



ÄNDERUNGSVORSCHLAG ZUM GEMEINDEBAULEITPLAN

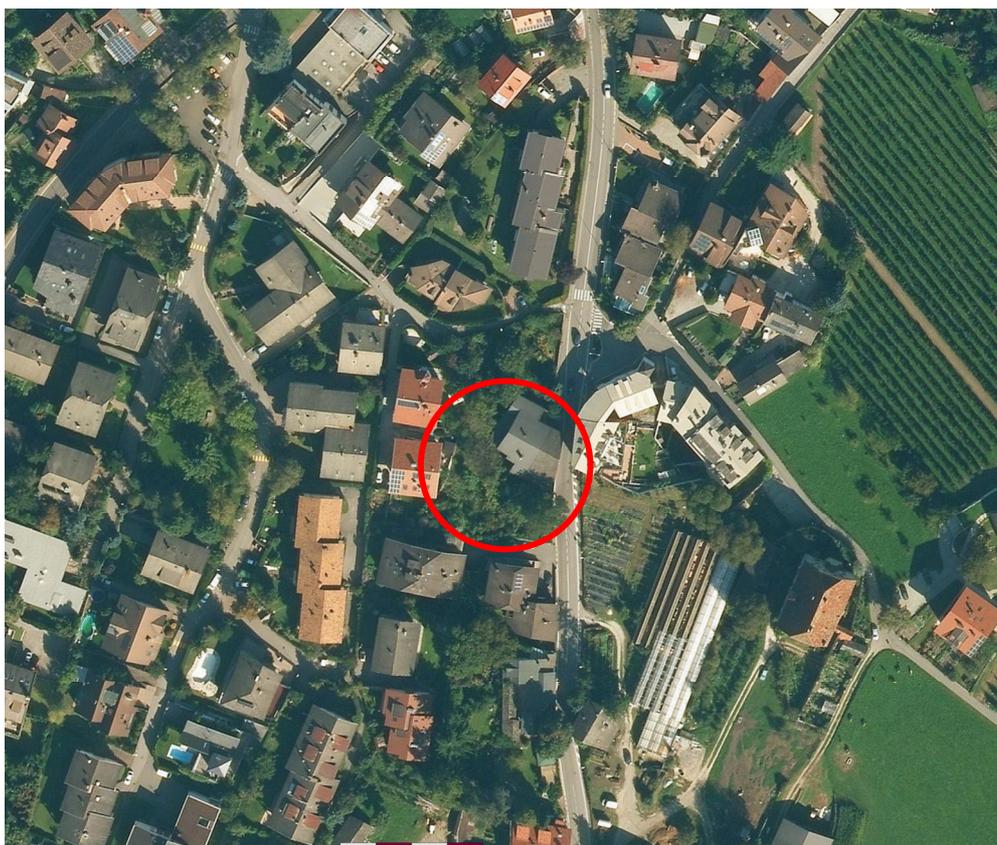
Umwidmung von 1.054 m² der G.P. 25/1 und 25/3 und der B.P. 303/5– K.G. Milland Wohnbauzone B3 - Auffüllzone in Zone für öffentliche Einrichtungen - Verwaltung und öffentliche Dienstleistung mit Ergänzung im Art. 40 der Durchführungsbestimmungen.

(Gemeinde Brixen – K.G. Milland)

PROPOSTA DI VARIAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Trasformazione di 1.054 m² delle p.ed. 25/1 e 25/3 e della p.f. 303/5 – C.C. Millan da zona residenziale B3 – zona di completamento in zona per attrezzature collettive – Amministrazione e servizi pubblici con integrazione all'art. 40 delle norme di attuazione

(Com. di Bressanone – C.C. Millan)



TECHNISCHE DIENSTE

Die Einzige Verfahrensverantwortliche

SERVIZI TECNICI

La Responsabile Unica di procedimento

- Dr. Arch. Irene Braitto -

Brixen, 25.02.2021

Bressanone, 25.02.2021

INHALTSVERZEICHNIS

- Technischer Bericht
- Auszug Gefahrenzonenplan
- Akustische Klassifizierung
- Luftbild
- Mappenauszug
- Bauleitplan – Bestand / Vorschlag
- Fotodokumentation

INDICE

- Relazione tecnica
- Estratto del piano delle zone di pericolo
- Classificazione acustica
- Ortofoto
- Estratto mappa
- Piano urbanistico – Situazione attuale / proposta
- Documentazione fotografica

TECHNISCHER BERICHT

1. Bestand

Im derzeit gültigen Bauleitplan liegen die B.P 25/1 und 25/3 und die G.P. 303/5 in einer Wohnbauzone B3 - Auffüllzone.

Abgegrenzt wird die Zone im Osten von einer Gemeindestraße Typ D (Plosestraße). Im Norden, Süden und Westen grenzt sie an Wohnbauten unterschiedlicher Größe.

2. Abänderungsvorschlag und Begründung

Die Änderung des Bauleitplanes sieht die Umwidmung der Wohnbauzone B3 - Auffüllzone in Zone für öffentliche Einrichtung – Verwaltung und öffentliche Dienstleistungen vor.

Auf dem Grundstück, das ursprünglich, zusätzlich zu den B.P. 25/1 und 25/3 und der G.P. 303/5, auch die B.P. 25/2 und G.P. 303/4 umfasst hat, befand sich ein alter Hof, der „Götschelehof“, der im Herbst 2020 abgerissen wurde.

Die 2010 verstorbene Besitzerin des Hofes Maria Obexer hat diesen nach ihrem Tod der Gemeinde Brixen hinterlassen und den Wunsch geäußert, dass auf dem Grundstück eine Struktur für Senioren oder für behinderte Kinder errichtet wird. Nach einem Rekurs wurde in einem gerichtlichen Vergleich die Teilung des Grundstücks vereinbart. Entlang der Plosestraße wird ein Streifen der Gemeinde Brixen zugewiesen, um die Erweiterung der Straße und die Realisierung eines Gehsteigs zu ermöglichen. Der nördliche Teil der verbleibenden Fläche wird der Erbin zugewiesen, wobei die Realisierung eines Wohnbaus vorgesehen ist. Den südlichen Bereich erhält die Gemeinde Brixen. Um dem

RELAZIONE TECNICA

1. Situazione attuale

Nel Piano Urbanistico vigente sulle p.ed., 25/1 e 25/3 e la p.f. 303/5 è prevista una zona residenziale B3 – zona di completamento.

Verso est la zona viene delimitata da una strada comunale tipo D (via Plose). A nord, sud e ovest confina con edifici abitativi di diverse grandezze.

2. Proposta di modifica e motivazione

La modifica del piano urbanistico comunale prevede la variazione della destinazione da zona residenziale B3 – zona di completamento. In zona per attrezzature collettive – amministrazione e servizi pubblici.

Sul lotto che originariamente, oltre alle p.ed. 25/1 e 25/3 e alla p.f. 303/5, comprendeva anche la p.ed. 25/2 e la p.f. 303/4, si trovava il vecchio maso “Götschelehof” che nell’autunno del 2020 è stato demolito.

La proprietaria del maso Maria Obexer dopo la sua morte avvenuta nel 2010 ha lasciato il maso al comune di Bressanone ed espresso il desiderio che sul terreno venga realizzata una struttura per anziani o bambini con handicap. Dopo un ricorso è stata concordata in una conciliazione giudiziale la suddivisione del terreno. Una striscia lungo via Plose è stata assegnata al comune di Bressanone per poter allargare la strada e realizzare un marciapiede. La parte nord del terreno rimanente è stata assegnata all’erede ed è prevista la realizzazione di un edificio con alloggi. La parte a

Wunsch von Frau Obexer nachzukommen, wird die Gemeinde Brixen auf der genannten Fläche eine Struktur mit Wohnungen für begleitetes und betreutes Wohnen für Senioren und Wohnungen für junge Menschen mit Beeinträchtigung realisieren. Um eine effiziente Führung der Struktur und deren guten Funktionalität zu ermöglichen, sollen 8 Wohnungen für Senioren und 2 Wohnungen für junge Menschen mit Beeinträchtigung mit den entsprechenden Gemeinschafts- und Nebenräumen vorgesehen werden. Die Umwidmung der Fläche und der entsprechenden Änderung der urbanistischen Parameter ist die Voraussetzung für die Realisierung der oben genannten Struktur, wobei die Erhöhung der Baumassendichte und dementsprechend der Kubatur keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Situation hat. Das neue Gebäudevolumen integriert sich sehr gut und maßstabsgerecht in den Kontext der umliegenden Wohngebäude. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie wurde bereits durchgeführt. Diese sieht eine urbanistische Kubatur von 2.486,34 m³ vor, die einer Baumassendichte von 2,35 m³/m² entsprechen. Die maximal zulässige Baumassendichte für die Zone für öffentliche Einrichtungen - Verwaltung und öffentliche Dienstleistungen von 2,50 m³/m² wird somit nicht voll ausgenutzt.

Im Art. 40 der Durchführungsbestimmungen (Zone für öffentliche Einrichtungen – Verwaltung und öffentliche Dienstleistungen) soll außerdem folgendes hinzugefügt werden:

„In der im Flächenwidmungsplan eigens gekennzeichneten Zone für öffentliche Einrichtungen – Verwaltung und öffentliche Dienstleistungen – im Bereich der B.P. 25/1 K.G. Milland kann der Grenzabstand zum Gehsteig entlang der Plosestraße auf 1,0 m reduziert werden.“

sud viene assegnata al Comune di Bressanone. Per soddisfare la volontà della signora Obexer il Comune di Bressanone intende realizzare sull'area citata una struttura per l'accompagnamento e l'assistenza abitativa per anziani e degli alloggi per giovani adulti con disabilità. Per permettere una gestione efficiente della struttura e una buona funzionalità, sono previsti 8 alloggi per anziani e 2 appartamenti per giovani con disabilità con i corrispondenti spazi comuni e ausiliari.

La modifica di destinazione e dei parametri urbanistici è il presupposto per la realizzazione della struttura sopra citata. L'aumento della densità di edilizia massima e di conseguenza della cubatura non comportano effetti negativi sulla situazione urbanistica. Il volume nuovo si integra molto bene e adeguatamente alla scala nel contesto degli edifici abitativi circostanti.

Un relativo studio di fattibilità è già stato elaborato. Questo prevede una cubatura urbanistica di 2.486,34 m³, che corrisponde ad una densità di edilizia di 2,35 m³/m². La densità edilizia massima per la zona per attrezzature collettive – amministrazione e servizi pubblici di 2,50 m³/m² non viene quindi sfruttata del tutto.

Inoltre nell'art. 40 (zona per attrezzature collettive amministrazione e servizi pubblici) delle norme di attuazione viene inserito il seguente testo:

“Nella zona per attrezzature collettive – amministrazione e servizi pubblici nell'ambito della p.ed. 25/1 C.C. Millan specificamente contrassegnata nel piano di zonizzazione la distanza dal confine verso il marciapiede lungo via Plose può essere ridotta a 1,0 m.“

3. Erschließung und Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel

Die Erschließung der Fläche ändert sich in Folge dieser Bauleitplanänderung nicht, da es sich lediglich um die Umwidmung einer Zone handelt.

Die Zone ist über die Gemeindestraße Typ D (Plosestraße) erreichbar.

Der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die Bushaltstellen an der Plosestraße im Norden und im Süden des Grundstücks gegeben.

4. Flächenaufteilung und Besitzverhältnisse

Flächen mit Besitzer und Flächen laut Kataster:

B.P. 25/1 1.003 m² Gemeinde Brixen
B.P. 25/3 76 m² Gemeinde Brixen
G.P. 303/5 25 m² Gemeinde Brixen

Flächenaufteilung – von der Änderung betroffene Fläche:

B.P. 25/1 1.003 m²
Änderung von 1.003 m² von Wohnbauzone B3 - Auffüllzone in Zone für öffentliche Einrichtungen - Verwaltung und öffentliche Dienstleistung.

B.P. 25/3 76 m²
Änderung von 26 m² von Wohnbauzone B3 - Auffüllzone in Zone für öffentliche Einrichtungen - Verwaltung und öffentliche Dienstleistung.

G.P. 303/5 25 m²
Änderung von 25 m² von Wohnbauzone B3 - Auffüllzone in Zone für öffentliche Einrichtungen - Verwaltung und öffentliche Dienstleistung.

Insgesamt sollen demnach 1.054 m² von Wohnbauzone

3. Accesso della zona e collegamento ai mezzi di trasporto pubblico

A seguito di questa variazione al piano urbanistico l'accesso all'area non cambia, in quanto si tratta solo di una variazione della destinazione di una zona. La zona è raggiungibile attraverso la strada comunale tipo D (via Plose).

Il collegamento con i mezzi pubblici è dato dalle fermate degli autobus lungo via Plose a nord e a sud del lotto.

4. Divisione dell'area e situazione patrimoniale

Proprietario per particelle e superficie secondo catasto:

p.ed. 25/1 1.003m² Comune di Bressanone
p.ed. 25/3 76 m² Comune di Bressanone
p.f. 303/5 25 m² Comune di Bressanone

Divisione dell'area – superficie interessata:

p.ed. 25/1 1.003 m²
Variazione della destinazione di 1.003 m² da zona residenziale B3 – zona di completamento in zona per attrezzature collettive – Amministrazione e servizi pubblici.

p.ed. 25/3 76 m²
Variazione della destinazione di 26 m² da zona residenziale B3 – zona di completamento in zona per attrezzature collettive – Amministrazione e servizi pubblici.

p.f. 303/5 25 m²
Variazione della destinazione di 25 m² da zona residenziale B3 – zona di completamento in zona per attrezzature collettive – Amministrazione e

B3 – Auffüllzone in Zone für öffentliche Einrichtungen – Verwaltung und öffentliche Dienstleistungen umgewidmet werden.

servizi pubblici.

Quindi dovrebbero essere trasformati complessivamente 1.054 m² da zona residenziale B3 – zona di completamento in zona per attrezzature collettive – Amministrazione e servizi pubblici.

5. Auszug Gefahrenzonenplan

Eine hydrogeologische Kompatibilitätsprüfung (Art. 11 vom Dekret des Landeshauptmannes Nr. 42 vom 05.06.2008) für die betroffenen Parzellen ist nicht notwendig, da die betroffene Fläche bereits untersucht worden ist und im Gefahrenzonenplan der Gemeinde als unbedenklich eingestuft worden ist (graue Zone).

5. Estratto del piano delle zone di pericolo

Ai fini urbanistici, per le particelle interessate non è necessaria una verifica di compatibilità idrogeologica (ai sensi dell'art. 11 del DPP n. 42 del 2008), in quanto nel piano delle zone di pericolo è già stato esaminato e classificato come innocuo (zona grigia).



Auszug Gefahrenzonenplan – estratto carta delle zone di pericolo

6. Akustische Klassifizierung

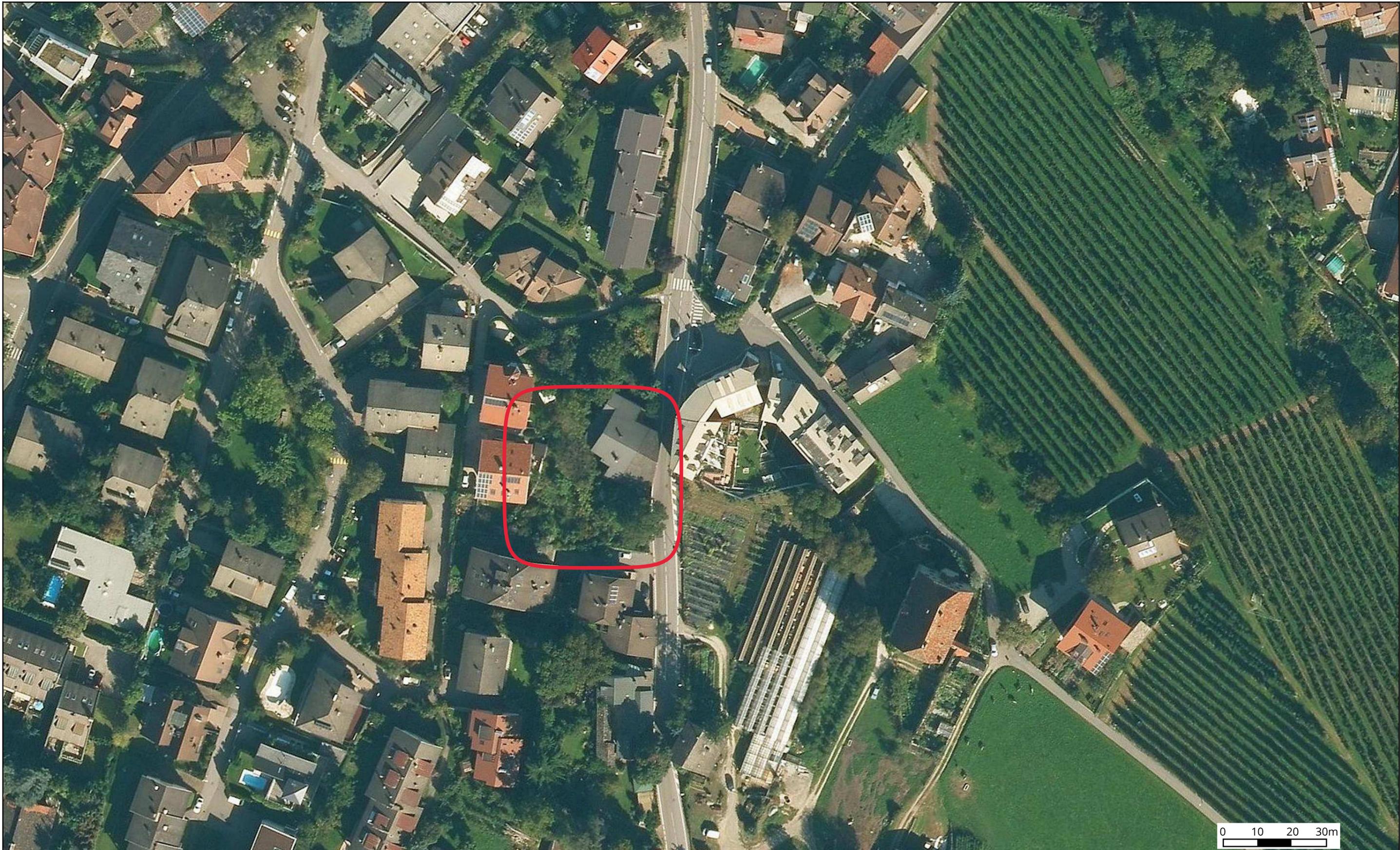
Laut Anhang A des Landesgesetzes vom 05/12/2012 Nr. 20 kann das betroffene Gebiet nach der Umwidmung in Zone für öffentliche Einrichtungen – Verwaltung und öffentliche Dienstleistungen in die Klasse III eingestuft werden. Dementsprechend erhöht sich die akustische Klassifizierung von Klasse II auf Klasse III.

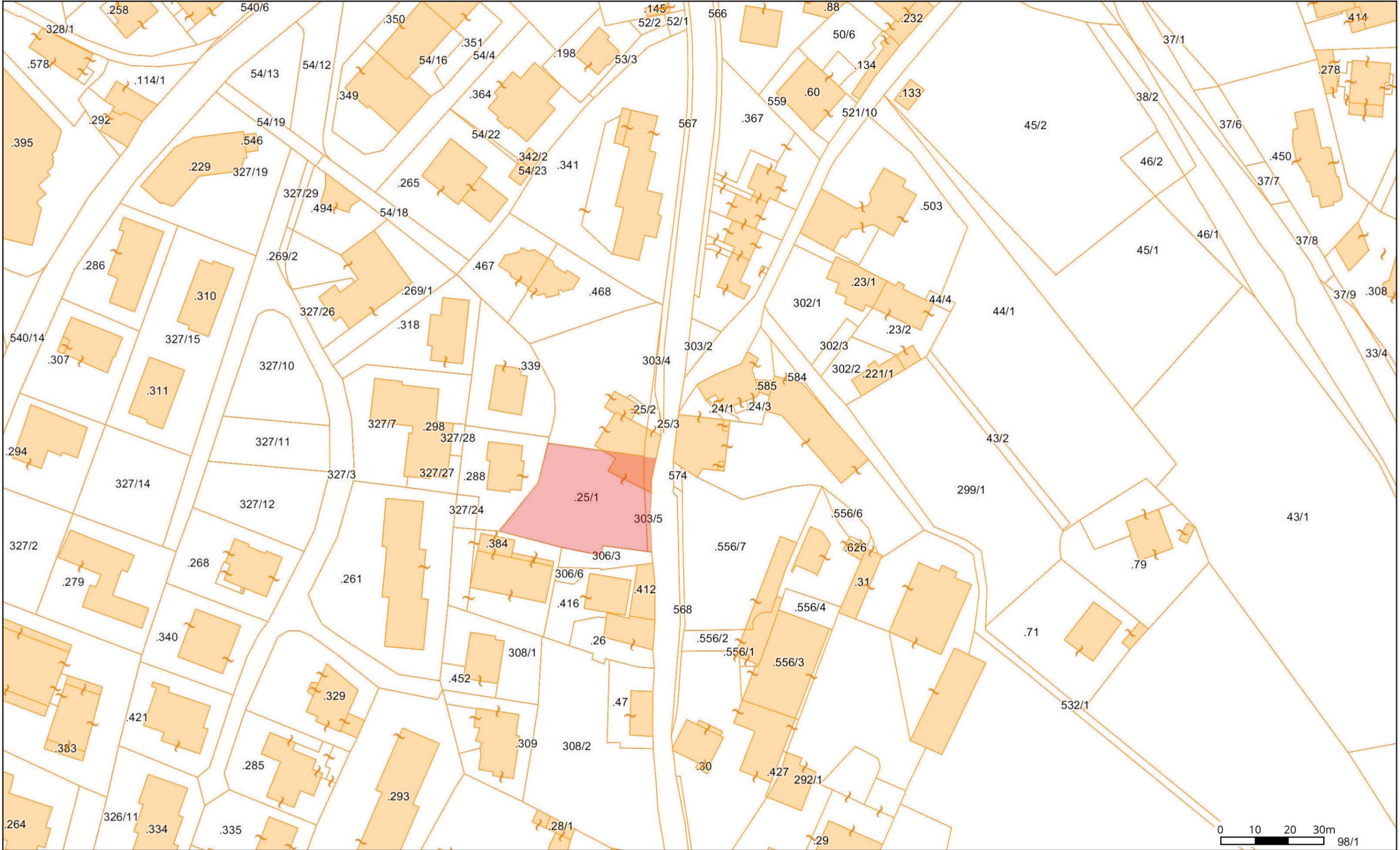
Die akustische Klasse der Zone unterscheidet sich nicht um mehr als eine Klasse (5 dB (A)) von den angrenzenden Zonen.

6. Classificazione acustica

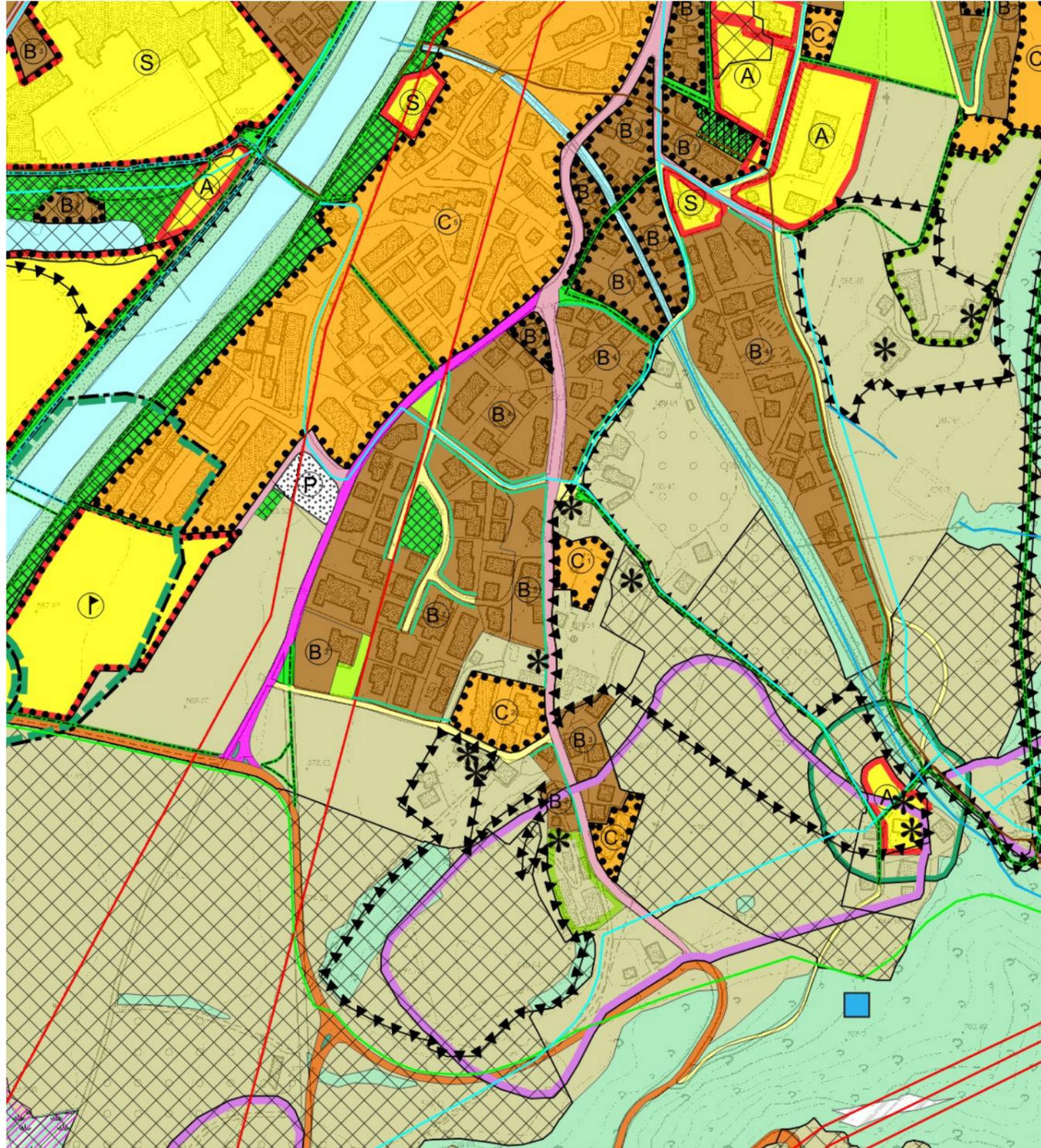
Secondo l'allegato A della legge provinciale n. 20 del 05/12/2012, l'area in oggetto dopo la variazione della destinazione a zona per attrezzature collettive – amministrazione e servizi pubblici può essere classificata nella classe acustica III. La classe acustica quindi aumenta da classe II a classe III.

La classe acustica della zona non si distingue di più di una classe (5 dB (A)) dalle zone circostanti.

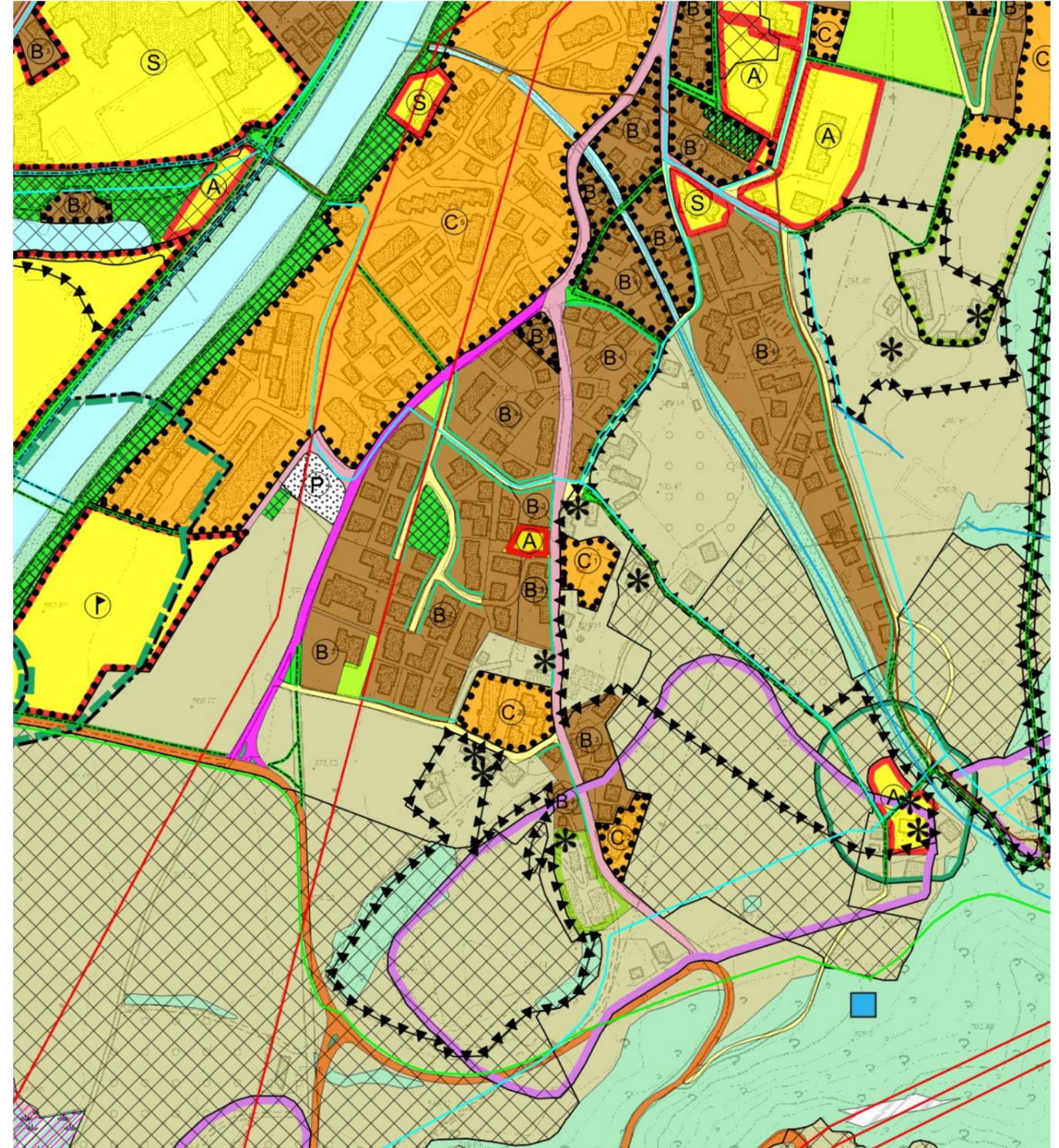




BAULEITPLANÄNDERUNG GEMEINDE BRIXEN - K.G. MILLAND
MODIFICA DEL PIANO URBANISTICO DI BRESSANONE - C.C. MILLAN

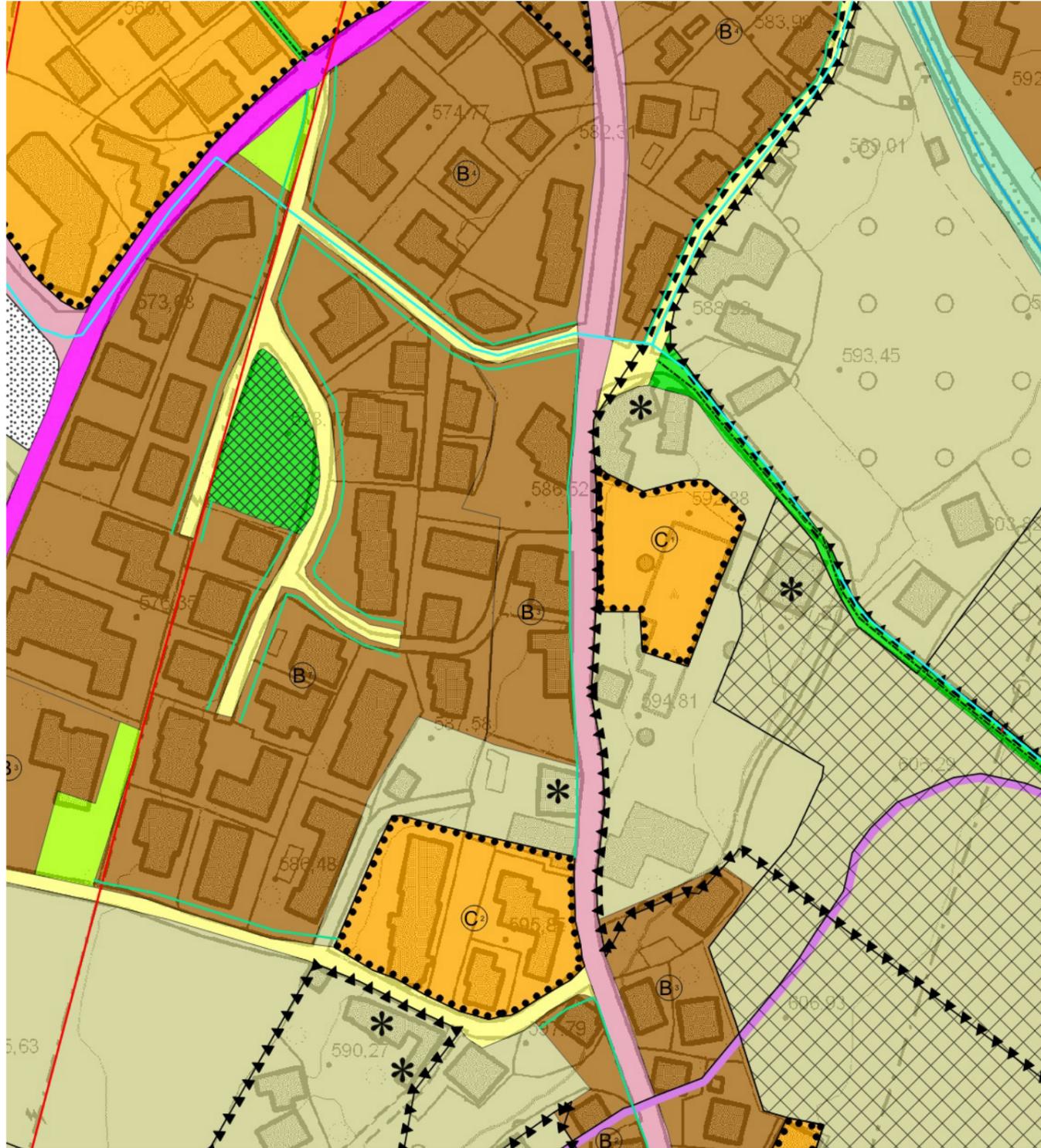


 **AUSZUG AUS DEM BAULEITPLAN M.: 1:5.000 - aktueller Stand**
ESTRATTO DAL PIANO URBANISTICO SC.: 1:5.000 - stato attuale

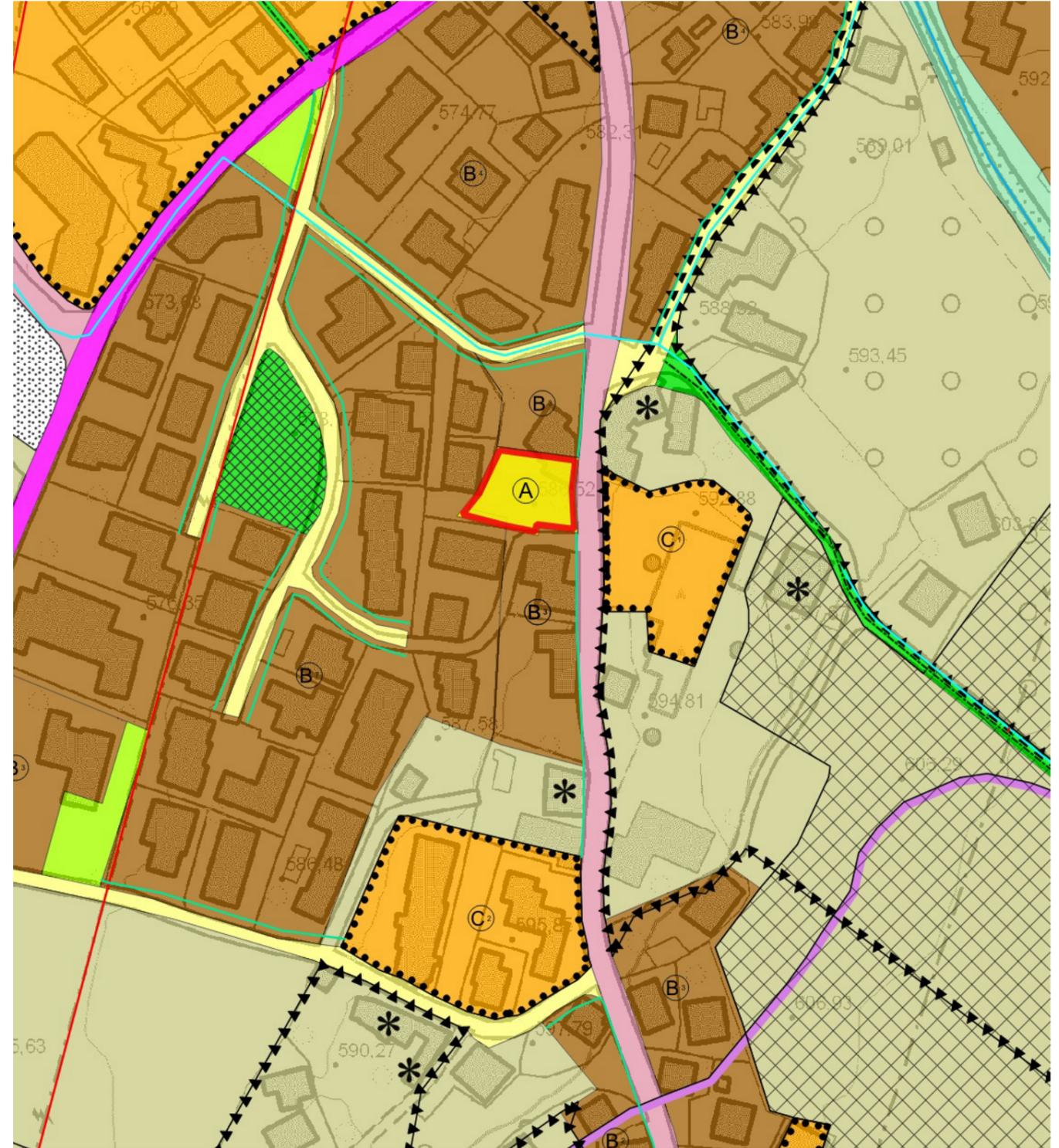


 **AUSZUG AUS DEM BAULEITPLAN M.: 1:5.000 - neuer Stand**
ESTRATTO DAL PIANO URBANISTICO SC.: 1:5.000 - modifica

BAULEITPLANÄNDERUNG GEMEINDE BRIXEN - K.G. MILLAND
MODIFICA DEL PIANO URBANISTICO DI BRESSANONE - C.C. MILLAN



 **AUSZUG AUS DEM BAULEITPLAN M.: 1:2.000 - aktueller Stand**
ESTRATTO DAL PIANO URBANISTICO SC.: 1:2.000 - stato attuale



 **AUSZUG AUS DEM BAULEITPLAN M.: 1:2.000 - neuer Stand**
ESTRATTO DAL PIANO URBANISTICO SC.: 1:2.000 - modifica

EINHEITLICHE LEGENDE - BLP LEGENDA UNIFICATA - PUC

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE
Abteilung 28 - Natur, Landschaft und Raumentwicklung Ripartizione 28 - Natura, paesaggio e sviluppo del territorio

29.08.2017

Flächenwidmungsplan Piano di zonizzazione

Infrastrukturplan Piano delle infrastrutture

Natürliche Landschaft Paesaggio naturale

- Landwirtschaftsgebiet
Zona di verde agricolo
- Wald
Bosco
- Bestockte Wiese und Weide
Prato e pascolo alberato
- Alpines Grünland und Weidegebiet
Zona di verde alpino e pascolo
- Gewässer
Acque
- Felsregion - Gletscher
Zona rocciosa - Ghiacciaio

Baugebiete Insediamenti

- Wohnbauzone A - Historischer Ortskern
Zona residenziale A - Centro storico
- Wohnbauzone B - Auffüllzone
Zona residenziale B - Zona di completamento
- Wohnbauzone C - Erweiterungszone
Zona residenziale C - Zona di espansione
- Private Grünzone
Zona di verde privato
- Landwirtschaftliche Wohnsiedlung
Zona residenziale rurale
- Zone mit Plan für die Städtebauliche Umstrukturierung - PSU
Zona con piano di riqualificazione urbana - PRU
- Zone mit Raumordnungsvertrag
Zona con convenzione urbanistica
- Gewerbegebiet D
Zona per insediamenti produttivi D
- Gewerbegebiet von Landesinteresse
Zona per insediamenti produttivi di interesse provinciale
- Zone für Schotterverarbeitung
Zona destinata alla lavorazione della ghiaia
- Abbaufäche
Area estrattiva
- Zone für Abstellplätze für Lastkraftwagen und Baumaschinen
Zona per parcheggio di autocarri e macchine edili
- Zone für die Erzeugung von Energie
Zona per la produzione di energia
- Zone für landwirtschaftliche Anlagen
Zona per impianti ad uso agricolo
- Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung
Zona per impianti turistici alloggiativi
- Zone für touristische Einrichtungen - Restauration
Zona per impianti turistici ristorativi
- Zone für touristische Einrichtungen - Campingplatz
Zona per impianti turistici - Campeggio
- Zone für touristische Einrichtungen - Diskotheken
Zona per impianti turistici - Discoteche
- Zone für Infrastrukturen in den Skigebieten
Zona per infrastrutture negli ambiti sciistici
- Zone für öffentliche Einrichtungen - Verwaltung und öffentliche Dienstleistung
Zona per attrezzature collettive - Amministrazione e servizi pubblici
- Zone für öffentliche Einrichtungen - Unterricht
Zona per attrezzature collettive - Istruzione
- Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen
Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi
- Zone für übergemeindliche öffentliche Einrichtungen
Zona per attrezzature collettive sovramunicipali
- Zone mit Privatinitiative
Zona di iniziativa privata
- Unterirdische öffentliche Einrichtungen
Attrezzature collettive nel sottosuolo
- Militärzone
Zona militare

Grünflächen und Erholungseinrichtungen Aree verdi ed impianti ricreativi

- Öffentliche Grünfläche
Zona di verde pubblico
- Kinderspielplatz
Parco giochi per bambini
- Freizeitanlagen
Impianti per il tempo libero
- Golfplatz
Campo da golf
- Reitplatz
Maneggio
- Langlaufloipe
Pista per sci da fondo
- Naturrodelbahn
Pista naturale per slittini
- Aufstiegsanlagen
Impianti di risalita

