

**Das neue Landesgesetz  
für Raum und Landschaft**

# **Bauen in der Landwirtschaft**



**Südtiroler  
Bauernbund**



## Neue Spielregeln für Raum und Landschaft



Siegfried Rinner

*Jeder Neubeginn ist schwierig und unsicher. Das gilt auch für das neue Raumordnungsgesetz und wir stehen erst am Beginn. Der Bauernbund hat versucht, die Vorschriften für die Landwirtschaft zu vereinfachen. So gibt es beim Geschlossenen Hof keine Konventionierung mehr und die Bauverbote werden aufgehoben. An Grundsätze dieses Gesetzes muss sich aber auch die Landwirtschaft anpassen. So wird der sogenannte Stadelartikel, also die Möglichkeit der Umwandlung von Wirtschaftsvolumen in Wohnungen stark eingeschränkt. Neben den veränderten Baumöglichkeiten für die Landwirtschaft wurden auch die baurechtlichen Genehmigungen an die staatlichen Vorgaben angepasst. Wir werden sehen, dass damit leider die Bürokratie deutlich zunehmen wird. Die Gemeinderäte werden in den nächsten Jahren sämtliche Planungen (Bauleitplan, Landschaftsplan) neu erstellen müssen und zusätzlich noch einen Gemeindeentwicklungsplan erstellen müssen. Da sind die Vertreter der Landwirtschaft im Gemeinderat stark gefordert und es wird sicherlich kein Spaziergang, wenn die Interessen der Wirt-*

*schaft, des Sozialen und der Landwirtschaft unter einen Hut zu bringen sind. Bei dieser Planung hat die Siedlungsgrenze eine große Bedeutung, denn innerhalb dieser Grenze sollen sich die Gemeinden in Zukunft baulich entwickeln. Für den Bauernbund war dabei entscheidend, dass die landwirtschaftlichen Betriebe aber weiterhin dort bauen dürfen, wo sie arbeiten. Die Landschaftsplanung gewinnt an Bedeutung. Viele baurechtliche Vorschriften im landwirtschaftlichen und alpinen Grün wandern vom Bauleitplan in den Landschaftsplan. Damit müssen wir in Zukunft noch stärker auf den Landschaftsplan achten, vor allem auch bei Eingriffen in die Landschaft und bei Baumaßnahmen. Das Baurecht war nie eine einfache Sache. Auch in Zukunft nicht. Die Vertretung der Interessen der Landwirtschaft hört nie auch, gerade bei der Raumordnung und beim Landschaftsplan nicht. Wir geben Ihnen mit dieser Broschüre einen kurzen Überblick über die neue Raumordnung und den Landschaftsschutz geben. Sie kann aber nicht die Beratung und Projektbegleitung durch den Bauernbund ersetzen.*

Direktor Siegfried Rinner

Herausgegeben von Südtiroler Bauernbund, K.-M.-Gamper-Str. 5, 39100 Bozen, Tel. 0471 999 334, Fax 0471 999 484, [www.sbb.it](http://www.sbb.it)  
Beiträge von Siegfried Rinner (SR), Hermann Stuppner (HS), Andrea Steger (AS), Andreas Mayr (AM)  
Presserechtlich verantwortlich: Bernhard Christanell  
Druck: Athesia Druck GmbH, Bozen

# Inhalt

<b>1 Planungsinstrumente .....</b>	<b>4</b>
1.1 Der Landesstrategieplan und das Landschaftsleitbild	4
1.2 Der Landschaftsplan	4
1.3 Der Gemeindeentwicklungsplan	5
1.4 Der Gemeindeplan für Raum und Landschaft	5
1.5 Die Durchführungspläne	7
1.6 Die Fachpläne	7
<b>2 Baumöglichkeiten und -rechte .....</b>	<b>7</b>
2.1 Definition der Hofstelle	7
2.2 Landwirtschaftliche Gebäude	7
2.3 Wohngebäude im geschlossenen Hof	8
2.4 Wohnvolumen außerhalb des geschlossenen Hofes	8
2.5 Energiebonus	8
2.6 Urlaub auf dem Bauernhof	9
2.7 Zu- und Nebenerwerbstätigkeiten	9
2.8 Zeitweilige Unterkunft von saisonalen Arbeitskräften	9
2.9 Aussiedlung, Verlegung und Wiederaufbau	9
2.10 Natur- und Agrarflächen sowie Landschaftsgüter	10
2.11 Wirtschaftsgebäude im Landwirtschaftsgebiet innerhalb des Siedlungsgebietes	10
<b>3 Bauwesen .....</b>	<b>10</b>
3.1 Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft	10
3.2 Gebäude- und Grenzabstände	10
3.3 Baumasseberechnung	11
3.4 Eingriffsgebühren (Erschließungsgebühren und Baukostenabgabe)	11
3.5 Planungsmehrwert	12
3.6 Hagelnetz und Kulturschutzfolie	12
<b>4 Genehmigungsverfahren .....</b>	<b>13</b>
4.1 Landschaftsrechtliche und baurechtliche Genehmigungen	13
4.1.1 Landschaftsrechtliche Genehmigungen	13
4.1.2 Baurechtliche Genehmigungen	13
4.1.2.1 Freie Baumaßnahmen	13
4.1.2.2 Baugenehmigung	14
4.1.2.3 Zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginns – ZeMet	14
4.1.2.4 Beeidigte Baubeginnmeldung	14
4.1.2.5 Bagetelleingriffe	14
4.2 Genehmigung Forstbehörde	15
4.3 Doppelte Konkormität	15
4.4 Problematik Varianteprojekte	15
4.5 Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten	15

*Sehr geehrte Leserinnen und Leser,*

*wir bemühen uns, allen bäuerlichen Familien und der Bevölkerung im ländlichen Raum relevante Themen umfassend aufzuarbeiten und Informationen verständlich zu vermitteln. Deshalb ist es uns ein Anliegen, Bäuerinnen und Bauern jeglichen Alters gleichermaßen anzusprechen. Konkret möchten wir den Leserinnen unter Ihnen mehr Sichtbarkeit geben.*

*Falls es in dieser Broschüre trotzdem vorkommen sollte, dass statt Eigentümerin und Eigentümer oder landwirtschaftliche Unternehmerin und landwirtschaftlicher Unternehmer lediglich die männliche Form verwendet wird, bitten wir Sie um Verständnis: In diesen Fällen wird allein aus Gründen der besseren Lesbarkeit auf die Verwendung männlicher und weiblicher Formen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten selbstverständlich für beide Geschlechter.*

Das Landesgesetz Nr. 9/2018 setzt im Bereich Raumordnung und Landschaftsplanung neue Maßstäbe. Die Planung wird verbindlicher, deutlich aufwändiger und muss sich an Zielen orientieren. Dabei sind vor allem die Gemeinden gefordert, welche künftig die Planmaßnahmen erarbeiten und umsetzen müssen.

Das neue Landesgesetz für Raum und Landschaft sieht viele Planungsebenen (Art. 41) vor:

- den Landesstrategieplan (LSP)
- das Landschaftsleitbild (LLB)
- den Landschaftsplan (LP)
- die Fachpläne (FPL)
- den Gefahrenzonenplan (GZP)
- das Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft (GProRL)
- den Gemeindeplan für Raum und Landschaft (GPlanRL) und
- die Durchführungspläne (DFPL)

### 1.1 Der Landesstrategieplan und das Landschaftsleitbild

Übergeordnet für das gesamte Land wird der Landesstrategieplan (LSP) erarbeitet. Dieser legt die Grundsätze für eine geordnete soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung der Bevölkerung Südtirols fest (Art. 43). Das Landschaftsleitbild (LLB) hingegen legt verbindliche Vorgaben und Mindestinhalte für die Landschaftspläne, insbesondere Maßnahmen für den Schutz, die Aufwertung und Entwicklung von Natur und Landschaft bezogen auf die verschiedenen Landschaftseinheiten Südtirols fest (Art. 46). Beide, Landesstrategieplan und Landschaftsleitbild, werden sich wohl am bestehenden Landesraumordnungs- und Entwicklungsplan orientieren, welcher auf der Grundlage des Landesgesetzes Nr. 3/1995 verabschiedet wurde. Auf der Grundlage dieses Entwicklungsplanes wurde auch das derzeit geltende Landschaftsleitbild Südtirol im Jahr 2002 genehmigt.

Bei der Planung wird mit dem neuen Raumordnungs- und Landschaftsschutzgesetz die Bevölkerung stärker einbezogen als bisher: So werden darin Stellungnahmen und Informationsveranstaltungen ausdrücklich vorgesehen. Wesentlich dabei ist, dass die Planungen nicht ohne Einbeziehung der Grundeigentümerinnen und -eigentümer umgesetzt werden dürfen.

Wenn ein Planungsinstrument Landschaftsbindungen wie Naturdenkmäler, Ensembles, Biotope,

Landschaftsschutzgebiete, Bannzonen oder Bauverbote und Enteignungsbindungen einzelne Liegenschaften betreffend vorsieht oder ändert, muss der Beschluss über den Entwurf den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Liegenschaften mitgeteilt werden. Diese können innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt der Mitteilung ihre Anmerkungen vorbringen. Sie können auch einen Lokalaugenschein beantragen, dessen Ergebnis in einem von allen Beteiligten zu unterzeichnendem Protokoll festzuhalten ist (Art. 41)

### 1.2 Der Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) werden die Landschaftsschutzkategorien, welche aufgrund ihrer Lage automatisch durch das Gesetz geschützt sind (Seen mit 300 Metern Ufer, Flüsse, Berggebiete über 1600 Metern über dem Meer, Wälder, Feuchtgebiete) und die durch die Landschaftsplanung ausgewiesenen Güter unter Schutz gestellt. Dazu zählen die bereits bekannten Kategorien der Naturdenkmäler, Naturparke, Biotope, Bannzonen und geschützten Landschaftsteile. Neu hinzugefügt wurden die Ensembles, welche nun auch im Landschaftsplan enthalten sind, bei denen aber weiterhin die Gemeinde die Ausweisung und Änderung vornimmt.

Mit dem neuen Gesetz werden aber auch die Widmungskategorien der Natur- und Agrarflächen im Landschaftsplan festgelegt, abgegrenzt und geregelt (Art. 13 und Art. 47). Diese Kategorien (Landwirtschaftsgebiet, Wald, bestockte Wiese und Weide, Weidegebiet und alpines Grünland, Felsregion und Gletscher, Gewässer) waren bisher Widmungen des Bauleitplans. Nun fließen sie gänzlich in den Landschaftsplan ein.

Dies hat natürlich auch Auswirkungen auf das Baurecht in diesen Zonen. Die genehmigungsfähigen Baumaßnahmen für diese Widmungen finden wir in Zukunft im Gesetz selbst, im Landschaftsplan sowie in seiner Durchführungsverordnung und nicht mehr im Bauleitplan. Auch Änderungen der Nutzungswidmung, z.B. Wald in Wiese, werden ausschließlich über eine Änderung des Landschaftsplans vorgenommen (Art. 47). Diese sogenannten Grün-Grün-Änderungen werden aber auch weiterhin von einer dreiköpfigen Kommission (Bürgermeister, Forstbehörde, Landschaftsschutzbehörde) begutachtet.

Der Landschaftsplan wird abschließend auch weiterhin von der Landesregierung genehmigt,

wobei allerdings der Beschluss des Gemeinderats nicht mehr die Voraussetzung dafür ist, d.h. die Landesregierung kann auch ohne Gemeinderatsbeschluss verfahren (Art. 48).

Änderungen des Landschaftsplanes werden vom Land oder vom Gemeindevorstand eingeleitet. Mit Ausnahme der eigens aufgelisteten freien Eingriffe (Anhang A des Gesetzes) unterliegen alle Eingriffe, welche die geschützte Liegenschaft verändern können, einer landschaftsrechtlichen Genehmigung. Die Gültigkeitsdauer der landschaftsrechtlichen Genehmigung ist an die Gültigkeitsdauer der Baugenehmigung geknüpft. Ist keine Baugenehmigung erforderlich, so gilt die landschaftsrechtliche Genehmigung fünf Jahre lang. Sämtliche Bindungen laut den bestehenden Landschaftsplänen bleiben auch nach dem 1. Juli 2020 aufrecht.

### 1.3 Das Gemeindeentwicklungsprogramm

Das Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft (GProRL) (Art. 51) ist ein neues und zentrales Planungsinstrument der Gemeinde. Mit ihm wird die Entwicklung der Gemeinde für die Bereiche Wohnen, Arbeiten, Infrastrukturen und Freizeit für mindestens zehn Jahre festgeschrieben sowie die Entwicklung der Mobilität und des Tourismus geplant.

Ein wichtiger Bestandteil des Gemeindeentwicklungsprogramms ist die Festlegung der Siedlungsgrenzen und damit die Abgrenzung des Siedlungsgebietes. Die Siedlungsgrenze soll das bebaubare Gebiet von der freien Landschaft abgrenzen. Das Siedlungsgebiet wird aufgrund des vorhandenen Wohnraums, der zukünftigen Entwicklung und durch Abgrenzung der nicht bebaubaren Flächen festgelegt. Natürlich fließen auch die historische Siedlungsentwicklung und die politischen Zielsetzungen in die Abgrenzung mit ein.

Die Gemeinden sollten bis zum 1. Juli 2022 das Entwicklungsprogramm erarbeitet haben. Dieses wird von der Landesregierung beschlossen. Bei diesem Planungsprozess müssen die Bürgerinnen und Bürger in einem öffentlichen Verfahren sowie die Nachbargemeinden eingebunden werden. Solange das Gemeindeentwicklungsprogramm noch nicht beschlossen ist, gilt der abgegrenzte Ortskern laut Landesenteignungsgesetz Nr. 10/1991 als Siedlungsgebiet, sowie alle zusammenhängenden Siedlungsbereiche mit mehr als zehn Wohngebäuden und einer Baudichte von mindestens einem Kubikmeter pro Quadratmeter bezogen auf das Wohnvolumen.

Das Gemeindeentwicklungsprogramm ist also sehr umfangreich und beinhaltet:

- Räumliche und sozioökonomische Entwicklungsziele
- den Bedarf und das Angebot von Dienstleistungen im Planungsgebiet

- die Erhebung leerstehender Gebäude
- die Erhebung der Ensembles
- die Ausweisung und Abgrenzung des Siedlungsgebietes Art. 17 Abs. 3
- das Mobilitäts- und Erreichbarkeitskonzept
- das Tourismusentwicklungskonzept
- das Verzeichnis der Bonität der landwirtschaftlichen Grundstücke und
- den Gültigkeitszeitraum

### 1.4 Der Gemeindeplan für Raum und Landschaft

Im Gemeindeplan für Raum und Landschaft (GPlanRL) werden alle für das Gebiet raum- und landschaftsrelevanten Vorgaben, auch aus anderen Instrumenten wie dem Gemeindeentwicklungsprogramm und dem Landschaftsplan, dargestellt (Art. 52). Bestandteil des Gemeindeplans für Raum und Landschaft ist der Plan zur urbanistischen und landschaftlichen Flächenwidmung (siehe Landschaftsplan). Die urbanistischen Flächenwidmungen sehen nur noch folgende Widmungen vor:

- Wohngebiet mit Mischnutzung (Mischgebiet)
- Gewerbegebiet
- Sondernutzungsgebiet
- Gebiet urbanistischer Neugestaltung
- Flächen für Verkehr und Mobilität
- Gebiet für öffentliche Einrichtungen

Es sind aber auch Sonderformen der gesetzlichen Widmungen (z.B. Zone für Infrastrukturen in den Skigebieten, Tourismusentwicklungsgebiet – Beherbergung) möglich.

Die Baugebiete müssen kompakt abgegrenzt werden. Wohngebiete mit Mischnutzung müssen an bestehende Baugebiete angrenzen. Der Gemeindeplan für Raum und Landschaft gilt für unbestimmte Zeit. Die abschließende erstmalige Genehmigung des Planes erfolgt immer noch durch die Landesregierung. Für Änderungen am Gemeindeplan ist nach Anhörung der Gemeindekommission für Raum und Landschaft innerhalb des Siedlungsgebietes aber nur noch der Gemeinderat zuständig.

Außerhalb des Siedlungsgebietes trifft weiterhin die Landesregierung die abschließende Entscheidung. Nach der Ausweisung einer urbanistischen Widmung kann die Landschaftsschutzgenehmigung im Zuge des Baurechtsverfahrens erteilt werden.

Eng mit dem Gemeindeplan verbunden ist die Verordnung zum Bauwesen.

Mit dieser Verordnung der Gemeinde werden Vorschriften zur Regelung der Bautätigkeit, zur Berechnung der Flächen, Baumassen, Höhen und Abstände im Bauwesen sowie zur Festlegung der Qualitätsanforderungen und Standards für die Infrastrukturen und für nachhaltiges Bauen festgelegt. Die Verordnung zum Bauwesen enthält zudem die einheitliche Legende zu den urbanistischen Flächenwidmungen.

# Einheitliche Legende GPlanRL

## Natürliche Landschaft

- Landwirtschaftsgebiet
- Wald
- Bestockte Wiese und Weide
- Alpines Grünland und Weidegebiet
- Gewässer
- Felsregion – Gletscher

## Baugebiete

- Siedlungsgebiet
- Historischer Ortskern
- Mischgebiet
- Private Grünzone
- Gebiet urbanistischer Neugestaltung
- Raumordnungsvereinbarungen
- Militärzone
- Zone für Abstellplätze für Lastkraftwagen und Baumaschinen
- Abbaufläche
- Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet von Landesinteresse
- Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Verwaltung und öffentliche Dienstleistung
- Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Unterricht
- Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen
- Gebiet für übergemeindliche öffentliche Einrichtungen
- Unterirdische öffentliche Einrichtungen

## Sondernutzungsgebiete

- Sondernutzungsgebiet
- Tourismusentwicklungsgebiet – Beherbergung
- Tourismusentwicklungsgebiet – Speise und Schankbetriebe
- Tourismusentwicklungsgebiet – Diskotheken
- Tourismusentwicklungsgebiet – Campingplatz
- Zone für Infrastrukturen in den Skigebieten

## Grünflächen und Erholungseinrichtungen

- Zone für Schotterverarbeitung
- Öffentliche Grünfläche
- Zone für die Erzeugung von Energie
- Öffentlicher Freiraum

- Zone für landwirtschaftliche Anlagen
- Kinderspielplatz
- Freizeitanlagen
- Golfplatz
- Reitplatz
- Langlaufloipe
- Naturrodelbahn
- Aufstiegsanlage ohne Skibetrieb

## Flächen für Verkehr und Mobilität

- Eisenbahngebiet
- Autobahn
- Staatsstraße
- Landesstraße
- Gemeindestraße Typ A
- Gemeindestraße Typ B
- Gemeindestraße Typ C
- Gemeindestraße Typ D
- Gemeindestraße Typ E
- Radschnellweg
- Radweg
- Fußweg
- Tunell
- Verkehrsinsel
- Öffentlicher Parkplatz

## Banngebiete

- Friedhofsbanngebiet
- Militärservitut
- Entnahmestelle für die öffentliche Trinkwasserversorgung
- Trinkwasserschutzgebiet ohne spezifischen Schutzplan
- Trinkwasserschutzgebiet mit spezifischem Schutzplan – Zonen I und II
- Trinkwasserschutzgebiet mit spezifischem Schutzplan – Zone III

## Spezielle Bindungen

- Gebiet mit Ensembleschutz
- Flughafenrisikozone
- Gefahrenzone
- Notfallfläche des Zivilschutzes
- Betrieb mit Gefahrenbereich
- Landschaftliche Bannzone

- Nationalpark
- Naturpark
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützte Biotope
- Natura 2000
- Geschützte Landschaftsteile
- Ansitze, Gärten und Parkanlagen
- Naturdenkmal
- Gebiet mit Denkmalschutz
- Archäologisches Schutzgebiet
- Nationaldenkmal
- Gebäude unter Denkmalschutz
- Durchführungsplan
- Wiedergewinnungsplan

## Verwaltungsgrenzen

- Gemeindegrenze
- Landesgrenze
- Staatsgrenze

## Leitungen

- Trinkwasserleitung
- Druckrohrleitung
- Abwasserleitung
- Schlammleitung
- Methangasleitung
- Methangasleitung – Bannstreifen
- Hochspannungsleitung
- Hochspannungsleitung – Bannstreifen
- Mittelspannungsleitung
- Fernwärmeleitung
- Sonstige Leitungen

## Primäre Infrastrukturen

- Wassererfassung
- Reservoir
- Pumpstation
- Kläranlage
- Müllentsorgungsanlage
- E-Werk
- Umspannstation
- Recyclinganlage
- Fernheizanlage
- Kommunikationsinfrastruktur

## 1.5 Die Durchführungspläne

Ein Durchführungsplan (DFPL) (Art. 57) muss für neue Mischgebiete und für alle Flächen, bei denen es der Gemeindeplan oder das Gesetz vorsieht, erstellt werden. Der Durchführungsplan gewährleistet die effiziente und hochwertige Nutzung und Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes. Der Durchführungsplan garantiert auch die gerechte Aufteilung der Baurechte und der Kosten für die Infrastrukturen unter allen Eigentümern der betroffenen Liegenschaften.

Der Durchführungsplan muss die Flächennutzung und die Baudichte des Gemeindeplans einhalten. Mit dem Durchführungsplan können die Gebäudeabstände innerhalb des Gebietes, zu den Gebietsgrenzen und zu den Gebäuden außerhalb des Gebietes festgelegt werden. Diese Abstände können auch geringer sein als jene, die der Gemeindeplan für das betreffende Gebiet oder für die angrenzenden Gebiete vorsieht. Für das Erstellen eines Durchführungsplanes für Mischgebiete mit über 5000 Quadratmetern Fläche und von Gewerbegebieten, die größer als 10.000 Quadratmeter sind, muss ein Planungswettbewerb durchgeführt werden.

Der Durchführungsplan wird auch weiterhin vom Gemeinderat beschlossen. Es muss dazu allerdings die Gemeindekommission für Raum und Landschaft angehört werden. Änderungen zum Durchführungsplan kann abschließend der Gemeindeausschuss genehmigen, sofern die Gemeindekommission einstimmig dafür war. Ebenso muss die Gemeinde die Bürgerinnen und Bürger in einer geeigneten Form an der Entscheidung beteiligen. Die Veröffentlichung an der Amtstafel ist dafür nicht mehr ausreichend.

## 1.6 Die Fachpläne

Unter den Fachplänen (FP) hat der Gefahrenzonenplan (GZP) (Art. 55) eine besondere Bedeutung. Die Bestimmungen des Gefahrenzonenplans haben Vorrang gegenüber allen abweichenden Bestimmungen des Gemeindeplans. Für die Genehmigung des Gefahrenzonenplans haben die Gemeinden bis zum 1. Juli 2022 Zeit. Die Landesregierung kann diese Frist allerdings verlängern, wenn die Gemeinde einen Plan für die Umsetzung vorlegt. Weitere Pläne, wie z.B. der Akustikplan, werden genauso wie der Gefahrenzonenplan im Gemeindeplan für Raum und Landschaft übernommen. SR

# Baumöglichkeiten und -rechte

# 2

Artikel 37 des Landesgesetzes für Raum und Landschaft sowie mehrere Durchführungsbestimmungen regeln die wesentlichen Baumöglichkeiten in der Landwirtschaft. Die hier angeführten Bestimmungen beziehen sich vorwiegend auf Natur- und Agrargebiete und im Speziellen auf das Landwirtschaftsgebiet.

Hinsichtlich des möglichen/neuen Standortes eines Bauobjekts gilt es neben den urbanistischen Voraussetzungen die Vorgaben des Landschaftsplanes sowie jene in den Bereichen Forstwesen, Umweltschutz, Denkmalschutz, Naturschutz und Naturgefahren zu berücksichtigen.

## 2.1 Definition der Hofstelle

Mit dem neuen Landesgesetz für Raum und Landschaft erhält der Begriff „Hofstelle“ sowohl für geschlossene als auch für nicht geschlossene Höfe eine wichtige Bedeutung. Als Hofstelle wird dabei jener Ort bezeichnet, an dem die zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude stehen. Falls Wohn- und Wirt-

schaftsgebäude an verschiedenen Orten stehen oder nur das Wohngebäude vorhanden ist, gilt als Hofstelle der Ort, an dem das Wohngebäude steht.

Wohngebäude sind in einem organische und funktionelle Einheit bildenden Umkreis zu errichten und unter Wahrung des herkömmlichen Landschaftsbildes. Die maximale Entfernung zu einem bestehenden Gebäude darf für alle neu zu errichtenden Gebäude nicht mehr als 40 Meter betragen. Davon abgesehen werden kann in Ausnahmefällen aus Gründen des Denkmalschutzes, des Landschafts- und Ensembleschutzes, aus betriebstechnischen und raumplanerischen Überlegungen oder aufgrund von Gefahrensituationen. Die Ausnahmeregelung muss von der jeweils zuständigen Fachabteilung des Landes genehmigt werden.

## 2.2 Landwirtschaftliche Gebäude

Wirtschaftsgebäude können innerhalb und außerhalb des Siedlungsgebietes in der Größe errichtet werden, wie sie für die rationelle Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich

sind. Als landwirtschaftliche Tätigkeit gilt dabei jene, welche von landwirtschaftlichen Unternehmerinnen und Unternehmern (Bewirtschaftung des Bodens, Waldwirtschaft und Tierhaltung samt damit verbundene Tätigkeiten wie Verarbeitung und Vermarktung der Erzeugnisse) und von direkt bearbeitenden Landwirtinnen und Landwirten (Grund und Boden wird direkt und selbstständig bebaut, wobei mindestens ein Drittel der für den Kulturgrund notwendigen Arbeitskraft durch die Familie aufgebracht wird) ausgeführt wird. Im Sinne des Gesetzes für Raum und Landschaft gilt die gewerbliche Haltung von Nutztieren als landwirtschaftliche Tätigkeit, sofern die Bestimmungen im Bereich des Gewässerschutzes eingehalten werden.

Als Wirtschaftsgebäude werden folglich jene Gebäude angesehen, welche für die Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeit benötigt werden. Darunter fallen Ställe, Stadel, Silos, Maschinen- und Geräteräume, Holzlager, Verarbeitungs- und Verkaufsräume für die Direktvermarktung, Bienenstände, Kühllager, Magazine für landwirtschaftliche Produkte und Arbeitsgeräte, Mühlen, Almgebäude und dergleichen.

Für die Dimensionierung ist die Art der effektiven landwirtschaftlichen Tätigkeit sowie das Ausmaß der bewirtschafteten Fläche (mit Ausnahme der Imkerei) zu berücksichtigen. Diese Flächen können auch in einer unmittelbar an das Landesgebiet angrenzenden Gemeinde liegen. Es können auch gepachtete Grundstücke mit einer Mindestvertragsdauer von fünf Jahren berücksichtigt werden, die vom Betriebsinhaber ständig bewirtschaftet werden.

Die bewirtschafteten Flächen dürfen zehn Jahre lang nicht zur Bedarfsberechnung für ein anderes Wirtschaftsgebäude herangezogen werden. Wirtschaftsgebäude bilden folglich einen untrennbaren Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes.

### **2.3 Wohngebäude im geschlossenen Hof**

Befindet sich ein geschlossener Hof im Eigentum eines landwirtschaftlichen Unternehmers oder eines selbstbearbeitenden Landwirts, so darf dieser an der Hofstelle eine oberirdische Baumasse von insgesamt höchstens 1500 Kubikmeter zur Wohnnutzung errichten. In Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes werden die Baurechte von den jeweiligen Planungsinstrumenten (z.B. Durchführungspläne) definiert.

Die Baumasse bis 1500 Kubikmeter innerhalb des Siedlungsgebiets sowie die Baumasse außerhalb des Siedlungsgebietes stellt freie Baumasse dar und unterliegt demnach nicht der Verpflichtung zum Errichten von Wohnungen für in Südtirol Ansässige (ehemals Konventionierung). Somit kann die Baumasse z.B. für den eigenen Wohnbedarf, für

Urlaub auf dem Bauernhof oder für die Unterkunft von saisonalen Arbeitskräften verwendet werden.

Unabhängig von der in Anspruch genommenen Baumasse, darf der geschlossene Hof für die Dauer von 20 Jahren ab Erklärung der Bezugsfertigkeit nicht aufgelöst werden. Diese Bindung wird von der Gemeinde mittels Verpflichtserklärung vor dem Ausstellen der Baugenehmigung im Grundbuch angemerk.

Die Baumasse an der Hofstelle mit Zweckbestimmung Wohnen darf außerhalb des Siedlungsgebietes nicht vom geschlossenen Hof abgetrennt werden. Diese Beschränkung gilt nicht für Baumasse innerhalb des Siedlungsgebietes, die über 1500 Kubikmeter hinausgeht. Bestehende Bauverbote gelten nach Ablauf von 20 Jahren ab der Anmerkung im Grundbuch als erloschen.

Das Errichten eines neuen Wohngebäudes im Fall der Neubildung eines geschlossenen Hofes in einer anderen Gemeinde als in jener, in der die Mehrheit der für die Schließung einbezogen landwirtschaftlichen Nutzflächen liegen, ist nur dann zulässig, wenn die für die genannte Gemeinde zuständige örtliche Höfekommission eine positive Stellungnahme über die Wirtschaftlichkeit und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sowie die Wohnqualität abgibt.

### **2.4 Wohnvolumen außerhalb des geschlossenen Hofes**

Wohngebäude, die seit 24. Oktober 1973 mit einer Baumasse von mindestens 300 Kubikmeter bestehen, nicht Teil des geschlossenen Hofes sind und außerhalb des Siedlungsgebietes oder außerhalb von Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebietes liegen, dürfen auf maximal 1000 Kubikmeter erweitert werden (Art. 17). Die Erweiterung muss für Wohnungen für in Südtirol Ansässige oder kann für die Privatzimmervermietung sowie für Urlaub auf dem Bauernhof verwendet werden. Die Erweiterung kann auch als Abbruch und Wiederaufbau am selben Standort und mit derselben Zweckbestimmung erfolgen, ohne dass dadurch die Gebäudeanzahl erhöht wird.

### **2.5 Energiebonus**

Für bis zum 31. Dezember 2021 genehmigte und begonnene Bauvorhaben kann der bisherige Energiebonus in Anspruch genommen werden. Geschlossene Höfe können den Energiebonus nur ein einziges Mal beanspruchen, auch wenn mehreren Wohngebäude vorhanden sind.

Bestehende Wohngebäude im Landwirtschaftsgebiet mit einer nachgewiesenen oder genehmigten oberirdischen und überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Mindestbaumasse von 300 Kubikmetern (zum Stichtag 12.1.2005), können maximal um 200

Kubikmeter erweitert werden. Auch können nicht bewohnbare Dachgeschosse für Wohnzwecke wiedergewonnen werden, wobei der Energiebonus auch überschritten werden darf. Gebäude in Wohnbauzonen können die Baumasse um 20 Prozent, jedenfalls aber um 200 Kubikmeter, erhöhen.

Das sanierte Gebäude muss dazu von einer niedrigeren KlimaHaus-Klasse mindestens auf Standard C gehoben werden oder mit der Zertifizierung KlimaHaus R eine Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes verbunden sein. Ausnahmen sind für denkmalgeschützte oder unter Ensemblechutz stehende Gebäude vorgesehen.

Werden durch die energetische Sanierung neue Wohneinheiten geschaffen, so unterliegen diese der Bindung für Ansässige. Ansonsten erhält die durch den Energiebonus gewonnene Baumasse dieselbe urbanistische Zweckbestimmung wie jene, die als Berechnungsgrundlage herangezogen wurde. Im Waldgebiet und im alpinen Grünland darf der Energiebonus nicht genutzt werden. Sofern mehr als 50 Prozent der bestehenden Gebäude abgebrochen werden, greifen die Bestimmungen für neue Wohngebäude.

Neue Wohngebäude müssen im KlimaHaus-Standard A errichtet werden. Wird das Gebäude im KlimaHaus-Standard A-nature erbaut, kann die maximale zulässige Baumasse sogar um bis zu zehn Prozent überschritten werden.

Der Energiebonus ist mit dem ehemaligen Baurecht von 250 Kubikmetern für Urlaub auf dem Bauernhof sowie jenem für Privatzimmervermietung und Ferienwohnungen nicht kumulierbar, unabhängig vom jeweiligen Bauzeitpunkt.

## 2.6 Urlaub auf dem Bauernhof

Neue Möglichkeiten der Gästebeherbergung sind seit 1. Jänner 2020 an Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe nur noch in Form von Urlaub auf dem Bauernhof möglich. Gemäß den im Frühjahr 2020 beschlossenen Urlaub-auf-dem-Bauernhof-Kriterien darf UaB außerdem nur noch an der Hofstelle angeboten werden und ist hier mit keiner gewerblichen Beherbergungstätigkeit (z.B. Pension, Hotel, Residence) vereinbar.

Betriebe, die ihre Tätigkeit nicht an der Hofstelle ausüben bzw. auch einen gastgewerblichen Betrieb führen, müssen sich innerhalb von zwei Jahren, also spätestens bis 3. April 2022, an die neuen Bestimmungen anpassen. Falls dies nicht gemacht wird bzw. nicht gemacht werden kann, kann die Tätigkeit als Privatzimmervermietung weitergeführt werden.

## 2.7 Zu- und Nebenerwerbstätigkeit

Wird der landwirtschaftliche Betrieb von der Eigentümerin oder dem Eigentümer eines geschlossenen

Hofes geführt, so darf in den Wirtschaftsgebäuden an der Hofstelle Zu- und Nebenerwerb ausgeübt werden (z.B. Tischlerei, Werkstatt, Metzgerei, Bäckerei). Sofern das Wirtschaftsgebäude hierfür nicht ausreicht, darf es um höchstens 130 Quadratmeter Bruttogeschossfläche erweitert werden.

## 2.8 Zeitweilige Unterkunft von saisonalen Arbeitskräften

Landwirtschaftliche Unternehmerinnen und Unternehmer können innerhalb der am 1.7.2020 bestehenden Wirtschaftsgebäude an der Hofstelle Räumlichkeiten im unbedingt notwendigen Ausmaß errichten, um dort ausschließlich am eigenen Betrieb tätige saisonale Arbeitskräfte unterzubringen. Die Unterkunft darf nicht länger als 120 Tage pro Jahr von Arbeitskräften bewohnt werden, wobei bestimmte Mindestvoraussetzung und Hygienevorschriften eingehalten werden müssen. Die ursprüngliche Zweckbestimmung als Wirtschaftsgebäude wird dadurch nicht verändert.

## 2.9 Aussiedlung, Verlegung und Wiederaufbau

Aufgrund von objektiven betrieblichen Erfordernissen, die nicht durch Modernisierung oder Erweiterung vor Ort (auch in Abweichung von der Gemeindeplanung) gedeckt werden können, ist eine Aussiedlung der Hofstelle eines geschlossenen Hofes oder des Wirtschaftsgebäudes aus dem Siedlungsgebiet zulässig. Eine Aussiedlung der Hofstelle ist nur dann zulässig, wenn der geschlossene Hof in den vorausgegangenen zehn Jahren von den Eigentümern oder deren mitarbeitende Familienmitgliedern ununterbrochen bewirtschaftet wurde. Voraussetzung ist die verbindliche Stellungnahme einer Fachkommission. Die bestehende Baumasse an der alten Hofstelle muss für die Errichtung von Wohnungen für in Südtirol Ansässige vorgesehen werden (ehemals Konventionierung) und kann vom geschlossenen Hof abgetrennt werden.

Bestehende Gebäude können am selben Standort oder in einer Entfernung von höchstens 40 Metern mit derselben Nutzung (außer bei hygienisch-gesundheitlichen Gründen) und bei gleichbleibender Gebäudeanzahl abgebrochen und wiedererrichtet werden. Der Wiederaufbau an einem anderen, aber geeigneten und nächstgelegenen Standort innerhalb desselben Gemeindegebietes kann nur dann erfolgen, wenn der ursprüngliche Standort mit einem Bauverbot aus Gründen des Landschaftsschutzes oder wegen Naturgefahren belegt ist oder um Gefahrensituationen längs öffentlicher Infrastrukturen zu beseitigen. Somit ist eine Verlegung der gesamten Hofstelle im Landwirtschaftsgebiet an einen anderen Standort im Landwirtschaftsgebiet nicht mehr möglich.

### 2.10 Agrarflächen außerhalb des Landwirtschaftsgebietes

Wie bereits auf Seite 4 unter Punkt 1.2 angeführt, werden sowohl Natur- und Agrarflächen als auch Landschaftsgüter (u.a. landschaftliche Bannzonen) künftig im Landschaftsplan geregelt. Dieser sieht in der Regel für die Zonen Wald, bestockte Wiese und Weide, Weidegebiet und alpines Grünland ein allgemeines Bauverbot vor.

Auf diesen Flächen sind also nur jene Bauvorhaben möglich, welche explizit im jeweiligen Landschaftsplan genannt sind. Das können z.B. Bienenstände, Holzlager, Stallungen für die Unterbringung des Almviehes, Scheunen für die Lagerung von Heu, Koch- oder Sennhütten sowie Unterkunftsräume für das Almpersonal sein. Um die Baurechte in Anspruch nehmen zu können, müssen verschiedene Voraussetzungen eingehalten wer-

den (z.B. Mindestflächen, Weidetage, Ernteertrag, Viehbestand), welche ebenfalls im Landschaftsplan niedergeschrieben sind.

### 2.11 Wirtschaftsgebäude im Landwirtschaftsgebiet innerhalb des Siedlungsgebietes

Sollte sich ein Wirtschaftsgebäude im Landwirtschaftsgebiet innerhalb des Siedlungsgebietes befinden und es künftig einer anderen Nutzung zugeführt werden, so ist die Ausweisung einer entsprechenden Zone notwendig (z.B. für Wohnen eine neue Mischzone). Infolgedessen ist der Planungsmehrwert geschuldet, wobei die bestehende Gebäudefläche verrechnet werden kann, sofern die ursprüngliche Nutzung der vorgesehenen entspricht (Seite 12, Punkt 3.5). HS

## Bauwesen

### 3.1 Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft ist ein Organ, das Pläne und Projekte überprüft. Die Kommission setzt sich aus der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister (oder einer Vertretung) und folgenden Mitgliedern zusammen:

- Sachverständige/r für Baukultur
- Sachverständige/r für Landwirtschafts- oder Forstwissenschaften (oder diplomierte/r Agrartechniker/in)
- Sachverständige/r für Sozial- oder Wirtschaftswissenschaften
- Sachverständige/r für Raumplanung
- Sachverständige/r für Landschaft (wird von der zuständigen Landesrätin namhaft gemacht)
- Sachverständige/r für Naturgefahren

Die Ernennung der Kommissionsmitglieder erfolgt durch den Gemeinderat. Die ehemaligen Baukommissionen können laut derzeitiger Regelung bis zum 6. November 2020 übergangsweise die Aufgaben der neuen Gemeindekommission für Raum und Landschaft übernehmen.

### 3.2 Gebäude- und Grenzabstände

Als Gebäudeabstand wird der kürzeste horizontale Abstand zwischen einzelnen Gebäuden, ausgehend

vom jeweils nächstgelegenen Punkt des Gebäudes, bezeichnet. Nicht mitberechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einer Auskrägung von 1,50 Metern.

Notwendige Anlagen und technische Volumina, um bestehende Gebäude an geltende Rechtsvorschriften zum Brandschutz und zum Abbau von architektonischen Hindernissen anzupassen, können in Abweichung von den in den Gemeinde- und Durchführungsplänen festgelegten Abständen verwirklicht werden.

Davon unberührt bleibt die Verpflichtung zur Beachtung der Abstände laut Zivilgesetzbuch (ZGB): „Bauten auf aneinander angrenzenden Grundstücken müssen, wenn sie nicht eine Einheit bilden oder Anbauten sind, in einem Abstand von mindestens drei Metern gehalten werden. In den örtlichen Verordnungen kann ein größerer Abstand festgesetzt werden.“

Die Landesverordnung zum Bauwesen (Dekret des Landeshauptmannes Nr. 24/2020) sieht in Ermangelung eines Durchführungsplanes einen Mindestabstand von zehn Metern vor.

Als Grenzabstand wird der kürzeste horizontale Abstand zwischen einem Gebäude, ausgehend vom nächstgelegenen Punkt des Bauwerks, und der Eigentumsgrenze bezeichnet. Nicht mitberechnet werden Balkone, Dachvorsprünge, Gesimse und Vordächer bis zu einer Auskrägung von 1,50 Metern.

Zu öffentlichen Flächen und zu Flächen, welche der Enteignung unterliegen, müssen die Mindestabstände auch unterirdisch eingehalten werden. Ausgenommen sind Luftschächte im Erdreich bis zu 1,50 Metern Breite.

Zulässig ist der Bau mit geringerem Abstand zur Eigentumsgrenze mit schriftlichem Einverständnis der Anrainerin bzw. des Anrainers in Form einer grundbücherlichen Dienstbarkeit, wobei die Gebäudeabstände in jedem Fall eingehalten werden müssen.

Geländeänderungen dürfen bei genehmigten Durchführungsplänen ausschließlich innerhalb der Baurechtsgrenze und bei Baugebieten gemäß Artikel 22, Absatz 1 des Gesetzes ohne Durchführungsplan unter Einhaltung der vom Gemeindeplan für Raum und Landschaft vorgeschriebenen Grenzabstände vorgenommen werden.

Um bestehende Gebäude an die Rechtsvorschriften zum Brandschutz und zum Abbau architektonischer Hindernisse anzupassen, können Baumaßnahmen in Abweichung vom in den Gemeindeplänen für Raum und Landschaft und in den Durchführungsplänen festgelegten Grenzabstand verwirklicht werden.

Als Mindestgrenzabstand sind – in Ermangelung eines Durchführungsplanes (Seite 7, Punkt 1.5) – fünf Meter vorgesehen.

In jedem Fall von Abbruch und Wiederaufbau ist letzterer unter Beachtung der vorher rechtmäßig bestehenden Abstände zulässig, sofern die überbaute Fläche und das Volumen des wiederaufgebauten Gebäudes mit jenen des abgebrochenen übereinstimmen und die maximale Höhe des abgebrochenen Gebäudes nicht überschritten wird.

### 3.3 Baumasseberechnung

Als Baumasse (Volumen, Kubatur) wird der von der Außenhülle eines Gebäudes umschlossene Rauminhalt bezeichnet (hohl für voll). Sie gliedert sich in ober- und unterirdische Baumasse. Die in den Rechtsvorschriften und Planungsinstrumenten angeführte Baumasse ist als oberirdische Baumasse anzusehen, sofern nicht ausdrücklich als unterirdische oder Gesamtbaumasse (hohl für voll) benannt.

- Als oberirdische Baumasse gilt das auf der Grundlage der Außenmaße berechnete Gebäudevolumen oberhalb der natürlichen oder genehmigten Geländelinie.
- Als unterirdische Baumasse gilt das Gebäudevolumen unterhalb der natürlichen oder genehmigten Geländelinie.
- Die in Hanglage verwirklichte Baumasse gilt als unterirdisch, wenn lediglich die Eingangsseite außerhalb der Erde ist. Bei teilweise unterirdischen Gebäudeteilen erfolgt die Bestimmung der unterirdischen und oberirdischen Baumasse über die Berechnung der mittleren Höhe (Mantelflä-

chen der Fassadenteile außer Erde/Umfang) und der Gesamtfläche.

Die Baumasse des Gebäudes wird gebildet durch die Bruttofläche jedes Stockwerkes multipliziert mit der jeweiligen Geschosshöhe:

- Als Bruttofläche eines Stockwerkes wird die Geschossfläche bezeichnet, die aus den Außenabmessungen (äußeren Begrenzungen) ermittelt wurde.
- Als Geschosshöhe wird die Differenz zwischen der Höhenkote des Fußbodens des Stockwerkes und der Höhenkote des Fußbodens des darüberliegenden Stockwerkes bezeichnet.

Für das letzte Stockwerk des Gebäudes misst man die Höhe von der Höhenkote des Fußbodens bis zur wasserführenden Schicht des Daches (hohl für voll). Nicht als Baumasse gelten die Dachzwischenräume mit einer lichten Höhe, senkrecht gemessen zwischen Fußboden und wasserführender Schicht des Daches, von höchstens zwei Metern.

### 3.4 Eingriffsgebühren (Erschließungsgebühren und Baukostenabgabe)

Unter Erschließungsgebühren versteht man Gebühren, die von den Gemeinden für die Errichtung von primären und sekundären Erschließungsanlagen (Art. 18) eingehoben werden (Art. 79).

#### Primäre Erschließungsanlagen sind:

- Straßen, Plätze sowie Fuß- und Radwege für Ansiedlungen
- Halte- und Parkflächen, auch für Fahrräder und andere umweltverträgliche Verkehrsmittel sowie entsprechende elektrische Ladestationen
- Kanalisationsnetze zur Beseitigung von Regen- und Abwasser
- Wasserleitungsnetze
- Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgungsnetze
- öffentliche Beleuchtung
- öffentliche Grünflächen
- Telekommunikationsnetze
- Schutzmaßnahmen gegen Naturgefahren
- Lärmschutzmaßnahmen
- Flächen für Müll- und Wertstoffsammlung

#### Sekundäre Erschließungsanlagen sind:

- Kinderhorte und Kindergärten
- Pflichtschulen
- Marktanlagen in einzelnen Wohnvierteln
- Gemeindeämter
- Kirchen und sonstige Gebäude für die Religionsausübung
- Sportanlagen einzelner Wohnviertel
- Sozialzentren sowie Kultur- und Gesundheitseinrichtungen

Bei Eingriffen außerhalb des Siedlungsgebietes geht die Errichtung der primären Erschließungsanlagen zu Lasten derer, die bauen, außer es besteht

eine Vereinbarung mit der Gemeinde, welche eine davon abweichende Regelung enthält.

Die einzelnen Gemeinden können in ihren Verordnungen Reduzierungen oder Befreiungen für die Entrichtung der Erschließungsgebühren vorsehen. Die Befreiungen/Reduzierungen müssen in den Gemeindeverordnungen explizit angeführt und vorgesehen werden (Beispiel: für die Errichtung von Holzlagerplätzen, Bienenständen, Wirtschaftsgebäuden, Maschinenräumen).

Sofern sind die Zweckbestimmung nicht ändert, ist im Falle des Abbruches und Wiederaufbaus keine Erschließungsgebühr geschuldet.

Der Gemeinderat legt per Verordnung die Baukostenabgabe fest, und zwar im Ausmaß von höchstens 15 Prozent für Gebäude mit Zweckbestimmung Wohnen und höchstens drei Prozent für alle anderen Zweckbestimmungen (einschließlich Wohnen am geschlossenen Hof).

### 3.5 Planungsmehrwert

Im Falle der Ausweisung von Wohngebieten mit Mischnutzung oder von Sondernutzungsgebieten für die Entwicklung des Tourismus auf Natur- und Agrarflächen außerhalb des Siedlungsgebietes, ist die Gemeinde verpflichtet, den sogenannten Planungsmehrwert einzuheben (Art. 19). Durch die Planungsmaßnahmen erhöht sich nämlich der Marktwert der betroffenen Liegenschaften.

Im Falle der Ausweisung von Wohngebieten mit Mischnutzung erfüllt die Gemeinde ihre Pflicht durch den Erwerb von 60 Prozent der Fläche zur Hälfte des Marktwertes. Die so erworbenen Flächen sind dem geförderten Wohnbau oder Wohnungen mit Preisbindung und Ansässigen vorbehalten. Der Einbehalt des Planungsmehrwertes kann auch in einer anderen Form erfolgen, etwa durch Erwerb von Flächen, durch das Einheben eines Geldbetrags beschränkt auf Flächen von maximal 1000 Quadrat-

metern, durch das Ausführen von Erschließungsarbeiten oder durch das Bereitstellen von Wohnungen mit Preisbindung.

Bei Ausweisung eines Tourismusentwicklungsgebietes außerhalb des Siedlungsgebietes erfüllt die Gemeinde die Pflicht durch das Einheben eines Geldbetrages, welcher 30 Prozent des Marktwertes der von der Planungsmaßnahme betroffenen Flächen beträgt. In diesem Fall ist der Sichtvermerk des Landesamtes für Schätzungswesens oder eines beedeiten Freiberuflers hinsichtlich der Angemessenheit des Betrages erforderlich.

Zur Förderung strukturschwacher Gebiete kann im Gemeindeentwicklungsprogramm vorgesehen werden, dass die Ausweisung von Tourismusentwicklungsgebieten von der Einhebung des Planungsmehrwertes befreit ist.

Die Einnahmen aus dem Planungsmehrwert werden von der Gemeinde für folgende Zwecke verwendet:

- Geförderter Wohnbau
- Realisierung von Wohnungen mit Preisbindung
- Maßnahmen zur Sanierung des Baubestandes in historischen Ortskernen, in Ensembles und in beinträchtigten Randlagen
- Errichtung und Instandhaltung von primären und sekundären Erschließungsanlagen
- Maßnahmen zur Wiederverwendung und Wiederbelebung

### 3.6 Hagelnetz und Kulturschutzfolie

Die Landesregierung legt die zulässigen Farben sowie die Abstände von Hagelnetzen, Kulturschutzfolien und Kulturschutznetzen zu öffentlichen Infrastrukturen fest. Der entsprechende Beschluss der Landesregierung ist noch ausständig.

Der Gemeinderat kann Gebiete festlegen, in denen zum Schutze des Landschaftsbildes das Anbringen von Hagelnetzen, Kulturschutzfolien und

## Übersicht Eingriffsgebühren

	Primäre Erschließungsbeitrag	Sekundäre Erschließungsbeitrag	Baukostenabgabe
Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viehwirtschaft: max. 12 m<sup>3</sup> pro GVE (legt Gemeinde fest)</li> <li>• Weitere Reduzierungen/Befreiungen muss Gemeinde explizit vorsehen</li> </ul>	Keine (laut Gemeindeverordnung)	Keine (laut Gesetz)
Wohngebäude	Werden mit jeweiliger Gemeindeverordnung festgelegt	Laut Gemeindeverordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laut Gemeindeverordnung</li> <li>• Geschlossener Hof max. 3 % (legt Gemeinde fest)</li> <li>• Bei Bindung für Ansässige 0 %</li> </ul>
Urlaub auf dem Bauernhof		i. d. R. 50 % des für Wohngebäude vorgesehenen Betrags (laut Gemeindeverordnung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laut Gemeindeverordnung</li> <li>• Geschlossener Hof max. 3 % (legt Gemeinde fest)</li> </ul>

Kulturschutznetzen verboten ist. Sofern eine entsprechende Hagelversicherung abgeschlossen wird, hat die Gemeinde den Bewirtschaftenden für die mit Verbot belegten Kulturf Flächen eine jährliche Entschädigung für die Gültigkeitsdauer des Verbotes zu

bezahlen. Mit Beschluss der Landesregierung werden nach Anhören des Rates der Gemeinden und nach Rücksprache mit der repräsentativsten Vereinigung der Bauern auf Landesebene die Richtlinien und die Höhe der Entschädigungen festgelegt. AS

## Genehmigungsverfahren

# 4

### 4.1 Landschaftsrechtliche und baurechtliche Genehmigungen

Für jeden baulichen Eingriff sowie jede Maßnahme sowohl an Gebäuden als auch im freien Gelände gilt es, vorab die landschafts- und/oder baurechtliche Genehmigungspflicht zu prüfen und gegebenenfalls die entsprechende Ermächtigung einzuholen.

Das neue Landesgesetz für Raum und Landschaft unterscheidet eine Reihe von unterschiedlichen Eingriffsermächtigungen, wobei die jeweiligen Eingriffstypologien in verschiedenen Anhängen des Gesetzes angeführt werden.

#### 4.1.1 Landschaftsrechtliche Genehmigungen

Maßnahmen und Tätigkeiten ohne Pflicht zur landschaftlichen Genehmigung (Anhang A) – die wesentlichen Eingriffe im Bereich Landwirtschaft sind:

- Das Errichten von Hagelnetzen, Kulturschutzfolien und Kulturschutznetzen
- Instandhaltung von Hoferschließungs- und Forstwegen
- Das Errichten und Instandhalten von kleinen Trockenmauern
- Das Errichten von Neuanlagen, sofern keine anderen Einschränkungen vorliegen
- Kleinkläranlagen sowie Eingriffe im Untergrund ohne Geländeänderungen
- Geringfügige Instandhaltungsmaßnahmen an und innerhalb von Gebäuden

Die landschaftliche Genehmigungen im Zuständigkeitsbereich des Landes (Anhang B) erteilt der Direktor der Landesabteilung für Natur, Landschaft und Raumentwicklung entweder nach positiver Bewertung durch den zuständigen Beamten bzw. nach Einholen einer Stellungnahme der „kleinen“ Landeskommision für Raum und Landschaft, welche sich aus den Sachverständigen für Baukultur, Landwirtschaft und Landschaft sowie der zuständigen Bürgermeisterin/dem zuständigen Bürgermeister zusammensetzt.

Landschaftliche Genehmigungen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde (betrifft Eingriffe, die nicht in den Anhängen A und B aufgelistet sind): Erteilt die Bürgermeisterin/der Bürgermeister nach Einholen einer Stellungnahme der „kleinen“ Gemeindegemission für Raum und Landschaft, welche sich aus den Sachverständigen für Baukultur, Landwirtschaft und Landschaft sowie der Bürgermeisterin/dem Bürgermeister zusammensetzt. Wenn die Kommission ihre Stellungnahme nicht innerhalb von 40 Tagen ab Anfrage übermittelt, kann die Bürgermeisterin/der Bürgermeister unabhängig davon fortfahren. Wenn keine weitere Eingriffsgenehmigung vorgesehen ist, gilt die landschaftsrechtliche Genehmigung für einen Zeitraum von fünf Jahren. Nach Ablauf dieser Frist muss für die Fortsetzung der geplanten Maßnahme eine neue Genehmigung eingeholt werden.

Im verbauten Ortskern muss die landschaftsrechtliche Genehmigung für die Schlägerung von Bäumen in folgenden Fällen eingeholt werden:

- Für einzelne Bäume, wenn sie eine Höhe von über 20 Meter oder einen Stammdurchmesser auf 1,30 Metern vom Boden von über 50 Zentimetern erreicht haben, mit Ausnahme von Kern- und Steinobstbäumen.
- In den von den Baumschutzsätzen der Gemeinden vorgesehenen Fällen.

Landschaftsrechtliche Genehmigungen können vom Erfüllen bestimmter Auflagen, von Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen sowie von der Leistung einer Kautions abhängig gemacht werden. In jedem Fall gilt es zu prüfen, ob die geplanten Maßnahmen zusätzlich einer baurechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen und ob weitere Genehmigungen in den Bereich Forstwesen, Umweltschutz, Denkmalschutz und/oder Naturschutz notwendig sind.

#### 4.1.2 Baurechtliche Genehmigungen:

Das neue Landesgesetz für Raum und Landschaft sieht je nach Dimension, Aufwand und Auswirkung des Bauvorhabens vier Genehmigungsverfahren

bzw. Ermächtigungen vor:

- Freie Maßnahmen (Anhang C)
- Maßnahmen, für die eine Baugenehmigung vorgeschrieben ist (Anhang D)
- Maßnahmen, für die eine zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginns (ZeMeT) vorgeschrieben ist (Anhang E)
- Maßnahmen, für die eine Beeidigte Baubeginnmeldung (BBM) vorgeschrieben ist

#### 4.1.2.1 Freie Baumaßnahmen

Maßnahmen, die im Anhang C des neuen Landesgesetzes für Raum und Landschaft angeführt sind, können ohne ausdrückliche Baugenehmigung ausgeführt werden.

Landwirtschaftsrelevant sind dabei das Anbringen von Hagelnetzen, Kulturschutzfolien und Kulturschutznetze, das Aufstellen saisonaler, mobiler Gewächshäuser sowie mit land- und forstwirtschaftlicher Tätigkeit verbundene Erdbewegungsarbeiten samt Erstellung von Neuanlagen.

In jedem Fall müssen diese Maßnahmen aber den Vorgaben eventueller Durchführungs-, Fach- und anderer Planungsinstrumente sowie den etwaig geltenden Bindungen und Auflagen für das betreffende Gebiet entsprechen.

#### 4.1.2.2 Baugenehmigung

Gemäß Anhang D des neuen Landesgesetzes für Raum und Landschaft ist die Baugenehmigung vorgeschrieben für:

- Neubaumaßnahmen
- Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung, Änderung der Zweckbestimmung
- Erweiterung bestehender Bauten

Diese Art der Genehmigung ist also für aufwändige Bauvorhaben vorgesehen und stellt auch das aufwändigste Verfahren zum Erlangen einer Baumächtigung dar. Wer bauen möchte, kann sein Projekt der Gemeindekommission für Raum und Landschaft – auch unter Einbezug einer Vertrauensperson – vorstellen sowie einen Lokalausweis an den betroffenen Liegenschaften beantragen.

In der Gemeindebauordnung wird festgelegt, welche Fälle auch der Gemeindekommission für Raum und Landschaft vorgelegt werden müssen, welche innerhalb 45 Tage ab Eingang ihre nicht bindende Stellungnahme abgibt. Der Baubeginn muss innerhalb eines Jahres ab Genehmigung erfolgen, die Bauabschlussfrist darf nicht mehr als drei Jahre ab Baubeginn betragen

#### 4.1.2.3 Zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginns – ZeMeT

Maßnahmen, die im Anhang E des neuen Landesgesetzes für Raum und Landschaft angeführt sind,

können unmittelbar nach Einreichen der Meldung aufgenommen werden. Nur wenn zusätzliche Genehmigungen erforderlich sind, muss dies von der Gemeinde sofort mitgeteilt werden, mit dem Baubeginn darf in diesem Fall erst nach Vorliegen der ausständigen Zustimmungsakte oder entsprechenden erforderlichen Stellungnahmen anderer Ämter und Verwaltungen begonnen werden. Folgende Maßnahmen fallen darunter:

- Neubaumaßnahmen, die durch Durchführungspläne geregelt sind
- Außerordentliche Instandhaltungsmaßnahme (betreffend strukturelle Gebäudeteile)
- Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahme (betreffend strukturelle Gebäudeteile)
- Maßnahmen zur baulichen Umgestaltung, wo keine Baugenehmigung vorgesehen ist
- Nicht wesentliche Änderungen zur Baugenehmigung, auch während der Bauarbeiten

Die Genehmigung ist ab dem Tag ihres Einreichens maximal drei Jahre rechtswirksam.

#### 4.1.2.4 Beeidete Baubeginnmeldung

Baumaßnahmen, die nicht in den Anhängen C, D und E angegeben sind, können nach Vorlage einer beeidigten Baubeginnmitteilung (BBM) durchgeführt werden. Die BBM wird von einer befähigten Technikerin/ einem befähigten Techniker beeidigt, die/der unter eigener Verantwortung bestätigt, dass:

- die Bauarbeiten den genehmigten Planungsinstrumenten und der geltenden Bauordnung entsprechen,
- mit den Rechtsvorschriften vereinbar sind und
- keine tragenden Gebäudeteile betroffen sind.

Mit den Baumaßnahmen kann unverzüglich begonnen werden. Nur sofern zusätzliche Genehmigungen erforderlich sind, muss dies von der Gemeinde sofort mitgeteilt werden, mit dem Baubeginn darf in diesem Fall erst nach Vorliegen der ausständigen Zustimmungsakte oder entsprechenden erforderlichen Stellungnahmen anderer Ämter und Verwaltungen begonnen werden.

#### 4.1.2.5 Bagatelleingriffe

Folgende, geringfügige Eingriffe (sog. „Bagatelleingriffe“) können weiterhin über ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren von der Bürgermeisterin/ vom Bürgermeister genehmigt werden:

- Bau von Wegen mit einer Gesamtlänge bis zu 1000 Metern, einer Kronenbreite bis zu 2,5 Metern und einer Geländeneigung bis zu 70 Prozent
- Erdbewegungen für die unterirdische Verlegung von Leitungen
- Errichten von Stützmauern in der Form von Trockenmauern, Zyklopenmauern, Krainerwänden aus Holz oder bewehrten Erden bis zu einer Höhe von 2,5 Metern im landwirtschaftlichen Grün

- Ablagerung von Aushubmaterial von maximal 1000 Kubikmetern auf einer Fläche von 1000 Quadratmetern, ohne Nutzungsänderung
- Materialentnahme von maximal 200 Kubikmetern auf maximal 500 Quadratmetern ohne Nutzungsänderung
- Planierungen von Flächen mit intensiver Landwirtschaftsnutzung unter 1600 Metern Meereshöhe, sofern die Flächen insgesamt nicht mehr als 5000 Quadratmeter betragen oder die Hangneigung im Durchschnitt nicht mehr als 40 Prozent beträgt oder eine Nivellierung von nicht mehr als +/- ein Meter vorgesehen ist.

Das Verfahren wird derzeit nach den alten Vorlagen und außerhalb des SUE-Portals (Seite 19, Punkt 4.5) abgewickelt. Für diese Eingriffe bedarf es keiner weiteren Mitteilung, Ermächtigung oder Genehmigung. Die Ermächtigung wird dem zuständigen Forstinspektorat übermittelt. Im Bereich der Schutzkategorien Naturdenkmäler, geschützte Biotop, Ansitze, Gärten und Parkanlagen und Naturparke sowie im Bereich geschützter Lebensräume darf keine Bagatellermächtigung ausgestellt werden.

## 4.2 Genehmigung Forstbehörde

In Gebieten mit forstlich-hydrogeologischer Nutzungsbeschränkung muss für das Ausführen von Erdbewegungen weiterhin die Genehmigung des Direktors des gebietszuständigen Forstinspektorats eingeholt werden.

Zudem erteilt die Forstbehörde Genehmigungen für folgende Eingriffe bzw. Maßnahmen: Schlägerungen von Bäumen außerhalb des Ortsgebietes, Nebennutzungen des Waldes, Weide und Waldweise sowie für das Anzünden von Feuern.

Bei der Umwandlung von Wald in andere Nutzungskategorien ist ebenso der Direktor des zuständigen Forstinspektorates in der sogenannten „Grün-Grün-Kommission“ vertreten. Die Aufsicht für die genannten Eingriffe und Maßnahmen obliegt dem Landesforstkorps, welcher neben der technischen auch eine polizeiliche Funktion innehat. Darüber hinaus werden auch die sogenannten Bagatellermächtigungen dem zuständigen Forstinspektorat übermittelt, im Falle von Walderschließungswegen gibt dieses zudem ein nicht bindendes Gutachten ab.

## 4.3 Doppelte Konformität

Eine nachträgliche Legalisierung von Baumaßnahmen, welche ohne Genehmigung oder davon abweichend durchgeführt wurden, ist nur noch dann möglich, wenn die Maßnahme sowohl zum Zeitpunkt der Durchführung als auch beim Einreichen des Antrages mit der Raumordnungs-, Bau-, Landschaftsschutz- und Denkmalschutzregelung konform ist – also beim Vorhandensein einer „doppel-

ten Konformität“ (Art. 95). In der Praxis bedeutet dies, dass eine nachträgliche Anpassung von Planungsinstrumenten (z.B. ein „Grün-Grün“-Verfahren zur Umwidmung von Wald in Landwirtschaftsgebiet oder eine Abänderung des Durchführungsplans) zur Genehmigung einer durchgeführten Maßnahme nicht mehr möglich ist (= einfache Konformität). Eine fehlende doppelte Konformität hat künftig den Abbruch des Bauwerks oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zur Folge.

## 4.4 Problematik Varianteprojekte

Besonderes Augenmerk muss künftig Abweichungen vom genehmigten Projekt geschenkt werden. Sofern im Zuge des Bauvorhabens wesentliche Änderungen durchgeführt werden (z.B. die Verwirklichung zusätzlicher Wohn- oder Wirtschaftskubatur, eine Änderung der Dachform oder dergleichen), müssen diese nach den Kriterien des neuen Landesgesetzes behandelt werden, auch wenn das Projekt noch mit dem alten Raumordnungsgesetz genehmigt wurde.

Eine wesentliche Neuerung stellen Projektabweichungen in Gebieten mit Landschaftsschutzbindung - also überall dort, wo eine landschaftsrechtliche Genehmigung notwendig ist – dar. Davon betroffen sind alle Natur- und Agrarflächen. Hier gibt es künftig keine Möglichkeit einer nachträglichen Sanierung, sofern neue Nutzflächen oder Baumassen (dies betrifft alle Wohn- und Wirtschaftsbauten) geschaffen werden oder die verwendeten Baumaterialien (z.B. bewehrte Erde anstatt Steinmauerwerk) von den genehmigten abweichen (Art. 100). Als unausweichliche Folge einer nicht genehmigten Variante bleibt lediglich der Abbruch bzw. die Beseitigung der abweichenden Baumasse bzw. Nutzfläche. Dasselbe gilt für Bauvergehen in besonders schützenswerten Zonen wie beispielsweise in Gebieten mit Denkmal- oder Ensembleschutzbindung.

## 4.5 Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten

Jede Gemeinde verfügt künftig über eine Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten (Art 63), welche von einer fachkundigen Person geleitet wird. Diese dient als Bindeglied zwischen den Bauherren bzw. Technikern und der öffentlichen Verwaltung. Wer bauen möchte, kann hier eine Vorabberatung beantragen, in welcher geklärt wird, ob das geplante Projekt den gesetzlichen Vorschriften entspricht und welche Unterlagen dafür notwendig sind. Die Gesuchabgabe selbst erfolgt künftig digital (mit Ausnahme der Bagatelleingriffe) über den sogenannten Einheitsschalter für Bauwesen (ESB, italienisch: Sportello Unico per l'Edilizia SUE), welcher von der Leiterin/dem Leiter der Servicestelle betreut wird.

AM



**Südtiroler  
Bauernbund**

Kanonikus-Michael-Gamper-Straße 5  
39100 Bozen  
Tel. 0471 999333  
Fax 0471 999484  
info@sbb.it, www.sbb.it