Nr. **60**

GEMEINDE VAHRN
Autonome Provinz Bozen – Südtirol

COMUNE DI VARNA
Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige

BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES GEMEINDERATES

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sitzung vom-Seduta del **27.10.2026**

Uhr - ore **19:00**

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:

	entsch. abwesend assente giust.	unentsch. abwesend assente ingiust.	nimmt mittels Fernzugang teil prende parte in modalità remota		entsch. abwesend assente giust.	unentsch. abwesend assente ingiust.	nimmt mittels Fernzugang teil prende parte in modalità remota
Andreas SCHATZER				Walter KERER			
Margareth MAIR ENGL				Barbara LARCH			
Johann FALLER				Florian ÖTTL			
Anna KAINZWALDNER ÖTTL				Julian ROSSMANN			X
Gabriela MAIR AM TINKHOF				Raphaela ROSSMANN			
Ivan MASCHI				Alexander TAUBER			
Manfred CLARA				Peter TAUBER			
Manfred HEIDENBERGER				Christian UNTERTHINER			
Florian JÖCHLER	X			Andreas ZINGERLE			

Der Gemeindesekretär

Il Segretario comunale

Alexander BRAUN

leistet den Beistand.

assiste.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti

Andreas SCHATZER

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

Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M4" und von einer "Gemeindestraße" in Neustift - Gemeindeausschussbeschluss Nr. 289 vom 21.05.2026 - Definitive Maßnahme

OGGETTO

Modifica del piano urbanistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M4" e di una "Strada comunale" a Novacella - Delibera Giunta Comunale n. 289 del 21.05.2026 - Provvedimento definitivo

DER GEMEINDERAT

schickt Folgendes voraus:

Der Bauleitplan der Gemeinde Vahrn wurde mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 33 vom 09.06.2009 und mit Beschluss der Landesregierung Nr. 854 vom 17.05.2010 genehmigt.

Nachfolgend wurden mehrere Änderungen am Bauleitplan vorgenommen.

Mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 288 vom 21.05.2026 ist das Verfahren betreffend „Abänderung des Bauleitplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" in Neustift“ eingeleitet worden.
Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 59 vom 27.10.2026 ist diese Planungsmaßnahme definitiv genehmigt worden.

Der von Niederstätter Erna, Niederstätter Vera, Niederstätter Walter, Monai Lucina bzw. Niederstätter Daniel, Niederstätter Erna, Niederstätter Walter, Barbara Invest GmbH eingebrachte gegenständliche Vorschlag einer Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn sieht im Wesentlichen die Ausweisung von einem "Mischgebiet M4" in Neustift vor.

Die betroffenen Flächen befinden sich im Bereich Oberdorf der Fraktion Neustift. Sie sind als „Landwirtschaftsgebiet“ gewidmet und bereits bebaut.
Das bestehende Gebäude auf der B.P. 140 weist eine urbanistische Kubatur von 1.774,10 m³ auf und wird als Wohngebäude genutzt, die anschließende G.P. 179/1 dient als Zubehörsfläche.

An der Südostseite grenzt das neue „Mischgebiet“ an die Michael-Pacher-Straße und an der Nordostseite an eine bestehende Anrainerstraße, welche im Bauleitplan derzeit als „Öffentliche Grünfläche“ und „Fußweg“ ausgewiesen ist.
Alle anderen angrenzenden Flächen sind als „Landwirtschaftsgebiet“ gewidmet, großteils aber bereits bebaut.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.
Die aufgrund der gegenständlichen Abänderung zusätzlich zulässige Baumasse ist für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 des LG Nr. 9/2018 gebunden.

Es ist eine ausführliche Diskussion über gegenständliche Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn erfolgt mit dem Ergebnis, aufgrund der nachstehenden Begründungen den von Arch. Dellago Stephan ausgearbeiteten Abänderungsvorschlag zu genehmigen:

Das Landesgesetz vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) sieht vor, dass die Gemeinden für ihr Gebiet das Entwicklungsprogramm für Raum und Landschaft als langfristiges Planungsinstrument und den Gemeindeplan für

IL CONSIGLIO COMUNALE

premette quanto segue:

Il piano urbanistico del Comune di Varna è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 09.06.2009 e con deliberazione della Giunta provinciale n. 854 del 17.05.2010.
Successivamente sono state apportate diverse modifiche al piano urbanistico.

Con delibera della Giunta Comunale n. 288 del 21.05.2026 è stato avviato il procedimento riguardante “Modifica del piano urbanistico e del piano paesaggistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M3" a Novacella”.
Con delibera del Consiglio comunale n. 59 del 27.10.2026, questo atto pianificatorio è stato definitivamente approvato.

La proposta di modifica del piano urbanistico del Comune di Varna in oggetto, presentata da Niederstätter Erna, Niederstätter Vera, Niederstätter Walter, Monai Lucina risp. Niederstätter Daniel, Niederstätter Erna, Niederstätter Walter, Barbara Invest srl, sostanzialmente prevede l’individuazione di una "Zona mista M4" a Novacella.

Le aree interessate sono situate nell’ambito “Oberdorf” della frazione di Novacella. Sono desinate a “Zona di verde agricolo” e risultano già edificate.

L’edificio esistente sulla p.ed. 140 presenta una cubatura urbanistica di 1.774,10 m³ ed è destinato a uso residenziale, la p.f. 179/1 adiacente funge da superficie pertinenziale.

Sul lato sudest, la nuova “Zona mista” confina con la via Michael Pacher, e sul lato nordest con una strada di accesso esistente, attualmente individuata come “Zona di verde pubblico” e “Strada pedonale” nel piano urbanistico.
Tutte le altre aree confinanti sono destinate a “Zona di verde agricolo”, ma risultano in gran parte già edificate.

È prevista la costruzione di un’edificio residenziale plurifamiliare.
La volumetria aggiuntiva ammissibile a seguito della modifica in oggetto è vincolata alla realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 39 della LP n. 9/2018.

Si è svolta una discussione approfondita sulla modifica del piano urbanistico del comune di Varna in oggetto con il risultato di approvare, sulla base delle seguenti motivazioni, la proposta di modifica elaborata da Arch. Dellago Stephan:

La Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) prevede, che i comuni per il loro territorio elaborano il programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio quale strumento di programmazione a lungo termine ed

Raum und Landschaft für das gesamte Gemeindegebiet erarbeiten.

Artikel 103 Absatz 5 des Gesetzes definiert als Übergangsbestimmung, dass man bis zur Genehmigung des vorgesehenen Gemeindeentwicklungsprogramms unter Siedlungsgebiet die verbauten Ortskerne im Sinne von Artikel 12 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, in geltender Fassung versteht.
Die Gemeinde kann in diesem Zeitraum im verbauten Ortskern Änderungen am Gemeindeplan für Raum und Landschaft mit dem Verfahren und innerhalb der Grenzen laut Artikel 54 Absatz 1 vornehmen.
Die Landesregierung kann im selben Zeitraum mit dem Verfahren laut Artikel 54 Absatz 2 alle Änderungen im verbauten Ortskern genehmigen, die nicht unter jene laut Artikel 54 Absatz 1 fallen und darüber hinaus folgende Änderungen außerhalb des verbauten Ortskerns genehmigen:
a) Ausweisung neuer Baugebiete, die an bestehende Baugebiete anschließen müssen,

b) Ausweisung von Gebieten für öffentliche Einrichtungen, von Sondernutzungsgebieten für Speicherbecken, Tankstellen, Radstationen und Freizeiteinrichtungen und von primären Erschließungsanlagen,

c) Änderung von Bauvorschriften für einzelne Zonen.

Gemäß Absatz 5-bis desselben Artikels ist die Ausweisung neuer Baugebiete auch dann zulässig, wenn diese neuen Baugebiete durch Flächen für Verkehr und Mobilität oder durch Bachläufe von bestehenden Baugebieten getrennt sind.

Die von dem gegenständlichen Abänderungsvorschlag betroffenen Flächen befinden sich teilweise außerhalb des verbauten Ortskerns gemäß Artikel 12 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, das vorgesehene neue Baugebiet ist jedoch nur durch eine Fläche für Verkehr und Mobilität von bestehenden Baugebieten getrennt.

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 76 vom 15.12.2025 ist der Entwurf für das Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft der Gemeinde Vahrn genehmigt worden.
Die von dem gegenständlichen Abänderungsvorschlag betroffenen Flächen befinden sich innerhalb des mit dem Programmentwurf ausgewiesenen und abgegrenzten Siedlungsgebietes.

Gemäß Artikel 42 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist vom Tag der Beschlussfassung des Entwurfs oder der Änderung jeglichen Planungsinstruments bis zum Tag seines Inkrafttretens jede Genehmigung für Eingriffe ausgesetzt, welche in Widerspruch zum Beschlussinhalt stehen.

Die gegenständliche Planungsmaßnahme bzw. der

il piano comunale per il territorio e il paesaggio per l'intero territorio comunale.

L'articolo 103 comma 5 della legge definisce come norma transitoria che fino all'approvazione del programma di sviluppo comunale previsto dall'articolo 51, per area insediabile si intendono i centri edificati ai sensi dell'articolo 12 della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, e successive modifiche.
Entro lo stesso periodo di tempo il Comune può, nei centri edificati, apportare modifiche al Piano comunale per il territorio e il paesaggio nel rispetto del procedimento e dei limiti di cui all'articolo 54, comma 1.
Nello stesso periodo di tempo la Giunta provinciale può approvare, nei centri edificati, nel rispetto del procedimento di cui all'articolo 54, comma 2, tutte le modifiche non ricadenti nella previsione di cui all'articolo 54, comma 1, e può, inoltre, approvare le seguenti modifiche al di fuori dei centri edificati:
a) individuazione di nuove zone edificabili, che devono essere contigue alle zone edificabili esistenti;
b) individuazione di zone per attrezzature pubbliche, di zone a destinazione particolare per bacini di accumulo, per impianti di distribuzione di carburanti, per aree per ciclisti e per impianti per il tempo libero, e individuazione di opere di urbanizzazione primaria;
c) modifica della disciplina edilizia per le singole zone.

Secondo il comma 5-bis dello stesso comma, l'individuazione di nuove zone edificabili è consentita anche se aree destinate alla viabilità e alla mobilità o torrenti separano tali nuove zone dalle zone edificabili esistenti.

Le aree interessate dalla trasformazione in oggetto parzialmente si trovano al di fuori del centro edificato secondo articolo 12 della Legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, ma la nuova zona edificabile prevista è separata dalle zone edificabili esistenti solo da un'area per la viabilità o la mobilità.

Con Delibera del Consiglio comunale n. 76 del 15.12.2025 è stata approvata la proposta di Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio del Comune di Varna.

Le aree interessate dalla proposta di modifica in oggetto si trovano all'interno dell'area insediabile individuata e delimitata con la proposta di programma.

Secondo l'articolo 42 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), dalla data di adozione di qualsiasi strumento di pianificazione o di modifica dello stesso fino alla relativa entrata in vigore, è sospeso ogni titolo abilitativo per interventi che siano in contrasto con le determinazioni adottate.

L'atto pianificatorio in oggetto non è in contrasto

geplante Eingriff steht nicht in Widerspruch zu dem genehmigten Programmentwurf.

Das Verfahren laut Artikel 54 Absatz 2 sieht vor, dass der Entwurf der Änderung vom Gemeindeausschuss nach Anhörung der Gemeindekommission Raum und Landschaft beschlossen wird.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat zu gegenständlicher Abänderung in der Sitzung vom 28.10.2025 einstimmig eine positive Stellungnahme mit Abänderungen und Bedingungen erteilt, u.a.:

- Der vorgeschlagene Gebietsbauindex von 2,50 m³/m² wird unter Berücksichtigung der baulichen und landschaftlichen Umgebung und der für die angrenzenden Wohnbauzonen geltenden Parameter als zu hoch erachtet. Um die bestmögliche Einfügung in die umliegende Siedlungsstruktur und Landschaft sicherzustellen, wird der Gebietsbauindex für das neue Mischgebiet mit 2,2 m³/m² festgelegt.
- Die nördlich gelegene bestehende Zufahrt (Anrainerstraße Oberdorf), welche auch der Erschließung des geplanten Mischgebietes dienen soll und im Bauleitplan derzeit als „Öffentliche Grünfläche“ und „Fußweg“ ausgewiesen ist, muss bis zur Garageneinfahrt des Gebäudes B.P. 239 im Bauleitplan als „Gemeindestraße Typ E“ ausgewiesen werden, um eine ordnungsgemäße verkehrstechnische Erschließung sicherzustellen.

Die Dokumentation ist im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft überarbeitet worden, Prot. Nr. 0010405 vom 13.05.2026 und Prot. Nr. 0010774 vom 19.05.2026.

Gemäß der von Arch. Dellago Stephan ausgearbeiteten Dokumentation sind folgende Abänderungen am Bauleitplan der Gemeinde Vahrn in der K.G. Neustift I vorgesehen:

- Ausweisung von einem "Mischgebiet M4":

Umwidmung von 1.080 m² „Landwirtschaftsgebiet“ und von 8 m² „Öffentliche Grünfläche“ in „Mischgebiet M4“;
betroffene Flächen: B.P. 140, G.P. 179/1;

die Gesamtfläche des neuen Mischgebietes M4 beträgt 1.088 m²;
der Gebietsbauindex des neuen Mischgebietes M4 wird festgesetzt auf 2,20 m³/m²;
es ergibt sich eine realisierbare Baumasse von insgesamt 2.394 m³.

Betreffend das gegenständliche Mischgebiet werden die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan mit folgendem Artikel ergänzt:

„Art. 28/sexies
Mischgebiet M4

1. Diese Zone umfasst die Flächen, die vorwiegend zum Wohnen und für andere mit dem Wohnen vereinbare Zweckbestimmung bestimmt sind.

2. Für diese Zone ist im Sinne von Artikel 57 des Gesetzes ein Durchführungsplan zu erstellen.

con la proposta di programma adottata.

Il procedimento di cui all’articolo 54, comma 2, prevede che la proposta di modifica è adottata dalla Giunta comunale, sentita la Commissione Comunale territorio e paesaggio.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio riguardante la modifica in oggetto nella seduta del 28.10.2025 ha espresso parere positivo unanime con modifiche e con condizioni, tra altro:

- L’indice di edificabilità territoriale proposto, pari a 2,50 m³/m², è ritenuto eccessivo tenuto conto del contesto edilizio e paesaggistico nonché dei parametri vigenti per le zone residenziali limitrofe. Al fine di garantire il miglior inserimento possibile nel tessuto insediativo e nel paesaggio circostante, l’indice di edificabilità territoriale della nuova Zona mista viene fissato a 2,2 m³/m².

- L’accesso esistente situato a nord (strada di accesso Oberdorf), destinato a garantire anche l’accessibilità della Zona mista prevista e attualmente individuato nel piano urbanistico come “Zona di verde pubblico” e “Strada pedonale”, deve essere individuato come “Strada comunale Tipo E” fino all’accesso al garage dell’edificio p.ed. 239, al fine di garantire un’adeguata accessibilità viabilistica.

La documentazione è stata rielaborata ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, prot. n. 0010405 del 13.05.2026 e prot. n. 0010774 del 19.05.2026.

Secondo la documentazione elaborata da Arch. Dellago Stephan sono previste le seguenti modifiche al piano urbanistico del Comune di Varna nel C.C. Novacella I:

- Individuazione di una „Zona mista M4“:

trasformazione di 1.080 m² “Zona di verde agricolo” e di 8 m² “Zona di verde pubblico” in “Zona mista M4”;
aree interessate: p.ed. 140, p.f. 179/1;

la superficie complessiva della nuova Zona mista M4 ammonta a 1.088 m²;
l’indice di edificabilità territoriale della nuova Zona mista M4 viene fissato a 2,20 m³/m²;
ne deriva una volumetria realizzabile di complessivi 2.394 m³.

Riguardante la Zona mista in oggetto, alle norme di attuazione al piano urbanistico viene aggiunto il seguente articolo:

“Art. 28/sexies
Zona mista M4

1. Questa zona comprende le aree del territorio destinate prevalentemente alla residenza e alle destinazioni d’uso con essa compatibili.

2. Per questa zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi dell’articolo 57 della Legge.

3. Es gilt gilt folgende Bauvorschrift:
a) höchstzulässiger Gebietsbauindex: 2,20 m³/m².

4. Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten weiters folgende Bauvorschriften:
a) höchstzulässiger Überbauungsindex: 45 %;
b) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 11 m,
c) Mindestgrenzabstand: 5 m,
d) Mindestgebäudeabstand: 10 m,
e) Versiegelungsindex: 70 %,
f) Mindestgrünfläche: 30 %.“

Im Sinne der Stellungnahme der Gemeindekommission für Raum und Landschaft ist außerdem folgende Abänderungen vorgesehen:

- Ausweisung von einer "Gemeindestraße Typ E":

Umwidmung von 165 m² „Öffentliche Grünfläche“ und von 7 m² „Landwirtschaftsgebiet" in „Gemeindestraße Typ E";
betroffene Flächen: G.P. 520/1, G.P. 520/2, G.P. 180/2 K.G. Neustift I.

Im Rahmen der Erhebung und Überprüfung der Bestandsunterlagen wurde festgestellt, dass die Abgrenzung zwischen der neu als „Gemeindestraße Typ E“ gewidmeten Fläche und der nördlich gelegenen „Wohnbauzone C4 – Erweiterungszone“ im NewPlan nicht korrekt dargestellt ist.
Aus der Dokumentation zu den vorangehenden Planungsmaßnahmen, insbesondere auch aus dem Durchführungsplan der Wohnbauzone „Edenhauser“, geht eindeutig hervor, dass die Zonenabgrenzung der Eigentumsgrenze zwischen G.P. 520/2 und B.P. 239 K.G. Neustift I entspricht.

Mit der gegenständlichen Abänderung wird die Abgrenzung der „Wohnbauzone C4 – Erweiterungszone“ in diesem Bereich materiell richtiggestellt bzw. an die Eigentumsgrenze angepasst;
betroffene Flächen: G.P. 520/1, G.P. 180/2, B.P. 239 K.G. Neustift I.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist in folgenden Etappen vorgesehen:

- Planung 2026-2027;
- Bauliche Umsetzung ab 2027.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Vahrn sind die von gegenständlicher Abänderung betroffenen Flächen als „Landwirtschaftsgebiet“ bzw. als „Baugebiete und Infrastrukturen“ gewidmet.
Die in „Mischgebiet M4“ umgewidmeten Flächen werden als „Baugebiete und Infrastrukturen“ gekennzeichnet.

Die von gegenständlicher Abänderung betroffenen Flächen unterliegen den besonderen Unterschutzstellungen als „Gebiet mit Ensembleschutz“ und „Archäologisches Schutzgebiet“.
Diese besonderen Unterschutzstellung bleiben unangetastet.

Im Gefahrenzonenplan der Gemeinde Vahrn sind die von gegenständlicher Abänderung betroffenen Flächen als als „untersucht und nicht gefährlich“ eingestuft.

3. Vale il seguente indice:
a) indice massimo di edificabilità territoriale: 2,20 m³/m².

4. In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:
a) indice massimo di copertura: 45 %;
b) altezza media massima degli edifici: 11 m;
c) distanza minima dal confine: 5 m;
d) distanza minima tra gli edifici: 10 m;
e) indice di impermeabilità: 70 %;
f) area verde minima: 30 %.”

Ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, inoltre è prevista la seguente modifica:

- Individuazione di una „Strada comunale Tipo E“:

trasformazione di 165 m² “Zona di verde pubblico” e di 7 m² “Zona di verde agricolo” in „Strada comunale Tipo E“;
aree interessate: p.f. 520/1, p.f. 520/2, p.f. 180/2 C.C. Novacella I.

Nel corso della rilevazione e della verifica della documentazione esistente è emerso che la delimitazione tra l’area ora destinata a “Strada comunale Tipo E” e la “Zona residenziale C4 – Zona di espansione” situata a nord non è rappresentata correttamente nel NewPlan.
Dalla documentazione relativa agli atti pianificatori precedenti, in particolare anche dal piano di attuazione della zona residenziale “Edenhauser”, risulta chiaramente che la delimitazione delle zone corrisponde al confine di proprietà tra la p.f. 520/2 e la p.ed. 239 C.C. Novacella I.

Con la presente modifica, la delimitazione della “Zona residenziale C4 – Zona di espansione” viene rettificata risp. adeguata al confine di proprietà in tale ambito;
aree interessate: p.f. 520/1, p.f. 180/2, p.ed. 239 C.C. Novacella I.

L'attuazione del progetto è prevista nelle seguenti fasi:

- Pianificazione 2026-2027;
- Esecuzione a partire dal 2027.

Nel piano paesaggistico del Comune di Varna le aree interessate dalla modifica in oggetto sono destinate a “Zona di verde agricolo” risp. “Insediamenti ed infrastrutture”.
Le aree trasformate in “Zona mista M4” vengono identificate come “Insediamenti ed infrastrutture”.

Le aree interessate dalla modifica in oggetto sono soggette ai vincoli speciali come “Zona di tutela degli insiemi” e “Zona con vincolo archeologico”.

Questi vincoli speciali rimangono intoccati.

Nel piano delle zone di pericolo del Comune di Vara le aree interessate dalla modifica in oggetto sono classificate „esaminato e non pericoloso“.

Im Gemeindeplan für die akustische Klassifizierung sind die von gegenständlicher Abänderung betroffenen Flächen der akustischen Klasse II zugeordnet.
Die akustische Klasse wird bestätigt, da die neue urbanistische Zweckbestimmung die gleiche akustische Klasse der bestehenden Zone vorsieht und der Unterschied zu den angrenzenden Zonen nicht mehr als eine Klasse (5dB(A)) beträgt.

Nel piano comunale di classificazione acustica le aree interessate dalla modifica in oggetto sono individuate come classe acustica II.

La classe acustica viene confermata in quanto la nuova destinazione urbanistica prevede la classe acustica uguale a quella attuale nel PCCA e le zone limitrofe sono compatibili in quanto non si discostano di più di una classe (5 dB(A)).

Die Unterlagen zu der Abänderung des Bauleitplanes sind vom zuständigen Techniker über das offizielle Portal für den Geodatenaustausch der Pläne abgegeben worden.
Der eindeutige Code der vom Portal ausgestellten Zertifizierung der erfolgten Abgabe, welche die rechtmäßige Hinterlegung der Unterlagen bescheinigt, lautet: 10011.

La documentazione relativa alla variante del piano urbanistico è stata consegnata dal professionista incaricato tramite il portale ufficiale per l'intercambio dei geodati dei piani.
Il codice univoco della Certificazione di avvenuta consegna rilasciata dal portale che certifica il regolare deposito della documentazione è: 10011.

Die Unterlagen zu der Abänderung des Landschaftsplanes sind vom zuständigen Techniker über das offizielle Portal für den Geodatenaustausch der Pläne abgegeben worden.
Der eindeutige Code der vom Portal ausgestellten Zertifizierung der erfolgten Abgabe, welche die rechtmäßige Hinterlegung der Unterlagen bescheinigt, lautet: 10012.

La documentazione relativa alla variante del piano paesaggistico è stata consegnata dal professionista incaricato tramite il portale ufficiale per l'intercambio dei geodati dei piani.
Il codice univoco della Certificazione di avvenuta consegna rilasciata dal portale che certifica il regolare deposito della documentazione è: 10012.

Gemäß Dekret des Landeshauptmanns vom 7. Mai 2020, Nr. 17 (Mindeststandards für die Ausstattung öffentlicher Räume von Allgemeininteresse und privater Räume von öffentlichem Interesse sowie Kriterien zur Bestimmung von Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe) weist der Gemeindeplan für Raum und Landschaft im Sinne einer zweckmäßigen Nutzung des Raums auf der Grundlage einer Bedarfserhebung neue Baugebiete aus wie Mischgebiete, Gewerbegebiete und andere Gebiete, wenn im Gemeindegebiet keine geeigneten Liegenschaften vorhanden sind.
Bei der Berechnung des Wohnraumbedarfs sind die Anzahl und die Zusammensetzung der Haushalte zu berücksichtigen. Der Mindestwohnraumbedarf pro Einwohner wird auf 100 m³ Baumasse festgelegt.

Secondo il Decreto del Presidente della Provincia 7 maggio 2020, n. 17 (Dotazioni minime per gli spazi pubblici di interesse generale e gli spazi privati di interesse pubblico e criteri per la determinazione della sede delle aziende agricole) ai fini di un uso razionale del territorio, il piano comunale per il territorio e il paesaggio individua, sulla base di un'analisi del fabbisogno, nuove zone edificabili, fra le quali zone miste, zone produttive e altre, qualora nel territorio comunale non siano disponibili immobili adeguati.

Nel calcolo del fabbisogno abitativo devono essere considerati il numero e la composizione dei nuclei familiari. Il fabbisogno abitativo minimo per abitante è fissato in una volumetria di 100 m³.

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 76 vom 15.12.2025 ist der Entwurf für das Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft der Gemeinde Vahrn genehmigt worden.
Das Programm ist für den Zeitraum von 15 Jahren ab Einleitung des Genehmigungsverfahrens ausgelegt.

Con Delibera del Consiglio comunale n. 76 del 15.12.2025 è stata approvata la proposta di Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio del Comune di Varna.

Il programma è concepito per 15 anni dall'avvio del procedimento di approvazione.

Gemäß der im Rahmen der Ausarbeitung des Gemeindeentwicklungsprogramms durchgeführten Erhebung könnte der Wohnraumbedarf der Gemeinde Vahrn grundsätzlich mit dem Areal der ehemaligen Kaserne „Verdone“ gedeckt werden.

Secondo il censimento effettuato nell'ambito dell'elaborazione del Programma di sviluppo comunale, in linea di principio, il fabbisogno abitativo del comune di Varna potrebbe essere soddisfatto tramite l'ex area dell'ex caserma "Verdone".

Es ist jedoch ausdrückliches Ziel der Gemeinde, eine ausgewogene Weiterentwicklung der einzelnen Orte bzw. Ortsteile auch unabhängig vom Verdone-Areal zu ermöglichen.

Tuttavia, è obiettivo esplicito del comune consentire uno sviluppo equilibrato delle singole località risp. frazioni anche indipendentemente dall'area Verdone.

Der Programmentwurf sieht für die Nutzung

Pertanto, la proposta di programma prevede per la

„Wohnen“ für den Planungszeitraum deshalb ein Flächenwidmungskontingent von 3,0 ha / 30.000 m² + 20% für Alternativen vor.

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 46 vom 28.07.2026 und Beschluss der Landesregierung Nr. 777 vom 18.09.2026 ist eine Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn betreffend die Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" mit Abänderung der "Gemeindestraße" in Vahrn genehmigt worden.
Gegenstand ist u.a. die Umwidmung von insgesamt 264 m² in „Mischgebiet M3“.

Mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 288 vom 21.05.2026 ist das Verfahren betreffend „Abänderung des Bauleitplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" in Neustift“ eingeleitet worden.
Gegenstand ist u.a. die Umwidmung von insgesamt 1.000 m² in „Mischgebiet M3“.
Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 59 vom 27.10.2026 ist diese Planungsmaßnahme definitiv genehmigt worden.

Auf der von der Planungsmaßnahme betroffenen Fläche besteht bereits ein Wohngebäude im Ausmaß von 1.774 m³ (außer Erde).
Im Sinne von Artikel 24 (Mischgebiet) Absatz 4 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) bindet das bestehende Gebäude auf der Grundlage des vorgesehenen Gebietsbauindexes von 2,2 m³/m² eine Zubehörsfläche von 806 m².
Die zusätzlich als „Mischgebiet“ vorgesehene Fläche beträgt demnach 282 m².

Es wird folglich festgestellt, dass die gegenständliche Ausweisung eines Mischgebietes dem Entwurf für das Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft der Gemeinde Vahrn entspricht.
Auf jeden Fall wird bei der definitiven Genehmigung des Programms auch die gegenständliche Abänderung berücksichtigt.

Gemäß Artikel 22 (Urbanistische Gebiets- und Flächenwidmung) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) sind Baugebiete homogen, kompakt und geschlossen abzugrenzen. Die jeweiligen urbanistischen Parameter werden so festgelegt, dass die Einfügung in die umliegende Siedlungsstruktur und Landschaft sichergestellt ist. Neue Baugebiete müssen an bestehende Baugebiete und/oder an verbaute Flächen anschließen.
Gemäß Artikel 103 (Übergangsbestimmungen) desselben Gesetzes kann die Landesregierung außerhalb des verbauten Ortskerns die Ausweisung neuer Baugebiete, die an bestehende Baugebiete anschließen müssen, genehmigen. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist auch dann zulässig, wenn diese neuen Baugebiete durch Flächen für Verkehr und Mobilität oder durch Bachläufe von bestehenden Baugebieten getrennt sind.

destinazione d’uso “abitazione”, per il periodo di pianificazione, un contingente per la zonizzazione pari a 3,0 ha / 30.000 m² + 20% per alternative .

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 28.07.2026 e deliberazione della Giunta provinciale n. 777 del 18.09.2026 è stata approvata una modifica del piano urbanistico del Comune di Varna riguardante l’individuazione di una "Zona mista M3" con modifica della "Strada comunale" a Varna.
Oggetto è, tra altro, la trasformazione di complessivi 192 m² in “Zona mista M3”.

Con delibera della Giunta Comunale n. 288 del 21.05.2026 è stato avviato il procedimento riguardante “Modifica del piano urbanistico e del piano paesaggistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M3" a Novacella”.
Oggetto è, tra altro, la trasformazione di complessivi 1.000 m² in “Zona mista M3”.
Con delibera del Consiglio comunale n. 59 del 27.10.2026, questo atto pianificatorio è stato definitivamente approvato.

Sull’area interessata dall’atto pianificatorio è già presente un edificio residenziale nella misura di 1.774 m³ (fuori terra).
Ai sensi dell’articolo 24 (Zona mista), comma 4, della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), l’edificio esistente, in base all’indice di edificabilità territoriale previsto di 2,2 m³/m², vincola una superficie pertinenziale di 806 m².
La superficie aggiuntiva prevista come “Zona mista” ammonta quindi a 282 m².

Di conseguenza, si osserva che l’individuazione una zona mista in oggetto è conforme alla proposta di Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio del Comune di Varna.

In ogni caso, in sede di approvazione definitiva del programma, sarà tenuto conto anche della modifica in oggetto.

Secondo l’articolo 22 (Destinazioni urbanistiche delle zone e delle aree) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), le zone edificabili sono da perimetrare in forma omogenea, compatta e chiusa. I parametri urbanistici di ciascuna zona sono determinati in rapporto al contesto urbanistico e paesaggistico circostante. Le nuove zone edificabili devono essere contigue a zone edificabili esistenti e/o ad aree edificate.
Secondo l’articolo 103 (Norme transitorie) della stessa legge, la Giunta provinciale può approvare, al di fuori dei centri edificati, l’individuazione di nuove zone edificabili, che devono essere contigue alle zone edificabili esistenti. L’individuazione di nuove zone edificabili è consentita anche se aree destinate alla viabilità e alla mobilità o torrenti separano tali nuove zone dalle zone edificabili esistenti.

Das vorgeschlagene neue Mischgebiet entspricht den genannten Kriterien.

Es befindet sich innerhalb des Wohngebietes und innerhalb des mit dem Entwurf des Gemeindeentwicklungsprogramms ausgewiesenen und abgegrenzten Siedlungsgebietes.
Es befindet sich teilweise außerhalb des verbauten Ortskerns im Sinne von Artikel 12 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10.

An der Südostseite grenzt das neue „Mischgebiet“ an eine bestehende „Gemeindestraße“ und an der Nordostseite an die neue „Gemeindestraße Typ E“, an deren gegenüberliegender Seite sich eine „Wohnbauzone C4 – Erweiterungszone“ befindet; sie ist demnach nur durch eine Fläche für Verkehr und Mobilität von bestehenden Baugebieten getrennt.
Alle anderen angrenzenden Flächen sind als „Landwirtschaftsgebiet“ gewidmet.

Das neue Mischgebiet wird von der „Gemeindestraße“ Michael-Pacher-Straße über die nordöstlich gelegene Anrainerstraße, welche mit gegenständlicher Abänderung als „Gemeindestraße Typ E“ ausgewiesen wird, erschlossen.
Alle notwendigen Infrastrukturen sind bereits vorhanden.

Öffentliche oder private Angebote an Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf der Bevölkerung, Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Bildungseinrichtungen sind fußläufig bzw. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem Fahrrad in kurzer Zeit leicht erreichbar.

Das vorgeschlagene Mischgebiet entspricht somit auch den Ausweisungskriterien gemäß Dekret des Landeshauptmanns vom 7. Mai 2020, Nr. 17 (Mindeststandards für die Ausstattung öffentlicher Räume von Allgemeininteresse und privater Räume von öffentlichem Interesse sowie Kriterien zur Bestimmung von Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe).

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.

Im Fall der Ausweisung von Mischgebieten werden, wenn auf der von der Planungsmaßnahme betroffenen Fläche bereits rechtmäßig Gebäude bestehen, 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

La nuova Zona mista proposta corrisponde ai criteri di cui sopra.

Si trova all’interno dell’insediamento residenziale e all’interno dell’area insediabile individuata e delimitata con la proposta di Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio.
Si trova al di fuori del centro edificato ai sensi del articolo 12 della Legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10.

Sul lato sudest, la nuova “Zona mista” confina con una “Strada comunale” esistente e sul lato nordest con la nuova “Strada comunale Tipo E”, sul cui lato opposto si trova una "Zona residenziale C4 - Zona di espansione"; è quindi separata dalle zone edificabili esistenti solo da un’area destinata alla viabilità e alla mobilità

Tutte le altre aree confinanti sono destinate a “Zona di verde agricolo”.

L’accesso alla nuova Zona mista avviene dalla “Strada comunale” via Michael Pacher attraverso la strada di accesso situata a nordest, la quale, con la modifica in oggetto, viene individuata come “Strada comunale Tipo E”.“

Tutte le infrastrutture necessarie sono già presenti.

L’offerta pubblica o privata di beni e servizi per il fabbisogno quotidiano della popolazione, fermate dei mezzi di trasporto pubblici nonché strutture per il tempo libero e l’educazione sono accessibili a piedi risp. con i trasporti pubblici e in bicicletta in breve tempo.

La zona mista proposta corrisponde quindi anche ai criteri per l’individuazione secondo il Decreto del Presidente della Provincia 7 maggio 2020, n. 17 (Dotazioni minime per gli spazi pubblici di interesse generale e gli spazi privati di interesse pubblico e criteri per la determinazione della sede delle aziende agricole).

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).

Nel caso di individuazione di zone miste, 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 Wohngebäude im Ausmaß von 1.774 m³ (außer Erde).

Die Gesamtfläche des neuen Mischgebietes M4 beträgt 1.088 m²,
der Gebietsbauindex des neuen Mischgebietes M4 beträgt 2,20 m³/m².

Die ursprüngliche Zweckbestimmung des Gebäudes entspricht der in der Planungsmaßnahme vorgesehenen.
Laut Planungsmaßnahme wäre für die Realisierung des bestehenden Gebäudes eine Fläche von 806 m² erforderlich.
In Anwendung der genannten Regelung ergibt sich ein Abzug von 1.209 m².

Der Planungsmehrwert im Sinne von Artikel 19 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist demnach nicht geschuldet.

Arch. Barducci Giacomo, der von der Gemeinde ernannte Sachverständige für die Zonen mit Ensembleschutz, hat betreffend die gegenständliche Abänderung mit Schreiben vom 17.11.2025, Prot. Nr. 0020428/2025, ein positives Gutachten mit Bedingungen erteilt.

Das Amt für Archäologie hat betreffend die gegenständliche Abänderung mit Schreiben vom 18.11.2025, Prot. Nr. 0022342/2025, ein befürwortendes Gutachten mit Auflage erteilt.

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 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 gegenständliche Abänderung des Bauleitplanes sieht im Wesentlichen die Ausweisung eines Mischgebietes im Ausmaß von 1.088 m² vor.
Sie bildet nicht den Rahmen für zukünftige Genehmigungen für UVP-pflichtige Projekte.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft, welche mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 563 vom 14.12.2023

preesiste un edificio residenziale nella misura di 1.774 m³ (fuori terra).

La superficie complessiva della nuova Zona mista M4 ammonta a 1.088 m²;
l'indice di edificabilità territoriale della nuova Zona mista M4 è di 2,20 m³/m²;

La destinazione d'uso originaria dell'edificio corrisponde a quella prevista dall'atto pianificatorio.
In base all'atto pianificatorio, per realizzare l'edificio esistente sarebbe necessaria una superficie di 806 m².
In applicazione della suddetta disposizione risulta una detrazione pari a 1.209 m².

Il plusvalore pianificatorio ai sensi dell'articolo 19 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) quindi non è dovuto.

Arch. Barducci Giacomo, l'esperto per le zone sottoposte a tutela degli insiemi nominato dal Comune, con lettera del 17.11.2025, prot. n. 0020428/2025, ha espresso parere positivo con prescrizioni in merito alla modifica in oggetto.

L'Ufficio Beni archeologici, con lettera del 18.11.2025, prot. n. 0022342/2025, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito alla modifica in oggetto.

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 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 modifica del piano urbanistico in oggetto sostanzialmente prevede l'individuazione di una Zona mista nella misura di 1.088 m².

Essa non definisce il quadro di riferimento per futuri autorizzazioni di progetti da sottoporre a VIA.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che con delibera della Giunta comunale n. 563 del 14.12.2023 è stata

als zuständige Behörde für die Feststellung der SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, hat in der Sitzung vom 28.10.2025 in den von Arch. Dellago Stephan ausgearbeiteten Umweltvorbericht Einsicht genommen und unter Berücksichtigung der darin angeführten Angaben festgestellt, dass durch die gegenständliche Planungsmaßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Areal ist bereits bebaut und verkehrstechnisch erschlossen. Alle erforderlichen Infrastrukturen sind vorhanden.
Durch die vorgesehene Nutzung sind keine relevanten negativen Auswirkungen auf Aspekte wie die biologische Vielfalt, Flora und Fauna zu erwarten.
Die geplanten Maßnahmen erfolgen unter Einhaltung der Vorgaben durch den Ensembleschutzplan. Es sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.
Gemäß Gefahrenzonenplan liegt die Zone außerhalb des Gefahrenzonenbereichs.

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. 289 vom 21.05.2026 ist der Entwurf der gegenständlichen Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M4" und von einer "Gemeindestraße" in Neustift genehmigt worden.

Im Sinne von Artikel 53 Absatz 2 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist der beschlossene Planentwurf mit den entsprechenden Unterlagen für die Dauer von 30 Tagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht worden. Während dieses Zeitraums kann jeder/jede Anmerkungen vorbringen.
Zudem ist die Bevölkerung mittels Kundmachung auf Homepage der Gemeinde und GemeindeApp „Gem2Go“ über die geplante Genehmigung des Planentwurfes informiert worden.

Innerhalb der Veröffentlichungsfrist sind vier (4) Anmerkungen eingebracht worden, und zwar:

- Anmerkungen und Einwände gegen die Abänderung des Bauleitplanes und die Ausweisung des Mischgebietes „M4“ in Neustift I, eingeleitet mit Beschluss des Gemeindeausschusses vom 21.05.2026, Prot. Nr. 0012162 vom 18.06.2026, vorgebracht von Pittracher Oskar und Oberhofer Andrea;

- Anmerkungen und Einspruch gegen den Beschluss bzw. das Protokoll des Gemeindeausschusses vom 21.05.2026 bezüglich der Abänderung des Bauleitplanes und der Ausweisung des Mischgebietes „M4“ in Neustift – 1. Maßnahme, Prot. Nr. 0012163 vom 18.06.2026,

individuata come autorità competente per la verifica di assoggettabilità alla VAS e della VAS, nella seduta del 28.10.2025 ha preso visione del rapporto ambientale preliminare redatto da Arch. Dellago Stephan e, tenuto conto delle informazioni ivi contenute, ha constatato che l’atto pianificatorio in oggetto non produce impatti significativi sull'ambiente.

L'area è già edificata e collegata alla rete viaria. Sono presenti tutte le infrastrutture necessarie.

Non si possono prevedere effetti negativi su aspetti quali biodiversità, la flora e la fauna a causa della destinazione d’uso prevista.

Le misure previste avverranno nel rispetto delle disposizioni del piano di tutela degli insiemi. Non sono quindi previsti impatti negativi sul paesaggio urbano.
Secondo il piano delle zone di pericolo, la Zona si trova al di fuori della zona a rischio.

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. 289 del 21.05.2026 è stata approvata la proposta della modifica del piano urbanistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M4" e di una "Strada comunale" a Novacella in oggetto.

Ai sensi dell’articolo 53 comma 2 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) la proposta 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. Durante questo periodo chiunque può presentare osservazioni.

Inoltre la popolazione è stata informata dell‘approvazione prevista della proposta tramite avviso su sito ufficiale del Comune e applicazione comunale „Gem2Go“.

Entro il termine di pubblicazione sono state presentate quattro (4) osservazioni, e cioè:

- Osservazioni e obiezioni avverso la modifica del piano urbanistico e l’individuazione della zona mista “M4” a Novacella I, avviata con deliberazione della Giunta comunale del 21.05.2026, prot. n. 0012162 del 18.06.2026, presentate da Pittracher Oskar e Oberhofer Andrea;

- Osservazioni e opposizione avverso la deliberazione risp. il protocollo della Giunta comunale del 21.05.2026 riguardante la modifica del piano urbanistico e l’individuazione della zona mista “M4” a Novacella – 1° provvedimento, prot. n. 0012163 del 18.06.2026,

vorgebracht von Pittracher Oskar, Unterpertinger Lena, Vigl Sabine, Unterpertinger Helmut, Gasser Alexander, Wieland Wolfgang, Torggler Daniela, Wieland Gabriel, Fasoli Marco, Guzzoni Mariaelena, Hinteregger Juri, Kraler Andrea, Obergasser Stephan, Leitner Petra, Oberhofer Andrea, Rigger Yvonne, Unterpertinger Anna, Gruber Georg und Pittracher Nadin;

- Anmerkung und Einspruch gegen den Beschluss bzw. das Protokoll des Gemeindeausschusses vom 21.05.2026 bezüglich der Abänderung des Bauleitplanes und der Ausweisung des Mischgebietes „M4“ in Neustift, Prot. Nr. 0012239 vom 22.06.2026,
vorgebracht von Gruber Georg und Torggler Daniela;

- Anmerkungen in Form von Einwänden gegen den Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 289 vom 21.05.2026 im Sinne von Art.53, Abs. 2, L.G. 9/2018, Prot. Nr. 0012506 vom 26.06.2026,
vorgebracht von Vonklausner Stefan.

Die Landeskommission für Raum und Landschaft hat in der Sitzung vom 15.10.2026 folgende Stellungnahme zu gegenständlichem Entwurf einer Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn abgegeben:

Die Gemeinde Vahrn hat mit GAB Nr. 289/2026 das Verfahren zur Eintragung eines Mischgebietes und einer Gemeindestraße Typ E eingeleitet. Das Mischgebiet hat eine Fläche von 1.088 m², ist bereits teilweise verbaut und liegt innerhalb der Ensembleschutzzone B03. Gegen die Ausweisung des Mischgebietes sind vier Einwände von Seiten der Nachbarn eingegangen.

Das Amt für Landschafts- und Gemeindeplanung hält fest, dass der Standort für die Bebauung geeignet ist, die Gebäudehöhe und die Dichte der Zone jedoch zu hoch sind. Der Standort liegt im Nahbereich des denkmalgeschützten Gebäudes Hofstatt. Aufgrund des indirekten Denkmalschutzes muss für die weitere Planung und Projektierung, besonders bezüglich der Gebäudehöhe, das Denkmalamt einbezogen werden. Zusätzlich soll auch der Landesbeirat für Baukultur und Landschaft involviert werden.

Die Landeskommission diskutiert den Sachverhalt ausführlich und genehmigt mehrheitlich den Antrag der Gemeinde mit folgenden Auflagen: die Höhe des anliegenden Gebäudes „Krapferhof“ darf nicht überschritten werden und das Amt für Bau- und Kunstdenkmäler muss in das Verfahren einbezogen werden. Die Gemeinde Vahrn muss mit Ratsbeschluss über die eingegangenen Einwände entscheiden.

Am 22.10.2026, Prot. Nr. 0018434/2026, hat Niederstätter Daniel mitgeteilt, dass hinsichtlich der Anmerkungen Prot. Nr. 0012162 vom 18.06.2026, Prot. Nr. 0012163 vom 18.06.2026 und Prot. Nr. 0012239 vom 22.06.2026 eine Einigung in Bezug auf Gebäudehöhe, Firsthöhe und

presentate da Pittracher Oskar, Unterpertinger Lena, Vigl Sabine, Unterpertinger Helmut, Gasser Alexander, Wieland Wolfgang, Torggler Daniela, Wieland Gabriel, Fasoli Marco, Guzzoni Mariaelena, Hinteregger Juri, Kraler Andrea, Obergasser Stephan, Leitner Petra, Oberhofer Andrea, Rigger Yvonne, Unterpertinger Anna, Gruber Georg e Pittracher Nadin;

- Osservazione e opposizione avverso la deliberazione risp. il protocollo della Giunta comunale del 21.05.2026 riguardante la modifica del piano urbanistico e l'individuazione della zona mista "M4" a Novacella, prot. n. 0012239 del 22.06.2026,
presentate da Gruber Georg e Torggler Daniela;

- Osservazioni formulate sotto forma di obiezioni avverso la deliberazione della Giunta comunale n. 289 del 21.05.2026 ai sensi dell'art. 53, comma 2, L.P. 9/2018, prot. n. 0012506 del 26.06.2026,
presentate da Vonklausner Stefan.

La Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio nella seduta del 15.10.2026 ha espresso il seguente parere riguardante la proposta di modifica del piano urbanistico del Comune di Varna in oggetto:

Con la DGC n. 289/2026 il Comune di Varna ha avviato il procedimento per l'inserimento di una zona mista e di una strada comunale tipo E. La zona mista ha una superficie di 1.088 m², è già parzialmente edificata e ricade all'interno della zona di tutela degli insiemi B03. Contro l'individuazione della zona mista sono pervenute quattro osservazioni da parte dei confinanti.

L'Ufficio Pianificazione paesaggistica e comunale rileva che il sito è idoneo all'edificazione, ma che l'altezza degli edifici e la densità della zona sono eccessive. Il sito si trova nelle immediate vicinanze dell'edificio sottoposto a tutela storico-artistica Hofstatt. In considerazione della tutela indiretta dei Beni culturali, l'Ufficio Beni architettonici e artistici dovrà essere coinvolto nelle successive fasi di pianificazione e progettazione, in particolare per quanto riguarda l'altezza degli edifici. Dovrà inoltre essere coinvolto anche il Comitato provinciale per la cultura edilizia e il paesaggio.

La Commissione provinciale esamina approfonditamente la questione e approva a maggioranza la richiesta del Comune alle seguenti condizioni: non dovrà essere superata l'altezza dell'adiacente edificio „Krapferhof“ e l'Ufficio Beni architettonici e artistici dovrà essere coinvolto nel procedimento. Il Comune di Varna dovrà decidere in merito alle osservazioni pervenute mediante deliberazione consiliare.

In data 22.10.2026, prot. n. 0018434/2026, Niederstätter Daniel ha comunicato che riguardante le osservazioni prot. n. 0012162 del 18.06.2026, prot. n. 0012163 del 18.06.2026 e prot. n. 0012239 del 22.06.2026, è stato possibile raggiungere un accordo in merito all'altezza

Bebauungsgrenze erzielt werden konnte, und dass die Einbringer der genannten Anmerkungen mit Bezug auf einen entsprechend überarbeiteten Bebauungsvorschlag bereit sind, die eingebrachten Einwände zurückzunehmen. Der entsprechend überarbeitete Bebauungsvorschlag ist in Ausarbeitung.
Hinsichtlich der Anmerkungen Prot. Nr. 0012506 vom 26.06.2026 konnte keine Einigung erzielt werden.

dell'edificio, all'altezza del colmo e al limite di edificazione e che i presentatori delle suddette osservazioni, sulla base di una proposta di edificazione opportunamente rielaborata, sono disposti a ritirare le obiezioni formulate. La relativa proposta di edificazione rielaborata è attualmente in fase di predisposizione.
Per quanto riguarda le osservazione prot. n. 0012506 del 26.06.2026, non è stato invece possibile raggiungere un accordo.

Es ist eine ausführliche Diskussion erfolgt, nach der als sinnvoll und zweckmäßig erachtet wird, den Tagesordnungspunkt zu vertagen, um den Parteien ausreichend Zeit für weitere Gespräche einzuräumen und die Voraussetzungen für eine einvernehmliche Regelung zu schaffen.

Si è svolta una discussione approfondita, in base alla quale si ritiene opportuno e funzionale di rinviare questo punto dell'ordine del giorno, al fine di concedere alle parti tempo sufficiente per ulteriori colloqui e di creare i presupposti per una soluzione concordata.

Nach Einsichtnahme in Artikel 52 (Gemeindeplan für Raum und Landschaft), 53 (Verfahren zur Genehmigung des Gemeindeentwicklungsprogramms und des Gemeindeplans für Raum und Landschaft), 54 (Änderungen zum Gemeindeplan für Raum und Landschaft) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft);

Visto gli articoli 52 (Piano comunale per il territorio e il paesaggio), 53 (Procedimento di approvazione del programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio e del piano comunale per il territorio e il paesaggio), 54 (Varianti al piano comunale per il territorio e il paesaggio) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio);

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

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

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

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

Hashwert für das positive fachlich administrative Gutachten:

Hashwert per parere tecnico amministrativo positivo:

oOx/NMz2MP3pl0OMmn+BoSI/mNKDPTBYBpBEv7PHZiE=

Nach Einsichtnahme in die geltende Gemeindesatzung;

Visto lo statuto comunale vigente;

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

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

b e s c h l i e ß t

einstimmig
mittels Handerheben,
(17 Anwesende - 17 Ja-Stimmen)

ad unanimità di voti (con n. 17 consiglieri presenti – n. 17 voti favorevoli),
espressi per alzata di mano,

d e l i b e r a

1) die definitive Genehmigung der

   Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn:

   Ausweisung von einem "Mischgebiet M4" und von einer "Gemeindestraße" in Neustift

   aus den in den Prämissen genannten Gründen zu vertagen.

1) di rinviare l'approvazione definitiva della

   Modifica al piano urbanistico del Comune di Varna:

   Individuazione di una "Zona mista M4" e di una "Strada comunale" a Novacella

   per i motivi indicati nelle premesse.

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

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

(Art. 119 und 120, GvD Nr. 104/2010), für Wahlhandlungen gelangen die Art. 126-132 des gesetzesvertretenden Dekretes Nr. 104/2010 zur Anwendung.

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
Andreas SCHATZER

Der Gemeindesekretär / Il Segretario comunale
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