

GEMEINDE LAJEN

Autonome Provinz Bozen



COMUNE DI LAION

Provincia Autonoma di Bolzano

**BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES
GEMEINDEAUSSCHUSSES**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE**

GEGENSTAND: Abänderung des Durchführungplanes für die Wohnbauzone C1 Lajen/St. Peter Telfwiatsch: Änderung der Koten, Eintragung einer Baurechtsfläche Geländeänderungen, Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung einer Überdachung sowie Änderung der Durchführungsbestimmungen
1. Maßnahme (Art. 60 L.G. 9/2018)

OGGETTO: Modifica al piano di attuazione per la zona residenziale C1 Laion/S. Pietro Telfwiatsch: modifica delle quote, inserimento di un limite trasformazione linea terreno, creazione della possibilità di realizzare una copertura nonché modifica delle norme d'attuazione
1° provvedimento (art. 60 L.P. 9/2018)

Sitzung vom – Seduta del

Uhr - ore

10.08.2026

16:00

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung festgesetzten Formvorschriften wurden für heute, in Präsenz und mittels Videokonferenz im Sinne von Art. 51-bis des Kodex der örtlichen Körperschaften, die Mitglieder dieses Gemeindeausschusses einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Regionale sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, in presenza e tramite videoconferenza di cui all'art. 51-bis del Codice degli enti locali, i componenti di questa Giunta Comunale.

Anwesend sind/presenti sono:

A.E./A.G.* A.U./A.I.* F.Z./
M.R.*

Stefan Leiter Bürgermeister
Martin Vikoler Vizebürgermeister
Andrea Mitterrutzner Gemeindereferentin
Herta Ploner Gemeindereferentin
Dominik Solderer Gemeindereferent

			Sindaco
			Vicesindaco
			Assessore
			Assessore
X			Assessore

Gemeindesekretär

Il segretario comunale

Martin Federspieler

leistet den Beistand.

assiste.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti

Stefan Leiter

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

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

Der Gemeindeausschuss behandelt obigen Gegenstand.

La Giunta Comunale passa alla trattazione dell'oggetto suindicato.

*)A.E.=abwesend entschuldigt – A.U.=abw.unentsch. – F.Z. = A.G.=assente giustificato – A.I.=ass. Ingiustificato – M.R. = modalità Fernzugang remota

Betrifft: Abänderung des Durchführungsplanes für die Wohnbauzone C1 Lajen/St. Peter Telfwiatsch: Änderung der Koten, Eintragung einer Baurechtsfläche Geländeänderungen, Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung einer Überdachung sowie Änderung der Durchführungsbestimmungen 1. Maßnahme (Art. 60 L.G. 9/2018)

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 46 vom 30.09.2019 wurde der Durchführungsplan für die Wohnbauzone C1 Telfwiatsch in Lajen/St. Peter genehmigt.

Die zuletzt vorgenommene Änderung an diesem Durchführungsplan wurde mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 207 vom 18.08.2025 genehmigt.

Der Techniker Ing. Helmuth Hasler hat nun, im Auftrag der Eigentümer der Baulose G1 und G2, einen Abänderungsvorschlag zum Durchführungsplan vorgelegt, welcher Folgendes vorsieht:

Änderung der Koten, Eintragung einer Baurechtsfläche Geländeänderungen, Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung einer Überdachung sowie Änderung der Durchführungsbestimmungen

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft als zuständige Behörde zur Feststellung der SUP-Pflicht (strategische Umweltprüfung) hat in der Sitzung vom 30.06.2026 festgestellt, dass die Änderung nicht der SUP-Pflicht unterliegt, da nach Einsichtnahme in die Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Immer in der Sitzung vom 30.06.2026 hat die Gemeindekommission für Raum und Landschaft den Vorschlag der Änderung des Durchführungsplanes einstimmig, mit folgenden Auflagen, positiv begutachtet:

- Im 2. Absatz des Art. 10 der Durchführungsbestimmungen ist der Bezug zum Baulos bzw. die Bezeichnung der Schnitte zu löschen, die Bestimmung gilt generell für die gesamte Zone.
- In den Schnitten sind die Höhen der Mauern/Böschungen einzuzichnen.
- Im Rechtsplan Endstand ist in der Legende „Änderungsvorschlag Geländeänderungen“ zu löschen.
- Eine Fotodokumentation ist vorzulegen.
- Im Schnitt S8-S8 ist keine Geländeänderung ersichtlich. Der Anschluss an die B.p. 1399 K.G. Lajen ist aufzuzeigen.
- Für das Baulos G1 ist die Baurechtslinie „Geländeänderungen“ als gerade Linie ohne Knick zu ziehen und die zwei Eckpunkte zu verbinden: Punkt 1 – Mauerhöhe max. 1,5 m, Punkt 2 – Anschluss B.p. 1399 K.G. Lajen.

Bei einer nachträglichen Kontrolle hat sich herausgestellt, dass auch im Baulos F1 in der Vergangenheit Geländeänderungen genehmigt und durchgeführt wurden, wie auch aus dem Orthophoto, den Schnitten S1-S1 und S2-S2 bzw. dem in der Gemeinde aufliegendem Projekt laut Bauakt 2021-29 hervorgeht. Diese bereits erfolgten Geländeauf-

Oggetto: Modifica al piano di attuazione per la zona residenziale C1 Laion/S. Pietro Telfwiatsch: modifica delle quote, inserimento di un limite trasformazione linea terreno, creazione della possibilità di realizzare una copertura nonché modifica delle norme d'attuazione 1° provvedimento (art. 60 L.P. 9/2018)

LA GIUNTA COMUNALE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 30.09.2019 è stato approvato il piano di attuazione per la zona residenziale C1 Telfwiatsch a Laion/S. Pietro.

L'ultima modifica apportata al suddetto piano di attuazione è stata approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 207 del 18.08.2025.

Il tecnico ing. Helmuth Hasler, su incarico dei proprietari dei lotti G1 e G2, ora ha presentato una proposta di modifica al piano di attuazione, la quale prevede quanto segue:

Modifica delle quote, inserimento di un limite trasformazione linea terreno, creazione della possibilità di realizzare una copertura nonché modifica delle norme d'attuazione

La commissione comunale per il territorio e il paesaggio quale autorità competente per la verifica di assoggettabilità a VAS (valutazione ambientale strategica) nella seduta del 30.06.2026 ha determinato che la modifica non è soggetta a VAS, in quanto non si prevedono impatti significativi sull'ambiente tenendo conto dei criteri dell'allegato II della direttiva 2001/42/CE.

Sempre nella seduta del 30.06.2026 la commissione comunale per il territorio e il paesaggio ha dato un parere positivo all'unanimità di voti alla proposta della modifica al piano di attuazione, alla seguente condizione:

- Nel secondo comma dell'articolo 10 delle norme di attuazione occorre eliminare il riferimento al lotto e la denominazione delle sezioni; la disposizione si applica in generale all'intera zona.
- Nelle sezioni devono essere indicate le altezze dei muri/terrapieni.
- Nel piano normativo definitivo, nella legenda va cancellata la voce "Proposta di modifica trasformazione linea terreno".
- È necessario presentare una documentazione fotografica.
- Nella sezione S8-S8 non si riscontrano variazioni del terreno. È necessario indicare il collegamento con la p.ed. 1399 C.C. Laion.
- Per il lotto G1, il limite di edificazione "trasformazione linea terreno" deve essere tracciata come linea retta senza angoli e deve collegare i due punti angolari: punto 1 – altezza del muro max. 1,5 m, punto 2 – collegamento con la p.ed. 1399 C.C. Laion.

Da un controllo a posteriori è emerso che anche nel lotto F1 sono state autorizzate e realizzate in passato modifiche del terreno, come risulta anche dall'ortofoto, dalle sezioni S1-S1 e S2-S2 e dal progetto di cui alla pratica edilizia 2021-29 depositato presso il Comune. Questi riempimenti del terreno già effettuati devono ora essere contrasse-

schüttungen sollen nun ebenso mit der Baurechtsfläche „Geländeänderungen“ gekennzeichnet werden.

Der beauftragte Techniker hat am 27.07.2026 Prot. Nr. 0014071 die entsprechend überarbeiteten und ergänzten Unterlagen vorgelegt.

Die Auflagen der Gemeindekommission für Raum und Landschaft sind somit erfüllt.

Die Änderung sieht demzufolge im Detail folgende Maßnahmen vor:

Aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede ist die Nutzung der vorgesehenen Gartenflächen derzeit eingeschränkt. Zur Herstellung zweckmäßig nutzbarer Außenbereiche sind daher in Teilbereichen Geländestützmauern erforderlich.

Die Stützmauern dienen der Geländesicherung und ermöglichen ebenere Gartenflächen für Aufenthalt, Bepflanzung, Pflege und allgemeine Nutzung. Ohne diese Maßnahmen sind die Böschungen nicht bzw. kaum nutzbar.

Die geplanten Stützmauern werden auf das technisch und funktional notwendige Mindestmaß beschränkt. Höhe und Länge sollen möglichst gering gehalten werden. Wo möglich, werden Geländeübergänge durch Böschungen oder abgestufte Modellierungen gelöst.

Ziel ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen geringer baulicher Eingriffstiefe und ausreichender Nutzbarkeit der Gartenflächen. Die Ausführung soll sich gestalterisch zurückhaltend in die Außenanlagen einfügen.

Für das Baulos G2 soll analog zu den Nachbargebäuden die Möglichkeit geschaffen werden, den Eingangsbereich bzw. die Parkplätze zu überdachen. Die max. Höhe ist auf 3,20m begrenzt.

Für das Baulos G2 soll zudem auch die Ausführung der Betonwände in Waschbetonoptik ermöglicht werden.

Dazu müssen folgende Änderungen im grafischen Teil des Rechtsplan vorgenommen werden:

- In den Schnitten S4, S5 und S7 werden die Geländekoten angeführt.

- Es wird die Baurechtsfläche für Geländeänderungen angepasst.

- In den Schnitten S6 und S7 wird die Überdachung dargestellt.

Die Artikel 9 und 10 werden dahingehend ergänzt, dass Mauern in Waschbetonoptik zulässig sind.

Diese Änderung entspricht dem öffentlichen Interesse, da sie die Voraussetzungen für eine stärkere Nutzung und Aufwertung des Baulandes schafft.

Gemäß Art. 60 des L.G. vom 10.07.2018 Nr. 9 i.g.F. werden die Entwürfe um Änderungen des Durchführungsplanes vom Gemeindeausschuss, nach Anhören der Gemeindekommission für Raum und Landschaft, beschlossen.

Dies alles vorausgeschickt und

Einsicht genommen in den Art. 60 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9 i.g.F.,

Einsicht genommen in den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-

gnati anch'essi con il limite di costruzione "trasformazione linea terreno".

Il tecnico incaricato in data 27.07.2026 prot. n. 0014071 ha presentato la documentazione rielaborata ed integrata in tal senso.

Le condizioni della commissione comunale per il territorio e il paesaggio quindi sono soddisfatte.

La modifica prevede quindi nel dettaglio le seguenti misure:

A causa dei dislivelli esistenti, l'utilizzo delle aree verdi previste è attualmente limitato. Per realizzare spazi esterni funzionalmente fruibili, sono pertanto necessari muri di sostegno del terreno in alcune zone.

I muri di sostegno servono alla messa in sicurezza del terreno e consentono di ottenere superfici verdi più pianeggianti per la permanenza, la piantumazione, la manutenzione e l'uso generale. Senza tali interventi, le scarpate non sarebbero utilizzabili, o lo sarebbero solo in misura molto limitata.

I muri di sostegno previsti saranno limitati al minimo tecnicamente e funzionalmente necessario. L'altezza e la lunghezza dovranno essere mantenute il più possibile contenute. Ove possibile, i raccordi del terreno saranno risolti mediante scarpate o modellazioni a gradoni.

L'obiettivo è raggiungere un rapporto equilibrato tra un intervento edilizio di entità contenuta e una sufficiente fruibilità delle aree verdi. L'esecuzione dovrà inserirsi in modo sobrio e discreto nella sistemazione degli spazi esterni.

Per il lotto G2, analogamente agli edifici limitrofi, dovrà essere prevista la possibilità di realizzare una tettoia nell'area d'ingresso e posti auto. L'altezza massima è limitata a 3,20 m.

Per il lotto edificabile G2 dovrà inoltre essere consentita anche la realizzazione delle pareti in calcestruzzo con finitura effetto cemento lavato.

A tal fine, nella parte grafica del piano normativo dovranno essere apportate le seguenti modifiche:

- Nelle sezioni S4, S5 e S7 saranno indicate le quote del terreno che non potranno essere superate.

- Verrà adatta la superficie per trasformazione della linea del terreno.

- Nelle sezioni S6 e S7 sarà rappresentata la copertura.

Gli artt. 9 e 10 delle norme d'attuazione vengono modificate in modo tale da consentire l'utilizzo di muri con finitura effetto cemento lavato.

La presente modifica corrisponde all'interesse pubblico in quanto attraverso di essa vengono poste le condizioni per un maggiore utilizzo e la valorizzazione del terreno edificabile.

Ai sensi dell'art. 60 della L.P. 10.07.2018, n. 9 n.t.v. le proposte di modifiche al piano sono approvate dalla Giunta comunale, sentita la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio.

Tutto ciò premesso e

visti l'art. 60 della L.P. 10.07.2018, n. 9 n.t.v.,

visto il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con la L.R.

Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2,

Einsicht genommen in die Buchhaltungs- und Finanzordnung der Gemeinden und Bezirksgemeinschaften, welche mit L.G. 25/2016, genehmigt worden ist,

Einsicht genommen in die geltende Satzung der Gemeinde Lajen:

Einsicht genommen in die Gutachten im Sinne der Artikel 185 und 187 des zitierten R.G. Nr. 2/2018,

sB36fWUD0dp+O8KephP0kAVjAfHoUUVPkIdGqf-WoJco=

del 03.05.2018, n. 2,

visto l'Ordinamento finanziario e contabile dei comuni e delle comunità comprensoriali approvato con L.P. 25/2016,

visto lo statuto vigente del Comune di Laion:

visti i pareri ai sensi degli articoli 185 e 187 della citata L.R. n. 2/2018,

sB36fWUD0dp+O8KephP0kAVjAfHoUUVPkIdGqf-WoJco=

b e s c h l i e ß t

einstimmig in gesetzmäßiger Form

1. den Entwurf um Abänderung des Durchführungsplanes für die Wohnbauzone C1 Telfwatsch in Lajen/St. Peter, laut den technischen Unterlagen des Technikers Ing. Helmuth Hasler, in Übereinstimmung mit dem Gutachten der Gemeindekommission für Raum und Landschaft vom 30.06.2026, zu genehmigen;
2. festzuhalten, dass die Unterlagen, auch wenn nicht materiell beigelegt, wesentlichen Bestandteil des gegenständlichen Beschlusses bilden;
3. zur Kenntnis zu nehmen, dass die zuständige Behörde zur Feststellung der SUP-Pflicht (strategische Umweltprüfung) festgestellt hat, dass die Änderung nicht der SUP-Pflicht unterliegt, da nach Einsichtnahme in die Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind;
4. festzuhalten, dass die Gemeinde laut Art. 60 Abs. 2 des L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018 weitere Maßnahmen zur Information und Beteiligung der Bevölkerung vorsieht;
5. festzuhalten, dass der genehmigte Planentwurf zusammen mit den entsprechenden Unterlagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz 30 Tage lang veröffentlicht wird. Innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Planentwurf einbringen.
6. festzuhalten, dass die gegenständliche Maßnahme keine Ausgabe mit sich bringt.

Gegen diesen Beschluss kann während es Zeitraume seiner Veröffentlichung jede Bürgerin und jeder Bürger Einspruch beim Gemeindeausschuss erheben. Innerhalb von 60 Tagen nach Ablauf Veröffentlichungsfrist dieses Beschlusses kann jede und jeder Interessierte Rekurs beim Regionalen Verwaltungsgericht, Autonome Sektion Bozen einlegen. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe beträgt die Rekursfrist 30 Tage (Artt. 119-120 des GvD Nr. 104/2010), für Wahlhandlungen kommen die Artt. 126-132 des GvD Nr. 104/2010 zur Anwendung.

d e l i b e r a

ad unanimità di voti espressi in forma legale

1. di approvare la proposta di modifica al piano di attuazione per la zona residenziale C1 Telfwatsch a Laion/S. Pietro, come riportato negli elaborati tecnici a firma del tecnico ing. Helmuth Hasler, in conformità al parere della commissione comunale per il territorio e il paesaggio del 30.06.2026;
2. di dare atto, che la documentazione relativa, anche se non materialmente allegata, costituisce parte essenziale della presente delibera;
3. di prendere nota, che l'autorità competente per la verifica di assoggettabilità a VAS (valutazione ambientale strategica) ha determinato che la modifica al piano di attuazione non è soggetta a VAS, in quanto non si prevedono impatti significativi sull'ambiente tenendo conto dei criteri dell'allegato II della direttiva 2001/42/CE;
4. di dare atto che in base all'art. 60 comma 2 della L.P. 10.07.2018, n. 9 il Comune prevede ulteriori misure di informazione e partecipazione della popolazione;
5. di dare atto che la proposta del piano adottata, corredata della relativa documentazione, viene pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige. Entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare al Comune le loro osservazioni sulla proposta del piano.
6. di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcuna spesa.

Durante la pubblicazione di questa deliberazione ogni cittadina ed ogni cittadino può presentare opposizione alla Giunta comunale. Entro 60 giorni dopo il periodo di pubblicazione di questa deliberazione ogni interessata ed ogni interessato può presentare ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa, Sezione Autonoma di Bolzano. Nell'ambito degli appalti pubblici il termine entro quale ricorrere è di 30 giorni (artt. 119-120 del D.Lgs. n. 104/2010), per atti riguardanti le elezioni si applicano gli artt. 126-132 del D.Lgs. n. 104/2010.

Gelesen, genehmigt und gefertigt

Bürgermeister - Sindaco

Stefan Leiter

Letto, confermato e sottoscritto

Gemeindesekretär - Il segretario comunale

Martin Federspieler

digital signiertes Dokument – documento firmato tramite firma digitale

Unterschrift auf Dokument in Papierform nicht angebracht im Sinne des Art. 3 Gv.D. Nr. 39/1993

Originales elektronisches Verwaltungsdokument erstellt und aufbewahrt gemäß Vorschriften des Art. 71 Gv.D. Nr. 82/2005

Firma autografa omessa su documento in forma cartacea ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. n. 39/1993

Documento amministrativo elettronico originale redatto e conservato secondo le prescrizioni dell'art. 71 D.Lgs. n. 82/2005