

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:

10.08.2026

Uhr - Ore:

15:30

Ort: Sitzungssaal

Località: Sala riunioni

Anwesend sind:

Sono presenti:

|                    |                   |             | A. E.<br>A. G. | A. U.<br>A. I. | NIMMT MITTELS<br>FERNZUGANG TEIL<br>PRENDE PARTE IN<br>MODALITÀ REMOTA |
|--------------------|-------------------|-------------|----------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| Bürgermeister      | Dominik ALBER     | Sindaco     |                |                |                                                                        |
| Vizebürgermeister  | Erich Otto KOFLER | Vicesindaco |                |                |                                                                        |
| Gemeindereferent   | Lukas FAHRNER     | Assessore   |                |                | X                                                                      |
| Gemeindereferentin | Martina ILMER     | Assessore   |                |                |                                                                        |
| Gemeindereferent   | Vigil RAFFL       | Assessore   |                |                |                                                                        |

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 Tourismuszona „Quellenhof“ - 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 turistica „Quellenhof“ - 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 Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung „Quellenhof“ (ursprünglich als Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung „Forellenhof“ bezeichnet - Änderung der Bezeichnung siehe Beschluss Landesregierung Nr. 970 vom 25.08.2015) mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 49 vom 25.11.2009 und mit Beschluss der Landesregierung Nr. 46 vom 18.01.2010 genehmigt wurde, sowie mit den Beschlüssen des Gemeindeausschusses Nr. 417 vom 22.12.2010 und Nr. 147 vom 18.04.2013 unwesentlich und mit den Beschlüssen des Gemeindeausschusses Nr. 77 vom 13.02.2014 und Nr. 123 vom 26.03.2014 (endgültige Entscheidung) abgeändert wurde. Die letzten Änderungen wurden mit den Beschlüssen des Gemeindeausschusses Nr. 442 vom 22.10.2015, Nr. 472 vom 12.11.2015, Nr. 18 vom 14.01.2016, Nr. 613 vom 24.11.2016, Nr. 21 vom 08.01.2020, Nr. 256 vom 25.06.2020, Nr. 459 vom 15.11.2021 sowie Nr. 614 vom 16.12.2024 endgültig genehmigt.

Nach Einsichtnahme in das Ansuchen der Quellenhof GmbH um die Abänderung des Durchführungsplanes der Tourismuszone - „Quellenhof“, eingegangen am 13.04.2026.

Nach Einsicht in die von Arch. Alexander Pederiva ausgearbeiteten Unterlagen (technischer Bericht, Auszug aus dem Bauleitplan, Auszug aus Mappenblatt, geltender Rechtsplan 1, abgeänderter Rechtsplan 1, Rechtsplan 1 - Endstand – Schnitte, Durchführungsbestimmungen geltend, Umweltvorbericht, Bebauungsvorschlag, Nachweise Bodenversiegelung und Grünflächen) für folgende Abänderungen des Durchführungsplanes der Zone für touristische Einrichtungen – Beherbergung „Quellenhof“:

*Die Baumassenverteilung in der Zone wird anhand der noch ungenutzten Kubaturen geringfügig angepasst, um noch folgende geplante Bauvorhaben in der Zone umsetzen zu können:*

**Baubereich 6:** Aufstockung des Personalhauses um ein Stockwerk ohne Erhöhung der überbauten Fläche und der versiegelten Fläche und ohne Verminderung der Grünfläche.

**Baubereich 7:** Errichtung eines einstöckigen Ruheraumes hinter dem Freischwimmbassin ohne Erhöhung der überbauten Fläche und der versiegelten Fläche und ohne Verminderung der Grünfläche.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il piano d'attuazione della zona per impianti turistici alloggiativi “Quellenhof” (prima definita zona per impianti turistici alloggiativi “Forellenhof” - modifica della denominazione con delibera della Giunta Provinciale n. 970 dd. 25/08/2015) è stato approvato con delibera del Consiglio comunale n. 49 del 25/11/2009 e con delibera della Giunta provinciale n. 46 del 18/01/2010 e che lo stesso è stato modificato non sostanzialmente con le delibere della Giunta comunale n. 417 del 22/12/2010 e n. 147 del 18/04/2013 e con le deliberazioni della Giunta comunale n. 77 del 13/02/2014 e n. 123 del 26/03/2014 (decisione definitiva). Le ultime modifiche sono state approvate definitivamente con le delibere della Giunta comunale n. 442 del 22/10/2015, n. 472 del 12/11/2015, n. 18 dd. 14/01/2016, n. 613 dd. 24/11/2016, n. 21 dd. 08/01/2020, n. 256 dd. 25/06/2020, n. 459 dd. 15/11/2021 e n. 614 dd. 16/12/2024.

Vista la domanda della Quellenhof S.r.l. per la modifica al piano d'attuazione della zona turistica “Quellenhof”, presentata il 13/04/2026.

Vista la domanda della Quellenhof S.r.l. e la documentazione (relazione tecnica, estratto piano urbanistico comunale, estratto mappa, piano normativo 1 in vigore, piano normativo 1 modificato, piano normativo 1 stato finale – sezioni, norme d'attuazione in vigore, valutazione ambientale preliminare, proposta di progetto, documentazione dell'impermeabilizzazione del suolo e delle aree verdi esistenti) dell'Arch. Alexander Pederiva, per le seguenti modifiche al piano d'attuazione della zona per impianti turistici alloggiativi “Quellenhof”:

*La distribuzione delle volumetrie edilizie nella zona verrà leggermente modificata sulla base dei volumi ancora non utilizzati, al fine di poter realizzare i progetti edilizi previsti in futuro nella zona:*

**Lotto 6:** la sopraelevazione dell'edificio destinato al personale di un piano senza aumentare la superficie edificata e la superficie impermeabilizzata e senza ridurre l'area verde.

**Lotto 7:** Realizzazione di una sala relax a un piano dietro la piscina all'aperto, senza aumentare la superficie edificata e quella impermeabilizzata e senza ridurre l'area verde.

**Baubereich 8:** Erweiterung der Saunaanlagen um eine Eventsauna mit Nebenräumen mit Verringerung der nicht versiegelten Grünflächen um 722m<sup>2</sup>.

**Baubereich 10:** Errichtung eines einstöckigen Ruheraumes auf dem Dach der See-Lodge im Anschluss an den bereits bestehenden Bewegungsraum ohne Erhöhung der überbauten Fläche und der versiegelten Fläche und ohne Verminderung der Grünfläche.

Weiters wird beim Baubereich 5 eine Korrektur der Abgrenzung des Bauteils mit OK 526,5m vorgenommen.

Die geplanten Arbeiten führen zu einer Erhöhung der versiegelten Flächen und zu einer Verminderung der Grünflächen. So muss die maximal zulässige Bodenversiegelung von 80% auf 84% angehoben, die Mindestgrünfläche von 27% auf 21% verringert werden. Diese Werte gehen aus dem Vergleichsstand der versiegelten und begrüneten Flächen auf Plan 07 hervor.

Zum Ausgleich werden im Rechtsplan Pflanzgebote für fünf hochstämmige Bäume der „dritten Wuchsklasse“ (< 15 m) eingetragen. Diese erfüllen wichtige ökologische Funktionen. Als mögliche Arten seien *Acer campestre*, *Alnus incana*, *Davidia involucrata* genannt, die sich durch einen ausgeprägten Stamm und eine ebenso ausgeprägte Krone auszeichnen.

All diese Änderungen betreffen keine Eigentumsflächen, an denen Dritte (Leasinggesellschaften) beteiligt sind, weshalb auch deren Einverständnis zur gegenständlichen Änderung des DFP nicht notwendig ist.

Nach Einsicht in die Prüfung der hydrogeologischen Kompatibilität des Dr. Geol. Lukas Perkmann vom 05.06.2026 mit Vorschriften.

Nach Einsicht in das *einstimmig* positive Gutachten der Gemeindekommission für Raum und Landschaft vom 07.05.2026 mit Auflagen.

Nach Abwägung der umweltrelevanten Einflussfaktoren, wurde festgestellt, dass die Maßnahmen im Sinne des L.G. Nr. 17 vom 13.10.2017 nicht den Verfahren der UVP bzw. SUP unterliegen.

Als zusätzliche Maßnahme zur Information und Beteiligung der Bevölkerung wurde die Einleitung des Verfahrens auf der Internetseite der Gemeinde angekündigt, gemäß Art. 60 Absatz 2 des Landesgesetzes Nr. 9/2018.

**Lotto 8:** Ampliamento degli impianti sauna con l'aggiunta di una sauna per eventi dotata di locali accessori, con una riduzione delle aree verdi non impermeabilizzate pari a 722m<sup>2</sup>.

**Lotto 10:** Realizzazione di una sala relax a un piano sul tetto del See-Lodge, in aggiunta alla sala fitness già esistente, senza aumentare la superficie edificata e quella impermeabilizzata e senza ridurre l'area verde.

Inoltre, nell'area edificabile 5 viene apportata una correzione al limite dell'area edificabile con quota 526,5 m.

I lavori previsti comportano un aumento delle superfici impermeabilizzate e una riduzione delle aree verdi. Di conseguenza, l'impermeabilizzazione massima consentita dovrà essere aumentata dall'80% all'84%, mentre la superficie verde minima dovrà essere ridotta dal 27% al 21%. Questi valori risultano dal confronto tra le superfici impermeabilizzate e quelle verdi riportato nella planimetria 07.

A titolo di compensazione, nel piano normativo vengono inseriti obblighi di piantumazione per cinque alberi ad alto fusto della «terza classe di crescita» (< 15 m). Questi svolgono importanti funzioni ecologiche. Come possibili specie si citano l'*Acer campestre*, l'*Alnus incana* e la *Davidia involucrata*, che si distinguono per un fusto pronunciato e una chioma altrettanto pronunciata.

Tutte queste modifiche non riguardano aree di proprietà in cui sono coinvolti terzi (società di leasing), motivo per cui non è necessario il loro consenso alla modifica in oggetto del DFP.

Vista la verifica della compatibilità idrogeologica del Dott. Geol. Lukas Perkmann del 05/06/2026 con prescrizioni.

Visto il parere favorevole *ad unanimità di voti* della Commissione comunale per il territorio ed il paesaggio del 07.05.2026 con prescrizioni.

Valutati i fattori d'influenza relativi all'ambiente, è stato constatato che l'intervento non è da sottoporre a VIA o VAS ai sensi della L.P. n. 17 dd. 13/10/2017.

Come ulteriore misura di informazione e partecipazione della popolazione, l'avvio del procedimento amministrativo è stato annunciato sul sito internet del Comune, ai sensi dell'art. 60, comma 2, della legge provinciale n. 9/2018.

Nach Einsicht in die eigene Beschlussniederschrift Nr. 244 vom 15.06.2026, welche mit den technischen Unterlagen vom 23.06.2026 für 30 fortlaufende Tage an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht war.

Festgestellt, dass keine Anmerkungen eingebracht wurden.

Festgestellt, dass im Planblatt Nr. 04 – Endstand Rechtsplan 1 – aufgrund eines materiellen Fehlers die Legende hinsichtlich der höchstzulässigen Bodenversiegelung und der Mindestgrünfläche nicht aktualisiert worden war, während die mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 244 vom 15.06.2026 eingeleitete Änderung und die übrigen technischen Unterlagen die Werte von 84% bzw. 21% korrekt auswiesen, weshalb das Planblatt durch die berichtigte Fassung ersetzt wurde, ohne dass sich daraus weitere inhaltliche oder zeichnerische Änderungen ergeben.

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:  
5qrkxlgBtvivSpsl9HRfKffYm9SbP6R43X9BkUUqb Y=;
- das buchhalterische Gutachten ist nicht erforderlich: keine Ausgabenverpflichtung.

Nach Einsicht in die geltende Gemeindevorsatzung.

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

Fasst einstimmig in gesetzlicher Form den

Vista la propria deliberazione n. 244 di data 15/06/2026, pubblicata assieme alla documentazione tecnica dal 23/06/2026 per 30 giorni consecutivi all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige.

Constatato che non sono state presentate osservazioni.

Constatato che nel foglio di piano n. 04 – stato finale del piano normativo 1 – per mero errore materiale non era stata aggiornata la legenda relativa all'indice massimo di impermeabilizzazione e alla superficie verde minima, mentre la modifica adottata con deliberazione della Giunta comunale n. 244 del 15/06/2026 e gli altri elaborati tecnici riportavano correttamente i valori dell'84% e del 21%, per cui il foglio è stato sostituito con la versione corretta, senza ulteriori modifiche contenutistiche o grafiche.

Constatato che l'oggettiva modifica coincide con il principio di quest'amministrazione comunale, di sfruttare più intensamente le zone abitative esistenti e ritenuto giustificato 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:  
5qrkxlgBtvivSpsl9HRfKffYm9SbP6R43X9BkUUqb Y=;
- 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 Tourismuszone „Quellenhof“ gemäß den beiliegenden technischen Unterlagen, ausgearbeitet von Arch. Alexander Pederiva, zu genehmigen;
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 turistica "Quellenhof" indicate nelle premesse della presente delibera, conformemente alla documentazione tecnica allegata, elaborata dall'Arch. Alexander Pederiva;
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

Letto, approvato e sottoscritto

DER VORSITZENDE - IL PRESIDENTE

DER SEKRETÄR - IL SEGRETARIO

Dominik Alber

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: **1272**