

Provinz Bozen  
Gemeinde Brixen

Provincia di Bolzano  
Comune di Bressanone

## ÄNDERUNGSVORSCHLAG ZUM BAULEITPLAN

## PROPOSTA DI VARIAZIONE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

### Betreff:

**Neuausweisung Gewerbegebiet D1:**  
*Zone „I-Zone-Mitte“*  
**Änderung Landschaftsplan**  
*Erweiterung Biotop „Millander Au“*

### Oggetto:

**Zona per insediamenti produttivi D1:**  
*Zona „I-Zone-Mitte“*  
**Piano paesaggistico**  
*Ampliamento del biotopo „Prà Millan“*

**K.G. Mahr**  
**K.G. Milland**

**C.C. La Mara**  
**C.C. Millan**

Antragsteller: **Progress Holding A.G. / s.p.a..**

Richiedente:

Inhalt: TECHNISCHER BERICHT  
TECHNISCHE DATEN  
PARZELLEN- UND EIGENTÜMERVERZEICHNIS  
AKUSTISCHE KLASSIFIZIERUNG  
BERICHT Art. 15 Abs. 6  
EIGENTUMSNACHWEIS  
ERGÄNZUNG mehrjähriges Durchführungsprogramm  
  
Auszug aus der hydrologischen Karte  
  
GRAPHISCHE BEILAGEN  
Auszug aus dem Bauleitplan  
Änderungsvorschlag zum Bauleitplan  
Auszug aus dem Landschaftsplan  
Änderungsvorschlag zum Landschaftsplan  
Auszug Gefahrenzonenplan  
Luftaufnahme  
Mappen Auszug  
Bestandsvermessung  
Bebauungsvorschlag, Schnitte  
Fotodokumentation  
Rendering

Contenuto: RELAZIONE TECNICA  
DATI TECNICI  
ELENCO PARTICELLE E PROPRIETARI  
CLASIFICAZIONE ACUSTICA  
RELAZIONE art. 15 comma 6  
ATTESTATI DI PROPRIETÀ  
INTEGRAZIONE programma di utilizzo pluriennale  
  
Estratto dalla carta idrologia  
  
PARTE GRAFICA  
Estratto dal piano urbanistico comunale  
Proposta di variazione al piano urbanistico comunale  
Estratto dal piano paesaggistico  
Proposta di variazione al piano paesaggistico  
Estratto di pianificazione delle zone di pericolo  
Aerofotografia  
Estratto di mappa  
Rilievo stato di fatto  
Proposta di edificazione, sezioni  
Foto documentazione  
Rendering

Vintl, im November 2019

Vandoies, novembre 2019

Der Techniker: Il Tecnico:

## Technischer Bericht

### **Einleitung**

In der Gemeinde Brixen sind laut Amt für Arbeitsmarktbeobachtung in der ersten Jahreshälfte 2018 11.713 Personen unselbstständig beschäftigt, von denen 4.162 im öffentlichen Dienst, 3.072 im produzierenden Gewerbe, 1.511 im Handel, 920 im Tourismus, 205 in der Landwirtschaft und 1.843 in anderen Dienstleistungen arbeiten.

Demnach ist das produzierende Gewerbe der stärkste private Arbeitgeber in der Gemeinde und jeder zusätzliche Arbeitsplatz von großer Wichtigkeit.

Brixen verfügt mit den Firmen Durst, Alupress, Duka, Microtec, Frener & Reifer, Plose-Quelle, Holzbau, Holz & Ko-Damiani, Barbieri, weiteren Unternehmen und den Unternehmen der Progress Gruppe über eine Reihe von international operierenden und marktführenden Unternehmen, welche großen Anteil an der derzeitigen Beschäftigungslage haben.

Die Gewerbegebiete von Brixen umfassen eine Fläche von ca. 65ha, was einen Anteil von 0,76% der gesamten Gemeindefläche entspricht.

Im Vergleich dazu besitzt die Gemeinde Bruneck bei 11.536 Beschäftigten (davon im produzierenden Gewerbe 3.807) eine Gewerbefläche von ca. 70ha und die an Brixen angrenzende Gemeinde Vahrn ca. 34ha bei 2.306 Beschäftigten (davon im produzierenden Gewerbe 847).

### **Grundsatzüberlegungen**

Nachdem

- sich die Progress Gruppe zu einem Südtiroler Leitbetrieb mit Hauptsitz in Brixen und Tochterunternehmen weltweit entwickelt hat;

## Relazione tecnica

### **Introduzione**

Secondo l'ufficio Osservazione del mercato di lavoro nel comune di Bressanone, nella prima metà dell'anno 2018, lavorano 11.713 persone come dipendenti, di cui 4.162 nei servizi pubblici, 3.072 nel settore produttivo, 1.511 nel commercio, 920 nel settore alberghiero e 205 nell'agricoltura e 1.843 in altri servizi.

Di conseguenza il settore produttivo è il più grande datore di lavoro privato nel comune e ogni ulteriore posto di lavoro è di massima importanza.

Bressanone ha, con le aziende Durst, Alupress, Duka, Microtec, Frener & Reifer, Plose-Quelle, Holzbau, Holz & Ko-Damiani, Barbieri, altre imprese e le imprese del Gruppo Progress un numero di ditte operanti a livello internazionale che fanno anche da leader di mercato e che hanno una grande importanza nell'attuale situazione occupazionale.

Le zone di insediamenti produttivi di Bressanone comprendono una superficie di circa 65 ettari, che corrisponde ad una quota di 0,76% della superficie totale del Comune.

In paragone, il Comune di Brunico con 11.536 dipendenti (di cui 3.807 nel settore produttivo) dispone di circa 70 ettari di zone per insediamenti produttivi ed il confinante Comune di Varna con 2.306 dipendenti (di cui 847 nel settore produttivo) di un'area di circa 34 ha.

### **Considerazioni di principio**

Siccome

- il gruppo Progress con sede principale a Bressanone si è sviluppato come azienda leader in Alto Adige con filiali in tutto il mondo;



- das Unternehmen auf dem Gebiet des Maschinenbaus und der Innovation im Bereich von Komplettlösungen (Hard- und Software) für die Herstellung von Betonfertigteilen und Bearbeitung von Baustahl international eine führende Rolle einnimmt;
- die Progress Gruppe dabei ist eine Tätigkeit im Maschinenbau für 3D Druck betonartiger Materialien aufzubauen
- für die Progress Gruppe derzeit in ihren Standorten in der Gemeinde Brixen über 250 und weltweit über 500 Mitarbeiter arbeiten;
- die Progress Gruppe derzeit bereits aus Platzmangel, zusätzlich zum Hauptsitz, in Mietobjekten in den Gemeinden Brixen, Feldthurns und Udine untergebracht ist;
- das Unternehmen sehr solide ist und nahezu zur Gänze eigenkapitalfinanziert;
- sich die Betriebsleitung klar zum Standort Brixen bekennt, jedoch bedingt durch die bereits erreichte und noch geplante innovative Entwicklung unbedingt zusätzliche Flächen und Erweiterungsmöglichkeiten benötigt;
- eine solche geeignete Fläche nach monatelangem Suchen in den Gemeinden Klausen, Feldthurns, Brixen, Vahrn und Natz-Schabs im Süden von Brixen im Ausmaß von 31.148m<sup>2</sup> gefunden wurde;
- die entsprechenden Verhandlungen mit dem Grundeigentümer Vincentinum Brixen geführt und das entsprechende Grundstück angekauft wurde;
- auf diesem Grundstück derzeit noch zwei öffentliche Tiefbrunnen untergebracht sind und sich das Areal deshalb noch im Trinkwasserschutzgebiet befindet;
- die Stadtwerke Brixen jedoch bereits ein entsprechendes Projekt ausgearbeitet haben, welches noch innerhalb 2018 die Verlegung des Tiefbrunnens in Richtung Norden auf die orographisch linke Seite des Eisacks vorsieht, wobei dazu auch schon die entsprechenden Probebohrungen und Gutachten vorliegen;
- l'impresa ha un ruolo internazionale di primo piano nell'ingegneria meccanica e dell'innovazione nel campo delle soluzioni complete (hardware e software) per la produzione di prodotti prefabbricati in calcestruzzo e la lavorazione dell'acciaio strutturale;
- il gruppo Progress sta lavorando su un'attività di ingegneria per lo sviluppo di stampe tridimensionali con materiali di cemento o simili.
- il gruppo Progress impiega attualmente oltre 250 persone nei suoi stabilimenti nel comune di Bressanone e oltre 500 in tutto il mondo;
- il gruppo Progress, per mancanza di spazio nella sede centrale, ha è già dovuto prendere in affitto dei locali nei comuni di Bressanone, Velturmo ed a Udine.
- l'impresa è molto solida e quasi interamente finanziata con fondi propri;
- la direzione generale si professa chiaramente alla sede a Bressanone, ma grazie allo sviluppo innovativo già raggiunto e ancora programmato sono necessari ulteriori spazi e possibilità di espansione;
- si è trovata finalmente un'area adatta dopo mesi di ricerche nei comuni di Chiusa, Velturmo, Bressanone, Varna e Naz-Sciaves a sud di Bressanone con una estensione pari a 31.148m<sup>2</sup>.
- dopo le relative trattative con il proprietario, il "Vincentino" di Bressanone, il corrispondente terreno è stato acquistato.
- sul terreno si trovano ancora due fonti idropotabili pubbliche e pertanto l'area si trova ancora nella relativa zona di rispetto;
- l'azienda municipalizzata di Bressanone ha già preparato un progetto per lo spostamento delle fonti idropotabili entro il 2018 dall'attuale posizione verso nord, sul lato sinistro orografico del fiume Isarco. Per lo spostamento ci sono già le relative prove di trivellazione e i pareri richiesti;

- das Areal dadurch nicht mehr als Trinkwasserschutzgebiet gebraucht wird;
- durch diese Vorgangsweise für die Progress Gruppe der Bau des Headquarters am Stammsitz ermöglicht wird, bedingt durch die Aussiedlung der TopHaus an den neuen Standort I-Zone-Mitte;
- die Ansiedlung der Wachstumstechnologie Maschinenbau für 3D Druck betonartiger Materialien in Brixen ermöglicht wird, gemeinsam mit weiteren Innovationstätigkeiten im Rahmen des Progress-Gruppen-Innovationszentrums;
- somit in der Gemeinde Brixen zahlreiche hochattraktive Arbeitsplätze geschaffen werden und die technologische Wettbewerbsfähigkeit des Eisacktals weiter gestärkt wird.

soll nun die entsprechende Bauleitplan Änderung vorgelegt werden, welche die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes sowie die Verlegung eines des öffentlichen Parkplatzes im Gewerbegebiet betrifft.

### Änderungsvorschlag

- Die Neuausweisung einer neuen Gewerbezone D1 im Ausmaß von 31.148m<sup>2</sup> auf dem Areal des derzeitigen Trinkwasserschutzgebietes.

Im Bauleitplan ist das Areal derzeit zum größten Teil als Wald (25.279m<sup>2</sup>), teilweise als Landwirtschaftsgebiet (6.892m<sup>2</sup>) und ein kleiner Teil als öffentlicher Parkplatz (588m<sup>2</sup>) gewidmet.

Die Flächen verfügen über die Möglichkeit zum Anschluss an alle öffentlichen Infrastrukturen, wie Schmutz- und Weißwasser, Strom, Telefon, Fernwärme, Breitband, usw. und sind optimal verkehrstechnisch erschlossen, da sie in unmittelbarer Nähe zur Autobahnausfahrt Brixen-Industriezone liegen.

Die neu abgegrenzte Zone grenzt im Osten, Norden und Westen direkt an die

- l'areale in tale maniera successivamente non serve più come zona di rispetto;
- con questo procedimento si consente al gruppo Progress la costruzione del nuovo "Headquarter" in sede centrale a Bressanone, a seguito del possibile trasferimento della "Tophaus" sull'area "I-Zone-Mitte".
- così a Bressanone si rende possibile l'insediamento della crescente tecnologia d'ingegneria meccanica nel campo della stampa tridimensionale di diversi materiali a base cementizia, insieme ad altre attività innovative nel previsto centro d'innovazione del gruppo Progress;
- così si crea la possibilità per numerosi posti di lavoro di grande attrattività nel comune di Bressanone ed in più si rafforzerà ulteriormente la competitività tecnologica della valle d'Isarco.

si presenta la relativa modifica al piano regolatore del comune, che prevede la destinazione di una nuova zona per insediamenti produttivi e lo spostamento del parcheggio pubblico nella zona.

### Proposta di modifica

- la destinazione di una nuova zona per insediamenti produttivi D1 con una superficie pari a 31.148m<sup>2</sup> sull'area dell'esistente zona di rispetto per la fonte idropotabile.

Nel piano regolatore l'area interessata è destinata per la maggior parte come zona boschiva (25.279m<sup>2</sup>), in parte come zona di verde agricola (6.892m<sup>2</sup>) e una piccola parte come parcheggio pubblico (588m<sup>2</sup>).

Le superfici dispongono sulle possibilità d'allacciamento alle infrastrutture pubbliche come acque bianche e nere, corrente, telefono, teleriscaldamento, banda larga, ecc. e sono collegati in maniera ottimale alla rete stradale, visto l'immediata vicinanza all'uscita dall'autostrada A22 "Bressanone-Zona industriale".

vorbeiführenden Gemeindestraßen und im Süden an die Gewerbezone „Brixen Süd“.

Im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen soll für die neue Zone ein Durchführungsplan erstellt werden;

- Die Neuausweisung eines 1.012m<sup>2</sup> großen öffentlichen Parkplatzes für knapp 60 Parkplätze und zwar am westlichen Rand des betroffenen Areals;
- die Löschung der Abgrenzungen der Zonen 1, 2 und 3 des Trinkwasserschutzgebietes aus dem Bauleitplan.
- Die Erweiterung des Biotops „Millander Au“ in Südrichtung als Ausgleichsmaßnahme für das umzuwidmende Gewerbegebiet

La nuova zona confina a est, nord e ovest direttamente alla passante strada comunale ed a sud alla zona per insediamenti produttivi “Bressanone Sud”.

In ragione delle normative vigenti, per la nuova zona dev'essere redatto un piano d'attuazione;

- la destinazione di un nuovo parcheggio pubblico con una superficie pari a 1.012m<sup>2</sup> e per quasi 60 posti auto, situato al confine ovest dell'areale;
- la cancellazione delle delimitazioni delle fasce di rispetto per le zone 1, 2 e 3 delle fonti idropotabili dal piano regolatore.
- L'ampliamento del biotopo “Prà Millan” in direzione sud come misura di compensazione per la nuova zona produttiva da destinare.

Es soll der Art.34 des geltenden Bauleitplanes der Gemeinde wie folgt ergänzt werden:

L'art. 34 del piano urbanistico comunale in vigore verrà variato come di seguito:

#### Art. 34 - Gewerbegebiet

#### Art. 34 - Zona per insediamenti produttivi

##### Erweiterung

##### Integrale

Für die Zone „I-Zone-Mitte“ gelten folgende Bauvorschriften:

Per la Zona „I-Zone-Mitte“ valgono i seguenti indici:

1. höchstzulässige Baumassendichte: 9,6m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
2. höchstzulässige überbaute Fläche: 60%
3. höchstzulässige Gebäudehöhe: 30,00m
4. Mindestgrenzabstand: 5,00m
5. Mindestgebäudeabstand: 10,00m  
Bei gegenüberliegenden Fassaden mit Fenstern mit mehr als 10m Wandhöhe ist der Mindestabstand gleich der größeren Wandhöhe.
6. Höchstzulässige Versiegelung des Bodens: 80%
7. Mindestens 10% des Baugrundstückes sind zu begrünen.

1. densità edilizia massima: 9,6m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
2. rapporto massimo di copertura: 60%
3. altezza massima degli edifici: 30,00m
4. distanza minima dal confine: 5,00m
5. distanza minima tra gli edifici: 10,00m  
Nel caso di facciate finestrate antistanti con un'altezza superiore a 10m, la distanza minima non può essere minore dell'altezza della facciata più alta.
6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 80%
7. almeno il 10% della superficie del lotto è da sistemare a verde.

#### Technische Daten

#### Dati tecnici

Gewerbegebiet D1 - „I-Zone-Mitte“

Zona per insediamenti produttivi D1 - “I-Zone-Mitte”

Zonenfläche:	31.148m <sup>2</sup>	Superficie di zona:	31.148m <sup>2</sup>
Bauindex:	9,60m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Indice di costruzione:	9,60m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Mögliche Kubatur:	299.021m <sup>3</sup>	Cubatura ammissibile:	299.021m <sup>3</sup>

Zone für öffentlichen Parkplatz

Zona per parcheggio pubblico

Zonenfläche:	1.012m <sup>2</sup>	Superficie di zona:	1.012m <sup>2</sup>
--------------	---------------------	---------------------	---------------------

### Parzellen und Eigentümerverzeichnis

### Elenco particelle e proprietari

Gewerbegebiet - „I-Zone-Mitte“

Zona per insediamenti produttivi D1 - “I-Zone-Mitte”

Parzelle	Fläche	in Zone	Eigentümer
24/1	24.617m <sup>2</sup>	24.458m <sup>2</sup>	Progress Holding AG
24/2	75m <sup>2</sup>	75m <sup>2</sup>	Progress Holding AG
25/1	5.963m <sup>2</sup>	5.780m <sup>2</sup>	Progress Holding AG
38/1	13.075m <sup>2</sup>	835m <sup>2</sup>	Gemeinde Brixen
Summe	43.730m <sup>2</sup>	31.148m <sup>2</sup>	

Particella	Superficie	nella zona	Proprietario
24/1	24.617m <sup>2</sup>	24.458m <sup>2</sup>	Progress Holding Spa
24/2	75m <sup>2</sup>	75m <sup>2</sup>	Progress Holding Spa
25/1	5.963m <sup>2</sup>	5.780m <sup>2</sup>	Progress Holding Spa
38/1	13.075m <sup>2</sup>	835m <sup>2</sup>	Comune di Bressanone
Somma	43.730m <sup>2</sup>	31.148m <sup>2</sup>	

### Öffentlicher Parkplatz

### Parcheggio pubblico

Parzelle	Fläche	in Zone	Eigentümer
24/1	24.617m <sup>2</sup>	159m <sup>2</sup>	Progress Holding AG
25/1	5.963m <sup>2</sup>	183m <sup>2</sup>	Progress Holding AG
38/1	13.075m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup>	Gemeinde Brixen
39/1	10.250m <sup>2</sup>	660m <sup>2</sup>	Gemeinde Brixen
Summe	53.905m <sup>2</sup>	1.012m <sup>2</sup>	

Particella	Superficie	nella zona	Proprietario
24/1	24.617m <sup>2</sup>	159m <sup>2</sup>	Progress Holding Spa
25/1	5.963m <sup>2</sup>	183m <sup>2</sup>	Progress Holding Spa
38/1	13.075m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup>	Comune di Bressanone
39/1	10.250m <sup>2</sup>	660m <sup>2</sup>	Comune di Bressanone
Somma	53.905m <sup>2</sup>	1.012m <sup>2</sup>	

Mit dem eingereichten Änderungsvorschlag sollen nun im Flächenwidmungsplan der Gemeinde:

Con la presente proposta di modifica s'intende cambiare nel piano urbanistico del Comune la destinazione d'uso:

- 24.635m<sup>2</sup> von Wald in Gewerbegebiet, 485m<sup>2</sup> von Wald in öffentlichen Parkplatz und 159m<sup>2</sup> von Wald in Gemeindestraße gewidmet werden;
- 6.365m<sup>2</sup> Landwirtschaftsgebiet in Gewerbezone und 527m<sup>2</sup> Landwirtschaftsgebiet in öffentlichen Parkplatz;
- 441m<sup>2</sup> von öffentlichen Parkplatz in Gemeindestraße und 148m<sup>2</sup> von öffentlichen Parkplatz in Gewerbezone.

- 24.635m<sup>2</sup> da zona boschiva in zona per insediamenti produttivi, 485m<sup>2</sup> da zona boschiva in parcheggio pubblico e 159m<sup>2</sup> da zona boschiva in strada comunale.
- 6.365m<sup>2</sup> da zona di verde agricola in zona per insediamenti produttivi e 527m<sup>2</sup> da zona boschiva in parcheggio pubblico.
- 441m<sup>2</sup> da parcheggio pubblico in strada comunale e 148m<sup>2</sup> da parcheggio pubblico in zona per insediamenti produttivi.

- 660m<sup>2</sup> von Gemeindestraße in öffentlichen Parkplatz.
- Erweiterung des Biotopes „Millander Au“ in Südrichtung um 16.033m<sup>2</sup> mit entsprechender Abänderung auch des Landschaftsplanes, wo auch die natürliche Bodendeckung von Landwirtschaftsgebiet in Feuchtgebiet abgeändert wird.
- 660m<sup>2</sup> da strada comunale in parcheggio pubblico.
- Ampliamento dell'esistente biotopo "Prà Millan" per 16.033m<sup>2</sup> in direzione sud con corrispondente variazione al piano paesaggistico, dove viene cambiata anche la tipologia del suolo da verde agricolo in zona umida.

### **Akustische Klassifizierung der Gewerbezone**

Mit dem vorgelegten Änderungsantrag zur Abgrenzung der neuen Gewerbezone, teilweise im landwirtschaftliche Grün und teilweise im Waldgebiet, sowie der Neuausweisung der Zone für öffentliche Parkplätze ergibt sich gemäß L.G. vom 05.12.2012, Nr.20 folgende Situation:

- die neu auszuweisenden Flächen befinden sich alle in einem Abstand von mehr als 50m zu den nächstgelegenen Wohngebäuden, demnach kommt Art.6 Abs.5 nicht zur Anwendung;
- die Umwidmung von Wald bzw. landwirtschaftlichem Grün (Klasse II) in Gewerbezone (Klasse V) bzw. von Teilen in öffentlichen Parkplatz (Klasse III) ist gemäß Art.6. Abs.4 möglich;
- die Gemeinde hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 14.06.2018 den Gemeindeakustikplan genehmigt und alle umliegenden Gewerbeflächen als Zone IV ausgewiesen, demnach dürfte gemäß Art. 6 Abs.1 einer Ausweisung als Zone V nichts im Wege stehen.
- für die Erweiterung des Biotopes und die entsprechende Anpassung an den Landschaftsplan auch mit Abänderung der Bodendeckung von Landwirtschaftsgebiet in Feuchtgebiet wird keine Veränderung der akustischen Klasse vorgenommen.

### **Clasificazione acustica della zona produttiva**

Con la presente richiesta di modifica per la delimitazione della nuova zona per insediamenti produttivi, parzialmente nel verde agricolo e parzialmente in zona boschiva, e la destinazione nuova di una zona per parcheggi pubblici si crea a seguito della L.P. del 05.12.2012, n°20 la seguente situazione:

- le superfici di nuova destinazione si trovano tutte oltre una distanza di 50m dalle più vicine casa d'abitazione, pertanto non si applica l'art.6 comma 5;
- il cambiamento di destinazione da bosco e verde agricolo (classe II) in zone per insediamenti produttivi (classe V) e da parti della zona per parcheggio pubblico (classe III) secondo l'art.6 comma 4 è possibile;
- il comune con delibera del consiglio comunale del 14.06.2018 ha deliberato il piano acustico comunale e ha fissato per tutte le area a uso produttivo la classe IV, pertanto secondo l'art.6 comma 1 è possibile dare alla nuova zona la classe V.
- per l'ampliamento del biotopo con il corrispondente adeguamento al piano paesaggistico anche con variazione della tipologia del suolo da verde agricolo in zona umida non è prevista un cambiamento per la zona acustica.

Aus den angeführten Gründen ist deshalb in unserem Falle kein Gutachten gemäß Art.6 Abs.2 erforderlich.

Per i motivi sopracitati nel nostro caso non è necessario il parere richiesto dall'art.6 comma 2.

### **Bericht im Sinne von Art. 15, Absatz 6 des Landesraumordnungsgesetzes**

Die betroffene Zone „I-Zone-Mitte“ liegt direkt im Zentrum der bestehenden Gewerbezone „Brixen Süd“ und ist daher verkehrstechnisch bestmöglich erschlossen.

Im Umkreis von ca. 10m, 50m, bzw. 140m befinden sich drei öffentliche Bushaltestellen. In Südrichtung befindet sich eine direkt vor der Mensa Brixen und eine direkt vor den Stadtwerken. Jene in Fahrtrichtung Norden befindet sich auf dem rechten Eisackufer direkt gegenüber der Mensa Brixen. Alle sind fußläufig über öffentliche Gehwege und Straßen erreichbar sind.

Damit verfügt die Zone durch ihre Position über die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Nahverkehr und trägt damit auch den, im Art. 15, Abs. 6 des L.R.G, genannten Bestimmungen Rechnung.

### **Gefahrenzonenplan**

Die Gewerbezone wurde bereits einer Bewertung und der Planung der hydrogeologischen Gefahren unterzogen, dabei teilweise als graue Zone und teilweise als gelbe Zone eingestuft.

Für die neu zu widmenden Flächen sind dem Antrag die Unterlagen im Sinne des Art.22/bis Abs.6 des L.G. 13 vom 11.08.1997 beigelegt.

### **Relazione ai sensi dell'art. 15, comma 6 della legge urbanistica provinciale**

La nuova zona in oggetto „I-Zone-Mitte“ si trova al centro dell'esistente zona per insediamenti produttivi „Bressanone sud“ e pertanto è collegata ottimamente alla rete stradale.

Nel raggio di circa 10m, 50m e 140m si trovano tre fermate per l'autobus pubblico (City bus). In direzione sud una fermata si trova una direttamente davanti alla mensa Bressanone e l'altra proprio davanti all'areale dell'azienda municipalizzata. Quella in direzione nord si trova sull'argine destro dell'Isarco di fronte alla Mensa Bressanone. Tutte e tre sono raggiungibili a piedi lungo marciapiedi o strade pubbliche.

Pertanto la zona dispone, in base alla sua posizione, dei collegamenti alla rete pubblica di trasporti, rispettando così le prescrizioni di cui all'articolo 15, comma 6 della legge urbanistica provinciale.

### **Pianificazione delle zone di pericolo**

Per la zona per insediamenti produttivi è stata già fatta una valutazione e pianificazione del pericolo idrogeologico, secondo la quale la zona è stata classificata parzialmente come zona grigia e parzialmente come zona gialla.

Per le nuove superfici da destinare si è allegato alla richiesta la necessaria documentazione secondo l'art.22/bis comma 6 della L.P. 13 del 11.08.1997.

## Ausgleichsmaßnahmen

Für den gestellten Antrag sollte folgende Ausgleichsmaßnahme vorgeschlagen werden, welche bereits im Vorfeld mit den zuständigen Verantwortlichen der Ämter für Raumordnung und Landschaft Ökologie (Landschaftsplanung Nord-Ost und Biotop) besprochen und von diesen als solche grundsätzlich gutgeheißen wurde:

Erweiterung des Biotopes „Millander Au“ im Süden der Fraktion Milland auf der orographisch linken Seite des Eisacks und fußläufig etwa 1,40km nördlich der betroffenen Zone „I-Zone Mitte“ um 16.033m<sup>2</sup>, womit das Biotop von 40.898m<sup>2</sup> auf 56.931m<sup>2</sup> erweitert wird.

Die „Millander Au“ wurde mit DLH 206/V/81 vom 11.05.1988, veröffentlicht im Amtsblatt der Region Nr. 34 vom 02.08.1988 unter Schutz gestellt und mit der Genehmigung des überarbeiteten Landschaftsplanes, B.L.R. Nr. 593 vom 15.04.2013, veröffentlicht im Amtsblatt der Region Nr. 18 vom 30.04.2013, in seine heutige Form gebracht.

Folgende Flächen im Gesamtausmaß von 17.586m<sup>2</sup> wurden deshalb von der Fa. Progress angekauft, welche derzeit wie folgt definiert sind:

- G.P. 433 mit 937m<sup>2</sup>, wovon 507m<sup>2</sup> als Landwirtschaftsgebiet und 430m<sup>2</sup> bereits als Biotop gewidmet sind;
- G.P. 432 mit 5.160m<sup>2</sup>, wovon 4.062m<sup>2</sup> als Landwirtschaftsgebiet und 1.098m<sup>2</sup> bereits als Biotop gewidmet sind;
- G.P. 426 mit 2.135m<sup>2</sup>, wovon 2.123m<sup>2</sup> als Landwirtschaftsgebiet und 12m<sup>2</sup> bereits als Biotop gewidmet sind;
- G.P. 424 mit 2.428m<sup>2</sup>, wovon die gesamte Fläche als Landwirtschaftsgebiet gewidmet ist;
- G.P. 418 mit 4.358m<sup>2</sup>, wovon die gesamte Fläche als Landwirtschaftsgebiet gewidmet ist;
- G.P. 417 mit 1.879m<sup>2</sup>, wovon 1.866m<sup>2</sup> als Landwirtschaftsgebiet und 13m<sup>2</sup> bereits als Biotop gewidmet sind;

## Misure di compensazione

Per la presente richiesta vengono proposto le seguenti misure di compensazione, che in anteprima sono già state discusse anche con le responsabili degli uffici pianificazione comunale e ecologia del paesaggio (pianificazione paesaggistica nord-ovest e biotopi) e che hanno già dato un consenso sostanzialmente positivo:

Ampliamento del biotopo „Prà Millan“ a sud della frazione Millan, orografica sull'argine sinistro del fiume Isarco e a circa 1,40km più a nord della zona in oggetto „I-Zone Mitte“ per una superficie pari a 16.033m<sup>2</sup>. Così il biotopo verrà esteso da una superficie pari a 40.898m<sup>2</sup> a 56.931m<sup>2</sup>.

Il biotopo „Prà Millan“ è stato posto sotto tutela con DPG 206/V/81 del 11.05.1988, pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione n° 34 del 02.08.1988 e con l'approvazione del rielaborato piano paesaggistico, D.G.P. n°593 del 15.04.2013, pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione n° 18 del 30.04.2013, è stato portato nell'attuale forma.

Pertanto sono state acquistate dalla ditta Progress le seguenti superfici con una superficie complessiva pari a 17.586m<sup>2</sup>, le quali sono definiti come segue:

- P.f. 433 con 937m<sup>2</sup>, di cui sono destinati 507m<sup>2</sup> a verde agricolo e 430m<sup>2</sup> a biotopo.
- P.f. 432 con 5.160m<sup>2</sup>, di cui sono destinati 4.062m<sup>2</sup> a verde agricolo e 1.098m<sup>2</sup> a biotopo.
- P.f. 426 con 2.135m<sup>2</sup>, di cui sono destinati 2.123m<sup>2</sup> a verde agricolo e 12m<sup>2</sup> a biotopo.
- P.f. 424 con 2.428m<sup>2</sup>, di cui tutta la superficie è destinata a verde agricolo.
- P.f. 418 con 4.358m<sup>2</sup>, di cui tutta la superficie è destinata a verde agricolo.
- P.f. 417 con 1.879m<sup>2</sup>, di cui sono destinati 1.866m<sup>2</sup> a verde agricolo e 13m<sup>2</sup> a biotopo.

- G.P. 415 mit 689m<sup>2</sup>, wovon die gesamte Fläche als Landwirtschaftsgebiet gewidmet ist;

Für die geregelte neue Abgrenzung des Biotops „Millander Au“ in Südrichtung wird auch in Absprache mit der Gemeinde Brixen der bestehende Gemeindeweg flächengleich an die Südgrenze der G.P.415 verlegt und damit eine geschlossene Abgrenzung des Biotops erreicht.

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen musste dem Eigentümer der Grundparzellen 415, 417, 418 und 424 vertraglich die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen noch bis innerhalb 31.12.2020 zugesichert werden, was im Rahmen der Ausweisung im Beschluss der Gemeindeverwaltung geregelt werden muss, da gemäß Amt für Landschaft-Ökologie auch die Änderung der Bodendeckung im Landschaftsplan von Landwirtschaftsgebiet in Feuchtgebiet vorgesehen werden muss.

Die dazu vorgesehenen graphischen Unterlagen für die Abänderung des Bauleit- und Landschaftsplanes sind in den Gesamtunterlagen integriert.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellten Flächen werden im Anschluss an die Genehmigung der Ausweisung der Gewerbezone „I-Zone Mitte“ der öffentlichen Nutzung zu Verfügung gestellt.

Vintl, im November 2019

- P.f. 415 con 689m<sup>2</sup>, di cui tutta la superficie è destinata a verde agricolo.

Per creare una nuova delimitazione regolare del biotopo „Prà Millan“ anche sul limite sud dell’area è previsto uno scambio a pari superficie con il Comune di Bressanone con successivo spostamento dell’esistente stradina comunale verso il confine sud della p.f. 415.

Nell’ambito delle trattative contrattuali bisognava concedere al proprietario delle particelle fondiarie 415, 417, 418 e 424 contrattualmente il diritto per l’uso agricolo delle superfici fino al 31.12.2020. Questo dev’essere riportato come prescrizione nella delibera comunale riguardante la destinazione richiesta, perché secondo l’ufficio ecologia del paesaggio bisogna anche prevedere il cambiamento della tipologia del suolo da verde agricolo a zone paludose.

I necessari documenti grafici per la variazione del piano urbanistico comunale e del piano paesaggistico sono integrati nella documentazione complessiva.

Le superfici per le misure di compensazione verranno messe a disposizione all’uso pubblico dopo l’approvazione della destinazione della nuova zona „I-Zone Mitte“ come zona per insediamenti produttivi.

Vandoies, in novembre 2019



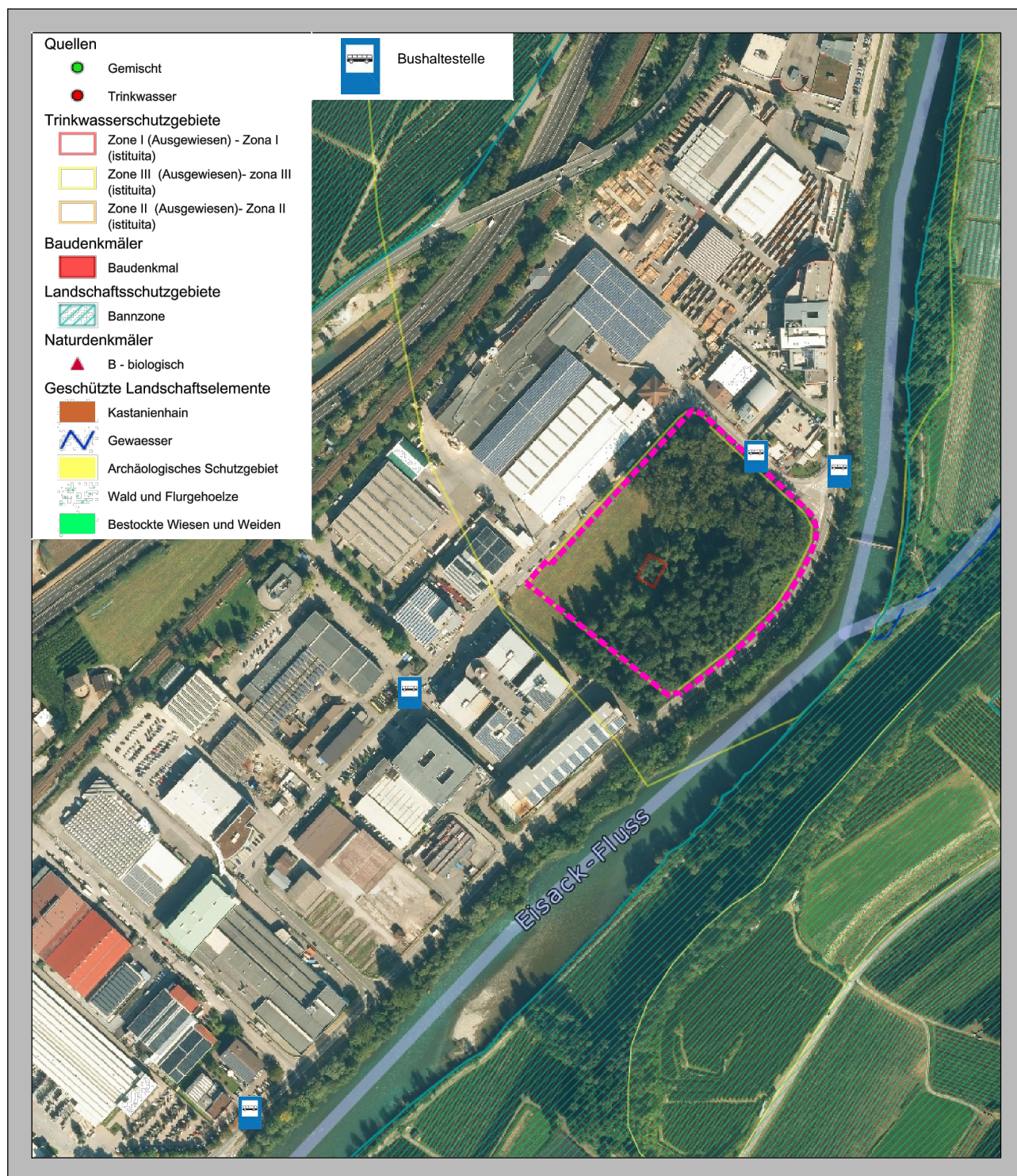
<b>Comune di Bressanone</b>	<b>Gemeinde Brixen</b>
<b>Programma di attuazione al piano urbanistico</b>	<b>Durchführungsprogramm zum Bauleitplan</b>
<b>Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 27/09/2012</b>	<b>Beschlossen mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 69 vom 27.09.2012</b>
<b>Approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 1880 del 09/12/2013</b>	<b>Gemehmt mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1880 vom 09.12.2013</b>

**Mehrjähriges Durchführungsprogramm – Programma di utilizzo pluriennale**  
**ERGÄNZUNG - INTEGRAZIONE**  
**D: Gewerbegebiete - D: Zone per insediamenti produttivi**

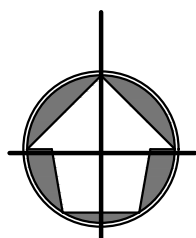
Nr.	BEZEICHNUNG DENOMINAZIONE	FLÄCHE DER ZONE SUPERFICIE DI ZONA	Bauindex -Ind.Fabbr.	TERMIN ERSTELLUNG DURCHFÜHRUNGSPLAN TERMINE REDAZIONE PIANO DI ATTUAZIONE	ZEITRAUM VERBAUUNG PERIODO REALIZZAZIONE	ANMERKUNGEN ANNOTAZIONI Fortlaufende Numerierung im Bauleitplan – Numero progressivo nel PUC
XX	Gewerbegebiet “Albeins 2” Zona per insediamenti produttivi	23.603	2,0 m³/m²	2012	Innerhalb Entro 2016	181
XXI	Gewerbegebiet “Brixen Süd - Autobahnausfahrt” Zona per insediamenti produttivi	30.219	9,6 m³/m²	2016	Innerhalb Entro 2020	183
XXII	Gewerbegebiet “Albeins 3” Zona per insediamenti produttivi	11.869	2,0 m³/m²	2018	Innerhalb Entro 2022	184
XXIII	Gewerbegebiet “I-Zone-Mitte” Zona per insediamenti produttivi	31.148	9,6m³/m²	2020	Innerhalb Entro 2022	185

NB: Flächen- und Kubaturangaben sind unverbindliche Richtwerte – i valori relativi a superfici e cubature sono indicativi e non vincolanti

# AUSZUG AUS DER HYDROLOGISCHEN KARTE ESTRATTO DALLA CARTA IDROLOGICA



**ZONE**  
**"I-Zone-Mitte"**  
**K.G. MAHR**

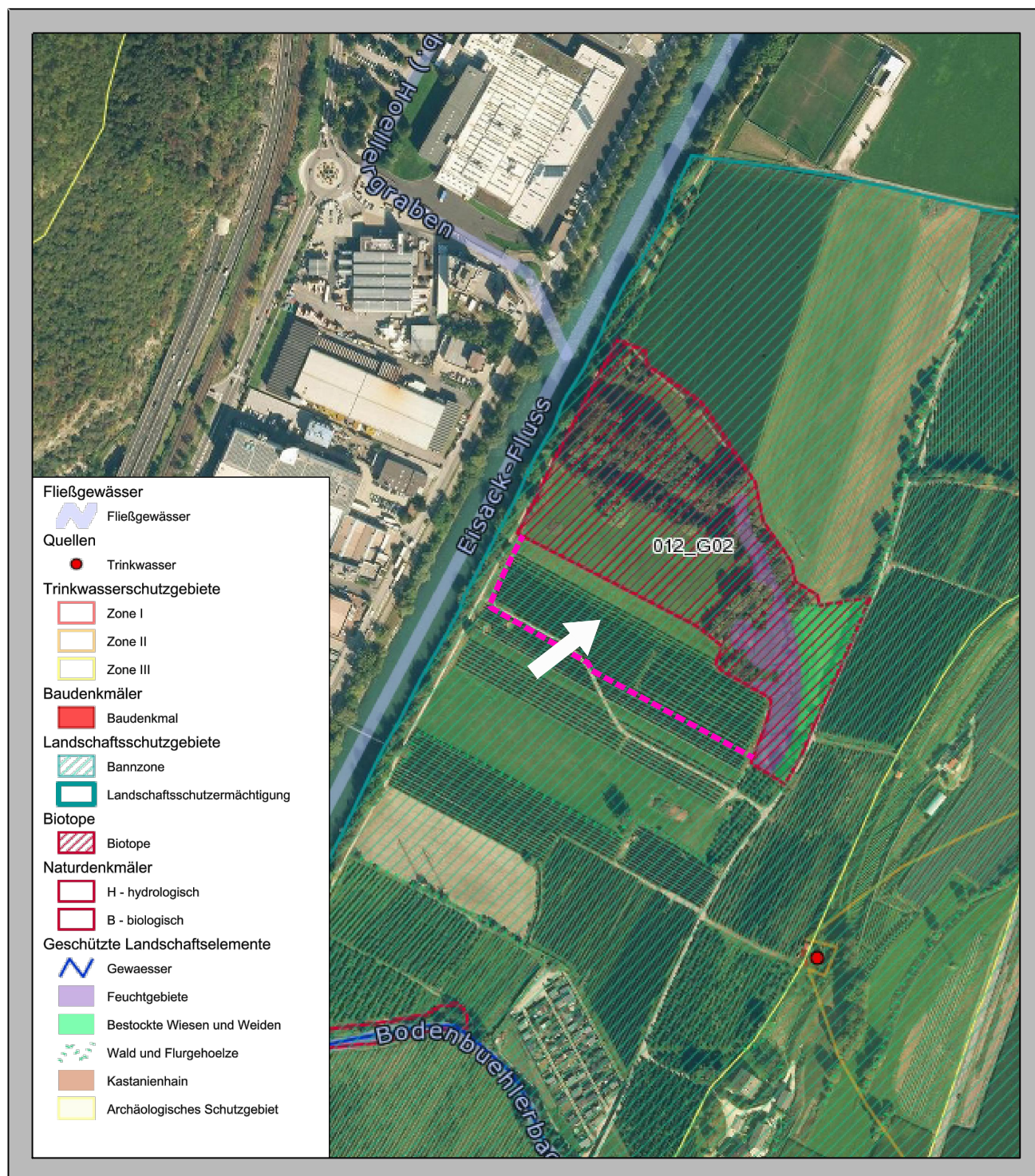


**ZONA**  
**"I-Zone-Mitte"**  
**C.C. LA MARA**

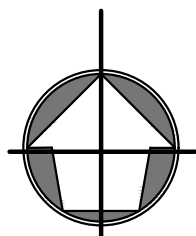
**Masstab/Scala 1:5.000**



# AUSZUG AUS DER HYDROLOGISCHEN KARTE ESTRATTO DALLA CARTA IDROLOGICA



**ZONE "Millander Au"**  
K.G. MILLAND

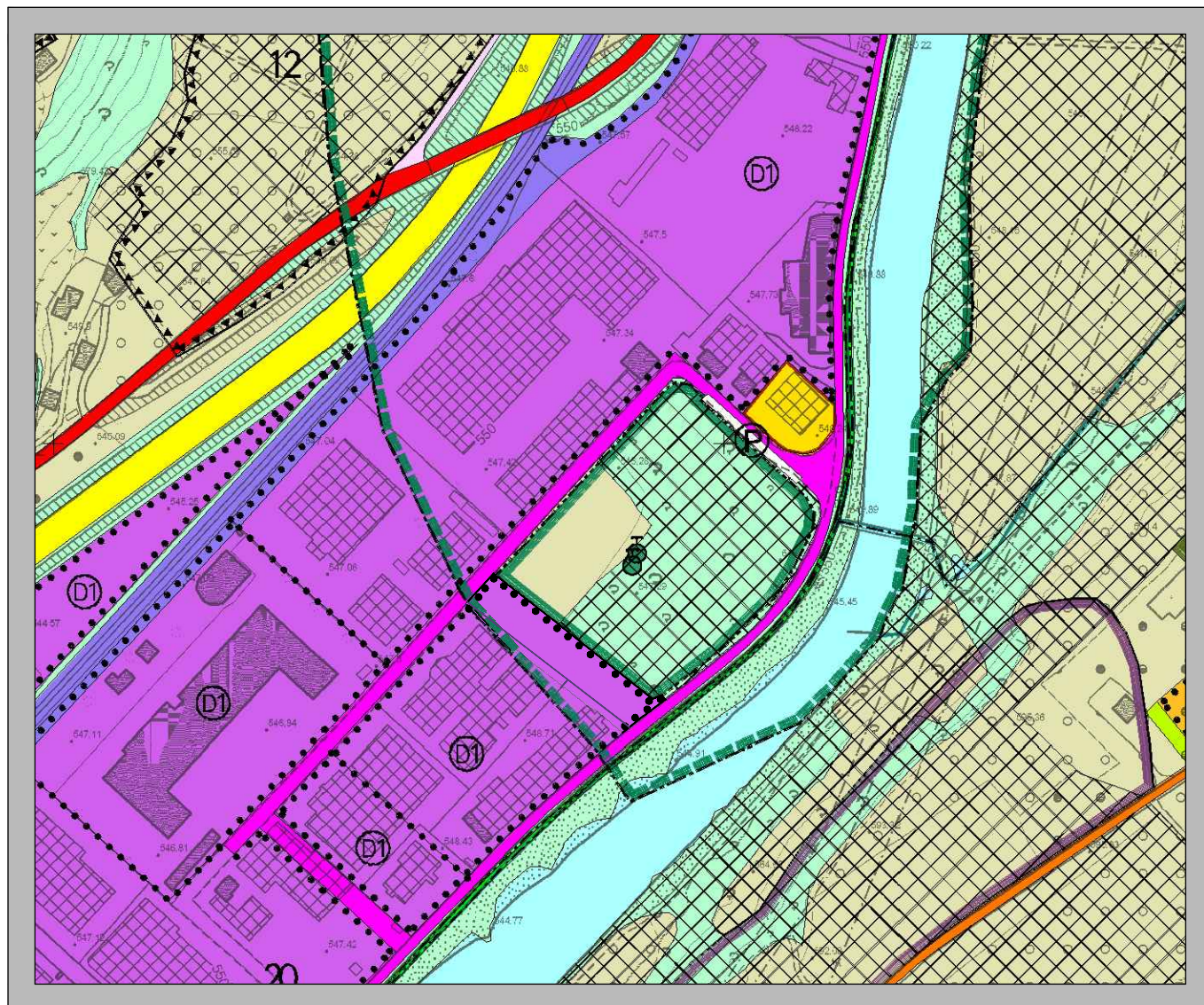










**ZONA "Prà Millan"**  
C.C. MILLAN

**Masstab/Scala 1:5.000**

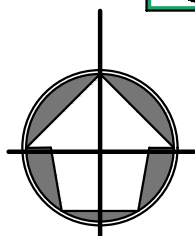


# AUSZUG BAULEITPLAN ESTRATTO DAL PIANO URBANISTICO



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Landwirtschaftsgebiet<br>Zona di verde agricolo |  | Gewerbegebiet – D<br>Zona per insediamenti produttivi – D                                   |
|  | Wald<br>bosco                                   |  | Durchführungsplan<br>Piano di attuazione  |
|  | Öffentlicher Parkplatz<br>parcheggio pubblico   |  | Gebiete mit besonderer landschaftl. Bindung<br>Zone con particolare vincolo paesaggistico   |
|  | Gemeindestrasse Typ B<br>strada comunale tipo B |  | Trinkwasserentnahmestelle mit Wasserschutzgebiet<br>Fonte idropotabile con zona di rispetto |

**AKTUELLER STAND**  
**ZONE**  
**"I-Zone-Mitte"**  
**K.G. MAHR**



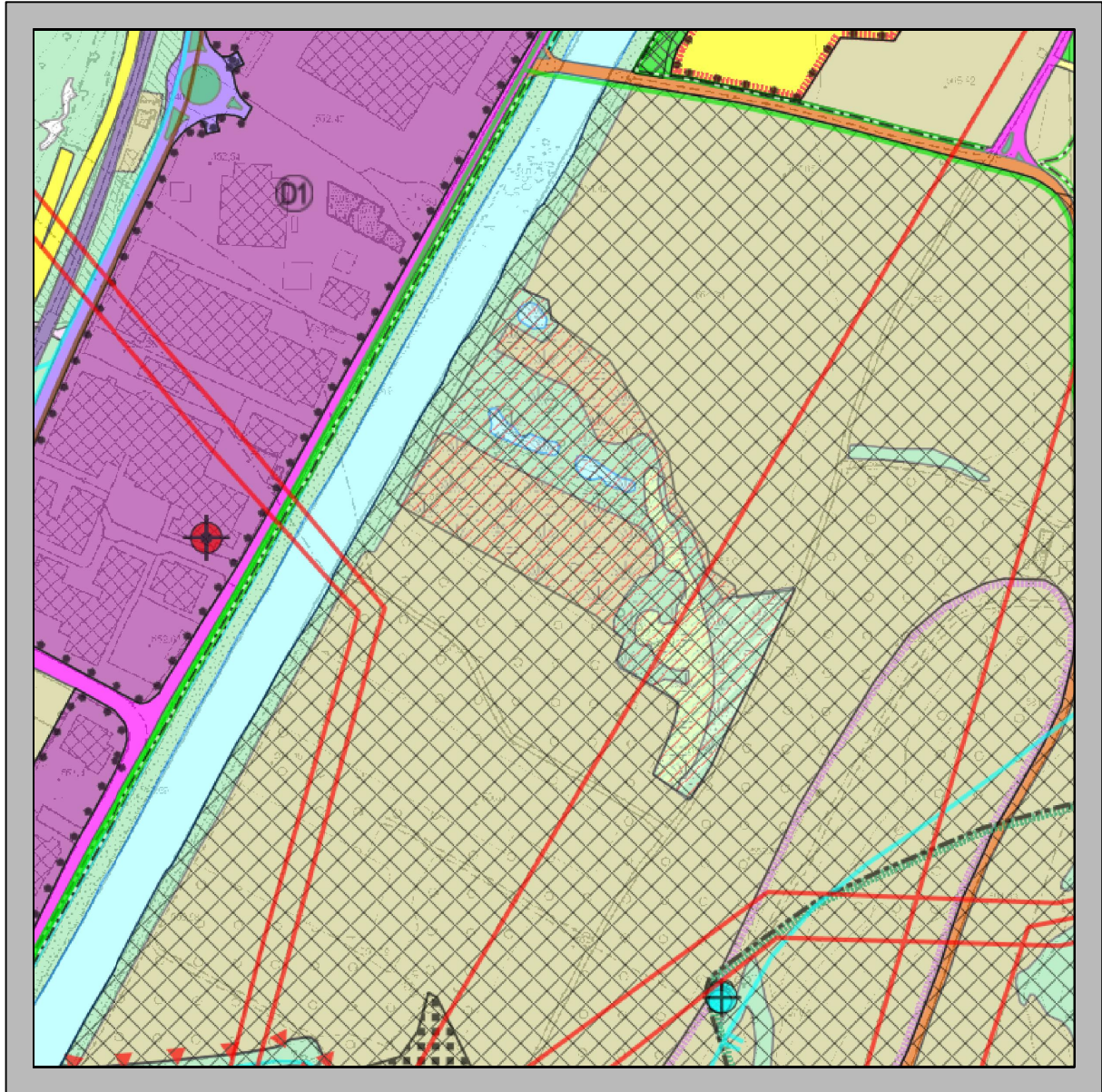
**Masstab/Scala 1:5.000**

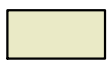
**SITUAZIONE ATTUALE**  
**ZONA**  
**"I-Zone-Mitte"**  
**C.C. LA MARA**

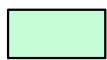



# **AUSZUG BAULEITPLAN**

## **ESTRATTO DAL PIANO URBANISTICO**



 Landwirtschaftsgebiet  
Zona di verde agricolo

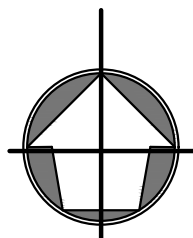
 Wald  
Bosco

 Hochspannungsleitung  
Linea ad alta tensione

 Gebiete mit besonderer landschaftl. Bindung  
Zone con particolare vincolo paesaggistico

 Biotop  
Biotopo

**AKTUELLER STAND**  
**ZONE "Millander Au"**  
K.G. MILLAND

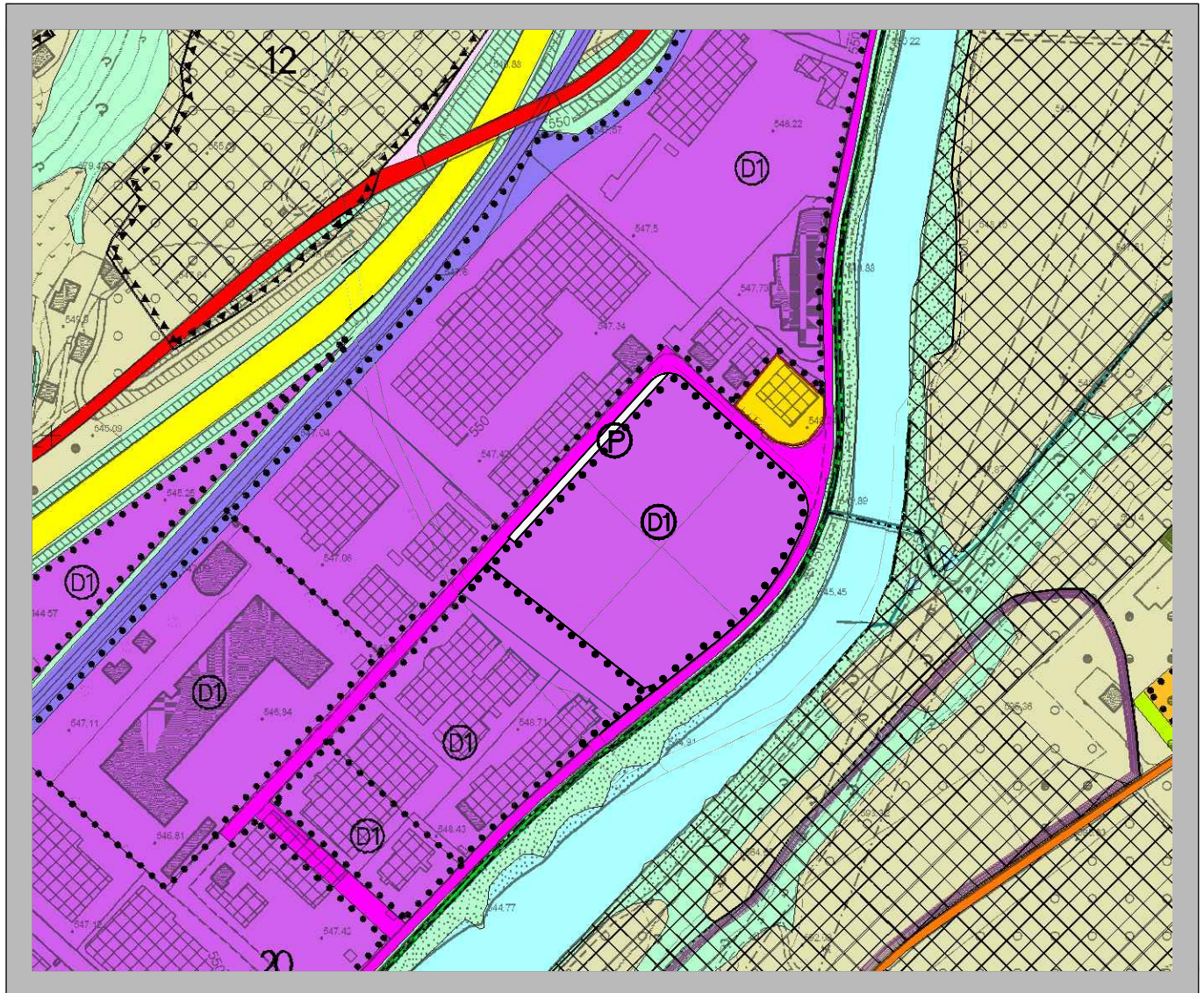



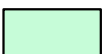


**SITUAZIONE ATTUALE**  
**ZONA "Prà Millan"**  
C.C. MILLAN

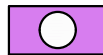



**Masstab/Scala 1:5.000**



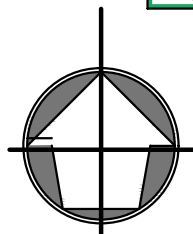
# AUSZUG BAULEITPLAN ESTRATTO DAL PIANO URBANISTICO



-  Landwirtschaftsgebiet  
Zona di verde agricolo
-  Wald  
bosco
-  Öffentlicher Parkplatz  
parcheggio pubblico
-  Gemeindestrasse Typ B  
strada comunale tipo B

-  Gewerbegebiet - D  
Zona per insediamenti produttivi - D
-  Durchführungsplan  
Piano di attuazione
-  Gebiete mit besonderer landschaftl. Bindung  
Zone con particolare vincolo paesaggistico
-  Trinkwasserentnahmestelle mit Wasserschutzgebiet  
Fonte idropotabile con zona di rispetto

**ABÄNDERUNG**  
**ZONE**  
**"I-Zone-Mitte"**  
K.G. MAHR

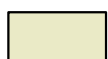
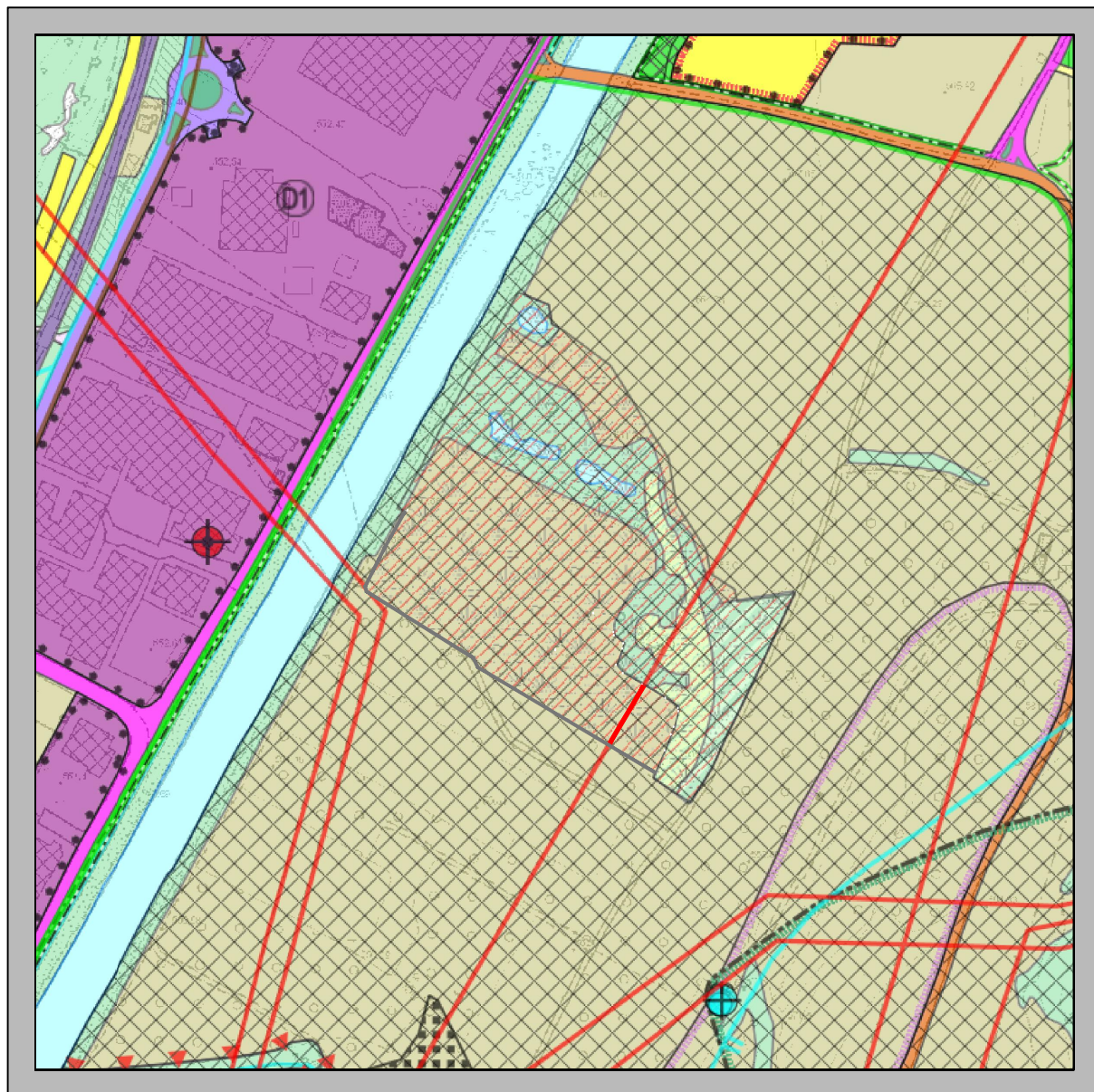


**Masstab/Scala 1:5.000**

**ARIAZIONE**  
**ZONA**  
**"I-Zone-Mitte"**  
C.C. LA MARA



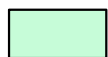
# **AUSZUG BAULEITPLAN** **ESTRATTO DAL PIANO URBANISTICO**



Landwirtschaftsgebiet  
Zona di verde agricolo



Gebiete mit besonderer landschaftl. Bindung  
Zone con particolare vincolo paesaggistico



Wald  
Bosco

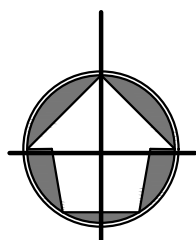


Biotop  
Biotopo



Hochspannungsleitung  
Linea ad alta tensione

**ABÄNDERUNG**  
**ZONE "Millander Au"**  
K.G. MILLAND



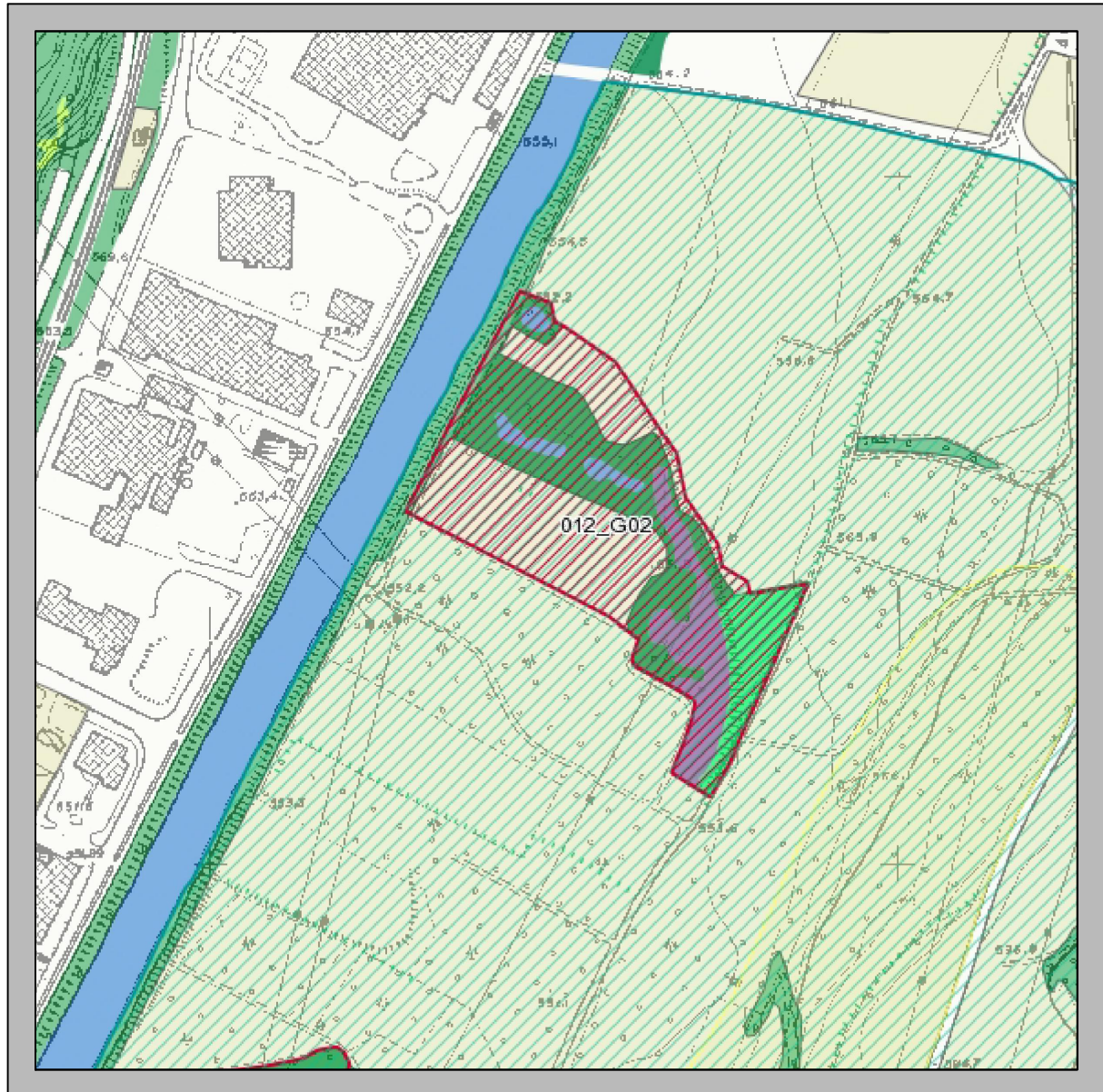
**Masstab/Scala 1:5.000**

**ARIAZIONE**  
**ZONA "Prà Millan"**  
C.C. MILLAN



# **AUSZUG LANDSCHAFTSPLAN**

## **ESTRATTO DEL PIANO PAESAGGISTICO**



Biotop  
Biotopi



Landwirtschaftsgebiet von landschaftl. Interesse  
Zona agricola di interesse paesaggistico

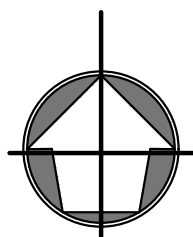


Bannzone  
Zona di rispetto



Feuchtgebiete  
Zone paludose

**AKTUELLER STAND**  
**ZONE "Millander Au"**  
K.G. MILLAND

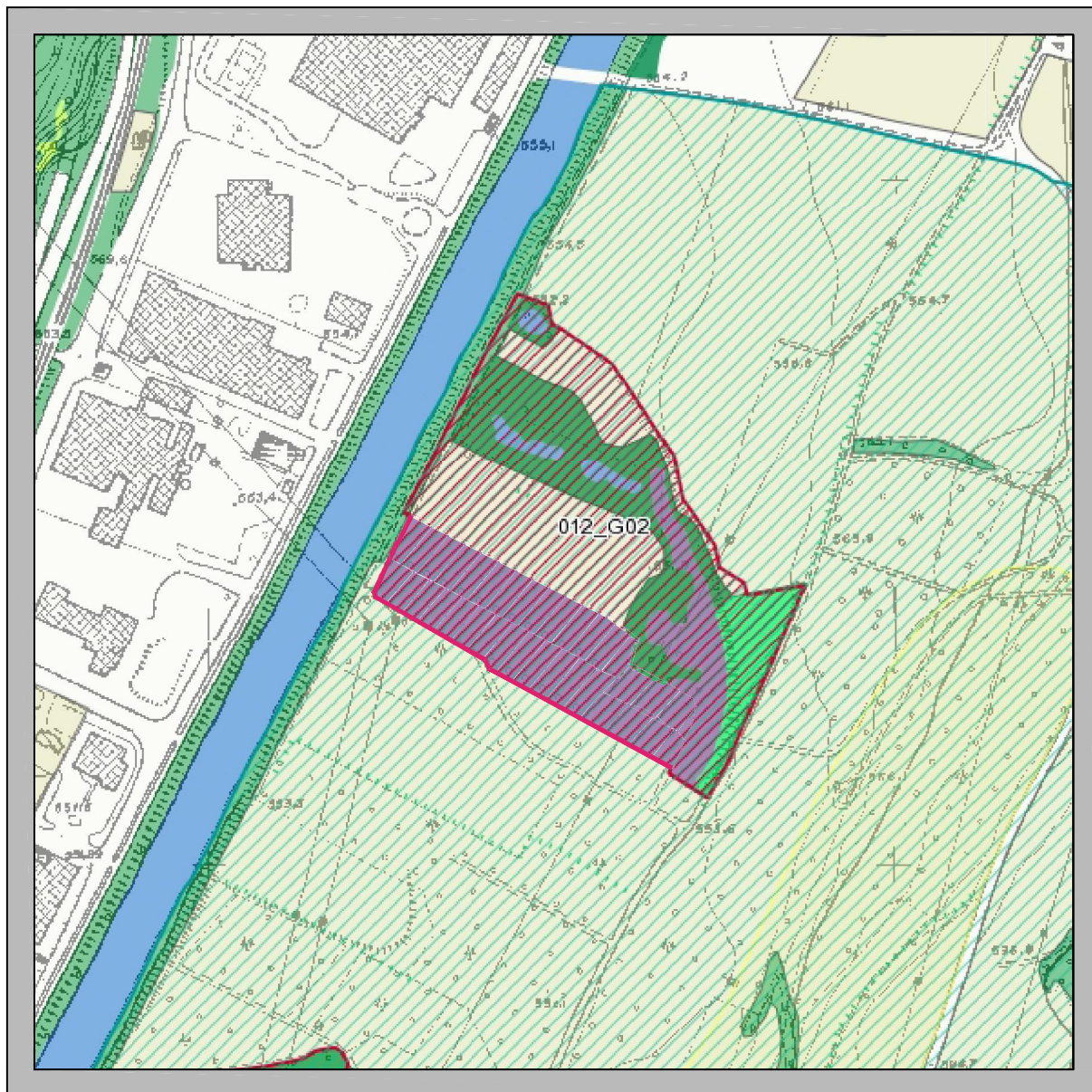


**SITUAZIONE ATTUALE**  
**ZONA "Prà Millan"**  
C.C. MILLAN

**Masstab/Scala 1:5.000**



# **AUSZUG LANDSCHAFTSPLAN ESTRATTO DEL PIANO PAESAGGISTICO**



Biotop  
Biotopi



Landwirtschaftsgebiet von landschaftl. Interesse  
Zona agricola di interesse paesaggistico

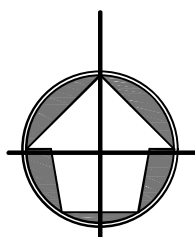


Bannzone  
Zona di rispetto



Feuchtgebiete  
Zone paludose

**ABÄNDERUNG**  
**ZONE "Millander Au"**  
K.G. MILLAND



**VARIAZIONE**  
**ZONA "Prà Millan"**  
C.C. MILLAN

**Masstab/Scala 1:5.000**

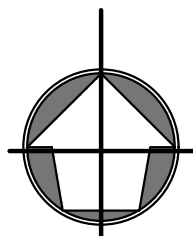


# **AUSZUG AUS DEM GEFAHRENZONENPLAN**

## **ESTRATTO DI PIANIFICAZIONE DELLE ZONE DI PERICOLO**



**ZONE**  
**"I-Zone-Mitte"**  
K.G. MAHR



**Masstab/Scala 1:2.500**

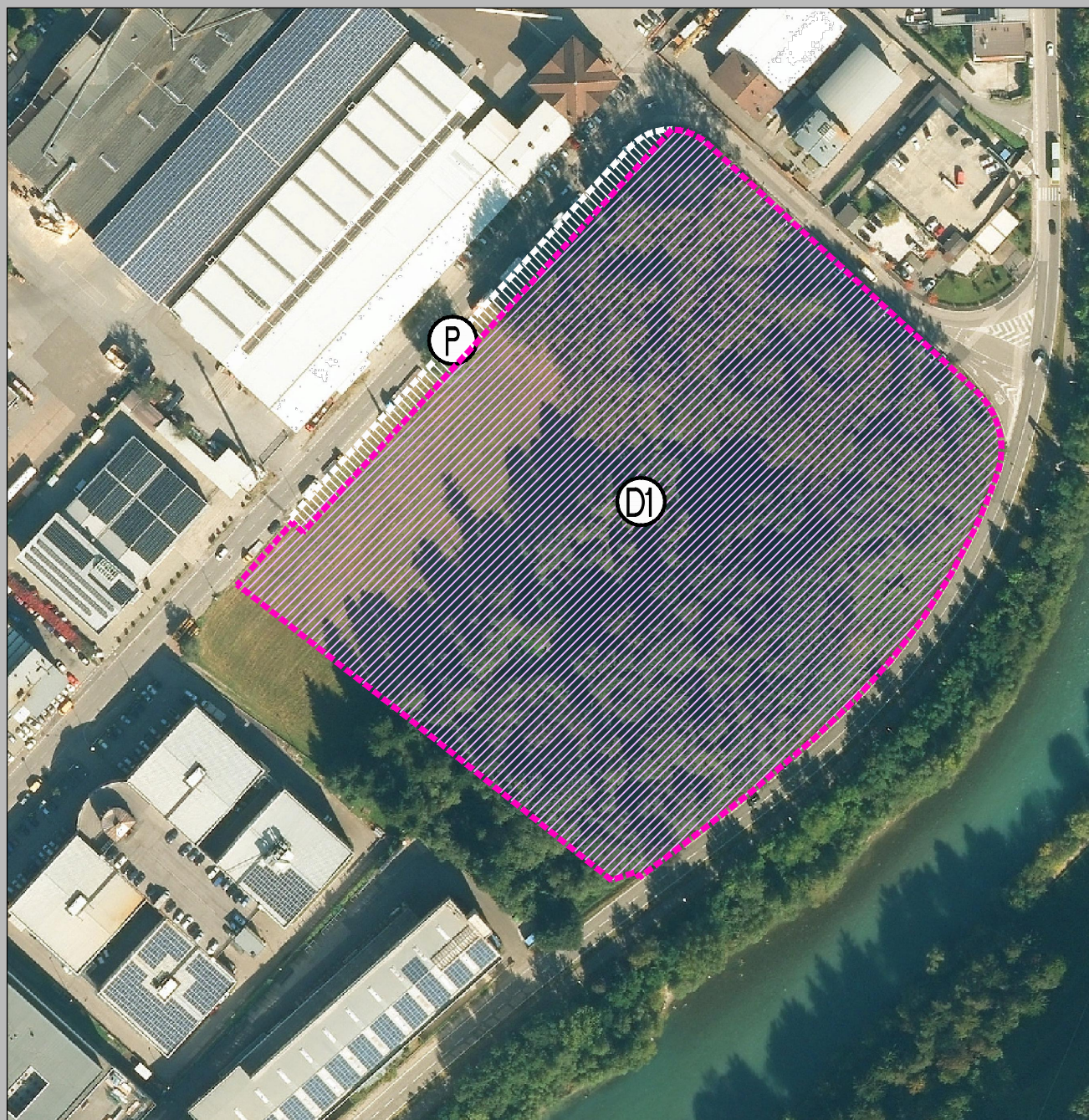
**ZONA**  
**"I-Zone-Mitte"**  
C.C. LA MARA



**GEMEINDE BRIXEN  
AUTONOME PROVINZ BOZEN**

**COMUNE DI BRESSANONE  
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**

# **LUFTAUFNAHME AEROFOTOGRAFIA**

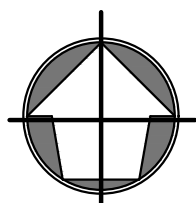


**Öffentlicher Parkplatz  
Parco pubblico  
Fläche/superficie= 1.052m<sup>2</sup>**



**Erweiterung Gewerbegebiet D1  
Ampliamento zona per insediamenti produttivi - D1  
Fläche/superficie= 31.148m<sup>2</sup>**

**ZONE  
"I-Zone-Mitte"  
K.G. MAHR**



**Masstab/Scala 1:2.000**

**ZONA  
"I-Zone-Mitte"  
C.C. LA MARA**

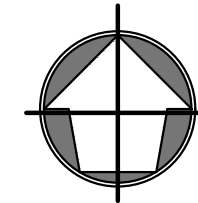


GEMEINDE BRIXEN  
AUTONOME PROVINZ BOZEN

COMUNE DI BRESSANONE  
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

# LUFTAUFNAHME AEROFOTOGRAFIA

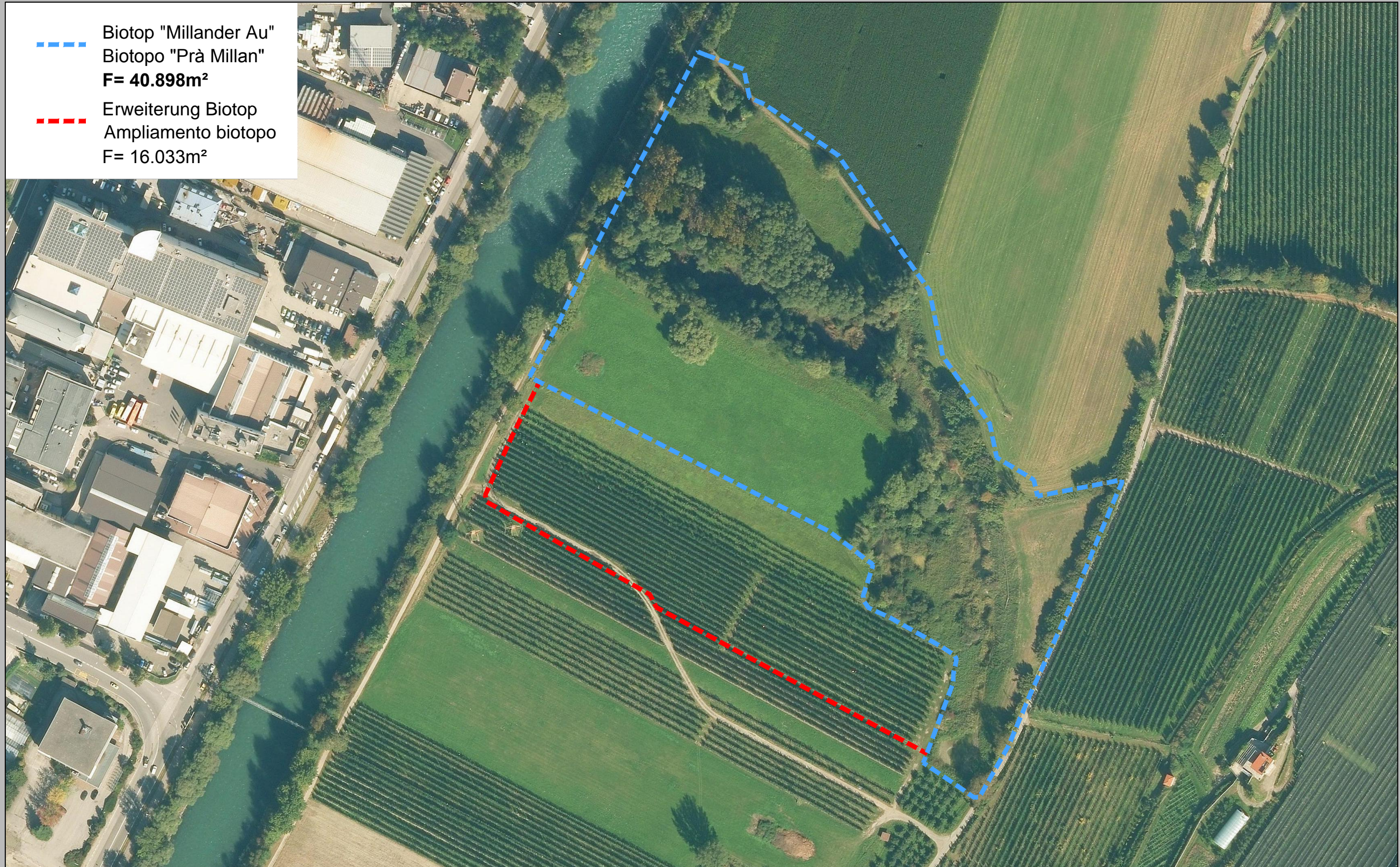
ZONE "Millander Au"  
K.G. MILLAND



Masstab/Scala 1:2.000

ZONA "Prà Millan"  
C.C. MILLAN

- Biotop "Millander Au"  
Biotopo "Prà Millan"  
**F= 40.898m<sup>2</sup>**
- Erweiterung Biotop  
Ampliamento biotopo  
**F= 16.033m<sup>2</sup>**





**COMUNE DI BRESSANONE**  
**PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**

°74/1 °74/2 °130 23/1 °114 °116 °112 °106 °109 37/1 38/1 (13.075m²) 38/2 23/12 37/2 41/2  
 10m² 159m² 835m² 669m² 183m² 25/1 (5.963m²) 5780m² 24/2 (75m²) 75m² 24/1 (24.617m²) 24458m²  
 °78 °129 739/2 °162 °104 °103 41/1

**Öffentlicher Parkplatz**  
 Parco pubblico  
 Fläche/superficie= 1.012m²

**Erweiterung Gebiet D1**  
 Ampliamento zona per insediamenti produttivi - D1  
 Fläche/superficie= 31.148m²  
 Bauindex/densità edilizia= 9,6m³/m²  
 Mögliche Kubatur/cubatura ammissibile= 299.021m³

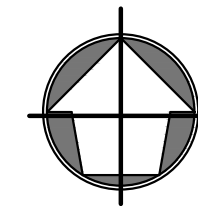
**ZONA**  
**"I-Zone-Mitte"**  
**C.C. LA MARA**

**Masstab/Scala 1:2.000**

GEMEINDE BRIXEN  
AUTONOME PROVINZ BOZEN

COMUNE DI BRESSANONE  
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

ZONE "Millander Au"  
K.G. MILLAND



ZONA "Prà Millan"  
C.C. MILLAN

Masstab/Scala 1:2.000

# MAPPENAUSSZUG ESTRATTO DI MAPPA



Biotop "Millander Au"  
Biotopo "Prà Millan"

**F= 40.898m<sup>2</sup>**



Erweiterung Biotop  
Ampliamento biotopo  
F= 16.033m<sup>2</sup>

Gesamtfläche nach Erweiterung Biotop  
Superficie totale dopo l'ampliamento biotopo  
F= 56.931m<sup>2</sup>



**ZONA**  
**"I-Zone-Mitte"**  
**C.C. LA MARA**

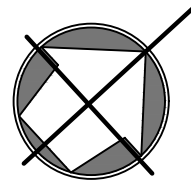
**COMUNE DI BRESSANONE**  
**PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**

**Geerbegebiet D1**  
**Zona per insediamenti produttivi - D1**  
 Fläche/superficie= 31.148m²

**Geerbegebiet D1**  
**Zona per insediamenti produttivi - D1**  
 Fläche/superficie= 31.148m²



ZONE  
"I-Zone-Mitte"  
K.G. MAHR



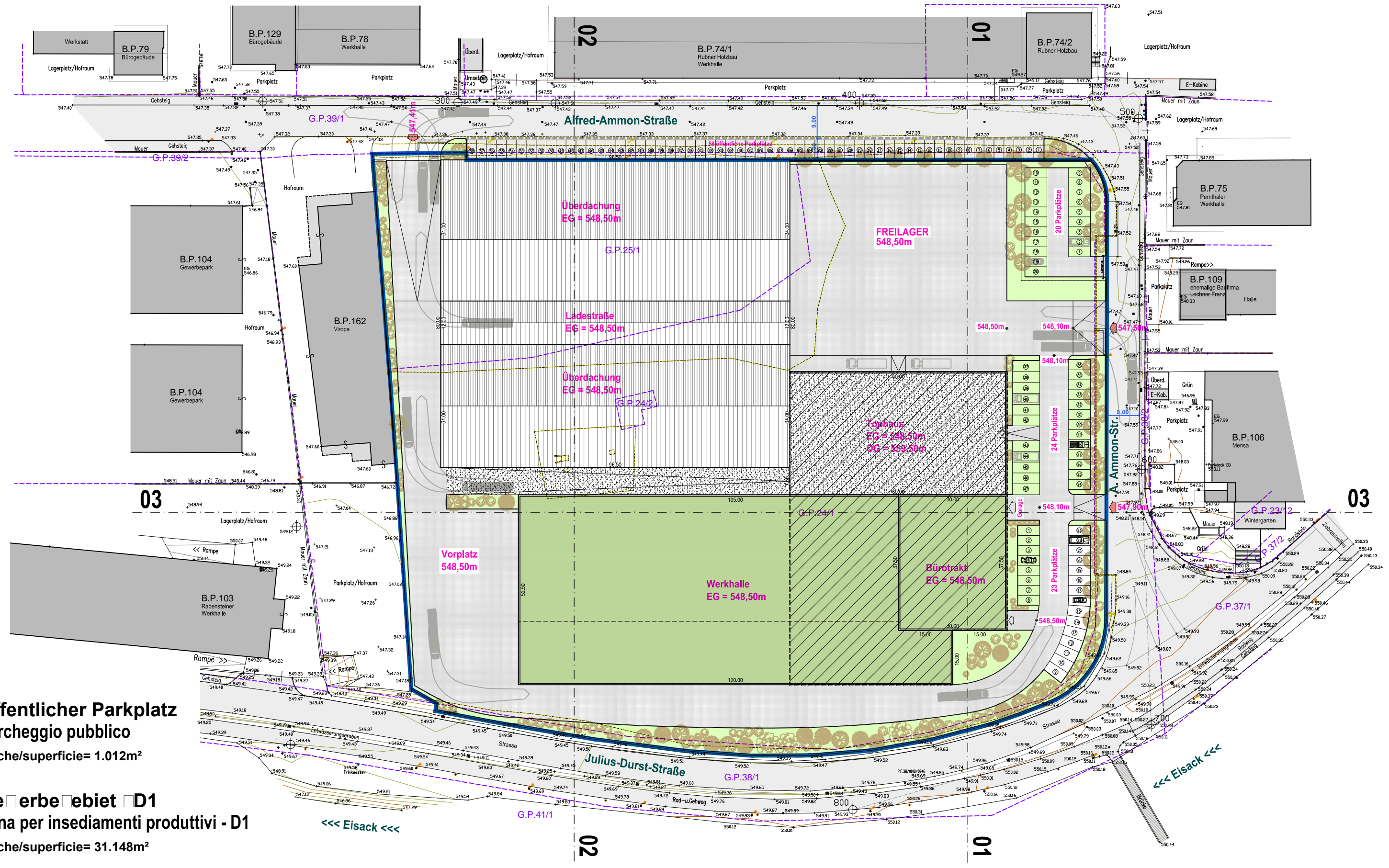
ZONA  
"I-Zone-Mitte"  
C.C. LA MARA

GEMEINDE BRIXEN  
AUTONOME PROVINZ BOZEN

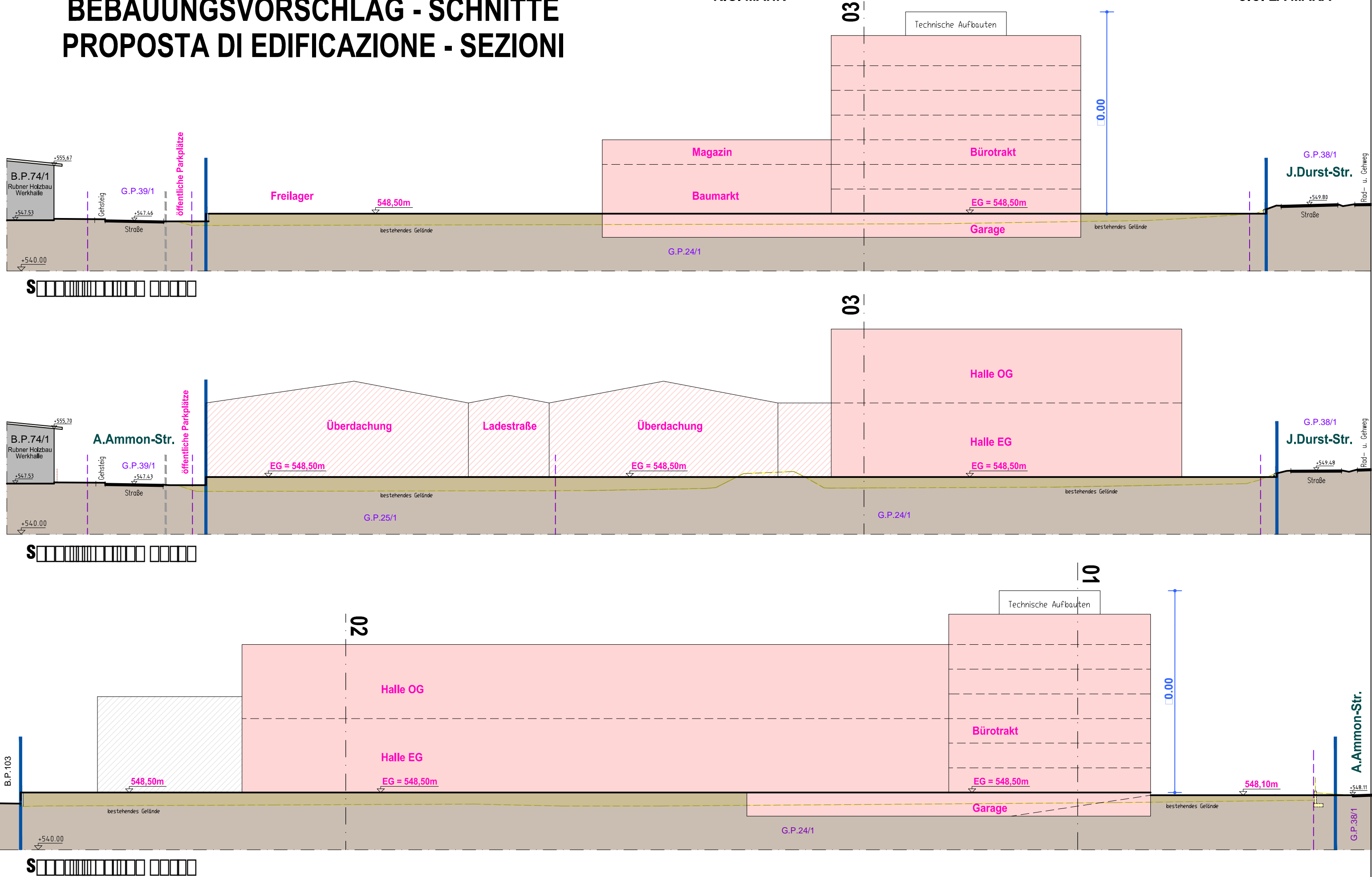
COMUNE DI BRESSANONE  
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

# BEBAUUNGSVORSCHLAG PROPOSTA DI EDIFICAZIONE

Masstab/Scala 1:1000



BEBAUUNGSVORSCHLAG - SCHNITTE  
PROPOSTA DI EDIFICAZIONE - SEZIONI

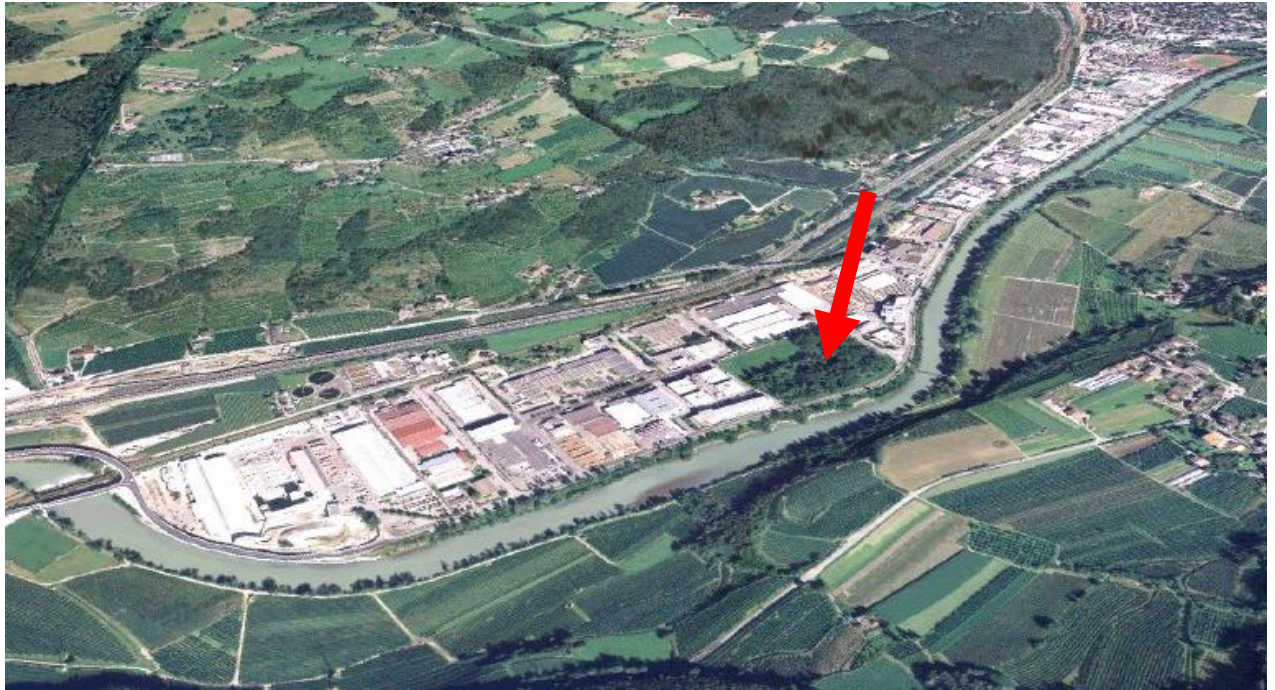








## “I-Zone-Mitte”



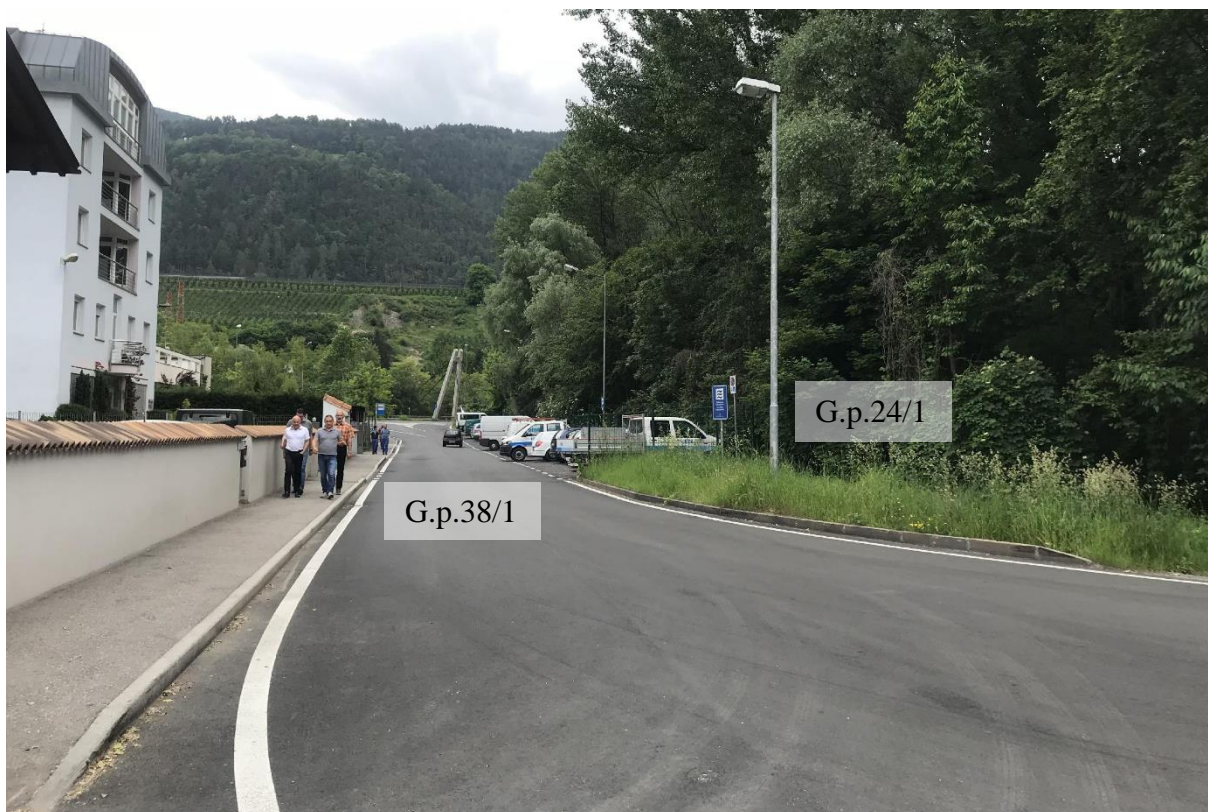
Fot 01: Richtung Nordost/ers nordost



Fot 02: Richtung Osten/ers ost



“I-Zone-Mitte”



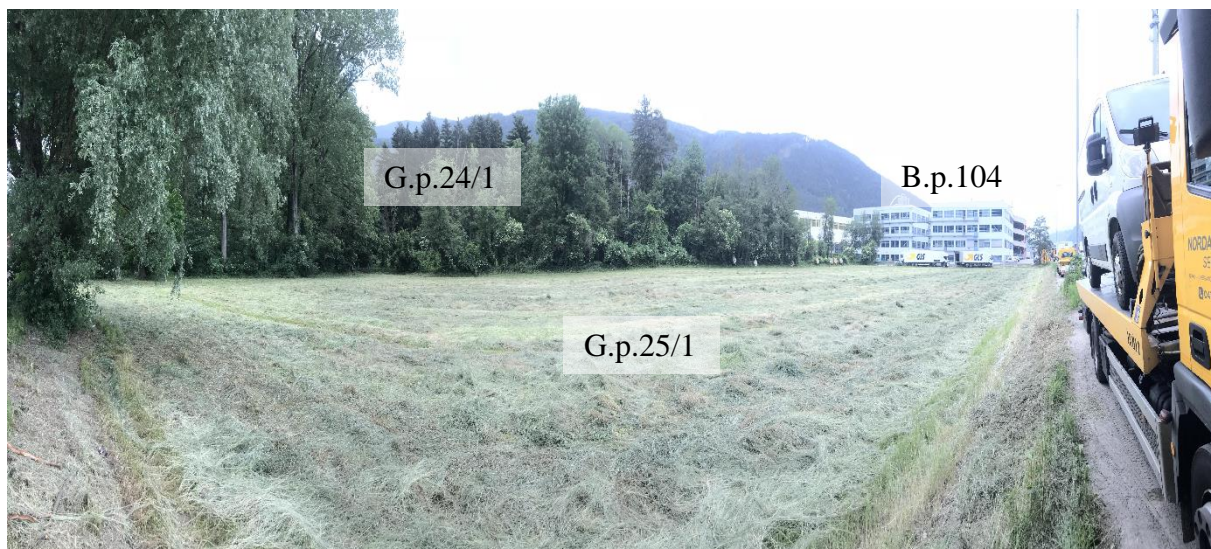
Fot 0: Richtung Osten/ers est



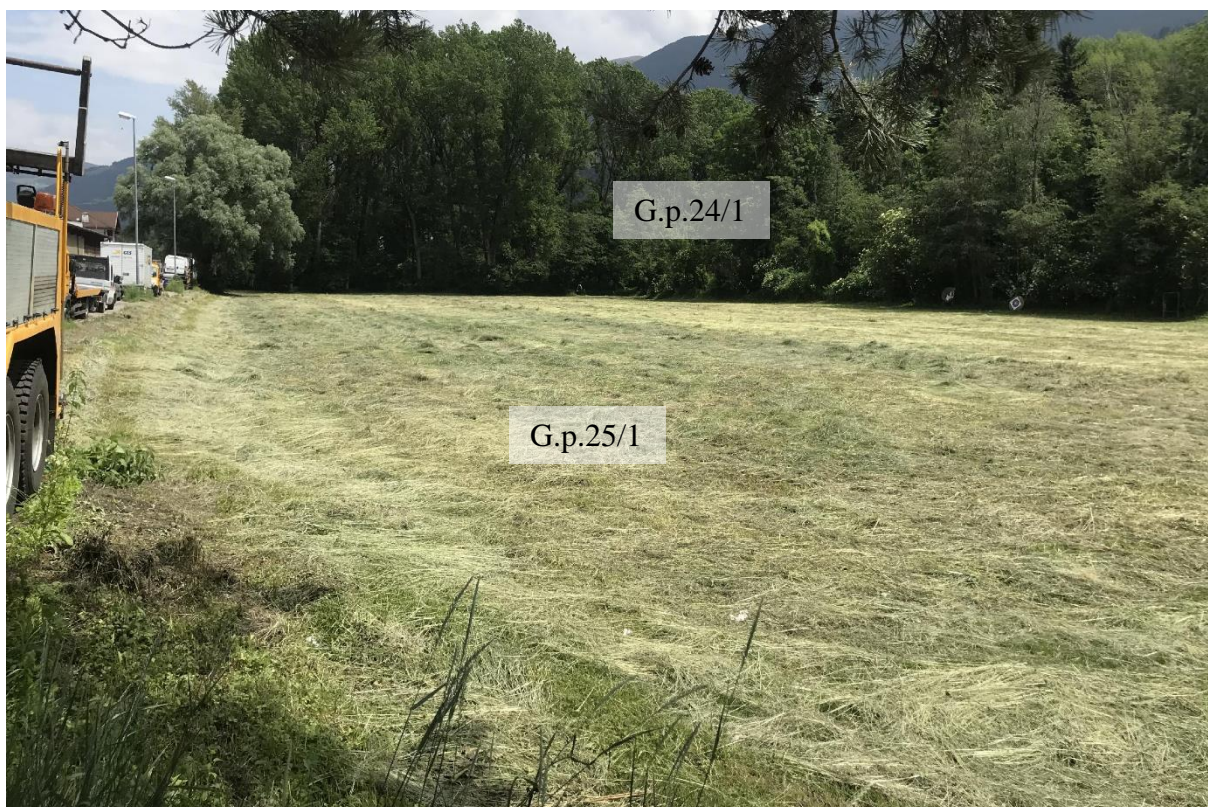
Fot 04: Richtung Süden/ers sud



“I-Zone-Mitte”



Fot 0: Richtung Süden/ers süd



Fot 0: Richtung Nordst/ers nrdst



“I-Zone-Mitte”



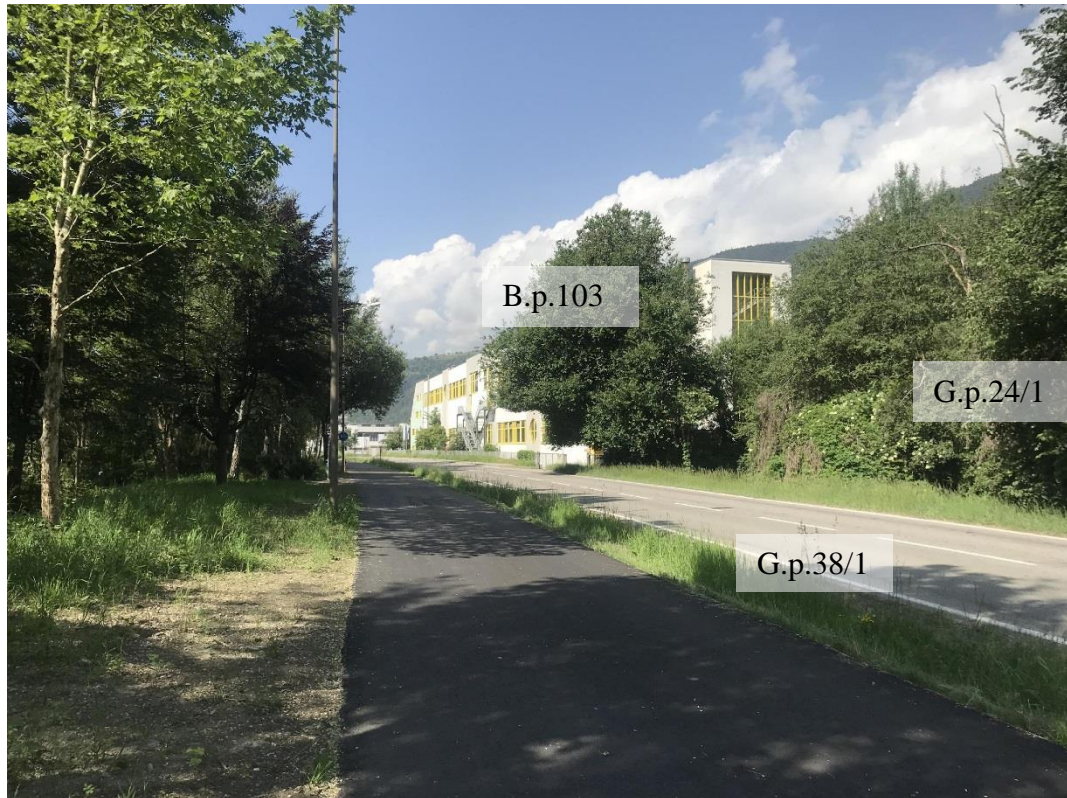
Fot 0: Tiefbrunnen Ricotun Süd/Gründers süd



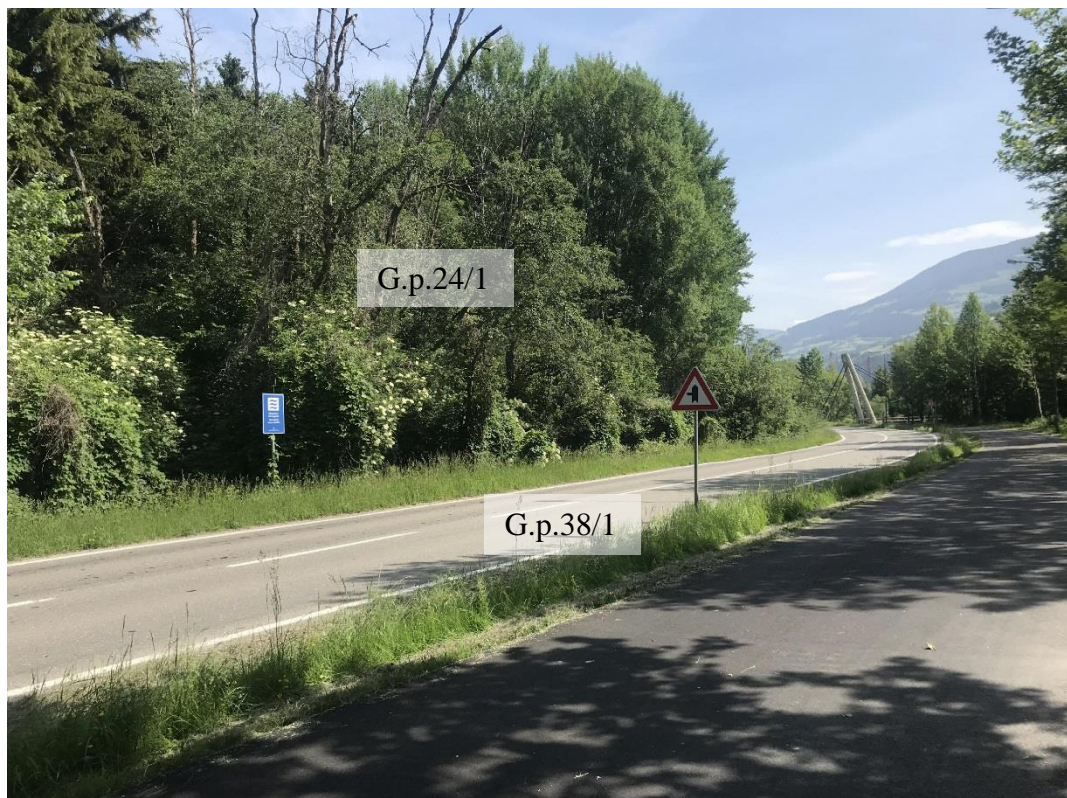
Fot 08: Zugang Tiefbrunnen Ricotun Süd/est  
/access/Gründers süd/est



“I-Zone-Mitte”



Ft 09: Richtung Südost/ers südost



Ft 10: Richtung Nordost/ers nördost



Zone “Millander Au” – Zona “Prà Millan”



Fot 01: Ricin Sdest/ers suddest



Fot 02: Ricin Sdst/ers sudest



Zone “Millander Au” – Zona “Prà Millan”



Fot 0: Ricotun Osten/ers est



Fot 04: Ricotun Nordst/ers nrddest