

# ZUKUNFT PLANEN

## Das neue Landesgesetz Raum und Landschaft

---





**Am 8. Juni 2018** hat der Soudtiroler Landtag das Landesgesetz Raum und Landschaft verabschiedet. Das neue Gesetz, das in einem breiten partizipativen Prozess erarbeitet wurde, löst jenes für Raumordnung und jenes für Landschaftsschutz ab und damit Gesetze, die auf Konzepten aus den frühen 1970er-Jahren aufbauen. Die Herausforderung, vor der man im Zuge der Ausarbeitung des Gesetzes stand, war, zwei auf den ersten Blick gegenläufige Notwendigkeiten unter einen Hut zu bringen: einerseits eine **nachhaltige gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung**, andererseits die **Eindämmung von Bodenverbrauch und Zersiedelung**, um unsere Natur- und Kulturlandschaft dauerhaft und effizient zu schützen.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, wie diese Herausforderung gelöst wurde, wie das neue Gesetz in der Praxis funktionieren wird, welche Neuerungen es bringt und welche Ziele es verfolgt. Eines dieser Ziele sei hier schon vorweggenommen: Das Landesgesetz Raum und Landschaft weist Soudtirol **den Weg in die Zukunft**.



## Warum braucht es ein neues Gesetz?

Mit dem neuen Landesgesetz Raum und Landschaft werden **zwei Gesetze neu gefasst**, deren Grundlagen aus den 1970er-Jahren stammen und deren Grundkonzepte die gesellschaftlichen Notwendigkeiten nicht mehr widerspiegeln haben.

- **Landesraumordnungsgesetz (L.G. vom 11. August 1997, Nr. 13)**
- **Landschaftsschutzgesetz (L.G. vom 25. Juli 1970, Nr. 16)**

In den fast 50 Jahren, die vergangen sind, seit die Basis für die beiden bisher geltenden Gesetze gelegt wurde, haben das Land, seine Gesellschaft und Wirtschaft eine rasante Entwicklung durchgemacht und dabei erheblich Ressourcen verbraucht. Südtirol 1970 ist mit Südtirol 2018 nicht zu vergleichen.

### Fläche

**94,5 %**  
nicht nutzbar

**1,8 %**  
bereits genutzt

**3,7 %**  
noch nutzbar

### Personen pro Haushalt

**3,6**  
1970

**2,4**  
heute

### Wohnungen

**116.345**  
1971

**280.590**  
heute

### Beschäftigte

je Sektor (Landwirtschaft/Produzierendes Gewerbe/Dienstleistungen)

**17/34/49 %**  
1970

**8/23/69 %**  
heute

### Einwohner

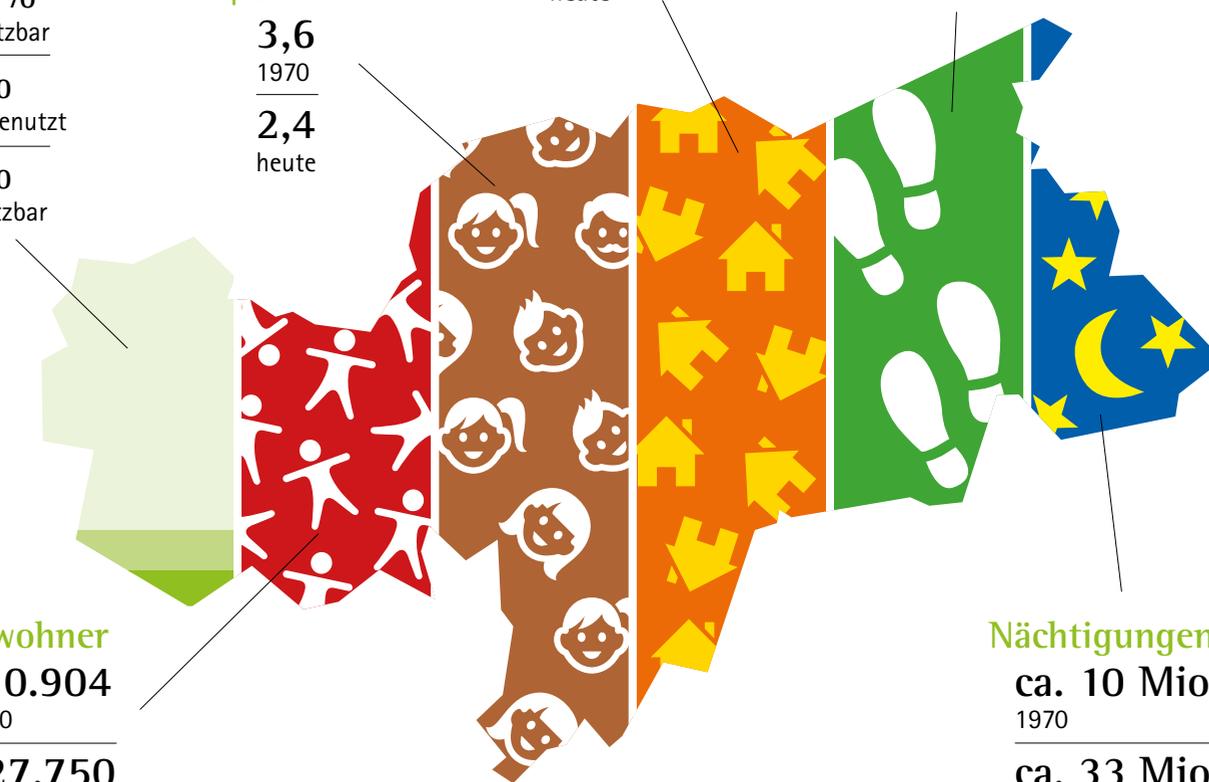
**410.904**  
1970

**527.750**  
heute

### Nächtigungen

**ca. 10 Mio.**  
1970

**ca. 33 Mio.**  
heute



Die rasante Entwicklung Südtirols in den letzten 50 Jahren ist mit einer enormen Bautätigkeit einhergegangen. Würde diese Entwicklung ungebremst weitergehen, bliebe künftigen

Generationen kaum noch Platz, um sich zu entwickeln. Aus dieser Erkenntnis lassen sich **die fünf prioritären Ziele des Gesetzes ableiten**.



Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung



Schutz der Landschaft sowie Eindämmung von Zersiedelung und Flächenverbrauch



Verbindlichere Planung



Bürgernähere, transparentere, schnellere und einfachere Verfahren



Leistbares Wohnen und Maßnahmen gegen den Ausverkauf der Heimat



## Die Ziele des Gesetzes Raum und Landschaft



## Schutz der Landschaft

Das Gesetz Raum und Landschaft bricht mit der Auffassung, Landschaft sei nur schützenswert, wenn sie besonders sei: besonders schön, besonders spektakulär, einzigartig. Ganz im Sinne der europäischen Vorgabe „**Alles ist Landschaft!**“ betrachtet das neue Gesetz die Landschaft an sich als schützenswert und definiert einen neuen Landschaftsbegriff: Unter „Landschaft“ versteht man das Gebiet als Ausdruck einer Identität, die sich aus dem Wirken und dem Zusammenwirken natürlicher und menschlicher Faktoren ergibt. Das Land anerkennt die Landschaft als ein verletzliches Gut und unterwirft sie einer öffentlich-rechtlichen

Regelung zu ihrem Schutz und zu ihrer Aufwertung.

Per Gesetz geschützt sind:

- **Landschaftsgüter von besonderem Interesse** (z. B. Naturdenkmäler, Naturparks, Biotope, Ensembles, Gärten und Parkanlagen);
- **staatlich geschützte Gebiete** (z. B. Flüsse und Bäche, Gletscher, Forst- und Wald- sowie Feuchtgebiete);
- **der natürliche Boden**, und zwar aus landschaftlichen Gründen, zum Schutz der Gesundheit, zur Wahrung des ökologischen Gleichgewichts, zum Schutz der natürlichen Ökosysteme sowie für die landwirtschaftliche Produktion.

Das zentrale Instrument des Landschaftsschutzes ist und bleibt **die Landschaftsplanung**, die auch bisher schon einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft geleistet hat.

Sie erfolgt durch:

- **das Landschaftsleitbild**, das süd-tirolweite Entwicklungsziele und Maßnahmen für deren Erreichen in Hinsicht auf Schutz, Pflege und Aufwertung von Natur und Landschaft festlegt. Die Vorgaben des Landschaftsleitbildes sind für die Gemeinden verbindlich;
- **den Landschaftsplan**, in dem die Empfindlichkeit der Landschaft

analysiert, unter Landschaftsschutz gestellte Flächen und Objekte ausgewiesen, Eingriffe zu Aufwertung und Wiedergewinnung ermittelt, Natur- und Agrarflächen abgegrenzt, spezifische Nutzungsvorschriften für geschützte Flächen definiert und Maßnahmen zur Sanierung beeinträchtigter Gebiete festgelegt werden.

Alle geltenden Beiträge, Förderungen und Vergünstigungen wie Landschaftspflegebeiträge, -prämien oder der Landschaftsfonds bleiben erhalten.





## Eindämmung von Zersiedelung und Flächenverbrauch

Um landschaftliche Fleckenteppiche zu verhindern sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung mit geringerem Flächenverbrauch und damit geringeren Folgekosten für die Allgemeinheit möglich zu machen, führt das Gesetz Raum und Landschaft ein neues, für die Zukunft unseres Landes zentrales Element ein: **die Abgrenzung des Siedlungsgebietes.**

Die Gemeinden legen künftig also unter **Einbeziehung von Bürgern, Verbänden und Interessengruppen** ein Gebiet fest, in dem Entwicklung erleichtert wird. Inner- und außerhalb der Siedlungsgrenzen gelten unterschiedliche Regeln:

- innerhalb der Siedlungsgrenzen liegt der Fokus auf dem Nutzen, außerhalb auf dem Schützen;
- innerhalb ist man flexibel, außerhalb penibel;
- innerhalb entscheidet die Gemeinde, außerhalb das Land.

**Innerhalb der Siedlungsgrenzen** dominieren Bodennutzung und Entwicklung, die Gemeinden gestalten diese weitgehend autonom. Hier können die Bebauung verdichtet, Baulücken geschlossen, bereits erschlossene Flächen besser genutzt werden. Auch kann neues Bauland grundsätzlich nur innerhalb der Siedlungsgrenzen ausgewiesen werden.

Um den Flächenverbrauch weiter einzuschränken,

- muss neues Bauland an bestehendes angrenzen;
- hat Bestehendes Vorrang vor Neuem;
- müssen nicht oder zu wenig genutzte Gebäude effizienter genutzt werden;
- können neue Flächen nur dann als Bauland ausgewiesen werden, wenn sich der Bedarf nicht auf bereits bestehendem befriedigen lässt.

**Außerhalb der Siedlungsgrenzen** ist neuer Flächenverbrauch nur dann möglich, wenn es keine ökologisch und ökonomisch vernünftigen Alternativen dazu gibt. Der Fokus liegt damit

auf dem Schutz, Bauen wird hier zur Ausnahme für wenige, klar definierte Fälle. So dürfen außerhalb des Siedlungsgebietes grundsätzlich **nur landwirtschaftliche Gebäude** errichtet werden, für die Erweiterung bestehender Bauten gibt es rigide Regeln. In touristisch entwickelten Gebieten dürfen etwa – immer außerhalb der Siedlungsgrenzen – nur bereits bestehende Tourismusbetriebe erweitert werden.





## Vorausschauend planen, statt kurzfristig zu reagieren

Ein Ziel des Gesetzes Raum und Landschaft ist, den Gemeinden bei der Siedlungsentwicklung **eine aktivere, eine planende Rolle** zuzuschreiben, anstatt – wie heute – vor allem auf

Anfragen von Privaten zu reagieren. Ziel einer solch vorausschauenden Planung ist auch, **dem Bürger Klarheit über seine Möglichkeiten zu verschaffen**.

Neu ist dabei in erster Linie **das Gemeindeentwicklungsprogramm**, das das strategische Planungsinstrument der Gemeinde wird. Ihm zugrunde liegen detaillierte Analysen und Erhebungen: 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.

Um innerhalb des Siedlungsgebietes trotzdem flexibel auf Entwicklungen reagieren zu können, 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.

Es wird künftig folgende Planungsinstrumente geben:

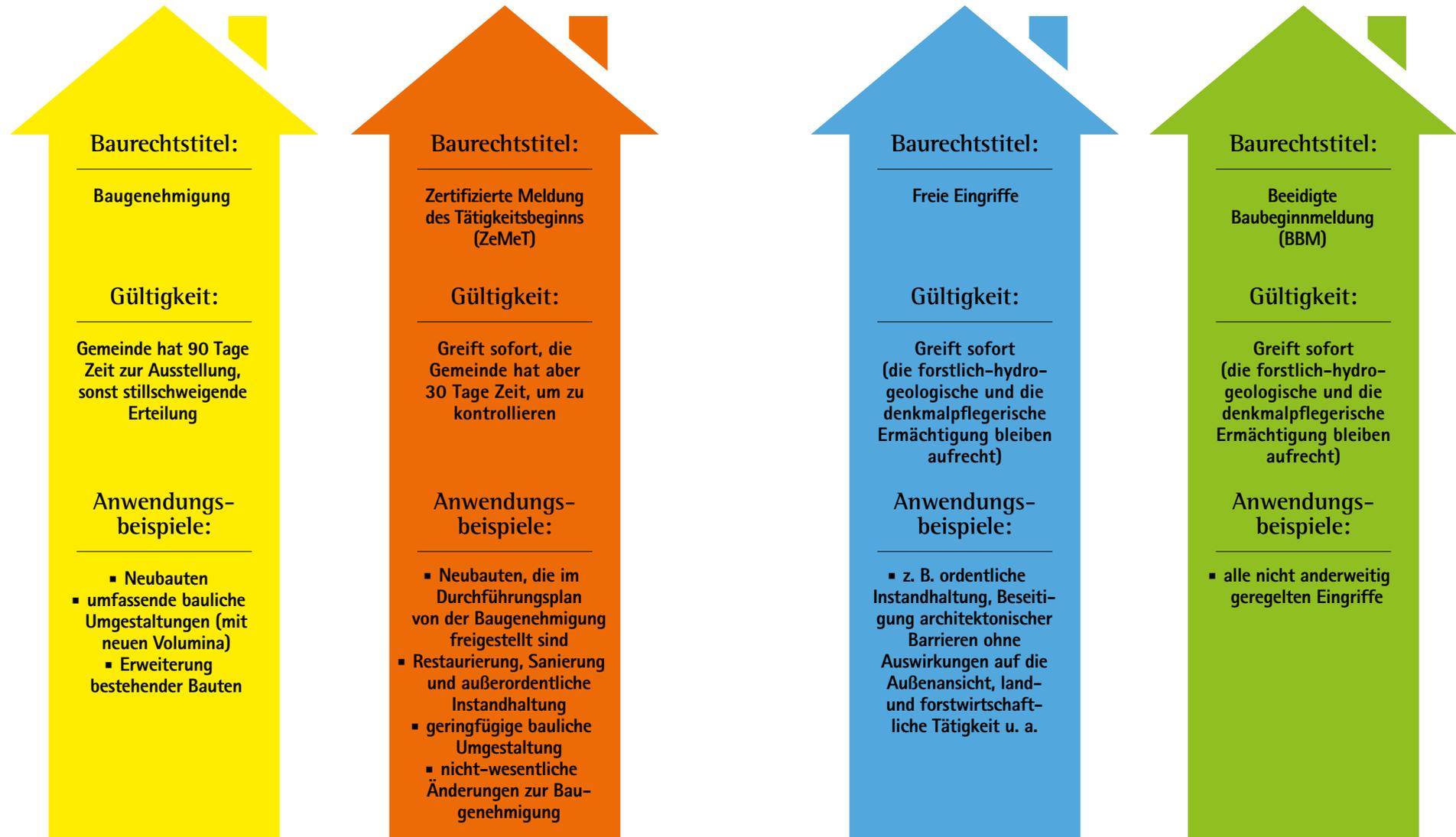




## Verfahren werden einfacher, transparenter, bürgernäher

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 und Baurechtstitel richten sich nach dem Umfang der Arbeiten, womit aber selbstverständlich auch die Eigenverantwortung der Bürger steigt.



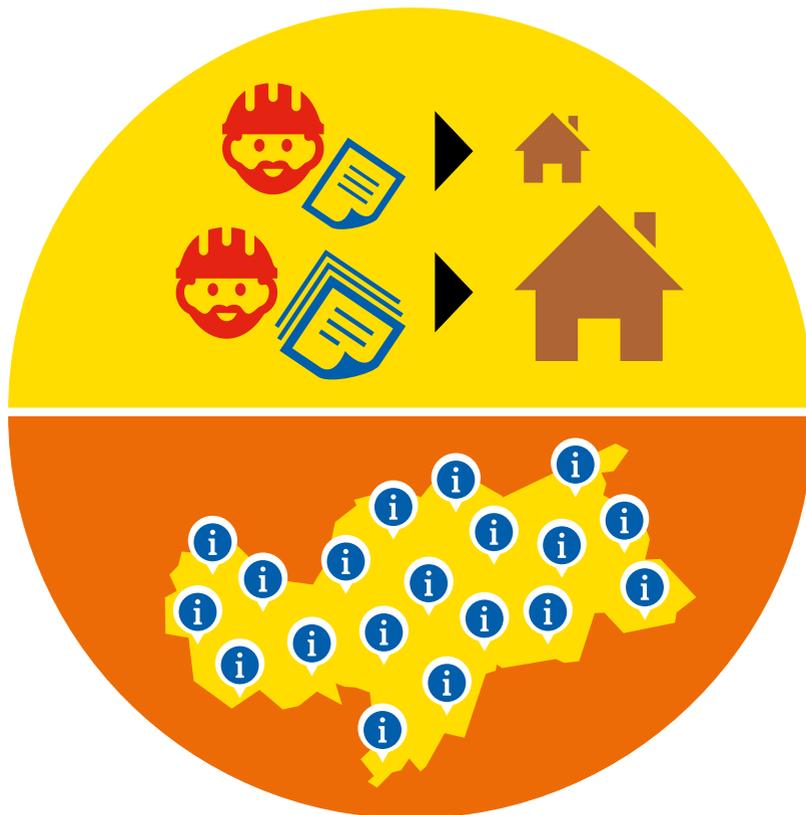


## Verfahren werden einfacher, transparenter, bürgernäher

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 Einhaltung der Fristen.



Darüber hinaus hat der Bauherr künftig das Recht, der Gemeindekommission Raum und Landschaft sein Projekt zu erklären. Es wird also 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 und von den Auswirkungen auf die Umgebung machen kann.

Eine landesweit einheitliche Regelung sorgt schließlich dafür, dass es von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedliche Bestimmungen, etwa zur Baumassenberechnung oder in Sachen Bauabstände, nicht mehr geben wird.





## Leistbares Wohnen und Maßnahmen gegen den Ausverkauf der Heimat

Das Landesgesetz Raum und Landschaft führt die **Preisdeckelung** ein, das erste Instrument der Wohnbauförderung, für das keine öffentlichen Mittel aufgebracht werden müssen. Gemeinden können 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.

Dazu sollen die neuen Vorgaben für eine kompakte Siedlungsentwicklung Bauen tendenziell billiger machen.

1



2



3





## Laufende Arbeiten

Das Landesgesetz Raum und Landschaft beinhaltet für die Landesverwaltung, vor allem aber für die Gemeinden einige wesentliche Neuerungen, u. a. in den Bereichen Verwaltung und Planung. Deshalb ist es wichtig, möglichst gut auf das Inkrafttreten des neuen Gesetzes am 1. Jänner 2020 vorbereitet zu sein.

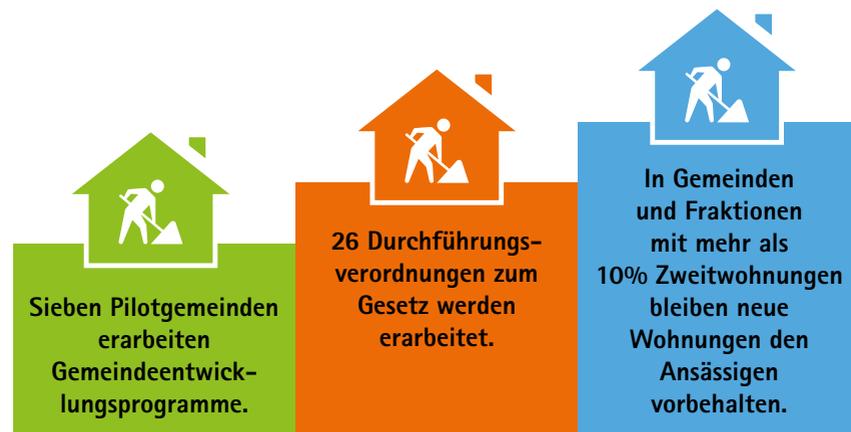
Eine große Herausforderung ist die neue **Servicestelle für Raum- und Landschaftsangelegenheiten** als einzige Anlaufstelle für die Bürger in den Gemeinden. Deshalb ist für die zukünftigen Leiter dieser Stellen eine umfangreiche Ausbildung im Rahmen eines Lehrgangs vorgesehen.

Sieben Pilotgemeinden – Kurtatsch, Klausen, Corvara, Taufers im Münsertal, Ratschings, Welschnofen und Lana – werden ihre **Gemeindeentwicklungsprogramme** mit Hilfe einer Steuerungsgruppe erarbeiten. Allen Südtiroler Gemeinden steht dann ein

im Rahmen des Pilotprojektes formulierter Leitfaden zur Verfügung, um aktiv die Planung ihrer Siedlungsentwicklung übernehmen zu können.

Auch an den insgesamt **26 Durchführungsverordnungen** zum Gesetz wird bereits intensiv gearbeitet, damit diese möglichst rasch genehmigt werden können.

Für ein **leistbares Wohnen** hingegen wurden bereits Schritte gesetzt. In den Gemeinden und Fraktionen, in denen mehr als zehn Prozent der Wohnungen als Zweitwohnung genutzt werden, bleiben neue Wohnungen den Ansässigen vorbehalten. Die konventionierten Wohnungen dürfen nur von Personen besetzt werden, die ihren Wohnsitz seit fünf Jahren in Südtirol haben oder ein Arbeitsverhältnis in Südtirol nachweisen können. Ab dem 1. Jänner 2020 werden die Gemeinden und Fraktionen neu festgelegt.



## Weitere Infos

Der **Südtiroler Landtag** hat am 8. Juni das neue **Landesgesetz Raum und Landschaft** verabschiedet, am **10. Juli 2018** wurde es veröffentlicht. Das Gesetz Nr. 9 vom 10. Juli 2018 tritt am **1. Jänner 2020** in Kraft, Artikel 63 Absatz 5 und Artikel 104 Absatz 2 treten am Tag nach der Kundmachung im Amtsblatt der Region in Kraft. Die Übergangsbestimmungen sind so gefasst, dass es keinen Bruch oder Stillstand geben wird, sondern einen fließenden Übergang von den bis dato geltenden Landesgesetzen auf das neue.

[www.provinz.bz.it/natur-umwelt/natur-raum](http://www.provinz.bz.it/natur-umwelt/natur-raum)

unter: Im Fokus  
» Neues Landesgesetz Raum und Landschaft

### Impressum

Herausgeber: Autonome Provinz Bozen-Südtirol  
Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung  
Landhaus 11, Rittner Straße 4, 39100 Bozen  
Tel.: 0471 417800, E-Mail: [natur.raum@provinz.bz.it](mailto:natur.raum@provinz.bz.it)  
Copyright©: Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung, Bozen 2018  
Text: J. Christian Rainer, Meran  
Grafik: JUNG & C GmbH, jung.it, Bozen  
Druck: Athesia Druck, Bozen  
Stand: November 2018

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Dokument die männliche Sprachform verwendet. Betrachten Sie bitte die weibliche Form als inbegriffen.

