


**Beschluss  
der Landesregierung**
**Deliberazione  
della Giunta Provinciale**

Nr. 795  
Sitzung vom 14/09/2021  
Seduta del

## ANWESEND SIND

Landeshauptmann  
Landeshauptmannstellvertr.  
Landeshauptmannstellvertr.  
Landeshauptmannstellvertr.  
Landesräte

Generalsekretär

Arno Kompatscher  
Waltraud Deeg  
Giuliano Vettorato  
Daniel Alfreider  
Philipp Achammer  
Massimo Bessone  
Maria Hochgruber Kuenzer  
Arnold Schuler  
Thomas Widmann

Eros Magnago

## SONO PRESENTI

Presidente  
Vicepresidente  
Vicepresidente  
Vicepresidente  
Assessori

Segretario Generale

**Betreff:**

Gemeinde Kaltern a.d.W.:  
Teilweise Genehmigung von  
Abänderungen zum Bauleitplan und  
Landschaftsplan der Gemeinde  
Ratsbeschlüsse Nr. 33 vom 29.06.2020  
und Nr. 50 vom 26.07.2021  
(GAB 353/2019)

**Oggetto:**

Comune di Caldaro s.S.d.V.:  
approvazione parziale di modifiche al piano  
urbanistico e paesaggistico comunale  
  
Deliberazioni consiliari n. 33 del  
29.06.2020 e n. 50 del 26.07.2021  
(DGC 353/2019)

Vorschlag vorbereitet von  
Abteilung / Amt Nr.

28.2

Proposta elaborata dalla  
Ripartizione / Ufficio n.

Der Gemeindevorstand von Kaltern a.d.W. hat mit Beschluss Nr. 353 vom 26.09.2019 den Entwurf für Änderungen zum Bauleitplan beschlossen.

a) Umwidmung einer Fläche von „Privates Grün“ in „Landwirtschaftsgebiet“ auf der Gp. 2944, K.G. Kaltern

b) Umwidmung einer Fläche von „Wald“ in „Privates Grün“ auf der Gp. 3050, K.G. Kaltern

c) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf der Gp. 3214, K.G. Kaltern

d) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf der Bp. 2460 und den Gp.en 1257/1 und 1257/4, K.G. Kaltern

e) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf den Bp.en 2603 und 2439 und der Gp. 953/2, K.G. Kaltern

f) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf den Gp.en 1163/2 und 1160/2, K.G. Kaltern

g) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf den Bp.en 1653 und 2469 und den Gp.en 1570/1 und 1570/4, K.G. Kaltern

h) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf den Gp.en 3342 und 3343, K.G. Kaltern

i) Änderung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan Art. 16, Buchstabe d)

j) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf den Gp.en 3931, 3929, 3932 und 3930/2, sowie den Bp.en 511, 2539 und 2538, K.G. Kaltern

m) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf der Gp. 3340, K.G. Kaltern

n) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf

La Giunta comunale di Caldaro s.S.d.V. con deliberazione n. 353 del 26.09.2019 ha adottato una proposta di modifiche al piano urbanistico.

a) Trasformazione di una superficie da “verde privato” a “verde agricolo” sulla p.f. 2944 C.C. Caldaro

b) Trasformazione di una superficie da “bosco” in “verde privato” sulla p.f. 3050, C.C. Caldaro

c) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulla p.f. 3214, C.C. Caldaro

d) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulla p.ed. 2460 e sulle pp.ff. 1257/1 e 1257/4, C.C. Caldaro

e) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulle pp.ed. 2603 e 2439 e sulla p.f. 953/2, C.C. Caldaro

f) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulle pp.ff. 1163/2 e 1160/2, C.C. Caldaro

g) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulle pp.ed. 1653 e 2469 e sulle pp.ff. 1570/1 e 1570/4, C.C. Caldaro

h) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulle pp.ff. 3342 e 3343, C.C. Caldaro

i) Modifica delle norme di attuazione del piano urbanistico dell'art. 16, lettera d)

j) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulle pp.ff. 3931, 3929, 3932 e 3930/2, nonché le pp.ed. 511, 2539 e 2538 C.C. Caldaro

m) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulla p.f. 3340, C.C. Caldaro

n) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulla p.ed. 2289 e p.f. 1363, C.C.

der Bp. 2289 und der Gp. 1363, K.G. Kaltern

Die Gemeinde hat das Verfahren gemäß Art. 21 des L.G. Nr. 13/1997 i.g.F. durchgeführt.

Der Beschluss wurde für die Dauer von 30 Tagen, und zwar ab dem 21.10.2019, im Sekretariat der Gemeinde Kaltern a.d.W. für die Öffentlichkeit zur Einsichtnahme aufgelegt.

Der Zeitpunkt der Auflegung wurde vorher durch Anzeigen im Bürgernetz des Landes bekannt gegeben.

Während dieser Frist sind bei der Gemeinde drei Einwände und Vorschläge eingegangen.

Festgestellt, dass der Abänderungsvorschlag e) mit Ratsbeschluss Nr. 33 vom 29.06.2020 abgelehnt wurde und somit nicht mehr Teil dieses Abänderungsverfahrens ist;

Die Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung hat in der Sitzung vom 06.02.2020 den Antrag überprüft und folgende Gutachten erteilt.

a) Die Gemeinde beabsichtigt, eine Fläche von 160m<sup>2</sup> umzuwidmen, um dadurch die Errichtung eines kleinen Geräteschuppens für die Bewirtschaftung von Rebanlagen zu ermöglichen. Der Standort ist geeignet. Die Kommission spricht sich einstimmig für die Genehmigung der Änderung aus.

b) Die Gemeinde beabsichtigt, die Umwidmung von Wald in Privates Grün um das Anlegen eines Gartens zu ermöglichen. Die Kommission diskutiert die neue Nutzung in Abwägung zwischen privater Grünfläche und Landwirtschaftsgebiet. Sie spricht sich einstimmig für eine Umwidmung der Fläche von Wald in Landwirtschaftsgebiet aus.

c) Die Gemeinde beabsichtigt die Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Zone für touristische Einrichtungen. Die Zone befindet sich außerhalb des verbauten Ortskerns. Es fehlen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der beabsichtigten Änderung.

Der Punkt wird abgesetzt, da die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben sind. Die Ausweisung steht im Widerspruch zum LG vom 11. August 1997, Nr. 13, Art. 44/bis, Absatz 1/bis. Die Kommission stellt fest, dass das Verfahren unverfolgbar ist.

Caldaro

Il Comune ha applicato la procedura prevista dall'art. 21 della L.P. n. 13/1997 e successive modifiche.

La deliberazione è stata depositata ed esposta al pubblico per la durata di 30 giorni, a partire dal 21.10.2019, nella segreteria del Comune di Caldaro s.S.d.V.

La data di esposizione è stata preventivamente resa nota mediante avviso pubblicato nella rete civica della Provincia. Durante questo periodo al Comune sono state presentate tre osservazioni e proposte.

Accertato, che la proposta di modifica e) è stata rigettata con deliberazione consiliare n. 33 del 29.06.2020 e quindi non fa più parte di questo procedimento di modifica;

La Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio nella seduta del 06.02.2020 ha esaminato la proposta ed ha espresso i seguenti pareri.

a) Il Comune intende trasformare una superficie di 160 m<sup>2</sup> per consentire la costruzione di un piccolo capanno per gli attrezzi per la coltivazione dei vigneti. Il sito è adatto. La Commissione si esprime all'unanimità a favore dell'approvazione della richiesta.

b) Il Comune intende rendere possibile la trasformazione da bosco a verde privato per consentire la creazione di un giardino. La Commissione discute il nuovo utilizzo in valutando le differenze tra verde privato e zona di verde agricolo. La stessa si esprime unanimemente a favore della trasformazione della superficie da bosco a zona di verde agricolo.

c) Il Comune intende effettuare la trasformazione da zona di verde agricolo a zona per impianti turistici. La zona si trova al di fuori del centro edificato. Mancano i requisiti di legge per l'approvazione della modifica prevista.

Il punto viene sospeso perché non sono soddisfatte le condizioni di ammissibilità per l'approvazione. L'individuazione è in contrasto con la L.P. 11 agosto 1997, n. 13, articolo 44/bis, comma 1/bis. La Commissione constata che non si può dare seguito al procedimento.

d) Ein bestehender Betrieb soll um sechs neue Ferienwohnungen und ein Schwimmbad erweitert werden. Die Durchführungsbestimmungen werden ergänzt, die Zone muss von einer Gemeindestraße erschlossen sein. Die für die Ausweisung vorgesehene Fläche ist Teil eines geschlossenen Hofes. Die Kommission diskutiert die Änderung eingehend in Bezug auf die am Hof verbleibende Fläche, die eine für das Fortbestehen der landwirtschaftlichen Tätigkeit kritische Größe aufweist. Die Kommission spricht sich daher einstimmig dafür aus, dass die Ausweisung der Tourismuszone nur dann erfolgen sollte, wenn die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Hofes verbleibende Fläche durch Einverleibung anderer Flächen in der bestehenden Größe aufrecht gehalten wird. Die Erschließung der Zone durch eine Gemeindestraße ist im Zuge der Planänderung sicherzustellen.

f) Die Gemeinde beabsichtigt die Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Zone für touristische Einrichtungen. Die Zone befindet sich außerhalb des verbauten Ortskerns. Es fehlen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der beabsichtigten Änderung. Der Punkt wird abgesetzt, da die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben sind. Die Ausweisung steht im Widerspruch zum L.G. vom 11. August 1997, Nr. 13, Art. 44/bis, Absatz 1/bis. Die Kommission stellt fest, dass das Verfahren unverfolgbar ist.

g) Die Gemeinde beabsichtigt die Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Zone für touristische Einrichtungen. Die Zone befindet sich außerhalb des verbauten Ortskerns. Es fehlen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der beabsichtigten Änderung. Der Punkt wird abgesetzt, da die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben sind. Die Ausweisung steht im Widerspruch zum LG vom 11. August 1997, Nr. 13, Art. 44/bis, Absatz 1/bis. Die Kommission stellt fest, dass das Verfahren unverfolgbar ist.

h) Die Gemeinde beabsichtigt die Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Zone für touristische Einrichtungen. Die Zone befindet sich außerhalb des verbauten Ortskerns. Es fehlen die

d) Una struttura alloggiativa esistente sarà ampliata con sei nuovi appartamenti per le vacanze e una piscina. Le norme di attuazione saranno integrate, la zona deve essere accessibile da una strada comunale. L'area prevista per l'individuazione fa parte di un maso chiuso. La Commissione discute la modifica in merito alla superficie rimanente dell'azienda agricola, che presenta una dimensione critica per la continuazione dell'attività agricola. La Commissione si esprime a favore, purché l'individuazione della zona turistica avvenga solo nel caso in cui la superficie rimanente per l'attività agricola del maso sia mantenuta nelle dimensioni esistenti tramite l'inclusione di altri terreni. L'accesso alla zona attraverso una strada comunale deve essere garantito nel corso della variante al piano.

f) Il Comune intende effettuare la trasformazione da zona di verde agricolo a zona per impianti turistici. La zona si trova al di fuori del centro edificato. Mancano i requisiti di legge per l'approvazione della modifica prevista. Il punto è sospeso perché non sono soddisfatte le condizioni di ammissibilità per l'approvazione. L'individuazione è in contrasto con la L.P. 11 agosto 1997, n. 13, articolo 44/bis, comma 1/bis. La Commissione constata che non si può dare seguito al procedimento.

g) Il Comune intende effettuare la trasformazione da zona di verde agricolo a zona per impianti turistici. La zona si trova al di fuori del centro edificato. Mancano i requisiti legali per l'approvazione della modifica prevista. Il punto è sospeso perché non sono soddisfatte le condizioni di ammissibilità per l'approvazione. L'individuazione è in contrasto con la legge urbanistica provinciale, dell'11 agosto 1997, n. 13, articolo 44/bis, comma 1/bis. La Commissione constata che non si può dare seguito al procedimento.

h) Il Comune intende eseguire la trasformazione da zona di verde agricolo a zona per impianti turistici. La zona si trova al di fuori del centro edificato. Mancano i requisiti legali per l'approvazione della

gesetzlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der beabsichtigten Änderung.

Der Punkt wird abgesetzt, da die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben sind. Die Ausweisung steht im Widerspruch zum LG vom 11. August 1997, Nr. 13, Art. 44/bis, Absatz 1/bis. Die Kommission stellt fest, dass das Verfahren unverfolgbar ist.

i) Ein bestehender Betrieb beabsichtigt baulich zu erweitern. Die Dichte soll von 1,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht werden. Das Gutachten des Amtes für Landschaftsplanung ist positiv. Es ist ein Durchführungsplan vorhanden. Die Kommission spricht sich einstimmig für die Genehmigung der Änderung aus.

j) Ein bestehender Hotelbetrieb beabsichtigt baulich zu erweitern, wobei die zulässige Baumasse verdoppelt werden soll. Die Kommission diskutiert die Änderung eingehend, und hinterfragt die Dimensionierung kritisch. Aufgrund der landschaftlichen Sensibilität des Standortes ist eine Erweiterung in die Höhe zu vermeiden, weshalb der Erweiterung der Zone im Ausmaß der vorgeschlagenen Erhöhung des Bauindex nicht zugestimmt werden kann. Eine flächenmäßige Erweiterung wird bei Beibehaltung der bestehenden Baumassendichte als vertretbar angesehen. Die Kommission spricht sich daher, vorbehaltlich der Beibehaltung der Baumassendichte von 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> mehrheitlich für die Genehmigung der Änderung aus.

m) Die Gemeinde beabsichtigt die Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Zone für touristische Einrichtungen. Die Zone befindet sich außerhalb des verbauten Ortskerns. Es fehlen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung der beabsichtigten Änderung.

Der Punkt wird abgesetzt, da die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben sind. Die Ausweisung steht im Widerspruch zum LG vom 11. August 1997, Nr. 13, Art. 44/bis, Absatz 1/bis. Die Kommission stellt fest, dass das Verfahren unverfolgbar ist.

n) Die Gemeinde beabsichtigt die Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Zone für touristische Einrichtungen. Die Zone befindet sich außerhalb des verbauten Ortskerns. Es fehlen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine

modificata prevista.

Il punto è sospeso perché non sono soddisfatte le condizioni di ammissibilità per l'approvazione. L'individuazione è in contrasto con la legge urbanistica provinciale, dell'11 agosto 1997, n. 13, articolo 44/bis, comma 1/bis. La Commissione constata che non si può dare seguito al procedimento.

i) Una struttura alloggiativa esistente intende espandersi strutturalmente, la densità edilizia di 1,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> deve essere aumentata a 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Il parere dell'Ufficio Pianificazione paesaggistica è positivo. È disponibile un piano di attuazione. La Commissione si esprime unanimemente a favore dell'approvazione della modifica.

j) Un'azienda alberghiera esistente intende espandersi strutturalmente, raddoppiando la cubatura edilizia ammessa. La Commissione discute la modifica in dettaglio e ne critica il dimensionamento. A causa della sensibilità paesaggistica del luogo deve essere evitato un ampliamento in altezza, pertanto l'ampliamento della zona nella misura dell'aumento dell'indice di edificabilità proposto non può essere approvato. Un ampliamento della superficie è considerato accettabile qualora sia mantenuto l'indice di edificabilità esistente. La Commissione si esprime pertanto a favore dell'approvazione della modifica, subordinatamente al mantenimento dell'indice di edificabilità di 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

m) Il Comune intende effettuare la trasformazione da zona di verde agricolo a zona per impianti turistici. La zona si trova al di fuori del centro edificato. Mancano i requisiti legali per l'approvazione della modifica prevista.

Il punto è sospeso perché non sono soddisfatte le condizioni di ammissibilità per l'approvazione. L'individuazione è in contrasto con la legge urbanistica provinciale, dell'11 agosto 1997, n. 13, articolo 44/bis, comma 1/bis. La Commissione constata che non si può dare seguito al procedimento.

n) Il Comune intende effettuare la trasformazione da zona da verde agricolo a zona per impianti turistici. La zona si trova al di fuori del centro edificato. Mancano i requisiti legali per l'approvazione della modifica prevista.

Genehmigung der beabsichtigten Änderung.

Der Punkt wird abgesetzt, da die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit nicht gegeben sind. Die Ausweisung steht im Widerspruch zum LG vom 11. August 1997, Nr. 13, Art. 44/bis, Absatz 1/bis. Die Kommission stellt fest, dass das Verfahren unverfolgbar ist.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 33 vom 29.06.2020, unter Berücksichtigung des Gutachtens der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung, folgende Abänderungen zum Bauleitplan genehmigt:

a) Umwidmung einer Fläche von „Privates Grün“ in „Landwirtschaftsgebiet“ auf der Gp. 2944, K.G. Kaltern

b) Umwidmung einer Fläche von „Wald“ in „Landwirtschaftliches Grün“ auf der Gp. 3050, K.G. Kaltern

d) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf der Bp. 2460 und den Gp.en 1257/1 und 1257/4, K.G. Kaltern

i) Änderung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan Art. 16, Buchstabe d)

j) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf den Gp.en 3931, 3929, 3932 und 3930/2, sowie den Bp.en 511, 2539 und 2538, K.G. Kaltern

Die Gemeinde beschließt mit Ratsbeschluss Nr. 33 vom 29.06.2020, in Abweichung vom Gutachten der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung, die Abänderungen zum Bauleitplan c), f), g), h), m) und n) zu genehmigen und begründet dies wie folgt:

Der Gemeinderat teilt die Position der Kommission nicht, da der Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 353 vom 26.09.2019, also bereits am Vortag des Inkrafttretens des L.G. Nr. 8/2019 gefasst worden ist. Außerdem wurden bereits mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 113 vom 21.03.2019 und Nr. 299 vom 21.08.2019 auf der Grundlage des Tourismusentwicklungskonzeptes den betroffenen Antragstellern die Betten zugewiesen, auf deren Grundlage die Ausweisung der Tourismuszonen im Bauleitplan erfolgte. Die Änderung des Bauleitplanes ist somit lediglich als

Il punto è sospeso perché non sono soddisfatte le condizioni di ammissibilità per l'approvazione. L'individuazione è in contrasto con la legge urbanistica provinciale, dell'11 agosto 1997, n. 13, articolo 44/bis, comma 1/bis. La Commissione constata che non si può dare seguito al procedimento.

Il Consiglio comunale con deliberazione n. 33 del 29.06.2020, ha approvato le seguenti modifiche al piano urbanistico, rispettando il parere della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio:

a) Trasformazione di una superficie da “verde privato” a “verde agricolo” sulla p.f. 2944 C.C. Caldaro

b) Trasformazione di una superficie da “bosco” a “verde agricolo” sulla p.f. 3050, C.C. Caldaro

d) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulla p.ed. 2460 e sulle pp.ff. 1257/1 e 1257/4, C.C. Caldaro

i) Modifica delle norme di attuazione del piano urbanistico dell'articolo 16, lettera d)

j) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulle pp.ff. 3931, 3929, 3932 e 3930/2, nonché le pp.ed. 511, 2539 e 2538 C.C. Caldaro

Il Comune con deliberazione consiliare n. 33 del 29.06.2020, in deroga al parere della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio, approva le modifiche al piano urbanistico c), f), g), h), m) e n) con la seguente motivazione:

Il Consiglio comunale non condivide la posizione della Commissione, in quanto la deliberazione della Giunta comunale n. 353 del 26.09.2019 è stata approvata il giorno antecedente all'entrata in vigore della L.P. n. 8/2019. Inoltre già con deliberazione n. 113 del 21.03.2019 e n. 299 del 21.08.2019 sulla base del concetto di sviluppo per il turismo ai richiedenti interessati sono stati assegnati i posti letto, in base ai quali è stata approvata la modifica per l'individuazione di zone turistiche nel piano urbanistico comunale. La variazione urbanistica è, pertanto, atto consequenziale di una decisione amministrativa assunta già

Folgebemaßnahme einer bereits vor dem Stichtag vom 31. August 2019 getroffenen Verwaltungsentscheidung zu betrachten, weshalb die Übergangsbestimmung laut Abs.3 Art. 19 L.G. Nr. 8/19, in verfassungskonformer Interpretation zur Anwendung kommen muss. Der Gemeinderat genehmigt daher die Ausweisung dieser Zonen mit dem Vorbehalt der Anfechtung des Gutachtens der Kommission Natur, Landschaft und Raumentwicklung, sollte dieses tatsächlich verfahrenshemmend wirken. Die Entscheidung über die Anfechtung obliegt dem Gemeindeausschuss.

Die Landesregierung stellt fest, dass die Gemeinde für die Abänderungen a), b), d), i) und j) die Bedingungen der Kommission im Ratsbeschluss berücksichtigt hat und befürwortet daher die Änderungen wie vom Gemeinderat beschlossen.

Durch die in der Zwischenzeit durchgeführte Harmonisierung des Bauleitplans der Gemeinde Kaltern, Dekret Nr. 2107 vom 18.02.2020, wurde Art. 16 auf Art. 15 verschoben, d.h. für die Änderungen d), i) und j) wird Art. 15 ergänzt.

Die Landesregierung stellt fest, dass die Abänderungen c), f), g), h), m) und n) von der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung als unverfolgbar erklärt wurden. Die Ausweisung der betroffenen Zonen für touristische Einrichtungen – Beherbergung widerspricht dem L.G. vom 11 August 1997, Nr. 13, Artikel 44/bis, Absatz 1/bis.

Mit Artikel 19 Absatz 2 des L.G. Nr. 8/2019 wurde in Artikel 44/bis folgender Absatz 1/bis eingeführt: „Die Ausweisung von neuen Gebieten für touristische Einrichtungen ist in touristisch entwickelten oder touristisch stark entwickelten Gebieten nur innerhalb des im Sinne von Artikel 12 des L.G. vom 15. April 1991, Nr. 10, in geltender Fassung, abgegrenzten verbauten Ortskerns zulässig.“

Absatz 3 des Artikels 19 L.G. Nr. 8/2019 ergänzt Folgendes: „Die Anträge für die Ausweisung von Gebieten für touristische Einrichtungen, wofür innerhalb 31. August 2019 das Verfahren zur Änderung des Bauleit- und Landschaftsplans mit Beschluss des Gemeindeausschusses bereits eingeleitet wurde, und die Anträge für bereits bestehende gastgewerbliche Betriebe unterliegen nicht den Bestimmungen laut Absatz 2.“

Das L.G. Nr. 8/2019 wurde im Amtsblatt Nr. 39 vom 26.09.2019 veröffentlicht und ist am

antecedentemente alla scadenza del 31 agosto 2019, per cui la disposizione transitoria di cui al comma 3 dell'articolo 19 della L.P. n. 8/2019 deve essere interpretata ed applicata in modo conforme alla Costituzione. Il Consiglio comunale, pertanto, approva l'individuazione di queste zone riservandosi di impugnare il parere della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio, qualora questo risultasse di impedimento per il procedimento. La decisione circa l'impugnazione spetta alla Giunta comunale.

La Giunta provinciale, constata che per le modifiche a), b), d), i) e j), il Comune ha rispettato le condizioni della Commissione nella deliberazione consiliare e accetta le modifiche come richieste dal Consiglio comunale.

Con l'armonizzazione del piano urbanistico Comunale di Caldaro, decreto n. 2107 del 18.02.2020, l'ex articolo 16 è slittato al n. 15. Di conseguenza per le modifiche d), i) e j) si integra l'articolo 15.

La Giunta provinciale ha constatato che le modifiche c), f), g), h), m) e n) sono state dichiarate improcedibili dalla Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio. L'individuazione di queste zone per impianti turistici alloggiativi è in contrasto con la L.P. 11 agosto 1997, n. 13, articolo 44/bis, comma 1/bis.

L'articolo 19 comma 2 della L.P. n. 8/2019 ha introdotto nell'articolo 44/bis il seguente comma 1/bis: “L'individuazione di nuove zone per impianti turistici nelle zone turistiche sviluppate o fortemente sviluppate è ammessa solo nel centro edificato delimitato ai sensi dell'articolo 12 della L.P. 15 aprile 1991, n. 10”.

Il comma 3 dell'articolo 19 della L.P. n. 8/2019 ha poi disposto quanto segue: “Le disposizioni di cui al comma 2 non si applicano alle domande di individuazione di zone per impianti turistici per le quali, entro il 31 agosto 2019, sia già stato avviato con deliberazione della Giunta comunale il procedimento di modifica del piano urbanistico e paesaggistico, né alle domande relative ad esercizi pubblici già esistenti.”

La L.P. n. 8/2019 è stata pubblicata sul BUR n. 39 del 26.09.2019 ed è entrata in vigore il

27. September 2019 in Kraft getreten. Nach diesem Datum war die Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung daher verpflichtet, das neue geltende Gesetz anzuwenden. Der neue Artikel sieht klar vor, dass in entwickelten oder hochentwickelten touristischen Gebieten neue Zonen für touristische Einrichtungen außerhalb vom verbauten Ortskern für neue Betriebe nur in den Fällen ausgewiesen werden können, in denen der Gemeindevorstand innerhalb 31. August 2019 bereits das Verfahren für die Abänderung am Bauleitplan eingeleitet hat. Die Begründungen, die den Absätzen 2 und 3 des Artikels 19 des L.G. Nr. 8/2019 zugrunde liegen, lassen sich aus dem Wortprotokoll der Sitzung des Landtages vom 13.09.2019 (Seite 4, 5 und 6) entnehmen, in denen der entsprechende Gesetzentwurf behandelt wurde. Dabei wurden von den für den Sachbereich Tourismus, Raumentwicklung und Landschaftsschutz zuständigen Landesregierungsmitgliedern die Problematiken im Zusammenhang mit den Entwicklungen im Tourismus aufgezeigt. Die Beschränkung der Ausweisung neuer Gebiete für touristische Einrichtungen in entwickelten oder hochentwickelten touristischen Gebieten wurde mit der Notwendigkeit der Reduzierung des Bodenverbrauchs, der Wahrung der Lebensqualität, des Rechts auf Gesundheit und den Schutz der Landschaft begründet. Im Vorfeld des Inkrafttretens des L.G. 9/2018 und der darin vorgesehenen Einschränkungen für die Ausweisung neuer Zonen für touristische Einrichtungen war es nämlich zu einem wahren Boom an Ansuchen um Ausweisung neuer Zonen für touristische Einrichtungen gekommen, weshalb es notwendig war, durch Verabschiedung des genannten Artikels 19 einzuschreiten, um der Torschlusspanik entgegenzuwirken und ein Signal zu setzen, dass mit Natur und Landschaft achtsam umgegangen werden muss, und daher eine moderate Entwicklung des Tourismus anhand entsprechend auszuarbeitender und zu beschließender Konzepte gewährleistet werden soll. Zusätzlich beschließt die Landesregierung in derselben Sitzung den Antrag der Gemeinde Kaltern a.d.W.: Teilweise Genehmigung von Abänderungen zum Bauleitplan und Landschaftsplan der Gemeinde - Ratsbeschluss Nr. 33 vom 29.06.2020 (GAB 353/2019) abzusetzen, da sie für die beantragten Bauleitplan- und Landschaftsplanänderungen – neben den Unzulässigkeitserklärungen – auch eine meritorische Bewertung für notwendig hält.

27 settembre 2019. In seguito a tale data la Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio era quindi tenuta ad applicare la nuova normativa. La norma è chiara disponendo che nelle zone turistiche sviluppate o fortemente sviluppate potranno essere individuate nuove zone per impianti turistici al di fuori del centro edificato per nuovi esercizi ricettivi soltanto nei casi in cui entro la data del 31 agosto 2019 la Giunta comunale abbia già avviato la procedura per la modifica al piano urbanistico Comunale.

Le motivazioni alla base dei commi 2 e 3 dell'articolo 19 della L.P. n. 8/2019 sono riportate nel verbale della seduta del Consiglio provinciale del 13 settembre 2019 (pagg. 4, 5 e 6), nella quale è stato discusso il disegno di legge in questione. Gli Assessori responsabili degli ambiti turismo, sviluppo del territorio e tutela del paesaggio hanno evidenziato i problemi legati all'evoluzione del turismo. La limitazione della individuazione di nuove zone per impianti turistici in aree turistiche sviluppate o altamente sviluppate è stata giustificata dalla necessità di ridurre il consumo di suolo, preservare la qualità della vita, il diritto alla salute e la tutela del paesaggio. Infatti, in vista dell'entrata in vigore della L.P. 9/2018 e delle restrizioni all'individuazione di nuove zone per gli impianti turistici ivi previsti, si era verificato un vero e proprio aumento di richieste di individuazione di nuove zone, ed era quindi necessario intervenire con l'adozione del citato articolo 19, al fine di contrastare il panico dell'ultimo momento e di inviare un segnale che natura e paesaggio devono essere gestiti con cura, e quindi di garantire un moderato sviluppo del turismo sulla base di concetti da elaborare e deliberare di conseguenza.

In aggiunta, la Giunta provinciale decide nella medesima seduta di rinviare la richiesta del Comune di Caldaro s.S.d.V.: approvazione parziale di modifiche al piano urbanistico e paesaggistico comunale - Deliberazione consiliare n. 33 del 29.06.2020 (DGC 353/2019), in quanto per le richieste di modifiche al PUC e al piano paesaggistico – oltre alle dichiarazioni di inammissibilità – richiede anche una valutazione di merito.

Aufgrund der Anfrage der Landesregierung hat die Kommission für Raum und Landschaft in der Sitzung vom 18.02.2021 die Anträge c), f), g), h), m) und n) meritorisch überprüft und folgende Gutachten erteilt.

**Punkt c)**

Die Gemeinde beantragt die Ausweisung einer Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung mit einer Fläche von 1.920 m<sup>2</sup>, einer Dichte von 1,9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, einer möglichen Kubatur von 3.650 m<sup>3</sup> für einen neuen Betrieb mit 30 Betten.

Eine öffentliche Zufahrt ist nicht vorhanden und in der Abänderung nicht vorgesehen. Die Flächen der im landwirtschaftlichen Grün verlaufenden Straße gehören der Gemeinde. Die bestehende Straße ist jedoch sehr eng. Die nächste Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel ist 500 m weit entfernt.

Die Zone wird mitten ins landwirtschaftliche Grün ausgewiesen, fern ab von Siedlungskernen, Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen und trägt somit zur Zersiedelung und Zunahme des Verkehrs bei. Außerdem ist der Standort sehr schattig, weil direkt am Fuße des Mendelkamms. Das Gutachten des Amtes für Landschaftsplanung lautet wie folgt: "Die Fläche befindet sich in einem Gebiet mit lockerer Bebauung etwas oberhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes. Die Realisierung eines neuen Hotelbetriebes im Ausmaß von ca. 3.600 m<sup>3</sup> wirkt im ansteigenden Gelände stark raumbildend und führt zur Zunahme der Zersiedelung. Somit ist die Änderung unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten eher kritisch einzustufen. Zu bedenken gibt, dass ein Betrieb im Ausmaß von 30 Betten heute zu meist als nicht überlebensfähig eingestuft wird und somit künftige Erweiterungen zu erwarten sind."

Es liegt der Einwand eines Nachbarn vor, der einen Konflikt mit der landwirtschaftlichen Bearbeitung seines Grundes (Abdrift) befürchtet, gleich wie die Verbreiterung der bestehenden Zufahrtsstraße zu seinen Lasten. Der Gemeinderat hat den Einwand abgelehnt und beschlossen, dass die Sachverhalte im Zuge der Bautätigkeit berücksichtigt werden sollen. Laut Gemeindeakustikplan ist die akustische Klasse der neuen Tourismuszone mit ihrer Umgebung vereinbar, allerdings ist die Zone nur 30 m von der Mendelbahn entfernt, deren evtl. Lärmpegel nicht berücksichtigt wurde. Es liegen keine Messungen vor.

A seguito della richiesta da parte della Giunta Provinciale la Commissione per il territorio e il paesaggio ha esaminato nel merito le proposte c), f), g), h), m) e n) nella seduta del 18.02.2021 e dato i seguenti pareri.

**Punto c)**

Il Comune chiede l'individuazione di una zona per impianti turistici alloggiativi con una superficie di 1.920 m<sup>2</sup>, una densità di 1,9 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, una cubatura ammissibile di 3.650 m<sup>3</sup> per una nuova attività con 30 posti letto.

Un accesso pubblico non è presente e nella modifica non è previsto. Le superfici della strada situate in verde agricolo sono di proprietà del Comune, tuttavia, la strada esistente è molto stretta. La fermata dei mezzi di trasporto pubblico più vicina è a 500 metri.

La zona viene prevista nel mezzo del verde agricolo, lontano da insediamenti urbani, da servizi di prossimità e dai servizi pubblici, contribuendo alla dispersione urbana e all'aumento del traffico. Inoltre, il sito è molto ombreggiato perché è direttamente ai piedi della Mendola.

Il Parere dell'Ufficio Pianificazione paesaggistica stabilisce inoltre che: "Il sito si trova in una zona edificazione sparsa poco al di sopra del nucleo urbano. La realizzazione di una nuova attività alberghiera nella misura di circa 3.600 m<sup>3</sup> ha un forte impatto visivo su questo terreno in pendenza e comporta un aumento della dispersione urbana. Pertanto, la modifica risulta piuttosto critica da un punto di vista paesaggistico. Bisogna inoltre considerare che attualmente un'attività di 30 letti è per lo più considerata insostenibile e quindi c'è da aspettarsi un'espansione futura".

C'è un'obiezione di un vicino che teme un conflitto con la conduzione agricola del suo terreno (dispersione dei prodotti irrorati), così come un allargamento della strada di accesso esistente a suo danno. Il Consiglio comunale ha respinto l'obiezione e ha deciso che le questioni saranno approfondite durante l'attività di costruzione.

Secondo il piano acustico comunale, la classe acustica della nuova zona turistica è compatibile con l'ambiente circostante, ma la zona dista solo 30 metri dalla funicolare della Mendola, il cui possibile livello di rumore non è stato preso in considerazione. Non sono disponibili misurazioni.

**Punkt f)**

Die Gemeinde beantragt die Ausweisung einer Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung mit einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup>, einer Dichte von 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, einer möglichen Kubatur von 3.000m<sup>3</sup> für einen neuen Betrieb mit 30 Betten, direkt angrenzend an den dazugehörigen Geschlossenen Hof mit Urlaub auf dem Bauernhof. Es ist eine öffentliche Zufahrt vorhanden und die nächste Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel ist 350 m weit entfernt.

Das Gutachten des Amtes für Landschaftsplanung lautet wie folgt: "Die Änderung erscheint insofern problematisch, als hier die Erweiterung des Urlaubs am Bauernhof durch eine Tourismuszone angepeilt wird. Zwar liegt die Fläche ähnlich dem Antrag unter Punkt e) innerhalb des aufgelockerten Siedlungsgebietes, doch im Unterschied zu jener durchschneidet die Änderung den durchgehenden Rebgürtel, der sich von St. Nikolaus bis an den Rand des Kalterer Dorfkerns ausdehnt und sich damit negativ auf das Landschaftsgefüge auswirkt, wobei die untypische Bauweise eine Verhüttelung des Geländes befürchten lässt." Die im Bebauungsvorschlag angepeilte Verhüttelung kann aufgrund des zu hohen Boden- und Flächenverbrauchs nicht gutgeheißen werden. Laut Landesgesetz 7/2008 Art. 2 Abs. 4 ist zudem „die Beherbergung von Gästen nicht mit der gewerblichen Beherbergungstätigkeit vereinbar.“

**Punkt g)**

Die Gemeinde beantragt die Ausweisung einer Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung mit einer Fläche von 2.160 m<sup>2</sup>, einer Dichte von 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, einer möglichen Kubatur von 5.400 m<sup>3</sup> auf dem Gebäude eines Geschlossenen Hofes mit Urlaub auf dem Bauernhof. Es ist eine öffentliche Zufahrt vorhanden und die nächste Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel ist direkt von dem Hof. Laut Bebauungsvorschlag werden die notwendigen Parkplätze in unterirdischer Garage zum Teil über die Zonengrenze hinaus ins landwirtschaftliche Grün gebaut. Die Zone wird mitten ins landwirtschaftliche Grün ausgewiesen, fernab von Siedlungskernen, Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen und trägt somit zur Zersiedelung bei. Laut Landesgesetz 7/2008 Art. 2 Abs. 4 ist „die Beherbergung von Gästen nicht mit der gewerblichen Beherbergungstätigkeit vereinbar.“ Das Gutachten des Amtes für Landschafts-

**Punto f)**

Il Comune chiede l'individuazione di una zona per impianti turistici alloggiativi con una superficie di 2.000 m<sup>2</sup>, una densità di 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, una cubatura ammissibile di 3.000m<sup>3</sup> per una nuova attività con 30 posti letto, direttamente adiacente al maso chiuso con agriturismo.

Esiste un accesso pubblico e la fermata dei mezzi del trasporto pubblico più vicina è a 350 metri.

Il Parere dell'Ufficio Pianificazione paesaggistica stabilisce inoltre che: " La modifica appare problematica in quanto si tratta dell'ampliamento dell'agriturismo attraverso una zona turistica. Anche se il sito si trova all'interno di una zona con edificazione dispersa come la richiesta di cui al punto e), a differenza di questo la modifica taglia la fascia continua di vigneti che si estende da San Nicolò fino ai bordi del centro del paese di Caldaro e quindi ha un impatto negativo sulla struttura del paesaggio. Il metodo di costruzione atipico, a chalet, fa temere una dispersione urbana". La realizzazione in chalet prevista nella proposta di sviluppo non può essere approvata a causa dell'uso eccessivo di suolo e spazio.

Inoltre, secondo la legge provinciale 7/2008 articolo 2 comma 4, " L'attività di ospitalità non è compatibile con l'attività ricettiva svolta in forma professionale."

**Punto g)**

Il Comune chiede l'individuazione di una zona per impianti turistici alloggiativi con una superficie di 2.160 m<sup>2</sup>, una densità di 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, una cubatura ammissibile di 5.400 m<sup>3</sup> sull'edificio di un maso chiuso con agriturismo.

Esiste una strada di accesso pubblico e la fermata dei mezzi di trasporto pubblico più vicina è direttamente davanti al maso.

Secondo la proposta di edificazione i parcheggi necessari saranno costruiti in un garage sotterraneo, il quale in parte va oltre il confine della nuova zona nel verde agricolo. La zona è inserita in mezzo al verde agricolo, lontano da insediamenti urbani, da servizi di prossimità e dai servizi pubblici, contribuendo alla dispersione urbana e all'aumento del traffico.

Secondo la legge provinciale 7/2008 articolo 2 comma 4, " l'attività di ospitalità non è compatibile con l'attività ricettiva svolta in forma professionale."

Il Parere dell'Ufficio Pianificazione paesaggistica stabilisce inoltre che: "Questo

planung lautet wie folgt: "Das vorliegende Beispiel zeigt auf, wie Zersiedlung schrittweise geschieht. An einer bestehenden Hofstelle wird für den Jungbauern eine zweite Hofstelle errichtet und zu diesem Zweck sogar landschaftliche Bannzone reduziert. Der hochgeschossene Bau ist plötzlich landschaftlich weitem sichtbar. Die nunmehr aufliegende Umwandlung der alten Hofstelle in einen Tourismusbetrieb lässt unter landschaftlicher Hinsicht nichts Gutes erwarten, auf alle Fälle erhöht sie die Zersiedlung im ansonsten kaum verbauten Weinberg zwischen Kaltern und Oberplanitzing. Die Verquickung von Urlaub am Bauernhof und Tourismus erscheint auch hier problematisch."

Punkt h)

Die Gemeinde beantragt die Ausweisung einer Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung mit einer Fläche von 2.880 m<sup>2</sup> für einen neuen Betrieb mit 30 Betten, direkt angrenzend an den dazugehörigen Geschlossenen Hof mit Urlaub auf dem Bauernhof. Es fehlt die Angabe der gewünschten Baudichte.

Eine öffentliche Zufahrt ist nicht vorhanden und in der Abänderung nicht vorgesehen. Die Flächen der im landwirtschaftlichen Grün verlaufenden Straße gehören der Gemeinde. Die bestehende Straße ist sehr eng. Die nächste Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel ist 400 m weit entfernt. Die Zone wird mitten ins landwirtschaftliche Grün ausgewiesen, fernab von Siedlungskernen, Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen und trägt somit zur Zersiedelung und Zunahme des Verkehrs bei.

Das Gutachten des Amtes für Landschaftsplanung lautet wie folgt: "Die Fläche liegt am Rande des locker bebauten Siedlungsgebietes, welches sich längs der Straße zum Altenburger Wald hin ausdehnt. Insofern stellt die Parzelle heute Teil des zusammenhängenden Landwirtschaftsgebietes dar, welches sich über Barleit bis zum Kalterer See hin ausdehnt, wie aus der Abgrenzung der landschaftlichen Bannzone ersichtlich. Die Errichtung einer Tourismuszone führt somit zur Zunahme von Zersiedelung. Auch die Zufahrt zur Zone erscheint problematisch und müsste gegebenenfalls erweitert werden, wodurch weitere landschaftliche Auswirkungen zu erwarten sind."

Laut Landesgesetz 7/2008 Art. 2 Abs. 4 ist „die Beherbergung von Gästen nicht mit der gewerblichen Beherbergungstätigkeit vereinbar.“ Es liegen die Einwände von

esempio mostra come la dispersione urbana avvenga in modo progressivo. Un secondo maso chiuso viene costruito adiacente a un maso chiuso esistente a beneficio di un giovane agricoltore, e la zona di rispetto paesaggistico è ridotta a questo scopo. La costruzione sviluppatasi in altezza è improvvisamente visibile da lontano nel paesaggio. La conversione del vecchio maso in un'impresa turistica non è di buon auspicio da un punto di vista paesaggistico; in ogni caso aumenta l'espansione urbana nella zona dei vigneti, altrimenti scarsamente edificata, tra Caldaro e Pianizza di Sopra. La combinazione di agriturismo e turismo sembra essere problematica in questo ambito".

Punto h)

Il Comune chiede l'individuazione di una zona per impianti turistici alloggiativi di 2.880 m<sup>2</sup> per una nuova attività di 30 posti letto direttamente adiacente al maso chiuso con agriturismo. Non c'è alcuna indicazione della densità edilizia desiderata.

Una strada di accesso pubblico non esiste e nella modifica non è prevista. Le superfici della strada che risultano nel verde agricolo sono di proprietà del Comune. La strada esistente è molto stretta. La fermata dei mezzi di trasporto pubblico più vicina si trova a 400 metri.

La zona è inserita nel mezzo del verde agricolo, lontano da insediamenti urbani, da servizi di prossimità e dai servizi pubblici, contribuendo alla dispersione urbana e all'aumento del traffico.

Il Parere dell'Ufficio Pianificazione paesaggistica stabilisce inoltre che: "il sito si trova ai margini dell'insediamento scarso che si estende lungo la strada in direzione del bosco di Castelvecchio. In questo senso, la particella rappresenta oggi una parte della zona agricola contigua, che si estende da Barleit fino al lago di Caldaro, come si può vedere dalla delimitazione della zona agricola con vincolo paesaggistico. L'inserimento di una zona turistica porta quindi a un aumento della dispersione urbana. Anche l'accesso alla zona appare problematico e avrebbe bisogno di essere allargato causando un ulteriore impatto sul paesaggio".

Secondo la legge provinciale 7/2008 articolo 2 comma 4, "L'attività di ospitalità non è compatibile con l'attività ricettiva svolta in

zwei Nachbarn vor, die auf die sehr enge Erschließungsstraße (3 m) hinweisen, die den von 60 zusätzlichen Betten erzeugten Verkehr (Änderungen h) + m)) nicht verträgt. Die Entfernung zum Dorfzentrum beträgt zwei km, weshalb für die Mobilität die Nutzung des PKW immer nötig wäre. Weiters seien die primären Infrastrukturen im Gebiet unzureichend. Der Gemeinderat hat die Einwände abgelehnt und beschlossen, dass die Sachverhalte im Zuge der Bautätigkeit berücksichtigt werden sollen.

**Punkt m)**

Die Gemeinde beantragt die Ausweisung einer Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung mit einer Fläche von 1.155 m<sup>2</sup>, einer Dichte von 2,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, einer möglichen Kubatur von 2.900 m<sup>3</sup> für einen neuen Betrieb mit 30 Betten.

Eine öffentliche Zufahrt ist nicht vorhanden und in der Abänderung nicht vorgesehen. Die Flächen der im landwirtschaftlichen Grün verlaufenden Straße gehören der Gemeinde. Die bestehende Straße ist sehr eng. Die nächste Haltestelle der Öffentlichen Verkehrsmittel ist 400m weit entfernt.

Die Zone wird mitten ins landwirtschaftliche Grün ausgewiesen, fernab von Siedlungskernen, Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen und trägt somit zur Zersiedelung und Zunahme des Verkehrs bei.

Das Gutachten des Amtes für Landschaftsplanung lautet wie folgt: "Ähnlich dem Vorhaben unter Punkt h) liegt die Fläche am Rande des locker bebauten Siedlungsgebietes, welches sich längs der Straße zum Altenburger Wald hin ausdehnt. Insofern stellt die Parzelle heute Teil des zusammenhängenden Landwirtschaftsgebietes dar, welches sich über Barleit bis zum Kalterer See hin ausdehnt, wie aus der Abgrenzung der landschaftlichen Bannzone ersichtlich. Die Errichtung einer Tourismuszone führt somit zur Zunahme von Zersiedelung. Auch die Zufahrt zur Zone erscheint problematisch und müsste gegebenenfalls erweitert werden, wodurch weitere landschaftliche Auswirkungen zu erwarten sind."

Es liegen die Einwände von zwei Nachbarn vor, die auf die sehr enge Erschließungsstraße (3 m) hinweisen, die den von 60 zusätzlichen Betten erzeugten Verkehr (Änderungen H + M) nicht verträgt. Die Entfernung zum Dorfzentrum beträgt 2km, weshalb für die Mobilität die Nutzung des PKW immer nötig wäre. Weiters seien die primären Infrastrukturen im Gebiet

forma professionale."

Sono pervenute obiezioni da due vicini che sottolineano che la strada di accesso è molto stretta (3 metri) e non può sopportare il traffico generato da 60 letti aggiuntivi (modifiche h) + m)). La distanza dal centro del paese è di due km, perciò l'utilizzo dell'automobile sarebbe sempre necessario. Inoltre, le infrastrutture primarie della zona sarebbero inadeguate. Il Consiglio comunale ha respinto le obiezioni e ha deciso che le questioni saranno approfondite durante l'attività di costruzione.

**Punto m)**

Il Comune chiede l'individuazione di una zona per impianti turistici alloggiativi con una superficie di 1.155 m<sup>2</sup>, una densità di 2,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, una cubatura ammissibile di 2.900 m<sup>3</sup> per una nuova attività con 30 posti letto.

Un accesso pubblico non esiste e nella modifica non è previsto. Le superfici della strada in verde agricolo sono di proprietà del Comune. La strada esistente è molto stretta. La fermata dei mezzi di trasporto pubblico più vicina si trova a 400 metri.

La zona è prevista in mezzo al verde agricolo, lontano da insediamenti urbani, da servizi di prossimità e dai servizi pubblici, contribuendo alla dispersione urbana e all'aumento del traffico.

Il Parere dell'Ufficio Pianificazione paesaggistica stabilisce inoltre che: "Come il progetto al punto h), il sito si trova ai margini dell'insediamento sparso che si estende lungo la strada in direzione del bosco di Altenburg. In questo senso la particella rappresenta oggi una parte della zona agricola contigua che si estende da Barleit fino al lago di Caldaro, come si può vedere dalla delimitazione della zona agricola con vincolo paesaggistico. L'inserimento di una zona turistica porta quindi a un aumento della dispersione urbana. Anche l'accesso alla zona appare problematico e avrebbe bisogno di essere allargato, portando a un ulteriore impatto sul paesaggio".

Sono pervenute obiezioni da due vicini che sottolineano che la strada di accesso è molto stretta (3 metri) e non può sopportare il traffico generato da 60 letti aggiuntivi (modifiche h) + m)). La distanza dal centro del paese è di 2 km, perciò l'utilizzo dell'automobile sarebbe sempre necessario. Inoltre, le infrastrutture primarie della zona sarebbero inadeguate. Il Consiglio comunale ha respinto le obiezioni e ha deciso che le questioni saranno approfondite durante

unzureichend. Der Gemeinderat hat die Einwände abgelehnt und beschlossen, dass die Sachverhalte im Zuge der Bautätigkeit berücksichtigt werden sollen.

Punkt n)

Die Gemeinde beantragt die Ausweisung einer Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung mit einer Fläche von 1.255 m<sup>2</sup>, einer Dichte von 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, einer möglichen Kubatur von 3.140 m<sup>3</sup> für einen neuen Betrieb mit 30 Betten im Hofraum des dazugehörigen Geschlossenen Hof mit Urlaub auf dem Bauernhof.

Es handelt sich augenscheinlich um eine Erweiterung des Angebots vom Urlaub auf dem Bauernhof. Die Zonenabgrenzung ist nicht homogen und macht zusätzlich die Einhaltung von Grenzabständen unmöglich. Es ist eine öffentliche Zufahrt vorhanden und die nächste Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel ist 100 m weit entfernt.

Die Zone wird mitten ins landwirtschaftliche Grün ausgewiesen, fernab von Siedlungskernen,

Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen und trägt somit zur Zersiedelung und Zunahme des Verkehrs bei.

Das Gutachten des Amtes für Landschaftsplanung lautet wie folgt: "Auch in diesem Antrag steckt indirekt die Erweiterung des Urlaubs auf dem Bauernhof. Wie aus der Abgrenzung und der Projektstudie ersichtlich, ist die Verzahnung des alten und des neuen Betriebes vor Ort unmittelbar gegeben, zukünftige Konflikte sind somit vorprogrammiert. Unter landschaftlicher Sicht ist der Antrag als kritisch einzustufen. Die Flächen talseitig der Straße nach Oberplanitzing liegen gemäß Landschaftsplan in der Bannzone, um den offenen Blick über die Reblandschaft bis hin zu den Dolomiten zu gewährleisten. Die vor Jahren genehmigte Reduzierung der Bannzone hatte den einzigen Zweck, die Errichtung der Hofstelle zu ermöglichen. Durch den Bau derselben ist dieser Zweck erfüllt, weitere Gebäude wirken sich störend auf die Umgebung aus."

Laut Landesgesetz 7/2008 Art. 2 Abs. 4 ist „die Beherbergung von Gästen nicht mit der gewerblichen Beherbergungstätigkeit vereinbar.“

Die Kommission hat jeden Sachverhalt diskutiert und hat sich gegen alle von der Gemeinde Kaltern a.d.W. beantragten Abänderungen c), f), g), h), m) und n) ausgesprochen.

Mit Schreiben vom 18.06.2021 Prot. Nr.

l'attività di costruzione.

Punto n)

Il Comune chiede l'individuazione di una zona per impianti turistici alloggiativi con una superficie di 1.255 m<sup>2</sup>, una densità di 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, una cubatura ammissibile di 3.140 m<sup>3</sup> per una nuova attività con 30 posti letto nel cortile del maso chiuso con agriturismo.

Si tratta evidentemente di un ampliamento dell'offerta dell'agriturismo al maso chiuso. La zonizzazione non è omogenea e inoltre rende impossibile rispettare le distanze di confine. Esiste una strada di accesso pubblico e la fermata dei mezzi del trasporto pubblico più vicina si trova a 100 metri.

La zona è inserita in mezzo al verde agricolo, lontano da insediamenti urbani, da servizi di prossimità e dai servizi pubblici, contribuendo alla dispersione urbana e all'aumento del traffico.

Il Parere dell'Ufficio Pianificazione paesaggistica stabilisce inoltre che: "Anche in questa richiesta si tratta di un ampliamento indiretto dell'agriturismo. Come si evince dalla delimitazione e dallo studio di progetto, c'è un sovrapporsi tra vecchia e nuova attività in loco, con conflitti futuri inevitabili. Da un punto di vista paesaggistico la richiesta è considerata critica. Secondo il piano paesaggistico le aree a valle della strada per Pianizza di Sopra sono in zona con vincolo paesaggistico al fine di garantire una vista libera sul paesaggio dei vigneti fino alle Dolomiti. L'unico scopo della riduzione della zona di rispetto, approvata anni fa, era quello di permettere la costruzione del maso. La costruzione dello stesso ha adempiuto a questo scopo, ulteriori edifici contrasterebbero negativamente sui dintorni".

Secondo la legge provinciale 7/2008 articolo 2 comma 4, " L'attività di ospitalità non è compatibile con l'attività ricettiva svolta in forma professionale."

La Commissione ha discusso ogni modifica e si è espressa contro tutte le modifiche c), f), g), h), m) e n) proposte dal Comune di Caldaro s.S.d.V.

Il parere della commissione per il territorio e il

468775 wurde das Gutachten der Kommission für Raum und Landschaft der Gemeinde übermittelt.

Die Gemeinde nimmt mit Ratsbeschluss Nr. 50 vom 26.07.2021, wie folgt Stellung:

Vorab hält der Gemeinderat fest, dass die Landeskommission bereits in der Sitzung vom 06.02.2020 zu den mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 353 vom 26.09.2019 beantragten Änderungen am Bauleitplan bzw. in der Sitzung vom 28.05.2020 zu den mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 516 vom 12.12.2019 ihr Gutachten im Sinne von Artikel 19, Absatz 6, L.G. Nr. 13/1997, abgegeben und dass in der Folge der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 33 vom 29.06.2020 bzw. mit Beschluss Nr. 42 vom 20.07.2020 die gegenständlichen Änderungen am Bauleitplan beschlossen hat.

Damit hat die Landeskommission ihr von der lex specialis betreffend das Verfahren zur Bauleitplanänderung vorgesehene Gutachten abgegeben und die Abgabe eines weiteren Gutachtens im Sinne von Artikel 2, Absatz 6, L.G. Nr. 13/1997 ist weder zulässig noch verfahrensrelevant, da es eine Wiederaufnahme eines Verfahrensabschnittes beabsichtigt, der bereits abgeschlossen ist.

Auch ist die Aufforderung an die Gemeindeverwaltung laut Schreiben des Amtes für Gemeindeplanung zur Abgabe einer Stellungnahme verfahrensrechtlich nicht vorgesehen.

Die Landesregierung stellt fest, dass die Abänderungen c), f), g), h), m) und n) auch meritorisch negativ von der Kommission für Raum und Landschaft begutachtet wurden. Das Gutachten wurde im Sinne des Art. 19 Abs. 6 des L.G. 13/1997 an die Gemeinde Kaltern a.d.W. gesendet und die Gemeinde hat sich auf die Wiederholung der im eigenen Beschluss Nr. 33 vom 29.06.2020 dargelegten Argumentationen beschränkt. Die Gemeinde hätte die Abweichungen vom Gutachten der Kommission Raum und Landschaft begründen müssen.

Die Landesregierung bekräftigt die in seiner Sitzung vom 22.12.2020 gefasste Entscheidung und macht sich das von der Kommission für Raum und Landschaft in ihrer Sitzung vom 18.02.2021 abgegebene inhaltliche Gutachten zu eigen.

paesaggio è stato inviato al Comune con lettera del 18.06.2021 n. prot. 468775.

Il Comune con deliberazione consiliare n. 50 del 26.07.2021, esprime la sua presa di posizione:

In via preliminare, il Consiglio comunale dá atto che la commissione provinciale del territorio si è già espressa nella seduta del 06.02.2020 sulle modifiche al piano urbanistico proposte con deliberazione della Giunta comunale n. 353 del 26.09.2019 e nella seduta del 28.05.2020 sulle modifiche proposte con deliberazione della Giunta comunale n. 516 del 12.12.2019, e che successivamente il Consiglio comunale, rispettivamente con delibera n. 33 del 29.06.2020 e con delibera n. 42 del 20.07.2020, ha adottato le modifiche al piano urbanistico.

Pertanto, la commissione provinciale ha espresso il parere previsto dalla lex specialis relativa al procedimento di modifica del piano urbanistico e l'emissione di un ulteriore parere ai sensi dell'art. 2, comma 6, L.P. n. 13/1997 non è ammissibile né pertinente al procedimento, in quanto intende riaprire una fase del procedimento già conclusa.

Inoltre la richiesta all'amministrazione comunale di presentare un parere come richiesto nella lettera dell'Ufficio Pianificazione comunale non è proceduralmente prevista.

La Giunta provinciale constata che la Commissione per il territorio e il paesaggio ha espresso parere negativo nel merito alle modifiche c), f), g), h), m), e n). Tale parere è stato correttamente inviato al Comune di Caldaro s.S.d.V. ai sensi dell'art. 19 comma 6 della L.P. n. 13/1997 e il Comune si è limitato a ribadire le posizioni già espresse con deliberazione consiliare n. 33 del 29.06.2020. Il Comune era tenuto a motivare le decisioni prese in deroga al parere della Commissione per il territorio e il paesaggio.

La Giunta provinciale ribadisce quanto stabilito nella seduta del 22.12.2020 e fa proprio il parere di merito espresso dalla Commissione per il territorio e il paesaggio nella propria seduta del 18.02.2021.

Gestützt auf die Art. 19 und 21 des LG. Nr. 13/1997 und die Art. 3 und 6 des LG. Nr. 16/1970

Artikel 103 Absatz 2 des L.G. vom 10. Juli 2018, Nr. 9, in geltender Fassung, sieht vor, dass die Verfahren für die Genehmigung von Plänen und Projekten, die bis zum 30. Juni 2020 bereits eingeleitet wurden, gemäß den bis dahin geltenden Bestimmungen und Verfahrensvorschriften abgeschlossen werden können.

b e s c h l i e ß t

DIE LANDESREGIERUNG

einstimmig in gesetzmäßiger Weise:

die folgenden von der Gemeinde Kaltern a.d.W. mit Ratsbeschluss Nr. 33 vom 29.06.2020 beantragten Abänderungen zum Bauleitplan und Landschaftsplan zu genehmigen:

a) Umwidmung einer Fläche von „Privates Grün“ in „Landwirtschaftsgebiet“ auf der Gp. 2944, K.G. Kaltern

b) Umwidmung einer Fläche von „Wald“ in „Landwirtschaftliches Grün“ auf der Gp. 3050, K.G. Kaltern

d) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf der Bp. 2460 und den Gp.en 1257/1 und 1257/4, K.G. Kaltern.

Von Amts wegen wird eine Gemeindestraße Typ D im Bauleitplan ausgewiesen um die Erschließung der neuen Zone zu garantieren.

Der Artikel 15 (Zone für touristische Einrichtungen Beherbergung) der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan wird wie folgt ergänzt:

„h) Zone „Klavenz“  
(Bp. 2460, Gp.en 1257/1, 1257/4 K.G. Kaltern)

höchstzulässige Bettenanzahl: 52 Betten  
höchstzulässige Baumassendichte: 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.“

i) Änderung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan Art. 15, Buchstabe d)

Visti gli artt. 19 e 21 della L.P. n. 13/1997 e gli artt. 3 e 6 della L.P. n. 16/1970

L'articolo 103 comma 2 della L.P. 10 luglio 2018, n. 9, e successive modifiche, prevede che le procedure per l'approvazione di piani e progetti che, alla data del 30 giugno 2020, risultavano già avviate, possano essere concluse in base alle norme e alle disposizioni procedurali in vigore fino a tale data.

LA GIUNTA PROVINCIALE

d e l i b e r a

a voti unanimi legalmente espressi:

di approvare le seguenti modifiche al piano urbanistico e paesaggistico, proposte dal Comune di Caldaro s.S.d.V. con deliberazione consiliare n. 33 del 29.06.2020:

a) Trasformazione di una superficie da “verde privato” a “verde agricolo” sulla p.f. 2944 C.C. Caldaro

b) Trasformazione di una superficie da “bosco” a “verde agricolo” sulla p.f. 3050, C.C. Caldaro

d) Trasformazione di una superficie da “verde agricolo” a “zona per impianti turistici - alloggiativi” sulla p.ed. 2460 e sulle pp.ff. 1257/1 e 1257/4, C.C. Caldaro.

D'ufficio è inserita nel piano urbanistico comunale una strada comunale tipo D, per garantire l'accesso alla nuova zona.

L'articolo 15 (Una zona per impianti turistici alloggiativi) delle norme di attuazione del piano urbanistico è integrato come segue:

„h) Zona “Klavenz”  
(p.ed. 2460, pp.ff 1257/1, 1257/4 C.C. Caldaro)

numero massimo dei letti: 52 letti  
densità edilizia massima: 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.“

i) Modifica delle norme di attuazione del piano urbanistico dell'art. 15, lettera d)

Der Artikel 15 d) (Zone für touristische Einrichtungen Beherbergung, Zone „Malga“) der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan wird wie folgt ersetzt:

„Zone „Malga“ (B.P. 2710):

Es gelten folgende Vorschriften:

höchstzulässige Bettenanzahl: 46 Betten

höchstzulässige Baumassendichte: 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>“

j) Umwidmung einer Fläche von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung“ auf den Gp.en 3931, 3929, 3932 und 3930/2, sowie den Bp.en 511, 2539 und 2538, K.G. Kaltern

Artikel 15 (Zone für touristische Einrichtungen Beherbergung) der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan wird wie folgt ergänzt:

„i) Zone „Hasslhof“

(B.p.en 551, 2539, 2538 und G.p.en 3929, 3931, 3930/2, 3932 K.G. Kaltern)

höchstzulässige Bettenanzahl: 94 Betten

höchstzulässige Baumassendichte: 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>“

die von der Gemeinde Kaltern a.d.W. mit Ratsbeschluss Nr. 33 vom 29.06.2020 beantragten Abänderungen zum Bauleitplan c), f), g), h), m) und n), wie in den Prämissen angeführt, abzulehnen.

Dieser Beschluss wird gemäß Art. 19 Abs. 9 des L.G. Nr. 13/1997 im Amtsblatt der Region veröffentlicht und findet am darauffolgenden Tag Anwendung.

DER LANDESHAUPTMANN

DER GENERALESEKRETÄR DER L.R

L'articolo 15 d) (Zona per impianti turistici alloggiativi, Zona „Malga“) delle norme di attuazione del piano urbanistico è sostituito come segue:

„Zona „Malga“ (p.ed 2710):

Valgono le seguenti prescrizioni:

numero massimo di letti: 46 letti

densità edilizia massima: 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>“

j) Trasformazione di una superficie da „verde agricolo“ a „zona per impianti turistici - alloggiativi“ sulle pp.ff. 3931, 3929, 3932 e 3930/2, nonché le pp.ed. 511, 2539 e 2538 C.C. Caldaro

L'articolo 15 (Zona per impianti turistici alloggiativi“) delle norme di attuazione del piano urbanistico viene integrato come segue:

„i) Zona „Hasslhof“

(pp.ed. 551, 2539, 2538 und pp.ff. 3929, 3931, 3930/2, 3932 C.C. Caldaro)

numero massimo di letti: 94 letti

densità edilizia massima: 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>“

di respingere le modifiche al piano urbanistico c), f), g), h), m) e n), proposte dal Comune di Caldaro s.S.d.V. con deliberazione consiliare n. 33 del 29.06.2020, come specificato nelle premesse.

La presente deliberazione è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi dell'art. 19 comma 9 della L.P. n. 13/1997 e trova applicazione il giorno successivo.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA G.P.







Sichtvermerke i. S. d. Art. 13 L.G. 17/93  
über die fachliche, verwaltungsgemäße  
und buchhalterische Verantwortung

Visti ai sensi dell'art. 13 L.P. 17/93  
sulla responsabilità tecnica,  
amministrativa e contabile

Die Amtsdirektorin 08/09/2021 11:21:49 POLO CARLOTTA La Direttrice d'ufficio

Der Ressortdirektor 08/09/2021 12:21:50 WEBER FRANK Il Direttore di dipartimento

Laufendes Haushaltsjahr

Esercizio corrente

zweckgebunden

impegnato

als Einnahmen  
ermittelt

accertato  
in entrata

auf Kapitel

sul capitolo

Vorgang

operazione

Der Direktor des Amtes für Ausgaben

Il Direttore dell'Ufficio spese

Der Direktor des Amtes für Finanzaufsicht

Il Direttore dell'Ufficio Vigilanza finanziaria

Der Direktor des Amtes für Einnahmen

Il Direttore dell'Ufficio entrate

Diese Abschrift  
entspricht dem Original

Per copia  
conforme all'originale

Datum / Unterschrift

data / firma

Abschrift ausgestellt für

Copia rilasciata a



Der Landeshauptmann  
Il Presidente

KOMPATSCHER ARNO

14/09/2021

Der Generalsekretär  
Il Segretario Generale

MAGNAGO EROS

14/09/2021

Es wird bestätigt, dass diese analoge Ausfertigung, bestehend - ohne diese Seite - aus 20 Seiten, mit dem digitalen Original identisch ist, das die Landesverwaltung nach den geltenden Bestimmungen erstellt, aufbewahrt, und mit digitalen Unterschriften versehen hat, deren Zertifikate auf folgende Personen lauten:

*nome e cognome: Arno Kompatscher*

Si attesta che la presente copia analogica è conforme in tutte le sue parti al documento informatico originale da cui è tratta, costituito da 20 pagine, esclusa la presente. Il documento originale, predisposto e conservato a norma di legge presso l'Amministrazione provinciale, è stato sottoscritto con firme digitali, i cui certificati sono intestati a:

*nome e cognome: Eros Magnago*

Die Landesverwaltung hat bei der Entgegennahme des digitalen Dokuments die Gültigkeit der Zertifikate überprüft und sie im Sinne der geltenden Bestimmungen aufbewahrt.

Ausstellungsdatum

14/09/2021

Diese Ausfertigung entspricht dem Original

L'Amministrazione provinciale ha verificato in sede di acquisizione del documento digitale la validità dei certificati qualificati di sottoscrizione e li ha conservati a norma di legge.

Data di emanazione

Per copia conforme all'originale

Datum/Unterschrift

Data/firma