

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

12. Mai 2015

12. Mai 2015

427

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Savognin** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2014 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 12)
- Zonenplan 1:1000 „Seniorenwohnungen Kreisspital und Betagtenheim Surses“

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 3. Dezember 2014 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Mehrwertausgleichsvertrag vom 10. resp. 12. Dezember 2014

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 24. November 2014 bezüglich des Zonenplans gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 4. Dezember 2014. Die öffentliche Bekanntgabe der Teilrevision des Baugesetzes erfolgte am 26. März 2015. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Savognin um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Verfahren**

Das von der Gemeinde Savognin beauftragte Planungsbüro reichte dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 24. September 2014 einen Planungsentwurf zur Vorprüfung nach Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) ein. Gleichzeitig mit der Vorprüfung erfolgte auch die Mitwirkungsaufgabe. Ohne den Vorprüfungsbericht des ARE abzuwarten, unterbreitete die Gemeinde die vorliegende Ortsplanungsvorlage am 24. November 2014 dem Souverän zur Beschlussfassung.

Die Gemeinde Savognin sowie der beauftragte Planer werden hiermit auf das obligatorische Vorprüfungsverfahren hingewiesen. Dieses ist kein notwendiges Übel, sondern dient u.a. der Verfahrensbeschleunigung. Wird der Vorprüfungsbericht mit allfälligen darin enthaltenen Korrekturvorschlägen nicht abgewartet, führt dies zu einem unnötigen Leerlauf und Mehraufwand, was angesichts der knappen Ressourcen nicht toleriert werden kann. Das Vorgehen des Gemeindevorstandes lässt sich zudem mit den Gepflogenheiten eines respektvollen und anständigen Geschäftsverkehrs zwischen Behörden nicht vereinbaren.

Die Regierung erwartet vom Gemeindevorstand Savognin und dessen Planer, bei künftigen Ortsplanungsgeschäften die verfahrensrechtlichen Vorgaben einzuhalten!

C.**Gegenstand der Vorlage**

Auslöser der von der Gemeinde Savognin zur Genehmigung eingereichten Teilrevision der Ortsplanung bildet – neben einer redaktionellen Anpassung des Baugesetzes (Art. 12) – die vorgesehene Realisierung von drei Gebäuden auf der Parzelle Nr. 68 mit ca. 24 sog. betreuten Seniorenwohnungen, d.h. Wohnungen, deren Bewohner die Betreuung durch das benachbarte Kreisspital und Betagtenheim Surses in Anspruch nehmen können. Da jedoch nur ein Recht und keine Pflicht zur Inanspruchnahme einer Betreuung durch das Kreisspital und Betagtenheim besteht, können die Wohnungen im Prinzip auch völlig unabhängig von Spital und Heim genutzt werden. Entsprechend können die geplanten Bauten nicht als öffentliche Bauten

qualifiziert werden, die in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) zonenkonform wären. Daher war für die neuen Wohnhäuser eine herkömmliche Wohnzone (vorliegend Wohnzone 4, W4) auszuscheiden. Die neu ausgeschiedene W4 misst ca. 3970 m². Davon gehören gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung ca. 371 m² der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) an, welche gegenwärtig als Parkplatz und Helikopterlandeplatz genutzt wird. Die übrigen 3599 m² müssen von der Landwirtschaftszone (LW) in die W4 eingezont werden. Als Kompensation werden im Zuge dieser Einzonung eine Fläche von ca. 2885 m² von der unüberbauten Wohnzone 3 auf der Parzelle Nr. 68 in die Zone für künftige bauliche Nutzung (= Nichtbauzone) und eine Fläche von ca. 714 m² der ZöBA auf der Parzelle Nr. 656 in die LW – insgesamt also 3599 m² – ausgezont. Es erfolgt also eine flächengleiche Kompensation der Einzonung.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 24. November 2014 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 12) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:1000 „Seniorenwohnungen Kreisspital und Betagtenheim Surses“

Es ist nachstehend zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanungsrevision unter den Aspekten der Bauzonen-Kompensation, der Bauzonengrösse sowie der Baulandverfügbarkeit genehmigungsfähig ist.

1. Beurteilung unter dem Aspekt der Kompensation

Am 3. März 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk einer Teilrevision des RPG zu, welche am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft getreten ist. In der Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG ist geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung eines an die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplans „Siedlung“ im betreffenden

Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf.

Wie unter Abschnitt C vorstehend dargelegt worden ist, hat die Gemeinde Savognin im vorliegenden Zonenplan 1:1000 „Seniorenwohnungen Kreisspital und Betagtenheim Surses“ die Einzonung von ca. 3599 m² durch eine flächengleiche Auszonung kompensiert. Damit kann der vorliegende Zonenplan 1:1000 „Seniorenwohnungen Kreisspital und Betagtenheim Surses“ unter dem Aspekt der Kompensationspflicht genehmigt werden.

2. Beurteilung unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen

Wie vorstehend aufgezeigt worden ist, erfolgt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine Vergrösserung der rechtskräftigen Bauzonen, weshalb die neue Wohnzone unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen höchstens dann problematisch wäre, wenn

- a) die aktuellen Wohnbauzonen der Gemeinde Savognin 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 notwendigen) Auszonungen wegen der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision erschwert oder gar verunmöglicht würde.

Ob die Gemeinde Savognin im Sinne des ersten Punktes (vorstehend lit. a) zur Vornahme von Bauzonenreduktionen verpflichtet wäre, ist nicht einfach zu beurteilen. Im Regierungsbeschluss Nr. 1081 vom 13. November 2012 stellte die Regierung fest, dass die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 vom 12. März 2012 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfkernzone, Dorfzone, Wohnzonen), rund 57 ha umfassen, wovon 11 ha Wohnbauzonen als noch nicht überbaut ausgewiesen seien. Dabei seien in diesen Reserve die Nutzungsreserven innerhalb des als überbaut ausgewiesenen Gebietes nicht enthalten. Je nach Berechnungsart (Wohnbauzonenstatistik oder Trendmethode) übersteige die vorliegend ausgeschiedene Wohnbauzonenreserve von 11 ha den Bedarf um 2.1 bis 2.5 ha.

Ob die Gemeinde Savognin Bauzonenreduktionen vornehmen muss, kann für die Beurteilung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung indessen offen bleiben. Wie vorstehend (siehe lit. b hievor) erwähnt, ist die vorliegende Ortsplanungsrevision unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen weiter nur dann problematisch, wenn nebst der Annahme einer Bauzonenreduktionspflicht zusätzlich davon ausgegangen werden müsste, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung (allfällige notwendige) Auszonungen erschweren oder gar verunmöglichen würde. Das ist zu verneinen, da im näheren Umfeld der neuen Wohnzone keine bestehenden Wohnzonen existieren, die für eine Auszonung in Frage kämen und deren Auszonung infolge der vorliegenden Neueinzonung behindert würden. Demgegenüber bestehen in Savognin erforderlichenfalls an anderen Orten hinlänglich Bauzonenteile, die für eine allfällige Auszonung theoretisch infrage kämen. In den Genehmigungsbeschluss ist der Hinweis aufzunehmen, dass die Gemeinde trotz Genehmigung der neuen Wohnzone nicht umhin kommt, einer im neu zu erlassenden Kantonalen Richtplan Siedlung allenfalls anzuordnenden allgemeinen Überprüfung der Bauzonen von Savognin unter dem Aspekt der Grösse nachzukommen.

3. 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 ohne weiteres genehmigt werden. Zwischen dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 68 und der Fundaziun Alfons Pianta besteht ein Kaufrechtsvertrag, welcher im Grundbuch vorgemerkt wurde.

4. Lärmschutz

Die geplante Überbauung auf der neuen W4 liegt rund 45 m von der Julierstrasse entfernt. Zudem befindet sich der Helikopterlandeplatz des Spitals auf dem Areal. Folglich ist zu prüfen, ob die Grenzwerte gemäss Art. 29 der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten sind. Unter dem Aspekt des Strassenlärms ist die Planung unproblematisch. Die Lärmbelastung durch Helikopterlandeplätze wird nach Anhang 5 LSV beurteilt. Gemäss Art. 38 der eidg. Aussenlandeverordnung (AuLaV) gelten Landeplätze für Ambulanz-/Rettungsflüge etc. nicht als eigentlicher Helikopterlandeplatz, weshalb Anhang 5 der LSV nicht zu Anwendung gelangt. Nach der Beurteilung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) sind vorliegend die massgebenden Lärmschutzvorschriften eingehalten.

5. Gewässerschutz

Derzeit wird der Generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Savognin erarbeitet. Demnach soll die Regen- und Abwasserentsorgung im Trennsystem ausgeführt werden. Entsprechend wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass das Regenwasser von Dachflächen, Parkplätzen und vom Helikopterlandeplatz vor Ort versickern zu lassen ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist die Entwässerung über eine Meteorwasserleitung sicherzustellen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

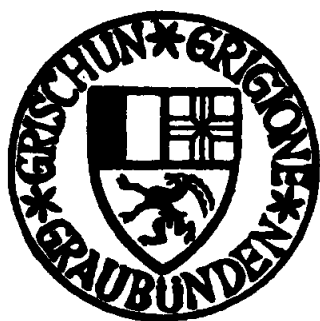
beschliesst die Regierung:

1. Die am 24. November 2014 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 12) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1000 „Seniorenwohnungen Kreisspital und Betagtenheim Surses“** vom 24. November 2014 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde trotz Genehmigung der neuen Wohnzone nicht umhin kommt, einer im neu zu erlassenden Kantonalen Richtplan Siedlung allenfalls anzuordnenden allgemeinen Überprüfung der Bauzonen von Savognin unter dem Aspekt der Bauzonengrösse nachzukommen. Die vorliegende Genehmigung bildet mit anderen Worten kein Präjudiz für den kantonalen Richtplan.
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Regenwasser von Dachflächen, Parkplätzen und dem Helikopterlandeplatz vor Ort versickern zu lassen ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist die Entwässerung über eine Meteorwasserleitung sicherzustellen.
3. Der Gemeindevorstand Savognin wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

4. Der Gemeindevorstand Savognin wird zur Vermeidung von Verwaltungsleerläufen sowie im Interesse eines respektvollen Geschäftsverkehrs angewiesen, bei zukünftigen Ortsplanungsgeschäften den Vorprüfungsbericht des ARE abzuwarten, bevor er die Vorlage dem Souverän unterbreitet.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
7. Der Gemeindevorstand Savognin sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach Vorgaben des Amts für Raumentwicklung.

8. Mitteilung an:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Jäger

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen