



Sitzung vom

17. Juni 2025

Mitgeteilt den

18. Juni 2025

Protokoll Nr.

466/2025

Gemeinde Poschiavo

OP-Teilrevision «Zona artigianale Apollo»

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Poschiavo** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Legge edilizia), Art. 46^{bis}
- Zonenplan (Piano delle Zone) 1:1000
- Genereller Gestaltungsplan (Piano generale delle strutture) 1:1000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Poschiavo einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 26. August 2024 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1 samt folgender Beilage ein:

- Richtprojekt – Genehmigung vom 21. Februar 2024

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste im Rahmen der Vorprüfung der Gesamtrevision Teil «Siedlung» mit Datum vom 6. April 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. Juni 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 14. Juni 2024. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 17. Juni 2024 ersuchte der Gemeindevorstand Poschiavo um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Poschiavo sollen im Wesentlichen die raumplanerischen Voraussetzungen für die Umsiedlung eines lokalen Metallbaubetriebs im Gebiet Apollo geschaffen werden. Konkret wird mittels Anpassung der Grundordnung im Zonenplan und im Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Gewerbezone Apollo eine Teilfläche der Parzellen Nrn. 3398 und 3399 im Umfang von 1622 m² von der Zona Villaggio in die Zona artigianale Apollo umgezont, sowie eine Teilfläche der Parzellen Nrn. 3399, 3400, 3401, 3402 und 3404 im Umfang von 4539 m² von der Zone übriges Gemeindegebiet in die Zona artigianale Apollo eingezont. Gleichzeitig werden der Gewässerraum festgelegt und Anpassungen der Zona di rispetto und der Gefahrenzonen vorgenommen. Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Anforderungen für die Erstellung und den Betrieb der zulässigen Bauten unter Gewährleistung einer guten Gestaltung und sorgfältigen Einordnung geschaffen, welche es bei einer Überbauung des Gewerbegebiets Apollo einzuhalten gilt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (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, sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Bernina übereinstimmt.

Der Regionale Richtplan Bernina im Bereich Siedlung befindet sich noch in Bearbeitung und konnte daher bislang noch nicht von der Regierung genehmigt werden. Im

Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) ist das Gebiet Apollo jedoch bereits als Arbeitsgebiet mit dem Koordinationsstand «Festsetzung» aufgeführt (vgl. Objektliste im KRIP, S. 5.2-31, Region Bernina, Poschiavo, Nr. 21.SW.01, Teilgebiet 3).

Es kann somit bereits an dieser Stelle festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision Baugesetz, Art. 46^{bis} (zona artigianale Apollo)

Die am 9. Juni 2024 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 46^{bis}, zona artigianale Apollo) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:1000 Gewerbezone Apollo

1. Vorgaben gemäss Art. 15 RPG und KRIP-S

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG angenommen. Diese erste Etappe der Gesetzesrevision (kurz RPG1 genannt) sowie die dazugehörige Anpassung der RPV traten in der Folge auf den 1. Mai 2014 in Kraft. Mit RPG1 wurden insbesondere die bundesrechtlichen Bestimmungen zur Bauzonendimensionierung deutlich verschärft. So sind gemäss Art. 15 RPG die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen. Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen, wobei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen sind. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Land kann gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a–e RPG konkret einer Bauzone zugewiesen werden,

- wenn es sich für die Überbauung eignet,

- wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird,
- wenn Kulturland damit nicht zerstückelt wird,
- wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist, und
- wenn damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Die Umsetzung der entsprechenden RPG1-Vorgaben zur Bauzonendimensionierung erfolgt im KRIP-S. Einzonungen von Arbeitsgebieten sind demnach möglich, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind (KRIP-S, S. 5.2-24):

- Der Bedarf ist aus überkommunaler Sicht ausgewiesen und die Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven sind vorgenommen worden.
- Die Möglichkeiten zur Kompensation mit ungeeigneten Arbeitszonen sind geprüft und bei positivem Prüfungsergebnis mindestens zeitlich umgesetzt.
- Das für eine Einzonung vorgesehene Gebiet eignet sich landschaftlich und ortsbaulich. Die Zufahrten führen möglichst nicht durch Wohngebiete und die Kapazitäten der Zufahrtsstrassen sind für den vorhersehbaren Mehrverkehr ausreichend. Das Gebiet weist eine der Nutzungsintensität angemessene ÖV-Erschliessung auf.
- Ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept liegt vor, welches nebst der flächensparenden Bodennutzung auch die landschaftliche Einbettung aufzeigt.
- Massnahmen zur Sicherstellung der flächensparenden Bodennutzung in der Ortsplanung sind aufgezeigt (z. B. Parkierung).
- Sofern durch die Einzonung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden, sind die Vorgaben nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV zu erfüllen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanungen gemäss ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts aus einer Gesamtsicht der raumbedeutsamen Belange heraus erfolgen müssen (vgl. BGE 118 Ia 172; BGE 116 Ia 342). Insbesondere ist zur Planung der Entwicklung der Bautätigkeit ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Teilrevisionen der bestehenden Zonenplanung erweisen sich daher nur als zulässig, wenn sie nicht isoliert erfolgen, sondern sich in die Zonenplanung der Gemeinde einfügen. Unter diesen Voraussetzungen kann eine Nutzungsplanung auch

für einen Teil des Gemeindegebiets oder sogar für eine einzelne Liegenschaft gesondert erfolgen. So ist es beispielsweise zulässig, wenn im Zuge einer Totalrevision der kommunalen Zonenplanung die Planung für eine kleine, vom übrigen Dorf abge-schiedene Fraktion zeitlich vorgezogen wird, soweit dies sachlich geboten erscheint. Voraussetzung ist indessen, dass sich diese Teilplanung ins planerische Gesamtkonzept der Gemeinde einfügt und die weitere Planung für den Rest des Gemeindegebiets nicht präjudiziert. Für vorgezogene Teilrevisionen muss zudem eine zeitliche Dringlichkeit vorliegen (vgl. Urteil des BGer. 1P.14/2001 vom 5. April 2001; zum Ganzen vgl. WALDMANN/HÄNNI: RPG-Kommentar, S. 40 ff.).

Somit ist zu prüfen, ob die vorliegende Einzonung der Gewerbezone im Gebiet Apollo die vorgenannten Vorgaben des RPG und des KRIP-S erfüllt.

2. Bedarf

Die Gemeinde führt im PMB sinngemäss aus, dass eine detaillierte Analyse des gesamten Bedarfs an Arbeitszonen für die nächste Planungsperiode im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen werde. Die Ausarbeitung der beschlussfähigen Planungsgrundlagen werde jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung die Umsiedlung eines lokalen Metallbetriebs angestrebt wird. Diese ist erforderlich, weil das Unternehmen am bestehenden Standort innerhalb der Dorfzone von Poschiavo bereits seit einiger Zeit einen akuten Platzmangel zu beklagen hat. Eine Betriebserweiterung ist hier aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht möglich. Zudem bestehen emissionsbedingte Interessenskonflikte mit der Nachbarschaft. Ferner legt die Gemeinde im PMB nachvollziehbar dar, dass auf dem Gemeindegebiet von Poschiavo keine geeigneten Flächen innerhalb der Bauzonen vorhanden sind, die kurzfristig für die Umsiedlung des Metallbaubetriebs zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund besteht für die von der Gemeinde beschlossene Einzonung eine ausgewiesene Dringlichkeit.

Zudem ist das im KRIP festgelegte Arbeitsgebiet Nr. 21.SW.01 kleinräumig über das Gemeindegebiet verteilt. Die im Ort Poschiavo zentral gelegenen Teilgebiete TG 1

und 2 gemäss KRIP sind zudem bereits weitgehend überbaut und verfügen entsprechend im Wesentlichen über ein Nachverdichtungspotenzial. Gemäss Grundlagen zum KRIP eignet sich daher einzig das vorliegend eingezonte Teilgebiet TG 3 für die erforderliche Betriebsumsiedlung und -erweiterung (vgl. ARE, Profilierung Arbeitsgebiete, Erläuternder Bericht zu den Richtplanobjekten, Stand Februar 2018, S. 46). Vor diesem Hintergrund erweist sich die Einzonung im Gebiet Apollo in räumlicher Hinsicht als zweckmässig.

Zusammenfassend erweisen sich die der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogenen Planungsmassnahmen angesichts der Dringlichkeit der Betriebsumsiedlung als sachlich gerechtfertigt. Ebenso kann der hierfür konkret ausgewiesene Flächenbedarf nachvollziehbarerweise nicht in den bestehenden Bauzonen gedeckt werden. Nachdem der gewählte Standort der beschlossenen Arbeitsgebietserweiterung zudem bereits im KRIP festgesetzt wurde, kann eine Präjudizierung der weiteren Planung für den Rest des Gemeindegebiets in räumlicher Hinsicht ausgeschlossen werden. Schliesslich kann festgestellt werden, dass die Gemeinde Poschiavo gemäss den bereits vorhandenen Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung (Stand 2. Mitwirkungsaufgabe) – auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Einzonungsflächen – voraussichtlich über eine angemessene Reserve an Gewerbe-zonen für die nächste Planungsperiode verfügen wird. Demzufolge erweist sich die vorliegenden Teilrevision unter dem Aspekt des Bedarfs als genehmigungsfähig.

Da jedoch noch keine abschliessenden Zahlen zum Gesamtbedarf an Arbeitszonen auf regionaler und kommunaler Ebene vorliegen, ist diesbezüglich noch keine umfassende Beurteilung möglich. Die Regierung behält sich deshalb ausdrücklich vor, im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung einzelne Gewerbe-flächen zur Überarbeitung zurückzuweisen, zu sistieren oder nicht zu genehmigen, sofern sich herausstellen sollte, dass deren Genehmigung zu einer nicht ausreichend begründeten Reserve an Gewerbe-zonen führen würde.

3. Fruchtfolgeflächen

Die vorliegend zu prüfende Einzonung tangiert rund 4000 m² an Fruchtfolgeflächen (FFF). Gemäss Art. 30 RPV dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn

ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtflächengebieten nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Diese Bedingungen können als erfüllt eingestuft werden, da es sich vorliegend um eine Einzonung zugunsten von Gewerbe von regionaler Bedeutung handelt, welches andersorts nicht angesiedelt werden kann. Zudem wurde für die Überbauung ein Richtprojekt erarbeitet, welches eine optimale Ausnutzung gewährleistet.

FFF sind ab einer Fläche von 2500 m² zu kompensieren. Dementsprechend erfüllt die vorliegende Einzonung von rund 4000 m² FFF den Tatbestand der Kompensationspflicht.

Dazu führt die Gemeinde im PMB aus, dass im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Bilanz aller Reduzierungen von FFF gezogen werde. Hierfür würden Gebiete identifiziert, die durch neue Zuweisungen zur Landwirtschaftszone als FFF klassifiziert werden könnten. Bei der Gelegenheit könnten grössere Flächen ermittelt werden, die als FFF aufgewertet oder neu bewertet werden könnten. In diesem Zusammenhang ist die Gemeinde der Auffassung, dass die aufgrund der vorgezogenen Teilrevision Apollo erforderliche FFF-Kompensationen im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung definiert und umgesetzt werden könnten. Zur Plausibilitätsprüfung der Kompensationen weist sie zudem darauf hin, dass die FFF-Fläche Apollo in Robbia im Rahmen der Neubewertung der Flächen um das Repower-Kraftwerk und der geplanten Streichung der bestehenden Tourismuszone (Zona per il turismo) und einem Teil der Gewerbezone (Zona industriale artigianale) kompensiert werden könne (PMB, Kap. 5.5, S. 20 f.). Diese Auffassung kann geteilt werden.

Ein Teil der zur Kompensation von FFF vorgeschlagenen Fläche, im Umfang von rund 7995 m² (Parzelle Nr. 4235), ist im Eigentum der politischen Gemeinde Poschavo; somit ist auch die effektive Verfügbarkeit für die Kompensation gewährleistet.

Die Gemeinde ist angehalten, spätestens im Rahmen der anstehenden Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung die durch die Einzonung wegfallende FFF-

Fläche, gemäss den Vorgaben des Merkblatts des ARE «Merkblatt zur Beanspruchung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen (FFF), April 2024» (abrufbar unter: www.are.gr.ch >Dienstleistungen >Grundlagen und Arbeitshilfen >Fruchtfolgeflächen) zu kompensieren. Hierfür sind für die Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung Pläne mit den Perimetern der beanspruchten und der neu zu schaffenden FFF einzureichen. Diese sind für die Buchhaltung der FFF des ARE auch in digitaler Form einzureichen.

4. 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 Einzonung auf den Parzellen Nrn. 3399, 3400, 3401, 3402 und 3404 im Umfang von ca. 4539 m² liegt keine vertragliche Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19b KRG vor. Für die entsprechenden Einzonungen gilt daher grundsätzlich die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG. Für die Einzonung auf der Parzelle Nr. 3399 hat die Gemeinde in Art. 46^{bis} Abs. 7 des Baugesetzes die Überbauungsfrist auf fünf Jahre verkürzt. Ebenso wie für die Umzonung der Parzelle Nr. 3398 von der Dorfzone in die Gewerbezone.

Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den Grundstücken Nrn. 3398, 3399, 3400, 3401, 3402 und 3404 im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 2 bzw. 4 KRG). Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind mindestens zu 80 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss Baugesetz zu überbauen (Art. 19c Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbuchanmerkung.

5. Mehrwertabgabe

Die vorliegenden Einzonungen in die Gewerbezone Apollo auf den Parzellen Nrn. 3399, 3400, 3401 und 3404 im Umfang von ca. 4539 m² unterliegen der Mehrwertabgabepflicht gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG. Die Gemeinde wird daher angewiesen, für die eingezonten Parzellen Nrn. 3399, 3400, 3401 und 3404 Bewertungsgutachten des Amts für Immobilienbewertung einzuholen.

Die vorliegenden Einzonungen können nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird. Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Gewerbezone Apollo

1. Ortsbild und RhB UNESCO Welterbe

Das von der vorliegenden Ortsplanungsrevision betroffene Gebiet liegt innerhalb der UNESCO-Pufferzone im «Nahbereich» der RhB. Dieses Gebiet hat Einfluss auf den aussergewöhnlichen universellen Wert des UNESCO-Welterbes «Rhätische Bahn in der Landschaft Albula/Bernina». Bei Neubauten, Umbauten und Erneuerungen von Bauten und Anlagen ist daher bezüglich Ausführung und Gestaltung eine erhöhte Sensibilität in Bezug auf die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild aufzubringen. Neue Bauten und Anlagen haben insbesondere in Lage, Art und Gestaltung die besonderen landschaftlichen und kulturellen Werte zu berücksichtigen. Sie sind daher so qualitativ auszuführen, dass sie den regionaltypischen Wert der Kulturlandschaft steigern oder zumindest nicht mindern.

Der Bereich gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet ist sehr locker mit Einfamilienhäusern bebaut. Mit der geplanten Überbauung soll ein adäquates Gegenüber geschaffen werden. Die in den Unterlagen vorgesehene Bebauungsstruktur mit vor- und zurückspringenden Satteldachgebäuden unterschiedlicher Grösse wird begrüsst. Die Einsehbarkeit grosser Fassadenflächen von der Bahn aus sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Um eine optimale Einpassung ins Ortsbild und die Wahrung der aussergewöhnlichen universellen Werte des UNESCO-Welterbes zu gewährleisten, ist für die Ausarbeitung des Bauprojekts eine Gestaltungsberatung beizuziehen.

Im Übrigen drängen sich zum Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Gewerbezone Apollo vom 9. Juni 2024 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 9. Juni 2024 verabschiedete **Teilrevision des Baugesetzes (Art. 46^{bis}, zona artigianale Apollo)** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1000 Apollo** und der **Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Apollo**, beide vom 9. Juni 2024, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Auflagen, Vorbehalten und Anweisungen genehmigt:

2.1. Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Folgende Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG (Abgabe 30 % des Mehrwerts):

- Parzelle Nr. 3399 (Einzonung in Gewerbezone Apollo)
- Parzelle Nr. 3400 (Einzonung in Gewerbezone Apollo)
- Parzelle Nr. 3401 (Einzonung in Gewerbezone Apollo)
- Parzelle Nr. 3404 (Einzonung in Gewerbezone Apollo)

b) Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen Einzonungen im Zonenplan vom 9. Juni 2024 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

c) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die unter Ziffer 2.1 lit. a) erwähnten Einzonungen umgehend Bewertungsgutachten beim Amt für Immobilienbewertung einzuholen und nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses gegenüber der Grundeigentümerschaft die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis der Bewertungsgutachten zu veranlagern und die Veranlagungsverfügungen gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

d) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonungen gemäss Ziffer 2.1 lit. a) hiervor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügungen gemäss Ziffer 2.1 lit. c) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen sind.

e) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betreffenden Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

f) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1 lit c) veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

g) Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

2.2. Anordnungen von Bauverpflichtungen**a) Einzonungen mit gesetzlicher Bauverpflichtung**

Für nachfolgende Einzonungen besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG:

- Parzelle Nr. 3399 (Einzonung in Gewerbezone Apollo)
- Parzelle Nr. 3400 (Einzonung in Gewerbezone Apollo)
- Parzelle Nr. 3401 (Einzonung in Gewerbezone Apollo)
- Parzelle Nr. 3402 (Einzonung in Gewerbezone Apollo)
- Parzelle Nr. 3404 (Einzonung in Gewerbezone Apollo)

b) Bestehende Bauzonen mit Bauverpflichtung

Für die im Zonenplan mit einer Bauverpflichtung belegten Bauzonen gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19g KRG und Art. 46^{bis} Abs. 7 BauG.

c) Anweisung der Gemeinde an das Grundbuchamt

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

2.3. Weitere Anordnungen und Hinweise

- a) Die Gemeinde wird angewiesen, die aufgrund der Einzonungen wegfallenden Fruchtfolgeflächen spätestens im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung zu kompensieren. Hierfür sind dem Amt für Raumentwicklung die Pläne mit den Perimetern der beanspruchten und neu zu schaffenden Fruchtfolgeflächen einzureichen.
- b) Die Gemeinde wird angewiesen, den Beizug der Gestaltungsberatung im Rahmen der Folgeplanung sicherzustellen.
- c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Folgeplanung bodenrelevante Arbeiten gemäss den Vorgaben der Vollzugshilfe des Bundesamts für Umwelt, «Sachgerechter Umgang mit Boden beim Bauen (Vollzugshilfe Bodenschutzmassnahmen auf Baustellen, 2022 [VHBB])», zu planen und auszuführen sind. Ab einer Fläche von > 2000 m² und/oder einer Linienbaustelle ab einer Länge von 1000 m (inkl. temporär beanspruchter Bereiche), ist ein Bodenprojekt gemäss den Mindestanforderungen der VHBB (Kapitel 3.4) zu erstellen und mit dem Baugesuch einzureichen. Für die Planung und Ausführung von Bauprojekten dieser Grössenordnung ist eine anerkannte bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen. Als qualifizierte Fachleute gelten Personen, welche auf der Liste der Bodenkundlichen Gesellschaft der Schweiz (BGS-SSP; www.soil.ch) aufgeführt sind oder nachweislich über entsprechende Fähigkeiten verfügen.

- d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Folgeplanung die Geometrie der Zufahrt auf das grösste zum Einsatz kommende Fahrzeug zu dimensionieren sein wird. Planungsgrundlage bilden die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute, insbesondere die Normen 40 050 «Grundstückszufahrten», 40 271 «Kontrolle der Befahrbarkeit» sowie 40 273 «Sichtverhältnisse in Knoten».
3. 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.
 4. Der Gemeindevorstand Poschiavo wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflagen, Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
 6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 7. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv

rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Obergerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Obergerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

8. Mitteilung an:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin