

Weitere Abänderungen am Landesraumordnungsgesetz

von RA Dr. Alexander Bauer, Sozius der Rechtskanzlei PMAB

Dieser Vortrag wurde im Rahmen der von der Kanzlei PMAB organisierten Fachtagung „Neuerungen in der Raumordnung“ am 18.10.2013 in der Handelskammer Bozen gehalten. Inhalt des Vortrages sind jene Bestimmungen des Landesraumordnungsgesetzes, welche durch die letzte Raumordnungsnovelle (LG vom 19. Juli 2013, Nr. 10) eine Änderung erfahren haben und nicht bereits in den Vorträgen der anderen Mitreferenten behandelt wurden.

Art. 1, Abs. 3bis (Allgemeine Bestimmungen)

Zwecks eines besseren Umganges mit den knappen Flächenressourcen in unserem Land und zur Unterstreichung der Wichtigkeit der nachhaltigen Raumentwicklung wurde der Abs. 3bis in Art. 1 eingefügt.

Demnach legt die Landesregierung ein **quantitatives Flächenziel** fest, mit welchem ein **Richtwert** für die **jährlich verbaubare Fläche** vorgesehen wird. Die Zielerreichung soll jährlich überprüft werden.

Art. 2 (Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung)

Die Abänderung des Art. 2 trägt der Änderung der Aufbaustruktur der Abteilung 28 Rechnung, die auf der Grundlage des Finanzgesetzes 2012 bereits durchgeführt wurde. An Stelle der ehemaligen Landesraumordnungskommission ist nun die Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung vorgesehen. Diese Kommission übernimmt die Aufgaben der bisherigen ersten Landschaftsschutzkommission laut Landschaftsschutzgesetz sowie die Entscheidung über die Umwidmung von Wald im Sinne des Forstgesetzes.

Leider wurde die Änderung im LROG nicht konsequent durchgezogen, weshalb in vielen Artikeln noch die Bezeichnung „Landesraumordnungskommission“ geführt wird, gleich wie im Landschaftsschutzgesetz an manchen Stellen noch von der I. Landschaftsschutzkommission die Rede ist.

Im Vergleich zur ehemaligen Landesraumordnungskommission wurde die Anzahl der stimmberechtigten Mitglieder von 7 auf 8 aufgestockt. Die Zusammensetzung sieht folgendermaßen aus:

- Direktor der Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung (Vorsitzender)
- Vertreter eines Landesamtes für Ortsplanung
- Vertreter des Landesamtes für Landschaftsökologie
- Vertreter des Landesamtes Forstwirtschaft (neu)
- Vertreter des Landesamtes Landwirtschaft (neu)
- Sachverständiger, der vom Rat der Gemeinde namhaft gemacht wird

- Fachperson auf dem Gebiet der Naturwissenschaften (neu)
- Bürgermeister der gebietsmäßig zuständigen Gemeinde

Nicht mehr als Mitglieder vorgesehen sind der Vertreter des Landesamtes für überörtliche Raumordnung sowie der Vertreter der Landesabteilung Gesundheitswesen (Experte für öffentliche Hygiene).

- Als nicht stimmberechtigtes Mitglied nimmt ein Jurist der Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung an den Sitzungen teil (an den Sitzungen der Landesraumordnungskommission nahm ein Beamter der Rechtsabteilung ohne Stimmrecht teil).
- Weiterhin besteht die Möglichkeit, qualifizierte Vertreter der anderen Landesabteilungen zu den Sitzungen einzuladen.

Während vor der Novelle bei Genehmigungen bzw. Änderungen des BLP, welche innerhalb von unter Landschaftsschutz stehenden Gebieten Flächen für den Wohnbau, für die Ansiedlung von Produktionsbetrieben, für öffentliche Bauten usw. vorsahen, die Landesraumordnungskommission feststellen musste, ob die neue urbanistische Widmung mit den Erfordernissen des Landschaftsschutzes vereinbar war, ist eine solche Funktion für die neue Kommission nicht mehr vorgesehen.

Art. 3 (Ernennung und Arbeitsweise der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung)

Die Beschlussfähigkeit der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung ist bei Anwesenheit der stimmberechtigten Mitglieder gegeben.

Die Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit getroffen, wobei eine Stimmenthaltung nicht möglich ist.

Zwecks Kosteneinsparung und Steigerung der Effizienz können die Sitzungen auch in Form von Tele- oder Videokonferenzen abgehalten werden, wobei festgeschrieben wird, wie in diesem Fall die Identifizierung der Mitglieder zu erfolgen hat.

Art. 12 (Veröffentlichung und Genehmigung des Fachplanes)

Der Fachplanentwurf wird nicht mehr im Amtsblatt der Region veröffentlicht; stattdessen wird er in geeigneter Form auch über das Bürgernetz des Landes für 30 Tage veröffentlicht.

Art. 14 bis (Strategischer Gemeinde- oder übergemeindlicher Entwicklungsplan)

Mit Art. 14bis wird ein neues Planungsinstrument eingeführt: der strategische Gemeinde- oder übergemeindliche Entwicklungsplan.

Dieser Plan definiert innerhalb einer Gemeinde bzw. innerhalb homogener übergemeindlicher Räume auf der Grundlage gemeinsamer mittel- und langfristiger Entwicklungsziele die Entwicklung von Raum, Landschaft und Infrastrukturen.

Die Erarbeitung dieser Pläne erfolgt in einem gemeinsamen Planungsprozess, in dem die Beteiligung der lokalen Bevölkerung, Körperschaften und Vereinigungen gewährleistet wird, wobei das Gesetz die Form der Beteiligung nicht genauer definiert.

Für die Genehmigung wird das für den Gemeindebauleitplan vorgesehene Verfahren mit Ausnahme der Mitteilung an die Eigentümer und der Einholung des Gutachtens der Militärbehörde gemäß Artikel 19 Absätze 3 und 4 angewandt.

Jede Gemeinde beschließt für ihren Zuständigkeitsbereich. Für Änderungen ist das für die Genehmigung vorgeschriebene Verfahren, einschließlich der Beteiligung aller betroffenen Gemeinden, einzuhalten.

Überarbeitungen oder Abänderungen des Bauleitplanes der betroffenen Gemeinden müssen den Zielen des strategischen Planes entsprechen. Der strategische Plan hat keine bindenden Wirkungen für die Grundeigentümer.

Art. 29 (Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion)

Die Änderungen an Art. 29 haben zu einer weiteren Aufweichung des Verbotes der Änderung der Zweckbestimmung von gastgewerblichen Betrieben geführt. Die bisherigen drei Ausnahmebestimmungen wurden ausgebaut und eine zusätzliche eingeführt.

In folgenden Fällen ist nun eine Abweichung vom Verbot der Änderung der Zweckbestimmung zulässig:

Buchstabe a):

Gebäude oder (und das ist neu) Teile derselben, die sich in einer Wohnbauzone befinden und nicht aufgrund der einschlägigen Bestimmungen erweitert worden sind, können zur Gänze oder teilweise umgewandelt werden, sofern mindestens 60 Prozent der umgewandelten Baumasse für konventionierte Wohnungen laut Artikel 79 verwendet wird.

Fortan können somit 40 Prozent der Baumasse in jede – in der Wohnbauzone zulässige – Zweckbestimmung umgewandelt werden, auch in freie Wohnung. Vor der Novelle war eine Umwandlung nur in konventionierte Wohnungen, in Detailhandel, in Dienstleistung und in private Zimmervermietung zulässig.

Neu ist auch, dass in den in Art. 27, Abs. 3 vorgesehenen vier Fällen¹ von einer Konventionierung der Baumasse abgesehen werden kann.

Damit wurde die Umwandlung der Zweckbestimmung von gastgewerblichen Betrieben zur Gänze der Umwandlung der Zweckbestimmung aller anderen Gebäude in Wohnbauzonen angeglichen.

Buchstabe b)

Gebäude, die sich zum Zeitpunkt des Antrages um Änderung der Zweckbestimmung in einer Wohnbauzone befinden und aufgrund der einschlägigen Bestimmungen qualitativ oder quantitativ erweitert worden sind, unterliegen, nach Ablauf der entsprechenden Bindungsfrist, im Rahmen der laut Baudichte zulässigen oder vor Erweiterung bestehenden Baumasse der Regelung nach Buchstabe a).

Nachdem die Bestimmung unter Buchstabe b) im Unterschied zu jener unter Buchstabe a) nicht eigens die Gebäudeteile berücksichtigt, könnte man meinen, dass - im Falle einer Erweiterung - der gastgewerbliche Betrieb nur als Ganzes umgewandelt werden könnte. Aufgrund des ausdrücklichen Verweises auf die Bestimmungen gemäß Buchstabe a) ist jedoch davon auszugehen, dass auch hier die teilweise Umwandlung durchwegs zulässig ist.

Nach Ablauf der Bindungsfrist kann der Gemeinderat (jetzt – im Unterschied zu früher - auch ohne absolute Mehrheit) die Umwidmung der Zweckbestimmung der erweiterten Baumasse in konventionierte Wohnungen im Sinne von Artikel 79 genehmigen. Dafür ist jetzt neu vorgesehen, dass die Landesregierung die entsprechenden Richtlinien erlässt.

Buchstabe c)

Gebäude, die sich zum Zeitpunkt des Antrages um Änderung der Zweckbestimmung im landwirtschaftlichen Grün, im alpinen Grün oder im Wald befinden, können wie bisher, auch wenn sie in Anwendung der einschlägigen Bestimmungen qualitativ oder quantitativ erweitert worden sind, nach Ablauf der Bindungsfrist im Rahmen der vor Erweiterung bestehenden Baumasse in konventionierte Wohnungen im Sinne von Artikel 79 umgewandelt werden. Höchstens **40 Prozent** dieser Baumasse können für **private Vermietung von Gästezimmern** und Ferienwohnungen

-
- 1 wenn die neue Baumasse zur rationellen Erweiterung eines am 1. Oktober 1997 dort bestehenden Produktions- oder Dienstleistungsbetriebes oder, unter Berücksichtigung des Handelsplanes, wobei keinesfalls die Flächengrenzen mittlerer Handelsbetriebe laut Handelsordnung überschritten werden dürfen, Einzelhandelsbetriebes bestimmt ist;
 - 2 wenn die neue Baumasse, die auf dem einzelnen zusammenhängenden Baugrundstück oder Baubezirk errichtet werden kann, weniger als 30 Prozent der bestehenden Baumasse ausmacht; diese Regelung kommt nur dann zur Anwendung, wenn in den letzten fünf Jahren keine neue Baumasse auf demselben Baugrundstück oder Baubezirk genehmigt oder errichtet wurde;
 - 3 wenn es sich um die Erweiterung der eigenen Wohnung im Ausmaß von höchstens 250 m³ handelt;
 - 4 beim Bau von öffentlichen Einrichtungen oder solchen im öffentlichen Interesse, wenn es sich um Neubau oder Nutzungsänderungen am bestehenden Bau handelt.

umgewidmet werden. Bei Einstellung dieser Tätigkeit muss diese Baumasse in konventionierte Wohnungen umgewidmet werden.

Der Buchstabe c) sieht im Unterschied zum Buchstabe a) ebenfalls nicht ausdrücklich vor, dass auch Gebäudeteile umgewandelt werden können, weshalb in diesem Fall - gerade auch aufgrund des fehlenden Hinweises auf Buchstabe a)- davon auszugehen ist, dass die Umwandlung lediglich eines Gebäudeteiles nicht möglich ist. Eine eindutigere Formulierung wäre jedenfalls sinnvoll gewesen und es bleibt abzuwarten, ob die Durchführungsbestimmungen zum LROG oder die Rechtsprechung Klarheit schaffen werden.

Mit der Novellierung wurde jetzt die Möglichkeit eingeführt, dass nach Ablauf der Bindungsfrist die Landesregierung auf Antrag des Gemeinderates auch für die erweiterte Baumasse die Änderung der Zweckbestimmung in konventionierte Wohnungen im Sinne von Artikel 79 genehmigen kann und zwar im Höchstausmaß von nicht mehr als 2.000 Kubikmetern. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass sich das Gebäude nicht mehr als 300 Meter vom nächsten verbauten Ortskern befindet und die bestehende überbaute Fläche nicht um mehr als 30 Prozent erweitert wird.

Buchstabe d)

Mit dem Buchstaben d) wurde folgende zusätzliche Ausnahme zum Verbot der Änderung der Zweckbestimmung eingeführt: Beherbergungsbetriebe mit höchstens 20 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Buchstabens gemeldeten Betten können in konventionierte Wohnungen oder in Wohnungen umgewandelt werden, die für die private Vermietung von Gästezimmern und möblierten Ferienwohnungen oder für den Urlaub auf den Bauernhof verwendet werden. Bei Einstellung dieser Tätigkeiten muss diese Baumasse in konventionierte Wohnungen umgewandelt werden, ohne dass die Baukostenabgabe rückerstattet wird.

Die Norm ist mit den ersten drei Ausnahmebestimmungen vollkommen unkoordiniert, was für die Klarheit dieser Bestimmung nicht unbedingt förderlich ist.

Zunächst stellt sich die Frage, ob diese Umwidmungsmöglichkeit nur für die Umwidmung des gesamten Gebäudes oder auch beschränkt auf einen oder mehrere Gebäudeteile gilt. Diese Frage ist wohl in dem Sinne zu beantworten, dass lediglich die Umwidmung des gesamten Gebäudes möglich ist, zumal die gegenständliche Bestimmung – im Unterschied zu jener unter Buchstabe a) – die Umwandlung von Gebäudeteile nicht ausdrücklich vorsieht.

Weiters stellt sich die Frage, ob diese Umwandlungsmöglichkeit für alle Beherbergungsbetriebe gilt (erweiterte und nicht erweiterte, in Wohnbauzonen und im landwirtschaftlichen oder alpinen Grün bzw. im Waldgebiet). Es ist davon auszugehen, dass in Ermangelung einer Spezifizierung diese Möglichkeit für alle Beherbergungsbetriebe besteht. Konkret dürfte jedoch diese Bestimmung lediglich für Betriebe im landwirtschaftlichen Grün interessant sein. Für Gebäude in einer Wohnbauzone würde diese Bestimmung (im Unterschied zu Buchstabe a) zwar eine vollkommene Nutzung für private Zimmervermietung, möblierte Ferienwohnungen und Urlaub auf dem Bauernhof ermöglichen, bei einer Einstellung dieser Tätigkeit müsste dann allerdings das gesamte Volumen für

konventionierte Wohnungen verwendet werden (während hingegen der Buchstabe a) die Konventionierung von höchstens 60% vorschreibt).

Art. 29, Abs. 7:

Die grundbücherliche Anmerkung als gastgewerblicher Betrieb oder als Beherbergungsbetrieb bedeutet weiterhin, dass die Betriebsgebäude samt Zubehörsflächen eine unteilbare Liegenschaft bilden. Bei einer Änderung der Zweckbestimmung in Anwendung von Absatz 2 gilt die Unteilbarkeit nicht für die von der Änderung der Zweckbestimmung betroffene Baumasse. Für alle Rechtsgeschäfte, die zu einer Abtrennung und Veräußerung von Teilen der Liegenschaft führen, ist, bei sonstiger Nichtigkeit, vorab die Unbedenklichkeitserklärung der Landesregierung einzuholen. Mit Beschluss der Landesregierung werden die Kriterien für den Erlass dieser Unbedenklichkeitserklärung festgelegt. Neu ist, dass unbebaute Flächen, die für die Führung des Betriebes nicht benötigt werden, künftig ohne Unbedenklichkeitserklärung abgetrennt werden dürfen.

Art. 66 (Pflicht zur Einholung der Konzession)

Mit der Novellierung wurde in Art. 66 ein zusätzlicher Fall von Befreiung der Baukostenabgabe eingeführt: die Baukostenabgabe ist für die Änderung der Zweckbestimmung nicht geschuldet, falls diese Abgabe für den betroffenen Gebäudeteil für dieselbe Zweckbestimmung schon einmal entrichtet wurde.

Art. 70 (Ausstellung der Baukonzession)

Bisher war für die Erteilung der Baukonzession das vorherige Einholen des Gutachtens der Baukommission erforderlich. Fortan wird dieses Gutachten nur noch für folgende Vorhaben einzuholen sein:

1. Neuerrichtung von Gebäuden,
2. Abbruch mit Wiederaufbau von Gebäuden,
3. oberirdische Erweiterung bestehender Gebäude,
4. falls eine Landschaftsschutzermächtigung vorgeschrieben ist, ausgenommen Bagatelleingriffe im Sinne des Artikels 8 Absatz 1-bis des Landesgesetzes vom 25. Juli 1970, Nr. 16, in geltender Fassung,
5. falls das Gutachten von anderen Gesetzesbestimmungen oder Durchführungsverordnungen der Landesverwaltung vorgesehen ist.

Für die Abänderung der Zweckbestimmung, für Arbeiten zur ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltung und für Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten ohne Erweiterung ist das Gutachten der Baukommission nicht mehr notwendig.

Art. 76 (Befreiung von der Baukostenabgabe)

Hinsichtlich der Befreiung von der Baukostenabgabe wurde mit der Novelle ausdrücklich vorgesehen, dass für konventionierte Baumassen, auch wenn die Verpflichtung zur Konventionierung freiwillig übernommen wurde, die Baukostenabgabe nicht geschuldet ist. Gleichzeitig wurde die Befreiung von der Baukostenabgabe für den Bau einer eigenen Wohnung zum ständigen Eigenbedarf im Höchstausmaß von 495 Kubikmeter abgeschafft. Angesichts der Tatsache, dass es keine Definition für die Wohnung zum ständigen Eigenbedarf gab, dürfte die Novelle in diesem Punkt für die notwendige Klarheit sorgen.

Neu ist auch, dass künftig für unterirdische Wasserspeicher für Trinkwasser, Beregnung oder Beschneidung und die dazugehörigen technischen unterirdischen Anlagen die Baukostenabgabe ebenfalls nicht geschuldet ist.

Art. 84bis (Überwachung der Bautätigkeit im Falle von Baubeginnmeldung oder Ermächtigung)

Neu eingeführt worden ist Art. 84bis.

Dieser besagt, dass im Falle von Arbeiten, die einer Baubeginnmeldung oder einer Ermächtigung unterliegen, und die ohne diese oder davon abweichend durchgeführt wurden, der Bürgermeister laut Abschnitt VIII verfügt.

Falls der Gemeinde die Baubeginnmeldung laut Artikel 132 vorgelegt wird und die Arbeiten vor Ablauf der vorgesehenen Frist begonnen werden, verhängt der Bürgermeister eine Geldbuße von 1.000,00 Euro.

Art. 105 (Rekurs seitens des Bürgers)

Die Bestimmungen des Art. 105 wurden dahingehend abgeändert, dass der Rekurs an die Landesregierung gegen Entwürfe, Genehmigungen oder die Durchführung von Arbeiten, die im Widerspruch zu den urbanistischen Bestimmungen stehen, nunmehr spätestens innerhalb der Verfallsfrist von 60 Tagen ab Beginn der Bauarbeiten eingebracht werden muss.

Der Text vor der Novellierung sah vor, dass der Rekurs an die Landesregierung innerhalb von 30 Tagen eingebracht werden musste, wobei hinsichtlich der Art der Frist (ob Ordnungsfrist oder Verfallsfrist) bzw. hinsichtlich des zeitlichen Beginns für den Ablauf der Frist nichts näheres spezifiziert wurde.

Gemäß einhelliger Rechtsprechung des Verwaltungsgericht handelte es sich bei der Frist um eine Ordnungsfrist, in dem Sinne, dass die fristgerechte Vorlage der Eingabe innerhalb von 30 Tagen das Recht des Bürgers auf eine Antwort nach sich zog, während bei Eingaben außerhalb dieses Termin es der Landesregierung frei stand, tätig oder nicht tätig zu werden. Jedenfalls konnte die Landesregierung im Sinne der Bestimmungen des Art. 89 LROG ihrer Kontrollfunktion nachgehen und die Nichtigkeit von rechtswidrigen Bestimmungen erklären.

Die Umwandlung der Ordnungsfrist in eine Verfallsfrist hat jetzt zur Folge, dass die Landesregierung den verspätet eingereichten Rekurs für unzulässig zu erklären hat. Nachdem die Bestimmung des Art. 89 aber aufrecht geblieben ist, ist auch für die Zukunft davon auszugehen, dass die Landesregierung (angestoßen durch die Eingabe) die Rechtmäßigkeit der angefochtenen Verwaltungsakte überprüfen und die entsprechenden Maßnahmen erlassen kann.

Was den Zeitpunkt für den Ablauf der Fristen anbelangt, hatte die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes – analog zu den Verwaltungsrekursen gegen eine Baukonzession – stets den Standpunkt vertreten, dass die Frist mit der Kenntnis der angefochtenen Maßnahme bzw. des Rechtsmangels übereinstimmte.

Die nunmehrige Regelung schafft in diesem Punkt eine Rechtsunsicherheit, zumal die 60-tägige Rekursfrist mit dem Beginn der Bauarbeiten startet, obwohl viele Rechtsmängel bei Beginn der Bauarbeiten noch gar nicht erkennbar sind und somit die Fristen (bzw. ein Großteil davon) bereits abgelaufen sind, noch ehe ein eventuell interessierter Bürger die Möglichkeit hat, die Rechtswidrigkeit festzustellen.

Art. 107 (Landwirtschaftliches Grün, alpines Grünland, Waldgebiet)

Abs. 9:

Die Aussiedlung der Hofstelle des geschlossenen Hofes aus der Wohnbauzone in eine landwirtschaftliche Wohnsiedlung oder in das landwirtschaftliche Grün ist weiterhin zulässig, wenn dies aufgrund objektiver Erfordernisse des Betriebes notwendig ist.

Die Neuerung der Novellierung liegt darin, dass künftig auch nur das Wirtschaftsgebäude eines geschlossenen Hofes (und nicht die gesamte Hofstelle) ausgesiedelt werden kann. Damit wurde das Prinzip der Einheit der Hofstelle (mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude) auf recht unspektakulär aufgelassen.

Ausdrücklich festgehalten wurde auch, dass die Sonderkommission gemäß Abs. 29 das Vorliegen der Erfordernisse des tatsächlich bewirtschafteten Betriebes überprüft, weshalb nunmehr die tatsächliche Bewirtschaftung des Hofes ausdrücklich verlangt wird.

Eingeschränkt wurde indes die Aussiedlung der Hofstelle in eine andere Gemeinde. Diese ist fortan nur möglich, wenn der flächenmäßig größere Anteil der landwirtschaftlichen Flächen des geschlossenen Hofes in der anderen Gemeinde liegt, der Betrieb dieselben seit mindestens zehn Jahren vor Einbringung des Antrages bewirtschaftet und die Entfernung zwischen dem alten und dem neuen Standort für angemessen befunden wird.

Abs. 10:

Im Falle der Aussiedlung (auch des Wirtschaftsgebäudes) gemäß Absatz 9 sind bei der baulichen Nutzung der Flächen und Gebäude an der alten Hofstelle die Baudichte laut Bauleitplan und seit der

Novellierung auch die Festsetzungen des Durchführungsplanes oder Wiedergewinnungsplanes einzuhalten. Neu ist, dass von dieser Bestimmung die am 24. Oktober 1973 bestehenden Wirtschaftsgebäude ausgenommen sind. Die landwirtschaftliche Tätigkeit an der alten Hofstelle ist weiterhin untersagt.

Ausdrücklich vorgesehen ist jetzt, dass die Bestimmungen im Bereich Denkmal- und Ensembleschutz in jedem Fall zu beachten sind.

Während vor der Novellierung das gesamte Wohnvolumen, das auf der Fläche der alten Hofstelle besteht oder infolge der Aussiedlung errichtet werden konnte, der Konventionierung unterlag, wird nunmehr wie folgt unterschieden: Das Wohnvolumen, das an der alten Hofstelle infolge der Aussiedlung realisiert werden kann, sei es durch Neubau sei es durch Umwandlung bestehender Gebäude, die nicht Wohnzwecken gedient haben, muss für konventionierte Wohnungen verwendet werden. Die bestehenden Wohngebäude des geschlossenen Hofes unterliegen der Konventionierungspflicht im Sinne des Artikels 79, falls für den ausgesiedelten geschlossenen Hof ein Wohngebäude gemäß Absatz 7 errichtet wird.

Neu ist auch, dass die Baukonzession im Sinne des Absatzes 9 und des Absatzes 10 erst nach Vorlage einer einseitigen Verpflichtungserklärung erteilt wird, mit welcher der Bürgermeister ermächtigt wird, das Verbot der Auflösung des geschlossenen Hofes für 20 Jahre und die Konventionierungspflicht im Sinne dieses Absatzes im Grundbuch anmerken zu lassen.

Abs. 10quater: (neu)

Eine neue Form der Aussiedlung ist im neu eingefügten Abs. 10quater vorgesehen:

Die Verlegung des Wirtschaftsgebäudes eines geschlossenen Hofes, der sich in einer landwirtschaftlichen Wohnsiedlung befindet, in das angrenzende landwirtschaftliche Grün ist nach vorheriger Unbedenklichkeitserklärung der in Absatz 29 genannten Kommission zulässig.

Vor Behandlung des Antrages ist bei der Landesabteilung Denkmalpflege ein Gutachten einzufordern, aus dem hervorgeht, ob Gründe geschichtlicher, künstlerischer oder volkskundlicher Natur gegen einen Abbruch des Wirtschaftsgebäudes sprechen. Falls das alte Wirtschaftsgebäude bereits unter Denkmalschutz steht oder laut Gutachten der Landesabteilung Denkmalpflege schützenswert ist und in der Folge unter Denkmalschutz gestellt wird, muss dieses nicht abgebrochen werden.

Die Sonderkommission gemäß Abs. 29 prüft unter Berücksichtigung des Viehbestandes des geschlossenen Hofes die Notwendigkeit der Verlegung und legt unter Berücksichtigung des landschaftlichen und baulichen Umfeldes den Standort des neuen Gebäudes fest. Das alte Wirtschaftsgebäude muss abgebrochen werden.

107, Abs. 23

Die Bebauungsmöglichkeiten nach Inanspruchnahme der Umwandlung der landwirtschaftlichen Gebäude im Sinne des Abs. 23 des Art. 107 sind weiter eingeschränkt worden.

Sah nämlich das LROG vor, dass in diesem Fall für die Dauer von 20 Jahren kein neues Wirtschaftsvolumen genehmigt werden darf, so bestimmt der Abs. 23 nach der Novelle dass für die Dauer von 20 Jahren überhaupt kein neues Gebäude und keine überdachte bauliche Anlage, Überdachungen für Mistlegen ausgenommen, für die Bewirtschaftung errichtet werden können.

Abs. 29

Die Anzahl der Mitglieder der Sonderkommission gemäß Abs. 29 wurde von 5 auf 3 reduziert. Nicht mehr dabei sind ist der Agronom, während ein weiteres Mitglied der Zusammenlegung der Abteilung Raumordnung und der Abteilung Natur und Landschaft zum Opfer gefallen ist.

Die Kommission besteht künftig aus

- einem Vertreter der Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung,
- einem Vertreter der Landesabteilung Landwirtschaft und
- dem gebietsmäßig zuständigen Bürgermeister, der den Vorsitz führt.

Die Kommission entscheidet unter Berücksichtigung der objektiven Erfordernisse der Betriebsführung, der Siedlungsplanung und des Landschaftsschutzes.

Vor Erlass der Baukonzession muss der Antragsteller erklären, dass sich die objektiven Erfordernisse der Betriebsführung seit der Entscheidung der Kommission nicht geändert haben.

Art. 115 (Gemeindebaukommission)

Leichte Änderungen hat die Bestimmung über die Zusammensetzung der Gemeindebaukommission erfahren.

Der Vertreter der Umweltschutzverbände und der Vertreter der Landwirte und Bauern werden künftig aus einem Dreivorschlag ausgewählt, der beide Geschlechter berücksichtigt, wobei die drei vorgeschlagenen Personen ihren Wohnsitz in einer Gemeinde der jeweiligen Bezirksgemeinschaft (und nicht mehr in der betroffenen Gemeinde) haben müssen.

Neu ist ebenso, dass der vom Landesrat für Raumordnung bestellte Sachverständige bei der Sitzung der Gemeindebaukommission anwesend sein muss und vor der Sitzung jedes Projekt hinsichtlich seiner Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des Landschaftsschutzes und der Raumentwicklung überprüfen muss.

Das Ergebnis der Überprüfung muss im Gutachten der Gemeindebaukommission enthalten sein.

Vor der Novelle musste diese Überprüfung (und nicht das Ergebnis) im Gutachten der Gemeindebaukommission lediglich erwähnt werden.

Art. 123 (Parkplätze)

Die im Abs. 1 des Art. 123 vorgeschriebene Mindestparkplatzanzahl wurde beibehalten.

Allerdings sieht der neu eingefügte Abs. 3 nun die Möglichkeit für die Gemeinden vor, unter Berücksichtigung der besonderen Zweckbestimmung der Gebäude von dieser Mindestparkplatzanzahl abzuweichen.

Dazu ist es notwendig, dass die Gemeinde im Rahmen des Verkehrsplanes laut Artikel 17 Absatz 1 Buchstabe b) oder eines Mobilitätskonzeptes, unter Berücksichtigung des Angebots an Infrastrukturen, Mobilitätsdiensten und der vorgesehenen Nutzungen im Planungsbereich, spezifische Standards für die Errichtung von Stellplätzen festlegt, auch indem sie für abgegrenzte Gebiete die Errichtung von Stellplätzen einschränkt oder Sammelstellplätze vorschreibt und zu Ersatzleistungen im Sinne von Absatz 2 verpflichtet.

Neu ist auch die Bestimmung (Abs. 4), wonach bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen Radabstellplätze in angemessener Anzahl zu errichten sind.

Art. 124 (Parkplätze für bestehende Gebäude)

Die Sonderbestimmung des Art. 124 wurde auf Gebäude eingeschränkt, welche am 22. Juli 1992 bestanden haben.

Neu ist nun die Vorschrift, dass die Baukonzession erst nach Vorlage einer einseitigen Verpflichtungserklärung erteilt wird, mit welcher der Bürgermeister ermächtigt wird, die Bindung als Zubehör zur Liegenschaftseinheit auf Kosten des Konzessionsinhabers im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 127 (Umsetzung der Richtlinien 2010/31/EU und 2009/28/EG und Maßnahmen an Gebäuden)²

Die Erweiterungsmöglichkeiten (20% der bestehenden Baumasse und 200 m³ bei Wohngebäuden) für die energetische Sanierung im Sinne des Art. 127, Abs. 3 sind gleich geblieben.

Jedoch sieht die Bestimmung jetzt vor, dass die Voraussetzungen und Anwendungsrichtlinien für diese Erweiterungen mit Beschluss der Landesregierung festgelegt werden.

² berücksichtigt auch die letzte Änderung eingeführt mit Art. 18 Absatz 2 des L.G. vom 17. September 2013, Nr. 12.

Ebenfalls neu ist, dass wenn im Rahmen der Erweiterung eine oder mehrere neue Wohnungen errichtet werden, diese im Sinne des Artikels 79 zu konventionieren sind.

Bozen, 18.10.2013

RA Dr. Alexander Bauer