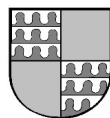



GEMEINDE VAHRN

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

01.10.2026

Uhr - ore

14:30

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 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			X
Anna KAINZWALDNER ÖTTL	Gemeindereferentin	Assessore	X		
Gabriela MAIR AM TINKHOF	Gemeindereferentin	Assessore			
Ivan MASCHI	Gemeindereferent	Assessore			X

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 Durchführungsplanes der Wohnbauzone C5 - Erweiterungszone bzw. des Mischgebietes "Seiserleite I" in Neustift - Gemeindeausschussbeschluss Nr. 151 vom 12.03.2026 - Definitive Maßnahme

Modifica del piano di attuazione della Zona residenziale C5 - Zona di espansione risp. della Zona mista "Seiserleite I" a Novacella - Delibera della Giunta Comunale n. 151 del 12.03.2026 - Provvedimento definitivo

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Der überarbeitete Durchführungsplan der Wohnbauzone C5 - Erweiterungszone bzw. des Mischgebietes "Seiserleite I" in Neustift wurde mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 31 vom 22.08.2001 und Beschluss des Landesausschusses Nr. 4673 vom 17.12.2001 genehmigt.

Nachfolgend wurden mehrere Änderungen am Durchführungsplan vorgenommen.

Am 27.08.2025, Prot. Nr. 0016154, hat Peter Oberhofer einen von Arch. Michael Egger ausgearbeiteten Abänderungsvorschlag eingebracht, der im Wesentlichen folgendes beinhaltet:

- Eintragung einer Baurechtsfläche für eingeschossige Bauten von Kote -3,00m bis Kote 0,00m sowie für Geländeänderungen auf dem Baulos 1c und entsprechende Ergänzung der Durchführungsbestimmungen

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

Für Änderungen zum Durchführungsplan wird dasselbe Verfahren wie für die Genehmigung angewandt. Auch in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern/Einwohnerinnen kann der Gemeindeausschuss die Änderungen des Durchführungsplans genehmigen, sofern die Gemeindekommission für Raum und Landschaft diesen einstimmig gutgeheißen hat.

Gemäß Artikel 57, 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.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat zu gegenständlichem Abänderungsvorschlag in der Sitzung vom 28.10.2025 einstimmig ein positives Gutachten erteilt mit der Bedingung, dass die Dokumentation zu ergänzen ist.

Die Dokumentation ist im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft teilweise überarbeitet und ergänzt worden, Prot. Nr. 0000383 vom 12.01.2026 und Prot. Nr. 0003550 vom 03.03.2026.

Im Gefahrenzonenplan der Gemeinde Vahrn ist das von gegenständlichem Durchführungsplan erfasste Gebiet als „untersucht und nicht gefährlich (H4 – H2)“ eingestuft.

Gemäß Artikel 6 (Anwendungsbereich) des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) werden der SUP (strategische

LA GIUNTA COMUNALE

Il piano di attuazione rielaborato della Zona residenziale C5 - Zona di espansione risp. della Zona mista "Seiserleite I" a Novacella è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 22.08.2001 e con deliberazione della Giunta provinciale n. 4673 del 17.12.2001.

Successivamente sono state apportate diverse modifiche al piano di attuazione.

Il 27.08.2025, prot. n. 0016154, Peter Oberhofer ha presentato una proposta di modifica elaborata da Arch. Michael Egger che sostanzialmente consiste in quanto segue:

- Inserimento di un confine dell'area edificabile per edifici ad un piano dalla quota -3,00m alla quota 0,00m nonché di un confine dell'area per la modifica del terreno sul lotto 1c e relativa integrazione delle norme di attuazione

Secondo l'articolo 60 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.

Le modifiche al piano di attuazione sono soggette allo stesso procedimento previsto per la sua approvazione. Anche nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, la Giunta comunale può approvare le modifiche al piano di attuazione, a condizione che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio abbia dato il suo benestare al suddetto piano all'unanimità.

Secondo l'articolo 57, 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.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, riguardante la proposta di modifica in oggetto, nella seduta del 28.10.2025 ha espresso all'unanimità parere favorevole con la condizione che la documentazione dev'essere integrata.

La documentazione è stata in parte rielaborata e integrata ai sensi del parere della commissione comunale per il territorio e il paesaggio, prot. n. 0000383 del 12.01.2026 e prot. n. 0003550 del 03.03.2026.

Nel piano delle zone di pericolo del Comune di Varna l'area coperta dal presente piano di attuazione in oggetto risulta classificata "esaminato e non pericoloso (H4 - H2)".

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

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.

Gemäß Umweltvorbericht werden durch die gegenständliche Abänderung des Durchführungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltkomponenten biologische Vielfalt, menschliche Gesundheit, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, klimatische Faktoren, Archäologie, kulturelle und architektonische Aspekte, Landschaft und Interferenzen zwischen den verschiedenen genannten Umweltkomponenten verursacht.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft, welche mit Beschluss des Gemeindevorstandes als zuständige Behörde für die Feststellung der SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, hat in der Sitzung vom 28.10.2025 festgestellt, dass durch die Umsetzung der gegenständlichen Abänderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, und dass die gegenständliche Abänderung des Durchführungsplanes nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) zu unterziehen ist.

Mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 151 vom 12.03.2026 ist der Entwurf der gegenständlichen Abänderung des Durchführungsplanes der Wohnbauzone C5-Erweiterungszone bzw. des Mischgebietes "Seiserleite I" in Neustift genehmigt worden.

Im Sinne von Artikel 60 (Verfahren zur Genehmigung der Durchführungspläne) Absatz 2 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist der genehmigte Planentwurf zusammen mit den entsprechenden Unterlagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang veröffentlicht worden. Innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Planentwurf einbringen.

Zudem ist die Bevölkerung mittels Kundmachung auf Homepage der Gemeinde und GemeindeApp „Gem2Go“ über die geplante Genehmigung des

strategische (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.

Secondo la relazione ambientale preliminare la modifica del piano di attuazione in oggetto non provoca impatti di rilievo sulle componenti ambientali della varietà biologica, della salute umana, della fauna, della flora, del suolo, delle acque, dell'aria, dei fattori climatici, dell'archeologia, degli aspetti culturali ed architettonici, del paesaggio e delle interferenze tra le varie componenti ambientali.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che con delibera della Giunta comunale è stata individuata come autorità competente per verifica di assoggettabilità alla VAS e della VAS, nella seduta del 28.10.2025 ha constatato, che dall'attuazione della modifica in oggetto non sono da attendersi impatti significativi sull'ambiente, e che la modifica del piano di attuazione in oggetto non è da assoggettare a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della Legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti).

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 151 del 12.03.2026 è stata approvata la proposta della modifica del piano di attuazione della Zona residenziale C5 - Zona di espansione risp. della Zona mista "Seiserleite I" a Novacella in oggetto.

Ai sensi dell'articolo 60 (Procedimento di approvazione dei piani di attuazione), comma 2, della Legge provinciale del 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) la proposta del piano adottata, corredata della relativa documentazione, è stata pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige. Entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare al Comune le loro osservazioni sulla proposta del piano.

Inoltre la popolazione è stata informata dell'approvazione prevista della proposta del piano tramite avviso su sito ufficiale del Comune e

Planentwurfes informiert worden.

Innerhalb der Veröffentlichungsfrist sind folgende Anmerkungen eingebracht worden, und zwar:

Frau Waltraud Albl hat mit Schreiben vom 31.03.2026, Eingangsprotokoll Nr. 0005897 vom 09.04.2026 einen Einwand zum Entwurf der Abänderung des Durchführungsplanes vorgelegt.

Festgestellt, dass der Einwand sich auf die Einhaltung der gesetzlichen Gebäudeabstände, ohne weiteren Angaben oder Begründungen, bezieht.

Festgehalten, dass gemäß Art. 57, Abs. 2 L.G. Nr. 9/2018 ein Durchführungsplan die effiziente und hochwertige Nutzung und Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes in der Zone gewährleistet. Er basiert auf der gerechten Aufteilung der Baurechte unter sämtlichen Eigentümern und Eigentümerinnen der betreffenden Liegenschaften. Um dies zu verwirklichen, können im Sinne von Abs. 6 desselben Artikels, die Gebäudeabstände innerhalb des Gebietes auch geringer sein als jene, die der Gemeindeplan vorsieht, sofern eine ausgeglichene Raum- und Landschaftsordnung gewährleistet wird.

Die Reduzierung der Gebäudeabstände rechtfertigt sich damit, dass damit die Zielsetzungen des Landesgesetzes für Raum und Landschaft Nr. 9/2018, so wie im Art. 2 aufgelistet, im allgemeinen Interesse umgesetzt werden, insbesondere jene unter Buchst. i), mit welcher die Aufwertung der bestehenden Bausubstanz und der Siedlungsqualität, die effiziente Nutzung bereits erschlossener Flächen und die Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur zur Vermeidung der Zersiedelung angestrebt werden möge, sowie jene unter Buchst. m), mit welcher die Einschränkung des Verbrauchs von Boden angestrebt werden möge. Die gegenständliche Abänderung richtet sich somit an die vorstehenden Zielsetzungen und gewährleistet gleichzeitig eine effiziente Nutzung des privaten Raumes.

Die bestehende Geländesituation im Abstandsbereich wird durch den Durchführungsplan nicht verändert. Der aktuelle Niveauunterschied bleibt dementsprechend bestehen. Mit der Abänderung wird lediglich eine Baumöglichkeit von einem eingeschossigen Bauteil ermöglicht.

Aus den oben angeführten Begründungen ist der Einwand nicht berechtigt, daher ist derselbe abzuweisen.

Maria Popodi, Petra Meran, Armin Theiner und andere 12 Eigentümer der B.p. 129, 130, 131, 132, 133, 134 und 135 K.G. Neustift I haben mit Schreiben, Eingangsprotokoll Nr. 0005972 vom 10.04.2026 einen Einwand zum Entwurf der Abänderung des Durchführungsplanes vorgelegt.

applikation comunale „Gem2Go“.

Entro il termine di pubblicazione sono state presentate le seguenti osservazioni, e precisamente:

La signora Waltraud Albl con lettera del 31.03.2026, protocollo in entrata n. 0005897 del 09.04.2026 ha presentato un'osservazione in merito alla proposta di modifica del piano di attuazione.

Constatato che l'osservazione riguarda il rispetto delle distanze legali tra gli edifici, senza ulteriori indicazioni o motivazioni.

Dato atto che, ai sensi dell'art. 57, comma 2, della L.P. n. 9/2018, un piano di attuazione garantisce una pianificazione ed utilizzo efficienti e di qualità dello spazio pubblico e privato nella zona. Esso si basa sull'equa ripartizione dei diritti edificatori tra tutti i proprietari e le proprietarie degli immobili interessati. A tal fine, ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, le distanze tra gli edifici all'interno dell'area possono essere anche inferiori a quelle previste dal piano comunale, purché sia garantito un assetto equilibrato del territorio e del paesaggio.

La riduzione delle distanze tra gli edifici è giustificata dal fatto che, in tal modo, vengono attuati nell'interesse generale gli obiettivi della legge provinciale per il territorio e il paesaggio n. 9/2018, elencati all'art. 2, in particolare quelli di cui alla lettera i), volti alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della qualità insediativa, all'utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate e alla promozione di una struttura insediativa compatta al fine di evitare la dispersione insediativa, nonché quelli di cui alla lettera m), volti alla limitazione del consumo di suolo. La presente modifica è pertanto finalizzata al perseguimento dei suddetti obiettivi e garantisce al contempo un utilizzo efficiente dello spazio privato.

La situazione morfologica esistente nell'area interessata dalle distanze non viene modificata dal piano di attuazione. Il dislivello attuale rimane pertanto invariato. La modifica consente esclusivamente la realizzazione di un corpo di fabbrica a un solo piano.

Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che l'osservazione non sia fondata e, pertanto, la stessa non viene accolta.

Maria Popodi, Petra Meran, Armin Theiner e altri 12 proprietari delle p.ed. 129, 130, 131, 132, 133, 134 e 135, C.C. Novacella I, hanno presentato, con nota prot. n. 0005972 del 10.04.2026, un'osservazione alla proposta di modifica del piano di attuazione.

Festgestellt, dass der Einwand sich auf die Einhaltung der gesetzlichen Gebäudeabstände (Privatsphäre, Verschattung, Lichteinfall, Luftaustausch, Übernutzung einer bereits dichtbebauten Zone), auf die Geländeänderungen und Verbauung der Böschungsflächen (Versiegelung, verminderte Entwässerung, optische „Bedrängung“, Verlust ökologischer Funktionen) und auf die fehlende Erschließung (nur über Privatwege möglich, ohne Zustimmung für die Bauphase, Tragfähigkeit des alten Tankraumes) bezieht.

Festgehalten, dass bezüglich Punkt 1) des Einwandes, betreffend die gesetzlichen Gebäudeabstände, gemäß Art. 57, Abs. 2 L.G. Nr. 9/2018 ein Durchführungsplan die effiziente und hochwertige Nutzung und Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes in der Zone gewährleistet. Er basiert auf der gerechten Aufteilung der Baurechte unter sämtlichen Eigentümern und Eigentümerinnen der betreffenden Liegenschaften. Um dies zu verwirklichen, können im Sinne von Abs. 6 desselben Artikels, die Gebäudeabstände innerhalb des Gebietes auch geringer sein als jene, die der Gemeindeplan vorsieht, sofern eine ausgeglichene Raum- und Landschaftsordnung gewährleistet wird.

Die Reduzierung der Gebäudeabstände rechtfertigt sich damit, dass damit die Zielsetzungen des Landesgesetzes für Raum und Landschaft Nr. 9/2018, so wie im Art. 2 aufgelistet, im allgemeinen Interesse umgesetzt werden, insbesondere jene unter Buchst. i), mit welcher die Aufwertung der bestehenden Bausubstanz und der Siedlungsqualität, die effiziente Nutzung bereits erschlossener Flächen und die Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur zur Vermeidung der Zersiedelung angestrebt werden möge, sowie jene unter Buchst. m), mit welcher die Einschränkung des Verbrauchs von Boden angestrebt werden möge. Die gegenständliche Abänderung richtet sich somit an die vorstehenden Zielsetzungen und gewährleistet gleichzeitig eine effiziente Nutzung des privaten Raumes.

Die bestehende Geländesituation im Abstandsbereich wird durch den Durchführungsplan nicht verändert. Der aktuelle Niveauunterschied bleibt dementsprechend bestehen. Mit der Abänderung wird lediglich eine Baumöglichkeit von einem eingeschossigen Bauteil ermöglicht.

Aus den oben angeführten Begründungen ist Punkt 1) des Einwandes nicht berechtigt, daher ist derselbe in diesen Punkt abzuweisen.

Festgehalten, dass bezüglich Punkt 2) des Einwandes, betreffend die Geländeänderungen und Verbauung der Böschungsflächen die bestehende Geländesituation nicht in dem Sinne verändert wird, dass die vorgebrachten Beeinträchtigungen eintreten. Es wird lediglich

Constatato che l'osservazione riguarda il rispetto delle distanze legali tra gli edifici (privacy, ombreggiamento, illuminazione naturale, ricambio d'aria e sovrautilizzo di una zona già densamente edificata), le modifiche del terreno e l'edificazione delle superfici delle scarpate (impermeabilizzazione del suolo, riduzione del drenaggio, effetto visivo di «oppressione» e perdita di funzioni ecologiche), nonché la mancanza di accesso (possibilità di accesso esclusivamente tramite strade private, senza il consenso per la fase di cantiere, e capacità portante dell'ex locale serbatoio).

Constatato che, con riferimento al punto 1) dell'osservazione, relativo alle distanze legali tra gli edifici, ai sensi dell'art. 57, comma 2, della L.P. n. 9/2018, un piano di attuazione garantisce un utilizzo e una configurazione efficienti e di elevata qualità dello spazio pubblico e privato nella zona. Esso si basa sull'equa ripartizione dei diritti edificatori tra tutti i proprietari e le proprietarie degli immobili interessati. A tal fine, ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, le distanze tra gli edifici all'interno dell'area possono essere anche inferiori a quelle previste dal piano comunale, purché sia garantito un assetto equilibrato del territorio e del paesaggio.

La riduzione delle distanze tra gli edifici è giustificata dal perseguimento, nell'interesse generale, degli obiettivi della legge provinciale per il territorio e il paesaggio n. 9/2018, elencati all'art. 2, in particolare di quelli di cui alla lettera i), volti alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della qualità insediativa, all'utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate e alla promozione di una struttura insediativa compatta al fine di evitare la dispersione insediativa, nonché di quelli di cui alla lettera m), volti alla limitazione del consumo di suolo. La presente modifica risulta pertanto coerente con i suddetti obiettivi e garantisce al contempo un utilizzo efficiente dello spazio privato.

La situazione morfologica esistente nell'area interessata dalle distanze non viene modificata dal piano di attuazione e il dislivello attuale rimane pertanto invariato. La modifica consente esclusivamente la realizzazione di un corpo di fabbrica a un solo piano.

Per le motivazioni sopra esposte, il punto 1) dell'osservazione non è fondato e, pertanto in tale punto, la stessa non viene accolta.

Constatato che, con riferimento al punto 2) dell'osservazione, relativo alle modifiche del terreno e all'edificazione delle superfici delle scarpate, la situazione morfologica esistente non viene modificata in modo tale da determinare le ripercussioni prospettate nell'osservazione. Viene

eine Baumöglichkeit für eingeschossige Bauwerke geschaffen. Dieses Geschoss befindet sich unter der 0-Kote des Bauloses 1c.

Die bestehende Hangneigung wird nur minimal erhöht, wodurch keine signifikante optische Beeinträchtigung entsteht. Die Entwässerung des Hanges wird verbessert, da das Regenwasser am Gebäude geregelt abgeleitet wird. Eine Mehrbelastung der bestehenden Infrastrukturen ist aufgrund der angestrebten Verbauung nicht zu erwarten, da die Baumasse nicht erhöht, sondern lediglich anders positioniert wird.

Aus den oben angeführten Begründungen ist Punkt 2) des Einwandes nicht berechtigt, daher ist derselbe in diesen Punkt abzuweisen.

Festgehalten, dass bezüglich Punkt 3) des Einwandes, betreffend die fehlende Erschließung, Bedenken hinsichtlich der Zufahrt zur Baustelle, des Baustellenverkehrs sowie der späteren Erschließung und Nutzung, insbesondere in Bezug auf zukünftigen Parkmöglichkeiten, vorgebracht werden. Es wird dazu angemerkt, dass über die betroffenen Privatwege keine gesicherte Erschließung bestehe, da sich die betreffende Zufahrtsstraße im Privateigentum befinde, entsprechende Dienstbarkeiten nicht vorliegen und eine Nutzung für den Baustellenverkehr von den Miteigentümern nicht gestattet werde.

Es handelt sich bei gegenständlichem Verfahren um die Abänderung des Planungsinstrumentes Durchführungsplan, welche die privatrechtlichen Positionen nicht betrifft und auch nicht beeinflusst. Diese bleiben aufrecht und können gegebenenfalls und jederzeit gegenüber den Bewohnern der Wohnbauzone eingefordert werden. Die Befürchtung möglicher Schäden an Personen oder Gütern infolge der Bauarbeiten ist rein hypothetischer Natur und im Rahmen des gegenständlichen Genehmigungsverfahrens rechtlich nicht maßgeblich. Die Durchführung der Bauarbeiten wird unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Sicherheitsvorschriften erfolgen.

In jedem Falle erfolgt die Zufahrt bzw. der Zugang zu den einzelnen Bauparzellen nach der Bauphase unverändert nur über die ihr zugeordneten bestehenden Zufahrten samt der ihr innewohnenden Nutzungsrechte. Die gegenständliche Abänderung sieht keine Veränderungen der Parkmöglichkeiten vor. Ein Parken auf dritten Privatgrund wird nicht akzeptiert werden. Reine Bedenken über ein späteres unrechtlches Verhalten ist nur hypothetisch und hat keinen Einfluss auf das gegenständliche Genehmigungsverfahren, und schafft auch keinen Rechtsschutz der Nachbarn im Zuge des Genehmigungsverfahrens.

Die Gefahr für eventuelle Schäden, welche aufgrund der Bauarbeiten zur Errichtung der Gebäude an Personen oder Gütern entstehen könnte, ist nur hypothetisch und hat keinen

exklusivem consentita la realizzazione di corpi di fabbrica a un solo piano. Tale piano si trova al di sotto della quota 0,00 del lotto 1c.

La pendenza esistente del terreno viene aumentata solo in misura minima, tale da non determinare un impatto visivo significativo. Il drenaggio del versante viene migliorato, in quanto le acque meteoriche vengono convogliate e smaltite in modo regolamentato presso l'edificio. Non è previsto un sovraccarico delle infrastrutture esistenti in ragione dell'edificazione prevista, poiché la volumetria non viene aumentata, ma solamente diversamente posizionata.

Per le motivazioni sopra esposte, il punto 2) dell'osservazione non è fondato e, pertanto in tale punto, la stessa non viene accolta.

Constatato che, con riferimento al punto 3) dell'osservazione, relativo alla mancanza di accesso, vengono sollevate perplessità riguardo all'accesso al cantiere, al traffico di cantiere, nonché al futuro accesso e utilizzo delle aree, con particolare riferimento alle possibilità di parcheggio. In merito, si rileva che attraverso le strade private interessate non sussiste un accesso viario garantito, in quanto la relativa strada di accesso è di proprietà privata, non risultano costituite le necessarie servitù e l'utilizzo della stessa per il traffico di cantiere non è autorizzato dai comproprietari.

Si rileva che il presente procedimento riguarda la modifica dello strumento urbanistico costituito dal piano di attuazione e non incide né modifica le posizioni giuridiche di natura privatistica, le quali rimangono impregiudicate e potranno, ove necessario, essere fatte valere in qualsiasi momento nei confronti dei residenti della zona residenziale. Il timore di possibili danni a persone o beni derivanti dall'esecuzione dei lavori di costruzione è di natura meramente ipotetica e non assume rilevanza giuridica nell'ambito del presente procedimento autorizzativo. L'esecuzione dei lavori avverrà nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza.

In ogni caso, al termine dei lavori, l'accesso e il transito verso le singole particelle edificabili continueranno ad avvenire esclusivamente attraverso gli accessi esistenti ad esse assegnati, con i relativi diritti di utilizzo. La presente modifica non prevede alcuna variazione delle possibilità di parcheggio. Non sarà consentito il parcheggio su proprietà private di terzi. Eventuali mere preoccupazioni relative a futuri comportamenti illeciti sono di natura ipotetica, non incidono sul presente procedimento autorizzativo e non determinano, nell'ambito dello stesso, alcuna forma di tutela giuridica aggiuntiva in favore dei vicini.

Anche il rischio di eventuali danni a persone o beni che potrebbero derivare dai lavori di costruzione degli edifici è di natura meramente ipotetica e non assume rilevanza ai fini del presente procedimento

Einfluss auf das gegenständliche Genehmigungsverfahren, und schafft auch keinen Rechtsschutz der Nachbarn im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Die private Bautätigkeit erfolgt gemäß den dafür geltenden gesetzlichen Sicherheitsmaßnahmen.

Aus den oben angeführten Begründungen ist Punkt 3) des Einwandes nicht berechtigt, daher ist derselbe in diesen Punkt abzuweisen.

Gisela Egger Kamelger, Andreas Costadedoi, Monika Faller sowie andere 6 Eigentümer der B.p. 121, 122, 123, 124 und 125 K.G. Neustift I haben mit Schreiben vom 02.04.2026, Eingangsprotokoll Nr. 0006105 vom 13.04.2026 einen Einwand zum Entwurf der Abänderung des Durchführungsplanes vorgelegt.

Festgestellt, dass sich der Einwand auf die Zufahrt während der Bauphase und der damit verbundenen Belastung für die Anrainer bezieht und die Erweiterung der eigenen Baurechtsfläche für eingeschossige Bauten und Geländeänderungen auf dem Baulos „1c“ abgelehnt werden.

Festgehalten, dass bezüglich Punkt 1) des Einwandes, die vorliegende Abänderung auf einer gesamtheitlichen Planung basiert, bei der für die gesamte Gebäudereihe des Bauloses 1c eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen wird. Es handelt sich somit nicht um eine isolierte Einzelmaßnahme. Das Bauvolumen wird nicht erhöht. Die Abänderung garantiert eine effiziente und hochwertige Nutzung und Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes und basiert auf der gerechten Aufteilung der Baurechte unter sämtlichen Eigentümern.

Das Verfahren gemäß Art. 60 L.G. Nr. 9/2018 sieht angemessene Beteiligungsmöglichkeiten der Bevölkerung vor, welche von dieser Verwaltung vollständig eingehalten wurden. Die Anrainer wurden von der Gemeinde angeschrieben und über den Änderungsentwurf informiert. Der Beschluss Nr. 151 vom 12.03.2026 wurde ordnungsgemäß für 30 Tage an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht und die Unterlagen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Aus den oben angeführten Begründungen ist Punkt 1) des Einwandes nicht berechtigt, daher ist derselbe in diesen Punkt abzuweisen.

Festgehalten, dass bezüglich Punkt 2) des Einwandes, betreffend die fehlende Erschließung, Bedenken hinsichtlich der Zufahrt zur Baustelle, des Baustellenverkehrs sowie der späteren Erschließung und Nutzung, insbesondere in Bezug auf zukünftigen Parkmöglichkeiten, vorgebracht werden. Es wird dazu angemerkt, dass über die betroffenen Privatwege keine gesicherte Erschließung bestehe, da sich die betreffende Zufahrtsstraße im Privateigentum befinde, entsprechende Dienstbarkeiten nicht vorliegen und

autorizzativo, né determina alcuna forma di tutela giuridica aggiuntiva in favore dei vicini nell'ambito del procedimento stesso. L'attività edilizia privata sarà eseguita nel rispetto delle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Per le motivazioni sopra esposte, il punto 3) dell'osservazione non è fondato e, pertanto in tale punto, la stessa non viene accolta.

Gisela Egger Kamelger, Andreas Costadedoi, Monika Faller nonché altri 6 proprietari delle p.ed. 121, 122, 123, 124 e 125, C.C. Novacella I, hanno presentato con nota del 02.04.2026, prot. n. 0006105 del 13.04.2026, una osservazione con proposta di modifica del piano di attuazione.

Constatato che l'osservazione riguarda l'accesso durante la fase di cantiere e i conseguenti disagi per i residenti, nonché l'ampliamento della superficie edificabile propria per la realizzazione di edifici a un solo piano e delle modifiche del terreno sul lotto "1c".

Constatato che, con riferimento al punto 1) dell'osservazione, la presente modifica si basa su una pianificazione complessiva, nell'ambito della quale viene prevista una possibilità di ampliamento per l'intera schiera di edifici del lotto 1c. Non si tratta pertanto di un intervento singolo e isolato. La volumetria edificabile non viene aumentata. La modifica garantisce un utilizzo e una configurazione efficienti e di elevata qualità dello spazio pubblico e privato e si basa sull'equa ripartizione dei diritti edificatori tra tutti i proprietari degli immobili interessati.

La procedura prevista dall'art. 60 della L.P. n. 9/2018 garantisce adeguate possibilità di partecipazione della popolazione, che sono state integralmente rispettate da questa Amministrazione. I confinanti sono stati informati dal Comune mediante apposita comunicazione in merito alla proposta di modifica. La deliberazione n. 151 del 12.03.2026 è stata regolarmente pubblicata per 30 giorni all'albo pretorio del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige, mettendo a disposizione la relativa documentazione per la consultazione.

Per le motivazioni sopra esposte, il punto 1) dell'osservazione non è fondato e, pertanto in tale punto, la stessa non viene accolta.

Constatato che, con riferimento al punto 2) dell'osservazione, relativo alla mancanza di accesso viario, vengono sollevate perplessità riguardo all'accesso al cantiere, al traffico di cantiere, nonché al futuro accesso e utilizzo delle aree, con particolare riferimento alle possibilità di parcheggio. Si rileva, a tale riguardo, che attraverso le strade private interessate non sussiste un accesso viario garantito, in quanto la relativa strada di accesso è di proprietà privata, non risultano costituite le necessarie servitù e

eine Nutzung für den Baustellenverkehr von den Miteigentümern nicht gestattet werde.

Es handelt sich bei gegenständlichem Verfahren um die Abänderung des Planungsinstrumentes Durchführungsplan, welche die privatrechtlichen Positionen nicht betrifft und auch nicht beeinflusst. Diese bleiben aufrecht und können gegebenenfalls und jederzeit gegenüber den Bewohnern der Wohnbauzone eingefordert werden. Die Befürchtung möglicher Schäden an Personen oder Gütern infolge der Bauarbeiten ist rein hypothetischer Natur und im Rahmen des gegenständlichen Genehmigungsverfahrens rechtlich nicht maßgeblich. Die Durchführung der Bauarbeiten wird unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Sicherheitsvorschriften erfolgen.

In jedem Falle erfolgt die Zufahrt bzw. der Zugang zu den einzelnen Bauparzellen nach der Bauphase unverändert nur über die ihr zugeordneten bestehenden Zufahrten samt der ihr innewohnenden Nutzungsrechte. Die gegenständliche Abänderung sieht keine Veränderungen der Parkmöglichkeiten vor. Ein Parken auf dritten Privatgrund wird nicht akzeptiert werden. Reine Bedenken über ein späteres unrechtlches Verhalten ist nur hypothetisch und hat keinen Einfluss auf das gegenständliche Genehmigungsverfahren, und schafft auch keinen Rechtsschutz der Nachbarn im Zuge des Genehmigungsverfahrens.

Aus den oben angeführten Begründungen ist Punkt 2) des Einwandes nicht berechtigt, daher ist derselbe in diesen Punkt abzuweisen.

Reinhold Rossmann, Konrad Kehrer, Herbert Gruber sowie andere 15 Eigentümer der B.p. 138 K.G. Neustift I haben mit Schreiben, Eingangsprotokoll Nr. 0008658 vom 14.04.2026 einen Einwand zum Entwurf der Abänderung des Durchführungsplanes vorgelegt.

Festgestellt, dass der Einwand sich auf die Einhaltung der gesetzlichen Gebäudeabstände (Privatsphäre, Verschattung, Lichteinfall, Luftaustausch, Übernutzung einer bereits dichtbebauten Zone), auf die Geländeänderungen und Verbauung der Böschungsflächen (Versiegelung, verminderte Entwässerung, optische „Bedrängung“, Verlust ökologischer Funktionen) und auf die fehlende Erschließung (nur über Privatwege möglich, ohne Zustimmung für die Bauphase, alternative Erschließung) bezieht.

Festgehalten, dass bezüglich Punkt 1) des Einwandes, betreffend die gesetzlichen Gebäudeabstände, Gemäß Art. 57, Abs. 2 L.G. Nr. 9/2018 ein Durchführungsplan die effiziente und hochwertige Nutzung und Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes in der Zone gewährleistet. Er basiert auf der gerechten Aufteilung der Baurechte unter sämtlichen Eigentümern und Eigentümerinnen der

l'utilizzo della stessa per il traffico di cantiere non è autorizzato dai proprietari.

Si rileva che il presente procedimento riguarda la modifica dello strumento urbanistico costituito dal piano di attuazione e non incide né modifica le posizioni giuridiche di natura privatistica, le quali rimangono impregiudicate e potranno, ove necessario, essere fatte valere in qualsiasi momento nei confronti dei residenti della zona residenziale. Il timore di possibili danni a persone o beni derivanti dall'esecuzione dei lavori di costruzione è di natura meramente ipotetica e non assume rilevanza giuridica nell'ambito del presente procedimento autorizzativo. L'esecuzione dei lavori avverrà nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza.

In ogni caso, al termine dei lavori, l'accesso e il transito verso le singole particelle edificabili continueranno ad avvenire esclusivamente attraverso gli accessi esistenti ad esse assegnati, con i relativi diritti di utilizzo. La presente modifica non prevede alcuna variazione delle possibilità di parcheggio. Non sarà consentito il parcheggio su proprietà private di terzi. Eventuali mere preoccupazioni relative a futuri comportamenti illeciti sono di natura ipotetica, non incidono sul presente procedimento autorizzativo e non determinano, nell'ambito dello stesso, alcuna forma di tutela giuridica aggiuntiva in favore dei vicini.

Per le motivazioni sopra esposte, il punto 2) dell'osservazione non è fondato e, pertanto in tale punto, la stessa non viene accolta.

Reinhold Rossmann, Konrad Kehrer, Herbert Gruber nonché altri 15 proprietari della p.ed. 138, C.C. Novacella I, hanno presentato, con nota prot. n. 0008658 del 14.04.2026, un'osservazione alla proposta di modifica del piano di attuazione.

Constatato che l'osservazione riguarda il rispetto delle distanze legali tra gli edifici (privacy, ombreggiamento, illuminazione naturale, ricambio d'aria e sovrautilizzo di una zona già densamente edificata), le modifiche del terreno e l'edificazione delle superfici delle scarpate (impermeabilizzazione del suolo, riduzione del drenaggio, effetto visivo di «oppressione» e perdita di funzioni ecologiche), nonché la mancanza di accesso (possibilità di accesso esclusivamente tramite strade private, senza il consenso per la fase di cantiere e mancanza di un accesso alternativo).

Constatato che, con riferimento al punto 1) dell'osservazione, relativo alle distanze legali tra gli edifici, ai sensi dell'art. 57, comma 2, della L.P. n. 9/2018, un piano di attuazione garantisce un utilizzo e una configurazione efficienti e di elevata qualità dello spazio pubblico e privato nella zona. Esso si fonda sull'equa ripartizione dei diritti edificatori tra tutti i proprietari e le proprietarie degli immobili interessati. A tal fine, ai sensi del comma

betreffenden Liegenschaften. Um dies zu verwirklichen, können im Sinne von Abs. 6 desselben Artikels, die Gebäudeabstände innerhalb des Gebietes auch geringer sein als jene, die der Gemeindeplan vorsieht, sofern eine ausgeglichene Raum- und Landschaftsordnung gewährleistet wird.

Die Reduzierung der Gebäudeabstände rechtfertigt sich damit, dass damit die Zielsetzungen des Landesgesetzes für Raum und Landschaft Nr. 9/2018, so wie im Art. 2 aufgelistet, im allgemeinen Interesse umgesetzt werden, insbesondere jene unter Buchst. i), mit welcher die Aufwertung der bestehenden Bausubstanz und der Siedlungsqualität, die effiziente Nutzung bereits erschlossener Flächen und die Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur zur Vermeidung der Zersiedelung angestrebt werden möge, sowie jene unter Buchst. m), mit welcher die Einschränkung des Verbrauchs von Boden angestrebt werden möge. Die gegenständliche Abänderung richtet sich somit an die vorstehenden Zielsetzungen und gewährleistet gleichzeitig eine effiziente Nutzung des privaten Raumes.

Die bestehende Geländesituation im Abstandsbereich wird durch den Durchführungsplan nicht verändert. Der aktuelle Niveauunterschied bleibt dementsprechend bestehen. Mit der Abänderung wird lediglich eine Baumöglichkeit von einem eingeschossigen Bauteil ermöglicht.

Aus den oben angeführten Begründungen ist Punkt 1) des Einwandes nicht berechtigt, daher ist derselbe in diesen Punkt abzuweisen.

Festgehalten, dass bezüglich Punkt 2) des Einwandes, betreffend die Geländeänderungen und Verbauung der Böschungsfächen die bestehende Geländesituation wird nicht in dem Sinne verändert, dass die vorgebrachten Beeinträchtigungen eintreten. Es wird lediglich eine Baumöglichkeit für eingeschossige Bauwerke geschaffen. Dieses Geschoss befindet sich unter der 0-Kote des Bauloses 1c. Die bestehende Hangneigung wird nur minimal erhöht, wodurch keine signifikante optische Beeinträchtigung entsteht. Die Entwässerung des Hanges wird verbessert, da das Regenwasser am Gebäude geregelt abgeleitet werden wird. Eine Mehrbelastung der bestehenden Infrastrukturen ist aufgrund der angestrebten Verbauung nicht zu erwarten, da die Baumasse nicht erhöht, sondern lediglich anders positioniert wird.

Aus den oben angeführten Begründungen ist Punkt 2) des Einwandes nicht berechtigt, daher ist derselbe in diesen Punkt abzuweisen;

Festgehalten, dass bezüglich Punkt 3) des Einwandes, betreffend die fehlende Erschließung, Bedenken hinsichtlich der Zufahrt zur Baustelle, des Baustellenverkehrs sowie der späteren Erschließung und Nutzung, insbesondere in Bezug auf zukünftigen Parkmöglichkeiten, vorgebracht

6 del medesimo articolo, le distanze tra gli edifici all'interno dell'area possono essere anche inferiori a quelle previste dal piano comunale, purché sia garantito un assetto equilibrato del territorio e del paesaggio.

La riduzione delle distanze tra gli edifici è giustificata dal perseguimento, nell'interesse generale, degli obiettivi della legge provinciale per il territorio e il paesaggio n. 9/2018, elencati all'art. 2, in particolare di quelli di cui alla lettera i), volti alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e della qualità insediativa, all'utilizzo efficiente delle aree già urbanizzate e alla promozione di una struttura insediativa compatta al fine di evitare la dispersione insediativa, nonché di quelli di cui alla lettera m), volti alla limitazione del consumo di suolo. La presente modifica risulta pertanto coerente con i suddetti obiettivi e garantisce al contempo un utilizzo efficiente dello spazio privato.

La situazione morfologica esistente nell'area interessata dalle distanze non viene modificata dal piano di attuazione e il dislivello attuale rimane pertanto invariato. La modifica consente esclusivamente la realizzazione di un corpo di fabbrica a un solo piano.

Per le motivazioni sopra esposte, il punto 1) dell'osservazione non è fondato e, pertanto in tale punto, la stessa non viene accolta.

Constatato che, con riferimento al punto 2) dell'osservazione, relativo alle modifiche del terreno e all'edificazione delle superfici delle scarpate, la situazione morfologica esistente non viene modificata in modo tale da determinare le ripercussioni prospettate nell'osservazione. Viene esclusivamente consentita la realizzazione di corpi di fabbrica a un solo piano. Tale piano si trova al di sotto della quota 0,00 del lotto 1c. La pendenza esistente del terreno viene aumentata solo in misura minima, tale da non determinare un impatto visivo significativo. Il drenaggio del versante viene migliorato, in quanto le acque meteoriche verranno convogliate e smaltite regolarmente presso l'edificio. Non è previsto un sovraccarico delle infrastrutture esistenti in ragione dell'edificazione prevista, poiché la volumetria edificabile non viene aumentata, ma solamente diversamente posizionata.

Per le motivazioni sopra esposte, il punto 2) dell'osservazione non è fondato e, pertanto in tale punto, la stessa non viene accolta.

Constatato che, con riferimento al punto 3) dell'osservazione, relativo alla mancanza di accesso, vengono sollevate perplessità riguardo all'accesso al cantiere, al traffico di cantiere, nonché al futuro accesso e utilizzo delle aree, con particolare riferimento alle possibilità di

werden. Es wird dazu angemerkt, dass über die betroffenen Privatwege keine gesicherte Erschließung bestehe, da sich die betreffende Zufahrtsstraße im Privateigentum befinde, entsprechende Dienstbarkeiten nicht vorliegen und eine Nutzung für den Baustellenverkehr von den Miteigentümern nicht gestattet werde.

Es handelt sich bei gegenständlichem Verfahren um die Abänderung des Planungsinstrumentes Durchführungsplan, welche die privatrechtlichen Positionen nicht betrifft und auch nicht beeinflusst. Diese bleiben aufrecht und können gegebenenfalls und jederzeit gegenüber den Bewohnern der Wohnbauzone eingefordert werden. Die Befürchtung möglicher Schäden an Personen oder Gütern infolge der Bauarbeiten ist rein hypothetischer Natur und im Rahmen des gegenständlichen Genehmigungsverfahrens rechtlich nicht maßgeblich. Die Durchführung der Bauarbeiten wird unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Sicherheitsvorschriften erfolgen.

In jedem Falle erfolgt die Zufahrt bzw. der Zugang zu den einzelnen Bauparzellen nach der Bauphase unverändert nur über die ihr zugeordneten bestehenden Zufahrten samt der ihr innewohnenden Nutzungsrechte. Die gegenständliche Abänderung sieht keine Veränderungen der Parkmöglichkeiten vor. Ein Parken auf dritten Privatgrund wird nicht akzeptiert werden. Reine Bedenken über ein späteres unrechtmäßiges Verhalten ist nur hypothetisch und hat keinen Einfluss auf das gegenständliche Genehmigungsverfahren, und schafft auch keinen Rechtsschutz der Nachbarn im Zuge des Genehmigungsverfahrens.

Die Gefahr für eventuelle Schäden, welche aufgrund der Bauarbeiten zur Errichtung der Gebäude an Personen oder Gütern entstehen könnte, ist nur hypothetisch und hat keinen Einfluss auf das gegenständliche Genehmigungsverfahren, und schafft auch keinen Rechtsschutz der Nachbarn im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Die private Bautätigkeit erfolgt gemäß den dafür geltenden gesetzlichen Sicherheitsmaßnahmen.

Aus den oben angeführten Begründungen ist Punkt 3) des Einwandes nicht berechtigt, daher ist derselbe in diesen Punkt abzuweisen;

Die Kondominiumsverwaltung Studioplus hat im Namen und in Vertretung der Eigentümer des Kondominiums „Seiserleite“ mit Schreiben, Eingangsprotokoll Nr. 0008758 vom 15.04.2026 einen Einwand zum Entwurf der Abänderung des Durchführungsplanes vorgelegt.

Festgestellt, dass der Einwand sich auf die Zufahrt während und nach der Bauphase (soll über die Weinbergsiedlung erfolgen) bezieht.

Festgehalten, dass betreffend die fehlende Erschließung, Bedenken hinsichtlich der Zufahrt zur Baustelle, des Baustellenverkehrs sowie der

parkoggio. Si rileva, a tale riguardo, che attraverso le strade private interessate non sussiste un accesso garantito, in quanto la relativa strada di accesso è di proprietà privata, non risultano costituite le necessarie servitù e l'utilizzo della stessa per il traffico di cantiere non è autorizzato dai proprietari.

Si rileva che il presente procedimento riguarda la modifica dello strumento urbanistico costituito dal piano di attuazione e non incide né modifica le posizioni giuridiche di natura privatistica, le quali rimangono impregiudicate e potranno, ove necessario, essere fatte valere in qualsiasi momento nei confronti dei residenti della zona residenziale. Il timore di possibili danni a persone o beni derivanti dall'esecuzione dei lavori di costruzione è di natura meramente ipotetica e non assume rilevanza giuridica nell'ambito del presente procedimento autorizzativo. L'esecuzione dei lavori avverrà nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza.

In ogni caso, al termine dei lavori, l'accesso e il transito verso le singole particelle edificabili continueranno ad avvenire esclusivamente attraverso gli accessi esistenti ad esse assegnati, con i relativi diritti di utilizzo. La presente modifica non prevede alcuna variazione delle possibilità di parcheggio. Non sarà consentito il parcheggio su proprietà private di terzi. Eventuali mere preoccupazioni relative a futuri comportamenti illeciti sono di natura ipotetica, non incidono sul presente procedimento autorizzativo e non determinano, nell'ambito dello stesso, alcuna forma di tutela giuridica aggiuntiva in favore dei vicini.

Anche il rischio di eventuali danni a persone o beni che potrebbero derivare dai lavori di costruzione degli edifici è di natura meramente ipotetica e non assume rilevanza ai fini del presente procedimento autorizzativo, né determina alcuna forma di tutela giuridica aggiuntiva in favore dei vicini nell'ambito del procedimento stesso. L'attività edilizia privata sarà eseguita nel rispetto delle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Per le motivazioni sopra esposte, il punto 3) dell'osservazione non è fondato e, pertanto in tale punto, la stessa non viene accolta.

L'amministrazione condominiale Studioplus, in nome e per conto dei proprietari del condominio "Seiserleite", ha presentato, con nota prot. n. 0008758 del 15.04.2026, un'osservazione alla proposta di modifica del piano di attuazione.

Constatato che l'osservazione riguarda l'accesso durante e dopo la fase di cantiere, che dovrebbe avvenire attraverso la zona residenziale "Weinbergsiedlung".

Constatato che, con riferimento alla mancanza di accesso, vengono sollevate perplessità riguardo all'accesso al cantiere, al traffico di cantiere,

späteren Erschließung und Nutzung, insbesondere in Bezug auf zukünftigen Parkmöglichkeiten, vorgebracht werden. Es wird dazu angemerkt, dass über die betroffenen Privatwege keine gesicherte Erschließung bestehe, da sich die betreffende Zufahrtsstraße im Privateigentum befinde, entsprechende Dienstbarkeiten nicht vorliegen und eine Nutzung für den Baustellenverkehr von den Miteigentümern nicht gestattet werde.

Es handelt sich bei gegenständlichem Verfahren um die Abänderung des Planungsinstrumentes Durchführungsplan, welche die privatrechtlichen Positionen nicht betrifft und auch nicht beeinflusst. Diese bleiben aufrecht und können gegebenenfalls und jederzeit gegenüber den Bewohnern der Wohnbauzone eingefordert werden. Die Befürchtung möglicher Schäden an Personen oder Gütern infolge der Bauarbeiten ist rein hypothetischer Natur und im Rahmen des gegenständlichen Genehmigungsverfahrens rechtlich nicht maßgeblich. Die Durchführung der Bauarbeiten wird unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Sicherheitsvorschriften erfolgen.

In jedem Falle erfolgt die Zufahrt bzw. der Zugang zu den einzelnen Bauparzellen nach der Bauphase unverändert nur über die ihr zugeordneten bestehenden Zufahrten samt der ihr innewohnenden Nutzungsrechte. Die gegenständliche Abänderung sieht keine Veränderungen der Parkmöglichkeiten vor. Ein Parken auf dritten Privatgrund wird nicht akzeptiert werden. Reine Bedenken über ein späteres unrechtlches Verhalten ist nur hypothetisch und hat keinen Einfluss auf das gegenständliche Genehmigungsverfahren, und schafft auch keinen Rechtsschutz der Nachbarn im Zuge des Genehmigungsverfahrens.

Die Gefahr für eventuelle Schäden, welche aufgrund der Bauarbeiten zur Errichtung der Gebäude an Personen oder Gütern entstehen könnte, ist nur hypothetisch und hat keinen Einfluss auf das gegenständliche Genehmigungsverfahren, und schafft auch keinen Rechtsschutz der Nachbarn im Zuge des Genehmigungsverfahrens. Die private Bautätigkeit erfolgt gemäß den dafür geltenden gesetzlichen Sicherheitsmaßnahmen.

Aus den oben angeführten Begründungen ist der Einwand nicht berechtigt, daher ist derselbe abzuweisen.

In Bezug auf alle oben angeführten eingegangenen Einwände, wird festgehalten, dass sämtliche Eingriffsermächtigungen, welche in Folge des gegenständlichen Durchführungsplanes erlassen werden, vorbehaltlich Rechte Dritter ausgestellt werden.

Es ist eine ausführliche Diskussion über gegenständliche Abänderung des Durchführungsplanes erfolgt, nach der als sinnvoll erachtet wird, sich den von Arch. Michael Egger

nonché al futuro accesso e utilizzo delle aree, con particolare riferimento alle possibilità di parcheggio. Si rileva, a tale riguardo, che attraverso le strade private interessate non sussiste un accesso garantito, in quanto la relativa strada di accesso è di proprietà privata, non risultano costituite le necessarie servitù e l'utilizzo della stessa per il traffico di cantiere non è autorizzato dai proprietari.

Si rileva inoltre che il presente procedimento riguarda la modifica dello strumento urbanistico costituito dal piano di attuazione e non incide né modifica le posizioni giuridiche di natura privatistica, le quali rimangono impregiudicate e potranno, ove necessario, essere fatte valere in qualsiasi momento nei confronti dei residenti della zona residenziale. Il timore di possibili danni a persone o beni derivanti dall'esecuzione dei lavori di costruzione è di natura meramente ipotetica e non assume rilevanza giuridica nell'ambito del presente procedimento autorizzativo. L'esecuzione dei lavori avverrà nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza.

In ogni caso, al termine dei lavori, l'accesso e il transito verso le singole particelle edificabili continueranno ad avvenire esclusivamente attraverso gli accessi esistenti ad esse assegnati, con i relativi diritti di utilizzo. La presente modifica non prevede alcuna variazione delle possibilità di parcheggio. Non sarà consentito il parcheggio su proprietà private di terzi. Eventuali mere preoccupazioni relative a futuri comportamenti illeciti sono di natura ipotetica, non incidono sul presente procedimento autorizzativo e non determinano, nell'ambito dello stesso, alcuna forma di tutela giuridica aggiuntiva in favore dei vicini.

Anche il rischio di eventuali danni a persone o beni che potrebbero derivare dai lavori di costruzione degli edifici è di natura meramente ipotetica e non assume rilevanza ai fini del presente procedimento autorizzativo, né determina alcuna forma di tutela giuridica aggiuntiva in favore dei vicini nell'ambito del procedimento stesso. L'attività edilizia privata sarà eseguita nel rispetto delle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente.

Per le motivazioni sopra esposte, si ritiene che l'osservazione non sia fondata e, pertanto, la stessa non viene accolta.

Con riferimento a tutte le osservazioni pervenute sopra richiamate, si dà atto che tutti i titoli abilitativi edilizi rilasciati in attuazione del presente piano di attuazione saranno emessi fatti salvi i diritti di terzi.

Si è svolta un'ampia discussione riguardante la modifica al piano di attuazione in oggetto, in base alla quale si ritiene opportuno farsi propria la proposta di modifica elaborata da Arch. Michael

ausgearbeiteten Änderungsvorschlag zu eigen zu machen, da er die rationellere Nutzung einer bestehenden Bauzone ermöglicht und dadurch zur Einschränkung des Bodenverbrauchs beiträgt.

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 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:

FNG4a1+4iEbm0fxMM6ie26JZS7DHDhloswo6heFurwM=

Nach Einsichtnahme in die geltende Gemeindegatsatzung.

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) die Abänderung des Durchführungsplanes der Wohnbauzone C5- Erweiterungszone bzw. des Mischgebietes "Seiserleite I" in Neustift aufgrund der von Arch. Michael Egger ausgearbeiteten Unterlagen Prot. Nr. 0016154 vom 27.08.2025 und der im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft teilweise überarbeiteten bzw. ergänzten Fassung, Prot. Nr. 0000383 vom 12.01.2026 und Prot. Nr. 0003550 vom 03.03.2026, welche wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bilden, wie folgt zu genehmigen:

- Eintragung einer Baurechtsfläche für eingeschossige Bauten von Kote -3,00m bis Kote 0,00m sowie für Geländeänderungen auf dem Baulos 1c und entsprechende Ergänzung der Durchführungsbestimmungen.

- 2) den Einwand von Frau Albl, Eingangsprotokoll Nr. 0005897 vom 09.04.2026 mit den in den Prämissen angeführten Begründungen abzuweisen.
- 3) den Einwand von Maria Popodi, Petra Meran, Armin Theiner und anderer 12 Eigentümer der B.p. 129, 130, 131, 132, 133, 134 und 135 K.G. Neustift I, Eingangsprotokoll Nr. 0005972 vom 10.04.2026 mit den in den Prämissen angeführten Begründungen abzuweisen.
- 4) den Einwand von Gisela Egger Kamelger, Andreas Costadedoi, Monika Faller sowie

Egger in quanto consente l'uso più razionale di una zona edificabile esistente e quindi contribuisce al contenimento del consumo di suolo.

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 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 modifica del piano di attuazione della Zona residenziale C5 - Zona di espansione risp. della Zona mista "Seiserleite I" a Novacella in base alla documentazione elaborata da Arch. Michael Egger prot. n. 0016154 del 27.08.2025 e nella versione in parte rielaborata e integrata ai sensi del parere della commissione comunale per il territorio e il paesaggio, prot. n. 0000383 del 12.01.2026 e e prot. n. 0003550 del 03.03.2026, che forma parte essenziale di questa delibera, come segue:

- Inserimento di un confine dell'area edificabile per edifici ad un piano dalla quota -3,00m alla quota 0,00m nonché di un confine dell'area per la modifica del terreno sul lotto 1c e relativa integrazione delle norme di attuazione.

- 2) di respingere, per i motivi indicati nelle premesse, l'osservazione del sig.^{ra} Waltraud Albl, protocollo in entrata n. 0005897 del 09.04.2026.
- 3) di respingere, per i motivi indicati nelle premesse, l'osservazione di Maria Popodi, Petra Meran, Armin Theiner e oltre 12 proprietari delle p.ed. 129, 130, 131, 132, 133, 134, e 135 C.C. Novacella I, protocollo in entrata n. 0005972 del 10.04.2026.
- 4) di respingere, per i motivi indicati nelle premesse, l'osservazione di Gisela Egger

anderer 6 Eigentümer der B.p. 121, 122, 123, 124 und 125 K.G. Neustift I, Eingangsprotokoll Nr. 0006105 vom 13.04.2026 mit den in den Prämissen angeführten Begründungen abzuweisen.

- 5) den Einwand von Reinhold Rossmann, Konrad Kehrer, Herbert Gruber sowie anderer 15 Eigentümer der B.p. 138 K.G. Neustift I, Eingangsprotokoll Nr. 0008658 vom 14.04.2026 mit den in den Prämissen angeführten Begründungen abzuweisen.
- 6) den Einwand der Kondominiumsverwaltung Studioplus hat im Namen und in Vertretung der Eigentümer des Kondominiums „Seiserleite“, Eingangsprotokoll Nr. 0008758 vom 15.04.2026 mit den in den Prämissen angeführten Begründungen abzuweisen.
- 7) zur Kenntnis zu nehmen, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft, welche als zuständige Behörde für die Feststellung der SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, festgestellt hat, dass die gegenständliche Planungsmaßnahme nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) zu unterziehen ist;
- 8) diesen Beschluss einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen gemäß Artikel 60, Absatz 5 des Landesgesetzes vom 10.07.2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen und festzuhalten, dass der Durchführungsplan am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft tritt;
- 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 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.

Kamelger, Andreas Costadedoi, Monika Faller e oltre 6 proprietari delle p.ed. 121, 122, 123, 124 e 125 C.C. Novacella I, protocollo in entrata n. 0006105 del 13.04.2026.

- 5) di respingere, per i motivi indicati nelle premesse, l'osservazione di Reinhold Rossmann, Konrad Kehrer, Herbert Gruber e oltre 15 proprietari della p.ed. 138 C.C. Novacella I, protocollo in entrata n. 0008658 del 14.04.2026.
- 6) di respingere, per i motivi indicati nelle premesse, l'osservazione dall'amministrazione condominiale Studioplus, in nome e per conto dei proprietari del condominio „Seiserleite“, protocollo in entrata n. 0008758 del 15.04.2026
- 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 della VAS, ha constatato che 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);
- 8) di pubblicare ai sensi dell'articolo 60, comma 5 della Legge provinciale del 10.07.2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) la presente delibera, corredata della relativa documentazione tecnica, sulla Rete Civica dell'Alto Adige e di dare atto che il piano di attuazione entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- 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*