

MARKTGEMEINDE MÜHLBACH
Katharina-Lanz-Straße 47
39037 Mühlbach
Beschlussniederschrift
des Gemeindeausschusses



COMUNE DI RIO DI PUSTERIA
Via Katharina Lanz 47
39037 Rio di Pusteria
Verbale di deliberazione
della Giunta comunale

Sitzung vom - Seduta del
02.09.2026

Uhr – Ore
14:00

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 Gemeindeausschusses 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 questa Giunta comunale.

Sono presenti:

		entschuldigt abwesend assente giustificato	unentschuldigt abwesend assente ingiustificato	nimmt mittels Fernzugang teil prende parte in modalità remota
Heinrich Seppi	Bürgermeister/Sindaco			
Kathrin Oberleitner	Vize-Bürgermeisterin/Vicesindaca			
Sophie Biamino	Gemeindereferentin/Assessora			
Fabian Gruber	Gemeindereferent/Assessore			
Ewald Rogen	Gemeindereferent/Assessore			

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 Ausschuss behandelt folgenden **Gegenstand**:

Wohnbauzone B5 Auffüllzone „Wild“ - Entwurf der Abänderung des Durchführungsplanes im Bereich der Gpp. 495/1, 496/1, 496/11, 496/12, 496/14, 496/15 und 469/3 K.G. Mühlbach (Mader Immobilien KG des Mader Peter Paul & Co.) - 1. Maßnahme

La Giunta passa alla trattazione del seguente **oggetto**:

Zona residenziale B5 zona di completamento „Wild“ - proposta di modifica al Piano di attuazione presso le pp.ff. 495/1, 496/1, 496/11, 496/12, 496/14, 496/15 e 469/3 C.C. Rio di Pusteria (Mader Immobiliare SAS di Mader Peter Paul & Co.) - 1° provvedimento

Wohnbauzone B5 Auffüllzone „Wild“ - Entwurf der Abänderung des Durchführungsplanes im Bereich der Gpp. 495/1, 496/1, 496/11, 496/12, 496/14, 496/15 und 469/3 K.G. Mühlbach (Mader Immobilien KG des Mader Peter Paul & Co.) - 1. Maßnahme

Vorausgeschickt, dass mit Beschluss des Gemeindevorstandes Nr. 20 vom 23.01.2024 und mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 18 vom 23.04.2024 der Durchführungsplan der Wohnbauzone B5 Auffüllzone „Wild“ in Mühlbach genehmigt worden ist;

Festgestellt, dass die Fa. Mader Immobilien KG des Mader Peter Paul & Co. eine Abänderung zum genannten Durchführungsplan auf den Gpp. 495/1, 496/1, 496/11, 496/12, 496/14, 496/15 und 469/3 K.G. Mühlbach, ausgearbeitet von Dr. Ing. Roland Griessmair, am 24.07.2026 Prot. Nr. 13580 vorgelegt hat, welche folgendes vorsieht:

- **Änderung der Geländequoten**
- **Anpassung der Baurechtsgrenzen**
- **Neugestaltung der Außentreppe**
- **geringfügige Anpassung der Abmessung und der Ausdehnung des Kinderspielplatzes**
- **Streichung der Abstellplätze im Außenbereich**
- **Anhebung der 0-Quote um 1,65 m bei Baukörper 3 bzw. um 1,2 m bei den Baukörpern 1 und 2**
- **Reduzierung des Baukörpers 3 um ein Geschoss**
- **Ergänzung zu Art. 5 der Durchführungsbestimmungen**

Nach Einsichtnahme in den Umweltvorbericht vom 22.07.2026, erstellt von Dr. Ing. Roland Griessmair, aus dem hervorgeht, dass unter Berücksichtigung der Merkmale der Abänderung, der Merkmale der Auswirkungen und der betroffenen Fläche gemäß Anhang II der Richtlinie 2001/42/EG keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind;

Vorausgeschickt, dass die Gemeindekommission für Raum und Landschaft in der Sitzung vom 06.08.2026 die Abänderung des oben genannten Durchführungsplanes einstimmig mit Auflagen positiv begutachtet und 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) vorgesehen ist;

dass die Unterlagen gemäß Auflagen der Gemeindekommission für Raum und Landschaft abgeändert bzw. ergänzt wurden und am 28.08.2026, Prot. Nr. 15077, vorgelegt worden sind;

Nach Einsichtnahme in die Stellungnahme zum Gutachten der Gemeindekommission für Raum und Landschaft vom 28.08.2026, Prot. Nr. 15077 wird festgehalten, dass in den Schnitten das Gelände Bestand eingezeichnet wurde. Eine Überlagerung der bestehenden Schnitten erscheint hingegen nicht

Zona residenziale B5 zona di completamento „Wild“ - proposta di modifica al Piano di attuazione presso le pp.ff. 495/1, 496/1, 496/11, 496/12, 496/14, 496/15 e 469/3 C.C. Rio di Pusteria (Mader Immobiliare SAS di Mader Peter Paul & Co.) - 1° provvedimento

Premesso che con deliberazione della Giunta comunale n. 20 del 23.01.2024 e deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 23.04.2024 è stato approvato il piano di attuazione della zona residenziale B5 zona di completamento „Wild“ a Rio di Pusteria;

Accertato che la ditta Mader Immobiliare SAS di Mader Peter Paul & Co. ha presentato in data 24.07.2026, prot. n. 13580, una modifica al Piano di attuazione presso le pp.ff. 495/1, 496/1, 496/11, 496/12, 496/14, 496/15 e 469/3 C.C. Rio di Pusteria, elaborata dal dott. ing. Roland Griessmair, la quale prevede quanto segue:

- **modifica delle quote del terrento**
- **adeguamento dei limiti di edificazione**
- **ridefinizione della scala esterna**
- **lievi modifiche alle dimensioni e all'estensione dell'area destinata al parco giochi per bambini**
- **eliminazione dei posti auto esterni**
- **innalzamento della quota $\pm 0,00$ di 1,65 m per il corpo di fabbrica 3 e di 1,20 m per i corpi di fabbrica 1 e 2**
- **riduzione di un piano del corpo di fabbrica 3**
- **modifica all'art. 5 delle norme di attuazione**

Visto il rapporto ambientale preliminare di data 22.07.2026, redatto dal dott. ing. Roland Griessmair, dal quale risulta che, considerate le caratteristiche della modifica, degli effetti e dell'area interessata ai sensi dell'allegato II della Direttiva 2001/42/CE, non sono prevedibili impatti ambientali negativi significativi;

Premesso, che la Commissione per il territorio ed il paesaggio nella seduta 06.08.2026 ha espresso parere favorevole con prescrizioni ad unanimità dei votari riguardante la modifica al piano di attuazione di cui sopra e 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);

che la documentazione è stata modificata e integrata secondo le prescrizioni della Commissione per il territorio e il paesaggio ed è stata presentata in data 28.08.2026, prot. n.15077;

Vista la presa di posizione in merito al parere della Commissione per il territorio e il paesaggio del 28.08.2026, prot. n. 15077, si precisa che nelle sezioni è stato rappresentato lo stato di fatto. Non appare invece opportuno sovrapporre le sezioni esistenti, in quanto queste erano state tracciate secondo impostazioni completamente diverse e,

zielführend, da diese gänzlich anders geführt wurden und vor allem wurden in den bisherigen Genehmigungen weit weniger Schnitte gezeichnet.

Festgestellt, dass die Gemeinde Eigentümerin der Gp. 469/3 (öffentliches Gut) ist;

dass die Eigentümer der angrenzenden Parzellen im Sinne des Landesgesetzes vom 22.10.1993 Nr. 17 – Art. 14 informiert werden;

Nach erfolgter Diskussion;

Nach Einsichtnahme in die verschiedenen technischen Beilagen und Berichte, wobei festgestellt wird, dass die geplante Abänderung des gegenständlichen Durchführungsplanes nicht im Einklang mit der bestehenden Bebauungsstruktur von Mühlbach steht und somit zu einer nachteiligen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würde.

Hashwert für das positive fachlich administrative Gutachten:

xvDmQviZDOyzdu70dvCRsW1OV9Qz5/opBQZxZ2ja9sM=

Nach Einsichtnahme in den Art. 60 des Landesgesetzes für Raum und Landschaft vom 10.07.2018 Nr. 9 i.g.F.;

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 Gemeindeausschuss
mit folgender Abstimmung:
Anwesende 5, Abstimmende 5, Dafür 4,
Dagegen 1
bekundet durch Handzeichen

1. den Entwurf der Abänderung des Durchführungsplanes der Wohnbauzone B5 Auffüllzone „Wild“ auf den Gpp. 495/1, 496/1, 496/11, 496/12, 496/14, 496/15 und 469/3 K.G. Mühlbach, wie von Dr. Ing. Roland Griessmair ausgearbeitet, gemäß grafischen und technischen Unterlagen vorgelegt am 24.07.2026 Prot. Nr. 13580 und abgeändert am 28.08.2026, Prot. Nr. 15077, aus den in den Prämissen genannten Gründen nicht zu genehmigen;
2. festzuhalten, dass die Ergänzung des Art. 5 der Durchführungsbestimmungen wie folgt damit als abgelehnt gilt:

Art. 5

Das Gestaltungskonzept ist bindend. Es müssen 3 optisch getrennte Baukörper verwirklicht werden. Eventuelle Sonnenkollektoren und/oder PV-Paneele sind in der Dachebene bündig einzubauen. **Die Errichtung der bergseitigen Stützmauer an der Baulosgrenze entlang der Sandbichlstraße ist verpflichtender Bestandteil des Durchführplanes. Die Stützmauer ist für jeglichen Verkehr statisch zu dimensionieren und talseitig zu begrünen.**

soprattutto, nelle precedenti autorizzazioni erano state rappresentate un numero significativamente inferiore di sezioni.

Accertato, che il Comune è proprietario p.f. 469/3 (bene pubblico);

che i proprietari delle confinanti particelle vengono informati in base alla legge provinciale del 22.10.1993 no. 17- art. 14;

A discussione avvenuta;

Visti i diversi allegati e le relazione tecniche, si rileva che la modifica prevista al Piano di attuazione menzionato non rispetta la struttura edilizia esistente di Rio di Pusteria e quindi potrebbe avere un impatto negativo sull'immagine ed il carattere del centro abitato.

Valore Hash per parere tecnico amministrativo positivo:

xvDmQviZDOyzdu70dvCRsW1OV9Qz5/opBQZxZ2ja9sM=

Visto l'art. 60 della legge provinciale del territorio e paesaggio del 10.07.2018 n. 9 n.t.v.;

Visti:

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

la Giunta comunale
d e l i b e r a
con la seguente votazione:
Presenti 5, Votanti 5, Favorevoli 4, Contrari 1
espressi per alzata di mano

1. di non approvare la proposta di modifica al Piano di attuazione della zona residenziale B5 zona di completamento "Wild" presso le pp.ff. 495/1, 496/1, 496/11, 496/12, 496/14, 496/15 e 469/3 C.C. Rio di Pusteria, come elaborata dal dott. ing. Roland Griessmair, in base agli elaborati grafici e tecnici presentati in data 24.07.2026 prot. n. 13580 nonché modificati in data 28.08.2026, prot. n. 15077, per i motivi indicati in premessa;
2. di precisare che la modifica dell'art. 5 delle norme di attuazione come segue è quindi rigettata:

art. 5

Il concetto di edificazione è vincolante. Devono essere realizzate tre corpi edilizi visivamente separati. Eventuali pannelli solari o collettori devono essere a filo. **La realizzazione del muro di sostegno sul lato a monte, lungo il confine del lotto di costruzione e lungo la via Sandbichl, costituisce parte integrante e obbligatoria del piano di attuazione. Il muro di sostegno dovrà essere dimensionato**

Flachdächer sind zu begrünen. Flachdächer, welche sich ins Gelände einfügen, sind intensiv (min. 25cm Erdreich) zu begrünen. Private Parkplätze und Garagen müssen entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde und den geltenden gesetzlichen Bestimmungen erstellt werden. Pro Wohnung muss mindestens ein Abstellplatz vorhanden sein.

Grenzmauern sind auf ein Minimum zu reduzieren. Zoneninterne Stützmauern sind auf die Höhe einer Etage begrenzt und sollten 2 geteilt werden und am Fußpunkt und in der Mittelteilung jeweils mit Sträuchern versehen werden. Bei nachgewiesener Notwendigkeit kann von dieser Höhenbegrenzung abgesehen werden.

Die Mindestgrünfläche beträgt 7%. Die im Rechtsplan angegebenen Grünflächen verpflichtend.

3. 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 eingelegt werden.

staticamente per sopportare qualsiasi tipo di traffico e dovrà essere rinverdito sul lato a valle. Tetti piani sono da inverdire. Tetti piani, che si inseriscono nell' terreno sono da inverdire intense (min. 25 cm terriccio). Parcheggi privati e garage devono essere previsti come da norme di attuazione a corredo del piano urbanistico del Comune e nel rispetto delle disposizioni di legge. Per ogni appartamento deve esserci almeno un posto macchina. Muri di confine sono da ridurre al minimo indispensabile. Muri di sostegno interni hanno il limite di altezza di un piano e sono da dividere in due, con dotazione di cespugli al piede e sulla linea di mezz'era. In caso di comprovata necessità il limite di altezza può venire superato.

L'area verde minima è del 10%. Le aree verdi indicate nel piano normativo sono obbligatorie.

3. 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