschnitten der ÖNACE 2008 – 720 Personen, hiervon sind 583 unselbstständige Arbeitnehmer in 152 Betrieben. Die meisten Arbeitsplätze generieren dabei Dienstleistungen bzw. der Handel sowie die Herstellung von Waren.

Das Tourismussegment in der Gemeinde beschränkt sich überwiegend auf Privatquartiere bzw. den Campingplatz am Natterer See. Gemäß Statistik Austria bestehen in Natters überwiegend Privatquartiere oder Ferienwohnungen. Die Nächtigungszahl stieg in den letzten Jahren nach einem Abfall in den Jahren 2013 bis 2015 konstant, wobei diese lediglich



in den Monaten Mai bis September erwähnenswert ist. Da sich in der Gemeinde Natters der Tourismus quasi ausschließlich auf das Sommerhalbjahr beschränkt, sind die Nächtigungszahlen im Vergleich zum Planungsverband, Bezirk und auf das gesamte Bundesland gesehen in den Sommermonaten überdurchschnittlich. Der Wintertourismus ist für die Gemeinde Natters vergleichsweise nicht existent. Anzumerken ist, dass die statistischen Daten bedingt durch die COVID-Pandemie nur teilweise verwend- und vergleichbar sind.

Wesentlichstes Ziel den Tourismus der Gemeinde Natters betreffend, ist die Sicherung der touristischen und naherholungsmäßigen Freizeiteinrichtungen am Natterer See sowie Natterer Boden und Eichhof. Die im Ort gelegenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sollen erhalten bleiben und im Falle des Bedarfs erweitert werden können. Die im Gewerbegebiet vorhandenen Reserveflächen müssen für zukünftige kleinhandwerkliche Betriebe mit entsprechenden Umweltvoraussetzungen gesichert werden.

### 8. Verkehr, Lärm, Infrastruktur

Über die A13 Brenner Autobahn und eine direkte Abfahrt ist das Gemeindegebiet von Natters verkehrstechnisch gut erschlossen. Lagebedingt sind keine Auswirkungen durch die Nähe der Autobahn zu erwarten (z.B. Umgehungsverkehr), zu Spitzenzeiten kann es bedingt durch touristischen Verkehr und aufgrund der beengten Verhältnisse im Ortszentrum zu Stausituationen kommen. Lärmimmissionen sind gemäß der Lärmkarten des BMK lediglich für Teile des Siedlungsgebietes Sonnalm zu verzeichnen (sh. nachfolgenden Kartenauszug).

Auszug Lärmkarte Autobahnen und Schnellstraßen 2017: 24h-Durchschnitt 4m



Quelle: laerminfo.at

Die fußläufige Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen im Gemeindegebiet ist gegeben. Kostenintensive Neuerschließungen von Siedlungsgebieten sind nicht zu erwarten. Im



Bereich der ehemals bestehenden Engstelle Hofstelle Falschlunger / Feldweg ist durch den Neubau der Hofstelle eine Aufweitung der Landesstraße entstanden.

Hinsichtlich der Versorgung der Gemeinde mit Trinkwasser besteht kein Bedarf zur Anpassung. Die Hauptversorgung erfolgt über die Trinkwasserquelle Hinterwinkel, welche eine gleichmäßige und ausreichende Schüttung über das ganze Jahr aufweist. Eine zusätzliche Trinkwasserversorgung besteht über die Quelfassung in der Kreither Alm (Kaserquelle). Mit dem Hochbehälter beim Mutterer Friedhof konnte die Wasserversorgung zusätzlich verbessert werden, womit sich für die Gemeinde Natters aufgrund des Wasserdargebotes keine grundsätzlichen Siedlungsbegrenzungen ergeben. Auch der Ortsteil Neu-Götzens wird über den Hochbehälter Natters versorgt. Die Versorgung des Krankenhauses Natters erfolgt zur Hälfte durch die Gemeinde Natters und zur Hälfte durch die Gemeinde Mutters.

Zielsetzungen im Bereich öffentliche/soziale Infrastruktur sind die Erhaltung und Ausbau der Freizeiteinrichtungen, die Sicherung der fußläufig erreichbaren Nahversorgung sowie die Belebung des Dorfkerns. Hinsichtlich der Versorgungsstruktur mit öffentlichen Einrichtungen bestehen Angebote derzeit noch in ausreichendem Maß (Kleinkindbetreuung, Volksschule, Altenbetreuung). Im Jahr 2017 fand der letzte Umbau im Bereich der Schule mit Kindergarten, Hort und Kinderkrippe statt. Im Jahr 2018 wurde das Wohn- und Pflegeheim östlich des Gemeindeamtes errichtet. Kurzfristig anstehende Erweiterungen können auf den bestehenden Flächen umgesetzt werden bzw. stehen mittel- bis langfristig Entwicklungsflächen auf der Gp 79/5 zur Verfügung (vgl. Stempel W4).



- .
- .
- .
- .
- .
- .
- .
- .

## LEITBILDER und ZIELSETZUNGEN

- .
- .



## Siedlung

- Schaffung von Wohnraum vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung
- Ermöglichung von leistbarem Wohnen (z.B. mehr Mietwohnungen)
- regelmäßige Erhebung des Bedarfs an sozialem Wohnbau
- Verhinderung von Spekulationsobjekten
- Steuerung des Zuzugs und gesundes Bevölkerungswachstum
- Sicherung des ländlichen Dorfcharakters und des Ortsbildes
- Nutzung alternativer Energieformen
- Besinnung auf Nachhaltigkeit baulicher Projekte
- Belebung des Dorfgeschehens
- Ausbau der Sportplätze
- Siedlungsverdichtung – Anstreben der verdichteten Bauweise – bestmögliche Nutzung der vorhandenen Baureserven
- Sicherung der markanten Siedlungsgrenzen (Geländekanten, Freiflächen, Waldränder, ...)
- Verkehrsvermeidung durch standortgerechte Nutzung und Widmung sowie Minderung der Lärmbelastung
- Beibehaltung und Ausbau des Mischflächenprinzips als dorfgerichte Straßenraumgestaltung

