


**Beschluss
der Landesregierung**
**Deliberazione
della Giunta Provinciale**

Nr. 552
Sitzung vom 23/05/2017 Seduta del

ANWESEND SIND

Landeshauptmann
Landeshauptmannstellvertr.
Landeshauptmannstellvertr.
Landesräte

Arno Kompatscher
Christian Tommasini
Richard Theiner
Philipp Achammer
Waltraud Deeg
Florian Mussner
Arnold Schuler
Martha Stocker

Generalsekretär

Eros Magnago

SONO PRESENTI

Presidente
Vicepresidente
Vicepresidente
Assessori

Segretario Generale

Betreff:

Gemeinde Gais:
Ablehnung einer Abänderung zum
Bauleitplan der Gemeinde
Ratsbeschluss Nr. 9 vom 30. März 2017
(GAB 221/2016)

Oggetto:

Comune di Gais:
Rigetto di una modifica al piano urbanistico
comunale
Delibera consiliare n. 9 del 30 marzo 2017
(DGC 221/2016)

Vorschlag vorbereitet von
Abteilung / Amt Nr.

28.2

Proposta elaborata dalla
Ripartizione / Ufficio n.

Der Gemeindeausschuss von Gais hat mit Beschluss Nr. 221 vom 26. September 2016 den Entwurf für Abänderungen zum Bauleitplan beschlossen.

Die Gemeinde hat das Verfahren gemäß Art. 21 des Landesraumordnungsgesetzes durchgeführt. Gegen obgenannten Beschluss ist eine Stellungnahme eingebracht worden.

Die Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung hat in der Sitzung vom 9. März 2017 die beantragten Abänderungen überprüft und die entsprechenden Gutachten erteilt.

Die Gemeinde Gais beschließt mit Ratsbeschluss Nr. 9 vom 30. März 2017 folgende Änderung zum Bauleitplan:

12) Änderung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde;

Mit Ratsbeschluss Nr. 9 vom 30. März 2017 hat die Gemeinde vorgeschlagen, den Absatz 2 bzw. den Absatz 4 des Art. 4 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan mit folgenden Änderungen zu ergänzen: Absatz 2: dem gültigen Text „höchstzulässige Gebäudehöhe bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden“ wird der Text „und bestehenden Beherbergungsbetrieben“ hinzugefügt.

Nach dem Absatz 4 wurde folgende Ergänzung vorgeschlagen: „In Abweichung von den vorliegenden Durchführungsbestimmungen finden die Bestimmungen des Italienischen Zivilgesetzbuches hinsichtlich des Mindestgebäudeabstandes dann Anwendung, wenn es sich um Gebäude desselben Eigentümers handelt, und hinsichtlich der Nicht-Einhaltung des Mindestgrenzabstandes nur wenn der Nachbar sein Einverständnis gibt.“

Die Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung hat das folgende Gutachten erteilt:

„Die Gemeinde beabsichtigt die Abstände im landschaftlichen Grün in den Durchführungsbestimmungen abzuändern.

Die Kommission diskutiert den Änderungsantrag der Gemeinde sowie die vom zuständigen Amt eingebrachten Änderungsvorschläge. In Anlehnung an den Vorschlag des Amtes empfiehlt sie der Gemeinde die Änderung des Artikels 4 auf das Hinzufügen des Satzes „Ausnahmen können bei Nachweis der landwirtschaftlich betrieblichen Notwendigkeit gewährt werden.“ zu beschränken, da dadurch den Erfordernissen angemessen Rechnung

La Giunta comunale di Gais con deliberazione n. 221 del 26 settembre 2016 ha adottato una proposta di modifiche al piano urbanistico.

Il Comune ha attuato la procedura prevista dall'art. 21 della legge urbanistica provinciale. Avverso la suddetta delibera è stata presentata un'osservazione.

La Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio nella seduta del 9 marzo 2017 ha esaminato le modifiche proposte ed ha espresso i relativi pareri.

Il Comune di Gais con delibera consiliare n. 8 del 30 marzo 2017 delibera la seguente modifica al piano urbanistico:

12) Modifica delle norme di attuazione al piano urbanistico comunale;

Con delibera consiliare n. 9 del 30 marzo 2017 il comune ha proposto di integrare il comma 2 rispettivamente il comma 4 dell'art. 4 delle norme di attuazione al piano urbanistico con le seguenti modifiche:

Comma 2: al testo vigente „altezza massima degli edifici aziendali rurali“ viene aggiunto il testo „e delle strutture ricettive esistenti“.

Dopo il comma 4 è stata proposta la seguente integrazione: „In deroga alle presenti norme di attuazione trovano applicazione le norme del Codice Civile riguardo alle distanze minime tra gli edifici nel caso in cui gli edifici interessati appartengano allo stesso proprietario. Si può prescindere dalle distanze minime dal confine, in conformità alle norme del Codice Civile, solo a condizione dell'assenso del vicino interessato“.

La Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio ha espresso il seguente parere:

„Il Comune intende modificare le distanze nel verde agricolo nelle norme di attuazione.

La Commissione discute la richiesta di modifica del Comune e le proposte di modifica da parte dell'Ufficio competente. In conformità alla proposta dell'ufficio raccomanda al Comune di limitare la modifica dell'articolo 4 all'aggiunta della frase „Eccezioni possono essere concesse previa dimostrazione della necessità agricola aziendale“ in quanto questo consente di tenere in considerazione adeguatamente le esigenze. Una regolamentazione separata per gli esercizi pubblici nella zona agricola viene respinta in

getragen werden kann. Eine besondere Regelung für Gastgewerbebetriebe im Landwirtschaftsgebiet wird abgelehnt, da für die touristische Nutzung vom Gesetz eine entsprechende Widmung vorgesehen ist. Die Kommission spricht sich in diesem Sinne für die Änderung aus.“

Der Gemeinderat hat das Gutachten der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung nicht angenommen und begründet die Abweichung wie folgt:

„- Die Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m auch für bestehende gastgewerbliche Betriebe - so wie für die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bereits vorgesehen - soll ausschließlich eine Vereinheitlichung darstellen. Dazu hatte die Gemeindeverwaltung vorab flächendeckend erhoben, ob bzw. in welchem Ausmaß bestehende gastgewerbliche Betriebe davon betroffen sein könnten. Dabei hat sich gezeigt, dass im aktuellen Bestand lediglich in zwei Fällen die Gebäudehöhe von 10,00 m nicht erreicht wird. Damit ist klar, dass die einheitliche Neudefinition der Gebäudehöhe mit Angleichung an die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude keine negativen Auswirkungen auf die Einbettung in das landschaftliche Gefüge bzw. in den raumordnerischen Kontext mit sich bringen wird, wobei gleichzeitig zwei bestehenden Betrieben zweckmäßige Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Für diese zwei Betriebe sind diese Entwicklungsmöglichkeiten notwendig und wesentlich und beseitigen einen Wettbewerbsnachteil; sie stellen letztlich alle bestehenden gastgewerblichen Betriebe im Landwirtschaftsgebiet auf die selbe Ebene.

- Die Ausweisung einer Zone für touristische Einrichtungen als die von der Landeskommission aufgezeigte Alternative, zeigt sich als nicht angemessene Lösung, um im Konkreten dem Wunsch eines nutznießenden gastgewerblichen Betriebes nach Entwicklungsmöglichkeiten zu entsprechen. Die geltenden Bestimmungen (DLH vom 18.10.2007 Nr. 55) sehen bereits vor, dass bestehende gastgewerbliche Betriebe in einem klar definierten und eingeschränkten Rahmen Entwicklungspotentiale nutzen können, ohne dass dafür aufwändige Konzepte erstellt werden müssen. Es ist einzig eine Frage, ob die restriktiven Festlegungen dieser Sonderbestimmungen ausreichend Entwicklungspotential beinhalten oder nicht. Davon hängen dann wesentlich die Auswirkungen auf den raumordnerischen Kontext ab. Bei der Definition der Ausweisung einer neuen Zone für touristische Ein-

quanto la legge prevede una corrispondente destinazione per l'utilizzo turistico.

La Commissione in tal senso approva la modifica.”

Il Consiglio comunale non ha accolto il parere della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio e motiva la deroga come segue:

“- La determinazione dell'altezza massima degli edifici pari a 10,00 m anche per le strutture ricettive esistenti - come già prevista per le aziende agricole - è da considerarsi misura di unificazione. A tal fine l'Amministrazione comunale ha rilevato a priori ed a tappeto in quale maniera tale aumento possa incidere sulle strutture ricettive già esistenti. È stato rilevato che solo in due casi lo stato attuale non raggiunge l'altezza pari a 10,00 m. È evidente dunque che la nuova definizione dell'altezza massima delle strutture ricettive, allineandola a quella dei fabbricati rurali, non comporterà delle ripercussioni negative riguardo all'inserimento nell'assetto paesaggistico rispettivamente per il contesto urbanistico, quanto piuttosto si possono offrire delle adeguate possibilità di sviluppo per due esercizi esistenti. Per queste strutture tali possibilità di sviluppo risultano necessari e sostanziali ed eliminano uno svantaggio concorrenziale. In ultima analisi tutte le strutture ricettive esistenti così saranno poste sullo stesso livello.

- L'individuazione di una zona per strutture ricettive quale alternativa proposta dalla Commissione Provinciale non è da considerarsi soluzione adeguata per poter rispondere in concreto alle esigenze di sviluppo di una struttura ricettiva interessata. La normativa vigente (DPGP 18/10/2007 n. 55) prevede già un quadro preciso entro il quale strutture ricettive esistenti possono approfittare di ben definito potenziale di sviluppo senza che debbano essere elaborati dei concetti macchinosi ed impegnativi. Ci si deve solo porsi la domanda, se queste disposizioni speciali e di natura restrittiva offrano sufficiente potenziale di sviluppo o meno. Da ciò dipenderanno poi in modo determinante le ripercussioni sul contesto urbanistico. Bisogna tenere presente che con l'individuazione di una nuova zona per strutture ricettive tutti i parametri urbanistici possono essere definiti in virtù di decisioni discrezionali, con cui probabilmente ovvero conseguentemente risulta doveroso prevedere o concedere margini di edificabilità più estesi. È noto che queste decisioni discrezionali sono notevolmente soggette ad interventi pressanti da parte dei lobbisti. Si potranno evitare

richtungen muss klar sein, dass die möglichen Parameter als Ermessensentscheidungen neu festgesetzt werden und möglicherweise oder gar konsequenterweise weit mehr Verbauung vorsehen oder zulassen müssen. Es ist bekannt, dass diese Ermessensentscheidungen in sehr hohem Maß den argumentierten Forderungen der Interessensvertretungen ausgesetzt sind. Diese Auseinandersetzung wird vermieden, wenn lediglich der bereits bestehende Entwicklungsspielraum im Rahmen der übergeordneten Bestimmungen ausgeschöpft wird. Damit wird auch der Vermeidung von Zersiedelung und von zusätzlicher Verbauung wertvoller landwirtschaftlicher Flächen entsprochen.

- die Festlegung von Gebäudehöhen ist eine Entscheidung der Gemeinde, die sie im Rahmen der Raumordnungsbestimmungen bzw. des Gemeindebauleitplanes in den Durchführungsbestimmungen festlegen kann. Nachdem es zulässig ist, innerhalb der selben Zone einerseits eine allgemeine Festlegung zu treffen und andererseits gleichzeitig eine Abweichung für bestimmte Gebäudetypen vorzusehen, ist es nicht nachvollziehbar, warum im vorliegenden Fall für landwirtschaftliche Gebäude die Abweichung zulässig ist und für bestehende gastgewerbliche Betriebe - in Hinblick auf die vorgenannten Entwicklungspotenziale - die Abweichung nicht genehmigt werden dürfe.

- Die Änderung der Abstandsbestimmungen, so wie von der Gemeinde vorgeschlagen, beabsichtigt einerseits eine Vereinheitlichung und andererseits eine eindeutige Klärung. Die von der Landeskommission vorgeschlagene Regelung überrascht, da sie diesem Anspruch der Klarheit nicht entspricht. Sie überlässt zunächst einen klar regelbaren und damit eindeutigen Sachverhalt einer Ermessensentscheidung, die schwierig zu begründen ist. Außerdem ist nicht nachvollziehbar, inwieweit z.B. bei nicht landwirtschaftlichen Gebäuden - die als Bestand im Landwirtschaftsgebiet Realität sind - eine abweichende Abstandsregelung mit der "landwirtschaftlich betrieblichen Notwendigkeit" begründet werden kann. In diesem Sinn würde eine vorteilhafte Abweichung von der generellen Abstandsregelung nur den landwirtschaftlichen Gebäuden zu Gute kommen und alle anderen ausschließen. Dies kann nicht im Interesse einer sozial ausgewogenen Raumordnung sein."

Die Landesregierung stellt fest, dass die Gemeinde die Abweichung vom Gutachten der Kommission nicht stichhaltig begründet hat.

Nur für diese zwei bestehenden Betriebe

questi conflitti se ci si limita a rendere usufruibili le possibilità di sviluppo ammessi nell'ambito dell'esistente quadro normativo sovraordinato. Allo stesso tempo così si evitano la dispersione abitativa e il consumo di prezioso terreno agricolo.

- Il Comune ha facoltà di determinare nelle norme d'attuazione le altezze massime degli edifici nell'ambito previsto dalle norme urbanistiche rispettivamente dal piano urbanistico comunale. Visto che è ammesso stabilire all'interno di una zona delle determinazioni generali e prevedere allo stesso tempo delle deroghe per una certa tipologia di edifici, non si comprende come nel caso in oggetto possa essere prevista una deroga per fabbricati rurali, mentre non si possa prevedere altrettanto per strutture ricettive esistenti, dando così spazio all'utilizzo di un concreto potenziale di sviluppo già previsto in termini specifici.

- La modifica delle distanze minime come proposta dal Comune mira da un lato all'unificazione e dall'altro ad un preciso chiarimento. La disposizione proposta dalla Commissione provinciale stupisce in quanto non corrisponde a questo intento di chiarezza. Cede una fattispecie di per sé facile da regolare ad una decisione discrezionale, per la quale nel singolo caso potrà essere difficile trovare delle motivazioni. Inoltre non è chiaro in quale misura per fabbricati non rurali, i quali nel verde agricolo sono molto diffusi, siano ammissibili delle deroghe motivate da necessità "agricola aziendale", in quanto non tali. Su questa scia una deroga alle norme generali delle distanze si prospetta soltanto a favore dei fabbricati rurali mentre esclude tutti gli altri. Ciò non risponde all'intento di una urbanistica equilibrata e sociale."

La Giunta provinciale constata che il Comune non ha motivato in modo convincente le divergenze dal parere della Commissione.

Per solo questi due esercizi esistenti

würden die Voraussetzung geschaffen bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen in Abweichung der allgemein gültigen Bestimmungen, welche hingegen den Rahmen der Erweiterung gastgewerblicher Betriebe im landwirtschaftlichen Grün unterschiedslos für das gesamte Landesgebiet mit entsprechenden Bestimmungen des derzeit gültigen Landesraumordnungsgesetzes regeln.

Die Landesregierung stellt außerdem fest, dass die zentrale Aussage der Kommission, dass die Erweiterung von gastgewerblichen Betrieben bereits durch andere gesetzliche Bestimmungen geregelt ist, nicht widerlegt worden ist. Eine Ausnahmeregelung für gastgewerbliche Betriebe in den Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan für das landwirtschaftliche Grün ist aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich.

Die Landesregierung hält folgendes fest:

Im Allgemeinen gilt, dass die Bautätigkeit im landwirtschaftlichen Grün gemäß Art. 107 Abs. 1 des Landesraumordnungsgesetzes im Allgemeinen auf landwirtschaftliche Gebäude beschränkt ist und die Ausnahmeregelungen der nachfolgenden Absätze des Art. 107 restriktiv auszulegen sind. In diesem Sinne spricht sich die konstante Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes Bozen (vgl. u.a. Urteil Nr. 204/2015) aus.

In diesem Sinne können Ausnahmen in den Bauvorschriften für widmungskonforme Bauten laut Art. 107 Abs. 1 des Landesraumordnungsgesetzes nachvollzogen werden, wie beispielsweise die höhere Gebäudehöhe für landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Eine besondere Regelung für Beherbergungsbetriebe erscheint dagegen nicht gerechtfertigt.

Die Erweiterung von bestehenden Beherbergungsbetrieben ist durch das Dekret des Landeshauptmanns vom 18. Oktober 2007, Nr. 55 geregelt. Darüber hinaus können Erweiterungen nur in urbanistischen Zonen durch die Ausweisung einer Zone für touristische Einrichtung - Beherbergung ermöglicht werden. Dieser Zweckbestimmung muss ein von der Landesregierung genehmigtes Tourismusentwicklungskonzept zu Grunde liegen.

Die Landesregierung lehnt daher den Antrag der Änderung der Durchführungsbestimmungen ab.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 9/2017 nicht Stellung zu den anderen Punkten des GAB 221/2016 bezogen, weshalb diese nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind.

verrebbero create le condizioni ovvero offerte le possibilità di sviluppo, in deroga ai regolamenti generali vigenti, che invece definiscono i limiti di ampliamento degli esercizi ricettivi in verde agricolo applicabili indistintamente per tutto il territorio provinciale con l'apposito regolamento della legge urbanistica provinciale attualmente in vigore.

La Giunta provinciale constata inoltre che l'affermazione centrale della Commissione, che l'ampliamento di esercizi pubblici è già definito da altre disposizioni legislative, non è stata confutata. Una deroga per esercizi pubblici nelle norme di attuazione al piano urbanistico per il verde agricolo in base alla normativa vigente non è necessaria.

La Giunta provinciale precisa quanto segue:

In generale l'attività edilizia nel verde agricolo ai sensi dell'art. 107 comma 1 della legge urbanistica provinciale è limitata agli edifici agricoli e le deroghe ai commi successivi dell'art. 107 hanno carattere restrittivo. In questo senso si esprime la giurisprudenza costante del Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa di Bolzano (cfr. tra l'altro la sentenza n. 204/2015).

In questo senso eccezioni nelle norme edilizie per costruzioni conformi alla destinazione d'uso ai sensi dell'art. 107 comma 1 della legge urbanistica provinciale sono condivisibili, come per esempio la maggiore altezza per fabbricati rurali. Una regolamentazione specifica per gli esercizi pubblici non appare invece giustificabile.

L'ampliamento di esercizi pubblici esistenti è regolamentato con Decreto del Presidente della provincia del 18 ottobre 2007, n. 55. Inoltre ampliamenti possono essere consentiti solo in zone urbanistiche con l'inserimento di una zona per impianti turistici alloggiativi. Questa destinazione d'uso deve essere basata su un programma di sviluppo turistico approvato dalla Giunta provinciale.

La Giunta provinciale respinge quindi la richiesta di modifica delle norme di attuazione.

Il Consiglio comunale con delibera n. 9/2017 non ha preso posizione sugli altri punti del DGC 221/2016, per cui non sono oggetto di questa procedura.

Gestützt auf die Art. 19 und 21 des Landes-
raumordnungsgesetzes, Landesgesetz vom
11. August 1997, Nr. 13 in geltender Fassung

b e s c h l i e ß t
die Landesregierung

einstimmig in gesetzmäßiger Weise:

die von der Gemeinde Gais mit Rats-
beschluss Nr. 9 vom 30. März 2017 bean-
tragte Abänderung der Durchführungs-
bestimmungen zum Bauleitplan Art. 4 -
Landwirtschaftliches Grün aus den in den
Prämissen genannten Gründen abzulehnen.

Dieser Beschluss wird im Amtsblatt der
Region veröffentlicht und tritt am Tag nach
seiner Veröffentlichung in Kraft.

DER LANDESHAUPTMANN

DER GENERALSEKRETÄR DER L.R.

Visti gli artt. 19 e 21 della Legge urbanistica
provinciale, Legge provinciale 11 agosto
1997, n. 13 e successive modifiche

la Giunta Provinciale
d e l i b e r a

a voti unanimi legalmente espressi:

di respingere la modifica alle norme di
attuazione al piano urbanistico comunale art.
4 - verde agricolo proposta dal Comune di
Gais con delibera consiliare n. 9 del 30 marzo
2017 con le motivazioni elencate nelle
premesse.

La presente delibera è pubblicata nel Bollet-
tino Ufficiale della Regione ed entra in vigore
il giorno successivo alla sua pubblicazione.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA G.P.

Sichtvermerke i. S. d. Art. 13 L.G. 17/93
über die fachliche, verwaltungsgemäße
und buchhalterische Verantwortung

Visti ai sensi dell'art. 13 L.P. 17/93
sulla responsabilità tecnica,
amministrativa e contabile

Der Amtsdirektor 11/05/2017 09:42:33 Il Direttore d'ufficio
OGGIANO ADRIANO

Der Abteilungsdirektor 11/05/2017 10:43:14 Il Direttore di ripartizione
ASCHBACHER ANTON

Laufendes Haushaltsjahr

Esercizio corrente

zweckgebunden

impegnato

als Einnahmen
ermittelt

accertato
in entrata

auf Kapitel

sul capitolo

Vorgang

operazione

Der Direktor des Amtes für Ausgaben

Il direttore dell'Ufficio spese

Der Direktor des Amtes für Einnahmen

Il direttore dell'Ufficio entrate

Diese Abschrift
entspricht dem Original

Per copia
conforme all'originale

Datum / Unterschrift

data / firma

Abschrift ausgestellt für

Copia rilasciata a



Der Landeshauptmann
Il Presidente

KOMPATSCHER ARNO

23/05/2017

Der Generalsekretär
Il Segretario Generale

MAGNAGO EROS

23/05/2017

Es wird bestätigt, dass diese analoge Ausfertigung, bestehend - ohne diese Seite - aus 8 Seiten, mit dem digitalen Original identisch ist, das die Landesverwaltung nach den geltenden Bestimmungen erstellt, aufbewahrt, und mit digitalen Unterschriften versehen hat, deren Zertifikate auf folgende Personen lauten:

nome e cognome: Arno Kompatscher

Si attesta che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue parti al documento informatico originale da cui è tratta, costituito da 8 pagine, esclusa la presente. Il documento originale, predisposto e conservato a norma di legge presso l'Amministrazione provinciale, è stato sottoscritto con firme digitali, i cui certificati sono intestati a:

nome e cognome: Eros Magnago

Die Landesverwaltung hat bei der Entgegennahme des digitalen Dokuments die Gültigkeit der Zertifikate überprüft und sie im Sinne der geltenden Bestimmungen aufbewahrt.

Ausstellungsdatum

23/05/2017

Diese Ausfertigung entspricht dem Original

L'Amministrazione provinciale ha verificato in sede di acquisizione del documento digitale la validità dei certificati qualificati di sottoscrizione e li ha conservati a norma di legge.

Data di emanazione

Per copia conforme all'originale

Datum/Unterschrift

Data/firma