Firmato digitalmente da
Juergen Prosch
O = Ordine Architetti di Bolzano 80016640213
C = IT

info@raum3.it | Via-Julius-Durst-Straße 66 | Brixen 39042 Bressanone

Gemeinde Brixen
Autonome Provinz Bozen

ÄNDERUNGSANTRAG AM BAULEITPLAN DER GEMEINDE BRIXEN

Projekt
Abänderungsantrag zum gültigen Bauleitplan der Gemeinde Brixen - Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Wohnbauzone C - Erweiterungszone

Antragsteller
Norbert Volgger

.....

Planer
Arch. Jürgen Prosch

.....

Datum
September 2018

Inhalt
Technischer Bericht
Verkehrsplan
Flächenwidmungsplan
Durchführungsbestimmungen
Umweltbericht
Akustische Klassifizierung
Grundbuchsauszug

Comune di Bressanone
Provincia autonoma di Bolzano

MODIFICA AL PIANO URBANISTICO DEL COMUNE DI BRESSANONE

Progetto
Richiesta di modifica del Piano Urbanistico attuale del comune di Bressanone – Riclassificazione dell'area agricola in zona residenziale di tipo C – Zona di Espansione

Richiedenti

Progettisti
Arch. Felix Kasseroler

.....

Data
Settembre 2018

Contenuto
Relazione Tecnica
Piano della viabilitá
Piano di zonizzazione
Norme di attuazione
Rapporto ambientale
Classificazione acustica
Estratto dal libro fondiario

TECHNISCHER BERICHT

1. Antragsteller

Norbert Volgger
Sarns, Rumlhof Nr. 11
39042 Brixen
St.Nr. VLGNBR74P10B160W
MwSt. 02832670216
+393393085187
norbert.volgger@rolmail.net

2. Allgemein

Entsprechend des eingereichten Gesuchs soll eine 2.100m² große Fläche von Landwirtschaftsgebiet in Wohnbauzone C2 – Erweiterungszone umgewidmet werden

3. Standort

Die betroffene Fläche befindet sich in Sarns, einer Fraktion von Brixen, circa 100m westlich der Kirche, direkt angrenzend an den Ortskern von Sarns und unmittelbar neben der Landesstraße 28.
Von der Umwidmung sind die G.P. 173, 175, 240/3 und die B.P. 38 der K.G. Sarns betroffen.

4. Bestandssituation

Die betroffene Fläche befindet sich zurzeit im Landwirtschaftsgebiet und grenzt an 3 Seiten an Flächen derselben Zone an. Nördlich grenzt die Fläche an die Zone für öffentliche Einrichtungen – Unterricht.
Die Fläche grenzt unmittelbar an den Ortskern an und liegt in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße. Kotenmässig liegt die Westseite der Zone circa 2,5m über der Landesstraße - nach Osten hin steigt das Gelände um circa 2m an

5. Erschließung

Zurzeit verfügt die umzuwidmende Fläche über keine direkte Erschließung und wird lediglich über den privaten Feldweg des Antragstellers auf der Süd- und Ostseite erschlossen. Nach der Umwidmung muss sowohl die fußläufige als auch die fahrzeugmäßige Erschließung gewährleistet werden:

A. FUSSLÄUFIGE ERSCHLIEßUNG:

Im Zuge der Zonenausweisung soll das Gehsteignetz erweitert werden und nicht nur die neue Zone, sondern auch die nördlichen Parzellen .43 und .21/1 (Bühlerhof) angebunden werden. Ein neuer Gehsteig könnte entlang der Zonen- und Parzellengrenze (längs der gemeinsamen Grenze G.P. 204/3 und 241 bzw. .21/2) die obengenannten Parzellen erschließen und dann entlang der Landestraße (auf der Parzelle 240/2 - in Privatbesitz) bis zum Zebrastreifen führen

RELAZIONE TECNICA

1. Richiedente

Norbert Volgger
Sarnes, Rumlhof Nr. 11
39042 Bressanone
C.F. VLGNBR74P10B160W
P.IVA 02832670216
+393393085187
norbert.volgger@rolmail.net

2. Generale

Con la seguente richiesta, un'area di 2.100m² verrà trasformata da Zona di verde agricolo in Zona residenziale C2 – Zona di espansione

3. Localizzazione

L' area oggetto di interesse è situata a Sarnes, frazione di Bressanone, a circa 100 metri a ovest della Chiesa, direttamente adiacente al centro di Sarnes e vicino alla strada provinciale 28.
La riclassificazione interessa le p.f. 173, 175, 240/3 e la p.ed. 38 del C.C. di Sarnes.

4. Stato attuale

L'area oggetto di interesse fa parte della zona di verde agricolo e confina su tre lati con aree della stessa classificazione.
A nord, l'area confina con una Zona per attrezzature collettive – Istruzione.
L'area confina direttamente con il centro e si trova in adiacenza con la strada provinciale. La quota del lato ovest della zona si trova a circa 2,5m sopra il livello della strada provinciale, mentre la quota del lato est si trova a circa 2m sopra di essa.

5. Urbanizzazione

Attualmente, l'area da riclassificare non ha un accesso diretto, ed è possibile accederci solo attraverso la strada privata ai lati sud ed est. A seguito della riclassificazione dovranno essere garantiti sia l'accesso pedonale che quello carrabile:

A. ACCESSO PEDONALE

Nel corso della trasformazione, la rete pedonale sarà estesa non solo nella nuova zona, ma collegherà anche le particelle a nord .43 e .21/1 (Bühlerhof).
Si potrebbe realizzare un marciapiede lungo i confini della Zona e delle particelle 204/3, 241 e .21/2 e farlo proseguire lungo la strada principale (all'interno della p.f. 240/2, di proprietà privata).

B. ANFAHRT:

Für die fahrzeugmäßige Anfahrt nach der Umwidmung der Flächen sind 2 Varianten denkbar

1. Anfahrt über die Grundparzelle 388/6, welche bereits öffentlicher Besitz ist, und über die Parzelle 408/2 (ebenfalls öffentlich), welche in die Landesstraße 28 mündet
2. Über die Parzelle 240/2, welche sich zurzeit noch in Privatem Eigentum befindet.

Bei der Parzelle 240/2 handelt es sich um eine kleine, brach liegende, nicht bewirtschaftbare Fläche in Privatbesitz. Der Antragsteller schlägt den Ankauf dieser Fläche durch die Gemeinde Brixen vor, in Hinblick auf folgende Vorteile:

- Errichtung des Gehsteiges entlang der Landestraße auf der Parzelle 240/2
- direktere und kürzere Erschließung der neuen Zone über 240/2
- Die Position der Erschließung kann optimal an die Zone ein- und angepasst werden,
- geringerer Platzverbrauch für die Erschließung…
- …und somit bleiben mehr Restflächen übrig, welche flexibler genutzt werden können (für öffentliche Parkplätze aber auch die für die Gestaltung um das Bildstöckl = Aufwertung der Fläche für Sarns).
- nicht zuletzt wäre eine Zufahrt laut Variante 2 wahrscheinlich im Sinne des (indirekten) Denkmalschutzes des Bildstöckl.

Die Fläche um die Zone soll im Gestaltungsplan mit aufgegriffen werden und das aktuelle ungestaltete Erscheinungsbild mit dem „Wildparken" bereinigt werden.

B. ACCESSO CARRABILE

Per ciò che riguarda l'accesso carrabile di seguito si propongono due varianti

1. Accesso carrabile attraverso la p.f. 388/6 che è già di proprietà pubblica e attraverso la p.f. 408/2 (anche di proprietà pubblica) che sbocca nella strada provinciale 28.
2. Accesso carrabile attraverso la p.f. 240/2, che attualmente è ancora di proprietà privata.

La p.f. 240/2 è un terreno di proprietà privata, piccolo, incolto e non coltivabile.

Il richiedente propone l'acquisto di quest'area da parte del Comune, il che porterebbe ai seguenti vantaggi:

-Costruzione del marciapiede in adiacenza alla Strada provinciale sulla particella 240/2

-Accesso più diretto e più breve alla nuova zona attraverso la particella 240/2

-Flessibilità nel posizionamento dell'accesso

-Minor consumo di suolo necessario all'accesso

-…dunque più aree residue utilizzabili in modo flessibile (per il parcheggio pubblico ma anche per la sistemazione delle aree esterne intorno all'edicola votiva = valorizzazione dell'area per Sarnes).

-Ultimo ma non meno importante, un accesso secondo la variante 2, sarebbe funzionale alla salvaguardia del monumento sopra citato e conforme alla tutela "indiretta".

L'area attorno alla zona deve essere inclusa nella progettazione, in modo da riqualificare l'area che attualmente è utilizzata in modo sregolato come parcheggio.

6. Betroffene Parzellen

6. Particelle interessate

K.G. C.C.	E.Z. P.T	Parz. Nr. Part. Nr.	Kulturgattung lt. Kataster Coltura sec Catasto	Fläche lt. Kataster (m²) Area sec. catasto (m²)	Betroffene Fläche (m²) Superfici interessate (m²)
Sarns *Sarnes*	18/I	.38	Gebäude *edificio*	9	9
Sarns Sarnes	18/I	173	Obstwiese *frutteto*	3.609	916
Sarns Sarnes	18/I	175	Obstwiese *frutteto*	1.930	998
Sarns Sarnes	18/I	240/3	Obstwiese *frutteto*	288	177
Summe *Somma*		Umwidmung in Wohnbauzone C2 *Trasformazione in zona residenziale C2*			2100

7. Begründung der Umwidmung

Durch die Umwidmung wird neuer Wohnraum in Sarns und somit in Brixen geschaffen. Die aktuellen Wohnbauzonen sind komplett verbaut, trotzdem herrscht Nachfrage an Wohnungen.

Sarns, als Ortschaft in der Talsohle des Eisacktals und in unmittelbarer Nähe zu Brixen ist ein beliebter Ort mit guter Infrastruktur. Kurze Wege zur Stadt, aber auch zu Autobahn und Eisenbahn sind wesentliche Vorteile der Erweiterungszo-

7. Motivazione per la riclassificazione

La riclassificazione permetterà la realizzazione di nuove abitazioni a Sarnes e quindi a Bressanone. Le attuali zone abitative sono completamente costruite, tuttavia c'è (ancora) domanda di alloggi.

Sarnes, essendo un paese a fondovalle nella Valle Isarco ed essendo localizzato nelle immediate vicinanze di Bressanone, è un luogo popolare e servito da buone infrastrutture.

I principali vantaggi della zona di espansione sono la prossi-

ne.
Direkt angrenzend an den Dorfkern sind sämtliche primären Erschließungsanlagen vorhanden (Straßen innerhalb der Baugebiete, Halte- und Parkplätze, Anlagen zur Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers, Trinkwasserversorgung, Strom- und Gasversorgung, öffentliche Beleuchtung, eingerichteten Grünflächen, Versorgungsschächte und Kabelleitungen für das Fernmeldewesen).
Ebenso befindet sich im Dorf eine Schule (Waldorfschule – Bühlerhof), die Kirche und Räume für kulturelle Einrichtungen und es herrscht eine rege Vereinstätigkeit (Feuerwehr, Chor, Bildungsausschuss, Katholische Frauenbewegung, Südtioler Bäuerinnenorganisation Albeins/Sarns, Freizeitjungen Sarns, KVW-Ortsgruppe MIlland-Sarns,

Die neue Zone trägt dazu bei, dass das Dorf, das gegenwärtig in Ober- und Unterdorf gegliedert ist, weiter zusammenwächst um zukünftig einen kompakten, zusammenhängenden Dorfkern zu bilden.

mità alla città, all'autostrada e alla ferrovia.
Vicino al centro del paese sono disponibili tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni).
Nel paese è presente anche una scuola (Scuola Steineriana – Bühlerhof), la Chiesa e sale per le istituzioni che organizzano attività culturali. È presente una significativa attività da parte delle associazioni locali (Vigili del Fuoco, Coro, Comitato Educativo, Movimento Cattolico Femminile, Associazione delle Donne Coltivatrici Sudtirolesi Albes/Sarnes, Centro giovanile Sarnes, KWV gruppo locale Millan-Sarnes).

La realizzazione della nuova zona contribuirebbe a far crescere insieme il paese, per formare in futuro un centro compatto. Attualmente esso è diviso in due parti (paese di sopra e di sotto).

8. Fotodokumentation

8. Fotodocumentazione

Blick Richtung Norden von der G.P. 388/6, Mitte links die Parzelle 240/2, Mitte rechts die Parzelle 240/3
Vista verso Nord dalla p.f.388/6, nel centrosinistra la particella 240/2, nel centrodestra la particella 240/3

Blick Richtung Süden, Mitte links die B.P. .38, rechts das denkmalgeschützte Bildstöckl und die ungestaltete öffentliche Fläche
Vista verso Sud, nel centrosinistra la p.ed. .38, a destra il monumento sotto tutela dei beni culturali e l'area pubblica dall'aspetto sregolato

Blick Richtung Nordwesten von der G.P. 199/3 (Feldweg), in der Mitte die betroffene Fläche
Vista verso Nordovest dalla p.f.199/3 (viottolo), al centro l'area oggetto di interesse

Blick Richtung Osten, links die Grenze zu den Parzelle 241 bzw. 21/2, rechts die betroffene Fläche
Vista verso Est, a sinistra il confine con le p.f. 241 e p.ed .21/2, a destra l'area oggetto di interesse

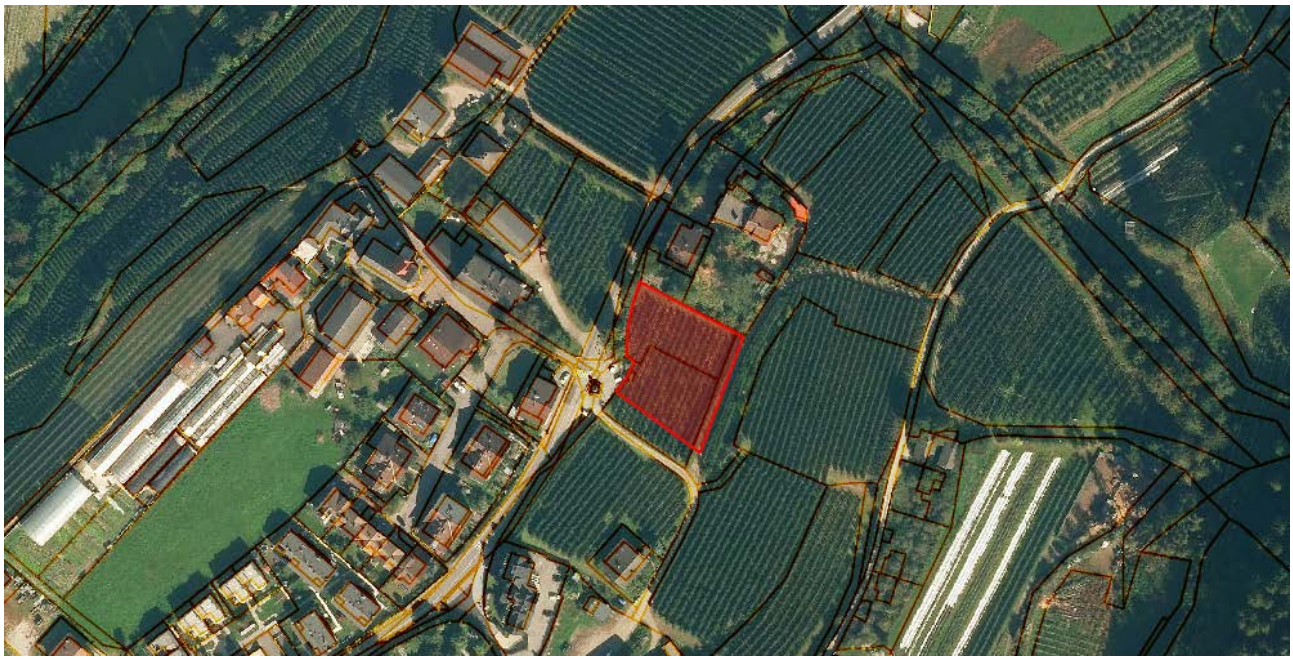
Blick Richtung Norden von der G.P. 199/3 (Feldweg), in der Mitte die betroffene Fläche
Vista verso Nord dalla p.f. 199/3 (viottolo), al centro l'area oggetto di interesse

VERKEHRSPLAN

Die auszuweisende Zone ist aktuell nicht an die Straße angebunden, über die öffentlichen Parzellen 388/6 und 408/2 kann die Fläche zukünftig von der Landesstraße aus erreicht werden (bzw. 240/2 – vergleiche obigen Absatz „Erschließung"). Mit einer Gestaltung der öffentlichen Flächen rund um das Bildstöckl könnten öffentliche Parkplätze gebildet und auch dieser Bereich für das Dorf aufgewertet werden.
Die Bushaltestelle befindet sich ebenfalls in der Nähe des Bildstöckls.
Lagemäßig befindet sich die Zone leicht erhöht gegenüber der Landesstraße (circa 2,5m über Landesstraße). Eine unterirdische Garage, welche von der Landesstraße (über die Parzellen 388/6 und 408/2 oder 240/2) aus angefahren werden kann, bräuchte keine lange Einfahrtsrampe, sondern könnte fast ebenerdig angefahren werden.
Es sind keine weiteren Straßen oder Wege für die Erschließung der Parzellen vorgesehen.

PIANO DELLA VIABILITÁ

La zona da trasformare, non è attualmente collegata alla strada, l'area può essere raggiunta dalla strada provinciale attraverso le particelle 388/6 e 408/2 (o meglio 240/2 -vedi sopra "Urbanizzazione").
Attraverso un progetto di riqualificazione dell'area pubblica intorno all'edicola votiva, si potrebbe valorizzare la stessa a beneficio del paese.
La fermata dell'autobus si trova proprio in prossimità dell'edicola.
In termini di posizionamento, la zona si trova ad una quota superiore rispetto alla strada provinciale (circa 2,5m sopra la strada provinciale). Dalla quota della strada provinciale potrebbe essere facilmente raggiunto un garage interrato, senza bisogno di realizzare alcuna rampa.
Non sono previsti ulteriori strade o sentieri oggetti di interesse per l'accesso alle particelle.



Orthofoto | Ortofoto

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Es folgen folgende Dokumente:

Legende
Mappe aktueller Stand
Bauleitplan 1:2000 aktueller Stand
Bauleitplan 1:2000 neuer Stand
Bauleitplan 1:2000 neuer Stand mit Mappe
Orthofoto aktueller Stand
Orthofoto neuer Stand mit Mappe
Landschaftsplan 1:2000 aktueller Stand
Landschaftsplan 1:2000 neuer Stand
Bauleitplan 1:5000 aktueller Stand
Bauleitplan 1:5000 neuer Stand
Bauleitplan 1:10000 aktueller Stand
Bauleitplan 1:10000 neuer Stand

PIANO DI ZONIZZAZIONE

Seguono i seguenti documenti:

Legenda
Mappa stato attuale
PUC 1:2000 stato attuale
PUC 1:2000 stato nuovo
PUC 1:2000 stato nuovo con mappa
Ortofoto stato attuale
Ortofoto stato nuovo con mappa
Piano paesaggistico 1:2000 stato attuale
Piano paesaggistico 1:2000 stato nuovo
PUC 1:5000 stato attuale
PUC 1:5000 stato nuovo
PUC 1:10000 stato attuale
PUC 1:10000 stato nuovo

DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN

Die allgemeinen Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde Brixen – Art. 15 Erweiterungszone C2 bleiben unverändert und werden auf diese Zone angewendet:

Art. 27
Erweiterungszone C2

Es gelten folgende Bauvorschriften
1. höchstzulässige Baumassendichte: 1,60 m^3/m^2
2. höchstzulässige überbaute Fläche: 30%
3. höchstzulässige Gebäudehöhe: 10,50 m
4. Mindestgrenzabstand: 5,00 m
5. Mindestgebäudeabstand: 10,00 m; Bei gegenüberliegenden Fassaden mit Fenstern mit mehr als 10m Wandhöhe ist der Mindestabstand gleich der größeren Wandhöhe.
6. höchstzulässige Versiegelung des Bodens: 70%

NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione al piano urbanistico di Bressanone – Art. 15 zona di completamento C2 rimangono invariate

Art. 27
Zona di espansione C2

Valgono i seguenti indici:
1. densità edilizia massima: 1,60 m^3/m^2
2. rapporto massimo di copertura: 30%
3. altezza massima degli edifici: 10,50 m
4. distanza minima dal confine: 5,00 m
5. distanza minima tra gli edifici: 10,00 m; Nel caso di facciate finestrate antistanti con un'altezza superiore a 10 m, la distanza minima non può essere minore dell'altezza della facciata più alta.
6. rapporto massimo di superficie impermeabile: 70%

UMWELTBERICHT

Für die geplante Umwidmung ist kein Umweltbericht notwendig.

Auszug aus dem Landesgesetz Nr. 13 vom 11.08.1997, Art.17,Abs. 1g: *„Der Umweltbericht laut Artikel 5 der Richtlinie 2001/42/EG; für die Abänderungen des Planes ist der Umweltbericht notwendig, wenn die geplanten Eingriffe der strategischen Umweltprüfung (SUP) unterliegen; wenn die geplanten Eingriffe dem Verfahren zur Feststellung der SUP-Pflicht unterliegen, so ist der Umwelt-Vorbericht erforderlich."*

Landesgesetz Nr.17 vom 13.10.2017, Art. 6, Abs 2: *„Für geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen laut Absatz 1 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."*

RAPPORTO AMBIENTALE

Non è prescritta l'elaborazione di un rapporto ambientale per la modifica proposta.

Legge provinciale 11.08.1997, n.13, Art. 17, comma 1g: *"il rapporto ambientale di cui all'articolo 5 della direttiva 2001/42/CE; per le modifiche al piano è richiesto il rapporto ambientale se gli interventi previsti sono soggetti alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS); se invece gli interventi previsti sono soggetti alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, è richiesto il rapporto ambientale preliminare."*

Legge provinciale 13.10.2017, n.17, Art. 6, comma 2: *"(2) Per le modifiche minori di piani e di programmi di cui al comma 1, 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."*

AKUSTISCHE KLASSIFIZIERUNG

Lt. Landesgesetz Nr. 20 vom 5. Dezember 2012

Im Zuge der geplanten Bauleitplanänderung findet KEINE Änderung der akustischen Klasse statt. Im Gemeindeplan für die akustische Klassifizierung (GAK) von Brixen sieht die Situa-

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Sec. Legge Provinciale n.20 del 05 dicembre 2012

Nel corso della modifica al Piano urbanistico comunale NON si cambia la classificazione acustica. Nel piano comunale di classificazione acustica (PCCA) lo stato di fatto si presenta

tion folgendermaßen aus:

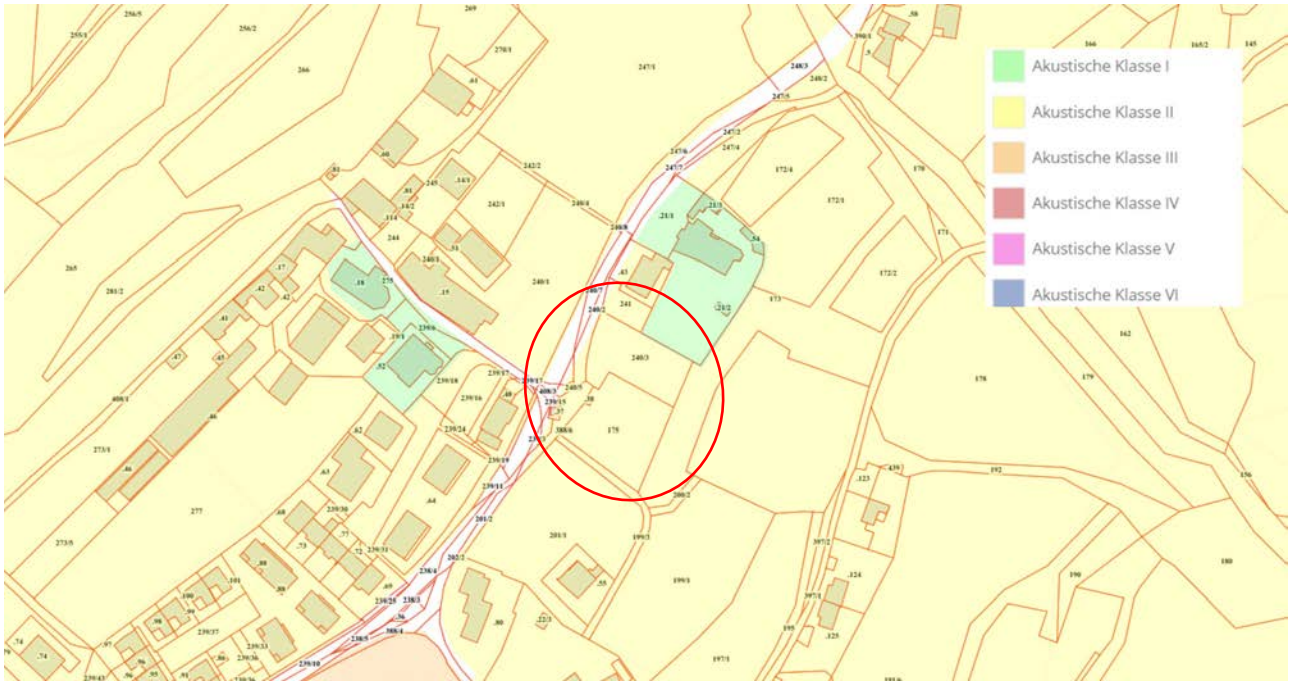
Bestandsklasse: II (Landwirtschaftsgebiet)
Zukünftige Klasse: II (Wohnbauzone C2)

Der Gemeindeplan für die akustische Klassifizierung bleibt somit unverändert.

cosi:

Classe attuale: II (verde agricolo)
Classe nuova: III (zona residenziale C2)

Il piano comunale di classificazione acustica rimane invariato



Auszug aus dem Gemeindeplan für die akustische Klassifizierung G.A.K.
Estratto dal piano comunale di classificazione acustica P.C.C.A.

Die Zone befindet sich in circa 700m Entfernung zur Autobahn A22. Wie aus der Lärmbelastungskarte des Landes Südtirol ersichtlich, kann für den Bereich der Zonenerweiterung eine durchschnittliche Lärmbelästigung von 45-50dB(A) (Tag) und von 40-45dB(A) (Nacht) gemessen werden. Diese liegt somit innerhalb der Grenzwerte für die Klasse II (Siehe folgende Grafiken)

L'edificio si trova a distanza di circa 700m dall' autostrada A22. Come visibile sulla mappa provinciale dell'inquinamento acustico, l'inquinamento medio diurno è di 45-50dB(A) e notturno è di 40-45dB(A). Questi valori sono sotto i valori limite per la classe II (vedi elaborati seguenti)

Tabelle 3: Immissionsgrenzwerte (Art. 10) - Leq in dB (A)

Bei der Berechnung des mit den folgenden Grenzwerten zu vergleichenden Beurteilungspegels müssen folgende Bezugszeiten berücksichtigt werden:

a) die meistgestörten vier aufeinander folgenden Tagesstunden,
b) die meistgestörten zwei aufeinander folgenden Nachtstunden.

Akustische Klasse	Tagesgrenzwert (6-22 Uhr)	Nachtgrenzwert (22-6 Uhr)	Farbe
I	50 dB(A)	40 dB(A)	
II	55 dB(A)	45 dB(A)	
III	60 dB(A)	50 dB(A)	
IV	65 dB(A)	55 dB(A)	
V	70 dB(A)	60 dB(A)	
VI	70 dB(A)	70 dB(A)	

SS12 - Lärmbelästigung Tag
SS12 - Inquinamento acustico diurno

SS12 - Lärmbelästigung Nacht
SS12 - Inquinamento acustico notturno