

Gemeinde Buch in Tirol

Fortschreibung Örtliches Raumordnungskonzept



Verordnungstext

**Inhalt**

§ 1 Geltungsbereich .....	3
§ 2 Allgemeine Entwicklungsziele .....	3
§ 3 Sicherung von Freihaltefläche .....	4
§ 4 Siedlungsentwicklung .....	6
§ 5 Wirtschaftsentwicklung .....	7
§ 6 Verkehrserschließung, Lösung von Verkehrsproblemen .....	7
§ 7 Entwicklung der sonstigen Infrastruktur .....	8
§ 8 Besondere behördliche Maßnahmen .....	8
§ 9 Besondere Privatrechtliche Maßnahmen .....	8
§ 10 Schlussbestimmungen .....	10
ANLAGE „A“ Text zur räumlichen Entwicklung .....	11
1. Freihalteflächen .....	12
2. Bauliche Entwicklungsbereiche .....	15
Rotholz .....	15
Maurach .....	16
St. Margarethen .....	18
Buch .....	20

## **Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes der Gemeinde Buch in Tirol**

Verordnung des Gemeinderates der GEMEINDE BUCH vom ....., mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

Aufgrund des §31a Abs. 1 und 2, in Verbindung mit § 29 Abs. 2 und § 31 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 – TROG 2011, LGBl. Nr. 56, zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 130/2013, in Verbindung mit § 3 der Verordnung der Landesregierung, mit der nähere Bestimmungen über die Bestandsaufnahme sowie über den Inhalt des örtlichen Raumordnungskonzeptes erlassen werden, LGBl. 122/1994, wird verordnet:

### **§ 1 GELTUNGSBEREICH**

- (1) Das örtliche Raumordnungskonzept gilt für das gesamte Gemeindegebiet.
- (2) Die erste Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist auf einen Planungszeitraum von 10 Jahren ausgerichtet.
- (3) Der Entwicklungsplan im Maßstab 1:5.000 sowie der Verordnungstext mit Anlage A bilden den inhaltlich verbindlichen Bestandteil des örtlichen Raumordnungskonzeptes. Die Pläne basieren auf den Grundlagen der Bestandsaufnahme, des Erläuterungsberichtes und des Umweltberichtes.
- (4) Das örtliche Raumordnungskonzept liegt im Gemeindeamt während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

### **§ 2 ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE**

Im Sinne der Aufgaben und Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 - TROG 2011 werden für die geordnete räumliche Entwicklung der Gemeinde folgende vorrangige grundlegende Festlegungen getroffen:

- (1) Räumliche Gesamtentwicklung und Siedlungsentwicklung  
Im Siedlungsbereich muss eine Lückenschließung stattfinden.

Es ist sind Nachverdichtungen und die Nutzung bestehender Flächen-Ressourcen anzustreben und somit für die weitere bauliche Entwicklung die bereits gewidmeten, unbebauten Flächen heranzuziehen, um in erster Linie den örtlichen Wohnbedarf mit einer bodensparenden Bebauung zu decken.

Es gilt, die Ortsteilkerne infrastrukturell zu verbessern. Für die darüber hinaus gehende Siedlungsentwicklung sind im Entwicklungsplan dargestellte Bereiche unter Berücksichtigung der jeweiligen Zeitzonen und Dichtefestlegung heranzuziehen.

Zudem sind Siedlungsentwicklungen im zentrumsnahen Bereich bzw. im Nahbereich zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zu forcieren.

Es darf keine Neuansiedlungen über die maximalen Baulandgrenzen hinaus in den Ortsteilen Buch und St. Margarethen geben.

Gewerbliche Betriebe sollen ausschließlich auf den ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen angesiedelt werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die weitere Entwicklung dieser Flächen orientiert sich an der bisherigen Ansiedlung des Gewerbes (Bestand) und soll auch in Zukunft abgegrenzt vom Siedlungsraum verfolgt werden.

#### (2) Freiraumschutz

Im Sinne der Sicherung der Freiraumfunktion sind die ausgewiesenen Freihalteflächen entsprechend ihrer Differenzierung von künftigen Planungsmaßnahmen auszuklammern, soweit in dieser Verordnung nichts anderes bestimmt ist.

#### (3) Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose lässt nach Berechnungen auf eine Einwohnerzahl von ca. 2.850 Personen am Ende des Planungszeitraums schließen.

Der Zuwachs der Anzahl der Haushalte bis 2024 wird mit ca. 200 prognostiziert.

#### (4) Wirtschaftsentwicklung

Die Gemeinde Buch ist aufgrund der ausgewiesenen Gewerbegebiete nördlich von St. Margarethen und der dort bestehenden Betriebe als Wirtschaftsstandort zu konsolidieren. Es gilt also, optimale Standortbedingungen für die ortsansässigen Mittel- und Großbetriebe zu gewährleisten und Flächenreserven für betriebliche Neuansiedlungen zur Verfügung zu stellen. Zielsetzung ist zudem die Erhaltung und umsichtige Weiterentwicklung der bestehenden Kleinbetriebe.

Die bestehende Nahversorgung ist auszubauen, zu fördern und weiterzuentwickeln. Insbesondere im Ortsteil Maurach ist der Bedarf dahingehend zu prüfen und die Beseitigung des Mangels an Lebensmittelnaheversorgung anzustreben.

Darüber hinaus ist die Gemeinde jedoch vorrangig als Wohngemeinde zu sehen und weiterzuentwickeln.

Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sind im Hinblick auf ihre Bedeutung für die Erhaltung der bäuerlichen Kulturlandschaft zu fördern und zu unterstützen. Die Landwirtschaft ist in ihrem Bestand zu sichern. Die räumliche, neue Inanspruchnahme von Bauland durch landwirtschaftlich genutzte Betriebe wird in sehr untergeordnetem Maße stattfinden.

## § 3 SICHERUNG VON FREIHALTEFLÄCHEN

- (1) Die im örtlichen Raumordnungskonzept mit der Planbezeichnung Entwicklungsplan dargestellten Freihalteflächen sind im Interesse der Erhaltung zusammenhängender land- und forstwirtschaftlicher Flächen (FL, FF), ökologisch wertvoller Flächen (FÖ), natürlicher und naturnaher Landschaftsteile (FA) sowie zusammenhängender Erholungsräume (FE) und sonstiger Freihaltfunktionen (FS) von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten, soweit in den folgenden Absätzen nichts anderes bestimmt ist.

#### (2) Landwirtschaftliche Freihalteflächen FL

In den als landwirtschaftliche Freihalteflächen ausgewiesenen Flächen sind Sonderflächen für Gebäude und Anlagen, die der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung dienen, wie z. B. für Hofstellen, Austraghäuser, Wirtschaftsgebäude, und land- bzw.

forstwirtschaftliche Nebengebäude sowie Gebäude und Anlagen der öffentlichen Infrastruktur zulässig, wenn es dadurch zu keiner Beeinträchtigung der Freihalteziele kommt.

Sonderflächenwidmungen nach den §§ 44, 46 und 47 TROG 2011 für landwirtschaftliche Sondernutzungen sind in den landwirtschaftlichen Freihalteflächen zudem nur dann zulässig, wenn die Ausweisung der Sonderflächenwidmung in einer Randlage zum Siedlungsgebiet erfolgt.

### (3) Forstwirtschaftliche Freihalteflächen FF

Die im Entwicklungsplan dunkelgrün ausgewiesenen Freihalteflächen (FF) gelten als forstwirtschaftliche Freihalteflächen und sind im Interesse der forstwirtschaftlichen Bedeutung, der Schutzfunktion sowie der Bedeutung des Waldes für das Landschaftsbild und als Erholungsraum von einer diesen Zielen widersprechenden Bebauung freizuhalten.

In derartigen Freihalteflächen ist die Ausweisung von Sonderflächen nur zulässig, wenn der Sonderflächenzweck die Situierung im Wald erfordert (Bsp. Jagd-oder Forsthütten).

### (4) Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen FA

Landschaftlich wertvolle Freihalteflächen sind zu erhalten, zu pflegen bzw. gegebenenfalls zu renaturieren.

Dazu gehört die Bewahrung besonders erhaltenswerter natürlicher oder naturnaher Landschaftselemente oder -teile z. B. durch die Vermeidung einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Die FA-Flächen sind im Entwicklungsplan dargestellt, deren Aufzählung erfolgt in der textlichen Anlage ab S. 12 sowie im Erläuterungsbericht.

Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur dann zulässig, soweit der Freihaltezweck insgesamt dadurch nicht beeinträchtigt wird.

### (5) Ökologisch wertvolle Flächen FÖ

Für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen gilt: Im Zuge der Abklärung der Vereinbarkeit von Umwidmungen mit dem jeweiligen Freihaltezweck ist jeweils eine zustimmende naturkundefachliche Stellungnahme Voraussetzung und somit die Koordination mit der Naturschutzbehörde anzustreben, da sämtliche FÖ-Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht als schützenswert einzustufen sind.

Die FÖ-Flächen sind im Entwicklungsplan dargestellt, eine Aufzählung erfolgt in der textlichen Anlage ab S. 13 sowie im Erläuterungsbericht.

### (6) Erholungsräume FE

In den als Erholungsraum ausgewiesenen Freihalteflächen ist gemäß der Ziele der örtlichen Raumordnung nur eine Widmung von Sonderflächen für Sportanlagen und sportliche Freianlagen mit den damit verbundenen untergeordneten Nebengebäuden, wie Kabinengebäude und gastronomische Einrichtungen, zulässig.

### (7) Sonstige Freihalteflächen FS

In den sonstigen Freihalteflächen ist die Ausweisung von Bauland unzulässig.

Die Ausweisung von Sonderflächen ist nur zur Absicherung des Freihaltezweckes zulässig und wenn der Sonderflächenzweck die Situierung in den sonstigen Freihalteflächen erfordert. Der Freihaltezweck ist jeweils zu den FS-Flächen im Ordnungsplan sowie in dieser Verordnung auf Seite 15 definiert.

## § 4 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- (1) Entsprechend der Bevölkerungsprognose und der Zunahme um ca. 200 Haushaltseinheiten bis 2024 kann bei einem durchschnittlichen Flächenbedarf pro Wohneinheit von ca. 375 m<sup>2</sup> von einem zusätzlichen Gesamtbaulandbedarf von ungefähr 7,5 ha für Wohnzwecke ausgegangen werden.

Der Baulandbedarf für wirtschaftliche Zwecke (gewerbliche Entwicklung) beträgt voraussichtlich 2,5 ha.

- (2) Für die Siedlungsentwicklungsflächen gelten folgende Dichtefestlegungen:

Für das gesamte Ortsgebiet gilt eine Mindestnutzflächendichte von 0,25 als Vorgabe für einen sparsamen Umgang mit verfügbaren Flächenressourcen und eine maximale Nutzflächendichte von 0,80 als Prävention für eine zu dichte Verbauung der Baulandreserve.

- D1 entspricht überwiegend Nutzflächendichte <0,50:  
Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden und Garage  
D2 entspricht überwiegend Nutzflächendichte <0,80:  
Zweifamilien- und Reihenhäuser

Eine Abweichung von den genannten Festlegungen zur Nutzflächendichte ist in Ausnahmefällen zulässig, wenn ein entsprechender, fachlich ausreichen begründeter Bebauungsplan erlassen wird.

- (3) Für die Siedlungsentwicklungsflächen gelten folgende Zeitzonen:

Z-1 Im Entwicklungsplan als bauliche Entwicklung Neuwidmung gekennzeichnet, die dem unmittelbaren Bedarf dienen, wobei die Infrastruktur gegeben sein muss. Dabei ist zu prüfen, ob dem Antragssteller derzeit gewidmete Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Widmungskriterium ist der aktuelle Bedarfsnachweis.

Z-2 Im Entwicklungsplan als bauliche Entwicklung Neuwidmung gekennzeichnet, die dem mittelbaren Bedarf dienen, wobei der Ausbau der Infrastruktur notwendig ist. Mit dem Nachweis des tatsächlichen Bedarfes, sowie einer vorhandenen infrastrukturellen Erschließung, kann eine Ausweisung als Bauland erfolgen. Widmungskriterien sind der aktuelle Bedarfsnachweis und die Behebung der in der textlichen Festlegung zur betreffenden Rundsignatur festgehaltenen Infrastrukturdefizite.

zV Diese Flächen sind mit einem Bauverbot versehen. Es handelt sich um gewidmetes Bauland, deren bauliche Nutzung jedoch nur vorbehaltlich des Vorliegens bestimmter Voraussetzungen erfolgen darf (zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des ÖRK bereits bestehendes Bauland), § 31 (1) f.

- (4) Baulandwidmungen, mit denen die Siedlungsränder bzw. Baulandgrenzen überschritten werden, sind nur zulässig, um für den betroffenen Bauplatz eine einheitliche Widmung im Sinne der baurechtlichen Bestimmungen zu erreichen, wenn das Grundstück an der Siedlungsgrenze bzw. Baulandgrenze nicht zweckmäßig unterteilt werden kann. Geringfügige Baulanderweiterungen im Zusammenhang mit Verdichtungen durch Zubauten sind dann zulässig, wenn dadurch keine weitere Bautiefe eröffnet wird und dies einer geordneten baulichen Gesamtentwicklung der Gemeinde im Sinne der Ziele der örtlichen Raumordnung nicht zuwiderläuft.
- (5) Auf die Festlegung von Bebauungsregeln wurde im vorliegenden Entwurf für die Fortschreibung des ROK der Gemeinde Buch verzichtet, da beabsichtigt ist, örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

## § 5 WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

- (1) Im Sinne §2 (5) ist der Handel auf die Nahversorgung auszulegen und es sind möglichst zentral gelegene Standorte innerhalb bestehender Siedlungsräume im Ortsgebiet zu forcieren. Die Ansiedlung von Großformen des Handels wird nicht angestrebt, Sonderflächenwidmungen für Einkaufszentren sind nicht zulässig.
- (2) Es sind für die angestrebte Weiterentwicklung der Wirtschaft erforderliche Flächenreserven bereit zu stellen. Voraussetzung für entsprechende Widmungen dieser Flächen ist die Gewährleistung, dass die betroffenen Grundbesitzer diese Flächen bei Bedarf zu günstigen Konditionen einer widmungskonformen Nutzung zur Verfügung stellen.
- (3) Bei der Ausweisung von Flächen zur wirtschaftlichen Entwicklung ist darauf zu achten, dass Nutzungskonflikte zu angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden sind.

## § 6 VERKEHRERSCHLIEßUNG, LÖSUNG VON VERKEHRSPROBLEMEN

- (1) Die Ausweisung von Siedlungsgebieten ist so zu wählen, dass kostenintensive Erschließungen nicht notwendig sind.

Im Einzelnen wird diesbezüglich in der Anlage "A" in den einzelnen Stempeln der betreffenden Ortsteile auf die Prüfung von Siedlungsentwicklungen bestimmter Größenordnungen mittels Erschließungskonzepten sowie die Erlassung von Bebauungsplänen verwiesen.

- (2) Zur Verwirklichung der Zielsetzungen im Bereich Verkehr werden folgende Maßnahmen festgelegt:

Dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr sowie dem öffentlichen Personennahverkehr sind im öffentlichen Straßenraum erhöhte Priorität beizumessen bzw. entsprechende Trassen bzw. Haltestellen im Zuge der Bebauungsplanung zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Verbindung der Ortsteilzentren mit den Wohngebieten und für die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen und Erholungsräumen.

## § 7 ENTWICKLUNG DER SONSTIGEN INFRASTRUKTUR

- (1) Es gilt, den Standard zu halten und die Infrastruktur auf dem Stand der Technik zu halten.
- (2) Die bauliche Entwicklung ist nur in Abstimmung mit und nach Errichtung einer zeitgemäßen, rechtlich gesicherten Trink- und Löschwasserversorgung und einer geordneten Abwasserentsorgung zulässig. Infrastrukturelle Erfordernisse sind den Legenden der Zählerstempel zu entnehmen.
- (3) Bei Neubauten ist für Niederschlagswässer eine Versickerung am Bauplatz zu gewährleisten und im Zuge der Bauverhandlung vorzuschreiben. Bei Gewerbebauten und Wohnanlagen nach jeweils aktueller Tiroler Bauordnung ist ein Versickerungsprojekt vorzulegen.
- (4) Bei künftigen kommunalen Bauvorhaben ist zumindest der Energiestandard A einzuhalten und der Einsatz von Erneuerbarer Energie zu forcieren.

## § 8 BESONDERE BEHÖRDLICHE MAßNAHMEN

- (1) Der bestehende Flächenwidmungsplan ist innerhalb von 2 Jahren nach dem Inkrafttreten des örtlichen Raumordnungskonzeptes gänzlich neu zu erlassen oder den Festlegungen dieser Verordnung anzupassen.
- (2) Im Fall einer Gesamtüberarbeitung des Flächenwidmungsplanes sind alle derzeit als Bauland, Sonder- oder Vorbehaltsflächen gewidmeten Grundflächen wieder als solche aufzunehmen.
- (3) Widmungen in den Siedlungserweiterungsflächen sind nur dann vorzunehmen, wenn eine Deckung des Bedarfs nicht im Rahmen gewidmeter und unbebauter Grundstücke möglich ist.

## § 9 BESONDERE PRIVATRECHTLICHE MAßNAHMEN

- (1) Die Gemeinde Buch hat darauf Bedacht zu nehmen, dass die zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungskonzeptes erforderlichen Maßnahmen grundsätzlich im Zusammenhang mit der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für alle Grundstücke und für alle Grundeigentümer in gleicher Weise erfolgt. Gewidmete Grundstücke sind dem Bedarf nach und dem vorgegebenen Verwendungszweck folgend sowie unter Beachtung des Zieles der örtlichen Raumordnung nach „Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbedarf der Bevölkerung“ und für „Zwecke der Wirtschaft“ einer baulichen Nutzung zuzuführen. Zur Absicherung des vorangeführten Zieles können privatrechtliche Verträge zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Buch abgeschlossen werden.



- (2) Im Wissen, dass die Ziele dieser Verordnung nur dann erreicht werden können, wenn sich die Gemeinde hierfür neben ihrer hoheitlichen Mittel auch ihrer Möglichkeiten als Trägerin von Privatrechten bedient, beabsichtigt die Gemeinde Buch unter Bezugnahme auf die maßgebliche gesetzliche Ermächtigung hierzu durch § 33 TROG 2011, Verträge mit den Eigentümern von Grundstücken, die in Siedlungsentwicklungsbereichen liegen, abzuschließen.
- (3) In der Anlage "A" wird in den einzelnen Stempeln sowie in den Beschreibungen zu den einzelnen Ortsteilen auf die Anwendung der *Vertragsraumordnung* gem. § 33 TROG 2011 verwiesen.  
Die Vertragsraumordnung soll in der Gemeinde Buch im gesamten Gemeindegebiet angewendet werden.
- (4) Wenn die Vertragsraumordnung bei Neuwidmungen zur Anwendung kommt, soll die Fläche, die über das angegebene Höchstflächenausmaß hinausgeht, zum dreifachen Freilandpreis an die Gemeinde abgetreten werden. Konkrete Vertragsvorlagen werden durch die Gemeinde erstellt.
- (5) Zum Zweck der Sicherstellung, dass Gebiete, die laut Plandarstellung im Entwicklungsplan für die Nutzung zu Wohn- oder wirtschaftlichen Zwecken vorgesehen sind, können insbesondere Verträge abgeschlossen werden, durch die sichergestellt wird, dass diese Bereiche innerhalb des Planungszeitraums einer solchen Verwendung zugeführt werden. Als erforderliche Sicherstellung iSdG ist hierbei die Eintragung eines Kaufoptionsrechts zu Gunsten der Gemeinde ab Ende des Planungszeitraums zum aktuellen Verkehrswert dieser Flächen am Ende des Planungszeitraums zu vereinbaren.
- (6) Alle Siedlungserweiterungsbereiche, in denen nach Ablauf des Planungszeitraumes keine Siedlungserweiterung stattgefunden hat, werden geprüft und können im Sinne von Abs. 2 (b) zurückgenommen und als Freihaltefläche ausgewiesen werden, falls kein unmittelbarer Baubedarf besteht.
- (7) Weiters kann privatrechtlich vereinbart werden, dass Kosten, die durch die Herstellung der für eine bauliche Inwertsetzung erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen entstehen, zur Gänze von der Wertsteigerung des Grundstücks, die durch die Möglichkeit der anschließenden baulichen Nutzbarkeit geschaffen wird – also in der Regel durch die Umwidmung in Bauland – in Abzug zu bringen sind. Das bedeutet die Überwälzung sämtlicher Infrastrukturerrichtungskosten an den Grundeigentümer (die später im Rahmen der Bauverfahren zu zahlenden Erschließungskostenbeiträge sind für Infrastrukturerhaltungsmaßnahmen zu verwenden).

## **§ 10 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- (1) Das fortgeschriebene örtliche Raumordnungskonzept tritt gemäß § 68 Abs. 1 TROG 2011 mit dem Ablauf des letzten Tages der Kundmachung in Kraft.

Für den Gemeinderat der Gemeinde Buch

Der Bürgermeister der Gemeinde Buch

Otto Mauracher

Anlage zur Verordnung des Gemeinderates der GEMEINDE BUCH vom ....., mit der das Örtliche Raumordnungskonzept fortgeschrieben wird.

## **ANLAGE „A“ TEXT ZUR RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG**

Vor einer allfälligen Widmung sind nachstehende Voraussetzungen unbedingt zu schaffen.

Die Bereiche und das Flächenausmaß der „baulichen Entwicklung Neuwidmung“ sind, bezüglich einer bodensparenden und zweckmäßigen Bebauung, durch einen Grundteilungsvorschlag zu prüfen. Weiterer Prüfung bedarf es in Bezug auf

- die infrastrukturellen Maßnahmen für das zu bebauende Siedlungsgebiet, in Form der verkehrsmäßigen Erschließung (Straßen, Geh- und Radwege lt. Stand der Technik), wobei als Zielsetzung grundstücksübergreifende Straßenprojekte und Erschließungen (Ringerschließungen) einzuhalten sind.
- die rechtlichen Voraussetzungen für das Durchqueren allfälliger Nachbargrundstücke (Fremdgrundinanspruchnahme) zur Sicherstellung eines Wasser- und Kanalanschlusses und der erforderlichen Leitungssysteme für die zur Widmung vorgesehenen Grundstücke. Diese Vorgaben sind in Form von privatrechtlichen Vereinbarungen sicher zu stellen.

Bei einer Bebauung an der Landesstraße sind laut **Stellungnahme des Baubezirksamtes Innsbruck Straßenbau** bestimmte Mindestabstände zu beachten:

- Abstandsbestimmungen gem. § 49 Tiroler Straßengesetz 1969 bei Bebauung von im Freiland liegender Grundparzellen
- 10m für oberirdische bauliche Anlagen im Freiland außerhalb des beschilderten Ortsgebietes (Abstand auf 8m reduzierbar)
- 5m für Nebenanlagen

Zufahrten zu Grundstücken sind möglichst von den bestehenden Gemeindestraßen aus zu errichten. Bei der Erschließung neuer Siedlungsgebiete sind Sammelstraßen zu errichten.

# 1. FREIHALTEFLÄCHEN

Der Entwicklungsplan weist die Freihalteflächen aus.

Es werden im Folgenden die darin enthaltenen FA-, FÖ-, FE- und FS-Flächen aufgelistet.

## FA-Flächen:

Entwicklungsplan	Kurzbeschreibung
FA 01	Natur- und Erholungsraum im Bereich der Ruine Rottenburg mit Naturdenkmal Notburgafichte, Bibelweg und Abenteuerspielplatz; hoher Erholungswert.
FA 02	Streuobstwiese am süd-westlichen Ortsrand von Maurach.
FA 03	Bergbäuerliche Kulturlandschaft Untertroi – reich strukturierte Landschaft mit sehr steilen, extensiv bewirtschafteten Mähwiesen, arten- und strukturenreichen Waldrändern, Streuobstwiesen und guter Aussicht; von hohem Erholungswert sowie großer ökologischer Wertigkeit.
FA 04	Bergbäuerliche Kulturlandschaft Obertroi; reich strukturierte Landschaft mit sehr steilen, extensiv bewirtschafteten Mähwiesen, arten- und strukturenreichen Waldrändern, Streuobstwiesen und guter Aussicht; von hohem Erholungswert sowie großer ökologischer Wertigkeit.
FA 05	Streuobstreihe im Ortsteil St. Margarethen.
FA 06	Streuobstwiesen am südlichen Rand von St. Margarethen.
FA 07	Streuobstwiese am östlichen Rand des Ortsteils Buch.
FA 08	Streuobstwiese am östlichen Rand des Ortsteils Buch.
FA 09	Streuobstwiese im Nahbereich des Gasthofes Bucherwirt.
FA 10	Streuobstwiese – ausgedehnter Streuobstbestand im Nahbereich des Gasthofes Bucherwirt.
FA 11	Streuobstwiese in großer innerörtlicher Freifläche in Buch.

FA 12	Streuobstwiese im Zentrum von Buch.
FA 13	Streuobstwiese im Bereich Tuft.
FA 14	Natur- und Erholungsraum im Bereich des geschützten Landschaftsteils Schloss Tratzberg und Umgebung.
FA 15	<i>Aufzuwertende Fläche (Areal des Fleckviehzuchtverbandes) - nördliche Böschung zum Grünland im Anschluss an asphaltierte Parkflächen an der L 218 in Rotholz</i>
FA 16	<i>Aufzuwertende „Manipulationsfläche“ talseitig der Frealerkapelle auf ehem. landwirtschaftlichem Gründland in Maurach</i>

FÖ-Flächen:

FÖ 01	Feldgehölz – markante, laubholzdominierte Gehölzreihe (Ahorn, Linde, etc.) am bergseitigen Ortsrand von Rotholz.
FÖ 02	Feldgehölz – artenreiche laubholzdominierte Gehölzreihe nahe der Ruine Rottenburg (Ahorn, Hasel, Esche, Linde, Ulme, Holunder).
FÖ 03	Markanter Einzelbaum - Naturdenkmal Notburgafichte nahe der Ruine Rottenburg (gilt als höchste Fichte Tirols).
FÖ 04	Gehölzreiche Biotopstruktur - Streuobstwiese mit totholzreichen Obstbäumen und markante Einzelbäume am nord-östlichen Rand des Ortsteils Maurach.
FÖ 05	Feldgehölz – Naturdenkmal Buchenbaumgruppe.
FÖ 06	Feldgehölz – Gruppe mit markanten Einzelbäumen (Linde, Ahorn).
FÖ 07	Gehölzreiche Biotopstruktur – arten- und strukturreicher Bestand aus Feldgehölzen (u.a. Ahorn, Ulme, Vogelbeere, Esche), altholzreichen Obstbäumen (u.a. markante Nussbäume) sowie extensiv bewirtschafteten Magerflächen (u.a. Böschung mit einzelnen Orchideen) in Untertroi.
FÖ 08	Feldgehölz – artenreiche Laubholzzunge sowie nördlich gelegene, markante Einzelbäume (Eiche, Ahorn).

FÖ 09	Fließgewässer – naturnahe Fließstrecke samt Uferbegleitgehölz (Ahorn) im unteren Bereich des Schlierbaches mit östlich angrenzendem, laubholzdominiertem Waldbestand.
FÖ 10	Auwald, Ufergehölz am Inn - ca. 5 ha großer Auwaldrest im Mündungsbereich von Gollneraubach und Schlierbach sowie Ufergehölzstreifen (samt Sand- und Schotterbänken) am orographisch rechten und linken Innufer.
FÖ 11	In Buch an der Straße unterhalb der Kirche anschließender, recht artenreicher Gehölzbestand
FÖ 12	Markanter Einzelbaum (Eiche) am westlichen Rand des Gewerbegebietes St. Margarethen.
FÖ 13	Markanter Einzelbaum (Weide) am westlichen Rand des Gewerbegebietes St. Margarethen.
FÖ 14	Fließgewässer und Umgebung – naturnahe Fließstrecke mit Schluchtwald entlang des Bucher Baches ab der Wildbachsperre bis zur südlichen Gemeindegrenze.
FÖ 15	Ufergehölz – auwaldähnlicher, artenreicher Gehölzstreifen entlang des Tufter Baches (Pochergraben); Vernetzung mit den Innauen.
FÖ 16	Feldgehölz – artenreicher Gehölzstreifen südlich der Straße im Bereich Tuft.
FÖ 17	Gehölzreicher Biotopverbund - auwaldähnliche Uferbegleitgehölze (parallel zum Bahngleis, entlang des wasserführenden Grabens im W bzw. N) sowie Laubgehölzbestände (Erle, Birke, etc.) im Osten des geschützten Landschaftsteils Umgebung Schloß Tratzberg.

#### FE-Flächen:

**FE 01** - Waldspielplatz im Ortsteilbereich Rotholz, Gp. 1141/17 und 1141/2 – ist im bestehenden Ausmaß und der Nutzung entsprechend zu erhalten.

**FE 02** - Sportfläche westlich des Ortsteilbereiches St. Margarethen -  
(Eine *naturschutz- und wasserrechtliche Bewilligung* liegt zu diesem Vorhaben per Bescheid und mit Gutachten vor: BH Schwaz, Abt. Umwelt-Wasser, Forst, Naturschutz, Mag. Markus Gasser, Gz. U-5712/7-13, vom 14.06.2013)

FS-Flächen:

- FS 01 - Verkehrsgrün B171-Anbindung Rotholz
- FS 02 - Waldlichtungen, Rodungsinseln in Troi
- FS 03 - Trinkwasserbrunnen-Areal St. Margarethen
- FS 04 - Freifläche innerhalb des Wasserschongebietes St. Margarethen
- FS 05 - Pufferbereich der Innau-Vegetation südlich der A 12, oberhalb Ortsteilbereich Buch
- FS 06 - Waldlichtungen, Rodungsinseln in Buch

## 2. BAULICHE ENTWICKLUNGSBEREICHE

Im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung entlang der **Gerinne** von Gollneraubach, Schlierbach, Maurachbach, Rettenbach und Bucher Bach soll durchgehend die Gewährleistung eines 5 m breiten **Gewässerbetreuungsstreifens** berücksichtigt werden.

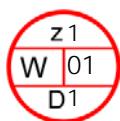
Bei Siedlungsentwicklungen, welche mehr als 3% des erforderlichen Baulandbedarfs des Planungszeitraumes beanspruchen (entspricht 2250m<sup>2</sup>), ist die **Erschließung durch die Erlassung von Bebauungsplänen** sicherzustellen.

Für Baulandumlegungsmaßnahmen kommen in der Gemeinde Buch keine Gebiete in Betracht.

Für alle Ortsteilbereiche ist die Anwendung der **Vertragsraumordnung** für neu ausgewiesene bauliche Entwicklungsbereiche anzustreben. Diese Anwendung betrifft alle baulichen Entwicklungen als Grundbesitz eines Eigentümers, deren Flächen **1500 m<sup>2</sup> überschreiten**.

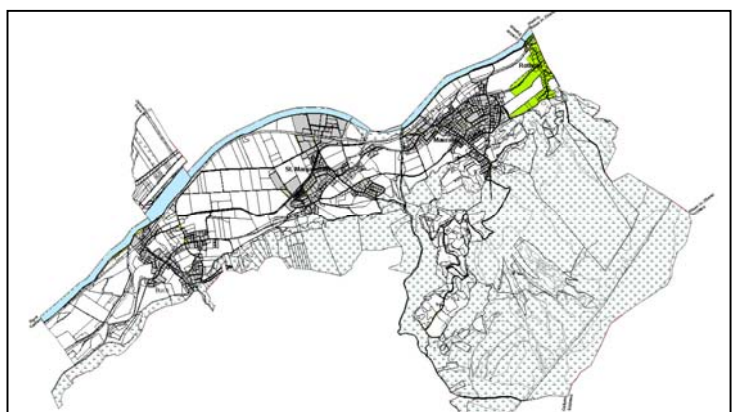
### Rotholz

#### Vorwiegend Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung



Es soll an verschiedenen Stellen des Ortsteilgebietes mit Dichtefestlegung D1 nachverdichtet werden, um die bisherige, kleinteilige Siedlungsstruktur fortzuführen. Dazu ist die erforderliche Erschließung sicher zu stellen.

Vonseiten der **Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV)** liegt für den östlichen Rand des Ortsteils eine negative Beurteilung vor, da die betroffenen Grundstücke dieses Erweiterungsbereiches teilweise innerhalb des 10m-Abstands landseits der Roten Zone liegen. Daher ist im Zuge des



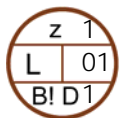
Widmungsverfahren eine konkrete Stellungnahme der WLW einzuholen (Festlegung Hochwasserabflussbereich und von Bauauflagen).

Eine Stellungnahme der Bundeswasserbauverwaltung (BWV) ist für den Bereich des Gst. 1173/1 (derzeit Freiland) aufgrund des Vorhandenseins des HQ<sub>100</sub>-Bereichs einzuholen, derzeit sind keine Gefahrenzonen ausgewiesen.

Für das Gst. 1141/6 wird vonseiten der **naturkundefachlichen Stellungnahme** der vollständige Erhalt der Gehölzgruppe auferlegt. Sollte eine Baugrube erstellt werden, ist diese nur außerhalb des Kronenbereichs zulässig, um den Wurzelraum zu schützen (Areal Knipping-Villa).

Für den genannten Bereich wurde die Erhaltung der unverbauten Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches vorgesehen.

Laut Stellungnahme der Abt. **Wasserbau des Baubezirksamtes Innsbruck** ist bei Umbauten, Erweiterungen etc. besonders auf die Rote Gefahrenzone (Überflutungsbereiche zwischen Inn und Landestraße) Bedacht zu nehmen sowie ist „für Neubauten ein Mindestabstand von rund 8 m vorzusehen.“

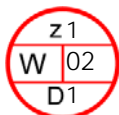


Der landwirtschaftlich genutzte Bereich in Rotholz (Areal Versteigerungshalle) soll nach Westen hin baulich in Dichte 1 erweitert werden (bereits gewidmet).

Der Parkplatz soll landschaftlich eingebunden und gestaltet werden und dies entsprechend bei der Erstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden (Bebauungsplanpflicht). Die Ausweisung der FA 15 betrifft die nördliche Böschung zum Grünland im Anschluss an asphaltierte Parkflächen an der L 218.

## Maurach

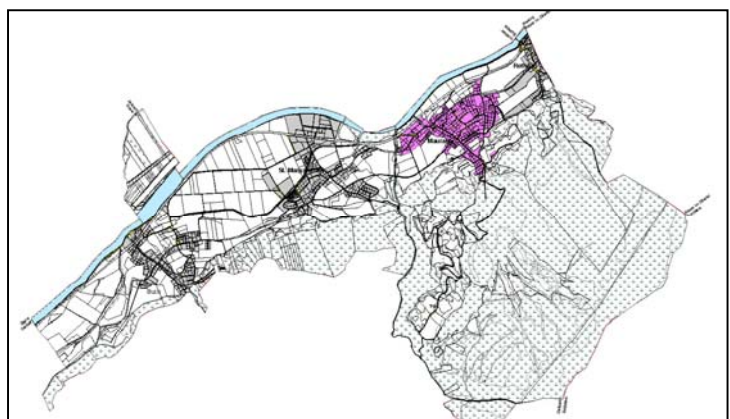
### Vorwiegend Wohnnutzung, teilweise landwirtschaftliche Mischnutzung



Die innerörtlichen Baulandreserven sollen durch Verdichtung des Siedlungsraumes (D1)

genutzt werden.

Für die nördlichen Bereiche (Tb. Gp. 1007/2, Tb. Gp. 1008) besteht die gelbe Gefahrenzone für Wildbach (Maurachbach) - daher ist laut Stellungnahme der **Wildbach- und Lawinerverbauung** im Rahmen des Widmungs- und Bauverfahrens eine weitere Stellungnahme notwendig, um Festlegungen zum



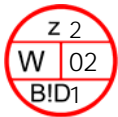
Hochwasserabflussbereich und für Bauauflagen zu treffen.

Für das Widmungsverfahren zum Gst. 1134 ist das vorhandene Steinschlagrisiko im Detail durch eine entsprechend einzuholende Stellungnahme abzuklären.

Im Bereich der Tb. Gp. 1008 und 1007/2 wird laut **Naturkunde-Stellungnahme** festgelegt, dass bei Bebauung sämtliche entfernten Obstgehölze aus der Streuobstwiese mit Hochstämmen im Nahbereich zu ersetzen, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfällen nachzubessern sind.

Die im Entwicklungsplan als FA 16 gekennzeichnete Freihaltefläche ist von Bebauung freizuhalten.





Die Erstellung von Bebauungsplänen ist erforderlich. Die Art der Bebauung dieses Areals soll mit geringer Nutzflächendichte realisiert werden. Die Erschließung ist nach einem festen Konzept zu entwickeln.

Die bauliche Entwicklung im Bereich des Gst. 1758/1 ist nur möglich, wenn in diesem Zusammenhang ebenfalls eine landschaftsplanerische Begleitplanung vorgenommen wird. Dies kann z. B. auch in Form eines bepflanzten Spielplatzes innerhalb der neuen Bebauung erfolgen, um einen Teil des derzeit landschaftlich wertvollen Charakters zu erhalten.

Die **Stellungnahme der Abt. Naturschutz** legt dazu weiterhin fest, dass im Fall der Verfügbarkeit einer außerörtlichen Fläche durch den Besitz durch den Widmungswerber sämtliche entfernten Obstgehölze aus der Streuobstwiese mit Hochstämmen an anderer Stelle zu ersetzen, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfällen nachzubessern sind.

Aufgrund der Gefahrenzone Wildbach gelb (Maurachbach) ist im Rahmen des Widmungs- und Bauverfahrens eine Stellungnahme der **Wildbach- und Lawinerverbauung (WLV)** notwendig, um Festlegungen zum Hochwasserabflussbereich und für Bauauflagen zu treffen (betrifft alle baulichen Erweiterungen mit dieser Stempelsignatur).

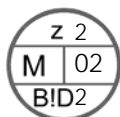


Erweiterungsflächen im Nordwesten von Maurach für öffentliche Zwecke (Wohnbau). Es besteht die Erfordernis der Erstellung von Bebauungsplänen für die Flächen im Bereich der Gp. 1714/1, Tb. 956/1, Tb. 1702 und 1707/1, wobei die Erschließung nach festen Konzepten zu entwickeln ist (z2).

Für den Tb. Gst. 1707/1 und 1702 gilt nach Stellungnahme der **WLV** vom 20.01.2014, dass die Widmung in einer Gelben Zone zu liegen kommt. Eine künftige Bebauung ist möglich, jedoch unter zwingender Einhaltung der Auflagen des Amtssachverständigen.

Im Zuge der Flächenwidmung/Bebauungsplanung ist eine Mindesthöhe der EGs (90-100cm über fertiges umgebendes Gelände) sicher zu stellen und Schadwassereintritte in tiefer gelegene Geschossteile auszuschließen. Eine weitere Stellungnahme der **WLV** ist in diesem Zuge ebenfalls einzuholen.

### Vorwiegend allgemeine Mischnutzung



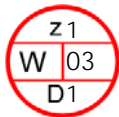
Bauliche Erweiterung in höherer Dichte zur Mischgebiet-Nutzung im Anschluss an bereits bebautes Gebiet. Geplante Wohnnutzungen müssen die Lage der Gebäude zur Straße und die damit verbundene Funktionalität bzw. Gebäudestruktur genau berücksichtigen.

Diese Siedlungsentwicklungen sind mittels Erschließungskonzepten zu prüfen, da sie mehr als 3% des erforderlichen Baulandbedarfs des Planungszeitraumes beanspruchen.

Aufgrund der Gefahrenzone Wildbach gelb (Maurachbach) ist eine Stellungnahme der **WLV** im Rahmen des Widmungs- und Bauverfahrens notwendig, um Festlegungen zum Hochwasserabflussbereich und für bautechnische Auflagen zu treffen.

## St. Margarethen

### Vorwiegend Wohnnutzung, teils landwirtschaftliche Mischnutzung



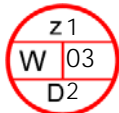
Im südöstlichen und nordöstlichen Teil von St. Margarethen soll vor allem innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen in Anlehnung an den Bestand nachverdichtet werden, das heißt, mit Dichtefestlegung 1 (Lückenschließung). Die gleichen Festlegungen gelten für die Erweiterungsbereiche entlang der Landstraße L 218, wo in zweiter Reihe nachverdichtet werden soll.

Der Teilbereich der Gp. 1589 (südlich der L 218 und an der Nord-Süd-Erschließung des Ortsteils gelegen) ist für den Eigenbedarf (Wohnnutzung) vorgesehen.

Die nördlich davon gelegene Siedlungsentwicklung ist mittels Erschließungskonzept zu prüfen, da sie mehr als 3% des erforderlichen Baulandbedarfs des Planungszeitraumes beansprucht.

Für die Gst. 1592, 1593, 1594, 1595 und 1596 wird laut **Naturkunde-Stellungnahme** der Ersatz sämtlicher entfernter Obstgehölze aus der Streuobstwiese mit Hochstämmen an anderer Stelle auferlegt, deren Erhalt auf Dauer sowie die Nachbesserung bei Ausfällen.

Für die bauliche Erweiterung in den Teilbereichen der Gst. 505, 506 und 706/5 (für Eigenbedarf des Widmungswerbers) ist im Widmungsverfahren die Stellungnahme der Forstinspektion bezüglich der angrenzenden Forstflächen einzuholen. Aufgrund der Lage des Grundstücks in der Gefahrenzone Wildbach Gelb ist zudem eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung im Widmungsverfahren notwendig.



Der Kern dieses Ortsteiles soll mit größeren Dichtevorgaben baulich erweitert werden. Die nördlichen Teile dieses Wohngebiets liegen in der Roten Gefahrenzone Flussbau (Stellungnahme Abt. **Wasserbau des Baubezirksamts Innsbruck**). „Neubauten in dieser Gefahrenzone erscheinen trotz vorhandener Widmung erst nach Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen am Inn zulässig.“

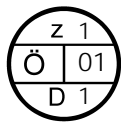
Aus Gründen des Naturgefahrenschutzes sind bei Baumaßnahmen östlich der Kirche bis ca. auf Höhe der alten Landesstraße gesonderte Stellungnahmen der Wasserbauverwaltung erforderlich.



Geplante bauliche Erweiterung, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert. Mit den Festlegungen des Bebauungsplanes soll auf den Bestand eingegangen werden und die Erschließung gesichert werden – diese ist mittels Erschließungskonzept zu prüfen, da sie mehr als 3% des erforderlichen Baulandbedarfs des Planungszeitraumes beansprucht.

Im Sinne der Wohn- und Ortsbildqualität muss bei der Umsetzung der baulichen Erweiterung im Bereich des Tb. Gp. 1495 ebenfalls eine Strukturierung mittels Gehölzen (Obstbäume etc.) als Abgrenzung zum landwirtschaftlichen Intensivgrünland eingeplant werden (Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand).

### Vorwiegend öffentliche Nutzung

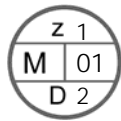


Ortskern von St. Margarethen mit Gemeinde-Einrichtungen (Kirche, Kindergarten, Volksschule, Sportplatz).

Es sind keine baulichen Entwicklungen vorgesehen.

Für den Bereich um die **Kirche (Gehölzgürtel, gehölzreiche Biotopstruktur / markante Feldgehölze wie Bergahorn etc. mit ausgedehnter altholzreicher Streuobstwiese im Bereich des Kirchenhügels)** wird die Erhaltung der unverbauten Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches vorgesehen.

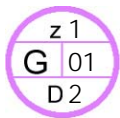
### Vorwiegend gewerbliche Nutzung



Bestehendes allgemeines Mischgebiet. Es sind bauliche Erweiterungen in höherer Dichte auszuführen (bereits gewidmet).

Für folgende Grundstücke gelten die Nutzungsbestimmungen für beschränktes Mischgebiet (überwiegend gewerbliche Nutzung gem. § 40 (6) TROG):

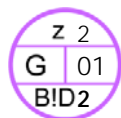
1476/2, 1476/3, 1498, 876, 1492, 1493/1, 1477, 1481/2, 1481/3 (südlich der B 171 Tiroler Straße)



Bestehendes Gewerbegebiet nördlich von St. Margarethen. Innerhalb des Bestandsgebietes dieser Fläche soll in Zukunft noch nachverdichtet werden.

Die Stellungnahme der **Abt. Wasserbau des Baubezirksamtes Innsbruck** fordert für das Areal einen zeitgemäßen Hochwasserschutz, für den der Damm landseitig wesentlich zu verstärken ist (bisher besteht eine zu steile Böschung und eine zu geringe Kronenbreite). Zu diesem Zweck sind erforderliche Maßnahmen zu ergreifen und vorerst ein „mindestens 10 m breiter Uferstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.“

Weiters ist durch Planungsbüros prüfen zu lassen, ob nicht an bestehenden Objekten (Firmenstandorten) nachträglich Hochwasserschutzmaßnahmen zu ergreifen wären.



Die Erweiterungsbereiche östlich und westlich des bestehenden Gewerbegebietes sind für die Aufstellung von Bebauungsplänen vorgesehen.

Vor Umsetzung der Erweiterungen sind umfangreiche Erschließungsmaßnahmen (z 2) für die Zu- und Abfahrt nach Erstellung eines Erschließungskonzeptes zu realisieren. Die

Kostenaufteilung muss vertraglich geregelt werden.

Laut Stellungnahme der **BH Schwaz, Abt. Naturkunde**, sind folgende Auflagen im Rahmen der Realisierung des Gewerbegebietes einzuhalten:

In Richtung Westen in Angrenzung an das offene Wiesengelände ist eine optische Abgrenzung des Gewerbegebietes zu schaffen, um die Attraktivität der Wiesen zu erhalten. Zu diesem Zweck ist auf der gesamten Strecke eine mindestens 3m breite Hecke auf einem mind. 1m hohen Erdwall zu pflanzen. Diese ist mit heimischen Laub- und Nadelhölzern zu gestalten. Pro lfm ist mindestens ein Strauch (Holunder, Hartriegel, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball im Verhältnis 1:1:1:1) und alle 7m ein Baum (Vogelbeere, Vogelkirsche, Eiche im Verhältnis 1:1:1) zu verwenden. Die Gehölze sind gruppenartig über den Damm zu verteilen. Die Gehölze sind bei Ausfällen nachzubessern und auf Dauer zu erhalten. Die Zwischenbereiche dürfen nicht ausgemäht werden, sodass eine blickdichte „Wildhecke“ entsteht. Diese darf in der Höhe nicht zurückgeschnitten werden. Seitlich darf die Hecke innerhalb des 3m breiten Streifens nicht zurückgeschnitten werden.

Die Außenböschung des Inndammes bzw. die dem Gewerbegebiet zugewandte Seite ist in Rücksprache mit dem öffentlichen Wassergut und dem Baubezirksamt in gleicher Weise zu bepflanzen.

Die Stellungnahme der **Abt. Wasserbau des Baubezirksamtes Innsbruck** weist für die geplante, westliche Erweiterung des Gewerbegebietes die Bedeutung als Abfluss- und Retentionsraum in der Rot-

Gelben Gefahrenzone Flussbau aus. In der Folge ist die Entwicklung des Gewerbegebietes an dieser Stelle nur für einen Tb. Gst. 1659/1 (unmittelbar nördlich im Anschluss an die B 171) vorgesehen.

Für die Baureifmachung dieses Gewerbegebietes ist laut Fachstellungnahme die Gewährleistung einer ausreichenden Hochwassersicherheit erforderlich. Es „müssen Hochwasserschutzmaßnahmen bei Neubauten (siehe Stellungnahme) getroffen werden“, beispielsweise Geländeerhöhungen.

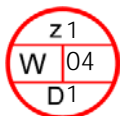
*Vor Abschluss dieser baulichen Hochwasserschutzmaßnahmen ist keine Siedlungsentwicklung möglich.*



Bauverbotsfläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes von St. Margarethen. Die Aufhebung des Bauverbots kann durch die Schaffung einer durchgehenden Erschließung bis hin zur östlich gelegenen Landesstraße bewirkt werden. Es sind dahingehende Maßnahmen für die Zu- und Abfahrt nach Erstellung eines Erschließungskonzeptes im Sinne der diesbezüglichen Vorgaben zu G01/z2/B!D2 zu realisieren.

## Buch

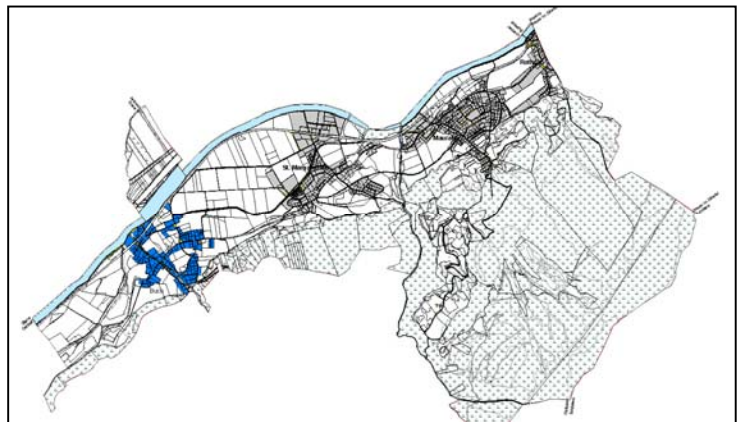
### Vorwiegend Wohn- und landwirtschaftliche Mischnutzung



Die bauliche Entwicklung soll durch Nachverdichtung erfolgen. Im östlichen und südlichen Teilbereich von Buch soll die kleinteilige Bebauung fortgesetzt werden.

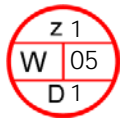
Dabei sind vor der Widmung des Tb Gst. 1394/1 verschiedene gutachterliche Voraussetzungen zu klären:

- 1.) Es sind die meteorologischen Gegebenheiten bezüglich der Geruchsentwicklung von der Schweinezucht auf Gst. 1432 zu beurteilen sowie ein Gutachten der Agrarwirtschaft einzuholen. – Voraussetzung zur Widmung als Bauland-Wohngebiet ist die Feststellung einer mit der bereichsbezogenen adäquaten Wohnqualität zu vereinbarenden Immissionsbelastung.
- 2.) Es ist das vorhandene Steinschlagrisiko im Detail durch eine entsprechend einzuholende Stellungnahme abzuklären (Gst. 1394/1).



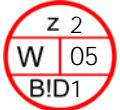
Die geplante bauliche Erweiterung im Tb. Gst. 1390 ist für Weichende der Hofstellen vorgesehen. Für diesen Bereich ist vor der Widmung das Steinschlagrisiko im Detail abzuklären.

Für die Tb der Gp. 1369 und Tb Gp. 1377/2 ist randlich die Gefahrenzone Wildbach gelb (Bucherbach) relevant. Daher ist eine Stellungnahme der **Wildbach- und Lawinerverbauung** im Zuge des Widmungs- und Bauverfahrens notwendig, um Festlegungen betreffend den Hochwasserabflussbereich sowie für Bauauflagen treffen zu können.



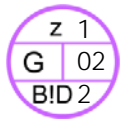
Der westliche Bereich von Buch soll innerhalb der bestehenden Strukturen baulich verdichtet oder sogar erweitert werden. Der aktuelle und auch zukünftige Nutzungsschwerpunkt liegt auf der Wohnnutzung.

Der bereits gewidmete Bereich des Gst. 1375/1 zwischen Bucher Bach und Gemeindestraße ist aufgrund der Gewässernähe und der auftretenden Gefahren im Bauverfahren einer Prüfung und Stellungnahme durch die Wildbach- und Lawinenverbauung zu unterziehen. Zudem ist eine Grundteilung vorzunehmen, um auf Grundlage der Stellungnahme den nicht bebaubaren von dem bebaubaren Bereich zu lösen.



Bauliche Erweiterung mit Bebauungsplanpflicht. Es muss eine gesamtheitliche Verkehrslösung für diese Siedlungsentwicklung erstellt werden (**VK 01**).

Für die bauliche Erweiterung auf der Gp. 62/1 (Eigenbedarf des Eigentümers) ist eine Grundteilung durchzuführen, um den bebaubaren Bereich der Parzelle zu definieren.



Bestehendes Gewerbegebiet nördlich von Buch. Innerhalb des Bestandsgebietes dieser Fläche soll in Zukunft noch nachverdichtet werden. Auf der Fläche am Inn östlich der angrenzenden Gemeindestraße und oberhalb der B 171 sind darüber hinaus bauliche

Erweiterungen für Gewerbebezüge geplant.

Die Abt. **Straßenbau des Baubezirksamtes Innsbruck** erlässt hierzu die Auflage, dass die Erschließung über die Gemeindestraße erfolgen muss, da keine direkte Zufahrt zur B 171 genehmigt wird.

Die Beurteilung der **Wildbach- und Lawinenverbauung** für weitere gewerbliche Nutzungen macht eine konkrete Stellungnahme der Bundeswasserbauverwaltung in Bauverfahren notwendig, da die Widmung im HQ<sub>100</sub>-Bereich und im HQ<sub>30</sub>-Bereich des Inns liegt.

Nach Stellungnahme der **Abt. Wasserwirtschaft** (Baubezirksamt Innsbruck) sind HQ<sub>30</sub>-Abflussbereiche des Inn von künftiger Bebauung freizuhalten. Zudem sind bauliche Vorkehrungen (wie wasserdichte Wannen, entsprechende flusseitige Gründungstiefen etc.) zu berücksichtigen.