

**MARKTGEMEINDE**  
**ST. LEONHARD IN PASSEIER**  
 Autonome Provinz Bozen - Südtirol



**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES**  
**GEMEINDEAUSSCHUSSES**

**COMUNE DI**  
**SAN LEONARDO IN PASSIRIA**  
 Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA**  
**GIUNTA COMUNALE**

Sitzung vom - Seduta del: 13.05.2026 Uhr - Ore: 17:00

Ort: Ausweichquartier der Gemeindeämter,  
 Im Steinanger 1, 39015 St. Leonhard in Passeier

Località: Sede provvisoria degli uffici comunali,  
 Via Steinanger 1, 39015 S. Leonardo in Passiria

Anwesend sind:

Sono presenti :

			A.E. A.G.	A. U. A. I.
Bürgermeister	Robert Tschöll	Sindaco		
Vize-Bürgermeisterin	Magdalena Haller	Vicesindaca		
Gemeindereferentin	Andrea Marth	Assessore comunale		
Gemeindereferent	Dr. Peter Moosmair	Assessore comunale		
Gemeindereferent	Thomas Pichler	Assessore comunale	X	
Gemeindereferent	Roman Reichhalter	Assessore comunale		

Beistand leistet der Gemeindegeschäftsführer Herr

Assiste il Segretario comunale Signor

Dr. Fabian Pfeifer

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt Herr

Constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la legalità dell'adunanza, il Signor

Robert Tschöll

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz.

nella sua qualifica di Sindaco ne assume la presidenza.

Der Gemeindegeschäftsausschuss behandelt folgenden

La Giunta comunale delibera sul seguente

GEGENSTAND:	OGGETTO:
Wohnbauzone A - Historischer Ortskern St. Leonhard in Passeier - Abänderung des Wiedergewinnungsplanes - Eingriffseinheiten 38, 39, 45, 46 (Bp. 101, Bp. 99, Bp. 100, Bp. 1612, Bp. 843/1, Gp. 187, Gp. 188, K.G. St. Leonhard) - Endgültige Genehmigung	Zona residenziale A - centro storico di San Leonardo in Passiria - modifica al piano di recupero - unità di intervento 38, 39, 45, 46 (p.ed. 101, p.ed. 99, p.ed. 100, p.ed. 1612, p.ed. 843/1, p.f. 187, p.f. 188, C.C. San Leonardo) - approvazione definitiva

## DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Nach Einsichtnahme in den Wiedergewinnungsplan für die Wohnbauzone A – Historischer Ortskern St. Leonhard in Passeier, genehmigt mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 25 vom 21.03.1989;

Daran erinnert, dass der obgenannte Wiedergewinnungsplan vom Landesausschuss mit Beschluss Nr. 5017 vom 22.08.1989 genehmigt worden ist;

Nach Einsichtnahme in den, mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 53 vom 30.11.2011 genehmigten Wiedergewinnungsplan für die Wohnbauzone A – Historischer Ortskern St. Leonhard in Passeier – Übertragung in digitale Form, genehmigt vom Landesausschuss mit Beschluss Nr. 814 vom 04.06.2012;

Nach Einsichtnahme in den, mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 246 vom 25.06.2021 genehmigten Wiedergewinnungsplan für die Wohnbauzone A – Historischer Ortskern St. Leonhard in Passeier – Aktualisierung des digitalen Wiedergewinnungsplanes;

Festgehalten, dass der Wiedergewinnungsplan in der Zwischenzeit mehrmals abgeändert wurde;

Es wird Einsicht genommen in den entsprechenden Antrag um Abänderung des Wiedergewinnungsplanes der Wohnbauzone A – Historischer Ortskern „St. Leonhard in Passeier“ und in die vom Techniker Dr. Ing. Ennemoser Johann diesbezüglich ausgearbeiteten Unterlagen;

Die Begründung für die vorgeschlagenen Abänderungen sind in der Dokumentation angeführt;

Gemäß Umweltvorbericht bildet die gegenständliche Abänderung zum Wiedergewinnungsplan nicht den Rahmen für die künftige Genehmigung von UVP-pflichtigen Projekten und durch die Umsetzung der Abänderung des Planes sind nicht erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten;

Mittels Bekanntmachung an der digitalen Amtstafel der Gemeinde St. Leonhard in Passeier wurde die Bevölkerung über die geplante Abänderung informiert;

Festgehalten, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft in der Sitzung vom 07.08.2025 die gegenständliche Abänderung einstimmig positiv mit Auflagen genehmigt hat;

Die Dokumentation ist teilweise im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft überarbeitet worden;

Festgehalten, dass der Gemeindetechniker, Dr. Ing. Kofler Christian, die mit PEC vom 01.10.2025, Prot. Nr. 21041, und mit PEC vom 13.10.2025, Prot. Nr. 21560 nachgereichten Unterlagen geprüft und die Auflagen im Gutachten der

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto il piano di recupero per la zona residenziale A – centro storico di San Leonardo in Passiria, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 25 del 21/03/1989;

Ricordato che il predetto piano di recupero é stato approvato dalla Giunta provinciale con delibera n. 5017 del 22/08/1989;

Visto il piano di recupero per la zona residenziale A – centro storico di San Leonardo in Passiria – trascrizione in forma digitale, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 53 del 30/11/2011 e con delibera della Giunta provinciale n. 814 del 04/06/2012;

Visto il piano di recupero per la zona residenziale A – centro storico di San Leonardo in Passiria – aggiornamento del piano di recupero digitalizzato, approvato con delibera della Giunta comunale n. 246 del 25/06/2021;

Constatato che nel frattempo il piano di recupero é stato modificato più volte;

Viene presa visione nella relativa istanza per la modifica al piano di recupero della zona residenziale A – centro storico “San Leonardo in Passiria” e nella relativa documentazione elaborata dal tecnico Dott. Ing. Ennemoser Johann;

Il ragionamento per le modifiche proposte sono menzionate nella rispettiva documentazione;

Ai sensi della relazione ambientale preliminare la modifica al piano di recupero in oggetto non definisce il quadro di riferimento per futuri autorizzazioni di progetti da sottoporre a VIA dall’attuazione della modifica al piano non sono da attendersi impatti significativi sull’ambiente;

La popolazione é stata informata della modifica prevista tramite avviso all’albo del Comune di San Leonardo in Passiria;

Constatato che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio ha dato ad unanimità parere positivo con prescrizioni alla modifica in oggetto nella seduta del 07/08/2025;

La documentazione é stata parzialmente rielaborata ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio;

Constatato che il tecnico comunale, Dott. Ing. Kofler Christian, ha esaminato la documentazione successivamente presentata con PEC del 01/10/2025, n. prot. 21041, e con PEC del 13/10/2025, n. Prot. 21560, e ritiene soddisfatta la

Gemeindekommission für Raum und Landschaft vom 07.08.2025 als erfüllt sieht;

Festgestellt, dass der Vorschlag zur Abänderungen auf den Eingriffseinheiten 38, 39, 45, 46 (Bp. 101, Bp. 99, Bp. 100, Bp. 1612, Bp. 843/1 und Gp. 187, Gp. 188, K.G. St. Leonhard) im Detail Folgendes beinhaltet:

- Den Zusammenbau der Gebäude auf den E.E. 38 (Bp. 101) und 39 (Bp. 99), da der Gebäudeabstand aktuell geringer als 3,00 m ist und so im Widerspruch zum Bürgerlichen Gesetzbuch steht. Die überbaubare Fläche der E.E. 38 wird durch diese Maßnahme von 110 m<sup>2</sup> auf 116 m<sup>2</sup> und bei der E.E. 39 von 240 m<sup>2</sup> auf 249 m<sup>2</sup> erhöht;
- Den Zusammenbau der Gebäude auf den E.E. 45 (Bp. 1612) und 46 (Bp. 843/1), da der Gebäudeabstand aktuell geringer als 3,00 m ist und so im Widerspruch zum Bürgerlichen Gesetzbuch steht. Die überbaubare Fläche der E.E. 46 wird durch diese Maßnahme von 200 m<sup>2</sup> auf 212 m<sup>2</sup> erhöht;
- Einfügung des Art. 8 in den Durchführungsbestimmungen für die Inanspruchnahme des Energiebonus im Sinne des Art. 20 des Dekrets des Landeshauptmannes vom 18. März 2025, Nr. 6;
- Einfügung des Art. 9 in den Durchführungsbestimmungen zur Errichtung von Wintergärten im Sinne des Art. 22 des Dekrets des Landeshauptmannes vom 18. März 2025, Nr. 6;
- Richtigstellung der Parzellen in der Nutzungsschablone des Rechtsplanes der E.E. 39:  
Löschung der Bp. 100;  
Ersetzung der Bp. 188 durch die Gp. 188;
- Richtigstellung der Parzellen in der Nutzungsschablone des Rechtsplanes der E.E. 45:  
Löschung der Bp. 729/1 und der Gp. 10/3, Gp. 25/1, Gp. 25/6, Gp. 25/12, Gp. 25/13, Gp. 25/14, Gp. 3655/22 und Einfügung der Bp. 1612;
- Richtigstellung der Parzellen in der Nutzungsschablone des Rechtsplanes der E.E. 46:  
Löschung der Bp. 843 und Einfügung der Bp. 843/1;

Nach eingehender Diskussion kommt der Gemeindevorstand insbesondere in Bezug auf die Abstände zwischen den Gebäuden zum Entschluss, dass es unerlässlich ist, die vom Wiedergewinnungsplan vorgesehenen Baurechtsflächen, welche im Widerspruch mit den zivilrechtlichen Bestimmungen stehen, im Sinne des Vorschlages der Einbringer und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu berichtigen, um planliche Lücken, durch welche atypische Korridore bzw. Abstände entstanden sind bzw. entstehen können, zu schließen;

prescrizione nel parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio del 07/08/2025;

Constatato che la proposta di modifiche sulle unità di intervento 38, 39, 45, 46 (p.ed. 101, p.ed. 99, p.ed. 100, p.ed. 1612, p.ed. 843/1 e p.f. 187, p.f. 188, C.C. di San Leonardo) comprendono nello specifico quanto segue:

- L'assemblaggio degli edifici sulle unità di intervento 38 (p.ed. 101) e 39 (p.ed. 99), poiché la distanza tra gli edifici attualmente è inferiore a 3,00 m e quindi in contrasto con il Codice Civile. Con questa misura, l'area edificabile dell'unità di intervento 38 viene aumentata da 110 m<sup>2</sup> a 116 m<sup>2</sup> e quella dell'unità di intervento 39 da 240 m<sup>2</sup> a 249 m<sup>2</sup>;
- L'assemblaggio degli edifici sulle unità di intervento 45 (p.ed. 1612) e 46 (p.ed. 843/1) poiché la distanza tra gli edifici attualmente è inferiore a 3,00 m e quindi in contrasto con il Codice Civile. Con questa misura, l'area edificabile dell'unità di intervento 46 viene aumentata da 200 m<sup>2</sup> a 212 m<sup>2</sup>;
- Inserimento dell'art. 8 nelle norme di attuazione per poter fruire del bonus energia ai sensi dell'art. 20 del Decreto del Presidente della Provincia 18 marzo 2025, n. 6;
- Inserimento dell'art. 9 nelle norme di attuazione per la costruzione delle verande ai sensi dell'art. 22 del Decreto del Presidente della Provincia 18 marzo 2025, n. 6;
- Rettifica delle particelle nella tabella schemi di utilizzo dell'unità di intervento 39:  
Cancellazione della p.ed. 100;  
Sostituzione della p.ed. 188 con la p.f.188;
- Rettifica delle particelle nella tabella schemi di utilizzo dell'unità di intervento 45:  
Cancellazione della p.ed. 729/1 e delle p.f. 10/3, p.f. 25/1, p.f. 25/6, p.f. 25/12, p.f. 25/13, p.f. 25/14, p.f. 3655/22 e inserimento della p.ed. 1612;
- Rettifica delle particelle nella tabella schemi di utilizzo dell'unità di intervento 46:  
Cancellazione della p.ed. 843 e inserimento della p.ed. 843/1;

A seguito di approfondita discussione, la Giunta comunale perviene, con particolare riferimento alle distanze tra gli edifici, alla conclusione che risulta indispensabile procedere alla rettifica delle aree edificabili previste dal Piano di recupero, le quali risultano in contrasto con le disposizioni civilistiche, in conformità alla proposta dei soggetti proponenti e nel rispetto delle prescrizioni di legge, al fine di colmare lacune pianificatorie attraverso le quali si sono create o potrebbero crearsi distanze o corridoi atipici;

Dabei handelt es sich nicht um eine Änderung der planerischen Grundentscheidungen oder der städtebaulichen Zielsetzungen des Wiedergewinnungsplanes, sondern um die Beseitigung eines rechtlich unzulässigen Zustandes, der die Kohärenz und die tatsächliche Umsetzbarkeit der Planung beeinträchtigt hat;

Entsprechend dient die Richtigstellung in Bezug auf die Abstände der Wiederherstellung der urbanistischen Kohärenz, der planlichen Richtigkeit und in der Folge auch der Rechtssicherheit, insbesondere im Hinblick auf zivilrechtliche Streitigkeiten, die mit der Verletzung von Gebäudeabständen einhergehen;

Nach Einsicht in die eigene Beschlussniederschrift des Gemeindeausschusses Nr. 163 vom 08.04.2026, welche mit den technischen Unterlagen vom 10.04.2026 bis 09.05.2026 zur öffentlichen Einsichtnahme hinterlegt war. Die Hinterlegung wurde im Südtiroler Bürgernetz und an der Amtstafel der Gemeinde angekündigt;

Festgestellt, dass keine Stellungnahmen eingebracht wurden;

Festgehalten, dass der Gemeinderat gemäß Art. 60, Abs. 3 und 7 des L.G. Nr. 9/2018 i.g.F. entscheidet, es sei denn, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft den Änderungsvorschlag einstimmig gutheißt, dann entscheidet der Gemeindeausschuss;

Festgehalten, dass dieser Beschluss somit in die Zuständigkeit des Gemeindeausschusses fällt;

Nach Einsichtnahme in:

- das LG vom 10.07.2018, Nr. 9, insbesondere in die Art. 57 und 60;

- das LG vom 13.10.2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte), insbesondere in den Art. 6;

- das M.D. Nr. 1444/1968;

- das Zivilgesetzbuch, insbesondere in Art. 873;

- die geltende Gemeindefassung;

- das positive fachliche Gutachten gemäß Art. 185 und 187 Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol mit dem elektronischen Fingerabdruck: Znfw4d/qr/Qga7X6PCZU8nnSxCb9SfZtq3RI/V/IS5k=;

- den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit Regionalgesetz vom 03.05.2018, Nr. 2, und nachfolgende Änderungen;

Es wird für notwendig erachtet, diesen Beschluss im Eilverfahren im Sinne von Artikel 183, Absatz 4 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol zu fassen;

Non si tratta di una modifica delle scelte pianificatorie fondamentali né degli obiettivi urbanistici del Piano di recupero, bensì dell'eliminazione di una situazione giuridicamente non consentita che ha compromesso la coerenza e la concreta attuabilità della pianificazione;

La rettifica delle distanze è pertanto finalizzata al ripristino della coerenza urbanistica, della correttezza pianificatoria e, conseguentemente, anche della certezza del diritto, in particolare con riferimento a controversie di natura civilistica connesse alla violazione delle distanze tra edifici;

Vista la propria deliberazione della Giunta comunale n. 163 del 08/04/2026, depositata ed esposta al pubblico assieme alla documentazione tecnica dal 10/04/2026 al 09/05/2026. Del deposito è stata data notizia nella Rete civica dell'Alto Adige ed all'albo pretorio del Comune;

Constatato che non sono state presentate osservazioni;

Constatato che ai sensi dell'art. 60, comma 3 e 7 della L.P. n. 9/2018 in vigore il Consiglio comunale decide, a meno che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio non abbia dato il suo benestare all'unanimità alla proposta di modifica, in quel caso decide la Giunta comunale;

Constatato che quindi questa delibera è di competenza della Giunta comunale;

Visto:

- la L.P. 10/07/2018, n. 9, in particolare gli artt. 57 e 60;

- la L.P. 13/10/2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti), in particolare l'art. 6;

- il D.M. n. 1444/1968;

- il Codice Civile, in particolare l'art. 873;

- il vigente Statuto comunale;

- il parere tecnico-amministrativo favorevole ai sensi degli artt. 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige con l'impronta digitale: Znfw4d/qr/Qga7X6PCZU8nnSxCb9SfZtq3RI/V/IS5k=;

- il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con legge regionale del 03/05/2018, n. 2 e successive modifiche;

Ritenuto necessario di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'articolo 183, comma 4 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige;

## BESCHLUSS

## DELIBERA

1. aus den oben angeführten Gründen die in den Prämissen dieses Beschlusses angeführten Abänderungen bzw. Richtigstellungen zum Wiedergewinnungsplan der Wohnbauzone A – Historischer Ortskern „St. Leonhard in Passeier“ gemäß den vom Techniker Dr. Ing. Ennemoser Johann ausgearbeiteten technischen Unterlagen und überarbeitet entsprechend dem Gutachten der Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft endgültig zu genehmigen.
  2. festzuhalten, dass die genannten Abänderungen des Wiedergewinnungsplanes aus folgenden Unterlagen besteht, welche wesentlichen und ergänzenden Bestandteil des vorliegenden Beschlusses bilden:
    - Technischer Bericht
    - Rechtsplan - Bestand
    - Rechtsplan - Änderung
    - Rechtsplan – Endstand
    - Durchführungsbestimmungen Bestand
    - Durchführungsbestimmungen Änderungen
    - Durchführungsbestimmungen Endstand
    - Auszug Bauleitplan/Mappenauszug
    - Fotodokumentation
    - Eigentümerverzeichnis
    - Bebauungsvorschlag
    - Umweltvorbericht.
  3. die Entscheidung der Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft zur Kenntnis zu nehmen, wodurch die gegenständliche Abänderungen des Wiedergewinnungsplanes nicht dem SUP-Verfahren zu unterziehen ist.
  4. festzuhalten, dass die Gemeinde den Genehmigungsbeschluss einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen im Sinne des Art. 60, Absatz 5 des geltenden Landesgesetzes für Raum und Landschaft im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht. Der Durchführungsplan tritt am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft.
  5. diesen Beschluss aus den in den Prämissen angeführten Gründen im Sinne von Artikel 183, Absatz 4 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol für unverzüglich vollziehbar zu erklären.
1. di approvare definitivamente le modifiche ovvero le rettifiche al piano di recupero della zona residenziale A – centro storico “San Leonardo in Passiria” di cui alle premesse e conformemente alla relativa documentazione tecnica, elaborata dal tecnico Dott. Ing. Ennemoser Johann e rielaborata in conformità al parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio.
  2. di dare atto che le modifiche al piano di recupero citate sono costituite dalla seguente documentazione, che formano parte essenziale ed integrante della presente delibera:
    - relazione tecnica
    - piano normativo stato di fatto
    - piano normativo modifica
    - piano normativo stato finale
    - norme di attuazione stato di fatto
    - norme di attuazione modifica
    - norme di attuazione stato finale
    - estratto PUC/estratto mappa
    - documentazione fotografica
    - elenco dei proprietari
    - proposta di edificazione
    - relazione ambientale preliminare.
  3. di prendere atto della decisione della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio secondo cui le presenti modifiche al piano di recupero non devono essere sottoposte alla procedura di VAS.
  4. di dare atto che il Comune pubblica ai sensi dell'art. 60, comma 5 della vigente Legge provinciale del Territorio e paesaggio la delibera di approvazione, corredata della relativa documentazione tecnica, sulla Rete civica dell'Alto Adige. Il piano di attuazione entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
  5. di dichiarare, per i motivi citati in premessa la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'articolo 183, comma 4 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige.

Gelesen, genehmigt und gefertigt

Der Vorsitzende – Il Presidente:

*Robert Tschöll*

*digital signiertes Dokument*

Letto, approvato e sottoscritto

Der Gemeindesekretär - Il Segretario comunale:

*Dr. Fabian Pfeifer*

*documento firmato tramite firma digitale*

---

Gegen diesen Beschluss kann während des Zeitraumes der Veröffentlichung Einspruch beim Gemeindevorstand erhoben werden. Innerhalb von 60 Tagen ab Vollziehbarkeit können Betroffene Rekurs beim Regionalen Verwaltungsgericht in Bozen einbringen. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe beträgt die Rekursfrist 30 Tage (Art. 120 Gesetzesvertretendes Dekret Nr. 104/2010).

Contro la presente deliberazione ogni cittadino può presentare opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione della stessa. Entro 60 giorni dalla data di esecutività di questa deliberazione ogni interessato può presentare ricorso al Tribunale di giustizia amministrativa – Sezione autonoma di Bolzano. Nel settore affidamenti pubblici il termine di ricorso è di 30 giorni (art. 120 Decreto legislativo 104/2010).