

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

21. August 2012

Mitgeteilt den

22. August 2012

Protokoll Nr.

776

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Salouf** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 29. August 2011 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:2000 Pulens
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Pulens

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 29. August 2011 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 11. Februar 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 29. August 2011 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 15. September 2011. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wurde infolge Rückzuges durch die Rechtsnachfolger der Beschwerdeführer vom Departement für Volkswirtschaft und Soziales (DVS) am 12. März 2012 abgeschrieben. Am 12. April 2012 ging zudem gestützt auf Art. 104 Abs. 2 KRG eine gemeinsame Stellungnahme der Pro Natura und des WWF Graubünden ein.

Mit Schreiben vom 11. März 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Salouf um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Die für die Ferienhaussiedlung „Pulens“ ausgeschiedenen Parkierungszonen auf Teilen der Parzelle Nr. 207 sowie auf der ganzen Parzelle Nr. 208 im Halte von ca. 2214 m² resp. ca. 1799 m² werden nicht wie ursprünglich vorgesehen genutzt. Das im Rahmen der früheren Planung vorgesehene Konzept einer autofreien Siedlung wurde nicht umgesetzt; die Parkierung erfolgt heute in der Siedlung individuell. Die Parkierungszone blieb am bestehenden Ort gänzlich ungenutzt. Für vier Neubauten ist im Gebiet „Rons“ auf der Parzelle Nr. 418 eine gemeinsame Parkierung in einer Einstellhalle geplant. Zu diesem Zweck soll die ca. 844 m² grosse Parzelle Nr. 418 in eine Parkierungszone eingezont werden. Die auf der Parzelle Nr. 207 bestehende Parkierungszone soll in eine Ferienhauszone B gemäss Art. 19 des kommunalen Baugesetzes (BauG) umgezont werden. Damit würden sich die Parkierungszonen von heute ca. 4013 m² auf ca. 2643 m² reduzieren. Gleichzeitig würde die für reine Ferienhäuser vorgesehene Bauzone um ca. 2214 m² vergrössert.

C.**Zonenplan 1:2000 Pulens****1. Ferienhauszone B**

Die Gemeinde möchte den in der Parkierungszone gelegenen Teil der Parzelle Nr. 207 im Halte von ca. 2213 m² in eine Ferienhauszone B umzonen. Dabei würden neue Wohnbauzonenreserven entstehen.

Obwohl es sich bei der Parkierungszone bereits um eine Bauzone handelt, werden durch die geplante Umzonung das Siedlungsgebiet und die Wohnbauzonenreserve im oben genannten Ausmass vergrössert. Somit sind für die fragliche Umzonung die Nachweise gemäss kantonalem Richtplan Kap. 5.3.1 (Zielvorstellung, Bedarf, Gestaltungs- und Erschliessungskonzept, überwiegende Interessen usw.) zu erbringen.

Ein Bedarfsnachweis in Form einer Untersuchung des Überbauungs- und Erschliessungsstandes sowie der Baureife (Übersicht UEB) liegt nicht vor. Selbst wenn der Bedarf für eine Bauzonenerweiterung nachgewiesen wäre, müsste der gewählte

Standort in Frage gestellt werden, da weder ein Gestaltungs- noch ein Erschliessungskonzept vorliegen. Betreffend überwiegender Interessen müsste zudem vermerkt werden, dass laut Kantonaalem Richtplan die Siedlungsgrenzen grundsätzlich stabil gehalten und Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie nach Innen erfolgen sollen.

In der geplanten Ferienhauszone B können laut Baugesetz (vgl. Art. 19) ohne Einschränkung unbewirtschaftete Zweitwohnungen entstehen. Der kantonale Richtplan "Zweitwohnungen und touristische Beherbergung" besagt, dass bei der Ausscheidung neuer Wohnbauzonen sicherzustellen ist, dass darin keine neuen unbewirtschafteten Zweitwohnungen entstehen können.

Für die Einzonung der Ferienhauszone B in „Pulens“ konnte das ARE daher keine Genehmigung in Aussicht stellen. Die Gemeinde wurde mit Schreiben vom 21. Juni 2012 auf diesen Umstand hingewiesen. Sie erklärte sich mit Schreiben vom 17. Juli 2012 sinngemäss mit einer Nichtgenehmigung der fraglichen Umzonung einverstanden. Gleichzeitig erachtete die Gemeinde eine Zuweisung zur Zone übriges Gemeindegebiet als zweckmässig.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen wird die fragliche Umzonung der Parkierungszone auf der Parzelle Nr. 207 in eine Ferienhauszone B somit nicht genehmigt. Die entsprechende Fläche im Halte von ca. 2213 m² wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

2. Parkierungszone

Die neue Parkierungszone auf Parzelle Nr. 418 im Umfang von rund 843 m² betrifft einen Trockenstandort gemäss Vernetzungskonzept von mutmasslich lokaler Bedeutung. Bei einer Überbauung der Zone würde der Trockenstandort zerstört. Im Baubewilligungsverfahren sind die Ersatzpflicht bzw. die Ersatzmassnahmen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu ermitteln. Bei der geplanten Parkierungszone befinden sich zudem Hecken und Feldgehölze, deren Entfernung einer Bewilligung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartementes (EKUD) sowie Ersatzpflanzungen bedarf. Die Gemeinde ist anzuweisen, für die Parzelle Nr. 418 ein Heckenentfernungsgesuch beim ANU einzureichen. Bei der Heckenent-

fernungsbewilligung handelt es sich dabei um eine koordinationspflichtige Bewilligung, welche gleichzeitig mit der Baubewilligung zu eröffnen ist.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 Pulens vom 29. August 2011 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass.

D.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Pulens

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Pulens vom 29. August 2011 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 KRG müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeiten des Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeauflage bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist eine Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit haben vorliegend die Umweltorganisationen Pro Natura Graubünden und WWF Graubünden mit einer gemeinsamen Stellungnahme Gebrauch gemacht. Diese Organisationen haben sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend werden die Umweltorganisationen in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme Pro Natura und WWF Graubünden

Pro Natura Graubünden und der WWF Graubünden beantragen in ihrer Stellungnahme vom 12. April 2012, die Ortsplanung an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen. Die Umzonung der Parzelle Nr. 207 in Bauland für Zweitwohnungen sei abzulehnen. Es sei ein landschaftsschonendes Parkierungskonzept für die Ferienhauszone „Pulens“ zu erarbeiten. Insbesondere sei zu prüfen, ob die benötigten Parkplätze innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert werden können. Die Einzonung der Parzelle Nr. 418 als Parkierungszone sei abzulehnen, wenn nicht im Gegenzug dazu die Parzellen Nr. 208 und 207 ausgezont werden.

Zur Begründung führen die Pro Natura und der WWF Graubünden im Wesentlichen aus, dass eine neue Ferienhauszone aufgrund der Abstimmung vom 11. März 2011 bezüglich Zweitwohnungsbaus keinen Sinn mehr mache. Ohne die Einzonung der Ferienhauszone bezweifeln die Umweltorganisationen zudem den Bedarf für eine Vergrösserung der Parkierungszone. Da auf den Parzellen Nr. 207 und 208 keine baulichen Massnahmen für die Parkierung von Fahrzeugen vorgenommen wurden und der Bedarfsnachweis für den Fortbestand nicht vorliege, seien beide Parzellen auszuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

3. Vernehmlassung der Gemeinde Salouf

In ihrer Stellungnahme vom 30. April 2012 begründet die Gemeinde, dass die Ausscheidung der Parkierungszone auf der Parzelle Nr. 418 für die Erstellung einer Tiefgarage notwendig sei und dass hierfür bereits eine Anfrage vorliege. Eine Auszonung der beiden Parzellen Nr. 207 und 208 lehnt die Gemeinde aufgrund der damit einhergehenden Wertverminderung ab.

4. Beurteilung

Nachdem die Regierung der Umzonung der auf Parzelle Nr. 207 bestehenden Parkierungszone in eine Ferienhauszone B ohnehin die Genehmigung verweigert (vgl. vorne), muss auf die diesbezüglichen Ausführungen der Umweltschutzorganisationen nicht mehr eingegangen werden.

Soweit die Pro Natura Graubünden und der WWF Graubünden beantragen, die Einzonung der Parzelle Nr. 418 als Parkierungszone sei abzulehnen, wenn nicht im Ge-

genzug die Parzellen Nr. 208 und 207 ausgezont werden, kann ihnen nicht gefolgt werden. Wie vorne ausgeführt, werden bereits mit der vorliegenden Planung die Parkierungszonen von heute ca. 4013 m² auf ca. 2643 m² reduziert. Eine zusätzliche Aufhebung der Parkierungszone auf der Parzelle Nr. 208 drängt sich sachlich nicht auf, denn eine Reservefläche ist raumplanerisch und siedlungsgestalterisch durchaus sinnvoll. Gestützt auf künftige Begehrlichkeiten kann die Gemeinde damit aufgrund einer Bedarfsanalyse für die Siedlung „Pulens“ oder weiterer Kreise (Parkplätze für Wanderer etc.) nötigenfalls neue Parkierungsmöglichkeiten schaffen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:2000 Pulens** vom 29. August 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt, folgender Anweisung und folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Die auf Parzelle Nr. 207 neu ausgeschiedene Ferienhauszone B wird nicht genehmigt; die entsprechende Fläche wird der Zone übriges Gemeindegebiet zugewiesen.
 - b) Im Baubewilligungsverfahren für die geplante Parkierungsanlage auf Parzelle Nr. 418 ist die Ersatzpflicht bzw. die Ersatzmassnahmen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu ermitteln.
 - c) Für die Parzelle Nr. 418 ist dem ANU ein Heckenentfernungsgesuch einzureichen. Die Heckenentfernungsbewilligung ist zusammen mit der Baubewilligung zu eröffnen.
2. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Pulens** vom 29. August 2011 wird genehmigt.

3. Der Gemeindevorstand Salouf 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 29. August 2011 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
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 Salouf sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
9. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

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



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen