

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

22. Juni 2010

Mitgeteilt den

23. Juni 2010

Protokoll Nr.

588

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Avers** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 20. November 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurde folgendes Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1'000 Louretschhus

Neben diesem Planungsmittel reichte die Gemeinde Avers die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Vereinbarung Zufahrtsrecht zwischen den Grundeigentümern und der Meliorationskommission Avers vom 25. Februar 2010
- Bedingte Kaufverträge vom 9. Februar 2010
- Auszug aus dem Protokoll vom 28. Januar 2010 der Gemeindeversammlung vom 20. November 2009
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Januar 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Betriebskonzept vom November 2009
- Beschrieb Neubau-Projekt Pension in Avers vom August 2009
- Vereinbarung zwischen der Politischen Gemeinde Avers und dem zukünftigen Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1331 (teilweise), Nr. 1373 (teilweise) und Nr. 1818 (teilweise) betreffend der erforderlichen Zonierung vom 14. Mai 2009 (Beilage 2 im Anhang zum PMB)
- Skizziertes Vorprojekt vom 1. Mai 2009 (Beilage 1 im Anhang zum PMB)
- Einwilligungserklärungen für Landverkauf der Grundstückseigentümer vom 12. April 2009 (Beilage 3 im Anhang zum PMB)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 27. August 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 20. November 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 3. Dezember 2009. Es gingen zwei Beschwerden ein. Diese konnten durch das Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) zufolge Rückzugs abgeschrieben werden.

Mit Schreiben vom 28. Januar 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Avers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Avers bildet die Erweiterung der ca. 3'701 m² grossen Hotelzone im Gebiet "Louretschhus" um rund 1'918 m². Mit dieser planerischen Massnahme wird die nutzungsplanerische Basis zur Bewilligung eines Hotels gelegt. Beabsichtigt wird die Schaffung von sogenannten warmen Betten als Ergänzung zum heute vorhandenen touristischen Beherbergungsangebot in der Gemeinde Avers.

Die vorliegende, auf einem Vorprojekt basierende Nutzungsplanung zieht eine Neueinzonung bzw. eine Erweiterung der Hotelzone Louretschhus um wie erwähnt ca. 1'918 m² nach sich. Initiiert wurde diese Erweiterung der Hotelzone von einem in der Gastronomie erfahrenen privaten Investor, welcher eine hotelähnliche Pension mit Speiserestaurant zu erstellen und selber zu betreiben gedenkt. Es ist ein saisonaler Pensionsbetrieb von jeweils vier Monaten pro Betriebssaison (Winter und Sommer) vorgesehen. In der zweigeschossigen Pension sind 13 Doppelzimmer sowie für die Betreiber eine 2-Zimmer-Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Die Verpflegung der Gäste erfolgt über das im Betrieb integrierte Speiserestaurant mit ca. 40 Sitzplätzen.

Um eine allfällige Immobilienspekulation durch Abparzellierung und Weiterverkauf an Dritte oder eine andere nicht dem Vorprojekt entsprechende Nutzung und nicht fristgerechte Bebauung zu verhindern, hat die Gemeinde Avers mit dem Investor und zukünftigen Grundeigentümer eine entsprechende, grundbuchlich angemerkte Vereinbarung getroffen (Vereinbarung zwischen der Politischen Gemeinde Avers und dem zukünftigen Grundeigentümer der Parzellen Nr. 1331 (teilweise), Nr. 1373 (teilweise) und Nr. 1818 (teilweise) betreffend der erforderlichen Zonierung). Die Regierung nimmt diese Vereinbarung vom 14. Mai 2009 zur Kenntnis.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. 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) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan regioViamala übereinstimmt.

Im vorliegenden Fall ist die Übereinstimmung der zur Diskussion stehenden Hotelzonenerweiterung mit den Vorgaben und Rahmenbedingungen des Richtplankapitels 5.2 „Siedlung und Ausstattung“ von Bedeutung. Gemäss richtplanerischer Vorgabe sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten wird und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Dabei ist die zusätzliche Umweltbelastung möglichst gering zu halten. Es sind dabei die folgenden sechs Anforderungen einzuhalten:

1. Leitbild/Zielvorstellungen
2. Regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept

5. Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen
6. Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

Eine Überprüfung der eingereichten Ortsplanungsunterlagen hat ergeben, dass die vorgesehene Erweiterung der Hotelzone Louretschhus den vorstehend erwähnten Anforderungen grundsätzlich entspricht. Zum Bedarfsnachweis und zum Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes drängen sich folgende spezifische Bemerkungen auf:

2. Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Avers verfügt im Prinzip über ausreichende Baulandreserven im Sinne von Art. 15 RPG, wie die Regierung im Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss Nr. 174 vom 9. Februar 2004 festgestellt hat. Die darin enthaltenen Zahlen über die Baulandreserven haben sich nur marginal verringert, weshalb für eine herkömmliche Wohnbauzone oder eine Zone für unbewirtschaftete Ferienhäuser („kalte Betten“) kein Bedarf anerkannt werden könnte.

