

Bauen in Südtirol: Gemeinden kämpfen mit strengen Auflagen und Fristen

Erfahren Sie, wie strenge Bauvorschriften in Vorarlberg die Umwidmung von landwirtschaftlichem Grün beeinflussen und welche Herausforderungen bestehen.



Vorarlberg, Österreich - In Südtirol ist die Baugenehmigung ein heikles Thema, das viele Projekte auf die lange Bank schiebt. Dies ist vor allem durch den rechtlichen Rahmen bedingt, der festlegt, dass landwirtschaftliches Grün ein geschütztes Gebiet ist. Dieses Terrain darf nicht ohne Weiteres in Wohnsiedlungen umgewandelt werden. Laut einem Bericht von Salto zieht das neue Gemeindeentwicklungsprogramm, das einschlägige Vorschriften enthält, die Entscheidungsspielräume der Eigentümer stark in Mitleidenschaft. Denn während die Diskussion über neue Baugebiete angesichts der Wohnungsknappheit drängt, stehen die Gemeinden unter Zugzwang.

Ein Schlaglicht auf diese Problematik wirft das Gesetz von 2018, das den Gemeinden zwei Jahre Zeit gab, um ihr Gemeindeentwicklungsprogramm zu erstellen. Bis heute haben lediglich zwei Gemeinden – Bruneck und Ratschings – den Prozess abgeschlossen, während rund 35 weitere Gemeinden noch nach Lösungen suchen. Auch die Genehmigungsprozesse ziehen sich häufig in die Länge, was von vielen Bürger:innen kritisch betrachtet wird. Ein Umstand, der nicht nur das Wohnungsangebot limitiert, sondern auch zu Verdruss führt.

Hürden beim Bauleitplan

Ein wesentliches Element in der Diskussion ist das Südtiroler Landesraumordnungsgesetz „Raum und Landschaft“ von 2018. Nach diesem haben Grundstücke, die derzeit als landwirtschaftliches Grün klassifiziert sind, theoretisch die Möglichkeit, umgewidmet zu werden. Doch wie der Landesrat für Raumordnung, Richard Theiner, in einem fiktiven Dialog darlegt, ist das nicht so einfach. Eine flächendeckende Umwidmung könnte die Raumordnung durcheinanderbringen und vor allem privilegierte Eigentümer begünstigen. Kleinere Gemeinden haben oft nicht die Ressourcen, um die umfangreiche Planung und Verwaltung zu stemmen.

Der Wert von umgewidmeten Grundstücken kann enorm steigen – von 29 Euro pro Quadratmeter auf bis zu 360-540 Euro in Tramin. Es ist also verständlich, dass der Druck auf die Gemeinden wächst, insbesondere in Bezug auf die Schaffung neuen Wohnraums. Viele Eigentümer und Bürger:innen fragen sich, ob ihre Wünsche und Bedürfnisse im Rahmen der Raumordnung ausreichend berücksichtigt werden.

Natur- und Landschaftsschutz: Ein Balanceakt

Zusätzlich zu den Schwierigkeiten bei der Schaffung neuen Wohnraums wird die Debatte durch die existierenden

Natura-2000-Gebiete weiter verkompliziert. Das sind geschützte Areale, die eine zusätzliche Schicht an Vorschriften mit sich bringen. Die Berichte unterstreichen, dass die Schutzstufen durch diese Gebiete Entscheidungsspielräume der Eigentümer stark einschränken. Viele Grundeigentümer äußern bereits Bedenken über die potenziellen Auswirkungen dieser Naturschutzmaßnahmen.

In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig zu erwähnen, dass der Stadel-Paragraf die Umwandlung ungenutzter Gebäude in Wohnraum ermögliche. Auch die Wohnbaureform eröffnet Möglichkeiten, touristische Einrichtungen mit maximal 25 Betten in Wohnraum umzuwandeln. Doch während solche Maßnahmen begrüßt werden, könnte die Ungleichbehandlung zwischen städtischen und ländlichen Regionen zu neuen Konflikten führen. Es ist ein Balanceakt, der kluge Köpfe und innovative Lösungen erfordert.

Zusammengefasst steht die Raumordnungsdebatte in Südtirol vor großen Herausforderungen. Während das Bestreben nach mehr Wohnraum immer drängender wird, bleibt der rechtliche Rahmen oft unbeweglich. Die Gemeinden müssen sich also anstrengen, kreative Wege zu finden, um den Bedürfnissen ihrer Bürger:innen gerecht zu werden, ohne die Landschaft und die bestehenden Rechte der Eigentümer zu gefährden. Ein spannender, aber auch schwieriger Prozess, der künftig sicher noch für Aufsehen sorgen wird.

Details	
Ort	Vorarlberg, Österreich
Quellen	<ul style="list-style-type: none">• salto.bz• demanega.com• www.forstzeitung.at

Besuchen Sie uns auf: aktuelle-nachrichten.at