



Sitzung vom

21. November 2023

Mitgeteilt den

22. November 2023

Protokoll Nr.

888/2023

Gemeinde Bregaglia

OP-Teilrevision "Autosilo Clüs e parcheggio Plazzüra"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Bregaglia** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. Februar 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurde folgendes Planungsmittel verabschiedet:

- Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:1000 Soglio - Autosilo Clüs e parcheggio Plazzüra

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Bregaglia die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 7. März 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Richtprojekt Bushaltestelle und öffentliche Parkplätze vom August 2022
- Rodungsgesuch vom 16. März 2023
- Rodungsplan 1:500 vom 13. September 2022 samt weiteren Unterlagen

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 15. Februar 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. Februar 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 16. März 2023. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 25. April 2023 ersuchte der Gemeindevorstand Bregaglia um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen im Wesentlichen die raumplanerischen Voraussetzungen für die Erstellung eines Parkhauses mit Bushaltestelle im Gebiet "Clüs", sowie die Erweiterung der bestehenden Parkplatzanlage im Gebiet "Plazzüra" geschaffen werden.

Hierfür werden in "Clüs" geringfügige Änderungen der "Zona per edifici ed impianti pubblici (EIP)", der "Zona agricola (ZA)", der "Zona orti-giardini (OG)" und der "Zona forestale (ZF)" vorgenommen. Für die Anpassung der ZF ist entsprechend eine Rodungsbewilligung notwendig.

In "Plazzüra" ist eine Erweiterung der EIP nach Westen vorgesehen. Diese Erweiterung wird teilweise durch die Umzonung (von der EIP in die ZA) einer an die bestehenden Parkplätze angrenzende Fläche kompensiert. Insgesamt wird die Bauzone (EIP) in Plazzüra geringfügig um ca. 105 m² vergrössert. Zudem ist bei "Plazzüra" eine geringfügige Anpassung des angrenzenden Perimeters mit Quartierplanpflicht notwendig.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem

die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem kantonalen Richtplan (KRIP) sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Bregaglia übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:1000 «Soglio - Autosilo Clüs e parcheggio Plazzüra»

1. Siedlungsgebiet

Gemäss einem in Kapitel 5.2.1 des kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten.

Mit der vorliegenden Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um ca. 52 m² erweitert, sowie eine Teilfläche im Umfang von ca. 667 m² verlagert. Somit wird die Fläche von 1 ha offensichtlich nicht überschritten und auf eine vorgängige Anpassung des regionalen Richtplans kann verzichtet werden.

2. Mehrwertabgabe

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat das KRG u.a. in Bezug auf die Baulandmobilisierung (Art. 19a bis 19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i bis 19w KRG) revidiert.

Einzonungen, die von den Gemeinden nach dem 1. April 2019 beschlossen werden, unterliegen einer Mehrwertabgabepflicht nach Massgabe der neuen Vorschriften des

teilrevidierten KRG (vgl. Art. 19i bis Art. 19r KRG sowie Übergangsbestimmung in Art. 108a Abs. 1 KRG).

Gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG wird bei Planungsmassnahmen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, keine Mehrwertabgabe erhoben. Die vorliegend zu beurteilende Einzonung einer Fläche von ca. 718 m² in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (EIP) dient der Realisierung eines öffentlichen Parkplatzes und damit unmittelbar der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe. Die EIP darf im Übrigen ausschliesslich für den vorgesehenen öffentlichen Zweck genutzt werden. Gestützt auf Art. 19i Abs. 5 KRG entfällt somit die Mehrwertabgabepflicht.

3. Bauverpflichtung

Einzonungen unterliegen den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19b KRG (vertragliche Bauverpflichtung) oder Art. 19c KRG (subsidiäre gesetzliche Bauverpflichtung, sofern keine vertragliche Verpflichtung nach Art. 19b KRG zustande kommt). Für die Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 8333, 8558 und 9031 im Umfang von ca. 718 m² liegt keine vertragliche Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19b KRG vor. Daher gilt für die entsprechenden Einzonungen die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG (Überbauungsfrist von acht Jahren).

Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den Grundstücken Nrn. 8333, 8558 und 9031 im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG). Bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung hat die Gemeinde weitergehende Massnahmen zu treffen (z.B. Entlassung aus der Bauzone gemäss Art. 19e KRG).

4. Rodung

Für die Umsetzung der vorliegenden Planung im Gebiet Clüs ist eine permanente Rodung im Umfang von 222 m² erforderlich. Als Ersatz für die permanente Rodung werden Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen des Projekts "Verjüngung Kastanienselve Bregaglia / Projekt zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Blössen im Wald" realisiert.

Mit Verfügung vom 6. Oktober 2023 erteilte das Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM) die nachgesuchte Rodungsbewilligung mit Auflagen und Bedingungen. Die Rodungsbewilligung gilt bis am 31. Dezember 2030. Bis dahin sind die Ersatzmassnahmen umzusetzen.

Die Rodungsbewilligung des DIEM vom 6. Oktober 2023 wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

5. Ortsbildschutz

Im Gebiet "Plazzüra" wurde weder ein Quartierplan erarbeitet noch ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Im Gegensatz zu den Vorprüfungsunterlagen beabsichtigt die Gemeinde, den rechtskräftigen "Perimetro concorso d'architettura" aufzuheben und den "Obbligo piano di quartiere" in diesem Bereich zu verkleinern. Beide Instrumente dienen der Qualitätssicherung für die Weiterentwicklung des Gebiets.

Im Vergleich zur Vorprüfung fällt auch die Erweiterung der EIP viel grösser aus (ca. 517 m² statt ca. 36 m²). Für die Erstellung der Parkplätze muss voraussichtlich eine Plattform gebaut werden, welche im steilen Gelände stark in Erscheinung treten wird. Zudem muss je nach Projekt allenfalls der Stall (Assek. Nr. 2-225) abgebrochen oder verschoben werden. Bei der fraglichen Baute handelt es sich um einen traufständigen, gestrickten Doppelstall. Diese Stalltypologie ist in der Gemeinde Bregaglia sehr selten. Demzufolge wird die Gemeinde ersucht, sich bezüglich Stallbaute (Erhaltung, Verschiebung, Abbruch mit Sicherung des wertvollen Materials etc.) mit der Denkmalpflege in Verbindung zu setzen.

Zur Qualitätssicherung hinsichtlich des Ortsbildschutzes wird die Gemeinde Bregaglia ersucht, bei der weiteren Projektentwicklung die Denkmalpflege beizuziehen und insbesondere das Bauprojekt vorgängig der Denkmalpflege vorzulegen.

Im Übrigen drängen sich zum Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:1000 Soglio - Autosilo Clüs e parcheggio Plazzüra vom 23. Februar 2023 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Piano delle zone e Piano generale delle strutture 1:1000 Soglio - Autosilo Clüs e parcheggio Plazzüra** vom 23. Februar 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen, Anliegen und Hinweisen genehmigt:

1.1. Anordnung zur Mehrwertabgabe

Die Einzonung der Teilflächen der Parzellen Nrn. 8333, 8558 und 9031 bezweckt unmittelbar die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe (Realisierung eines notwendigen öffentlichen Parkplatzes mit Multisammelstelle). Dementsprechend unterliegt sie nicht der Pflicht zur Mehrwertabgabe nach Art. 19i ff. KRG.

1.2. Anordnungen von Bauverpflichtungen

a) Einzonungen mit Bauverpflichtung

Für die Einzonung auf den Parzellen Nrn. 8333, 8558 und 9031 im Umfang von insgesamt 718 m² besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.

b) Anweisung des Gemeindevorstandes an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betroffenen Grundstücken die Bauverpflichtung anzumerken.

2. Die Gemeinde wird ersucht, das Bauprojekt für die Parkplatzanlage im Gebiet "Plazzüra" der Denkmalpflege zur Prüfung vorzulegen.
3. Die Rodungsbewilligung des Departementes für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 6. Oktober 2023 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.
4. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim

Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.

5. Der Gemeindevorstand Bregaglia wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. Februar 2023 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anordnungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
9. Mitteilung an:
 - A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:
 - Gemeindevorstand Bregaglia, 7606 Promontogno
 - Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Energie und Verkehr
 - Denkmalpflege Graubünden
 - Tiefbauamt Graubünden
 - Amt für Raumentwicklung

- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)

B. Nur Rodungsbewilligung:

- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern
- [REDACTED] 7610 Soglio
- Amt für Wald und Naturgefahren, Via Curtinellas 30, 7524 Zuoz
- Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Rechtsdienst



Namens der Regierung

Der Präsident:

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a prominent 'M' shape with several vertical strokes.

Daniel Spadin