

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
15.07.2026

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	X		
Fabian Gruber	X		
Ewald Rogen	X		
Daniel Fischnaller			
Martina Fischnaller			
Stefan Gruber			
Andreas Hofer			
Gisella Mair			
Moritz Oberhofer			
Arnold Rieder			
Manuela Rieder			
Susanne Rieder			
Andrea Rogen			
Erich Winkler	X		
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 der Abänderung der Schutzkategorien und Massnahmen des Ensembleschutzplanes Nr. 07.A.1 sowie des Wiedergewinnungsplanes, Gebäudeeinheit F13, Bp. 6/1 K.G. Mühlbach und Ergänzung der Durchführungsbestimmungen - 2. Maßnahme (Steger Hannes, Steger Rudolf)

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

Approvazione della modifica delle categorie di conservazione e misure di intervento del piano della tutela degli insiemi n. 07.A.1 nonché del piano di recupero, unità edilizia F13, p.ed. 6/1 C.C. Rio di Pusteria ed integrazione delle norme di attuazione - 2° provvedimento (Steger Hannes, Steger Rudolf)

**Genehmigung der Abänderung der Schutzkategorien und Massnahmen des Ensembleschutzplanes Nr. 07.A.1 sowie des Wiedergewinnungsplanes, Gebäudeeinheit F13, Bp. 6/1 K.G. Mühlbach und Ergänzung der Durchführungsbestimmungen -
2. Maßnahme (Steger Hannes, Steger Rudolf)**

Die Gemeinderätin Susanne Rieder ist während der Behandlung dieses Punktes zeitweilig abwesend.

Vorausgeschickt, dass mit Ratsbeschluss Nr. 6 vom 01.03.2010, Nr. 73 vom 26.11.2015 und mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1229 vom 27.11.2018 die Einführung des Ensembleschutzes genehmigt wurde;

dass der Art. 48, Abs. 3 des L.G. vom 10.07.2018, Nr. 9, folgendes vorsieht: *„Für die Ausweisung und Regelung von Ensembles laut Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe b) wird das Verfahren laut Artikel 60 angewandt. Die Genehmigung der Änderung erfolgt jedoch immer durch den Gemeinderat.“*

dass mit Ratsbeschluss Nr. 105 vom 22.10.1987 und mit Beschluss der Landesregierung Nr. 4841 vom 09.08.1988 der Durchführungsplan der Wohnbauzone „A“ im historischen Ortskern von Mühlbach genehmigt und in der Folge mehrmals abgeändert worden ist;

dass mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 48 vom 21.01.2026 der Antrag von Steger Hannes und Steger Rudolf, eingereicht unter Prot. Nr. 19631 vom 02.12.2025 sowie Prot. Nr. 19793 vom 04.12.2025 und in abgeänderter Fassung unter Prot. Nr. 335 vom 09.01.2026, betreffend die Abänderung des oben angeführten Wiedergewinnungsplanes durch die graphische und normative Ergänzung hinsichtlich der Anwendbarkeit des Energiebonus, insbesondere durch die Erhöhung um ein zusätzliches Geschoss für die Gebäudeeinheit F13, Bp. 6/1 K.G. Mühlbach, mit folgender Begründung abgelehnt worden ist: *„Die geplante Gebäudehöhe im Bereich der Katharina-Lanz-Straße steht nicht im Einklang mit der bestehenden Bebauungsstruktur des historischen Ortskerns von Mühlbach. Aufgrund der unverhältnismäßigen Höhenentwicklung ist von einer nachteiligen Beeinträchtigung des Ortsbildes auszugehen.“*

Nach Einsichtnahme in den Antrag um Abänderung des Wiedergewinnungsplanes und in den Antrag um Abänderung der Schutzkategorien und Massnahmen des Ensembleschutzplanes Nr. 07.A.1 von Steger Hannes und Steger Rudolf, beide mit Datum 24.02.2026, Prot. Nr. 3219 vom 26.02.2026, betreffend die Gebäudeeinheit F13, Bp. 6/1 K.G. Mühlbach, ausgearbeitet von Dr. Arch. Stefan Gamper;

Nach Einsichtnahme in den Umweltvorbericht von Februar 2026, Prot. Nr. 3219 vom 26.02.2026, erstellt von Dr. Arch. Stefan Gamper, aus dem hervorgeht, dass keine relevanten Umweltprobleme durch die Änderungen absehbar sind;

Approvazione della modifica delle categorie di conservazione e misure di intervento del piano della tutela degli insiemi n. 07.A.1 nonché del piano di recupero, unità edilizia F13, p.ed. 6/1 C.C. Rio di Pusteria ed integrazione delle norme di attuazione - 2° provvedimento (Steger Hannes, Steger Rudolf)

La Consigliera comunale Susanne Rieder durante il trattamento di questo punto è temporaneamente assente.

Premesso che con deliberazione del Consiglio comunale nr. 6 del 01.03.2010, Nr. 73 del 26.11.2015 e con deliberazione della Giunta Provinciale nr. 1229 del 27.11.2018 è stato approvato l'inserimento della tutela degli insiemi;

che l'art. 48, comma 3 della L.P. 10.07.2018, n. 9, disciplina quanto segue: *„Per la individuazione e la disciplina degli insiemi di cui all'articolo 11, comma 1, lettera b), si applica il procedimento di cui all'articolo 60. L'approvazione della variante spetta comunque sempre al Consiglio comunale.“*;

che con deliberazione del Consiglio comunale nr. 105 del 22.10.1987 e con deliberazione della Giunta provinciale nr. 4841 del 09.08.1988 è stato approvato il piano di attuazione della zona residenziale „A“ nel centro storico a Rio di Pusteria, di seguito più volte modificato;

con delibera della Giunta comunale n. 48 del 21.01.2026 la richiesta presentata da Steger Hannes e Steger Rudolf, depositata al prot. n. 19631 del 02.12.2025 e al prot. n. 19793 del 04.12.2025 nonché nella versione modificata al prot. n. 335 del 09.01.2026, avente ad oggetto la modifica del piano di recupero ivi riportato mediante l'aggiunta grafica e normativa dell'applicabilità del bonus energetico, in particolare attraverso l'aumento di un piano per l'unità edilizia F13, p.ed. 6/1 C.C. Rio di Pusteria, veniva respinta con la seguente motivazione: *„L'altezza prevista degli edifici nella zona di via Katharina Lanz non rispetta la struttura edilizia esistente del centro storico di Rio di Pusteria. Lo sviluppo verticale sproporzionato rischia di avere un impatto negativo sull'immagine del paese.“*

Vista la richiesta di modifica del piano di recupero e la richiesta di modifica delle categorie di conservazione e misure di intervento del piano della tutela degli insiemi n. 07.A.1 di Steger Hannes e Steger Rudolf, entrambe con data 24.02.2026, prot. n. 3219 del 26.02.2026, relative all'unità edilizia F13, p.ed. 6/1 C.C. Rio di Pusteria, elaborata dal dott. Arch. Stefan Gamper;

Vista la relazione ambientale preliminare di febbraio 2026, prot. n.3219 del 26.02.2026, redatta dal dott. Arch. Stefan Gamper, dalla quale risulta che non si prevedono problemi ambientali rilevanti;

in die Stellungnahme der Anrainer betreffend den Umbau bzw. Neubau des Hotels „Zur Linde“, Bp. 6/1 K.G. Mühlbach vom 04.03.2026, Prot. Nr. 3537;

Vorausgeschickt, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft in der Sitzung vom 05.03.2026 die Abänderung des oben genannten Wiedergewinnungsplanes bzw. der Schutzkategorien und Maßnahmen des Ensembleschutzplanes einstimmig mit Auflagen positiv begutachtet und festgestellt hat, dass die Abänderung nicht in den Anwendungsbereich des Art. 6 des Landesgesetz Nr. 17 vom 13. Oktober 2017 fällt und keine strategische Umweltprüfung (SUP) vorgesehen ist;

dass die Unterlagen gemäß Auflagen der Gemeindekommission für Raum und Landschaft ergänzt wurden und am 13.03.2026, Prot. Nr. 4138 sowie am 17.03.2026, Prot. Nr. 4298, vorgelegt worden sind;

dass der Gemeindevausschuss mit Beschluss Nr. 158 vom 01.04.2026 den Abänderungsantrag wie folgt teilweise genehmigt hat:

- Abänderung des Wiedergewinnungsplanes:

Genehmigung der Umwidmung der Baurechtsfläche von „bestehendes Gebäude“ in „Wiederaufbau mit Änderungen“ und die normative Präzisierung im Art. 15 in Bezug auf die Konsolidierung der bestehenden Gauben;

Ablehnung der Ergänzung der Anwendbarkeit des Energiebonus, die grafische Ergänzung einer absoluten Gebäudehöhe als „Bestand + 1,49 m“, die Erweiterung gemäß Art. 8 der Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan von 574 m³ für die Bp. 6/1 sowie die normative Ergänzung der Anwendbarkeit des Energiebonus im Art. 25 der Durchführungsbestimmungen zum Wiedergewinnungsplan;

- Genehmigung der Änderung der Schutzkategorien und Maßnahmen zum Ensembleschutzplan Nr. 07.A.1 ebenfalls zu befürworten;

dass der Techniker Dr. Arch. Stefan Gamper im Sinne des Beschlusses des Gemeindevausschusses Nr. 158 vom 01.04.2026 die Unterlagen entsprechend angepasst und überarbeitet und am 10.04.2026, Prot. Nr. 7909 vom 13.04.2026, der Gemeinde vorgelegt hat;

Festgestellt, dass der Beschluss Nr. 158 vom 01.04.2026 widerrufen wurde, nachdem die Unterlagen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht an den Beschlussinhalt angepasst waren;

dass folglich mit Beschluss des Gemeindevausschusses Nr. 176 vom 15.04.2026 – 1. Maßnahme, die **Abänderung der Schutzkategorien und Maßnahmen zum**

l'osservazione dei residenti confinanti riguardante la ristrutturazione ovvero la nuova costruzione dell'hotel „Zur Linde“, p. ed. 6/1 C.C. Rio di Pusteria del 04.03.2026, prot. n. 3537;

Premesso che la Commissione comunale per il territorio e il paesaggio nella seduta del 05.03.2026 ha espresso parere favorevole con prescrizioni ad unanimità dei voti per la modifica del piano di recupero e delle categorie di conservazione e misure di intervento del piano della tutela degli insiemi e ha constatato, che la modifica non ricade nel campo di applicazione dell'art. 6 della legge provincial n. 17 del 13 ottobre 2017 e quindi non sussiste l'obbligo della valutazione ambientale strategica (VAS);

che la documentazione è stata integrata secondo le prescrizioni della Commissione per il territorio e il paesaggio ed è stata presentata in data 13.03.2026, prot. n. 4138 nonché in data 17.03.2026, prot. n. 4298;

che la Giunta comunale con deliberazione n. 158 del 01.04.2026 ha approvato la richiesta di modifica parzialmente come segue:

- Modifica al piano di recupero:

Approvazione della riconversione della superficie edificabile da “edificio esistente” a “ricostruzione con modifiche” e la precisazione normativa nell'art. 15 in riferimento al consolidamento degli abbaini esistenti;

Diniego dell'aggiunta dell'applicabilità del bonus energia, l'aggiunta grafica dell'altezza assoluta dell'edificio come “esistente + 1,49 m”, l'ampliamento ai sensi dell'art. 8 delle norme di attuazione al piano urbanistico comunale di 574 m³ per la p. ed. 6/1 nonché l'aggiunta normativa dell'applicabilità del bonus energia nell'art. 25 delle norme di attuazione al piano di recupero;

- Approvazione della modifica delle categorie di conservazione e misure di intervento del piano della tutela degli insiemi n. 07.A.1;

che il tecnico dott. arch. Stefan Gamper ai sensi della deliberazione della Giunta comunale no. 158 del 01.04.2026 ha provveduto a adattare e rielaborare la documentazione, presentandola al Comune in data 10.04.2026, prot. n. 7909 del 13.04.2026;

Accertato, che la deliberazione n. 158 del 01.04.2026 è stata revocata, in quanto la documentazione al momento dell'adozione della deliberazione non era ancora stata adeguata al contenuto della stessa;

che di conseguenza con deliberazione della Giunta comunale n. 176 del 15.04.2026 – 1° provvedimento è stata approvata la **modifica delle categorie di conservazione e misure d'intervento del piano**

Ensembleschutzplan Nr. 07.A.1 sowie die teilweise Abänderung zum Wiedergewinnungsplan wie oben erläutert, ausgearbeitet von Dr. Arch. Stefan Gamper, genehmigt wurde;

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 war;

dass während der Hinterlegungsfrist keine Stellungnahmen eingegangen sind;

Nach Einsichtnahme in die verschiedenen technischen Beilagen und Berichte der Abänderung, wobei festgestellt wird, dass dieselbe den effektiven Erfordernissen dieser Gemeindeverwaltung entspricht und daher genehmigt werden kann;

in die Artt. 48 und 60 des Landesgesetzes für Raum und Landschaft vom 10.07.2018 Nr. 9 i.g.F.;

Nach erfolgter Diskussion;

Hashwert für das positive fachlich administrative Gutachten:

gknKRnGXxRpD7vkl0sNzXT0d2oY+2ZdCkayfrtbce
Ls=

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:
Anwesende 13, Abstimmende 13, Dafür 13,
zeitweilig Abwesend 1
bekundet durch Handzeichen

1. im Sinne des Art. 48 Abs. 3 und des Art. 60 des Landesgesetzes vom 10. Juli 2018, Nr. 9 i.g.F. die Abänderung der Schutzkategorien und Massnahmen des Ensembleschutzplanes Nr. 07.A.1 und der Abänderung des Wiedergewinnungsplanes betreffend die Umwidmung der Baurechtsfläche von „bestehendes Gebäude“ in „Wiederaufbau mit Änderungen“ und die normative Präzisierung im Art. 15 der Durchführungsbestimmungen in Bezug auf die Konsolidierung der bestehenden Gauben der Wohnbauzone A1 (historischer Ortskern) – Gebäudeeinheit F13, Bp. 6/1 K.G. Mühlbach, ausgearbeitet von Dr. Arch. Stefan Gamper und vorgelegt am 26.02.2026, Prot. Nr. 3219, ergänzt am 13.03.2026, Prot. Nr. 4138 und am 17.03.2026, Prot. Nr. 4298 und zuletzt abgeändert am 10.04.2026, Prot. Nr. 7909 vom 13.04.2026 zu genehmigen.
2. Mit dem Projekt betreffend die Gebäudeeinheit F13, Bp. 6/1 K.G. Mühlbach ist der graphische Nachweis in Form einer Gegenüberstellung Bestand und Neu zu erbringen, dass die First- und Mauerbankhöhe nicht höher sind als beim bestehenden Gebäude. Die Umhüllungskurve des neuen Gebäudes darf, mit Ausnahme der

della tutela degli insiemi n. 07.A.1 nonché la modifica parziale al piano di recupero come sopra riportata, 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;

che entro il termine di deposito non sono state presentate osservazioni;

Visti i diversi allegati e le relazioni tecniche della modifica, accertando che corrisponde alle necessità di questo Comune e perciò può essere approvata;

gli artt. 48 e 60 della legge provinciale del territorio e paesaggio del 10.07.2018 n. 9 n.t.v.;

A discussione avvenuta;

Valore Hash per parere tecnico amministrativo positivo:

gknKRnGXxRpD7vkl0sNzXT0d2oY+2ZdCkayfrtbce
Ls=

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:
Presenti 13, Votanti 13, Favorevoli 13,
temporaneamente Assenti 1
espressi per alzata di mano

1. di approvare ai sensi dell'art. 48 comma 3 e dell'art. 60 della legge provinciale 10. luglio 2018, n. 9 n.t.v la modifica delle categorie di conservazione e misure di intervento del piano della tutela degli insiemi n. 07.A.1 e la modifica del piano di recupero riguardante la riconversione della superficie edificabile da "edificio esistente" a "ricostruzione con modifiche" e la precisazione normativa nell'art. 15 delle norme di attuazione in riferimento al consolidamento degli abbaini esistenti della zona residenziale A1 (centro storico) unità edilizia F13, p.ed. 6/1 C.C. Rio di Pusteria, in base agli elaborati grafici e tecnici del dott. Arch. Stefan Gamper, presentati in data 26.02.2026, prot. n. 3219 e integrati in data 13.03.2026, prot. n. 4138 e in data 17.03.2026, prot. n. 4298 e da ultimo modificati in data 10.04.2026, prot. n. 7909 del 13.04.2026.
2. Assieme al progetto relativo all'unità edilizia F13, p.ed. 6/1 C.C. Rio di Pusteria deve essere fornita una dimostrazione grafica, sotto forma di confronto tra stato di fatto e stato di progetto, che l'altezza del colmo e l'altezza della muratura non siano superiori a quelle dell'edificio esistente.

Gauben, nicht über der des bestehenden Gebäudes liegen.

3. es wird festgehalten, dass dieser Durchführungsplan gemäß Gutachten der Kommission für Raum und Landschaft nicht in den Anwendungsbereich des Art. 6 des Landesgesetzes Nr. 17 vom 13. Oktober 2017 fällt und somit keine strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen ist;
4. Die gegenständliche Maßnahme einschließlich der entsprechenden technischen Unterlagen im Südtiroler Bürgernetz zu veröffentlichen, wobei der Plan am Tag nach seiner Veröffentlichung in Kraft tritt;
5. 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 Gemeindevorstand und innerhalb von 60 Tagen nach Ablauf des Veröffentlichungszeitraumes beim Regionalen Verwaltungsgerichtshof in Bozen Rekurs eingebracht werden.

La sagoma limite del nuovo edificio, ad eccezione degli abbaini, non deve superare quella dell'edificio esistente.

3. di tenere presente che secondo il parere della Commissione comunale per il territorio e il paesaggio questo piano di attuazione non rientra nell'ambito di applicazione dell'articolo 6 della legge provinciale 13 ottobre 2017, n. 17 e pertanto non è prevista alcuna valutazione ambientale strategica (VAS);
4. 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.
5. 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 ed 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