



Sitzung vom

26. März 2019

Mitgeteilt den

28. März 2019

Protokoll Nr.

208

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Seewis i.P.** beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 14. September 2018 eine Ortsplanungsrevision, umfassend einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:500 Parkplatz Pardisla.

Ein auf den 24. Oktober 2018 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 31. August 2017 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 14. September 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 28. September 2018. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 25. September 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Seewis i.P. um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Seewis i.P. bildet der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Parkplatz Pardisla. Der genannte Nutzungsplan beinhaltet die folgenden Zonenanpassungen in Seewis-Pardisla:

- Einzonung einer 317 m² grossen Fläche von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) auf der Parzelle Nr. 472;

- Zuweisung des 50 m² grossen Grundstücks Nr. 407 von der Landwirtschaftszone in eine sogenannte Erschliessungsfläche nach Art. 27 Abs. 2 KRG sowie nach Art. 10 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Seewis i.P.;
- Zuweisung der 225 m² grossen Strassenparzelle Nr. 1165 von der Dorfzone in die genannte Erschliessungsfläche;
- Auszonung einer 367 m² grossen Fläche von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 403.

Im Zuge der erwähnten Umzonung der Dorfzonenfläche in die Landwirtschaftszone konnte für das betreffende Landstück der rechtskräftige Bereich für Gestaltungsberatung aufgehoben werden. Ferner hat die Gemeinde Seewis i.P. aufgrund der Neuausscheidung der ZöBA die festgelegte statische Waldgrenze nach Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) auf dem Grundstück Nr. 472 ergänzt.

Mit der vorstehend beschriebenen Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Grundlagen für die Erweiterung eines heute auf der Parzelle Nr. 472 bereits existierenden Parkplatzes geschaffen. Dabei ist vorgesehen, eine doppelstöckige Parkierungsanlage mit zwölf Parkplätzen zu errichten. Während die Zufahrt zu den oberen sechs Parkplätzen über die Parzelle Nr. 404 führen soll, erfolgt die strassenmässige Erschliessung der unteren sechs Parkplätze über die Parzelle Nr. 407. Ziel der Parkierungsanlage ist, dem in Seewis-Pardisla vorhandenen Manko an Parkierungsmöglichkeiten entgegenzutreten zu können.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:500 Parkplatz Pardisla

1. Übereinstimmung mit der Richtplanung

1.1 Prüfung der Richtplankonformität

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 sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan "Prättigau / Davos" übereinstimmt.

1.2 Kantonaler Richtplan

a) Einleitende Ausführungen

Mit Beschluss Nr. 217 vom 20. März 2018 hat die Regierung die Anpassung des kantonalen Richtplans 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. Damit werden die Kapitel 2 sowie die Kapitel 5.1 bis 5.4 des bisher rechtsgültigen kantonalen Richtplans (RIP 2000) ersetzt. Der so angepasste kantonale Richtplan wird somit für die Beurteilung von Ortsplanungsvorlagen massgebend. Es ist davon auszugehen, dass die bundesrätliche Genehmigung des KRIP-S im Frühling 2019 erfolgen wird.

b) Schaffung richtplanerischer Grundvoraussetzungen

Gemäss einem im revidierten kantonalen Richtplan festgehaltenen Leitsatz (vgl. Kapitel 5.2.1) sind Erweiterungen respektive Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von je insgesamt 1 ha überschreiten.

Im vorliegenden Fall umfasst die Erweiterung des Siedlungsgebiets mittels einer neuen ZöBA 367 m². Die Gemeinde Seewis i.P. hat diese Einzonung mit einer gleichflächigen Umzonung kompensiert, indem sie auf der ebenfalls in Seewis-Pardisla gelegenen Parzelle Nr. 403 eine Fläche von 367 m² von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont hat. Mit dieser Bauzonenverlagerung wird somit die Grenze für das Erfordernis einer Richtplananpassung nicht überschritten. Es ist jedoch festzuhalten, dass nach Genehmigung des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:500 Parkplatz Pardisla in der Gemeinde Seewis i.P. Bauzonenverlagerungen lediglich noch im Umfang von maximal 9633 m² ohne Richtplanfestsetzung vorgenommen werden können.

c) Kompensationspflicht

Laut Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan 1:500 Parkplatz Pardisla wurde in Seewis-Pardisla eine neue ZöBA ausgeschieden, welche dem Zwecke der Erstellung und des Betriebs einer öffentlichen Parkierungsanlage dient. Wie bereits vorstehend erwähnt, geht damit unter anderem auch eine Bauzonenerweiterung im Umfang von 367 m² einher. Im Falle einer neu ausgeschiedenen ZöBA geht es indes nicht um eine Siedlungserweiterung in Form einer Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ),

wofür gleichzeitig eine flächengleiche Auszonung von WMZ vorzunehmen wäre. Vielmehr besteht vorliegend keine solche Kompensationspflicht. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang indes die Bestimmungen von Art. 38a Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV (vgl. dazu die Ausführungen unter Ziffer 2 nachstehend).

