



# Biogas-Betreiberschulung: Baurecht in Südtirol

# 1. Einleitung

## Kompetenzen

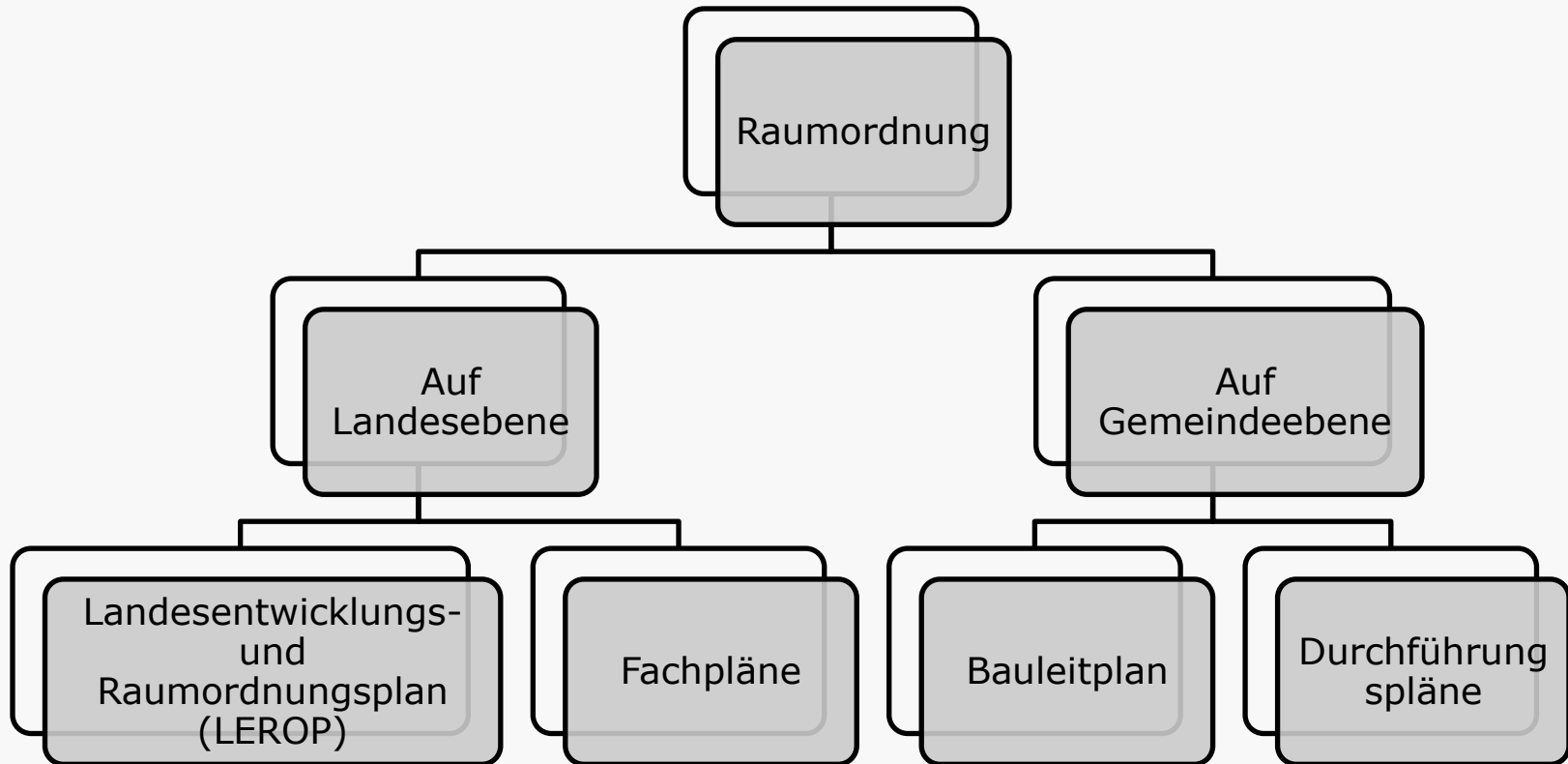
Seit 31. August 1972 besitzen die Autonomen Provinzen Bozen und Trient die primäre Gesetzgebungskompetenz im Bereich der Raumordnung.

Mit Verfassungsgesetz Nr. 3 vom 18.10.2001:

- Gemeinde = mit Staat und Region gleichberechtigte Gebietskörperschaft
- Kontrollbefugnis der Region über die Verwaltungsakte der Gemeinden ist abgeschafft
- Ebenso wie jene des Staates über die Regionen

Die Entscheidungen hinsichtlich der Nutzung des Gemeindegebietes sind grundsätzlich der Gemeinde vorbehalten

Land = Kontrollorgan



Erstes **Landesraumordnungsgesetz** im Jahr 1970  
Aktuelle Version: Landesgesetz vom 11. August 1997, Nr. 13  
Letzte Änderung: Landesgesetz Nr. 3 vom 2. Juli 2007

# 2. Definitionen

## Landesraumordnungskommission

Die Landesraumordnungskommission besteht aus:

- Direktor der Landesabteilung Raumordnung
- Vertreter des Landesamtes für überörtliche Raumordnung
- Sachverständiger für Landschaftsschutz
- Vertreter der Landesabteilung Gesundheitswesen – Experte auf dem Gebiet der öffentlichen Hygiene
- Sachverständiger, welcher vom Gemeindeverband vorgeschlagen

An den Sitzungen nehmen mit Stimmrecht teil:

- Direktor des für die betreffenden Gemeinde zuständigen Landesamtes für Ortsplanung mit Stimmrecht
- Bürgermeister

Ohne Stimmrecht:

- Beamter des Landesamtes für Rechtsangelegenheiten der Urbanistik ohne Stimmrecht

# 2. Definitionen

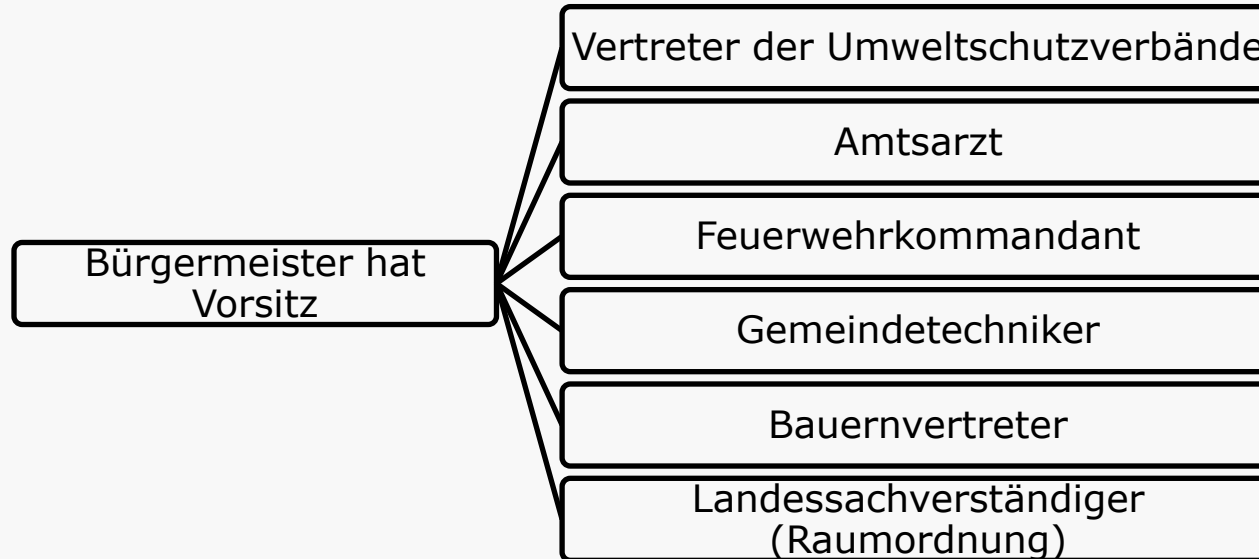
## Landesraumordnungskommission

- Die Kommission wird von der Landesregierung für die Dauer der Legislaturperiode ernannt
- Beschlüsse werden mit Mehrheit beschlossen, bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende

## 2. Definitionen

### Gemeindebaukommission

Die Gemeindebaukommission besteht aus 7 Mitgliedern:



Die Kommission wird vom **Gemeinderat** ernannt

Der Gemeinderat kann die Mitgliedszahl auf 10 erhöhen (Bozen – 12)

Überprüfung der Projekte hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit Zielsetzungen des Landschaftschutzes, LEROP und geltenden urbanistischen Bestimmungen

## 2. Definitionen

### Gemeindebaukommission

Die Sitzungen sind nicht öffentlich zugänglich

Die Gemeindebauordnung sollte die Zusammensetzung, Befugnisse und Arbeitsweise regeln – nicht in allen Gemeinden der Fall

Ergebnisfindung:

- Für Beschlussfähigkeit benötigt es die Mehrheit der Mitglieder
- Einfache Stimmenmehrheit
- Bei Stimmengleichheit (pro/kontra) = Abstimmung negativ

# 3. Landesraumordnungsplan (LEROP)

## Ziele

- Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Wiedergewinnung alter Bausubstanz
- Sparsamer Umgang mit dem Bauland
- Vermeidung der Zersiedelung
- Regelt die organische Ausrichtung der Raumordnung

# 3. Landesraumordnungsplan (LEROP)

## Ziele

- Bericht des Ist-Zustandes
- Grundsätze der Raumordnung
- Darlegung von Zielen und Maßnahmen
- Graphische Darstellung
- Aufzählung der Fachpläne

Erstellt allgemeine Richtlinien, die von den Gemeinden berücksichtigt werden. Aktuelle LEROP wurde vom Landesgesetz Nr 3/1995 in Kraft gesetzt

Konkretisieren die Grundsätze und Leitlinien des LEROP.

Zurzeit werden folgende Bereiche durch Fachpläne geregelt:

- Aufstiegsanlagen und Skipisten
- Kommunikationsinfrastrukturen
- Gefahrenzonenplan
- Raststättenplan (Radwege)

# 5. Landesraumordnung

## Gewerbegebiete

Gewerbegebiete werden unterteilt in:

- Gewerbegebiete von Landesinteresse
- Gewerbegebiete von Gemeindeinteresse

In Gewerbegebieten können folgende Tätigkeiten ausgeübt werden:

- Industrie
- Handwerk
- Dienstleistung (bis zu max. 40%)
- Großhandel
- Aus- und Weiterbildung von Körperschaften ohne Gewinnabsicht

# 5. Landesraumordnung

## Gewerbegebiete

Für neue Gewerbegebiete und jede Erweiterung ist die Erstellung eines Durchführungsplanes vorgeschrieben

Gebiete die im Bauleitplan als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, werden enteignet.

Eventuell kann durch Abschluss eines Vertrages von einer Enteignung abgesehen werden – bei Bestehen eines zehnjährigen dringlichen Nutzungsrechts

Der Gemeindevorstand, bzw. die Landesregierung weisen das Gewerbegebiet geeigneten Unternehmen zu. Für die Suche geeigneter produktiver zukunftsfähiger Unternehmen wurde 2005 die Gesellschaft „Business Location Südtirol“ gegründet.

Gewerbegebiete mit besonderer Zweckbestimmung:

- Gebiete für touristische Einrichtungen
- Produktionsanlagen landwirtschaftlicher genossenschaften
- Industrielle Viehhaltungsbetriebe
- Gebiet für Errichtung des Einkaufszentrums in Bozen
- **Anlagen für die Erzeugung von thermischer und elektrischer Energie**

Diese Gewerbegebiete unterliegen nicht der Enteignung und Zuweisungsbestimmungen

# 5. Landesraumordnung

## Landwirtschaftliches Grün

Im landwirtschaftlichen Grün können errichtet werden:

- Betriebsgebäude zur Unterbringung des Viehs und zur Aufbewahrung der Geräte
- Gebäude und Anlagen für die Einbringung, Lagerung und Verarbeitung der örtlichen landwirtschaftlichen Erzeugnisse
- Gebäude für die Zubereitung und Direktvermarktung eigener Produkte
- Wohngebäude an der Hofstelle (bis 1.000 m<sup>3</sup>)

# 5. Landesraumordnung

## Flächen für Bauwerke und Anlagen von allgemeinen und sozialen Belang

Auf Flächen für Bauwerke und Anlagen von allgemeinen und sozialen Belang können von den Gemeinden Flächen für eben diese abgegrenzt werden.

- Die Verwirklichung und Verwaltung kann privaten Eigentümern anvertraut werden
- Die genaue Beschreibung der einzelnen Anlagen, ihre Baumasse und die Bestimmung für den Gemeingebrauch müssen im Bauleitplan festgelegt werden
- Verwirklichung und Verwaltung der Anlage kann dem privaten Eigentümer anvertraut werden
- Die Übertragung an Private erfolgt mit dem Flächenzuweisungsbeschuß
- Die von Privaten erstellte Anlage ist für den Gemeingebrauch bestimmt, und zwar auch gegen Bezahlung und unter Beachtung der Pflichten und Rechte, die mittels Konvention in Form einer öffentlichen Urkunde festzulegen und im Grundbuch anzumerken sind.

**Begriff:** Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung, zum Wiederaufbau bestehender Bausubstanz

### **Arten der Arbeiten:**

- ordentliche, außerordentliche Instandhaltung
- Restaurierung, bauliche Umgestaltung
- städtebauliche Umgestaltung

### **Bestandteile:**

- erläuternder Bericht
- graphische Darstellungen (Pläne), Katasterbestand
- Durchführungsbestimmungen

Biogasanlagen sind Anlagen vom öffentlichen Interesse,

Daher können sie auf

- Flächen für Bauwerke und Anlagen von allgemeinen und sozialen Belang errichtet werden:
  - unterliegen speziellen von der Gemeinde definierte Pflichten und Rechten
  - Bei Nichteinhaltung kann die Fläche zusammen mit der Anlage an die Gemeinde übereignet werden – Eigentümer erhält Entschädigung der Fläche + 50% der Ausgabe für die Errichtung der Anlage (50% = Strafe für Mißachtung der Vereinbarung)
  
- Bei installierter Leistung < 50 kW auf landwirtschaftlichem Grün  
**(DEKRET DES LANDESHAUPTMANNNS vom 28. September 2007, Nr. 52)**
  
- Auf Gewerbegebieten mit Zweckbindung

# 7. Bauleitplan

## Bestandteile

Der Bauleitplan und Änderungen desselben enthalten :

- Erläuternder Bericht
- Verkehrsplan
- Flächenwidmungsplan
- Durchführungsbestimmungen
- Katasterpläne
- **Umweltbericht**

Nach zehn Jahren muss der Plan überarbeitet oder erneut bestätigt werden

Der Umweltbericht ist im Allgemeinen mit dem erläuternden Bericht zusammen zu fassen

Elemente des Leitfadens:

- Muss alle Angaben enthalten, die für die Entscheidung relevant sind und
- Im jeweiligen Planungsstand „vernünftigerweise verlangt werden können“
- Muss bei der Entscheidung der Behörde und für die Öffentlichkeit vorliegen
  
- Muss mögliche Alternativen darstellen, zu einem Zeitpunkt, der Alternativen noch zulässt
- Die vorhandenen Daten, frei verfügbar (GIS), sind auszuwerten und die entscheidungsrelevanten Schlussfolgerungen darzustellen

Erstellung: von der Behörde, die für die Umsetzung des Planes und Programms zuständig ist

# 7. Bauleitplan

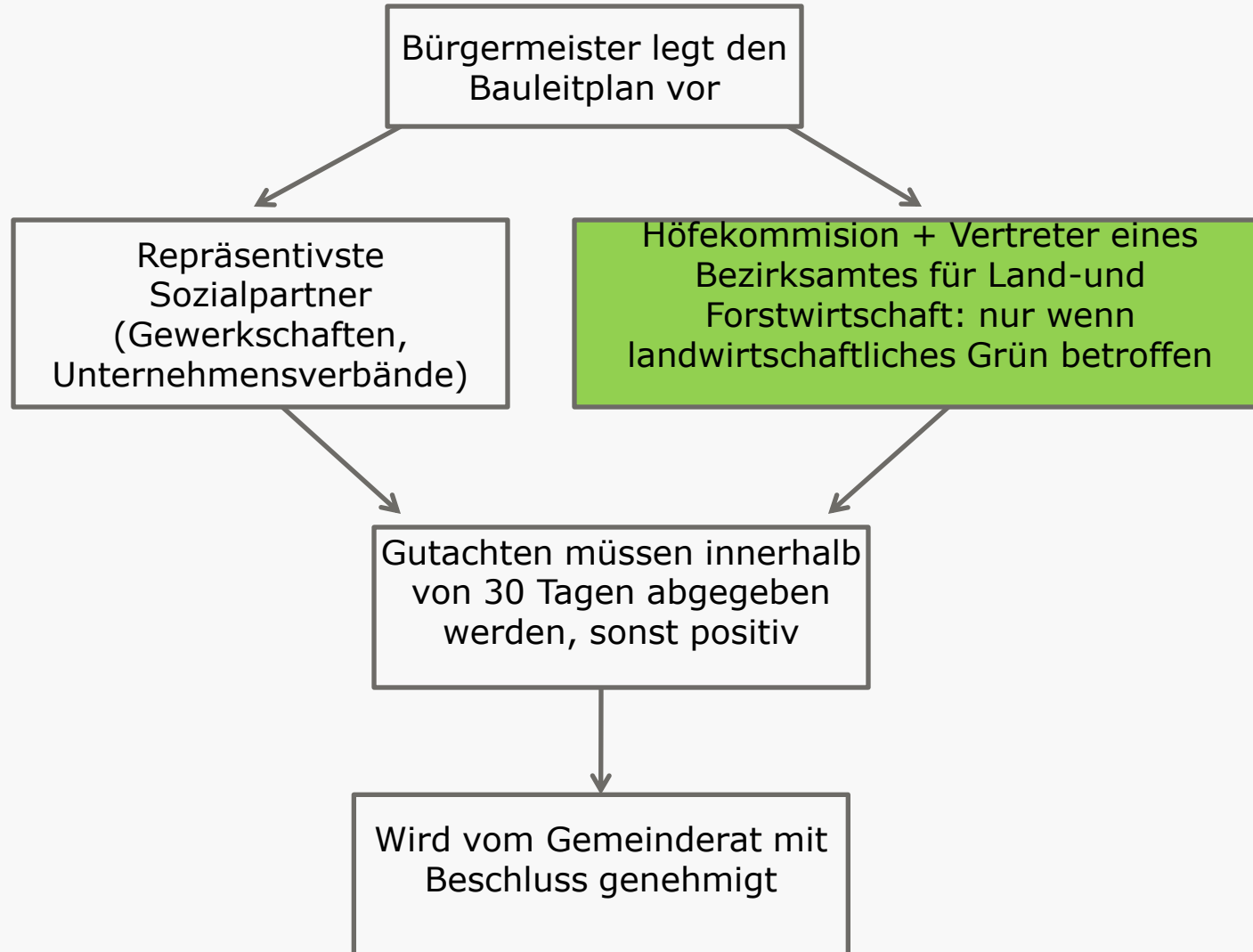
## Umweltbericht

Der Umweltbericht sollte wie folgt aufgebaut sein:

1. Kurzdarstellung des Inhalts des Vorhabens
2. Beschreibung der geprüften Varianten (Nullvariante)
3. Präferenzvariante: Beschreibung, des Eingriffs und der relevanten Umweltaspekte und Milderungsmaßnahmen
4. Überwachungsmaßnahmen
5. Partizipation (Infoveranstaltungen, Stellungnahmen,...)
6. Schlussfolgerung
7. Nichttechnische Zusammenfassung (nur bei umfangreichen oder technisch komplexen Umweltberichten)

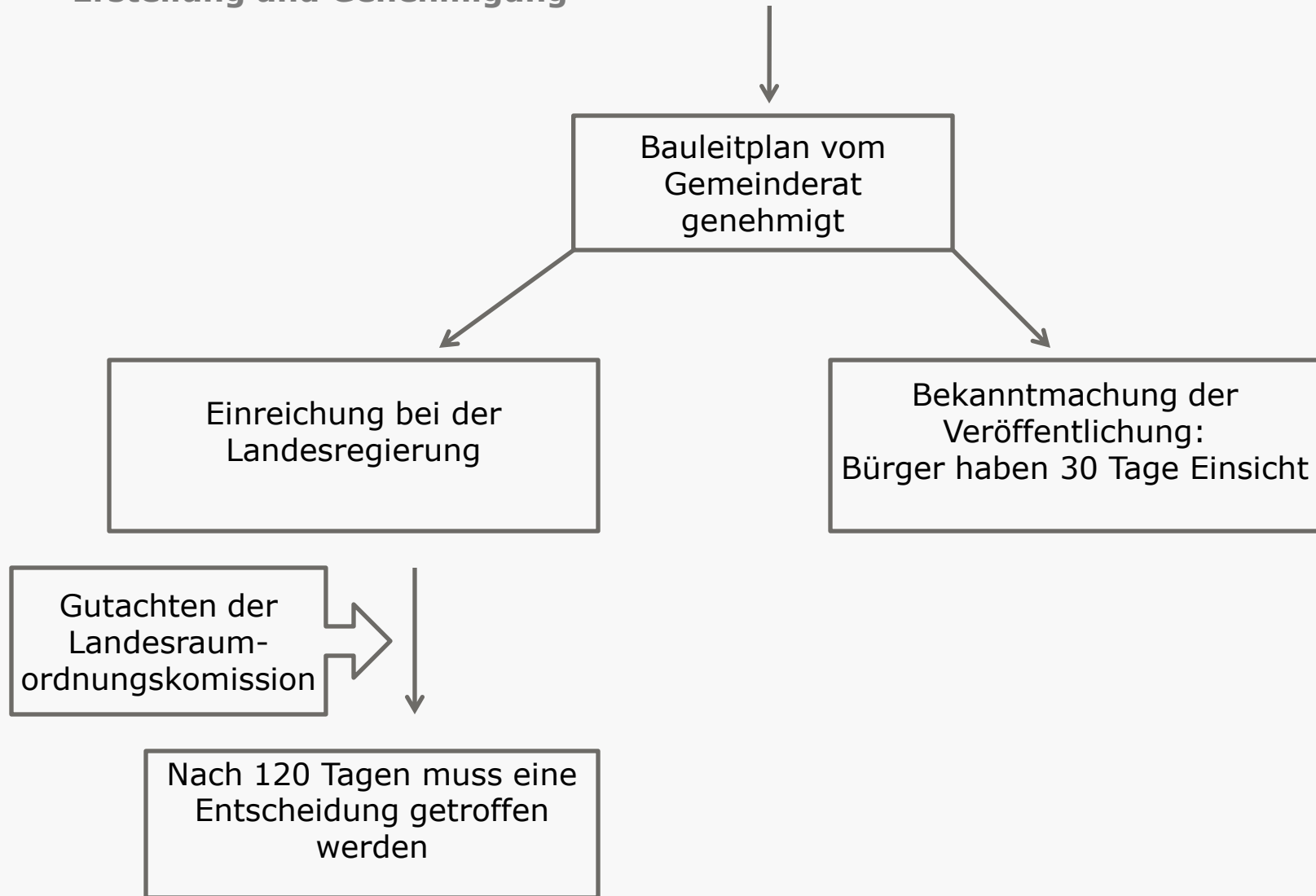
# 7. Bauleitplan

## Erstellung und Genehmigung



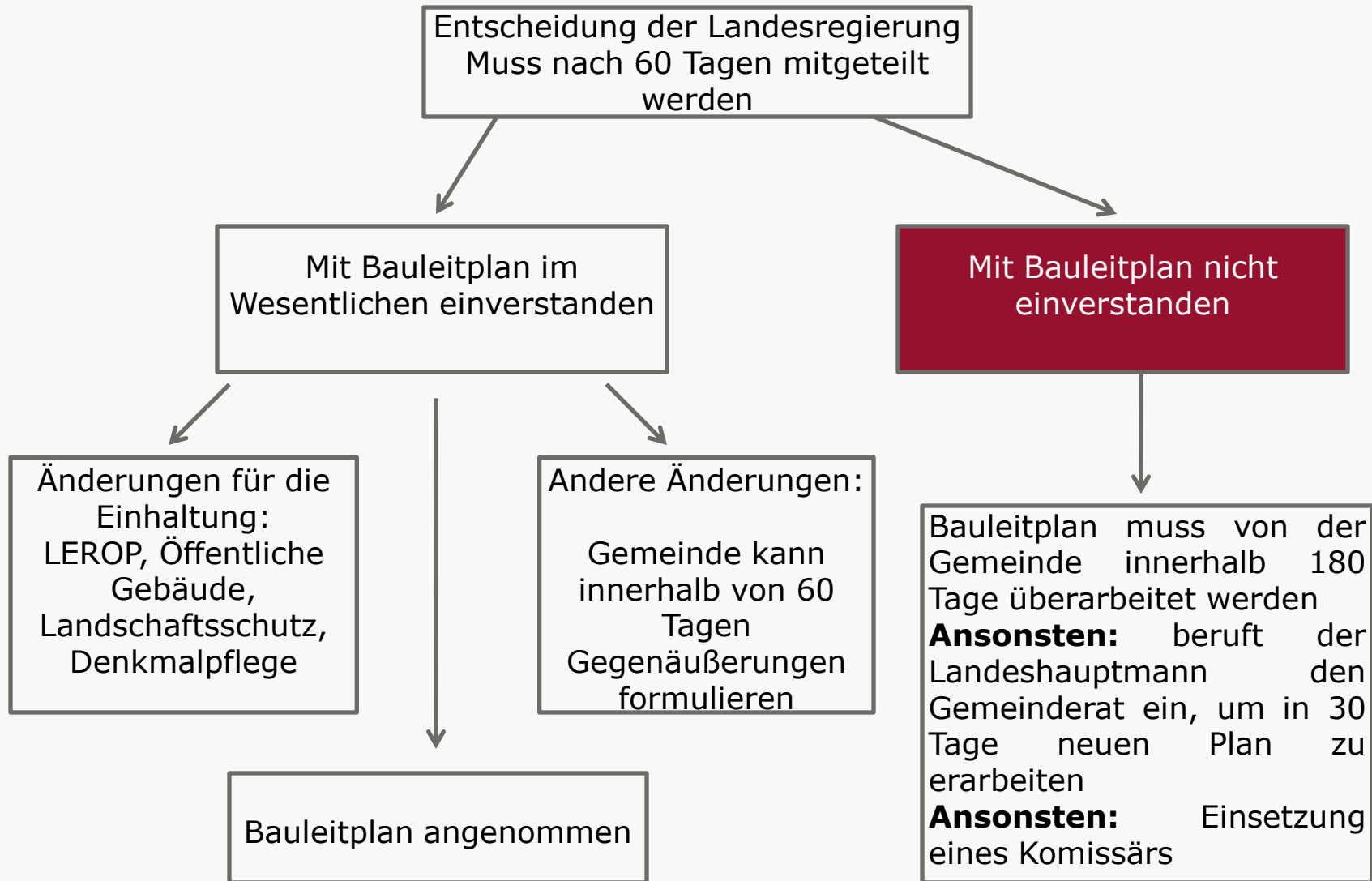
# 7. Bauleitplan

## Erstellung und Genehmigung



# 7. Bauleitplan

## Erstellung und Genehmigung



Bauleitplan muss im Amtsanzeiger veröffentlicht werden



Tritt am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft

Der Bauleitplan regelt für jede Zone prinzipielle Rahmenbedingungen, wie:

- Baumassedichte ( $m^3/m^2$ )
- Gebäudehöhe (max.)
- Grenzabstand (min.)
- Gebäudeabstand (max.)

Für die Durchführung der Bauleitplanes werden Durchführungsprogramme erlassen:

- Müssen einen Zeitraum von drei bis neun Jahren abdecken.
- Muss für Erweiterungszonen und Zonen für Produktionsanlagen innerhalb eines Jahres umgesetzt werden

Der Bauleitplan kennzeichnet die Zonen für die ein Durchführungsplan erlassen werden muss.

Durchführungspläne sollen beitragen das Stadt-, bzw. Dorfbild zu erhalten. Aus diesem Grund müssen sie immer das existierende städtebauliche Umfeld berücksichtigen

Durchführungspläne beinhalten:

- Graphische Darstellung des Bestandes und der geplanten Gebäude (Rechtsplan)
- Flächenaufteilung (Baumassenverteilung)
- Durchführungsbestimmungen,
- Modell

**Genehmigung:** vom Gemeinderat:

Nach Einholen des Gutachtens der Gemeindebaukommission (+ Vertreter der Abteilung Raumordnung)

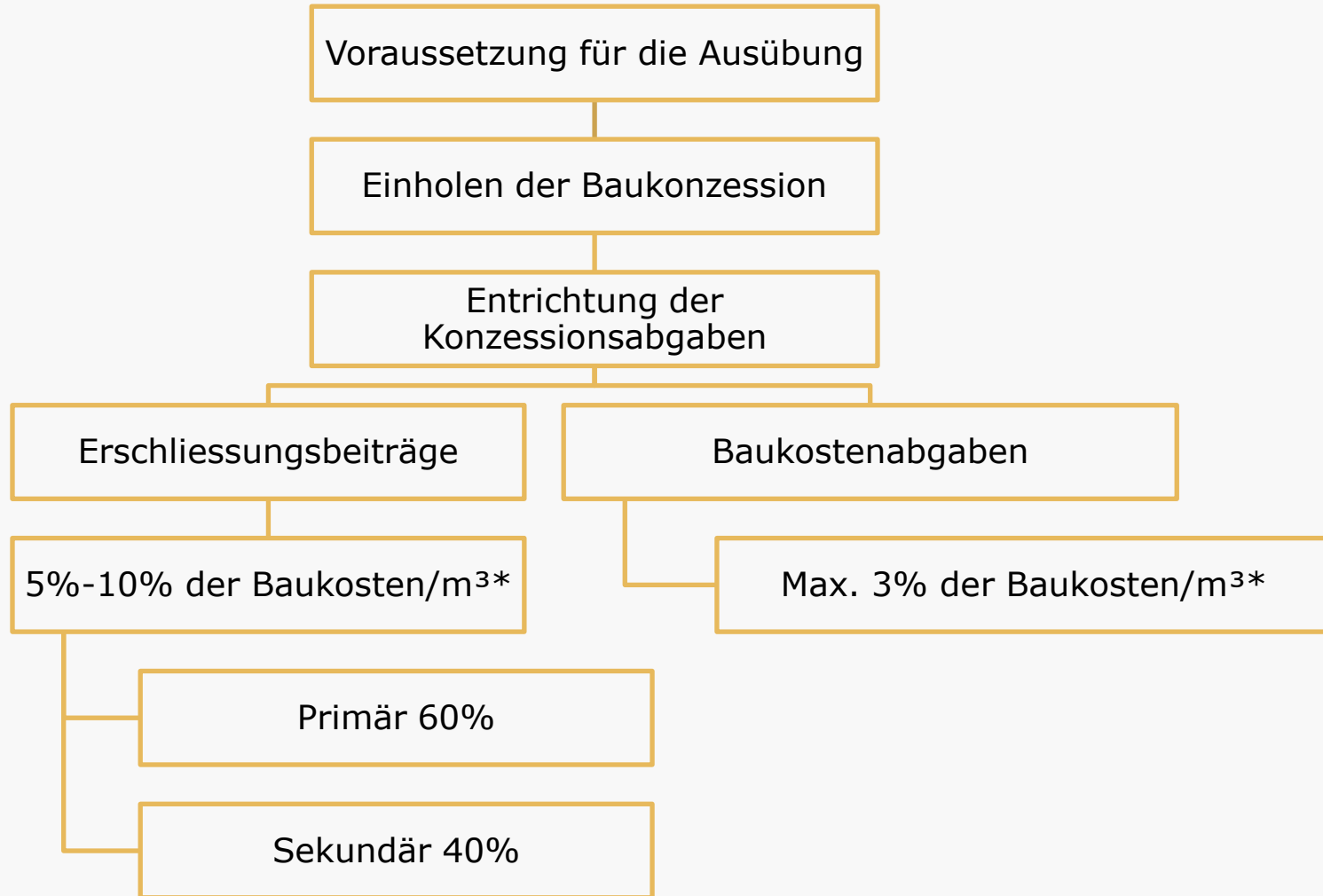
die Gemeindebaukommission kann ein Projekt aus urbanistischen und/oder landschaftlichen Gründen negativ begutachten

**Muss an die Landesabteilung Raumordnung** übermittelt werden:

Betreffend Zonen < 5.000 m<sup>2</sup> - nur Kenntnisnahme

Betreffend Zonen > 5.000 m<sup>2</sup> - benötigt Genehmigung der Landesraumordnungskommission (innerhalb 90 Tage)

Bei Dissens und bei Korrekturen des Bauleitplans entscheidet die Landesregierung



**\* Von der Gemeinde festgelegt**

„Die Errichtung neuer Anlagen und die Durchführung von Arbeiten zur Einschränkung des Energieverbrauchs und zur Nutzung regenerationsfähiger Energiequellen sind von der Abgabe befreit... Wenn sie an bei In-Kraft-Treten des Dekrets des Landeshauptmanns vom 29. September 2004, Nr. 34, bestehenden Gebäuden ausgeführt werden, werden sie nicht für die Berechnung der Baumasse herangezogen.“

## **Absatz 1, Art. 127 Landesraumordnungsgesetz**

RECHTSCHARAKTER: VERWALTUNGSAKT DER GEMEINDE (KONZESSION)

Notwendig bei:

- Neubau
- Umbau
- Abbruch
- Restaurierung
- Errichtung von Mauern
- Anbringen von Ankündigungsmitteln
- Durchführung von Erschließungsanlagen

Für folgende Anlagen wird keine Baukonzession benötigt:

Abfallbeseitigungsanlagen, Kläranlagen, Bauarbeiten im Sanitäts- und sozialbereich,  
Infrastrukturen jeder Art im Landesinteresse

Gemeindebauordnung enthält Bestimmungen über:

- Baufluchtlinien und Nivellierungsquoten
- **Höchst-und Mindesthöhe und Höchstvolumen der Bauwerke**
- **Abstände der Bauwerke von öffentlichen Plätzen, von den Grenzen und Gebäuden**
- Vorsprünge über öffentlichen Grund
- Ausmaße und Formen der Innenhöfe und eingeschlossenen Räume
- Aussehen der Gebäude und formschöne Ausführung
- Anbringung und Erhaltung der Hausnummern und Ortsbezeichnungsschilder
- Bestimmungen um die Bauwerke den klimatischen Verhältnissen anzupassen
- Einfriedung und Erhaltung baufreier flächen
- **Kunstgerechte Bauführung**
- Die für die Baugesuche und Bewohnbarkeitserklärung notwendigen Unterlagen Verwendung und Genehmigung von lichtquellen und Beleuchtungsanlagen

Die Gemeinde kann Raumordnungsverträge abschließen, um **im öffentlichen Interesse** die Durchführung von Vorhaben zu erleichtern.

Ziele der Verträge sind ausschließlich:

- Deckung des Wohnungsbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung
- Bereitstellung von Gewerbeflächen oder
- Realisierung von öffentlichen Bauten oder Anlagen

Der Vertrag unterliegt demselben Genehmigungsverfahren wie der zu grunde liegende öffentlich rechtliche Plan (Bauleit- oder Durchführungsplan)

Jede Vereinbarung muss durch den Gemeinderat und durch die Landesregierung genehmigt werden.



Die Verträge müssen angemessen sein, als Referenz dient das Enteignungsverfahren – wird vom Landesschätzamt bestätigt

Das **Landschaftsschutzgesetz** (Landesgesetz Nr. 16 vom 25 .Juli 1970)

- Listet die geschützten Liegenschaften und Objekte auf
- Begründet die Existenz der beiden Landeskommissionen für Landschaftsschutz:
  - I. Landschaftsschutzkommission schlägt die Flächen vor, die unter besonderen Schutz gestellt werden müssen (Genehmigung durch Landesregierung, nach Gutachten des Gemeinderats)
  - II. Landschaftsschutzkommission: gibt obligatorisches Gutachten für bestimmte Eingriffe in geschützte Gebiete ab
- Regelt die zugelassene Eingriffe in unter Schutz gestellten Gebiete. Genehmigung von Seiten des Bürgermeisters oder Direktor der Landesabteilung Natur und Landschaft

# 12. Unterschutzstellung

## Geschützte Liegenschaften und Objekte

Die geschützten Liegenschaften und Objekte können in zwei Kategorien unterteilt werden:

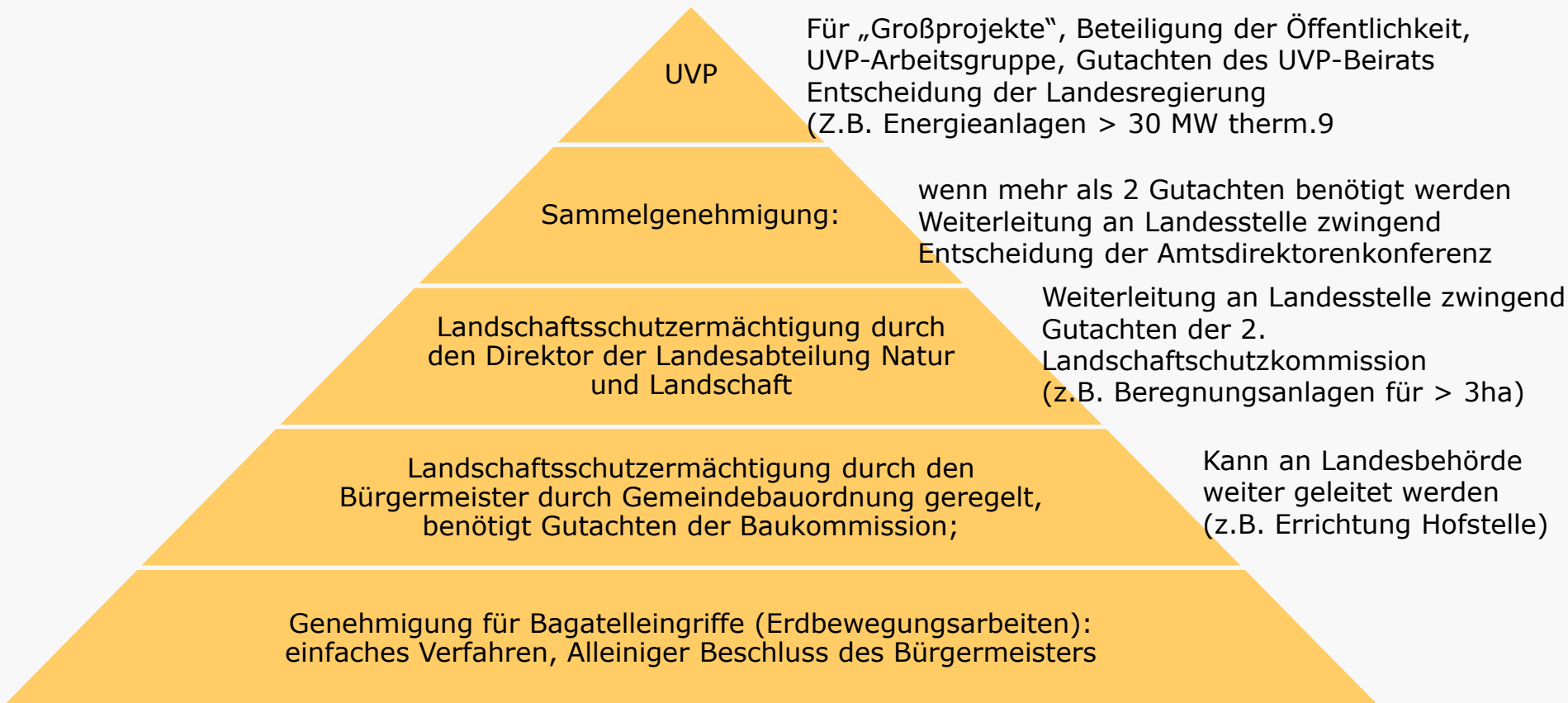
<b>Mit Dekret des Landeshauptmann</b>	<b>Ex legge (automatisch)</b>
Naturdenkmäler	Seeufer (300 mt)
Weite Landstriche	Wasserläufe samt Ufer
Biotope	Berge (über 1600 mt)
Gärten und Parkanlagen	Gletscher
Naturparks und Naturreservate	Naturparks, Wälder
	Feuchtgebiete
	Archäologische Zonen



# 12. Unterschutzstellung

## Genehmigung

In unter Schutz gestellten Flächen dürfen Eingriffe erst nach Erteilung der jeweils notwendigen Ermächtigung durchgeführt werden. Es können fünf verschiedene Genehmigungsverfahren unterschieden werden:

