

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

26. Juni 2018

27. Juni 2018

510

A.

Die Stimmberechtigten der ehemaligen Gemeinde Alvaschein, in der Zwischenzeit fusioniert zur Gemeinde **Albula/Alvra**, beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung. Diese umfasste unter anderem einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 (Teilrevision Pardis/Eisla), welcher eine Erweiterung der Gewerbezone auf der damaligen Parzelle Nr. 177 (neu Parzelle Nr. 1177) enthält. Die Regierung genehmigte diese Planung mit Beschluss Nr. 648 am 1. Juli 2014, wobei sie das Genehmigungsverfahren für den südlichen Teil der beschlossenen Gewerbezone im Umfang von ca. 784 m² sistierte. Sie stellte fest, dass diese Sistierung aufgehoben werden könne, wenn die Gemeinde eine gesetzeskonforme Kompensation beschliesst oder der Kanton und die Gemeinde die gemäss neuem RPG notwendigen Untersuchungen und Massnahmen im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG, Art. 3 Abs. 3 lit. a und a^{bis} RPG, Art. 15 Abs. 2 bis 4 lit. b RPG und Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG vorgenommen haben.

B.

Mit Schreiben vom 18. April 2018 beantragt die Gemeinde, das mit Regierungsbeschluss Nr. 648 vom 1. Juli 2014 sistierte Genehmigungsverfahren weiterzuführen und die Gewerbezone im Umfang von mindestens ca. 405 m² zu genehmigen. Diesen Antrag begründet der Gemeindevorstand wie folgt:

- Im Rahmen der derzeitigen Erarbeitung des kommunalen räumlichen Leitbildes (KRL) habe die Gemeinde festgestellt, dass die einzig verfügbare Gewerbezone im vorliegend zur Diskussion stehenden Gewerbegebiet in der Fraktion Alvaschein im Gebiet Pardis/Eisla liege.
- Es liege ein konkretes Baugesuch für einen Metzgereibetrieb vor, für dessen Realisierung ein Teil der sistierten Gewerbezonensfläche im Umfang von 405,3 m² zwingend notwendig sei.

- Die Gemeindeversammlung habe am 6. November 2017 einen Kredit zur vollständigen Erschliessung des Gewerbegebietes Pardis/Eisla beschlossen.
- Die Gemeinde Albula/Alvra beabsichtige im Rahmen der laufenden Planungsrevision, die steilen und daher kaum überbaubaren Hangflächen auszuzonen.
- Neben dem erwähnten konkreten Bauvorhaben für einen Metzgereibetrieb seien drei weitere Interessenten für die Überbauung des Gewerbegebiets an die Gemeinde gelangt. Der Bedarf für die zusätzliche Fläche sei somit ausgewiesen.

Zur Dokumentation legte der Gemeindevorstand dem Gesuch um Aufhebung der Sistierung des Genehmigungsverfahrens die folgenden weiteren Unterlagen bei:

- Botschaft und Protokoll der Gemeindeversammlung vom 6. November 2017
- Protokollauszüge Nr. 16 und 18 des Gemeindevorstandes Albula/Alvra vom 29. August 2017 resp. vom 26. September 2017
- Erschliessungsplan von Grünenfelder und Partner AG [REDACTED]
- Situationsplan 1:500 vom 13. März 2018 mit Kennzeichnung des Grundrisses der Hochbaute sowie der Parkierungsflächen auf der Parzelle Nr. 1177
- Baueingabepläne vom 13. März 2018 für den Metzgereineubau mit Schlachthaus der [REDACTED] Metzgerei, Thusis

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Einleitung

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 ist somit zu beurteilen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem regionalen Richtplan (RRIP) „Albula“ übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan

2.1 Einleitende Ausführungen

Mit Beschluss Nr. 217 vom 20. März 2018 hat die Regierung die Anpassung des KRIP in den Bereichen Raumordnungspolitik und Siedlung (KRIP-S) zuhanden der Genehmigung durch den Bundesrat beschlossen und für die Behörden des Kantons Graubünden für verbindlich erklärt. Der so angepasste KRIP ist somit für die Beurteilung von Ortsplanungsvorlagen massgebend.

2.2 Schaffung richtplanerischer Grundvoraussetzungen

Laut einem im KRIP-S festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen / Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann im regionalen Richtplan regional abzustimmen, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Andernfalls ist keine Richtplanfestsetzung nötig. Dieser Erweiterungsspielraum ist schwergewichtig für Arrondierungen und Detailbereinigungen der Bauzone bestimmt. Die raumplanerischen bzw. gesetzlichen Anforderungen an die Erweiterung der Bauzonen (Leitbild/Zielvorstellung; ausgewiesener Bedarf; Gestaltungs- und Erschliessungskonzept; keine überwiegenden Interessen; Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes) müssen bei Erweiterungen des Siedlungsgebiets jedoch immer erfüllt sein. Vorliegend umfasst die Erweiterung des Siedlungsgebiets ca. 405 m². Damit wird die Limite für das Erfordernis einer Richtplananpassung nicht überschritten.

Aus den eingereichten Baugesuchsunterlagen geht hervor, dass der Bedarf für die Bauzonenerweiterung gegeben ist und wie die Fläche des Grundstücks Nr. 1177 erschlossen und zonenkonform überbaut werden kann. Da die Baulandparzellen im Eigentum der Gemeinde Albula/Alvra sind, kann auch die Verfügbarkeit des Baulands als gegeben erachtet werden. Somit können die erwähnten Anforderungen für die vorliegend zur Diskussion stehende Fläche als erfüllt betrachtet werden.

2.3 Kompensationspflicht

Da der neue KRIP-S derzeit noch nicht genehmigt ist, muss die vorliegende Einzonung aufgrund von Art. 38a Abs. 2 RPG kompensiert werden. Dies kann gewährleistet werden (vgl. nachstehend). Die Wiederaufnahme des sistierten Genehmigungsverfahrens erweist sich somit auch unter diesem Aspekt als gerechtfertigt.

D.

Übereinstimmung mit der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG sind Neueinzonungen bis zur bundesrätlichen Genehmigung des kantonalen Richtplans zu kompensieren. Wie eingangs erwähnt, wurde das Genehmigungsverfahren für den südlichen Teil der am 13. Dezember 2013 beschlossenen Gewerbezone im Umfang von ca. 784 m² sistiert.

Gemäss Antrag des Gemeindevorstandes Albula/Alvra vom 18. April 2018 wird ein Teil dieser Fläche im Umfang von ca. 405 m² dringend für ein konkretes Bauvorhaben benötigt. Ein Vorschlag für eine gesetzeskonforme Kompensationsfläche liegt zwar vor, wür-

de jedoch eine weitere Teilrevision der Ortsplanung mit Gemeindeversammlungsbeschluss benötigen. Aufgrund der Dringlichkeit der Realisierung des Metzgereineubaus mit Schlachthaus rechtfertigt es sich ausnahmsweise, die erforderliche Kompensation im Halte von ca. 405 m² im vorliegenden speziellen Fall aus dem kantonalen Kompensationstopf zur Verfügung zu stellen. Damit kann verhindert werden, dass das Vorhaben um ein weiteres Jahr blockiert wird. Die Gemeinde Albula/Alvra beabsichtigt im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ohnehin, einen Teil der eingezonten Fläche wegen der Steilheit des Geländes im östlichen Teil des Gebietes auszuzonen. Die Regierung nimmt von dieser Planungsabsicht Kenntnis.

Im Übrigen konnte die Gemeinde aufzeigen, dass die nachträgliche Einzonung einer Fläche von ca. 405 m² für eine zweckmässige Überbauung der Gewerbezone Pardis/Eisla notwendig ist. Entsprechend steht einer Genehmigung der für die Überbauung zwingend benötigten Fläche von ca. 405 m² der Gewerbezone nichts mehr im Wege. Über das Schicksal der somit noch sistierten Gewerbezonenfäche von ca. 379 m² (784 m² – 405 m²) wird in einem späteren Verfahren zu befinden sein.

Gestützt auf Art. 49 KRG

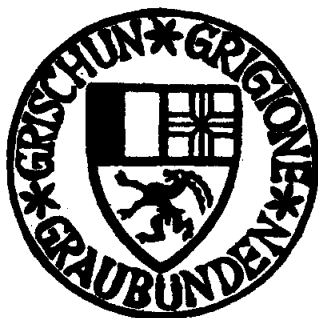
beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 (Teilrevision Pardis/Eisla)** vom 13. Dezember 2013 wird hinsichtlich eines weiteren Teils der Gewerbezone auf der Parzelle Nr. 1177 im Umfang von ca. 405 m² genehmigt, wobei die aufgrund von Art. 38a Abs. 2 RPG erforderliche Kompensation über die kantonale Kompensationsreserve abgewickelt wird.
2. Der Gemeindevorstand Albula/Alvra wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendig werdende Kennzeichnung im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 (Teilrevision Pardis/Eisla) vom 13. Dezember 2013 vorzunehmen. Die Gemeinde sendet dem ARE zu diesem Zweck ihr Exemplar des vorerwähnten Plans zu.
4. Der Gemeindevorstand Albula/Alvra sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art erforderlich sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

6. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. Mario Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

D. Spadin

Daniel Spadin