



Gemeindeplan für Raum und Landschaft

Leitfaden für Änderungen des Planes

Dieser Leitfaden zeigt Schritt für Schritt, wie Gemeinden und Planer einen vollständigen, qualitativ hochwertigen Antrag um Abänderung des Gemeindeplanes einreichen können

Wozu dieser Leitfaden erstellt wurde

Dieser Leitfaden soll Gemeinden und Planer dabei unterstützen, vollständige und qualitativ hochwertige Anträge zur Änderung des Gemeindeplans zu erstellen. Ziel ist es, den Ablauf für alle Beteiligten effizienter zu gestalten und die Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Verwaltung und Planern zu verbessern.

- Durch eine klare und einheitliche Dokumentation werden die Bearbeitung und Prüfung durch die Verwaltung deutlich vereinfacht.
- Vollständige Unterlagen vermeiden Nachforderungen und spart somit Zeit und Ressourcen im Genehmigungsprozess.

Welche Grundsätze gelten für Änderungen am Gemeindeplan?

Hier finden Sie eine kurze Liste der Grundsätze der Erarbeitung von Gemeindeplänen und dessen Änderungen. Diese Grundsätze sind allgemeingültig und sind in den entsprechenden Anträgen immer zu berücksichtigen:

Piano comunale per il territorio e il paesaggio

Guida alle modifiche del Piano

Questa guida illustra, passo dopo passo, come i Comuni e i professionisti incaricati possano presentare una richiesta completa e di qualità per la modifica del Piano comunale.

Perché è stata predisposta questa guida

Questa guida ha lo scopo di aiutare i Comuni e i tecnici a redigere richieste di modifica del Piano comunale complete, chiare e qualitativamente adeguate.

L'obiettivo è rendere più efficiente l'intero procedimento per tutti i soggetti coinvolti e favorire una migliore collaborazione tra amministrazione pubblica e professionisti.

Una documentazione chiara e uniforme semplifica notevolmente l'istruttoria e la verifica da parte dell'amministrazione.

La completezza degli atti evita richieste di integrazione e consente di risparmiare tempo e risorse nel procedimento di approvazione.

Quali principi si applicano alle modifiche del Piano comunale?

Di seguito sono riportati alcuni principi generali da tenere sempre presenti nella predisposizione del Piano comunale e delle sue modifiche.

Si tratta di criteri di carattere generale, che devono essere considerati in ogni relativa richiesta.

1. **Die Gemeinde stellt den Antrag**
Raumplanung ist eine Kompetenz der Gemeinden. Änderungen am Gemeindeplan werden immer von der Gemeinde (oder von der Landesverwaltung) beantragt, nicht von Einzelpersonen oder anderen Organisationen. Die Gemeinde kann sich private Anträge zu eigen machen, bleibt aber immer der offizielle Antragsteller.
2. **Das öffentliche Interesse steht im Mittelpunkt**
Bei jeder Änderung steht das Wohl und der Mehrwert für die gesamte Gemeinde und ihrer Bewohner im Vordergrund. Dies ist im Bericht entsprechend zu erläutern.
3. **Fachliche Begründung ist erforderlich**
Jede geplante Maßnahme muss nachvollziehbar und fachlich begründet werden. Hierzu gehören raumplanerische, soziale, ökologische und wirtschaftliche Argumente.
4. **Alternativen prüfen und vergleichen**
Es muss stets geprüft werden, ob es andere Lösungen gibt – wie beispielsweise eine Verdichtung bestehender Siedlungsflächen oder die Wiederverwendung bereits genutzter Grundstücke.
5. **Milderungs- und Ausgleichsmaßnahmen einplanen**
Falls durch die Änderung negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt entstehen, sind dafür geeignete Ausgleichsmaßnahmen, z.B. eine Landschaftsaufwertung, Entsieglungen oder ökologische Verbesserungen, vorzusehen.
1. **La domanda è presentata dal Comune**
La pianificazione territoriale rientra nelle competenze del Comune. Le modifiche al Piano comunale vengono quindi richieste sempre dal Comune (o dall'amministrazione provinciale), e non da singoli cittadini o da altre organizzazioni. Il Comune può fare propria una proposta proveniente da privati, ma resta in ogni caso il soggetto richiedente ufficiale.
2. **L'interesse pubblico è il criterio centrale**
Ogni modifica deve essere orientata al bene comune e apportare un beneficio alla collettività e ai suoi abitanti. Questo aspetto va illustrato in modo chiaro nella relazione.
3. **È necessaria una motivazione tecnica adeguata**
Ogni misura proposta deve essere comprensibile, coerente e supportata da una motivazione tecnica. A tal fine occorre considerare aspetti urbanistici, sociali, ambientali ed economici.
4. **Le alternative vanno esaminate e confrontate**
Occorre verificare sempre se esistano soluzioni alternative, ad esempio la densificazione di aree insediative già esistenti oppure il riutilizzo di superfici già urbanizzate o già utilizzate.
5. **Prevedere misure di mitigazione e compensazione**
Se la modifica comporta effetti negativi sull'ambiente o sul paesaggio, è necessario prevedere adeguate misure di compensazione o mitigazione, come per esempio interventi di riqualificazione paesaggistica, desigillazione del suolo o miglioramenti ecologici.

Welche Formvorgaben und Ordnerstruktur empfehlen wir?

Quali requisiti formali e quale struttura delle cartelle consigliamo?

1. Dateiformate der Dokumentation: editierbare PDF, Pläne als Vektor-PDF (keine Scans)
2. Zu jeder Grafik gehört eine kurze Textzusammenfassung (5–10 Stichpunkte)
3. Ein Dokument = ein Zweck (keine Sammel-PDFs). Es wird gebeten PDFs nicht in Schreiben oder Beschlüssen zu integrieren.
4. Tabellen statt Fließtext für Zahlen/Parameter.

1. Formati dei file: documenti in PDF modificabile; elaborati grafici in PDF vettoriale (non scansioni).
2. Sintesi per ogni grafico: ogni elaborato grafico deve essere accompagnato da una breve descrizione testuale (5–10 punti essenziali).
3. Un documento, una funzione: evitare PDF cumulativi o raccolte di documenti eterogenei in un unico file. Si prega di evitare PDF integrati in delibere o lettere.
4. Tabelle invece di testo discorsivo: per dati numerici e parametri è preferibile usare tabelle anziché testo continuo.

Für Fragen und frühzeitige Beratungen steht das zuständige Amt für Landschafts- und Gemeindeplanung jederzeit gerne zur Verfügung und unterstützt Sie bei Ihrem Anliegen, unabhängig davon, ob sich die Änderung des Gemeindeplans innerhalb oder außerhalb des Siedlungsgebietes befindet. Wir hoffen, dass dieser Leitfaden samt Vorlagen hilfreich ist, und freuen uns auf konstruktives Feedback.

Bozen, 16.06.2026

Freundliche Grüße

Das Team des Amtes für Landschafts- und Gemeindeplanung

Per domande e consulenze preliminari, l'Ufficio Pianificazione paesaggistica e comunale è sempre volentieri a disposizione e offre il proprio supporto, indipendentemente dal fatto che la modifica del Piano comunale riguardi il territorio insediato oppure un'area esterna ad esso. Ci auguriamo che questa guida, insieme ai modelli allegati, sia utile e restiamo lieti di ricevere un riscontro costruttivo.

Bolzano, il 16/06/2026

Cordiali saluti

Il team dell'Ufficio Pianificazione paesaggistica e comunale

Checkliste:

Welche Unterlagen sind für einen Antrag erforderlich?

Grundlegende Unterlagen

01 Erläuternder Bericht

Beschreibung und Begründung der Maßnahme (Art. 52 Abs. 4 a LG 9/2018)

02 Grafische Anlagen (Bestand – Änderung - Endstand)

Auszug aus dem Gemeindeplan auf Vektorgrundkarte (Art. 52 Abs. 4 b LG 9/2018). Der Auszug ist aus dem Newplan mit der Vektorgrundkarte zu verwenden

03 Durchführungsbestimmungen (Bestand – Änderung - Endstand)

(angepasst an DLH 24/2020) (Art. 52 Abs. 4 f LG 9/2018)

Bleiben DFB unverändert → ausdrücklich angeben

04 Umweltvorbericht (SUP)

(LG 17/2017)

05 Abgrenzung der Änderung auf Katastermappe

der betroffenen Flächen (Art. 52 Abs. 4 e LG 9/2018)

06 Liste der Eigentümer lt. Grundbuch

der von der Maßnahme betroffenen Parzellen.

07 Programm zur Umsetzung

(Zeitplan) (Art. 52 Abs. 4 g LG 9/2018)

08 Zertifizierung der erfolgten Abgabe (Abgab-ID)

der grafischen und/oder normativen Dokumente

09 Fotodokumentation

Checklist:

Quali documenti sono necessari per presentare una richiesta?

Documentazione di base

01 Relazione illustrativa

Descrizione e motivazione dell'intervento (art. 52, comma 4, lett. a, LP 9/2018)

02 Elaborati grafici (stato attuale – modifica – stato finale)

Estratto del Piano comunale su cartografia di base vettoriale (art. 52, comma 4, lett. b, LP 9/2018). Va utilizzato l'estratto da Newplan con la cartografia di base vettoriale

03 Norme di attuazione (stato attuale – modifica – stato finale)

(adeguate al DPP 24/2020) (art. 52, comma 4, lett. f, LP 9/2018)

Se le norme di attuazione restano invariate, ciò va indicato espressamente.

04 Rapporto ambientale preliminare (VAS)

(LP 17/2017)

05 Delimitazione della modifica sulla mappa catastale

delle superfici interessate (art. 52, comma 4, lett. e, LP 9/2018)

06 Elenco dei proprietari risultanti dal libro fondiario

delle particelle interessate dall'intervento.

07 Programma di attuazione

(cronoprogramma) (art. 52, comma 4, lett. g, LP 9/2018)

08 Certificazione dell'avvenuto deposito (ID di deposito)

dei documenti grafici e/o normativi

09 Documentazione fotografica

Zusätzliche hilfreiche Unterlagen

10 Auszug aus dem Durchführungsplan/Wiedergewinnungsplan

samt technischem Bericht

11 Bebauungsplan, Vorprojekt, Machbarkeitsstudie

falls vorhanden

12 Plan der technischen Infrastrukturen (Art. 52 Abs. 4 d LG 9/2018)

Ulteriore documentazione utile

10 Estratto del piano di attuazione / piano di recupero

con relativa relazione tecnica

11 Piano di edificazione, progetto preliminare, studio di fattibilità

se disponibili

12 Piano delle infrastrutture tecniche (art. 52, comma 4, lett. d, LP 9/2018)

Abhängig von Widmung und Rahmenbedingungen zusätzlich notwendige Unterlagen

Ulteriore documentazione necessaria in funzione della destinazione urbanistica e delle condizioni quadro

Planungsmehrwert und Raumordnungsvereinbarungen

20 Nachweis der Bestandsbaumasse Art. 19, Abs. 3 LG 9/2018)

21 Beeidete Schätzung (Art. 19, Abs. 4 und 6 LG 9/2018)

22 Vereinbarung

für die Bindung des Volumens an die Realisierung von Wohnungen für Ansässige oder Wohnungen mit Preisbindung (Art. 19 LG 9/2018)

23 Raumordnungsvereinbarung und beeidete Schätzung

(Art. 20 LG 9/2018)

Plusvalore urbanistico e convenzioni urbanistiche

20 Dimostrazione della volumetria esistente (art. 19, comma 3, LP 9/2018)

21 Stima giurata (art. 19, commi 4 e 6, LP 9/2018)

22 Convenzione

per vincolare il volume alla realizzazione di alloggi per residenti oppure di alloggi a prezzo calmierato
(art. 19 LP 9/2018)

23 Convenzione urbanistica e stima giurata (art. 20 LP 9/2018)

Gebiet urbanistischer Neugestaltung

Area di riqualificazione urbanistica

25 Angabe der Vorgaben (Art. 30, Abs. 2 LG 9/2018)

25 Indicazione delle prescrizioni (art. 30, comma 2, LP 9/2018)

Tourismusentwicklungsgebiete

Aree di sviluppo turistico

26 Gutachten des Landesbeirates für Baukultur und Landschaft

im Falle von Ausweisungen von Tourismusentwicklungsgebieten lt. Art. 34, Abs. 5 LG 9/2018

26 Parere del Comitato provinciale per la cultura edilizia e il paesaggio

in caso di individuazione di aree di sviluppo turistico ai sensi dell'art. 34, comma 5, LP 9/2018

Naturgefahren

Pericoli naturali

30 Prüfung der hydrogeologischen Gefahr

30 Verifica del pericolo idrogeologico

in nicht untersuchten Gebieten (Art. 10 DLH 23/2019)

31 Prüfung der hydrogeologischen Kompatibilität

(Art. 11 DLH 23/2019)

32 Prüfung der Alternativen und Abwägung Interessen

bei Ausweisung von neuen Baugebieten in H2 und H3-Zonen (Art. 6 Abs. 2 und Art. 5, Absatz 3 und 3-bis DLH 23/2019)

33 Ergänzung der Durchführungsbestimmungen in Gefahrenzonen H3

zum Gemeindeplan mit den erforderlichen Schutzmaßnahmen und Vorschriften (Art. 5, Abs. 3-bis DLH 23/2019)

Lärm - Akustik

40 Akustische Klassifizierung
(Art. 6, Abs. 3 LG 20/2012)

41 Maßnahmen zur Verminderung des Lärms
bei Abweichung von Grenzwerten (Art. 6, Abs. 2 LG 20/2012)

Natur-Umwelt

50 Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung
(Art. 22 LG 6/2010)

51 Nachweis der Einhaltung der Schutzbestimmungen von Trinkwasserschutzgebieten
mit Gutachten des zuständigen Amtes

52 Strategische Umweltprüfung (SUP)
(LG 17/2017)

Gemeinde

60 Gutachten der Gemeindekommission Raum und Landschaft
gemäß Art. 53, Abs. 1 des L.G. Nr. 9/2018

61 Beschluss Genehmigung Entwurf

62 Einwände
nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist, im Sinne von Art. 53, Abs. 5, des L.G. Nr. 9/2018

63 Beschluss endgültige Genehmigung

Landesverwaltung

in aree non ancora studiate (art. 10 DPP 23/2019)

31 Verifica della compatibilità idrogeologica
(art. 11 DPP 23/2019)

32 Verifica delle alternative e ponderazione degli interessi

in caso di individuazione di nuove zone edificabili in aree H2 e H3 (art. 6, comma 2 e art. 5, commi 3 e 3-bis, DPP 23/2019)

33 Integrazione delle norme di attuazione nelle zone di pericolo H3

nel Piano comunale con le necessarie misure di protezione e prescrizioni (art. 5, comma 3-bis, DPP 23/2019)

Rumore – acustica

40 Classificazione acustica
(art. 6, comma 3, LP 20/2012)

41 Misure di riduzione del rumore
in caso di superamento dei valori limite (art. 6, comma 2, LP 20/2012)

Natura – ambiente

50 Valutazione di incidenza Natura 2000
(art. 22 LP 6/2010)

51 Dimostrazione del rispetto delle disposizioni di tutela delle aree di protezione delle acque potabili

con parere dell'ufficio competente

52 Valutazione ambientale strategica (VAS)
(LP 17/2017)

Comune

60 Parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio

ai sensi dell'art. 53, comma 1, della L.P. n. 9/2018

61 Delibera di approvazione della proposta di piano

62 Osservazioni
presentate dopo la scadenza del termine di pubblicazione, ai sensi dell'art. 53, comma 5, della L.P. n. 9/2018

63 Delibera di approvazione definitiva

Amministrazione provinciale

65 Landeskommission für Raum und Landschaft

66 Beschluss Landesregierung

67 Dekret Landesrat

65 Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio

66 Delibera della Giunta provinciale

67 Decreto dell'Assessore provinciale