

Örtliches Raumordnungskonzept **RUM**

1. Fortschreibung



Erläuterungsbericht

PLAN ALP Ziviltechniker GmbH
A-6020 Innsbruck
Karl-Kapferer-Straße 5
Tel. 0512/57573730
Fax 0512/57573720
office@planalp.at

PLAN  **ALP**
Raumplanung · Verkehrsplanung
Kartographie · Geographie · Informationssysteme
www.planalp.at

DI. Friedrich Rauch
Mag. Klaus Spielmann
Ingenieurkonsulenten für
Raumplanung
Raumordnung
Geographie



INHALT

1.	WICHTIGE ERLÄUTERENDE BEMERKUNGEN	1
2.	BEVÖLKERUNG	2
3.	SIEDLUNG	2
3.1.	Neu-Rum	3
3.2.	Rum-Dorf	8
3.3.	Hoch-Rum	9
3.4.	Vorsorge für den geförderten Wohnbau	12
3.5.	Vorsorge für den bedarfsgerechten Wohnbau	13
4.	ORTSBILD	13
5.	WIRTSCHAFT	14
6.	FREIRAUM.....	15
7.	VERKEHR	18
8.	SOZIALE, ÖFFENTLICHE UND FREIZEITINFRASTRUKTUR SOWIE SONDERNUTZUNGEN	20
9.	BESONDERE BEHÖRDLICHE MASSNAHMEN	26
9.1.	Flächenwidmungsplan	26
9.2.	Bebauungsplanung und textliche Festlegungen	26
10.	SONSTIGE MASSNAHMEN.....	27
10.1.	Privatrechtliche Vereinbarungen	27
11.	UMWELTBERICHT	28

1. WICHTIGE ERLÄUTERENDE BEMERKUNGEN

Die Änderungen in der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes gegenüber dem bisherigen Stand betreffen einerseits den textlichen Teil und andererseits den planlichen Teil der Verordnung zum Örtlichen Raumordnungskonzept. Sowohl textlich als auch planinhaltlich ergeben sich mit der Fortschreibung im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nur wenige nennenswerte Änderungen.

Die Änderungen im Plan sind in vielen Fällen sehr kleinräumiger Natur. So wurden in einigen Bereichen die Siedlungsabgrenzungen an geänderte Grundstücksgrenzen angepasst. Hierdurch ergaben sich Ausdehnungen der Grenzen des baulichen Entwicklungsbereiches. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Änderungen und des Darstellungsmaßstabs des Örtlichen Raumordnungskonzeptes von 1:5.000 sind viele der Änderungen im Plan nicht sichtbar.

Im Rahmen der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde eine neue naturkundliche Bearbeitung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Bearbeitung wurden überwiegend in die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes übernommen.

Die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sieht an einer Stelle einer Siedlungserweiterung für Wohnzwecke vor, mit denen der Bevölkerung Bauland zu sozialverträglichen Preisen zur Verfügung gestellt werden soll. Die Siedlungserweiterung betrifft bisher forstwirtschaftlich genutzte festgelegte Gebiete nördlich des Siedlungsbereiches Schnatzenbichl.

Im Bereich Murstraße Nord ist die Ausweisung eines Entwicklungsbereiches für eine Sondernutzung für eine Sport- und Erholungseinrichtung, Park-, Spielplatz, Tennisanlage und sonstige Freizeiteinrichtungen vorgesehen. Die Erweiterung betrifft bisher forstwirtschaftlich genutzte bzw. als Sondernutzung „Tennisanlage mit Parkplatz“ festgelegte Gebiete nördlich von Hoch-Rum.

Im Bereich des Gasthauses Canisiusbrünnl wird der bestehende Parkplatz in den baulichen Entwicklungsbereich integriert, da in diesem Bereich kein Wald gem. Forstgesetz mehr kenntlich gemacht ist und daher die Festlegung als forstliche Freihaltefläche entfallen kann.

Das Gewerbegebiet südlich der Steinbockallee in Neu-Rum erfährt eine geringfügige Erweiterung in Richtung Süden. Die dort bisher ausgewiesene landwirtschaftliche Freihaltefläche wird aufgehoben. Im Gegenzug wird östlich davon der bauliche Entwicklungsbereich aufgrund des Gefahrenzonenplanes Flussbau im Bereich der dort ausgewiesenen Rot-gelben Funktionsbereiches – Hochwasser im Ausmaß von rd. 5.000 m² zurückgenommen und in die sonstige Fläche integriert.

Der Sondernutzungsbereich beim neuen Sportzentrum in Neu-Rum südlich der Steinbockallee bzw. östlich des Kugelfangweges wird geringfügig erweitert, womit dort die bisher festgelegte Freihaltefläche Erholungsraum aufgehoben wird. Der an diese Erweiterungsfläche östlich anschließende Bereich, der im Flächenwidmungsplan als Sonderfläche Freizeit- und Erholungsnutzung ausgewiesen ist, wird im Ordnungsplan als Rückwidmungsfläche ausgewiesen.

Mit Stand Februar 2023 wurde vom TIRIS eine Neuabgrenzung der Waldflächen zur Verfügung gestellt und in den Ordnungsplan übernommen. Auf Basis der neuen Waldabgrenzung erfolgte eine Neufestlegung der forstlichen Freihalteflächen. Infolge der Veränderung der forstlichen Freihalteflächen wurden auch die übrigen Freihalteflächen an den aktuellen Waldbestand angepasst.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Berichtes umfasste der potenzielle bauliche Entwicklungsbereich inkl. Sondernutzungen im Örtlichen Raumordnungskonzept der Marktgemeinde Rum ein Ausmaß von rund 175 ha.

Der u. a. für Siedlungszwecke und gewerbliche Zwecke nutzbare Bereich erfährt eine Ausdehnung um ca. 2,5 ha, jener für Sondernutzungen ca. 5,1 ha. Dem gegenüber steht die vorgesehene Verkleinerung des baulichen Entwicklungsbereiches im Ausmaß von rd. 0,5 ha.

Mit dem vorliegenden Entwurf der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes vergrößert sich der potenzielle bauliche Entwicklungsbereich inkl. Sondernutzungen gegenüber dem derzeitigen Stand des Örtlichen Raumordnungskonzeptes auf rund 182,1 ha.

2. BEVÖLKERUNG

Auf der Basis der Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde wird für den Planungszeitraum von einer Bevölkerungszahl von rund 9.859 Einwohnern und einer Haushaltsanzahl von rund 4.695 ausgegangen.

Wie der Bestandsanalyse zur 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes zu entnehmen ist, sind derzeit für den im Planungszeitraum zu erwartenden Bevölkerungszuwachs zwar theoretisch genügend Baulandreserveflächen bzw. widmungsfähige Flächen vorhanden. Ein großer Teil der vorhandenen Baureserveflächen ist jedoch nicht oder nicht zu sozial verträglichen Preisen verfügbar.

Um dem Baulandbedarf gerecht zu werden und jene Personen mit akutem Wohnraum-/Baulandbedarf und ohne eigenen Baugrund trotzdem im Ort halten zu können, werden im Bereich Schnatzenbichl in Hoch-Rum Erweiterungsflächen für Wohnnutzungen geschaffen, die im Kap. 3 näher beschrieben werden.

3. SIEDLUNG

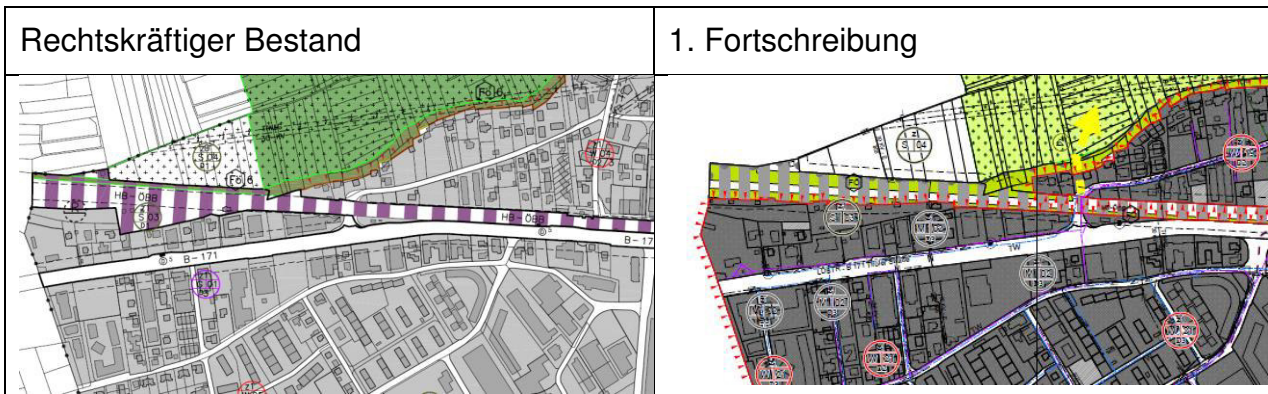
Entgegen den bisherigen Festlegungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wird der gesamte bauliche Entwicklungsbereich mittels Siedlungsrandern und maximalen Siedlungs-

grenzen eingegrenzt, wobei durch diese zusätzliche graphische Festlegung keine wesentliche inhaltliche Änderung gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept betreffend die maximale Ausdehnung der baulichen Entwicklungsbereiche erfolgt.

3.1. Neu-Rum

Die baulichen Entwicklungsbereiche in Neu-Rum wurden hinsichtlich der zugehörigen Verortung des entsprechenden Entwicklungstempels überarbeitet und zum Teil, wie etwa im Hinblick auf die Dichtezonen, genauer definiert. Zum Teil wurden die Festlegungsbereiche im Hinblick auf die überwiegende Nutzung genauer definiert. Der durch Gewerbebetriebe und verschiedenste Handelsformen geprägte Siedlungsteil von Neu-Rum wurde inklusive der bestehenden Einkaufszentren, die bisher zum Teil als eigene Sondernutzungen ausgewiesen waren, als vorwiegend gewerblich-industrielle Nutzung festgelegt.

Bisher war der Siedlungsbereich beidseits der B171 Tiroler Straße als vorwiegend gewerblich-industrieller Nutzungsbereich ausgewiesen. Im Flächenwidmungsplan ist dieser bauliche Entwicklungsbereich als Allgemeines Mischgebiet mit beschränkter Wohnnutzung, nördlich der Haller Straße zum Teil als gemischtes Wohngebiet festgelegt. Für diesen Siedlungsbereich wird auch künftig eine gewerblich-gemischte Nutzung angestrebt, womit dieser Bereich künftig als überwiegend gemischt-gewerblicher Entwicklungsbereich ausgewiesen wird.

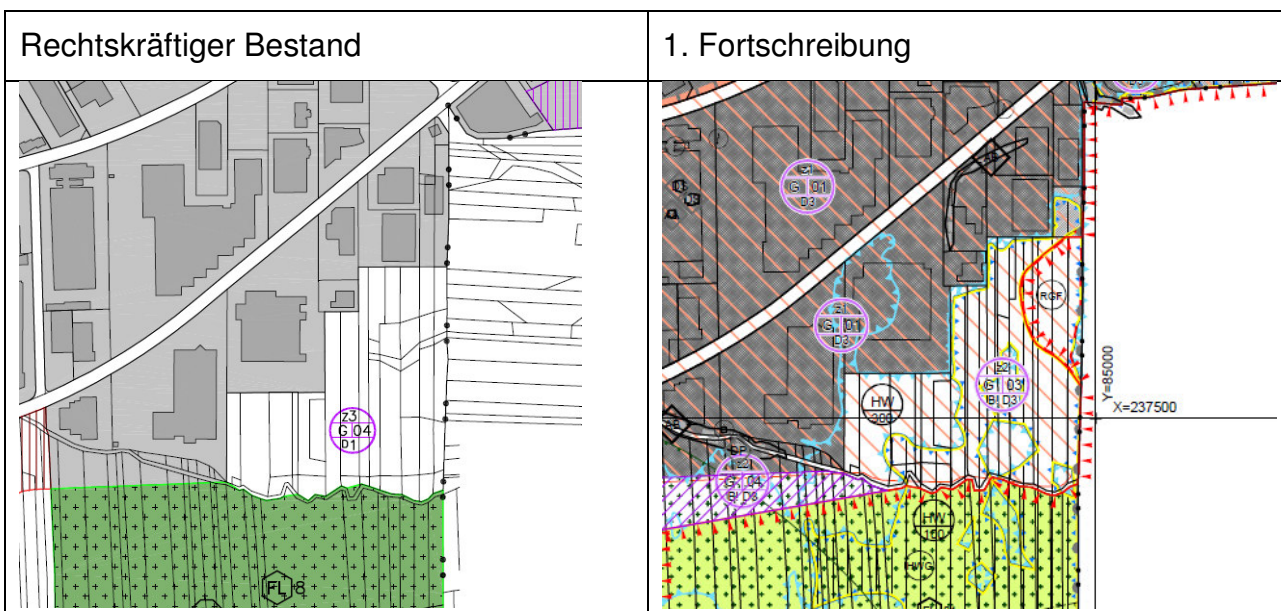


In Neu-Rum ist die Bebauung östlich des Schul- und Seniorenzentrums Neu-Rum zwischen Serlesstraße im Norden und Siemensstraße im Süden von Handels- bzw. Dienstleistungsbetrieben sowie gewerblichen Nutzungen geprägt. Hier wird zukünftig verstärkt eine zentrumsbildende Nutzung angestrebt, womit neben öffentlichen Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnbebauungen zulässig sind. Für diesen Bereich wird daher eine vorwiegend gemischt-gewerbliche Nutzung festgelegt.

Rechtskräftiger Bestand	1. Fortschreibung
	

Im Bereich des bestehenden Gewerbebeerweiterungsgebietes im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet an der Steinbockallee (bisher G04, nunmehr G03) wird künftig neben den bestehenden Voraussetzungen zur Baureifmachung – Vertragsraumordnung und projektbezogene Erstellung von Bebauungsplänen - eine zweckmäßige Bauplatzeinteilung bzw. Baulandumlegung sowie eine verpflichtende Bebauungsplanerstellung (B!) festgelegt.

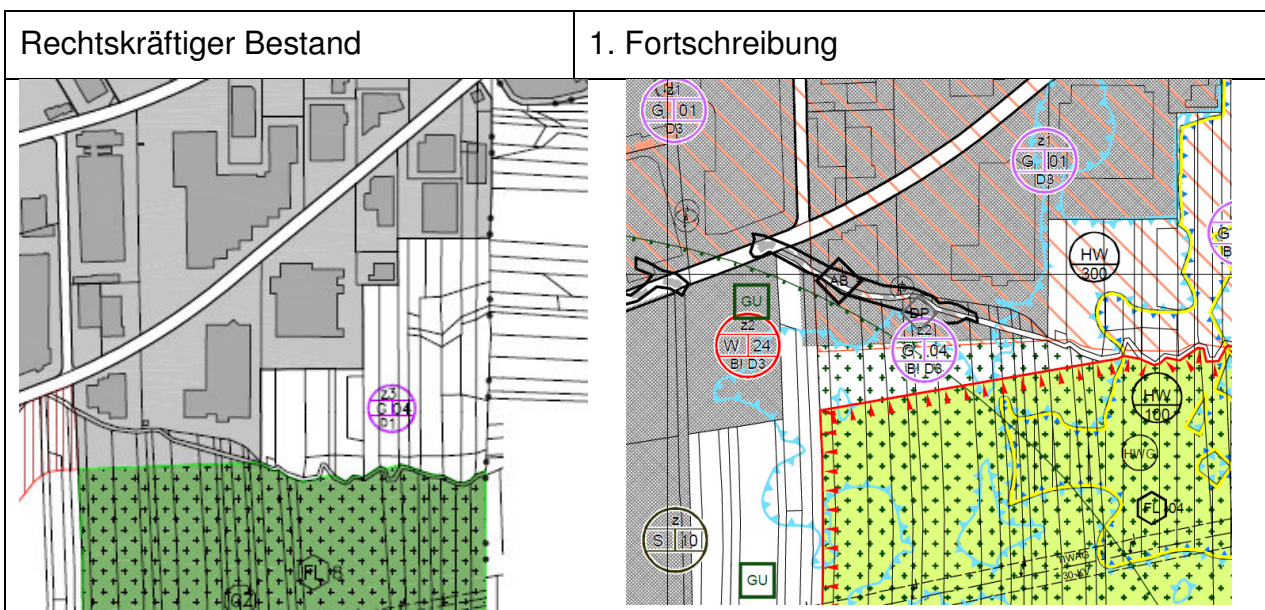
Der bauliche Entwicklungsbereich G03 wird aufgrund des Gefahrenzonenplanes Flussbau im Bereich der dort ausgewiesenen Rot-gelben Funktionsbereiches – Hochwasser im Ausmaß von rd. 5.000 m² zurückgenommen und in die sonstige Fläche integriert.



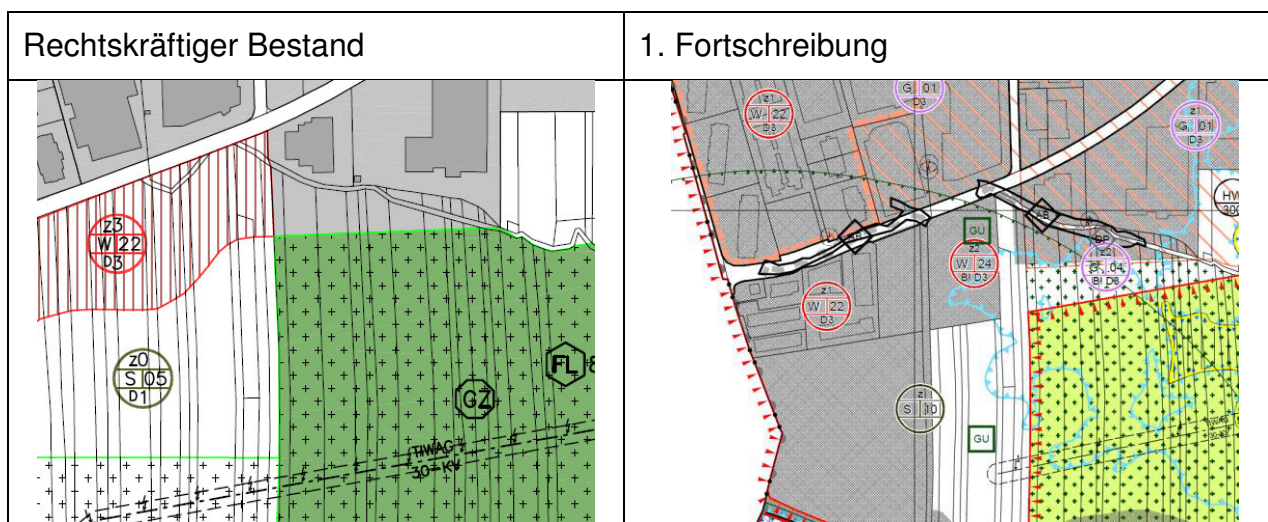
Des Weiteren wird das Gewerbegebiet südlich der Steinbockallee östlich des Siedlungserweiterungsgebietes Steinbockallee in Richtung Süden erweitert. Die Erweiterungsfläche beträgt rd. 0,64 ha. Der Erweiterungsbereich schließt direkt an bereits gewidmete, unbebaute Flächen, die derzeit aufgrund der Größe und Parzellenstruktur nur schwer bebaubar sind. Mit der gegenständlichen Erweiterung entsteht eine bebaubare Fläche, die in zweckmäßig bebaubare Grundstücke unterteilt werden kann.

Diese Flächen sind, wie die bestehenden Gewerbegebietsflächen südlich der Steinbockallee, für eine bauliche Entwicklung möglichst erst heranzuziehen und bedarfsbezogen zu widmen, wenn in den übrigen Gewerbegebieten keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Im Gewerbebeerweiterungsgebiet Steinbockallee ist nur die Ansiedlung von umweltfreundlichen Betrieben und von Betrieben zulässig, die der Kriterienliste der Gemeinde entsprechen. Neben einer zweckmäßigen Bauplatzeinteilung bzw. Baulandumlegung ist auch eine verpflichtende Bebauungsplanung (B!) Voraussetzung für eine Baureifmachung.

Da sich die Fläche in den landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen befindet, ist hier vorab eine Ausnahme zu erwirken.



Im Bereich des Siedlungserweiterungsgebietes Steinbockallee W24 (zuvor W22) wird aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur und der fehlenden Erschließung die verpflichtende Bebauungsplanung (B!) festgelegt. Als Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung sind die Durchführung einer Baulandumlegung und das Vorliegen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes. Im Hinblick auf die Sicherstellung der Verfügbarkeit der Flächen zu sozial verträglichen Preisen ist die Vertragsraumordnung anzuwenden.



Ansonsten bestehen keine nennenswerten Änderungen gegenüber den bisherigen Festlegungen.

3.2. Rum-Dorf

Die baulichen Entwicklungsbereiche in Neu-Rum wurden hinsichtlich der zugehörigen Verortung des entsprechenden Entwicklungstempels überarbeitet und zum Teil, wie etwa im Hinblick auf die Dichtezonen, genauer definiert. Zum Teil wurden die Festlegungsbereiche im Hinblick auf die überwiegende Nutzung genauer definiert.

Die großflächigen, innerörtlichen Baureservegebiete in Rum-Dorf werden künftig mit der Zeitzone Za als sog. Bauentwicklungsfläche festgelegt. Künftig ist die Freigabe dieser betreffenden Grundstücke für eine bauliche Entwicklung nur unter Einhaltung folgender Voraussetzungen möglich:

- Schaffung von zweckmäßig zu verbauenden Bauplätzen, erforderlichenfalls durch eine Grundstücksneueinteilung bzw. Baulandumlegung.
- Verpflichtende Erlassung eines Bebauungsplanes, der zur Gewährleistung einer geordneten baulichen Entwicklung die Art der Bebauung und eine geeignete öffentliche Verkehrserschließung sicherstellt.

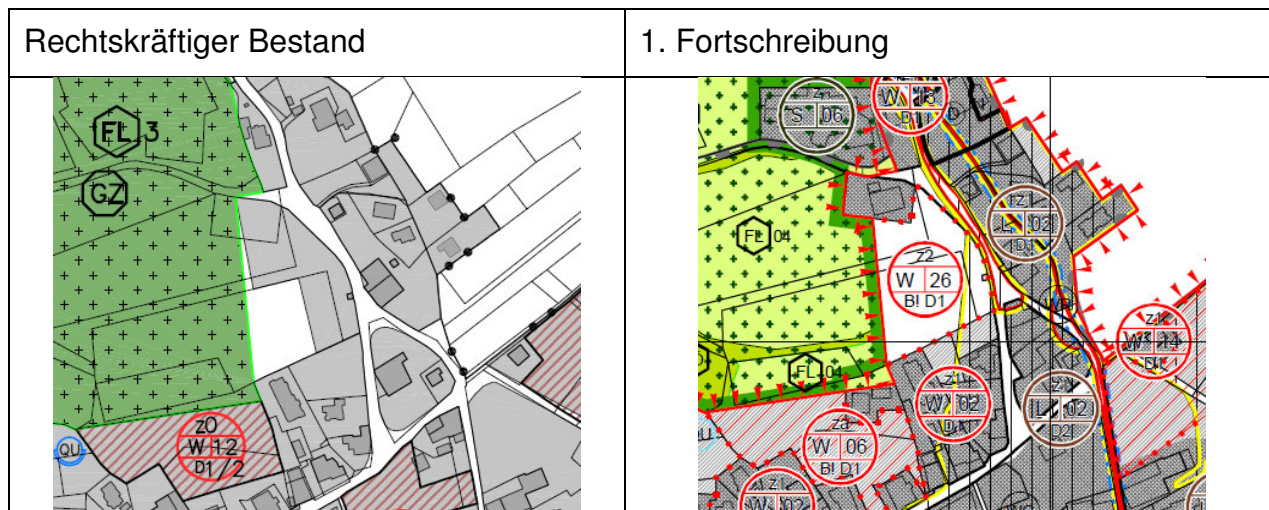
Darüber hinaus sind zur Erreichung der Ziele des Örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere der Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. Flächen für die Wirtschaft sowie der Schaffung der erforderlichen Infrastruktur und verkehrsmäßigen Erschließung, bei einer Baureifmachung bzw. einer Bauplatzbildung in Verbindung mit einer Grundteilung privatrechtliche Verträge gem. § 33 TROG 2022 (Vertragsraumordnung) abzuschließen. In diesen Verträgen ist festzulegen, dass zumindest 50% der Grundflächen für einen leistbaren Wohnbau zu Verfügung zu stellen sind. Diese Wohnungen sind weitestgehend gem. den Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung zur Erzielung sozial verträglicher Preise für Miet- und Eigentumswohnungen zu errichten.

Im Bereich des Siedlungserweiterungsgebietes südlich der Schulstraße (ÖRK neu: W18; ÖRK Bestand: W21) werden die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung genauer definiert:

- Durchführung einer Baulandumlegung
- Vorliegen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes, das eine sinnvolle, bodensparende Bauplatzeinteilung vorsieht
- Bedarfsgemäße Widmung, möglichst stufenweise von Norden nach Süden
- Bedachtnahme auf die Bedeutung der Böschungskante des Aurains im Hinblick auf das Ortsbild
- Verfügbarkeit der Flächen zu sozial verträglichen Preisen, Vergabeberechtigung durch die Gemeinde (Vertragsraumordnung)
- Verpflichtung zur Bebauungsplanung (B!)

Im Bereich der unbebauten, zum Teil mit Obstgehölzen bestockten Flächen zwischen Scheibenbichl und Finkenberg wird künftig eine überwiegende Wohnnutzung mit der

verpflichtenden Bebauungsplanung mit weitestgehender Erhaltung der bestehenden Obstgärten (W26) festgelegt. Dieser Bereich war im Örtlichen Raumordnungskonzept bisher für eine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.



In jeglichen baulichen Entwicklungsbereichen, die an den Uferschutzbereich der Rumer Mur angrenzen, wird festgelegt, dass die Einhaltung des Uferschutzbereiches entlang der Rumer Mur zu beachten ist. Die gilt für die künftigen baulichen Entwicklungsbereiche W02, W04, W12, W19, W20, K01 und die Sondernutzungsbereiche S07 und S11.

Für den Siedlungsbereich nördlich des Gartenweges (W19) wird festgelegt, dass im Bereich der Geländebruchkante Remlrain die Feldgehölze und Eichenbestände im Zuge von Bauungen durch die Setzung von Baugrenzzlinien zu berücksichtigen sind, um die Freihaltung der ökologischen Freihaltefläche sicherzustellen. Im Bedarfsfall ist eine naturschutzrechtliche Bewilligung einzuholen.

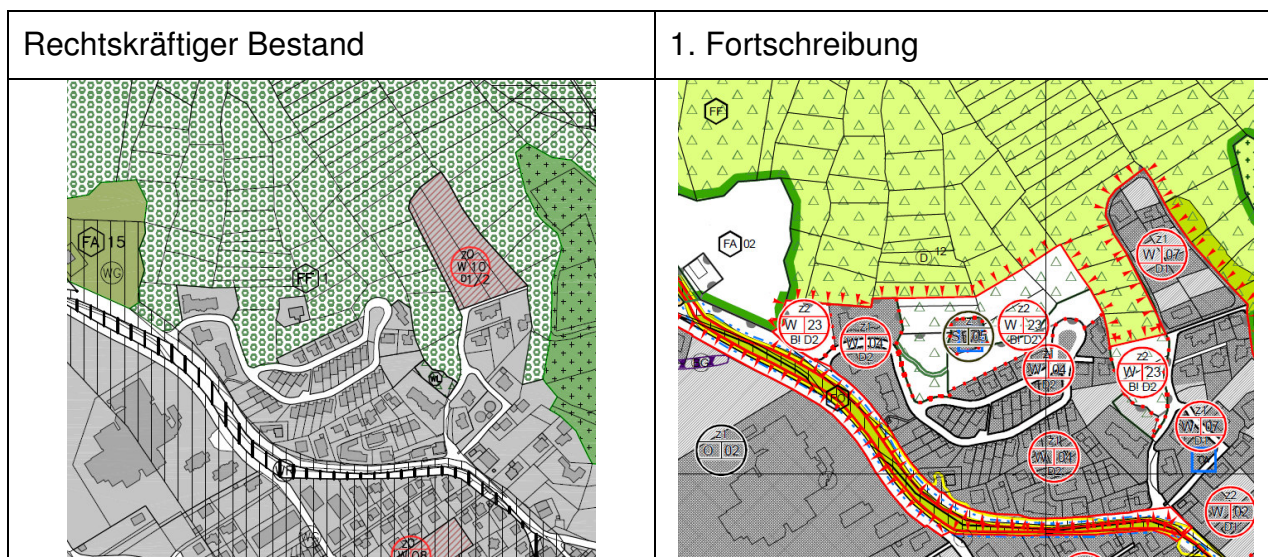
3.3. Hoch-Rum

Die baulichen Entwicklungsbereiche in Hoch-Rum wurden hinsichtlich der zugehörigen Verortung des entsprechenden Entwicklungstempels überarbeitet und zum Teil, wie etwa im Hinblick auf die Dichtezonen, genauer definiert. Zum Teil wurden die Festlegungsbereiche im Hinblick auf die überwiegende Nutzung genauer definiert.

In Hoch-Rum ist im nördlichen Anschluss an den Siedlungsbereich am Schnatzenbichl eine Siedlungserweiterung zur Deckung des Wohnbedarfes und der Schaffung von Bauplätzen zu sozialverträglichen Preisen vorgesehen (W23). Dies soll im Rahmen der Vertragsraumordnung gem. § 33 TROG sichergestellt werden. Der Siedlungserweiterungsbereich umfasst Flächen mit einem Ausmaß von insgesamt ca. 1,8 ha.

Vorraussetzung für eine bauliche Entwicklung ist das Vorliegen eines Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes, das eine sinnvolle, bodensparende Bauplatzeinteilung sichert. Ein

entsprechender Vorentwurf wurde bereits entwickelt. Die Bebauung soll sich harmonisch in die bestehende Bereichscharakteristik einfügen.
Für diesen baulichen Entwicklungsbereich wird eine verpflichtende Bebauungsplanung festgelegt.



Im Zuge der naturkundefachlichen Bearbeitung wurde vorgegeben, dass im mittleren und östlichen Erweiterungsbereich W23 die Neuanlage eines mindestens 4 m breiten stufigen Waldrandes entlang der nördlichen Grundgrenze und das Belassen eines Gehölzstreifens bzw. von Einzelbäumen entlang der südlichen Grundgrenze erforderlich ist. Im westlichen Erweiterungsbereich W23 ist aus naturkundefachlicher Sicht die Anlage eines strukturreichen Waldrandes (Pflanzung heimischer Sträucher) am nördlichen Rand der Bebauung erforderlich.

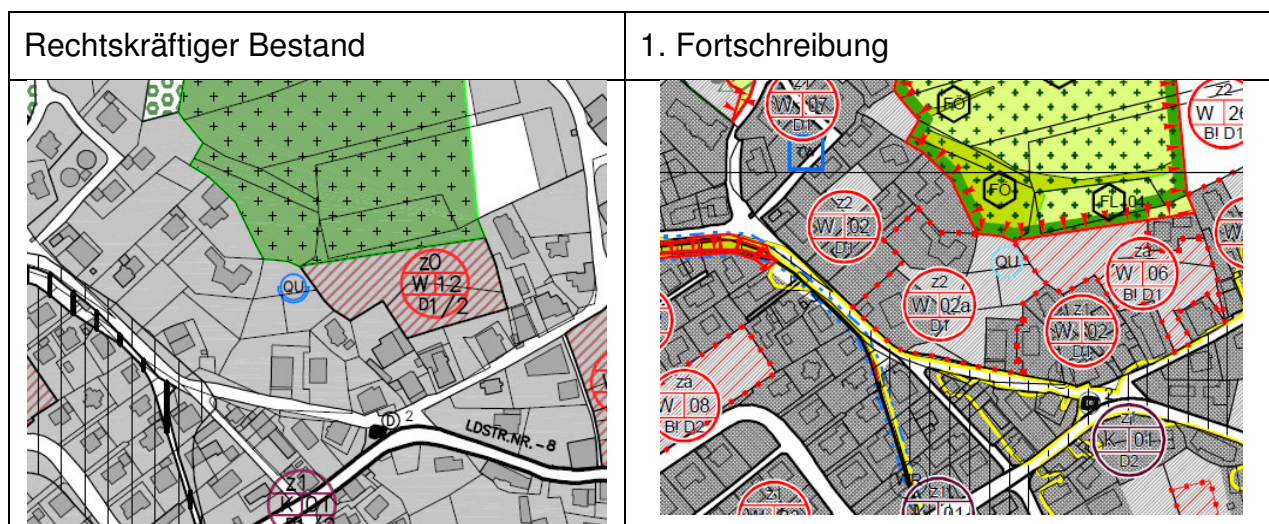
Zum östlichen Erweiterungsbereich W23 wurde im Zuge der Vorbegutachtung festgestellt, dass dieser Bereich Gp 2036/36 und 1811/1 entweder als baulicher Entwicklungsbereich herauszunehmen bzw. zumindest deutlich zu verkleinern ist. Dieser Vorgabe wurde Folge geleistet, da im vorliegenden Entwurf nur noch die Gp 1811/1 und der südliche Teil der Gp 2036/6 in den baulichen Entwicklungsbereich einbezogen sind.

Im Zuge der Vorbegutachtung wurden des Weiteren folgende Rahmenbedingungen vorgegeben:

- Aus wildbachtechnischer Sicht sind als Vorbedingung für zukünftige Flächennutzungen wasser-, forst- und naturschutzrechtliche Maßnahmen zur Kompensation der Filterwirkung der Waldflächen erforderlich.
- Aus Sicht der Bezirksforstinspektion wurden folgende Auflagen erteilt:
 - Zur Vermeidung bzw. Verringerung des Gefährdungspotentials ausgehend vom angrenzenden Waldbestand ist angrenzend an das Wohngebiet Richtung

- Norden ein mindestens 20 m breiter Schutzstreifen zu definieren und zwingend festzulegen. Durch Windwurf und Schneedruck umstürzende Bäume könnten nämlich angrenzende Objekte, aber auch Menschenleben gefährden.*
- *Die Schlägerungsarbeiten dürfen erst nach Auszeige des zuständigen Forstaufsichtsorganes erfolgen. Dabei ist auf die Ausgestaltung eines stabilen Traufes bzw. neu entstehenden Bestandesrandes unbedingt Rücksicht zu nehmen.*
 - *Durch Anpflanzen von Sträuchern und verschiedenen Laubhölzern des natürlichen Artengefüges ist in dem jeweiligen Schutzstreifen ein gestufter Waldsaum herzustellen.*
 - *Bei Bedarf sind die Pflanzen gegen Wildverbiss bis zu ihrem gesicherten Aufkommen mit geeigneten Mitteln zu schützen.*
 - *In weiterer Folge sind innerhalb dieser Schutzstreifen sämtliche Bäume ab einer Höhe von 20 m periodisch zu schlägern.*
 - *Der jeweilige Schutzstreifen hat auf Dauer bestockt zu sein und ist eine Mindestüberschirmung von acht Zehnteln (80 %) zu gewährleisten.*
 - *Die Schutzstreifen bleiben rechtlich gesehen Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975 i.d.g.F. und werden zweckmäßiger Weise von der Gemeinde bewirtschaftet bzw. erhalten.*
 - *Die Schutzstreifen dürfen keinesfalls durch bauliche Tätigkeiten, Materialablagerungen, Zwischenlagern, etc. beeinträchtigt und darf der Bewuchs durch derartige Maßnahmen keinesfalls im Aufkommen behindert oder gefährdet werden.*
 - *Insbesondere ist für eine klare Abgrenzung zwischen bebautem Grundstück und jeweiligem Schutzstreifen zu sorgen, damit dieser nicht als „Vorgarten“ der jeweiligen Wohnobjekte betrachtet wird.*
 - *Für die Zufahrt zur Waldbewirtschaftung der angrenzenden Wälder ist Sorge zu tragen. Dafür sind im Teil b) zwei Forststraßen, eine im Osten durch das Sipptal und eine im Westen hinter dem Huber Ziegelstadel vorzusehen. Im Teil c) ist eine Zufahrt zu den Wäldern östlich anschließend an den Goberanger zu gewährleisten.*
 - *Für die Einbindung bzw. Neuerrichtung/Verlegung des Wendelinsteiges im Bereich c) ist Sorge zu tragen, das bestehende Wegenetz ist einzubinden und damit auch der Zugang zum Kaiserkreuz zu gewährleisten*

Im Siedlungsbereich nördlich der Holzgasse befinden sich im bestehenden Bauland zum Teil Biotope, überwiegend Feldgehölze. Es wird künftig im Örtlichen Raumordnungskonzept festgelegt, dass im Hinblick auf eine geordnete bauliche Entwicklung und Erschließung sowie zur Freihaltung des Feldgehölzes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Das Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Bewilligung ist im Bauverfahren abzuklären.



In jeglichen baulichen Entwicklungsbereichen, die an den Uferschutzbereich der Rumer Mur angrenzen, wird festgelegt, dass die Einhaltung des Uferschutzbereiches entlang der Rumer Mur zu beachten ist. Die gilt für die künftigen baulichen Entwicklungsbereiche W02, W04, W12, W19, W20, K01 und die Sondernutzungsbereiche S07 und S11.

3.4. Vorsorge für den geförderten Wohnbau

Im Hinblick auf § 31a TROG 2022 kann die Deckung des Grundbedarfes an Wohnraum zur Befriedigung des dauernden Wohnbedarfes der Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen im Sinn der Ziele der örtlichen Raumordnung nach § 27 Abs. 2 lit. b und d im Planungszeitraum zum einen durch das vorliegende Ausmaß der bereits als Bauland oder Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau gewidmeten und noch unbebauten Grundflächen und durch Maßnahmen gem. § 9 Abs. 2 und 3 der Verordnung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes (Vertragsraumordnung im Sinne des § 33 TROG) sichergestellt werden. Zum anderen wurden südlich der Steinbockallee bzw. am Sportplatzweg in Neu-Rum seitens der Gemeinde erst kürzlich geförderte Wohnbauten realisiert.

Dem im Gemeindeeigentum befindliche Gebiet W11a im Bereich Schulstraße/Langer Graben kommt vielfältige Funktion zu: neben der Ergänzungsfunktion für die im Nahbereich befindliche Schule und als Tauschfläche für die südlich der Schulstraße festgelegten baulichen Entwicklungsbereich (W18), wo im Rahmen einer Baulandumlegung ein neues Ortsteilzentrum mit städtebaulichem Leitprojekt angestrebt wird, dient die Fläche als möglicher Standort für leistbaren Wohnraum (Vorbehaltsfläche für den geförderten Wohnbau). Der

Vorsorge für den geförderten Wohnbau wird zudem durch alle jene baulichen Entwicklungsbereiche Rechnung getragen, in denen die Zeitzone Za festgelegt ist. Dort wird unter Anwendung der Vertragsraumordnung gem. § 33 TROG 2022 sichergestellt, dass zumindest 50% der Grundflächen für einen leistbaren Wohnbau zu Verfügung zu stellen sind.

3.5. Vorsorge für den bedarfsgerechten Wohnbau

Das Ausmaß des gewidmeten und unbebauten Wohnbaulandes liegt mit ca. 15,5 ha knapp unter dem theoretischen Wohnbedarf der Marktgemeinde Rum.

Es ist von einem ortsbezogenen Baulandbedarf für Wohnzwecke mit max. 1,0 ha pro Jahr (ohne Bodenmarktzuschlag) auszugehen. Neben kleineren Baulückenflächen bestehen mehrere große und teils unerschlossene innerörtliche Baureserveflächen (ca. 7 ha).

Um eine bedarfsgerechte Bebauung sicherzustellen, wurde die Ausweisung von „Bauverbotsflächen“ gemäß § 31 lit. f TROG 2022 nicht in Betracht gezogen, sondern wurden die bestehenden innerörtlichen „großflächigen Baureserveflächen“ aus dem ÖROK 2000 übernommen, planlich neu abgegrenzt und deren Bebauung bzw. Baureifmachung planungsmethodisch an bestimmte Kriterien gebunden (Zeitzone za – siehe Anlage B, Planzeichenerklärung).

In der Planzeichenerklärung ist in Verbindung mit den baulichen Entwicklungstempeln vorgegeben, dass nachfolgende Voraussetzungen für eine Bebauung erforderlich sind:

- die Bebauungsplanung in Verbindung mit gesamtheitlicher Planung und Erschließung, sowie gegebenenfalls Baulandumlegung.
- die Anwendung der Vertragsraumordnung gem. § 33 TROG 2022, zur Erreichung einer auf den örtlichen Bedarf abgestimmten und leistbaren Bebauung.

Eine die kommunale und öffentliche Infrastruktur belastende, über den lokalen Bedarf hinausgehende und hochpreisige Wohnbebauung ist hintanzuhalten, die Realisierung von mindestens 50 % geförderter Wohnbebauung ist vorgesehen.

4. ORTSBILD

Nach den bisherigen Bestimmungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes sollen im Interesse des Schutzes eines erhaltenswerten Orts- und Straßenbildes die Orientierung der zukünftigen baulichen Gestaltung an der bestehenden Baustuktur, die Erhaltung und Schaffung von klar definierten Siedlungsrändern, der dörflich geprägten Siedlungsstruktur in Rum-Dorf und ortsbildprägender Gebäude, Ensembles, Plätze und Sichtbeziehungen weiterhin im Fokus stehen. Hierzu soll die gezielte Erlassung von Bebauungsplänen dienen.

5. WIRTSCHAFT

In Zukunft sollen weiterhin gute Standortbedingungen für bestehende Betriebe und für die Ansiedlung neuer Betriebe gewährleistet werden. Hierzu sollen die Betriebe standortgemäß durch nutzungskonforme Widmungen abgesichert werden. Für die Ansiedlung neuer Betriebe ist die Kriterienliste der Gemeinde (Ansiedlungsrichtlinien) maßgeblich.

- Übereinstimmungen mit dem Wirtschaftsleitbild der Gemeinde: idealerweise profitiert die bestehende Wirtschaftsstruktur von einem neuen Betrieb und es lassen sich Synergieeffekte erzielen. Als Minimalforderung muss gelten, dass neue Betriebe die bestehenden nicht gefährden dürfen.
- Übereinstimmend mit der bestehenden Gewerbegebietswidmung muss weitgehende Emissionsfreiheit gegeben sein: ansiedlungswillige Betriebe dürfen nur minimale Lärm- und Schadstoffemissionen abgeben.
- Wertschöpfungsintensität: Um einen großen finanziellen Spielraum der Gemeinde zu gewährleisten, wird angestrebt, möglichst wertschöpfungsintensive Betriebe für den Standort Rum zu gewinnen.
- Arbeitsplatzintensität: aufgrund der geringen Flächenreserven sollte die benötigte Grundfläche pro Arbeitsplatz so niedrig wie möglich sein. Betriebe, deren Fläche über 150 m²/ Arbeitsplatz liegt, weisen keine Eignung auf.

Für die weitere Ansiedlung von Betrieben stehen die bestehenden Gewerbegebiete in Neu-Rum sowie das Gewerbeerweiterungsgebiet südlich der Steinbockallee zur Verfügung. Für eine zweckmäßige Einteilung von Bauplätzen und Bebaubarkeit der Gewerbeflächen südlich der Steinbockallee wurde das Gewerbeerweiterungsgebiet Steinbockallee in Richtung Süden und Südwesten um rd. 0,64 ha erweitert (siehe Kap. 3.1).

Insgesamt steht die Aufrechterhaltung der soliden wirtschaftlichen Basis der Gemeinde und die Erhaltung der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Rum im Fokus.

Die Sicherung der funktionsfähigen und landwirtschaftlich hochwertigen Flächen und des Fortbestandes bestehender Betriebe sowie die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen als agrarwirtschaftlicher Produktionsraum bleiben weiterhin eine wichtige Zielsetzung der Wirtschaftsentwicklung. Hierzu werden große zusammenhängende agrarische Produktionsflächen als landwirtschaftliche Freihalteflächen ausgewiesen.

Im Tourismus steht die Qualitätssicherung und –verbesserung im Fokus zur Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur.

6. FREIRAUM

Durch die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes werden weiterhin schützenswerte Lebensräume, Oberflächengewässer und Uferbereiche durch die Festlegung als ökologisch wertvolle Freihalteflächen gesichert. Bereiche mit prägenden Strukturen und Sichtbeziehungen bleiben als landschaftlich wertvolle Freihalteflächen ausgewiesen. Zur Sicherung der funktionsfähigen und landwirtschaftlich hochwertigen Flächen sowie zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen als agrarwirtschaftlicher Produktionsraum werden diese als landwirtschaftliche Freihalteflächen ausgewiesen. Diejenigen Flächen, die wiederum für die Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung dienen, werden als entsprechende Freihalteflächen festgelegt.

Anlässlich der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wurde vom technischen Büro für Ökologie Indrist eine neue naturkundliche Bearbeitung vorgenommen. In der Naturkundlichen Bearbeitung vom Büro Indrist wurde im Naturwerteplan die Abgrenzung der Freihalteflächen für Biotopschutz in der Kulturlandschaft, Freihalteflächen für Landschaftsschutz/Erholungsfunktion in der Kulturlandschaft sowie Flächen für den Entwicklungsraum für naturkundlich wertvolle Flächen vorgenommen.

Durch die neue naturkundliche Bearbeitung und die hierdurch vorgenommene Abgrenzung der landschaftlich wertvollen und ökologischen Freihalteflächen hat sich zum Teil eine Verschiebung der Festlegung dieser beiden Freihalteflächen ergeben. Die teilweise Ausweitung der landschaftlich wertvollen Flächen ergibt sich auch durch den neuen Planungsansatz im Hinblick auf die mögliche Überlagerung mit anderen Freihalteflächen im Verordnungsplan zum Örtlichen Raumordnungskonzept.

Die in der naturkundlichen Bearbeitung ausgewiesenen landschaftlich wertvollen Freihalteflächen werden fast unverändert für die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes übernommen, sofern sie sich nicht innerhalb des baulichen Entwicklungsbereichs oder im Bereich von Bauland-, Sonder- oder Vorbehaltsflächen befinden.

So werden die landwirtschaftlichen Flächen am Thaurer Weg, im Bereich des Schirmerhofes und Garzanhofes sowie die zum Teil bewaldeten Flächen westlich von Hoch-Rum an der Gemeindegrenze zu Innsbruck aufgrund der Bedeutung für das Landschaftsbild zusätzlich als landschaftlich wertvolle Fläche ausgewiesen. Der Bereich Garneid unweit des Rechenhofes, der sich auch im Landschaftsschutzgebiet Nordkette befindet, wird künftig aufgrund seiner landschaftsbildprägenden Eigenschaft ebenfalls als landschaftlich wertvolle Freihaltefläche ausgewiesen.

Im direkt südlichen Anschluss an die Sondernutzung S08 wird im Hinblick auf den Ortsbild- und Landschaftsbildschutz eine neue landschaftlich wertvolle Freihaltefläche (FA02) ausgewiesen. Dort gilt ein Widmungsverbot.

Die Fläche im Bereich des ehemaligen Kinderschilftes nordöstlich von Hoch-Rum wird künftig weiterhin als Freihaltefläche für Freizeit-, Sport und Erholungsnutzung FE03 (ÖRK Be-

stand: FE14), in der Naturkundefachlichen Bearbeitung ist diese Fläche hingegen als landschaftlich wertvolle Fläche Freihalteflächen für Landschaftsschutz/Erholungsfunktion in der Kulturlandschaft ausgewiesen. Dort gilt künftig, dass bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen Sonderflächenwidmungen nur im Rahmen der Nutzung als Sport- und Erholungseinrichtung zulässig sind.

Die in der naturkundlichen Bearbeitung ausgewiesenen ökologisch wertvollen Freihalteflächen werden ebenfalls fast unverändert für die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes übernommen, sofern sie sich nicht innerhalb des baulichen Entwicklungsbereichs oder im Bereich von Bauland-, Sonder- oder Vorbehaltsflächen befinden.

Die gem. Naturkundlichen Bearbeitung ausgewiesenen ökologischen Freihalteflächen im Bereich von Gewässern (stehende und fließende Gewässer) werden zugunsten einer besseren Planlesbarkeit im Verordnungsplan nicht dargestellt.

Der Gehölzverbund im Bereich der Kompostieranlage nordwestlich von Hoch-Rum wird künftig als ökologische Freihaltefläche ausgewiesen. Der Uferbereich samt den Ufergehölzen entlang des Rumer Baches in Hoch-Rum, das Waldrandareal beim Langebach im Bereich Madleinweg sowie der gehölzdominierte Biotopverbund im Bereich Scheibenbichl werden künftig als ökologische Freihaltefläche festgelegt. Die Streuobstwiesen außerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches in Richtung Thaurer Weg sowie das Gehölzbiotop südlich und nördlich der Bahnstrecke werden ebenfalls als ökologische Freihalteflächen festgelegt. Die übrigen ökologisch wertvollen Flächen werden grundsätzlich wie im bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept bzw. entsprechend der Kartierung vom Büro Indrist übernommen.

Die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes enthält eine aktuelle, vom TIRIS zur Verfügung gestellte Waldflächenabgrenzung (Stand Februar 2023). Auf Basis der neuen Waldabgrenzung erfolgte eine Neufestlegung der forstlichen Freihalteflächen. Infolge der Veränderung der forstlichen Freihalteflächen wurden auch die übrigen Freihalteflächen an den aktuellen Waldbestand angepasst.

Im Bereich des Gasthauses Canisiusbrünnl wird der bestehende Parkplatz in den baulichen Entwicklungsbereich integriert, da in diesem Bereich kein Wald gem. Forstgesetz mehr kenntlich gemacht ist und daher die Festlegung als forstliche Freihaltefläche entfallen kann.

Die landwirtschaftlichen Freihalteflächen wurden wiederum übernommen und decken sich überwiegend mit der Abgrenzung der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen gem. Regionalprogramm betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für den Planungsverband Hall und Umgebung (LGBl. 45/2016). Im Bereich südlich der Dörferstraße bzw. westlich des Bürogebäudes der ILF Consulting Engineers Austria GmbH ist künftig eine Fläche für die Sonderflächenwidmungen für landwirtschaftliche Zwecke gem. § 44, 46 und § 47 TROG 2022, bei Vorliegen der sonstigen Widmungsvoraussetzungen, vorgesehen.

Die Freihalteflächen für Freizeit-, Sport und Erholungsnutzung beim Römerpark (ÖRK Bestand: FE10) und beim Hörtnaglwaldele (ÖRK Bestand: FE11) werden wiederum übernommen. Der Naherholungsbereich am Innufer im südlichen Gemeindegebiet (ÖRK Bestand: FE9) wird auf den bestehenden Rad- und Fußweg am Inn angepasst und im Hinblick auf die Ausdehnung zugunsten der landwirtschaftlichen Freihaltefläche und der Sondernutzung für Sport und Freizeit im Bereich der neuen Sportanlage am Kugelfangweg reduziert. Die gem. der bisherigen Abgrenzung der Freihaltefläche FE9 im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Sonderfläche Freizeit- und Erholungsgebiet wird im Örtlichen Raumordnungskonzept als Rückwidmungsfläche festgelegt.

Die großräumige Abgrenzung der unterschiedlichen Freihalteflächen im Sinne einer Reduzierung ändert sich somit gegenüber dem bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept an drei Stellen in nennenswertem Maße.

Die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts sieht eine Siedlungserweiterung für Wohnzwecke am Schnatzenbichl (Hoch-Rum) vor, mit denen der Rumer Bevölkerung Bauland zu sozialverträglichen Preisen zur Verfügung gestellt werden soll. Die Siedlungserweiterung (rd. 1,83 ha) betrifft eine mit Wald bestockte Fläche, die im bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept als forstliche Freihaltefläche ausgewiesen ist.

Die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts sieht im Bereich Murstraße Nord eine Erweiterung für eine Sondernutzung Sport- und Erholungseinrichtung, Park-, Spielplatz, Tennisanlage und sonstige Freizeiteinrichtungen vor. Die Erweiterung betrifft einen Bereich, in dem sich derzeit der Tennisplatz des Tennisclubs Rum, der Waldspielplatz sowie der Parkplatz des Alpenpark Karwendel befindet. Der übrige Bereich umfasst eine mit Wald bestockte Fläche, die im bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept als forstliche Freihaltefläche ausgewiesen ist.

Die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzepts sieht eine Siedlungserweiterung im Ausmaß von rd. 0,64 ha für gewerbliche Zwecke im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet an der Steinbockallee vor. Diese Erweiterungsfläche befindet sich derzeit in der landwirtschaftlichen Freihaltefläche. Da sich die Erweiterungsfläche zudem innerhalb der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen befindet, ist hier jedenfalls eine Ausnahme aus dem Gebiet der landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen zu beantragen.

Im südöstlichen Anschluss an den Bereich der neuen Sport- und Freizeitanlage Neu-Rum wird die Freihaltefläche für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung im Ausmaß von rd. 0,27 ha verkleinert und die Sondernutzung für Sport und Freizeit S10 (Sportanlage Neu-Rum festgelegt).

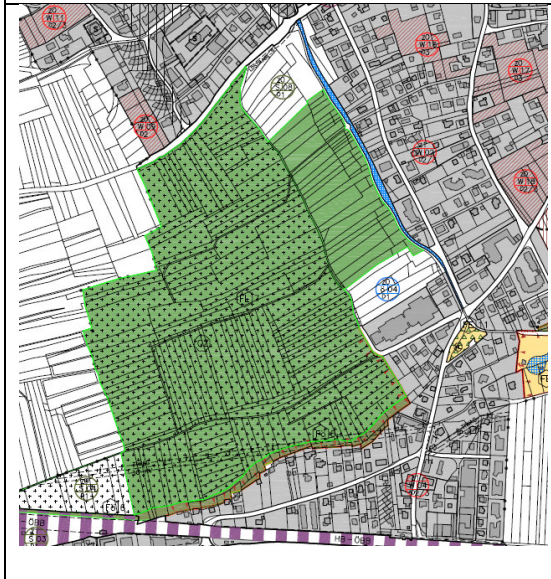
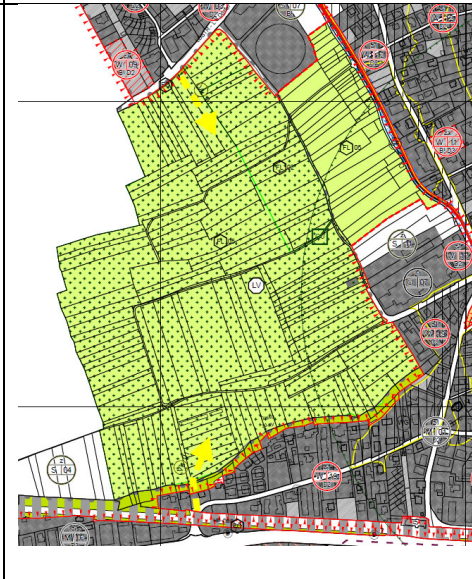
7. VERKEHR

Das Rumer Straßennetz soll erhalten und bedarfsgemäß optimiert werden, wobei eine Beruhigung des motorisierten Individualverkehrs angestrebt werden soll. Die wichtigen Verkehrsträger als Lärmquellen sind bei Neuwidmungen im Hinblick auf die Bestimmungen gem. § 37 Abs. 4 TROG 2022 und bei bebauungsplanerischen Festlegungen zu berücksichtigen.

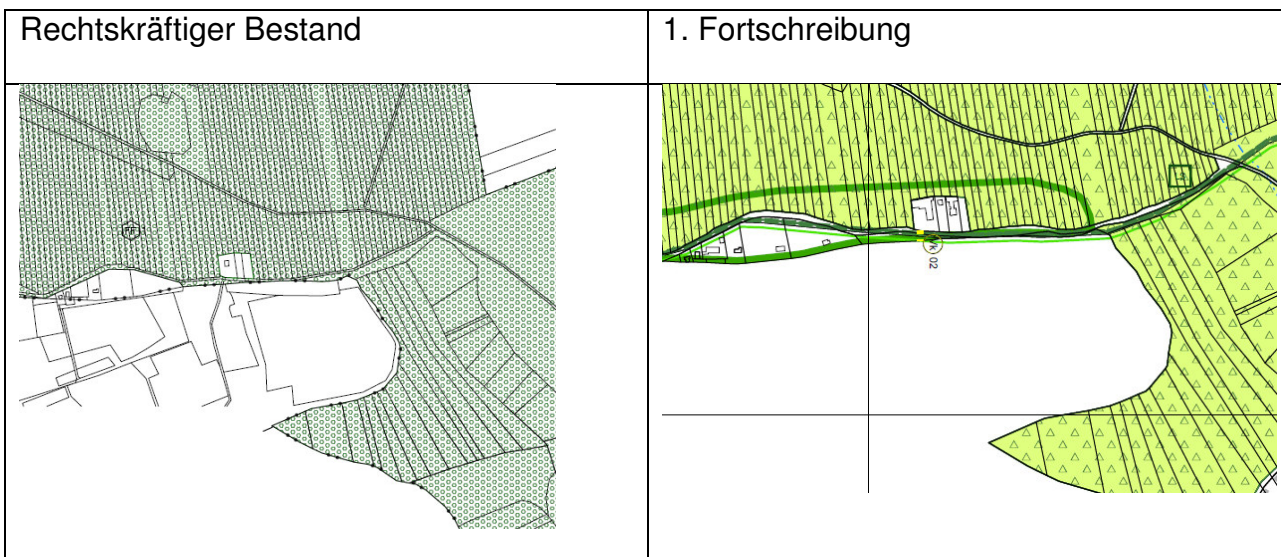
Die Infrastruktur für Fußgänger soll erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden.

Die Erhaltung und Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Radverkehrs bleiben weiterhin ein wichtiges Ziel.

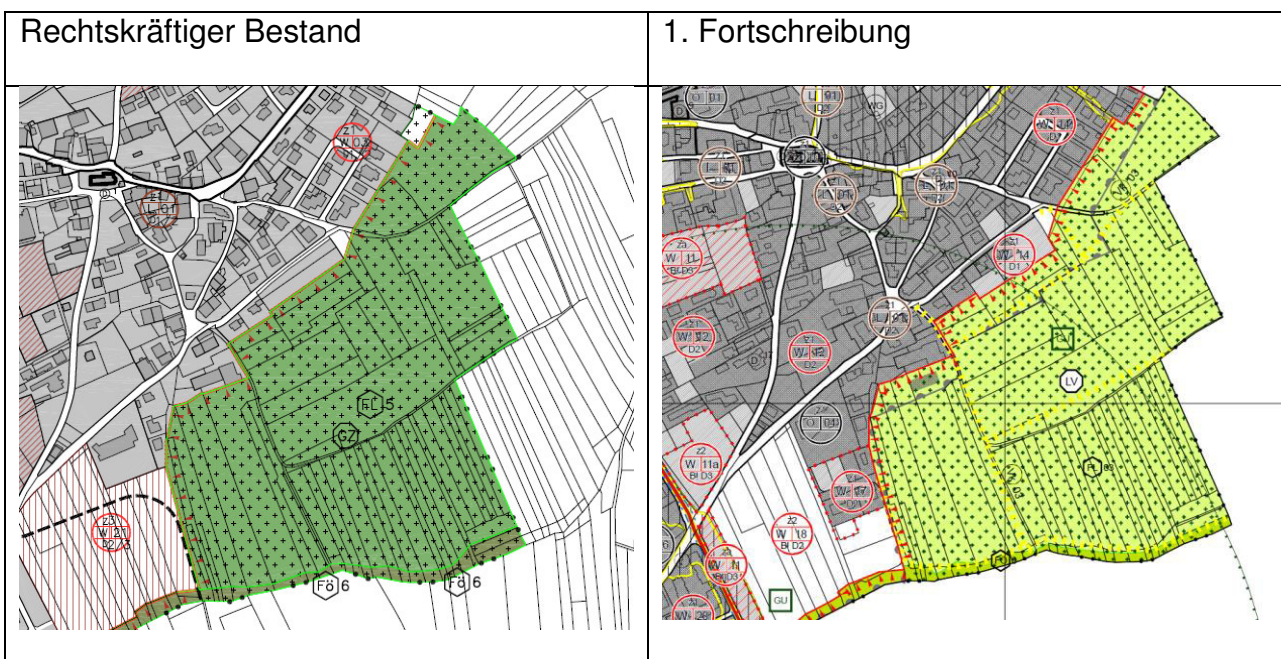
Im Hinblick auf den bedarfsgerechten Ausbau des Verkehrsnetzes ist zwischen der B171 Tiroler Straße bzw. dem Gartenweg im Süden und der L8 Dörferstraße im Norden die Errichtung einer Umfahrungsstraße zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrsnetzes aufgrund des Durchgangsverkehrs angestrebt und wird als geplante Verkehrsmaßnahme – erforderlicher Neubau Vk01 ausgewiesen.

Rechtskräftiger Bestand	1. Fortschreibung
	

Im Hinblick auf den bedarfsgerechten Ausbau des Verkehrsnetzes wird zwischen den öffentlichen Straßen auf der Gp 2114 KG Rum und Gp 2337 KG Arzl ein Netzschluss bzw. eine Kreuzungsgestaltung angestrebt, womit in diesem Bereich eine geplante Verkehrsmaßnahme (Vk02) ausgewiesen wird.

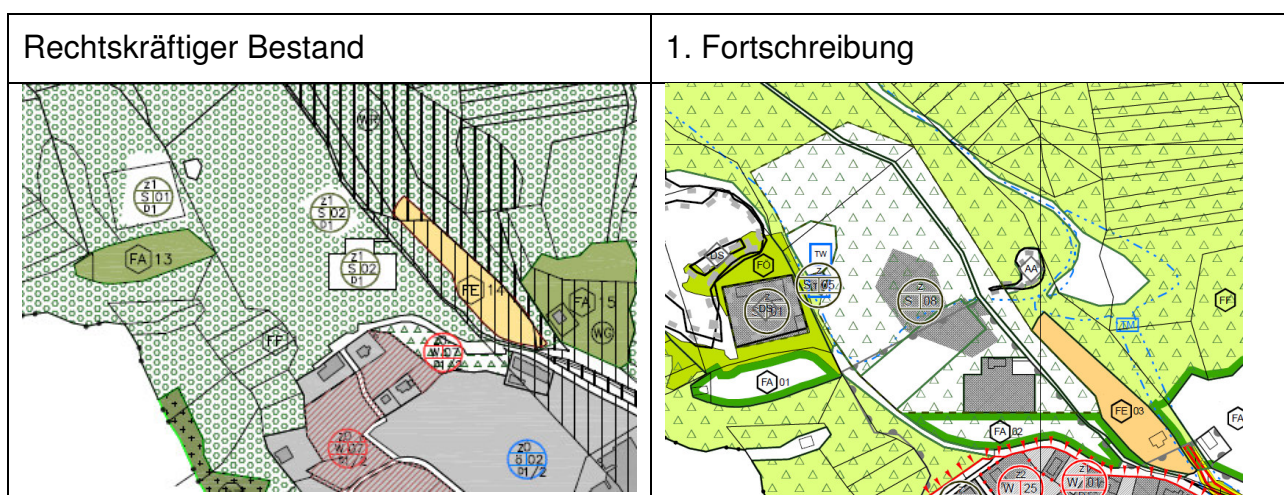


Die neuen Erschließungswege (Wirtschaftswege, Rad- und Fußwege) im Rahmen der Zusammenlegung Rum-Wiesenweg werden als geplante Verkehrsmaßnahme (Vk03) ausgewiesen.



8. SOZIALE, ÖFFENTLICHE UND FREIZEITINFRASTRUKTUR SOWIE SONDERNUTZUNGEN

Im Bereich Murstraße Nord ist die Ausweisung eines Entwicklungsbereiches für eine Sondernutzung für eine Sport- und Erholungseinrichtung, Park-, Spielplatz, Tennisanlage und sonstige Freizeiteinrichtungen (S08) vorgesehen. Die Erweiterung betrifft bisher forstwirtschaftlich genutzte bzw. als Sondernutzung „Tennisanlage mit Parkplatz“ festgelegte Gebiete nördlich von Hoch-Rum. Der Erweiterungsbereich umfasst Flächen mit einem Ausmaß von ca. 5,47 ha. Davon sind jedoch derzeit rd. 0,6 ha bereits als Sondernutzung Parkplatz mit Waldspielplatz bzw. Tennisplatz ausgewiesen, womit die reine Erweiterungsfläche 4,87 ha beträgt.



Im Örtlichen Raumordnungskonzept ist festgelegt, dass die intensive Nutzung im südlichen Bereich angesiedelt ist, welche im Wesentlichen den bestehenden Tennisplatz und den Parkplatz umfasst. Im nördlichen Teil ist eine extensive Nutzung als Waldspielplatz und Erholungsraum festgelegt.

In der naturkundefachlichen Bearbeitung wird festgestellt, dass durch die Reduktion der baulichen Nutzung auf den südlichen Bereich aus naturschutzfachlicher Sicht geringe Auswirkungen zu erwarten sind. Aufgrund der randlichen Lage zum Waldrand wird auf ein artenschonendes Beleuchtungskonzept hingewiesen.

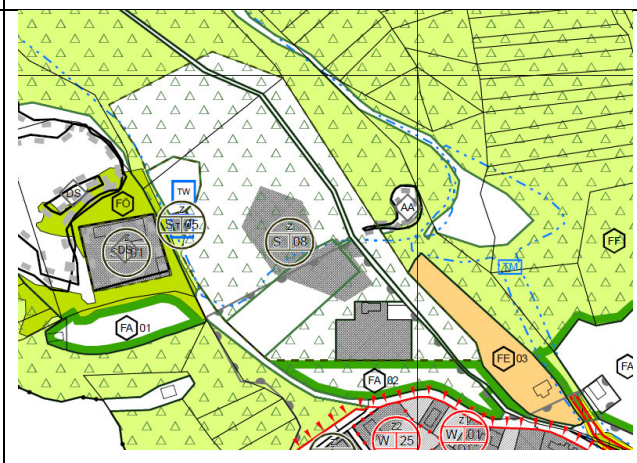
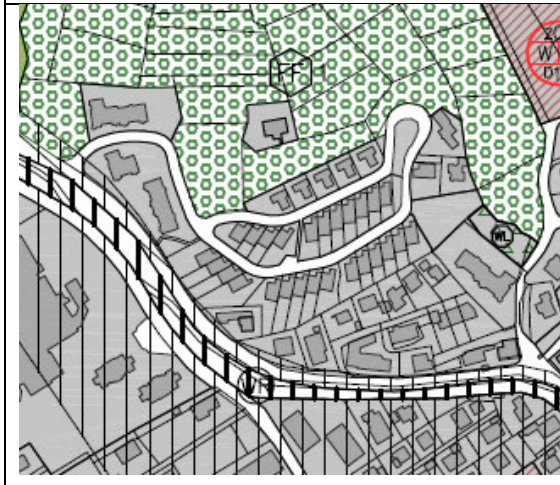
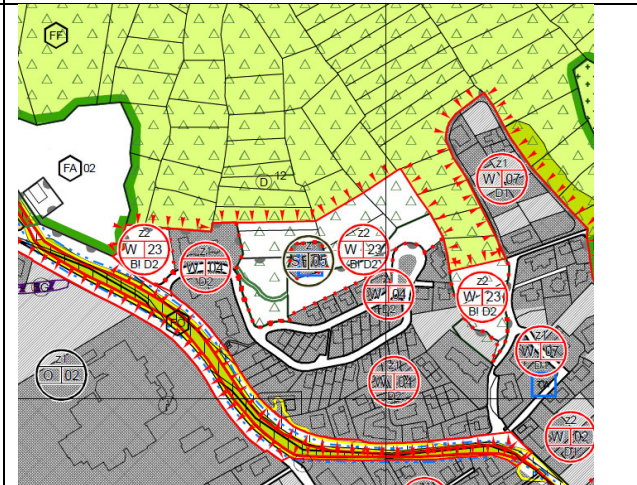
Südlich der Entwicklungsfläche wird ein bis zu 35 m breiter Waldrandstreifen belassen (FAE 1), der als effektiver Sichtschutz dient. Durch diese Maßnahme werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Dieser Bereich wird im Örtlichen Raumordnungskonzept als landschaftlich wertvolle Freihaltefläche FA02, wo ein Widmungsverbot festgelegt ist.

Aus den Fachstellungen der Vorbegutachtung ist auf folgende Rahmenbedingungen Bedacht zu nehmen:

- Aus forstlicher Sicht ist eine Pufferzone zum Waldbestand sicherzustellen.

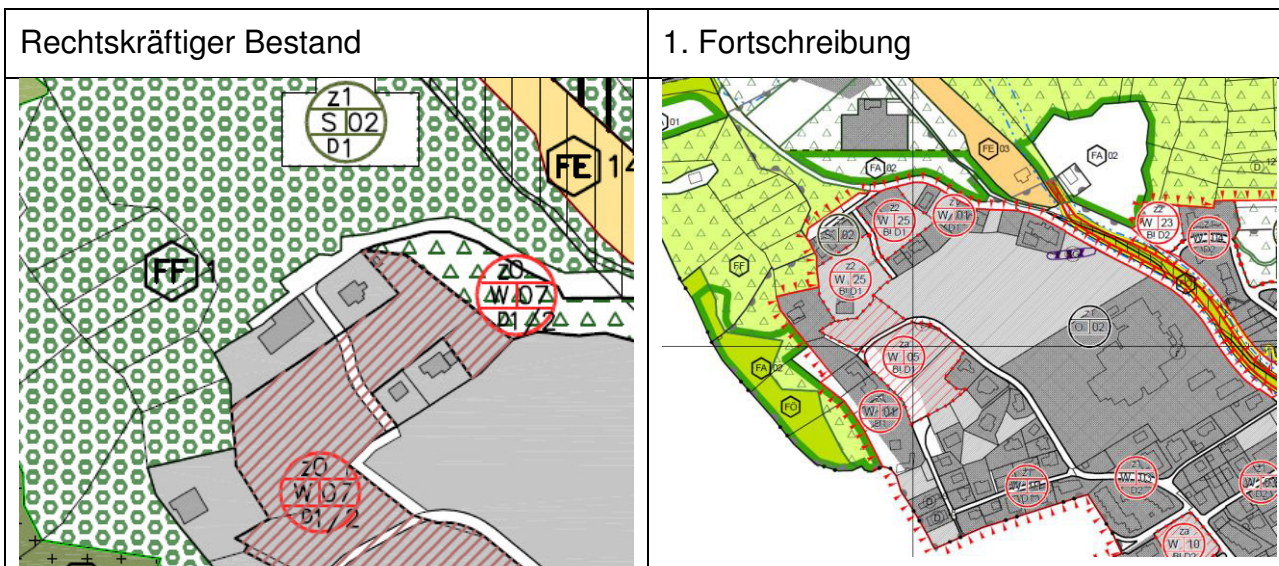
- Aus siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht ist bei einer intensiven Versiegelung auf die Oberflächenentwässerung Bedacht zu nehmen.
- Aus wildbachtechnischer Sicht sind je nach Größe des Projekts und Art der Sonderflächenwidmung als Voraussetzung für eine Sonderflächenwidmung Schutzmaßnahmen zur Kompensation der Filterwirkung der Waldflächen vorzulegen.
- Je nach Größe des Projekts und Art der Sonderflächenwidmung kann eine naturschutzrechtliche Bewilligung erforderlich sein.

Mit der Festlegung als Sondernutzung sollen der westlich der Kompostieranlage bestehende Hochbehälter (S05) sowie der Hochbehälter im Bereich Schnatzenbichl in Hoch-Rum in ihrem Bestand abgesichert werden.

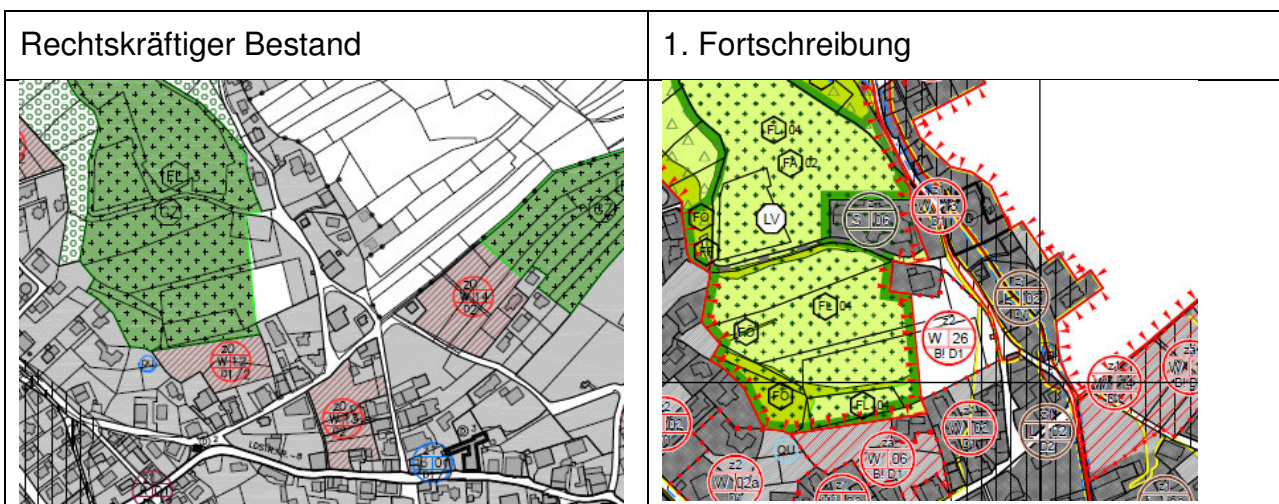
Rechtskräftiger Bestand	1. Fortschreibung
	
Rechtskräftiger Bestand	1. Fortschreibung
	

Mit der Festlegung als Sondernutzung sollen der westlich der Kompostieranlage bestehende Hochbehälter (S05) sowie der Hochbehälter im Bereich Schnatzenbichl in Hoch-Rum in ihrem Bestand abgesichert werden.

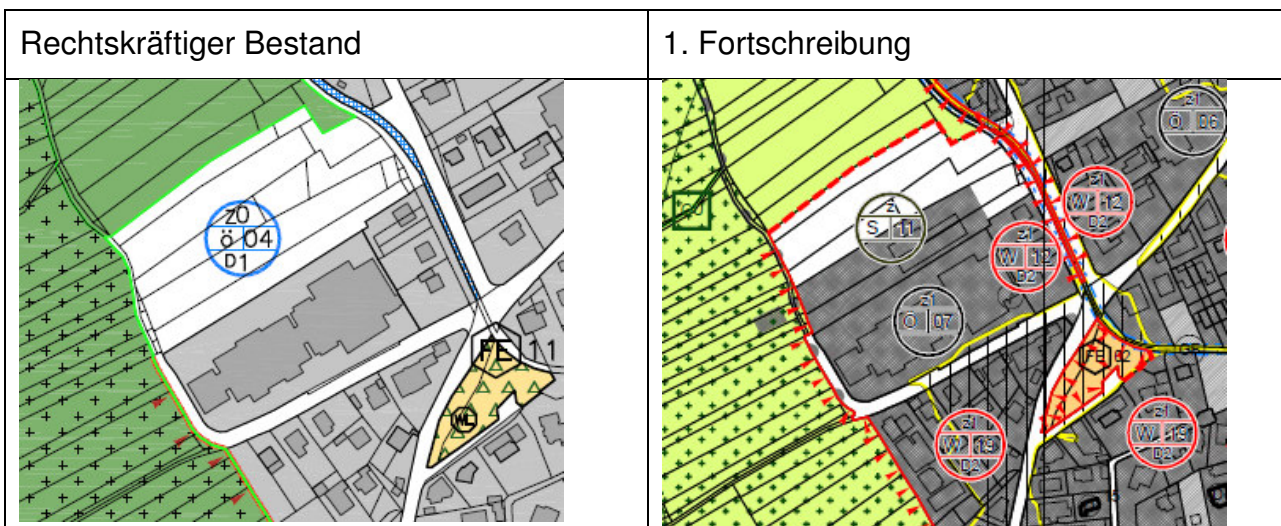
Im Bereich des Gasthauses Canisiusbrünnl wird der bestehende Parkplatz in den baulichen Entwicklungsbereich integriert, da in diesem Bereich kein Wald gem. Forstgesetz mehr kenntlich gemacht ist und daher die Festlegung als forstliche Freihaltefläche entfallen kann.



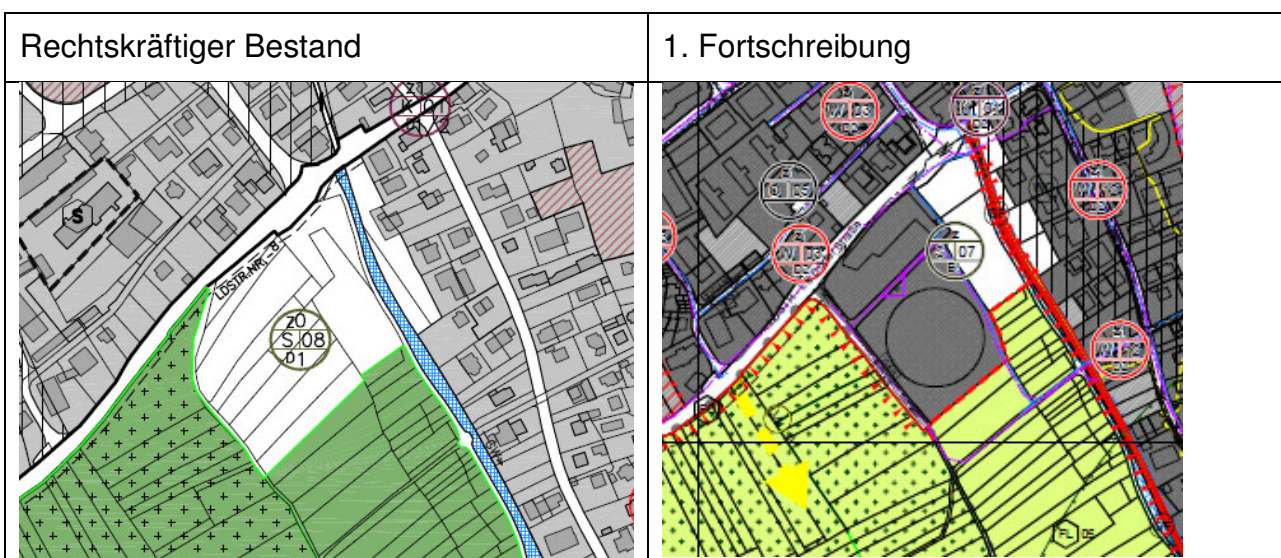
Die im Bereich Scheibenbichl bestehende landwirtschaftliche Hofstelle wird als entsprechende Sondernutzung (S06) festgelegt und somit in ihrem Bestand abgesichert.



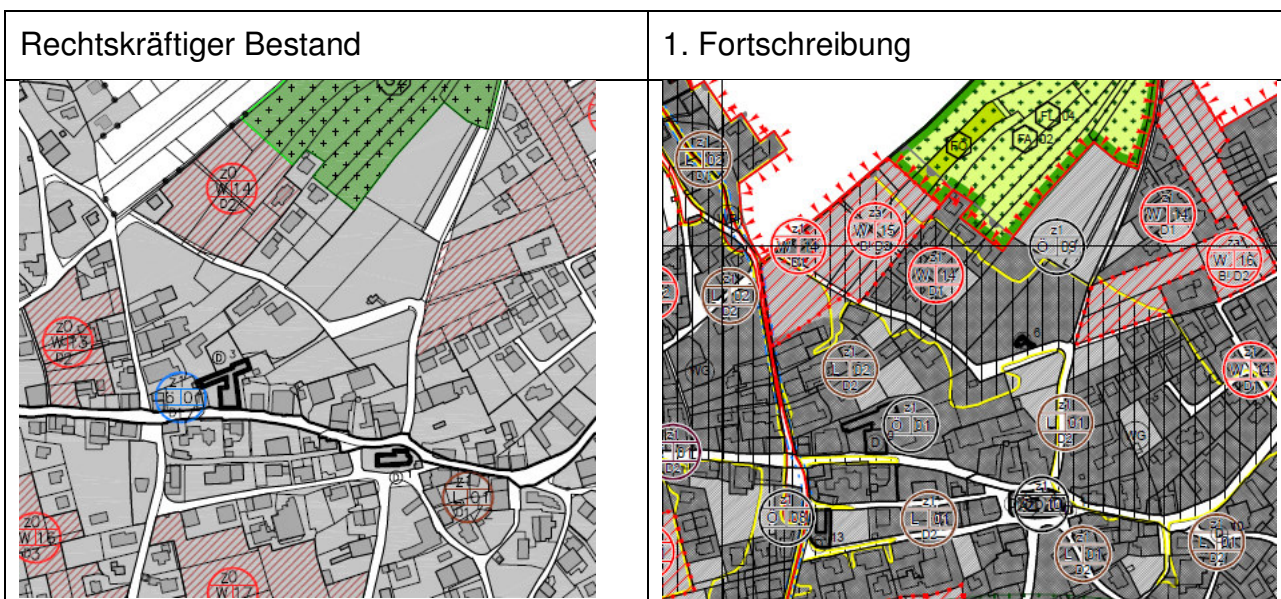
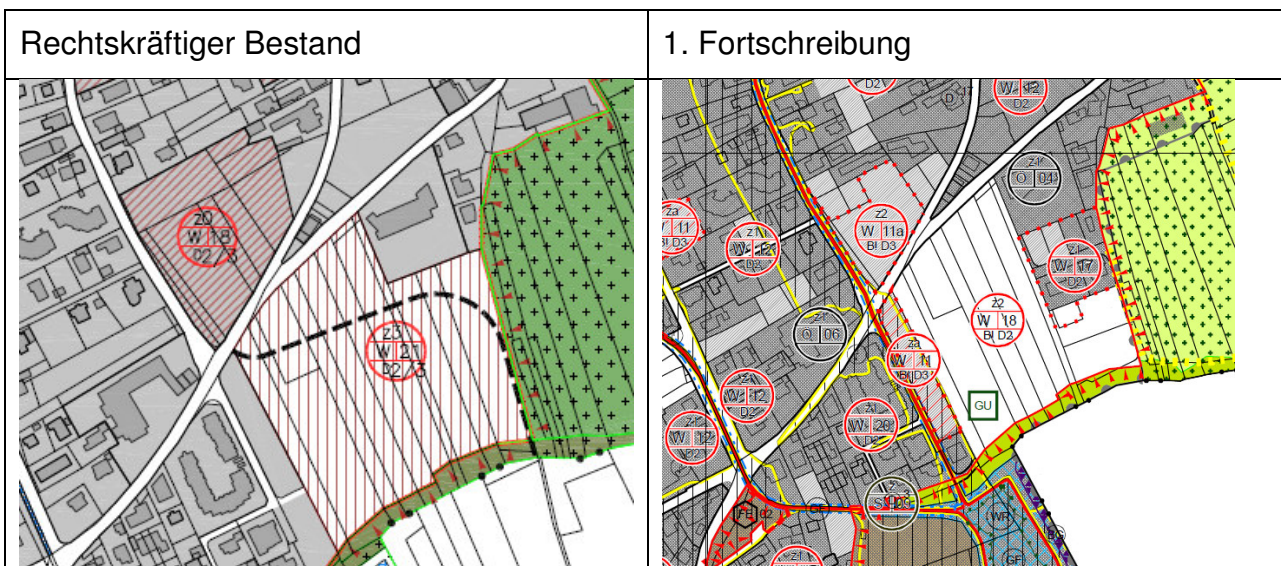
Die Sportanlage nördlich der Neuen Mittelschule Rum am Aurain wird künftig als vorwiegende Sondernutzung für Sport und Erholung (S11) ausgewiesen, womit eine nutzungsmäßige Differenzierung zur südlich befindlichen Neuen Mittelschule und dem Vereinszentrum erfolgt.



