



**Protokoll der Landeskommission für Raum und Landschaft
Nr. 11 vom 13.05.2021
Beginn 09:00 Uhr**

Anwesend:

X	Virna Bussadori, Präsidentin		Giulia Ligazzolo Vize Präsidentin
X	Carlotta Polo, Mitglied Sachverständige für Raumplanung		Sylvia Ganthaler, Stellvertreter Sachverständige für Raumplanung
	Peter Kasal, Mitglied Sachverständiger für Landschaftsökologie	X	Matthias Zingerle, Stellvertreter Sachverständiger für Landschaftsökologie
X	Günther Unterthiner, Mitglied Sachverständiger der Abteilung Forstwirtschaft		Pfaffner Konrad, Stellvertreter Sachverständiger der Abteilung Forstwirtschaft
X	Werner Hintner, Mitglied Sachverständiger für Landwirtschaftswissenschaft (ab Punkt 2)		Claudio Francesco Sordini, Stellvertreter Sachverständiger für Landwirtschaftswissenschaft
X	Marianna Erlacher, Mitglied Fachperson des Rates der Gemeinden		Lucia Attinà, Stellvertreterin Fachperson des Rates der Gemeinden
X	Giorgio Gottardi Sachverständiger für Naturwissenschaften		Enrico Brutti, Stellvertreter Sachverständiger für Naturwissenschaften
X	Stefania Calabrò Sachverständige für Sozial- oder Wirtschaftswissenschaften		Ruth Unterholzner Sachverständige für Sozial- oder Wirtschaftswissenschaften

--- omissis ---

1. Gemeinde BRIXEN – Comune di BRESSANONE

Berichterstatterin: Regina Steinmann
Anwesend: Bürgermeister Peter Brunner

Die Vertragsparteien des Raumordnungsvertrages:
Gemeinde Vahrn – Bürgermeister Andreas Schatzer nimmt nicht an der Sitzung teil
Gemeinde Lüssen – Bürgermeisterin Carmen Plaseller nimmt an der Sitzung teil

Abänderung zum Bauleitplan

GAB Nr. 119 vom 11.03.2020
GAB Nr. 446 vom 16.12.2020

Umwidmung von ca. 7.078 m² der Gp.en 44, 43/1 und 43/2 K.G. Elvas von Zone für öffentliche Einrichtungen - Verwaltung und öffentliche Dienstleistung in Wohnbauzone C4 „Landwirt III“ mit Raumordnungsvertrag, Kinderspielplatz, Fußweg und private Grünzone

Die Gemeinde Brixen beabsichtigt die Umwidmung einer Fläche von Zone für öffentliche Einrichtungen – Verwaltung und öffentliche Dienstleistungen mit einer Fläche von ca. 7.078 m² in Kinderspielplatz (ca. 1.126 m²), Fußweg (ca. 46 m²), private Grünzone (130 m²) und Wohnbauzone C4 (ca. 5.776 m²), mit Raumordnungsvertrag. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Brixen und befinden sich in der Zone Landwirt, im Norden von Brixen, orografisch links vom Eisack, am Fuße der Kranebitter Hänge.

Vor einigen Jahren hatte die Gemeinde das Bestreben auf dieser Fläche das Altersheim zu realisieren. Es stellte sich bald heraus, dass diese Fläche zu klein und nicht geeignet ist. Mit Beschluss der Landesregierung Nr. 274 vom 27.03.2018 wurde im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Vahrn eine Zone für übergemeindliche öffentliche Einrichtungen ausgewiesen, zur Realisierung des Seniorenzentrums der Gemeinden Brixen, Vahrn und Lüssen. Diese Flächen sind im Privateigentum. An Stelle der Enteignungsentschädigung haben die Parteien das Interesse bekundet die Grundflächen in Vahrn an die Gemeinden abzugeben und dafür eine Fläche als Wohnbauzone in Brixen zu erhalten. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen soll der Raumordnungsvertrag Anwendung finden.

Der Raumordnungsvertrag sieht vor, dass den Gemeinden die Gesamtfläche von 14.110 m² der Gp. 1278, 1279 und 1281/1 übergeben wird und im Gegenzug die Parteien eine Fläche von 5.776 m² als Wohnbauzone auf den Gp. 43/1 und 44 K.G. Elvas in Brixen erhalten, ohne geförderten Wohnbau, jedoch mit



der Pflicht zur 100% Konventionierung, ca. 40 Wohneinheiten. Die Dichte der Wohnbauzone wird mit 2,10 m³/m² festgelegt, max. Volumen 12.130 m³, wovon laut Raumordnungsvertrag ca. 500m³ für tertiäre Dienstleistungen bzw. dem Detailhandel vorbehalten werden sollen, mit einer Abweitungstoleranz von ca. 25%.

Die Schätzung liegt vor und legt den Wert für die Flächen in Vahrn mit 280,00 Euro/m² fest und für die Flächen in Brixen einen Wert mit 684,00 Euro/m². Es wird zudem erklärt, dass die Leistungen des Privaten nicht zu Ungunsten der öffentlichen Verwaltung gewichtet sind und die Leistungen und Gegenleistungen den gesamten Umständen angemessen sind. Das mehrjährige Durchführungsprogramm wird ergänzt. Es liegt ein Bebauungsvorschlag vor. Die Gemeinde hat eine Wohnraumbedarfsberechnung vorgelegt.

Die Gemeinde hat zudem den Nachweis der Planungsrichtwerte laut LEROP für die Zone für öffentliche Einrichtungen durchgeführt, wobei der Wert, auch nach der Umwidmung, bei Weitem den Richtwert übersteigt und bei 7,55m²/Einwohner liegt. Der Nachweis der Planungsrichtwerte laut LEROP für den Kinderspielplatz fehlt.

Es liegen zwei Einwände vor, worin die Einschränkung der Licht- und Sonneneinstrahlung angeführt wird, sowie die zu hohe Dichte der neuen Wohnbauzone und zudem wurden beim Kauf der Wohnungen andere Informationen zur Nutzung dieses Areals erteilt.

Die Flächen der neuen Wohnbauzonen liegen teils in H2 – mittel, Wassergefahr und Großteiles in untersucht und nicht gefährlich. Die Prüfung von Alternativen und die Interessenabwägung wurden nicht durchgeführt. Die Begründung zur Feststellung der Prüfung der strategischer Umweltverträglichkeitsprüfung von Seiten der Gemeinden fehlt zudem.

Die Gutachten sind positiv, teils mit Vorschriften. Das Schätzamt führt in seinem Gutachten an, dass die Einheitswerte und Vergleichskriterien in der Schätzung nicht zur Gänze deckungsgleich sind mit jenen des Amtes. Die Werte werden für die zukünftigen Schätzungen nicht vom Amt übernommen. Die Schätzung ist jedoch laut den Kriterien Beschluss der Landesregierung Nr. 108/2014 ausgearbeitet und die Leistungen sind nicht zu Ungunsten der Gemeinde. Das Amt für Wildbach- und Lawinerverbauung Nord erteilt ein positives Gutachten mit der Vorschrift, dass bei der Errichtung von Gebäuden und fixen Anlagen ein Abstand von mind. 10m (ober- und unterirdisch) von der Uferoberkante des betroffenen Gewässers eingehalten werden muss, für Ablagerungen von Material ein Abstand von 5m ab der Uferoberkante, Schreiben vom 13.02.2020.

Das Amt für Gemeindeplanung begutachtet die Umwidmung in Fußweg positiv, da der Weg eine wichtige Verbindung für die angrenzenden Wohnbauzonen darstellt. Der beantragten Umwidmung in Kinderspielplatz wird auch zugestimmt mit der Bedingung, dass im Ratsbeschluss der Nachweis der Planungsrichtwerte, laut LEROP, angeführt und bei einer ev. Abweichung zudem begründet werden muss, siehe Urteil Verwaltungsgericht Bozen Nr. 127/21.

Hinsichtlich der Umwidmung in private Grünzone wird angemerkt, dass die Gemeinde nicht eine private Grünzone widmen kann und zudem die Abgrenzung dieser Restfläche nicht schlüssig ist. Demzufolge schlägt das Amt vor, diese Fläche in die Zone Kinderspielplatz einzugliedern.

Bezüglich dem Raumordnungsvertrag sieht das Amt für Gemeindeplanung das öffentliche Interesse gegeben. Die Umwidmung der Erweiterungszone mit Raumordnungsvertrag wird positiv bewertet mit folgenden Auflagen:

- die Vorschriften im Gutachten des Amtes für Lawinen- und Wildbachverbauung vom 13.02.2020 müssen eingehalten werden;
- in den Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan muss ein neuer Artikel integriert werden, da die C4 Zone eine Dichte von 2,0 m³/m² vorsieht, sowie der entsprechende Artikel mit einem Absatz zur Zone mit Raumordnungsvertrag ergänzt werden;
- der Flächenwidmungsplan muss angepasst werden (Streichung private Grünzone, Bezeichnung Zone);
- die Prüfung von Alternativen und die Interessenabwägung muss im Ratsbeschluss angeführt werden, gemäß Art. 6 des Dekretes des Landeshauptmannes Nr. 23 vom 10. Oktober 2019;
- das mehrjährige Durchführungsprogramm muss korrigiert werden;
- im Raumordnungsvertrag muss eine klare Angabe zur beabsichtigten tertiären Nutzung (Dienstleistung oder Detailhandel) von 500 m³ festgelegt und diese entsprechend bewertet werden. Der Abweichung der tertiären Tätigkeit, laut Raumordnungsvertrag, wird nicht zugestimmt, ebenso nicht einer zukünftigen Erhöhung bzw. Verminderung der Kubatur;
- der Raumordnungsvertrag muss hinsichtlich der Vertragspartner, der Flächenangaben, sowie der angeführten Auflagen richtiggestellt werden. Der Art. 5 des Vertrages enthält nicht korrekte Angaben, welche ebenso korrigiert werden müssen;
- die Berechnung des Wohnbedarfes muss vor Ratsbeschluss mit dem Amt für Gemeindeplanung über-



bzw. ausgearbeitet werden;

- die Feststellung der Pflicht der strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung samt Begründung muss, von Seiten der Gemeinde, im Ratsbeschluss angeführt werden.

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde muss diesbezüglich im Ratsbeschluss Stellung beziehen.

Letztlich wird noch angemerkt, dass die Erweiterungszonen grundsätzlich für den geförderten Wohnbau bestimmt sind und die Gemeinde der Nachfrage an geförderten Wohnbau nachkommen muss.

Die Kommission diskutiert den Sachverhalt eingehend und verweist in diesem Zusammenhang auf die Fläche in der Verdone - Kaserne in Vahrn hin, welche als potenzieller Standort des Seniorenzentrums benutzt hätte werden können und somit zur Reduzierung des Bodenverbrauches beigetragen hätte.

Die Kommission spricht sich, unter Einhaltung der angeführten Auflagen und Vorschriften vom Amt für Gemeindeplanung, mehrheitlich für die Abänderungen aus. Die Unterlagen müssen vor Ratsbeschluss mit dem Amt für Gemeindeplanung abgestimmt werden.

--- omissis ---