Die heute vorhandene unüberbaute Teilfläche der Hotelzone Louretschhus im Halte von ca. 2'787 m² (die Parzelle Nr. 1662 ist bereits mit dem Hotel Bergalga überbaut), welche sich für das geplante Vorhaben räumlich eigentlich eignen würde, steht nicht zur Verfügung. Die erwähnte noch unüberbaute Teilfläche soll vom betreffenden Eigentümer für eigene Projekte verwendet werden. In Anbetracht dessen, dass das geplante Vorhaben auf hotelmässige „warme Betten“ ausgerichtet ist und dabei nicht Tagestouristen, sondern neue Feriengäste über das ganze Jahr bzw. während des saisonalen Betriebs angesprochen werden, kann die Regierung ein Erweiterungsbedarf trotz den vorhandenen, im Prinzip ausreichenden Reserven ausnahmsweise bejahen. Immerhin ist sicherzustellen, dass das Vorhaben wie vorgesehen realisiert wird und dass insbesondere die Bewirtschaftung beständig bleibt.

3. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Der Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes für den Investor und zukünftigen Betreiber der geplanten Pension wurde mit bedingten, öffentlich beurkundeten Kaufverträgen vom 31. Januar 2010 sichergestellt. Da in diesen Kaufverträgen jedoch vorgesehen ist, dass die Verträge dahinfallen bzw. die Verkäufer ein Rück-

kaufsrecht eingeräumt bekommen, falls das Vorhaben innert 5 Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung der erforderlichen Erweiterung der Hotelzone nicht realisiert wird, ist die Verfügbarkeit des Baulandes nach Ablauf der vereinbarten Frist nicht mehr gegeben. Es drängt sich daher auf, im vorliegenden Regierungsbeschluss sicherzustellen, dass die regierungsrätliche Genehmigung der Erweiterung der Hotelzone Louretschhus nachträglich dahinfällt, wenn mit dem Vorhaben nicht innert 5 Jahren begonnen wird.

D.

Zonenplan 1:1'000 Louretschhus

Für den vorliegenden Fall ist eine sogenannte „Einzonung auf Zeit“ verhältnis- und zweckmässig. Die Gemeinde Avers verpflichtete sich in der Vereinbarung mit dem Grundeigentümer vom 14. Mai 2009 unter Ziffer 4, die Fläche wieder auszuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen, falls sie innert 5 Jahren seit rechtskräftiger Einzonung nicht bestimmungsgemäss überbaut ist. Diese Rückführung ist mit vorliegendem regierungsrätlichen Genehmigungsbeschluss sicherzustellen.

Die auf einem Vorprojekt basierende Nutzungsplanung wird somit im Einvernehmen mit der Gemeinde Avers und mit dem betroffenen Grundeigentümer mit der Auflage genehmigt, dass die Fläche im Falle einer nicht rechtzeitigen Überbauung innerhalb der festgelegten Frist von 5 Jahren wiederum der Landwirtschaftszone (Stand des rechtskräftigen Zonenplanes und Genereller Gestaltungsplanes 1:1'000 Juppa, Louretsch Hus, Podestatsch vom 17. Januar 2009, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 174 vom 9. Februar 2004) zugewiesen ist. Eine solche zukünftige Rückführung zur Landwirtschaftszone schliesst jegliche Entschädigungsansprüche des Grundeigentümers aus. Die Auflage wird wie folgt formuliert:

- Die Fläche der mit vorliegendem Beschluss genehmigten Hotelzone gilt nach Ablauf von 5 Jahren seit Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses ohne weitere nutzungsplanerische Entscheide automatisch und entschädigungslos wieder als Landwirtschaftszone, sofern innert diesen 5 Jahren mit den Bauarbeiten für das geplante Hotel nicht oder nur pro forma begonnen worden ist. Über die Nichtein-

haltung der Frist erlässt der Gemeindevorstand notfalls eine anfechtbare Feststellungsverfügung.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1'000 Louretschhus vom 20. November zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1'000 Louretschhus** vom 20. November 2009 wird im Sinne der Erwägungen und im Einverständnis mit der Gemeinde und dem betroffenen Grundeigentümer mit folgender Auflage genehmigt:
 - Die Fläche der mit vorliegendem Beschluss genehmigten Hotelzone gilt nach Ablauf von 5 Jahren seit Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses ohne weitere nutzungsplanerische Entscheide automatisch und entschädigungslos wieder als Landwirtschaftszone, sofern innert diesen 5 Jahren mit den Bauarbeiten für das geplante Hotel nicht oder nur pro forma begonnen worden ist. Über die Nichteinhaltung der Frist erlässt der Gemeindevorstand notfalls eine anfechtbare Feststellungsverfügung.
2. Der Gemeindevorstand Avers 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 20. November 2009 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die Inhalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Der Gemeindevorstand Avers sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

7. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen