


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

Sitzung vom Nr. 267
 Seduta del
 15/04/2020

ANWESEND SIND

Landeshauptmann
 Landeshauptmannstellvertr.
 Landeshauptmannstellvertr.
 Landeshauptmannstellvertr.
 Landesräte

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

Generalsekretär

Eros Magnago

SONO PRESENTI

Presidente
 Vicepresidente
 Vicepresidente
 Vicepresidente
 Assessori

Segretario Generale

Betreff:

Gemeinde Pfalzen: Ablehnung einer
 Abänderung zum Bauleitplan der Gemeinde
 Ratsbeschluss Nr. 38 vom 28.11.2019
 (GAB 495/2017)

Oggetto:

Comune di Falzes: Rigetto di una modifica
 al piano urbanistico comunale
 Deliberazione consiliare n. 38 del
 28/11/2019
 (DGC 495/2017)

Vorschlag vorbereitet von
 Abteilung / Amt Nr.

28.2

Proposta elaborata dalla
 Ripartizione / Ufficio n.

Der Gemeindevausschuss von Pfalzen hat mit Beschluss Nr. 495 vom 05.12.2017 den Entwurf für Änderungen zum Bauleitplan beschlossen, unter anderem Punkt 7, und zwar:

Ausweisung einer Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung auf G.p. 282, G.p. 284/1, G.p. 284/2, G.p. 285, G.p. 288, G.p. 291, G.p. 293 K.G. Pfalzen.

Die Gemeinde hat das Verfahren gemäß Art. 21 des Landesraumordnungsgesetzes, L.G. Nr. 13 vom 11.08.1997 i.g.F. durchgeführt. Zu der vorgesehenen Änderung sind während des Zeitraums der Veröffentlichung keine Stellungnahmen oder Einwände eingebracht worden.

Die Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung hat in der Sitzung vom 26.07.2018 den Antrag überprüft und folgendes Gutachten erteilt:

Die Berichterstatterin erläutert den Antrag. Dieser beinhaltet die Umwidmung von „landwirtschaftlichem Grün“ und „landschaftlicher Bannzone“ in „Zone für touristische Einrichtungen –Beherbergung“ am westlichen Dorfrand von Pfalzen auf den Gp. 282, 284/1, 284/2, 285, 288, 291, 293. Es ist vorgesehen, einen Beherbergungsbetrieb der Kategorie 4S mit 6.555 m² an Bruttogeschoßfläche und 120 Betten zu verwirklichen. Im Betriebskonzept enthalten ist ein großes Wellness-und Freizeitangebot sowohl für Familien, wie auch für Menschen die Ruhe und Entspannung suchen. Um dem gerecht zu werden sind große Außenflächen notwendig. Ein Naturbadeteich und ein hoteleigener Garten, Außenpool mit genügend Liegeflächen, Spazierwege und eventuell auch ein Kinderbecken und ein Kinderspielplatz sind eingeplant. Die Grundparzellen gehören zum geschlossenen Oberhallerhof, dessen Auflösung bereits beantragt wurde. Die Flächen sind über Gemeindewege erreichbar, bestehende Infrastrukturen sind verfügbar. Die Bebauung soll außerhalb der Bannzone stattfinden und die Flächen in der Bannzone sollen als Zubehörsflächen für Wellness und Erholung genutzt werden (15.197 m² * 1,3 m³/m² = 19.756,1 m³). Das Amt für Landschaftsökologie hat zum Antrag ein Gutachten erstellt, wonach sich die Frage stelle, ob sich die vorgesehene Kubatur (ca. 20.000 m³) auf der so reduzierten Verbauungsfläche im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten

La Giunta comunale di Falzes con deliberazione n. 495 del 05/12/2017 ha adottato una proposta di modifiche al piano urbanistico, tra cui il punto 7, e cioè:

Previsione di una zona per impianti turistici - alloggiativi sulle p.f. 282, p.f. 284/1, p.f. 284/2, p.f. 285, p.f. 288, p.f. 291, p.f. 293 C.C. Falzes.

Il Comune ha applicato la procedura prevista dall'art. 21 della Legge urbanistica provinciale, L.P. n. 13 del 11/08/1997 e successive modifiche. Durante il periodo della pubblicazione non sono state presentate osservazioni o proposte alla modifica proposta.

La Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio nella seduta del 26/07/2018 ha esaminato la proposta ed ha espresso il seguente parere:

La relatrice presenta la richiesta. Questa contiene la trasformazione di "verde agricolo" e "zona di rispetto paesaggistico" in "zona per impianti turistici-alloggiativi" al margine ovest di Falzes sulle p.f.282, 284/1, 284/2, 285, 288, 291,293. E' prevista la realizzazione di una struttura alloggiativa di categoria 4S con una superficie lorda di 6.555 m² e 120 posti letto. Il concetto aziendale include un'ampia gamma di attività per il benessere ed il tempo libero delle famiglie e per le persone in cerca di tranquillità e relax. Per far fronte a questa situazione sono necessarie ampie superfici esterne. Sono previsti un laghetto balneabile naturale ed un giardino privato dell'albergo, una piscina all'aperto con adeguati spazi di sosta, sentieri per passeggiate ed eventualmente anche una piscina ed un parco giochi per bambini. Le particelle fondiari appartengono al maso chiuso Oberhallerhof, il cui scioglimento è stato già richiesto. Le aree sono accessibili attraverso le strade comunali, mentre le infrastrutture sono già presenti. L'edificazione deve avvenire all'esterno dell'area di rispetto e le superfici ricadenti nell'area di rispetto devono essere utilizzate come superfici di pertinenza per il benessere ed il relax (15.197 m² * 1,3 m³/m² = 19.756,1 m³). L'Ufficio l'ecologia del paesaggio ha presentato un parere secondo il quale viene posto il quesito se la volumetria prevista (circa 20.000 m³) possa essere costruita sulla superficie edificabile in tal modo ridotta adeguandola

errichten lasse: „Eine Reduzierung der verbaubaren Kubatur sollte in Betracht gezogen werden“. Am Bebauungsvorschlag selbst sollte ebenfalls in Hinsicht auf eine möglichst gute Einbindung in das Landschaftsgefüge noch gefeilt werden. Es wird diesbezüglich die Einbeziehung des Landesbeirates für Baukultur vorgeschlagen.“ Der Gemeindevorstand hat die Änderung mit den Auflagen genehmigt, dass die Grenze der Tourismuszona auf die Grenze der landschaftlichen Bannzone reduziert wird. Die restlichen Teilflächen in der Bannzone müssen in „privates Grün“ umgewidmet werden und dürfen nicht als Tourismuszona ausgewiesen werden. Da Teile der Zone laut gültigem Gefahrenzonenplan als gefährlich eingestuft sind, muss diesbezüglich eine hydraulische, geologische, lawinentechnische Studie mit entsprechenden Auflagen und Maßnahmen nachgereicht werden. Die Zone ist gemäß genehmigtem Gefahrenzonenplan für Massenbewegungen und Lawinen jeweils untersucht und als nicht gefährlich eingestuft worden, betreffend Wassergefahren besteht teilweise eine mittlere und hohe Gefahr durch Vermurung. Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass bezüglich der Bewertung der hydrogeologischen Sicherheit fachlich noch Klärungsbedarf besteht und spricht sich daher für die Vertagung aus.

Die Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung hat in der Sitzung vom 05.09.2019 den Antrag nochmals überprüft und folgendes Gutachten erteilt:

Die Gemeinde beabsichtigt die Umwidmung von landwirtschaftlichem Grün und landschaftlicher Bannzone in Zone für touristische Einrichtungen –Beherbergung am westlichen Dorfrand von Pfalzen. Es ist vorgesehen einen Beherbergungsbetrieb der Kategorie 4S mit 120 Betten zu realisieren. Die vorliegende Änderung wurde bereits in der Kommission vom 26. Juli 2018 behandelt und wurde vertagt, da die fachliche Bewertung bezüglich hydrologischer Gefahren nicht gegeben war. Inzwischen liegt ein überarbeiteter Vorschlag zur Beurteilung vor, in welchem die Fläche, die nicht im Bereich der landschaftlichen Bannzone liegt, als Tourismuszona ausgewiesen werden soll und die in der Bannzone verbleibende Fläche als private Grünzone vorgesehen wird. Das Gutachten der Wildbachverbauung betreffend die Naturgefahr ist positiv. Das Amt für Landschaftsökologie spricht sich gegen die

alla situazione paesaggistica: "Si dovrebbe prendere in considerazione una riduzione della cubatura ammissibile". Anche la proposta di edificazione dovrebbe essere migliorata in modo da ottenere una migliore integrazione nel paesaggio. A tal riguardo si propone di coinvolgere il Comitato provinciale per la cultura architettonica ed il paesaggio". La Giunta comunale ha approvato la modifica a condizione che il confine della zona turistica sia ridotto al confine dell'area di rispetto paesaggistico. Le restanti parti nell'area di rispetto paesaggistico devono essere trasformate in "verde privato" e non possono essere individuate come zona turistica. Poiché alcune parti della zona sono classificate come pericolose, secondo il piano di pericolo in vigore, è necessario presentare uno studio tecnico riguardo ai pericoli idraulici, geologico e valanghe con prescrizioni e misure appropriate. Secondo il piano di pericolo approvato la zona è stata esaminata per quel che riguarda le frane e le valanghe ed è stata classificata come non pericolosa; per quanto riguarda il pericolo idraulico viene individuato un rischio medio-elevato a causa della colata di fango. La Commissione osserva che rimane la necessità tecnica di far chiarezza riguardo alla valutazione sulla sicurezza idrogeologica e pertanto propone il rinvio.

La Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio nella seduta del 05/09/2019 ha esaminato nuovamente la proposta ed ha espresso il seguente parere:

Il Comune intende trasformare l'area di verde agricolo e la zona di rispetto paesaggistico in una zona per impianti turistici-alloggiativi al confine occidentale del paese di Falzes. È prevista una struttura ricettiva di categoria 4S con 120 posti letto. La presente modifica è già stata trattata dalla Commissione il 26 luglio 2018 ed è stata rinviata perché non è stata fornita la specifica valutazione relativa ai rischi idrologici. Frattanto è stata ripresentata per la valutazione una proposta rielaborata, nella quale l'area che non si trova nella zona di rispetto paesaggistico sarebbe designata come zona turistica e la restante area che si trova nella zona di rispetto paesaggistico sarebbe designata come zona di verde privato. Il parere dell'Ufficio Sistemazione bacini montani in merito ai pericoli naturali è positivo. L'Ufficio Ecologia del paesaggio si oppone alla trasformazione dell'area all'interno della zona di rispetto. Essa non

Umwidmung der in der Bannzone liegenden Fläche aus. Diese weist keine besonders wertvolle Vegetation im Sinne der Definition der Durchführungsbestimmungen auf, aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Zubehörsfläche zum Hotel ist auch nach einer Umwidmung nicht von einer bestimmungskonformen Nutzung derselben auszugehen. Die Kommission diskutiert die Tourismuszonen unter den Gesichtspunkten der zulässigen Baumasse und Gebäudehöhe. Sie nimmt den Bedarf der Gemeinde an der Hotelstruktur zur Kenntnis, spricht sich dennoch gegen eine Genehmigung der Ausweisung in der vorliegenden Form aus, da die Hotelnutzung in die Bannzone hineingreift und auch die in der privaten Grünfläche vorgesehene Bauführung nicht konform mit dem Bauverbot in der Bannzone ist. Die Kommission empfiehlt der Gemeinde zur Realisierung der Hotelanlage jene Flächen heranzuziehen, die nicht der besonderen landschaftlichen Unterschutzstellung in Form der Bannzone unterliegen.

Die Gemeinde genehmigt mit Ratsbeschluss Nr. 38 vom 28.11.2019, in Abweichung vom negativen Gutachten der Kommission, die nachstehend angeführte Abänderung zum Bauleitplan und begründet dies wie folgt:

Gemäß Auflagen des Gutachtens der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung wurden am 18.11.2019 neue Unterlagen ausgearbeitet.

Die Änderung besteht in der Einfügung einer Zone für touristische Einrichtungen-Beherbergung auf einer Fläche von 5.898,17 m² auf den Grundparzellen 282, 284/1, 284/2, 285 K.G. Pfalzen, mit einer höchstzulässigen Baumassendichte von 3,3m³/m² und beinhaltet nun nicht mehr die Eintragung einer privaten Grünzone im landschaftlichen Banngebiet. Das Gutachten der Kommission wird somit angenommen.

Während der Veröffentlichungsfrist des Beschlusses des Gemeinderates ist eine Stellungnahme betreffend diesen Punkt in der Gemeinde eingegangen.

Der Gemeindevorstand nimmt mit Beschluss Nr. 59 vom 27.01.2020 wie folgt Stellung:
Der Gemeindevorstand spricht sich für die Einfügung einer Zone für touristische

enthaltende Vegetation von besonderem Wert an den Stellen der Definition der Durchführungsbestimmungen auf, aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Zubehörsfläche zum Hotel ist auch nach einer Umwidmung nicht von einer bestimmungskonformen Nutzung derselben auszugehen. Die Kommission diskutiert die Tourismuszonen unter den Gesichtspunkten der zulässigen Baumasse und Gebäudehöhe. Sie nimmt den Bedarf der Gemeinde an der Hotelstruktur zur Kenntnis, spricht sich dennoch gegen eine Genehmigung der Ausweisung in der vorliegenden Form aus, da die Hotelnutzung in die Bannzone hineingreift und auch die in der privaten Grünfläche vorgesehene Bauführung nicht konform mit dem Bauverbot in der Bannzone ist. Die Kommission empfiehlt der Gemeinde zur Realisierung der Hotelanlage jene Flächen heranzuziehen, die nicht der besonderen landschaftlichen Unterschutzstellung in Form der Bannzone unterliegen.

Il Comune con delibera consiliare n. 38 del 28.11.2019, in deroga al parere negativo della Commissione, approva la modifica al piano urbanistico sotto riportata con la seguente motivazione:

Secondo le prescrizioni del parere della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio in data 18/11/2019 è stata elaborata una nuova documentazione.

La modifica consiste nell'inserimento di una zona per impianti turistici alloggiativi con un'area prevista di circa 5.898,17 m² sulle particelle fondiari 282, 284/1, 284/2, 285 C.C. Falzes, fissando una densità edilizia massima di 3,3 mc/mq e non include più l'inserimento del verde privato nella zona di rispetto paesaggistica. Viene pertanto accolto il parere della Commissione.

Durante il periodo di pubblicazione della delibera di consiglio è stata presentata un'osservazione al Comune riguardante tale punto

La Giunta Comunale nella deliberazione n. 59 del 27/01/2020 prende posizione come segue:
La Giunta Comunale si esprime per la previsione di una zona per strutture

Einrichtungen- Beherbergung auf einer Fläche von 5.898,17 m² auf den Grundparzellen 282, 284/1, 284/2, 285 K.G. Pfalzen, da in den neuen Planunterlagen vom 18.11.2019 die Auflagen des Gutachtens der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung vom 05.09.2019 berücksichtigt wurden; sie beinhalten nun nicht mehr die Eintragung einer privaten Grünzone im landschaftlichen Banngebiet.

Die Landesregierung stellt fest, dass die Gemeinde die Empfehlungen der Kommission im Ratsbeschluss teilweise berücksichtigt hat und die Eintragung einer privaten Grünzone im landschaftlichen Banngebiet nun nicht mehr beantragt wurde. Die zulässige Baumasse reduziert sich von 19.756,1 m³ auf 19.463,96 m³, auch wenn die höchstzulässige Baumassendichte auf 3,3 m³/m² angehoben wird. Aufrecht bleiben die Bedenken der Kommission betreffend Dimension und zulässiger Gebäudehöhe und ob sich die vorgesehene Kubatur auf der so reduzierten Verbauungsfläche im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten errichten lasse.

Die Landesregierung lehnt daher den Antrag, in Übereinstimmung mit dem negativen Gutachten der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung, ab.

Gestützt auf die Art. 19 und 21 des Landesraumordnungsgesetzes, L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13 i.g.F. und die Art. 3 und 6 des Landschaftsschutzgesetzes, L.G. vom 25.07.1970, Nr. 16 i.g.F.

b e s c h l i e ß t
die Landesregierung

mit Stimmenmehrheit bei 2 Enthaltungen
in gesetzmäßiger Weise:

die von der Gemeinde Pfalzen mit Ratsbeschluss Nr. 38 vom 28.11.2019 beantragte Abänderung zum Bauleitplan, wie in den Prämissen angeführt, abzulehnen.

Dieser Beschluss wird gemäß Art. 19
Abs. 9 des

turistische – esercizi ricettivi con un'area prevista di 5.898,17 m² sulle particelle fondiarie 282, 284/1, 284/2, 285 C.C. Falzes, poiché nella nuova documentazione del 18/11/2019 sono state considerate le prescrizioni del parere della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio della seduta del 05.09.2019; non è più incluso l'inserimento del verde privato nella zona di rispetto paesaggistica.

La Giunta provinciale constata che il Comune, nella delibera consiliare, ha rispettato parzialmente le raccomandazioni della Commissione e non ha più fatto richiesta di inserimento del verde privato nella zona di rispetto paesaggistica. La cubatura edilizia ammissibile viene ridotta da 19.756,1 m³ a 19.463,96 m³, anche se la densità edilizia viene aumentata a 3,3 m³/m². Rimangono validi i dubbi della Commissione riguardo alle dimensioni e all'altezza ammissibile dell'edificio e se la volumetria prevista possa essere costruita sulla superficie edificabile che è stata ridotta per adeguarla alla situazione paesaggistica.

La Giunta provinciale respinge quindi la richiesta, in conformità al parere negativo della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio.

Visti gli artt. 19 e 21 della Legge urbanistica provinciale, L.P. 11 agosto 1997, n. 13 e successive modifiche e gli artt. 3 e 6 della Legge sulla tutela del paesaggio, L.P. 25 luglio 1970, n. 16 e successive modifiche

la Giunta Provinciale
d e l i b e r a

a maggioranza di voti con 2 astensioni
legalmente espressi:

di respingere la modifica al piano urbanistico, proposta dal Comune di Falzes con delibera consiliare n. 38 del 28/11/2019, come specificato nelle premesse.

La presente delibera viene pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione ai sensi

Landesraumordnungsgesetzes, L.G. vom 11.08.1997, Nr. 13 i.g.F.im Amtsblatt der Region veröffentlicht und findet am darauffolgenden Tag Anwendung.

DER LANDESHAUPTMANN

DER GENERALSEKRETÄR DER L.R

dell'art. 19 comma 9 della Legge urbanistica provinciale, L.P. 11 agosto 1997, n. 13 e successive modifiche 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

Der Amtsdirektor

23/04/2020 09:20:12
OGGIANO ADRIANO

Il Direttore d'ufficio

Die Abteilungsdirektorin

23/04/2020 10:35:40
BUSSADORI VIRNA

La Direttrice di ripartizione

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 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

28/04/2020

Der Generalsekretär
Il Segretario Generale

MAGNAGO EROS

28/04/2020

Es wird bestätigt, dass diese analoge Ausfertigung, bestehend - ohne diese Seite - aus 8 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 8 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

15/04/2020

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