

**MARKTGEMEINDE MÜHLBACH**  
**Katharina-Lanz-Straße 47**  
**39037 Mühlbach**  
**Beschlussniederschrift**  
**des Gemeinderates**



**COMUNE DI RIO DI PUSTERIA**  
**Via Katharina Lanz 47**  
**39037 Rio di Pusteria**  
**Verbale di deliberazione**  
**del Consiglio Comunale**

**Sitzung vom - Seduta del**  
**22.04.2026**

**Uhr – Ore**  
**18:00**

Nach Erfüllung der im geltenden Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeinderates einberufen.

Anwesend sind:

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti di questo Consiglio Comunale.

Sono presenti:

	entschuldigt abwesend assente giustificato	unentschuldigt abwesend assente ingiustificato	nimmt mittels Fernzugang teil prende parte in modalità remota
Heinrich Seppi			
Kathrin Oberleitner			
Sophie Biamino			
Fabian Gruber			
Ewald Rogen			
Daniel Fischnaller			
Martina Fischnaller			
Stefan Gruber			
Andreas Hofer	X		
Gisella Mair			
Moritz Oberhofer			
Arnold Rieder			
Manuela Rieder			
Susanne Rieder			
Andrea Rogen			
Erich Winkler			
Jakob Zathammer			
Oskar Zingerle			

Seinen Beistand leistet der Generalsekretär, Herr **Arnold Unterkircher**.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt **Heinrich Seppi** in der Eigenschaft als **Bürgermeister** den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet.

Assiste il Segretario generale, signor **Arnold Unterkircher**.

Constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la legalità dell'adunanza, **Heinrich Seppi** nella qualità di **Sindaco** ne assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Der Gemeinderat behandelt folgenden **Gegenstand:**

**Genehmigung des Durchführungsplanes auf Bp. 270/1 in der K.G. Vals - Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung „Zur Mühle“ - 2. Maßnahme (Leitner Karl GmbH, Leitner Karl)**

Il Consiglio comunale passa alla trattazione del seguente **oggetto:**

**Approvazione del piano di attuazione, p.ed. 270/1 in del C.C. Valles - zona per impianti turistici alloggiativi „Zur Mühle“ - 2°provvedimento (Leitner Karl Srl, Leitner Karl)**

**Genehmigung des Durchführungsplanes auf Bp. 270/1 in der K.G. Vals - Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung „Zur Mühle“ - 2. Maßnahme (Leitner Karl GmbH, Leitner Karl)**

Vorausgeschickt, dass mit Ratsbeschluss Nr. 74 vom 29.11.2018 und mit Dekret des Landesrates Nr. 457/2019 vom 16.01.2019 in Vals eine Zone für touristische Einrichtungen – Restauration und eine Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen (Zone mit Privatinitiative, Art. 16 LROG Nr. 13/1997) in eine Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung „Zur Mühle“ und in alpines Grünland und Weidegebiet umgewidmet wurde;

dass das Dekret des Landesrates Nr. 457/2019 vom 16.01.2019 im Amtsblatt Nr. 7/Allg. Skt. vom 14.02.2019 veröffentlicht wurde;

dass für die Zone für touristische Einrichtungen - Beherbergung „Zur Mühle“ die Erstellung eines Durchführungsplanes vorgesehen wurde;

Festgestellt, dass die Leitner Karl GmbH und Leitner Karl am 18.12.2025, Prot. Nr. 20338 einen Entwurf für den Durchführungsplan der Zone für Touristische Einrichtungen – Beherbergung „Zur Mühle“ in Vals, ausgearbeitet von Dr. Arch. Stefan Gamper, vorgelegt haben;

dass gegenständiger Durchführungsplan die Bp. 270/1, m.A. 1, 2 und 3 K.G. Vals betrifft;

Festgestellt, dass die Leitner Karl G.m.b.H. Eigentümerin der Bp. 270/1, m.A.1 und m.A.3 und Herr Leitner Karl Eigentümer der Bp. 270, m.A.2, der KG Vals ist;

Nach Einsichtnahme in die graphischen Unterlagen und den technischen Bericht;

in die Zustimmung der Eigenverwaltung Bürgerlicher Nutzungsrechte der Fraktion Vals gemäß Schreiben vom 20.11.2023, Prot. Nr. 20338 vom 18.12.2025, betreffend die Verpachtung von Fraktionsgrund im Ausmaß von 968,54 m<sup>2</sup> der Gp. 379/12 K.G. Vals; und 92,62 m<sup>2</sup> der Gp. 270/4 K.G. Vals und die Errichtung eines Schutzmauerdammes auf der Gp. 379/12 K.G. Vals,

Vorausgeschickt, dass die Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft in der Sitzung vom 18.12.2025 die Abänderung des genannten Durchführungsplanes einstimmig positiv mit Auflagen begutachtet hat und festgestellt hat, dass diese nicht in den Anwendungsbereich des Art. 6 des Landesgesetz Nr. 17 vom 13. Oktober 2017 fällt und somit keine strategische Umweltprüfung (SUP) vorgesehen ist;

Nach Einsichtnahme in den Kaufvertrag samt Unterlagen vom 05.02.2026, der Gemeinde übermittelt am 09.02.2026, Prot. Nr. 2559, zwischen der Fraktion Vals in der Gemeinde Mühlbach und der Leitner Karl GmbH, beurkundet durch die Notarin Dr. RA Martina Tschurtschenthaler und betreffend die Eigentumsübertragung der neugebildeten Gp. 379/31 und die Begründung verschiedener Dienstbarkeiten im Kaufwege zu Lasten der Gp. 379/12 K.G. Vals;

**Approvazione del piano di attuazione, p.ed. 270/1 in del C.C. Valles - zona per impianti turistici alloggiativi „Zur Mühle“ - 2° provvedimento (Leitner Karl Srl, Leitner Karl)**

Premesso che con deliberazione del Consiglio comunale no. 74 del 29.11.2018 e con decreto dell'Assessore no. 457/2019 del 16.01.2019 a Valles è stata modificata una zona per impianti turistici – ristorativi e una zona per attrezzature collettive – impianti sportive (zona di iniziativa privata, art. 16 LUP n.13/1997) in una zona per impianti turistici - alloggiativi „Zur Mühle“ e in zona di verde alpino e pascolo;

che il decreto dell'Assessore no. 457/2019 del 16.01.2019 è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale no. 7/Sez. gen. del 14.02.2019;

che per la zona per impianti turistici - alloggiativi „Zur Mühle“ è stata prevista l'elaborazione di un piano di attuazione;

Accertato, che la Leitner Karl S.r.l. e Leitner Karl hanno presentato in data 18.12.2025, prot. n. 20338 la proposta del piano di attuazione per la zona per impianti turistici alloggiativi „Zur Mühle“ a Valles, elaborato dal Dott. Arch. Stefan Gamper;

che il piano di attuazione riguarda la p.ed. 270/1, p.m. 1, 2 e 3 C.C. Valles;

Accertato, che la Leitner Karl S.r.l. è proprietaria della p.ed. 270/1, P.M. 1 e P.M.3 ed il signor Leitner Karl è proprietario della p.ed. 270/1, P.M.2 del CC Valles;

Visti gli elaborati grafici e la relazione tecnica;

il consenso dell'Amministrazione separata beni usi civici della frazione di Valles, ai sensi delle note del 20.11.2023, prot. n. 20338 del 18.12.2025, relative alla concessione in affitto di terreno per una superficie di 968,54 m<sup>2</sup> della p.f. 379/12 C.C. Valles e di 92,62 m<sup>2</sup> della p.f. 270/4 C.C. Valles nonché alla realizzazione di un muro arginale di protezione sulla p.f. 379/12 C.C. Valles;

Premesso che la Commissione per il territorio ed il paesaggio nella seduta del 18.12.2025 ha espresso parere favorevole con prescrizioni ad unanimità dei voti riguardo alla modifica del piano di attuazione di cui sopra constatando che non ricade nel campo di applicazione dell'art. 6 della legge provinciale n. 17 del 13 ottobre 2017 e quindi non sussiste l'obbligo della valutazione ambientale strategica (VAS);

Visto il contratto di compravendita con la relativa documentazione del 05.02.2026, inoltrato al Comune in data 09.02.2026 prot. n. 2559, stipulato tra la Frazione di Valles nel Comune di Rio di Pusteria e la società Leitner Karl Srl, rogato dal notaio dott.ssa avv. Martina Tschurtschenthaler, avente ad oggetto il trasferimento di proprietà della neofornata p.f. 379/31 nonché la costituzione di diverse servitù a titolo di compravendita a carico dell p.f. 379/12 C.C. Valles;

Festgestellt, dass die Unterlagen gemäß Auflagen der Gemeindegemeinschaft für Raum und Landschaft ergänzt bzw. abgeändert der Gemeinde am 02.03.2026, Prot. Nr. 3327 und am 03.03.2026, Prot. Nr. 3337 vorgelegt worden sind;

Nach Einsichtnahme in die Prüfung der hydrogeologischen Kompatibilität nach Art. 11 des DLH 23/2019 vom 06.02.2026, Prot. Nr. 3337 vom 03.03.2026, in Bezug auf den Durchführungsplan für die Zone für Touristische Einrichtungen – Beherbergung „Zur Mühle“ in Vals, ausgearbeitet von Dr. Ing. Rudi Bertagnolli;

in das positive Fachgutachten mit Auflagen der Agentur für Bevölkerungsschutz, Funktionsbereich Wildbachverbauung, Amt für Wildbach- und Lawinverbauung Ost vom 05.03.2026, Prot. Nr. 3817 vom 09.03.2026;

dass mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 134 vom 11.03.2026 der Entwurf des von Dr. Arch. Stefan Gamper ausgearbeiteten Durchführungsplanes für die gegenständliche Zone genehmigt worden ist;

Festgehalten, dass der genehmigte Planentwurf zusammen mit den entsprechenden Unterlagen für die Dauer von 30 Tagen an der Amtstafel der Gemeinde und im Südtiroler Bürgernetz veröffentlicht worden ist;

Festgestellt, dass die Eigenverwaltung Bürgerlicher Nutzungsrechte Fraktion Vals im Sinne des Landesgesetzes vom 22.10.1993 Nr. 17 – Art. 14 informiert wurde;

Festgestellt, dass innerhalb der oben erwähnten Frist keine Stellungnahmen eingebracht worden sind und nun der Gemeinderat im Sinne von Art. 60, Abs. 3 des L.G. Nr. 9/2018 endgültig über den Durchführungsplan entscheiden muss;

Nach Einsichtnahme in das L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9, i.g.F., und insbesondere in die Art. 57 und 60;

Nach erfolgter Diskussion;

Hashwert für das positive fachlich administrative Gutachten:

EE7oXcl1iw8vE21/9bElJFoMHX/eNRxlkmOdNlOJfB8=

Aufgrund:

- der geltenden Satzung der Gemeinde;
- des Kodex der örtlichen Körperschaften genehmigt mit Regionalgesetz vom 3. Mai 2018, Nr. 2;

**b e s c h l i e ß t**  
**der Gemeinderat**  
**mit folgender Abstimmung:**  
**einstimmig**  
**bekundet durch Handzeichen**

1. den Durchführungsplan für die Zone für Touristische Einrichtungen – Beherbergung „Zur Mühle“ in Vals, ausgearbeitet von Dr. Arch. Stefan Gamper gemäß grafischen und technischen Unterlagen vorgelegt am 18.12.2025, Prot. Nr. 20338 bzw. abgeändert

Constatato che la documentazione è stata presentata al comune in data 02.03.2026, prot. n. 3327 nonché in data 03.03.2026 prot. n. 3337 integrata e/o modificata secondo le prescrizioni della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio;

Vista la verifica di compatibilità idrogeologica ai sensi dell'art. 11 del DPP 23/2019 di data 06.02.2026, prot. n. 3337 del 03.03.2026, relativa al piano di attuazione per la zona per impianti turistici alloggiativi „Zur Mühle“ a Valles, elaborato dal Dott. Ing. Rudi Bertagnolli;

il parere positivo con prescrizioni dell'Agenzia per la Protezione civile, Area funzionale Bacini montani, Ufficio Sistemazione bacini montani est del 05.03.2026, prot. n. 3817 del 09.03.2026;

che con deliberazione della Giunta comunale n. 134 dell'11.03.2026 è stata approvata la proposta del piano di attuazione per la zona in oggetto, redatta dal Dott. Arch. Stefan Gamper;

Dato atto che la proposta del piano adottata, corredata della relativa documentazione, è stata pubblicata per la durata di 30 giorni all'albo del Comune e sulla Rete Civica dell'Alto Adige;

Accertato, che l'Amministrazione separata beni usi civici della frazione di Valles è stata informata ai sensi della legge provinciale del 22.10.1993 no. 17-art. 14;

Constatato che entro il termine sopra menzionato non è stata presentata nessun'osservazione e che ora il Consiglio comunale deve decidere sul piano di attuazione in via definitiva, ai sensi dell'art. 60, comma 3 della L.P. n. 9/2018;

Vista la L.P. 10.07.2018, n. 9, n.t.v., ed in particolare gli artt. 57 e 60;

A discussione avvenuta;

Valore Hash per parere tecnico amministrativo positivo:

EE7oXcl1iw8vE21/9bElJFoMHX/eNRxlkmOdNlOJfB8=

Visti:

- il vigente statuto del comune;
- il codice degli enti locali approvato con legge regionale del 03 maggio 2018, n. 2;

**il Consiglio comunale**  
**d e l i b e r a**  
**con la seguente votazione:**  
**unanimemente**  
**espressi per alzata di mano**

1. di approvare il piano di attuazione per la zona per impianti turistici alloggiativi „Zur Mühle“ a Valles, elaborato dal Dott. Arch. Stefan Gamper in base agli elaborati grafici e tecnici presentati in data 18.12.2025, prot. n. 20338 nonché modificati e/o integrati in data 02.03.2026, prot. n. 3327 nonché

und ergänzt am 02.03.2026, Prot. Nr. 3327 und am 03.03.2026, Prot. Nr. 3337 mit nachstehenden Auflagen zu genehmigen:

- die Vorschriften der Prüfung der hydrogeologischen Kompatibilität nach Art. 11 des DLH 23/2019 vom 06.02.2026, Prot. Nr. 3337 vom 03.03.2026, in Bezug auf den Durchführungsplan und das Projekt zur Erweiterung „Zur Mühle“ Vals, ausgearbeitet von Dr. Ing. Rudi Bertagnolli, müssen umgesetzt werden;
  - Gutachten der Agentur für Bevölkerungsschutz, Funktionsbereich Wildbachverbauung, Amt für Wildbach- und Lawinerverbauung Ost vom 05.03.2026, eingegangen am 09.03.2026, Prot. Nr. 3817;
2. es wird festgehalten, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft in der Sitzung vom 18.12.2025, nach Überprüfung der Unterlagen, insbesondere des Umweltvorberichtes, festgestellt hat, dass die Abänderung nicht in den Anwendungsbereich des Art. 6 des Landesgesetzes Nr. 17 vom 13. Oktober 2017 fällt und somit keine strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen ist;
  3. Die gegenständliche Maßnahme einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen, wobei der Plan am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft tritt;
  4. Festzuhalten, dass der Gemeinde aus diesem Beschluss keine Ausgabe erwächst, die finanzieller Abdeckung bedarf.

Gegen diesen Beschluss kann während des Zeitraums seiner Veröffentlichung von 10 Tagen Einspruch beim Gemeindeausschuss und innerhalb von 60 Tagen nach Ablauf des Veröffentlichungszeitraumes beim Regionalen Verwaltungsgerichtshof in Bozen Rekurs eingebracht werden.

in data 03.03.2026 prot. n. 3337 con le seguenti prescrizioni:

- le prescrizioni della verifica di compatibilità idrogeologica ai sensi dell'art. 11 del DPP 23/2019 relativa al piano di attuazione e il progetto di ampliamento "Zur Mühle" Valles del 06.02.2026, prot. n. 3337 del 03.03.2026, elaborato dal Dott. Ing. Rudi Bertagnolli devono essere realizzate;
  - parere dell'Agenzia per la Protezione civile, Area funzionale Bacini montani, Ufficio Sistemazione bacini montani est del 05.03.2026, pervenuto in data 09.03.2026, prot. n. 3817;
2. viene precisato che la Commissione per il territorio ed il paesaggio nella seduta del 18.12.2025, dopo aver esaminato la documentazione, in particolare la relazione ambientale preliminare, ha constatato che non ricade nel campo di applicazione dell'art. 6 della legge provinciale n. 17 del 13 ottobre 2017 e quindi non sussiste l'obbligo della valutazione ambientale strategica (VAS);
  3. Di pubblicare il presente provvedimento, corredato della relativa documentazione tecnica, sulla Rete Civica dell'Alto Adige, dando atto il piano entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
  4. Di dare atto che dalla presente deliberazione non derivano oneri a carico del Comune che abbisognino di copertura finanziaria.

Contro la presente deliberazione può essere presentata opposizione alla giunta comunale entro il periodo di pubblicazione di 10 giorni e entro 60 giorni dalla scadenza del periodo di pubblicazione ricorso al Tribunale di Giustizia Amministrativa di Bolzano.

Gelesen, genehmigt und gefertigt

**Der/die Vorsitzende/il Presidente  
Heinrich Seppi**

*digital signiert*

Letto, confermato e sottoscritto

**Der Generalsekretär/Il segretario generale  
Arnold Unterkircher**

*firmato digitalmente*

Unterschrift auf Dokument in Papierform nicht  
angebracht im Sinne des Art. 3 Gv.D. Nr. 39/1993  
Originales elektronisches Verwaltungsdokument  
erstellt und aufbewahrt gemäß Vorschriften des Art.  
71 Gv.D. Nr. 82/2005

Firma autografa omessa su documento in forma  
cartacea ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. n. 39/1993  
Documento amministrativo elettronico originale  
redatto e conservato secondo le prescrizioni dell'art.  
71 D.Lgs. n. 82/2005