



Sitzung vom

07. August 2018

Mitgeteilt den

08. August 2018

Protokoll Nr.

598

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Trun** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. März 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Plan da zonas 1:1000 / 1:10 000 Ferrera, Caltgeras, Tujals, Muletg da Stiarls und einen Plan general d'avertura 1:1000 Caglias, Ferrera.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 6. März 2018 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 18. Mai 2017 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 4. März 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 8. März 2018. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 12. März 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Trun um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Antrag des Gemeindevorstands Trun um vorgezogene Genehmigung

Mit Schreiben vom 20. Juni 2018 beantragt die Gemeinde Trun eine vorgezogene Teilgenehmigung für die Einzonung auf der Parzelle Nr. 1569 (Planausschnitt 1:1000 Ferrera) sowie die Auszonungen der Parzelle Nr. 6150 und einer Teilfläche der Parzelle Nr. 6151 (Planausschnitt 1:1000 Tujals). Zur Begründung führt sie aus, die Erstellung einer Physiotherapiepraxis samt Wohnung sei sehr dringlich.

Aufgrund der nachgewiesenen Dringlichkeit des Bauvorhabens und des kommunalen Interesses, die Physiotherapiepraxis in der Gemeinde zu halten, kann gestützt auf Art. 49 Abs. 4 KRG dem Antrag zur gestaffelten Genehmigung entsprochen werden. Der Genehmigungsbeschluss für die weiteren am 4. März 2018 beschlossenen Bestandteile der Revision der Ortsplanung erfolgt später.

C.

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 kann festgestellt werden, dass die vorliegende Nutzungsplanung richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:1000 / 1:10 000 Ferrera, Caltgeras, Tujals, Muletg da Stiarls

1. Ausgangslage

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist im Planausschnitt 1:1000 Ferrera (Fraktion Trun) der westliche Bereich der Parzelle Nr. 1569 im Umfang von ca. 1179 m² in die Wohnmischzone 3 eingezont worden (ca. 570 m² von der Zone übriges Gemeindegebiet bzw. ca. 609 m² von der Dorfzone, 2. Nutzungsetappe). Zur Kompensation wurde im Planausschnitt 1:1000 Tujals (Fraktion Schlans) die Parzelle Nr. 6150 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 6151 im Gesamtumfang von ca. 1348 m² von der Wohnzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Es ist zu prüfen, ob diese Planung unter den Aspekten der Bauzonen-Kompensation, der Bauzonen-grösse sowie der Baulandverfügbarkeit genehmigungsfähig ist.

2. Beurteilung unter dem Aspekt der Kompensation

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG darf in einem Kanton bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplans die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur dann genehmigt werden dürfen, wenn mit dem gleichen Entscheid mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird.

Vorliegend wurde eine Einzonung von rund ca. 1179 m² und eine gleichzeitige Auszonung von ca. 1348 m² beschlossen, womit die Wohnbauzonen der Gemeinde um ca. 139 m² (1348 m² – 1179 m²) verkleinert werden. Somit steht der Einzonung unter dem Aspekt der Kompensationsvorschrift von Art. 38a Abs. 2 RPG nichts entgegen.

3. Beurteilung unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen

Trotz der vorgenommenen Einzonungskompensation wäre die vorliegende Ortsplanungsrevision unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen dann problematisch, wenn

- a) die aktuellen Wohnbauzonen der Gemeinde Trun dimensionsmässig den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG derart stark übersteigen würden, dass die Gemeinde gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG zur Vornahme von Bauzonenreduktionen (Auszonungen) verpflichtet wäre, und
- b) wenn die Vornahme solcher (allenfalls notwendiger) Auszonungen wegen der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision erschwert oder gar verunmöglicht würde.

Ob die Gemeinde Trun zur Vornahme von Bauzonenreduktionen verpflichtet wäre, ist aufgrund der noch fehlenden aktuellen Bauzonenstatistik noch nicht abschliessend geklärt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Gemeinde Trun entsprechend dem KRIP-S ihre Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) zu reduzieren hat, da sie als Gemeinde mit mutmasslich überdimensionierter WMZ (vgl. Kap. 5.2.2 lit. E, S. 53) eingestuft ist. Tatsache ist auch, dass die Gemeinde über eine rechtskräftige Ortsplanung verfügt, die rund 15 Jahre alt ist und daher aufgrund von inzwischen geänderten gesetzlichen Grundlagen (u.a. Teilrevision des RPG) und aufgrund der Fusion mit der ehemaligen Gemeinde Schlans einer Gesamtüberarbeitung bedarf.

Entsprechend beabsichtigt die Gemeinde, die nötige Gesamtüberarbeitung und Anpassung der Nutzungspläne an die Hand zu nehmen, wobei sie sich bewusst ist, dass sie die Wohnbauzonen reduzieren muss (vgl. PMB, S. 7).

Die vorliegende Ortsplanungsrevision wäre unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen weiter dann problematisch, wenn nebst der Annahme einer Bauzonenreduktionspflicht zusätzlich davon ausgegangen werden müsste, dass die Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 1569 die notwendigen Auszonungen erschweren oder gar verunmöglichen würde. Dies wäre höchstens zu bejahen, wenn nur im Gebiet „Ferrera“ Auszonungen in Frage kämen. Dem ist nicht so. Vielmehr existieren auf dem Gebiet der Gemeinde Trun noch viele andere unüberbaute Bauzonen, die für die Erfüllung der Auszonungspflicht in Frage kommen, wie sich an einer Besprechung mit der Gemeinde vom 2. November 2016 zeigte.

Es verhält sich mit anderen Worten so, dass die Gemeinde im Hinblick auf die anstehende Totalrevision der Ortsplanung über genügend unüberbaute Bauzonenflächen verfügt, welche für die Vornahme notwendiger Auszonungen geeignet sind.

4. Beurteilung unter dem Aspekt der Baulandverfügbarkeit

Unter dem Aspekt der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG kann die vorliegende Planung schliesslich ebenfalls genehmigt werden. Die Gemeinde Trun hat am 11. Juni 2018 mit dem Grundeigentümer der einzuzonenden Parzelle Nr. 1569 einen Kaufrechts- und Mehrwertausgleichsvertrag abgeschlossen. Danach kann das Gemeinwesen den Boden im Falle einer Missachtung der Bauverpflichtung zu einem festgelegten Kaufpreis übernehmen. Überdies wurde das entsprechende Baugesuch für die Erstellung der Physiotherapiepraxis inkl. Wohnung der Gemeinde bereits eingereicht und liegt den Genehmigungsakten bei. Ferner hat die Gemeinde Trun mit dem Eigentümer im vorliegenden Vertrag vereinbart, den Mehrwert mit einem Ansatz von 20 Prozent abzuschöpfen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 / 1:10 000 Ferrera, Caltgeras, Tujals, Muletg da Stiarls** wird in Bezug auf die beiden Planausschnitte 1:1000 Ferrera und Tujals im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Genehmigung der erwähnten Planausschnitte entbindet die Gemeinde Trun nicht davon, im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung u.a. auch die Grösse der Wohnbauzonen zu überprüfen und erforderliche Reduktionen der Wohnbauzonen zu beschliessen.
2. Der Gemeindevorstand Trun wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
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. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Trun, 7166 Trun
 - Esther Casanova Raumplanung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Grünenfelder und Partner AG, Denter Tumas 6, 7013 Domat/Ems
 - Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Amt für Immobilienbewertung

- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Cavigelli".

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "D. Spadin".

Daniel Spadin