Verkehrsflächen Aree per la viabilità

- Eisenbahngebiet
Zona ferroviaria
- Autobahn
Autostrada
- Staatsstraße
Strada statale
- Landesstraße
Strada provinciale
- Gemeindestraße Typ A
Strada comunale tipo A
- Gemeindestraße Typ B
Strada comunale tipo B
- Gemeindestraße Typ C
Strada comunale tipo C
- Gemeindestraße Typ D
Strada comunale tipo D
- Gemeindestraße Typ E
Strada comunale tipo E
- Radweg
Pista ciclabile
- Fußweg
Strada pedonale
- Tunnel
Galleria
- Verkehrinsel
Isola stradale
- Öffentlicher Parkplatz
Parcheggio pubblico

Banngelände und spezielle Bindungen Aree di rispetto e vincoli particolari

- Notfallfläche des Zivilschutzes
Area di emergenza di protezione civile
- Gefahrenzone
Zona a rischio
- Friedhofsbanngelände
Area di rispetto cimiteriale
- Militärservitut
Servitù militare
- Flughafenrisikozone
Zona di rischio aeroportuale
- Betrieb mit Gefahrenbereich
Stabilimento con ambito di rischio
- Entnahmestelle für die öffentliche Trinkwasserversorgung
Fonte per l'approvvigionamento idropotabile pubblico
- Trinkwasserschutzgebiet mit spezifischem Schutzplan - Zonen I und II
Area di tutela dell'acqua potabile con specifico piano di tutela - Zone I e II
- Trinkwasserschutzgebiet mit spezifischem Schutzplan - Zone III
Area di tutela dell'acqua potabile con specifico piano di tutela - Zona III
- Trinkwasserschutzgebiet ohne spezifischen Schutzplan
Area di tutela dell'acqua potabile senza specifico piano di tutela
- Natura 2000
- Nationalpark
Parco nazionale
- Naturpark
Parco naturale
- Landschaftsschutzgebiet
Zona di tutela paesaggistica
- Biotop
Biotopo
- Gebiete mit besonderer landschaftlicher Bindung
Zona con particolare vincolo paesaggistico
- Naturdenkmal
Monumento naturale
- Nationaldenkmal
Monumento nazionale
- Gebäude unter Denkmalschutz
Edificio sottoposto a tutela monumentale
- Gebiet mit Denkmalschutz
Zona di rispetto per le belle arti
- Gebiet mit Ensembleschutz
Zona di tutela degli insiemi
- Durchführungsplan
Piano di attuazione
- Wiedergewinnungsplan
Piano di recupero
- Bauflecht
Allineamento

Verwaltungsgrenzen Confini amministrativi

- Gemeindegrenze
Confine comunale
- Landesgrenze
Confine provinciale
- Staatsgrenze
Confine di stato

Leitungen Infrastrutture a rete

- Trinkwasserleitung
Acquedotto
- Druckrohrleitung
Condotta forzata
- Abwasserleitung
Fognatura
- Schlammleitung
Fangodotto
- Methangasleitung
Metanodotto
- Methangasleitung - Bannstreifen
Metanodotto - Fascia di rispetto
- Hochspannungsleitung
Linea ad alta tensione
- Hochspannungsleitung - Bannstreifen
Linea ad alta tensione - Fascia di rispetto
- Mittelspannungsleitung
Linea a media tensione
- Fernwärmeleitung
Linea per il teleriscaldamento
- Sonstige Leitungen
Altre infrastrutture

Primäre Infrastrukturen Infrastrutture primarie

- Wasserfassung
Presa d'acqua
- Reservoir
Serbatoio
- Pumpstation
Centrale di pompaggio
- Kläranlage
Impianto di depurazione
- Müllentsorgungsanlage
Impianto di smaltimento rifiuti
- E-Werk
Centrale Elettrica
- Umspannstation
Cabina primaria
- Kommunikationsinfrastruktur
Infrastruttura per le comunicazioni
- Recyclinganlage
Impianto di riciclaggio
- Fernheizanlage
Centrale per il teleriscaldamento

Gefahrenzonenplan Piano delle zone di pericolo

GEFAHRENSTUFE LIVELLO DI PERICOLOSITÀ	GEFAHRENART TIPO DI PERICOLO		
	Massen- bewegungen Frane	Wassergefahren Pericoli idraulici	Lawinen Valanghe
H4 Sehr hoch / Molto elevato			
H3 Hoch / Elevato			
H2 Mittel / Medio			
Untersucht und nicht (H4-H2) gefährlich Esaminato e non pericoloso (H4-H2)			

LABEL - zur Identifizierung der Naturgefahr (Beispiel)
ETICHETTA - per la identificazione del tipo di pericolo naturale (esempio)

Prozess / Processo: Bearbeitungstiefe / Grado di studio: AD4b

Bearbeitungstiefe für die Fläche: a - Kategorie / categoria a M/sc 1: 5000
Grado di studio per l'area: b - Kategorie / categoria b M/sc 1: 10000
c - Kategorie / categoria c

Naturgefahrenstypen Tipi di pericolo naturale	Prozesse Processi	Kurzform Codice
Massenbewegungen LX Frane LX	Sturz / crollo Rutschung / scivolamento Einbruch / sprofondamento Hangmure / colata di versante	LF...landslide+fall LG...landslide+gravity LC...landslide+collapse LD...landslide+debris flow
Wassergefahren IX Pericoli idraulici IX	Überschwemmung / alluvione Übersarung / alluvione torrentizia Murgang /colata detritica in alveo Erosion s.l. / erosione s.l.	IN... inundation IS... inundation+solid DF... debris flow E... (L,D,A)... lateral,depth,areal
Lawinen AX Valanghe AX	Fliesslawine / valanga radente Staublawine / valanga nubiforme Gleitschnee / slittamento di neve	AD...avalanche - dense flow AP... avalanche - powder GS... gliding snow
Permafrost PF	versch. Ereignisse möglich diversi eventi possibili	PF... permafrost

Vor dem Abbruch

Prima della demolizione



Nach dem Abbruch

dopo la demolizione



