GEMEINDE NATZ-SCHABS
Autonome Provinz Bozen – Südtirol

COMUNE DI NAZ-SCIAVES
Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige

BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES GEMEINDERATES

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sitzung vom-Seduta del **26.10.2026**

Uhr - ore **17:00**

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeinderates einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti di questo Consiglio comunale.

Anwesend sind:

Sono presenti:

			entschuldigt abwesend assente giustificato	unentschuldigt abwesend assente ingiustificato	nimmt mittels Fernzugang teil prende parte in modalitá remota
Dr. Ing. Alexander Überbacher	Bürgermeister	Sindaco			
Georg Zingerle	Vize-Bürgermeister	Vicesindaco	X		
Carmen Jaist	Gemeindereferentin	Assessore			
Helmut Plaickner	Gemeindereferent	Assessore			
Brigitte Vallazza	Gemeindereferentin	Assessore			
Elisabeth Baumgartner Tröbinger	Ratsmitglied	Consigliere			
Michael Baumgartner	Ratsmitglied	Consigliere			
Harald Fischnaller	Ratsmitglied	Consigliere			
Franziska Hilpold	Ratsmitglied	Consigliere			
Elias Knollseisen	Ratsmitglied	Consigliere			
Andreas Köck	Ratsmitglied	Consigliere			
Simon Mayr	Ratsmitglied	Consigliere			
Franz Josef Michaeler	Ratsmitglied	Consigliere			
Martin Oberhofer	Ratsmitglied	Consigliere			
Klaus Peintner	Ratsmitglied	Consigliere	X		
Karin Radmüller	Ratsmitglied	Consigliere			
Benjamin Ralser	Ratsmitglied	Consigliere			
Dr. Andreas Unterkircher	Ratsmitglied	Consigliere			

Der Gemeindesekretär

Il Segretario comunale

Dr. Alexander Braun

leistet den Beistand.

assiste.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti

Dr. Ing. Alexander Überbacher

in seiner Eigenschaft als **Bürgermeister** den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet.

nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Behandelt wird folgender

Si tratta il seguente

GEGENSTAND

OGGETTO

Genehmigung des Durchführungsplanes für das Mischgebiet M1 "K3" in Schabs - Gemeindeausschussbeschluss Nr. 395 vom 21.09.2026 - Definitive Maßnahme

Approvazione del piano di attuazione per la Zona mista M1 "K3" a Sciaves - Delibera Giunta Comunale n. 395 del 21.09.2026 - Provvedimento definitivo

DER GEMEINDERAT

schickt Folgendes voraus:

Der Bauleitplan der Gemeinde Natz-Schabs schreibt für das Mischgebiet M1 "K3" in Schabs die Erstellung eines Durchführungsplanes vor.

Im Februar 2026, Prot. Nr. 0002190 und Prot. Nr. 0002191 vom 26.02.2026, hat Köck Albert G.M.B.H. einen von Arch. Helfer Bastian und Arch. Hinteregger Markus ausgearbeiteten Entwurf des Durchführungsplanes eingebracht.

Es ist eine ausführliche Diskussion erfolgt mit dem Ergebnis, aufgrund der nachstehenden Begründungen den gegenständlichen Entwurf des Durchführungsplanes für das Mischgebiet M1 "K3" in Schabs zu genehmigen:

Das Mischgebiet M1 "K3" befindet sich innerhalb des mit dem Gemeindeentwicklungsprogramm ausgewiesenen und abgegrenzten Siedlungsgebietes am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Raut der Fraktion Schabs.
Es umfasst die G.P. 459/1 und B.P. 197 der K.G. Schabs und wird von der Landesstraße 151 bzw. von der Spingeserstraße aus erschlossen.

Nördlich und westlich ist das Grundstück von Wald umgeben, südlich grenzt es an die Landesstraße 151, und östlich schließt es direkt an eine bereits bebaute Wohnbauzone B1 – Auffüllzone an.

Das Gelände weist ein starkes Gefälle Richtung Südosten mit einer Höhendifferenz von etwa 10 m aus.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein aufgelassener Gewerbebau.
Der überwiegende Teil der bestehenden Bebauung besteht aus dem Verwaltungsgebäude sowie den dazugehörigen Lagerräumlichkeiten.

Geplant sind der Abbruch des bestehenden Gewerbebaus und die Realisierung eines neuen Wohnkomplexes mit drei kompakten, zusammenhängenden Baukörpern.

Zur Vermeidung einer räumlichen und gestalterischen Trennung von freien Wohnungen, Wohnungen für Ansässige und Wohnungen mit Preisbindung wird die gesamte Baumasse in einem einheitlichen Bebauungskonzept und innerhalb eines einzigen Bauloses umgesetzt. Das Baulos umfasst die gesamte Baumasse sowie die zugehörigen Erschließungs- und Freiflächen.
Damit werden sämtliche Wohnungen als Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Gesamtanlage entwickelt und unter denselben qualitativen Rahmenbedingungen hinsichtlich Gestaltung, Freiraum, Erschließung, Belichtung und Orientierung angeordnet.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Baukörper in Kubatur und Anordnung dem Geländeverlauf anzupassen und in Richtung Hang

IL CONSIGLIO COMUNALE

premette quanto segue:

Il piano urbanistico del Comune di Naz-Sciaves prescrive l’elaborazione di un piano di attuazione per la Zona mista M1 "K3" a Sciaves.

Nel febbraio 2026, prot. n. 0002190 e prot. n. 0002191 del 26.02.2026, Köck Albert S.R.L. ha presentato una proposta del piano di attuazione elaborata da Arch. Helfer Bastian e Arch. Hinteregger Markus.

Si è svolta una discussione approfondita con il risultato di approvare, sulla base delle seguenti motivazioni, la proposta del piano di attuazione per la Zona mista M1 "K3" a Sciaves in oggetto:

La Zona mista M1 "K3" è situata all’interno dell’area insediabile individuata e delimitata con il Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio, sul margine nord-occidentale della località Raut della frazione di Sciaves.
Essa comprende le p.f. 459/1 e p.ed. 197 del C.C. Sciaves ed è accessibile dalla Strada provinciale 151 risp. dalla Via Spinga.

A nord e a ovest, l’area è circondata da aree boschive, a sud confina con la strada provinciale 151, e a est è direttamente contigua a una Zona residenziale B1 – Zona di completamento già edificata.

Il terreno presenta una marcata pendenza verso sud-est, con un dislivello di circa 10 m.

Sul terreno è attualmente presente un edificio produttivo dismesso.
La maggior parte dell’edificazione esistente è costituita dall’edificio amministrativo e dai relativi locali di deposito.

È prevista la demolizione dell’esistente edificio produttivo e la realizzazione di un nuovo complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica compatti e tra loro collegati.

Al fine di evitare una separazione spaziale e compositiva tra abitazioni libere, alloggi per i residenti e abitazioni a prezzo calmierato, l'intera volumetria sarà realizzata nell'ambito di un concetto edificatorio unitario e all'interno di un unico lotto edilizio. Il lotto edificabile comprende l'intera volumetria nonché le relative superfici di urbanizzazione e le aree libere.
In tal modo, tutte le abitazioni vengono sviluppate quale parte di un complesso urbanistico e architettonico unitario e disposte secondo i medesimi presupposti qualitativi per quanto riguarda la progettazione, gli spazi liberi, l'urbanizzazione, l'illuminazione e l'orientamento.

Il concetto urbanistico prevede che i corpi di fabbrica siano adattati, per volumetria e disposizione, all'andamento del terreno e articolati

zu staffeln, um eine harmonische Einbindung in die bestehende Topografie zu gewährleisten.

Die entlang der Landesstraße 151 außerhalb der Zonengrenze vorgesehenen Maßnahmen sind nicht Gegenstand dieses Durchführungsplanes.

Gemäß Artikel 57 (Durchführungsplan) Absatz 10 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) kann die für die Genehmigung zuständige Körperschaft sich den von Privaten erstellten und vorgelegten Durchführungsplan zu eigen machen.

Gemäß Artikel 60 (Verfahren zur Genehmigung der Durchführungspläne) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) wird der Entwurf des Durchführungsplanes vom Gemeindeausschuss nach Anhören der Gemeindekommission für Raum und Landschaft beschlossen.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat zu gegenständlichem Entwurf des Durchführungsplanes in der Sitzung vom 10.03.2026 einstimmig eine positives Gutachten mit Abänderungen und Bedingungen erteilt.

Die Dokumentation ist im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft überarbeitet worden, Prot. Nr. 0010537 und 0010538 vom 14.09.2026 und Prot. Nr. 0010724 vom 18.09.2026.

Der von Arch. Helfer Bastian und Arch. Hinteregger Markus ausgearbeitete überarbeitete Entwurf des Durchführungsplanes für das Mischgebiet M1 "K3" in Schabs sieht im Wesentlichen Folgendes vor:

Die Fläche des von gegenständlichem Durchführungsplan erfassten Gebietes beträgt 2.238 m².
Mit dem Gebietsbauindex von 2,00 m³/m² ergibt sich eine zulässige Baumasse von insgesamt 4.476 m³.

Das Gebiet wird über die Landesstraße 151 bzw. über die Spingeserstraße erschlossen.
Die bestehende Zufahrt zum Bestandsgebäude wird künftig als Zufahrt zu den Besucherparkplätzen genutzt, an der Südostseite ist eine neue Zufahrt zur geplanten Tiefgarage vorgesehen.

Der gegenständliche Durchführungsplan sieht ein einziges Baulos vor.

Die Bebauung ist u.a. mit Baugrenzen für die oberirdische und unterirdische Bebauung, bindenden Höhenangaben und Koten geregelt.

Die Baurechtsgrenze umschreibt jene Fläche, innerhalb welcher bauliche Anlagen außer Erde, in der Zone, errichtet werden können, und regelt somit die Gebäude- und Grenzabstände auch zu den Bauwerken außerhalb der Zone.
Innerhalb der Baurechtsflächen gelten die Gebäudeabstandsbestimmungen des Art. 873 ZGB.

verso il pendio, al fine di garantire un inserimento armonico nella topografia esistente.

Gli interventi previsti lungo la Strada provinciale 151 al di fuori del confine della zona non costituiscono oggetto del piano di attuazione.

Secondo l’articolo 57 (Piano di attuazione), comma 10, della Legge provinciale 10 luglio, n. 9 (Territorio e paesaggio) l’ente competente per l’approvazione può fare proprio il piano di attuazione redatto e presentato da soggetti privati.

Secondo l’articolo 60 (Procedimento di approvazione dei piani di attuazione) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) la proposta del piano di attuazione è adottata dalla Giunta comunale, sentita la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio riguardante la proposta del piano di attuazione in oggetto nella seduta del 10.03.2026 ha espresso parere positivo unanime con modifiche e con condizioni.

La documentazione è stata rielaborata ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, prot. n. 0010537 e 0010538 del 14.09.2026 e prot. n. 0010724 del 18.09.2026.

La proposta rielaborata del piano di attuazione per la Zona mista M1 "K3" a Sciaves elaborata da Arch. Helfer Bastian e Arch. Hinteregger Markus sostanzialmente prevede quanto segue:

La superficie dell'area coperta dal presente piano di attuazione ammonta a 2.238 m².

Con l’indice di edificabilità fondiaria di 2,00 m³/m² ne deriva una volumetria ammissibile di complessivi 4.476 m³.

L’accesso all’area avviene dalla Strada provinciale 151 risp. dalla Via Spinga.
L'accesso esistente all'edificio attuale verrà utilizzato in futuro come accesso ai parcheggi per i visitatori, al lato sud-est è previsto un nuovo accesso all'autorimessa interrata in progetto.

Il piano di attuazione in oggetto prevede un unico lotto.

L’edificazione è regolamentata, tra altro, con limiti di edificazione fuori terra e sotto terra e con altezze e quote vincolanti.

Il confine di edificazione definisce l’area, entro la quale nella zona possono essere realizzate costruzioni fuori terra, disciplinando in tal modo le distanze delle costruzioni e dal confine anche rispetto alle costruzioni all’esterno della zona.
All’interno dei confini di edificazione valgono le distanze tra gli edifici di cui all’articolo 873 del codice civile.

Außerhalb der Baurechtsgrenze sind Erdbewegungsarbeiten und Stützmauern unter Einhaltung der Abstandsbestimmungen gemäß Art. 873 ZGB, zulässig.
Gartengestaltungs- und Umfriedungsmauern sind innerhalb der Zone, an der Baulosgrenze und an der Zonengrenze zulässig.

Die maximale mittlere Gebäudehöhe wird mit 12,50 m festgelegt.

Außerdem sind im Rechtsplan höchstzulässige absolute Gebäudehöhen definiert.
Diese bleiben auch bei Anwendung der für die 0-Kote vorgesehenen Kotentoleranz von ± 0,30 m unverändert.

Der höchstzulässige Überbauungsindex wird mit 50 % festgelegt.

Der vorgesehene Versiegelungsindex und die vorgesehene Mindestgrünfläche entsprechen den für das Mischgebiet M1 geltenden Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan.

Die Anwendung des Energiebonus ist für das betroffene Gebiet zulässig.

Die architektonische Gestaltung muss die grundlegenden Aspekte der umliegenden Gebäude und deren Materialität beibehalten, um ein stimmiges Ensemble zu bewahren.

Vorgesehen sind einfache Baukörper mit einer auf wenige Materialien und Farben beschränkte Fassadengestaltung.
Die Dachausformung wird auf Grundlage der im Rechtsplan festgelegten Höhenkoten definiert.

Unterirdische Volumen jeglicher Art müssen mit einer fruchtbaren Erd- bzw. Substratschicht überdeckt werden, sofern sie begrünt werden.

Vorgesehen ist außerdem eine gemeinschaftliche Fläche bzw. ein Spielplatz; die im Rechtsplan dargestellten Flächen sind verbindlich festgelegt.

Alle erforderlichen primären Erschließungsanlagen sind in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden.

Im Gefahrenzonenplan der Gemeinde Natz-Schabs sind die von gegenständlicher Abänderung betroffenen Flächen für die Phänomene Wassergefahr und Lawinen als „untersucht und nicht gefährlich (H4 – H2)“ eingestuft;
betreffend Massenbewegung jedoch sind die von gegenständlicher Abänderung betroffenen Flächen teilweise als „Zone H3 – hohe Gefahr“ bzw. und teilweise als „Zone H2 – mittlere Gefahr“ klassifiziert.

Gemäß Dekret des Landeshauptmanns vom 10. Oktober 2019, Nr. 23 (Gefahrenzonenpläne) können in Zonen mit hoher hydrogeologischer Gefahr (H3) neue Baugebiete ausgewiesen werden, sofern sich nach Abwägung der Interessen und Prüfung von Alternativen keine angemessene Lösung außerhalb der Gefahrenzone finden lässt.

All'esterno del confine di edificazione sono consentiti lavori di movimento terra e muri di sostegno, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 873 c.c..
I muri di sistemazione del verde e i muri di recinzione sono ammessi all’interno della zona sia lungo i confini dei lotti sia lungo il confine di zona.

L’altezza media massima del fabbricato viene fissata a 12,50 m.

Inoltre, nel piano normativo sono definite altezze assolute massime ammissibili degli edifici.
Esse rimangono invariate anche applicando la tolleranza della quote di ± 0,30 m prevista per la quota 0.

L’indice massimo di copertura viene fissato al 50 %.

L’indice di impermeabilità previsto e l’area verde minima prevista corrispondono alle norme di attuazione al piano urbanistico vigenti per la Zona mista M1.

L'applicazione del bonus energetico è consentita per il territorio interessato.

Il progetto architettonico dell’edificio deve conservare gli aspetti fondamentali degli edifici circostanti e la loro materialità al fine di mantenere un insieme armonioso.

Sono previsti edifici semplici con un design della facciata limitato a pochi materiali e colori.

La conformazione della copertura viene definita sulla base delle quote altimetriche stabilite nel piano normativo.

Volumi interrati di qualsiasi tipo devono essere ricoperti con uno strato di terreno sistemato a verde o substrato, se vengono rinverditi.

Inoltre, è prevista un’area comune risp. un parco giochi; le superfici rappresentate nel piano normativo sono definite in modo vincolante.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie sono già esistenti nelle immediate vicinanze.

Nel piano delle zone di pericolo del Comune di Naz-Sciaves le aree interessate dalla modifica in oggetto per i fenomeni pericoli idraulici e valanghe risultano classificate “esaminato e non pericoloso (H4 – H2)”;
riguardante frane però, le aree interessate dalla modifica in oggetto risultano classificate parzialmente di livello “H3 – pericolo elevato” e parzialmente di livello “H2 – pericolo medio”.

Secondo il Decreto del Presidente della Provincia 10 ottobre 2019, n. 23 (Piani delle zone di pericolo), nelle zone a pericolo idrogeologico elevato (H3) è consentita l’individuazione di nuove zone edificabili solamente se, dopo aver ponderato gli interessi coinvolti e aver vagliato le alternative, non sia possibile trovare una soluzione idonea fuori della zona di pericolo.

In jedem Fall sind folgende Bedingungen einzuhalten:
Prüfung der hydrogeologischen Gefahr und Festsetzung von Schutzmaßnahmen, die eine dauerhafte Einstufung des betroffenen Gebietes zumindest als Zone mit mittlerer hydrogeologischer Gefahr (H2) gewährleisten; nach Abnahme dieser Schutzmaßnahmen ist die Gemeinde verpflichtet, den Gefahrenzonenplan im Hinblick auf die Neueinstufung des betroffenen Gebiets abzuändern.

Die erforderlichen Schutzmaßnahmen und Vorschriften sind im Gemeindeplan festzulegen, nachdem ein verpflichtendes verbindliches Gutachten der zuständigen Organisationseinheiten des Landes eingeholt wurde. Die zertifizierte Meldung der Bezugsfertigkeit darf erst nach Umsetzung und Abnahme der Schutzmaßnahmen erfolgen.

Die Ausweisung des gegenständlichen Mischgebietes, genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 771 vom 30.09.2025, erfolgte unter Berücksichtigung der genannten Bestimmung.

Artikel 11/bis (Mischgebiet M1) der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan wurde entsprechend mit folgendem Absatz ergänzt:

„7. Für das Mischgebiet „K3“ in der Örtlichkeit Raut sind die Schutzmaßnahmen Kompatibilitätsprüfung verpflichtend umzusetzen.“

Ausdrücklich festgehalten wurde, dass die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung der Schutzbauten für ihre Nennlebensdauer durch die Interessierten bzw. durch die Eigentümer des Mischgebietes gewährleistet sein muss.

Das Gutachten von dem Straßendienst Eisacktal ist angefordert worden, Prot. Nr. 0010810 vom 21.09.2026.

Der gegenständliche Entwurf des Durchführungsplanes für das Mischgebiet M1 "K3" in Schabs greift die für die Siedlungsstruktur prägenden Elemente auf und sieht eine ausgewogene höhen- und lagemäßige Anordnung der gemäß Bauleitplan bestehenden Baurechte in Hinblick auf die bestmögliche Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild vor.

Die vorgeschlagene Verteilung der Baumasse fügt sich harmonisch in das bestehende städtebauliche Gefüge ein, die Machbarkeitsstudie überzeugt auch unter dem ästhetischen Gesichtspunkt.
Dadurch wird eine effiziente und hochwertige Nutzung und Gestaltung des Raumes gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der Ortseigenschaften und der Anordnung der bereits bestehenden Liegenschaften wird eine ausgeglichene Raum- und Landschaftsordnung gewährleistet, obwohl die vorgesehenen Abstände teilweise geringer sind als

Sono comunque da rispettare le seguenti condizioni:
Verifica del pericolo idrogeologico secondo l’articolo 10 e determinazione di misure di sicurezza che consentano una definitiva riclassificazione dell’area in oggetto quanto meno come zona in cui sussiste un pericolo idrogeologico medio (H2); in seguito al collaudo di tali misure di sicurezza il Comune è tenuto a modificare il piano delle zone di pericolo per tenere conto della riclassificazione dell’area in oggetto.
Le misure di sicurezza e prescrizioni necessarie sono definite nel piano comunale, previo parere obbligatorio e vincolante delle strutture provinciali competenti. La segnalazione certificata di agibilità può essere presentata solo successivamente alla realizzazione e al collaudo delle misure di sicurezza.

L’individuazione della Zona mista in oggetto, approvata con Deliberazione della Giunta provinciale n. 771 del 30.09.2025, è avvenuta nel rispetto della suddetta disposizione.

L’articolo 11/bis (Zona mista M1) delle norme di attuazione al pioano urbanistico è stato conseguentemente integrato con il seguente comma:
“7. Per la zona mista “K3” nella località Raut, devono essere attuate le misure di sicurezza secondo la verifica della compatibilità dell’aprile 2025.“

È stato espressamente stabilito che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di protezione deve essere garantita per tutta la loro durata nominale dagli interessati risp. dai proprietari della zona mista.

È stato richiesto il parere del Servizio strade Val d'Isarco, prot. n. 0010810 del 21.09.2026.

La proposta del piano di attuazione per la Zona mista M1 "K3" a Sciaves in oggetto riprende gli elementi caratterizzanti della struttura insediativa e prevede una distribuzione equilibrata in termini di altezza e posizione dei diritti edificatori esistenti secondo il piano urbanistico, al fine di garantire il miglior inserimento possibile nel contesto urbanistico e paesaggistico.

La distribuzione proposta dei volumi si integra armoniosamente nel tessuto urbanistico esistente, lo studio di fattibilità convince anche sotto il profilo estetico.
Ciò garantisce l’uso e l’allestimento efficiente e di qualità dello spazio.

Tenuto conto dei caratteri del luogo e dell’allineamento degli immobili già esistenti viene assicurato un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico anche se le distanze parzialmente sono inferiori a quelle stabilite dal piano comunale

jene, die der Gemeindeplan für die betroffenen und angrenzenden Gebiete vorsieht.

Gemäß Artikel 38 (Verwendung der Baumasse zur Wohnnutzung) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist in Mischgebieten die zur Wohnnutzung bestimmte neue Baumasse für die Errichtung von Wohnungen für Ansässige, die keine Luxuswohnungen sein dürfen, zu verwenden.

Gemäß Artikel 103 (Übergangsbestimmungen), Absatz 18 desselben Gesetzes bleiben die Bindungspflichten im Ausmaß von weniger als 100 Prozent, die sich auf Mischgebiete beziehen, deren Ausweisung im Bauleitplan zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bestimmung bereits mit Beschluss des Gemeindeausschusses eingeleitet war, von dieser Regelung unberührt.

Die Ausweisung des gegenständlichen Mischgebietes wurde genehmigt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 771 vom 30.09.2025, die Einleitung des Verfahrens erfolgte mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 133 vom 22.04.2025.
Für das Mischgebiet M1 „K3“ gelten demnach die Bindungspflichten im Ausmaß von weniger als 100 Prozent.

Gemäß Artikel 19 (Planungsmehrwert) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) verpflichtet der Bodenverbrauch, welcher durch bestimmte Planungsmaßnahmen erlaubt wird, die Gemeinde, einen Teil der so entstehenden Erhöhung des Marktwerts der betroffenen Liegenschaften (Planungsmehrwert) einzuheben.

Die Gemeinde erfüllt ihre Pflicht, spätestens sobald die Eingriffsgenehmigung zur auch nur teilweisen Inanspruchnahme der Baurechte, die mit der Planungsmaßnahme zuerkannt wurden, beantragt wird.

Im Fall der Ausweisung von Mischgebieten werden 60 Prozent der Fläche zur Hälfte des Marktwerts durch die Gemeinde erworben. Die so erworbenen Flächen sind dem geförderten Wohnbau und/oder Wohnungen mit Preisbindung vorbehalten. Es steht der Gemeinde frei, diese Fläche nicht zu erwerben. In diesem Fall muss der Planungsmehrwert laut Absatz 1 auf der Grundlage einer Vereinbarung mittels Übertragung auf den Verkaufspreis laut Artikel 40 verrechnet werden. Diese Flächen sind der Realisierung von Wohnungen mit Preisbindung vorbehalten.
Bestehen auf der von der Planungsmaßnahme betroffenen Fläche bereits rechtmäßig Gebäude, werden von dieser sechs Viertel jener Fläche abgezogen, die laut Planungsmaßnahme für die Realisierung der bestehenden Gebäude erforderlich wäre, sofern und in dem Ausmaß, in dem die ursprüngliche Zweckbestimmung der Gebäude der in der Planungsmaßnahme vorgesehenen entspricht.

Auf der von der Planungsmaßnahme betroffenen

per la zona interessata e per le zone confinanti.

Secondo l’articolo 38 (Utilizzazione della volumetria a destinazione residenziale) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), la nuova volumetria destinata a uso residenziale in zona mista è utilizzata per la realizzazione di abitazioni, che non possono essere alloggi di lusso, riservate ai residenti.

Secondo l’art. 103 (Norme transitorie), comma 18, della stessa legge, questa disciplina non si applica agli obblighi di vincolo in misura inferiore al 100 per cento, se tali obblighi riguardano zone miste, la cui individuazione nel piano urbanistico era già stata avviata con delibera della Giunta comunale alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

L’individuazione della Zona mista in oggetto è stata approvata con Deliberazione della Giunta provinciale n. 771 del 30.09.2025, l’avvio del relativo procedimento è avvenuto con delibera della Giunta comunale n. 133 del 22.04.2025.

Per la Zona mista M1 “K3” si applicano pertanto gli obblighi di vincolo in misura inferiore al 100 per cento.

Secondo l’articolo 19 (Plusvalore di pianificazione) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), il consumo di suolo autorizzato tramite certi atti pianificatori obbliga il Comune a recuperare una parte dell’aumento del valore di mercato degli immobili interessati da essi generato (plusvalore di pianificazione).

Il Comune adempie al suo obbligo al più tardi al momento della richiesta di titolo abilitativo per l’utilizzo anche parziale delle capacità edificatorie riconosciute con l’atto pianificatorio.

Nel caso di individuazione di zone miste, il 60 per cento dell’area è acquisito dal Comune alla metà del valore di mercato. Le aree così acquisite sono riservate all’edilizia abitativa agevolata e/o ad abitazioni a prezzo calmierato. Il Comune è libero di non acquisire quest’area. In questo caso, il plusvalore di pianificazione di cui al comma 1 è compensato, sulla base di un accordo, mediante trasferimento al prezzo di vendita ai sensi dell’articolo 40. Queste aree sono riservate alla realizzazione di abitazioni a prezzo calmierato.

Se sull’area oggetto dell’atto di pianificazione preesistono legittimamente degli edifici, da tale area viene detratta una superficie pari a sei quarti della superficie che in base all’atto pianificatorio sarebbe necessaria per realizzare gli edifici esistenti, sempre che, e nella misura in cui, la destinazione d’uso originaria degli edifici corrisponda a quella prevista dall’atto pianificatorio.

Sull’area interessata dall’atto pianificatorio

Fläche besteht ein Gewerbebau mit einer oberirdischen Baumasse von 3.040,98 m³.

Die ursprüngliche Zweckbestimmung des Gebäudes entspricht der in der Planungsmaßnahme vorgesehenen im Ausmaß von 40 % bzw. im Ausmaß von 1.216,39 m³.
Unter Berücksichtigung des gemäß Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Natz-Schabs für das Mischgebiet M1 geltenden Gebietsbauindex von 2,00 m³/m² wäre für die Realisierung dieser Baumasse eine Fläche von 608,20 m² erforderlich.

In Anwendung der Regelung, gemäß der, bei rechtmäßigem Bestehen von Gebäuden, sechs Viertel jener Fläche abgezogen werden, die laut Planungsmaßnahme für die Realisierung der bestehenden Gebäude erforderlich wäre, ergibt sich ein Abzug von 912,29 m².
Grundlage für die Festsetzung des Planungsmehrwertes im Sinne von Artikel 19 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist demnach eine Fläche von 1.325,41 m².

Der Planungsmehrwert gemäß Artikel 19 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) im Ausmaß von 60 Prozent der Fläche beläuft sich demnach auf 795,24 m².
Mit dem Gebietsbauindex von 2,00 m³/m² ergibt sich daraus eine Baumasse von insgesamt 1.590,49 m³ .

Die Gemeinde beabsichtigt, die dem geförderten Wohnbau und/oder Wohnungen mit Preisbindung vorbehaltene Fläche nicht zu erwerben.
Der Planungsmehrwert wird auf der Grundlage einer Vereinbarung mittels Übertragung auf den Verkaufspreis laut Artikel 40 verrechnet.
Die Flächen sind der Realisierung von Wohnungen mit Preisbindung vorbehalten.

Der gegenständliche Entwurf sieht die Realisierung eines einzigen Wohnkomplexes mit freien Wohnungen, Wohnungen für Ansässige und Wohnungen mit Preisbindung vor.
Mindestens 1.590,49 m³ sind der Realisierung von Wohnungen mit Preisbindung und mindestens 1.730,95 m³ der Realisierung von Wohnungen für Ansässige vorbehalten.

Der Durchführungsplan für das Mischgebiet M1 "K3" in Schabs entspricht demnach den oben genannten Bestimmungen.

Gemäß Artikel 6 (Anwendungsbereich) des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) werden der SUP (strategische Umweltprüfung) u.a. alle Pläne und Programme unterzogen, die in den Bereichen Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei, Energie, Industrie, Verkehr, Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, Telekommunikation, Fremdenverkehr, Raumordnung oder Bodennutzung ausgearbeitet werden und die den Rahmen für die künftige

preesiste un edificio produttivo con una volumetria fuori terra pari a 3.040,98 m³.

La destinazione d'uso originaria dell'edificio corrisponde a quella prevista dall'atto pianificatorio nella misura del 40 % risp. nella misura di 1.216,39 m³.
Tenendo conto dell'indice di edificabilità fondiaria di 2,00 m³/m² vigente per la Zona mista M1 secondo le norme di attuazione al piano urbanistico del Comune di Naz-Sciaves, per la realizzazione di tale volumetria sarebbe necessaria una superficie di 608,20 m².

