

GEMEINDE
ST. MARTIN IN PASSEIER
 Autonome Provinz Bozen - Südtirol
BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES
GEMEINDEAUSSCHUSSES



COMUNE DI
SAN MARTINO IN PASSIRIA
 Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE

Sitzung vom - Seduta del:

13.04.2026

Uhr - Ore:

16:00

Ort: Sitzungssaal

Località: Sala riunioni

Anwesend sind:

Sono presenti:

		A. E. A. G.	A. U. A. I.	NIMMT MITTELS FERNZUGANG TEIL PRENDE PARTE IN MODALITÀ REMOTA
Bürgermeister	Dominik ALBER			
Vizebürgermeister	Erich Otto KOFLER			
Gemeindereferent	Lukas FAHRNER			
Gemeindereferentin	Martina ILMER			
Gemeindereferent	Vigil RAFFL			

Beistand leistet Gemeindesekretär

Assiste il Segretario comunale

Dr. Gianmarco Bazzoni

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit übernimmt

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

Dominik Alber

in der Eigenschaft als Bürgermeister den Vorsitz.

nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza.

Der Gemeindeausschuss behandelt folgenden

La Giunta comunale delibera sul seguente

GEGENSTAND:**OGGETTO:**

Technischer Dienst - Abänderung des Durchführungsplanes der Wohnbauzone C1 - Erweiterungszone „Kennen“ - Genehmigung gemäß Art. 60, Abs. 7 des L.G. Raum und Landschaft Nr. 9 vom 10.07.2018

Ufficio tecnico - modifica al piano d'attuazione della zona residenziale C1 - zona d'espansione „Kennen“ - approvazione ai sensi dell'art. 60, comma 7 della L.P. territorio e paesaggio n. 9 dd. 10/07/2018

DER GEMEINDEAUSSCHUSS

Vorausgeschickt, dass der Durchführungsplan für die Wohnbauzone C1 - E.Z. „Kennen“ mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 88 vom 22.04.1991 und mit Beschluss der Landesregierung Nr. 4931/91 vom 21.08.1991 genehmigt wurde und mit folgenden Beschlüssen des Gemeindeausschusses abgeändert wurde:

- a) Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 384 vom 03.11.1993, überprüft vom Landesauschuss in der Sitzung vom 30.12.1993, Prot. Nr. 24293;
- b) Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 458 vom 04.12.1996, überprüft vom Landesauschuss am 24.02.1997, Prot. Nr. 30690;
- c) Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 67 vom 11.03.1998;
- d) Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 252 vom 02.08.2001;
- e) Beschlüsse des Gemeindeausschusses Nr. 388 vom 22.10.2018 und Nr. 426 vom 26.11.2018 (endgültige Genehmigung);
- f) Beschlüsse des Gemeindeausschusses Nr. 419 vom 14.10.2019 und Nr. 474 vom 21.11.2019 (endgültige Genehmigung);
- g) Beschlüsse des Gemeindeausschusses Nr. 189 vom 02.05.2023 und Nr. 263 vom 19.06.2023 (endgültige Genehmigung).

Nach Einsichtnahme in das Ansuchen der Kennenhof KG der Helga Dorfer Fink um die Abänderung des Durchführungsplanes der Wohnbauzone C1 - E.Z. „Kennen“.

Nach Einsichtnahme in die von Dr. Arch. Claudine Holstein ausgearbeiteten technischen Unterlagen (technischer Bericht, Durchführungsbestimmungen, Fotodokumentation, Mappenauszug 1:1000, Auszug aus dem Bauleitplan 1:1000, Rechtsplan 1 – Bestand 1:500, Rechtsplan 1 – Abänderung 1:500, Rechtsplan 1 – Endstand 1:500, Schnitte, Bebauungsvorschlag, Umweltvorbericht) für folgende Abänderungen des Durchführungsplanes der Wohnbauzone C1 - Erweiterungszone „Kennen“:

Es wird beabsichtigt das bestehende Hotel und die Residence Sonnenalm laut L.G. Nr. 9 vom 10.07.2018, Art 35 und B.L. Nr. 887 vom 10.10.2023, qualitativ und quantitativ zu erweitern und dafür den Durchführungsplan anzupassen. Das bestehende Baulos BF wird in B und F entsprechend den jeweiligen Eigentumsverhältnissen aufgeteilt. Auf das bestehende verbaubare Volumen von 3633m^3 entfallen 1937m^3 auf das Baulos F und der Rest von $1696\text{m}^3 + 1933\text{m}^3 = 3629\text{m}^3$ auf das Baulos B. Die überbaubare Fläche wird entsprechend der bereits verbauten Fläche für das Baulos F mit 274m^2 und für das Baulos B mit 1618m^2 neu definiert. Die Eingangskoten werden für beide auf $518,15\text{ m}$ angesetzt. Die bereits genehmigte maximale Bauhöhe von $540,25\text{m}$ für das Baulos B wird flächenmäßig abgegrenzt. Für den verbleibenden Teil

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il piano d'attuazione della zona residenziale C1 - zona d'espansione „Kennen“ è stato approvato con delibera della Giunta comunale n. 88 dd. 22/04/1991 e con delibera della Giunta provinciale n. 4931/91 dd. 21/08/1991 e che lo stesso è stato modificato con le seguenti deliberazioni della Giunta comunale:

- a) delibera della Giunta comunale n. 384 dd. 03/11/1993, esaminata dalla Giunta provinciale nella seduta dd. 30/12/1993, prot. n. 24293;
- b) delibera della Giunta comunale n. 458 dd. 04/12/1996, esaminata con delibera della Giunta provinciale nella seduta dd. 24/02/1997, prot. n. 30690;
- c) delibera della Giunta comunale dd. 11/03/1998 n. 67;
- d) delibera della Giunta comunale dd. 02/08/2001 n. 252;
- e) delibere della Giunta comunale dd. 22/10/2018 n. 388 e dd. 26/11/2018 n. 426 (approvazione definitiva);
- f) delibere della Giunta comunale dd. 14/10/2019 n. 419 e dd. 21/11/2019 n. 474 (approvazione definitiva);
- g) delibere della Giunta comunale dd. 02/05/2023 n. 189 e dd. 19/06/2023 n. 263 (approvazione definitiva).

Vista la domanda della Kennenhof s.a.s. per la modifica al piano d'attuazione della zona residenziale C1 – zona d'espansione „Kennen“.

Vista la documentazione tecnica della Dott.ssa Arch. Claudine Holstein (relazione tecnica, norme d'attuazione, documentazione fotografica, estratto mappa catastale 1:1000, estratto piano urbanistico comunale 1:1000, piano normativo 1 – stato attuale 1:500, piano normativo 1 – modifica 1:500, piano normativo 1 – stato finale 1:500, sezioni, proposta edificazione, relazione ambientale preliminare) per le seguenti modifiche del piano d'attuazione della zona residenziale C1 - zona d'espansione „Kennen“:

Si intende di ampliare qualitativamente e quantitativamente l'hotel esistente secondo la L.P. n. 9 del 10.07.2018, art 35 e D.P.G.P. n. 887 del 10.10.2023 e per questo intervento edilizio adeguare il piano di attuazione esistente. Il lotto edificabile esistente BF viene suddiviso in B e F in base ai rispettivi rapporti di proprietà. Del volume edificabile esistente pari a 3.633 m^3 , 1.937 m^3 spettano al lotto F e il restante volume di $1.696\text{ m}^3 + 1.933\text{ m}^3 = 3.629\text{ m}^3$ al lotto B. La superficie edificabile viene ridefinita in base alla superficie già edificata, pari a 274 m^2 per il lotto F e 1.618 m^2 per il lotto B. Le quote d'ingresso vengono fissate per entrambi a $518,15\text{ m}$. L'altezza massima già autorizzata di $540,25\text{ m}$ per il lotto edificabile B viene delimitata in termini di superficie. Per la parte restante viene applicata la disposizione relativa all'altezza media dell'edificio pari a $8,5\text{ m}$.

wird die Bestimmung der mittleren Gebäudehöhe von 8,5m angewendet.
Die Baudichte und das Gesamtvolumen in der Zone bleiben unverändert.

Nach Einsicht in die hydrogeologische Kompatibilitätsprüfung des Dr. Geol. Konrad Messner vom 01.12.2025 mit Vorschriften.

Nach Einsicht in das einstimmig positive Gutachten mit Auflagen der Gemeindekommission für Raum und Landschaft vom 15.01.2026 mit Auflagen.
Nach Abwägung der umweltrelevanten Einflussfaktoren, wurde festgestellt, dass die Auswirkungen nicht erheblich sind und die Maßnahmen im Sinne des L.G. Nr. 17 vom 13.10.2017 nicht den Verfahren der UVP bzw. SUP unterliegen.

Nach Einsicht in die von Dr. Arch. Claudine Holstein gemäß dem Gutachten der Gemeindekommission für Raum und Landschaft überarbeiteten bzw. ergänzten technischen Unterlagen, welche von der Gemeinde positiv überprüft wurden.

Nach Einsicht in die eigene Beschlussniederschrift Nr. 110 vom 02.03.2026, welche mit den technischen Unterlagen vom 10.03.2026 für 30 fortlaufende Tage an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht war.

Festgestellt, dass keine Anmerkungen eingebracht wurden.

Festgestellt, dass gegenständliche Abänderung dem Grundsatz dieser Gemeindeverwaltung zur besseren Nutzung der bestehenden Wohnbauzonen entspricht und als richtig erachtet, diesen Abänderungsvorschlag sich zu eigen zu machen.

Dies vorausgeschickt und gestützt auf das Landesgesetz Raum und Landschaft Nr. 9 vom 10.07.2018 i.g.F. und im Besonderen auf die Art. 57 und 60.

Nach Einsicht in die positiven Gutachten gemäß Art. 185 und 187 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2:

- fachliches Gutachten mit dem elektronischen Fingerabdruck:
bUrutbGq/HH1xvzkpL1RGEMJWDDVY06ypS2z R8+NaSc=;
- das buchhalterische Gutachten ist nicht erforderlich: keine Ausgabenverpflichtung.

Nach Einsicht in die geltende Gemeindegesetzgebung.

Nach Einsicht in die geltenden Regionalgesetze über die Gemeindeordnung in der Region Trentino – Südtirol.

Fasst einstimmig in gesetzlicher Form den

La densità edilizia ed il volume massimo nella zona restano invariati.

Vista la verifica di compatibilità idrogeologica del Dott. Geol. Konrad Messner del 01/12/2025 con prescrizioni.

Visto il parere favorevole con prescrizioni ad unanimità di voti della Commissione edilizia comunale del 15/01/2026 con prescrizioni.
Valutati i fattori d'influenza relativi all'ambiente, è stato constatato che non ci sono effetti significativi sull'ambiente e che l'intervento non è da sottoporre a VIA o VAS ai sensi della L.P. n. 17 dd. 13/10/2017.

Vista la documentazione tecnica della Dott.ssa Arch. Claudine Holstein, rielaborata ed integrata conformemente al parere della Commissione comunale per il territorio ed il paesaggio, esaminata dal Comune con esito positivo.

Vista la propria deliberazione n. 110 di data 02/03/2026, pubblicata assieme alla documentazione tecnica dal 10/03/2026 per 30 giorni consecutivi all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige.

Constatato che non sono state presentate osservazioni.

Constatato che l'oggettiva modifica coincide con il principio di quest'amministrazione comunale, di sfruttare più intensamente le zone abitative esistenti e reso giusto di fare propria questa proposta di modifica.

Ciò premesso e vista la Legge Provinciale territorio e paesaggio n. 9 dd. 10/07/2018 in vigore ed in particolare gli artt. 57 e 60.

Visti i pareri favorevoli ai sensi degli artt. 185 e 187 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018, n. 2:

- parere tecnico con l'impronta digitale:
bUrutbGq/HH1xvzkpL1RGEMJWDDVY06ypS2z R8+NaSc=;
- il parere contabile non è necessario: nessun impegno di spesa.

Visto lo statuto comunale vigente.

Viste le vigenti Leggi Regionali sull'Ordinamento dei Comuni nella Regione Trentino – Alto Adige.

Ad unanimità di voti espressi in forma legale

BESCHLUSS

1. die in den Prämissen angeführten Abänderungen des Durchführungsplanes der Wohnbauzone C1 - Erweiterungszone „Kennen“ gemäß den technischen Unterlagen, ausgearbeitet von Dr. Arch. Claudine Holstein, **mit den Vorschriften der hydrogeologischen Kompatibilitätsprüfung des Dr. Geol. Konrad Messner vom 01.12.2025 sowie folgender Auflage zu genehmigen:**
Für die angrenzende Tourismuszone auf der Bp. 1029 ist zu berücksichtigen, dass dort ein Waldstreifen auf Gp. 2165/4 vorhanden ist, welcher als ökologischer Korridor in seiner Gesamtheit erhalten bleiben muss und für die dortige Bebauung gebührende Berücksichtigung finden muss.
2. diesen Genehmigungsbeschluss gemäß Art. 60, Absatz 5, einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen und festzuhalten, dass die Abänderung am Tag nach der Veröffentlichung in Kraft tritt;
3. festzuhalten, dass diese Beschlussmaßnahme keine Ausgaben zu Lasten der Gemeinde mit sich bringt.

DELIBERA

1. di approvare le modifiche al piano d'attuazione della zona residenziale C1 - zona d'espansione "Kennen", indicate nelle premesse della presente delibera, conformemente alla documentazione tecnica, elaborata dalla Dott.ssa Arch. Claudine Holstein **con le prescrizioni della verifica di compatibilità idrogeologica del Dott. Geol. Konrad Messner del 01.12.2025 e la seguente prescrizione:**
Per la zona per impianti turistici alloggiativi adiacente sulla p.ed. 1029 occorre tenere presente che lì si trova una fascia boschiva sulla p.f. 2165/4, che deve essere preservata nella sua interezza come corridoio ecologico e deve essere debitamente considerata per l'edificazione in quella zona.
2. di pubblicare la presente delibera di approvazione ai sensi dell'art. 60, comma 5, corredata della relativa documentazione tecnica, sulla Rete Civica dell'Alto Adige e di dare atto che la modifica entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
3. di dare atto che la presente deliberazione non comporta alcuna spesa a carico del Comune.

Gelesen, genehmigt und gefertigt

DER VORSITZENDE - IL PRESIDENTE

Dominik Alber

Letto, approvato e sottoscritto

DER SEKRETÄR - IL SEGRETARIO

Dr. Gianmarco Bazzoni

digital signiertes Dokument - documento firmato tramite firma digitale

Gegen diesen Beschluss kann während des Zeitraumes der Veröffentlichung Einspruch beim Gemeindevorstand erhoben werden. Innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit können Betroffene Rekurs beim Regionalen Verwaltungsgericht - Autonome Sektion Bozen - einbringen. Im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe beträgt die Rekursfrist 30 Tage (Art. 120 gesetzesvertretendes Dekret Nr. 104/2010).

Contro la presente deliberazione ogni cittadino può presentare opposizione alla Giunta comunale entro il periodo di pubblicazione della stessa. Entro 60 giorni dalla data di esecutività di questa deliberazione ogni interessato può presentare ricorso al Tribunale di giustizia amministrativa - Sezione autonoma di Bolzano. Nel settore affidamenti pubblici il termine di ricorso è di 30 giorni (art. 120 Decreto legislativo 104/2010).

d3 Akt / atto: **908**