URSCHRIFT | ORIGINALE **Nr. 346**

GEMEINDE PFALZEN
Autonome Provinz Bozen - Südtirol

COMUNE DI FALZES
Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

Beschluss des Gemeindeausschusses

Deliberazione della giunta comunale

Sitzung vom | riunione del
11.11.2026

Uhr | ore
10:00

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung festgesetzten Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeindeausschusses 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 questa Giunta comunale.

Anwesend sind - Presenti sono	Abwesend entschuldigt Assente giustificato	Abwesend unentschuldigt Assente ingiustificato
Roland Tinkhauser (Bürgermeister | Sindaco)		
Martin Seeber (Vizebürgermeister | Vicesindaco)		
Silvester Regele (Referent | Assessore)	X	
Gabriela Bachmann (Referentin | Assessora)		
Hannes Hopfgartner (Referent | Assessore)		

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,

Martin Seeber

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

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

Der Ausschuss behandelt folgenden

GEGENSTAND

7. Abänderung am Durchführungsplan der Erweiterungszone C3 "Elzenbaum II" - 2. Maßnahme

La giunta comunale passa alla trattazione del seguente

OGGETTO

7a modifica al piano di attuazione per la zona di espansione C3 "Elzenbaum II" - 2° provvedimento

Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 346 vom 11.11.2026	Deliberazione della giunta comunale n. 346 del 11.11.2026

7. Abänderung am Durchführungsplan der Erweiterungszone C3 "Elzenbaum II" - 2. Maßnahme

Vor Beginn der Behandlung des gegenständlichen Tagesordnungspunktes verlässt Bürgermeister Roland Tinkhauser im Sinne des Art. 65 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2) den Sitzungssaal.

Vorausgeschickt, dass mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 39 vom 23.11.2006 der Durchführungsplan für die Erweiterungszone C3 „Elzenbaum II“ beschlossen und genehmigt worden ist;

In Erwägung, dass bisher folgende Änderungen genehmigt wurden:
- die 1. unwesentliche Änderung genehmigt mit Beschluss GA 60 vom 14.02.2007;
- die 2. unwesentliche Abänderung, genehmigt mit Beschluss GA 151 vom 17.05.2007;
- die 3. unwesentliche Abänderung, genehmigt mit Beschluss GA 164 vom 24.05.2007;
- die 4. unwesentliche Abänderung, genehmigt mit Beschluss GA 407 vom 11.12.2008;
- die 5. wesentliche Abänderung, genehmigt mit Beschluss GR Nr. 33 vom 26.11.2009;
- die 6. wesentliche Abänderung, genehmigt mit Beschluss GR Nr. 21 vom 10.08.2011;

Festgestellt, dass die Antragsteller und Eigentümer der B.p. 503, B.p. 491, B.p. 492, B.p. 493, B.p. 494 und B.p. 495 K.G. Pfalzen, eine Abänderung des Durchführungsplanes eingereicht haben (Prot. Nr. 00012759 vom 29.05.2026 und Auflagen Prot. Nr. 0012968 vom 05.06.2026), ausgearbeitet von Herrn Dr. Arch. Frena, welche Folgendes beinhaltet:

** Die vorgelegte Änderung betrifft die Anhebung und die Hinterfüllung der Mauer im südlichen Bereich der Zonengrenze (siehe Rechtsplan). Teilweise wird die bewehrte Erde mit einer Natursteinmauer ersetzt.

Festgestellt, dass die Gemeindebaukommission in der Sitzung vom **10.06.2026** die Abänderung im Sinne des Art. 60 des Landesraumordnungsgesetzes L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9 **einstimmig positiv mit Auflagen** begutachtet hat;

- dass alle von der Änderung betroffenen Eigentümer vor Einleitung des Verfahrens schriftlich informiert worden sind;

- dass mit Beschluss des Gemeindeausschusses vom 05.08.2026, Nr. 232 diesbezüglich die 1. Maßnahme getroffen wurde;

- dass der Umstand der Hinterlegung im Bürgernetz des Landes angekündigt wurde und zwar für die Dauer von 30 aufeinanderfolgenden Tagen (vom 29.09.2026 bis 28.10.2026);

- dass während der genannten Frist **ein (1)** Einwand bzw. eine Anmerkung gemäß Art. 60, Abs. 2, LG Nr. 9/2018 eingegangen ist und zwar am 12.10.2026, Prot. Nr. 0017415;

Der eingebrachte Einwand enthält folgende Kritikpunkte:

Punkt 1) Fehlen des öffentlichen Interesses:

7a modifica al piano di attuazione per la zona di espansione C3 "Elzenbaum II" - 2° provvedimento

Prima dell'inizio della trattazione del presente punto dell'ordine del giorno, ai sensi dell'art. 65 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. del 03/05/2018 n. 2), il sindaco Roland Tinkhauser si allontana dalla sala riunioni.

Premesso che con delibera del Consiglio comunale n. 39 del 23.11.2006 è stato approvato il piano di attuazione per la zona di espansione C3 “Elzenbaum II”;

In considerazione, che finora sono state apportate le seguenti variazioni:
- 1ª variazione non sostanziale approvata con delibera GC 60 del 14.02.2007;
- 2ª variazione non sostanziale approvata con delibera GC 151 del 17.05.2007;
- 3ª variazione non sostanziale approvata con delibera GC 164 del 24.05.2007;
- 4ª variazione non sostanziale approvata con delibera GC 407 del 11.12.2008;
- 5ª variazione sostanziale approvata con delibera CC n. 33 del 26.11.2009;
- 6ª variazione sostanziale approvata con delibera CC n. 21 del 10.08.2011;

Constatato che i richiedenti e proprietari delle p.ed. 503, p.ed. 491, p.ed. 492, p.ed. 493, p.ed. 494 e p.ed. 495 C.C. Falzes hanno presentato una modifica al piano di attuazione (n. prot. 00012759 del 29.05.2026 e prescrizioni n. prot. 0012968 del 05.06.2026), elaborata dal Sig. Dott. Arch. Frena avente per oggetto:

** La modifica proposta riguarda l'innalzamento e il riempimento del muro nella parte sud del confine della zona (vedi piano normativo). In parte la terra armata sarà sostituito da un muro in pietra naturale.

Constatato che la modifica ha ottenuto il **parere positivo con condizioni ad unanimità dei voti** della Commissione edilizia comunale nella seduta del **10.06.2026**, ai sensi dell'art. 60 della L.P. del 10.07.2018, n. 9;

- che tutti i proprietari interessati dalla modifica siano stati informati per iscritto prima dell'avvio della procedura;

- che con delibera della Giunta comunale del 05.08.2026, n. 232 è stato adottato il 1° provvedimento;

- che del deposito è stato dato notizia nella rete civica della Provincia per la durata di 30 giorni consecutivi (dal 29.09.2026 al 28.10.2026);

- che durante il periodo di cui sopra, è stata presentata una **(1)** opposizione risp. un osservazione ai sensi dell’art. 60, comma 2, LP n. 9/2018 e cioè in data 12.10.2026, n. prot. 0017415;

L’opposizione presentata contiene i seguenti punti:

Punto 1): mancanza dell’interesse pubblico:

Laut Einwand ist in der vorgeschlagenen Änderung des Durchführungsplanes – sprich in der vorgesehenen Anhebung und Hinterfüllung der Grenzmauer und Änderung des Materials der Mauer in Beton bzw. Naturstein – kein wirkliches öffentliches Interesse erkennbar.
Durch die Erhöhung der Mauer würden rein private Interessen der Grundeigentümer verfolgt.

Punkt 2) Entkräftigung des Argumentes des einheitlichen Erscheinungsbildes:
Der Einbringer des Einwandes führt an, dass die Änderung des Durchführungsplanes und die Erhöhung der Stützmauer nicht notwendig seien, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Mauer in der Erweiterungszone zu schaffen. Vielmehr wären das einheitliche Erscheinungsbild, die bessere Bepflanzbarkeit und die Förderung der Biodiversität durch die bestehende Löffelsteinmauer bereits weitgehend gegeben.
Zudem entstehe ein uneinheitliches Erscheinungsbild, sollten sich nicht alle Angrenzer für eine Erhöhung der Stützmauer entscheiden.

Punkt 3) Der Einwandführer führt an, dass durch die Änderung der Stützmauer die privaten Bereiche seiner angrenzenden Wohneinheiten einer größeren Einsehbarkeit preisgegeben würden.

Punkt 4) Weiters wird die technische Machbarkeit der Erhöhung infrage gestellt, da sich statische und konstruktive Probleme ergeben könnten.

Punkt 5) Die geplante Änderung des Durchführungsplanes entspräche nicht den Zugeständnissen und Inhalten des Mediationsverfahrens zwischen den Parteien.

Der Gemeindeausschuss schlägt vor, den eingebrachten Einwand abzulehnen und die geplante Änderung definitiv zu genehmigen und zwar aus folgenden Gründen:

Ad Punkt 1): Der Gemeindeausschuss sieht in der geplanten Änderung keine gezielte Benachteiligung für angrenzende Gebäudeeinheiten. Dies auch unter der Voraussetzung, dass es sich bei der betroffenen G.p. 1004/2 K.G. Pfalzen nicht um ein bebaubares Grundstück, sondern gemäß Bauleitplan um eine „private Grünfläche“ handelt.
Durch die Genehmigung der beantragten Änderung wird vielmehr die Voraussetzung für die zusätzliche Nutzung bescheidener Flächen privaten Eigentums geschaffen und dadurch ein einheitliches, im öffentlichen Interesse liegendes Erscheinungsbild erreicht werden kann.

Ad Punkt 2) Durch die gemeinsame Vorlage der Änderung des Durchführungsplanes haben die betroffenen Grundeigentümer ihr Interesse zur Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes bekundet.

Ad Punkt 3): Das Argument der erhöhten Einsehbarkeit des angrenzenden Gebäudes auf G.p. 1004/4 K.G. Pfalzen wird marginal bewertet, da sich die Bedingungen der Einsehbarkeit durch die Änderung der Mauer nur unwesentlich ändern würden. Zudem grenzt das genannte Grundstück nicht direkt an die von der Erhöhung der Stützmauer betroffenen Grundstücke an, liegt doch die G.p. 1004/2 K.G. Pfalzen (private Grünfläche) genau dazwischen.

Ad Punkt 4): Im entsprechenden Ausführungsprojekt der Erhöhung der Stützmauer sind auf jeden Fall alle technischen Voraussetzungen zu schaffen, um Bedenken bezüglich Stabilität und Wasserrückstau zu entkräften.

Ad Punkt 5): Das private Mediationsverfahren ist abge-

Secondo l'opposizione, nella modifica proposta del piano di attuazione – cioè nell'innalzamento e riempimento previsto del muro di confine e nella modifica del materiale del muro in cemento o pietra naturale – non si riesce a vedere un reale interesse pubblico. L'innalzamento del muro servirebbe soltanto a perseguire interessi strettamente privati dei proprietari dei terreni.

Punto 2) Smentita dell’argomento dell’aspetto non uniforme:
Secondo l’opposizione la modifica del piano di attuazione e l'innalzamento del muro di sostegno non siano necessari per creare un aspetto uniforme del muro nella zona di espansione. Piuttosto, l'aspetto uniforme, la migliore piantumabilità e la promozione della biodiversità attraverso il muro esistente sono già sostanzialmente soddisfatti.
Inoltre, si creerebbe un aspetto non uniforme se non tutti i vicini decidessero di aumentare il muro di sostegno.

Punto 3) Il promotore dell’opposizione fa presente che tramite le modifiche del muro di sostegno le aree private delle sue unità abitative adiacenti diventerebbero più visibili.

Punto 4) Inoltre viene messa in dubbio la fattibilità tecnica dell'alzamento del muro, poiché potrebbero sorgere problemi statici e costruttivi.

Punto 5) La modifica pianificata del piano di attuazione non corrisponderebbe alle concessioni e ai contenuti della procedura di mediazione tra le parti.

La Giunta comunale propone di respingere l'opposizione presentata e di approvare definitivamente la modifica al piano di attuazione, per i seguenti motivi:

Punto 1): La Giunta comunale non vede nella modifica prevista alcuna discriminazione mirata verso le unità abitative adiacenti. Questo anche assumendo che il terreno interessato, p.f. 1004/2 C.C. Falzes, non sia un terreno edificabile, ma secondo il piano urbanistico sia considerato una “zona verde privata”.

L'approvazione della modifica richiesta crea piuttosto le condizioni per l'uso aggiuntivo di modeste superfici di proprietà privata e così si può ottenere un aspetto uniforme che sia nell'interesse pubblico.

Al punto 2) Con la presentazione congiunta della modifica del piano di attuazione, i proprietari dei terreni interessati hanno espresso il loro interesse a creare un aspetto uniforme.

Al punto 3): L'argomento della maggiore visibilità dell'edificio adiacente sulla p.f. 1004/4 C.C. Falzes viene considerato marginale, poiché le condizioni di visibilità cambierebbero solo minimamente con la modifica del muro. Inoltre, il terreno menzionato non confina direttamente con i terreni interessati dall'innalzamento del muro di sostegno, dato che la p.f. 1004/2 C.C. Falzes (area verde privata) si trova proprio in mezzo.

Al punto 4): Nel relativo progetto esecutivo per l'innalzamento del muro di sostegno devono comunque essere create tutte le condizioni tecniche necessarie per evitare eventuali dubbi riguardo alla stabilità e ristagno d'acqua.

Al punto 5): La procedura di mediazione privata è stata completata e non può essere considerata oggetto della

schlossen und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Antrages um Änderung des Durchführungsplanes.

In Erwägung, die beantragte Abänderung gemäß folgenden Unterlagen des Herrn Arch. Frena definitiv zu genehmigen:

** Prot. Nr. 0012968 vom 05.06.2026
- Ansuchen Abänderung DFP
- technischer Bericht
- 1 DFP Bestand (Rechtsplan, Schnitte)
- 2 DFP Änderung (Rechtsplan, Schnitte)
- 3 DFP Endstand (Rechtsplan, Schnitte)
- Erklärung hydrologische Kompatibilität
- 3 Überlagerung Bestandsplan - Rechtsplan
- Mappenblatt
- 4 Machbarkeitsstudie gelb/rot 1:200
- Auszug BLP 1:5000
- Fotodokumentation

Die Anpassung des Geländes, welche auf die Änderung des Durchführungsplanes folgen wird, muss in einem einzigen einheitlichen Projekt vorgelegt und umgesetzt werden. Es werden nicht für jeden der betroffenen Grundeigentümer einzelne Projekt akzeptiert.

Nach Einsichtnahme

- in den Art. 60 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9;
- 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)* (27Il/+83bLsgooPM7pc7pPNZ9/5ruF4P1QtPj6jsVQ8=) und ();
- in das einheitliche Strategiedokument;

Dies vorausgesetzt

b e s c h l i e ß t

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

einstimmig mittels Handerheben:

1. den am 12.10.2026 (Prot. Nr. 0017415) eingebrachten Einwand abzulehnen und die 7. Abänderung des Durchführungsplanes für die Erweiterungszone C3 „Elzenbaum II“ im Sinne des Art. 60 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9, **definitiv zu genehmigen** und zwar gemäß Unterlagen des Dr. Arch. Frena Prot. Nr. 0012968 vom 05.06.2026, wie in den Prämissen aufgelistet;
   Die Anpassung des Geländes, welche auf die Änderung des Durchführungsplanes folgen wird, muss unter Vorlage eines einzigen einheitlichen Projektes erfolgen und umgesetzt werden.

presente richiesta di modifica del piano di attuazione.

Considerato di approvare la modifica proposta dal Sig. Arch. Frena secondo i documenti di seguito:

Vista la documentazione presentata:
** n. prot. 0012968 del 05.06.2026
- domanda modifica piano di attuazione
- relazione tecnica
- 1 piano di attuazione - stato esistente (piano normativo, sezioni)
- 2 piano di attuazione – modifica (piano normativo, sezioni)
- 3 piano di attuazione - stato finale (piano normativo, sezioni)
- dichiarazione compatibilità idrologica
- 3 sovrapposizione piano esistente e piano normativo
- estratto mappa
- 4 studio fattibilità esistente/nuovo 1:200
- estratto PUC 1:5000
- documentazione fotografica

L’adattamento del terreno conseguente alla presente modifica del piano di attuazione deve essere presentato e realizzato attraverso un unico progetto. Non verranno accettati singoli progetti separati per ciascun proprietario interessato.

Visto

- l’ art. 60 della L.P. del 10/07/2018, n. 9;
- 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)* (27Il/+83bLsgooPM7pc7pPNZ9/5ruF4P1QtPj6jsVQ8=) e ();
- il documento unico di programmazione;

Tutto ciò premesso

LA GIUNTA COMUNALE

d e l i b e r a

ad unanimità di voti espressi per alzata di mano:

1. di rigettare l’opposizione presentata il 12.10.2026 (n. prot. 0017415) per i motivi di cui sopra e di **approvare definitivamente** la 7ª modifica del piano di attuazione per la zona di espansione “Elzenbaum II” ai sensi dell'art. 60 della L.P. del 10/07/2018, n. 9 secondo la planimetria elaborata dal Dott. Arch. Frena del n. prot. 0012968 del 05.06.2026, meglio descritta nelle premesse;
   L’adattamento del terreno conseguente alla presente modifica del piano di attuazione deve essere presentato e realizzato attraverso un unico progetto.

2. Folgende Unterlagen bilden, auch wenn nicht materiell beigelegt, integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Beschlusses und werden genehmigt:

   ** Prot. Nr. 0012968 vom 05.06.2026
   - Ansuchen Abänderung DFP
   - technischer Bericht
   - 1 DFP Bestand (Rechtsplan, Schnitte)

   - 2 DFP Änderung (Rechtsplan, Schnitte)

   - 3 DFP Endstand (Rechtsplan, Schnitte)

   - Erklärung hydrologische Kompatibilität
   - 3 Überlagerung Bestandsplan - Rechtsplan
   - Mappenblatt
   - 4 Machbarkeitsstudie gelb/rot 1:200
   - Auszug BLP 1:5000
   - Fotodokumentation

3. gegenwärtig zu halten, dass der Gemeinde aus diesem Beschluss keine Ausgabe erwächst, die finanzieller Abdeckung bedarf;

4. diesen Beschluss gemäß Art. 60, Absatz 5 des L.G. Nr. 9/2018 i.g.F. einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen; der Durchführungsplan tritt am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft;

5. festzuhalten, dass der vorliegende Beschluss nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist an der Amtstafel vollstreckbar 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. Betrifft der Beschluss die Vergabe von öffentlichen Arbeiten/Lieferungen/Dienstleistungen ist die Rekursfrist auf 30 Tage ab Kenntnisnahme reduziert (Art. 120, Abs. 5, GvD 104/2010).

****

2. I seguenti documenti, anche se non allegati materialmente, costituiscono parte integrante della presente delibera e vengono approvati:

   ** n. prot. 0012968 del 05.06.2026
   - domanda modifica piano di attuazione
   - relazione tecnica
   - 1 piano di attuazione - stato esistente (piano normativo, sezioni)
   - 2 piano di attuazione – modifica (piano normativo, sezioni)
   - 3 piano di attuazione - stato finale (piano normativo, sezioni)
   - dichiarazione compatibilità idrologica
   - 3 sovrapposizione piano esistente e piano normativo
   - estratto mappa
   - 4 studio fattibilità esistente/nuovo 1:200
   - estratto PUC 1:5000
   - documentazione fotografica

3. di dare atto che dalla presente deliberazione non derivano oneri a carico del Comune che abbisognino di copertura finanziaria;

4. di pubblicare la presente deliberazione ai sensi dell'art. 60, comma 5 della L.P. n. 9/2018 n.t.v. corredata della relativa documentazione tecnica, all'albo del Comune e sulla rete civica dell'Alto Adige; il piano di attuazione entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;

5. di dare atto, che 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. Se la delibera interessa l'affidamento di lavori/servizi/forniture pubblici, il termine di proporre ricorso è ridotto a 30 giorni dalla conoscenza (art. 120, comma 5, d.lgs. 104/2010).

****

Gelesen, genehmigt und unterfertigt.

Vizebürgermeister – Vicesindaco

- Martin Seeber -

Letto, confermato e sottoscritto.

Der Gemeindesekretär – Il Segretario comunale

- Simon Michaeler -

digital signiertes Dokument – documento firmato tramite firma digitale