

Weiterbildungsmodul Raum und Landschaft (Landesgesetz vom 10. Juli 2018, Nr. 9)

Landwirtschaftliche Tätigkeit (Art. 37 LGRL u.a.)

Markus Joos – Abteilung Landwirtschaft – 5. Februar 2024



37.1 - Art. 2135 BGB (landwirtschaftlicher Unternehmer)

- Bewirtschaftung des Bodens, Forstwirtschaft, Tierhaltung und damit verbundene Tätigkeiten (*Ausrichtung auf den Markt*)
- „Pflege und Entwicklung eines biologischen Kreislaufes pflanzlicher oder tierischer Natur oder einer notwendigen Stufe eines solchen.“
- Damit verbunden (*jedenfalls*):
 - a) *Bearbeitung, Konservierung, Verarbeitung, Vermarktung und Veredlung von Erzeugnissen, die vorwiegend aus der Bewirtschaftung von Boden, Wald oder Tierhaltung erzielt werden....*
 - b) *Lieferung von Gütern und Erbringung von Dienstleistungen durch vorwiegende Verwendung von Betriebseinrichtungen und Betriebsmitteln, die gewöhnlich in der LW eingesetzt werden..*
 - c) *Beherbergung und Bewirtung von Gästen*

37.1 – landwirtschaftliche Tätigkeit

- Landwirtschaftlicher Unternehmer (*Eintragung Landesverzeichnis Voraussetzung*)
 - Direktbearbeitender Landwirt (=Selbstbebauer), = coltivatore diretto
 - Hauptberuflicher landwirtschaftlicher Unternehmer (=IAP) (25%-Regelung bezüglich Zeit und Einkommen im Berggebiet; ansonsten 50%)
 - Zusammengeschlossene Formen („società agricola“; *lw. Gesellschaften*)
- Zwischen- oder überbetriebliche Zusammenarbeit (*Dienstleistungsvertrag*) und Unternehmernetzwerke (*Netzwerkvertrag und Netzwerksubjekt*)
 - *Bisher praktisch keine Erfahrungswerte im urbanistischen / baurechtlichen Sinn. (Thematik ist im Bedarfsfall jedenfalls noch zu vertiefen; restriktive Auslegung)*
- **Achtung:** je nach Anwendungsgebiet unterschiedliche Abgrenzung bei der Definition (*Mwst.-Nummer, Handelskammer, INPS, Steuerbestimmungen*)

37.1 – landwirtschaftliche Tätigkeit

- Landwirtschaftlicher Unternehmer: Ausübung einer produzierenden, auf den Markt ausgerichteten Tätigkeit mit einer Mehrwertsteuerposition im Bereich Landwirtschaft (*Ateco-Kodex*) und Eintragung in der Handelskammer (*Mwst.Nummer / HK-Eintragung Ausnahmen für Kleinbetriebe < 7.000 € Jahresumsatz*)
- Hauptberuflicher landwirtschaftlicher Unternehmer (IAP): $\geq 25\%$ der eigenen Arbeitszeit und $\geq 25\%$ des Gesamtarbeitseinkommens aus der Landwirtschaft (*50% außerhalb des Berggebietes*); Berufserfahrung bzw. Ausbildung (*subjektiver Ansatz*)
- Direktbearbeitender Landwirt (*Selbstbebauer, coltivatore diretto*): gewohnheitsmäßig und manuell selbst und mit seiner Familie in der Landwirtschaft tätig. Damit muss mind. ein Drittel der für die übliche Führung des Landwirtschaftsbetriebes erforderlichen Arbeitszeit abgedeckt werden (*subjektiver und betrieblicher Ansatz*)
- Landwirtschaftlicher Unternehmer: setzt nicht (*automatisch*) die Eintragung in die Sektion Landwirtschaft beim Nationalinstitut INPS voraus. Einschreibungspflicht wenn Landwirtschaft einzige oder vorwiegende Tätigkeit darstellt (*> 104 Jahresarbeitstage; auch zu verstehen als betrieblichen Mindestarbeitsaufwand, um eingetragen werden zu können*)

37.1 - Landesverzeichnis landwirtschaftliche Unternehmen

- „Ausübung der Tätigkeit im Sinne des Art. BGB 2135 im Landesgebiet und Unterhalt einer Beziehung (*aufgrund eines beliebigen Titels*) mit der öffentlichen Verwaltung“ (*D.LH. 22 vom 08.03.2007*)
- Teil des land- und forstwirtschaftlichen Informationssystems (*LAFIS*), verwaltet von den Landesabteilungen Land- und Forstwirtschaft
- Zugänglichkeit auch für Gemeinden (*dzt. indirekt über Gemeindenverband*)
- Identifizierung durch Steuernummer, Betriebsbogen („*Lafis-Flächenbogen*“) mit den betrieblichen Informationen (*überprüft und bestätigt*), tw. Status „Eigenerklärung“; Erschwernispunkte.
- Meldeamtliche Daten, Standort, bewirtschaftete Flächen (*Kulturart und Rechtstitel*), meldepflichtiger Viehbestand u.v.m.
- Verbindungen mit Steuerregister, Handelsregister, Meldeamt, Grundbuch, Landeskartographie, Viehdatenbank, Zahlstelle und Ministerium

37.1 - Landesverzeichnis und **Erschwernispunkte**

- Für alle Betriebe ab 1 ha Wiese oder Ackerfutterbau (*BLR 1686/2013*)
- 5 Faktoren (*2 für Flächenerschwernis und 3 für Betriebserschwernis*)
 - Höhenlage und Hangneigung der Wiesenflächen (*gewichtet*)
 - Teilstücke
 - Entfernung zur nächstgelegenen Ortschaft (Schule/Kindergarten/Lebensmittelgeschäft; + Diff. Höhe)
 - Zufahrt zum Wirtschaftsgebäude (*z.B. LKW-tauglich*)
- Erschwernispunkte (EP) spielen eine Rolle bei Förderintensität und Fördergrenzen, Berechnung EEVE, regionale Rentenbeiträge usw.
- dzt. knapp 10.000 Betriebe mit EP (*gerundet*)
(**20%** > 100 EP; **20%** 75-100 EP; **40%** 40-75 EP; **20%** 1-40 EP)

37.1 – Einhaltung Gewässerschutz

- Bestimmungen zur fachgerechten Landwirtschaft (*D.LH 6/2008*)
- Neue (*ab Ende 2020*) Lagerstätten für Wirtschaftsdünger – Mindestvolumen angehoben (Mindestwerte 6 m³ Mistlege; 5 m³ Jauche-; 12 m³ Güllelagerraum pro Großvieheinheit GVE; Sonderregelungen) (*gilt für Tierhaltungen ab 3 GVE*)
- Überwachungsaufgaben der Abteilung Forstwirtschaft, aber Augenmerk auch im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens auf Gemeindeebene.

37.2 – Wirtschaftsgebäude WGB

- Rationelle Bewirtschaftung und Dimensionierung aufgrund:
 - Art der effektiv betriebenen landwirtschaftlichen Tätigkeit
 - Ausmaß der bewirtschafteten Flächen (*inkl. unmittelbar landesangrenzende Gemeinden; Pachtflächen mit mind. 5 Jahren Vertragslaufzeit*)
- Mögliche Einschränkungen (*und Herausforderungen*)
 - Flächeneignung für eine rationelle Bewirtschaftung (*z.B. Entfernung*)
 - Bindung der bewirtschafteten Flächen (inkl. Pacht) für 10 Jahre
 - WGB als untrennbarer Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes (*praktische Umsetzung beim nicht geschlossenen Hof schwierig/unmöglich*). **WICHTIG:** neues WGB muss in den geschlossenen Hof (falls vorhanden); erfolgt nicht automatisch, wenn z.B. Grundparzelle vorher „walzend“ war. (Kontrolle Gemeinde)
 - Mindestfläche an Kulturgrund für Baurecht: seit 1998 nach Rundschreiben Gemeindenverband mit mind. 1 ha Wiese/Acker bzw. 0,3 ha Obst-/Weinbau gängige Verwaltungspraxis, auch über Gutachten/Urteile bestätigt; normative Bestätigung über Landschaftsleitbild oder andere Regelung geplant

37.2 – WGB **Richtwerte Dimensionierung 1**

- Allgemeine Richtwerte gibt es für die klassischen Viehhaltungsbetriebe (*Stall und Futterbergeraum*) sowie für die Maschinenräume
- Nutzbarer Futterlagerraum pro ha (*Differenzierung nach Höhenlage und Ertragspotential*)
- Für Stallbauten je nach Aufstallungssystem (*ohne Nebenräume wie Milchammer, Melkstand, Umkleideraum, Technikraum*) von 6 m²/GVE für einen einfachen Viehunterstand bis zu 15/20 m²/GVE für einen Milchviehlaufstall,
- Maschinenraumbtabelle in m² in Abhängigkeit vom Ausmaß der Kulturflächen (*Futterbau bzw. Obst- und Weinbau usw.; als Richtwert*)

37.2 – WGB Richtwerte Dimensionierung 2

Stadel/Futterlager (m³ nutzbar ohne Manipulationsraum, Krananlage, Hocheinfahrt, Heubelüftung, Lager für Stroh und Kraftfutter f.l.ca. 10 m³/GVE)

- Wiesen, Ackerfutterbau, < 1250 m ca. 150 m³ / ha
- Wiesen > 1250 m ca. 110 m³ / ha
- Bergwiesen (einschnittig) ca. 60 m³ / ha

Stall je nach Aufstallungssystem (in m² pro GVE)

- Anbindehaltung (Auslaufmodell) ca. 10 m² / GVE
- Anbindehaltung Almen ca. 8 m² / GVE
- Laufstallhaltung ca. 15-20 m² / GVE
- Laufstallhaltung Almen ca. 10 m² / GVE
- Laufstall Mutterkuhhaltung ca. 12 m² / GVE
- Einfacher Viehunterstand ca. 6 m² / GVE
- Schafstall ca. 1,5/2 m² / Muttertier

37.2 – WGB Richtwerte Dimensionierung 3

Richtwerte Maschinenraum in m²

ha	Obst/Wein/ Sonderkulturen	Futterbau Grünland
0,3	40	
0,5	70	
1,0	100	50
3,0	171	107
5,0	210	146
10,0	273	201
20,0	350	247

Anmerkungen

- Hinweis auf die Förderkriterien für die Landwirtschaft im D.LH Nr. 5 / 1998 (DVO altes LROG), *aktuell BLR 27/2023*
- Mechanisierung in der Landwirtschaft ist gestiegen (und damit auch der Raumbedarf)
- Sondersituationen (z.B. Maschinenringtätigkeiten, gemischte Betriebe, usw.)

37.2 – WGB Koeffizienten Dimensionierung 4 (* ab

2023)

Höhenlage (gewichtet) Futterflächen	Max. GVE / ha FF
bis 1250m	2,5
1250 – 1500m	2,2
1500 – 1800m	2,0
> 1800m	1,8
<i>(Berücksichtigung Alpengesetz)</i>	

Tierart (z.B.)	GVE – Koeffizient „Großvieheinheit“
Rinder > 2 Jahre	1
Rinder 6M – 2J	0,6
Rinder 4W- 6M*	0,4
Schafe, Ziegen > 1J	0,15
Pferde*	0,7
Schweine*	0,2
Legehenne	0,005

37.2 – WGB **Richtwerte** Dimensionierung 5

Allgemeine Hinweise

- Es gibt keine Richtwerte für Sondersituationen
- Es gibt kaum Richtwerte für den Bereich Verarbeitung / Vermarktung
- Es zählt die effektiv und aktuell betriebene landwirtschaftliche Tätigkeit
- Es handelt sich um Richtwerte und nicht um absolute Werte
- Anforderungen sind gestiegen (*z.B. Tierwohl, Heumilch, Mechanisierung*)
- Berücksichtigung Bestand (*Ausmaß, Nutzung vorher/nachher, Abbruch*)

37.2 – WGB - Exkurs Direktvermarktung

- Recht komplexe Regelung mit teilweisen Überschneidungen zwischen Landesbestimmungen, primären Zuständigkeiten und staatlichen Bestimmungen
- D.LH Nr. 10 vom 02.04.2012: Begriffsbestimmungen zu lw. Primärprodukten, zu verarbeiteten Produkten, zur Unterscheidung von „Hofladen“, „Bauernladen“ und „Bauernmarkt“ (*gilt bei uns grundsätzlich für die Punkte, die damit geregelt sind*)
- D.lgs. 228/2001 (*mit laufenden Anpassungen*): Regelung der Verkaufstätigkeit für landwirtschaftliche Unternehmer im gesamten Staatsgebiet (*gilt für die Punkte, die im D.LH 10/2012 nicht geregelt sind, ist sehr „liberal“ ausgerichtet*)
- Landesgesetz für Raum und Landschaft: primäre Zuständigkeit in der Urbanistik bedeutet, dass bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Direktvermarktung diesen Landesbestimmungen unterliegen

Stellungnahmen und Gutachten

- Einholung von fachlichen Stellungnahmen im Sinne des Art. 37.2 bei der Abteilung Landwirtschaft für „besondere“ Fälle sinnvoll, für „übliche“ Fälle eher fraglich und zumindest nicht notwendig. *(Einbindung Gemeindekommission)*. Stellungnahme nicht bindend *(aber Begründung, wenn Abweichung)*
- Gutachten im Sinne des Art. 12.2 des D.LH 17/2020 *(Definition Hofstelle)* zum Überschreiten des 40-m-Abstandes bindend. *(gilt für LW-Gebiet; Sanierung und geringfügige Erweiterung von bestehenden Gebäuden oder Abbruch und Wiederaufbau ohne Änderung der Zweckbestimmung fallen nicht darunter. „Betriebstechnische“ Überlegungen im Sinne von landwirtschaftlichen Belangen des Betriebes (Wohnvolumen gehört grundsätzlich nicht dazu, möglicherweise aber andere Fachabteilung zu involvieren)*
- Achtung: Abteilung Landwirtschaft hat keinen Zugang zum SUE-Schalter *(Zustellung Anfrage und Projektunterlagen getrennt zu machen)*

37.2 – Exkurs Förderungen in der Landwirtschaft

- Förderung für bauliche Investitionen ab 2 ha Wiese
- WGB (Ställe) werden nur flächenabhängig gefördert (*bei Überschreiten GVE-Besatz keine Förderung für das gesamte Gebäude*)
- Bestehende Bausubstanz und Förderung in den vergangenen 20 Jahren (für dasselbe Vorhaben und auf demselben Betrieb) werden berücksichtigt (*Ausnahmen Umstellung auf Bio bzw. Laufstall*)
- Endauszahlung nur nach Vorlage der Bezugsfertigkeit
- Bei UaB zusätzlich Tätigkeitsbeginnmeldung und Einstufung Blumen
- Keine Förderung für Planierungen und Entwässerungen
- Aktuelle Programmperiode (auch EU) 2023 - 2027

37.3 – Zu- und Nebenerwerb an der Hofstelle

- Nur für den geschlossenen Hof, der vom Eigentümer selber geführt wird
- In den bestehenden Wirtschaftsgebäuden an der Hofstelle
- Sofern nicht ausreichend, Erweiterung um höchstens 130 m²
Bruttogeschossfläche (*für außerhalb der landwirtschaftlichen und damit verbundenen Tätigkeiten; Produktionstätigkeiten wie Handwerke*)
- Zu- und Nebenerwerb bezieht sich auf den landwirtschaftlichen Betrieb und damit auf den Eigentümer bzw. dessen (*mitarbeitende*) Familienangehörige (*+/- bestehende Regelung*)

37.4 – Wohnvolumen an der Hofstelle (gH)

- Voraussetzung: landwirtschaftlicher Unternehmer als Eigentümer
- Höchstens 1500 m³ zur Wohnnutzung an der Hofstelle, inklusive UaB; *(bei Ausübung dieses Baurechtes Auflösungsverbot des gH für 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit – Bindung im Grundbuch durch Gemeinde aufgrund einseitiger Verpflichtungserklärung)*
 - ***Achtung: weniger als 1500 m³ Wohnvolumen auf Hofstelle im Mischgebiet bedeuten nicht Baurecht für Differenz auf 1500 m³ im Landwirtschaftsgebiet !***
- Generelles Abtrennungsverbot von Wohnvolumen an der Hofstelle unter 1500 m³; *(mit Ausnahmen bei Eigentumsbereinigungen z.B.) Gutachten Höfekommission kann trotzdem negativ sein, auch wenn über 1500 m³ vorhanden sind*
- Das nicht abtrennbare Wohnvolumen ist von den Auflagen laut Art. 38 *(Wohnungen für Ansässige)* befreit
- Bestehende Bauverbote nach 20 Jahren ab Anmerkung „erloschen“

37.4 – Hofstelle (Definition Art. 12 D.LH 17/2020 unabhängig vom gH)

- Ort, wo die zum lw. Betrieb gehörenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude gehören (*organische und funktionelle Einheit + Landschaftsbild*)
- Bei Errichtung von Gebäuden max. 40 m Entfernung zu Bestand (*Ausnahme Denkmalschutz, Ensembleschutz, Landschaftsschutz, betriebstechnische und raumplanerische Überlegungen, Gefahrenzonenplanung – mit Bestätigung durch Fachabteilung*)
- Wenn Wohn- und Wirtschaftsgebäude eines Hofes voneinander getrennt an verschiedenen Orten stehen, gilt als Hofstelle der Ort, wo das Wohngebäude steht

37.4 – Wohnvolumen und Neubildung gH

- Voraussetzungen zur Hofschließung ohne Hofstelle mit LG 5/2018 deutlich verschärft (Landeshöfegesetz LG 17/2001 i.g.F.)
 - Zusätzlich Einbezug bzw. Mitberücksichtigung von geeigneten Flächen und Gebäuden von Eltern (*Ausnahmen bei nicht reduzierter Fläche, also mind. 4 ha O/W oder 6 ha Wiese/A*)
 - Bei reduzierter Fläche (2ha/4ha) für Jungbauern mindestens 3 Jahre Eintragungspflicht NISF Sektion Landwirtschaft (vor dem Antrag um Schließung) (*Nicht Jungbauern brauchen mind. 3ha/6ha*)
 - Keine Berücksichtigung von Flächen (als Mindestvoraussetzung), die in den vergangenen 10 Jahren von gH abgetrennt wurden, die dafür vorgesehene Baumöglichkeit in Anspruch genommen haben
- Standort Hofstelle in Gemeinde wo Mehrheit der Kulturflächen (*Ausnahme Gutachten Höfekommission „Nachbargemeinde“*)
- Rund 2/3 der landwirtschaftlichen Betriebe in Südtirol sind gH

37.4 – Übergangsbestimmungen Art. 103.12

- Bestehendes „nicht-betriebliches“ Volumen an der Hofstelle eines geschlossenen Hofes zum Zeitpunkt Juni 1992 gilt als Wohnvolumen, unabhängig von Zone, Angabe in Baukonzession und damaliger oder derzeitiger Zweckbestimmung
- Bei seitdem ununterbrochener gastgewerblicher Nutzung Raumordnungsvereinbarung (*inkl. Planungsmehrwert*) mit Gemeinde möglich und in der Folge maximal 1000 m³ Wohnvolumen dazu (*Vereinbarung beschränkt auf Art. 20.4: beidete Schätzung Marktwert und Berechnung Planungsmehrwert lt. Art. 19.4*)

37.4 – Übergangsbestimmungen Art. 103.12

Voraussetzungen für Vereinbarung:

- Einbeziehen sämtlicher Bestandsbaumasse (*Wobnen*) in das Maximum der 1000 m³
- Eigentumstrennung zwischen Landwirtschaft (gH) und Gastgewerbe
- Beschränkt auf Selbstbewirtschafter (*od. mitarb. FM*) die den gH seit mind. 10 Jahren bewirtschaften
- Gesetzliche Voraussetzungen für die Abtrennung vom gH vorhanden (*auch in Abweichung zu 37.4*)
- Nach der Abtrennung müssen die gesetzlichen Voraussetzungen für Neubildung gH bestehen
- Bindendes Gutachten der örtlichen Höfekommission mit Sichtvermerk Land erforderlich

37.4 / bis Exkurs Urlaub auf dem Bauernhof

- Beherbergung von Gästen an der Hofstelle (*unabhängig ob gH oder nicht*) ausschließlich im Sinne des LG für UaB Nr. 7/2008 zulässig, sofern Mindestvoraussetzungen dafür gegeben. (*Ausnahme Bestand am 1.1.20*)
- Mindestvoraussetzungen (*BLR 4617/2008 i.g.F.*): Eintragung Landesverzeichnis lw. Unternehmen, $\geq 0,5$ ha Obst/Weinbau oder ≥ 1 ha Wiese/Ackerfb + $\geq 1,5$ GVE (*Rinder, Schafe, Ziegen*) oder 5 Pferde (*mit Reittätigkeit*) an der eigenen Hofstelle; (*gilt auch für bereits früher eingetragene UaB-Betriebe; Frist war 2022*)
- Bis zu 10 Betten oder Sitzplätzen wird lw. Tätigkeit als überwiegend betrachtet, darüber „Verhältnisrechnung“ zwischen Arbeitskraftbedarf (*Arbeitstage/Einheit*) UaB und Landwirtschaft (*Tabellenwerte für die Provinz*). Prinzip: lw. Tätigkeit muss gegenüber UaB-Tätigkeit überwiegen (*Faktor Zeit*).
- Die Beherbergung von Gästen in Gebäuden im Rahmen von UaB muss an der Hofstelle angeboten werden (*Art. 4.1 des LG UaB Nr. 7/2008, abgeändert März 2020*)
- Berufliche Ausbildung (*Betriebsleiter oder kont. mitarbeitendes Familienmitglied*): Schule/Studium Bereich LW, Hauswirtschaft, Wirtschaft, Tourismus oder Eintragung als Gastgewerbebetreibende bei HK oder UaB-Kurs (*bei Umschreibung/Übergabe Hof Ausbildungsnachweis innerhalb von 2 Jahren*)

37.4 / bis Exkurs Urlaub auf dem Bauernhof

- Ausnahmeregelung vom „Bettenstop“ für UaB (BLR 99/2023) und allgemeine Übergangsregelung (BLR 661/2022; Baugenehmigung und Baubeginnmeldung innerhalb Sep. 22; Nachmeldung von Gästebetten)
- Einzelunternehmer, eingetragen im Landesverzeichnis und Wohnsitz an der Hofstelle (*dort wo UaB*); UaB in einem einzigen Gebäude an der Hofstelle (*Ausnahmen Ensemble-/Denkmalschutz und baurechtliche Gründe mit Bestätigung Gemeinde*); innerhalb eines Jahres nach Tätigkeitsbeginn Einstufung mit mind. 3 Blumen oder Teilnahme Qualitätsmarke (*Roter Hahn*) und Verkaufsecke/Hofladen ≥ 3 veredelten/lagerfähigen eigene lw. Produkten oder ganzjährig Frühstück mit ≥ 4 Produkten aus eigenem lw. Betrieb.
- Regelung gilt auch für Neueinsteiger und ganz allgemein bis zu 2 Ferienwohnungen oder 4 Gästezimmern mit insgesamt 8 Gästebetten.
- Zusatzvoraussetzung für Ausdehnung der Tätigkeit bis maximal 15 Gästebetten (*über die 8 hinaus*): mind. 1 Mitglied Kernfamilie oder Elternteil des lw. Unternehmers muss bei der INPS aktiv „bauernversichert“ sein und an der Hofstelle den Wohnsitz haben. (*2-Jahresfrist Aussetzung bei Krankheit/Todesfall*)
- Zuständigkeit für die Kontrolle für Voraussetzungen UaB: Gemeinde (*Ausnahmeregelungen vom Bettenstop müssen für die Dauer der Ausübung der Tätigkeit erfüllt werden – andernfalls werden diese (Zusatz)betten wieder gestrichen*)

37.5 - Aussiedlung Hofstelle (gH) oder WGB

- Kommission (*3 Personen*) beurteilt verbindlich die objektiven betrieblichen Erfordernisse und die Eignung des neuen Standortes
- Vorher bestehende Regelung ist verschärft worden
- Neu: ununterbrochene Bewirtschaftung des betroffenen Betriebes durch den Eigentümer oder dessen Familienmitglieder für 10 Jahre vor der Antragstellung (*im Falle der Aussiedlung der Hofstelle eines geschlossenen Hofes*)
- Gültigkeit der Kommissionsentscheidung: 5 Jahre (*in denen sich die objektiven Erfordernisse nicht ändern dürfen*)
- Rekursmöglichkeit gegen Ablehnung: Verwaltungsgericht

37.5 - Aussiedlung Hofstelle (gH) oder WGB

- Bestehende Baumasse an der alten Hofstelle für Wohnungen für Ansässige (*Art. 39*) bestimmt – Ausnahme Raumordnungsvereinbarung möglich für „Umnutzung der Erdgeschosszone“ („*pianterreno*“) am ursprünglichen Standort“
- Für die Überdachung von Reitplätzen ist die Sonderkommission nicht (mehr) zuständig
- Aussiedlung nur aus Mischgebiet möglich (*vor der letzten Gesetzesänderung auch aus dem Siedlungsgebiet; Regelung getroffen für Aussiedlung in angrenzende Gemeinde*)

37.5 bis - Verlegung Hofstelle (gH)

- Verlegung nur innerhalb Landwirtschaftsgebiet in derselben Gemeinde
(Verlegung gilt ausschließlich bei geschlossenem Hof)
- Unbedenklichkeitserklärung (Aussiedlungs)Kommission
- Begründung: Denkmalschutz, Ensemble-/Landschaftsschutz, betriebstechnische oder raumplanerische Überlegungen, Gefahrensituationen
- Alte Hofstelle muss in jedem Fall abgebrochen werden

17 – Exkurs Wiederaufbau, Erweiterung, Denkmalschutz

- 17.4 Abbruch und Wiederaufbau bestehender Gebäude (*in Natur- und Agrargebieten;*
 - *40m-Bereich und bestehende Nutzung beibehalten, grundsätzlich ohne Erhöhung Gebäudezahl; Entsiegelung Bestandsfläche*
 - *Errichtung unterirdischer Baumasse möglich; nur im LW-Gebiet kann sie die überbaute Fläche des Gebäudes überschreiten (auf eine anschließende zweimal so große Fläche) (20%-Begrenzung weg); im alpinen Grün einschränkendere Bestimmungen des Landschaftsplanes einzuhalten (z.B. Begrenzung Nutzfläche)*
 - *Laut Mitteilung Nr. 2/2023 (Abteilung R&LS) vom September Einschränkungen lt. BLR 822/2022 weiterhin aufrecht: unterirdische Baumasse nur für Nebenzweck (Bauten in Hanglage auch für Hauptzweck); restriktive Auslegung: grundsätzlich generelles Bauverbot auf Natur- und Agrarflächen; effektiver Nebenzweck muss angegeben und schlüssig sein (z.B. auch unterirdische Garage mit 1 Stellplatz/200 m³). Für hv. Bedarf (Art. 2135 BGB) braucht es nicht Art. 17.4, sondern Art. 37.2*
 - *Verlegung (Wiederaufbau an einem anderen Standort) in gesetzlich genau definiertem Rahmen möglich, zusätzlich Einbindung zuständige Kommissionen (Begründung: Naturgefahren, Bauverbot wegen Landschaftsschutz, Gefahrensituationen entlang öffentlicher Infrastrukturen)*

17 – Exkurs Wiederaufbau, Erweiterung, Denkmalschutz

- 17.5 Erweiterung von Wohngebäuden im LW-Gebiet (*mind. 300 m³ Baumasse Bestand im LW-Gebiet seit Okt. 73; nicht gH*) auf maximal 1000 m³
 - Bindung „für Ansässige“ *nicht erforderlich, wenn Erweiterung bestehender Wohneinheit*
 - Erweiterung gilt auch bei Abbruch und Wiederaufbau innerhalb der 40 m
 - Erweiterung gilt nicht für vom gH abgetrennte Gebäude
- 17.7 Wiedergewinnung für denkmalgeschützte Gebäude im LW-Gebiet:
 - *Wenn Wiedergewinnung/Erweiterung lt Gutachten DA mit der Notwendigkeit der Erhaltung unvereinbar, Errichtung eigenes Gebäude in unmittelbarer Nähe im gleichen Ausmaß (max. 700 m³) gestattet (Ensembleschutz beachten).*