In applicazione della disposizione secondo cui, in presenza di edifici legittimamente esistenti, va detratta una superficie pari a sei quarti della superficie che in base all'atto pianificatorio sarebbe necessaria per realizzare gli edifici esistenti, risulta una detrazione pari a 912,29 m².
Costituisce pertanto base per la determinazione del plusvalore di pianificazione ai sensi dell'articolo 19 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), una superficie pari a 1.325,41 m².

Il plusvalore di pianificazione secondo l'articolo 19 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), pari al 60 % della superficie, ammonta pertanto a 795,24 m².
Con l'indice di edificabilità fondiaria di 2,00 m³/m², ne deriva una volumetria complessiva pari a 1.590,49 m³.

l Comune non intende acquisire l'area riservata all'edilizia abitativa agevolata e/o ad abitazioni a prezzo calmierato.
Il plusvalore di pianificazione viene compensato, sulla base di un accordo, mediante trasferimento al prezzo di vendita ai sensi dell'articolo 40.
Le aree sono riservate alla realizzazione di abitazioni a prezzo calmierato.

La proposta in oggetto prevede la realizzazione di un unico complesso residenziale comprendente abitazioni libere, alloggi per i residenti e abitazioni a prezzo calmierato.
Almeno 1.590,49 m³ sono riservati alla realizzazione di abitazioni a prezzo calmierato e almeno 1.730,95 m³ alla realizzazione di alloggi per i residenti.

Il Piano di attuazione per la Zona mista M1 "K3" a Sciaves risulta pertanto conforme alle disposizioni sopra richiamate.

Secondo l'articolo 6 (Ambito di applicazione) della Legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti) sono sottoposti a Valutazione ambientale strategica (VAS), tra altro, tutti i piani e programmi che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, per la valutazione e la gestione dell'aria ambiente, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per

Genehmigung von Projekten, die der Umweltverträglichkeitsprüfung mit Zuständigkeit des Landes Südtirol, unterliegen, bilden.
Für geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen ist eine Umweltprüfung dann notwendig, wenn die zuständige Behörde nach Feststellung der SUP-Pflicht und unter Berücksichtigung der Umweltsensibilität des jeweiligen Planungsraumes feststellt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft, welche mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 370 vom 18.12.2023 als zuständige Behörde für die Feststellung der SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, hat in der Sitzung vom 10.03.2026 in den von Arch. Helfer Bastian und Arch. Hinteregger Markus ausgearbeiteten Umweltvorbericht Einsicht genommen und unter Berücksichtigung der darin angeführten Angaben festgestellt, dass durch die gegenständliche Planungsmaßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die geplanten Maßnahmen entsprechen dem der Abänderung der Bauleitplanes betreffend die Ausweisung des gegenständlichen Mischgebietes beiliegenden Konzept und wurden in diesem Zusammenhang bereits hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt geprüft.
Es handelt sich um eine bereits erschlossene und großteils bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes ohne besondere landschaftliche Bindung und ohne Hinweise auf besondere naturräumliche Merkmale, die angrenzende archäologische Schutzzone bleibt unberührt.
Betreffend die Gefahr durch Massenbewegungen sind für die Zone Schutzmaßnahmen vorgeschrieben, die eine dauerhafte Einstufung zumindest als Zone mit mittlerer hydrogeologischer Gefahr (H2) gewährleisten.
Die Konzentration der Baumasse in einem einzigen kompakten und dem Geländeverlauf angepassten Baukörper trägt zu einem schonenden Umgang mit der Bodenfläche bei und fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein.

Die gegenständliche Planungsmaßnahme bildet nicht den Rahmen für zukünftige Genehmigungen für UVP-pflichtige Projekte.

Die Gemeindekommission hat festgestellt, dass die gegenständliche Planungsmaßnahme folglich nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Landesgesetz vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) zu unterziehen ist.

Mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 395 vom 21.09.2026 ist der Entwurf des gegenständlichen Durchführungsplanes für das Mischgebiet M1 "K3" in Schabs genehmigt worden.

Im Sinne von Artikel 60 (Verfahren zur Genehmigung der Durchführungspläne) Absatz 2

l'autorizzazione dei progetti soggetti a valutazione di impatto ambientale di competenza della Provincia Autonoma di Bolzano.
Per le modifiche minori di piani e di programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'Autorità competente, a seguito di verifica di assoggettabilità a VAS e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento, valuti che producano impatti significativi sull'ambiente.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che con delibera della Giunta comunale n. 370 del 18.12.2023 è stata individuata come autorità competente per verifica di assoggettabilità alla VAS e della VAS, nella seduta del 10.03.2026 ha preso visione del rapporto ambientale preliminare elaborato da Arch. Helfer Bastian e Arch. Hinteregger Markus e, tenuto conto delle informazioni ivi contenute, ha constatato che l’atto pianificatorio in oggetto non produce impatti significativi sull'ambiente.

Gli interventi previsti corrispondono al concetto allegato alla modifica del piano urbanistico relativa all’individuazione della zona mista in oggetto e, in tale contesto, sono già stati valutati sotto il profilo dei loro effetti sull’ambiente.

Si tratta di un’area già urbanizzata e in gran parte edificata, situata all’interno dell’area insediabile, priva di particolari vincoli paesaggistici e senza evidenze di particolari caratteristiche naturali; la confinante zona di tutela archeologica rimane inalterata.
Per quanto riguarda il pericolo da frane, per la zona sono prescritte misure di sicurezza atte a garantire una definitiva riclassificazione quanto meno come zona in cui sussiste un pericolo idrogeologico medio (H2).
La concentrazione della volumetria in un unico corpo di fabbrica compatto e adattato all'andamento del terreno contribuisce a un utilizzo contenuto della superficie del suolo e si inserisce armoniosamente nel contesto paesaggistico.

L’atto pianificatorio in oggetto non costituisce il quadro di riferimento per future autorizzazioni di progetti soggetti a valutazione di impatto ambientale (VIA).

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio ha constatato che, di conseguenza, l’atto pianificatorio in oggetto non deve essere sottoposto a Valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della Legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti).

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 395 del 21.09.2026 è stata approvata la proposta del piano di attuazione per la Zona mista M1 "K3" a Sciaves in oggetto.

Ai sensi dell’articolo 60 (Procedimento di approvazione dei piani di attuazione), comma 2,

des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist der genehmigte Planentwurf zusammen mit den entsprechenden Unterlagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang veröffentlicht worden. Innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Planentwurf einbringen.
Zudem ist die Bevölkerung mittels Kundmachung auf Homepage der Gemeinde und GemeindeApp „Gem2Go“ über die geplante Genehmigung des Planentwurfes informiert worden.

Innerhalb der Veröffentlichungsfrist ist eine (1) Anmerkung eingebracht worden.

Die von Gantioler Daniel, Eigentümer einer Wohnung im Kondominium K2 bzw. im östlich gelegenen Wohngebäude B.P. 301 K.G. Schabs, mit Schreiben vom 21.10.2026, Prot. Nr. 0011894, eingebrachten Anmerkungen betreffen im Wesentlichen das Bebauungskonzept – Vorprojekt.
Befürchtet wird eine Beeinträchtigung der Privatsphäre durch die gemäß Vorprojekt vorgesehenen Fenster und Terrassen der Wohneinheit W19.

Es ist eine ausführliche Diskussion erfolgt, nach der als sinnvoll erachtet wird, zu der eingebrachten Anmerkung wie folgt Stellung zu nehmen:

Die gegenständliche Planungsmaßnahme beinhaltet die Genehmigung des Durchführungsplanes für das Mischgebiet M1 „K3“ und bildet den Rahmen für die Umsetzung der gemäß Bauleitplan bestehenden Baurechte. Definiert werden u.a. die Baumassenverteilung und die Zweckbestimmung der vorgesehenen Gebäude, die Bestimmungen zur Charakteristik, Ästhetik und baulichen Gestaltung der Gebäude und zur Ordnung der Grünflächen.
Die konkrete Gestaltung der Wohneinheiten, einschließlich der Positionierung von Fenstern und Terrassen, ist nicht Gegenstand dieser Planungsmaßnahme, sondern wird nachfolgend im Rahmen des Bauprojektes bzw. der Eingriffsgenehmigung definiert. Die einschlägigen Bestimmungen, insbesondere auch des Zivilgesetzbuches, müssen jedenfalls berücksichtigt werden.

Der gegenständliche Durchführungsplan sieht den Abbruch des bestehenden Gewerbebaus und die Realisierung eines neuen Wohnkomplexes vor.
Das bestehende Gebäude befindet sich direkt an der Grenze zu dem östlich gelegenen Wohngebäude B.P. 301 K.G. Schabs und verfügt über mehrere Fensteröffnungen in Richtung des Kondominiums K2, unter anderem im Bereich der Dienstwohnung. Gegenseitige Einblicke sind demnach schon in der bestehenden Situation gegeben.
Der Durchführungsplan sieht in Richtung Osten einen Grenzabstand von 5 m vor, wodurch der Gebäudeabstand zwischen dem geplanten Wohnkomplex und dem in der Wohnbauzone B1 – Auffüllzone bestehenden Gebäude um 5 m

della Legge provinciale del 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) la proposta del piano adottata, corredata della relativa documentazione, è stata pubblicata per la durata di 30 giorni all’albo del Comune e sulla Rete Civica dell’Alto Adige. Entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare al Comune le loro osservazioni sulla proposta del piano.
Inoltre la popolazione è stata informata dell‘approvazione prevista della proposta del piano tramite avviso su sito ufficiale del Comune e applicazione comunale „Gem2Go“.

Entro il termine di pubblicazione è stata presentata una (1) osservazione.

Le osservazioni presentate da Daniel Gantioler, proprietario di un appartamento nel condominio K2 risp. nell’edificio residenziale p.ed. 301 c.c. Sciaves situato a est, con nota del 21.10.2026, prot. n. 0011894, riguardano sostanzialmente il Concetto di edificabilità – Progetto preliminare.
In particolare, viene evidenziato il timore di una compromissione della privacy derivante dalle finestre e dalle terrazze dell’unità abitativa W19 previste dal progetto preliminare.

Si è svolta una discussione approfondita, in base alla quale si ritiene opportuno commentare come segue l’osservazione presentata:

L’atto pianificatorio in oggetto consiste nell’approvazione del piano di attuazione per la Zona mista M1 "K3" e costituisce il quadro di riferimento per l’attuazione dei diritti edificatori esistenti secondo il piano urbanistico. Vengono definiti, tra l’altro, la planivolumetria e la destinazione d'uso degli edifici previsti, le disposizioni tipologiche, estetiche e costruttive sugli edifici e sull’allestimento delle aree verdi.

La configurazione concreta delle singole unità abitative, compresa la collocazione di finestre e terrazze, non costituisce oggetto dell’atto pianificatorio in oggetto, ma sarà definita successivamente nell’ambito del progetto edilizio risp. del titolo abilitativo. In ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni pertinenti, in particolare quelle del Codice civile.

Il piano di attuazione in oggetto prevede la demolizione dell’esistente edificio produttivo e la realizzazione di un nuovo complesso residenziale.
L’edificio esistente è situato direttamente sul confine con l’edificio residenziale p.ed. 301 c.c. Sciaves situato a est ed è dotato di diverse aperture finestrate rivolte verso il condominio K2, tra altro nell’ambito dell’alloggio di servizio. Ne consegue che situazioni di visibilità reciproca sussistono già nella situazione esistente.

Il piano di attuazione prevede una distanza dal confine di 5 m verso est, determinando un aumento di 5 m della distanza tra il complesso residenziale previsto e l’edificio esistente nella Zona residenziale B1 – Zona di completamento. Il

vergrößert wird. Das neue Gebäude rückt demnach deutlich vom Kondominium K2, in dem sich die Liegenschaft des Einbringers der Anmerkungen befindet, ab.
Der größere Abstand schafft einen großzügigeren, offeneren und luftigeren Zwischenraum, der sowohl die Belichtung und Besonnung als auch die Privatsphäre aller angrenzenden Parteien positiv beeinflusst.
Die geplante Bebauung bewirkt keine Verschlechterung der derzeitigen Situation, insbesondere nicht hinsichtlich der befürchteten Beeinträchtigung der Privatsphäre, sondern führt zu einer Verbesserung der bestehenden Situation.

Zufolge Mobilitäts- und Erreichbarkeitsprogramm, welches Teil des nunmehr genehmigten Gemeindeentwicklungsprogramms der Gemeinde Natz-Schabs ist, soll mit Realisierung der sogenannten „Nordspange“ bzw. der direkten Anbindung des Ortsteiles Raut an den Knoten Ladestatt / Staatsstraße 49 bis der Straßenabschnitt der Landesstraße 151 zwischen Sonneck und der Kreuzung mit der Gemeindestraße unterhalb des Mischgebietes M1 „K3“ verkehrsberuhigt werden.
Einhergehend soll zu diesem Zeitpunkt auch der Kreuzungsbereichs Raut – Landesstraße 151 angepasst und die Priorität der Verkehrsbeziehungen geändert werden.

Um die Umsetzung dieser programmatischen Planung unter Berücksichtigung des gegenständlichen Durchführungsplanes zu gewährleisten, hat die Gemeindeverwaltung eine Machbarkeitsstudie betreffend die Anpassung des Kreuzungsbereichs Raut-Spinges beauftragt.

Die von Dr. Ing. Schölzhorn Dieter ausgearbeitete Machbarkeitsstudie, Prot. Nr. 0011867 vom 21.10.2026, sieht die Abkröpfung der Landesstraße LS 151 Spinges in Richtung Norden vor. Dadurch wird der Hauptachse der neuen Nordspange und in deren Richtung der Vorrang eingeräumt. Dies führt zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie zu einer Reduzierung der Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer auf diesem neuralgischen Straßenabschnitt zwischen den Wohngebäuden.
Der gegenständliche Vorschlag für die künftige Kreuzung ist so dimensioniert, dass ein Schwerfahrzeug die 180°-Kurve ohne gleichzeitigen Gegenverkehr befahren kann. Dieser Bemessungsansatz ist angesichts des geringen Verkehrsaufkommens von und nach Spinges vertretbar.

Für die Umsetzung der in Zusammenhang mit der geplanten Nordspange vorgesehenen Anpassung des Kreuzungsbereichs ist gemäß Machbarkeitsstudie eine Aufweitung der Straße auch im Bereich des gegenständlichen Mischgebietes erforderlich.

Arch. Helfer Bastian und Arch. Hinteregger Markus haben einen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der von Dr. Ing. Schölzhorn Dieter ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie überarbeiteten Gestaltungsplan

nuovo edificio risulterà quindi notevolmente più arretrato rispetto al condominio K2, nel quale è ubicata l’unità immobiliare del presentatore delle osservazioni.
Il maggiore distacco crea uno spazio intermedio più ampio, aperto e arioso, con effetti positivi sia sulle condizioni di illuminazione e di soleggiamento sia sulla tutela della privacy di tutte le proprietà confinanti.
L’edificazione prevista non determina un peggioramento della situazione attuale, in particolare per quanto riguarda la temuta compromissione della privacy, ma comporta un miglioramento delle condizioni esistenti.

Secondo il Programma della mobilità e accessibilità, che costituisce parte integrante del Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio del Comune di Naz-Sciaves, con la realizzazione della cosiddetta “Bretella nord” risp. del collegamento diretto della località Raut al nodo Ladestatt / alla Strada statale 49 bis, il tratto della Strada provinciale 151 tra Sonneck e l’intersezione con la strada comunale situata al di sotto della Zona mista M1 “K3” dovrà essere sottoposto a misure di moderazione del traffico.
Contestualmente dovranno essere adeguati anche l’assetto dell’intersezione Raut – Strada provinciale 151 e le priorità delle relazioni di traffico.

Al fine di garantire l’attuazione di tale previsione programmatica, tenendo conto del piano di attuazione in oggetto, l’Amministrazione comunale ha incaricato l’elaborazione di uno studio di fattibilità riguardante l’adeguamento dell’intersezione Raut–Spinga.

Lo studio di fattibilità elaborato da Dr. Ing. Schölzhorn Dieter, prot. n. 0011867 del 21.10.2026, prevede lo spostamento della Strada provinciale SP 151 di Spinga verso nord. In tal modo viene attribuita la precedenza all’asse principale proveniente dalla nuova bretella nord e diretto verso la stessa. Ciò comporta un aumento della sicurezza stradale e una riduzione della velocità dei veicoli su questo tratto viario nevralgico, situato tra gli edifici residenziali.
La proposta della futura intersezione in oggetto è dimensionata in modo da consentire a un mezzo pesante di percorrere la curva a 180° in assenza di contemporaneo traffico in senso contrario. Tale criterio di dimensionamento è ritenuto accettabile in considerazione del ridotto volume di traffico da e verso Spinga.

Per l’attuazione dell’adeguamento dell’intersezione previsto in relazione alla bretella nord pianificata, secondo lo studio di fattibilità si rende necessario l’allargamento della sede stradale anche nell’ambito della zona mista in oggetto.

Arch. Helfer Bastian e Arch. Hinteregger Markus hanno presentato un piano di edificabilità rielaborato tenendo conto dei risultati dello studio di fattibilità elaborato da Dr. Ing. Schölzhorn Dieter,

vorgelegt, Prot. Nr. 0011934 vom 21.10.2026.

Es ist eine ausführliche Diskussion erfolgt, nach der als sinnvoll erachtet wird, die gemäß der von Dr. Ing. Schölzhorn Dieter ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie zur Anpassung des Kreuzungsbereichs Raut-Spinges erforderliche Fläche ein eigenes Baulos auszuweisen und dieses als öffentliche Erschließungsfläche zu widmen.
Damit wird schon jetzt die Umsetzung der vom Gemeindeentwicklungsprogramm der Gemeinde Natz-Schabs in Zusammenhang mit der geplanten Nordspange vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des Mischgebietes M1 „K3“ gewährleistet.

Die Dokumentation muss entsprechend überarbeitet werden.

Betreffend Erschließungskosten wird festgehalten, dass gemäß Artikel 57 (Durchführungsplan) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) verbunden mit der Aufteilung der Baurechte die Verpflichtung zur anteilsmäßigen Übernahme der tatsächlichen Kosten für die Ausarbeitung des Durchführungsplans, für die Projektierung und für den Bau von primären Erschließungsanlagen, der Verpflichtung zur Abtretung der hierfür erforderlichen Flächen und zur Übernahme eines Anteils der Kosten, die notwendig sind, um das Gebiet an die außerhalb davon liegenden Anlagen anzuschließen, ist.
Die genannte Kostenbeteiligung wird mit der gemäß Verordnung der jeweiligen Gemeinde geschuldeten primären Erschließungsgebühr verrechnet. Ist die Kostenbeteiligung niedriger als die gemäß Verordnung geschuldete primäre Erschließungsgebühr, ist auch der Differenzbetrag geschuldet.

Die Kosten für die Umsetzung des Teiles der geplanten Aufweitung im Bereich des Mischgebietes M1 „K3“ sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht quantifizierbar.
Es ist jedenfalls davon auszugehen, dass die Kosten der zu errichtenden Anlagen niedriger als die gemäß Verordnung der Gemeinde Natz-Schabs geschuldete primäre Erschließungsgebühr sind und die vorgesehene Kostenbeteiligung demnach gewährleistet ist.

Nach Einsichtnahme in Artikel 57 (Durchführungsplan) und Artikel 60 (Verfahren zur Genehmigung der Durchführungspläne) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft);

Nach Einsichtnahme in Artikel 6 (Anwendungsbereich) des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte);

Nach Einsichtnahme in das administrative Gutachten im Sinne der Artikel 185 und 187 des R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2;

Hashwert für das positive fachlich administrative Gutachten:

prot. n. 0011934 del 21.10.2026.

Si è svolta una discussione approfondita, in base alla quale si ritiene opportuno individuare un apposito lotto per l’area necessaria, secondo lo studio di fattibilità elaborato da Dr. Ing. Schölzhorn Dieter per l’adeguamento dell’intersezione Raut–Spinga, e destinare tale lotto ad area di urbanizzazione pubblica.
In tal modo si garantisce sin d’ora l’attuazione delle misure previste dal Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio del Comune di Naz-Sciaves in relazione alla prevista bretella nord nell’ambito della Zona mista M1 “K3”.

La documentazione dovrà essere conseguentemente rielaborata.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, si dà atto che, secondo l’articolo 57 (Piano di attuazione) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), la ripartizione dei diritti edificatori è connessa all’obbligo di assumere pro quota i costi effettivi di elaborazione del piano di attuazione, di progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cessione delle relative aree nonché di una quota dei costi delle opere di allacciamento della zona agli impianti esistenti al di fuori della stessa.

Nella suddetta partecipazione ai costi è compreso il contributo di urbanizzazione primaria dovuto ai sensi del regolamento del Comune interessato. Se tale quota di partecipazione ai costi è invece inferiore al contributo di urbanizzazione primaria dovuto per regolamento, anche la differenza è dovuta.

I costi necessari per l’attuazione della porzione dell’allargamento della sede stradale prevista nell’ambito della zona mista M1 “K3” non sono quantificabili allo stato attuale.
È in ogni caso presumibile che i costi delle opere da realizzare siano inferiori al contributo di urbanizzazione primaria dovuto secondo il regolamento del Comune di Naz-Sciaves e che, pertanto, la prevista partecipazione ai costi risulti garantita.

Visto l‘articolo 57 (Piano di attuazione) e l‘articolo 60 (Procedimento di approvazione dei piani di attuazione) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio);

Visto l‘articolo 6 (Ambito di applicazione) della Legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti);

Visto il parere tecnico-amministrativo ai sensi degli articoli 185 e 187 della L.R. del 03.05.2018, n. 2;

Hashwert per parere tecnico amministrativo positivo:

iUA440J0wRGRjUpRsn1WXxeVVgBSIR7FZlObOj1dPoo=

Nach Einsichtnahme in die geltende Gemeindesatzung;

Nach Einsichtnahme in den Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2;

b e s c h l i e ß t

einstimmig
mittels Handerheben,
(16 Anwesende - 11 Ja-Stimmen –2 Nein-Stimmen – 3 Enthaltungen)

1) die von Gantioler Daniel eingebrachten Anmerkungen im obigen Sinne zur Kenntnis zu nehmen;

2) den

Durchführungsplan für das Mischgebiet M1 "K3" in Schabs,

ausgearbeitet von Arch. Helfer Bastian und Arch. Hinteregger Markus,
bestehend aus:

01 Technischer Bericht;

02 Durchführungsbestimmungen;

03 Fotodokumentation;

04 Graphische Anlagen Durchführungsplan mit
Vermessung,
Rechtsplan,
Kostenplan,
Infrastrukturplan,
Gestaltungsplan,
Schnitte,
Kubaturberechnung Bestand;

