

STADTGEMEINDE BRUNECK
Autonome Provinz Bozen-Südtirol



CITTÀ DI BRUNICO
Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige

Beschluss des
Gemeindeausschusses

Delibera della
giunta comunale

Sitzung vom I riunione del
17.08.2026

Uhr I ore
16:00

Anwesend sind I sono presenti:

			A.	(*)	F.
Bruno Wolf	Der Bürgermeister	Il sindaco			
Antonio Bovenzi	Der Vizebürgermeister	Il vicesindaco			
Julia Engl	Die Stadträtin	L'assessora			
Lukas Neumair	Der Stadtrat	L'assessore			
Hannes Niederkofler	Der Stadtrat	L'assessore			
Stefanie Peintner	Die Stadträtin	L'assessora	X		
Daniel Schönhuber	Der Stadtrat	L'assessore			

A. =
F.=

abwesend bei der Sitzung | assente alla riunione
nimmt mittels Fernzugang teil | prende parte in modalità remota

(*)
=

abwesend bei der Behandlung und Abstimmung dieses Gegenstandes
assente durante la trattazione e la votazione del presente oggetto

Schriftführer: der Generalsekretär, Herr

Segretario: il segretario generale, signor

Paul Bergmeister

Vorsitzende/r:

Presidente:

Bruno Wolf

in der Eigenschaft als Bürgermeister.

in qualità di sindaco.

Gegenstand:
Endgültige Genehmigung des Durchführungsplanes für das Tourismusentwicklungsgebiet - Beherbergung "Zone Golfhotel" in Reischach

Oggetto:
Approvazione definitiva del piano di attuazione per la zona di sviluppo turistico alloggiativo "Zona Golfhotel" a Riscone

Endgültige Genehmigung des Durchführungsplanes für das Tourismusentwicklungsgebiet - Beherbergung "Zone Golfhotel" in Reischach

Am 24.03.2026 hat Ingenieur Roland Griessmair, im Auftrag der Windschar G.m.b.H. und der Quellenhof GmbH, den Antrag, Protokollnummer 0027028, um Genehmigung des Durchführungsplanes für das Tourismusentwicklungsgebiet - Beherbergung Zone „Golfhotel“ in Reischach vorgelegt.

Die entsprechenden technischen Unterlagen wurden von Ingenieur Roland Griessmair aus Bruneck ausgearbeitet.

Der Umweltbericht und der Bericht zu den Ausgleichsmaßnahmen wurden vom Biologen Stefan Gasser aus Brixen ausgearbeitet.

Mit Beschluss Nr. 171 vom 11.05.2026 hat der Gemeindevorstand den Entwurf des Durchführungsplanes genehmigt und das entsprechende Genehmigungsverfahren eingeleitet.

Der Beschluss und die genehmigten Unterlagen wurden gemäß Art. 60, Absatz 2 des geltenden Landesgesetzes vom 10.07.2018, Nr. 9, für 30 Tage im Südtiroler Bürgernetz sowie an der digitalen Amtstafel der Stadtgemeinde Bruneck veröffentlicht und zwar vom 15.05.2026 bis einschließlich 13.06.2026.

Im genannten Zeitraum sind folgende Anmerkungen und Stellungnahmen, hier als Einwände bezeichnet, vorgelegt worden:

- Ingenieur Hartmann Campidell aus Bruneck, im Namen und im Interesse der Anwohner der Harrasserstraße und In der Sandgrube, Einwand vom 02.06.2026, eingegangen in der Gemeinde mit zertifizierter E-Mail am 10.06.2026, Protokollnummer 0037971
- Architekt Werner Seidl aus Bruneck, Einwand vom 10.06.2026, eingegangen in der Gemeinde mit zertifizierter E-Mail am 10.06.2026, Protokollnummer 0038090
- Rechtsanwalt Manfred Natzler aus Bozen, im Auftrag der Kunstweberei Franz OHG sowie der Eigentümer der Bp. 330 K.G. Reischach, Einwand vom 12.06.2026, eingegangen in der Gemeinde mit zertifizierter E-Mail am 12.06.2026, Protokollnummer 0038535 vom 15.06.2026

Der Gemeindevorstand nimmt Einsicht in die Stellungnahme von Ingenieur Roland Griessmair zu den vorgelegten Einwänden, vorgelegt mit zertifizierter E-Mail am 30.07.2026, Protokollnummer 0045034, und nimmt diese zur Kenntnis.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat in der Sitzung vom 07.04.2026 den Umweltbericht gemäß L.G. Nr. 17/2017 (strategische Umweltprüfung) überprüft und in Bezug auf die SUP Folgendes festgelegt:

Approvazione definitiva del piano di attuazione per la zona di sviluppo turistico alloggiativo "Zona Golfhotel" a Riscone

In data 24/03/2026, l'ingegnere Roland Griessmair, per conto della Windschar S.r.l. e della Quellenhof S.r.l., ha presentato la domanda, numero di protocollo 0027028, per l'approvazione del piano di attuazione per la zona di sviluppo turistico alloggiativo Zona "Golfhotel" a Riscone.

La relativa documentazione tecnica è stata elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair di Brunico.

La relazione ambientale e la relazione sulle misure di compensazione sono state elaborate dal biologo Stefan Gasser di Bressanone.

Con delibera n. 171 dell'11/05/2026 la giunta comunale ha approvato la proposta del piano di attuazione ed ha avviato il relativo procedimento di approvazione.

La delibera e la documentazione approvata, ai sensi dell'art. 60, comma 2 della vigente legge provinciale 10/07/2018, n. 9, sono state pubblicate nella Rete civica dell'Alto Adige nonché all'albo pretorio digitale della Città di Brunico per 30 giorni, precisamente dal 15/05/2026 al 13/06/2026 incluso.

Durante il predetto periodo sono state presentate le seguenti osservazioni e prese di posizione, in seguito chiamate obiezioni:

- ingegnere Hartmann Campidell di Brunico, in nome e per conto dei residenti della via Harrasser e della via In der Sandgrube, obiezione del 02/06/2026, presentata a questo comune con PEC-mail in data 10/06/2026, numero di protocollo 0037971
- architetto Werner Seidl di Brunico, obiezione del 10/06/2026, presentata a questo comune con PEC-mail in data 10/06/2026, numero di protocollo 0038090
- avvocato Manfred Natzler di Bolzano, su incarico della Tessitura Artistica Franz s.n.c. e dei proprietari della p.ed. 330 C.C. Riscone, obiezione del 12/06/2026, presentata a questo comune con PEC-mail in data 12/06/2026, numero di protocollo 0038535 del 15/06/2026

La giunta comunale prende visione della presa di posizione dell'ingegnere Roland Griessmair, presentata con PEC-mail il 30/07/2026, numero di protocollo 0045034, in riferimento alle obiezioni presentate e ne prende atto.

La commissione comunale per il territorio e il paesaggio, nella seduta del 07/04/2026, ha esaminato il rapporto ambientale ai sensi della L.P. n. 17/2017 (valutazione ambientale strategica) e, in merito alla VAS, ha stabilito quanto segue:

Der vom Biologen Stefan Gasser erstellte Umweltbericht wurde der Gemeindekommission für Raum und Landschaft unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs I der Richtlinie 2001/42/EG vorgelegt.

Der Bericht beschreibt die Merkmale des Plans sowie die potenziellen Umweltauswirkungen, die sich aus dessen Umsetzung ergeben. Im Bericht wurde aufgezeigt, dass im Bereich der Nordseite die Nähe zum bestehenden Biotop besonders zu berücksichtigen ist. Hier sind planerische und gestalterische Maßnahmen vorzusehen, die sowohl den ökologischen Einfluss des Bauvorhabens auf das Biotop minimieren als auch den visuellen Zusammenhang wahren. Für die vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und für das Grünkonzept verbindliche Umsetzungsphasen festgelegt werden. Diese sind in den Durchführungsbestimmungen festzulegen. Für die Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen und der Minderungsmaßnahmen fehlen in den Durchführungsbestimmungen verbindliche Vorschriften. Die Maßnahme hat Auswirkungen auf die Umwelt, welche die Durchführung des SUP-Verfahrens rechtfertigen.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat daher entschieden, dass der gegenständliche Durchführungsplan dem SUP-Verfahren zu unterziehen ist.

Mit Veröffentlichung Nr. 28495/2026 vom 08.04.2026 wurden die Unterlagen gemäß dem geltenden Landesgesetz Nr. 17 vom 13.10.2017 "Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte" für die Dauer von 60 Tagen, nämlich vom 08.04.2026 bis einschließlich 06.06.2026, an der digitalen Amtstafel der Gemeinde veröffentlicht. Gleichzeitig wurde die Bevölkerung darüber informiert, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft in ihrer Sitzung vom 07.04.2026 beschlossen hat, dass der gegenständliche Durchführungsplan dem SUP-Verfahren zu unterziehen ist.

Während der oben genannten Veröffentlichungsfrist sind dazu keine Anmerkungen bzw. Einwände eingegangen.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat in der Sitzung vom 09.06.2026 die nachgereichten Unterlagen überprüft und das Verfahren mit positivem Gutachten abgeschlossen.

Mit Veröffentlichung 38388/2026 vom 12.06.2026 wurde die Bevölkerung darüber informiert.

Der Durchführungsplan für das Tourismusentwicklungsgebiet - Beherbergung Zone „Golfhotel“ in Reischach soll nun endgültig genehmigt werden.

Nach Einsichtnahme in das geltende Landesgesetz vom 10.07.2018, Nr. 9 und in das geltende Landesgesetz vom 13.10.2017, Nr. 17;

In Kenntnis der positiven Gutachten im Sinne des Art. 185 und des Art. 187 des Kodex der örtlichen

Il rapporto ambientale redatto dal biologo Stefan Gasser è stato presentato alla commissione comunale per il territorio e il paesaggio, tenendo conto dei criteri dell'allegato I della Direttiva 2001/42/CE.

Il rapporto descrive le caratteristiche del piano e i potenziali impatti ambientali derivanti dalla sua attuazione. Il rapporto ha evidenziato che, nella zona del lato nord, occorre prestare particolare attenzione alla vicinanza al biotopo esistente. In questo ambito occorre prevedere misure di pianificazione e progettazione volte sia a ridurre al minimo l'impatto ecologico del progetto edilizio sul biotopo, sia a preservarne l'integrità visiva. Per le misure di compensazione ecologica previste e per il piano verde occorre stabilire fasi di attuazione vincolanti. Queste devono essere definite nelle norme di attuazione. Nelle norme di attuazione mancano norme vincolanti al monitoraggio delle misure di compensazione e delle misure di mitigazione. La misura comporta un impatto sull'ambiente tale da giustificare l'avvio della procedura di VAS.

La commissione comunale per il territorio e il paesaggio ha quindi deciso che il presente piano di attuazione deve essere sottoposto alla procedura di VAS.

Con la pubblicazione n. 28495/2026 dell'08/04/2026, la documentazione è stata pubblicata all'albo pretorio digitale del comune per 60 giorni, ossia dall'08/04/2026 fino al 06/06/2026 compreso, ai sensi della vigente legge provinciale n. 17 del 13/10/2017 "Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti". Contestualmente è stata informata la popolazione che la commissione comunale per il territorio e il paesaggio, nella seduta del 07/04/2026, ha deciso che il presente piano di attuazione debba essere sottoposto alla procedura di VAS.

Durante l'anzidetto periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni risp. obiezioni in merito.

La Commissione comunale per il territorio e il paesaggio, nella seduta del 09/06/2026, ha esaminato la documentazione integrativa presentata e ha concluso il procedimento esprimendo parere favorevole.

La popolazione ne è stata informata con pubblicazione 38388/2026 del 12/06/2026,

Si intende ora approvare definitivamente il piano di attuazione per la zona di sviluppo turistico alloggiativo Zona "Golfhotel" a Riscione.

Viste la vigente legge provinciale 10/07/2018, n. 9 e la vigente legge provinciale 13/10/2017, n. 17;

Visti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 185 e dell'art. 187 del Codice degli enti locali della Regio-

Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. Nr. 2 vom 03.05.2018:

- fachliches Gutachten mit dem elektronischen Fingerabdruck: GA8mxPtmYBQ2+Bd-PF2yyyqs1odzk903Ktv-sr9dTHHXw=
- buchhalterisches Gutachten mit dem elektronischen Fingerabdruck: g9fW-PCCuc0/qINRt-NTH4w5hH4jVQ467yLwWn1oRZc/4=

Aufgrund

- des Einheitlichen Strategiedokuments 2026 – 2028 i.g.F., des Haushaltsvoranschlags des laufenden Finanzjahres i.g.F. und des Haushaltsvollzugsplanes i.g.F.;
- der Satzung der Stadtgemeinde Bruneck i.g.F.;
- der Verordnung über das Rechnungswesen i.g.F.;
- des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (Regionalgesetz Nr. 2 vom 03.05.2018 i.g.F.);
- des Landesgesetzes Nr. 25 vom 12.12.2016 „Buchhaltungs- und Finanzordnung der Gemeinden und Bezirksgemeinschaften“ i.g.F.;

b e s c h l i e ß t

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

einstimmig durch Handerheben:

1) Behandlung der eingebrachten Einwände:

Der Einwand, vorgelegt von Ingenieur Hartmann Campidell aus Bruneck im Namen und im Interesse der Anwohner der Harrasserstraße sowie in der Sandgrube und hier teilweise zusammenfassend wiedergegeben, wird mit folgender Begründung teilweise angenommen:

Punkt 1:

Es besteht das Anliegen, den bestehenden Gehweg entlang des Hotels Olympia auch künftig als sichere und barrierefreie Verbindung für Anrainer, Hotelgäste und Familien zu erhalten.

Stellungnahme:

Im Zuge der Ausarbeitung des Erschließungsprojektes wird eine Bestandsaufnahme der bestehenden Verkehrswege vorgenommen. Die Gemeindeverwaltung wird darauf achten, dass der bestehende Gehweg in der Planung berücksichtigt und dessen sichere und barrierefreie Nutzung auch künftig gewährleistet wird.

Punkt 2:

Es wird ersucht, die offizielle Wanderroute Nr. 21 durchgehend und sicher begehbar zu erhalten bzw. an Stellen, an denen dieselbe Wanderroute unterbrochen oder

ne Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. n. 2 del 03/05/2018:

- parere tecnico con l'impronta digitale: GA8-mxPtmYBQ2+BdPF2yyyqs1odzk903Ktv-sr9dTHHXw=
- parere contabile con l'impronta digitale: g9fW-PCCuc0/qINRtNTH4w5hH4jVQ467yLwWn1oR-Zc/4=

Visti

- il Documento unico di programmazione 2026 – 2028 nel testo vigente, il bilancio di previsione dell'anno finanziario corrente nel testo vigente e il piano esecutivo di gestione nel testo vigente;
- lo statuto della Città di Brunico nel testo vigente;
- il regolamento di contabilità nel testo vigente;
- il Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige (legge regionale n. 2 del 03/05/2018 nel testo vigente);
- la legge provinciale n. 25 del 12/12/2016 “Ordinamento finanziario e contabile dei comuni e delle comunità comprensoriali” nel testo vigente;

LA GIUNTA COMUNALE

d e l i b e r a

ad unanimità dei voti espressi per alzata di mano:

1) Trattamento delle obiezioni presentate:

L'obiezione, presentata dall'ingegnere Hartmann Campidell di Brunico in nome e per conto dei residenti della via Harrasser e della via In der Sandgrube, e di seguito in parte riportata in sintesi, viene in parte accettata con la seguente motivazione:

Punto 1:

Si ritiene opportuno mantenere l'attuale percorso pedonale lungo l'Hotel Olympia quale collegamento sicuro e privo di barriere architettoniche per confinanti, ospiti dell'hotel e famiglie.

Presa di posizione:

In corso dell'elaborazione del progetto di urbanizzazione verrà effettuato un rilievo dello stato di fatto della viabilità esistente. L'amministrazione comunale provvederà affinché l'attuale percorso pedonale sia considerato nella progettazione e ne sia garantito il suo utilizzo sicuro e privo di barriere architettoniche anche in futuro.

Punto 2:

Viene chiesto di mantenere la continuità e la percorribilità sicura dell'itinerario escursionistico n. 21 risp. di prevedere una viabilità pedonale sicura alternativa nei tratti

über künftig stärker befahrener Abschnitte geführt wird, eine alternative sichere Fußwegführung vorzusehen. Zudem sollte der Wanderweg während der Bauphase möglichst kurz gesperrt bzw. eine eventuelle Ausweichroute erwogen werden.

Stellungnahme:

Die Anregung zur Erhaltung der Wanderroute sowie zur sicheren Gestaltung der Verkehrsflächen wird vom Gemeindeausschuss angenommen und als Auflage in den Beschluss aufgenommen.

Punkt 3:

Es wird eine verbindliche Regelung gefordert, wonach weder Baustellen- noch Lieferverkehr über die Harrasserstraße erfolgen dürfen und die Zufahrt ausschließlich über die neue Erschließungsstraße möglich ist.

Stellungnahme:

Die Erschließung der Zone wurde durch eine Vereinbarung zwischen den Antragstellern und Stadtgemeinde Bruneck geregelt und erfolgt nicht über die Harrasserstraße. Sollten im Zuge der Umsetzung zusätzliche Maßnahmen zur Verkehrsregelung erforderlich sein, werden diese bei Bedarf geprüft und umgesetzt.

Der Einwand, vorgelegt von Architekt Werner Seidl aus Bruneck und zusammenfassend wiedergegeben, wird mit folgender Begründung abgelehnt:

Einwand:

Es wird gefordert, den Landesbeirat für Baukultur und Landschaft aufgrund der Größe und landschaftlichen Bedeutung des Vorhabens mit einer Begutachtung zu befassen, um eine hochwertige architektonische und landschaftsverträgliche Planung sicherzustellen.

Stellungnahme:

Zunächst sei festgehalten, dass keine rechtliche Verpflichtung besteht, den betreffenden Landesbeirat bei der Ausarbeitung oder Genehmigung eines Durchführungsplanes einzubeziehen. Zudem wurden die grundlegenden, für den gegenständlichen Durchführungsplan verbindlichen raumordnerischen Parameter, welche Gegenstand der Begutachtung des Landesbeirates sein sollen, bereits im Bauleitplan, als übergeordnetes Planungsinstrument festgelegt.

Die Prüfung des Durchführungsplanes erfolgt durch die Gemeindekommission für Raum und Landschaft und die Prüfung des

in cui l'itinerario sarà interrotto oppure verrà a svilupparsi lungo tratti stradali in futuro interessati da un incremento del traffico veicolare. Inoltre, durante la fase di costruzione, la chiusura dell'itinerario escursionistico dovrà essere limitata al tempo strettamente necessario risp. dovrà essere individuato un eventuale percorso sostitutivo.

Presa di posizione:

La giunta comunale accetta il suggerimento di conservare l'itinerario escursionistico e di rendere sicure le aree di circolazione e lo inserisce nella delibera come condizione.

Punto 3:

Viene chiesto una regolamento vincolante che vieti sia il traffico dei mezzi da cantiere che dei fornitori lungo la via Harrasser. L'accesso dovrà essere possibile esclusivamente attraverso la nuova strada di urbanizzazione.

Presa di posizione:

L'urbanizzazione della zona è stata regolata tra i richiedenti e la Città di Brunico e non avviene attraverso la via Harrasser. Se nel corso della realizzazione del progetto si rendessero necessarie misure aggiuntive per la regolazione del traffico, le stesse saranno, se necessario, esaminate e attuate.

L'obiezione, presentata dall'architetto Werner Seidl di Brunico e di seguito riportata in sintesi, viene respinta con la seguente motivazione:

Obiezione:

A causa delle dimensioni e dell'importanza paesaggistica dell'opera, si richiede di ottenere un parere del Comitato provinciale per la cultura edilizia e il paesaggio, per garantire una pianificazione architettonica e paesaggistica di alta qualità.

Presa di posizione:

Innanzitutto, si precisa che non sussiste alcun obbligo giuridico di consultare il Comitato provinciale in questione nell'ambito dell'elaborazione o approvazione di un piano di attuazione. Inoltre, i parametri urbanistici fondamentali e vincolanti per il presente piano di attuazione, che dovrebbero essere oggetto del parere del Comitato provinciale, sono già stati definiti nel piano urbanistico, quale strumento di pianificazione superiore.

L'esame del piano di attuazione viene effettuato dalla commissione comunale per il territorio e il paesaggio e l'esame del pro-

Projektes erfolgt durch die zuständige Gemeindekommissionen für Raum und Landschaft - Sektion Bauwesen. Die Zusammensetzung dieser Kommissionen ist durch das Landesgesetz „Raum und Landschaft“ (L.G. Nr. 9/2018) geregelt und gewährleistet die fachliche Bewertung der Projekte. Zusätzlich enthält die Gemeindebauordnung entsprechende Kriterien für die Projektprüfung. Die bestehenden Fachgremien verfügen somit über die notwendigen Kompetenzen zur Beurteilung des Vorhabens. Sollte im Zuge der weiteren Prüfung eine zusätzliche fachliche Beratung als zweckmäßig erachtet werden, kann der Landesbeirat für Baukultur und Landschaft ergänzend hinzugezogen werden. Eine verpflichtende Einbindung desselben Landesbeirates wird hingegen nicht als sinnvoll erachtet, da die Entscheidung über die Notwendigkeit einer zusätzlichen Begutachtung im jeweiligen Prüfverfahren getroffen werden soll.

Der Einwand, vorgelegt von Rechtsanwalt Manfred Natzler aus Bozen im Auftrag der Kunstweberei Franz OHG sowie der Eigentümer der Bp. 330 K.G. Reischach und hier teilweise zusammenfassend wiedergegeben, wird mit folgender Begründung abgelehnt:

Es wird Folgendes vorausgeschickt:

Die betroffene Fläche ist im geltenden Bauleitplan als Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung „Golfhotel“ ausgewiesen. Die zu diesem Zweck gefassten bauleitplanerischen Entscheidungen wurden bereits von den vormaligen Anrainern, den damaligen Eigentümern der Bp. 330, angefochten. Es ergingen dabei, insbesondere unter Bezugnahme auf den Grundsatz, wonach die Planungshoheit ausschließlich bei der öffentlichen Verwaltung liegt, folgende Urteile: das Verwaltungsgericht – Autonome Sektion Bozen hat den Rekurs vollumfänglich abgewiesen (Urteil Nr. 312/2005). Der Staatsrat hat das erstinstanzliche Urteil bestätigt (Urteil Nr. 6566/2008).

Der Planungsrahmen für den gegenständlichen Durchführungsplan wurde also gerichtlich überprüft und rechtskräftig bestätigt.

Punkte 1 bis 3:

Mit Vereinbarung vom 28.11.2013 hat sich die seinerzeitige Eigentümerin der Grundparzelle 698/3 K.G. Reischach dazu verpflichtet, nach erfolgter Abänderung des Bauleitplanes mit Erweiterung des Tourismusentwicklungsgebietes und Erhöhung der Baudichte, für die Anpassung der Infrastrukturen gemäß Anlagen zu dieser Vereinbarung zu sorgen.

getto viene effettuato dalla commissione comunale per il territorio e il paesaggio – sezione edilizia. La composizione di queste commissioni è disciplinata dalla legge provinciale “territorio e paesaggio” (L.P. n. 9/2018) e garantisce la valutazione esperta dei progetti. Inoltre, il regolamento edilizio comunale contiene rispettivi criteri per la valutazione dei progetti. Le istanze specializzate esistenti quindi dispongono delle competenze necessarie per la valutazione dell’opera. Se nel corso dell’ulteriore valutazione si rendesse opportuna una consulenza tecnica aggiuntiva, il Comitato provinciale per la cultura edilizia e il paesaggio può essere consultato in aggiunta e a complemento. Un coinvolgimento obbligatorio del Comitato provinciale non è invece considerato sensato, perché la decisione sulla necessità di un parere aggiuntivo deve essere presa nel rispettivo procedimento di valutazione.

L’obiezione, presentata dall’avvocato Manfred Natzler di Bolzano, su incarico della Tessitura Artistica Franz s.n.c. e dei proprietari della p.ed. 330 C.C. Riscione e di seguito in parte riportata in sintesi, viene respinta con la seguente motivazione:

Si premette quanto segue:

L’area interessata è individuata come zona per impianti turistici – alloggio “Golfhotel” nel piano urbanistico vigente. Le decisioni di pianificazione urbanistica a tale scopo adottate sono già state impugnate dagli allora confinanti, ex proprietari della p.ed. 330. A tale proposito sono state pronunciate, in particolare con riferimento al principio che la potestà pianificatoria spetti esclusivamente alla pubblica amministrazione, le seguenti sentenze: il Tribunale amministrativo – sezione autonoma di Bolzano ha respinto il ricorso nella sua interezza (sentenza n. 312/2005). Il Consiglio di Stato ha confermato la sentenza di primo grado (sentenza n. 6566/2008).

Il quadro pianificatorio per il piano di attuazione in oggetto è stato pertanto sottoposto a controllo giurisdizionale ed è stato confermato con sentenza passata in giudicato.

Punti 1 a 3:

Con accordo di data 28/11/2013 l’allora proprietaria della particella fondiaria 698/3 C.C. Riscione si è obbligata, dopo la modifica del piano urbanistico con ampliamento della zona di sviluppo turistico e aumento dell’indice di edificabilità, a provvedere all’adeguamento delle infrastrutture ai sensi degli allegati a questo accordo.

Nunmehr wird beabsichtigt, den Durchführungsplan für das erwähnte Tourismusentwicklungsgebiet zu genehmigen, obwohl die Infrastrukturen nicht angepasst wurden und zum heutigen Zeitpunkt die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung der in der Vereinbarung erwähnten Infrastrukturen nicht bestehen. Es ist nämlich unter anderem die Anpassung des Bauleitplanes vonnöten, um die Erschließungsstraßen zu errichten.

Diese Vorgehensweise wird als ungerechtfertigte, grobe Abweichung von üblichen Standards und Verwaltungsverfahren gewertet.

Stellungnahme:

Die Gemeindeverwaltung hat am 04.11.2025 mit den Antragstellern eine Zusatzvereinbarung abgeschlossen, welche im Allgemeinen die Vereinbarung aus dem Jahr 2013 an die zwischenzeitlich eingetretenen rechtlichen und tatsächlichen Rahmenbedingungen angepasst hat und insbesondere die Umsetzung der erforderlichen Erschließungsinfrastrukturen sowie des architektonischen Konzeptes regelt. Die Errichtung der Erschließungsanlagen erfolgt im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens. Eine Ausführung der Infrastrukturen vor Beginn der Bebauung erscheint aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht zweckmäßig, da diese erst mit Aufnahme des Hotelbetriebes tatsächlich benötigt werden. Maßgeblich ist, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen vor Inbetriebnahme der touristischen Struktur vollständig errichtet und benutzbar sind.

Die Verpflichtung zur Realisierung der Erschließungsanlagen ist nach den geltenden Bestimmungen des Landesgesetzes Nr. 9/2018 sowie der Gemeindebauordnung nicht an die Genehmigung des Durchführungsplanes, sondern an die Erteilung der entsprechenden Baugenehmigungen gekoppelt. Die mit den Antragstellern abgeschlossene Vereinbarung, welche die Durchführung der Arbeiten durch die Antragsteller vorsieht, entspricht den geltenden gesetzlichen Vorgaben.

Es liegt keine grobe Abweichung von üblichen Verwaltungsverfahren vor. In der Verwaltungspraxis werden Erschließungsanlagen regelmäßig parallel zur Realisierung der Bauvorhaben ausgeführt und nicht zwingend vorab errichtet. Dieses Vorgehen ermöglicht eine koordinierte Umsetzung der Maßnahmen und führt zu einer effizienteren Abwicklung der Arbeiten. Der Einwand legt nicht hinreichend klar dar, weshalb im gegenständlichen Fall die Ge-

Ora si intende di approvare il piano di attuazione per la menzionata zona di sviluppo turistico, sebbene le infrastrutture non siano state adeguate e al momento non sussistano i presupposti di progettazione per la realizzazione delle infrastrutture di cui nell'accordo. È infatti necessario, tra l'altro, adeguare il piano urbanistico per costruire le strade di accesso.

Questo modo di procedere viene valutato come deviazione ingiustificata e grave dagli standard e dalle procedure amministrative consuete.

Presa di posizione:

L'amministrazione comunale in data 04/11/2025 ha stipulato un accordo aggiuntivo con i richiedenti, che in generale adegua l'accordo dell'anno 2013 alle condizioni di diritto e di fatto nel frattempo intercorse e, in particolare, regola l'attuazione delle infrastrutture di urbanizzazione necessarie e del concetto architettonico. La costruzione delle opere di urbanizzazione avviene nel corso della realizzazione del progetto. Poiché le infrastrutture si rendono effettivamente necessarie solo dopo l'avvio dell'attività alberghiera, la loro realizzazione prima dell'inizio dei lavori di costruzione, non sembra opportuna dal punto di vista tecnico ed economico. È fondamentale che le opere di urbanizzazione necessarie siano state completamente realizzate ed utilizzabili prima della entrata in esercizio della struttura turistica.

Ai sensi delle disposizioni vigenti della legge provinciale n. 9/2018 e del regolamento edilizio comunale, l'obbligazione della realizzazione di opere di urbanizzazione non è collegata all'approvazione del piano di attuazione, ma al rilascio dei relativi permessi di costruire. L'accordo stipulato con i richiedenti, che prevede l'esecuzione dei lavori da parte dei richiedenti è conforme alle prescrizioni di legge.

Non c'è una grave deviazione dal procedimento amministrativo consueto. Nella prassi amministrativa le opere di urbanizzazione vengono regolarmente realizzate parallelamente alla realizzazione del progetto edilizio e non necessariamente costruite in anticipo. Tale procedimento ammette un'esecuzione coordinata delle misure e rende lo svolgimento dei lavori più efficiente. L'obiezione non espone in maniera sufficientemente chiara per quale

meinde von den üblichen Standards abgewichen sein soll. Die Ausarbeitung und Genehmigung des Durchführungsplanes erfolgen im Einklang mit den einschlägigen Bestimmungen des L.G. Nr. 9/2018 sowie unter Einhaltung der vorgesehenen Verfahrensschritte und Begutachtungen.

Punkte 4 bis 6:

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat in der Begutachtung des Entwurfes festgehalten, dass die Vorschläge zur Erschließung nicht prüfbar sind. Zudem macht die Genehmigung des gegenständlichen Durchführungsplanes Bau-rechte konkret nutzbar, ohne dass die Auswirkungen auf das Umfeld bekannt sind und ohne dass danach noch Eingriffsmöglichkeiten für die Gemeindeverwaltung verbleiben.

Stellungnahme:

Das Landesgesetz Nr. 9/2018 sieht vor, dass der Durchführungsplan die grundsätzlichen Angaben zu den Erschließungsanlagen enthält. Der Bauleitplan sowie die Vereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Bruneck und den Antragstellern definiert die Erschließung der Zone klar. Die Angaben zur entsprechenden Umsetzung, insbesondere zum Verlauf der Zufahrten sowie zu den wesentlichen Erschließungsleitungen sind sowohl im Bauleitplan als auch im Durchführungsplan nachvollziehbar dargestellt. Die Detailplanung der Erschließungsanlagen hat keine zusätzlichen raumrelevanten Auswirkungen auf das Umfeld, da die genaue technische Ausgestaltung der Leitungen und Anlagen für die Beurteilung des Durchführungsplanes nicht entscheidungsrelevant ist. Der gegenständliche Durchführungsplan erfüllt somit die Vorgabe des Landesgesetzes Nr. 9/2018 und entspricht auch dem Bauleitplan. Die Unterlagen wurden zudem an die Vorgaben und Auflagen der Gemeindekommission für Raum und Landschaft und der Dienststellenkonferenz angepasst. Darüber hinaus wurden im Rahmen der strategischen Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überprüft, wie aus den Prämissen des gegenständlichen Beschlusses hervorgeht.

Die detaillierten technischen Projekte für die Errichtung der Erschließungsanlagen sind hingegen im Rahmen gesonderter Genehmigungsverfahren gemäß Gemeindebauordnung vorzulegen und bilden nicht Bestandteil des Durchführungsplanes. Die Prüfung dieser Ausführungsprojekte fällt zudem nicht in die Zuständigkeit der Gemeindekommission für Raum und Landschaft.

motivo nel caso in oggetto il comune si sarebbe discostato dagli standard abituali. L'elaborazione e l'approvazione del piano di attuazione avvengono in conformità alle disposizioni pertinenti della L.P. n. 9/2018 e nel rispetto delle procedure e pareri previsti.

Punti 4 a 6:

La commissione comunale per il territorio e il paesaggio, nella valutazione della bozza, ha constatato che le proposte di urbanizzazione non sono verificabili. Inoltre, l'approvazione del piano di attuazione in oggetto rende concretamente utilizzabili diritti edificatori, senza che siano noti gli impatti sull'ambiente e senza che successivamente restino possibilità di intervento da parte dell'amministrazione comunale.

Presa di posizione:

La legge provinciale 9/2018 prevede che il piano di attuazione contenga gli estremi fondamentali riguardo le opere di urbanizzazione. Il piano urbanistico nonché l'accordo fra la Città di Brunico e i richiedenti definiscono in modo chiaro l'urbanizzazione della zona. I dati relativi alla rispettiva attuazione, in particolare il percorso delle vie di accesso e le linee di urbanizzazione principali sono illustrati in modo comprensibile nel piano urbanistico e nel piano di attuazione. La pianificazione dettagliata delle opere di urbanizzazione non ha ulteriori impatti spazialmente rilevanti sull'ambiente, in quanto l'esatta configurazione tecnica delle linee e degli impianti non è rilevante ai fini della valutazione del piano di attuazione. Il piano di attuazione in oggetto corrisponde quindi alla prescrizione della legge provinciale n. 9/2018 ed al piano urbanistico. Inoltre, la documentazione è stata adattata alle prescrizioni ed alle condizioni della commissione comunale per il territorio e il paesaggio e della conferenza dei servizi. Oltre a ciò, nell'ambito della valutazione ambientale strategica, è stato esaminato l'impatto dell'opera sull'ambiente, come risulta dalle premesse della presente delibera.

Ai sensi del regolamento edilizio comunale i progetti tecnici dettagliati per la costruzione delle opere di urbanizzazione devono essere presentati nell'ambito di procedimenti di approvazione separati e non fanno parte del piano di attuazione. Inoltre, la valutazione di questi progetti esecutivi non è competenza della commissione comunale per il territorio e il paesaggio.

Allfällige Einwendungen gegen die konkrete Ausführung der Erschließungsanlagen sind also im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren für die entsprechenden Projekte vorzubringen.

Punkt 7: Der Durchführungsplan entspricht nicht dem architektonischen Konzept laut Vereinbarung.

Stellungnahme:

Der Einwand ist nicht zutreffend. Die ursprüngliche Vereinbarung vom 28.11.2013 wurde mit 04.11.2025 abgeändert. Der Verweis auf das seinerzeit beigefügte architektonische Konzept wurde dabei nicht in die geänderte Vereinbarung übernommen und entfaltet daher keine Bindungswirkung mehr.

Punkte 8 bis 11: Die Vorgabe der Gemeindegemischten Kommission für Raum und Landschaft im Gutachten vom 07.04.2026, wonach die Maximalbaulinie und die Gebäudehöhe angepasst werden müssen, wurde nicht bzw. hinsichtlich der Anpassung der Maximalbaulinie nicht substantiell umgesetzt.

Stellungnahme:

Die Anmerkungen der Gemeindegemischten Kommission für Raum und Landschaft wurden im überarbeiteten Rechtsplan berücksichtigt. Sowohl die maximalen Baulinien als auch die Gebäudehöhen wurden angepasst und neu definiert. Dabei erfolgte nicht zwingend eine Änderung der Gesamthöhen der Baukörper, sondern eine Präzisierung und Anpassung einzelner Gebäudeteile. Die Auflagen der Kommission wurden ausreichend konkret formuliert und im Zuge der weiteren Bearbeitung des Durchführungsplanes umgesetzt. Die Behauptung, es seien keine substantiellen Anpassungen erfolgt, entspricht daher nicht den Planunterlagen.

Punkt 12: Die Genehmigung des Durchführungsplanes kann entgegen der Darlegung im Beschluss des Gemeindeausschusses nicht als Maßnahme der Verdichtung angesehen werden. Es handelt sich um die Ermöglichung der Verbauung eines bisher unbebauten Grundstückes.

Stellungnahme:

Die im Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 171 vom 11.05.2026 erfolgte Bezugnahme auf eine Verdichtung bezieht sich auf die im Bauleitplan bereits vorgesehenen Baumöglichkeiten und nicht auf den derzeitigen tatsächlichen Zustand des Grundstückes. Der Durchführungsplan gewährleistet eine kompakte Bebauung innerhalb der vorgesehenen Bauflächen und ermöglicht gleichzeitig die Sicherung ange-

Eventuali obiezioni alla realizzazione concreta delle opere di urbanizzazione devono essere quindi presentate nell'ambito dei relativi procedimenti di approvazione dei relativi progetti.

Punto 7: il piano di attuazione non è conforme al concetto architettonico di cui nell'accordo.

Presa di posizione:

L'obiezione non è pertinente. L'accordo originario del 28/11/2013 è stato modificato in data 04/11/2025. Il rinvio al concetto architettonico all'epoca allegato non è stato assunto nell'accordo modificato e pertanto non ha più alcun effetto vincolante.

Punti 8 a 11: la prescrizione nel parere della commissione comunale per il territorio e il paesaggio di data 07/04/2026, secondo la quale devono essere adeguati la linea massima di costruzione e l'altezza dell'edificio, non è stata attuata risp. non attuata in maniera sostanziale, riguardo alla linea massima di costruzione.

Presa di posizione:

Le osservazioni della commissione per il territorio e il paesaggio sono state rispettate nel piano normativo rielaborato. Sia le linee massime di costruzione che l'altezza dell'edificio sono state adeguate e ridefinite. In questo caso non si è necessariamente proceduto a modificare l'altezza complessiva degli edifici, ma ad una precisazione e ad un adeguamento delle singole parti degli edifici. Le condizioni della commissione sono state adeguatamente formulate e attuate nel corso dell'ulteriore elaborazione del piano di attuazione. L'affermazione che non sono stati apportati adeguamenti sostanziali, quindi, non trova riscontro nelle planimetrie.

Punto 12: l'approvazione del piano di attuazione, contrariamente a quanto prospettato nella delibera della giunta comunale, non può essere considerata una misura di densificazione. Si tratta di consentire l'edificazione di un terreno finora non edificato.

Presa di posizione:

Il rinvio alla densificazione effettuato nella delibera della giunta comunale n. 171 del 11/05/2026 si riferisce alle possibilità di edificazione già previste nel piano urbanistico e non allo stato di fatto attuale del terreno. Il piano di attuazione assicura un'edificazione compatta entro le aree di edificazione previste e garantisce contemporaneamente adeguati spazi liberi, verdi e di urbanizzazione. La delibera della giunta

messener Frei-, Grün- und Erschließungsflächen. Vor diesem Hintergrund ist der Beschluss des Gemeindevorstandes zu verstehen.

Punkt 13: Das Areal befindet sich außerhalb des mit dem Gemeindeentwicklungsprogramm definierten Siedlungsgebietes und faktisch außerhalb des verbauten Bereiches der Ortschaften auf der Hochebene in Reischach. Mit der Entscheidung im Rahmen des Gemeindeentwicklungsprogramms hat die Gemeindeverwaltung vom Bruneck selbst kundgetan, dass dieses spezifische Tourismusentwicklungsgebiet mit der Siedlungsentwicklung nicht kompatibel ist.

Stellungnahme:

Der Einwand ist nicht nachvollziehbar. Das Landesgesetz Nr. 9/2018 sieht ausdrücklich die Möglichkeit vor, Sondernutzungszonen auch außerhalb des Siedlungsgebietes auszuweisen. Im gegenständlichen Fall handelt es sich zudem um eine bereits rechtskräftig im Bauleitplan ausgewiesene Tourismusentwicklungszone. Die Genehmigung des Gemeindeentwicklungsprogramms hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Widmungen des Bauleitplanes.

Punkt 14: Die im Entwurf des Durchführungsplanes vorgesehenen Verbauung erscheint sowohl von der Gebäudehöhe als auch von der Formensprache her für den Standort als nicht geeignet.

Stellungnahme:

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat den Durchführungsplan positiv begutachtet. Die im Einwand angeführten Kriterien hinsichtlich Formensprache und Einfügung in die Umgebung sind im gegenständlichen Fall nur eingeschränkt anwendbar, da es sich um ein eigenständiges Bauvorhaben handelt, das aufgrund seiner Lage und Nutzung nicht unmittelbar mit angrenzenden Gebäuden in Beziehung steht. Die architektonische Ausgestaltung wird zudem im Rahmen der Genehmigung des konkreten Bauprojektes durch die zuständigen Fachgremien geprüft.

Punkt 15: Die im Durchführungsplan vorgesehenen Gebäudehöhe ist nicht mit den Vorgaben des Bauleitplanes kompatibel.

Stellungnahme:

Gemäß den Bestimmungen des Landesgesetzes Nr. 9/2018 können im Zuge der Ausarbeitung eines Durchführungsplanes Anpassungen gegenüber einzelnen Vorgaben des Bauleitplanes vorgenommen werden, sofern diese den gesetzlichen Voraussetzungen entsprechen.

comunale deve essere interpretata in questo contesto.

Punto 13: l'area si trova al di fuori dell'area insediabile definita dal programma di sviluppo comunale e di fatto al di fuori della zona edificata delle località del altopiano di Riscione. Con la decisione nell'ambito del programma di sviluppo comunale l'amministrazione comunale di Brunico ha manifestato che questa specifica zona di sviluppo turistico non è compatibile con lo sviluppo residenziale.

Presa di posizione:

L'obiezione non è comprensibile. La legge provinciale n. 9/2018 prevede esplicitamente la possibilità di individuare zone a destinazione particolare anche al di fuori dell'area insediabile. Inoltre, in questo caso si tratta di una zona di sviluppo turistico già legittimamente individuata nel piano urbanistico. L'approvazione del programma di sviluppo comunale non ha effetti su destinazioni del piano urbanistico esistenti.

Punto 14: l'edificazione prevista nella bozza del piano di attuazione non viene ritenuta adeguata al contesto sotto il profilo dell'altezza dell'edificio e del linguaggio architettonico.

Presa di posizione:

Il piano di attuazione è stato valutato positivamente dalla commissione comunale per il territorio e il paesaggio. I criteri esposti nell'obiezione con riferimento al linguaggio architettonico e all'inserimento nell'ambiente, nel caso in oggetto sono pertinenti solo in misura limitata, poiché si tratta di un progetto edilizio autonomo che, data la sua ubicazione e destinazione d'uso, non è direttamente collegato a edifici confinanti. La configurazione architettonica sarà inoltre valutata da parte di gruppi di esperti nell'ambito dell'approvazione del progetto edilizio concreto.

Punto 15: l'altezza del edificio prevista nel piano di attuazione non è compatibile con le prescrizioni del piano urbanistico.

Presa di posizione:

Ai sensi delle disposizioni della legge provinciale n. 9/2018, nel corso della redazione di un piano di attuazione possono essere apportati adeguamenti rispetto a singole prescrizioni del piano urbanistico, purché questi corrispondono ai requisiti di legge.

Im vorliegenden Fall reduziert die Erweiterung der Gebäudehöhe die Versiegelung der Zone und verringert die überbaute Fläche.

Punkt 16: Das Areal grenzt unmittelbar an ein Biotop an.

Stellungnahme:

Die Lage des Areals in unmittelbarer Nähe zum Biotop wurde im Rahmen der Planung eingehend geprüft. Für die Gestaltung der Übergangsbereiche wurden fachliche Vorschläge ausgearbeitet und vorgelegt. Diese wurden sowohl von der Gemeindekommission für Raum und Landschaft als auch vom Gemeindevausschuss geprüft und positiv bewertet.

Punkte 17 bis 25:

Die Genehmigung des Durchführungsplanes weicht von den Zielsetzungen des Landestourismuskonzeptes 2030+ sowie von der Ergänzung des Landesgesetzes Nr. 9/2018 („Bettenstop“) durch den Landtag, inklusive einschlägiger Durchführungsverordnung ab. Die Übergangsregelung mit Befristung sollte allfällige bereits konkretisierte Bauvorhaben absichern. Im vorliegenden Fall hat es bis vor kurzem keinen Plan gegeben, die im Bauleitplan verankerten Baurechte auszuüben.

Es wird ein Durchführungsplan genehmigt, der nach Eingeständnis der Projektwerber nicht den effektiven Absichten der Projektwerber entspricht (der Planer hat dem Rechtsanwalt gegenüber von 2 Bauphasen gesprochen).

Die großräumige Verbauung in Zusammenhang mit der Errichtung großer Hotelkomplexe beansprucht die natürlichen Ressourcen (siehe Art. 2 Abs. 1 Buchstaben c) und m) des Landesgesetzes Nr. 9/2018) und bedarf einer Abwägung mit anderen Erfordernissen. Dabei geht es nicht nur um die Förderung einzelner Unternehmen bzw. von deren Inhabern, sondern um die nachhaltige Stärkung der Resilienz des Wirtschaftssystems Südtirol.

Bezogen auf die Siedlungsentwicklung legt der Landesentwicklungs- und Raumordnungsplan Südtirol fest, dass die gewerbliche Entwicklung in den zentralen Orten nach Maßgabe der Verfügbarkeit an geeigneten Flächen, der entsprechenden Infrastrukturen und an verfügbaren einheimischen Arbeitskräften zu überprüfen ist.

Das Tourismusentwicklungsgebiet ist zwar bereits seit langem ausgewiesen und die Baurechte bestehen theoretisch. Folgende

Nel caso di specie l'ampliamento dell'altezza dell'edificio riduce l'impermeabilizzazione della zona e diminuisce la superficie edificata.

Punto 16: l'area confina direttamente con un biotopo.

Presa di posizione:

L'ubicazione dell'area nelle immediate vicinanze di un biotopo è stata valutata in modo approfondito nell'ambito di progettazione. Per la configurazione delle aree di transizione sono state elaborate e presentate proposte specialistiche, che sono state esaminate e positivamente valutate da parte della commissione comunale per il territorio e il paesaggio e dalla giunta comunale.

Punti 17 a 25:

L'approvazione del piano di attuazione si discosta dagli obiettivi del programma provinciale del turismo 2030+ nonché dall'integrazione della legge provinciale n. 9/2018 („Bettenstopp“) da parte del Consiglio della Provincia, compreso il relativo regolamento di attuazione. La regola transitoria con limite temporale dovrebbe tutelare progetti edilizi già concretizzati. Nel caso di specie, fino a poco tempo fa non esisteva alcun piano volto a esercitare i diritti edilizi sanciti nel piano urbanistico.

Viene approvato un piano di attuazione che, secondo quanto ammesso dai promotori del progetto, non corrisponde alle loro effettive intenzioni (il progettista aveva parlato all'avvocato di due fasi di costruzione).

L'edificazione su larga scala in connessione con la costruzione di grandi complessi alberghieri grava sulle risorse naturali (vedasi art. 2 c. 1 lettere c) e m) della legge provinciale n. 9/2018) e necessita di un bilanciamento con altre esigenze. Non si tratta solo di favorire singole imprese o i loro titolari, ma di rafforzare in maniera sostenibile la resilienza del sistema economico altoatesino.

Riguardo allo sviluppo insediativo, il piano provinciale di sviluppo e coordinamento territoriale sancisce che lo sviluppo produttivo nelle località centrali vada valutato a seconda della disponibilità di aree adeguate, delle relative infrastrutture e della disponibilità di manodopera locale.

È vero che la zona di sviluppo turistico è già stata individuata tanto tempo fa e i diritti edificatori esistono teoricamente. I se-

Faktoren hätten jedoch eine Rückwidmung legitimiert bzw. nahegelegt: die Entwicklung der letzten 20 Jahre, die Analyse in Zusammenhang mit dem Landestourismuskonzept 2030+ und die Grundsatzentscheidung im Gemeindeentwicklungsprogramm zur Abgrenzung des Siedlungsgebiets.

Die Anbindung der Fläche an die Infrastruktur für eine angemessene Ver- und Entsorgung des Bauwerkes wird wegen des Standorts außerhalb des Siedlungsgebietes problematisch. Die aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit einheimischer Arbeitskräfte für den Tourismus notwendige Unterbringung auswärtiger Arbeitskräfte verschärft die Wohnsituation für die einheimische Bevölkerung.

Diese Problematiken sind auch in Art. 2 Abs. 1 Buchstaben a) bis c) und i) (Vermeidung der Zersiedelung und Förderung von leistbarem Wohnen) im geltenden Landesgesetz 9/2018 beschrieben. Daraus folgt, dass Maßnahmen zur Einschränkung der Verfügbarkeit von Wohnraum für die ansässige Bevölkerung unterlassen werden sollten.

Stellungnahme:

Das Dekret des Landeshauptmannes Nr. 25/2022 regelt die Anwendung des sogenannten „Bettenstopps“ sowie die vorgesehenen Ausnahmen. Die im Einwand vertretene Auffassung, wonach die Ausnahmeregelungen ausschließlich bereits konkretisierte Bauvorhaben erfassen würden, findet in den geltenden Bestimmungen keine Grundlage. Die entsprechenden Voraussetzungen sind daher nach den ausdrücklich vorgesehenen gesetzlichen Kriterien zu beurteilen.

Die vorgebrachten Überlegungen betreffen grundsätzliche Fragen der Tourismus-, Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung. Diese gehen über den Gegenstand des gegenständlichen Verfahrens zur Genehmigung eines Durchführungsplanes hinaus. Aufgabe des Durchführungsplanes ist die Regelung der Bebauung einer bereits rechtskräftig im Bauleitplan ausgewiesenen Zone. Solange die geltenden rechtlichen Bestimmungen, insbesondere das Dekret des Landeshauptmannes Nr. 25/2022, die Nutzung der im Bauleitplan vorgesehenen Baumöglichkeiten zulassen, können die im Einwand angeführten allgemeinen politischen und wirtschaftlichen Überlegungen keine rechtliche Grundlage für die Ablehnung des Durchführungsplanes oder für eine Rückwidmung der betreffenden Zone darstellen. Die Antragsteller beabsichtigen, ein bestehendes und rechtswirksam verankertes Baurecht inner-

guenti fattori avrebbero però legittimato risp. suggerito una riclassificazione: l'evoluzione degli ultimi 20 anni, l'analisi legata al programma provinciale del turismo 2030+ e la decisione di principio contenuta nel programma di sviluppo comunale riguardo la delimitazione dell'area insediabile.

Il collegamento dell'area all'infrastruttura per un adeguato approvvigionamento e smaltimento dell'opera edilizia risulterà problematico a causa dell'ubicazione al di fuori dell'area insediabile. La necessità di alloggiare personale lavorativo straniero, dovuta alla mancanza di personale lavorativo locale, aggrava la situazione abitativa della popolazione locale.

Tali problematiche sono descritte anche nell'art. 2, comma 1, lettere da a) a c) e i) (evitare la cementificazione e promozione di alloggi a prezzi accessibili) della vigente legge provinciale 9/2018. Da ciò discende che si dovrebbe evitare di adottare misure volte a limitare la disponibilità di alloggi per la popolazione locale.

Presa di posizione:

Il decreto del presidente della Provincia n. 25/2022 disciplina l'applicazione del cosiddetto „Bettenstopp“ e le deroghe previste. La tesi sostenuta nell'obiezione, secondo la quale le deroghe si riferiscono esclusivamente a progetti edilizi già concretizzati, non trovano alcun fondamento nelle disposizioni vigenti. I relativi presupposti quindi sono da valutare in base ai criteri di legge esplicitamente previsti.

Le considerazioni sollevate riguardano questioni fondamentali dello sviluppo del turismo, dell'economia e dell'insediamento e vanno oltre l'oggetto del presente procedimento per l'approvazione del piano di attuazione. Compito del piano di attuazione è la regolazione dell'edificazione di una zona già individuata in maniera legalmente valida nel piano urbanistico. Finché le disposizioni legali vigenti, soprattutto il decreto del presidente della Provincia n. 25/2022, ammettono l'utilizzo delle possibilità di edificazione previste nel piano urbanistico, le generali considerazioni di carattere politico ed economico riportate nell'obiezione, non possono formare la base giuridica per il rigetto del piano di attuazione o per una riclassificazione della zona di interesse. I richiedenti intendono esercitare un diritto edificatorio esistente e legalmente sancito entro i termini previsti dalla legge.

halb der vom Gesetz vorgesehenen Fristen auszuüben.

Im Besonderen zur Angabe von zwei Bau-
phasen durch den Planer:

Behauptungen über Inhalte informeller Gespräche können von der Gemeindeverwaltung nicht überprüft oder bewertet werden. Der Gemeindeverwaltung liegt ein vollständiger Durchführungsplan vor, der den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Dieser wurde im Rahmen des vorgesehenen Verwaltungsverfahrens geprüft und begutachtet.

Im Besonderen zur Problematik der infrastrukturellen Erschließung und zu den Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt:

Die Voraussetzungen für die infrastrukturelle Erschließung wurden bereits im Zuge der Ausweisung der Zone definiert und mittels Vereinbarung zwischen der Stadtgemeinde Bruneck und den Antragstellern konkretisiert.

Die Bereitstellung geeigneter Unterkünfte für Mitarbeiter liegt grundsätzlich in der Verantwortung des Betriebes. Dieser hat bei Bedarf für eine angemessene Unterbringung seiner Mitarbeiter Sorge zu tragen. Auswirkungen auf den örtlichen Wohnungsmarkt können daraus im Rahmen der gegenständlichen Planung nicht abgeleitet werden.

- 2) Der Durchführungsplan für das Tourismusentwicklungsgebiet - Beherbergung Zone „Golfhotel“ in Reischach, gemäß den Unterlagen laut nachfolgender Pos. 3, wird mit folgender Auflage genehmigt:

Die bestehende Wanderoute Nr. 21 („Rundweg Reischach“) ist im Zuge der weiteren Planung als durchgehende und sichere Fußwegverbindung zu erhalten. Die Gestaltung der Verkehrsflächen ist entsprechend anzupassen. Während der Bauphase ist die Sperrdauer der Wanderoute auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Erforderlichenfalls ist eine geeignete Ausweichroute vorzusehen.

- 3) Folgende Unterlagen bilden, auch wenn nicht materiell beigelegt, wesentlichen Bestandteil des gegenständlichen Beschlusses und werden genehmigt:

- a) Dokument RO_DFP_01: Technischer Bericht – Dokument ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103250, Version 1)
- b) Plan RO_DFP_02.1: Bestandsplan – Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland

In particolare riguarda all'indicazione di due fasi di costruzione da parte del progettista:

Affermazioni sul contenuto di colloqui informali non possono essere verificate né valutate dall'amministrazione comunale. All'amministrazione comunale è stato presentato un piano di attuazione completo, che corrisponde ai requisiti di legge. Il piano è stato esaminato e valutato nell'ambito del procedimento amministrativo previsto.

In particolare riguardo alla problematica dell'urbanizzazione infrastrutturale e all'impatto sul mercato immobiliare locale:

I presupposti per l'urbanizzazione infrastrutturale sono già stati definiti nell'ambito dell'individuazione della zona e sono stati concretizzati con accordo tra la Città di Brunico e i richiedenti.

La messa a disposizione di alloggi idonei per il personale rientra, in linea di principio, nella responsabilità dell'azienda. Qualora necessario, essa è tenuta a garantire un'adeguata sistemazione ai propri dipendenti. Nell'ambito della presente pianificazione non è pertanto possibile desumere da ciò alcun impatto sul mercato immobiliare locale.

- 2) Viene approvato il piano di attuazione per la zona di sviluppo turistico alloggiativo Zona “Golfhotel” a Riscone, in base alla documentazione indicata alla seguente pos. 3, alla seguente condizione:

Nell'ambito dell'ulteriore progettazione, l'itinerario escursionistico n. 21 (“passeggiata circolare a Riscone”) deve essere conservato come collegamento pedonale continuo e sicuro. La configurazione delle aree di circolazione deve essere rispettivamente adeguata. Durante la fase di costruzione, la durata della chiusura dell'itinerario escursionistico deve essere limitata al minimo indispensabile. Se necessario, deve essere previsto un percorso alternativo adeguato.

- 3) I seguenti documenti, anche se non materialmente allegati, costituiscono parte essenziale della presente delibera e vengono approvati:

- a) Documento RO_DFP_01: Relazione tecnica – documento elaborato dall'ingegnere Roland Griessmair, presentato in data 23/04/2026 (d3 ID B302103250, versione 1)
- b) Pianta RO_DFP_02.1: Planimetria stato esistente – pianta elaborata dall'ingegnere

Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103251, Version 1)

- c) Plan RO_DFP_02.2: Bestandsplan Schnitte – Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103253, Version 1)
- d) Plan RO_DFP_03.1: Rechtsplan – Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103255, Version 1)
- e) Plan RO_DFP_03.2: Rechtsplan Schnitte – Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103256, Version 1)
- f) Plan RO_DFP_03.3: Rechtsplan Schnitte 2 – Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103257, Version 1)
- g) Plan RO_DFP_04.1: Gestaltungsplan 1 - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103258, Version 1)
- h) Plan RO_DFP_04.2: Gestaltungsplan 2 - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103259, Version 1)
- i) Plan RO_DFP_04.3: Gestaltungsplan 3 - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103262, Version 1)
- j) Plan RO_DFP_04.4: Gestaltungsplan 4 - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103264, Version 1)
- k) Plan RO_DFP_04.5: Gestaltungsplan 5 - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103265, Version 1)
- l) Plan RO_DFP_04.6: Gestaltungsplan 6 - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103266, Version 1)
- m) Plan RO_DFP_05: Grünordnungsplan - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103267, Version 1)
- n) Plan RO_DFP_06.1: Infrastrukturen Teil 1 - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103269, Version 1)

Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103251, versione 1)

- c) Pianta RO_DFP_02.2: Sezioni stato esistente – pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103253, versione 1)
- d) Pianta RO_DFP_03.1: Piano normativo – pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103255, versione 1)
- e) Pianta RO_DFP_03.2: Sezioni piano normativo – pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103256, versione 1)
- f) Pianta RO_DFP_03.3: Sezioni piano normativo 2 – pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103257, versione 1)
- g) Pianta RO_DFP_04.1: Piano figurativo 1 - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103258, versione 1)
- h) Pianta RO_DFP_04.2: Piano figurativo 2 - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103259, versione 1)
- i) Pianta RO_DFP_04.3: Piano figurativo 3 - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103262, versione 1)
- j) Pianta RO_DFP_04.4: Piano figurativo 4 - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103264, versione 1)
- k) Pianta RO_DFP_04.5: Piano figurativo 5 - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103265, versione 1)
- l) Pianta RO_DFP_04.6: Piano figurativo 6 - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103266, versione 1)
- m) Pianta RO_DFP_05: Piano del verde - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103267, versione 1)
- n) Pianta RO_DFP_06.1: Infrastrutture parte 1 - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103269, versione 1)

- o) Plan RO_DFP_06.2: Infrastrukturen Teil 2 - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103271, Version 1)
 - p) Plan RO_DFP_07: 3D-Modell - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103272, Version 1)
 - q) Plan RO_DFP_08: Verschattungen - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103273, Version 1)
 - r) Plan RO_DFP_09: Rettungsdienstplan - Plan ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103274, Version 1)
 - s) Dokumentation RO_DFP_10: Fotodokumentation - Dokumentation ausgearbeitet von Ingenieur Roland Griessmair, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103276, Version 1)
 - t) Umweltbericht lt. Anhang I 2001/42/EG C – Bericht ausgearbeitet von Biologe Stefan Gasser, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103278, Version 1)
 - u) Bericht Ausgleichsmaßnahmen – Bericht ausgearbeitet von Biologe Stefan Gasser, vorgelegt am 23.04.2026 (d3 ID B302103249, Version 1)
- 4) Mit dieser Maßnahme ist keine Ausgabe verbunden.
- o) Pianta RO_DFP_06.2: Infrastrutture parte 2 - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103271, versione 1)
 - p) Pianta RO_DFP_07: Modello 3D - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23.04.2026 (d3 ID B302103272, versione 1)
 - q) Pianta RO_DFP_08: Ombreggiature - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103273, versione 1)
 - r) Pianta RO_DFP_09: Piano di servizio di emergenza - pianta elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103274, versione 1)
 - s) Documentazione RO_DFP_10: Documentazione fotografica - documentazione elaborata dall'ingegnere Roland Griessmair, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103276, versione 1)
 - t) Relazione ambientale di cui all'allegato I 2001/42/CE C – relazione elaborata dal biologo Stefan Gasser, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103278, versione 1)
 - u) Relazione misure di compensazione – relazione elaborata dal biologo Stefan Gasser, presentata in data 23/04/2026 (d3 ID B302103249, versione 1)
- 4) Il presente provvedimento non comporta alcuna spesa.

Gelesen, genehmigt und unterfertigt

Letto, approvato e sottoscritto

Der Vorsitzende I Il presidente

Der Generalsekretär I Il segretario generale

Bruno Wolf

Paul Bergmeister

Jede Bürgerin und jeder Bürger kann während der zehntägigen Veröffentlichungsfrist gegen alle Beschlüsse Einspruch beim Gemeindevausschuss erheben. Außerdem kann jede und jeder Betroffene innerhalb der vom Gesetz vorgesehenen Fristen bei der Autonomen Sektion Bozen des Regionalen Verwaltungsgerichtshofes Rekurs einreichen.

Entro il periodo di pubblicazione di dieci giorni, ogni cittadina e ogni cittadino può presentare opposizione alla giunta comunale contro tutte le deliberazioni. Inoltre ogni interessata e ogni interessato può presentare ricorso entro i termini di legge alla Sezione Autonoma di Bolzano del Tribunale Amministrativo Regionale.

Digital signiertes Dokument.

Documento firmato tramite firma digitale.