



GEMEINDE VÖLS AM SCHLERN

Autonome Provinz Bozen - Südtirol



COMUNE DI FIE' ALLO SCILIAR

Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES GEMEINDERATES

Öffentliche Versammlung erster Einberufung

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza pubblica di prima convocazione

Sitzung vom Seduta del
01.10.2026

Uhr - ore
20:00

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol festgesetzten Formvorschriften wurden für heute die Mitglieder des Gemeinderates im üblichen Sitzungssaal 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 solita sala di seduta del Municipio i membri del Consiglio Comunale.

Anwesend sind/Sono presenti:

abwesend/assente

Othmar Stampfer
Maria Anna Kompatscher
Nora König
Peter Kompatscher
Heinz Kompatscher
Maria Resch
Armin Mahlknecht
Leonhard Bozzetta
Martina Mair
Gerhard Obkircher
Manfred Haselrieder
Sabine Kuppelwieser
Hannes Haselrieder
Walter Rabensteiner
Florian Federer
Brigitte Mair
Helena Kuppelwieser
Stefan Hafner

X

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

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

Othmar Stampfer

den Vorsitz und eröffnet die Sitzung, an welcher
der Gemeindesekretär

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

Heinold Rottensteiner

teilnimmt und seinen Beistand leistet.
Der Gemeinderat behandelt folgenden

Il Consiglio Comunale passa alla trattazione del seguente

Gegenstand:**Oggetto:**

**Genehmigung des Durchführungsplans
"Residence St. Konstantin" im Landwirtschaftsgebiet**

Antragsteller: Marmsoler Walter

Approvazione del piano di attuazione "Residence St. Konstantin" nella zona di verde agricolo

Richiedente: Marmsoler Walter

Dieser Beschluss ist vollstreckbar am:
Dieser Beschluss ist veröffentlicht am:

17.10.2026
06.10.2026

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 Gemeindevorstandes 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 sind die Unterlagen für den Durchführungsplan „Residence St. Konstantin“ im Landwirtschaftsgebiet wesentlich überarbeitet worden.

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

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 Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft hat in ihrer Sitzung vom 09.06.2026 die neuen Unterlagen begutachtet und einstimmig

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.

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

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

eine positive Stellungnahme ohne Auflagen abgeben.

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.

Mit Beschluss des Ausschusses Nr. 287 vom 15.06.2026 ist der eigene Ausschussbeschluss Nr. 352 vom 14.07.2025 widerrufen und ein neues Verfahren zur Genehmigung des Entwurfs des Durchführungsplanes eingeleitet worden.

Dieser Beschluss wurde im Sinne des Art. 60, Abs. 2, Landesgesetz Nr. 9 vom 10.07.2018, i.g.F., für die Dauer von 30 Tagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht.

Die Landeskommission für Raum und Landschaft – Sektion Planung hat, nach eingehender Beratung, in der Sitzung Nr. 19 vom 30.07.2026 sich einstimmig für die Genehmigung des Entwurfs des Durchführungsplanes mit Auflagen ausgesprochen.

Mit Prot. Nr. 17919 und 17920 vom 16.09.2026 hat der Arch. Maximilian Kohl die an die Auflagen der Landeskommission für Raum und Landschaft angepassten Unterlagen vorgelegt.

Es folgt eine eingehende Diskussion und in die vorgelegten technischen und grafischen Unterlagen wird Einsicht genommen.

Nach Einsichtnahme in:

- Den gültigen Bauleitplan der Gemeinde Völs am Schlern.
- Das L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018, insbeson-

espresso unanymemente 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.

Con delibera della Giunta n. 287 del 15.06.2026 è stata revocata la propria delibera n. 352 del 14.07.2025 e avviato una nuova procedura per l'approvazione della proposta del piano di attuazione.

Ai sensi dell'art. 60, comma 2, della legge provinciale n. 9 del 10.07.2018, i.f.v., la delibera è stata pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo pretorio del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige.

Dopo un'approfondita consultazione, nella seduta n. 19 del 30.07.2026 la Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio - sezione pianificazione si è espressa unanimemente favorevole all'approvazione della proposta del piano di attuazione con le condizioni.

Con prot. n. 17919 e 17920 del 16.09.2026 l'arch. Maximilian Kohl ha presentato la documentazione adattata alle condizioni della Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio.

Segue un'ampia discussione e viene presa visione della documentazione tecnica e grafica presentata.

Visto/a/i:

- Il piano urbanistico del Comune di Fiè allo Sciliar in vigore.
- La legge provinciale del 10.07.2018, n. 9,

dere 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 Geschäftsordnung des Gemeinderates.
- 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 17.09.2026 elektronischen Fingerabdruck des Gutachtens (M/MTs86k1KKFdd5ShxIS5sJ8U-XIYO kPIVc/kGyyS2Bc=)
 - Positives buchhalterisches Gutachten abgegeben von Adelheid Pigneter am 18.09.2026 elektronischen Fingerabdruck des Gutachtens (Z+J1-MluclFgpNw2GPxXYOB5S7u1n25e-Z6iYoYoiNOro=).

Dies vorausgeschickt und nach eingehender Diskussion,

beschließt der Gemeinderat

mit 17 Jastimmen der 17 anwesenden und abstimmenden Gemeinderäte, kundgetan in gesetzlicher Form durch Handerheben:

1. Alle Auflagen der Landeskommision für Raum und Landschaft anzunehmen.
2. Sich den Vorschlag von Herrn Walter Marmosoler für den Entwurf des Durchführungsplans „Residence St. Konstantin“ im Landwirtschaftsgebiet zu eigen zu machen und den Durchführungsplan gemäß den in den Prämissen angeführten technischen und graphischen Unterlagen, ausgearbeitet vom Architekten Maximilian Kohl (Prot. Nr. 17919 und 17920 vom 16.09.2026) und unter Berücksichtigung der Auflagen der Landeskommision für Raum und Landschaft im Sinne der Art. 53 und 60 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9, i.g.F. zu genehmigen.
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.

particularmente 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 interno del consiglio comunale.
- 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 17.09.2026, impronta digitale del parere (M/MTs86k1KKFdd5ShxIS5sJ8U-XIYO kPIVc/kGyyS2Bc=)
 - parere contabile Positivo espresso da Adelheid Pigneter il 18.09.2026, impronta digitale del parere (Z+J1-MluclFgpNw2GPxXYOB5S7u1n25eZ6iYoYoiNOro=).

Ciò premesso e dopo esauriente discussione,

il Consiglio Comunale delibera

con 17 voti favorevoli dei 17 Consiglieri Comunali presenti e votanti, espressi in forma di legge per alzata di mano:

1. Di accettare tutte le prescrizioni poste dalla Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio.
2. Di farsi propria la proposta per il piano di attuazione "Residence St. Konstantin" nella zona di verde agricolo, presentata dal signor Walter Marmosoler, in base alla documentazione tecnica e grafica, elaborata dall'architetto Maximilian Kohl (prot. n. 17919 e 17920 del 16.09.2026) e di approvare, tenendo conto delle prescrizioni imposte dalla Commissione provinciale per il territorio e il paesaggio, come indicato nelle premesse ai sensi degli artt. 53 e 60 della L.P. n. 9 del 10.07.2018 i.f.v.
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. Das weitere Genehmigungsverfahren gemäß L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9, insbesondere des Art. 53, i.g.F. zu veranlassen. Der Bürgermeister übermittelt den gegenständlichen Ratsbeschluss samt Unterlagen unverzüglich an die Landesabteilung Natur, Landschaft und Raumentwicklung.

6. Der Durchführungsplan tritt am Tag nach der Veröffentlichung der verfahrensabschließenden Maßnahme im Amtsblatt der Region in Kraft.

7. Gegenständliche Maßnahme bringt keine Ausgabenverpflichtung mit sich.

8. Dieser Beschluss wird zehn Tage nach dem Beginn seiner Veröffentlichung rechtskräftig, im Sinne von Art. 183, Abs. 3, des Kodex der Örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, Regionalgesetz vom 3. Mai 2018 Nr. 2 in geltender Fassung.

5. Di provvedere al procedimento di approvazione a norma della L.P. del 10.07.2018, n. 9, in particolare dell'art. 53, i.f.v. il sindaco trasmette immediatamente la delibera consigliare e tutta la documentazione alla Ripartizione provinciale Natura, paesaggio e sviluppo del territorio.

6. Questo piano di attuazione entra in vigore il giorno dopo la pubblicazione del provvedimento conclusivo nel Bollettino Ufficiale della Regione.

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

8. Questa delibera diventa esecutiva dopo il decimo giorno dall'inizio della sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 183, comma 3, 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)