

GEMEINDE VÖLS AM SCHLERN

Autonome Provinz Bozen - Südtirol



COMUNE DI FIE' ALLO SCILIAR

Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES GEMEINDEAUSSCHUSSES

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Sitzung vom

Seduta del

Uhr – ore

15.06.202608:00

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol festgesetzten Formvorschriften wurden für heute die Mitglieder des Gemeindevausschusses im Sitzungsraum des Rathauses einberufen.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige vennero convocati per oggi nella sala riunioni del Municipio i membri della Giunta Comunale.

Anwesend sind:

Othmar Stampfer**Maria Anna Kompatscher****Nora König****Peter Kompatscher****Leonhard Bozzetta****Gerhard Obkircher**

Bürgermeister

Vizebürgermeisterin

Gemeindereferentin

Gemeindereferent

Gemeindereferent

Gemeindereferent

Sono presenti:

sindaco

vicesindaco

assessore comunale

assessore comunale

assessore comunale

assessore comunale

abwesend/assente:

Nach Feststellung der Gültigkeit der Sitzung und der Beschlussfähigkeit, übernimmt der **Bürgermeister**

Constatata la legalità dell'adunanza e la capacità deliberativa, il **sindaco**

Othmar Stampfer

den Vorsitz und eröffnet die Sitzung, an welcher **der Gemeindesekretär, Herr**

assume la presidenza ed apre la seduta, alla quale partecipa e assiste il **segretario comunale, signor**

Heinold Rottensteiner

teilnimmt und seinen Beistand leistet.

Der Gemeindevausschuss behandelt folgenden

La Giunta Comunale passa alla trattazione del seguente

Gegenstand:

Durchführungsplan "Residence St. Konstantin" im Landwirtschaftsgebiet - Widerruf des eigenen Ausschussbeschlusses Nr. 352 vom 14.07.2025 und Einleitung eines neuen Verfahrens zur Genehmigung des Entwurfs des Durchführungsplanes
Antragsteller: Marmsoler Walter

Oggetto:

Piano di attuazione "Residence St. Konstantin" nella zona di verde agricolo - Revoca della propria delibera della Giunta n. 352 del 14.07.2025 e avviamento di una nuova procedura per l'approvazione della proposta del piano di attuazione
Richiedente: Marmsoler Walter

Dieser Beschluss ist vollstreckbar am:

15.06.2026

Dieser Beschluss ist veröffentlicht am:

15.06.2026

Questa delibera è eseguibile il:

Questa delibera è pubblicata il:

Der Bürgermeister Othmar Stampfer berichtet.

Mit Ansuchen vom 27.05.2025, Prot. Nr. 12821, samt technischer Unterlagen, ausgearbeitet vom Architekten Maximilian Kohl, hat Herr Walter Marmsoler einen Antrag auf die Genehmigung eines Durchführungsplans „Residence St. Konstantin“ im Landwirtschaftsgebiet betreffend die G.p. 4235/1, Bp.en 596, 1375, 1376, 1377 und 1563, alle in K.G. Völs, beantragt.

Mit Beschluss des Gemeindevausschusses Nr. 352 vom 14.07.2025 ist das Verfahren zur Genehmigung des Durchführungsplans „Residence St. Konstantin“ im Landwirtschaftsgebiet eingeleitet worden.

Dieser Beschluss samt technischer und graphischer Unterlagen ist dem Amt für Landschafts- und Gemeindeplanung übermittelt worden.

Nach verschiedenen Aussprachen zwischen dem Amt für Landschafts- und Gemeindeplanung und dem Techniker Arch. Maximilian Kohl wurden die Unterlagen für den Durchführungsplan „Residence St. Konstantin“ im Landwirtschaftsgebiet wesentlich überarbeitet.

Aus diesem Grund soll der Beschluss des Gemeindevausschusses Nr. 352 vom 14.07.2025 widerrufen und das Verfahren zur Genehmigung des Durchführungsplanes „Residence St. Konstantin“ im Landwirtschaftsgebiet neu eingeleitet werden.

Mit Prot. Nr. 12824 und 12825 vom 08.06.2026 hat der Arch. Maximilian Kohl die neuen Unterlagen eingereicht.

Diese Unterlagen bestehen aus:

- Technischer Bericht
- Durchführungsbestimmungen
- Bericht zum Grünraumplan
- Umweltvorbericht
- Auszug BLP, Mappenauszug und Orthofoto
- Lageplan, Parzellenstruktur, Höhen-schichtenlinien
- Rechtsplan
- Schnitte
- Infrastrukturenplan
- Grünraumplan
- Nachweis versiegelte Fläche
- Nachweis unversiegelte freie Zube-hörsfläche
- Parkplatz & Nahverkehr
- Bestandsplan
- Kubaturberechnung Bestand
- Bruttogeschosfläche
- überbaute Fläche
- Gestaltungsplan
- Renderings
- Fotodokumentation

Riferisce il sindaco Othmar Stampfer.

Con domanda di data 27.05.2025, prot. n. 12821, ed allegata documentazione tecnica, elaborata dall'architetto Maximilian Kohl, il signor Walter Marmsoler ha depositato una domanda per l'approvazione di un piano di attuazione "Residence St. Konstantin" nella zona di verde agricolo riguardante le p.f. 4235/1, pp.ed. 596, 1375, 1376, 1377 e 1563, tutte in C.C. Fiè.

Con delibera della Giunta comunale n. 352 del 14.07.2025 è stato avviato il procedimento per l'approvazione del piano di attuazione "Residence St. Konstantin" nella zona di verde agricolo.

Questa delibera compresa della documentazione tecnica e grafica è stata inoltrata all'ufficio Pianificazione paesaggistica e comunale.

A seguito di diversi colloqui tra l'ufficio Pianificazione paesaggistica e comunale ed il tecnico arch. Maximilian Kohl, la documentazione per il piano di attuazione "Residence St. Konstantin" nella zona di verde agricolo è stata sostanzialmente rielaborata.

Per questo motivo, la delibera della Giunta comunale n. 352 del 14.07.2025 deve essere revocata e la procedura per l'approvazione del piano di attuazione "Residence St. Konstantin" nella zona di verde agricolo deve essere riavviata.

Con prot. n. 12824 e 12825 dell'08.06.2026 l'arch. Maximilian Kohl ha presentato la nuova documentazione.

Questa documentazione è composta da:

- Relazione tecnica
- Norme di attuazione
- Relazione al piano degli spazi verdi
- Rapporto ambientale preliminare
- Estratto PUC, estratto mappa e ortofoto
- Planimetria, struttura particellare, curva di livello
- Piano normativo
- Sezioni
- Piano delle infrastrutture
- Piano degli spazi verdi
- Verifica delle superfici impermeabilizzate
- Verifica della superficie pertinenziale libera non sigillata
- Mobilità e parcheggio
- Piano esistente
- Calcolo cubatura esistente
- Superficie lorda
- Superficie coperta
- Piano indicativo
- Rendering
- Documentazione fotografica

Eigentümer der betroffenen Parzellen ist der Antragsteller Walter Marmsoler.

Mit Dekret des Landesrats Nr. 4315/2025 wurde eine Abänderung des Bauleitplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Völs am Schlern genehmigt, mit der eine Teilfläche der G.p. 4235/1 von Wald in Landwirtschaftsgebiet umgewidmet worden ist.

Der Antragsteller möchte den bestehenden Beherbergungsbetrieb „Residence St. Konstantin“ sanieren, modernisieren und erweitern. Außerdem soll eine unterirdische Garage errichtet werden, da die heutigen Parkflächen bei weitem nicht mehr ausreichen und eine zukünftige Erweiterung zusätzliche Parkflächen erfordert.

Der Durchführungsplan sieht zwei Baulose vor, welche durch einen Waldstreifen getrennt sind. Baulos 1 betrifft die unterirdische Garage und eine Dienstwohnung, Baulos 2 den Beherbergungsbetrieb mit allen Nebengebäuden.

Es handelt sich hierbei um eine Zone, die bereits erschlossen und an sämtliche Infrastrukturen angeschlossen ist.

Die Gemeindekommission für Raum und Landschaft hat in ihrer Sitzung vom 09.06.2026 die neuen Unterlagen begutachtet und einstimmig eine positive Stellungnahme ohne Auflagen abgegeben.

Außerdem hat die GKRL festgestellt, dass der Durchführungsplan „Residence St. Konstantin“ im Landwirtschaftsgebiet gemäß Umweltvorbericht des Technikers Arch. Maximilian Kohl nicht der SUP-Pflicht unterliegt. Durch die Nutzung bereits erschlossener Flächen für das geplante Bauvorhaben wird der Verbrauch von unberührtem Naturraum minimiert. Außerdem sollen bereits asphaltierte Flächen in Grünflächen umgewandelt werden und wasserdurchlässige Gehwege entstehen. Dies wiederum trägt zur Reduktion versiegelter Flächen bei. Zahlreiche Ausgleichsmaßnahmen, wie das Bedecken unterirdischer Gebäudeteile durch adäquate Vegetationsschichten, Regenwasserspeicher, Pflanzung von hochstämmigen Bäumen und Sträuchern, Befestigung des Bachverlaufes mit Zyklopensteinen und Bepflanzung des Bachbettes sorgen für zusätzliche positive Auswirkungen auf die Umwelt.

Mit Abgabe-ID 8754 sind die grafischen und normativen Unterlagen zur Eintragung des Durchführungsplans über das offizielle Portal für den Geodaten austausch abgegeben worden.

Nach Einsichtnahme in:

- Den gültigen Bauleitplan der Gemeinde Völs am Schlern.

Proprietario delle particelle interessate è il richiedente Walter Marmsoler.

Con decreto assessorile n. 4315/2025 è stata approvata una modifica del piano urbanistico e del piano paesaggistico del Comune di Fiè allo Sciliar con la quale è stata convertita una parte della p.f. 4235/1 da bosco a zona di verde agricolo.

Il richiedente intende risanare, modernizzare ed ampliare la struttura ricettiva “Residence St. Konstantin”. Inoltre, è prevista la costruzione di un parcheggio sotterraneo, in quanto gli attuali posti auto sono tutt’altro che sufficienti e un futuro ampliamento richiederà ulteriori posti auto.

Il piano di attuazione prevede due lotti edificabili, separati da una striscia di bosco. Il lotto 1 riguarda il parcheggio sotterraneo ed un alloggio di servizio, il lotto 2 la struttura ricettiva con tutti gli edifici accessori.

Si tratta di una zona già sviluppata e collegata a tutte le infrastrutture.

Nella seduta del 09.06.2026 la Commissione comunale per il territorio ed il paesaggio ha esaminato la nuova documentazione ed ha espresso unanimemente parere positivo senza prescrizioni.

Inoltre, la Commissione comunale per il territorio ed il paesaggio ha constatato che secondo il rapporto ambientale preliminare il piano di attuazione “Residence St. Konstantin” nella zona di verde agricolo non è soggetto all’obbligo di VAS. L’utilizzo di aree già urbanizzate per il progetto edilizio previsto riduce al minimo l’impatto sugli spazi naturali incontaminati. Inoltre, le aree già asfaltate saranno trasformate in spazi verdi e saranno realizzati sentieri permeabili all’acqua. Ciò contribuirà a sua volta alla riduzione delle superfici impermeabilizzate. Numerose misure di compensazione, come la copertura delle parti sotterranee degli edifici con adeguati strati di vegetazione, i serbatoi di raccolta dell’acqua piovana, la piantumazione di alberi ad alto fusto e arbusti, il consolidamento del corso del torrente con pietre ciclopiche e la piantumazione del letto del torrente, garantiscono ulteriori effetti positivi sull’ambiente.

Con ID della consegna 8754 gli allegati grafici e normativi relativi all’inserimento del piano di attuazione sono stati consegnati tramite il portale ufficiale per l’intercambio dei geodati.

Visto/a/i:

- Il piano urbanistico del Comune di Fiè allo Sciliar in vigore.

- Das L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018, insbesondere Art. 53, 57 und 60, i.g.F.
- Den Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, Regionalgesetz vom 3. Mai 2018 Nr. 2 in geltender Fassung.
- Die Satzung dieser Gemeinde.
- Die Gemeindeverordnung über das Rechnungswesen.
- Den geltenden Haushaltsvoranschlag des laufenden Finanzjahres.
- Die im Sinne des Art. 185 und Art. 187 des Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit Regionalgesetz vom 3. Mai 2018 Nr. 2 in geltender Fassung und gestützt auf die wie folgt abgegebenen Gutachten:
 - Positives technisch-administratives Gutachten abgegeben von Jutta Wörndle am 12.06.2026 elektronischen Fingerabdruck des Gutachtens (RmpGi0L08nkzKq8DYEwdIS404L-GiF5D2IBL9ONYhr8I=)
 - Positives buchhalterisches Gutachten abgegeben von Heinold Rottensteiner am 12.06.2026 elektronischen Fingerabdruck des Gutachtens (seu+ihEOA1JFus4/5I+T4nEDIn/kNc-FUZAKcYj6IMbs=).
- La legge provinciale del 10.07.2018, n. 9, particolarmente gli artt. 53, 57 e 60, i.f.v.
- Il Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, Legge Regionale del 3 maggio 2018 n. 2 e successive modifiche.
- Lo Statuto di questo Comune.
- Il regolamento comunale di contabilità.
- Il vigente bilancio di previsione dell'anno finanziario corrente.
- Ed in base ai pareri espressi ai sensi dell'art. 185 e dell'art. 187 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con Legge Regionale del 3 maggio 2018 n. 2 e successive modifiche:
 - parere tecnico-amministrativo Positivo espresso da Jutta Wörndle il 12.06.2026, impronta digitale del parere (RmpGi0L08nkzKq8DYEwdIS404L-GiF5D2IBL9ONYhr8I=)
 - parere contabile Positivo espresso da Heinold Rottensteiner il 12.06.2026, impronta digitale del parere (seu+ihEOA1JFus4/5I+T4nEDIn/kNc-FUZAKcYj6IMbs=).

Einvernehmlich davon überzeugt, den vorliegenden Beschluss im Sinne von Art. 183, Abs. 4, des Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, Regionalgesetz vom 3. Mai 2018 Nr. 2 in geltender Fassung, für unverzüglich vollstreckbar zu erklären, um das Verfahren aufgrund der Verzögerungen nun so rasch wie möglich abschließen zu können.

Dies vorausgeschickt und nach eingehender Diskussion,

beschließt der Gemeindeausschuss

einstimmig, ausgedrückt in gesetzlicher Form durch Handerheben:

1. Den Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 352 vom 14.07.2025 aufgrund der in den Prämissen angeführten Gründen zu widerrufen.
2. Sich den Vorschlag von Herrn Walter Marmsoler für den Entwurf des Durchführungsplans „Residence St. Konstantin“ im Landwirtschaftsgebiet zu eigen zu machen und das Verfahren zur Genehmigung gemäß den in den Prämissen angeführten technischen und graphischen Unterlagen, ausgearbeitet vom Architekten Maximilian Kohl (Prot. Nr. 12824 und 12825 vom 08.06.2026) im Sinne der Art. 53 und 60 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9, i.g.F. einzuleiten.

Unanimemente convinti di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, Legge Regionale del 3 maggio 2018 n. 2 e successive modifiche, al fine di poter concludere il procedimento il più rapidamente possibile a causa dei ritardi accumulati.

Ciò premesso e dopo esauriente discussione,

la Giunta Comunale delibera

ad unanimità di voti, espressi in forma di legge con alzata di mano:

1. Di revocare la delibera della Giunta comunale n. 352 del 14.07.2025 per i motivi esposti nelle premesse.
2. Di farsi propria la proposta per il piano di attuazione "Residence St. Konstantin" nella zona di verde agricolo, presentata dal signor Walter Marmsoler, in base alla documentazione tecnica e grafica, elaborata dall'architetto Maximilian Kohl (prot. n. 12824 e 12825 del 08.06.2026) e di avviare il procedimento di autorizzazione come indicato nelle premesse ai sensi degli artt. 53 e 60 della L.P. n. 9 del 10.07.2018 i.f.v.

3. Es wird festgehalten, dass dieser Entwurf des Durchführungsplanes nicht der strategischen Umweltprüfung (SUP) unterliegt.

4. Festzuhalten, dass die Planunterlagen, auch wenn nicht materiell beigelegt, wesentlichen und ergänzenden Bestandteil gegenständlicher Maßnahme bilden.

5. Vorliegender Entwurf für den Durchführungsplan wird im Sinne des Art. 60 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9, i.g.F., nach Beschluss des Gemeindevausschusses für die Dauer von 30 Tagen an der Amtstafel der Gemeinde sowie im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht. Innerhalb dieser Frist können die Betroffenen bei der Gemeinde ihre Anmerkungen zum Planentwurf einbringen.

6. Nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist übermittelt der Bürgermeister die eingegangenen Stellungnahmen und Vorschläge unverzüglich der Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung übermittelt.

7. Gegenständliche Maßnahme bringt keine Ausgabenverpflichtung mit sich.

8. Aufgrund der Dringlichkeit und aus den eingangs angeführten Gründen, beschließt der Gemeindevausschuss mit einer weiteren einstimmigen Abstimmung, ausgedrückt durch Handerheben, den vorliegenden Beschluss im Sinne von Art. 183, Absatz 4, des Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, Regionalgesetz vom 3. Mai 2018 Nr. 2 in geltender Fassung, für unverzüglich vollstreckbar zu erklären.

3. Di dare atto che questa proposta del piano di attuazione non è soggetta alla valutazione ambientale strategica (VAS).

4. Di dare atto che la documentazione grafica, anche se non materialmente allegata, costituisce parte essenziale ed integrante della presente delibera.

5. La presente proposta per il piano di attuazione viene depositata per essere esposta al pubblico ai sensi dell'art. 60 della L.P. n. 9 del 10.07.2018, i.f.v., dopo la deliberazione della Giunta comunale per la durata di 30 giorni all'albo pretorio del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige. Entro lo stesso termine i soggetti interessati possono presentare al Comune le loro osservazioni sulla proposta del piano.

6. Decorso il termine di pubblicazione il sindaco trasmette immediatamente le osservazioni e le proposte pervenute alla Ripartizione provinciale Natura, paesaggio e sviluppo del territorio.

7. Il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa.

8. Visto il caso di urgenza e per i motivi citati in premessa, la Giunta Comunale con ulteriore votazione ad unanimità di voti, espressa per alzata di mano, dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, Legge Regionale del 3 maggio 2018 n. 2 e successive modifiche.

Jede Bürgerin/jeder Bürger kann gegen alle Beschlüsse während des Zeitraumes ihrer Veröffentlichung Einspruch beim Gemeindeausschuss erheben, im Sinne des Art. 183, Absatz 5, des Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, Regionalgesetz vom 3. Mai 2018 Nr. 2 in geltender Fassung.

Jede/jeder rechtlich Interessierte kann gegen den vorliegenden Beschluss Beschwerde beim Regionalen Verwaltungsgerichtshof, Autonome Sektion Bozen, innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit des Beschlusses, führen. Bei öffentlichen Arbeiten und Enteignungen ist diese Frist auf 30 Tage reduziert.

Entro il periodo di pubblicazione, ogni cittadino può presentare alla Giunta Comunale opposizioni a tutte le deliberazioni, ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, Legge Regionale del 3 maggio 2018 n. 2 e successive modifiche.

Per ogni giuridicamente interessato è ammesso avverso la presente delibera ricorso innanzi al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa, Sezione Autonoma di Bolzano, entro 60 giorni dall'intervenuta esecutività della delibera. Per lavori pubblici ed espropri questo termine è ridotto su 30 giorni.

Verfasst, gelesen, bestätigt und unterzeichnet

DER VORSITZENDE
IL PRESIDENTE

Othmar Stampfer

(digital signiertes Dokument – documento firmato digitalmente)

Redatto, letto, confermato e firmato

DER GEMEINDESEKRETÄR
IL SEGRETARIO COMUNALE

Heinold Rottensteiner

(digital signiertes Dokument – documento firmato digitalmente)