## Wirtschaft und Tourismus

- Sicherung des Bestandes der kleinhandwerklichen Betriebe im Ortsgefüge und Erhaltung von Arbeitsplätzen
- Sicherung der Flächen für Kleinhandwerksbetriebe im Gewerbegebiet Lärchenweg
- Sicherung der Nahversorgung mit Betrieben der täglichen Versorgung im Ortskern
- Sicherung der touristischen und naherholungsmäßigen Freizeiteinrichtungen am Natterer See sowie Natterer Boden und Eichhof bzw. Schaffung infrastruktureller Voraussetzungen für Tourismusbetriebe
- Verbesserung des Ortskernes als Kommunikations- und Geschäftszentrum
- Ausbau des öffentlichen Verkehrs und Kooperationen mit der Stadt Innsbruck
- Förderung der Gastronomie, Schaffung qualitativer gastronomischer Angebote

## Freiraum und Landwirtschaft

- Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für eine funktionsfähige Landwirtschaft
- Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Gebiete
- Sicherung des Fortbestandes der landwirtschaftlichen Betriebe als Beitrag zur Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft, Bevorzugung und Besinnung auf biologische Landwirtschaft
- Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes
- Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen und die Bewahrung erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente und Landschaftsteile
- Erhaltung der Erholungsfunktion und zusammenhängender Erholungsräume



*Themensammlung aus dem Gemeinderat*

**Siedlung**

Vertragsraumordnung, Mobilisierung Bauland  
 Einflussnahme Wohnbau  
 Wachstumsziele Bevölkerung  
 Zentrumsentwicklung, Ortsbild, dörflicher Charakter, traditionelle Bausubstanz  
 Verhinderung Zersiedelung  
 Soziale Infrastruktur  
 Verkehrssituation (Lärm, ÖPNV)

**Wirtschaft und Tourismus**

Ausbau Tourismus und Gastronomie  
 Erhaltung und Förderung Kleinbetriebe  
 Sicherung Nahversorgung

**Freiraum und Landwirtschaft**

Sicherung Naherholungsräume (Lebensqualität, Landschaftsbild)  
 Erhaltung sensibler und naturräumlich wertvoller Gebiete  
 Erhaltung und Förderung landwirtschaftlicher Betriebe



POTENZIAL / PROBLEM	ZIELE	MASSNAHMEN
⇒ Ortsbild / dörflicher Charakter	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Konzentration Siedlungsentwicklung</li> <li>⇒ Beibehaltung Dorfcharakter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Einhaltung der markanten Siedlungsgrenzen</li> <li>⇒ Ausschöpfen der Baulandreserven</li> <li>⇒ Ausweisung von Vorbehaltsflächen zur Sicherung von gemeindeeigenen Einrichtungen</li> <li>⇒ Zersiedelungstendenzen bremsen</li> <li>⇒ Mischnutzungen behalten</li> <li>⇒ Erlassung von Bebauungsregeln bzw. Bebauungsplänen im Einklang mit dem Ortsbild</li> </ul>
⇒ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Wohnraumschaffung für ortsansässige Bevölkerung</li> <li>⇒ Ermöglichung von Siedlungsverdichtungen</li> <li>⇒ gemäßigtes Wachstum</li> <li>⇒ Erhöhung der Baulandmobilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Neuwidmungen iVm Nutzungsabsicherung</li> <li>⇒ aktive Bodenpolitik durch Gemeinde</li> <li>⇒ Bereitstellung Wohnungsangebot (leistbares Wohnen, Mietwhg.)</li> </ul>
⇒ Wirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Sicherung der bestehenden Betriebe im Ortskern und den Gewerbegebieten</li> <li>⇒ Sicherung der Nahversorgung</li> <li>⇒ Ermöglichung von Betriebsansiedlungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Ausweisung entsprechender Misch- bzw. Gewerbegebiete</li> <li>⇒ Flächenangebot schaffen</li> <li>⇒ Mobilisierung der vorhandenen Flächen</li> </ul>
⇒ Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Sicherung der touristischen und naherholungsmäßigen Freizeiteinrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Ausweisung von entsprechenden Sonderflächen</li> </ul>
⇒ Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Einsetzung des Planungsinstrumentes Bebauungsplan bzw. von Bebauungsregeln zur besseren Gestaltung und Erschließung des Baulandes</li> <li>⇒ Förderung und Ausbau Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr)</li> <li>⇒ Beibehaltung und Ausbau des Mischflächenprinzips - Straßenraumgestaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Erlassung von Bebauungsregeln bzw. Bebauungsplänen im Einklang mit der verkehrsmäßigen Erschließung</li> <li>⇒ Erlassung von Richtlinien zur Straßenraumgestaltung</li> <li>⇒ Beseitigung von Engstellen und Gefahrenstellen</li> <li>⇒ Ausbau Fuß- und Radwegenetz</li> </ul>
⇒ Natur / Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Erhaltung Freihaltegebiete außerorts</li> <li>⇒ Erhaltung Freihaltegebiete innerorts</li> <li>⇒ Erhaltung ökologisch wertvoller Flächen</li> <li>⇒ Erhaltung Naherholungsfunktion</li> <li>⇒ Sicherung Fortbestand landwirtschaftlicher Betriebe</li> <li>⇒ Sicherung landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Ausweisung der überörtlichen Grünzonen als Freihaltegebiete</li> <li>⇒ Ausweisung von Freihaltegebieten im Siedlungsverbund</li> <li>⇒ Ausweisung naturräumlich wertvoller Flächen als Freihaltegebiete</li> <li>⇒ Ausweisung Erholungsflächen</li> <li>⇒ Ausweisung landwirtschaftlicher Flächen als Freihaltegebiete</li> </ul>



UMWELTBERICHT



## 1. FORTSCHREIBUNG

### ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSKONZEPT NATTERS

# UMWELTBERICHT ZUR UMWELTPRÜFUNG

gem. § 5 TUP

Im Auftrag der Gemeinde Natters

Dezember 2023



## 1. Aufgabenstellung

Gemäß § 63 Abs. 3 TROG 2022 bedürfen Entwürfe über die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes einer Umweltprüfung nach dem Tiroler Umweltprüfungsgesetz 2005 (TUP).

Gemäß § 5 TUP2005 ist im Falle einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Ausführung des Planes oder Programms auf die Umwelt wahrscheinlich verursachen wird, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind.

Gemäß § 5 Abs. 5 TUP2005 hat der Umweltbericht jedenfalls zu enthalten:

- *eine Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Plans,*
- *die maßgeblichen Gesichtspunkte des derzeitigen Umweltzustands und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtausführung des Planes,*
- *die Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,*
- *sämtliche Umweltprobleme, die derzeit für den Plan relevant sind,*
- *die auf internationaler, gemeinschaftlicher oder nationaler Ebene festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan von Bedeutung sind,*
- *die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen,*
- *die Maßnahmen, die geplant sind, um erhebliche negative Umweltauswirkungen aufgrund der Ausführung des Plans zu verhindern, zu verringern und weitest möglich auszugleichen,*
- *eine Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen und eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde,*
- *eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen nach § 10 (Überwachung der Auswirkungen),*
- *eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Informationen nach den vorstehenden Punkten.*

## 2. Grundzüge des Vorhabens

### 2.1 Ziele der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes

Gem. 31 Abs. 1 TROG 2022 ist das Örtliche Raumordnungskonzept auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet. Nach dieser Dekade ist das Örtliche Raumordnungskonzept fortzuschreiben. Die Fortschreibung hat für das gesamte Gemeindegebiet zu erfolgen.

Gem. § 31c Abs. 2 TROG 2022 hat die Gemeinde spätestens bis zum Ablauf des zehnten Jahres nach dem In-Kraft-Treten des Örtlichen Raumordnungskonzeptes dessen Fortschreibung zu beschließen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen. Mit Bescheid vom 03.10.2000 des Amtes der Tiroler Landesregierung wurde dem Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Natters die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt. Der Antrag der Gemeinde gem. § 31d auf Fristverlängerung wurde mit Landesgesetzblatt 13/2016 bis 03.11.2020 genehmigt. Mit der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes werden u.a. folgende wichtige Ziele verfolgt:



- *Raumplanung und nachhaltige Entwicklung*

Ganzheitliche Entwicklung unter Berücksichtigung der ökonomischen, soziokulturellen und ökologischen Aspekte; Berücksichtigung der Interessen und Bedürfnisse der einheimischen Bevölkerung am Lebens- und Wirtschaftsraum; sparsame Ressourcennutzung, Anpassung der Raumnutzung an die ökologischen Notwendigkeiten

- *Landwirtschaft*

Erhaltung einer standortgerechten, funktionsfähigen und umweltverträglichen Landwirtschaft; Erhaltung der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft und der bestehenden traditionellen Siedlungsteile

- *Naturschutz und Landschaftspflege*

Grundverpflichtung zum Schutz, zur Pflege und zur Wiederherstellung unter Berücksichtigung einer ökologisch tragbaren Nutzung; Hervorhebung des Schutzgedankens und der besonderen Verantwortung von Land- und Forstwirtschaft

- *Wald*

Erhalt des Waldes als naturnahen Lebens- und Erholungsraum; Hervorhebung der Schutzfunktion des Waldes

- *Wirtschaft/Tourismus*

Anstreben eines Ausgleichs zwischen umwelt- und wirtschaftspolitischen Interessen

- *Bodenschutz*

Langfristige Gewährleistung der ökologischen Bodenfunktionen; Grundgedanke eines sparsamen Umgangs mit Flächen

- *Energie*

Energieeinsparung und Anwendung erneuerbarer Energieträger sowie sinnvolle Nutzung von Photovoltaikanlagen

## 2.2 Beziehungen zu anderen Plänen und Programmen sowie deren Ziele

Das Örtliche Raumordnungskonzept ist das in der Hierarchie mit dem Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplänen primäre Raumordnungsinstrument der Gemeinde. Der Flächenwidmungsplan und die Bebauungspläne haben auf die Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Bedacht zu nehmen bzw. dürfen sie dem Örtlichen Raumordnungskonzept nicht widersprechen. Das Örtliche Raumordnungskonzept wiederum hat sich an den landes-, bundes- und EU-weiten Plänen und Programmen zu orientieren. Bei der Erstellung der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde den Zielen der einschlägigen Gesetze auf Bundes- und Landesebene (Wasserrechtsgesetz 1959, Forstgesetz 1975, Immissionsschutzgesetz-Luft 1997, Tiroler Naturschutzgesetz 2005, Tiroler Raumordnungsgesetz 2022) entsprochen.

### *Schutzgebiete nach dem Tiroler Naturschutzgesetz 2005 und Natura 2000:*

Im Gemeindegebiet von Natters gibt es keine Naturschutzgebiete. Der 500 m Gewässerschutzbereich um den Natterer See findet bei der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes entsprechende Berücksichtigung.

## 2.3 Rücksichtnahme auf die Ziele bei der Ausarbeitung des Planes

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die Sicherstellung der räumlichen



Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft sowie der Erhalt der Erholungsräume bleiben gemäß den Zielen des Umweltschutzes auf internationaler, gemeinschaftlicher und nationaler Ebene die Grundprinzipien des Örtlichen Raumordnungskonzeptes. So sieht die Fortschreibung des Raumordnungskonzeptes keine Siedlungserweiterungen vor, sondern werden die bestehenden Entwicklungsflächen übernommen bzw. in Teilen sogar zurückgenommen. Es werden weiterhin schützenswerte Lebensräume erhalten und wo besonders erforderlich durch die Festlegung ökologisch wertvoller Freihalteflächen geschützt. Schützenswerte Bereiche mit prägenden Strukturen und Sichtbeziehungen bleiben als landschaftlich wertvolle bzw. landwirtschaftliche Freihalteflächen erhalten.

#### 2.4 Vorgangsweise

Bei der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes erfolgt eine Überprüfung der bestehenden Festlegungen und ihre Gegenüberstellung mit den aktuellen Entwicklungszielen der Gemeinde sowie dem tatsächlich gegebenen Bedarf durch Wirtschaft und Bevölkerung. Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und sonstiger Rahmenbedingungen, wie etwa allfällige Beschränkungen durch Naturgefahren. Aus dieser Gegenüberstellung ergeben sich diverse Anpassungen, mit deren Hilfe das fortgeschriebene Örtliche Raumordnungskonzept auf die Erfordernisse des kommenden 10-jährigen Planungszeitraums möglichst exakt abgestimmt werden kann.

#### 2.5 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Natters ist eine Gemeinde südlich der Landeshauptstadt Innsbruck und liegt auf einer Mittelgebirgsterrasse westlich oberhalb der A13 Brenner Autobahn (Bezirk Innsbruck-Land, Bundesland Tirol) mit 2.075 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2020). Das Gemeindegebiet von ca. 7 km<sup>2</sup> besteht aus dem Hauptort mit dem historischen Dorfzentrum und den angrenzenden Neubaugebieten. Siedlungszellen finden sich auch an der Gemeindegrenze zu Götzens (Neugötzens). Darüber hinaus prägen weitläufige zusammenhängende Freiflächen (sh. Fotos unten) mit dazwischenliegenden Waldflächen das Erscheinungsbild der Gemeinde. Richtung Südwesten steigt das Gemeindegebiet zur Mutterer Alm hin an. Das Dorfzentrum ist durch die historische Bebauung mit gemischten Nutzungen (tw. ehem. oder bestehende Hofstellen) und engen Straßenquerschnitten geprägt (sh. Foto).



Foto: Ansicht von Nordosten, FALCH



Foto: Frei- und Naturraum, FALCH



Foto: Orts- und Straßenbild im Zentrum, FALCH

### 3. Umweltmerkmale / Umweltprobleme

Die Siedlungsgebiet der Gemeinde erstreckt sich von Norden aus (Höhe Autobahnknoten Innsbruck Süd) entlang der L226 Innsbrucker Straße bis über die L304 Neugötzener Straße zum Ortsteil Neugötzens. Die Bereiche zwischen den Siedlungsgebieten sind durch landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Freiflächen geprägt. Nördlich des Ortsteiles Neugötzens am westlichen Ende des Gemeindegebietes findet sich der Natterer See (touristische Nutzung und Erholungsfunktion).



Im Ortszentrum befinden sich das Gemeindeamt, verschiedene Betriebe und soziale Infrastruktureinrichtungen. Nördlich des Zentrums befindet sich im Bereich der Autobahnabfahrt ein größeres Gewerbegebiet (u.a. Metzgereibetriebe). Im und um das Zentrum finden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe. Nordwestlich des Zentrums liegt eingebettet in den Wald das Landeskrankenhaus.

Bei der Gemeinde Natters handelt es sich um eine typische durch die Nähe zu Innsbruck geprägte Wohngemeinde mit überwiegend kleinteiligen Wohnstrukturen (Ein- und Zweifamilienhausbebauung). Auch die Landwirtschaft spielt aufgrund der weitläufigen Freiflächen (Luvens, Tiefental, Oberes Feld, ...) eine wesentliche Rolle.

Im Gemeindegebiet beschränken sich Biotopflächen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der ausgeprägten landwirtschaftlichen Flächen vorwiegend auf kleinteilige Strukturen (Feldgehölze) bzw. auf die Waldflächen (Fichten-Föhrenwälder). Die zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen entsprechen im Wesentlichen den von der Landesraumplanung vorgegebenen überörtlichen landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen.

Etwaige Umweltprobleme (gem. § 5 Abs. 5 lit. d TUP), die für die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes relevant sind, bestehen nicht oder sind nicht bekannt. In der Betrachtung des ersten Planungszeitraumes des Örtlichen Raumordnungskonzeptes ist festzuhalten, dass sich keine nennenswerte Verschlechterung des Umweltzustandes ergeben hat. Dies kann auch für den Planungshorizont der Fortschreibung des ÖROK angenommen werden. Die Untersuchung hinsichtlich allfälliger Konfliktbereiche durch das Umweltbüro Schütz wird unter Punkt 5.3 genauer behandelt. Aufgrund der Tatsache, dass keine neuen Siedlungsentwicklungsbereiche ausgewiesen werden und die ökologisch sowie landschaftsbildlich wertvollen Flächen entsprechend Berücksichtigung finden, kann davon ausgegangen werden, dass mit der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes keine Umweltauswirkungen verbunden sind. Hinsichtlich der Sondernutzung Campingplatz Natterer See werden ergänzende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. wird durch eine entsprechende Abgrenzung der Biotopflächen (Grundstücksbildung) der Naturraum gesichert.

#### 4. Richtlinien der Entwicklung für einzelne Landschaftseinheiten

Für die einzelnen Landschaftseinheiten wurden Zielsetzungen aus naturkundefachlicher Sicht in Form von Freihalteflächen erarbeitet. Weiters wurden im Zuge der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Natters weitere naturkundefachliche Pläne sowie eine dazugehörige Stellungnahme erstellt (vgl. Bericht, Naturwertepan, Lebensraumtypenplan und Landschaftsbildplan des Umweltbüros Schütz – Datenstand März 2022).

#### 5. Entwurf des zur Fortschreibung vorgesehenen Örtlichen Raumordnungskonzeptes

##### 5.1 Freihalteflächen

In Bezug auf die Freihalteflächen wird auf die naturkundefachliche Bearbeitung des Umweltbüros Schütz (September 2020-März 2022 inkl. Revision Dezember 2022) verwiesen.

##### Ökologisch wertvolle Flächen (FÖ)

Die im Ordnungsplan als „ökologisch wertvolle Flächen“ (FÖ) kenntlich gemachten



Bereiche sind im Interesse der Erhaltung ökologisch besonders wertvoller Flächen, sowie natürlicher und naturnaher Landschaftsteile von einer diesem Freihalteziel widersprechenden Bebauung freizuhalten. Ausgenommen davon sind insbesondere die nach den §§ 41 Abs. 2, 42, 42a und 42b bzw. als Sonderflächen nach § 43 TROG 2022 im Freiland zulässigen Gebäude und sonstigen (kleineren) baulichen Anlagen, sofern bereits vor Einleitung des Widmungsverfahrens eine positive Stellungnahme des örtlich zuständigen naturkundefachlichen Amtssachverständigen zum konkreten Entwurf der geplanten Anlage vorliegt. Die gemäß naturkundefachlicher Bearbeitung festgestellten ökologischen Funktionen sind zu erhalten und schonend zu behandeln.

- Feldgehölze
- Biotopverbände
- Feuchtgebiete
- Uferbegleitgehölze

#### *Landschaftlich wertvolle Flächen (FA)*

Die im Ordnungsplan als „landschaftlich wertvolle Flächen“ (FA) kenntlich gemachten Bereiche sind im Hinblick auf den Schutz des Landschaftsbildes 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 (kleineren) baulichen Anlagen.

Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen werden insbesondere nachfolgende landwirtschaftliche Sonderflächenwidmungen 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.

- Prägende traditionelle Kulturlandschaft

#### *Landwirtschaftliche Freihalteflächen (FL)*

Die im Ordnungsplan als „landwirtschaftliche Freihalteflächen“ (FL) kenntlich gemachten Bereiche sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlich nutzbarer Flächen 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 (kleineren) baulichen Anlagen.

Bei Vorliegen der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen werden insbesondere



nachfolgende landwirtschaftliche Sonderflächenwidmungen 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 bzw. im als Eignungsgebiet für Aussiedlerhöfe definierten Bereich unterhalb des Landeskrankenhauses,
- 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.

- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen im Talraum

#### *Forstliche Freihalteflächen (FF)*

In den forstlichen Freihalteflächen (FF) werden 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.

- Waldflächen im Gemeindegebiet

#### *Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung (FE)*

In den Freihalteflächen für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung (FE) werden insbesondere Sonderflächenwidmungen nach § 50 für Sportanlagen und nach § 43 für sonstige Outdoor-, Freizeit- und Erholungsanlagen als mit dem Freihalteziel vereinbar angesehen.

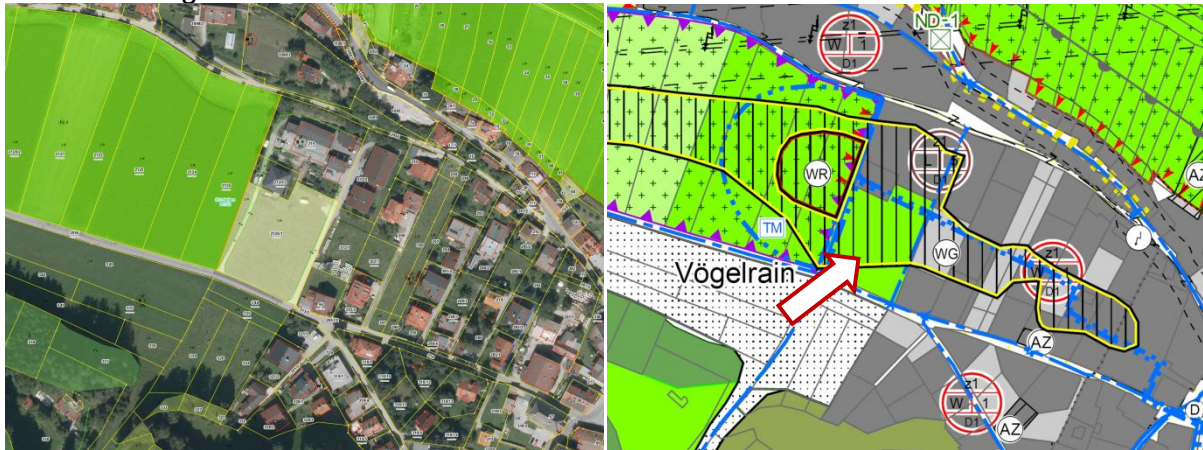
- Flächen am und rund um den Natterer See



### 5.2 Bauliche Entwicklung

Gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept werden in der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes keine neuen Siedlungsentwicklungsbereiche aufgenommen. Die ehemals bestehende Entwicklungsfläche im Bereich der Gp 2126/1 (Seestraße, südlich Hofstelle Penz) wird in Abstimmung mit dem Grundeigentümer aufgrund fehlenden Bedarfs zurückgenommen und einer landwirtschaftlichen Freihaltefläche zugeordnet. Im Bereich Natterer See wird eine künftige Ausweitung der Sonderflächen beim Campingplatz abgesichert und erfolgt eine entsprechende Zuordnung als Entwicklungsfläche für Sondernutzungen. Die gemäß Biotopkartierung und naturkundefachlicher Bearbeitung schützenswerten Flächen werden als ökologisch wertvolle Flächen ausgewiesen und abgesichert. Nach forstfachlicher Abstimmung wurde der Entwicklungsbereich darüber hinaus flächenmäßig reduziert.

*Darstellung zu den Änderungsbereichen im Vergleich ÖROK Bestand – Entwurf Fortschreibung:*



Seestraße, Hofstelle Penz



Campingplatz Natterer See

### 5.3 Konfliktbereiche

Konfliktbereiche entsprechend dem Bericht der naturkundefachlichen Begleitplanung des Umweltbüros Schütz (03/2022):



Konfliktbereich E01 - Gp 1014/1		Wirkungen bei Umsetzung der Planung durch											
Schutzgüter		Bestandswirkung	Flächeninanspruchnahme/ Bodenversiegelung	Nutzungs-/ Strukturänderung	Zerschneidung der Biotopvernetzung	Trenn- oder Barrierewirkung	Eingriffe Wasserregime	Lärm/Erschütterung	Stoffemissionen (Gase, Flüssigkeiten)	Erosion/Rutschungen	Kunstlicht	Standortversetzte Maßnahmen	Sonstige Effekte
Fauna, Flora, Lebens- räume	Tiere	+	+	0	+	0	0	0	0	0	0		
	Pflanzen	+	+	0	+	0	+	0	0	0	0		
	Geschützte Arten	+	+	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Prioritäre Arten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Geschützte Lebensräume	+	+	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Prioritäre Lebensräume	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Schutzziele von Schutzgebieten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Wasser	Grundwasser	0	+	0	0	0	+	0	0	0	0		
	Oberflächenwasser	0	+	0	0	0	+	0	0	0	0		
Boden	Bodenqualität	0	+	0	0	0	+	0	0	0	0		
Luft	Luftqualität	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Land- schaft	Erholungswert	+	+	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Landschaftsbild	+	+	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Ortsbild	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>Anmerkungen</b>													
Es werden die Maßnahmen entsprechend der Konfliktanalyse bewertet: Grundstücksteilung, Ausweisung FÖ-Flächen, Erhaltung Feldgehölze bzw. Baumbestand.													

**Legende:** + / ++ positive bzw. sehr positive Auswirkungen  
 - / -- negative bzw. sehr negative Auswirkungen  
 0 keine erheblichen Auswirkungen

Diesbezüglich wird auf den Erläuterungsbericht und die naturkundliche Bearbeitung des Büros Schütz unter Punkt 4 – Konfliktanalyse und -bewertung zur 1. Fortschreibung ÖRK Natters verwiesen. Insgesamt ergeben sich für den Bereich des Campingplatzes am Natterer See keine bzw. lediglich geringfügige und vertretbare Auswirkungen auf Naturraum, Ökologie und Landschaftsbild. In Verbindung mit einer entsprechenden Maßnahmensetzung kann aus naturschutzfachlicher Sicht sogar eine Verbesserung erzielt werden, da die Biotopflächen durch eine entsprechende Ausweisung (ökologisch wertvolle Flächen) einen zusätzlichen Schutzstatus erhalten und Tabuzonen für eine mögliche weitere bauliche Entwicklung iZm dem Campingplatz klar definiert und festgelegt werden. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der BFI wurde die Entwicklungsfläche reduziert.

Im Erläuterungsbericht des Büros Schütz wird dazu wie folgt festgehalten:

*Durch die Maßnahmen werden keine weiteren Biotopflächen beansprucht. Es werden lediglich die Festlegungen jener Teilflächen geändert, die bereits im Zuge der Campingplatzenerweiterung bebaut worden sind. Durch die großflächige Ausweisung einer ökologisch wertvollen Freihaltefläche (FOEBK22) inkl. ausreichender Puffer zur bestehende Campingplatzfläche werden die wertvollen Feuchtbiotopkomplexe (Schwarzerlenbruch, feuchte bis nasse Hochstaudenfluren, Nasswiesen, Gräben, wasserführendes Gerinne) geschützt. Damit sind die Tabuzonen für eine mögliche bauliche Entwicklung des Campingplatzes raumordnungsfachlich und naturschutzfachlich klar definiert und festgelegt. In Summe ist daher eine nachhaltige Verbesserung hinsichtlich der Erhaltung des wertvollen Biotopkomplexes zu erwarten. Eingriffe und erhebliche Umweltauswirkungen im Biotop durch die Wirkfaktoren Flächeninanspruchnahme, Standortveränderungen (z.B. Drainagierungen, Bodenaustausch etc.) werden damit unterbunden. Die Maßnahmen werden auch für den*



*Campingplatz selbst langfristig von Vorteil sein. Die UrlauberInnen, die Safari-Zelte, Mobilheime oder einen Stellplatz am Natterer See buchen, suchen eine gewisse Naturbelassenheit und Ruhe. Diese landschaftlichen Qualitäten sind gerade in diesen südwestlich des Campingplatzes liegenden, weitgehend unberührten Biotopkomplexen zu finden.*

*raumordnungsfachliche Anmerkung:*

Aus ortsplannerischer Sicht ist diesbezüglich wesentlich, dass einerseits die ökologisch wertvollen Flächen ausreichend gesichert werden und andererseits die teilweise bereits durch Sondernutzungen beanspruchten Bereiche eindeutig definiert werden. Das Zusammenspiel der Biotopflächen im Umfeld des Campingplatzes mit den Sondernutzungen definiert in hohem Maß die Erholungs- und Freiraumqualität. In Summe ist davon auszugehen, dass die gegenständliche Ausweisung und Absicherung unterschiedlicher Nutzungen langfristig einen positiven Beitrag zur Erhaltung der jeweiligen Funktionen und Qualitäten leistet.

## 6. Alternativen und Nullvariante

Die Beurteilung von Alternativen erscheint nur für jene Maßnahmen zweckmäßig, welche erheblich von den Festlegungen des bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzeptes abweichen und gegenüber dem aktuellen Zustand voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen mit sich bringen. Mit den bestehenden sowie im vorliegenden Entwurf zur 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes enthaltenen baulichen Entwicklungsbereichen sind ausreichend Flächen für die Deckung des Baulandbedarfes der Bevölkerung vorhanden. Die Aufnahme anderer Flächen wird aus raumordnungsfachlicher Sicht als nicht erforderlich bzw. zweckmäßig erachtet. Eine weitere Alternativenprüfung erübrigt sich daher bzw. lässt keine neuen Ergebnisse erwarten. Die vorgesehene Ausdehnung und Absicherung von Freihalteflächen und das Ausmaß der Siedlungsentwicklungsbereiche stehen in einem ausgewogenen Verhältnis und lassen sich durch allfällige bauliche Entwicklungen keine negativen Umweltauswirkungen erwarten.

Bei Ausführung der Nullvariante (keine Änderung zum Ist-Stand) würden die Inhalte des bestehenden Konzeptes in der vorliegenden Form fortgeschrieben. Eine Aktualisierung der Grundlagen, Überarbeitung von Festlegungen, Zielen und Maßnahmen erscheint aber jedenfalls zweckmäßig und kann so auf geänderte Rahmenbedingungen bestmöglich reagiert werden.

## 7. Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Umwelt und der Auswirkungen des Vorhabens mit Abgrenzung des Untersuchungsraumes inkl. Bewertungsmatrix (entspricht § 5 Abs. 5 lit. b, c und f TUP)

### 7.1 Vorbemerkung

Zentraler Bestandteil des Umweltberichtes ist die Beschreibung der vom Vorhaben betroffenen Umwelt und der Auswirkungen des Vorhabens. Dabei werden nur jene Bereiche angeführt, in denen sich wesentliche Änderungen gegenüber den Festlegungen des bisherigen Örtlichen Raumordnungskonzeptes ergeben (vgl. Punkt 5.2). Einzelgutachten wurden dabei nicht erstellt. Die Umweltprüfung erfolgt als Expertenurteil anhand einer Bewertungsmatrix für die relevanten Schutzgüter nach qualitativen Kriterien.

### 7.2 Untersuchungsraum

Die mit der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes einhergehenden



Festlegungsänderungen beziehen sich vorwiegend auf die Siedlungsräume bzw. daran anschließend und betreffen die Freiflächen gem. Punkt 5.1 nur in untergeordnetem Ausmaß.

### 7.3 Bevölkerung, menschliche Gesundheits-, Schutz und Nutzungsinteressen

Die aktuelle Siedlungsstruktur ist topographisch und historisch bedingt geprägt durch die räumlich vorwiegend auf das Ortszentrum sowie die entlang der Innsbrucker Straße beschränkten Siedlungsgebiete. Dazwischen liegen landwirtschaftlich genutzte und landschaftsbildprägende Freiflächen. Die Festlegungen der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes nehmen hinsichtlich der künftig angestrebten Nutzungen Bedacht auf die vorliegenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen. Die Entwicklungsvorgaben für die jeweiligen Nutzungskategorien entsprechen daher den jeweiligen Widmungskategorien.

Hinsichtlich Lärm und Luftbelastung sind keine vom Bestand erheblich abweichende Auswirkungen festzustellen. Hinsichtlich allfälliger Geruchsbelastungen der landwirtschaftlichen Betriebe und dem sich daraus ergebenden Konfliktpotential durch ein Heranrücken der Wohnbebauung ist bei der künftigen Planung Bedacht zu nehmen.

### 7.4 Boden, Luft, klimatische Faktoren

In Bezug auf die Aspekte Boden, Luft sowie die damit zusammenhängenden klimatischen Bedingungen sind mit der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes grundsätzlich keine gravierenden, nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Da in der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes gegenüber dem Bestand keine Erweiterungsflächen für zusätzliches Wohnbauland vorgesehen sind, werden keine zusätzlichen land- und forstwirtschaftlichen Flächen durch eine bauliche Nutzung versiegelt bzw. verringert. Die bestehenden Entwicklungsflächen werden in der Fortschreibung teilweise gegenüber dem Bestand verringert und können wieder einer land(wirt)schaftlichen Nutzung zugeführt werden. Das Ausmaß der für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen ist als verhältnismäßig gering zu bewerten und werden Einbußen im Naturhaushalt auf ein Minimum reduziert.

### 7.5 Wasser

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird hinsichtlich der Gewässer im Gemeindegebiet (insb. Natterer See) auf das Gutachten des Baubezirksamtes Innsbruck, Abteilung Wasserwirtschaft, hingewiesen.

### 7.6 Orts- und Landschaftsbild

Die Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes zielen grundsätzlich darauf ab, die bestehenden räumlichen und landschaftlichen Strukturen zu bewahren. Durch die geplanten (kleinräumigen) Erweiterungen ist von geringen Änderungen des Orts- und Landschaftsbilds auszugehen. Darüber hinaus wird gegenüber dem Bestand keine Änderung im Sinne einer Ausweitung von Entwicklungsflächen vorgenommen, sondern werden bestehende Siedlungsentwicklungsgebiete weiter übernommen.

### 7.7 Raumstruktur und Siedlungswesen

Das Siedlungsgebiet ist über das historische Ortszentrum sowie die Neubaugebiete an der Innsbrucker Straße (Sonnalm, Weinweg, Gries, ...) verteilt und von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen durchzogen bzw. umschlossen. Die Nutzungsschwerpunkte in der Gemeinde liegen in der Wohnnutzung. Insbesondere im Dorfzentrum finden sich



Mischnutzungen mit teilweise noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen oder Kleingewerbebetrieben.

Grundsätzlich wird die Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen sowie die Aufrechterhaltung der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen angestrebt und orientiert man sich dabei an den überörtlichen Freihaltegebieten (landwirtschaftliche Vorsorgeflächen). Die zusammenhängenden Flächen sowie deren Bewirtschaftbarkeit wurden bei den Planungsvorgaben berücksichtigt und nicht wesentlich eingeschränkt bzw. verschlechtert. Es werden zudem keine Zersiedelungsansätze geschaffen und Teilungen von zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen vermieden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt wird auf Punkt 5.2 „Bauliche Entwicklung“ verwiesen. Demnach wird zunächst Bedacht auf die vorliegenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen genommen.

Der Tourismus beschränkt sich in der Gemeinde Natters auf die Nutzungen in Zusammenhang mit dem Campingplatz Natterer See sowie verschiedene kleinere Privatzimmervermietungen o.ä (tw. Urlaub am Bauernhof). Darüber hinaus dienen der Natterer See sowie die umliegenden Waldflächen der Freizeit- und Erholungsnutzung. Durch die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes werden die bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen in ihrem Bestand und in ihrer Funktion gesichert. Negative Auswirkungen werden dadurch nicht erwartet. Die Ausweisung der Erweiterungsfläche am Campingplatz wurde naturkundefachlich begleitet und erfolgt eine entsprechende Absicherung der ökologisch wertvollen Flächen.

Der Waldbestand ist im Örtlichen Raumordnungskonzept als forstliche Freihaltefläche ausgewiesen und somit diesem Verwendungszweck vorbehalten. Gegenüber dem bestehenden Raumordnungskonzept wurde eine kleinräumige Ausweitung des Siedlungsgebietes in Richtung der forstwirtschaftlich genutzten Flächen vorgenommen. Bezüglich der forstfachlichen Belange wurde eine Stellungnahme der Bezirksforstinspektion eingeholt.

#### 7.8 Biologische Vielfalt, Fauna und Flora

Diesbezüglich wird auf die Darstellungen zum Lebensraumtypen-, Landschaftsbild-Erholungswerte- und Naturwertepan verwiesen.

#### 7.9 Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich architektonisch wertvoller Bauten und der archäologischen Schätze

Kulturelle Sachwerte sind vor allem die denkmalgeschützten Objekte sowie die vorhandene alte Bausubstanz im Dorfkern. Durch die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sind keine denkmalgeschützten Objekte bzw. keine erhaltenswerten Bausubstanzen negativ betroffen.



*Bewertungsmatrix gesamt*

Schutzgut	Ist-Zustand	Erheblichkeit der Auswirkungen	Maßnahme
Bevölkerung, menschliche Gesundheits-, Schutz und Nutzungsinteressen	die jeweiligen Nutzungskategorien entsprechen den jeweiligen Widmungskategorien	keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch erhöhte Immissionen oder Lärm zu erwarten	keine Maßnahmen erforderlich
Boden, Luft, klimatische Faktoren	keine besondere Erholungsnutzung gegeben	teilweise Bodenversiegelung durch zusätzliches Wohnbauland	keine Maßnahmen erforderlich
Wasser	Natterer See, Trinkwasserversorgung	Beeinträchtigungen durch Verlust von ökologisch wertvollen Flächen; fehlende Infrastruktur	umweltverträgliche Nutzungen und weitgehend Erhaltung der Flächen; Ausbau Infrastruktur
Orts- und Landschaftsbild	bestehende räumliche und landschaftliche Strukturen werden bewahrt	geringe Änderungen im Orts- und Landschaftsbild	keine Maßnahmen erforderlich
Raumstruktur und Siedlungswesen	kompakte, räumlich klar abgegrenzte Siedlungsgebiete	siehe Punkt 5.2	
Biologische Vielfalt, Fauna und Flora	vgl. Lebensraumtypen-, Landschaftsbild-Erholungswerte- und Naturwerteplan	keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten	keine Maßnahmen erforderlich
Sachwerte, das kulturelle Erbe einschließlich architektonisch wertvoller Bauten und der archäologischen Schätze	denkmalgeschützte Objekte, alte Bausubstanz	keine denkmalgeschützten Objekte bzw. Bausubstanzen betroffen	keine Maßnahmen erforderlich
<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen</b>		<b>gering negativ</b>	

**8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Großteils ist mit keinen nennenswerten negativen Beeinträchtigungen infolge der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes zu rechnen. Nennenswerte Auswirkungen auf landwirtschaftliche und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen sind keine zu erwarten und betreffen diesbezügliche bauliche Erweiterungsbereiche nur Flächen in untergeordnetem Ausmaß. Darüber hinaus haben diese bereits Bestand. Dabei fanden auch Abwägungen über eine Betroffenheit und allfällige Beeinträchtigung statt. Die landschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen werden weitgehend im aktuellen Zustand erhalten bzw. ist im Zuge von baulichen Entwicklungen darauf Bedacht zu nehmen.

