



Analyse des neuen Südtiroler Landesgesetzes Raum und Landschaft im Vergleich zu den österreichischen ROG Schwerpunktsetzungen mit besonderem Fokus auf Bodenpolitik

Online-Präsentation

Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier

19.4.2021

1. Einleitung

- 1.1. Hintergrund
- 1.2. Methodik

2. Planungssystematik in Südtirol

- 2.1. Rechtliche Grundlagen
- 2.2. Kompetenzverteilung
- 2.3. Das neue Landesgesetz Raum und Landschaft (LGRL)
- 2.4. Planungskultur

3. Instrumente der Raumplanung in Südtirol

- 3.1. Planungsinstrumente auf Landesebene
- 3.2. Planungsinstrumente auf Gemeindeebene

4. Schwerpunkte im neuen Landesgesetz mit besonderem Fokus auf Bodenpolitik

- 4.1. Inhaltliche planungsgesetzliche Vorgaben
- 4.2. Abgrenzung des Siedlungsgebietes bzw. Festlegung von Siedlungsgrenzen
- 4.3. Mischgebiete (Art. 24)
- 4.4. Gewerbegebiete (Art. 27)
- 4.5. Planungsmehrwert (Art. 19)
- 4.6. Leerstandmanagement
- 4.7. Raumordnungsvereinbarungen (Art. 20)
- 4.8. Preisdeckelung von Wohnungen (Art. 40)
- 4.9. Wohnungen für Ansässige (Art. 38 und 39)

5. Gebietsausstattung und Siedlungsqualität

6. Zusammenfassende Einschätzung

- **Zunahme der Bevölkerung** in Südtirol – Bevölkerung ist in den letzten 40 Jahren um ein Viertel gewachsen
- **Strukturwandel** von der Agrargesellschaft zu einer Produktions- und Dienstleistungsgesellschaft
- **Starkes Wirtschaftswachstum** – Bruttoinlandsprodukt pro Kopf 42.300 Euro (2017)
- **Umfangreiche Bauaktivitäten** – Wohnungsbestand seit 1971 mehr als verdoppelt
- **Geringer Dauersiedlungsraum** – 5,5% sind potentiell besiedelbar
- *„Würde diese Entwicklung ungebremst weitergehen, bliebe künftigen Generationen kaum noch Platz, um sich zu entwickeln.“*
(Autonome Provinz Bozen-Südtirol (2015), Neues Landesgesetz Raum und Landschaft, S 1)
- Südtirol hat in der Siedlungsentwicklung und Bodennutzung **vergleichbare Herausforderungen wie viele österreichische Städte, Gemeinden und Regionen**



Zahlen und Fakten

Einwohner: 531.178 (Stand 31.12.18)

Lage: inmitten der Alpen

Landeshauptstadt: Bozen (262 Meter Meereshöhe)

Mittlere Meereshöhe: 1.744 Meter

Fläche: 7.400 Quadratkilometer

Besiedelbare Fläche: 6 Prozent (2,85 Prozent bereits besiedelt)

Unter Naturschutz: 40 Prozent

Grenzt an: Tirol (Ö), Salzburg (Ö), Graubünden (CH), Sondrio (Lombardien), Trentino, Belluno (Venetien)

Landeshaushalt: rund 5 Milliarden Euro pro Jahr

BIP pro Kopf (2017): 42.300

Nächtigungen (2017/18): 33.236.947

Klima: mediterran bis alpin

Sonnentage: 300

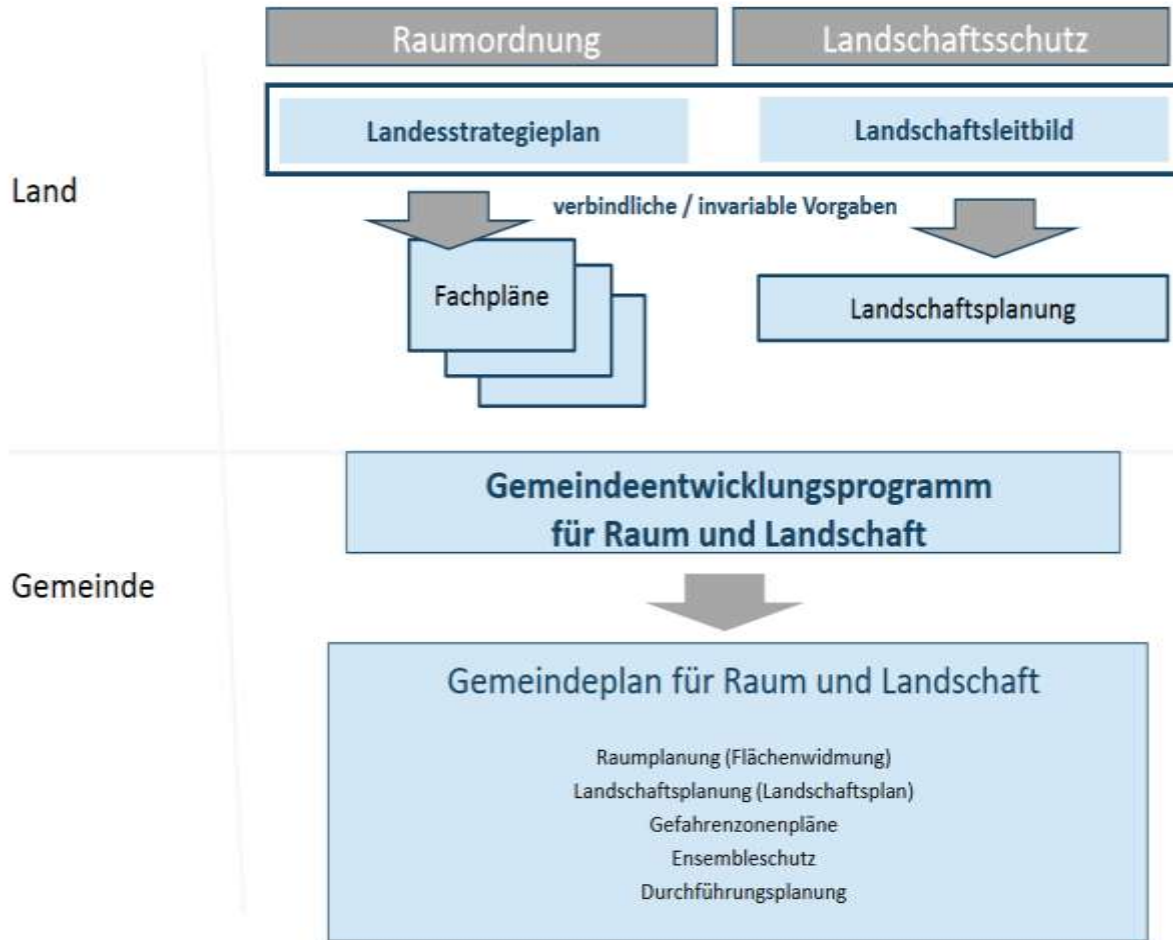
Quelle: Südtiroler Landesregierung (2019), Südtirol Handbuch – mit Autonomiestatut, S 8.

- Das neue **Landesgesetz Raum und Landschaft (LGRL)** als rechtliche Grundlage
- Wesentlichen Regelungen im LGRL werden **beschrieben und analysiert**
 - **Unterlagen:** LGRL, Erläuterungen, Beiträge und Artikel
 - **Unterstützung** durch Georg Dissertori (Südtiroler Diplomand)
- Bestimmungen werden mit Regelungen **in den österreichischen Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen (ROG) verglichen**
 - Verallgemeinerung der unterschiedlichen Regelungen in den neun ROG
 - Beispielhaft wird auf einzelne Regelungen in ausgewählten ROG verwiesen
- **Fachliche Bewertung**
 - Grobe fachliche und rechtliche Einschätzung
 - Vertiefungen bezüglich Umsetzung zusätzlich erforderlich

- **Kompetenz – Autonomiestatut:** Autonome Provinz Bozen/Südtirol hat als „Sonderregion“ primäre Gesetzgebungskompetenz im Bereich der Raumordnung
- **Südtiroler Landtag** hat am 8. Juni 2018 das neue **Landesgesetz Raum und Landschaft (LGRL)** verabschiedet, das am **1. Juli 2020** in Kraft getreten ist
 - Die beiden Materien „**Raumordnung**“ und „**Landschaftschutz**“ werden in einem Gesetz zusammengeführt
- **Zentrale Anliegen des LGRL**
 - Eindämmung des Flächenverbrauchs und der Zersiedelung,
 - Bauen außerhalb der Siedlungsgrenzen wird zur Ausnahme,
 - Innen flexibel, außen penibel,
 - Gemeinden werden wieder planen,
 - Maßnahmen für ein leistbares Wohnen.
- **Auch in Österreich** wurden die **Raumordnungsgesetze** umfangreich **überarbeitet**
- **Zusammenführung von ROG sowie Naturschutzgesetzen** in gemeinsame Landesgesetze wäre in Österreich grundsätzlich nicht ausgeschlossen
 - Beachtliche Symbolwirkung bei einer Zusammenführung
 - Überschaubare Synergiewirkung und der legislative Mehrwert
 - Derzeit nicht angedacht und wenig zielführend

Planungsinstrumente in Südtirol

(Quelle: Weber (2020), Gesetzliche Rahmenbedingungen in Südtirol, Folie 14)



	Instrumente Alt (LRG)	Instrumente Neu (LGRL)
Landes-ebene	Landesentwicklungs- und Raumplanungsprogramm (LEROP)	Landesstrategieplan (LSP)
		Landschaftsleitbild (LLB) Landschaftsplan (LP)
	Sachpläne für einzelne Fachthemen	Fachpläne (FPL)
	Gefahrenzonenpläne	Gefahrenzonenpläne
Gemeinde-ebene	-	Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft (GProRL)
	Bauleitpläne für Gemeinden	Gemeindeplan für Raum und Landschaft (GPlanRL)
	Durchführungspläne	Durchführungspläne (DFPL)

Beschreibung und Bewertung der einzelnen Instrumente erfolgt in der Studie

- Im Vergleich zu den österreichischen Ländern **unterschiedlicher Umgang mit Eigentum**
 - Südtiroler Raumordnungsrecht ist **deutlich umsetzungsorientierter** und im Sinne einer „**Positivplanung**“ werden planerische Anliegen durch aktive und weitreichende Maßnahmen realisiert
 - Seit Jahrzehnten umfangreiche Eingriffe in die privaten Verfügungsrechte bei Liegenschaften, die **bis zu Enteignungen** reichen
 - Regelungen für Erweiterungszonen sehen (seit 1972) vor, dass die Gemeinde 60% der Fläche oder 30% des Marktwertes der betroffenen Fläche einbehält
 - Art. 28 LGRL: Liegenschaften im Gewerbegebiet können enteignet werden
- **Bodenpolitisch und -rechtlich bilden Südtirol und Österreich zwei unterschiedliche Welten, die sich – zumindest kurzfristig – nur teilweise annähern (können)**
- **Langfristig, strategische Planungsfestlegungen sind in Südtirol bislang selten**
 - „*durch das neue LGRL sollen die Gemeinden wieder zum Planen gebracht werden*“
 - Landesplanerische Festlegungen eher selten und häufig älter (Landesentwicklungs- und Raumplanungsprogramm aus 2000)

- Planungssystematisch kennt das LGRL **unterschiedliche inhaltliche Vorgaben** iZm Bodensparen, die insb. die Festlegung von Bauland beeinflussen:
 - **Zielsetzungen** in Art. 2, durch welche die grundsätzlichen Anliegen und (vielfältigen) öffentlichen Interessen der Raumplanung und des Landschaftsschutzes bestimmt werden
 - **Zielkatalog** des LGRL ist **vergleichbar** mit den Zielbestimmungen in den österreichischen ROG
 - Im Zielkatalog des LGRL findet sich **kein Bezug zum Klimaschutz**
 - **Grundsatz** der Einschränkung des Bodenverbrauchs in Art. 17, der insb. durch die Abgrenzung der Siedlungsgebiete umgesetzt werden soll;
 - **Widmungskriterien** in Art. 22 Abs. 2, durch die das örtliche Planungsermessen eingeschränkt wird
 - **Widmungskriterien in Südtirol sind mit denen in Österreich vergleichbar**
- Der **sparsame Umgang mit Grund und Boden** und die Zersiedlungsabwehr sind **wesentliche Anliegen** im österreichischen Raumordnungsrecht
- **Bodensparen** wird **in keinem Bundesland** so deutlich als öffentliches Interesse in den Raumordnungsgesetzen **priorisiert** wird **wie in Südtirol**
- **Förderung des leistbaren Wohnens** ist (noch) nicht in allen ROG als Raumordnungsziel verankert
- Entsprechende **Überarbeitung der Zielkataloge** in den ROG wird empfohlen

- Schwerpunkt der **sparsamen Bodeninanspruchnahme** kommt im LGRL weniger in den Zielsetzungen zum Ausdruck, sondern vor allem durch **Art. 17**
- Insb. **außerhalb des Siedlungsgebietes** ist der Bodenverbrauch stark eingeschränkt
- Aus Art. 17 LGRL ergibt sich ein **unmittelbarer Umsetzungsauftrag**:
 - die Abgrenzung des Siedlungsgebietes bzw.
 - die Festlegung von Siedlungsgrenzen durch die Gemeinden
- Gemäß Art. 17 Abs. 2 LGRL ist der **Bodenverbrauch außerhalb des Siedlungsgebietes eingeschränkt**, wobei das Siedlungsgebiet im **Gemeindeentwicklungsprogramm** abgegrenzt wird
- **Gemeinden** sind für die Festlegung der Abgrenzung der Siedlungsgebiete **verantwortlich**

- Abgrenzung der Siedlungsgebiete hat **mehrere (Rechts-)Wirkungen**
 - **Innerhalb der Siedlungsgrenzen** entscheiden Gemeinden kompetenzrechtlich weitgehend autonom
 - Inhaltlich dominieren im Siedlungsgebiet grundsätzlich die bauliche Nutzung und Entwicklung
 - **Bauen außerhalb** wird zur Ausnahme
 - Neues Bauland außerhalb des Siedlungsgebietes ist wesentlich erschwert
 - Einschränkende Vorgaben im LGRL bzw. in Durchführungsverordnungen
 - Genehmigungspflicht durch die Landesregierung
 - *„innen flexibel und außen penibel“*
- **Landesregierung genehmigt** das Gemeindeentwicklungsprogramm und den Gemeindeplan
 - Landes kann in begründete **Änderungen anbringen**
 - Land kann (auch) außerhalb des Siedlungsgebietes **Gewerbegebiete und Innovationsdistrikte**
 - ausweisen
 - direkt verwalten und
 - die entsprechenden Durchführungspläne beschließen
 - Beim Planungsverfahren für Festlegung **im Siedlungsgebiet** hat die Landesregierung **keine besondere Rolle**

- In einer **Durchführungsverordnung** werden die für die Abgrenzung des Siedlungsgebietes **relevanten Kriterien** angeführt (Art. 4) sowie die entsprechende Abgrenzungsmethodik
- Die Abgrenzung der Siedlungsgebiete erfolgt **durch folgende Schritte**:
 - **Bestandsaufnahme** dient der Ermittlung bereits besiedelter Flächen
 - **Bedarfsermittlung**: Auf der Grundlage von fachlichen Schätzungen und politischer Zielen wird eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der wirtschaftlichen Aktivitäten erstellt
 - **Ermittlung nicht bebaubarer Flächen**
- Besondere Bedeutung kommt der **Bedarfsabschätzung** zu – mit folgenden Schritten:
 - **Grundlage**: Die Bedarfsermittlung basiert auf den Schätzungen des Landesinstituts für Statistik (ASTAT) sowie der politischen Zielsetzungen
 - **Prognose**: Darauf aufbauend ist eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der wirtschaftlichen Aktivitäten zu erstellen
 - **Umstrukturierungspotenzial**: Ausgehend vom Nutzungspotenzial und dem Gesamtraumbedarf wird das Umstrukturierungspotenzial urbaner und ländlicher Nutzungen erarbeitet
 - **Restbestände** mit Vorschlägen zur Wieder-oder Neunutzung – mit **Leerstanderhebung**
 - **Nettobedarf** an Siedlungs- und Grünflächen ergibt sich aus dem Gesamtraumbedarf abzüglich des Nutzungspotentials

- Österreichische Raumordnungsrecht sieht **unterschiedliche Möglichkeiten** für Siedlungsgrenzen vor:
 - Planungsträger sowohl **die Landesregierung als auch die Gemeinden**
 - Ein wesentlicher Unterschied zum LGRL ist, dass in Österreich **vor allem die überörtliche Raumplanung** planerisch tätig wird und verbindliche Vorgaben schafft
- **Inhaltliche Kriterien** für die Abgrenzung bzw. Ausweisung der (überörtlichen) Siedlungsgrenzen, Grünzonen oder Vorrangflächen sind im Vergleich mit dem LGRL **weniger umfangreich**
- **Entfall der aufsichtsbehördliche Genehmigung** bei bestimmten planerischen Maßnahmen wird auch in Österreich insb. in jüngerer Zeit diskutiert
 - Änderungen von Flächenwidmungsplänen sind tw. nicht mehr durch die Aufsichtsbehörde zu genehmigen, wenn sie den Zielen und Vorgaben der örtlichen Entwicklungskonzepte entsprechen
- Die ROG in Österreich sehen **unterschiedliche Regelungen bezüglich Bestandsaufnahme** vor, die nicht den Detailliertheitsgrad in Südtirol erreichen, insb.
 - Flächen, deren Versiegelung rückgängig gemacht werden kann
 - Flächen für eine dauerhafte Renaturierung sowie die Ausgleichsflächen,
 - eine Leerstanderhebung oder
 - Verdichtungspotentiale
- Die rechtlichen Vorgaben für die **Ermittlung des Baulandbedarfes** sind im österreichischen Raumordnungsrecht wesentlich einfacher

- **Diskussion über die Kriterien für die Abgrenzung von Siedlungsgrenzen** ist auch im österreichischen Planungssystem wichtig
 - Abgrenzungskriterien im LGRL können als möglicher Kriterienkatalog herangezogen werden
- **Aufwendige Definitionen und Beschreibungen** der Abgrenzungskriterien im LGRL könnten durch **überörtliche Siedlungsgrenzen** und Grünzonen erleichtert werden
- Eine verbindliche **Erfassung von Leerständen oder Brachflächen** ist für alle Gemeinden sinnvoll, was durchaus aufwendig sein kann
- **Bedarfsabschätzung (von Bauland)** könnte nach dem Südtiroler Modell erweitert werden
 - Alternativ dazu könnten die Bemühungen um die künftige Bedarfsabschätzung für Siedlungsflächen auf überörtlicher Ebene intensiviert werden
 - Im aktuellen Regierungsprogramm soll künftig die Bodenversiegelung auf 2,5 ha pro Tag bis 2030 reduziert werden
- **Erleichterte Abänderung bestehender Widmungsfestlegungen** sollte davon abhängig sein, wie konkret und verbindlich die rechtlichen Vorgaben in hierarchisch höheren Instrumenten sind

- **Hauptwidmungskategorie im Bauland**, die künftig in der Gemeindeplanung als Kategorie der „urbanistischen Nutzungswidmung“ auszuweisen ist, ist das neue Mischgebiet
 - **Anzahl der Bauzonen** wird im neuen LGRL **verringert**
 - *„Anstelle der bisherigen monofunktionalen Zonen sind Mischzonen und multifunktionale Zonen vorgesehen.“*
- **Rechtswirkungen**, die mit der Festlegung von Mischgebieten verbunden sind:
 - **Nutzungsschwerpunkt auf Wohnen**: Im Mischgebiet müssen mindestens 60 Prozent der Baumasse und der Fläche zur Wohnnutzung bestimmt werden
 - **Ausnutzung der Baukapazität**: Mit jeder Neubaumaßnahme auf unverbauten Liegenschaften muss die auf dem Baulos vorhandene Baukapazität zu mindestens 80 Prozent ausgeschöpft werden
 - **Mindestanteil für geförderten Wohnbau**: Die Gemeinde muss sicherstellen, dass mindestens 40 Prozent der neu auszuweisenden Mischgebiet-Flächen dem geförderten Wohnbau vorbehalten werden
 - **Mindestbaudichten**: Für Mischgebiete sind Mindestbaudichten vorzuschreiben; so muss im Gemeindeplan eine Baudichte von mindestens $1,50 \text{ m}^3 \text{ pro m}^2$ vorgesehen werden (bislang $1,3 \text{ m}^3 \text{ pro m}^2$)
 - **Etappenweise Bebauung**: Die Durchführungsplanung kann vorsehen, dass die vorgeschriebene Baumasse zum Zwecke des Mehrgenerationenwohnens in mehreren Etappen realisiert werden kann
- Für Mischgebiete sind **Durchführungspläne** zu erstellen, die eine effiziente und hochwertige Nutzung und Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes gewährleisten sollen

- ROG in Österreich **differenzieren** im Sinne des Prinzips der Funktionstrennung innerhalb des Baulandes **zwischen mehreren Widmungs- bzw. Nutzungsarten**
- Vereinzelt wird eine **deutliche Reduktion** der Baulandwidmungsarten **vorgeschlagen**, um eine stärkere Durchmischung insb. in Ortskernen zu ermöglichen
 - Bislang wurde dieser Ansatz in den ROG kaum aufgegriffen
 - Im Gegenteil, die gesetzliche Widmungsvielfalt in den letzten Jahren hat sich eher vergrößert
- Mischgebiet im LGRL liegt im Spannungsfeld verstärkte **Nutzungsmischung versus Vermeidung von Nutzungskonflikten**, dessen Auswirkungen in der Planungspraxis es zu analysieren gilt
- Die **Rechtswirkungen von Mischgebieten** sind in vielfacher Hinsicht **einschränkender** als ähnliche Widmungsfestlegungen in Österreich
 - Vorgaben in Südtirol sind **Verpflichtungen** und die Gemeinden können nur bedingt differenzieren
 - Da bislang Gemeinden von Kann-Bestimmungen mit grundeigentümereinschränkender Wirkung vielfach kaum Gebrauch gemacht haben, erscheint eine durchgängige Verpflichtung tendenziell sinnvoll für
 - Mindestanteile für geförderten Wohnbau oder
 - Mindestbaudichten für Bauland-Wohngebiete
 - Ob für ganze Bundesländer **einheitliche Schwellenwerte** fachlich argumentierbar und zweckmäßig sind, ist zweifelhaft

- **Gewerbegebiete** liegen in Südtirol in **besonderem öffentlichem Interesse**
- Grundsätzlich müssen für Gewerbegebiete **Durchführungspläne** erstellt werden
- Mehrere Gemeinden können **übergemeindliche Gewerbegebiete** ausweisen, deren Verwaltung und die Aufteilung der Ausgaben und Einnahmen mit **zwischengemeindlichen Vereinbarungen** geregelt wird
- **Liegenschaften** im Gewerbegebiet können gemäß Art. 28 Abs. 1 LGRL **enteignet** werden,
 - a) um Raumordnungsziele durchzusetzen, die Zersiedelung zu verhindern, hohe Folgekosten zu vermeiden
 - b) um strategisch vorrangige Ansiedlungen zu verwirklichen
 - c) um eine organische Gesamtnutzung von Flächen zu ermöglichen
 - d) wenn sie für mehr als fünf Jahre ab der Ausweisung als Gewerbegebiet ungenutzt oder unbebaut bleiben
- Bei a) und b) kann die **Enteignung unmittelbar nach Ausweisung** als Gewerbegebiet eingeleitet werden
- **Land** kann auch **außerhalb des Siedlungsgebietes** Gewerbegebiete und Innovationsdistrikte ausweisen
 - Nach erfolgter **Enteignung** können Land und Gemeinden Liegenschaften an Unternehmen vergeben.
- **Enteignungen für Betriebs- oder Industriegebiete sind in den österreichischen ROG nicht vorgesehen, schon gar nicht als Sanktion für die Hortung dieser Flächen**
- Für die Reduzierung der Bodenversiegelung gilt laut **Verordnung für Gewerbegebiete der Beschränkungsindex der versiegelten Flächen**, kurz B.V.F., gemäß Anlage A und B

- LGRL verpflichtet die Gemeinden, bei planerischen Maßnahmen, die einen Bodenverbrauch bewirken, einen **Teil der entstehenden Erhöhung des Marktwerts** (Planungsmehrwert) einzuheben
- Einhebung eines Bodenmehrwertes wird in erster Linie als **Beitrag zur Reduzierung des Bodenverbrauchs** gesehen – und nicht als Maßnahmen zur Beschaffung von Finanzmitteln
 - Verwaltungsgericht: Vereinbarungen sind **kein „Geldbeschaffungsinstitut“** für die Gemeinden
- *“Des Weiteren spiegelt dieses Verteilungsprinzip auch jenes wieder, welches in der nationalen Gesetzgebung vorgesehen ist. Der „Testo Unico Edilizia“ weist die Hälfte des Wertzuwachses, der durch die urbanistische Umgestaltung, die Umwidmung oder Ausnahmeregelung eines Grundes erzeugt wurde, der Gemeinde zu.“*
- LGRL sieht **zwei Fälle** vor, in denen der **Planungsmehrwert einzuheben** ist:
 - Ausweisung von Wohngebieten mit Mischnutzung
 - Ausweisung von Sondernutzungsgebieten für Tourismus außerhalb des Siedlungsgebietes
- **Verpflichtung zur Einhebung des Planungsmehrwerts** wird differenziert erfüllt, nämlich durch
 - Erwerb von **60 Prozent der Fläche zur Hälfte des Marktwerts** bei der Ausweisung von Wohngebieten mit Mischnutzung: die erworbenen Flächen sind dem geförderten Wohnbau vorbehalten
 - Einhebung eines **Geldbetrages, welcher 30 Prozent des Marktwertes** beträgt: Für die Planungsmaßnahme ist der Sichtvermerk des zuständigen Landesamtes für die Angemessenheit des Betrages erforderlich

- **Ausgleichsregeln** bestehen in Südtirol **seit längerem**
 - Bei **Erweiterungszonen** durch die Abtretung von 60 % der Zonenfläche zum halben Marktwert
 - Bei **Erweiterung von Auffüllzonen** durch Abführen von 30 % des Schätzpreises des Grundstückes an Gemeinden
- Die durch den Planungsmehrwert entstehenden Einnahmen der Gemeinden sind ausschließlich **zweckgebunden zu verwenden** für:
 - den geförderten Wohnbau oder
 - die Realisierung von Wohnungen mit Preisbindung
 - Maßnahmen zur Sanierung des Baubestandes in historischen Ortskernen und in beeinträchtigten Randlagen:
 - die Errichtung und Instandhaltung von Erschließungsanlagen und
 - Maßnahmen zur Wiederverwendung und Wiederbelebung
- Aufrecht bleibt die **Verpflichtung, die Wohnungen** zur Gänze **für Ansässige** zu binden
- Gemeinde kann durch **Raumordnungsvereinbarungen** festlegen, dass der Einbehalt des Planungsmehrwertes auch **in einer anderen Form** erfolgen kann

- 2012 wurde das **Einkommensteuergesetzes** novelliert, wodurch mit der **Immobilienvertragssteuer** die Besteuerung von Widmungsgewinnen in Österreich zulässig wurde
 - Grundsätzlich unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken der Einkommensteuerpflicht
- Für einen Mehrwertausgleich bei Widmungen in den ROG **fehlt in Österreich die Rechtsgrundlage**
 - Zwar sind **Infrastrukturkostenbeiträge** sowie **privatrechtliche Raumordnungsverträge** vorgesehen, einen weitreichenden Mehrwertausgleich bei Umwidmungen gibt es bislang nicht
 - Insb. in der **Planungspraxis** gewinnen allerdings **finanzielle Aspekte** allgemein und der **Umgang mit Widmungsgewinnen** speziell an Bedeutung
 - Durch einen **Mehrwertausgleich** könnte ein Abgleich der planungsbedingten Vorteile erreicht werden, wobei mit den Mitteln raumplanerische Maßnahmen umgesetzt werden könnten
- Bei der **Ausgestaltung** müssten Gleichheitsgrundsatz, das Sachlichkeitsgebot, das Prinzip der Verhältnismäßigkeit und Legalitätsprinzip sowie das Finanz-Verfassungsgesetz berücksichtigt werden
- Das Modell der **Mehrwertabgabe hat mehrere „Stellschrauben“**, die im Rahmen des politischen Aushandlungsprozesses unterschiedlich ausgestaltet werden können
 - Wofür das Südtiroler Mehrwertausgleich wesentliche Impulse liefern kann

- LGRL hat beachtliche, auf bisherigen Regelungen aufbauende Ansätze für den verbesserten **Umgang mit leerstehenden Gebäuden**, die abzielen
 - auf die Erfassung des Leerstandes
 - auf die Unterstützung bei der (Nach)Nutzung
- Laut Durchführungsbestimmungen 2/2020 ist von der Gemeinde bei Ermittlung der Restbaukapazität eine **Leerstanderhebung** vorzunehmen – **wäre auch in Österreich sinnvoll**
- Besondere Regelungen für „Wohnungen für Ansässige“ vorgesehen, die darauf abzielen, **Leerstand möglichst zu vermeiden** – **in Österreich eher nicht im Kompetenzbereich der Raumordnung**
 - So müssen Wohnungen für Ansässige zwingend innerhalb eines Jahres ab Bezugsfertigkeit besetzt werden
 - Sollte die Wohnung frei werden, muss sie innerhalb von 6 Monaten besetzt werden
 - Wird die Wohnung nicht innerhalb der genannten Fristen rechtmäßig besetzt, ist dies innerhalb von 30 Tagen der Gemeinde mitzuteilen
 - EigentümerInnen sind in diesem Fall verpflichtet, die Wohnung zum Landesmietzins an Personen zu vermieten, die von der Gemeinde namhaft gemacht werden
- Zur Beseitigung leerstehender Bausubstanz richtet die Landesregierung einen **Bestandsnutzungsfonds** ein – **in Österreich wäre eine Abstimmung mit anderen (Wohnbau-)Förderungen zweckmäßig**

- Ähnlich wie die Vertragsraumordnung in den österreichischen ROG sieht das LGRL die **Ermächtigung der Gemeinden zu Vereinbarungen** vor
- Vereinbarungen müssen den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und der Gleichbehandlung entsprechen (wie in Österreich) sowie den **Grundsätzen der Publizität und Transparenz**
- Vereinbarungen haben eine **konkrete Begründung für das öffentliche Interesse** zu enthalten
- In Raumordnungsvereinbarungen sind ua. **folgende Leistungen** vorgesehen:
 - Abtretung oder Tausch von Liegenschaften oder dinglichen Rechten
 - Bau von primären und sekundären Erschließungsanlagen zu Lasten der Privatperson
 - Ausführung von Sanierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen unter Umweltaspekten
 - Ausgleichszahlung
- Bei Vereinbarungen dominieren **Ausgleichs- und Abtretungsvereinbarungen (in Österreich nicht unproblematisch)**
 - Vor Abschluss muss eine **Stellungnahme** des für Schätzungswesen **zuständigen Landesamtes** hinsichtlich des **Marktwertes** der in der Vereinbarung vorgesehenen Leistungen eingeholt werden
- Beachtlich hinsichtlich des in Österreich relevanten Koppelungsverbots ist die Regelung, wonach die **Vereinbarungen in das Planungsinstrument übernommen** werden

- **Leistbares Wohnen** soll ua. dadurch erreicht werden, dass – wie bisher – die Nutzung von **mindestens 60%** der Wohnungen Ansässigen vorbehalten ist
- **Wohnungen für in Südtirol Ansässige** müssen von Personen besetzt werden,
 - die selbst bzw. deren Familienmitglieder nicht EigentümerIn einer angemessenen Wohnung sind
 - die ihren Wohnsitz in einer Gemeinde Südtirols seit mindestens 5 Jahren haben oder
 - die ihren Arbeitsplatz in einer Gemeinde Südtirols haben
- Gemeinde kann den Anteil auch auf **bis zu 100% erhöhen**
 - Werden 100% der Wohnungen den Ansässigen vorbehalten: „Verschärfte Form der Konventionierung“
- In Gemeinden, die mehr als **10 Prozent Zweitwohnungen** aufweisen, sind **100%** der neuen Wohnnutzung für Ansässige vorzusehen
 - Für **strukturschwache Gebiete** können von der Landeregeirung Ausnahmen beschlossen werden
- Gemeinden erlassen Verordnungen, die die **Überwachung der Wohnungen** für Ansässige regeln
 - **Erfolgsstrategien bei der Einschränkung, Überwachung und Kontrolle sind für Österreich hilfreich**
- Gemeinden **veröffentlichen im Bürgernetz** des Landes eine **Liste** der entsprechenden Wohnungen
- Gemeinde kann mit den Bauherren die Bereitstellung von **Wohnungen mit Preisbindung** vereinbaren

- Neu im LGRL ist das **Instrument der Preisdeckelung im geförderten Wohnbau**, das einen wichtigen Beitrag zum leistbaren Wohnen leisten soll
- Gemeinden können künftig Bauland ausweisen und dabei festlegen, dass ein Teil des entstehenden Wohnraums **zu festgeschriebenen Preisen verkauft oder vermietet** werden muss
- **Genehmigung** für die Errichtung von Wohnungen mit Preisbindung **hängt** von der **einseitigen Verpflichtungserklärung** der InteressentInnen **ab**, gedeckelte Verkaufspreise und Mieten einzuheben
 - Der Verkaufspreis wird von der Landesregierung anhand bestimmter Kriterien ermittelt
 - Die Höhe der Miete darf den Landesmietzins nicht übersteigen
- **Deckelung von Bodenpreisen** gewinnt in Österreich als planerisches Instrument an Bedeutung
 - Wien: Widmungskategorie geförderter Wohnbau
 - Burgenland neuen RplG-Novelle: Deckelung des Preises für (Wohn-)Bauland
- **Preisdeckelungen beim Verkauf von Wohnungen** wäre ein weitergehender Schritt, bei dem
 - der politische Wille notwendig wäre und die
 - verfassungsrechtlichen Voraussetzungen, insb. Kompetenzen, Grundrecht auf Eigentum, Vertrauensschutz, Gleichheitssatz, geprüft werden müssten

- Das LGRL widmet sich umfangreich den **erforderlichen Ausstattungsmerkmalen mit zentralörtlichen Einrichtungen** und Erschließungsanlagen in Gemeinden
- So gewährleisten die Gemeinden die **mit der Durchführungsverordnung festgelegten**
 - **Mindeststandards der Ausstattung** sowie
 - die zusätzlichen primären und sekundären **Erschließungsanlagen**
- Die Gemeinden müssen die Gebiets- und funktionelle Ausstattung **gewährleisten**
 - Planungsrichtwerte bilden die Grundlage für Planungstätigkeit im Zuständigkeitsbereich der Gemeinden
- **Abbildung: Südtirol- Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche**
(Quelle: http://lexbrowser.provinz.bz.it/all/all.ashx?path=Karte%201_Carolina_1%20-%20188867.pdf&mimeType=application/pdf)
- Es werden detaillierte **Bedarfs- und Ausweisungskriterien** für unterschiedliche Nutzungen verordnet
 - Mischnutzungen, Gewerbegebiete
 - Öffentliche Einrichtungen
 - Grünräume
 - Stellplätze

