URSCHRIFT – ORIGINALE Nr. 24 / 2026

GEMEINDE GSIES
Autonome Provinz Bozen – Südtirol

COMUNE DI VALLE DI CASIES
Provincia Autonoma di Bolzano-Alto Adige

BESCHLUSSNIEDERSCHRIFT DES GEMEINDERATES

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SITZUNG VOM - SEDUTA DEL **27.10.2026**

UHRZEIT - ORE **19:30**

Nach Erfüllung der im geltenden Regionalgesetz über die Gemeindeordnung enthaltenen Formvorschriften wurden für heute, im üblichen Sitzungssaal, die Mitglieder dieses Gemeinderates einberufen.
Anwesend sind:

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge regionale sull'Ordinamento dei Comuni, vennero per oggi convocati, nella solita sala delle adunanze, i componenti questo Consiglio Comunale.
Sono presenti:

	E. A. a. g.	U. A. a. i.		E. A. a. g.	U. A. a. i.
Alois AMHOF			Hugo BACHMANN		
David HOFMANN			Werner INDRIST		
Martin LAMP			Gregor Christian MORODER		
Andreas PRAMSTRALLER			Maria REIER TASCHLER		
Thomas REIER		X	Daniel SCHUSTER		
Katja SCHUSTER			Paul SCHWINGSHACKL		
Sara STEINMAIR			Kurti TASCHLER	X	
Melanie WALDER					

Schriftführerin: die Gemeindesekretärin Frau
Segretaria: la Segretaria comunale Signora

Kathrin GUTWENGER

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit, übernimmt Herr
Constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la legalità dell'adunanza, il Signor

Paul SCHWINGSHACKL

in seiner Eigenschaft als **Bürgermeister** den Vorsitz und erklärt die Sitzung für eröffnet.
nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperto la seduta.

Behandelt wird folgender
Si tratta il seguente

GEGENSTAND:

Änderung des Landschafts- und Bauleitplan: Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Mischzone M1 auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen" - Endgültige Genehmigung (Antragsteller: Kahn Markus)

OGGETTO:

Modifica piano paesaggistico e piano urbanistico comunale: Variazione da zona di verde agricolo in "Zona mista residenziale M1" sulla p.f. 145 p.f. S. Martino in Casies e correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi" - Approvazione finale (Richiedente: Kahn Markus)

☐ unverzüglich vollstreckbar
immediatamente eseguibile

Betreff: Änderung des Landschafts- und Bauleitplan: Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Mischzone M1 auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen" - Endgültige Genehmigung (Antragsteller: Kahn Markus)

Festgestellt, dass der geltende Bauleitplan der Gemeinde Gsies mit Ratsbeschluss Nr. 44 vom 30.11.2001 und mit Beschluss des Landesausschusses Nr. 4848 vom 16.12.2002 genehmigt worden ist und mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 6 vom 15.04.2013 bestätigt wurde bzw. mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 13 vom 30.04.2024 wieder bestätigt worden ist;

Festgehalten, dass die Übergangsbestimmung laut Art. 103, Abs. 5 des L.G. 9/2018 unter anderem Folgendes vorsieht: „Bis zur Genehmigung des in Artikel 51 vorgesehenen Gemeindeentwicklungsprogramms versteht man unter Siedlungsgebiet die verbauten Ortskerne im Sinne von Artikel 12 des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10, in geltender Fassung, sowie jene zusammenhängenden Siedlungsbereiche mit mehr als zehn Wohngebäuden, die eine Baudichte von mindestens 1,0 m^3/m^2 aufweisen. Die Landesregierung kann in diesem Zeitraum Anträge der Gemeinden für die Ausweisung neuer Baugebiete, die an bestehende Baugebiete anschließen müssen, von Gebieten für öffentliche Einrichtungen, von Sondernutzungsgebieten für Speicherbecken und von primären Erschließungsanlagen sowie die Änderung von Bauvorschriften für einzelne Zonen nach dem Verfahren laut Artikel 54 Absatz 2 genehmigen. Die Ausweisung neuer Baugebiete, auch in Durchführung von Raumordnungsvereinbarungen im Sinne von Artikel 20, ist auch dann zulässig, wenn diese durch Flächen für Verkehr und Mobilität, oder durch Bachläufe von bestehenden Baugebieten getrennt sind. Im selben Zeitraum kann die Gemeinde im verbauten Ortskern Änderungen an den Flächenwidmungen und Bauvorschriften mit dem Verfahren laut Artikel 54 Absatz 1 vornehmen.“

Nach Einsichtnahme in die Durchführungsbestimmungen zum Bauleitplan der Gemeinde, harmonisiert mit Dekret Nr. 19438 vom 15.10.2020.

Nach Einsichtnahme in den Landschaftsplan der Gemeinde Gsies, welcher mit Beschluss des Gemeinderates Nr. 34 vom 23.12.2014 und mit Beschluss der Landesregierung Nr. 312 vom 17.03.2015 genehmigt worden ist;

Oggetto: Modifica piano paesaggistico e piano urbanistico comunale: Variazione da zona di verde agricolo in "Zona mista residenziale M1" sulla p.f. 145 p.f. S. Martino in Casies e correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi" - Approvazione finale (Richiedente: Kahn Markus)

Preso atto, che il piano urbanistico del Comune di Valle di Casies è stato approvato con delibera consiliare n. 44 del 30.11.2001 e con delibera della Giunta provinciale n. 4848 del 16.12.2002 e che con delibera consiliare n. 6 del 15.04.2013 lo stesso è stato confermato e con delibera consiliare n. 13 del 30.04.2024 è stato di nuovo confermato;

Accertato che la disposizione transitoria di cui all’art. 103, comma 5 della L.P. 9/2018 prevede tra l’altro quanto segue: “Fino all’approvazione del programma di sviluppo comunale previsto dall’articolo 51, per area insediabile si intendono i centri edificati ai sensi dell’articolo 12 della legge provinciale 15 aprile 1991, n. 10, e successive modifiche, ovvero quegli agglomerati connessi con più di dieci edifici ad uso abitazione con una densità edificabile di almeno 1,0 mc/mq. La Giunta provinciale può, entro lo stesso periodo, approvare secondo il procedimento di cui all’articolo 54, comma 2, domande dei Comuni riguardanti l’individuazione di nuove zone edificabili, che devono essere contigue alle zone edificabili esistenti, di zone per attrezzature pubbliche, di zone a destinazione particolare per i bacini di accumulo e di opere di urbanizzazione primaria nonché la modifica di indici per singole zone. La destinazione di nuove zone edificabili, anche in attuazione di accordi urbanistici ai sensi dell’articolo 20, è consentita anche se queste sono separate dalle zone edificabili esistenti da aree destinate alla viabilità e alla mobilità o da torrenti. Nello stesso periodo il Comune può procedere a modifiche delle destinazioni delle aree e degli indici nel centro edificato, con la procedura di cui all’articolo 54, comma 1.”

Visto le norme di attuazione al piano urbanistico comunale, armonizzate con decreto n. 19438 del 15.10.2020.

Visto il piano urbanistico rielaborato del Comune di Valle di Casies che è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 23.12.2014 e con delibera della Giunta Provinciale n. 312 del 17.03.2015;

Festgestellt, dass mit Beschluss des Gemeindeausschusses Nr. 143 vom 07.04.2026 das Verfahren zur Änderung des Landschafts- und Bauleitplan: Umwidmung von "Landwirtschaftsgebiet" in "Mischgebiet M1 mit Raumordnungsvereinbarung" auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen - Sportanlagen" eingeleitet wurde und zwar wie folgt:

Nach Einsichtnahme in den Vorschlag zur Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung einer Teilfläche von 1.000 m² von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Teilflächen der Gp. 146 K.G. St. Martin in Gsies von Landwirtschaftsgebietm, Wald und Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen in Gemeindestraße Typ A sowie die Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen", eingereicht am 16.01.2026 mit Prot. Nr. 0000473 von Herrn Markus Kahn und ausgearbeitet von Dr. Arch. Dietmar Leitner aus Brixen welche folgende Änderung vorsieht:

- *Der vorliegende Antrag um Abänderung des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft und des Landschaftsplanes der Gemeinde Gsies betrifft die Umwidmung von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Mischzone M1“. Betroffen von der Gemeindeplan- und Landschaftsplanänderung ist eine Teilfläche von 1.000m² (mit einer Baudichte von 1,8m³/m²) der Grundparzelle 145 der K.G. St. Martin in Gsies. Die von der Umwidmung betroffene Fläche liegt außerhalb des verbauten Ortskernes und grenzt direkt an die Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen an. Im Zuge der geplanten Ausweisung der Mischzone soll die bereits bestehende Gemeindestraße, welche von der Landesstraße bis zur neuen Mischzone verläuft, im Gemeindeplan für R+L als Gemeindestraße Typ A ausgewiesen werden. Die angedachte Mischzone mit einem neuen Bauvolumen von 1.800m³ würde es zwei Geschwistern des Antragstellers ermöglichen, ihre Erstwohnung in Form eines Zwei-Generationen-Hauses zu errichten. Angedacht wäre also eine Wohnbauzone, in welcher vier Wohneinheiten untergebracht werden können, um langfristig gesehen zwei Familien mit nachfolgender Generation Wohnraum zur Verfügung zu stellen.*

Weiters ist eine Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung notwendig:

Nach Überlagerung des Flächenwidmungsplanes mit der Katastermappe wurden materielle Fehler in der grafischen Darstellung im Bereich der „Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“ festgestellt. Im Zuge der Ausweisung der Mischzone werden diese in Anpassung an die aktuelle Grenzsituation richtiggestellt.

Constatato che con delibera della Giunta comunale n. 143 d.d. 07.04.2026 è stato avviato il procedimento per la proposta di modifica al piano paesaggistico e piano urbanistico comunale: Variazione da zona di verde agricolo in "Zona mista residenziale M1" sulla p.f. 145 p.f. S. Martino in Casies e correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi" come segue:

Visto la proposta per la modifica al piano paesaggistico e piano urbanistico comunale per la trasformazione di una superficie parziale di 1.000 m² da zona verde agricolo in zona mista M1 sulla p.f. 145 C.C. San Martino in Casies e trasformazione di una superficie parziale della p.f. 146 C.C. San Martino in Casies da zona di verde agricolo, bosco e zona per attrezzature collettive - impianti sportivi in strada Comunale Typ A nonché la correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi" presentata con data 16.01.2025 con n. prot. 0000473 del Sig. Markus Kahn e elaborato dal dott. arch. Dietmar Leitner di Bressanone con la seguente variazione:

- *La presente richiesta di modifica del piano comunale T+P e del piano paesaggistico del Comune di Casies prevede la trasformazione di “zona di verde agricolo” in "Zona mista M1". La presente modifica al piano urbanistico e paesaggistico interessa una superficie parziale di 1.000m² della particella fondiaria 145 del C.C. di San Martino in Casies. L’area in questione si trova fuori del centro abitato ed è direttamente adiacente a una “Zona per attrezzature pubbliche - Impianti sportivi”. Nell’ambito della prevista designazione della zona mista, la strada comunale già esistente, che va dalla strada provinciale alla nuova zona mista, dovrà essere indicata nel piano comunale per R+L come strada comunale di tipo A. La modifica in oggetto con un nuovo volume edificabile di 1.800m³ consentirebbe a due fratelli del richiedente di costruire la loro prima casa in forma di una casa bifamiliare. Si prevede quindi in considerazione di creare una zona residenziale, nella quale si potranno realizzare quattro unità abitative, al fine di fornire a lungo termine uno spazio abitativo a due famiglie con la generazione successiva.*

Inoltre è necessario la correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica:

A seguito della sovrapposizione della mappa catastale con il piano di zonizzazione, sono stati riscontrati errori materiali nella rappresentazione grafica della „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“. Nel corso della designazione della zona mista, tali errori saranno corretti in riferimento alla situazione attuale dei confini.

Betroffen von der Richtigstellung sind folgende Teilflächen:

- *60m² (54m²+6m²) der Grundparzelle 146 von „Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“ in „Gemeindestraße Typ A“*
- *17m² (1m²+14m²+2m²) der Bauparzelle 1133 von „Wald“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“*
- *102m² der Bauparzelle 1133 von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“*
- *6m² der Bauparzelle 1034 von „Wald“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“*
- *11m² der Grundparzelle 132/2 von „Wald“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“*

Die von der Änderung betroffenen Parzellen mit Flächenangaben sind im beigefügten Katasterauszug ersichtlich.

La correzione riguarda le seguenti superfici:

- *60m² (54m²+6m²) della particella fondiaria 146 da “Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi” a “Strada comunale Tipo A”*
- *17m² (1m²+14m²+2m²) della particella edificiale 1133 da „Bosco“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“*
- *102m² della particella edificiale 1133 da „Zona di verde agricolo“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“*
- *6m² della particella edificiale 1034 da „Bosco“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“*
- *11m² della particella fondiaria 132/2 da „Bosco“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“*

I terreni interessati dalla modifica con le relative superfici sono riportati nella mappa catastale allegata.

Ergänzung der Durchführungsbestimmungen wie folgt:

Integrazione di un articolo nelle norme di attuazione come segue:

Art. 12/bis – Mischgebiet M1
Diese Zone umfasst die Flächen, die vorwiegend zum Wohnen und für andere mit dem Wohnen vereinbare Zweckbestimmung bestimmt sind.
Für diese Zone ist im Sinne von Art. 57 des Gesetzes ein Durchführungsplan zu erstellen.
Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten folgende Bauvorschriften:
1) höchstzulässiger Gebietsindex 1,80 m^3/m^2

2) höchstzulässiger Überbauungsindex: 30 %
3) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 7,50 m
4) Mindestgrenzabstand: 5,00 m
5) Mindestgebäudeabstand: 10,00 m
6) Versiegelungsindex: 70 %

Art. 12/bis – Zona mista M1
Questa zona comprende le aree del territorio destinate prevalentemente alla residenza e alle destinazioni d’uso con essa compatibile.
Per questa zona dev’essere redatto un piano d’attuazione ai sensi dell’articolo 57 della legge.
In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:
1) indice massimo di edificabilità territoriale: 1,80 m^3/m^2
2) indice massimo di copertura: 30 %
3) altezza media massima degli edifici: 7,50 m
4) distanza minima dal confine: 5,00 m
5) distanza minima degli edifici: 10,00 m
6) indice di impermeabilità: 70 %

Das Mischgebiet M1 ist für die Verwirklichung von Wohnungen für Ansässige gemäß Art. 39 des Landesraumordnungsgesetzes Nr. 9 vom 10.07.20218 gebunden.

La zona mista M1 è vincolata alla realizzazione di abitazioni riservate ai residenti ai sensi dell’art. 39 della Legge Provinciale n. 9 del 10.07.2018.

- dass obiger Beschluss Nr. 143/GA/2026 im Sinne des Art. 53 Abs. 2 des LG 9/2018 zusammen mit den technischen Unterlagen für 30 Tage vom 20.04.2026 bis zum 19.05.2026 im Südtiroler Bürgernetz und auf der digitalen Amtstafel der Gemeinde Gsies veröffentlicht wurde und nun dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt wird.

- che suddetta delibera n. 143/GC/2026 è stata pubblicata ai sensi dell'art. 53 comma 2 della L.P. 9/2018 insieme agli allegati tecnici per 30 giorni dal 20.04.2026 al 19.05.2026 sul sito della rete civica Alto Adige e sull’albo pretorio del Comune di Valle di Casies e ora viene presentata per l'approvazione al Consiglio Comunale.

Nach Einsicht in die Art. 41 Abs. 4 und Art. 53 Abs. 3 des L.G. Nr. 9/2018 und festgestellt, dass die Eigentümer der umgewidmeten Flächen mit Mitteilung vom 13.04.2026 Prot. Nr. 0008578 über die gegenständliche Abänderung informiert wurden;

Visti gli artt. 41, comma 4 e 53, comma 3 della L.P. n. 9/2018 e constatato che i proprietari delle aree modificate sono stati informati di questa modifica con comunicazione del 13.04.2026 con n° prot. 0008578;

Mittels Bekanntmachung an der digitalen Amtstafel der Gemeinde Gsies vom 20.04.2026 bis 19.05.2026 wurde die Bevölkerung im Sinne des Art. 53 Abs. 2 des L.G. Nr. 9/2018 über die Änderung zusätzlich informiert;

La popolazione è stata inoltre informata della modifica tramite un annuncio sull’albo pretorio ai sensi dell’art. 53 comma 2 della L.P. 9/2018 dal 20.04.2026 al 19.05.20265 di questa modifica;

- dass in diesem Zeitraum keine Stellungnahmen oder Einwände gegen die Maßnahme eingegangen sind.

- che in tale periodo non sono pervenute osservazioni o proposte relative al provvedimento.

Der Beschluss und alle dazugehörigen Unterlagen wurden im Sinne des geltenden Landesgesetzes Nr. 9/2018 an das Amt für Gemeindeplanung der Landesverwaltung weitergeleitet.

La delibera e tutti i relativi documenti sono stati inoltrati, ai sensi della vigente legge provinciale n. 9/2018, all'Ufficio provinciale Pianificazione comunale.

Nach Einsichtnahme in das Gutachten mit Auflagen der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung aus der Sitzung Nr. 14/2026 vom 11.06.2026 (eingereicht in der Gemeinden Gsies am 14.07.2026 mit Prot. Nr. 0011923), welches diesem Beschluss als wesentliche Anlage beigelegt ist.

Visto il parere con prescrizione della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio nella riunione n. 14/2026 del 11.06.2026 (presentato nel Comune Valle di Casies d.d. 14.07.2026 con n° prot. 0011923), che sono allegate alla presente delibera come documento essenziale.

Festgestellt, dass die Auflagen aus dem Gutachten der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung aus der Sitzung Nr. 14/2026 vom 11.06.2026 (eingereicht in der Gemeinden Gsies am 14.07.2026 mit Prot. Nr. 0011923) berücksichtigt wurden und der eingeleitete Vorschlag zur Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Teilflächen der Gp. 146 K.G. St. Martin in Gsies von Landwirtschaftsgebietm, Wald und Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen in Gemeindestraße Typ A sowie die Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen" von Dr. Arch. Dietmar Leitner vom 26.08.2026 (eingereicht mit Prot. Nr. 0013404 vom 28.08.2026) basierend auf die genannten Auflagen überarbeitet wurde und zur Genehmigung neu vorgelegt wurde wie folgt:

Constatato che le prescrizioni contenute nella perizia della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo territoriale della seduta n. 15/2025 del 24.07.2025 (presentata al Comune di Casies il 05.08.2025 con protocollo n. 0011777) e che la proposta avviata di modifica del piano paesaggistico e urbanistico per la riclassificazione da zona agricola a zona mista M1 sulla p.f. 145 C.C. San Martino in Casies e trasformazione di una superficie parziale della p.f. 146 C.C. San Martino in Casies da zona di verde agricolo, bosco e zona per attrezzature collettive - impianti sportivi in strada Comunale Typ A nonché la correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi" da parte del dott. arch. Dietmar Leitner del 26.08.2026 (presentata con protocollo n. 0013404) sulla base delle condizioni citate e sottoposta ad approvazione come segue:

01 Änderungsvorschlag GPRL_Neu
02 Bebauungsvorschlag_Neu
03 Akustische Klassifizierung_Neu
04 Umweltbericht_Neu
05 Zertifizierte Abgabe_Neu_ID 10483

01 Proposta di variazione_Nuova
02 Proposta di progettazione_Nuova
03 Determinazione della classe acustica_Nuova
04 Rapporto ambientale preliminiare_Nuova
05 Certificazione di avvenuta consegna_Nuova ID 10483

Die akustische Klassifizierung der von der Abänderung betroffenen Fläche wird gemäß dem GAK der Gemeinde Gsies als akustische Klasse II eingestuft.

La classificazione acustica della zona interessata è classificata come classe acustica II secondo i piani comunali classificazione acustica del Comune di Valle di Casies.

Mit der Abänderung von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 und Gemeindestraße Typ A entsteht gemäß dem erwähnten L.G. 20/2012, welches mit neuem Dekret des Abteilungsdirektors vom 18. Januar 2019, Nr. 558 nur mehr als erste Einschätzung dient, keine Änderung der akustischen Klassifizierung der betroffenen Zone.

Il passaggio da zona di verde agricolo in zona mista M1 e in strada comunale tipo A è conforma alla citata L.P. 20/2012, che con il nuovo decreto del Direttore di Ripartizione del 18 gennaio 2019, n. 558, serve solo come valutazione iniziale, non vi è alcun cambiamento nella classificazione acustica della zona interessata.

Nach Einsicht in den Art. 19 des L.G. 9/2018, welcher unter anderem im Abs. 6 Folgendes vorsieht: „Die Gemeinde kann im Rahmen des Verfahrens zur Genehmigung der Planungsmaßnahmen für Flächen von maximal 1.000 m² vorsehen, dass der in Absatz 3 vorgesehene Planungsmehrwert durch Einhebung eines Geldbetrags einbehalten wird, welcher 30 Prozent des geschätzten Marktwertes für Baugrundstücke der von der Planungsmaßnahme betroffenen Flächen beträgt. Diese Flächen sind für die Realisierung von Wohnungen für Ansässige laut Artikel 39 gebunden und in den Planungsinstrumenten entsprechend zu kennzeichnen. Artikel 24 Absatz 3 findet keine Anwendung“.

Visto l’art. 19 della L.P. 9/2018, il quale prevede tra l’altro, al comma 6, quanto segue: “In sede di approvazione degli atti pianificatori per aree con superficie massima pari a 1.000 m², il Comune può stabilire che il plusvalore di pianificazione previsto dal comma 3 venga recuperato tramite riscossione di un importo pari al 30 per cento del valore di mercato stimato per terreni edificabili situati nelle aree individuate con l’atto pianificatorio. Tali aree sono vincolate alla realizzazione di abitazioni per residenti ai sensi dell’articolo 39 e devono essere appositamente contrassegnate negli strumenti di pianificazione. L’articolo 24, comma 3, non si applica”.

Erachtet, für die gegenständliche Änderung die obengenannte Bestimmung anwenden zu können und nach Einsicht in das entsprechende Schätzgutachten vom 20.02.2026 Prot. Nr. 0003873, von Dr. Johann Wild, welches einen geschätzten Marktwert von 310,00 Euro/m² für die neue Bauzone vorsieht;

Ritenuto di poter applicare la predetta norma alla modifica in oggetto e vista a tale proposito la perizia di stima di data 20.02.2026 n. prot. 0003873, dal dott. Johann Wild, la quale prevede un valore di mercato del terreno nella nuova zona di 310,00 Euro/m²;

Festgehalten, dass die Gemeinde verpflichtet ist, den Planungsmehrwert im Ausmaß von 30 % des Marktwertes im Sinne des obengenannten Art. 19, Abs. 6 des L.G. 9/2018 einzuheben, welcher sich somit auf 93.000,00 € beläuft und dass derselbe nach Inkrafttreten der gegenständlichen Änderung eingezahlt werden muss;

Dato atto, che il Comune è obbligato a recuperare il plusvalore di pianificazione nella misura del 30 % del valore di mercato, ai sensi del predetto art. 19, comma 6 della L.P. 9/2018, il quale ammonta a 93.000,00 € e che lo stesso dovrà essere versato dal richiedente dopo l’esecutività della presente modifica al piano urbanistico;

Nach Einsicht in das Landesgesetz für Raum und Landschaft vom 10.07.2018 Nr. 9, insbesondere in die Art. 54 und 53;

Vista la legge provinciale del Territorio e paesaggio del 10.07.2018 n. 9, in particolare gli artt. 54 e 53;

Nach Einsichtnahme in das Landesgesetz vom 13.10.2017, Nr. 17 (Umweltprüfung für Pläne, Programme und Projekte);

Vista la legge provinciale del 13.10.2017 n. 17 (Valutazione ambientale per piani, programmi e progetti), in particolare l’art. 6;

Nach Einsichtnahme in den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol (R.G. 3. Mai 2018, Nr. 2) in geltender Fassung, sowie in die geltende Gemeindeordnung und und in die geltende Satzung dieser Verwaltung;

Visti il Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige (L.R. 3 maggio 2018, n. 2) nel testo vigente nonché l’ordinamento dei Comuni vigente e lo statuto vigente di questa amministrazione;

Nach Einsichtnahme in das Gutachten, welches im Sinne des Art. 185 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, R.G. 3. Mai 2018, Nr. 2, in geltender Fassung, hinsichtlich des zu behandelnden Gegenstandes abgegeben wurde:

Visto il parere espresso ai sensi dell’art. 185 del Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige, L.R. 3 maggio 2018, n. 2, nella forma vigente, relativo all’oggetto da trattare:

hinsichtlich der **fachlichen Ordnungsmäßigkeit**:	in ordine alla **regolarità tecnico-amministrativa**:
Positiv - digital signiert von der / dem Verantwortlichen des zutreffenden Dienstes *Annelies Steinmair*, am *23.10.2026*, Prot.Nr. *0015320* mit dem elektronischen Fingerabdruck Nr. *c7nTiVFr4VDSd/i8NXMAsIKFm2nJpFtkQV96WQ6St7M*=;	**Positivo** – firmato tramite firma digitale dal / dalla responsabile del relativo servizio *Annelies Steinmair*, in data *23.10.2026*, n. prot. *0015320* con impronta digitale n. *c7nTiVFr4VDSd/i8NXMAsIKFm2nJpFtkQV96WQ6St7M*=;
b e s c h l i e ß t	**il Consiglio comunale**
der Gemeinderat	**d e l i b e r a**
Anwesende 13, Abstimmende 13, Dafür 11, Enthaltungen 1, Dagegen 1,	Presenti 13, Votanti 13, Favorevoli 11, Astenuti 1, Contrari 1

1. den Antrag zur Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Teilflächen der Gp. 146 K.G. St. Martin in Gsies von Landwirtschaftsgebiet, Wald und Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen in Gemeindestraße Typ A sowie die Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen" gemäß dem Gutachten der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung aus der Sitzung Nr. 14/2026 vom 11.06.2026 (eingereicht in der Gemeinden Gsies am 14.07.2026 mit Prot. Nr. 0011923), erstellt von Dr. Arch. Dietmar Leitner vom 26.08.2026 (eingereicht mit Prot. Nr. 0013404 vom 28.08.2026), wird wie folgt zu genehmigen:

- Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung einer Teilfläche von 1.000 m² von Landwirtschaftsgebiet in Mischgebiet M1 auf der Gp. 145 K.G. St. Martin in Gsies und Teilflächen der Gp. 146 K.G. St. Martin in Gsies von Landwirtschaftsgebiet, Wald und Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen in Gemeindestraße Typ A sowie die Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung im Bereich der "Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen", eingereicht am 16.01.2026 mit Prot. Nr. 0000473 von Herrn Kahn Markus und ausgearbeitet von Dr. Arch. Dietmar Leitner aus Brixen welche folgende Änderung vorsieht:

• *Der vorliegende Antrag um Abänderung des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft und des Landschaftsplanes der Gemeinde Gsies betrifft die Umwidmung von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Mischzone M1“. Betroffen von der Gemeindeplan- und Landschaftsplanänderung ist eine Teilfläche von 1.000m² (mit einer Baudichte von 1,8m³/m²) der Grundparzelle 145 der K.G. St. Martin in Gsies. Die von der Umwidmung betroffene Fläche liegt außerhalb des verbauten Ortskernes und grenzt direkt an die Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen an. Im Zuge der geplanten Ausweisung der Mischzone soll die bereits bestehende Gemeindestraße, welche von der Landesstraße bis zur neuen Mischzone verläuft, im Gemeindeplan für R+L als Gemeindestraße Typ A ausgewiesen werden. Die angedachte Mischzone mit einem neuen Bauvolumen von 1.800m³ würde es zwei Geschwistern des Antragstellers ermöglichen, ihre Erstwohnung in Form eines Zwei-Generationen-Hauses zu errichten. Angedacht wäre also eine Wohnbauzone, in welcher vier Wohneinheiten untergebracht werden können, um langfristig gesehen zwei Familien mit nachfolgender Generation Wohnraum zur Verfügung zu stellen.*

1. di approvare la modifica al piano paesaggistico e piano urbanistico comunale per la modifica del piano paesaggistico e urbanistico per la riclassificazione da zona agricola a zona mista M1 sulla p.f. 145 C.C. San Martino in Casies e trasformazione di una superficie parziale della p.f. 146 C.C. San Martino in Casies da zona di verde agricolo, bosco e zona per attrezzature collettive - impianti sportivi in strada Comunale Typ A nonché la correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi" sulla base della documentazione rielaborata in conformità al parere della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo territoriale della seduta n. seduta n. 14/2026 del 11.06.2026 (presentata al Comune di Casies il 14.07.2026 con protocollo n. 0011923), redatto dal dott. arch. Dietmar Leitner del 26.08.2026 (presentata con protocollo n. 0013404), si approva quanto segue:

- Modifica al piano paesaggistico e piano urbanistico comunale per la trasformazione di una superficie parziale di 1.000 m² da zona verde agricolo in zona mista M1 sulla p.f. 145 C.C. San Martino in Casies e trasformazione di una superficie parziale della p.f. 146 C.C. San Martino in Casies da zona di verde agricolo, bosco e zona per attrezzature collettive - impianti sportivi in strada Comunale Typ A nonché la correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica della "zona per attrezzature collettive - impianti sportivi" presentata con data 16.01.2025 con n. prot. 0000473 del Sig. Kahn Markus e elaborato dal dott. arch. Dietmar Leitner di Bressanone con la seguente variazione:

• *La presente richiesta di modifica del piano comunale T+P e del piano paesaggistico del Comune di Casies prevede la trasformazione di “zona di verde agricolo” in "Zona mista M1". La presente modifica al piano urbanistico e paesaggistico interessa una superficie parziale di 1.000m² della particella fondiaria 145 del C.C. di San Martino in Casies. L’area in questione si trova fuori del centro abitato ed è direttamente adiacente a una “Zona per attrezzature pubbliche - Impianti sportivi”. Nell’ambito della prevista designazione della zona mista, la strada comunale già esistente, che va dalla strada provinciale alla nuova zona mista, dovrà essere indicata nel piano comunale per R+L come strada comunale di tipo A. La modifica in oggetto con un nuovo volume edificabile di 1.800m³ consentirebbe a due fratelli del richiedente di costruire la loro prima casa in forma di una casa bifamiliare. Si prevede quindi in considerazione di creare una zona residenziale, nella quale si potranno realizzare quattro unità abitative, al fine di fornire a lungo termine uno spazio abitativo a due famiglie con la generazione successiva.*

Weiters ist eine Berichtigung von materiellen Fehlern in der grafischen Darstellung notwendig:

Nach Überlagerung des Flächenwidmungsplanes mit der Katastermappe wurden materielle Fehler in der grafischen Darstellung im Bereich der „Zone für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“ festgestellt. Im Zuge der Ausweisung der Mischzone werden diese in Anpassung an die aktuelle Grenzsituation richtiggestellt.

Betroffen von der Richtigstellung sind folgende Teilflächen:

- *60m² (54m²+6m²) der Grundparzelle 146 von „Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“ in „Gemeindestraße Typ A“*
- *17m² (1m²+14m²+2m²) der Bauparzelle 1133 von „Wald“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“*
- *102m² der Bauparzelle 1133 von „Landwirtschaftsgebiet“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“*
- *6m² der Bauparzelle 1034 von „Wald“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“*
- *11m² der Grundparzelle 132/2 von „Wald“ in „Gebiet für öffentliche Einrichtungen – Sportanlagen“*

Die von der Änderung betroffenen Parzellen mit Flächenangaben sind im beigefügten Katasterauszug ersichtlich.

Ergänzung der Durchführungsbestimmungen wie folgt:

Art. 12/bis – Mischgebiet M1
Diese Zone umfasst die Flächen, die vorwiegend zum Wohnen und für andere mit dem Wohnen vereinbare Zweckbestimmung bestimmt sind.
Für diese Zone ist im Sinne von Art. 57 des Gesetzes ein Durchführungsplan zu erstellen.
Bei Fehlen des Durchführungsplanes gelten folgende Bauvorschriften:
1) höchstzulässiger Gebietsindex 1,80 m³/m²
2) höchstzulässiger Überbauungsindex: 30 %
3) höchstzulässige mittlere Gebäudehöhe: 7,50 m

4) Mindestgrenzabstand: 5,00 m
5) Mindestgebäudeabstand: 10,00 m
6) Versiegelungsindex: 70 %

Das Mischgebiet M1 ist für die Verwirklichung von Wohnungen für Ansässige gemäß Art. 39 des Landesraumordnungsgesetzes Nr. 9 vom 10.07.20218 gebunden.

2. Folgende Unterlagen, ausgearbeitet von Dr. Arch. Dietmar Leitner aus Brixen (eingereicht am 28.08.2026 mit Prot. Nr.0013404), bilden wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Beschlusses:

Inoltre è necessario la correzione di errori materiali nella rappresentazione grafica:

A seguito della sovrapposizione della mappa catastale con il piano di zonizzazione, sono stati riscontrati errori materiali nella rappresentazione grafica della „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“. Nel corso della designazione della zona mista, tali errori saranno corretti in riferimento alla situazione attuale dei confini.

La correzione riguarda le seguenti superfici:

- *60m² (54m²+6m²) della particella fondiaria 146 da “Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi” a “Strada comunale Tipo A”*
- *17m² (1m²+14m²+2m²) della particella edificiale 1133 da „Bosco“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“*
- *102m² della particella edificiale 1133 da „Zona di verde agricolo“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“*
- *6m² della particella edificiale 1034 da „Bosco“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“*
- *11m² della particella fondiaria 132/2 da „Bosco“ a „Zona per attrezzature collettive - Impianti sportivi“*

I terreni interessati dalla modifica con le relative superfici sono riportati nella mappa catastale allegata.

Integrazione di un articolo nelle norme di attuazione come segue:

Art. 12/bis – Zona mista M1
Questa zona comprende le aree del territorio destinate prevalentemente alla residenza e alle destinazioni d’uso con essa compatibile.
Per questa zona dev’essere redatto un piano d’attuazione ai sensi dell’articolo 57 della legge.
In assenza del piano di attuazione valgono inoltre i seguenti indici:
1) indice massimo di edificabilità territoriale: 1,80 m³/m²
2) indice massimo di copertura: 30 %
3) altezza media massima degli edifici: 7,50 m
4) distanza minima dal confine: 5,00 m
5) distanza minima degli edifici: 10,00 m
6) indice di impermeabilità: 70 %

La zona mista M1 è vincolata alla realizzazione di abitazioni riservate ai residenti ai sensi dell’art. 39 della Legge Provinciale n. 9 del 10.07.2018.

2. I seguenti documenti, elaborati dal dott. arch. Dietmar Leitner di Bressanone (presentati il 28.08.2026 con prot. n. 0013404), costituiscono parte integrante della presente delibera:

- 01 Änderungsvorschlag GPRL_Neu
- 02 Bebauungsvorschlag_Neu
- 03 Akustische Klassifizierung_Neu
- 04 Umweltbericht_Neu
- 05 Zertifizierte Abgabe_Neu_ID 10483
- Schätzgutachten vom 20.02.2026 Prot. Nr. 0003873, von Dr. Johann Wild

3. Der Gemeinderat nimmt die Entscheidung der Gemeindekommission für Raum und Landschaft zur Kenntnis, dass die gegenständliche Abänderung des Landschaftsplanes und des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft der Gemeinde Gsies nicht SUP-Verfahren zu unterziehen ist;

4. Der Gemeindeausschuss nimmt die Entscheidung der Gemeindekommission für Raum und Landschaft zur Kenntnis, dass die gegenständliche Abänderung des Landschaftsplanes und des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft der Gemeinde Gsies nicht SUP-Verfahren zu unterziehen ist;

5. Festzuhalten, dass der Planungsmehrwert im Sinne des Art. 19, Abs. 6 des L.G. Nr. 9/2018 im Ausmaß von 93.000,00 Euro (aufgrund des Schätzgutachtens vom 20.02.2026 Prot. Nr. 0003873, von Dr. Johann Wild, welches einen geschätzten Marktwert von 310,00 Euro/m² für die neue Bauzone vorsieht) festgelegt wird und dass derselbe vom Antragsteller innerhalb 30 Tagen nach Inkrafttreten der gegenständlichen Änderung eingezahlt werden muss;

6. Dieser Beschluss wird, im Sinne des Art. 183 Abs. 3 des Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018 Nr. 2, 10 Tage nach Beginn der Veröffentlichung vollstreckbar.

- 01 Proposta di variazione_Nuova
- 02 Proposta di progettazione_Nuova
- 03 Determinazione della classe acustica_Nuova
- 04 Rapporto ambientale preliminiare_Nuova
- 05 Certificazione di avvenuta consegna_Nuova ID 10483
- la perizia di stima di data 20.02.2026 n. prot. 0003873, dal dott. Johann Wild

3. Il Consiglio comunale prende atto della decisione della commissione comunale per il paesaggio e il territorio secondo cui la modifica del piano paesaggistico e del piano comunale per il paesaggio e il territorio del Comune di Casies non è soggetta a procedura di VAS;

4. La commissione comunale prende atto della decisione della commissione comunale per il paesaggio e il territorio secondo cui la modifica del piano paesaggistico e del piano comunale per il paesaggio e il territorio del Comune di Casies non è soggetta a procedura di VAS;

5. Di dare atto, che il plusvalore di pianificazione dovuto al Comune ai sensi del predetto art. 19, comma 6 della L.P. 9/2018 è determinato nella misura di 93.000,00 Euro (secondo la perizia di stima di data 20.02.2026 n. prot. 0003873, dal dott. Johann Wild, la quale prevede un valore di mercato del terreno nella nuova zona di 310,00 Euro/m²) e dovrà essere versato da parte del richiedente al Comune entro 30 giorni dalla data di esecutività della presente modifica al piano urbanistico;

6. La presente deliberazione diventa esecutiva, ai sensi dell'art. 183 comma 3 del Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018 n. 2, dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione.

(AnS/AnS)

Gelesen, genehmigt und gefertigt

Der Vorsitzende
Il Presidente

Paul SCHWINGSHACKL

Letto, confermato e sottoscritto

Die Gemeindesekretärin
La Segretaria comunale

Kathrin GUTWENGER

digital signiertes Dokument - documento firmato tramite firma digitale

****

Gegen diesen Beschluss kann jeder Bürger während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung an der Amtstafel der Gemeinde Einspruch an den Gemeindeausschuss einbringen. Innerhalb von 60 Tagen ab Vollstreckbarkeit des Beschlusses kann Rekurs beim Verwaltungsgerichtshof – Autonome Sektion Bozen – eingereicht werden.

Betrifft der Beschluss die Vergabe von öffentlichen Aufträgen, ist die Rekursfrist gemäß Art. 120, Abs. 5 des GvD Nr. 104/2010 auf 30 Tage ab Kenntnisnahme reduziert.

Avverso la presente deliberazione ogni cittadino può presentare opposizione alla giunta comunale entro il periodo di pubblicazione all'albo comunale. Entro 60 giorni dalla data della sua esecutività può essere presentato ricorso presso il tribunale amministrativo regionale - Sezione Autonoma di Bolzano.

Se la deliberazione riguarda l'affidamento di appalti pubblici, il termine di ricorso è ridotto a 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'atto, ai sensi dell'art. 120, c. 5 del D.Lgs. n. 104/2010.

Das Original dieses Dokuments wird in den digitalen Archiven der Gemeinde Gsies im Sinne des Art. 22 des CAD aufbewahrt.

L'originale del presente documento è conservato negli archivi informatici del Comune di Valle di Casies ai sensi dell'art 22 del CAD.

Der gegenständliche Beschluss wird für 10 aufeinanderfolgende Tage vom 31.10.2026 an der digitalen Amtstafel dieser Gemeinde veröffentlicht.

La presente delibera viene pubblicata per 10 giorni consecutivi dal 31.10.2026 all'Albo Pretorio digitale di questo comune.