

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

UHRZEIT - ORE

24.02.2026

19:30

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

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.

Anwesend sind:

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			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:

OGGETTO:

Genehmigung der Änderung des Landschafts- und Bauleitplan: Umwidmung von "Gewerbegebiet D2" und "Wald" in "Mischgebiet M1" auf der Bp. 694, Gp. 794 und Gp. 795/1 K.G. St. Magdalena in Gsies (Antragsteller: Hofmann Karl und Reier Roland)

Approvazione della modifica piano paesaggistico e piano urbanistico comunale: Trasformazione da "zona per insediamenti produttivi D2" e "bosco" in "zona mista M1" sulla p.ed. 694, p.f. 794 e p.f. 795/1 C.C. S. Maddalena in Casies (Richiedenti: Hofmann Karl e Reier Roland)



unverzüglich vollstreckbar
immediatamente eseguibile

Betreff: Genehmigung der Änderung des Landschafts- und Bauleitplan: Umwidmung von "Gewerbegebiet D2" und "Wald" in "Mischgebiet M1" auf der Bp. 694, Gp. 794 und Gp. 795/1 K.G. St. Magdalena in Gsies (Antragsteller: Hofmann Karl und Reier Roland)

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;

Nach Einsichtnahme in die Übergangsbestimmung laut Art. 103, Abs. 5 des L.G. 9/2018;

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;

Festgestellt, dass mit Beschluss des Gemeindevorschusses Nr. 225 vom 08.07.2025 das Verfahren zur Änderung des Landschafts- und Bauleitplan: Umwidmung von "Gewerbegebiet" und "Wald" in "Mischgebiet M1" auf der Bp. 694, Gp. 794 und Gp. 795/1 K.G.St.Magdalena in Gsies eingeleitet wurde wie folgt:

- Vorschlag zur Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung einer Teilfläche von 754 m² von „Gewerbegebiet D2“ und „Wald“ in ein „Mischgebiet M1“ auf einer Teilfläche der Bp. 694, der Gp. 795/1 und der Gp. 794 K.G. St. Magdalena in Gsies vorgelegt am 14.02.2025 mit Prot. Nr. 0001345 von Herrn Karl Hofmann und Roland Reier und ausgearbeitet von Dr. Arch. Dietmar Leitner aus Brixen wie folgt:

Oggetto: Approvazione della modifica piano paesaggistico e piano urbanistico comunale: Trasformazione da "zona per insediamenti produttivi D2" e "bosco" in "zona mista M1" sulla p.ed. 694, p.f. 794 e p.f. 795/1 C.C. S. Maddalena in Casies (Richiedenti: Hofmann Karl e Reier Roland)

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;

Visto la disposizione transitoria di cui all'art. 103, comma 5 della L.P. 9/2018;

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;

Constatato che con delibera della Giunta comunale n. 225 d.d. 08.07.2025 è stato avviato il procedimento per la proposta di modifica piano paesaggistico e piano urbanistico comunale: Trasformazione da "zona per insediamenti produttivi D2" e "bosco" in "zona mista M1" sulla p.ed. 694, p.f. 794 e p.f. 795/1 C.C. S. Maddalena in Casies come segue:

- proposta per la modifica al piano paesaggistico e piano urbanistico comunale per la trasformazione di una zona parziale di 754 m² da zona per insediamenti produttivi D2" e zona "Bosco" in zona mista M1 sulla p.ed. 694, p.f. 795/1, p.f. 794 C.C. Santa Maddalena in Casies presentata con data 14.02.2025 con n. prot. 0001345 del Sig. Karl Hofmann e Roland Reier e elaborato dal dott. arch. Dietmar Leitner di Bressanone con la seguente variazione:

Parzellen und Eigentümerverzeichnis Elenco particelle e proprietari					
Art der Parzellen Tipo di particella	Parzellennummer Numero di particella	Eigentümer Proprietario	Ursprungszonierung Zonazione attuale	Zielzonierung Zonazione prevista	Betroffene Fläche Aree di riferimento
Bp. / p.ed.	694	Hofmann Karl	Gewerbegebiet D2 (lt. Art. 15/DFB BLP) Zona per insediamenti produttivi D2 (Art. 15 / NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	9,84% (228m ²) der Grundstücksfläche von 2.317m ² 9,84% (228m ²) della superficie della parti- cella di 2.317m ²
Bp. / p.ed.	694	Hofmann Karl	Wald (lt. Art. 3/DFB BLP) bosco (art. 3/ NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	12,82% (297m ²) der Grundstücksfläche von 2.317m ² 12,82% (297m ²) della superficie della parti- cella di 2.317m ²
Gp. / p.f.	794	Reier Roland	Wald (lt. Art. 3/DFB BLP) bosco (art. 3/ NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	18,76% (163m ²) der Grundstücksfläche von 1.411m ² 18,76% (163m ²) della superficie della parti- cella di 1.411m ²
Gp. / p.f.	795/1	Reier Roland	Wald (lt. Art. 3/DFB BLP) bosco (art. 3/ NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	4,68% (66m ²) der Grundstücksfläche von 869m ² 4,68% (66m ²) della superficie della parti- cella di 869m ²

- Durch die geplante Ausweisung des Mischgebietes mit einem neuen Bauvolumen von 1.131m³ sollen 2 Kinder des Antragstellers Hofmann Karl die Möglichkeit erhalten, ihre Erstwohnung zu errichten;
- 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 Gebietsbauindex: 1,50m³/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 neue „Mischgebiet M1“ ist für die Verwirklichung von Wohnungen für Ansässige gemäß Art. 39 des Landesraumordnungsgesetzes Nr. 9 vom 10.07.20218 gebunden.

- La prevista designazione dell'area in zona mista residenziale con un nuovo volume edificabile di 1.131m³ intende dare a 2 figli del richiedente Hofmann Karl l'opportunità di costruire le loro prime case;
- 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: 1,50 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 nuova “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. 225/GA/2025 im Sinne des Art. 53 Abs. 2 des LG 9/2018 zusammen mit den technischen Unterlagen für 30 Tage vom 21.07.2025 bis zum 19.08.2025 im Südtiroler Bürgernetz und auf der digitalen Amtstafel der Gemeinde Gsies veröffentlicht wurde und nun dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt wird.

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 14.07.2025 Prot. Nr. 0010762 über die gegenständliche Abänderung informiert wurden;

Mittels Bekanntmachung an der digitalen Amtstafel der Gemeinde Gsies vom 21.07.2025 bis 20.08.2025 wurde die Bevölkerung im Sinne des Art. 53 Abs. 2 des L.G. Nr. 9/2018 über die Änderung zusätzlich informiert;

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

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

Nach Einsichtnahme in das Gutachten mit Auflagen der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung aus der Sitzung Nr. 28/2025 vom 18.12.2025 (eingereicht in der Gemeinden Gsies am 14.01.2026 mit Prot. Nr. 0000379), welches diesem Beschluss als wesentliche Anlage beigelegt ist.

Festgestellt, dass im Gutachten der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung aus der Sitzung Nr. 28/2025 vom 18.12.2025 (bei der Gemeinde Gsies am 14.01.2026 unter Prot.-Nr. 0000379 eingereicht) mehrere Bedingungen und Empfehlungen angeführt sind, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Zu diesen Auflagen hat Arch. Dietmar Leitner ein Begleitschreiben vom 06.02.2026 vorgelegt, in dem auf die einzelnen Punkte näher eingegangen wird. Dieses Schreiben vom 06.02.2026 wird dem vorliegenden Beschluss als wesentliche Anlage beigelegt.

Bezüglich der von der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung vorgeschriebenen Auflage, wonach die neu auszuweisende Zone einen Mindestabstand von 10 m zur roten Gefahrenzone einzuhalten hat, wird unter Berücksichtigung der vorliegenden fachlichen Beurteilungen eine abweichende Entscheidung getroffen.

- che suddetta delibera n. 225/GC/2025 è stata pubblicata ai sensi dell'art. 53 comma 2 della L.P. 9/2018 insieme agli allegati tecnici per 30 giorni dal 21.07.2025 al 19.08.2025 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.

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 14.07.2025 con n° prot. 0010762;

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 21.07.2025 al 20.08.2025 di questa modifica;

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

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

Visto il parere con prescrizione della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo del territorio nella riunione n. 28/2025 del 18.12.2025 (presentato nel Comune Valle di Casies d.d. 14.01.2026 con n° prot. 0000379), che sono allegate alla presente delibera come documento essenziale.

