



Landesrat
für Raumordnung,
Umwelt und Energie

Assessore
all'urbanistica,
ambiente ed energia

Nr. Prot.

Ihr Z. / Vs. rif.

Bozen / Bolzano,

Das neue Raumordnungsgesetz

Der Landtag hat das neue Raumordnungsgesetz mit breiter Mehrheit genehmigt. Eine lange und intensive Arbeit sowie viele Diskussionen sind diesem Gesetz vorangegangen. Es ist eine komplexe und zugleich eine sehr wichtige Materie, welche die Grundlage bildet für eine nachhaltige Gestaltung der Gemeinden und damit unseres Landes.

Mit diesem Schreiben möchte ich Euch in kurzen Worten die wichtigsten Änderungen im neuen Raumordnungsgesetz unterteilt nach Sektoren darlegen:

Ausgangslage in Südtirol:

ca. 488.000 Einwohner; von der Landesfläche sind 42 % Wald, 28 % Almen und Wiesen, 17 % Berge und Gletscher, 7 % intensive Landwirtschaft und 6 % besiedelter Raum; ca. 80 % liegen über 1.000 Meter Meereshöhe; Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum; 25 Mio. Nächtigungen - dies alles macht Grund und Boden zu einem knappen und kostbaren Gut, mit welchem wir entsprechend behutsam umgehen müssen. In gar manchen Bereichen haben wir die Grenzen erreicht - dies ist zu respektieren und entsprechend ist zu handeln.

Grundsätze der neuen Raumordnung:

mit Art. 1 werden die Grundsätze der Raumordnung festgeschrieben:

- nachhaltige Entwicklung ohne Beeinträchtigung der Lebensqualität künftiger Generationen unter Beachtung des Naturhaushaltes;
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden;
- Schutz der Kultur- und Naturlandschaft;
- Schutz der historischen und kulturellen Identität;
- Schutz der Siedlungsqualität;
- Energieeinsparung und Schutz der natürlichen Ressourcen;
- Beanspruchung neuer territorialer Ressourcen nur dann, wenn keine Möglichkeiten für eine Neuordnung und für eine Wiederbelebung des bestehenden Siedlungsgefüges gegeben sind;



Wohnbau:

- beim 10-jährigen Bauleitplan muss die Gemeinde nicht mehr Wohnbauzonen nur gemäß ASTAT-Berechnung für den zehnjährigen Bedarf ausweisen sondern die Gemeinde kann sich eigene Entwicklungsziele geben
- die neue Wohnkubatur, welche durch Ausweisung einer neuen Wohnbauzone oder durch eine urbanistische Zweckbestimmungsänderung entsteht wird fast zur Gänze der heimischen Bevölkerung vorbehalten - entweder dem sozialen, dem geförderten oder dem konventionierten Wohnbau
- neue konventionierte Wohnungen bleiben für immer konventioniert (Artikel 79); die Gemeinde regelt mit der Gemeindeordnung die Fälle in welchen eine Löschung dieser Bindung möglich ist (Artikel 79 bis) – diese muss auch von der Landesregierung genehmigt werden
- die Gemeinde kann bei der Ausweisung einer neuen Wohnbauzone durch die Vertragsurbanistik mit dem Grundeigentümer vereinbaren, dass mindestens 80% dem geförderten Wohnbau reserviert werden; der Rest ist dann freier Wohnbau. Innerhalb der Quote für den geförderten Wohnbau kann die Gemeinde 20% an Gemeindeansässige zuweisen, welche nicht die nötigen Voraussetzungen für den geförderten Wohnbau haben; die entsprechenden Kriterien müssen von der Gemeinde festgelegt werden; damit kann auch dem sog. „Mittelstand“ Wohnfläche in der eigenen Gemeinde zugewiesen werden.
- bei Aussiedlung eines geschlossenen Hofes muss bei der alten Hofstelle die gesamte Baumasse dem konventionierten Wohnbau zugeführt werden und als Obergrenze gilt die Baudichte gemäß Bauleitplan - an der alten Hofstelle darf keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr ausgeübt werden
- die Gemeinde kann in den Wohnbauerweiterungszonen die Baudichte erhöhen und damit neuen Wohnraum schaffen. Dachböden können damit bewohnbar gemacht werden - die Bürger sparen sich Geld und Zeit und zugleich können damit mehrere Generationen unter demselben Dach Platz finden - die Gemeinden brauchen nicht neue Wohnbauzonen ausweisen und somit wird wertvoller Grund und Boden gespart
- Gewerbebetriebe für Produktion oder Detailhandel, welche schon vor 1973 bestanden haben und sich im landwirtschaftlichen Grün befinden, können, wenn sie nicht mehr für diese Zwecke genutzt werden und nicht mehr als 300 m vom abgegrenzten verbauten Ortskern entfernt sind, im Höchstausmaß von 850 m³ in konventionierte Wohnungen umgewandelt werden - der übrige Teil muss abgerissen werden; außerhalb dieser 300 m können nur 495 m³ des gewerblich genutzten Teiles eines Mischgebäudes umgewandelt werden; Dienstleistungsbetriebe können im gesamten Ausmaß in konventionierte Wohnungen umgewandelt werden
- um die Erweiterungsmöglichkeit eines Wohngebäudes im landwirtschaftlichen Grün beanspruchen zu können braucht es neben dem Bestandsdatum 1973 auch eine Mindestwohnkubatur von 300 m³
- eine Wohnbauauffüllzone kann bei unveränderter Zonenausdehnung neu abgegrenzt werden, um eine bessere Bebauung zu gewährleisten

Landwirtschaft: (Art. 107)

- im landwirtschaftlichen Grün wird in einigen Bereichen die Kompetenz der Gemeinden an bindende Gutachten des Landes gebunden; bei geschlossenen Höfen ist dies eine Sonderkommission unter dem Vorsitz des Bürgermeisters (Artikel 107, Absatz 29) und bei anderen Gebäuden die Raumordnungskommission



- bei der Aussiedlung von geschlossenen Höfen stellt die eben genannte Sonderkommission verbindlich fest, ob die Voraussetzungen für die Aussiedlung bestehen; dieselbe Kommission gibt ein bindendes Gutachten zum neuen Standort ab
- bei der Abtrennung von Kubatur vom geschlossenen Hof darf nur soviel abgetrennt werden, dass auf jeden Fall 1.000 m³ verbleiben
- an der alten Hofstelle kann nur im Rahmen der Baudichte die Umwandlung in konventionierte Wohnungen gemacht werden, wobei Haus und Stadel konventioniert werden müssen
- bei der Verlegung von geschlossenen Höfen (= vom landwirtschaftlichen Grün ins landwirtschaftliche Grün) (Artikel 107, Absatz 10 bis) müssen Gründe angegeben werden und der neue Standort unterliegt dem bindenden Gutachten der genannten Sonderkommission
- das Baurecht bei der Neubildung eines geschlossenen Hofes kann nicht geltend gemacht werden, wenn zur Erreichung des Mindestausmaßes an Betriebsfläche Flächen herangezogen werden, die zuvor von anderen geschlossenen Höfen, welche die Baumöglichkeit bereits ausgenutzt haben, abgetrennt wurden (Artikel 107, Absatz 7)
- mit Ermächtigung des Bürgermeisters können im Wald und im landwirtschaftlichen Grün Holzlager errichtet werden

Tourismus:

- gastgewerbliche Betriebe können nach Ablauf der 20-jährigen Bindung aufgrund der qualitativen und quantitativen Erweiterung in konventionierte Wohnungen umgewandelt werden, jedoch nur im Ausmaß, welches vor der Erweiterung bestanden hat. In der Wohnbauzone gilt als Obergrenze der Bestand vor der Erweiterung bzw. die Baudichte, außer der Gemeinderat ermächtigt die Umwandlung im gesamten also auch für den erweiterten Teil. Bis zu 40% können auch für Privatzimmervermietung genutzt werden und in der Bauzone auch für Dienstleistung oder Detailhandel (Artikel 29)
- gastgewerbliche Betriebe werden als unteilbare Liegenschaft definiert und können daher nicht mehr in materielle Einheiten aufgeteilt werden - diese Unteilbarkeit wird so wie die gastgewerbliche Bindung im Grundbuch angemerkt
- Tourismuszonen können in Gebieten ausgewiesen werden, welche von der Landesregierung mit Durchführungsverordnung festgelegt werden - damit können unter bestimmten Voraussetzungen, welche noch zu definieren sind, auch in touristisch entwickelten Gebieten bzw. über bestehende gastgewerbliche Betriebe Tourismuszonen ausgewiesen werden
- Privatzimmervermieter, welche seit 1997 diese Tätigkeit ausüben können eine qualitative Erweiterung beanspruchen, welche noch mit Beschluss der Landesregierung festgelegt werden

“Ausverkauf der Heimat”:

- neue konventionierte Wohnungen bleiben für immer konventioniert d.h. sie bleiben für immer als so genannte „Erstwohnung“ für Einheimische reserviert
- bei der Aussiedlung von geschlossenen Höfen muss die alte Hofstelle zur Gänze konventioniert werden
- bei Verlegung von Gewerbebetrieben aus einer Wohnbauzone in eine Gewerbezone muss die alte Kubatur zur Gänze konventioniert werden
- Hotels werden als unteilbare Liegenschaft definiert
- bei der Ausweisung neuer Wohnbauzonen kann die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer vereinbaren, dass mindestens 80% der Fläche für den geförderten Wohnbau



vorbehalten werden - davon können 20% von der Gemeinde an Gemeindeansässige zugewiesen werden (d.h. für den Mittelstand)

Den Ausverkauf der Heimat kann man mit gesetzlichen Bestimmungen nie zur Gänze eindämmen - mit diesem neuen Gesetz ist man in vielen Bereichen an die Grenzen des rechtlich Machbaren gegangen - es bleibt ein hohes Maß an Eigenverantwortung und daher ist Raumordnungspolitik auch eine Wertepolitik, die mit Überzeugung und Verantwortungsbewusstsein gelebt werden muss.

„Vertragsurbanistik“ (Art. 40 bis)

- ausgehend vom öffentlichen Interesse kann die Gemeinde und auch das Land zur Verwirklichung von öffentlichen Vorhaben (z.B. eine Dorfplatzerweiterung oder eine öffentliche Einrichtung) mit Privaten Verträge abschließen - damit können Rekurse und Enteignungen vermieden und zugleich Geld eingespart werden und der Private kann trotzdem seine Rechte wahren.

Die Vertragsurbanistik ist ein zeitgemäßes und modernes Instrument, welches den Gemeinden die Möglichkeit gibt besser und mit weniger Schwierigkeiten, im Einvernehmen mit betroffenen Eigentümern die öffentlichen Interessen der Gemeinden umzusetzen - der neue Artikel stellt daher einen zentralen Punkt der Reform dar.

Gewerbebezonen: (Zuständigkeit LR Werner Frick)

- die Unterscheidung zwischen Gewerbebeerweiterungszone und Gewerbeauffüllzone entfällt
- der Prozentsatz für Dienstleistung wird von 30% auf 25% reduziert und muss ausdrücklich festgelegt werden
- mit Durchführungsverordnung wird festgelegt, welche Betriebe keine Dienstwohnung errichten dürfen und mit dem Durchführungsplan kann die Gemeinde weitere Einschränkungen machen
- Gewerbebezonen mit besonderer Zweckbestimmung: dazu zählen die Tourismuszonen, die landwirtschaftlichen Obstgenossenschaften, das Einkaufszentrum in Bozen, die E-Werke und die Anlagen für die Erzeugung thermischer und elektrischer Energie - sie alle unterliegen nicht der Enteignung und folglich nicht der Zuweisung
- die Business Location Südtirol (BLS) wird in ihrem Aufgabenbereich beschrieben: Vermarktung des Wirtschaftsstandortes Südtirol und die Steigerung der Wertschöpfung sowie des qualifizierten Arbeitsplatzangebotes insbesondere durch die Ansiedlung produktiver zukunftsfähiger Unternehmen

Energie:

- Wärmedämmung kann an der Außenfassade angebracht werden ohne dass es dabei zu einer Gebäude- bzw. Grenzabstandsverletzung kommt, sofern das Gebäude vor dem Jahre 2004 errichtet worden ist
- Wintergärten können nun auch für Wohngebäude errichtet werden, welche vor 2004 errichtet worden sind (bisher galt als Datum das Jahr 1994)
- künftig dürfen Stiegenaufgänge nicht mehr im Freien errichtet werden bzw. nur über ein Stockwerk; die Landesregierung legt fest, welcher Teil der Stiegenhäuser nicht zur Kubatur gezählt wird - in der Bauordnung können die Gemeinden auch jene Fälle regeln, welche die Stiegenaufgänge jetzt schon im Freien haben



- bei Überschreitung um 30% der Vorgaben zur Energieeinsparung wird eine noch festzulegende Dämmstärke nicht zur Kubatur gerechnet; beim Klimahaus A sind das derzeit 30 cm, eine ähnliche Regel wird jetzt auch für Klimahaus B möglich
- mit Durchführungsverordnung wird geregelt, welche Kraftwerke mit Nutzung erneuerbarer Energiequellen ohne Ausweisung im Bauleitplan realisiert werden können; Wasserkraftwerke mit mehr als 3 MW werden nach Erteilung der Wasserkonzession in den Bauleitplan eingetragen und unterliegen nicht der Enteignung und folglich auch nicht der Zuweisung - übergemeindliche E-Werke können auch von der Landesregierung in die Bauleitpläne eingetragen werden

Allgemeine und besondere Bestimmungen:

- eine geplante Abänderung des Bauleitplanes wird nicht mehr in der Zeitung bekannt gegeben sondern im Bürgernetz, also über Internet – den Gemeinden wird hierfür eine EDV-Applikation bereitgestellt
- der Bauleitplan tritt am Tage nach der Veröffentlichung im Amtsblatt der Region in Kraft
- in Bozen kann eine Zone für die Errichtung des Einkaufszentrums ausgewiesen werden
- die Gemeinden müssen innerhalb von drei Jahren den Gefahrenzonenplan erstellen; dieser muss sich auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen und unterteilt sich in drei Gefahrenzonen (rot, gelb und blau)
- Gebäude im landwirtschaftlichen Grün längs öffentlicher Infrastrukturen (Strassen oder Hochspannungsleitungen usw.) können in derselben Gemeinde verlegt werden um Gefahrensituationen zu beseitigen - die Landesraumordnungskommission erstellt ein bindendes Gutachten zum neuen Standort
- die Genehmigung der Durchführungspläne zu den Bauleitplänen wird vereinfacht; die Planungsqualität soll auch durch engere und rechtzeitige Kooperation der Gemeinden mit den Landesämtern gefördert werden
- für größere Flächen (mindestens 2 ha) innerhalb des bebauten Ortskernes kann eine "städtebauliche Umstrukturierung" (Art. 55 bis) gemacht werden d.h. es können gemischte Nutzungen im Rahmen einer integrierten Planung festgelegt werden (wichtig für Bahnhofsareale und Militärareale)
- die Baukostenabgabe wird neu definiert - sie beträgt maximal 3% der gesetzlichen Baukosten - die Gemeinden legen den genauen Prozentsatz fest; bis zur Beschlussfassung gelten noch die alten Bestimmungen und wenn die Gemeinde innerhalb von 180 Tagen nicht beschließt, dann gilt 0% als Baukostenabgabe; für die Zweitwohnung bleibt der Prozentsatz bei 15%
- per Gesetz von der Baukostenabgabe befreit sind die Erstwohnung, die konventionierte Wohnung, Abriss und Wiederaufbau, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und öffentliche Gebäude
- in der Bauordnung werden die Maßnahmen angegeben, für welche nur eine Baubeginnmeldung oder eine Ermächtigung erforderlich ist
- in der Baukommission kann der Bauwerber das Projekt mit der Kommission besprechen und damit entwickeln
- in der Bauordnung kann die Gemeinde die Errichtung eines Gestaltungsbeirates vorsehen - dieser kann dann bei besonders delikaten Projekten der Baukommission zur Seite stehen vor allem in der Bewertung der Architektur
- es wird die zeitlich begrenzte Baukonzession eingeführt - wenn die Tätigkeit eingestellt wird, dann muss die Anlage wieder abgetragen werden (z.B. für Photovoltaikanlagen)



- mit Beschluss der Landesregierung wird festgelegt, welche der für die Benutzungsgenehmigung erforderlichen Bescheinigungen durch die eigenverantwortliche Erklärung des Bauleiters ersetzt werden können
- die Bauordnung der Gemeinde wird nicht mehr vom Land kontrolliert bzw. genehmigt.

Es sind dies nur die wichtigsten Aspekte der Raumordnungsreform – nun gilt es die verschiedenen Durchführungsverordnungen auszuarbeiten, mit welchen die Details geregelt werden.

Mit den besten Grüßen

DER LANDESRAT

Dr. Michl Laimer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Michl Laimer".