Nr. **59**

GEMEINDE VAHRN
Autonome Provinz Bozen – Südtirol

COMUNE DI VARNA
Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige

BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES GEMEINDERATES

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sitzung vom-Seduta del **27.10.2026**

Uhr - ore **19:00**

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

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

Anwesend sind:

Sono presenti:

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

Der Gemeindesekretär

Il Segretario comunale

Alexander BRAUN

leistet den Beistand.

assiste.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti

Andreas SCHATZER

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

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

Behandelt wird folgender

Si tratta il seguente

GEGENSTAND

Abänderung des Bauleitplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" in Neustift - Gemeindeausschussbeschluss Nr. 288 vom 21.05.2026 - Definitive Maßnahme

OGGETTO

Modifica del piano urbanistico e del piano paesaggistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M3" a Novacella - Delibera Giunta Comunale n. 288 del 21.05.2026 - Provvedimento definitivo

DER GEMEINDERAT

schickt Folgendes voraus:

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

Nachfolgend wurden mehrere Änderungen am Bauleitplan vorgenommen.

Der von Hofer Stefan eingebrachte gegenständliche Vorschlag einer Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn sieht im Wesentlichen die Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" in Neustift vor.

Die betroffene Fläche befindet sich unweit von dem Augustiner Chorherrenstift Neustift und ist zur Zeit unverbaut.
Sie ist als als „Landwirtschaftsgebiet“ gewidmet und befindet sich am Rand einer landschaftlichen Bannzone.

An der Nordwestseite schließt das vorgeschlagene neue Baugebiet direkt an eine bestehende und bereits bebaute „Wohnbauzone B3 – Auffüllzone“ an.
An der Nordostseite grenzt es an die Stiftstraße, an Südwest- und Südostseite an „Landwirtschaftsgebiet“.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.
Die neue Baumasse ist für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 des LG Nr. 9/2018 gebunden.

Es ist eine ausführliche Diskussion über gegenständliche Abänderung des Bauleitplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Vahrn erfolgt mit dem Ergebnis, aufgrund der nachstehenden Begründungen den von Dr. Ing. Oberleiter Stefan 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 der Grenzen laut Artikel 54 Absatz 1 vornehmen.
Die Landesregierung kann im selben Zeitraum mit

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 Hofer Stefan, sostanzialmente prevede l’individuazione di una "Zona mista M3" a Novacella.

L’area interessata si trova nelle immediate vicinanze dell'Abbazia dei canonici agostiniani Novacella ed è attualmente inedificata.
Essa è destinata a “Zona di verde agricolo” e si colloca ai margini di una Zona di rispetto paesaggistico.

Sul lato nordovest, la nuova zona edificabile proposta è direttamente contigua a una “Zona residenziale B3 – Zona di completamento” esistente e già edificata.
Sul lato nordest confina con la Via Abbazia, sui lati sudovest e sudest con “Zona di verde agricolo”.

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

Si è svolta una discussione approfondita sulla modifica del piano urbanistico e del piano paesaggistico del comune di Varna in oggetto con il risultato di approvare, sulla base delle seguenti motivazioni, la proposta di modifica elaborata da Dr. Ing. Oberleiter Stefan:

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

L’articolo 103 comma 5 della legge definisce come norma transitoria che fino all’approvazione del programma di sviluppo comunale previsto dall’articolo 51, per area insediabile si intendono i centri edificati ai sensi dell’articolo 12 della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, e successive modifiche.
Entro lo stesso periodo di tempo il Comune può, nei centri edificati, apportare modifiche al Piano comunale per il territorio e il paesaggio nel rispetto del procedimento e dei limiti di cui all’articolo 54, comma 1.
Nello stesso periodo di tempo la Giunta

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.

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.

Die von dem gegenständlichen Abänderungsvorschlag betroffenen Flächen befinden sich außerhalb des verbauten Ortskerns gemäß Artikel 12 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, das vorgesehene neue Baugebiet schließt jedoch direkt an ein bestehendes Baugebiet an.

L'area interessata dalla trasformazione in oggetto si trova al di fuori del centro edificato secondo articolo 12 della Legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, ma la nuova zona edificabile prevista è direttamente contigua a una zona edificabile esistente.

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.

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.

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

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.

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

L'atto pianificatorio in oggetto risp. l'intervento previsto non è in contrasto con la proposta di programma adottata.

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

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.

Gemäß Artikel 48 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) wird auf die Genehmigung des Landschaftsplanes das Verfahren laut Artikel 53, mit Ausnahme der Absätze 1 und 4, angewandt.

Ai sensi dell'articolo 48 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) per l'approvazione del piano paesaggistico si applica il procedimento di cui all'articolo 53, ad eccezione dei commi 1 e 4.

Das Verfahren zur Genehmigung des Landschaftsplanes oder zu dessen Änderung wird auf Initiative des Direktors/der Direktorin der für Natur, Landschaft und Raumentwicklung zuständigen Landesabteilung eingeleitet. Das Verfahren zur Änderung des Landschaftsplanes kann auch auf Initiative des Gemeindeausschusses

Il procedimento di approvazione del piano paesaggistico o della relativa variante è avviato dal direttore/dalla direttrice della ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio. Il procedimento di approvazione della variante del piano paesaggistico può essere avviato anche su iniziativa della Giunta co-

eingeleitet werden.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat zu gegenständlicher Abänderung in der Sitzung vom 12.06.2025 einstimmig eine positive Stellungnahme erteilt mit der Auflage, dass die Dokumentation zu ergänzen ist.

Die Dokumentation ist im Sinne des Gutachtens der Gemeindekommission für Raum und Landschaft ergänzt worden, Prot. Nr. 0010274 vom 11.05.2026 und Prot. Nr. 0010875 vom 20.05.2026.

Gemäß der von Dr. Ing. Oberleiter Stefan ausgearbeiteten Dokumentation sind folgende Abänderungen am Bauleitplan der Gemeinde Vahrn in der K.G. Neustift I vorgesehen:

- Ausweisung von einem "Mischgebiet M3":

Umwidmung von 1.000 m² „Landwirtschaftsgebiet“ in „Mischgebiet M3“;
betroffene Flächen: G.P. 534/6;

der Gebietsbauindex des Mischgebietes M3 beträgt 2,00 m³/m²;
es ergibt sich eine neue realisierbare Baumasse von insgesamt 2.000 m³.

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 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 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

munale.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio riguardante la modifica in oggetto nella seduta del 12.06.2025 ha espresso parere positivo unanime con la condizione di integrare la documentazione.

La documentazione è stata integrata ai sensi del parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, prot. n. 0010274 del 11.05.2026 e prot. n. 0010875 del 20.05.2026.

Secondo la documentazione elaborata da Dr. Ing. Oberleiter Stefan sono previste le seguenti modifiche al piano urbanistico del Comune di Varna nel c.c. Novacella I:

- Individuazione di una „Zona mista M3“:

trasformazione di 1.000 m² “Zona di verde agricolo” in “Zona mista M3”;
aree interessate: p.f. 534/6;

l’indice di edificabilità territoriale della Zona mista M3 è di 2,00 m³/m²;
ne deriva una nuova volumetria realizzabile di 2.000 m³.

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 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

Nr. 9/2018 gebunden.

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 vorgeschrieben.“

Betreffend das gegenständliche Mischgebiet wird folgender Absatz ergänzt:

„8. Das im Gemeindeplan gekennzeichnete Mischgebiet M3 auf Gp. 534/6 KG. Neustift I ist für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 des LG Nr. 9/2018 gebunden.“

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist in folgenden Etappen vorgesehen:

- Planung 2026-2027;
- Bauliche Umsetzung 2027-2029.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Vahrn ist die von gegenständlicher Abänderung betroffene Fläche als „Landwirtschaftsgebiet“ gewidmet.
Die in „Mischgebiet M3“ umgewidmete Fläche wird als „Baugebiete und Infrastrukturen“ gekennzeichnet.

Die von gegenständlicher Abänderung betroffene Fläche unterliegt großteils der besonderen Unterschutzstellung als „Landschaftliche Bannzone“.
Diese besondere Unterschutzstellung wird im Bereich der in „Mischgebiet“ umgewidmeten Fläche aufgehoben bzw. die „Landschaftliche Bannzone“ wird entsprechend reduziert.

Im Gefahrenzonenplan der Gemeinde Vahrn ist die von gegenständlicher Abänderung betroffene Fläche hinsichtlich der Gefahrenarten „Massenbewegungen“ und „Lawinen“ jeweils der Gefahrenstufe „untersucht und nicht (H4-H2) gefährlich“ zugeordnet.
Betreffend Wassergefahr jedoch ist die von gegenständlicher Abänderung betroffene Fläche teilweise als Gefahrenstufe „H2-mittel“ klassifiziert. Dem nicht vom Überschwemmungsphänomen betroffenen Bereich wurde die Gefahrenstufe „untersucht und nicht (H4-H2) gefährlich“ zugeordnet.

Aus der von Dott. Geol. Pichler Christian ausgearbeiteten Hydrogeologischen Gefahren- und Kompatibilitätsprüfung, Prot. Nr. 0014856 vom 03.08.2023, geht hervor, dass unter Einhaltung der definierten Schutzmaßnahmen für den vom Phänomen betroffenen Bereich die spezifische Risikoklasse „Rs2-mittel“ definiert werden kann.
Demzufolge kann das Vorhaben aus hydrogeologischer Sichtweise als zulässig bzw. kompatibel eingestuft werden.

Im Gemeindeplan für die akustische Klassifizierung sind die von gegenständlicher Abänderung

dell'articolo 39 della LP n. 9/2018.

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.”

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

“8. La zona mista M3, contrassegnata nel piano comunale sulla p.f. 534/6 C.C. Novacella I, è vincolata alla realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 39 della LP n. 9/2018.”

L'attuazione del progetto è prevista nelle seguenti fasi:

- Pianificazione 2026-2027;
- Esecuzione 2027-2029.

Nel piano paesaggistico del Comune di Varna, l’area interessata dalla modifica in oggetto è destinata a “Zona di verde agricolo”.
L’area trasformata in “Zona mista M3” viene identificata come “Insediamenti ed infrastrutture”.

L’area interessata dalla modifica in oggetto, per la maggior parte, è soggetta al vincolo speciale come “Zona di rispetto paesaggistico”.

Questo vincolo speciale viene soppresso nell’ambito dell'area trasformata in “Zona mista” risp. la “Zona di rispetto paesaggistico” viene ridotta in misura corrispondente.

Nel piano delle zone di pericolo del Comune di Varna, all’area interessata dalla modifica in oggetto è stato attribuito il livello di pericolosità “esaminato e non (H4-H2) pericoloso” sia per il tipo di pericolo “frane” che per il tipo di pericolo “valanghe”.
Riguardante i pericoli idraulici però, l’area interessata dalla modifica in oggetto parzialmente risulta classificata di pericolosità “H2-medio”. Alla parte della zona non interessata dal fenomeno di alluvione è stata attribuita il livello di pericolosità “esaminato e non (H4-H2) pericoloso”.

Secondo la Verifica del pericolo e di compatibilità idrogeologica, elaborata da Dott. Geol. Pichler Christian, prot. n. 0014856 del 03.08.2023, risulta che rispettando le misure di sicurezza definiti può essere definito rischio specifico “Rs2-medio” per la zona interessata dal fenomeno.

Perciò l’intervento può essere definito come ammesso risp. compatibile dal punto di vista idrogeologico.

Nel piano comunale di classificazione acustica le aree interessate dalla modifica in oggetto sono

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

Die Unterlagen zu der Abänderung des Bauleitplanes und des Landschaftsplanes sind vom zuständigen Techniker über das offizielle Portal für den Geodatenaustausch der Pläne abgegeben worden.
Der eindeutige Code der vom Portal ausgestellten Zertifizierung der erfolgten Abgabe, welche die rechtmäßige Hinterlegung der Unterlagen bescheinigt, lautet: 9987.

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 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.

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 46 vom 28.07.2026 und Beschluss der Landesregierung Nr. 777 vom 18.09.2026 ist eine Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn betreffend die Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" mit Abänderung der "Gemeindestraße" in Vahrn

individuate come classe acustica II.

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

La documentazione relativa alla variante del piano urbanistico e 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: 9987.

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 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 .

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 28.07.2026 e deliberazione della Giunta provinciale n. 777 del 18.09.2026 è stata approvata una modifica del piano urbanistico del Comune di Varna riguardante l’individuazione di una "Zona mista M3" con modifica della "Strada

genehmigt worden.
Gegenstand ist u.a. die Umwidmung von insgesamt 264 m² in „Mischgebiet M3“.

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

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

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 an ein bestehendes Baugebiet an.

An der Nordwestseite schließt das neue Mischgebiet direkt an eine bestehende und bereits bebaute Wohnbauzone B3 – Auffüllzone an.
An der Nordostseite grenzt es an die im Bauleitplan als „Landesstraße“ ausgewiesene Stiftstraße, an Südwest- und Südostseite an „Landwirtschaftsgebiet“.

Das neue Mischgebiet wird von der Stiftstraße erschlossen.
Alle notwendigen Infrastrukturen sind in unmittelbarer Nähe der Zone vorhanden.

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

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

comunale" a Varna.
Oggetto è, tra altro, la trasformazione di complessivi 192 m² in “Zona mista M3”.

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

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

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

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 è direttamente contiguo a una zona edificabile esistente.

A nordovest la nuova zona mista è direttamente contigua a una Zona residenziale B3 – Zona di completamento esistente e già edificata.
Sul lato nordest confina con la Via Abbazia, individuata nel piano urbanistico come “Strada provinciale”, sui lati sudovest e sudest con “Zona di verde agricolo”.

L’accesso alla nuova Zona mista avviene dalla Via Abbazia.
Tutte le infrastrutture necessarie sono disponibili nelle immediate vicinanze della zona.

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

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

zur Bestimmung von Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe).

delle aziende agricole).

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

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

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.

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.

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

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

Die gegenständliche Abänderung des Bauleitplanes erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung der oben genannten Bestimmung, da es sich um die Ausweisung eines Mischgebietes im Ausmaß von 1.000 m² handelt.

La presente modifica del piano urbanistico adempie i requisiti per l'applicazione della suddetta disposizione, in quanto si tratta dell'individuazione di una zona mista nella misura di 1.000 m².

Gemäß der von Geom. Pastore Manuel ausgearbeiteten Schätzung vom 23.03.2026 beträgt der Marktwert der von der gegenständlichen Planungsmaßnahme betroffenen

Secondo la stima del 23.03.2026 elaborata da Geom. Pastore Manuel, il valore di mercato dell'area interessata dall'atto pianificatorio in oggetto ammonta a 713.720,00 Euro.

Fläche 713.720,00 Euro.
Der im Sinne von Artikel 19, Absatz 6 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft) als Planungsmehrwert einzuhebende Geldbetrag im Ausmaß von 30 Prozent des geschätzten Marktwertes für Baugrundstücke der von der Planungsmaßnahme betroffenen Flächen beträgt demnach 214.116,00 Euro.

Hofer Stefan, als Eigentümer der neu als „Mischgebiet M3“ ausgewiesenen Flächen, hat sich mit einseitiger Verpflichtungserklärung vom 20.05.2026, Prot. Nr. 0010817/2026, u.a. verpflichtet, im Falle der Ausweisung eines Mischgebietes im Ausmaß von 1.000 m² auf der Gp. 534/6 der K.G. Neustift 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 214.116,00 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 1.000 m² vor.
Sie bildet nicht den Rahmen für zukünftige Genehmigungen für UVP-pflichtige Projekte.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft, welche mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 563 vom 14.12.2023 als zuständige Behörde für die Feststellung der SUP-Pflicht und die SUP festgelegt worden ist, hat in der Sitzung vom 12.06.2025 in den von Dr. Ing. Oberleiter Stefan ausgearbeiteten Umweltvorbericht Einsicht genommen und unter Berücksichtigung der darin angeführten Angaben festgestellt, dass durch die gegenständliche

L’importo da riscuotere come plusvalore di pianificazione ai sensi dell’articolo 19, comma 6 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio) pari al 30 per cento del valore di mercato stimato per terreni edificabili situati nelle aree individuate con l’atto pianificatorio ammonta quindi a 214.116,00 Euro.

Con atto unilaterale d’obbligo del 20.05.2026, prot. n. 0010817/2026, Hofer Stefan in qualità di proprietaria delle aree ora individuate come “Zona mista M3”, si è impegnata, nel caso di individuazione di una zona mista nella misura di 1.000 m² sulla p.f. 534/6 del c.c. Novacella 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 214.116,00 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 1.000 m².

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

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, che con delibera della Giunta comunale n. 563 del 14.12.2023 è stata individuata come autorità competente per la verifica di assoggettabilità alla VAS e della VAS, nella seduta del 12.06.2025 ha preso visione della relazione ambientale preliminare redatta da Dr. Ing. Oberleiter Stefan e, tenuto conto delle informazioni ivi contenute, ha constatato che la misura pianificatoria in oggetto non produce

Planungsmaßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Grundstück liegt außerhalb sensibler Biotope oder Natura-2000-Gebiete.
Die landschaftlichen Bannzone wird im Bereich den neuen Mischgebietes geringfügig reduziert, um eine klare Abgrenzung zum bebauten Bereich zu schaffen.
Das Landschaftsbild wird durch die gegenständliche Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt.

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

Mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 288 vom 21.05.2026 ist der Entwurf der gegenständlichen Abänderung des Bauleitplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" in Neustift genehmigt worden.

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

Innerhalb der Veröffentlichungsfrist ist eine (1) Anmerkung vorgebracht worden, und zwar:

- Anmerkung zur “Abänderung des Bauleitplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Vahrn: Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" in Neustift“ vom 12.06.2026, vorgebracht von Geometer Patrick Lechner für Augustiner Chorherrenstift Neustift, Rainer Philipp und Rainer Ulrich, Prot. Nr. 0012123 vom 18.06.2026.

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 Landgesetzes 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 Lokalaugenschein beantragen, dessen Ergebnis in einem von den Beteiligten zu unterzeichnenden Protokoll festzuhalten ist.

impatti significativi sull'ambiente.

L’area non ricade in biotopi o aree Natura 2000.

La zona di rispetto paesaggistico viene lievemente ridotta nell’ambito della nuova zona mista, al fine di garantire una chiara delimitazione rispetto all’area edificata.
Il paesaggio non viene compromesso in modo significativo dalla misura in oggetto, poichè la nuova edificazione si inserisce armoniosamente nel contesto circostante.

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

Con Deliberazione della Giunta comunale n. 288 del 21.05.2026 è stata approvata la proposta della modifica del piano urbanistico e del piano paesaggistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M3" a Novacella in oggetto.

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

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

Entro il termine di pubblicazione è stata presentata una (1) osservazione, e cioè:

- Osservazione alla “Modifica del piano urbanistico e del piano paesaggistico del Comune di Varna: Individuazione di una "Zona mista M3" a Novacella” del 12.06.2026, presentata da geometra Patrick Lechner per conto di Abbazia dei canonici agostiniani Novacella, Rainer Philipp e Rainer Ulrich, prot. n. 0012123 del 18.06.2026.

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.

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

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

Die Gemeinde Vahrn ersucht mit GAB Nr. 288/2026 um die Eintragung eines Mischgebietes von circa 1.000 m². Für die Eintragung der Zone ist der Planungsmehrwert geschuldet. Die Ausweisung des Mischgebietes bedingt die Reduzierung der landschaftlichen Bannzone. Gegen die Bauleitplanänderung ist ein Einwand eingegangen.

Das Amt für Landschafts- und Gemeindeplanung weist darauf hin, dass durch die Eintragung des neuen Mischgebietes weitere Verbauungen entlang der Straße ermöglicht werden und sich der Bauriegel schließt, was im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Landschaftsplanes steht. Kleinstzonen erhöhen zudem den urbanistischen Druck auf das Siedlungsgebiet, ohne selbst einen Beitrag zu leisten. Für eine nachhaltige soziale Entwicklung des städtischen und ländlichen Raumes ist die Schaffung von Orten der Begegnung und des Aufenthaltes wesentlich, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken.

Die Landeskommission für Raum und Landschaft diskutiert den Sachverhalt eingehend und spricht sich einstimmig für die Annahme des Antrages der Gemeinde Vahrn aus, mit der Auflage, dass entsprechende Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust der Bannzone und wegen der Erhöhung des sozialen Drucks auf das umliegende Siedlungsgebiet im Ratsbeschluss festgelegt werden. Zum Einwand muss ebenfalls im Ratsbeschluss Stellung genommen werden.

Es ist eine ausführliche Diskussion erfolgt, nach der als sinnvoll erachtet wird, sich die Stellungnahme der Landeskommission für Raum und Landschaft zu eigen zu machen, und den gegenständlichen Abänderungsvorschlag mit Auflagen zu genehmigen.
Als Kompensations- und Ausgleichsmaßnahme sollen drei hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

Am 19.10.2026, Prot. Nr. 0018191 vom 20.10.2026, hat Dr. Ing. Oberleiter Stefan mitgeteilt, dass es sich bei den in der eingebrachten Anmerkung beanstandeten Darstellungen bzw. Angaben zur Grenze um einen materiellen Fehler handelte, der zwischenzeitlich vom zuständigen Katasteramt von Amts wegen richtiggestellt wurde.
Nach erfolgter Richtigstellung stimmen die in der Katastermappe dargestellten Grundstücksgrenzen nunmehr mit den tatsächlich in Natura vorhandenen Grenzen bzw. den bestehenden Naturgrenzen überein.

Die Unterlagen wurden mit den neuen Katastergrenzen überarbeitet.

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

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

Con la DGC n. 288/2026 il Comune di Varna chiede l'inserimento di una zona mista di circa 1.000 m². Per l'inserimento della zona è dovuto il plusvalore di pianificazione. L'individuazione della zona mista comporta la riduzione della zona di rispetto paesaggistico. Contro la modifica al piano urbanistico è stata presentata un'osservazione.

L'Ufficio Pianificazione paesaggistica e comunale fa presente che l'inserimento della nuova zona mista consentirebbe ulteriori edificazioni lungo la strada, completando così la cortina edificata, in contrasto con gli obiettivi del piano paesaggistico. Le zone di piccole dimensioni aumentano inoltre la pressione urbanistica sull'area insediativa, senza apportare esse stesse alcun contributo. Per uno sviluppo sociale sostenibile dello spazio urbano e rurale è fondamentale creare luoghi di incontro e di permanenza, al fine di rafforzare il senso di comunità.

La Commissione esamina approfonditamente la questione e si esprime ad unanimità a favore dell'accoglimento della richiesta del Comune di Varna, a condizione che nella deliberazione consiliare siano stabilite adeguate misure di compensazione e riequilibrio per la perdita della zona di rispetto e per l'aumento della pressione sociale sull'area insediativa circostante. Nella deliberazione consiliare si dovrà inoltre prendere posizione in merito all'osservazione.

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 la proposta di modifica in oggetto con prescrizioni.

Quale misura di compensazione e di riequilibrio ambientale dovranno essere piantati tre alberi ad alto fusto.

In data 19.10.2026, prot. n. 0018191 del 20.10.2026, Dr. Ing. Oberleiter Stefan ha comunicato che le rappresentazioni e i dati relativi al confine contestati nell'osservazione presentata erano dovuti a un errore materiale, nel frattempo corretto d'ufficio dal competente Ufficio del Catasto.
A seguito della rettifica, i confini delle particelle rappresentati nella mappa catastale corrispondono ora ai confini effettivamente esistenti in natura risp. ai confini naturali esistenti.

La documentazione è stata aggiornata sulla base dei nuovi confini catastali.

Die Unterlagen zur Bauleitplanänderung bzw. die darin dargestellte Bauleitplanänderung bleiben unabhängig von der Richtigstellung der Katastergrenzen unverändert.

La documentazione relativa alla modifica del piano urbanistico risp. la modifica stessa in essa rappresentata rimangono invariate indipendentemente dalla rettifica dei confini catastali.

Mit Schreiben vom 30.09.2026, Prot. Nr. 19576/2026, hat Fischnaller Eduard als Prälat des Augustiner Chorherrenstiftes Neustift erklärt, die mit Schreiben des Geometer Patrick Lechner vorgebrachten Einwände und Anmerkungen vollumfänglich zurückzunehmen und keine weiteren Einwendungen im gegenständlichen Verfahren zu erheben.

Con nota del 30.09.2026, prot. n. 19576/2026, Fischnaller Eduard, in qualità di Prelato dell'Abbazia dei canonici agostiniani Novacella, ha dichiarato di ritirare integralmente le obiezioni e osservazioni formulate con nota del geometra Lechner Patrick e di non avere ulteriori osservazioni da sollevare nell'ambito del presente procedimento.

Mit Schreiben vom 21.10.2026, Prot. Nr. 19576/2026 und Prot. Nr. 0018621/2026, haben Rainer Philipp und Rainer Ulrich mitgeteilt, dass sie keine Einwände mehr gegen die weitere Fortführung des gegenständlichen Verfahrens haben.
Aufrecht bleibt der Hinweis, dass in einer zukünftigen Durchführungsplanung auf die Einhaltung der gemäß Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan geltenden Abstände beharrt wird.

Con note del 21.10.2026, prot. n. 19576/2026 e prot. n. 0018621/2026, Rainer Philipp e Rainer Ulrich hanno comunicato di non avere più obiezioni alla prosecuzione del presente procedimento.
Rimane ferma l'osservazione secondo cui, nell'ambito di una futura pianificazione attuativa, dovrà essere garantito il rispetto delle distanze previste dalle norme di attuazione al piano urbanistico.

Nach Einsichtnahme in Artikel 47 (Landschaftsplan), 48 (Verfahren zur Genehmigung des Landschaftsplanes), 52 (Gemeindeplan für Raum und Landschaft), 53 (Verfahren zur Genehmigung des Gemeindeentwicklungsprogramms und des Gemeindeplans für Raum und Landschaft), 54 (Änderungen zum Gemeindeplan für Raum und Landschaft) des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 (Raum und Landschaft);

Visto gli articoli 47 (Piano paesaggistico), 48 (Procedimento di approvazione del piano paesaggistico), 52 (Piano comunale per il territorio e il paesaggio), 53 (Procedimento di approvazione del programma di sviluppo comunale per il territorio e il paesaggio e del piano comunale per il territorio e il paesaggio), 54 (Varianti al piano comunale per il territorio e il paesaggio) della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio);

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

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

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

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

Hashwert für das positive fachlich administrative Gutachten:

Hashwert per parere tecnico amministrativo positivo:

aDouNa6mt2mLTOUTeUQThZK5ODKizcHBdy0dQ18yIrs=

Hashwert für das positive buchhalterische Gutachten:

Hashwert per il parere contabile positivo:

Y1IrZOFgqHxFCsJf1WMzYYusXj71LAFFBSc4iVX4aN0=

Nach Einsichtnahme in die geltende Gemeindesatzung;

Visto lo statuto comunale vigente;

Nach Einsichtnahme in die geltende Verordnung über das Rechnungswesen;

Visto il regolamento di contabilità vigente;

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

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

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

b e s c h l i e ß t

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

1) die

Abänderung des Bauleitplanes der Gemeinde Vahrn:

Ausweisung von einem "Mischgebiet M3" in Neustift:

- Umwidmung von 1.000 m² „Landwirtschaftsgebiet“ in „Mischgebiet M3“;
betroffene Flächen: G.P. 534/6 K.G. Neustift I;

- Ergänzung von Artikel 28/quinquies (Mischgebiet M3) der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan mit folgendem Absatz:
„8. Das im Gemeindeplan gekennzeichnete Mischgebiet M3 auf Gp. 534/6 KG. Neustift I ist für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 des LG Nr. 9/2018 gebunden.“;

- Ergänzung des Durchführungsprogramms zum Bauleitplan wie folgt:
2026-2030 Mischgebiet M3 in Neustift;

aufgrund der von Dr. Ing. Oberleiter Stefan ausgearbeiteten Dokumentation, Prot. Nr. 0018191 vom 20.10.2026, welche wesentlichen Bestandteil dieses Beschlusses bildet,

in Übereinstimmung mit der Stellungnahme der Landeskommission für Raum und Landschaft

zu genehmigen;

2) im Landschaftsplan der Gemeinde Vahrn die in „Mischgebiet M3“ umgewidmete Fläche als „Baugebiete und Infrastrukturen“ zu kennzeichnen
und die besondere Unterschutzstellung als „Landschaftliche Bannzone“ im Bereich der in „Mischgebiet“ umgewidmeten Fläche aufzuheben;

3) im Sinne der Stellungnahme der Landeskommission für Raum und Landschaft festzulegen, dass als Kompensations- und Ausgleichsmaßnahme drei hochstämmige Bäume gepflanzt werden müssen;

4) für die von gegenständlicher Abänderung betroffenen Flächen die im Gemeindeplan für die akustische Klassifizierung zugewiesene akustische Klasse zu bestätigen, da die neue urbanistische Zweckbestimmung die gleiche akustische Klasse der bestehenden Zone vorsieht, und festzuhalten, dass der Unterschied zu den angrenzenden Zonen nicht mehr als eine Klasse (5dB(A)) beträgt;

5) festzuhalten, dass die in der von Dott. Geol. Pichler Christian ausgearbeiteten Hydrogeologischen Gefahren- und

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

d e l i b e r a

1) di approvare la

Modifica al piano urbanistico del Comune di Varna:

Individuazione di una "Zona mista M3" a Novacella:

- trasformazione di 1.000 m² “Zona di verde agricolo” in “Zona mista M3”;
aree interessate: p.f. 534/6 c.c. Novacella I;

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

“8. La zona mista M3, contrassegnata nel piano comunale sulla p.f. 534/6 C.C. Novacella I, è vincolata alla realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell'articolo 39 della LP n. 9/2018.”;

- integrazione del Programma di attuazione al piano urbanistico come segue:
2026-2030 Zona mista M3 a Novacella;

in base alla documentazione elaborata da Dr. Ing. Oberleiter Stefan, prot. n. 0018191 del 20.10.2026, che forma parte essenziale di questa delibera

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

2) nel piano paesaggistico del Comune di Varna di identificare come “Insediamenti ed infrastrutture” l’area trasformata in “Zona mista M3”
e di sopprimere il vincolo speciale come “Zona di rispetto paesaggistico” nell’ambito dell'area trasformata in “Zona mista”;

3) di stabilire, ai sensi del parere della Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio, che, quale misura di compensazione e di riequilibrio ambientale, dovranno essere piantati tre alberi ad alto fusto;

4) di confermare la classe acustica assegnata nel piano comunale di classificazione acustica per le aree interessate dalla modifica in oggetto in quanto la nuova destinazione urbanistica prevede la classe acustica uguale a quella attuale nel PCCA, e di constatare che le zone limitrofe sono compatibili in quanto non si discostano di più di una classe (5 dB(A));

5) di dare atto che devono essere adattate e attuate le misure di sicurezza definite nella Verifica del pericolo e di compatibilità

Kompatibilitätsprüfung , Prot. Nr. 0014856 vom 03.08.2023, definierten Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen und einzuhalten sind;

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 214.116,00 Euro wurde mit der Feststellung Nr. 163/2026 gebucht.

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.

idrogeologica, elaborata da Dott. Geol. Pichler Christian, prot. n. 0014856 del 03.08.2023;

6) di dare atto che secondo l'articolo 24 (Zona mista), comma 6 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 (Territorio e paesaggio), gli immobili situati in una zona mista possono essere anche espropriati per impedire l'accumulazione di terreno edificabile, se la zona resta inutilizzata o inedificata 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 l'atto pianificatorio in oggetto non deve essere sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della Legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti);

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 214.116,00 Euro é stata registrata con accertamento n. 163/2026.

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