d) Übrige massgebliche Aspekte des KRIP-S

Gemäss KRIP-S werden die ZöBA in den Gemeinden bedarfsgerecht dimensioniert und im Sinne ihrer Bestimmung genutzt (vgl. Kapitel 5.2.6). Dabei haben die Regionen im Rahmen des regionalen Raumkonzeptes ein Standortkonzept für öffentliche überkommunale Versorgungseinrichtungen als Basis für eine Bedarfsabschätzung von ZöBA zu erstellen. Die Gemeinden prüfen Lage und Grösse ihrer ZöBA gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie gemäss dem regionalen Raumkonzept. Für diese Überprüfung sowie für die Beschlussfassung der erforderlichen Umsetzungsmassnahmen in der Ortsplanung steht ihnen eine Frist von fünf Jahren nach Erlass des kantonalen Richtplans zur Verfügung.

Die Gemeinde Seewis i.P. macht laut vorliegendem Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24. Oktober 2018 ein Bedürfnis für die im Gebiet "Seewis-Pardisla" neu ausgeschiedene ZöBA zum Zwecke der Erweiterung einer öffentlichen Parkieranlage geltend. Basierend darauf sowie in Anbetracht des Umstandes, dass es sich hier um eine kleinflächige neue ZöBA von lediglich 317 m² handelt, kann der Bedarf für die Ausscheidung dieser ZöBA im Sinne der Anforderungen des KRIP-S im vorliegenden speziellen Fall als ausgewiesen betrachtet werden, auch wenn vorderhand sowohl ein regionales Raumkonzept als auch ein kommunales räumliches Leitbild (KRL) noch fehlt.

1.3 Regionale Richtplanung

Der von der Gemeinde Seewis i.P. am 14. September 2018 beschlossene Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan "Parkplatz Pardisla" 1:500 weist keine Berührungspunkte mit der rechtskräftigen regionalen Richtplanung der Region "Prättigau / Davos" auf.

1.4 Fazit

Zusammenfassend kann aufgrund der vorstehenden Ausführungen festgehalten werden, dass sich der am 14. September 2018 von der Gemeinde Seewis i.P. verab-

schiedete Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan "Parkplatz Pardisla" 1:500 als richtplankonform erweist.

2. Beurteilung unter dem Aspekt der Bauzonenkompensation

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG darf 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 genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt. Diese Bestimmungen gelten unabhängig von der Art und dem Wesen der betroffenen Bauzonen.

Demnach ist für die von der Gemeinde Seewis i.P. beschlossene neue ZöBA im Halte von 367 m² sicherzustellen, dass diese Bauzonenvergrösserung mittels von Auszonungen unüberbauter Bauzonenflächen von gleicher Grösse kompensiert wird. Dieser Anforderung ist die Gemeinde Seewis i.P. nachgekommen, indem sie gleichzeitig auf der Parzelle Nr. 403 eine Fläche von 367 m² von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone umgezont hat. Entsprechend ist der am 14. September 2018 beschlossene Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Parkplatz Pardisla der Gemeinde Seewis i.P. auch unter dem Aspekt der Kompensationspflicht nach Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV in Verbindung mit Art. 38a Abs. 2 RPG genehmigungsfähig.

3. Einpassung der geplanten Anlage ins Orts- und Landschaftsbild

Im Interesse einer guten Gestaltung der vorgesehenen Parkieranlage sowie ihrer optimalen Einpassung ins Ortsbild ist im Zuge der Erarbeitung und Ausführung des konkreten Parkplatzprojekts basierend auf eine vorgängige Begehung des Baustandorts eine Beratung durch den kommunalen Bauberater oder die Denkmalpflege Graubünden wichtig. Die Gemeinde wurde bereits im Vorprüfungsbericht des ARE vom 31. August 2017 darauf hingewiesen. Dennoch verzichtete die Gemeinde darauf, die neue ZöBA einem Bereich mit Gestaltungsberatung zuzuweisen. Eine Begründung dafür fehlt im Planungs- und Mitwirkungsbericht. Die Gemeinde ist deshalb zu ersuchen, gestützt auf Art. 8 des Baugesetzes für das Bauvorhaben die Bauberatung oder die Denkmalpflege beizuziehen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Parkplatz Pardisla vom 14. September 2018 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:500 Parkplatz Pardisla** vom 14. September 2018 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, für das geplante Parkhaus auf der Parzelle Nr. 472 die Bauberatung oder die Denkmalpflege beizuziehen.
2. Der Gemeindevorstand Seewis i.P. wird ersucht, diesen Beschluss öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des ARE nach.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Seewis i.P., Schloss, von Salis-Strasse 2, 7212 Seewis Dorf
 - Plan-Idee, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart
 - Donatsch und Partner AG, Prättigauerstrasse 34, 7302 Landquart

- Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Denkmalpflege
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

i.V. lic. iur. W. Frizzoni