

GEMEINDE VAHRN

Autonome Provinz Bozen – Südtirol

**COMUNE DI VARNA**

Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige

**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT
DES GEMEINDERATES****VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Sitzung vom-Seduta del

28.07.2026

Uhr - ore

19:00

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeinderates einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti di questo Consiglio comunale.

Sono presenti:

Anwesend sind:

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

Der Gemeindesekretär

Il Segretario comunale

Alexander BRAUN

leistet den Beistand.

assiste.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti

Andreas SCHATZER

in seiner Eigenschaft als **Bürgermeister** den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet.

nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Behandelt wird folgender

Si tratta il seguente

GEGENSTAND

OGGETTO

Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" mit Abänderung der "Gemeindestraße" in Vahrn - Gemeindeausschussbeschluss Nr. 250 vom 30.04.2026 - Definitive Maßnahme

Modifica del piano urbanistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M3" con modifica della "Strada comunale" a Varna - Delibera Giunta Comunale n. 250 del 30.04.2026 - Provvedimento definitivo

DER GEMEINDERAT

schickt Folgendes voraus:

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

Nachfolgend wurden mehrere Änderungen am Bauleitplan vorgenommen.

Der von Bea Goller Immobilien GmbH eingebrachte gegenständliche Vorschlag einer Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn, Prot. Nr. 0000377 vom 12.01.2026, sieht im Wesentlichen die Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" in Vahrn an der Grenze zur Gemeinde Brixen vor.

Geplant ist, in Zusammenhang mit der westlich direkt angrenzenden Wohnbauzone B3, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Um eine städtebaulich sinnvolle und homogene Bebauung zu gewährleisten, wird für das neue Mischgebiet M3 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 vorgeschrieben.

Gleichzeitig wird am nördlichen Rand des neuen Mischgebietes eine kleine Fläche für die Errichtung eines Gehsteiges vorgesehen und die Gemeindestraße im Bereich der westlich angrenzenden Wohnbauzone an die Eigentumsgrünze angepasst.

Die Baumasse des neuen Mischgebietes wird als Wohnraum für Ansässige gebunden.

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

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

Artikel 103 Absatz 5 des Gesetzes definiert als Übergangsbestimmung, dass man bis zur Genehmigung des vorgesehenen Gemeindeentwicklungsprogramms unter Siedlungsgebiet die verbauten Ortskerne im Sinne von Artikel 12 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, in geltender Fassung versteht. Die Gemeinde kann in diesem Zeitraum im verbauten Ortskern Änderungen am Gemeindeplan für Raum und Landschaft mit dem Verfahren und innerhalb

IL CONSIGLIO COMUNALE

premette quanto segue:

Il piano urbanistico del Comune di Varna è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 09.06.2009 e con deliberazione della Giunta provinciale n. 854 del 17.05.2010.

Successivamente sono state apportate diverse modifiche al piano urbanistico.

La proposta di modifica del piano urbanistico del Comune di Varna in oggetto, presentata da Bea Goller Immobiliare S.r.l., prot. n. 0000377 del 12.01.2026, sostanzialmente prevede l'individuazione di una "Zona mista M3" a Varna al confine con il Comune di Bressanone.

È prevista, in combinazione con la Zona residenziale B3 direttamente adiacente a ovest, la realizzazione di un edificio plurifamiliare.

Al fine di garantire un'edificazione dei lotti omogenea e sensata dal punto di vista urbanistico, per la nuova Zona mista M3 e per la parte della confinante Zona residenziale B3 – Zona di completamento situata sulle p.ed. 516 e 399 C.C. Varna I, viene prescritta l'elaborazione di un piano di attuazione unitario

Contemporaneamente viene prevista, sul margine settentrionale, una piccola area destinata alla realizzazione di un marciapiede e la strada comunale, nell'ambito della zona residenziale adiacente a ovest, viene adeguata al limite di proprietà.

La volumetria della nuova Zona mista viene vincolata alla realizzazione di abitazioni per residenti.

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

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

L'articolo 103 comma 5 della legge definisce come norma transitoria che fino all'approvazione del programma di sviluppo comunale previsto dall'articolo 51, per area insediabile si intendono i centri edificati ai sensi dell'articolo 12 della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, e successive modifiche. Entro lo stesso periodo di tempo il Comune può, nei centri edificati, apportare modifiche al Piano comunale per il territorio e il paesaggio nel rispetto del procedimento e dei limiti

der Grenzen laut Artikel 54 Absatz 1 vornehmen. Die Landesregierung kann im selben Zeitraum mit dem Verfahren laut Artikel 54 Absatz 2 alle Änderungen im verbauten Ortskern genehmigen, die nicht unter jene laut Artikel 54 Absatz 1 fallen und darüber hinaus folgende Änderungen außerhalb des verbauten Ortskerns genehmigen:

a) Ausweisung neuer Baugebiete, die an bestehende Baugebiete anschließen müssen,

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

c) Änderung von Bauvorschriften für einzelne Zonen.

Die von der gegenständlichen Umwidmung betroffenen Flächen befinden sich außerhalb des verbauten Ortskerns gemäß Artikel 12 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, schließen aber direkt an diesen an.

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 76 vom 15.12.2025 ist der Entwurf für das Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft der Gemeinde Vahrn genehmigt worden.

Die von dem gegenständlichen Abänderungsvorschlag betroffenen Flächen befinden sich innerhalb des mit dem Programmentwurf ausgewiesenen und abgegrenzten Siedlungsgebietes.

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

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

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

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat zu gegenständlicher Abänderung des Bauleitplanes in der Sitzung vom 28.01.2026 einstimmig eine positive Stellungnahme mit Auflagen erteilt.

Die Dokumentation ist im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft ergänzt worden, Prot. Nr. 0005703 vom 07.04.2026.

Gemäß der von Arch. Dellago Stephan ausgearbeiteten Dokumentation sind folgende Abänderungen am Bauleitplan der Gemeinde

di cui all'articolo 54, comma 1. Nello stesso periodo di tempo la Giunta provinciale può approvare, nei centri edificati, nel rispetto del procedimento di cui all'articolo 54, comma 2, tutte le modifiche non ricadenti nella previsione di cui all'articolo 54, comma 1, e può, inoltre, approvare le seguenti modifiche al di fuori dei centri edificati:

a) individuazione di nuove zone edificabili, che devono essere contigue alle zone edificabili esistenti;

b) individuazione di zone per attrezzature pubbliche, di zone a destinazione particolare per bacini di accumulo, per impianti di distribuzione di carburanti, per aree per ciclisti e per impianti per il tempo libero, e individuazione di opere di urbanizzazione primaria;

c) modifica della disciplina edilizia per le singole zone.

Le aree interessate dalla trasformazione in oggetto si trovano al di fuori del centro edificato secondo articolo 12 della Legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, ma direttamente contigue a questo.

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

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

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

La misura di pianificazione in oggetto non è in contrasto con la proposta di programma adottata.

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

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio riguardante la modifica del piano urbanistico in oggetto nella seduta del 28.01.2026 ha espresso parere positivo unanime con condizioni.

La documentazione è stata integrata ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, prot. n. 0005703 del 07.04.2026.

Secondo la documentazione elaborata da Arch. Dellago Stephan sono previste le seguenti modifiche al piano urbanistico del Comune di

Vahrn in der K.G. Vahrn I vorgesehen:

- Ausweisung von einem "Mischgebiet M3":

Umwidmung von 40 m² „Wald“, 146 m² „Landwirtschaftsgebiet“, 18 m² Gemeindestraße Typ A und 60 m² „Gemeindestraße Typ D“ in „Mischgebiet M3“;

betroffene Flächen: G.P. 3528, G.P. 3512;

die Gesamtfläche des neuen Mischgebietes M3 beträgt 264 m²;

der Gebietsbauindex des Mischgebietes M3 beträgt 2,00 m³/m²;

es ergibt sich eine neue realisierbare Baumasse von insgesamt 528 m³.

- Ausweisung von einer „Gemeindestraße Typ A“:

Umwidmung von 22 m² „Gemeindestraße Typ D“ und 4 m² „Landwirtschaftsgebiet“ in insgesamt 26 m² „Gemeindestraße Typ A“;

betroffene Flächen: G.P. 3529, G.P. 3513;

- Anpassung von einer „Gemeindestraße Typ A“:

Umwidmung von 36 m² „Wohnbauzone B3 - Auffüllzone“ in „Gemeindestraße Typ A“;

betroffene Flächen: G.P. 3435;

- Vorschrift zur Erstellung eines gemeinsamen Durchführungsplanes für das neue „Mischgebiet M3“ und einen Teil der angrenzenden „Wohnbauzone B3 – Auffüllzone“;

betroffene Flächen: G.P. 3528, G.P. 3529, B.P. 516, B.P. 399.

Artikel 28/quinquies (Mischgebiet M3) der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Vahrn lautet:

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

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

3. Es gilt folgende Bauvorschrift:

a) höchstzulässiger Gebietsbauindex: 2,0 m³/m².

4. Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten weiters folgende Bauvorschriften:

a) höchstzulässiger Überbauungsindex: 35 %;

b) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 10 m;

c) Mindestgrenzabstand: 5 m;

d) Mindestgebäudeabstand: 10 m;

e) Versiegelungsindex: 70 %;

f) Mindestgrünfläche: 30 %.

5. Laut Raumordnungsvereinbarung vom 24.04.2023 wird auf den Gp. 1380/1, Gp. 1383/2, Gp. 1384/1, Gp. 1338/3 und B.P. 595 der K.G. Vahrn I ein Teil des Mischgebietes „Gallonetto“ mit einer Fläche von 950 m² ausgewiesen. 100% der zulässigen Baumasse sind zweckbestimmt für Wohnungen für Ansässige gemäß Artikel 39 des Landesgesetzes vom 10.07.2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft).

Für das Mischgebiet M3 „Gallonetto“ und das

Varna nel c.c. Varna I:

- individuazione di una „Zona mista M3“:

trasformazione di 40 m² „Bosco“, 146 m² „Zona di verde agricolo“, 18 m² „Strada comunale Tipo A“ e 60 m² „Strada comunale Tipo D“ in „Zona mista M3“;

aree interessate: p.f. 3258, p.f. 3512;

la superficie complessiva della nuova Zona mista M3 ammonta a 264 m²;

l'indice di edificabilità territoriale della nuova Zona mista M3 è di 2,00 m³/m²;

ne deriva una nuova volumetria realizzabile di 528 m³.

- individuazione di una „Strada comunale Tipo A“:

trasformazione di 22 m² „Strada comunale Tipo D“ e 4 m² „Zona di verde agricolo“ in complessivi 26 m² „Strada comunale Tipo A“;

aree interessate: p.f. 3529, p.f. 3513;

- adeguamento di una „Strada comunale Tipo A“:

trasformazione di 36 m² „Zona residenziale B3 – Zona di completamento“ in „Strada comunale Tipo A“;

aree interessate: p.f. 3435;

- prescrizione dell'elaborazione di un piano di attuazione unitario per la nuova „Zona mista M3“ e una parte della „Zona residenziale B3 – Zona di completamento“ confinante;

aree interessate: p.f. 3528, p.f. 3529, p.ed. 516, p.ed. 399.

L'articolo Art. 28/quinquies (Zona mista M3) delle norme di attuazione al piano urbanistico del Comune di Varna recita:

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

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

3. Vale il seguente indice:

a) indice massimo di edificabilità territoriale: 2,0 m³/m².

4. In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:

a) indice massimo di copertura: 35 %;

b) altezza media massima degli edifici: 10 m;

c) distanza minima dal confine: 5 m;

d) distanza minima tra gli edifici: 10 m;

e) indice di impermeabilità: 70 %;

f) area verde minima: 30 %.

5. In conformità all'accordo urbanistico del 24.04.2023 sulle p.f. 1380/1, p.f. 1383/2, p.f. 1384/1, p.f. 1338/3 e p.ed. 595 C.C. Varna I viene individuata una parte della zona mista „Gallonetto“ con una superficie di 950 m². Il 100% della volumetria ammissibile è destinato a abitazioni riservate ai residenti ai sensi dell'articolo 39 della Legge provinciale 10.07.2018, n. 9 (Territorio e paesaggio).

Per la zona mista M3 „Gallonetto“ e per la

angrenzende Gewerbegebiet D7 „De Nardo“ wird die Erstellung eines gemeinsamen Durchführungsplanes vorgeschrieben.

6. Ein Teil des im Gemeindeplan gekennzeichneten Mischgebietes M3 „Obere Bsackerau“ auf Bp. 774 KG. Vahrn I ist für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 des LG Nr. 9/2018 gebunden.“

Betreffend das gegenständliche Mischgebiet wird folgender Absatz ergänzt:

„7. Das im Gemeindeplan gekennzeichnete Mischgebiet M3 „Goller“ auf G.P. 3528 und G.P. 3512 KG. Vahrn I ist für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 des LG Nr. 9/2018 gebunden.

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 wird die Erstellung eines gemeinsamen Durchführungsplanes vorgeschrieben.“

Die Vorschrift zur Erstellung eines gemeinsamen Durchführungsplanes wird auch in Artikel 15 „Wohnbauzone B3 - Auffüllzone“ der Durchführungsbestimmungen durch Ergänzung des folgenden Absatzes festgehalten:

„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 wird die Erstellung eines gemeinsamen Durchführungsplanes vorgeschrieben.“

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist unmittelbar nach Genehmigung der gegenständlichen Abänderung und des Durchführungsplanes vorgesehen.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Vahrn werden die in „Mischgebiet M3“ und „Gemeindestraße Typ A“ umgewidmeten Flächen als „Baugebiete und Infrastrukturen“ gekennzeichnet.

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

Im Gemeindeplan für die akustische Klassifizierung sind die von gegenständlicher Abänderung betroffenen Flächen der akustischen Klasse II zugeordnet bzw. als Straße gekennzeichnet.

Die neu als „Mischgebiet“ gewidmete Flächen werden der akustischen Klasse II zugeordnet, die neu als „Gemeindestraße“ gewidmeten Flächen werden gekennzeichnet.

Die akustischen Klassen der neuen Zweckbestimmungen unterscheiden sich von den bestehenden, aber sie unterscheiden sich um nicht mehr als eine Klasse (5dB(A)) von denen der angrenzenden Zonen.

Die Unterlagen zu der Abänderung des Bauleitplanes sind vom zuständigen Techniker über das offizielle Portal für den Geodaten austausch der Pläne abgegeben worden.

confinante zona produttiva D7 „De Nardo“ viene prescritta l'elaborazione di un unico piano di attuazione.

6. Una parte della zona mista M3 „Obere Bsackerau“, contrassegnata nel piano comunale sulla p.ed. 774 C.C. Varna I, è vincolata alla realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 39 della LP n. 9/2018.”

Riguardante la Zona mista in oggetto, viene aggiunto il seguente comma:

“7. La zona mista M3 „Goller“, contrassegnata nel piano comunale sulle p.f. 3528 e p.f. 3512 C.C. Varna I è vincolata alla realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 39 della LP n. 9/2018. 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, viene prescritta l'elaborazione di un piano di attuazione unitario.”

La prescrizione dell'elaborazione di un piano di attuazione unitario viene inoltre inserita anche all'articolo 15 „Zona residenziale B3 – Zona di completamento“ delle norme di attuazione mediante l'integrazione del seguente comma:

“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, viene prescritta l'elaborazione di un piano di attuazione unitario.”

L'attuazione del progetto è prevista immediatamente dopo l'approvazione della modifica in oggetto e del piano di attuazione.

Nel piano paesaggistico del Comune di Varna le aree trasformate in “Zona mista M3” e “Strada comunale Tipo A” vengono identificate come “Insediamenti ed infrastrutture”.

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

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

Le aree ora destinate a “Zona mista” vengono assegnate alla classe acustica II, le aree ora destinate a “Strada comunale” vengono evidenziate.

Le classi acustiche delle nuove destinazioni urbanistiche sono diverse da quelle attuali, ma compatibili a quelle delle zone limitrofe poiché non si discostano di più di una classe (5 dB(A)).

La documentazione relativa alla variante del piano urbanistico è stata consegnata dal professionista incaricato tramite il portale ufficiale per l'intercambio dei geodati dei piani.

Der eindeutige Code der vom Portal ausgestellten Zertifizierung der erfolgten Abgabe, welche die rechtmäßige Hinterlegung der Unterlagen bescheinigt, lautet: 9360.

Die Unterlagen zu der Abänderung des Landschaftsplanes sind vom zuständigen Techniker über das offizielle Portal für den Geodaten austausch der Pläne abgegeben worden. Der eindeutige Code der vom Portal ausgestellten Zertifizierung der erfolgten Abgabe, welche die rechtmäßige Hinterlegung der Unterlagen bescheinigt, lautet: 9410.

Die Gutachten folgender Ämter bzw. Institutionen sind angefordert worden:

- Agentur für Bevölkerungsschutz;
- Amt für Archäologie;
- Gemeinde Brixen.

Das Amt für Wildbach- und Lawinenverbauung Nord der Agentur für Bevölkerungsschutz hat betreffend die gegenständliche Abänderung mit Schreiben vom 08.05.2026, Prot. Nr. 0010310 vom 11.05.2026, mitgeteilt dass kein Gutachten erteilt wird, da kein Bannstreifen oder Fläche des öffentlichen Wassergutes betroffen ist und die betroffene Fläche im gültigen GZP für Wasser- und Lawinengefahren untersucht und als nicht H2-H4 gefährdet eingestuft wurde.

Die Gemeinde Brixen hat betreffend die gegenständliche Abänderung keine Stellungnahme abgegeben, weshalb die Gemeinde davon ausgeht, dass keine Einwände bestehen.

Gemäß Dekret des Landeshauptmanns vom 7. Mai 2020, Nr. 17 (Mindeststandards für die Ausstattung öffentlicher Räume von Allgemeininteresse und privater Räume von öffentlichem Interesse sowie Kriterien zur Bestimmung von Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe) weist der Gemeindeplan für Raum und Landschaft im Sinne einer zweckmäßigen Nutzung des Raums auf der Grundlage einer Bedarfserhebung neue Baugebiete aus wie Mischgebiete, Gewerbegebiete und andere Gebiete, wenn im Gemeindegebiet keine geeigneten Liegenschaften vorhanden sind.

Bei der Berechnung des Wohnraumbedarfs sind die Anzahl und die Zusammensetzung der Haushalte zu berücksichtigen. Der Mindestwohnraumbedarf pro Einwohner wird auf 100 m³ Baumasse festgelegt.

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 76 vom 15.12.2025 ist der Entwurf für das Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft der Gemeinde Vahrn genehmigt worden.

Das Programm ist für den Zeitraum von 15 Jahren ab Einleitung des Genehmigungsverfahrens ausgelegt.

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

Il codice univoco della Certificazione di avvenuta consegna rilasciata dal portale che certifica il regolare deposito della documentazione è: 9360.

La documentazione relativa alla variante del piano paesaggistico è stata consegnata dal professionista incaricato tramite il portale ufficiale per l'intercambio dei geodati dei piani.

Il codice univoco della Certificazione di avvenuta consegna rilasciata dal portale che certifica il regolare deposito della documentazione è: 9410.

Sono stati richiesti i pareri dei seguenti uffici risp. delle seguenti istituzioni:

- Agenzia per la Protezione civile;
- Ufficio Beni archeologici;
- Comune di Bressanone.

Con lettera del 08.05.2026, prot. n. 0010310 del 11.05.2026, l'Ufficio Sistemazione bacini montani Nord dell'Agenzia per la Protezione civile ha comunicato, che in merito alla modifica in oggetto non viene rilasciato alcun parere, in quanto non risultano interessate né fasce di rispetto né aree appartenenti al demanio idrico pubblico e la superficie interessata è stata esaminata nell'ambito del vigente PZP relativo ai pericoli idraulici e valanghivi e classificata come non soggetta a pericolosità H2-H4.

Il Comune di Bressanone non ha espresso alcun parere in merito alla modifica in oggetto, pertanto il Comune presume che non sussistano obiezioni.

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

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

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

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

Secondo il censimento effettuato nell'ambito dell'elaborazione del Programma di sviluppo comunale, in linea di principio, il fabbisogno abitativo del comune di Varna potrebbe essere

ehemaligen Kaserne „Verdone“ gedeckt werden.

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

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

Es wird folglich festgestellt, dass die gegenständliche Ausweisung eines Mischgebietes dem Entwurf für das Gemeindeentwicklungsprogramm für Raum und Landschaft der Gemeinde Vahrn entspricht.

Auf jeden Fall wird bei der definitiven Genehmigung des Programms auch die gegenständliche Abänderung berücksichtigt.

Gemäß Artikel 22 (Urbanistische Gebiets- und Flächenwidmung) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) sind Baugebiete homogen, kompakt und geschlossen abzugrenzen. Die jeweiligen urbanistischen Parameter werden so festgelegt, dass die Einfügung in die umliegende Siedlungsstruktur und Landschaft sichergestellt ist. Neue Baugebiete müssen an bestehende Baugebiete und/oder an verbaute Flächen anschließen.

Gemäß Artikel 103 (Übergangsbestimmungen) Absatz 5 desselben Gesetzes kann die Landesregierung außerhalb des verbauten Ortskerns die Ausweisung neuer Baugebiete, die an bestehende Baugebiete anschließen müssen, genehmigen.

Das vorgeschlagene neue Mischgebiet entspricht den genannten Kriterien.

Es befindet sich innerhalb des Wohngebietes und innerhalb des mit dem Entwurf des Gemeindeentwicklungsprogramms ausgewiesenen und abgegrenzten Siedlungsgebietes.

Es befindet sich außerhalb des verbauten Ortskerns im Sinne von Artikel 12 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, schließt jedoch direkt daran an.

An der Westseite schließt es direkt an die bestehende Wohnbauzone B3 – Auffüllzone an.

An der Nordseite wird eine Gemeindestraße ausgewiesen. Die nördlich davon liegenden und die im Süden an das Mischgebiet angrenzenden Flächen sind als „Landwirtschaftsgebiet“ bzw. teilweise als „Wald“ gewidmet.

An der Ostseite grenzt das neue Mischgebiet an die Brennerstraße.

Das neue Mischgebiet ist bereits komplett erschlossen und ist von Osten her über die Brennerstraße und den Ignaz-Mader-Weg erreichbar.

Öffentliche Strukturen sowie Nahversorgungsstrukturen sind umliegend mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und mit dem

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

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

Pertanto, la proposta di programma prevede per la destinazione d'uso „abitazione“, per il periodo di pianificazione, un contingente per la zonizzazione pari a 3,0 ha / 30.000 m² + 20% per alternative .

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

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

Secondo l'articolo 22 (Destinazioni urbanistiche delle zone e delle aree) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), le zone edificabili sono da perimetrare in forma omogenea, compatta e chiusa. I parametri urbanistici di ciascuna zona sono determinati in rapporto al contesto urbanistico e paesaggistico circostante. Le nuove zone edificabili devono essere contigue a zone edificabili esistenti e/o ad aree edificate.

Secondo l'articolo 103 (Norme transitorie) comma 5 della stessa legge, la Giunta provinciale può approvare, al di fuori dei centri edificati, l'individuazione di nuove zone edificabili, che devono essere contigue alle zone edificabili esistenti.

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

Si trova all'interno dell'insediamento residenziale e all'interno dell'area insediabile individuata e delimitata con la proposta di Programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio.

Si trova al di fuori del centro edificato ai sensi del articolo 12 della Legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, ma direttamente contiguo a questo.

A ovest è direttamente contigua alla Zona residenziale B3 – Zona di completamento esistente.

Sul lato nord è prevista una Strada comunale. Le aree situate a nord della stessa nonché quelle confinanti a sud con la zona mista sono destinate a „Zona di verde agricolo“ risp., in parte, a „Bosco“.

Sul lato est, la nuova zona mista confina con la Via Brennero.

La nuova Zona mista è già completamente urbanizzata e accessibile dal lato est attraverso la Via Brennero e il Vicolo Ignaz Mader.

Le strutture pubbliche e le strutture di approvvigionamento locali sono facilmente accessibili con i trasporti pubblici e in bicicletta in

Fahrrad in kurzer Zeit leicht erreichbar. In fußläufiger Entfernung befinden sich Gastlokale und Supermärkte.

In einer Entfernung von 500 m sind öffentliche oder privaten Angebote an Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf der Bevölkerung vorhanden.

In fußläufiger Entfernung von ca. 140 m ist eine Bushaltestelle erreichbar.

Auch wenn die öffentlichen Strukturen fußläufig nicht unmittelbar erreichbar sind, ist die Zone doch optimal an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen (Citybus).

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

Gemäß Artikel 19 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) verpflichtet der Bodenverbrauch, welcher durch bestimmte Planungsmaßnahmen erlaubt wird, die Gemeinde, einen Teil der so entstehenden Erhöhung des Marktwerts der betroffenen Liegenschaften (Planungsmehrwert) einzuheben.

Gemäß Absatz 6 kann die Gemeinde im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigung der Planungsmaßnahmen für Flächen von maximal 1.000 m² vorsehen, dass der vorgesehene Planungsmehrwert durch Einhebung eines Geldbetrags einbehalten wird, welcher 30 Prozent des geschätzten Marktwertes für Baugrundstücke der von der Planungsmaßnahme betroffenen Flächen beträgt. Diese Flächen sind für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 gebunden und in den Planungsinstrumenten entsprechend zu kennzeichnen. 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.

Die durch die Anwendung dieses Artikels entstehenden Einnahmen der Gemeinden sind ausschließlich und ohne zeitliche Begrenzung zweckgebunden für den geförderten Wohnbau oder

breve tempo. Raggiungibili a piedi si trovano sono ristoranti e supermercati.

In una distanza massima di 500 m si trovano offerte pubbliche o private di beni e servizi per il fabbisogno quotidiano della popolazione.

La fermata dell'autobus è raggiungibile a piedi in circa 140 metri.

Anche se le strutture pubbliche non sono direttamente accessibili a piedi, la zona è collegata in modo ottimale ai trasporti pubblici (Citybus).

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

Secondo l'articolo 19 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), il consumo di suolo autorizzato tramite certi atti pianificatori obbliga il Comune a recuperare una parte dell'aumento del valore di mercato degli immobili interessati da essi generato (plusvalore di pianificazione).

Secondo il comma 6 in sede di approvazione degli atti pianificatori per aree con superficie massima pari a 1.000 m², il Comune può stabilire che il plusvalore di pianificazione previsto dal comma 3 venga recuperato tramite riscossione di un importo pari al 30 per cento del valore di mercato stimato per terreni edificabili situati nelle aree individuate con l'atto pianificatorio. Tali aree sono vincolate alla realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 39 e devono essere appositamente contrassegnate negli strumenti di pianificazione. 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.

I proventi dei Comuni derivanti dall'applicazione del presente articolo sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali all'edilizia residenziale agevolata o alla

für die Realisierung von Wohnungen mit Preisbindung, für Maßnahmen zur Sanierung des Baubestandes in historischen Ortskernen sowie der Ensembles und in beeinträchtigten Randlagen, für die Errichtung und Instandhaltung von primären und sekundären Erschließungsanlagen und für Maßnahmen zur Wiederverwendung und Wiederbelebung.

Die gegenständliche Abänderung des Bauleitplanes erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung der oben genannten Bestimmung, da das Ausmaß der neu als „Mischgebiet“ ausgewiesenen Fläche 264 m² beträgt.

Goller Beatrix, gesetzliche Vertreterin der Gesellschaft Bea Goller Immobilien GmbH mit Sitz in Vahrn, als Eigentümerin der neu als „Mischgebiet“ ausgewiesenen Flächen, hat sich mit einseitiger Verpflichtungserklärung vom 29.04.2026, Prot. Nr. 0010057/2026, u.a. verpflichtet, im Falle der Ausweisung eines Mischgebietes im Ausmaß von 264 m² auf der Gp. 3512 und auf einem Teil der Gp. 3528 der K.G. Vahrn I mit einem Bauindex von 2,00 m³/m² für den Bau von Wohnungen für Ansässige im Sinne von Artikel 19, Absatz 6 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft), den Planungsmehrwert in der Höhe von 38.138,28 Euro zu entrichten. Die Zahlung wird innerhalb von 30 Tagen ab Inkrafttreten der Bauleitplanänderung getätigt.

Gemäß Artikel 6 (Anwendungsbereich) des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) werden der SUP (strategische Umweltprüfung) u.a. alle Pläne und Programme unterzogen, die in den Bereichen Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei, Energie, Industrie, Verkehr, Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, Telekommunikation, Fremdenverkehr, Raumordnung oder Bodennutzung ausgearbeitet werden und die den Rahmen für die künftige Genehmigung von Projekten, die der Umweltverträglichkeitsprüfung mit Zuständigkeit des Landes Südtirol, unterliegen, bilden.

Für geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen ist eine Umweltprüfung dann notwendig, wenn die zuständige Behörde nach Feststellung der SUP-Pflicht und unter Berücksichtigung der Umweltsensibilität des jeweiligen Planungsraumes feststellt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die gegenständliche Abänderung des Bauleitplanes sieht im Wesentlichen die Ausweisung eines Mischgebietes im Ausmaß von 264 m² vor.

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

Gemäß dem von Arch. Dellago Stephan ausgearbeiteten Umweltvorbericht sind durch die gegenständliche Abänderung mit keinen erheblichen Um-

realizzazione di abitazioni a prezzo calmierato, al risanamento dei complessi edilizi presenti nei centri storici ovvero degli insiemi e nelle periferie degradate, alla realizzazione e manutenzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a interventi di riuso e di rigenerazione.

La presente modifica del piano urbanistico adempie i requisiti per l'applicazione della suddetta disposizione, in quanto la dimensione dell'area ora individuata come "Zona mista" ammonta a 264 m².

Con atto unilaterale d'obbligo del 29.04.2026, prot. n. 0010057/2026, Goller Beatrix, rappresentante legale della Bea Goller Immobiliare Srl, in qualità di proprietaria delle aree ora individuate come "Zona mista", si è impegnata, nel caso di individuazione di una zona mista nella misura di 264 m² sulla p.f. 3512 e su una parte della p.f. 3528 del c.c. Varna I con un indice di edificabilità di 2,00 m³/m² per la realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 19, comma 6 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), tra altro, di pagare il plusvalore di pianificazione nell'importo di 38.138,28 Euro. Il pagamento viene effettuato entro 30 giorni dall'entrata in vigore della modifica del piano urbanistico.

Secondo l'articolo 6 (Ambito di applicazione) della Legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti) sono sottoposti a Valutazione ambientale strategica (VAS), tra altro, tutti i piani e programmi che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, per la valutazione e la gestione dell'aria ambiente, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti soggetti a valutazione di impatto ambientale di competenza della Provincia Autonoma di Bolzano.

Per le modifiche minori di piani e di programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'Autorità competente, a seguito di verifica di assoggettabilità a VAS e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento, valuti che producano impatti significativi sull'ambiente.

La modifica del piano urbanistico in oggetto sostanzialmente prevede l'individuazione di una Zona mista nella misura di 264 m².

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

Secondo il rapporto ambientale preliminare redatto da Arch. Dellago Stephan, non si prevede che la modifica in oggetto porti a un impatto ambienta-

weltauswirkungen zu rechnen ist.

Es sind keine voraussichtlichen Veränderungen der Umwelt feststellbar.

Es sind keine geschützten Objekte von der Abänderung betroffen.

Gemäß Gefahrenzonenplan liegt die Zone außerhalb des Gefahrenzonenbereichs.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft, welche mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 563 vom 14.12.2023 als zuständige Behörde für die Feststellung der SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, hat in der Sitzung vom 28.01.2026 in den Umweltvorbericht Einsicht genommen und unter Berücksichtigung der darin angeführten Angaben festgestellt, dass durch die gegenständliche Planungsmaßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und dass sie folglich nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte) zu unterziehen ist.

Mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 250 vom 30.04.2026 ist der Entwurf der gegenständlichen Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" mit Abänderung der "Gemeindestraße" in Vahrn genehmigt worden.

Im Sinne von Artikel 53 Absatz 2 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist der beschlossene Planentwurf mit den entsprechenden Unterlagen für die Dauer von 30 Tagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht worden. Während dieses Zeitraums kann jeder/jede Anmerkungen vorbringen.

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

Innerhalb der Veröffentlichungsfrist sind keine Anmerkungen eingebracht worden.

Im Sinne von Artikel 41 Absatz 4 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) ist der Beschluss über den Entwurf den Eigentümern/Eigentümerinnen der betroffenen Liegenschaften mit der Vorgangsweise, die in Artikel 14 des Landesgesetzes vom 22. Oktober 1993, Nr. 17, in geltender Fassung, vorgesehen ist, mitgeteilt worden.

Die Eigentümer/Eigentümerinnen können innerhalb von 30 Tagen ab Erhalt der Mitteilung ihre Anmerkungen vorbringen. Sie können auch einen Lokalausweis beantragen, dessen Ergebnis in einem von den Beteiligten zu unterzeichnenden Protokoll festzuhalten ist.

Innerhalb der Frist von 30 Tagen ab Erhalt der Mitteilung sind keine Anmerkungen vorgebracht worden.

Die Landeskommission für Raum und Landschaft

ist signifikativ.

Non si rivelano rilevanti modifiche all'ambiente.

Nessun oggetto tutelato è interessato dalla modifica.

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

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che con delibera della Giunta comunale n. 563 del 14.12.2023 è stata individuata come autorità competente per la verifica di assoggettabilità alla VAS e della VAS, nella seduta del 28.01.2026 ha preso visione del rapporto ambientale preliminare e, tenuto conto delle informazioni ivi contenute, ha constatato che la misura di pianificazione in oggetto non produce impatti significativi sull'ambiente e che, di conseguenza, 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).

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 250 del 30.04.2026 è stata approvata la proposta della modifica del piano urbanistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M3" con modifica della "Strada comunale" a Varna in oggetto.

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

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

Entro il termine di pubblicazione non sono state presentate osservazioni.

Ai sensi dell'articolo 41 comma 4 della Legge provinciale del 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) della delibera di adozione è stato dato avviso ai soggetti proprietari nei modi di cui all'articolo 14 della legge provinciale 22 ottobre 1993, n. 17, e successive modifiche.

I soggetti proprietari possono presentare osservazioni entro i 30 giorni successivi al ricevimento dell'avviso. Inoltre possono richiedere un sopralluogo, il cui esito va formalizzato in un verbale che i partecipanti devono sottoscrivere.

Entro il termine di 30 giorni successivi al ricevimento dell'avviso non sono state presentate osservazioni.

La Commissione provinciale per il territorio e il

hat in der Sitzung vom 25.06.2026 folgende Stellungnahme zu gegenständlichem Entwurf einer Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn abgegeben:

Die Gemeinde Vahrn ersucht um die Ausweisung eines etwa 264 m² großen Mischgebietes angrenzend an eine bestehende Wohnbauzone. Für einen Teil dieser Wohnbauzone und das neue Mischgebiet wird die Erstellung eines gemeinsamen Durchführungsplanes vorgeschrieben. Die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan werden entsprechend ergänzt.

Das Amt für Landschafts- und Gemeindeplanung hält fest, dass für die bestehende Wohnbauzone bereits eine Baugenehmigung vorliegt und die Bauarbeiten begonnen haben. Die Gemeinde wird aufgefordert die bestehende Baugenehmigung zu verifizieren und zu überprüfen, ob die Bauarbeiten gemäß dem genehmigten Projekt innerhalb der Wohnbauzone durchgeführt wurden. Ansonsten sind die Maßnahmen laut Art. 86 ff des LG Nr. 9/2018 zu ergreifen.

Als Ausgleich für den Verlust der Waldflächen soll ein hochstämmiger Baum in tiefgründigen Boden gepflanzt werden. Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

Die Landeskommission diskutiert den Sachverhalt eingehend und erteilt mehrheitlich ein positives Gutachten unter Berücksichtigung der Auflagen des Amtes für Landschafts- und Gemeindeplanung. Das Gutachten des Amtes für Archäologie muss beim Ratsbeschluss vorliegen.

Das Amt für Archäologie hat betreffend die gegenständliche Abänderung 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.

Bezugnehmend auf die Aufforderung der Landeskommission, die bestehende Baugenehmigung zu verifizieren und zu überprüfen, ob die Bauarbeiten gemäß dem genehmigten Projekt innerhalb der Wohnbauzone durchgeführt wurden, hat die Gemeindeverwaltung eine Stellungnahme des Bauleiters des betroffenen Bauvorhabens angefordert.

Mit Schreiben vom 14.07.2026, Prot. Nr. 0013411 vom 15.07.2026, hat Geom. Obkircher Wolfgang in seiner Eigenschaft als Projektant und Bauleiter bestätigt, dass sämtliche bislang realisierten Bauarbeiten vollumfänglich im Einklang mit den genehmigten Planunterlagen und den Inhalten der erteilten Baugenehmigung ausgeführt wurden. Die im Rahmen der Bauausführung umgesetzten Maßnahmen befinden sich innerhalb der im Projekt definierten und genehmigten Baugrenzen der Wohnbauzone. Weder hinsichtlich der Lage der Baukörper noch bezüglich der Höhenentwicklung, der Geländemodellierung oder der baulichen Ausdehnung wurden Abweichungen von den

paesaggio nella seduta del 25.06.2026 ha espresso il seguente parere riguardante la proposta di modifica del piano urbanistico del Comune di Varna in oggetto:

Il Comune di Varna chiede l'individuazione di una zona mista di circa 264 m², adiacente a una zona residenziale esistente. Per una parte di tale zona residenziale e per la nuova zona mista viene prescritta l'elaborazione di un piano di attuazione unitario. Le norme di attuazione del piano urbanistico vengono conseguentemente integrate.

L'Ufficio Pianificazione paesaggistica e comunale rileva che per la zona residenziale esistente è già stato rilasciato un permesso di costruire e che i lavori sono stati avviati. Al Comune viene richiesto di verificare il permesso di costruire esistente e di accertare se i lavori sono stati eseguiti, conformemente al progetto approvato, all'interno della zona residenziale. In caso contrario, sono da adottare i provvedimenti previsti dall'art. 86 e seguenti della L.P. n. 9/2018.

A compensazione della perdita delle superfici boscate deve essere piantato un albero ad alto fusto in terreno profondo. L'impermeabilizzazione del suolo deve essere mantenuta al minimo possibile

La Commissione discute approfonditamente la questione e, a maggioranza, esprime parere favorevole, tenendo conto delle condizioni dell'Ufficio Pianificazione paesaggistica e comunale. Il parere dell'Ufficio Beni archeologici deve pervenire prima della Deliberazione del Consiglio.

L'Ufficio Beni archeologici, con lettera del 17.04.2026, prot. n. 0013320 del 13.07.2026, ha espresso parere favorevole in merito alla modifica in oggetto, precisando che futuri progetti edilizi riguardanti questa area devono essere sottoposti all'Ufficio Beni archeologici per la relativa valutazione.

Con riferimento alla richiesta formulata dalla Commissione provinciale di verificare il permesso di costruire esistente e di accertare se i lavori sono stati eseguiti, conformemente al progetto approvato, all'interno della zona residenziale, l'Amministrazione comunale ha richiesto una relazione del direttore dei lavori dell'intervento in questione.

Con lettera del 14.07.2026, prot. n. 0013411 del 15.07.2026, Geom. Obkircher Wolfgang, in qualità di progettista e direttore dei lavori, ha confermato che tutte le opere finora realizzate sono state eseguite integralmente in conformità agli elaborati progettuali approvati e ai contenuti del permesso di costruire rilasciato.

Le opere eseguite nell'ambito dell'intervento edilizio ricadono all'interno dei limiti edificabili della zona residenziale definiti e autorizzati dal progetto. Non sono state riscontrate difformità rispetto agli elaborati approvati né per quanto riguarda l'ubicazione dei corpi di fabbrica, né relativamente allo sviluppo in altezza, alla

genehmigten Unterlagen festgestellt.

Es ist eine ausführliche Diskussion erfolgt, nach der als sinnvoll erachtet wird, sich die Stellungnahme der Landeskommision für Raum und Landschaft zu eigen zu machen, und den gegenständlichen Abänderungsvorschlag mit Auflagen zu genehmigen.

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

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;

Hashwert für das positive fachlich administrative Gutachten:

G5u22OfCOqQzgini2iru8Wr+2b/jpFPWEkUaW/jFb8o=

Hashwert für das positive buchhalterische Gutachten:

kXtiXLjkmprZ45V4jfwu1lnHsbYEUwNr2SYILIW1iT4=

Nach Einsichtnahme in die geltende Gemeindegesetz;

Nach Einsichtnahme in die geltende Verordnung über das Rechnungswesen;

Nach Einsichtnahme in die Buchhaltungs- und Finanzordnung der Gemeinden und Bezirksgemeinschaften, genehmigt mit L.G. 25/2016;

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
mittels Handerheben,
(13 Anwesende - 13 Ja-Stimmen)

1) die

Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn:

Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" mit Abänderung der "Gemeindestraße" in Vahrn:

- Umwidmung von „Wald“, „Landwirtschaftsgebiet“, Gemeindestraße Typ A“ und „Gemeindestraße Typ D“ in insgesamt 264 m² „Mischgebiet M3“;
betroffene Flächen: G.P. 3528, G.P. 3512 K.G. Vahrn I;

sistemazione del terreno o all'estensione delle opere edilizie.

Si è svolta un'ampia discussione, in base alla quale si ritiene opportuno farsi proprio il parere della Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio e approvare con prescrizioni la proposta di modifica in oggetto.

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

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;

Hashwert per parere tecnico amministrativo positivo:

Hashwert per il parere contabile positivo:

Visto lo statuto comunale vigente;

Visto il regolamento di contabilità vigente;

Visto l'Ordinamento finanziario e contabile dei comuni e delle comunità comprensoriali approvato con L.P. 25/2016;

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 (con n. 13 consiglieri presenti
– n. 13 voti favorevoli),
espressi per alzata di mano,
d e l i b e r a

1) di approvare la

Modifica al piano urbanistico del Comune di Varna:

Individuazione di una "Zona mista M3" con modifica della "Strada comunale" a Varna

- trasformazione da "Bosco", "Zona di verde agricolo", "Strada comunale Tipo A" e "Strada comunale Tipo D" in complessivi 264 m² "Zona mista M3";
aree interessate: p.f. 3258, p.f. 3512 c.c. Varna I;

- Vorschrift zur Erstellung eines gemeinsamen Durchführungsplanes für das neue „Mischgebiet M3“ und einen Teil der angrenzenden „Wohnbauzone B3 – Auffüllzone“; betroffene Flächen: G.P. 3528, G.P. 3529, B.P. 516, B.P. 399 K.G. Vahrn I;

- Ergänzung von Artikel 28/quinquies (Mischgebiet M3) der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan mit folgendem Absatz:

„7. Das im Gemeindeplan gekennzeichnete Mischgebiet M3 „Goller“ auf G.P. 3528 und G.P. 3512 KG. Vahrn I ist für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 des LG Nr. 9/2018 gebunden.

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 wird die Erstellung eines gemeinsamen Durchführungsplanes vorgeschrieben.“;

- Ergänzung von Artikel 15 „Wohnbauzone B3 – Auffüllzone“ der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan mit folgendem Absatz:

„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 wird die Erstellung eines gemeinsamen Durchführungsplanes vorgeschrieben.“;

- Umwidmung von „Gemeindestraße Typ D“ und „Landwirtschaftsgebiet“ in „Gemeindestraße Typ A“; betroffene Flächen: G.P. 3529, G.P. 3513 K.G. Vahrn I;

- Umwidmung von „Wohnbauzone B3 – Auffüllzone“ in „Gemeindestraße Typ A“;

betroffene Flächen: G.P. 3435 K.G. Vahrn I;

- Ergänzung des Durchführungsprogramms zum Bauleitplan wie folgt:
2026-2030 Mischgebiet M3 „Goller“ in Vahrn;

aufgrund der von Arch. Dellago Stephan ausgearbeiteten Dokumentation in der im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft überarbeiteten Fassung, Prot. Nr. 0005703 vom 07.04.2026, welche wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bildet,

in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Landeskommision für Raum und Landschaft

zu genehmigen;

- 2) im Landschaftsplan der Gemeinde Vahrn die in „Mischgebiet M3“ und „Gemeindestraße Typ A“ umgewidmeten Flächen als „Baugebiete und Infrastrukturen“ zu kennzeichnen;
- 3) im Gemeindeplan für die akustische Klassifizierung die in „Mischgebiet M3“

- prescrizione dell'elaborazione di un piano di attuazione unitario per la nuova „Zona mista M3“ e una parte della „Zona residenziale B3 – Zona di completamento“ confinante; aree interessate: p.f. 3528, p.f. 3529, p.ed. 516, p.ed. 399 c.c. Varna I;

- integrazione dell'articolo 28/quinquies (Zona mista M3) delle norme di attuazione al piano urbanistico con il seguente comma:

“7. La zona mista M3 „Goller“, contrassegnata nel piano comunale sulle p.f. 3528 e p.f. 3512 C.C. Varna I è vincolata alla realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 39 della LP n. 9/2018.

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, viene prescritta l'elaborazione di un piano di attuazione unitario.“;

- integrazione dell'articolo 15 „Zona residenziale B3 – Zona di completamento“ delle norme di attuazione al piano urbanistico con il seguente comma:

“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, viene prescritta l'elaborazione di un piano di attuazione unitario.“;

- trasformazione da „Strada comunale Tipo D“ e „Zona di verde agricolo“ in „Strada comunale Tipo A“; aree interessate: p.f. 3529, p.f. 3513 c.c. Varna I;

- trasformazione da „Zona residenziale B3 – Zona di completamento“ in „Strada comunale Tipo A“; aree interessate: p.f. 3435 c.c. Varna I;

- integrazione del Programma di attuazione al piano urbanistico come segue:
2026-2030 Zona mista M3 „Goller“ a Varna;

in base alla documentazione elaborata da Arch. Dellago Stephan nella versione rielaborata ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, prot. n. 0005703 del 07.04.2026, che forma parte essenziale di questa delibera

in conformità al parere della Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio;

- 2) di identificare come „Insediamenti ed infrastrutture“ le aree trasformate in „Zona mista M3“ e „Strada comunale Tipo A“ nel piano paesaggistico del Comune di Varna;
- 3) di classificare nel piano comunale di classificazione acustica come „classe acustica

umgewidmeten Flächen als „Akustikklasse II“ zu klassifizieren, und festzuhalten, dass der Unterschied zu den angrenzenden Zonen nicht mehr als eine Klasse (5dB(A)) beträgt; die in „Gemeindestraße“ umgewidmeten Flächen werden gekennzeichnet;

- 4) in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Landeskommision für Raum und Landschaft folgende Auflagen festzulegen:
 - als Ausgleich für den Verlust der Waldflächen soll ein hochstämmiger Baum in tiefgründigen Boden gepflanzt werden;
 - die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten;
- 5) festzuhalten, dass die gegenständliche Fläche betreffende künftige Bauprojekte dem Amt für Archäologie zur Begutachtung vorgelegt werden müssen;
- 6) 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;
- 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 Ratsbeschluss mit der erforderlichen Dokumentation gemäß Artikel 53 Absatz 7 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) unverzüglich der für Natur, Landschaft und Raumentwicklung zuständigen Landesabteilung zu übermitteln;
- 9) festzuhalten, dass der Gemeinde aus diesem Beschluss keine Ausgabe erwächst, die finanzieller Abdeckung bedarf.

Die Einnahme in Höhe von 38.138,28 Euro wurde mit der Feststellung Nr. 153/2026 gebucht.

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

II“ le aree modificate in “Zona mista M3”, e di constatare che le zone limitrofe sono compatibili in quanto non si discostano di più di una classe (5 dB(A)); le aree trasformate in “Strada comunale” vengono evidenziate;

- 4) di stabilire, in conformità al parere della Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio, le seguenti prescrizioni:
 - a compensazione della perdita delle superfici boscate deve essere piantato un albero ad alto fusto in terreno profondo;
 - l'impermeabilizzazione del suolo deve essere mantenuta al minimo possibile;
- 5) di constatare che futuri progetti edilizi riguardanti l'area in oggetto devono essere sottoposti all'Ufficio Beni archeologici per la relativa valutazione;
- 6) di constatare che secondo l'articolo 24 (Zona mista), comma 6 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), gli immobili situati in una zona mista possono essere anche espropriati per impedire l'accumulazione di terreno edificabile, se la zona resta inutilizzata o ineditata per più di 20 anni a partire dalla sua destinazione d'uso come zona mista;
- 7) di prendere atto che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che è stata individuata come autorità competente per la verifica di assoggettabilità alla VAS e per la VAS stessa, ha constatato che 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 trasmettere immediatamente la delibera consiliare e la documentazione necessaria alla ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio ai sensi dell'articolo 53 comma 7 della Legge provinciale del 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio);
- 9) di dare atto che dalla presente delibera non derivano oneri a carico del Comune, i quali abbisognino di copertura finanziaria.

La entrata di 38.138,28 Euro é stata registrata con accertamento n. 153/2026.

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*