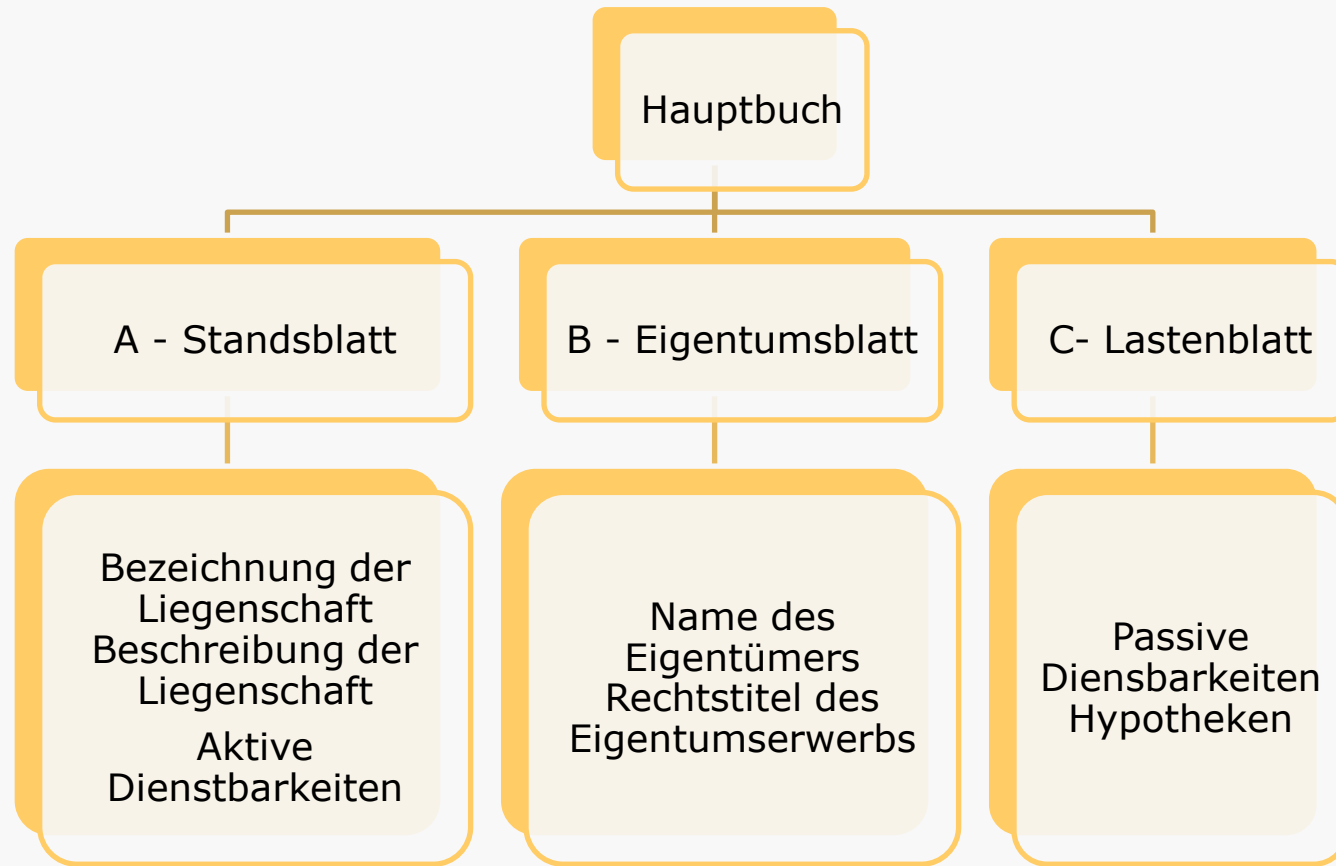


Die Überwachung der Bautätigkeit unterliegt dem Bürgermeister.

Entspricht der Bau nicht den einschlägigen Bestimmungen erwirkt der Bürgermeister die sofortige Baueinstellung und innerhalb 45 Tage die weiteren Schritte:

- Wenn keine Konzession vorliegt, oder der Bau von dieser erheblich abweicht:
  - Muss der Bau innerhalb 90 Tage abgerissen und der ursprüngliche Zustand wieder her gestellt werden
  - Ansonsten Übereignung an die Gemeinde
  - Wesentliche Abweichungen sind: Änderung der Zweckbestimmung, Erhöhung des umbauten Raumes oder der Nutzfläche um mehr als 20%, Abweichung um mehr als um 20% von den genehmigten urbanistischen und baulichen Vorschriften, nicht genehmigte Bauarbeiten
- Wenn Bauwerke teilweise von der Konzession abweichen:
  - Muss innerhalb von 120 Tagen abgebrochen werden, wenn Abriss nicht Möglich wird eine Geldstrafe verhängt, die das doppelte der Baukosten des widerrechtlich errichteten Teiles beträgt

**Grundbuch = System der Kundmachung von Rechten an Liegenschaften**



## Öffentliche Arbeiten

### Infrastrukturen:

Anlagen zur Erzeugung, Übertragung, Umspannung und Verteilung von Elektroenergie

Straßenbauten, Brücken, Plätze, Parkplätze, Gehsteige, Fahrradwege, Zonen für öffentliches Grün

Öffentliche Beleuchtungen

Wasserleitungen, sanitäre Anlagen

Anlagen zur Erzeugung und Verteilung von Gas

### Hochbauarbeiten:

Schulbauten, Kindergärten, Schülerheime; Altersheime, Altenwohnungen

Einrichtungen für sportliche Tätigkeiten, Einrichtungen für Erholungszwecke- Einrichtungen für Fremdenverkehr

Gebäude und Einrichtungen für öffentliche Dienste (Rathaus, Postamt, Feuerwehrhalle u.ä.)

Krankenhäuser, Sanatorien, Friedhöfe-

Bauten für soziale, kulturelle, künstlerische und erzieherische Einrichtungen (Theater, Museum etc.)

### **1. Willensbildung:**

Beschlussfassung der öffentlichen Verwaltung über  
die zu verwirklichende Arbeit



### **2. Planung und Genehmigung:**

Ausarbeitung des Projektes  
Einholen von Gutachten  
Genehmigung des Projektes



### **3. Ausführung:**

Eigenregie durch die Verwaltung  
durch Vergabe an einen Unternehmer  
Konzession



### **4. Kontrolle**

Abnahme (Kollaudierung) durch den Abnahmeprüfer  
Genehmigung der Abnahme durch die auftraggebende Verwaltung