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt haben, da sie sich auf untergeordnete flächenmäßige Erweiterungen an den Siedlungsrändern beschränken. Darüber hinaus werden diese aus dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept übernommen bzw. flächenmäßig reduziert. Die im Bereich des Campingplatzes Natterer See



ausgewiesenen Entwicklungsflächen sind lediglich für Sondernutzungen vorgesehen und flächenmäßig begrenzt sowie über eine naturkundefachliche Begleitung jedenfalls abgesichert. Mit Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter ist somit nicht zu rechnen, sodass aus ortsplanerischer Sicht auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich von Beeinträchtigungen erforderlich sind, wobei grundsätzlich im Rahmen einer Siedlungsentwicklung/Bautätigkeit auf die Vereinbarkeit mit dem jeweiligen Freihaltezweck sowie den Schutzzwecken und Schutzgütern der angrenzenden Freihalteflächen zu achten ist. Allfällige Auflagen zur Minderung bzw. Vermeidung von Auswirkungen sind in den fachtechnischen Stellungnahmen (Umweltabteilung, BFI, WLW, ...) angeführt. Insbesondere die Sicherung der landschaftsbildlich prägenden Freiflächen (Seifens, Luvens, ...) bzw. die Erhaltung der bestehenden Strukturen spielt dabei eine Rolle.

Gegenüber dem rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungskonzept wird im Wesentlichen lediglich eine maßgebliche Änderung vorgenommen und betrifft dies Sondernutzungen in Zusammenhang mit dem Campingplatz Natterer See. Hierzu erfolgte begleitend eine naturkundefachliche Bearbeitung und Biotopkartierung zum Schutz der ökologisch wertvollen Flächen. Die davon nicht umfassten Bereiche werden als potentielle Entwicklungsfläche für Sondernutzungen ausgewiesen und kann eine bedarfsmäßige Ausweitung der Campingplatznutzungen Richtung Westen erfolgen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Örtlichen Raumordnungskonzept ist als wesentliche Änderung die Rücknahme des baulichen Entwicklungsbereiches südlich der Hofstelle Penz an der Seestraße im Ausmaß von ca. 0,5 ha anzuführen (fehlender Bedarf).

## 9. Überwachung der Auswirkungen

Um bei negativen und unvorhergesehenen Entwicklungen rechtzeitig geeignete Maßnahmen treffen zu können, ist gemäß § 10 TUP die Behörde verpflichtet, die tatsächlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Planes auf die Umwelt in angemessenen Abständen zu überwachen.

Lt. § 31c Abs. 2 TROG 2022 ist das Örtliche Raumordnungskonzept nach dem Ablauf des 10-jährigen Planungszeitraums fortzuschreiben. Mit dieser wiederkehrenden Fortschreibungspflicht ist gem. § 63 Abs. 3 TROG 2022 auch eine zwingende Umweltprüfung nach dem TUP verbunden. Insofern ist eine Überwachung der Auswirkungen der Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes grundsätzlich gegeben.

## 10. Zusammenfassende Beurteilung

Gem. § 31 TROG 2022 sind die Gemeinden Tirols verpflichtet, das Örtliche Raumordnungskonzept auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren fortzuschreiben.

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes werden die räumlichen, funktionalen und strukturellen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde festgelegt. Weiters wird die Bedarfsdeckung der verschiedenen Daseinsgrundfunktionen für die nächsten zehn Jahre definiert.

Dies umfasst insbesondere:

- Die Sicherung von naturräumlich, landschaftlich sowie land- und forstwirtschaftlich wertvollen Flächen durch die Ausweisung als Freihalteflächen mit dem jeweils vorrangigen Verwendungszweck.



- Deckung der Daseinsgrundfunktionen.
- Ermittlung und Ausweisung der entsprechenden Flächen für Wohnen und Wirtschaft, für öffentliche und soziale Einrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie für die verkehrsmäßige Erschließung.

Die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht keine Nutzungen vor, von denen anzunehmen ist, dass sie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung durch nachhaltig negative Einflüsse in Bezug auf Lärm, Erschütterungen, Luftqualität und Klima beeinträchtigen würden. Es wird von keinen relevanten Emissionen und Immissionen ausgegangen.

Da die ökologisch wertvollen und schützenswerten Flächen als ökologische Freihalteflächen ausgewiesen sind, sind durch die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes keine gravierenden Einschnitte in die Lebensräume sowie negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Weiters zielen die Vorgaben des Örtlichen Raumordnungskonzeptes darauf ab, die räumlichen und landschaftlichen Strukturen zu bewahren. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Landschaftsstruktur sind daher ebenfalls unwahrscheinlich.

Dadurch, dass keine neuen Siedlungserweiterungen vorgenommen werden, kommt es zu keinen neuen Bodenversiegelungen. Im Gegensatz werden durch die Zurücknahme eines baulichen Entwicklungsbereiches landwirtschaftliche Flächen erhalten. Für das Nutzungsinteresse Landwirtschaft ergibt sich somit durch die gegenständliche Fortschreibung zum Örtlichen Raumordnungskonzept eine Verbesserung.

Die Ausführung der Null-Variante bestünde darin, die Geltungsdauer des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auf eine längere Frist auszudehnen und damit die Inhalte des Konzeptes in der vorliegenden Form fortzuschreiben. Aufgrund der in ausreichendem Maß vorhandenen Baulandreserven und bestehenden Entwicklungsflächen kann der gegebenenfalls durch Zuwanderung entstehende Siedlungsdruck abgefangen werden und erscheint eine Fortschreibung lediglich hinsichtlich der überarbeiteten Festlegungen, Zielen und Maßnahmen zweckmäßig. Neben einer planlichen Anpassung besteht auch inhaltlich die Notwendigkeit und der Anspruch auf Verbesserungen, Aktualisierungen und Konkretisierungen. Dabei wurde geprüft, inwieweit bei den einzelnen Festlegungen den verschiedenen Umweltbelangen und Umweltschutzzielen entsprochen wird und aufgezeigt, inwieweit Konflikte gegeben bzw. zu erwarten sind. Durch die gegenständlichen Änderungen der räumlich relevanten Festlegungen gegenüber dem bestehenden Raumordnungskonzept ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen, sodass keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung erforderlich sind. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Geltungsdauer des Örtlichen Raumordnungskonzeptes von 10 Jahren ist ein überschaubarer Zeithorizont gegeben, um allfälligen negativen Auswirkungen entgegenwirken zu können.