05 Bebauungskonzept – Vorprojekt;

06 Visualisierungen;

07 Aufteilung Baumassen;

08 Grünordnungsplan;

09 Umweltvorbericht;

mit folgender Abänderung zu genehmigen:

für die gemäß der von Dr. Ing. Schölzhorn Dieter ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie zur Anpassung des Kreuzungsbereichs Raut-Spinges erforderliche Fläche muss ein eigenes Baulos ausgewiesen und dieses als öffentliche Erschließungsfläche gewidmet werden;

3) festzuhalten, dass die unter Berücksichtigung der oben genannten Abänderung überarbeiteten Unterlagen wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bilden;

4) festzuhalten, dass die Schutzmaßnahmen gemäß Kompatibilitätsprüfung des Dott. Geol. Michael Jesacher vom April 2025 verpflichtend umzusetzen sind und die ordentliche und außerordentliche Instandhaltung der Schutzbauten für ihre Nennlebensdauer durch den Besitzer/Betreiber gewährleistet sein muss;

5) festzuhalten, dass gemäß Artikel 19 (Planungsmehrwert) des Landesgesetzes vom

Visto lo statuto comunale vigente;

Visto il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con la L.R. del 03.05.2018, n. 2;

(con n. 16 consiglieri presenti – n. 11 voti favorevoli – n. 2 voti contrari – n. 3 astensioni),
espressi per alzata di mano,

d e l i b e r a

1) di prendere atto nel senso sopra indicato delle osservazioni presentate da Gantioler Daniel;

2) di approvare il

Piano di attuazione per la Zona mista M1 "K3" a Sciaves,

elaborato da Arch. Helfer Bastian e Arch. Hinteregger Markus,
costituito da:

01 Relazione tecnica;

02 Norme di attuazione;

03 Documentazione fotografica;

04 Dati tecnici al piano di attuazione con
Rilievo,
Piano normativo,
Piano delle Quote,
Piano delle infrastrutture,
Piano di edificabilità,
Sezioni,
Calcolo della cubatura esistente;

05 Concetto di edificabilità – Progetto preliminare;

06 Visualizzazioni;

07 Suddivisione delle masse edilizie;

08 Piano del verde;

09 Rapporto ambientale preliminare;

con la seguente modifica:

per l'area necessaria, secondo lo studio di fattibilità elaborato da Dr. Ing. Schölzhorn Dieter per l'adeguamento dell'intersezione Raut –Spinga, deve essere individuato un apposito lotto da destinare ad area di urbanizzazione pubblica;

3) di dare atto che la documentazione rielaborata in considerazione della modifica di cui sopra forma parte essenziale di questa delibera;

4) di dare atto che le misure di sicurezza secondo la verifica della compatibilità dell'aprile 2025 devono essere attuate e che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di protezione deve essere garantita dagli interessati risp. dai proprietari della zona mista per tutta la loro durata nominale;

5) di dare atto che, secondo l'articolo 19 (Plusvalore di pianificazione) della Legge

10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) der Planungsmehrwert auf der Grundlage einer Vereinbarung mittels Übertragung auf den Verkaufspreis verrechnet werden muss und zwar spätestens, sobald die Eingriffsgenehmigung zur auch nur teilweisen Inanspruchnahme der im gegenständlichen Mischgebiet zuerkannten Baurechte beantragt wird;

6) festzuhalten, dass die Auflagen der Fachämter jedenfalls berücksichtigt werden müssen;

7) festzuhalten, dass die entlang der Landesstraße 151 außerhalb der Zonengrenze vorgesehenen Maßnahmen nicht Gegenstand dieses Durchführungsplanes sind;

8) festzuhalten, dass gemäß Artikel 24 (Mischgebiet) Absatz 6 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) Liegenschaften im Mischgebiet, sofern sie für mehr als 20 Jahre ab der Ausweisung als Mischgebiet ungenutzt oder unbebaut bleiben, auch enteignet werden können, um die Hortung von Bauland zu unterbinden;

9) zur Kenntnis zu nehmen, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft, welche als zuständige Behörde für die Feststellung der SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, festgestellt hat, dass die gegenständliche Planungsmaßnahme nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) zu unterziehen ist;

10) diesen Beschluss einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen gemäß Artikel 60, Absatz 5 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen und festzuhalten, dass der Durchführungsplan am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft tritt;

11) festzuhalten, dass der Gemeinde aus diesem Beschluss keine Ausgabe erwächst, die finanzieller Abdeckung bedarf.

Gegen diesen Beschluss kann während des Zeitraums seiner Veröffentlichung Einspruch beim Gemeindeausschuss und innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit desselben beim Regionalen Verwaltungsgerichtshof in Bozen Rekurs eingelegt werden. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe beträgt die Rekursfrist 30 Tage (Art. 119 und 120, G.v.D. Nr. 104/2010), für Wahlhandlungen gelangen die Art. 126-132 des gesetzesvertretenden Dekretes Nr. 104/2010 zur Anwendung.

provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), il plusvalore di pianificazione deve essere compensato sulla base di un accordo, mediante trasferimento al prezzo di vendita, al più tardi al momento della richiesta di titolo abilitativo per l'utilizzo anche parziale delle capacità edificatorie riconosciute alla zona mista in oggetto;

6) di dare atto che le prescrizioni degli uffici competenti devono essere in ogni caso rispettati;

7) di dare atto che gli interventi previsti lungo la Strada provinciale 151 al di fuori del confine della zona non costituiscono oggetto del piano di attuazione;

8) di dare atto che secondo l'articolo 24 (Zona mista), comma 6 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), gli immobili situati in una zona mista possono essere anche espropriati per impedire l'accumulazione di terreno edificabile, se la zona resta inutilizzata o inedificata per più di 20 anni a partire dalla sua destinazione d'uso come zona mista;

9) di prendere atto che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che è stata individuata come autorità competente per la verifica di assoggettabilità alla VAS e per la VAS stessa, ha constatato che l'atto pianificatorio in oggetto non deve essere sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della Legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti);

10) di pubblicare ai sensi dell'articolo 60, comma 5 della Legge provinciale del 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) la presente delibera, corredata della relativa documentazione tecnica, sulla Rete Civica dell'Alto Adige e di dare atto che il piano di attuazione entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;

11) di dare atto che dalla presente delibera non derivano oneri a carico del comune, i quali abbisognino di copertura finanziaria.

Contro la presente deliberazione può essere presentata opposizione alla giunta comunale entro il periodo di pubblicazione e entro 60 giorni dall'esecutività della stessa può essere presentato ricorso al Tribunale di giustizia amministrativa di Bolzano. Nell'ambito dell'affidamento pubblico il termine entro quale ricorrere è di 30 giorni (art. 119 e 120 D.Lgs. n. 104/2010), per atti riguardanti le elezioni vengono applicati gli artt. 126-132 del decreto legislativo n. 104/2010.

digital signiertes Dokument - documento firmato digitalmente

Der Vorsitzende / Il Presidente
Dr. Ing. Alexander Überbacher

Der Gemeindesekretär / Il Segretario comunale
Dr. Alexander Braun

Unterschrift auf Dokument in Papierform nicht angebracht im Sinne des Art. 3 Gv.D. Nr. 39/1993
Originales elektronisches Verwaltungsdokument erstellt und aufbewahrt gemäß Vorschriften des Art. 71 Gv.D. Nr. 82/2005

Firma autografa omessa su documento in forma cartacea ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. n. 39/1993
Documento amministrativo elettronico originale redatto e conservato secondo le prescrizioni dell'art. 71 D.Lgs. n. 82/2005