

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

01. Juli 2014

Mitgeteilt den

02. Juli 2014

Protokoll Nr.

648

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Alvaschein** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 10)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 (Teilrevision Pardis / Eisla)
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Teilrevision Pardis / Eisla) sowie Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Teilrevision Dorf)

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 14. Dezember 2013 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Rodungsgesuch vom 7. März 2013 samt Kartenausschnitt 1:25 000 vom 6. März 2013 und Rodungsplan 1:2000 „Pardis / Eisla“ vom 11. Oktober 2013
- Lärmgutachten vom 3. Oktober 2013, Büro Tuffli & Partner AG
- Situationsplan 1:1000 „Alvaschein Säge, ewz Querung Kantonsstrasse“
- [REDACTED] vom 27. November 2012 betreffend Aufhebung Fussweg auf der Parzelle Nr. 350
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Mitteilung über Neuorientierung der Manufaktur Graubünden AG vom 21. November 2013

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 27. August 2013 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. Dezember 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 27. März 2014. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 25. April 2014 ersuchte der Gemeindevorstand Alvaschein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Revisionsvorlage bildet eine Bauzonenumlegung zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Gewerbezone in Alvaschein. Für die Schaffung einer Lachszucht soll eine Fläche von rund 2945 m² vom „übrigen Gemeindegebiet“ bzw. von der Forstwirtschaftszone in die Gewerbezone eingezont werden. Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Teilrevision ein unbebauter Teil der bisherigen Gewerbezone im nordöstlichen Teil im Umfang von 2161 m² ausgezont und der Landwirtschaftszone, überlagert von einer Trockenstandortszone, zugewiesen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

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 Totalrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Mittelbünden übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.**Teilrevision Baugesetz**

In Art. 10 (Zonenschema) ist vorgesehen, in der Gewerbezone die Ausnützungsziffer (AZ) von 0.7 auf 1.0 und die zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen jeweils um 3.5 m auf 16.0 m (Gesamthöhe) bzw. auf 13.5 m (Fassadenhöhe) zu erhöhen. Schliesslich wird die Gebäudelänge neu auf 70 m (statt 50 m) beschränkt.

Die am 13. Dezember 2013 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 10) gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 (Teilrevision Pardis / Eisla)****1. Ausgangslage**

Unter dem Titel „Projekt zur Regionalen Entwicklung (PRE)“ wurde als landwirtschaftliche Strukturverbesserung in Mittelbünden die Betriebsgesellschaft „Manufaktur Graubünden AG“ gegründet. Diese umfasste ursprünglich die Verarbeitungsbetriebe Fischzucht für Bioforellen sowie die Manufaktur für Kräuter, Getreide und Eier. Als Standort für die Fischzucht war ursprünglich die Gemeinde Surava vorgesehen, für die Manufaktur der vorliegend zur Diskussion stehende Standort in Alvaschein. Gestützt auf Art. 49 des Meliorationsgesetzes des Kantons Graubünden (MelG) hat die Regierung mit Beschluss Nr. 738 vom 14. August 2012 einen Beitrag an die Grundlagenetappe des PRE „Strukturverbesserung in Mittelbünden“ zugesichert.

Im Laufe der Projektphasen hat sich die Marktsituation verändert. Die Absatzmöglichkeiten für Forellen hat sich verschlechtert. Dies zwang die „Manufaktur Graubünden AG“ die Situation neu zu beurteilen. Es gelang ihr, mit der Swiss Alpine Fish AG einen neuen Investor zu gewinnen, welcher anstelle einer Forellen- eine Lachszucht betreiben möchte. Baulich und betrieblich unterscheiden sich diese beiden Fischzuchtanlagen. In einer Gesamtschau wurde deshalb entschieden, die Lachszucht in Alvaschein anzusiedeln und für die Manufaktur einen neuen Standort zu suchen.

2. Erweiterung der Gewerbezone (Prüfung der Richtplankonformität)

Wie erwähnt, resultiert im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision im Gebiet Pardis / Eisla eine Gewerbezonenerweiterung von rund 784 m². Gemäss RIP2000 sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen zu erreichen sind, wo die Siedlungsqualität erhalten oder gar verbessert werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 müssen namentlich folgende Anforderungen erfüllen (vgl. Seite 5.3.1 - 2 RIP2000):

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. Bedarfsnachweis
3. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
4. Keine entgegenstehende überwiegende Interessen
5. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Der Bedarf für den Neubau eines Fischhofs ist gegeben. Zudem besteht für die Bebauung der Parzelle Nr. 177 eine Anfrage eines Betriebes. Ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept für den Fischhof liegt in Form eines Vorprojektes des Architekturbüros Brazerol, Surava, vor. Der neueste Stand dieses Vorprojektes datiert vom 28. März 2014 und wurde dem ARE per E-Mail vom 10. Juni 2014 zugestellt.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der nicht überbauten Gewerbezone auf den Parzellen Nm. 176, 177 und 256. Zudem konnte die Gemeinde einen Teil der Strassenparzelle Nr. 291 übernehmen, welcher in die Parzelle Nr. 177 integriert wurde. Die Verfügbarkeit der betroffenen Parzellen ist somit gegeben.

Die vorgenommene Gewerbezonenerweiterung von rund 784 m² vermag daher, unter Berücksichtigung des nachstehenden Vorbehalts, den eingangs erwähnten Grundsätzen sowie den Anforderungen für Neueinzonungen grundsätzlich zu genügen. Ob hingegen ein Fischhof tatsächlich realisiert und betrieben werden kann, muss und kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Dies muss im Folgeverfahren (Baubewilligungsverfahren) beurteilt werden, denn vorliegend sind insbesondere keine näheren Angaben über die Anzahl Fische, den Wasserbedarf und die vorgesehene Abwasserentsorgung sowie den Eigenlärm der Anlage bekannt.

3. Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), in Kraft seit 1. Mai 2014

Die Gemeinde hat mit vorliegender Planung einen grossen Teil der vorgesehenen Einzonung im Umfang von 2945 m² durch eine Auszonung von 2161 m² direkt kompensiert. Die restlichen 784 m² sind jedoch im Lichte der seit 1. Mai in Kraft getretenen Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) neu zu überprüfen. Namentlich sind folgende Bestimmungen des geänderten RPG zentral:

- *Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen, die Siedlungsentwicklungen unter Berücksichtigung einer angemessenen Qualität nach Innen zu lenken.*
- *Art. 3 Abs. 3 lit. a und a^{bis} RPG: Insbesondere sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind; Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche;*
- *Art. 15 Abs. 2 RPG: Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.*
- *Art. 15 Abs. 3 RPG: Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen.*
- *Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG: Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird.*
- *Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG: Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 15. Juni 2012 ihre Richtpläne an die Anforderungen der Artikel 8 und 8a Absatz 1 an. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone insgesamt nicht vergrössert werden.*

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist das Genehmigungsverfahren für die nicht kompensierte neue Bauzonenfläche im Umfang von 784 m² zu sistieren, bis der Kanton und die Gemeinde die oben erwähnten Untersuchungen bzw. Richtplanan-

passungen vorgenommen haben. Sollte die Gemeinde eine gesetzeskonforme Kompensation der beschlossenen Einzonung vorschlagen können, kann das Genehmigungsverfahren für die sistierte Gewerbezone wieder aufgenommen werden.

Im Einverständnis mit der Gemeinde wird somit das Genehmigungsverfahren für einen Teil der geplanten Einzonung gemäss nachfolgender Abb. 1 (gepunktete Fläche) sistiert.

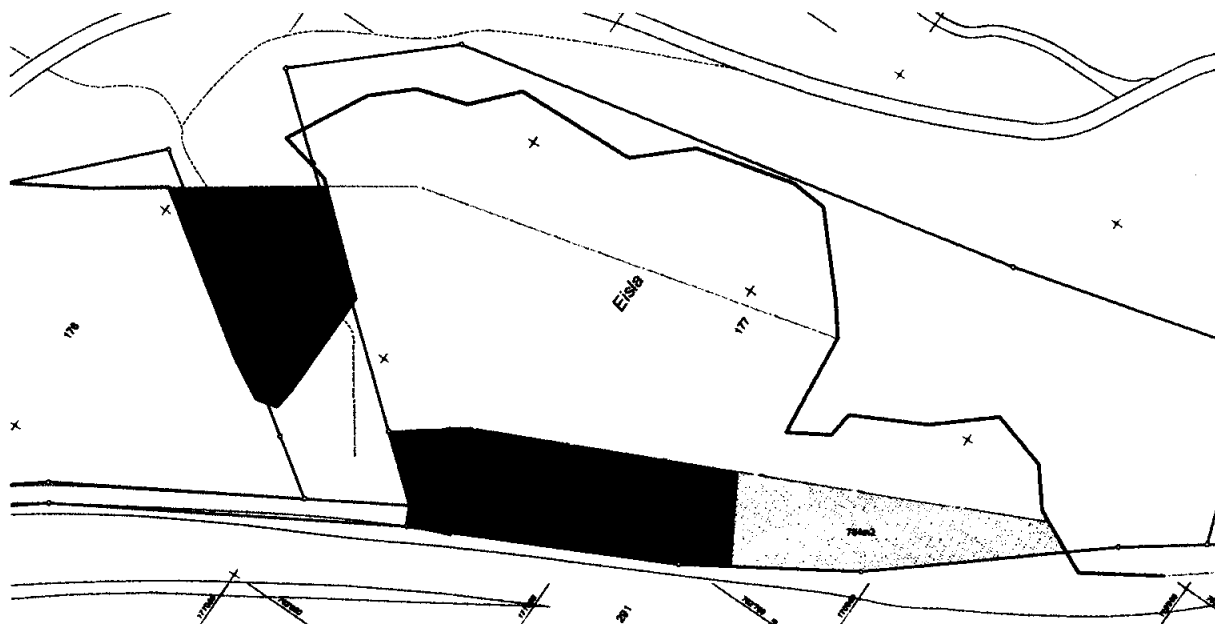


Abb. 1: zu sistierende Fläche (gepunktet) im Einverständnis mit der Gemeinde

4. Beanspruchung von Waldareal

Der Gewerbestandort Paris/Eisla wird durch eine Waldzunge faktisch zweigeteilt. Um die Zone zusammenhängend nutzbar zu machen, soll die Waldzunge mit einer Fläche von rund 926 m² definitiv gerodet werden. Die Ersatzmassnahme wird im Gebiet „Bleis da Lischera“ in der Gemeinde Tiefencastel gestützt auf den Waldentwicklungsplan erfolgen und durch das Amt für Wald und Naturgefahren ausgeführt.

Die Rodungsbewilligung für die Beanspruchung von Waldareal ist seitens des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) am 26. Juni 2014 erteilt worden. Sie wird gleichzeitig mit dem vorliegenden regierungsrätlichen Nutzungsplangenehmigungsbeschluss eröffnet.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 (Teilrevision Pardis / Eisla) vom 13. Dezember 2013 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Teilrevision Pardis/Eisla) und Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Teilrevision Dorf)

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Teilrevision Pardis/Eisla) und der Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Teilrevision Dorf), beide vom 13. Dezember 2013, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 13. Dezember 2013 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 10) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 (Teilrevision Pardis / Eisla)** vom 13. Dezember 2013 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - Das Genehmigungsverfahren für den südlichen Teil der beschlossenen Einzonung im Umfang von 784 m² (vgl. Abb. 1 auf S. 6) wird im Sinne der Erwägungen sistiert.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung (Teilrevision Pardis/Eisla)** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr (Teilrevision Dorf)**, beide vom 13. Dezember 2013, werden genehmigt.

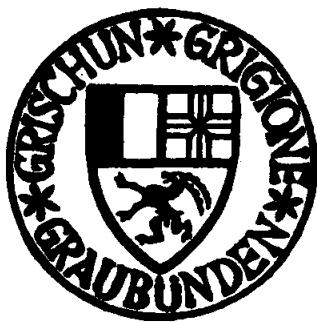
4. Die Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) vom 26. Juni 2014 für die Beanspruchung von Waldareal wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet.
5. Der Gemeindevorstand Alvaschein wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. Dezember 2013 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Gemeindevorstand Alvaschein sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilung an:

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

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

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen