STADTGEMEINDE KLAUSEN

Autonome Provinz Bozen - Südtirol

COMUNE DI CHIUSA

Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige

Beschlussniederschrift des Gemeinderates	Nr. 47/2026	Verbale di deliberazione del consiglio comunale

Urschrift - Originale	Datum/Data	28.10.2026	Uhr/Ore	19:30

Gegenstand:

Genehmigung des Durchführungsplanes „Gnollhof“ in Gufidaun, Gastgewerblicher Beherbergungsbetrieb im Landwirtschaftsgebiet - L.G. 9/2018, Art. 53 (in Teilen) und 60 - Endgültige Maßnahme.

Oggetto:

Approvazione del piano di attuazione „Gnollhof“ a Gudon, impianto turistico ricettivo in verde agricolo - L.P. 9/2018, Art. 53 (in parte) e 60 - Provvedimento definitivo.

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol enthaltenen Formvorschriften wurden für heute im Walthersaal in Klausen die Mitglieder dieses Gemeinderates einberufen. Anwesend sind:

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Codice degli enti locali della regione Autonoma Trentino-Alto Adige vennero per oggi convocati nella Sala Walther a Chiusa i componenti di questo consiglio comunale. Sono presenti:

	A.E A.G	A.U A.I	Nimmt mittels Fernzugang teil Prende parte in modalità remota		A.E A.G	A.U A.I	Nimmt mittels Fernzugang teil Prende parte in modalità remota
GASSER Peter				CAPPELLETTI Debora			
DORFMANN Jonas				FELDERER Anna			
FISSNEIDER Christian				GASSER Klaus			
GEBHARD Christine				GEBHARD Erika			
KUSSTATSCHER Martin				MITTERRUTZNER Markus			
OBERRAUCH Josef				PERINI Stefano	X		
PFATTNER Franz	X			SCHROTT Simon			
STOFFNER Peter				TORGGLER Fabian			
UNTERFRAUNER Arthur				VERGINER Helmut			

Ihren Beistand leistet die Vize-Gemeindesekretärin, Frau

Assiste la Vicesegretaria comunale, Signora

MAIR Martina

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt Herr

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

GASSER Peter

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

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

Nach Einsichtnahme in den geltenden Bauleitplan der Gemeinde Klausen, genehmigt mit Ratsbeschluss Nr. 70 vom 02.11.1994 und mit Beschluss der Landesregierung Nr. 59 vom 08.01.1996, mit dem Landschaftsplan harmonisiert mit Dekret des Landesrates Nr. 16153 vom 10.09.2019 und wiederbestätigt mit Ratsbeschluss Nr. 7 vom 25.02.2026;

Nach Einsichtnahme in den Gemeindeausschussbeschluss Nr. 150 vom 31.03.2025, mit welchem der Entwurf des Durchführungsplanes „Gnollhof“ in Gufidaun, Gastgewerblicher Beherbergungsbetrieb im Landwirtschaftsgebiet, betreffend die Bp.en 127, 186, 187, 188, Gp.en 611/7, 694, 698/2, 698/4 in K.G. Gufidaun, gemäß den technischen Unterlagen von Dr. Arch. Huber Wolfgang, genehmigt worden ist;

Festgehalten, dass mit Landesgesetz Nr. 12 vom 24.09.2026 das Verfahren zur Genehmigung der Durchführungsplane, welche wie im gegenständlichen Fall Natur- und Agrarflächen laut Artikel 13 des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018 betreffen, dahingehend abgeändert wurde, dass die Genehmigung durch den Gemeinderat zu erfolgen hat. Das zuvor anzuwendende bzw. in gegenständlichen Fall angewandte Verfahren laut Artikel 53 des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018 findet nur mehr in Ermangelung einer positiven Begutachtung durch den Sachverständigen in der Gemeindekommission für Raum und Landschaft laut Artikel 4 Absatz 2 Buchstabe e) des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018 Anwendung, was im gegenständlichen Fall nicht zutrifft. In Ermangelung einer Übergangsbestimmung kann daher das gegenständliche Verfahren, wie durch die Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung mitgeteilt, nicht durch den erforderlichen Landesregierungsbeschluss abgeschlossen werden, sondern muss nunmehr wie von Art. 60, Abs. 9 erster Satz des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018 vorgesehen durch einen Genehmigungsbeschluss des Gemeinderates endgültig genehmigt und infolge durch die Gemeinde einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht werden.

Der Auffassung, den Beschluss des Gemeinderates Nr. 39 vom 09.09.2026 zu widerrufen und gleichzeitig die nunmehr endgültig abschließende Maßnahme neu zu fassen, aufgrund der mit Landesgesetz Nr. 12 vom 24.09.2026 eingebrachten Änderungen am Landesgesetz Nr. 9 vom 10.07.2018.

Der Auffassung, dass durch die Genehmigung des Durchführungsplanes die urbanistischen Rahmenbedingungen bzw. Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden gastgewerblichen Betriebes geschaffen werden, insbesondere durch die Festlegung der zulässigen mittleren und absoluten Gebäudehöhe.

Festgestellt, dass gemäß GAB 150/2025 vor Ratsbeschluss folgende Vorschreibungen zu berücksichtigen sind:
- Der letzte Satz unter Pkt. 12.1 von Art. 12 „Außenraumgestaltung“ der Durchführungsbestimmungen muss wie folgt abgeändert werden: „Im Bereich des 5,00 m Abstandes zur Eigentumsgrenze sind die Veränderungen nur mit Einverständnis des Anrainers möglich.“
- Die unterirdische Baurechtsfläche muss an den Grünraumplan angepasst und demzufolge reduziert werden, wobei um das Schwimmbad eine angemessene Pufferzone vorgesehen werden kann.

Der Beschluss über die Genehmigung des Entwurfes des Durchführungsplanes „Gnollhof“ in Gufidaun, Gastgewerblicher Beherbergungsbetrieb im Landwirtschaftsgebiet und dessen Anlagen (einschließlich Umweltbericht und nichttechnische Zusammenfassung) wurden im Sinne des Art. 53, Absatz 2 des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018 aufgrund damals geltender Fassung, sowie infolge der Koordinierung mit dem Verfahren der Strategischen Umweltprüfung (SUP) im Sinne des Art. 11, Abs. 3 des Landesgesetzes Nr. 17 vom 13.10.2017 i.g.F. für die tatsächliche Dauer von 60 Tagen im Südtiroler Bürgernetz sowie an der digitalen Amtstafel der Gemeinde Klausen veröffentlicht, und zwar vom 15.04.2025 bis einschließlich 13.06.2025.

Im Zeitraum der Veröffentlichung konnte jeder in die Unterlagen Einsicht nehmen und bei der Gemeinde Stellungnahmen und Vorschläge einbringen.

Während der Veröffentlichungsfrist wurden keine Anmerkungen bzw. Einwände vorgebracht.

Im Sinne des Art. 53 des Landesgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018 aufgrund damals geltender Fassung wurde der Beschluss des

Visto il piano urbanistico in vigore del Comune di Chiusa, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 02.11.1994 e con delibera della Giunta Provinciale n. 59 del 08.01.1996, armonizzato graficamente con il piano paesaggistico con decreto assessorile provinciale n. n. 16153 del 10.09.2019 e riconfermato con delibera consiliare n. 7 del 25.02.2026;

Vista la delibera della Giunta Comunale n. 150 del 31.03.2025, con la quale è stata approvata la proposta del piano di attuazione „Gnollhof“ a Gudon, impianto turistico ricettivo in verde agricolo, riguardante le pp.ed. 127, 186, 187, 188, pp.ff. 611/7, 694, 698/2, 698/4 in C.C. Gudon, secondo la documentazione tecnica del Dr. Arch. Huber Wolfgang;

Premesso che con la Legge provinciale 24.09.2026, n. 12, il procedimento di approvazione dei piani di attuazione, come nel caso di specie riguardanti aree naturali e agricole ai sensi dell’art. 13 della Legge provinciale 10.07.2018, n. 9, è stato modificato nel senso che l’approvazione deve essere deliberata dal Consiglio comunale. Il procedimento precedentemente applicabile ovvero quella applicata nel presente caso previsto dall’art. 53 della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, e applicato nel caso di specie, trova ora applicazione unicamente in assenza di un parere positivo dell’esperto della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio di cui all’art. 4, comma 2, lettera e) della medesima legge provinciale, circostanza che non sussiste nel presente caso. In mancanza di una disciplina transitoria, il procedimento in oggetto, come comunicato dalla Ripartizione Natura, Paesaggio e Sviluppo del Territorio, non può pertanto essere concluso mediante la necessaria deliberazione della Giunta provinciale, ma dev’essere approvato definitivamente ai sensi dell’art. 60, comma 9, primo periodo della Legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9, mediante apposita deliberazione del Consiglio comunale e di conseguenza il Comune dovrà provvedere alla pubblicazione della deliberazione di approvazione corredata della relativa documentazione tecnica sulla Rete Civica dell’Alto Adige.

Dell’opinione di revocare la deliberazione consiliare n. 39 del 09.09.2026 e contemporaneamente di deliberare l’approvazione del provvedimento definitivo conclusivo, a seguito delle modifiche apportate alla legge provinciale n. 9 del 10.07.2018 con legge provinciale n. 12 del 24.09.2026;

Dell'opinione che con l'approvazione del piano d’attuazione si creino le condizioni quadro urbanistiche e i presupposti per l'ampliamento dell'attività ricettiva esistente, in particolare attraverso la definizione dell'altezza media e assoluta consentita per l'edificazione.

Rilevato che secondo DCC 150/2025 prima della delibera del consiglio Comunale è di tenere conto delle seguenti prescrizioni:
- L'ultima frase del punto 12.1 dell'art. 12 “Sistemazione esterna” delle norme di attuazione deve essere modificata come segue: “Entro la distanza dei 5,00 m fino al confine di proprietà le modifiche sono consentite solo con l’intesa del confinante”.
- L'area edificabile sotterranea deve essere adattata al piano degli spazi verdi e ridotta di conseguenza, in modo da prevedere un'adeguata zona cuscinetto intorno alla piscina.

La delibera relativa all’approvazione della proposta del piano di attuazione „Gnollhof“ a Gudon, impianto turistico ricettivo in verde agricolo e i suoi allegati (compresi il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica), è stata pubblicata ai sensi dell’art. 53, comma 2, della legge provinciale 10.07.2018, n. 9, in base alla versione allora in vigore, nonché in conseguenza del coordinamento con la procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 11, comma 3, della legge provinciale del 13.10.2017, n. 17, e successive modifiche, nella rete civica dell’Alto Adige ed all’albo pretorio digitale del Comune di Chiusa per la durata effettiva di 60 giorni, precisamente dal 15.04.2025 al 13.06.2025 incluso.

Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha potuto prendere visione della documentazione e presentare al comune osservazioni e proposte.

Durante il periodo di pubblicazione non sono state presentate osservazioni risp. Obiezioni.

La delibera della giunta comunale n. 150 del 31.03.2025 e tutti i relativi documenti sono stati inoltrati, ai sensi dell’art. 53 della leg-

Gemeindeausschusses Nr. 150 vom 31.03.2025 und alle dazugehörigen Unterlagen an das Amt für Landschafts- und Gemeindeplanung der Provinz weitergeleitet.

Festgestellt, dass gemäß Schreiben des Landesamtes für Landschafts- und Gemeindeplanung vom 24.07.2025 um die Nachreichung verschiedener Unterlagen ersucht wurde, die am 19.01.2026 an das Landesamt und die Gemeinde gesendet wurden;

Nach Einsichtnahme in den Auszug aus dem Protokoll der Landeskommission für Raum und Landschaft (LKRL) Nr. 6 vom 12.03.2026, gemäß welchem sich die Kommission für den vorgeschlagene Entwurf des Durchführungsplanes ausspricht, und nachstehende technisch-inhaltliche Auflagen zum Planungsinstrument festhält:

- Im Rechtsplan sind die Baurechtsgrenzen außen und unter der Erde anzupassen, grafisch zu differenzieren und zu bemaßen (Legende anpassen, nicht verwendete Symbole ergänzen oder löschen).Die relevanten Abstände zur Grundstücksgrenze innerhalb und außerhalb sind zu bemaßen.
- Der Grünraumplan mit Legende muss überarbeitet werden. Die asphaltierte Zufahrt in richtiger Farbe darstellen. Auch hier gilt wieder die Legende anpassen, nicht verwendete Symbole ergänzen oder löschen. Mehr tiefgründige Bäume vorsehen. Der große Parkplatz und die neuen Parkmöglichkeiten am Rande müssen wasserdurchlässig bleiben (nicht grün darstellen). Materialien angeben. Der Grünraumplan ist vor dem Beschluss im Gemeinderat nachzureichen.
- Die noch übrige noch nicht verbaute und versiegelte Fläche darf nicht mehr verbaut werden, da es zu Lasten der Grünflächen und Zubehörs Flächen geht. Beschluss der Landesregierung Nr. 822 vom 08.11.2022, Art. 8 „Ergänzung zum Landschafsleitbild“ besagt: Die Vergrößerung der versiegelten freien Zubehörsflächen ist nicht gestattet.
- Die für die Umsetzung des Durchführungsplanes notwendigen Geländeveränderungen durch Böschungen oder Stützmauern sind außerhalb der Baurechtsgrenze nicht zulässig. (Dekret d. Landshauptmann Nr. 24/2020, Art. 2 p).
- Die Durchführungspläne, welche Natur- und Agrarflächen betreffen, müssen in den graphischen Anlagen des Landschaftsplanes gekennzeichnet werden. Hierfür ist die entsprechende Abgabe-ID auf dem newplan-frontend Portal erforderlich.

Die zuständige Behörde für den Umweltbereich (ZBU) bzw. die Mitglieder der Gemeindekommission für Raum und Landschaft der Gemeinde Klausen haben sich in der Sitzung vom 24.06.2026 eingehend mit dem gemäß Auflagen der Landeskommission überarbeiteten Planentwurf bzw. Entwurf des DFPL „Gnollhof“ – (Prot.Nr. 0012888 vom 28.05.2026) und entsprechend angepassten Umweltbericht - (Prot.Nr. 0014002 vom 23.06.2026) befasst;

a) Der nunmehr durch den DFPL vorgesehene Versiegelungsindex 50,48 % (zuvor 60,67 %), wodurch das unter Art. 8 des Landschaftsleitbild und im Gutachten der Landeskommission angeführten Verbot zur Vergrößerung der versiegelten freien Zubehörsfläche berücksichtigt wurden.
b) Zugleich wird angemerkt, dass wie von der Landeskommission gefordert mit 28 zu pflanzenden Bäumen (zuvor 20 Bäume) durch das Planungsinstrument als Umsetzungsinstrument der umwelttechnischen Milderungsmaßnahmen mehr tiefgründige Bäume vorgesehen wurden.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat in der Sitzung vom 24.06.2026 im Sinne des Art. 11, Absatz 6, des Landesgesetzes vom 13. Oktober 2017, Nr. 17 als ZBU ein positives Gutachten zum Entwurf des Durchführungsplanes „Gnollhof“ (DFPL) erteilt, jedoch unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass die verbindliche Umsetzung der Milderungsmaßnahmen über den Grünflächenplan als Bestandteil des Planungsinstrumentes (DFPL) gewährleistet wird. Hierfür enthält das Gutachten (Prot.Nr. 0014416 vom 01.07.2026) drei entsprechende Vorschreibungen, darunter auch die erforderliche Abstimmung des Grünflächenplanes mit dem Amt für Landschafts- und Gemeindeplanung.

Die schlussendlichen Erwägungen der zuständige Behörde für den Umweltbereich (ZBU) bzw. der Gemeindekommission für Raum und Landschaft der Gemeinde Klausen wurden im entsprechend überarbeiteten bzw. ergänzten Planentwurf bzw. Entwurf des DFPL „Gnollhof“ – (Prot.Nr. 0014928 vom 13.07.2026) unter Art. 16 der Durchführungsbestimmungen berücksichtigt;

In Anlehnung zum Gutachten aus der Sitzung der Landeskommis-

ge provinciale 10.07.2018, n. 9, in base alla versione allora in vigore, all’Ufficio per la pianificazione paesaggistica e comunale della Provincia.

Contestato, come indicato nella lettera dell’Ufficio regionale per la pianificazione paesaggistica e comunale del 24.07.2025, era stata richiesta la integrazione di vari documenti, che sono stati inviati il 19.01.2026.2026 all’Ufficio provinciale e al Comune;

Visto l'estratto del verbale della Commissione Provinciale per il territorio e il paesaggio (CPTP) n. 6 del 12.03.2026, secondo il quale la commissione esprime il parere favorevole alla proposta del piano di attuazione e prende note delle seguenti condizioni di contenuto tecnico riguardante lo strumento di pianificazione:

- Nella planimetria riguardante i diritti edificatori occorre adeguare i limiti delle aree d’edificazione in superficie e nel sottosuolo, differenziandoli graficamente e inserendo le misure principali (adeguare la legenda, aggiungere o eliminare i simboli non utilizzati). Occorre pertanto d’inserire le distanze dal confine terreno sia all’interno che all’esterno.
- Il piano delle aree verdi con legenda deve essere rielaborato. La via d’accesso asfaltata dev’essere rappresentata con il colore corretto. Anche in questo caso occorre adeguare la legenda, aggiungendo o eliminando i simboli non utilizzati. Devono essere previsti più alberi con radici profonde. L’ampio parcheggio e i nuovi spazi di sosta ai margini devono rimanere permeabili all’acqua (non rappresentarli in verde). Specificare i materiali. La planimetria delle aree verdi deve essere presentato prima della delibera da parte del Consiglio comunale.
- L’area residua non ancora edificata e impermeabilizzata non può più essere edificata, poiché ciò andrebbe a discapito delle aree verdi e delle aree accessorie. Delibera della giunta provinciale n. 822 del 8.11.2022, art. 8 “Integrazione al piano paesaggistico”, recita: Non è consentito l’ampliamento delle aree libere accessorie impermeabilizzate.
- Le modifiche del terreno necessarie per l’attuazione dello strumento di pianificazione, quali scarpate o muri di sostegno, non sono ammesse al di fuori delle aree edificabili. (Decreto del presidente n. 24/2020, art. 2, lett. p).
- I piani d’attuazione relativi alle aree naturali e agricole devono essere indicati negli allegati grafici del piano paesaggistico. A tal fine è necessario disporre del relativo ID di presentazione sul portale newplan-frontend.

L'autorità competente in materia ambientale (ACA) ovvero i membri della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio del Comune di Chiusa hanno esaminato approfonditamente, nella seduta del 24.06.2026, la proposta di piano rielaborata a secondo le condizioni della Commissione provinciale ovvero la rielaborata proposta del PdA “Gnollhof” – (n.prot. 0012888 del 28.05.2026) e l’appositamente adeguata relazione ambientale – (n.prot. 0014002 del 23.06.2026);
a) L’indice di impermeabilità ora previsto dall PdA è di 50,48 % (prima 60,67 %), tenendo così conto del divieto di ampliare le aree di pertinenza aperte e impermeabilizzate, come indicato nell’art. 8 delle Linee Guida natura e paesaggio e nella perizia della Commissione provinciale.
b) Si osserva inoltre che, come richiesto dalla Commissione provinciale, con 28 alberi da piantare (in precedenza 20 alberi) lo strumento di pianificazione, in quanto strumento di attuazione delle misure di mitigazione ambientale, ha previsto.

Ciò premesso la commissione per il territorio e il paesaggio nella seduta del 24.06.2026 ai sensi dell’art. 11, comma 6 della legge provinciale del 13 ottobre 2017, n. 17 come ACA ha rilasciato un parere positivo per la proposta del Piano di attuazione „Gnollhof“ (PdA), ma con l'esplicita riserva che l’attuazione vincolante delle misure di mitigazione sia garantita attraverso il piano del verde come parte integrante dello strumento di pianificazione (PdA). A tal fine, il parere (Prot.Nr. 0014416 vom 01.07.2026) contiene tre apposite prescrizioni, tra cui anche il necessario coordinamento del piano del verde con l’Ufficio per la pianificazione paesaggistica e comunale.

Le considerazioni definitive dell'autorità competente in materia ambientale (ACA) ovvero della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio del Comune di Chiusa sono stati adottati sotto art. 16 delle norme di attuazione nella proposta di piano rielaborata ovvero la rielaborata proposta del PdA “Gnollhof” – (n.prot. 0014928 del 13.07.2026);

In base del parere espresso nella seduta della Commissione pro-

sion vom 12.03.2026, wurde der definitive Grünraumplan und die gemäß Erwägungen der ZBU angepassten Durchführungsbestimmungen zum endgültigen Planentwurf, durch die Gemeinde auch zur erforderlichen Abstimmung dem Amt für Landschafts- und Gemeindeplanung übermittelt, welches die zusätzliche Freigabe (Prot.Nr. 0015587 vom 29.07.2026) erteilt hat;

Durch die Gemeinde als beantragende Behörde wurde abschließend auch die von Art. 13, Abs. 1, Pkt. c) des LG. 17/2017 vorgesehene zusammenfassende Erklärung erstellt (Prot.Nr. 0015647 vom 29.07.2026) mit Hinweisen zur Überwachung gemäß Erwägungen der ZBU;

Festgestellt, dass die Dateien bzgl. der technischen Planunterlagen im Portal Newplan-Frontend mit Abgabe ID 9515, gemäß Vorschreibungen des Landesamtes für Landschafts- und Gemeindeplanung und wie im Protokoll der LKRL festgehalten, validiert wurden;

Festgestellt, dass keine weiteren Gutachten von Landesämter bzw. Fachämter eingeholt werden mussten;

Festgestellt, dass der Durchführungsplan eine sinnvolle und ausgewogene Entwicklung des Hotel Gnollhof ermöglicht. Er trägt zur wirtschaftlichen Entwicklung und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit bei und fördert gleichzeitig die Aufwertung der bestehenden Bausubstanz und des umgebenden ländlichen Raumes.

Nach kurzer Diskussion und nach Dafürhalten, den Durchführungsplan „Gnollhof“ in Gufidaun, Gastgewerblicher Beherbergungsbetrieb im Landwirtschaftsgebiet, definitiv zu genehmigen;

Nach Einsicht in den geltenden Landschaftsplan der Gemeinde Klausen;

Nach Einsicht in den geltenden Bauleitplan der Gemeinde Klausen;

Nach Einsichtnahme in das Landesgesetz Nr. 9 vom 10.07.2018 „Raum und Landschaft“ und in das Landesgesetz Nr. 17 vom 13.10.2017 „Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte“;

Nach Einsicht in den Ansatz des Haushaltes;

Gesehen das fachliche Gutachten gQE9TdaC1CCeOeU5+qOC1UHoZ4bLS5/Tu36fQR/z92o= vom 26.10.2026;

Nach Einsicht in den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2);

Nach Einsicht in die geltende Gemeindesatzung;

B E S C H L I E S S T

DER GEMEINDERAT

mit Nr. 15 Ja-Stimmen und Nr. 1 Stimmenthaltung

1) Den Ratsbeschluss Nr. 39 vom 09.09.2026, betreffend die endgültige Maßnahme zur Genehmigung des Durchführungsplanes „Gnollhof“ in Gufidaun, Gastgewerblicher Beherbergungsbetrieb im Landwirtschaftsgebiet - L.G. 9/2018, Art. 53 und 60, aus den in den Prämissen angeführten Gründen zu widerrufen.

2) Den Durchführungsplan „Gnollhof“ in Gufidaun, Gastgewerblicher Beherbergungsbetrieb im Landwirtschaftsgebiet, betreffend die Bp.en 127, 186, 187, 188, Gp.en 611/7, 694, 698/2, 698/4 in K.G. Gufidaun, gemäß den wie in den Prämissen angeführt überarbeiteten sowie die Vorschreibungen des Gemeindeausschussbeschlusses Nr. 150 vom 31.03.2025 berücksichtigenden technischen Unterlagen (Prot.Nr. 0012888 vom 28.05.2026) mit Durchführungsbestimmungen (Prot.Nr. 0014928 vom 13.07.2026) von Dr. Arch. Huber Wolfgang und entsprechend angepassten Umweltbericht von Dr. Stefan Gasser (Prot.Nr. 0014002 vom 23.06.2026), endgültig wie folgt zu genehmigen.

3) Das positive Gutachten der zuständigen Behörde für den Umweltbereich (ZBU) Gemeindekommission für Raum und Landschaft, als zuständige Behörde für die strategische Umweltprüfung zur Kenntnis zu nehmen und deren Entscheidung mit der entsprechenden Dokumentation, wie von Art. 13 des Landesgesetzes Nr. 17/2017 vorgesehen, in Abwicklung des koordiniertem SUP-Verfahren gemäß Leitfaden der Landes-

vinciale del 12.03.2026, il piano del verde definitivo e le norme d’attuazione adeguate secondo le considerazioni della ACA, relative al piano definitivo, sono stati trasmessi dal Comune anche per il necessario coordinamento all’Ufficio per la pianificazione paesaggistica e comunale, il quale ha espresso suo consenso (prot. n. 0015587 del
29.07.2026);

Il Comune, in qualità di autorità richiedente, ha infine redatto anche la dichiarazione di sintesi prevista dall’art. 13, comma 1, lett. c) della LP. 17/2017 (prot. n. 0015647 del 29.07.2026) con indicazioni in materia di monitoraggio conformi alle considerazioni della ACA;

Constatato che i file relativi alla documentazione tecnica di pianificazione quindi sono stati convalidati nel portale Newplan-Frontend con ID di consegna 9515, in conformità alle prescrizioni del’Ufficio provinciale per la pianificazione paesaggistica e comunale e descritto nel verbale della CPTP;

Constatato che non era necessario di richiedere ulteriori pareri di uffici provinciali competenti ovvero uffici competenti per materia;

Constatato che il piano di attuazione consente uno sviluppo ragionevole ed equilibrato dell’Hotel Gnollhof. Esso contribuisce allo sviluppo economico e al rafforzamento della competitività, promuovendo al contempo la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e del territorio rurale circostante.

Dopo breve discussione si ritiene di approvare definitivamente il piano di attuazione „Gnollhof“ a Gudon, impianto turistico ricettivo in verde agricolo;

Visto il piano paesaggistico vigente del Comune di Chiusa;

Visto il piano urbanistico comunale vigente del Comune di Chiusa;

Vista la legge provinciale n. 9 del 10.07.2018 “Territorio e paesaggio” e la legge provinciale n. 17 del 13.10.2017 “Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti”;

Vista la previsione nel bilancio;

Visto il parere tecnico gQE9TdaC1CCeOeU5+qOC1UHoZ4bLS5/Tu36fQR/z92o= del 26.10.2026;

Visto il Codice degli enti locali della regione Autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. del 03.05.2018, n. 2);

Visto il vigente statuto del comune;

Con n. 15 voti favorevoli e n. 1 astensione dal voto

IL CONSIGLIO COMUNALE

D E L I B E R A

1) Di revocare la deliberazione consiliare n. 39 del 09.09.2026, riguardante il provvedimento definitivo per l’approvazione del piano di attuazione „Gnollhof“ a Gudon, impianto turistico ricettivo in verde agricolo - L.P. 9/2018, Art. 53 e 60, per i motivi elencati in premessa.

2) Di approvare in via definitiva il piano di attuazione „Gnollhof“ a Gudon, impianto turistico ricettivo in verde agricolo, riguardante le pp.ed. 127, 186, 187, 188, pp.ff. 611/7, 694, 698/2, 698/4 in C.C. Gudon, secondo la, rielaborata come indicato in premessa e secondo le prescrizioni delle delibera della giunta comunale n. 150 del 31.03.2025, documentazione tecnica (n.-prot. 0012888 del 28.05.2026) con norme d’attuazione (n.prot. 0014928 del 13.07.2026) del Dr. Arch. Huber Wolfgang, e l’appositamente adeguata relazione ambientale del Dr. Stefan Gasser – (n.prot. 0014002 del 23.06.2026), come segue.

3) Il parere positivo dell’autorità competente in materia ambientale (ACA) ovvero della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio di cui viene preso atto, in qualità di autorità competente per la valutazione ambientale strategica, e quindi di pubblicarne la decisione con la relativa documentazione, come previsto dall’art. 13 della legge provinciale n. 17/2017, nell’ambito della procedura VAS coordinata secondo la linea

agentur für Umwelt und der Abteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung vom Juli 2023, gleichzeitig mit den Planunterlagen in Rahmen des Verfahrens laut Art. 60 Abs. 9, erster Satz des Landesgesetzes Nr. 9/2018 zu veröffentlichen.

4) Zur Sicherstellung des Aufkommens und der Wirksamkeit der Milderungsmaßnahmen bzw. Monitoring, müssen diese bei Fertigstellung und fünf Jahre danach durch einen vom Antragsteller beauftragten Techniker dokumentiert und der Gemeinde berichtet werden, was wiederum in den Durchführungsbestimmungen zum Durchführungsplan festgehalten wurde. Im wesentlichen sind für die Laubbäume regelmäßige Pflegeschnitte sowie der Erhaltungszustand der Nisthilfen zu kontrollieren und die Hecken sollten nach deren Etablierung regelmäßig und abschnittweise auf Stock gesetzt werden. Das allgemeine Aufsichts- und Kontrollorgan des Gesundheitszustandes der Wälder ist die Forststation Klausen.

5) Zu verfügen, dass die Planunterlagen, insbesondere sämtliche Dateien bzgl. der technischen Planunterlagen validiert im Newplan-Portal mit Abgabe ID 9515 und vorgelegt am 19.01.2026, integrierenden und ergänzenden Bestandteil gegenständlicher Maßnahme bilden.

6) Im Sinne des Art. 60, Abs. 5 des L.G. Nr. 9/2018 diese Maßnahme einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen, wobei der Durchführungsplan am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft tritt.

7) Den Beschluss samt Unterlagen der zuständigen Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung weiterzuleiten zur graphischen Anmerkung durch die Landeskartografie weiterzuleiten.

8) Festzuhalten, dass jeder Bürger gegen den vorliegenden Beschluss während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung gemäß Art. 183, Abs. 5 des Kodexes der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2) Einspruch beim Gemeindeausschuss erheben und innerhalb von 60 Tagen ab dem Tag, ab dem die Frist für die Veröffentlichung dieses Beschlusses abgelaufen ist, beim Regionalen Verwaltungsgericht für Trentino-Südtirol, Autonome Sektion Bozen, Rekurs einreichen kann. Betrifft der Beschluss die Vergabe von öffentlichen Aufträgen ist die Rekursfrist, gemäß Art. 120, Abs. 2, GvD 104 vom 02.07.2010, auf 30 Tagen ab Kenntnisnahme reduziert.

guida dell'Agenzia provinciale per l'ambiente e del Dipartimento per la natura, il paesaggio e lo sviluppo territoriale del luglio 2023, e di pubblicarla contestualmente alla documentazione di pianificazione nell'ambito della procedura di cui all'art. 60, comma 9, primo periodo della legge provinciale n. 9/2018.

4) Al fine di garantire l'attuazione e l'efficacia delle misure di mitigazione ovvero il monitoraggio, queste verranno documentate al momento del completamento e cinque anni dopo da un tecnico incaricato dal richiedente e comunicate al Comune; ciò che è stato a sua volta come stabilito nelle disposizioni di attuazione del piano di attuazione In sostanza, per quanto riguarda gli alberi a foglia , occorre controllare che vengano effettuate tagli di manutenzione regolari e di verificare lo stato di conservazione delle strutture di nidificazione; inoltre, una volta che le siepi si sono stabilizzate, è necessario tagliarle regolarmente e per sezioni fino al ceppo. L'organo di controllo e sorveglianza generale dello stato di salute dei boschi è la Stazione forestale di Chiusa.

5) Di disporre che gli elementi tecnici, inclusi anche i file relativi alla documentazione tecnica convalidati nel portale Newplan con l'ID di presentazione 9515 e presentati il 19.01.2026, costituiscono parte essenziale ed integrante della presente delibera.

6) Di pubblicare ai sensi dell'art. 60, comma 5 della L.P. 9/2018 la delibera di approvazione, corredata della relativa documentazione tecnica, sulla Rete Civica dell'Alto Adige, prendendo atto che il piano d'attuazione entra in vigore il giorno successivo a quella della sua pubblicazione.

7) Di inviare la deliberazione con la documentazione alla Ripartizione provinciale competente in materia di natura, paesaggio e sviluppo del territorio per la sua successiva annotazione grafica da parte della cartografia provinciale.

8) Di dare atto che ogni cittadino, ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli enti locali della regione Autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. del 03.05.2018, n. 2) può presentare opposizione contro la presente deliberazione alla Giunta comunale entro il periodo della sua pubblicazione, e presentare ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa per la Regione Trentino-Alto Adige, Sezione autonoma di Bolzano, entro 60 giorni dal giorno in cui sia scaduto il termine della pubblicazione della stessa. Se la deliberazione interessa l'affidamento di lavori pubblici il termine di ricorso, ai sensi dell'art. 120, c. 2, D.Lgs 104 del 02.07.2010, è ridotto a 30 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Gelesen, genehmigt und gefertigt.

Der Vorsitzende/Il Presidente
GASSER Peter

Letto, confermato e sottoscritto.

Die Vize-Gemeindesekretärin / La Vice- Segretaria comunale
MAIR Martina

digital signiertes Dokument – documento firmato tramite firma digitale