



Sitzung vom

23. April 2019

Mitgeteilt den

24. April 2019

Protokoll Nr.

289

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Seewis i.P.** beschlossen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:500 Crestacalva umfasst.

Ein auf den 12. Dezember 2018 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 31. August 2017 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 7. Dezember 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 14. Dezember 2018. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 14. Dezember 2018 ersuchte der Gemeindevorstand Seewis i.P. um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand des vorliegenden Zonenplans 1:500 Crestacalva bildet ein flächengleicher Abtausch zwischen Bauzone und Nichtbauzone in der am östlichen Rand von Seewis Dorf gelegenen Kleinsiedlung "Crestacalva". Einerseits hat die Gemeinde das bisher der Landwirtschaftszone zugehörnde 149 m² grosse Grundstück Nr. 1490 aus der Landwirtschaftszone entlassen und neu der Dorfzone zugewiesen.

Im Gegenzug wurde auf der Parzelle Nr. 1694 ein rund drei Meter breiter und rund fünfzig Meter langer Streifen von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Angesichts der Einzonung der Parzelle Nr. 1490 wurde westlich angrenzend auf den Parzellen Nr. 202 und Nr. 1237 eine neue statische Waldgrenze nach Art. 10 und Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald festgelegt. Mit der vorstehend beschriebenen Teilrevision der Ortsplanung werden die nutzungsplanerischen Grundlagen geschaffen, damit für die Liegenschaft Nr. 202, welche mit einem Wohnhaus und einem Stall überbaut ist, geeignete Fahrzeugabstellplätze realisiert werden können.

C.

Zonenplan 1:500 Crestacalva

1. Übereinstimmung mit der Richtplanung

1.1 Prüfung der Richtplankonformität

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung 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. Der Bundesrat genehmigte den Richtplan am 10. April 2019.

b) Beurteilung unter dem Aspekt der Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Aufgrund der Festlegungen im KRIP-S (vgl. Kap. 5.2.2, Abschnitt E) handelt es sich bei Seewis i.P. um eine Gemeinde mit mutmasslich überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Gemäss den Handlungsanweisungen des KRIP-S sind Gemeinden mit überdimensionierten WMZ verpflichtet, die Grösse ihrer WMZ zu überprüfen und WMZ-Reduktionen im erforderlichen Mass vorzunehmen. Ferner haben solche Gemeinden innerhalb der rechtskräftigen WMZ Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven zu treffen.

Angesichts des Umstands, dass die Gemeinde Seewis i.P. wahrscheinlich WMZ-Reduktionen vorzunehmen hat, ist die vorliegend zur Debatte stehende Einzonung der Parzelle Nr. 1490 in die Dorfzone unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen näher zu prüfen, obwohl sie mit einer gleichflächigen Auszonung kompensiert wird. Problematisch wäre die Einzonung insbesondere dann, wenn nebst der Annahme einer Bauzonenreduktionspflicht zusätzlich davon ausgegangen werden müsste, dass diese Einzonung zukünftig notwendige Auszonungen erschweren oder gar verunmöglichen würde. Das ist nicht der Fall. Zum einen handelt es sich bei der eingezonten Fläche um eine sehr kleine Parzelle im Halte von lediglich knapp 150 m², welche sich für die Erstellung eines Wohnhauses ohnehin nicht eignen würde. Die betroffene Parzelle befindet sich im Übrigen am Rande des bereits recht dicht überbauten Gebiets der Kleinsiedlung "Crestacalva". Zweck der Einzonung bildet zum anderen die Realisierung einer Parkieranlage für die Liegenschaft Nr. 202, welche bereits mit einem Wohnhaus und einem Stall überbaut ist. Gemäss dem Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Ziff. 3, S. 3) trägt die Einzonung der Parzelle Nr. 1490, welche eine neue Parkieranlage ermöglicht, auch zur Mobilisierung der auf Parzelle Nr. 1694 existierenden Nutzungsreserven bei.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann somit im vorliegenden speziellen Fall zusammenfassend festgehalten werden, dass durch die auf Parzelle Nr. 1490 vorgenommene Einzonung allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt in Seewis i.P. vorzunehmende Auszonungen in keiner Weise erschwert werden. Es verhält sich mit anderen Worten so, dass die Gemeinde über genügend unüberbaute Bauzonenflächen verfügt, welche für die Vornahme der mutmasslich notwendig werdenden Auszonungen geeignet sind. Ferner kann festgestellt werden, dass die vorgenommene Einzo-

nung auch in Bezug auf zu treffende Mobilisierungs- und Verdichtungsmassnahmen auf der Parzelle Nr. 1694 vorteilhaft wirken kann.

c) Schaffung richtplanerischer Grundvoraussetzungen

Laut einem in Kapitel 5.2.1 des revidierten KRIP-S festgehaltenen Leitsatzes sind Erweiterungen respektive Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von je insgesamt 1 ha überschreiten. Dagegen bedingen während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass des KRIP-S vorgenommene Erweiterungen oder Verlagerungen des Siedlungsgebiets im Umfang von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Im vorliegenden Fall umfasst die Erweiterung des Siedlungsgebiets 149 m². Die Gemeinde Seewis i.P. hat diese Einzonung mit einer gleichflächigen Auszonung kompensiert. Dazu hat sie auf der sich in demselben Gebiet befindenden Parzelle Nr. 1694 eine Fläche von ebenfalls 149 m² von der Dorfzone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Ferner wurde am 14. September 2018 in der Gemeinde Seewis i.P. bereits eine Umzonung beschlossen, welche eine Erweiterung des Siedlungsgebiets um 367 m² zur Folge hatte (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 208 vom 26. März 2019). Auch diese Einzonung wurde vollständig mit Auszonungen kompensiert.

Es kann zusammenfassend festgehalten werden, dass mit beiden vorgenommenen Bauzonenverlagerungen die Grenze für das Erfordernis einer Richtplananpassung nicht überschritten wird. Die Gemeinde Seewis i.P. wird jedoch darauf hingewiesen, dass nach Genehmigung des vorliegenden Zonenplans 1:500 Crestacalva in Seewis i.P. Bauzonenverlagerungen lediglich noch im Umfang von maximal 9484 m² ohne Richtplanfestsetzung vorgenommen werden können.

d) Kompensationspflicht

Laut den Vorgaben im KRIP-S sind die WMZ im Kanton Graubünden stabil zu halten. Erweiterungen von WMZ sind daher in jedem Fall mit WMZ-Auszonungen zu kompensieren. Dieser Anforderung des KRIP-S kommt die Gemeinde Seewis i.P. im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nach.

1.3 Regionale Richtplanung

Es kann festgehalten werden, dass der von der Gemeinde Seewis i.P. am 7. Dezember 2018 beschlossene Zonenplan 1:500 Crestacalva die Festlegungen des rechtskräftigen regionalen Richtplans der Region "Prättigau/Davos", namentlich diejenigen im regionalen Richtplan "Siedlung und Ausstattung" vom 15. November 2012, berücksichtigt und einhält.

1.4 Fazit

Zusammenfassend stellt die Regierung aufgrund der vorstehenden Ausführungen fest, dass sich der am 7. Dezember 2018 von der Gemeinde Seewis i.P. verabschiedete Zonenplan 1:500 Crestacalva als richtplankonform erweist und somit unter diesem Aspekt genehmigungsfähig ist.

2. Einpassung der Parkierungsanlage ins Orts- und Landschaftsbild

Im Interesse einer guten Gestaltung der geplanten Parkierungsanlage sowie ihrer optimalen Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild ist im Zuge der Erarbeitung und Ausführung des konkreten Parkplatzprojekts eine Begleitung durch den kommunalen Bauberater oder die Denkmalpflege wichtig. Darauf wurde die Gemeinde bereits im Vorprüfungsbericht hingewiesen; sie hat sich dazu aber im Planungs- und Mitwirkungsbericht nicht geäußert. Die Gemeinde ist deshalb auch im vorliegenden Genehmigungsbeschluss zu ersuchen, für das Bauvorhaben gestützt auf Art. 8 des Baugesetzes die Bauberatung oder die Denkmalpflege beizuziehen.

3. Belange der Verkehrssicherheit

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Realisierung der geplanten Parkierungsanlage die geltenden Schweizer Normen zu berücksichtigen sind. Insbesondere muss darauf geachtet werden, dass die minimalen Sichtweiten gemäss Normblatt eingehalten werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der zu realisierende Parkplatz aus Gründen der Verkehrssicherheit so ausgestaltet werden sollte, dass nicht rückwärts auf die Strasse gefahren werden muss.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:500 Crestacalva vom 7. Dezember 2018 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:500 Crestacalva** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, für die Prüfung und Beurteilung des Parkplatzprojekts den kommunalen Bauberater 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 grafischen 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
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Denkmalpflege
 - Kantonspolizei, Abteilung "Verkehrspolizei"
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin