



Verordnung

der Gemeinde Natters über die Erlassung einer Bausperre

hinsichtlich der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Natters

Der Gemeinderat der Gemeinde Natters hat in seiner Sitzung vom 30.08.2023 gem. § 75 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2022 – TROG 2022, LGBl. 43/2022 idgF beschlossen nachstehende Bausperre für das gesamte Gemeindegebiet von Natters zu erlassen:

§ 1 Beabsichtigte Planungsmaßnahmen

Die Gemeinde Natters erlässt zur Sicherung der Umsetzung einer geordneten baulichen Entwicklung für das gesamte Ortsgebiet von Natters eine Bausperre. Umfasst davon sind alle als Bauflächen, Sonderflächen und Vorbehaltsflächen gewidmeten Grundstücke im gesamten Ortsgebiet von Natters.

§ 2 Betroffene Grundparzellen / Planungsbereich

Von der Bausperre betroffen sind alle Grundstücke im Gemeindegebiet von Natters, die als Wohngebiet gem. § 38 Abs. 1, gemischtes Wohngebiet gem. § 38 Abs. 2, Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 39 Abs. 1, Allgemeines Mischgebiet gem. § 40 Abs. 2, Tourismusgebiet gem. § 40 Abs. 4, Landwirtschaftliches Mischgebiet gem. § 40 Abs. 5, Sonderfläche gem. § 43 Abs. 1 lit. a und b, Sonderfläche für Hofstellen gem. § 44, Sonderfläche sonstige land- und forstwirtschaftliche Gebäude gem. § 47, Sonderfläche für Handelsbetrieb gem. § 48 a, Sonderfläche Sportanlage gem. § 50, Sonderfläche Widmung mit Teilfestlegungen gem. § 51 und Vorbehaltsfläche gem. § 52, je TROG 2022, zum Zeitpunkt der Erlassung der Bausperre gewidmet sind.

§ 3 Grundzüge der verfolgten Planungsziele

Der Planungsbereich umfasst die in § 2 angeführten Flächen des Gemeindegebietes.

Die Gemeinde Natters ist als Wohnstandort in unmittelbarer Nähe von Innsbruck von großer Bedeutung und liefert dieser Wohnstandort aufgrund von kurzen Wegigkeiten zur Stadt Innsbruck die Möglichkeit für qualitativvolles Wohnen. Dementsprechend besteht ein hoher Druck am Wohnungsmarkt und sind Bauflächen sehr begehrt. Dies wiederum heizt den Immobilienmarkt entsprechend an und steigen damit im Zusammenhang die Grundstückspreise immer weiter. Zunehmend wird es damit auch für die ortsansässige Bevölkerung schwierig, sofern sie nicht schon über im Familienbesitz befindliche Bauflächen verfügen, eigenen Wohnraum zu schaffen. Oftmals besteht auch in mehr oder weniger großem Ausmaß die Möglichkeit eine Nachverdichtung (z.B. als Zu- oder Aufbau beim Elternhaus). Für alle grundsätzlich bebaubaren Flächen entsteht damit sowohl ein interner Druck durch die

ortsansässige Bevölkerung, als auch ein äußerer Druck insbesondere durch verschiedene Investoren, die bebaubare Grundstücke entsprechend maximal ausnutzen wollen, um eine hohe Rendite zu erwirtschaften.

Sowohl durch Nachverdichtung als auch durch Neubauten entsteht zunehmend eine Diskussion bezüglich der Geschossigkeit und des Flächenbedarfs im Zusammenhang mit der ortsplanerischen Verträglichkeit insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Orts- und Straßenbild. Dies betrifft sowohl die geplanten Flächengrößen (Footprint) als auch die beabsichtigte Höhenentwicklung von Projekten.

Gem. den Zielen der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 TROG 2022 ist insbesondere

- die Stärkung und Belebung gewachsener Ortskerne
- die Bewahrung erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen
- die Vorsorge für eine zweckmäßige und Boden sparende, auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Erfordernisse des Schutzes des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes abgestimmte Bebauung (...)
- die Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes und der bestehenden Bausubstanz insbesondere zur Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum und an Flächen für Zwecke der Wirtschaft (...)
- die weitestmögliche Vermeidung von Nutzungskonflikten und wechselseitigen Beeinträchtigungen beim Zusammentreffen verschiedener Widmungen (...)

für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde wesentlich.

Bereits im Örtlichen Raumordnungskonzept der Gemeinde Natters aus dem Jahr 1999 (aufsichtsbehördlich genehmigt 2000) wurden für die Thematik der Siedlungsentwicklung ein grundsätzliche Vorgaben für die geplante bzw. als verträglich erachtete Dichteentwicklung festgelegt (siehe § 4 Abs. 6 Verordnung ÖROK). In diesem Zusammenhang wurde auch eine Plandarstellung ausgearbeitet, die die gebietsweise zulässigen Dichten beinhaltet (siehe Punkt 9 Erläuterungsbericht ÖROK Bebauungsplanung sowie Planunterlage dazu). Ebenso wurden bereits im ÖROK Grundsätze für die weitere bauliche Entwicklung ausgearbeitet.

Die bestehenden Vorgaben dienten in weiterer Folge als Beurteilungsgrundlage für die Erlassung von Bebauungsplänen bzw. die ortsplanerische Beurteilung von Bauvorhaben. Zudem verfügt die Gemeinde über eine flächendeckende Bebauungsplanung aus dem Jahr 1981, wobei diese in Folge der Erlassung des ÖROK 1999 (aufsichtsbehördlich genehmigt 2000) keiner Überarbeitung unterzogen wurde. Diese wurden ebenfalls bei bisherigen Beurteilungen als Grundlage verwendet.

Im Zusammenhang mit den bestehenden Bebauungsvorgaben im ÖROK und den bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde Natters ist es erforderlich zu prüfen, ob und in welcher Form im Zuge der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Regelungen festzulegen sind, welche den haushälterischen Umgang mit den beschränkten Siedlungsflächen gewährleisten und eine dem tatsächlichen Bedarf an Wohnraum entsprechendes Angebot an Wohnungen durch Neu-, Zu- und Umbauten sicherstellen.

Die Fortschreibung des ÖROK der Gemeinde Natters steht derzeit vor der Endausfertigung und Beschlussfassung und sollen darin Regelungen betreffend der baulichen Entwicklung, Bebauungsplanpflicht (B!) bzw. Bebauungsregeln, vorgesehen werden. Aufgrund der aktuell laufenden Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes der Gemeinde Natters und der diesbezüglich noch nicht vorliegenden Daten erfolgte noch keine Auflage des Entwurfes. Seit Herbst des Vorjahres erarbeitet die Gemeinde Natters darüber hinaus einen flächendeckenden

Bebauungsplan. Der grundsätzliche Entwurf dazu liegt ebenfalls vor, wobei auch hier aufgrund der Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes der Gemeinde Natters der Auflagebeschluss noch nicht erfolgen kann.

Im Zusammenhang mit den geplanten Festlegungen des Bebauungsplanes wurde festgestellt bzw. als erforderlich erachtet, dass notwendige Regelungen auch in der übergeordneten Planungsebene des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Einzug finden sollen und zu berücksichtigen sind, weshalb die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes dahingehend gegebenenfalls noch detailliert und angepasst werden soll.

Zur Umsetzung und Sicherung der Planungsziele im Rahmen der Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sowie zur Sicherung der Ziele der räumlichen Entwicklung der Gemeinde, insbesondere in Bezug auf die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde, erlässt die Gemeinde Natters für die unter § 2 angeführten Teile des Ortsgebietes von Natters eine Bausperre gem. § 75 TROG 2022. Die hierdurch verfolgten Planungsziele sind nachstehend zusammenfassend angeführt:

- 1) Gebietsweise Festlegung einer Bebauungsplanpflicht iSd § 31b Abs. 1 TROG 2022.
- 2) Gebietsweise Festlegung von textlichen Bebauungsregeln iSd § 31b Abs. 2 TROG 2022.
- 3) Eine Prüfung von verdichteten Bebauungsformen in den zentralen Siedlungsgebieten.
- 4) Eine flächensparende Bebauung bei glz. angemessenem Grundverbrauch pro Wohneinheit.
- 5) Eine qualitativ und architektonisch hochwertige Bebauung.
- 6) Die Bewahrung des erhaltenswerten Orts- und Straßenbildes.
- 7) Die (gebietsweise) Erarbeitung von Dichtevorgaben, Vorgaben zur Gebäudegliederung sowie Vorgaben bezüglich zulässiger Bauweisen und Höhen.

§ 4 Bauvorhaben

Bauvorhaben und bauliche Maßnahmen auf den von der Bausperre umfassten Grundparzellen in der Gemeinde Natters, die mit den o.a. Planungszielen im Widerspruch stehen, sind gem. § 75 Abs. 3 TROG 2022 von der Bausperre umfasst. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn eine Nachverdichtung bzw. Neubebauung mit Wohngebäuden vorgesehen ist.

Bauvorhaben und bauliche Maßnahmen, die mit den o.a. Planungszielen nicht im Widerspruch stehen, sind gem. § 75 Abs. 3 TROG 2022 nicht von der Bausperre umfasst. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn die geplanten baulichen Maßnahmen aus ortsplanerischer Sicht in Zusammenschau mit der Umgebungsbebauung im Zuge einer Einzelbeurteilung als vertretbar angesehen werden. Dies wird weiters auch der Fall sein, wenn eine ortsplanerische Beurteilung ergibt, dass in bestehenden Bebauungsplänen eine ausreichende und ortsplanerisch vertretbare Beurteilung erfolgt ist, sowie dass entsprechende Vorgaben für die Bebauung festgelegt wurden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt gem. § 75 Abs. 6 TROG 2022 nach Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister:


(Ing. Marco Untermarzoner)



angeschlagen am: 31.08.2023

abzunehmen am: 15.09.2023

abgenommen am: