

# Landesregierung genehmigt Gesetzentwurf Raum und Landschaft

## Die wichtigsten Inhalte

Die Landesregierung hat am Dienstag, 28. Dezember, den von Landesrat Richard Theiner vorgelegten **Entwurf des Landesgesetzes Raum und Landschaft gutgeheißen**. Das neue Gesetz wird jenes für Raumordnung und jenes für den Landschaftsschutz ablösen, die beide aus den frühen 1970er-Jahren stammen. Wichtigste Aufgabe des Gesetzentwurfes ist, einerseits eine **nachhaltige gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung** zu ermöglichen, andererseits aber den **Bodenverbrauch und die Zersiedelung einzudämmen**, um Südtirols Natur- und Kulturlandschaft dauerhaft und effizient zu schützen.

## Ausgangssituation

Seit die geltenden Gesetze für Raumordnung und Landschaftsschutz geschrieben wurden, haben sich **Südtirol und seine Gesellschaft gewandelt**. Das Land hat heute mehr als 100.000 Einwohner mehr als damals, die Anzahl der Familien hat sich auf 220.000 verdoppelt, aus einem wirtschaftlichen Entwicklungsland ist ein Vorzeigeland geworden, der Tourismus boomt (und hat mancherorts die Grenze des Zumutbaren überschritten), die Infrastruktur ist auf dem neuesten Stand. Diese Entwicklung ist mit einer enormen Bautätigkeit einhergegangen, weshalb heute ein rundes Drittel der zur Besiedlung geeigneten Fläche (es sind insgesamt 5,5% der Landesfläche) bereits genutzt werden. Würde diese Entwicklung ungebrems weitergehen, bliebe künftigen Generationen **kaum noch Platz, um sich zu entwickeln**.

## Eindämmung des Flächenverbrauchs...

Diese Ausgangssituation hat dazu geführt, dass die Eindämmung von Flächenverbrauch und Zersiedelung eines der prioritären Ziele des Gesetzentwurfes Raum und Landschaft wurde. Wichtigstes Instrument dafür ist die **Festlegung des Siedlungsgebietes**. Die Gemeinden grenzen künftig also ein Gebiet ab, in dem Entwicklung erleichtert wird: die bürokratischen Hürden werden darin kleiner, die Prozeduren schlanker, die Genehmigungszeiten kürzer.

**Innerhalb der Siedlungsgrenzen dominieren Bodennutzung und Entwicklung**, die Gemeinden gestalten diese weitgehend autonom. Hier kann die Bebauung verdichtet werden, Baulücken werden geschlossen, bereits erschlossene Flächen besser genutzt. Auch kann neues Bauland nur innerhalb der Siedlungsgrenzen ausgewiesen werden – mit Ausnahme von Gewerbe- und Sondernutzungsgebieten (also etwa für Kläranlagen, Skigebiete oder die Schotterverarbeitung), die aus nachvollziehbaren Gründen nicht in der Nähe von Wohngebieten ausgewiesen werden können.

## ...und der Zersiedelung

Die Abgrenzung des Siedlungsgebietes und dessen effizientere Nutzung ermöglichen zudem eine **kompakte Siedlungsentwicklung und die Eindämmung der Zersiedelung**. Es wird also künftig nicht Fleckenteppiche in der Landschaft geben, sondern geschlossene Siedlungsgebiete mit geringerem Flächenverbrauch (und geringeren sozialen Folgekosten). Das heißt auch, dass etwa neues Bauland an bestehendes angrenzen muss, Bestehendes Vorrang vor Neuem hat und ein striktes Einbeziehen nicht oder zu wenig genutzter Kubaturen in die Gemeinden einziehen muss, damit bestehende Bausubstanz genutzt wird, bevor neue Flächen als Bauland ausgewiesen werden.

## Bauen außerhalb der Siedlungsgrenzen wird zur Ausnahme

Ganz anders als innerhalb der von den Gemeinden festgelegten Siedlungsgrenzen wird die Situation außerhalb vom Gesetzentwurf Raum und Landschaft geregelt. Dort liegt der **Fokus auf dem Schutz, Bauen wird zur Ausnahme** für wenige, klar definierte Fälle. Außerhalb der Siedlungsgrenzen dürfen grundsätzlich nur landwirtschaftliche Gebäude errichtet werden, für bestehende Bauten gibt es klare Regeln für eventuelle Erweiterungen.

So dürfen außerhalb der Siedlungsgrenzen bestehende Tourismusbetriebe in touristisch entwickelten Gebieten nur erweitert werden, wenn dafür – immer außerhalb der Siedlungsgrenzen – bestehende touristische oder Wohnkubatur abgebrochen wird. Der **Flächenverbrauch wird zum Nullsummenspiel**. Grundsätzlich gilt: Neuen Flächenverbrauch außerhalb der Siedlungsgrenzen wird es nur dann geben, wenn es keine ökologisch und ökonomisch vernünftigen Alternativen dazu gibt.

## Innen flexibel, außen penibel

Mit dieser rigiden Regelung wird einer unhaltbaren Entwicklung entgegengewirkt: In den letzten Jahren wurde nirgends so intensiv gebaut, wie im landwirtschaftlichen Grün. Das sagt uns die Statistik. Das neue Gesetz Raum und Landschaft wird diesen Trend stoppen und – auch dies kann man bereits sagen – daran gemessen werden.

Die Abgrenzung des Siedlungsgebietes und die strikte Unterscheidung zwischen inner- und außerhalb ist damit das Herzstück des Gesetzentwurfes Raum und Landschaft. Innerhalb der Siedlungsgrenzen liegt der Fokus auf dem Nutzen, außerhalb auf dem Schützen, **innerhalb ist man flexibel, außerhalb penibel**, innerhalb entscheidet die Gemeinde, außerhalb (auch im Landschaftsschutz) das Land.

## Gemeinden werden wieder planen

Schon die neue Kompetenzaufteilung – innerhalb der Siedlungsgrenzen entscheidet die Gemeinde, außerhalb das Land – zeigt, dass der Gesetzentwurf Raum und Landschaft die Raum- und Landschaftsplanung auf neue Beine stellen wird. Ziel der Neuregelung ist, den **Gemeinden bei der Siedlungsentwicklung** eine aktivere, eine **planende Rolle zuzuschreiben**, anstatt – wie heute – vor allem auf Anfragen von Privaten zu reagieren.

Es wird künftig **vier Planungsinstrumente** geben:

- den Landesstrategieplan, der die grundlegenden Vorgaben für die Entwicklung des gesamten Landesgebietes festlegt;
- das Gemeindeentwicklungsprogramm, mit dem die Gemeinden die grundlegende Entwicklung auf ihrem Gebiet für zehn Jahre definieren;
- den Gemeindeplan Raum und Landschaft, der das Entwicklungsprogramm in die Praxis herunterbricht.
- die Durchführungspläne

Neu ist dabei in erster Linie das **Gemeindeentwicklungsprogramm**, das das strategische Planungsinstrument der Gemeinde wird. Ihm zugrunde liegen detaillierte Analysen und Erhebungen der Gemeinden: vom Flächen- und Jobbedarf über bestehende Leerstände und Baulücken bis hin zu Mobilitäts- und Tourismuskonzepten. So entsteht ein Planungsdokument, das die Entwicklungsleitlinien für das Gemeindegebiet langfristig festschreibt. Gemäß der Vorgabe, dass man innerhalb des Siedlungsgebietes aber flexibel auf Entwicklungen reagieren können muss, werden die Widmungen der einzelnen Flächen im **Gemeindeplan** Raum und Landschaft festgelegt. Er ist es, der – wenn nötig – kurzfristig und ohne großen bürokratischen Aufwand von der Gemeinde angepasst wird, allerdings immer innerhalb der Grenzen des Entwicklungsprogramms.

Verfahren werden einfacher, transparenter, bürgernäher

Dass die Gemeinden künftig über ein strategisches und ein operatives Dokument verfügen, macht nicht nur die Planung verbindlicher, sondern auch viele Verfahren einfacher. Die Zuweisung von Gewerbebauland etwa kann so wesentlich verkürzt werden, Baurechtstitel dem Umfang der Arbeiten angepasst werden. So wird es künftig die **Baugenehmigung** nur mehr für umfassende Arbeiten (z.B. Neubauten) brauchen. Für geringfügige Umgestaltungen wird die **zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginns** (ZeMeT oder SCIA) reichen, daneben wird es zudem die (noch einfachere) beeidigte **Baubeginnmeldung** und eine Reihe **freier Eingriffe** (z.B. ordentliche Instandhaltung, Beseitigung architektonischer Barrieren) geben. Das Prinzip, dem die neuen Baurechtstitel folgen, ist: je größer der Eingriff, desto größer die sozialen Folgen, desto größer daher auch der Prüf- und Genehmigungsaufwand. Dass man

als Bauherr gleich viele Unterlagen einreichen muss, ob man nur eine Tür versetzt oder ein Haus baut – das wird es nicht mehr geben.

Die Verfahren werden aber nicht nur einfacher, sie werden auch bürgernäher. So wird in allen Gemeinden eine **Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten** eingerichtet, die als einzige Anlaufstelle der Bürger dienen wird. Hier bekommt der Bauherr in spe alle Unterlagen, hier reicht er alle Anträge ein, hier steht man für Informationen und Auskünfte zur Verfügung. Zudem koordiniert die Servicestelle die Verfahren gemeindeintern, holt also alle notwendigen Gutachten ein und achtet auf die Fristen.

Darüber hinaus hat der Bauherr künftig das Recht, der Kommission Raum und Landschaft sein Projekt zu erklären, es wird demnach ein **Baugespräch** geben, bei dem Unstimmigkeiten und Zweifel ausgeräumt und gangbare Wege gesucht werden. Zudem kann der Bauherr einen **Lokalausweis** der Kommission verlangen, damit diese sich vor Ort ein Bild vom Bauvorhaben selbst und von den Auswirkungen auf die Umgebung machen kann.

Und schließlich wird es **eine landesweit einheitliche Bauordnung** geben. Von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedliche Regelungen (etwa zur Kubaturberechnung oder in Sachen Bauabstände) wird es also nicht mehr geben.

## Maßnahmen für ein leistbares Wohnen

Schließlich sieht der Gesetzentwurf Raum und Landschaft auch eine Reihe von **Maßnahmen für ein leistbares Wohnen** vor. So darf nur im Siedlungsgebiet gebaut werden, dort also, wo schon gebaut ist, was Erschließungs- und Folgekosten erheblich senkt. Zudem fällt bei Bodenverbrauch ein Wertausgleich an, der in den Bereich Wohnen fließt, und auch der Zweitwohnungsmarkt wird eingeschränkt, indem Ansässigen 60% der Wohnbaumasse vorbehalten werden. Bei Bedarf kann die Gemeinde diesen Anteil auf 100% erhöhen.

Schließlich wird das gänzlich **neue Instrument der Preisdeckelung** eingeführt, das erste Instrument der Wohnbauförderung, für das keine öffentlichen Mittel aufgebracht werden müssen. Vielmehr können Gemeinden künftig Bauland ausweisen und dabei festlegen, dass ein Teil des entstehenden Wohnraums zu festgeschriebenen Preisen verkauft oder vermietet werden muss. Schon vor der Ausweisung steht also fest, dass die entstehenden Wohnungen zu sozial verträglichen Preisen zu haben sein werden.

## Ziele des Gesetzentwurfes Raum und Landschaft

Zusammenfassend verfolgt der Gesetzentwurf Raum und Landschaft demnach **fünf prioritäre Ziele**:

- die Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung,
- die Eindämmung von Zersiedelung und Flächenverbrauch,

- eine verbindlichere Planung,
- bürgernähere, transparentere, schnellere und einfachere Verfahren sowie
- ein künftig wieder leistbares Wohnen

### Wie geht es weiter?

Die nächsten Stationen des von der Landesregierung nun gutgeheißenen Gesetzentwurfes Raum und Landschaft sind die Gesetzgebungskommission und danach das Plenum des Landtages. Nach heutiger Planung sollte das neue Gesetz – ist es einmal verabschiedet – **am 1. Jänner 2019 in Kraft treten**. Dabei sind die Übergangsbestimmungen so gefasst, dass es keinen Bruch oder Stillstand geben wird, sondern einen fließenden Übergang von den bis dato geltenden Gesetzen auf das neue Gesetz Raum und Landschaft.