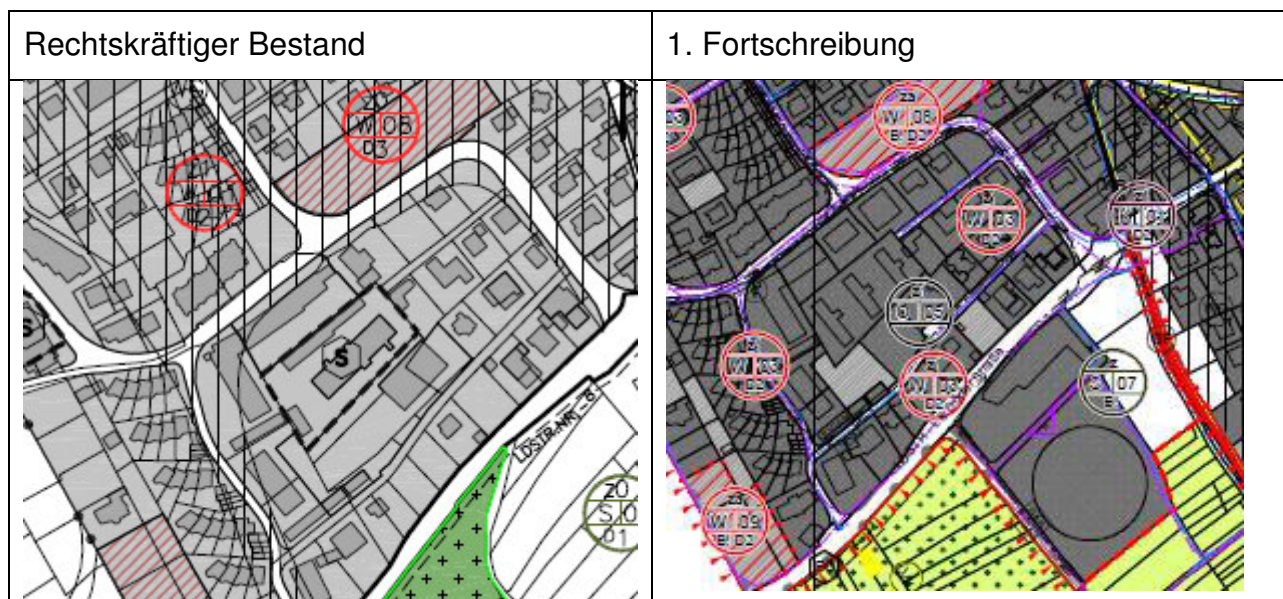
Im Bereich der Sondernutzung Einkaufszentrum und Büro-/Dienstleistungsgebäude, die den Supermarkt M-Preis und weiteren Dienstleistungen sowie ein großes Büro- und Dienstleistungsgebäude südlich der Dörferstraße umfasst, wird künftig festgelegt, dass auch Wohnnutzungen in untergeordneter Form zulässig sind. Für den Bereich wird zusätzlich die verpflichtende Bebauungsplanerlassung festgelegt.



Die Volksschule, das Kinderbetreuungszentrum und das Vereinszentrum Rum-Dorf am Langen Graben, die Feuerwehr Rum-Dorf an der Schulstraße, das Musikpavillon am Langen Graben, die Pfarrkirche hl. Georg und der Friedhof samt Parkplatz werden jeweils mit einem eigenen Entwicklungsstempel für eine überwiegend öffentliche Nutzung festgelegt.

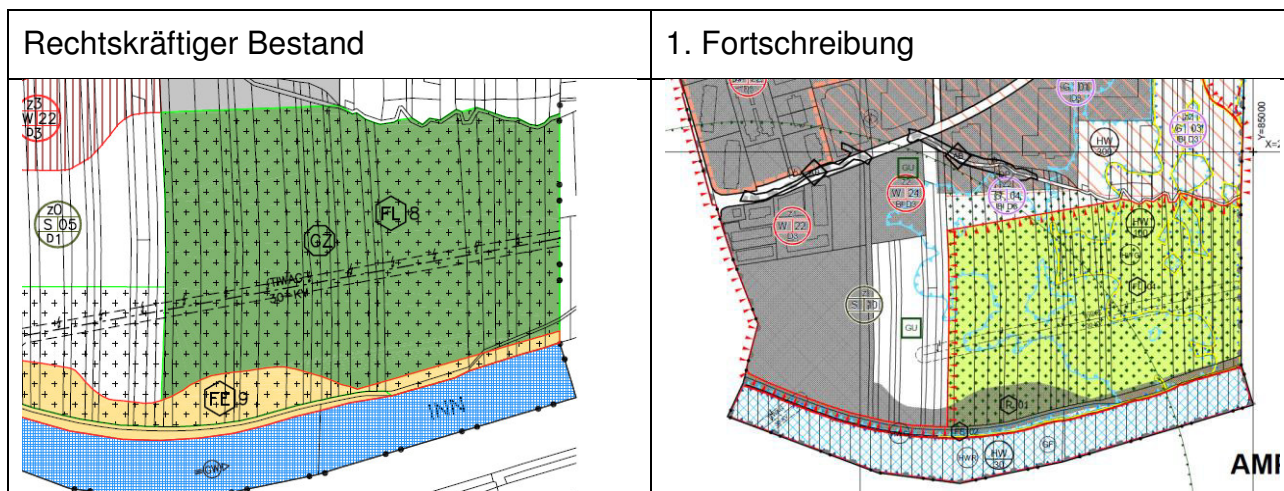


Der Kindergarten an der Birkengasse in Hoch-Rum wird ebenfalls mit einem eigenen Entwicklungsstempel für eine überwiegend öffentliche Nutzung festgelegt.



Der Bereich östlich des Sport- und Bewegungszentrums am Kugelfangweg bzw. südlich der Steinbockallee in Neu-Rum (S10), der im bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept bereits als Sondernutzung Sportzentrum ausgewiesen ist, wird zusammen mit dem Bereich des Sport- und Bewegungszentrums als vorwiegende Sondernutzung (S10) - Sport- und Bewegungszentrum Neu-Rum ausgewiesen. Der Festlegungsbereich S10 wird des Weiteren in Richtung Südosten in den ehemals als Freihaltefläche Erholungsraum FE9 ausgeweitet. Inhaltlich liegt keine Änderung vor, da in diesem Bereich bereits die Sonderflächenwidmung Freizeit- und Erholungsgebiet besteht.

Die derzeit bestehende Freihaltefläche Erholungsraum FE9 nördlich des Inn, wird künftig lediglich im Bereich des Rad- und Fußweges entlang des Inn festgelegt. Der im Südosten unmittelbar an die Sondernutzung für Sport und Erholung – Sportanlage Neu-Rum (S10) anschließende Bereich im Ausmaß von rd. 0,27 ha wird in die Sondernutzung S10 integriert, womit die Festlegung als Freihaltefläche für Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung aufgehoben wird. Der südöstlich an die Sondernutzung S10 anschließende Bereich, der gem. Regionalprogramm betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für den Planungsverband Hall und Umgebung als landwirtschaftliche Vorsorgeflächen und im bestehenden Örtlichen Raumordnungskonzept ebenfalls als Freihaltefläche (FE9) ausgewiesen ist, wird künftig als landwirtschaftliche Freihaltefläche festgelegt. Da in diesem Bereich im Flächenwidmungsplan die Sonderflächenwidmung Freizeit- und Erholungsgebiet ausgewiesen ist, wird diese im Raumordnungskonzept als Rückwidmungsfläche (R01) gekennzeichnet. Mit der Ausweisung als Rückwidmungsfläche wird den Festlegungen des Regionalprogrammes betreffend landwirtschaftliche Vorsorgeflächen für den Planungsverband Hall und Umgebung und den Zielsetzungen des Örtlichen Raumordnungskonzeptes Rechnung getragen.



9. BESONDERE BEHÖRDLICHE MASSNAHMEN

9.1. Flächenwidmungsplan

Die im Örtlichen Raumordnungskonzept festgelegte Rückwidmungsfläche R01 ist in Freiland rückzuwidmen.

9.2. Bebauungsplanung und textliche Festlegungen

In den im Verordnungsplan mit dem Planzeichen „B!“ ausgewiesenen Bereichen ist die Erlassung von Bebauungsplänen verpflichtend.

Für unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 800 m² wird zur Gewährleistung einer geordneten und Boden sparenden Bebauung die Verpflichtung zur Bebauungsplanung gem. § 31b Abs. 1 TROG 2022 festgelegt. Diese Regelung gilt nicht für Grundflächen, für die ein Bebauungsplan oder eine Widmung gem. § 39 TROG 2022 besteht.

Im Örtlichen Raumordnungskonzept werden folgende textliche Festlegungen gem. § 31b Abs. 2 TROG 2022 festgelegt:

Für Grundflächen,

- die als Bauland gem. § 38 bzw. § 40 TROG 2022 gewidmet sind und
 - für die keine Bebauungsplanpflicht besteht und
 - ein Bebauungsplan nicht besteht,
- wird festgelegt:

I. Höchstnutzfläche für Wohnzwecke: 300 m²

Im Fall eines Abbruchs und Wiederaufbaus bzw. Zu- und Umbaus an Gebäuden darf die Höchstnutzfläche für Wohnzwecke die rechtmäßige Bestandsnutzfläche für Wohnzwecke um nicht mehr als 300 m² überschreiten.

II. Höchstbaudichte für Wohnzwecke: 0,50 Nutzflächendichte

Im Fall eines Zubaus an Gebäuden zur Vergrößerung einer bestehenden Wohneinheit ist eine einmalige Überschreitung der Höchstbaudichte für Wohnzwecke von 0,50 Nutzflächendichte mit einer Nutzfläche für Wohnzwecke von maximal 60 m² zulässig.

10. SONSTIGE MASSNAHMEN

10.1. Privatrechtliche Vereinbarungen

In der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes wird festgehalten, dass bei der Neuwidmung von Flächen als Bauland bzw. bei der Erlassung der Bebauungspläne darauf zu achten ist, dass eine widmungsgemäße Verwendung der betreffenden Grundstücke gewährleistet ist. Es wird dabei von einem Baubeginn innerhalb von zwei Jahren und einer Baufertigstellung innerhalb von fünf Jahren ausgegangen, wobei in begründeten Fällen von diesen Fristen abgegangen werden kann. Zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung wird seitens der Gemeinde der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen im Sinne des § 33 TROG 2022 zwischen Grundeigentümern und Gemeinde angestrebt (siehe Kap. 10.1).

Das Ziel über den Abschluss von privatrechtlichen Verträgen gem. § 33 TROG 2022 (Vertragsraumordnung) zur Sicherstellung einer widmungsgemäßen Verwendung des Baulandes und zur Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke etc. wird wiederum in die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes aufgenommen. Die Vertragsraumordnung dient der Sicherstellung der Verfügbarkeit von Grundflächen zur Schaffung von leistbarem Wohnraum bzw. von Flächen für die Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen, von Flächen für öffentliche Nutzungen sowie für die erforderliche Infrastruktur und verkehrsmäßige Erschließung. Solche Verträge können z. B. die Verfügungsberechtigung der Gemeinde über einen bestimmten Anteil der Grundflächen bzw. Wohneinheiten zu sozialverträglichen Preisen beinhalten.

In den baulichen Entwicklungsbereichen, in denen die Zeitzone Za festgelegt ist, gelten die in der Planzeichenerklärung erläuterten Rahmenbedingungen betr. den Abschluss privatrechtlicher Verträge gem. § 33 TROG 2022 (Vertragsraumordnung).

Vor der Erlassung eines jeden Bebauungsplanes ist künftig zu prüfen, ob ergänzend zur Erreichung der Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes die Anwendung der Vertragsraumordnung notwendig ist, soweit in den jeweiligen Zählererläuterungen nichts anderes angegeben.

11. UMWELTBERICHT

Für die 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes der Marktgemeinde Rum wurde gem. § 63 Abs. 3 TROG 2022 ein Umweltbericht gem. § 5 TUP erstellt. Dieser Bericht bezieht sich auf die Fassung der 1. öffentlichen Auflage der 1. Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes.

J:\Raum\RUM\2017\17008\Abgaben\ fuer_1_Auflage\2023\202306\rum_ErlBer_1_Aufl.docx