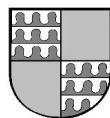


GEMEINDE VAHRN

Autonome Provinz Bozen – Südtirol

**COMUNE DI VARNA**

Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige

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

Sitzung vom-Seduta del

07.10.2026

Uhr - ore

14:00

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 Gemeindevausschusses 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 abwesend assente giustificato	unentschuldigt abwesend assente ingiustificato	nimmt mittels Fernzugang teil prende parte in modalità remota
Andreas SCHATZER	Bürgermeister	Sindaco			
Margareth MAIR ENGL	Bürgermeister- Stellvertreterin	Vicesindaca			
Johann FALLER	Gemeindereferent	Assessore			
Anna KAINZWALDNER ÖTTL	Gemeindereferentin	Assessore	X		
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

Genehmigung des Durchführungsplanes für das Mischgebiet M3 „Goller“ und einen Teil der angrenzenden Wohnbauzone B3 – Auffüllzone - in Vahrn - 1. Maßnahme

Approvazione del piano di attuazione per la Zona mista M3 "Goller" e per una parte della confinante Zona residenziale B3 – zona di completamento - a Varna - 1° provvedimento

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

schickt Folgendes voraus:

Der Bauleitplan der Gemeinde Vahrn schreibt für das Mischgebiet M3 „Goller“ und den auf B.P. 516 und B.P. 399 KG. Vahrn I gelegenen Teil der angrenzenden Wohnbauzone B3 – Auffüllzone die Erstellung eines gemeinsamen Durchführungsplanes vor.

Am 15.04.2026, Prot. Nr. 0008775, hat Bea Goller Immobilien GmbH einen von Arch. Dellago Stephan ausgearbeiteten Entwurf des Durchführungsplanes eingebracht.

Es ist eine ausführliche Diskussion erfolgt mit dem Ergebnis, aufgrund der nachstehenden Begründungen den gegenständlichen Entwurf des Durchführungsplanes für das Mischgebiet M3 „Goller“ und einen Teil der angrenzenden Wohnbauzone B3 – Auffüllzone zu genehmigen:

Das von gegenständlichem Durchführungsplan erfasste Gebiet befindet sich innerhalb des mit dem Gemeindeentwicklungsprogramm ausgewiesenen und abgegrenzten Siedlungsgebietes im Grenzbereich zwischen der Gemeinde Vahrn und Brixen nahe der Elisabethsiedlung.

Im Norden (Ignaz-Mader-Weg) und Osten (Brennerstraße) wird das betroffene Gebiet von einer Gemeindestraße Typ A abgegrenzt, westlich setzt sich die Wohnbauzone B3 fort und die im Süden angrenzenden Flächen sind als „Landwirtschaftsgebiet“ bzw. teilweise als „Wald“ gewidmet.

Das Grundstück weist ein im Wesentlichen ebenes Gelände mit einem leichten Gefälle in südöstlicher Richtung auf.

Betreffend das im Bereich der Wohnbauzone B3 – Auffüllzone bestehende Gebäude hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 6 vom 30.01.2025 gemäß Artikel 36 des Landesgesetzes vom 10.07.2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) die Umwandlung der bestehenden Baumasse, welche das laut Gemeindeplan für Raum und Landschaft zulässige urbanistische Volumen übersteigt, in Bauvolumen für die Errichtung von Wohnungen für Ansässige im Ausmaß von 774,35 m³ genehmigt.

Im Rahmen dieser Maßnahme hat Bea Goller Immobilien GmbH sich u.a. zur Errichtung eines öffentlichen Gehsteiges auf eigene Kosten und zur unentgeltlichen Abtretung des für den Bau des öffentlichen Gehsteiges und die Zufahrt notwendigen Grundes an die Gemeinde Vahrn verpflichtet.

Das Mischgebiet M3 ist derzeit unverbaut. Im Rahmen der Ausweisung des Mischgebietes wurde festgelegt, dass als Ausgleich für den Verlust der Waldflächen ein hochstämmiger Baum in tiefgründigen Boden gepflanzt werden soll und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten

LA GIUNTA COMUNALE

premette quanto segue:

Il piano urbanistico del Comune di Varna prescrive l'elaborazione di un piano di attuazione unitario per la zona mista M3 «Goller» e per la parte della confinante zona residenziale B3 – zona di completamento situata sulle p.ed. 516 e 399 C.C. Varna I

Il 15.04.2026, prot. n. 0008775, Bea Goller Immobiliare S.r.l. ha presentato una proposta del piano di attuazione elaborata da Dellago Stephan.

Si è svolta una discussione approfondita con il risultato di approvare, sulla base delle seguenti motivazioni, la proposta del piano di attuazione per la Zona mista M3 "Goller" e per una parte della confinante Zona residenziale B3 – zona di completamento - a Varna in oggetto:

La superficie dell'area coperta dal presente piano di attuazione è situata all'interno dell'area insediabile individuata e delimitata con il Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio, nella zona di confine tra il Comune di Varna e quello di Bressanone, nella vicinanza dell'insediamento Elisabeth.

A nord (Vicolo Ignaz Mader) e a est (Via Brennero), l'area interessata è delimitata da una Strada comunale Tipo A, a ovest prosegue la Zona residenziale B3, mentre le aree confinanti a sud sono destinate a "Zona di verde agricolo" risp., in parte, a "Bosco".

Il terreno presenta un andamento sostanzialmente pianeggiante, con una lieve inclinazione in direzione sud-est.

Per quanto riguarda l'edificio esistente situato nella Zona residenziale B3 – Zona di completamento, il Consiglio comunale, con deliberazione n. 6 del 30.01.2025 e secondo l'articolo 36 della Legge provinciale 10.07.2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), ha approvato la trasformazione della volumetria esistente, che supera il volume urbanistico consentito dal piano comunale per il territorio e il paesaggio, in volume edilizio destinato alla realizzazione di abitazioni per residenti, nella misura di 774,35 m³.

Nell'ambito di questa misura, Bea Goller Immobiliare S.r.l. si è impegnata, tra l'altro, a realizzare a proprie spese un marciapiede pubblico e a cedere gratuitamente al Comune di Varna le aree necessarie per la realizzazione del marciapiede pubblico e dell'accesso.

La Zona mista M3 attualmente non è edificata. Nell'ambito dell'individuazione della zona mista, è stato stabilito che a compensazione della perdita delle superfici boscate deve essere piantato un albero ad alto fusto in terreno profondo e che l'impermeabilizzazione del suolo deve essere

ist. Festgehalten wurde außerdem, dass die gegenständliche Fläche betreffende künftige Bauprojekte dem Amt für Archäologie zur Begutachtung vorgelegt werden müssen.

Die Einhebung des gemäß Artikel 19 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) vorgesehenen Planungsmehrwertes wurde im Rahmen der Ausweisung des gegenständlichen Mischgebietes geregelt.

Goller Beatrix, gesetzliche Vertreterin der Gesellschaft Bea Goller Immobilien GmbH mit Sitz in Vahrn, als Eigentümerin der in „Mischgebiet“ umgewidmeten Flächen, hat sich im Sinne von Artikel 19, Absatz 6 mit einseitiger Verpflichtungserklärung u.a. zur Entrichtung eines Geldbetrags, welcher 30 Prozent des geschätzten Marktwertes für Baugrundstücke der von der Planungsmaßnahme betroffenen Flächen beträgt, verpflichtet.

Die Flächen sind für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 gebunden. Artikel 24 Absatz 3 findet keine Anwendung.

Sie sind demnach ausgenommen von der Regelung, dass mindestens 60 Prozent der auf der neu ausgewiesenen Fläche vorgesehenen gesamten Baumasse des Mischgebietes dem geförderten Wohnbau, den öffentlichen und sozialen Wohnbau eingeschlossen, und/oder Wohnungen mit Preisbindung vorbehalten werden müssen, und dass mindestens 40 Prozent der auf der neu ausgewiesenen Fläche vorgesehenen gesamten Baumasse des Mischgebietes in jedem Fall Personen vorbehalten werden müssen, welche die Voraussetzungen für die Zuweisung des geförderten Baulandes gemäß Artikel 82 Absatz 5 des Landesgesetzes vom 17. Dezember 1998, Nr. 13, in geltender Fassung, erfüllen, und/oder dem öffentlichen und sozialen Wohnbau vorbehalten werden müssen.

Geplant ist die Errichtung einer kompakten Wohnanlage mit drei Geschossen über Erde.

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

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

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat zu gegenständlichem Entwurf des Durchführungsplanes in der Sitzung vom 28.04.2026 einstimmig eine positives Gutachten mit Auflagen erteilt, u.a.

maintenuta al minimo possibile; inoltre è stato constatato che futuri progetti edilizi riguardanti l'area in oggetto devono essere sottoposti all'Ufficio Beni archeologici per la relativa valutazione.

La riscossione del plusvalore di pianificazione previsto secondo l'articolo 19 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), è stata disciplinata nell'ambito dell'individuazione della Zona mista in oggetto.

Goller Beatrix, rappresentante legale della Bea Goller Immobiliare Srl, in qualità di proprietaria delle aree trasformate in "Zona mista", ai sensi dell'articolo 19, comma 6, mediante atto unilaterale d'obbligo si è impegnata, tra l'altro, al pagamento di un importo pari al 30 per cento del valore di mercato stimato per terreni edificabili situati nelle aree individuate con l'atto pianificatorio.

Le aree sono vincolate alla realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 39. L'articolo 24, comma 3, non si applica.

Sono quindi escluse dalla regola che almeno il 60 per cento della volumetria prevista sull'area di nuova individuazione della zona mista venga riservata all'edilizia agevolata, inclusa l'edilizia residenziale pubblica e sociale, e/o ad abitazioni a prezzo calmierato, e che almeno il 40 per cento della volumetria totale prevista sull'area di nuova individuazione della zona mista deve essere in ogni caso riservato a persone che soddisfano i requisiti per l'assegnazione di terreno edificabile sovvenzionato ai sensi dell'articolo 82, comma 5, della legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13, e successive modifiche, e/o all'edilizia residenziale pubblica e sociale.

È prevista la realizzazione di un complesso residenziale compatto con tre piani fuori terra.

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

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

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio riguardante la proposta del piano di attuazione in oggetto nella seduta del 28.04.2026 ha espresso parere positivo unanime con condizioni, tra altro:

Der geplante Gehsteig ist als eigenständiges Baulos auszuweisen und den öffentlichen Zonen zuzuordnen.

Die Dokumentation ist im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft überarbeitet worden, Prot. Nr. 0017139 vom 01.10.2026.

Der von Arch. Dellago Stephan ausgearbeitete überarbeitete Entwurf des Durchführungsplanes für das Mischgebiet M3 „Goller“ und einen Teil der angrenzenden Wohnbauzone B3 – Auffüllzone - in Vahrn sieht im Wesentlichen Folgendes vor:

Die Fläche des von gegenständlichem Durchführungsplan erfassten Gebietes beträgt insgesamt 1.031 m²; davon befinden sich 767 m² im Bereich der Wohnbauzone B3 – Auffüllzone und 264 m² sind als Mischgebiet M3 gewidmet. Mit dem Gebietsbauindex von jeweils 2,00 m³/m² ergibt sich eine gemäß Bauleitplan insgesamt zulässige Baumasse von 2.062 m³.

Die Erschließung erfolgt wie bestehend über den nördlich verlaufenden Ignaz Mader Weg.

Das von gegenständlichem Durchführungsplan erfasste Gebiete wird in insgesamt drei (3) Baulose unterteilt, davon sind zwei (2) bebaubar.

Das Mischgebiet M3 „Goller“ umfasst ein einziges Baulos (Baulos 2) mit einer Gesamtfläche von 264 m² und einer zulässigen Baumasse von 528 m³. Die Inanspruchnahme der Energieboni ist zulässig.

Die Wohnbauzone B3 – Auffüllzone wird in zwei (2) Baulose unterteilt, wobei die gesamte in der Zone zulässige Baumasse im Bereich von Baulos 1 realisiert werden soll.

Das Baulos 1 verfügt über eine Fläche von 720 m² und eine gemäß Bauleitplan zulässige Baumasse von 1.534 m³. Zuzüglich der mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 6 vom 30.01.2025 genehmigten Baumasse beträgt die im Bereich von Baulos 1 insgesamt realisierbare Baumasse 2.309 m³.

Die Anwendung des Energiebonus ist nicht zulässig.

Das dem Bau des öffentlichen Gehsteiges vorbehaltene Baulos 3 verfügt über eine Fläche von 47 m² und ist als „Öffentliche Erschließungsfläche“ gewidmet; dies auch im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft vom 28.04.2026.

Die Bebauung ist u.a. mit Baugrenzen für die oberirdisch Bebauung und für Überdachungen (Höhe max. 3 m) geregelt.

In der gekennzeichneten oberirdischen Baurechtsfläche können auch mehrere getrennte Baukörper errichtet werden, sofern ein Abstand von min. 3,0m eingehalten wird.

Die Baugrenzen reichen teilweise bis an die Gebietsgrenze.

Il marciapiede previsto deve essere individuato come lotto funzionale autonomo e attribuito alle zone pubbliche.

La documentazione è stata rielaborata ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, prot. n. 0017139 del 01.10.2026.

La proposta rielaborata del piano di attuazione per la Zona mista M3 "Goller" e per una parte della confinante Zona residenziale B3 – zona di completamento - a Varna elaborata da Arch. Dellago Stephan sostanzialmente prevede quanto segue:

La superficie dell'area coperta dal presente piano di attuazione ammonta complessivamente a 1.031 m²; di questi, 767 m² ricadono nella Zona residenziale B3 – Zona di completamento, mentre 264 m² sono individuati come Zona mista M3. Con l'indice di edificabilità fondiaria di 2,00 m³/m² per entrambe le zone, ne deriva una volumetria complessivamente ammissibile secondo il piano urbanistico di 2.062 m³.

L'accesso avviene attraverso l'esistente Vicolo Ignaz Mader a nord.

La superficie dell'area coperta dal presente piano di attuazione viene suddivisa in un totale di tre (3) lotti, di cui due (2) sono edificabili.

La Zona mista M3 "Goller" comprende un unico lotto (lotto 2) con una superficie complessiva di 264 m² e una volumetria ammissibile di 528 m³. L'uso dei bonus energia è consentito.

La Zona residenziale B3 – Zona di completamento viene suddivisa in due (2) lotti; l'intera volumetria ammessa nella zona sarà realizzata all'interno del lotto 1.

Il lotto 1 dispone di una superficie di 720 m² e una volumetria ammissibile secondo il piano urbanistico di 1.534 m³. In aggiunta alla volumetria approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 30.01.2025, la volumetria complessivamente realizzabile nell'ambito del lotto 1 ammonta a 2.309 m³.

L'applicazione del bonus energia non è ammessa

Il lotto 3, destinato alla realizzazione del marciapiede pubblico, dispone di una superficie di 47 m² ed è classificato come "superficie di urbanizzazione pubblica"; ciò anche in conformità al parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio del 28.04.2026.

L'edificazione è regolamentata, tra altro, con limiti di edificazione fuori terra e per tettoie (altezza massima 3m).

Entro il limite di massima edificabilità fuori terra possono essere costruiti anche più edifici separati, a condizione che venga mantenuta una distanza non inferiore a 3,0m.

I limiti di edificazione si estendono in parte fino al confine dell'area.

Die Zonengrenze darf in keinem Fall mit Gebäudeteilen überschritten werden, weder unterirdisch noch oberirdisch.

Unterirdische Bauteile können sich auf das gesamte Baulos erstrecken, müssen aber zur östlich gelegenen Brennerstraße einen Abstand von mindestens 5,00m und zu dem nördlich gelegenen Ignaz-Mader-Weges einen Abstand von mindestens 1,50m einhalten; der geplante Gehsteig muss jedenfalls frei von jeglicher Bebauung gehalten werden.

Die für die Umsetzung des Durchführungsplanes notwendigen Geländeänderungen durch Böschungen und Stützmauern sind in dem, in den graphischen Unterlagen bzw. Schnitten zum Projekt dargestellten Ausmaß, auch außerhalb der Baurechtsfläche zulässig.

Die höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe für die bebaubaren Baulose 1 und 2 wird in Übereinstimmung mit den Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan mit 10,00 m festgelegt.

Der höchstzulässige Überbauungsindex wird für das Baulos 1 (Wohnbauzone B3) mit 44 % und für das Baulos 2 (Mischgebiet M3) mit 31 % festgelegt.

Die Gebäude der geplanten Wohnanlage sind als einheitliches architektonisches Ensemble auszubilden. Die Baukörper sind hinsichtlich Form, Proportion und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

Es ist auf eine hochwertige architektonische Gestaltung sowie auf die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten.

Gemäß den im Rahmen der Ausweisung des gegenständlichen Mischgebietes definierten Auflagen wird für das Baulos 2 (Mischgebiet M3) festgelegt, dass als Ausgleich für den Verlust der Waldflächen ein hochstämmiger Baum in tiefgründigen Boden gepflanzt werden muss und die Versiegelung des Bodens höchstens 60% (anstelle von 70 % gemäß Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan) betragen darf.

Der gegenständliche Entwurf des Durchführungsplanes für das Mischgebiet M3 „Goller“ und einen Teil der angrenzenden Wohnbauzone B3 – Auffüllzone - in Vahrn greift die für die Siedlungsstruktur prägenden Elemente auf und sieht eine ausgewogene höhen- und lagemäßige Anordnung der gemäß Bauleitplan bestehenden Baurechte in Hinblick auf die bestmögliche Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild vor.

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

Il confine di zona non deve essere oltrepassato da elementi costruttivi, né fuori né entro terra.

Le costruzioni sotterranee possono estendersi per tutto il lotto, devono però mantenere una distanza minima di 5,00 m dalla Via Brennero situata a est e una distanza minima di 1,50 m dalla Via Ignaz Mader situata a nord; in ogni caso il marciapiede previsto deve essere mantenuto libero da qualsiasi edificazione.

Le modifiche al terreno necessarie per la realizzazione del piano d'attuazione sotto forma di scarpate e muri di sostegno sono consentite anche al di fuori dell'area di massima edificabilità nella misura indicata negli elaborati grafici e nelle sezioni del progetto.

L'altezza media massima consentita per i lotti edificabili 1 e 2 è fissata, in conformità alle norme di attuazione al piano urbanistico, a 10,00 m.

L'indice massimo di copertura è fissato al 44 % per il lotto 1 (Zona residenziale B3) e al 31 % per il lotto 2 (Zona mista M3).

Gli edifici del complesso residenziale previsto devono essere realizzati come un insieme architettonico unitario. I corpi di fabbrica devono essere armonizzati tra loro per quanto riguarda forma, proporzioni e scelta dei materiali.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla qualità architettonica degli interventi e al loro corretto inserimento nel contesto urbanistico, paesaggistico e territoriale.

In conformità alle prescrizioni definite nell'ambito dell'individuazione della Zona mista in oggetto, per il lotto 2 (Zona mista M3) si stabilisce che a compensazione della perdita delle superfici boscate deve essere piantato un albero ad alto fusto in terreno profondo e che l'impermeabilizzazione del suolo non potrà superare il 60 % (anziché il 70 % previsto dalle norme di attuazione al piano urbanistico).

La proposta del piano di attuazione per la Zona mista M3 "Goller" e per una parte della confinante Zona residenziale B3 – zona di completamento - a Varna in oggetto riprende gli elementi caratterizzanti della struttura insediativa e prevede una distribuzione equilibrata in termini di altezza e posizione dei diritti edificatori esistenti secondo il piano urbanistico, al fine di garantire il miglior inserimento possibile nel contesto urbanistico e paesaggistico.

La distribuzione proposta dei volumi si integra armoniosamente nel tessuto urbanistico esistente, lo studio di fattibilità convince anche sotto il profilo estetico.

Ciò garantisce l'uso e l'allestimento efficiente e di

Nutzung und Gestaltung des Raumes gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der Ortseigenschaften und der Anordnung der bereits bestehenden Liegenschaften wird eine ausgeglichene Raum- und Landschaftsordnung gewährleistet, obwohl die vorgesehenen Abstände teilweise geringer sind als jene, die der Gemeindeplan für die betroffenen und angrenzenden Gebiete vorsieht.

Das Amt für Archäologie hat im Zuge der Ausweisung des gegenständlichen Mischgebietes mit Schreiben vom 17.04.2026, Prot. Nr. 0013320 vom 13.07.2026, ein positives Gutachten erteilt und darauf hingewiesen, dass diese Fläche betreffende künftige Bauprojekte dem Amt für Archäologie zur Begutachtung vorgelegt werden müssen.

Das Gebiet ist infrastrukturell bereits komplett erschlossen,

Innerhalb der Zone ist ausschließlich der am nördlichen Rand der Wohnbauzone B3 vorgesehene Gehsteig als öffentliche Erschließungsfläche (Baulos 3) ausgewiesen.

Bea Goller Immobilien GmbH als Eigentümer der betroffenen Liegenschaften hat sich im Rahmen vorhergehender Maßnahmen zur vollständigen Übernahme der Kosten der zu errichtenden primären Erschließungsanlagen verpflichtet. Die Verpflichtungen beinhalten ausdrücklich auch den Bau des im Bereich der Wohnbauzone B3 – Auffüllzone vorgesehenen öffentlichen Gehsteiges (Baulos 3) sowie die Verlegung der im Bereich des Mischgebietes M3 (Baulos 2) verlaufenden Regenwasser-Sammelleitung (Wierte).

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 Gemeindekommission für Raum und Landschaft, welche mit Beschluss des Gemeindefachausschusses Nr. 563 vom 14.12.2023 als zuständige Behörde für die Feststellung der

qualität dello spazio.

Tenuto conto dei caratteri del luogo e dell'allineamento degli immobili già esistenti viene assicurato un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico anche se le distanze parzialmente sono inferiori a quelle stabilite dal piano comunale per la zona interessata e per le zone confinanti.

L'Ufficio Beni archeologici, nell'ambito dell'individuazione della zona mista in oggetto, con lettera del 17.04.2026, prot. n. 0013320 del 13.07.2026, ha espresso parere favorevole, precisando che futuri progetti edilizi riguardanti questa area devono essere sottoposti all'Ufficio Beni archeologici per la relativa valutazione.

L'area è già completamente sviluppata in termini di infrastrutture.

All'interno della zona, esclusivamente il marciapiede previsto al lato nord della Zona residenziale B3 è individuato come area di urbanizzazione pubblica (lotto 3).

Bea Goller Immobiliare S.r.l. in qualità di proprietario degli immobili interessati si è impegnata, nell'ambito di precedenti misure, ad assumere integralmente i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare. Gli impegni assunti comprendono espressamente anche la realizzazione del marciapiede pubblico previsto nell'ambito della Zona residenziale B3 – Zona di completamento (lotto 3), nonché lo spostamento del collettore delle acque piovane (roggia) situato nell'ambito della Zona mista M3 (lotto 2).

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 Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che con delibera della Giunta comunale n. 563 del 14.12.2023 è stata individuata come autorità competente per verifica

SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, hat in der Sitzung vom 28.04.2026 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.

Die geplanten Maßnahmen entsprechen dem der Abänderung der Bauleitplanes betreffend die Ausweisung des gegenständlichen Mischgebietes beiliegenden Konzept und wurden in diesem Zusammenhang bereits hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt geprüft.

Es handelt sich um eine bereits erschlossene und teilweise bebaute und versiegelte Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes.

Es sind keine gesetzlich geschützten Gebiete und keine geschützten Lebensräume betroffen.

Gemäß Gefahrenzonenplan liegt die Zone außerhalb des Gefahrenzonenbereichs.

Die vorgeschlagene Verteilung der Baumasse fügt sich harmonisch in das Landschaftsbild ein.

Es sind angemessene ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

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

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

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

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

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

Hashwert für das positive fachlich administrative Gutachten:

iKWZ2R1pGvdYua979VX6KQeltkO9Yjy+i/I/UwldIIM=

Nach Einsichtnahme in die geltende Gemeindesatzung;

di assoggettabilità alla VAS e della VAS, nella seduta del 28.04.2026 ha preso visione del rapporto ambientale preliminare elaborato da Arch. Dellago Stephan e, tenuto conto delle informazioni ivi contenute, ha constatato che la misura pianificatoria in oggetto non produce impatti significativi sull'ambiente.

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

Si tratta di un'area all'interno del territorio insediato, già urbanizzata e in parte edificata e sigillata.

Non sono interessate aree tutelate per legge né habitat protetti.

Secondo il piano delle zone di pericolo, la Zona si trova al di fuori della zona a rischio.

La distribuzione proposta dei volumi si integra armoniosamente nel contesto paesaggistico.

Sono previste adeguate misure di compensazione ecologica.

La presente misura pianificatoria non costituisce il quadro di riferimento per future autorizzazioni di progetti soggetti a valutazione di impatto ambientale (VIA).

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

Ai sensi dell'articolo 60 comma 2 della Legge provinciale del 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) la popolazione è stata informata dell'approvazione prevista della proposta del piano tramite avviso su sito ufficiale del Comune e applicazione comunale „Gem2Go“.

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

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

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

Hashwert per parere tecnico amministrativo positivo:

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;

b e s c h l i e ß t
einstimmig

- 1) den Entwurf von dem

Durchführungsplan für das Mischgebiet M3 „Goller“ und einen Teil der angrenzenden Wohnbauzone B3 – Auffüllzone,

ausgearbeitet von Arch. Dellago Stephan, in der im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft überarbeiteten Fassung, Prot. Nr. 0017139 vom 01.10.2026, bestehend aus nachfolgend genannten Unterlagen, welche wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bilden,

zu genehmigen:

Textunterlagen:

Technischer Bericht;
Durchführungsbestimmungen;
Fotodokumentation;
Eigentümerverzeichnis;
Umweltvorbericht;

Graphische Unterlagen:

Bestandsplan;
Rechtsplan;
Infrastrukturplan;
3D-Visualisierung;

- 2) festzuhalten, dass die gegenständliche Fläche betreffende künftige Bauprojekte dem Amt für Archäologie zur Begutachtung vorgelegt werden müssen;
- 3) festzuhalten, dass das dem Bau des Gehsteiges vorbehaltene und als „Öffentliche Erschließungsfläche“ gewidmet Baulos 3 unentgeltlich abgetreten werden muss;
- 4) festzuhalten, dass sämtliche Kosten für die Errichtung der primären Erschließungsanlagen ausschließlich und zur Gänze zu Lasten der Bea Goller Immobilien GmbH sind;
- 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) zur Kenntnis zu nehmen, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft, welche als zuständige Behörde für die Feststellung der SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, festgestellt hat, dass die gegenständliche Planungsmaßnahme nicht der

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 del

Piano di attuazione per la Zona mista M3 "Goller" e per una parte della confinante Zona residenziale B3 – zona di completamento - a Varna,

elaborata da Arch. Dellago Stephan, nella versione rielaborata ai sensi del parere della commissione comunale per il territorio e il paesaggio, prot. n. 0017139 del 01.10.2026,

costituito dalla seguente documentazione che forma parte essenziale di questa delibera:

Documenti testuali:

Relazione tecnica;
Norme di attuazione;
Documentazione fotografica;
Elenco proprietari;
Rapporto ambientale preliminare;

Elaborati grafici:

Stato di fatto;
Piano normativo;
Planimetria infrastrutture;
Visualizzazione 3D;

- 2) di dare atto che futuri progetti edilizi riguardanti l'area in oggetto devono essere sottoposti all'Ufficio Beni archeologici per la relativa valutazione;
- 3) di dare atto che il lotto 3, destinato alla realizzazione del marciapiede e classificato come "superficie di urbanizzazione pubblica" deve essere ceduto gratuitamente;
- 4) di dare atto che tutti i costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono esclusivamente e integralmente a carico della Bea Goller Immobiliare S.r.l.;
- 5) di dare atto che secondo l'articolo 24 (Zona mista), comma 6 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), gli immobili situati in una zona mista possono essere anche espropriati per impedire l'accumulazione di terreno edificabile, se la zona resta inutilizzata o ineditata per più di 20 anni a partire dalla sua destinazione d'uso come zona mista;
- 6) 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 la misura pianificatoria in oggetto non deve essere

strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) zu unterziehen ist;

- 7) den genehmigten Planentwurf zusammen mit den entsprechenden Unterlagen gemäß Artikel 60 (Verfahren zur Genehmigung der Durchführungspläne) Absatz 2 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang zu veröffentlichen. Innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Planentwurf einbringen;
- 8) festzuhalten, dass der Gemeinde aus diesem Beschluss keine Ausgabe erwächst, die finanzieller Abdeckung bedarf.

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

sottoposta a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della Legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti);

- 7) di pubblicare secondo l'articolo 60 (Procedimento di approvazione dei piani di attuazione) 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. Entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare al Comune le loro osservazioni sulla proposta del piano;
- 8) 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*