

GEMEINDE PFALZEN

Autonome Provinz Bozen - Südtirol



COMUNE DI FALZES

Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

**Beschluss
des Gemeinderates**

**Deliberazione
del Consiglio comunale**

Sitzung vom | riunione del
26.02.2026

Uhr | ore
19:00

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung festgesetzten Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeinderates einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Regionale sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle riunioni, i componenti di questo Consiglio comunale.

Anwesend sind - Presenti sono	Abwesend - Assente		Anwesend sind - Presenti sono	Abwesend - Assente	
	entsch.- giustific.	unentsch.- ingiustific.		entsch.- giustific.	unentsch.- ingiustific.
Roland Tinkhauser			Gabriela Bachmann		
Johann Berger			Werner Durnwalder	x	
Franz Freiburger			Samuel Gatterer		
Hannes Graf			Matthias Hainz		
Thomas Hilber			Hannes Hopfgartner		
Carmen Oberjakober			Silvester Regele		
Martin Seeber			Berta Rigo		
Franz Willeit					

Seinen Beistand leistet der Gemeindesekretär

Assiste il Segretario comunale

Simon Michaeler

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt

Constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la legalità dell'adunanza,

Roland Tinkhauser

in seiner Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet.

nella sua qualità di Sindaco ne assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Der Gemeinderat behandelt folgenden

Il Consiglio comunale passa alla trattazione del seguente

GEGENSTAND

OGGETTO

Änderung am Gemeindeplan für Raum und Landschaft der Gemeinde Pfalzen - Abänderung der Durchführungsbestimmungen zum Gemeindeplan für Raum und Landschaft - Art. 54, Abs. 1 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9, Antragsteller: Fam. Elzenbaumer - 2. Maßnahme	Modifica al piano comunale per il territorio e il paesaggio di Falzes - modifica alle norme di attuazione al piano comunale per il territorio e il paesaggio - art. 54, comma 1 della L.P. del 10.07.2018, n. 9, richiedenti: fam. Elzenbaumer - 2° provvedimento
--	--

Änderung am Gemeindeplan für Raum und Landschaft der Gemeinde Pfalzen - Abänderung der Durchführungsbestimmungen zum Gemeindeplan für Raum und Landschaft - Art. 54, Abs. 1 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9, Antragsteller: Fam. Elzenbaumer - 2. Maßnahme

Vorausgeschickt, dass die Antragsteller am 15.07.2025 mit Prot. Nr. 0014982 eine Änderung am Bauleitplan der Gemeinde Pfalzen im Sinne des Art. 54, Abs. 1 des L.G. 9 vom 10.07.2018 beantragt haben;

Die normativen Unterlagen zu den Änderungen wurden vom zuständigen Techniker Arch. Paul Reichegger ausgearbeitet und über das offizielle Portal für den Geodaten austausch der Pläne abgegeben (Quittungsnummer **9087**). Dieser Code bescheinigt die rechtmäßige Hinterlegung der Unterlagen und stellt eine rechtzeitige Eintragung der Änderung im Neuplan sicher.

Die Änderung beinhaltet die

Erhöhung der Baudichte, Anpassung der maximalen Gebäudehöhe in der bestehenden Auffüllzone B4 / Balksteinweg und gleichzeitige Umwandlung derselben in ein Mischgebiet M2

* Die Baudichte in der Auffüllzone B4 „Balksteinweg“ soll von 1,60 m³/m² auf 2,00 m³/m² angehoben werden.

* Die bestehende Auffüllzone B4 soll in ein Mischgebiet M2 umgewandelt werden, wie von Art. 54, Abs. 1 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9 vorgesehen.

* Die maximale Gebäudehöhe soll im Zuge der Abänderung des Rechtsplanes in der gesamten Zone angepasst werden.

Eine Erhöhung der Baudichte in dieser Wohnbauzone erscheint im Lichte der Zielsetzung der Eindämmung der Zersiedelung zum Schutz der Landschaft und zur Sicherung der nachhaltigen Entwicklung sehr sinnvoll. Es wird betont, dass in der Wohnbauzone „Balksteinweg“ die jeweiligen Grundstücksflächen nur zu einem geringen Teil verbaut sind, weshalb eine Erweiterung der einzelnen Baulose durch Verdichtung auf den ausgewiesenen Baurechtsflächen möglich und zweckbringend ist.

Zudem sind die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Nachbargebäude durch die Einhaltung der bestehenden Baurechtsflächen sehr gering.

Die beantragte Änderung ist ökologisch sinnvoll und zeitgemäß, da sie eine effiziente Nutzung des vorhandenen Raums ermöglicht, ohne Inanspruchnahme von zusätzlichem Kulturgrund. Durch die dadurch erzielte Verdichtung innerhalb von bestehenden Bauzonen trägt zur Optimierung der Nutzung von vorhandenem Raum bei.

Durch die beantragten Maßnahmen wird die überbaute Fläche in der Zone nur minimal erweitert, sodass die ursprüngliche Nutzung und das Erscheinungsbild der Zone weitestgehend erhalten bleiben.

Zweifelloso wird dadurch die städtebauliche Entwicklung im Sinne des öffentlichen Interesses vorangetrieben.

Die Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft hat die gegenständliche Abänderung in der Sitzung vom 30.07.2025 **einstimmig positiv genehmigt**;

Modifica al piano comunale per il territorio e il paesaggio di Falzes - modifica alle norme di attuazione al piano comunale per il territorio e il paesaggio - art. 54, comma 1 della L.P. del 10.07.2018, n. 9, richiedenti: fam. Elzenbaumer - 2° provvedimento

Premesso che i richiedenti in data 15.07.2025, n. prot. 0014982 hanno presentato una modifica al piano urbanistico comunale del Comune di Falzes (modifica dell'art. 10 delle norme di attuazione) nel senso dell'art. 54, comma 1 della L.P. n. 9 del 10.07.2018;

Gli allegati normativi relativi alla modifica sono stati elaborati dal tecnico Arch. Paul Reichegger e consegnati tramite il portale ufficiale per l'intercambio dei geodati (n. ricevuta **9087**). Questo codice certifica il regolare deposito degli allegati e garantisce un tempestivo inserimento della modifica del new-Plan.

La modifica riguarda la

Aumento della densità edilizia, adeguamento dell'altezza massima degli edifici nella zona di completamento esistente B4 / Via Balkstein e contestuale trasformazione della stessa in zona mista M2

* La densità edilizia nella zona di completamento B4 "Via Balkstein" sarà aumentata da 1,60 m³/m² a 2,00 m³/m².

* La zona di completamento esistente B4 sarà trasformata in una zona mista M2, come previsto dall'art. 54, comma 1 della L.P. del 10.07.2018, n. 9.

* L'altezza massima degli edifici sarà adeguata nell'intera zona, nell'ambito della modifica del piano normativo.

Un aumento della densità edilizia in questa zona residenziale appare molto sensato alla luce dell'obiettivo di contenere la dispersione insediativa, di tutelare il paesaggio e di garantire uno sviluppo sostenibile. Si sottolinea che nella zona residenziale "Via Balkstein" le singole aree di proprietà risultano edificate solo in parte, pertanto un ampliamento dei singoli lotti mediante densificazione sulle superfici edificabili già individuate, risulta possibile e funzionale. Inoltre, gli effetti delle modifiche previste sugli edifici confinanti sono molto limitati, grazie al rispetto delle superfici edificabili esistenti.

La modifica richiesta è ecologicamente sensata e attuale, in quanto consente un utilizzo efficiente dello spazio disponibile senza ricorrere a nuovo terreno. La densificazione ottenuta all'interno delle zone edificabili esistenti contribuisce all'ottimizzazione dell'uso del suolo già disponibile.

Le misure proposte comportano un ampliamento minimo della superficie edificata nella zona, permettendo di preservare in larga misura l'uso originario e l'aspetto dell'area. Senza dubbio, ciò promuove lo sviluppo urbanistico nell'interesse pubblico.

La commissione comunale per il territorio e il paesaggio ha dato il parere **positivo ad unanimità dei voti** alla modifica in oggetto nella seduta del 30.07.2025;

Festgestellt, dass das Verfahren für die Abänderung des Bauleitplans mit Gemeindeausschussbeschluss Nr. 446 vom 29.10.2025 eingeleitet wurde – 1.Maßnahme;

- dass, die Unterlagen im Sinne von Art. 60, Abs. 2 des L.G. vom 11.07.2018, Nr. 9 (Landesgesetz für Raum und Landschaft) für 30 aufeinanderfolgende Tage, vom 19.12.2025 bis 19.01.2026 im Bürgernetz des Landes und an der Anschlagetafel der Gemeinde veröffentlicht wurden;

- dass während der genannten Frist keine (0) Anmerkung eingegangen sind;

- dass im Sinne von Art. 54, Abs. 1, und Art. 60 des L.G. vom 10.07.2018 Nr. 9, (Landesgesetz für Raum und Landschaft) die Abänderung nun vom Gemeinderat behandelt werden muss;

In Erwägung, die Planunterlagen ausgearbeitet von Herrn Arch. Paul Reichegger, bestehend aus:

- 01 Ansuchen (*Prot. Nr. 0014982 vom 15.07.2025*)
- 04 Umweltvorbericht (*Prot. Nr. 0014982 vom 15.07.2025*)
- 05 Fotodokumentation (*Prot. Nr. 0014982 vom 15.07.2025*)
- 08 Bedarfsnachweis und Ausweisungskriterien (*Prot. Nr. 0015396 vom 28.07.2025*)
- 03 Abänderung am BLP (technischer Bericht, Umweltprüfung SUP, Bestimmung akustische Klasse, Auszug Katastermappe, Auszug Orthofotokarte, Auszug verbauter Ortskern, Auszug Gefahrenzonenplan, Auszug F-H-Nutzungsbeschränkung, Auszug Bauleitplan Bestand, Auszug Bauleitplan Änderung, Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan Bestand und Endstand) – *Prot. Nr. 0015903 vom 11.08.2025*

definitiv zu genehmigen.

NACH EINSICHTNAHME

- in das L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9 (Landesgesetz für Raum und Landschaft);
- in das R.G. Nr. 2 vom 3. Mai 2018 (*Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol*);
- in die geltende Satzung der Gemeinde Pfalzen;
- in die Gutachten im Sinne des Art. 185 des R.G. Nr. 2 vom 3. Mai 2018 (*Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol*) (59XGgB6jrYn0dDWspNDpPGs6PWniT1LYaPiPm-n6vvR8=) und ();
- in das einheitliche Strategiedokument;
- in den geltenden Haushaltsvoranschlag des laufenden Finanzjahres und in das Programm der öffentlichen Bauarbeiten;

b e s c h l i e ß t

DER GEMEINDERAT

mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen mittels Handerheben:

1. Nachstehende Änderung der Durchführungsbestimmungen (samt angeführten Planunterlagen, welche wesentlichen Bestandteil des gegenständlichen Beschlusses bilden) am Bauleitplan der Gemeinde Pfalzen **definitiv zu genehmigen:**

Constatato che la procedura per la modifica al piano urbanistico é stata avviata con delibera della giunta comunale n. 446 del 29.10.2025 – 1° provvedimento;

- che secondo l' art. 60, comma 2 della legge provinciale per il territorio e il paesaggio n. 9 del 11.07.2018, la relativa documentazione é stata pubblicata per 30 giorni consecutivi, dal 19.12.2025 al 19.01.2026 nella rete civica della Provincia ed all'albo del Comune;

- che durante l'anzidetto periodo non sono state presentate (0) osservazioni;

- chela modifica deve essere trattata dal consiglio comunale ai sensi dell'art. 54, comma 1, e dell' art. 60 della L.P. del 10.07.2018, n. 9 (legge provinciale per il territorio e il paesaggio);

Considerato di **approvare definitivamente** la planimetria elaborata dal Sig. Arch. Paul Reichegger composta da:

- 01 domanda (*n. prot. 0014982 del 15.07.2025*)
- 04 rapporto ambientale preliminare (*n. prot. 0014982 del 15.07.2025*)
- 05 documentazione fotografica *n. prot. 0014982 del 15.07.2025*)
- 08 fabbisogno e criteri per l'individuazione (*n. prot. 0015396 del 28.07.2025*)
- 03 modifica al piano comunale Falzes (relazione tecnica, valutazione VAS, classe acustica, estratto mappa, estratto ortofoto, estratto centri edificati, estratto piano delle zone di pericolo, estratto vincolo I-F, estratto piano urbanistico esistente, estratto piano urbanistico modifica, norme di attuazione al piano urbanistico comunale esistente e finale) – *Prot. Nr. 0015903 vom 11.08.2025*

VISTO

- la L.P. del 10.07.2018, n. 9 (legge provinciale per il territorio ed il paesaggio);
- la L.R. 03.05.2018, n. 2 (*Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige*);
- lo Statuto vigente del Comune di Falzes;
- i pareri ai sensi dell'art. 185 del 03.05.2018, n. 2 (*Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige*) (59XGgB6jrYn0dDWspNDpPGs6PWniT1LYaPiPm-n6vvR8=) e ();
- il documento unico di programmazione;
- il vigente bilancio di previsione dell'anno corrente ed il programma dei lavori pubblici;

IL CONSIGLIO COMUNALE

d e l i b e r a

con 14 voti favorevoli, 0 voti contrari e 0 astensioni espressi per alzata di mano:

1. Di **approvare definitivamente** la seguente modifica delle norme di attuazione al piano urbanistico comunale (insieme alla relativa planimetria, che costituisce parte essenziale della presente delibera):

Erhöhung der Baudichte, Anpassung der maximalen Gebäudehöhe in der bestehenden Aufzuchtzone B4 / Balksteinweg und gleichzeitige Umwandlung derselben in ein Mischgebiet M2

Planunterlagen ausgearbeitet von Herrn Arch. Paul Reichegger, bestehend aus:

- 01 Ansuchen (Prot. Nr. 0014982 vom 15.07.2025)
- 04 Umweltvorbericht (Prot. Nr. 0014982 vom 15.07.2025)
- 05 Fotodokumentation (Prot. Nr. 0014982 vom 15.07.2025)
- 08 Bedarfsnachweis und Ausweisungskriterien (Prot. Nr. 0015396 vom 28.07.2025)
- 03 Abänderung am BLP (technischer Bericht, Umweltprüfung SUP, Bestimmung akustische Klasse, Auszug Katastermappe, Auszug Orthofotokarte, Auszug verbauter Ortskern, Auszug Gefahrenzonenplan, Auszug F-H-Nutzungsbeschränkung, Auszug Bauleitplan Bestand, Auszug Bauleitplan Änderung, Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan Bestand und Endstand) – Prot. Nr. 0015903 vom 11.08.2025

2. gegenwärtig zu halten, dass der Gemeinde aus diesem Beschluss keine Ausgabe erwächst, die finanzieller Abdeckung bedarf;
3. festgehalten, dass gegenständliche Abänderung der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan gemäß Art. 60, Abs. 5 des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018, am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft tritt und über das offizielle Portal für den Geodatenaustausch übermittelt wird (Quitungsnummer **9087**);
4. Der vorliegende Beschluss wird nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist an der Amtstafel vollziehbar wird.

Jeder Bürger / jede Bürgerin kann gegen den vorliegenden Beschluss während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung gemäß Art. 183, Abs. 5 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. 2/2018), Einwände beim Gemeindeausschuss vorbringen. Jede/r Interessierte kann innerhalb von 60 Tagen nach Ablauf des Veröffentlichungszeitraumes dieses Beschlusses beim Regionalen Verwaltungsgericht für Trentino-Südtirol, Autonome Sektion Bozen, Rekurs einreichen.

Aumento della densità edilizia, adeguamento dell'altezza massima degli edifici nella zona di completamento esistente B4 / Via Balkstein e contestuale trasformazione della stessa in zona mista M2

planimetria elaborata dal Sig. Arch. Paul Reichegger composta da:

- 01 domanda (n. prot. 0014982 del 15.07.2025)
- 04 rapporto ambientale preliminare (n. prot. 0014982 del 15.07.2025)
- 05 documentazione fotografica n. prot. 0014982 del 15.07.2025)
- 08 fabbisogno e criteri per l'individuazione (n. prot. 0015396 del 28.07.2025)
- 03 modifica al piano comunale Falzes (relazione tecnica, valutazione VAS, classe acustica, estratto mappa, estratto ortofoto, estratto centri edificati, estratto piano delle zone di pericolo, estratto vincolo I-F, estratto piano urbanistico esistente, estratto piano urbanistico modifica, norme di attuazione al piano urbanistico comunale esistente e finale) – Prot. Nr. 0015903 vom 11.08.2025

2. di dare atto che dalla presente deliberazione non derivano oneri a carico del Comune che abbisognino di copertura finanziaria;
3. si nota, che secondo l'art. 60, comma 5 della Legge Provinciale del 10.07.2018 n.9, questa modifica delle norme di attuazione al piano urbanistico entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione e viene trasmessa tramite il portale ufficiale per l'intercambio dei geodati (n. ricevuta **9087**);
4. La presente delibera diviene esecutiva dopo la pubblicazione all'Albo pretorio.

Ogni cittadino / cittadina può presentare opposizione alla presente deliberazione entro il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 5 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. 2/2018). Ogni interessato / interessata può presentare ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa per la Regione Trentino-Alto Adige, Sezione Autonoma di Bolzano, entro 60 giorni dalla scadenza del periodo di pubblicazione della presente delibera.

Gelesen, genehmigt und unterfertigt.

Der Bürgermeister – Il Sindaco

- Roland Tinkhauser -

Letto, confermato e sottoscritto.

Der Gemeindesekretär – Il Segretario comunale

- Simon Michaeler -

digital signiertes Dokument – documento firmato tramite firma digitale