37.7 - Gärtnereibetriebe

- Bestehende Regelung zum Teil beibehalten und zum Teil verschärft
- Neu: außerhalb Siedlungsgebiet max. 110 m² (*vorher 160 m²*) Wohnfläche; wenigstens 5000 m² nutzbare Fläche am Standort (*bisher fehlte „nutzbar“ und „Standort“*); davon wenigstens 1000 m² Gewächshaus (*bisher 500 m²*); mindestens die Hälfte der Mindestflächen im Eigentum des Betriebes (*neu*); Dienstwohnung als untrennbarer Bestandteil des Gärtnereibetriebes
- im Siedlungsgebiet für bereits bestehende Betriebe weiterhin 160 m²
- Eher „überschaubare“ Auswirkungen
- Eintragung in Berufsverzeichnis und seit mind. 3 Jahren Arbeit als Gärtner

37.8/9 – Sondernutzungsgebiete Genossenschaften

- Für die Verarbeitung/Vermarktung der örtlichen lw. Erzeugnisse durch landwirtschaftliche Genossenschaften (*Neubau und Erweiterung*)
- Gilt außerhalb und innerhalb des Siedlungsgebietes
- Sonderregelung (BLR) für Nebentätigkeiten (*inkl. Einzelhandel*) (*noch nicht erlassen*)
- Geregelt im Art. 29 des LGRL

37.10 - Saisonarbeiter

- Bestehende Regelung weitgehend übernommen
- Früher nur in „seit 2011 bestehender Wirtschaftskubatur“ möglich, jetzt generell auf die bestehenden Wirtschaftsgebäude ausgelegt
(Interpretationsspielraum vorhanden)
- Begriff „Hofstelle“ auch hier nicht auf den geschlossenen Hof beschränkt *(ähnliches gilt für die Direktvermarktung mittels Hofladen lt. D.LH 10/2012, für den Hofschank im Rahmen von UaB lt. LG 7/2008, Abstandsregelung für Biogasanlagen lt. D.LH 44/2011)*

37.10 – Saisonarbeiter BLR 751/2019

Änderungen gegenüber bisheriger Regelung (BLR 1385/2012):

- Maximal 120 Tage (*bisher 90 Tage*)
- Nach Geschlechtern getrennt Sanitär- / Schlafräume (Ausnahme Familie)
- Bescheinigung fachgerechte Installation (*elektr./heiz./sanitär/Küche*)
- Schlafräume mind. 3,5 m²/Person ohne Einrichtung (*bisher zusätzlich mind. 12 m³/Person*)
- Pro 8 Arbeiter mind. 1 Du / WC + 2 Waschbecken (*letzteres neu*)
- Restliche Bestimmungen +/- identisch wie bisher

103.5 - Übergangsbestimmungen

- Abgrenzung Siedlungsgebiet im Rahmen Erstellung Gemeindeentwicklungsprogramm (*ursprüngliche 2-Jahresfrist wurde gestrichen*)
Abteilung Landwirtschaft eingebunden (D.LH 31/2018) (*v.a. bezüglich Zugang Datenbanken Lafis, Kulturarten usw.*)
- Übergangsphase: Siedlungsgebiet = verbauter Ortskern lt. Art. 12 LG 10/1991 (*Enteignungsgesetz*)

51.5 - Gemeindeentwicklungsprogramm

- Muss laut Buchstabe h) auch ein „Verzeichnis der Kulturarten der landwirtschaftlichen Grundstücke“ enthalten (*Auszug Lafis*).
- Zusätzliches Schwergewicht auf Weinbau und Qualität der vorhandenen Weinlagen („Anhörung Weinfachwelt“).

37.2 (bis) Sonderregelung Bienenstände, Holzlager usw.

- BLR 225/2021 für die Bienenstände
- BLR 693/2021 für die Holzlager und Holzhütten

Bienenstände *(BLR 225/2021)*

- Projekt, positives Gutachten Südtiroler Imkerbund und Baugenehmigung
- Verfügbarkeit Grundstück ≥ 10 Jahre und ≥ 10 Bienenvölker *(nat. Datenbank)*
- Fachliche Qualifikation *(Imkergrundkurs oder ≥ 3 jährige Tätigkeit)*
- Bruttofläche ≤ 20 m², Gebäudehöhe $\leq 2,50$ m; Holzbauweise *(Ausnahme Unterbau)*
- Abstandsregeln Gebäude/Grundstücke im LG 1/1989, Art. 3 *(gilt für alle) (9 m bzw. 5 m mit Auflagen)*
- Bienenstöcke *(auch)* im Bienenstand; *(Abbruch sobald Bienenhaltung aufgelassen wird)*
- Lehrbienenstand: max. 50 m² brutto, max. 3,5 m Höhe, ≥ 3 m² Nasszelle, getrennter Bereich innerhalb für ≥ 10 Bienenvölker
 - Für Demonstration und Schulung; von Imkervereinen und Imkerbezirken mit ≥ 20 Imkern
- Wanderbienenstand: Bienenstöcke vorübergehend an einem Standort, auf Plattform oder Anhänger *(für den Verkehr zugelassen!)*, Regenschutzvorrichtung zulässig

Holzlager und Holzhütten (BLR 693/2021)

- „Holzlagerplatz“ für Holz in unbearbeiteter Form; Ausmaß über Forstinspektorat (Hiebsatz); Bauwerke verboten; keine gewerbliche Nutzung; *(keine landschaftlich/ baurechtl. Genehmigung erforderlich)*
- „Holzlagerplatz mit Flugdach“ für Hackschnitzel und Holz für diesen Verwendungszweck; Überdachung auf Steher, max. 5 m hoch, max. 3 Seitenwände aus Holz (1 Seite keinerlei Begrenzung); tragende Elemente auch aus Metall; Beton bis zum natürl. Geländeverlauf möglich:
 - Eigentum Waldflächen > 3 ha (auch auf mehrere Gemeindegebiete verteilt)
 - Maximale Dachfläche 150 m²; Baugenehmigung und landschaftsrechtliche Genehmigung erforderlich
 - Keine gewerbliche Nutzung; Verpachtung/Vermietung nicht zulässig
 - Nutzungsverbot als Maschinenraum (außerhalb der Holzverarbeitung) und als Stall
- „Holzhütte“ auf Zubehörfläche von Wohngebäuden für die Lagerung von festem Heizmaterial
 - Flugdächer im Höchstausmaß von 1 m² pro 15 m² Wohnfläche des Gebäudes
 - Maximal 2,50 m hoch
 - Baugenehmigung erforderlich

Ergänzung Landschaftsleitbild *(BLR 567 v. 27.06.2023)*

- Wege in den Natur- und Agrarflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen *(Zufahrtswege zu ganzjährig bewohnten Gebäuden sowie deren Zubehörsflächen ausgenommen)*
- Abbruch und Wiederaufbau sowie Verlegung im LW-Gebiet: max. überbaubare Fläche nicht >30% Überschreitung Bestand *(Abweichungen begründen)*; bei Neuerrichtung Empfehlung: max. überbaute Fläche = min. + 30%, wobei min. = verbaubar oIV / max. mh Gebäude.
- auf Alm/Weide/Wald/bestockte W.: max. = überbaute Bestandsfläche
- Energiebonus gilt auch im LW-Gebiet *(ist in der Praxis aber noch nicht anwendbar, da Anwendungsrichtlinien fehlen)*
- Mindestgebäudeabstand 3 m bei Hofstellen, WGB auf Almen/Weiden
- Im Wald: Wildfutterstellen und Jagdansitze *(max. 4 m²)* + Speicherbecken bis 5000 m³ für TW und Beregnung *(+ technische Anlagen max. 4 m²)*
- Im LW-Gebiet + Wald: Bienenhäuser, Holzhütten, Holzlagerplätze mit und ohne Flugdach lt. Richtlinien; auf Almen und Weidegebiet nur Holzhütten bei Wohngebäuden *(vorbehaltlich einschränkendere Bestimmungen im Landschaftsplan, z.B. Bannzone)*

LG 9/2018 - persönliche Anmerkungen

- Auf dem Weg vom Start zum neuen Gesetz Raum und Landschaft bis zum Inkrafttreten gingen wohl einige ursprünglich vereinbarten Grundsätze, Leitlinien und prioritären Ziele „etwas“ verloren.
- Das *(vielleicht auch zu hoch)* gesteckte Ziel eines „Gesamtkunstwerkes“ wurde nicht erreicht: die verschiedenen Interessen und Anliegen sind nicht immer stimmig und ausgewogen im Gesetz positioniert.
- Der vorhandene Interpretations- und Auslegungsspielraum wird auch zukünftig ausreichend Beschäftigungsmöglichkeiten auf allen damit befassten Ebenen bieten *(einschließlich und vor allem bei den Juristen)* und bedingt notwendigerweise laufende Nachbesserungen.
- Seit der Erstgenehmigung des Gesetzes wurden bereits über 200 Änderungen vorgenommen! *(und die nächsten stehen bereits an; die Gesamtzusammenhänge wurden nicht immer ausreichend berücksichtigt)*
- Große Herausforderung für die Gemeinden, für die Bauwilligen und Freiberufler und für die beteiligten Landesämter in der Umsetzung der Bestimmungen *(tw. auch bedingt durch das gleichzeitige Inkrafttreten des neuen Raumordnungsgesetzes und der digitalen Bauakte)*
- Das Abschaffen des Gesetzes ist keine Option, wohl aber braucht es Nachbesserungen *(beim Gesetz und bei der digitalen Bauakte, und die mit dem Ganzen konkret arbeiten, sollten dabei mehr gehört werden)*

Danke für die Aufmerksamkeit