Si constata che nella perizia della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo territoriale della seduta n. 28/2025 del 18.12.2025 (presentata al Comune di Casies il 14.01.2026 con il n. di protocollo 0000379) sono riportate diverse prescrizioni e indicazioni da tenere in considerazione nella prosecuzione della progettazione. In merito a tali condizioni, l'arch. Dietmar Leitner ha presentato una lettera di accompagnamento del 06.02.2026, in cui vengono approfonditi i singoli punti. Tale lettera del 06.02.2026 è allegata alla presente delibera come allegato essenziale.

Per quanto riguarda il requisito prescritto dalla Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo territoriale, secondo cui la nuova zona da designare deve mantenere una distanza minima di 10 m dalla zona di pericolo rossa, viene presa una decisione diversa, tenendo conto delle valutazioni tecniche disponibili.

Das Gutachten des Amtes für Wildbach- und Lawinnenverbauung Ost vom 17.03.2025, das Gutachten des Amtes für Gewässerschutz vom 08.04.2025 sowie die hydrogeologische Kompatibilitätsprüfung vom 10.02.2026 kommen übereinstimmend zum Ergebnis, dass bei Einhaltung der darin angeführten technischen Vorgaben und Sicherungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Gefahrenbereich, den Hochwasserschutz oder die hydrogeologischen Verhältnisse zu erwarten sind. Insbesondere wird bestätigt, dass die geplante Situierung außerhalb der Gefahrenstufe H4 (sehr Hoch) liegt und die Schutzinteressen des Gewässer- und Naturraumes gewahrt bleiben.

Auf Grundlage dieser fachlichen Stellungnahmen erachtet der Gemeinderat die Einhaltung eines Abstandes von 10 m im konkreten Fall als nicht zwingend erforderlich. Der Gemeinderat befürwortet daher, in Übereinstimmung mit den im Begleitschreiben von Arch. Dietmar Leitner vom 06.02.2026 dargelegten Ausführungen, einen Abstand der neu auszuweisenden Zone von 5,0 m zur Parzellengrenze bzw. Böschungskante des „Pfinnbaches“.

Festgestellt, dass die Auflagen aus dem Gutachten der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung aus der Sitzung Nr. 28/2025 vom 18.12.2025 (eingereicht am 14.01.2026 unter Prot.-Nr. 0000379) teilweise berücksichtigt wurden. Der eingeleitete Vorschlag zur Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes betreffend die Umwidmung einer Teilfläche von 754 m² von „Gewerbegebiet D2“ und „Wald“ in ein „Mischgebiet M1“ auf Teilflächen der Bp. 694, der Gp. 795/1 und der Gp. 794, K.G. St. Magdalena, wurde von Arch. Dietmar Leitner basierend auf die genannten Auflagen überarbeitet und mit Datum 10.02.2026 unter Prot.-Nr. 0001237 neu eingereicht, wie folgt:

- Der überarbeitete Antrag um Abänderung des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft und des Landschaftsplanes der Gemeinde Gsies betrifft die Umwidmung von „Gewerbegebiet D2“ und „Wald“ in „Mischgebiet M1“ mit Raumordnungsvertrag im Ausmaß von insgesamt 675m². Betroffen von der Umwidmung sind Teilflächen der Bauparzelle 694, Grundparzelle 795/1 und Grundparzelle 794 der Katastralgemeinde St. Magdalena in Gsies wie folgt:

La perizia dell'Ufficio Sistemazione bacini montani est del 17.03.2025, la perizia dell'Ufficio Tutela acque dell'8 aprile 2025 e la verifica di compatibilità idrogeologica del 10.02.2026 giungono concordemente alla conclusione che, se vengono rispettate le specifiche tecniche e le misure di sicurezza ivi indicate, non sono prevedibili effetti negativi sulla zona di pericolo, sulla protezione dalle inondazioni o sulle condizioni idrogeologiche. In particolare, viene confermato che l'ubicazione prevista si trova al di fuori del livello di pericolo H4 (molto alto) e che gli interessi di protezione delle acque e dell'ambiente naturale sono salvaguardati.

Sulla base di queste perizie tecniche, il Consiglio comunale ritiene che nel caso specifico non sia strettamente necessario rispettare una distanza di 10 m. Il Consiglio comunale approva quindi, in conformità con quanto esposto nella lettera di accompagnamento dell'arch. Dietmar Leitner del 06.02.2026, una distanza della nuova zona da designare di 5,0 m dal confine della parcella o dal bordo del pendio del „Pfinnbach“.

Constatato, che le prescrizioni del parere della commissione per la natura, il paesaggio e il territorio della seduta nr. 28/2025 del 18.12.2025 (presentato il 14.01.2026 con n° prot. 0000379) sono state parzialmente rispettate. La proposta presentata per la modifica del piano paesaggistico e urbanistico relativa alla trasformazione di una parte di 754m² da "zona per insediamenti produttivi D2" e "bosco" in "zona mista M1" sulla p.ed. 694, p.f. 794 e p.f. 795/1 C.C. S. Maddalena in Casies, elaborata dall'arch. Dietmar Leitner il 06.02.2026 e presentata il 10.02.2026 con il n. di protocollo 0001237, è stata rivista sulla base delle condizioni sopra menzionate e ripresentata per l'approvazione come segue:

- La richiesta rielaborata di modifica del piano comunale per il territorio e il paesaggio e del piano paesaggistico del comune di Valle di Casies riguarda la trasformazione di "zona industriale D2" e 'bosco' in "zona mista M1" per una superficie complessiva di 675 m². La riclassificazione riguarda parti p.ed. 694, p.f. 795/1 e p.f. 794 del comune catastale di Santa Maddalena in Casies, come segue:

Parzellen und Eigentümerverzeichnis Elenco particelle e proprietari					
Art der Parzellen Tipo di particella	Parzellennummer Numero di particella	Eigentümer Proprietario	Ursprungszonierung Zonazione attuale	Zielzonierung Zonazione prevista	Betroffene Fläche Aree di riferimento
Bp. / p.ed.	694	Hofmann Karl	Gewerbegebiet D2 (lt. Art. 15/DFB BLP) Zona per insediamenti produttivi D2 (Art. 15 / NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	8,16% (189m ²) der Grundstücksfläche von 2.317m ² 8,16% (189m ²) della superficie della particella di 2.317m ²
Bp. / p.ed.	694	Hofmann Karl	Wald (lt. Art. 3/DFB BLP) bosco (art. 3/ NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	11,05% (256m ²) der Grundstücksfläche von 2.317m ² 11,05% (256m ²) della superficie della particella di 2.317m ²
Gp. / p.f.	794	Reier Roland	Wald (lt. Art. 3/DFB BLP) bosco (art. 3/ NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	18,87% (164m ²) der Grundstücksfläche von 896m ² 18,87% (164m ²) della superficie della particella di 896m ²
Gp. / p.f.	795/1	Reier Roland	Wald (lt. Art. 3/DFB BLP) bosco (art. 3/ NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	4,68% (66m ²) der Grundstücksfläche von 1.411m ² 4,68% (66m ²) della superficie della particella di 1.411m ²

• **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 Gebietsbauindex: 1,80m³/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.

Die Mischzone M1 „Hofmann“ ist in der akustischen Klasse III eingestuft.

• **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.

La zona mista M1 "Hofmann" è classificata nella classe acustica III.

Folgende Unterlagen, neu ausgearbeitet von Dr. Arch. Dietmar Leitner aus Brixen vom 06.02.2026 (eingereicht am 10.02.2026 mit Prot. Nr. 0001237), bilden wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Beschlusses:

- Begleitschreiben bzw. Stellungnahme zum Gutachten der Landeskommission für Raum und Landschaft vom 06.02.2026;
- Neuer Änderungsvorschlag zum Gemeindeplan Raum und Landschaft;
- Bebauungsvorschlag ;
- Formular für die akustische Klassifizierung;
- Umweltvorbericht;
- Zertifizierte Abgabe des Bauleitplanes mit ID 9603;
- Hydrogeologische Kompatibilitätsprüfung - Bericht vom 10.02.2026 überarbeitet von Dr. Ing. Ilona Schwingshackl (eingereicht am 11.02.2026 mit Prot. Nr. 0001282);
- Aktualisiertes Schätzgutachten von Dr. Johann Wild vom 20.02.2026, (protokolliert von der Gemeinde am 23.02.2026 mit Prot. Nr. 0003778) bilden wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Beschlusses;

Durch die vorliegende Änderung des Bauleitplanes und Landschaftsplanes von Gewerbegebiet D2 (bestehende akustische Klasse IV) sowie von Wald (bestehende akustische Klasse II) in eine Mischzone M1 wird gemäß dem GAK der Gemeinde Gsies im Sinne des L.G. 20/2012 für die neu ausgewiesene Mischzone M1 die akustische Klasse III festgelegt.

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“.

Erachtet, für die gegenständliche Änderung die obengenannte Bestimmung anwenden zu können und nach Einsicht in das entsprechende aktualisierte Schätzgutachten vom 20.02.2026 (protokolliert von der Gemeinde am 23.02.2026 mit Prot. Nr. 0003778), von Dr. Johann Wild, welches einen geschätzten Marktwert von 310,00 €/m² für die neue Bauzone vorsieht;

I seguenti documenti, elaborati nuovi dall'arch dott. Dietmar Leitner di Bressanone del 06.02.2026 (presentati il 10.02.2026 con n° prot. 0001237), costituiscono parte integrante della presente delibera:

- Letter di accompagnamento e parere in merito al parere della commissione provinciale per il territorio e paesaggio del 06.02.2026;
- Nuova proposta di modifica al piano comunale del territorio e paesaggio e al piano paesaggistico;
- Proposta di progettazione;
- Modulo per la classifica acustica;
- Rapporto ambientale preliminare;
- Certificazione di avventua consegna con ID 9603;
- Verifica di compatibilità idrogeologica - relazione del 10.02.2026 elaborata da dott.ssa Ing. Ilona Schwingshackl (presentata con data 11.02.2026 con n° prot. 0001282);
- Il parere aggiornato del Dr. Johann Wild del 20/02/2026 (protocollato dal comune il 23.02.2026 con n. di protocollo 0003778) costituisce parte integrante della presente delibera;

Con la presente modifica del piano urbanistico e del piano paesaggistico della zona industriale D2 (attuale classe acustica IV) e della zona boschiva (attuale classe acustica II) in zona mista M1, ai sensi della L.G. 20/2012 secondo i piani comunali classificazione acustica del Comune di Valle di Casies, per la nuova zona mista M1 viene stabilita la classe acustica III.

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".

Ritenuto di poter applicare la predetta norma alla modifica in oggetto e vista a tale proposito la perizia di stima aggiornata di data 20.02.2026 (protocollato dal comune il 23.02.2026 con n. di prot. 0003778), dal dott. Johann Wild, la quale prevede un valore di mercato del terreno nella nuova zona di 310,00 €/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 aufgrund der verminderten Fläche (675,00m²) wie folgt berechnet wird:

betroffene Fläche m ² Superficie coinvolta	Einheitspreis €/m ² Prezzo unitario	Marktwert (€) Valore venale	Marktwert (€) 30% valore venale
675,00 m ²	310,00 €/m ²	209.250,00 €	62.775,00 €

Der Planungsmehrwert im Ausmaß von 30% lt. Art. 19 Abs. 6 des L.G. 9/2018 in Höhe von 62.775,00 € muss nach Inkrafttreten der gegenständlichen Änderung vom Antragsteller an die Gemeinde eingezahlt werden.

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

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

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 in die geltende Satzung dieser Verwaltung;

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:

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, che, a causa della superficie ridotta (675,00 m²), viene calcolato come segue:

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 nell'ammontare di 62.775,00 € dovrà essere versato dal richiedente dopo l'esecutività della presente modifica al piano urbanistico;

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

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

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;

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:

Positiv - digital signiert von der / dem Verantwortlichen des zutreffenden Dienstes *Annelies Steinmair*, am 23.02.2026, Prot.Nr. 0003810 mit dem elektronischen Fingerabdruck Nr. RS8q4E/I80wfixnksVnJTHipKw5VUQJXWlACbnM31l8=;

b e s c h l i e ß t **der Gemeinderat**

Anwesende 14, Abstimmende 14, Dafür 13, Enthaltungen 1

- den Antrag zur Abänderung des Landschafts- und Bauleitplanes für die Umwidmung einer Teilfläche von 675m² von „Gewerbegebiet D2“ und „Wald“ in ein „Mischgebiet M1“ auf einer Teilfläche der Bp. 694, der Gp. 795/1 und der Gp. 794 K.G. St. Magdalena in Gsies basierend auf den überarbeiteten Unterlagen gemäß dem Gutachten der Kommission für Natur, Landschaft und Raumentwicklung aus der Sitzung Nr. 28/2025 vom 18.12.2025 (eingelangt in der Gemeinde Gsies am 14.01.2026 mit Prot. Nr. 0000379), erstellt von Dr. Arch. Dietmar Leitner und eingereicht am 10.02.2026 mit Prot. Nr. 0001237, wird wie folgt zu genehmigen:

in ordine alla regolarità
tecnico-amministrativa:

Positivo - firmato tramite firma digitale dal / dalla responsabile del relativo servizio *Annelies Steinmair*, in data 23.02.2026, n. prot. 0003810 con impronta digitale n. RS8q4E/I80wfixnksVnJTHipKw5VUQJXWlACbnM31l8=;

il Consiglio comunale **d e l i b e r a**

Presenti 14, Votanti 14, Favorevoli 13, Astenuti 1

- di approvare la modifica al piano paesaggistico e piano urbanistico comunale per la trasformazione di una zona parziale di 675 m² da "Zona per insediamenti produttivi D2" e zona "Bosco" in zona mista M1 su una parte della p.ed. 694, p.f. 795/1, p.f. 794 C.C. Santa Maddalena in Casies sulla base della documentazione rielaborata secondo il parere della Commissione per la natura, il paesaggio e lo sviluppo territoriale della seduta n. 28/2025 del 18.12.2025 (pervenuta al Comune di Valle di Casies il 14.01.2026 con protocollo n. 0000379), redatta dal dott. arch. Dietmar Leitner e presentata il 10.02.2026 con protocollo n. 0001237, è da approvare come segue:

- Abänderung des Gemeindeplanes für Raum und Landschaft und des Landschaftsplanes der Gemeinde Gsies betrifft die Umwidmung von „Gewerbegebiet“ und „Wald“ in „Mischgebiet M1“ in Ausmaß von insgesamt 675m². Betroffen von der Umwidmung sind Teilflächen der Bauparzelle 694, Grundparzelle 795/1 und Grundparzelle 794 der Katastralgemeinde St. Magdalena in Gsies wie folgt:

La modifica del piano comunale per il territorio e il paesaggio e del piano paesaggistico del comune Valle di Casies riguarda la riclassificazione di “zona per insediamenti produttivi D2” e ‘bosco’ in “zona mista M1” per un totale di 675 m². La riclassificazione riguarda parti dei terreni edificabili 694, 795/1 e 794 del comune catastale di Santa Maddalena in Casies come segue:

Parzellen und Eigentümerverzeichnis Elenco particelle e proprietari					
Art der Parzellen Tipo di particella	Parzellennummer Numero di particella	Eigentümer Proprietario	Ursprungszonierung Zonazione attuale	Zielzonierung Zonazione prevista	Betroffene Fläche Aree di riferimento
Bp. / p.ed.	694	Hofmann Karl	Gewerbegebiet D2 (lt. Art. 15/DFB BLP) Zona per insediamenti produttivi D2 (Art. 15 / NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	8,16% (189m ²) der Grundstücksfläche von 2.317m ² 8,16% (189m ²) della superficie della parti- cella di 2.317m ²
Bp. / p.ed.	694	Hofmann Karl	Wald (lt. Art. 3/DFB BLP) bosco (art. 3/ NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	11,05% (256m ²) der Grundstücksfläche von 2.317m ² 11,05% (256m ²) della superficie della parti- cella di 2.317m ²
Gp. / p.f.	794	Reier Roland	Wald (lt. Art. 3/DFB BLP) bosco (art. 3/ NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	18,87% (164m ²) der Grundstücksfläche von 896m ² 18,87% (164m ²) della superficie della parti- cella di 896m ²
Gp. / p.f.	795/1	Reier Roland	Wald (lt. Art. 3/DFB BLP) bosco (art. 3/ NDA PUC)	Mischzone M1 (lt. Art./ter/DFB BLP-Änderung) Zona mista M1 (Art. 12/ter/NDA PUC)	4,68% (66m ²) der Grundstücksfläche von 1.411m ² 4,68% (66m ²) della superficie della parti- cella di 1.411m ²

• **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%;

• **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%;

Das Mischgebiet M1 ist für die Verwirklichung von Wohnungen für Ansässige gemäß Art. 39 des Landesraumordnungsgesetzes Nr. 9 vom 10.07.2018 gebunden.

Die Mischzone M1 „Hofmann“ ist in der akustischen Klasse III eingestuft.

2. Der Gemeinderat befürwortet wie in den Prämissen begründet, in Übereinstimmung mit den im Begleitschreiben von Arch. Dietmar Leitner vom 06.02.2026 dargelegten Ausführungen, einen Abstand der neu auszuweisenden Zone von 5,0 m zur Parzellengrenze bzw. Böschungskante des „Pfinnbaches“.
3. Folgende Unterlagen, ausgearbeitet von Dr. Arch. Dietmar Leitner aus Brixen (eingereicht am 10.02.2026 mit Prot. Nr. 0001237), bilden wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Beschlusses:
 - Begleitschreiben bzw. Stellungnahme zum Gutachten der Landeskommision für Raum und Landschaft vom 06.02.2026;
 - Neuer Änderungsvorschlag zum Gemeindeplan Raum und Landschaft;
 - Bebauungsvorschlag ;
 - Formular für die akustische Klassifizierung;
 - Umweltvorbericht;
 - Bebauungsvorschlag;
 - Zertifizierte Abgabe des Bauleitplanes mit ID 9603;
 - Aktualisiertes Schätzgutachten von Dr. Johann Wild vom 20.02.2026, (protokolliert von der Gemeinde am 23.02.2026 mit Prot. Nr. 0003778);
 - Hydrogeologische Kompatibilitätsprüfung - Bericht vom 10.02.2026 überarbeitet von Dr. Ing. Ilona Schwingshackl (eingereicht am 11.02.2026 mit Prot. Nr. 0001282);
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 62.775,00 Euro festgelegt wird und dass derselbe vom Antragsteller innerhalb 30 Tagen nach Inkrafttreten der gegenständlichen Änderung eingezahlt werden muss;

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.

La zona mista M1 “Hofmann” è classificata nella classe acustica III.

2. Il Consiglio comunale, sulla base delle premesse esposte e in conformità con quanto indicato nella lettera di accompagnamento dell'arch. Dietmar Leitner del 06.02.2026, approva la distanza di 5,0 m dalla zona da designare al confine della parcella o dal bordo del pendio del “Pfinnbach”.
3. I seguenti documenti, elaborati dal dott. arch. Dietmar Leitner di Bressanone (presentati il 10.02.2026 con prot. n. 0001237), costituiscono parte integrante della presente delibera:
 - Letter di accompagnamento e parere in merito al parere della commissione provinciale per il territorio e paesaggio del 06.02.2026;
 - Nuova proposta di modifica al piano comunale del territorio e paesaggio e al piano paesaggistico;
 - Proposta di progettazione;
 - Modulo per la classifica acustica;
 - Rapporto ambientale preliminare;
 - Proposta di progettazione;
 - Certificazione di avventua consegna con ID 9603;
 - Il parere aggiornato del Dr. Johann Wild del 20/02/2026 (protocollato dal comune il 23.02.2026 con n. di protocollo 0003778);
 - Verifica di compatibilità idrogeologica - relazione del 10.02.2026 elaborata da dott.ssa Ing. Ilona Schwingshackl (presentata con data 11.02.2026 con n° prot. 0001282);
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 Euro 62.775,00 e dovrà essere versato da parte del richiedente al Comune entro 30 giorni dalla data di esecutività della presente modifica al piano urbanistico;

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.
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 Gemeindevorstand 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.

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

Der gegenständliche Beschluss wird für 10 aufeinanderfolgende Tage vom 27.02.2026 an der digitalen Amtstafel dieser Gemeinde veröffentlicht.

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.

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

La presente delibera viene pubblicata per 10 giorni consecutivi dal 27.02.2026 all'Albo Pretorio digitale di questo comune.