

### IN DIESER AUSGABE

#### DAS NEUE LANDESGESETZ SÜDTIROL RAUM UND LANDSCHAFT



1. Covid-19-bedingter Fristenaufschub
2. Zielsetzung des neuen Landesgesetzes
3. Neue Planungsinstrumente
4. Neue Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten
5. Neue Baurechtstitel
6. Gemeindekommission für Raum und Landschaft
7. Ausblick

Mit 1. Juli 2020 ist das Landesgesetz Südtirol Raum und Landschaft nach bereits mehreren Aufschieben und trotz unzähliger Aufforderungen zu einem weiteren Aufschub, in Kraft getreten. Das bereits im Juli 2018 verabschiedete Gesetz hat nun das Landesraumordnungsgesetz aus dem Jahre 1997 und das Landschaftsschutzgesetz aus dem Jahre 1970 abgelöst, die folglich beide aufgehoben wurden.

Groß waren und sind heute noch die Bedenken derjenigen, die sich alltäglich mit dem neuen Gesetz auseinandersetzen müssen. Auf der einen Seite die Gemeindeverwalter und Politiker, die die vom neuen Gesetz vorgesehenen Rahmenbedingungen teils noch schaffen müssen und das Gesetz bis dahin nur teilweise anwenden können. Auf der anderen Seite aber auch die Bauträger und deren Techniker, die sich beim Einreichen von Bauprojekten und Anträgen seit dem 1. Juli de facto in einer Grauzone bewegen. Da die Landesregierung jedoch von einer weiteren Verschiebung abgesehen hat, gilt es jetzt die wesentlichen Neuerungen zu erfassen.

**1**

#### **Covid-19-bedingter Fristenaufschub**

Für alle Kunden

Das Datum des Inkrafttretens des neuen Gesetzes steht bereits seit einem guten halben Jahr fest. Weil jedoch in der Endphase des alten Landesraumordnungsgesetz das Coronavirus vielen bauwilligen Südtirolern ihre Bauvorhaben gemäß den alten Bestimmungen zunichte gemacht hätte, wurde mit Landesgesetz Nr. 3 vom 16. April 2020 der letzte Aufschub einiger Neuerungen, die das Inkrafttreten des Gesetzes mit sich gebracht hätte, gewährt.

Die Gültigkeit aller Baurechtstitel und Ermächtigungen, die nach dem 31. Jänner 2020 verfallen wären, wurde bis zum 31. Dezember 2020 verlängert.

Eine Umformulierung des Artikels 103, Abs. 2 des neuen Gesetzes hat außerdem bewirkt, dass alle bis zum 30. Juni 2020 eingeleiteten Verfahren für die Genehmigung von Plänen und Projekten gemäß den bis dahin geltenden Bestimmungen und Verfahrensvorschriften abgeschlossen werden können. Dies bedeutet, dass grundsätzlich die bloße Einleitung des Verfahrens für ein Projekt vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes ausreichend war, damit das Projekt, auch zu einem späteren Zeitpunkt, noch mit der alten Regelung genehmigt und realisiert werden kann.

Zudem dürfen die bestehenden Gemeindebaukommissionen bis zum 6. November 2020 die Funktion der Gemeindekommission für Raum und Landschaft laut Artikel 4 des neuen Landesgesetzes übernehmen. Spätestens nach dem vorgenannten Datum werden die neuen Gemeindekommissionen für Raum und Landschaft eingesetzt.

## **2 Zielsetzung des neuen Landesgesetzes**

Für alle Kunden

---

Die Ausarbeitung eines neuen Raumordnungsgesetzes wurde in den letzten Jahren zu einer Priorität des Landes Südtirols, zumal die alten Gesetze für Raumordnung und Landschaftsschutz schon länger nicht mehr als zeitgerecht erachtet wurden. Mit der Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahrzehnten auch der Baubedarf und folglich die Bautätigkeit gestiegen. Aber auch die stets wachsenden wirtschaftlichen und touristischen Erfordernisse an Infrastrukturen hatten die Bautätigkeit im Lande an ihre Grenze geführt. Experten zufolge musste diese unkontrollierte Entwicklung der Bautätigkeit dringend eine neue, zeitgemäße Regelung finden.

Artikel 2 des Gesetzes gibt sich daher selbst zum Ziel, einerseits eine nachhaltige soziale und wirtschaftliche Entwicklung des städtischen und ländlichen Raumes zu ermöglichen und andererseits aber auch den Bodenverbrauch und die Zersiedelung einzudämmen, um Südtirols Natur- und Kulturlandschaft aufzuwerten und dauerhaft und effizient zu schützen.

### 3

#### **Neue Planungsinstrumente**

Für alle Kunden

---

Die Eindämmung von Flächenverbrauch und Zersiedelung scheint eines der prioritären Ziele des Gesetzes zu sein. Einen wichtigen Schritt in diese Richtung werden die Siedlungsgebiete bilden, die von den Gemeinden im Zuge der Ausarbeitung des Gemeindeentwicklungsprogrammes definiert werden sollen.

Das vorgenannte Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft gilt als langfristiges Planungsinstrument mindestens 10 Jahre und beschäftigt sich von der Deckung des Wohnbedarfs bis hin zur Mobilität und zur Tourismusentwicklung. In diesem Zusammenhang werden die Gemeinden auch die Siedlungsgrenzen definieren können, innerhalb welcher die zukünftige Bauentwicklung erleichtert wird, weil grundsätzlich die Absegnung von Projekten durch das Land hier nicht mehr notwendig sein wird.

Weitere Planungsinstrumente auf Gemeindeebene sind der Gemeindeplan für Raum und Landschaft, der den herkömmlichen Bauleitplan ablösen wird, der Durchführungsplan für neu auszuweisende Mischgebiete, sowie der Gefahrenzonenplan.

### 4

#### **Neue Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten**

Für alle Kunden

---

Das Gesetz sieht die Errichtung einer einzigen Anlaufstelle auf Gemeindeebene für alle Bau- und Landschaftsangelegenheiten vor. Diese verwaltet unter anderem auch das Onlineportal „ESB – Einheitsschalter für das Bauwesen“, durch welches ab nun über den „SUAP – Einheitsschalter für gewerbliche Tätigkeiten“ alle Anträge und Meldungen in digitaler Form eingereicht werden müssen. Bauakten werden also ab nun nur mehr in digitaler Form bestehen.

### 5

#### **Neue Baurechtstitel**

Für alle Kunden

---

Eine Neuheit des Gesetzes ist sicherlich die zertifizierte Baubeginnmeldung, kurz ZeMeT genannt. Diese führt zu wesentlichen Erleichterungen für einige Baueingriffe, wie zum

Beispiel außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen, Restaurierungs- und Sanierungsmaßnahmen oder sogar Neubaumaßnahmen, die durch Durchführungspläne geregelt sind. Für diese Baueingriffe, die im Anhang E) des Gesetzes aufgelistet sind, kann ab nun die gemeldete Bautätigkeit unmittelbar nach Einreichung der Meldung aufgenommen werden. Daraufhin hat die Gemeinde 30 Tage Zeit, um die ZeMeT auf ihre Rechtmäßigkeit hin zu prüfen.

Über die ZeMeT hinaus sieht das neue Landesgesetz weiterhin die bisher bekannte Baugenehmigung als Eingriffsgenehmigung für all jene Maßnahmen vor, die im Anhang D) des Gesetzes angegeben sind. Darunter fallen, zum Beispiel, (fast) alle neuen Neubaumaßnahmen sowie Maßnahmen, die zu wesentlichen Änderungen des Bauwerkes bzw. dessen Außenansicht führen.

Im Anhang C) führt das Gesetz auch die sog. freien Maßnahmen an, also jene Maßnahmen, die ohne ausdrückliche Baugenehmigung ausgeführt werden können. Unter diese fallen, zum Beispiel, ordentliche Instandhaltungsarbeiten und Maßnahmen zur Beseitigung architektonischer Barrieren, die die äußere Form des Gebäudes nicht verändern, Erdbewegungsarbeiten für land- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten und für Weidetätigkeiten, das Aufstellen von saisonalen mobilen Gewächshäusern oder das Anbringen von Hagelnetzen.

## 6

### **Gemeindekommission für Raum und Landschaft**

Für alle Kunden

---

Neu ist auch die Gemeindekommission für Raum und Landschaft, die sich von den altbekannten Baukommissionen dadurch wesentlich unterscheidet, dass sie keine Entscheidungsbefugnis über Bauanträge mehr hat, sondern bloß als Beratungsorgan der Gemeinde fungiert. Die neue Kommission, welche aus dem Bürgermeister und 6 weiteren Technikern besteht, unterstützt die Gemeinde bei der Prüfung von Plänen und Projekten und dementsprechend gilt das Gutachten der Kommission als eine „nicht bindende Stellungnahme“. Die bindende Maßnahme wird hingegen auf Vorschlag des/der Verfahrensverantwortlichen vom Bürgermeister getroffen.

Die Hauptaufgabe dieser neuen Kommissionen wird, im Gegensatz zu den alten Baukommissionen die grundsätzlich bloß für die Prüfung von Projekten zuständig waren, vor allem in der Ausarbeitung der neuen Planungsinstrumente auf Gemeindeebene (Gemeindeentwicklungsprogramm Gemeindeplan, Wiedergewinnungspläne und Gefahrenzonenpläne) bestehen.

---

Weil die neuen Gemeindekommissionen für Raum und Landschaft durch den Gemeinderat für die Dauer dessen Amtsperiode bestellt werden, werden sie in vielen Gemeinden Südtirols wahrscheinlich erst nach den Gemeinderatswahlen im Herbst eingesetzt. Effektiv haben bis heute nur einige wenige Gemeinden die neuen Gemeindekommissionen bereits bestellt. Aus diesem Grund werden viele Gemeinden erst in der neuen Besetzung nach den Gemeinderatswahlen ihre Gemeindeentwicklungsprogramme und Gemeindepläne ausarbeiten, da dies Aufgabe der neuen Kommissionen sein wird.

Daraus kann man schließen, dass obwohl das Landesgesetz Südtirol Raum und Landschaft bereits rechtskräftig ist, ein wesentlicher Teil der soeben erläuterten Neuerungen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht anwendbar und umsetzbar ist. Außerdem wird die konkrete Anwendung der Bestimmungen des neuen Landesgesetzes derzeit von den zum Teil noch nicht einmal erlassenen Durchführungsverordnungen stark beeinträchtigt.



Die hier enthaltenen Informationen sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Newsletter gültig; die gesetzlichen Bestimmungen können sich in der Zwischenzeit jedoch geändert haben. Der Inhalt der Newsletter stellt kein Gutachten in Steuer- und/oder Rechtsfragen dar und kann auch nicht als solches für eine spezifische Situation herangezogen werden. Bureau Plattner übernimmt keine Haftung für unternommene oder unterlassene Handlungen, welche auf Basis dieser Newsletter durchgeführt werden.

Alle Informationen über unsere Datenschutzbestimmungen entnehmen Sie bitte der Privacy Policy auf unserer Homepage: <https://www.bureauplattner.com/it/cookie/>. Für Fragen hierzu können Sie sich gerne an folgende E-Mail Adresse wenden: [privacy@bureauplattner.com](mailto:privacy@bureauplattner.com).