

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

9. September 2008

10. September 2008

1179

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Brusio** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2007 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Piano delle zone 1:1'000 Mottina/Cotöngi
- Piano generale di urbanizzazione 1:1'000 Mottina/Cotöngi

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 9. Februar 2008 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Compendio SUD Stato della sovredificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità di edificazione vom 10. Juni 2008
- Vorkaufsrecht zwischen der Gemeinde Brusio und den Eigentümern der Parzellen Nr. 1096, 1098 und 1165

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 16. Juli und 11. Dezember 2007 Vorprüfungsberichte.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. Dezember 2007 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 20. Dezember 2007. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 21. Februar 2008 ersuchte der Gemeindevorstand Brusio um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) 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 Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

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

C.

Piano delle zone 1:1'000 Mottina/Cotöngi

1. Übereinstimmung mit der Richtplanung/Grösse der Wohnbauzonen

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die in den Gebieten „Prau“ und „Ginet“ vorgenommene Einzonung im Umfang von rund 8'200 m² von der zona agricola in die zona residenziale R2 abit. primaria richtplankonform ist.

Im Regierungsbeschluss Nr. 657 vom 13. April 1999 stellte die Regierung betreffend der Grösse der Wohnzone von Brusio fest, dass die Gemeinde über ca. 30,5 ha Wohnbauzonen verfüge, wovon ca. 22,4 ha (73 %) überbaut und ca. 8,1 ha (27 %) nicht überbaut seien. Demgegenüber bestehe gemäss Trendmethode ein Bedarf von ca. 4,2 – 4,8 ha. In Würdigung sämtlicher Umstände genehmigte die Regierung die Totalrevision der Ortsplanung samt den fraglichen Wohnbauzonenreserven von ca. 8,1 ha. Mit Regierungsbeschluss Nr. 242 vom 24. Februar 2004 genehmigte die Regierung eine Teilrevision der Ortsplanung, worin jedoch keine Erweiterungen der Wohnbauzonen enthalten waren.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung und der damit beschlossenen Neueinzonung von ca. 8'200 m² zona residenziale R2 abit. primaria beträgt die Wohnbauzonenreserve ca. 8.25 ha und ist somit in etwa wieder gleich gross wie vor 10 Jahren. Seit der Totalrevision der Ortsplanung vor rund 10 Jahren konnte insbesondere die zona residenziale R2 abit. primaria im Gebiet „Ginetto“ überbaut werden, was für die Gemeinde Brusio überaus wichtig ist.

Der RIP2000 befasst sich im Kapitel 5.2 „Siedlungsgebiet und Ausstattung“ (vgl. S. 95 ff.) mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes. Danach sollen Bauzonenvergrösserungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind zudem die folgenden sechs Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Eine Beurteilung der eingereichten Ortsplanungsunterlagen hat ergeben, dass die geplante Siedlungserweiterung in den Gebieten „Prau“ und „Ginet“ den vorerwähnten Zielsetzungen und Anforderungen des RIP2000 entspricht.

Die Zielvorstellungen der Gemeinde und die Ausführungen zum Bedarf sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehalten. Es bleibt diesbezüglich lediglich hinzuzufügen, dass die Regierung davon ausgeht, dass die neu eingezonten Flächen haushälterisch überbaut werden. Die zweckmässige Erschliessung und Gestaltung des eingezonten Gebietes wird im Rahmen des zu erarbeitenden und vor Erteilung irgendwelcher Baubewilligungen auf den betroffenen Flächen ohnehin noch dem ARE zur Prüfung einzureichenden Quartierplanes (vgl. dazu die nachfolgenden Ausführungen) noch zu konzipieren sein. Festzustellen bleibt schliesslich noch,

- dass für die betroffenen Flächen Vorkaufsrechte zugunsten der Gemeinde bestehen und sie somit verfügbar sein werden,
- dass in der Gemeinde Brusio in den vergangenen Jahren die zona residenziale R2 abit. primaria im Gebiet „Ginetta“ erfolgreich für Einheimische hat überbaut werden können und mit der vorliegenden Einzonung wiederum Wohnbauzonen für Einheimische geschaffen werden sollen,
- dass Brusio weder einem städtischen Raum/Agglomeration noch einem Tourismusraum gemäss RIP2000 angehört, womit sich der Verzicht zur Abstimmung der vorgenommenen Einzonung auf ein regionales Siedlungskonzept rechtfertigen lässt, und
- dass der Einzonung auch keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Regierung kann die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung unter dem Blickwinkel der Wohnbauzonenreserve von ca. 8 ha wiederum genehmigen, erwartet jedoch einerseits eine häusliche Überbauung und andererseits weitere Bestrebungen für eine Verdichtung nach Innen.

2. Lärmschutz

Der in den Gebieten „Prau“ und „Ginetta“ neu ausgeschiedenen zona residenziale R2 abit. primaria wurde richtigerweise eine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) zugeordnet. Die betroffenen Parzellen sind mit einer Quartierplanpflicht (obbligo piano di quartiere) belegt.

Vorliegend geht es um eine Neueinzonung. Aus diesem Grunde ist für die Beurteilung der Anforderungen an den Lärmschutz Art. 29 LSV in Verbindung mit Art. 42 LSV anzuwenden.

Aufgrund von Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Dabei sind sämtliche Vorkehren des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bau- und Planungsrechtes möglich, welche im Ergebnis die Lärmbelastung in ausreichendem Masse mindern können. Dazu gehören planerische Massnahmen (z.B. Reservierung von lärmbelasteten Flächen für Nut-

zungen ohne oder mit weniger lärmempfindlichen Räumen; Neuordnung der Grundstücke durch eine Landumlegung; planerische Massnahmen im Bereich des Verkehrs), gestalterische Massnahmen (z.B. geeignete Anordnung von Gebäuden oder Räumen), bauliche Massnahmen (z.B. Lärmschutzdämme oder -wände, andere bauliche Massnahmen direkt an der Lärmquelle) oder eine Kombination dieser Massnahmen. Ausser Betracht fallen einzig Schallschutzmassnahmen an Gebäuden im Sinne von Art. 20 und Art. 21 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG).

Laut Grob-Emissionskataster 1990/91 entlang der Bahnlinie wird der Planungswert von 55 dB(A) erst ab einem Abstand von 10 Meter ab Gleismitte eingehalten bzw. unterschritten. Die vorliegenden Pläne enthalten keine konkreten planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen, durch welche die Planungswerte für die Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen innerhalb der betroffenen Gebiete eingehalten werden können. Allein durch die Festlegung einer Quartierplanpflicht kann der Verpflichtung von Art. 29 LSV nicht nachgekommen werden, da das Quartierplanverfahren grundsätzlich nicht geeignet ist, derart einschränkende Massnahmen für die betroffenen Eigentümer umzusetzen.

Immerhin kann davon ausgegangen werden, dass eine LSV-konforme Überbauung des grössten Teils der zur Diskussion stehenden Bauzonenflächen möglich ist. Mit anderen Worten kann mit dem vorliegenden Lärmnachweis belegt werden, dass sich die eingezonten Flächen für eine Nutzung im Sinne des Zonenzweckes überhaupt eignen (vgl. Art. 15 RPG).

Es fragt sich nun, wie die zu treffenden konkreten Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung verbindlich umgesetzt werden können. Im Grundsatz sind – wie bereits vorstehend bemerkt – die konkreten planerischen, gestalterischen oder baulichen Lärmschutzmassnahmen im Rahmen der Grundordnung (Baugesetz, Zonenplan oder Genereller Gestaltungsplan) festzulegen. Im vorliegenden Fall ergibt sich jedoch die Problematik, dass erst im Rahmen des durchzuführenden Quartierplanverfahrens entschieden wird, wie die zu treffenden Lärmschutzmassnahmen konkret angeordnet werden müssen. Damit das Quartierplanverfahren aber eingeleitet, durchgeführt und abgeschlossen werden kann, ist eine rechtskräftig erlassene und von der Regierung zumindest im Grundsatz genehmigte Bauzone erforderlich.

Aufgrund der aufgezeigten Sachlage erweist es sich im vorliegenden Fall für die Einleitung, die Durchführung und den Abschluss des Quartierplanverfahrens betreffend der in den Gebieten „Prau“ und „Ginet“ ausgeschiedenen zona residenziale R2 abit. primaria zweckdienlich, die genannten Bauzonen mitsamt der festgelegten Quartierplanpflicht mit folgenden sichernden Auflagen zu genehmigen:

- Im Rahmen des Quartierplanverfahrens muss aufgezeigt werden, mit welchen konkreten Massnahmen die Planungswerte der ES II betreffend der zu erstellenden lärmempfindlichen Räume eingehalten werden können. Die erforderlichen Massnahmen sind in den zu erstellenden Quartierplänen verbindlich festzulegen und hernach zu realisieren. Die Gemeinde wird angewiesen, die Quartierplanunterlagen mitsamt dem noch zu konkretisierenden Lärmnachweis dem ARE zur Prüfung einzureichen, bevor der Quartierplan definitiv vom Gemeindevorstand beschlossen wird.
- Baubewilligungen für Bauten und Anlagen innerhalb der in den Gebieten „Prau“ und „Ginet“ neu ausgeschiedenen zona residenziale R2 abit. primaria müssen dem vom ARE geprüften Quartierplan entsprechen und dürfen erst erteilt werden, wenn die im Quartierplan gegebenenfalls festzulegenden baulichen Lärmschutzmassnahmen wie Wände, Wälle oder dergleichen erstellt sind.

3. Obbligo Piano di quartiere

Erste unverbindliche Bebauungsskizzen des Quartierplans zeigen Varianten mit 8 und 10 Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht beabsichtigt die Gemeinde Brusio, ca. 10 neue Häuser auf einer Gesamtfläche von 8'079 m² realisieren zu lassen. Es wird somit mit einem Baulandbedarf von 800 bis 1'000 m² pro Einfamilienhaus gerechnet, was bei einer möglichen bzw. rechtskräftigen Ausnutzungsziffer von 0.5 (AZ) Wohneinheiten von bis zu 400 bis 500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) ergibt.

Gemäss Art. 75 der Bundesverfassung (BV) und Art. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. In quantitativer Hinsicht verlangt die haushälterische Nutzung des Bodens eine Eindämmung des Flächenverbrauchs. Vorab geht es für die Planungsbehörde darum, Möglichkeiten

einer sparsamen Bodenverwendung zu suchen. Bei einer Bebauung „von ca. 10 Einfamilienhäusern“ wäre das Gebot der haushälterischen Bodennutzung im fraglichen Gebiet kaum respektiert. Wird davon ausgegangen, dass ein mittelständiges Einfamilienhaus eine Fläche von ca. 160 bis 220 m² BGF aufweist bzw. ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung kaum 300 m² BGF übersteigt, ohne als grosszügige Villa bezeichnet zu werden, würden innerhalb der neu eingezonten zona residenziale R2 abitazioni primarie nicht weniger als 13 Einfamilienhäuser Platz finden. Derart grosse Wohneinheiten würden zudem zum obersten Segment des Immobilienmarktes einer Region gehören und würden kaum ins Bild einer Zone für Einheimische mit begünstigten Baulandpreisen passen. Da in der Gemeinde Brusio keine Mindestausnutzung des Baulandes vorgeschrieben ist, wäre es durchaus möglich, dass die Neueinzonung – falls der Quartierplan eine sehr extensive Bebauung tatsächlich zulassen würde, wie die Gestaltungsskizzen erahnen lassen – untergenutzt bleiben würde (zum Beispiel: 10 Einfamilienhäuser à 200 m² BGF pro Einheit würden eine AZ von 0.25 entsprechen oder 8 Einfamilienhäuser à 300 m² BGF pro Einheit würden einer AZ von 0.3 entsprechen).

Angesichts der doch grossen Wohnbaulandreserve von ca. 8 ha erachtet es die Regierung als unabdingbar, die Gemeinde dringend zu ersuchen, im Quartierplanverfahren mindestens ein durchschnittliches Mass einer Baudichte zu verlangen. Dies könnte, in Anbetracht der örtlich typischen, peripheren Bauweise, die höhere Landverbrauchswerte pro Kopf aufweist, ausnahmsweise bei einer Mindestdichte von 10 bis 12 Einfamilienhäusern als erreicht betrachtet werden.

Im Übrigen gibt der Piano delle zone 1:1'000 Mottina/Cotöngi vom 16. Dezember 2007 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

D.

Piano generale di urbanizzazione 1:1'000 Mottina/Cotöngi

Der Piano generale di urbanizzazione 1:1'000 Mottina/Cotöngi vom 16. Dezember 2007 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Piano delle zone 1:1'000 Mottina/Cotöngi** vom 16. Dezember 2007 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Auflagen und Anliegen genehmigt:
 - Im Rahmen des Quartierplanverfahrens muss aufgezeigt werden, mit welchen konkreten Massnahmen die Planungswerte der für die neuen Bauzonen geltenden ES II betreffend der zu erstellenden lärmempfindlichen Räume eingehalten werden können. Die erforderlichen Massnahmen sind in den zu erstellenden Quartierplänen verbindlich festzulegen und hernach zu realisieren. Die Gemeinde wird angewiesen, die Quartierplanunterlagen mitsamt dem noch zu konkretisierenden Lärmnachweis dem ARE zur Prüfung einzureichen, bevor der Quartierplan definitiv vom Gemeindevorstand beschlossen wird.
 - Baubewilligungen für Bauten und Anlagen innerhalb der in den Gebieten „Prau“ und „Ginet“ neu ausgeschiedenen zona residenziale R2 abit. primaria müssen dem vom ARE geprüften Quartierplan entsprechen und dürfen erst erteilt werden, wenn die im Quartierplan gegebenenfalls festzulegenden baulichen Lärmschutzmassnahmen wie Wände, Wälle oder dergleichen erstellt sind.
 - Die Regierung erwartet für die Gebiete „Prau“ und „Ginet“ einen Quartierplan, der Bauplätze für mindestens 10 bis 12 Wohnbauten enthält.
2. Der **Piano generale di urbanizzazione 1:1'000 Mottina/Cotöngi** vom 16. Dezember 2007 wird genehmigt.
3. Der Gemeindevorstand Brusio wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.

4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Brusio sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

i.V. lic.iur. W. Frizzoni