


**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT  
 DES GEMEINDEAUSSCHUSSES**
**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
 DELLA GIUNTA COMUNALE**

 Sitzung vom-Seduta del  
**21.05.2026**

 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 Gemeindeausschusses 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 questa Giunta comunale.

Anwesend sind:

Sono presenti:

|                          |                                    |             | entschuldigt<br>abwesend<br>assente giustificato | unentschuldigt<br>abwesend<br>assente<br>ingiustificato | nimmt mittels<br>Fernzugang teil<br>prende parte in<br>modalità remota |
|--------------------------|------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Andreas SCHATZER         | Bürgermeister                      | Sindaco     |                                                  |                                                         |                                                                        |
| Margareth MAIR ENGL      | Bürgermeister-<br>Stellvertreterin | Vicesindaca |                                                  |                                                         |                                                                        |
| Johann FALLER            | Gemeindereferent                   | Assessore   | X                                                |                                                         |                                                                        |
| Anna KAINZWALDNER ÖTTL   | Gemeindereferentin                 | Assessore   |                                                  |                                                         |                                                                        |
| Gabriela MAIR AM TINKHOF | Gemeindereferentin                 | Assessore   |                                                  |                                                         |                                                                        |
| Ivan MASCHI              | Gemeindereferent                   | Assessore   |                                                  |                                                         |                                                                        |

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

OGGETTO

**Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M4" und von einer "Gemeindestraße" in Neustift - 1. Maßnahme**
**Modifica del piano urbanistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M4" e di una "Strada comunale" a Novacella - 1° provvedimento**

## DER GEMEINDEAUSSCHUSS

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. 250 vom 30.04.2026 ist das Verfahren betreffend „Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" mit Abänderung der "Gemeindestraße" in Vahrn“ eingeleitet worden.

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.

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 m<sup>3</sup> auf und wird als Wohngebäude genutzt, die anschließende G.P. 179/1 dient als Zubehörfläche.

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:

## LA GIUNTA 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. 250 del 30.04.2026 è stato avviato il procedimento riguardante "Modifica del piano urbanistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M3" con modifica della "Strada comunale" a Varna".

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".

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 destinate a "Zona di verde agricolo" e risultano già edificate.

L'edificio esistente sulla p.ed. 140 presenta una cubatura urbanistica di 1.774,10 m<sup>3</sup> 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 norddest 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:

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 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 Programmwurf 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

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 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

Änderung jeglichen Planungsinstrumentes bis zum Tag seines Inkrafttretens jede Genehmigung für Eingriffe ausgesetzt, welche in Widerspruch zum Beschlussinhalt stehen.

Die gegenständliche Planungsmaßnahme bzw. der geplante Eingriff steht nicht in Widerspruch zu dem genehmigten Programmwurf.

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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> „Landwirtschaftsgebiet“ und von 8 m<sup>2</sup> „Öffentliche Grünfläche“ in „Mischgebiet M4“;

betroffene Flächen: B.P. 140, G.P. 179/1;

die Gesamtfläche des neuen Mischgebietes M4 beträgt 1.088 m<sup>2</sup>;

der Gebietsbauindex des neuen Mischgebietes M4 wird festgesetzt auf 2,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

es ergibt sich eine realisierbare Baumasse von insgesamt 2.394 m<sup>3</sup>.

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

„Art. 28/sexies  
Mischgebiet M4

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.

La misura di pianificazione in oggetto non è in contrasto 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> "Zona di verde agricolo" e di 8 m<sup>2</sup> "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 m<sup>2</sup>;

l'indice di edificabilità territoriale della nuova Zona mista M4 viene fissato a 2,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

ne deriva una volumetria realizzabile di complessivi 2.394 m<sup>3</sup>.

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. 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.

3. Es gilt folgende Bauvorschrift:

a) höchstzulässiger Gebietsbauindex: 2,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> „Öffentliche Grünfläche“ und von 7 m<sup>2</sup> „Landwirtschaftsgebiet“ in „Gemeindestraße Typ E“;

betroffene Flächen: G.P. 520/1, G.P. 520/2, G.P. 180/2.

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.

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“.

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. Vale il seguente indice:

a) indice massimo di edificabilità territoriale: 2,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> „Zona di verde pubblico“ e di 7 m<sup>2</sup> „Zona di verde agricolo“ in „Strada comunale Tipo E“;

aree interessate: p.f. 520/1, p.f. 520/2, p.f. 180/2.

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.

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“.

Diese besonderen Unterschutzstellung bleiben unangetastet.

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

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.

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

Die Unterlagen zu der Abänderung des Landschaftsplanes sind vom zuständigen Techniker über das offizielle Portal für den Geodaten austausch der Pläne abgegeben worden. Der eindeutige Code der vom Portal ausgestellten Zertifizierung der erfolgten Abgabe, welche die rechtmäßige Hinterlegung der Unterlagen bescheinigt, lautet: 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 m<sup>3</sup> Baumasse festgelegt.

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.

Gemäß der im Rahmen der Ausarbeitung des Gemeindeentwicklungsprogramms durchgeführten Erhebung könnte der Wohnraumbedarf der Gemeinde Vahrn grundsätzlich mit dem Areal der

Questi vincoli speciali rimangono intoccati.

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

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)).

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.

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.

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 m<sup>3</sup>.

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.

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

ehemaligen Kaserne „Verdone“ gedeckt werden.

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

Der Programmentwurf sieht für die Nutzung „Wohnen“ für den Planungszeitraum deshalb ein Flächenwidmungskontingent von 3,0 ha / 30.000 m<sup>2</sup> + 20% für Alternativen vor.

Mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 250 vom 30.04.2026 ist das Verfahren betreffend „Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" mit Abänderung der "Gemeindestraße" in Vahrn“ eingeleitet worden.

Gegenstand ist u.a. die Umwidmung von insgesamt 264 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> in „Mischgebiet M3“.

Auf der von der Planungsmaßnahme betroffenen Fläche besteht bereits ein Wohngebäude im Ausmaß von 1.774 m<sup>3</sup> (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 Gebietsbauindex von 2,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> eine Zubehörfläche von 806 m<sup>2</sup>.

Die zusätzlich als „Mischgebiet“ vorgesehene Fläche beträgt demnach 282 m<sup>2</sup>.

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

soddisfatto tramite l'ex area dell'ex caserma „Verdone“.

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

Pertanto, la proposta di programma prevede per la destinazione d'uso „abitazione“, per il periodo di pianificazione, un contingente per la zonizzazione pari a 3,0 ha / 30.000 m<sup>2</sup> + 20% per alternative .

Con delibera della Giunta Comunale n. 250 del 30.04.2026 è stato avviato il procedimento riguardante „Modifica del piano urbanistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M3" con modifica della "Strada comunale" a Varna“.

Oggetto è, tra altro, la trasformazione di complessivi 264 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> in „Zona mista M3“.

Sull'area interessata dall'atto pianificatorio è già presente un edificio residenziale nella misura di 1.774 m<sup>3</sup> (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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, vincola una superficie pertinenziale di 806 m<sup>2</sup>.

La superficie aggiuntiva prevista come „Zona mista“ ammonta quindi a 282 m<sup>2</sup>.

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

zulässig, wenn diese neuen Baugebiete durch Flächen für Verkehr und Mobilität oder durch Bachläufe von bestehenden Baugebieten getrennt sind.

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

destinate alla viabilità e alla mobilità o torrenti separano tali nuove zone dalle zone edificabili esistenti.

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 nord est 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 nord est, 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

und in dem Ausmaß, in dem die ursprüngliche Zweckbestimmung der Gebäude der in der Planungsmaßnahme vorgesehenen entspricht.

Auf der von der Planungsmaßnahme betroffenen Fläche besteht ein Wohngebäude im Ausmaß von 1.774 m<sup>3</sup> (außer Erde).

Die Gesamtfläche des neuen Mischgebietes M4 beträgt 1.088 m<sup>2</sup>, der Gebietsbauindex des neuen Mischgebietes M4 beträgt 2,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Die ursprüngliche Zweckbestimmung des Gebäudes entspricht der in der Planungsmaßnahme vorgesehenen.

Laut Planungsmaßnahme wäre für die Realisierung des bestehenden Gebäudes eine Fläche von 806 m<sup>2</sup> erforderlich.

In Anwendung der genannten Regelung ergibt sich ein Abzug von 1.209 m<sup>2</sup>.

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.

Vonklausner Stefan hat mit Schreiben vom 03.02.2026, Prot. Nr. 0001787/2026, um Informationen über eine eventuelle Verkaufsabsicht zwecks Ausübung des landwirtschaftlichen Vorkaufsrechtes ersucht.

Außerdem hat er als direkter Anrainer ersucht, über eine Änderung der Zweckbestimmung informiert zu werden, und sich gegen eine Umwandlung ausgesprochen.

Bei den Maßnahmen zur Abänderung des Bauleitplanes handelt es sich um raumplanerische Entscheidungen, welche in die ausschließliche und hoheitliche Befugnis der Gemeinden fallen.

Die vorgeschlagene Ausweisung des Mischgebietes überzeugt aus den oben genannten Gründen und wird jedenfalls befürwortet.

Zivilrechtliche Belange sind nicht Gegenstand dieser Planungsmaßnahme.

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

destinazione d'uso originaria degli edifici corrisponda a quella prevista dall'atto pianificatorio.

Sull'area interessata dall'atto pianificatorio preesiste un edificio residenziale nella misura di 1.774 m<sup>3</sup> (fuori terra).

La superficie complessiva della nuova Zona mista M4 ammonta a 1.088 m<sup>2</sup>; l'indice di edificabilità territoriale della nuova Zona mista M4 è di 2,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>.

In applicazione della suddetta disposizione risulta una detrazione pari a 1.209 m<sup>2</sup>.

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.

Vonklausner Stefan, con lettera del 03.02.2026, prot. n. 0001787/2026, ha richiesto informazioni in merito a un'eventuale intenzione di vendita ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione agraria.

Inoltre, in qualità di confinante diretto, ha chiesto di essere informato in caso di modifiche della destinazione d'uso e ha espresso la propria contrarietà a una trasformazione.

Le misure di modifica del piano urbanistico sono decisioni di pianificazione territoriale che rientrano nell'autorità esclusiva e sovrana dei Comuni.

L'individuazione della Zona mista proposta convince per le motivazioni sopra esposte ed è in ogni caso sostenuta.

Le questioni di natura civilistica non costituiscono oggetto della presente misura pianificatoria.

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

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 m<sup>2</sup> vor.

Sie bildet nicht den Rahmen für zukünftige Genehmigungen für UVP-pflichtige Projekte.

Gemäß dem von Arch. Dellago Stephan ausgearbeiteten Umweltvorbericht sind durch die gegenständliche Abänderung mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

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 Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft, welche mit Beschluss des Gemeindegemeinschaftsausschusses Nr. 563 vom 14.12.2023 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 Umweltvorbericht Einsicht genommen und unter Berücksichtigung der darin angeführten Angaben festgestellt, dass durch die gegenständliche Planungsmaßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und dass sie folglich nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) zu unterziehen ist.

Im Sinne von Artikel 53 Absatz 2 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist die Bevölkerung mittels Kundmachung auf Homepage der Gemeinde und GemeindeApp „Gem2Go“ über die geplante Genehmigung des Planentwurfes informiert worden.

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

definieren das Referenzrahmen für die Genehmigung der Projekte, die der Umweltverträglichkeitsprüfung mit Zuständigkeit der Provinz Autonome von Bolzano.

Für die Änderungen der Pläne und der Programme, die Umweltprüfung ist 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 Änderung des städtischen Planes sieht im Wesentlichen die Ausweisung eines Mischgebietes im Ausmaß von 1.088 m<sup>2</sup> vor.

Sie bildet nicht den Referenzrahmen für zukünftige Genehmigungen der Projekte von der UVP zu unterliegen.

Gemäß dem von Arch. Dellago Stephan, nicht die gegenständliche Änderung mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

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, die Flora und die 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 Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft, welche mit Beschluss des Gemeindegemeinschaftsausschusses Nr. 563 vom 14.12.2023 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 Umweltvorbericht Einsicht genommen und unter Berücksichtigung der darin angeführten Angaben festgestellt, dass durch die gegenständliche Planungsmaßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und dass sie folglich nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) zu unterziehen ist.

Im Sinne von Artikel 53 Absatz 2 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist die Bevölkerung mittels Kundmachung auf Homepage der Gemeinde und GemeindeApp „Gem2Go“ über die geplante Genehmigung des Planentwurfes informiert worden.

Nach Einsichtnahme in Artikel 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

für Raum und Landschaft) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft);

Nach Einsichtnahme in Artikel 6 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, beide positiv;

Hashwert für das positive fachlich administrative Gutachten:

K1Y2D1F0FuPDc4jht9MeE/fTw6jjXeRuaSoJkDh0980=

Nach Einsichtnahme in die geltende Gemeindegesetzgebung;

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

- 1) den Entwurf einer Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn aufgrund der von Arch. Dellago Stephan ausgearbeiteten Dokumentation in der im Sinne des Gutachtens der Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft überarbeiteten Fassung, Prot. Nr. 0010405 vom 13.05.2026 und Prot. Nr. 0010774 vom 19.05.2026, welche wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bildet, wie folgt zu genehmigen:

**Ausweisung von einem "Mischgebiet M4" und von einer "Gemeindegasse" in Neustift:**

- Umwidmung von „Landwirtschaftsgebiet“ und „Öffentliche Grünfläche“ in insgesamt 1.088 m<sup>2</sup> „Mischgebiet M4“;  
betroffene Flächen: B.P. 140, G.P. 179/1 K.G. Neustift I;

- Umwidmung von „Öffentliche Grünfläche“ und "Landwirtschaftsgebiet" in insgesamt 172 m<sup>2</sup> "Gemeindegasse Typ E";  
betroffene Flächen: G.P. 520/1, G.P. 520/2, G.P. 180/2 K.G. Neustift I;

- Ergänzung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan mit folgendem Artikel:

„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.

3. Es gilt folgende Bauvorschrift:

a) höchstzulässiger Gebietsbauindex: 2,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten

il territorio e il paesaggio) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio);

Visto l'articolo 6 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, entrambi positivi;

Hashwert per parere tecnico amministrativo positivo:

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;

ad unanimità di voti  
d e l i b e r a

- 1) di approvare la proposta di una modifica del piano urbanistico del Comune di Varna in base alla documentazione elaborata da Arch. Dellago Stephan nella versione 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, che forma parte essenziale di questa delibera come segue:

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

- trasformazione da "Zona di verde agricolo" e "Zona di verde pubblico" in complessivi 1.088 m<sup>2</sup> "Zona mista M4";  
aree interessate: p.ed. 140, p.f. 179/1 c.c. Novacella I;

- trasformazione da "Zona di verde pubblico" e "Zona di verde agricolo" in complessivi 172 m<sup>2</sup> „Strada comunale Tipo E“;  
aree interessate: p.f. 520/1, p.f. 520/2, p.f. 180/2 c.c. Novacella I;

- integrazione delle norme di attuazione al piano urbanistico con 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. Vale il seguente indice:

a) indice massimo di edificabilità territoriale: 2,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

4. In assenza del piano di attuazione valgono

weitere 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 %.

- Ergänzung des Durchführungsprogramms zum Bauleitplan wie folgt:  
2026-2030 Mischgebiet M4 in Neustift;

- Richtigstellung der Abgrenzung zwischen „Wohnbauzone C4 – Erweiterungszone“ und „Gemeindestraße“;  
betroffene Flächen: G.P. 520/1, G.P. 180/2, B.P. 239 K.G. Neustift I;

- 2) im Landschaftsplan der Gemeinde Vahrn die in „Mischgebiet M4“ umgewidmete Fläche als „Baugebiete und Infrastrukturen“ zu kennzeichnen;  
die besonderen Unterschutzstellungen als „Gebiet mit Ensembleschutz“ und „Archäologisches Schutzgebiet“ bleiben unangetastet;
- 3) für die von gegenständlicher Abänderung betroffenen Flächen die im Gemeindeplan für die akustische Klassifizierung zugewiesene akustische Klasse zu bestätigen, da die neue urbanistische Zweckbestimmung die gleiche akustische Klasse der bestehenden Zone vorsieht, und festzuhalten, dass der Unterschied zu den angrenzenden Zonen nicht mehr als eine Klasse (5dB(A)) beträgt;
- 4) festzuhalten, dass die Auflagen der Fachämter und des Sachverständigen für die Zonen mit Ensembleschutz berücksichtigt werden müssen;
- 5) 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;
- 6) festzuhalten, dass im Sinne der Stellungnahme der Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft die für die geplante Erweiterung des Gehsteiges erforderliche Fläche im zu erstellenden Durchführungsplan als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden muss;
- 7) zur Kenntnis zu nehmen, dass die Gemeindegemeinschaft 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

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 %.

- integrazione del Programma di attuazione al piano urbanistico come segue:  
2026-2030 Zona mista M4 a Novacella;

- rettifica della delimitazione tra “Zona residenziale C4 – Zona di espansione” e “Strada comunale”;  
aree interessate: p.f. 520/1, p.f. 180/2, p.ed. 239 c.c. Novacella I;

- 2) di identificare come “Insediamenti ed infrastrutture” nel piano paesaggistico del Comune di Varna l’area trasformata in “Zona mista M4”;  
i vincoli speciali come “Zona di tutela degli insiemi” e “Zona con vincolo archeologico” rimangono intoccati;
- 3) di confermare la classe acustica assegnata nel piano comunale di classificazione acustica per le aree interessate dalla modifica in oggetto in quanto la nuova destinazione urbanistica prevede la classe acustica uguale a quella attuale nel PCCA, e di constatare che le zone limitrofe sono compatibili in quanto non si discostano di più di una classe (5 dB(A));
- 4) di constatare che le condizioni degli uffici competenti e dell’esperto per le zone sottoposte a tutela degli insiemi devono essere rispettate;
- 5) di constatare 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 ineditata per più di 20 anni a partire dalla sua destinazione d’uso come zona mista;
- 6) di constatare che, ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, la superficie necessaria per l’ampliamento previsto del marciapiede deve essere individuata come area pubblica di viabilità nel piano di attuazione da redigere;
- 7) 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

Projekte) zu unterziehen ist;

- 8) den beschlossenen Planentwurf mit den entsprechenden Unterlagen gemäß Artikel 53 Absatz 2 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) für die Dauer von 30 Tagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen. Während dieses Zeitraums kann jeder/jede Anmerkungen vorbringen;
- 9) 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 Gemeindevorstand 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, GvD Nr. 104/2010), für Wahlhandlungen gelangen die Art. 126-132 des gesetzesvertretenden Dekretes Nr. 104/2010 zur Anwendung.

progetti);

- 8) di pubblicare secondo l'articolo 53 comma 2 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) la proposta adottata, corredata della relativa documentazione, per la durata di 30 giorni all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige. Durante questo periodo chiunque può presentare osservazioni;
- 9) 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  
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*