

# Die neue Südtiroler RAUMORDNUNG

einfacher. bürgernäher. nachhaltiger.

RAUUM





40 % über 2000 Me

---

44 % 1000 bis 2000 Me

---

16 % sind unter 1000 M

---

Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete (Biotope, Naturparke, Nationalpark, Landschaftsschutzgebiete) machen fast 40% der Fläche Südtirols aus.



Südtiroler

ORDNUNG

---

---

einfacher.

weniger und kleinere Gremien.

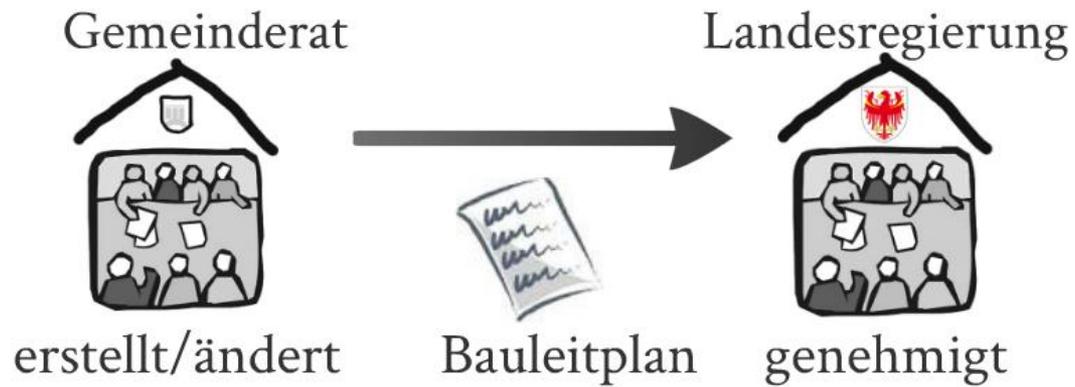
# bürgernäher.

alle Verfahren werden öffentlich.

nachhaltiger.

moderne Planungsinstrumente.

## Bisheriges Grundprinzip

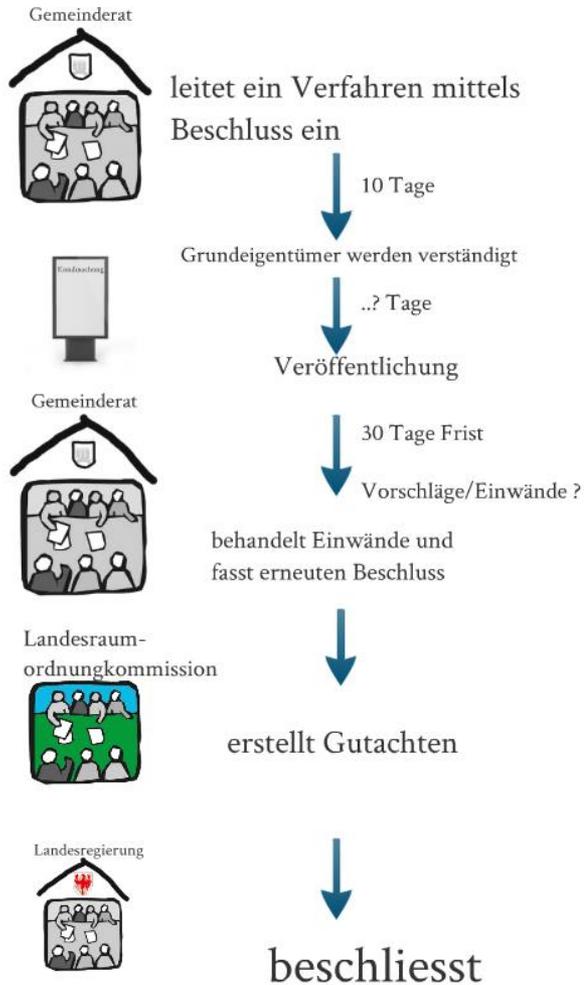


letzte Instanz bildet  
das Autonomiestatut

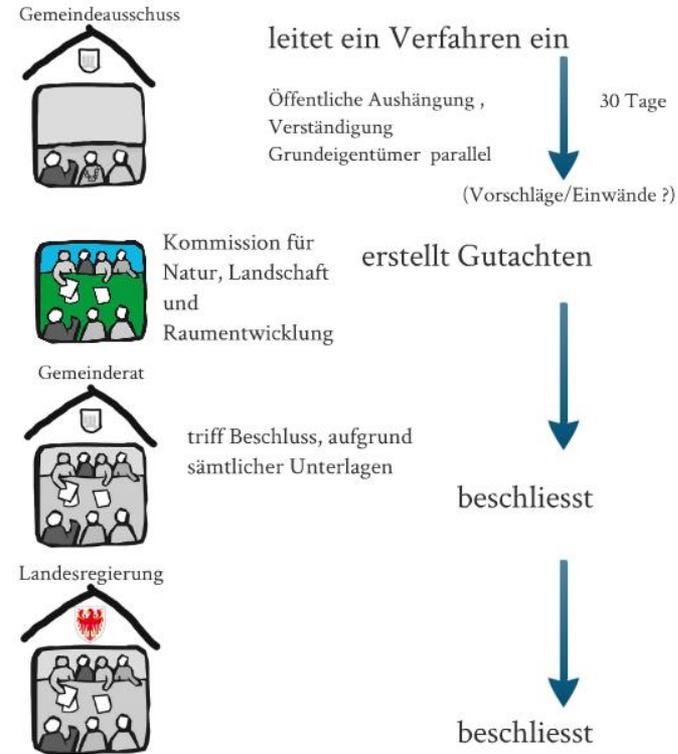
**einfacher.**

weniger und kleinere Gremien.

# Bisher...



# in Zukunft...



Aufwertung der Gemeinderäte  
Mehr Transparenz und Dialog  
Schlankerer Prozess

einfacher.

weniger und kleinere Gremien.

# bisher

Raumordnungsgesetz



6 Mitglieder



Raumordnungskommission

Landschaftsschutzgesetz



8 Mitglieder



Landschaftsschutzkommission

Forstgesetz



7 Mitglieder



Forstkommision

# in Zukunft

- bleiben alle Gesetze

ABER:

eine Kommission mit 7 Mitgliedern



2 Raumplaner  
2 Ökologen  
1 Vertreter Abt. Forst  
1 Vertreter des Abt.  
Landwirtschaft  
1 Vertreter Rat der  
Gemeinden  
+ Bürgermeister

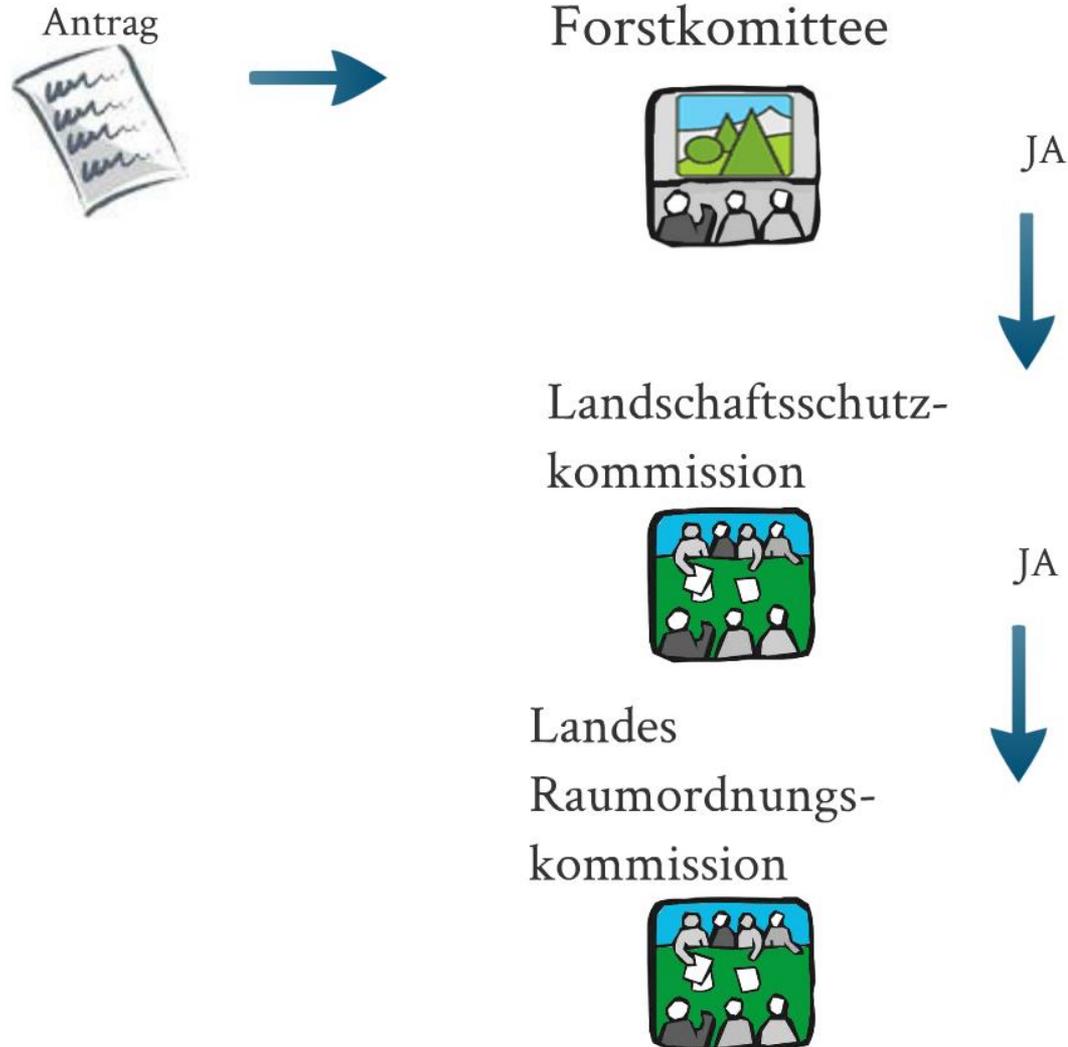
einfacher.

weniger und kleinere Gremien.

# Vereinfachung der Kulturänderungen

Bisher

Beispiel: Aus Wald soll Tourismuszone werden



einfacher.  
weniger und kleinere Gremien.

# In Zukunft

Gemeindeausschuss



leitet ein



Nur mehr 1



Kommission für  
Natur, Landschaft und  
Raumentwicklung

JA



Gemeinderat



beschliesst Bauleitplanänderung

JA



Landesregierung



beschliesst

einfacher.

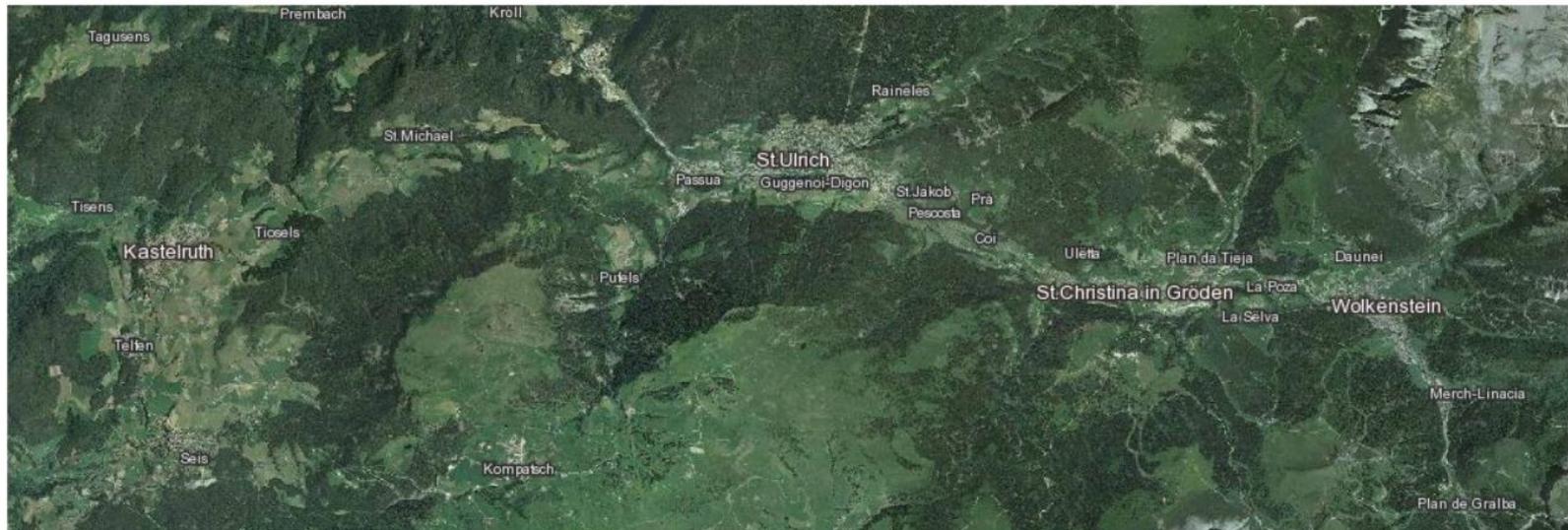
weniger und kleinere Gremien.

# moderne Planungsinstrumente.

Artikel 14 bis

NEU

Strategischer Gemeinde- oder  
übergemeindlicher Entwicklungsplan  
Mehrere Gemeinden beschließen  
Plan gemeinsam



nachhaltiger.

moderne Planungsinstrumente.

# Bauleitpläne

## Bisher:



unbegrenzte Anzahl an Bauleitplanänderungen



für Korrektur von materiellen Fehlern ist ein Bauleitplanänderungsverfahren nötig

## In Zukunft:



in 2 Jahren maximal 3 Bauleitplanänderungen



bei materiellen Fehlern genügt GR-Beschluss



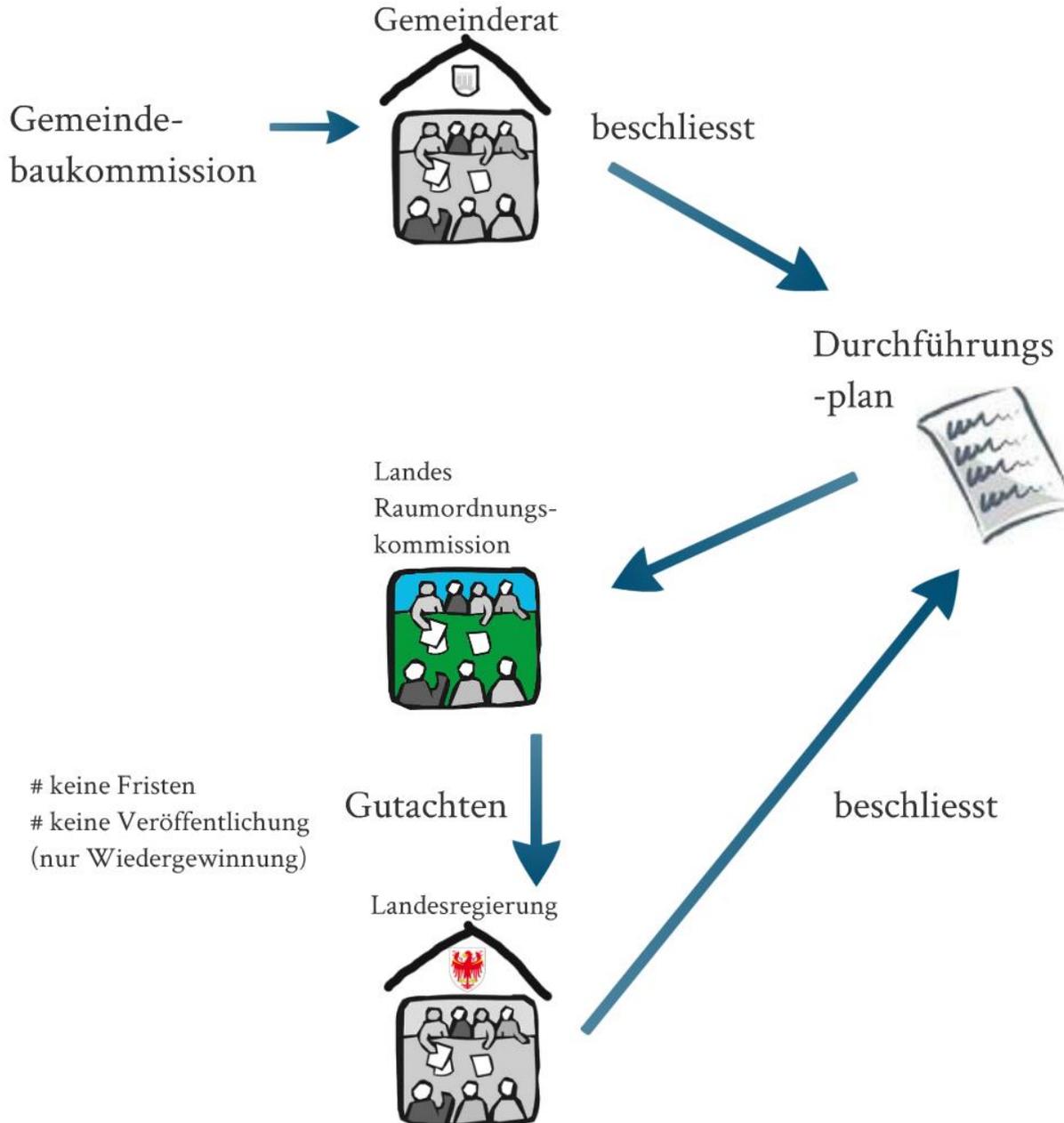
Sperrfrist 3 Monate vor Ablauf der Amtszeit keine Bauleitplanänderungen mehr (keine Ausweisungen starten)

nachhaltiger.

moderne Planungsinstrumente.

# Durchführungspläne

bisher:



# in Zukunft:

Gemeinde-  
baukommission

→ Gemeindeausschuss



beschliesst

Durchführungs-  
-plan



Veröffentlicht 20 Tage  
Frist für Vorschläge/  
Einwände

Gemeindeausschuss



über 10.000 Einwohner

Gemeinderat



beschliesst



Landes Raumordnungskommission

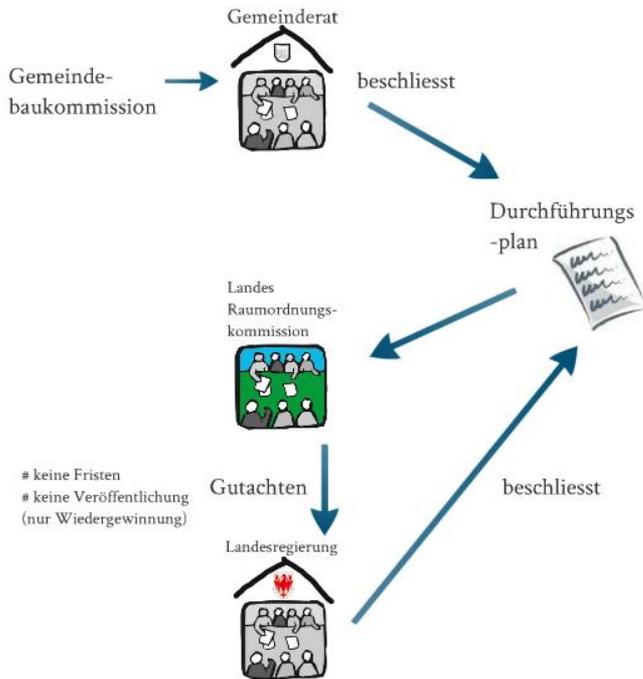


Landesregierung

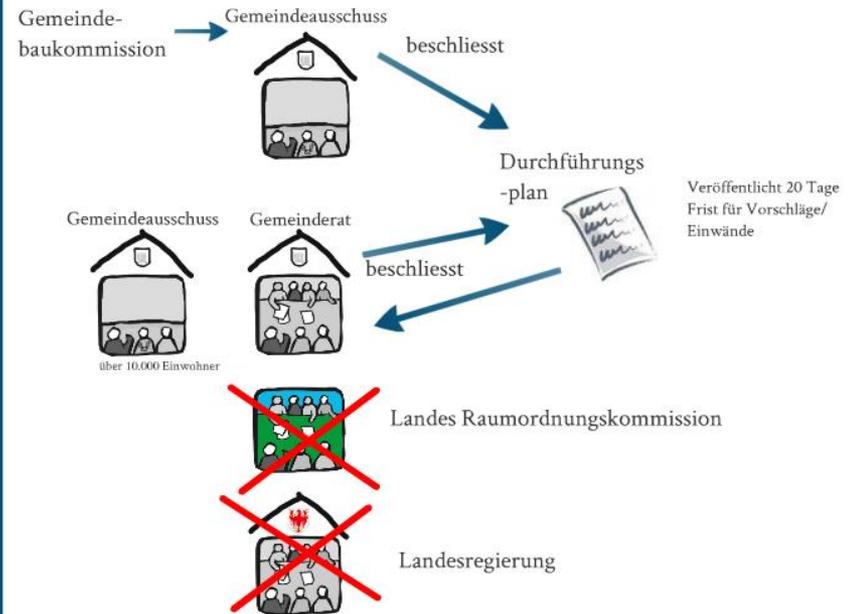
bürger<sup>n</sup>äher.

alle Verfahren werden öffentlich.

# Durchführungspläne



## bisher: in Zukunft:



### Neue Bestimmungen:

- Grundsätzlich erstellt die Gemeinde den Durchführungsplan
- Grundsätzlich mittels Planungswettbewerb
- Gemeinden können von sich aus für kleinere Zonen bis 5000 qm Durchführungspläne vorschreiben

**bürger näher.**

alle Verfahren werden öffentlich.

## Raumordnungsverträge



NEU

- Keine allgemeine programmatische Maßnahme mehr
- Mittelbarer kausaler Zusammenhang
- Alle Wohnungen müssen konventioniert werden
- Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung prüft ob öffentliches Interesse
- Neue Richtlinien für die Schätzung
- Grundstück muss sich seit 5 Jahren im Besitz des Vertragspartners befinden

# Wohnbauzonen

Auffüllzonen 70 % der Baudichte sind ausgeschöpft

NEU

- Mindestens die Hälfte müssen Wohnungen sein
- Abrundungen und Ergänzungen sind möglich. Anstelle der Abtretung von Flächen für den geförderten Wohnbau kann der Grundeigentümer eine Leistung zu Gunsten der Gemeinde in der Höhe von 30% des Schätzpreises für Baugrundstücke leisten.

# Sicherung des Wohnraumes für Einheimische (Konventionierungen)

Konventionierung bedeutet: Voraussetzung die Wohnung zu bewohnen:

- Ansässigkeit in Südtirol seit mindestens 5 Jahren  
oder
- Ein gültiger Arbeitsvertrag  
oder
- Saisonarbeit oder Studienaufenthalt

Folgen:

Im Falle einer Konventionierung ist der Eigentümer der Wohnung von der Baukostenabgabe befreit.

Wie lange bleibt diese Regelung aufrecht?

Solange bis der Wohnungseigentümer die Baukostenabgabe entrichtet.

Gemeinden müssen öff. Verzeichnis der konventionierten Wohnungen führen.

## Maßnahme gegen den Ausverkauf der Heimat (Prinzip der Ortsansässigkeit)

Sonderregelungen:

NEU

In Gemeinden, in denen mehr als 10% der Wohnungen von Nicht-Ortsansässigen genutzt werden, kann der Gemeinderat (GR) die Konventionierung ausdehnen.

Der GR kann vorschreiben, dass sämtliche Wohnungen (oder ein Teil davon) nur von Personen benutzt werden dürfen, die seit mindestens 5 Jahren ununterbrochen in der Gemeinde ansässig sind.

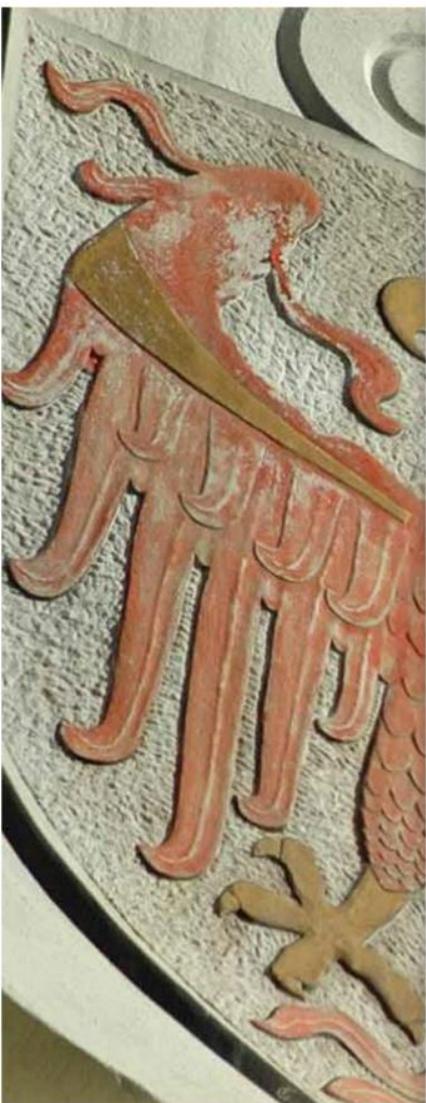
Dies gilt beim Neubau von Wohnungen, bei Umwidmung von Zweckbindung von Immobilien oder bei Ablauf der bereits bestehenden Bindungspflicht.

Konventionierter bzw. geförderter Wohnbau werden, was die Konventionierung anbelangt gleichgestellt. .

## Weitere neue Regelungen

- Festlegung eines quantitativen Flächenziels für verbaubare Fläche (Art. 1 LROG)
- Umwandlung von Hotelbetrieben in Wohnraum
- Erweiterung des Angebotes UaB und Privatzimmervermieter
- Aussiedlung nur des Wirtschaftsgebäudes anstelle der ganzen Hofstelle
- Erleichterung bei Abbruch und Wiederaufbau bei Zweckbestimmungen
- neue Regeln bei Plan für städtebauliche Umstrukturierung
- Wiedergewinnungspläne sind ab Baudichte 3,5 Pflicht
- Klarstellung der Berechnung Zubehörsflächen/Restkubatur
- Verlegung auch im Alpinen Grün möglich
  - Dachverband und Bauernbund wieder in Landschaftsschutzkommission (Gleichstellung Dachverband Bauernbund)
  - neue Regelung der "Bürgerklage"
  - kleinere Eingriffe müssen nicht mehr in Baukommission
  - Sachverständiger muss bei Sitzung der Baukommission anwesend sein.  
Das Ergebnis der Überprüfung muss im Gutachten der Baukommission enthalten sein.
  - Baukostenabgabe nicht doppelt verlangen
  - Geodateninfrastruktur INSPIRE (Art. 104)

Neuregelung Gewerbegebiete.



# Die neue Südtiroler RAUMORDNUNG

einfacher. bürgernäher. nachhaltiger.