

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

28. Juni 2016

Mitgeteilt den

29. Juni 2016

Protokoll Nr.

619

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Salouf** (seit 1. Januar 2016 Gemeinde **Surses**) beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 35)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision, „Erweiterung Gewerbezone Gneida, Umzonung Parzelle Nr. 426“
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, „Erweiterung Gewerbezone Gneida“
- Zonenplan 1:1000 Gefahrenzone
- Zonenplan 1:10000 Gefahrenzone

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 17. Dezember 2015 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 10. Dezember 2015 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 15. Dezember 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 6. Januar 2016. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 30. Dezember 2015 ersuchte der Gemeindevorstand Salouf um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die Gemeinde Surses verfügt im Gebiet „Gneida“ der Fraktion Salouf über eine rechtskräftige Gewerbezone mit einer Fläche von rund 10 612 m², welche weitgehend überbaut ist. Für die geplante Erstellung einer Holzschnitzelanlage hat die ehemalige Gemeinde Salouf kurz vor der Fusion zur Gemeinde Surses eine Landabtretung von ca. 2590 m² gutgeheissen. Zudem wurde dem Verkauf von ca. 915 m² Gewerbebauland an das in der Gewerbezone ansässige Postauto- und Baggerunternehmen zugestimmt, um dessen eingeschränkte Platzverhältnisse zu verbessern. Für Erweiterungen anderer bestehender Betriebe besteht laut Planungs- und Mitwirkungsbericht ebenfalls dringender Bedarf. Mit der vorliegenden Umzonung will die Gemeinde dem Platzbedarf der lokalen Gewerbebetriebe Rechnung tragen.

Ebenfalls Gegenstand der Revisionsvorlage ist die Ausscheidung der Gefahrenzonen innerhalb der Erfassungsbereiche gemäss den kantonalen „Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung“ vom 6. Mai 1997 (Stand 1. Januar 2007).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanungsrevision mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Albula (bisher Mittelbünden) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Aufgrund der Dimension der geplanten Holzschnitzelanlage wird das bisherige Maximalmass für die Gebäudelänge im Zonenschema (Art. 35) von 40 m auf 70 m erhöht. Diese Massnahme entspricht dem raumplanerischen Ziel einer verdichteten Bauweise.

Die am 15. Dezember 2015 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 35) kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision, „Erweiterung Gewerbezone Gneida, Umzonung Parzelle Nr. 426“

1. Übereinstimmung mit der Richtplanung

Die vorliegend geplante Einzonung ist auf ihre Übereinstimmung mit der Richtplanung zu prüfen. Der kantonale Richtplan (RIP2000) befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. Kap. 5.3.1-2). Danach sollen Bauzonenvergrösserungen in erster Linie dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind die folgenden Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellung
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt

6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die Einzonung ist vor allem in Bezug auf die regionale Abstimmung, den Bedarf sowie bezüglich überwiegender entgegenstehender Interessen zu prüfen.

Gemäss der Anforderung 2 sind u.a. in Tourismusräumen Erweiterungen des Siedlungsgebietes regional abzustimmen. Die Fusionsgemeinde Surses gehört laut der Erhebung der Raumtypen zum touristischen Intensiverholungsraum.

Das von der ehemaligen Region Mittelbünden erarbeitete regionale Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) ist nicht verbindlich, da es zurückgezogen wurde. Es besteht somit keine Grundlage für die regionale Abstimmung.

Mit der vorliegenden Teilrevision soll die 1. Etappe eines Gewerbeentwicklungskonzepts realisiert werden, um den vordringlichen Bedarf der ortsansässigen Interessenten bzw. Betriebe zu decken. Für die laut Planungs- und Mitwirkungsbericht angedachte weitergehende Gewerbeentwicklung, die über den lokalen Bedarf hinausgeht, fehlt die regionale Abstützung im Regionalen Richtplan. Darüber hinaus gibt es geeignetere Standorte für die Angliederung von Industrie- und Gewerbe von regionalem Charakter. Die Gemeinde ist auch darauf hinzuweisen, dass Teile des Gesamtkonzepts auf einem Altlastenstandort zu liegen kommen würden. Sollte an diesem Standort festgehalten werden, ist dieser Umstand im Rahmen einer möglichen Planung (Anpassung RRIP, NUP) zu berücksichtigen. Der Umgang mit einer Altlast richtet sich nach der Altlastenverordnung.

Gemäss den Anforderungen 3-5 ist der Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf) zu erbringen sowie ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept vorzulegen. Ferner ist aufzuzeigen, dass durch die Einzonung keine anderen überwiegenden Interessen berührt sind. Ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept liegt vor. Der Bedarf für die Erweiterung der Gewerbezone ist offensichtlich gegeben, da zwei Interessenten vor Ort auf die Erweiterung der Betriebe angewiesen sind. Auch stehen der vorliegenden Etappe der Gewerbezonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegen.

Es ist festzustellen, dass die geplante Vergrösserung der Gewerbezone die Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtplanung erfüllt.

2. Übereinstimmung mit der Raumplanungsgesetzgebung

a) Beurteilung unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG (Kompensation)

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an, welche am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft getreten ist. Gemäss Art. 38a Abs. 1 RPG haben die Kantone ihre Richtpläne innert fünf Jahren anzupassen. Art. 38a Abs. 2 RPG bestimmt, dass bis zur Genehmigung der Richtplananpassung die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen im betreffenden Kanton insgesamt nicht vergrössert werden darf. Gemäss Art. 52a Abs. 2 lit. b und c RPV können Einzonungen während der Übergangsfrist ausnahmsweise dennoch genehmigt werden, wenn andernorts mindestens eine gleich grosse Bauzonenfläche ausgezont würde. Wie nachstehend im Einzelnen ausgeführt ist, sind beide der vorgenannten Kriterien erfüllt.

Im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 5.5, S. 8) schreibt die Gemeinde, die beabsichtigte Einzonung in die Gewerbezone im Umfang von 2433 m² werde mit der Zuweisung von 1446 m² in die Freihaltezone sowie einer Auszonung eines Teils der Zone für öffentliche Anlagen (ZöA) auf der Parzelle Nr. 426 im Umfang von 1051 m² kompensiert.

Entgegen der Meinung der ehemaligen Gemeinde Salouf umfasst die Einzonungsfläche nicht bloss die neu der Gewerbezone zugewiesene Fläche im Umfang von rund 2434 m². Vielmehr müssen auch die für die Erschliessung nötigen Strassenflächen, welche der Zone übriges Gemeindegebiet (üG) zugewiesen werden, zur Einzonungsfläche gerechnet werden. Art. 27 Abs. 2 KRG sieht ausdrücklich vor, dass Erschliessungsflächen innerhalb oder am Rande der Bauzone als Bauzone gelten. Somit ist auch das Strassen-üG im Umfang von rund 748 m² zur Einzonungsfläche zu zählen, womit von einer Neueinzonung im Halte von ca. 3182 m² (2434 m² + 748 m²) auszugehen ist. Wie die Gemeinde zu Recht festgestellt hat, können als Kompensationsflächen die Freihaltezone auf der Parzelle Nr. 243 (Auszonung aus der Gewerbezone) sowie die Landwirtschaftszone der Parzelle Nr. 426 (Auszonung aus der Zone für öffentliche Anlagen) angerechnet werden. Das ergibt eine anrechenbare Auszo-

nungsfläche von ca. 2497 m². Darüber hinaus können auch die wegen der Zuweisung zu einer Gefahrenzone 1 der Landwirtschaftszone resp. üG zugewiesenen Flächen in den Gebieten „Som igls Mallens“ und „Mulegn“ im Umfang von 629 m² resp. 283 m² als Auszonungen hinzugerechnet werden. Somit stehen bei einer Einzonung von rund 3182 m² (2434 m² + 748 m²) Auszonungsflächen von 3409 m² (1446 m² + 1051 m² + 629 m² + 293 m²) gegenüber. Gesamthaft wird die Bauzone der ehemaligen Gemeinde Salouf um rund 227 m² verkleinert. Die Einzonungen sind somit im Sinne von Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV vollständig und gleichwertig kompensiert. Einer Genehmigung der vorgenommenen Zonenanpassungen steht somit nichts im Weg.

b) Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Die vorliegende Erweiterung der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 512 beansprucht keine Fruchtfolgeflächen (FFF), bzw. es wird gleichenorts entsprechende Fläche kompensiert.

Im Übrigen gibt der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision, „Erweiterung Gewerbezone Gneida, Umzonung Parzelle Nr. 426“** vom 15. Dezember 2015 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, „Erweiterung Gewerbezone Gneida“

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, „Erweiterung Gewerbezone Gneida“ vom 15. Dezember 2015 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Zonenplan 1:1000 Gefahrenzone

Zonenplan 1:10000 Gefahrenzone

Die Zonenpläne 1:1000 bzw. 1:10 000 Gefahrenzone, beide vom 15. Dezember 2015, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

H.

Hinweise zum Folgeverfahren (Baubewilligungsverfahren)

1. Hecke

Zusammen mit den OP-Unterlagen wurde auch ein Heckenentfernungsgesuch eingereicht, welches ebenfalls publiziert wurde. Betreffend Heckenentfernung kann aus Sicht der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung der OP-Revisionsvorlage ohne Präjudiz für das im Planungs- und Mitwirkungsbericht dargestellte Gesamtkonzept zugestimmt werden. Die erforderliche Heckenentfernungsbewilligung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) kann in Aussicht gestellt werden.

Da es sich bei der Heckenentfernung um eine koordinationspflichtige Bewilligung handelt, welche mit dem Baubewilligungsverfahren zu koordinieren ist, kann die Heckenentfernungsbewilligung erst in jenem Verfahren formell erteilt werden. Das bedeutet, dass das Heckenentfernungsgesuch zusammen mit dem Baugesuch nochmals zu publizieren und öffentlich aufzulegen ist.

2. Luftreinhaltung

Für die in der Gewerbezone geplante Energieerzeugungsanlage (Holzschnitzelanlage) ist im Baubewilligungsverfahren eine Emissionserklärung für Feuerungsanlagen gemäss Luftreinhalte-Verordnung (LRV) mit den dazugehörigen Planunterlagen und den technischen Beschrieben der Anlageteile (vollständiges Baugesuch) dem ANU einzureichen.

Die Kaminhöhe für die Holzfeuerungsanlage ist nach den vom Bundesamt für Umwelt (BAFU) im Jahre 2013 erlassenen Empfehlungen über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach (Kamin-Empfehlung) zu projektieren und festzulegen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 15. Dezember 2015 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 35) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision, „Erweiterung Gewerbezone Gneida, Umzonung Parzelle Nr. 426“** vom 15. Dezember 2015 wird genehmigt.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Teilrevision, „Erweiterung Gewerbezone Gneida“** vom 15. Dezember 2015 wird genehmigt.
4. Der **Zonenplan 1:1000 Gefahrenzone** vom 15. Dezember 2015 wird genehmigt.
5. Der **Zonenplan 1:10 000 Gefahrenzone** vom 15. Dezember 2015 wird genehmigt.
6. Der Gemeindevorstand Surses wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Der Gemeindevorstand Surses sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

9. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen