



Sitzung vom
11. Mai 2021

Mitgeteilt den
12. Mai 2021

Protokoll Nr.
437/2021

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Ilanz/Glion** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung Rueun (Gewerbezone Rueun)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung Ilanz/Glion (Gewerbezone Rueun)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Ilanz/Glion die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 8. Dezember 2020 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Gutachten Amt für Immobilienbewertung (AIB) vom 13. November 2020
- Baueingabepläne 1:100 Erweiterung Schreinerei vom 30. Oktober 2019
- Bericht der kantonalen Fledermausschutz-Beauftragten vom 19. August 2018

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 19. Februar 2020 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 29. November 2020 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 11. Dezember 2020. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2020 ersuchte der Gemeindevorstand Ilanz/Glion um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die 13 ehemaligen Gemeinden Castrisch, Duvin, Ladir, Luven, Pigniu, Pitasch, Riein, Rueun, Ruschein, Schnaus, Sevgein, Siat und die Stadt Ilanz fusionierten auf den 1. Januar 2014 zur neuen Grossgemeinde Ilanz/Glion. Zur Harmonisierung der einzelnen Ortsplanungen beschlossen die Stimmberechtigten der neuen Gemeinde Ilanz/Glion am 9. Februar 2020 eine Ortsplanungsrevision, deren Ziel hauptsächlich darin bestand, die rechtskräftigen Ortsplanungen der bisherigen 13 Gemeinden zusammenzuführen (Phase 1). Dagegen gingen zahlreiche Planungsbeschwerden ein und es erwies sich ein aufwändiges Anhörungsverfahren bei der Gemeinde als erforderlich. Das entsprechende Genehmigungsverfahren ist zurzeit noch hängig.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Ilanz/Glion vom 29. November 2020 bildet die projektbezogene Ortsplanungsrevision für die Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebs [REDACTED] in Rueun. Auf der heutigen Betriebsparzelle Nr. 11 401 in der rechtskräftigen Zona d'industria e menaschis (Industrie- und Gewerbezone; IM) sind keine Ausbaumöglichkeiten mehr vorhanden. Geplant ist deshalb die Einzonung einer Fläche von ca. 839 m² auf der nördlich gelegenen Parzelle Nr. 10 129. Mit dieser Einzonung geht eine Erweiterung des Siedlungsgebietes um ca. 923 m² einher.

Wegen der erwähnten hängigen Ortsplanungsrevision der Phase 1 beschlossen die Stimmberechtigten von Ilanz/Glion für die vorliegende projektbezogene Ortsplanungsrevision zwei Planungsmittel, nämlich den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung Rueun (Gewerbezone Rueun) sowie den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung Ilanz/Glion (Gewerbezone Rueun). Mit dem Plan "Rueun" sollen die Grundlagen für eine möglichst rasche Baubewilligungserteilung geschaffen werden, wogegen der Plan "Ilanz/Glion" die Harmonisierung mit der Planung der Phase 1 vom 9. Februar

2020 und dem dort beschlossenen Zonenplan 1:2000 Rueun sicherstellen soll. Entsprechend soll dabei die IM in eine Gewerbezone 1 umgezont und die Freihaltezone teilweise aufgehoben werden. Der entsprechende Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung Ilanz/Glion (Gewerbezone Rueun) vom 29. November 2020 wird im Zuge der hängigen Ortsplanungsrevision (Phase 1) vom 9. Februar 2020 zusammen mit dem dort beschlossenen Zonenplan 1:2000 Rueun genehmigt.

Es kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Planung die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung resp. Reduktion ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weder erschwert noch verhindert wird.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) übereinstimmt.

Nach Kapitel 5.2.1 KRIP-S müssen Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes innerhalb derselben Gemeinde regional abgestimmt und richtplanerisch gesichert werden, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Wie erwähnt, wird mit der vorliegenden Planung das Siedlungsgebiet um ca. 923 m² erweitert. Seit Erlass des KRIP-S hat die Gemeinde Ilanz/Glion noch keine Erweiterungen des Siedlungsgebietes vorgenommen – mit Ausnahme derer, die im Rahmen der Zusammenführung der Ortsplanungen (Phase 1 der Gesamtrevision) beschlossen wurden. Darin wurden Erweiterungen des Siedlungsgebietes von insgesamt ca. 7484 m² beschlossen. Sollten auch

diese Siedlungserweiterungen genehmigt werden können, würde insgesamt ein Total von ca. 8407 m² (923 m² + 7484 m²) resultieren. Die Siedlungserweiterungen würden folglich weniger als 1 ha betragen, weshalb keine richtplanerische Abstimmung erforderlich ist.

Im Übrigen steht die vorliegende Erweiterung der Industrie- und Gewerbezone im Einklang mit den Richtplanvorgaben zu den Arbeitsgebieten gemäss Kap. 5.2.3 des kantonalen Richtplans. Demnach sind betriebsbezogene Einzonungen bei bestehenden Arbeitsgebieten gestattet, wenn innerhalb der Bauzone keine Reserven mehr vorhanden sind.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung Rueun (Gewerbezone Rueun)

1. Raumplanerische Beurteilung

a) Allgemeine Bemerkungen

Wie erwähnt, soll mit der vorliegenden Planung die Erweiterung der Schreinerei [REDACTED] in Rueun ermöglicht werden.

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist und schwerpunktmässig neue Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a bis 19h KRG) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i bis 19w KRG) umfasst. Die vorliegende Einzonung im Bereich der Parzelle Nr. 10 129 unterliegt grundsätzlich den erwähnten neuen Bestimmungen.

b) Baulandmobilisierung

Zur Realisierung des Bauvorhabens wurde auf der Parzelle Nr. 10 129 eine Einzonung im Umfang von ca. 839 m² beschlossen. Das Grundstück ist im Eigentum der

Gemeinde, weshalb sich keine Vorbehalte zur Baulandmobilisierung aufdrängen. Die Anmerkung einer Bauverpflichtung gemäss Art. 19w Abs. 2 Ziff. 2 KRG würde jedoch bei dem gemäss PMB (vgl. S. 20) vorgesehenen Verkauf des Grundstücksteils nötig.

c) Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 19i Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19j Abs. 1 KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer nach dem 1. April 2019 von der Gemeinde beschlossenen Planungsmassnahme einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten.

Die vorliegende Einzonung von ca. 839 m² unterliegt der Mehrwertabgabepflicht. Für die Ermittlung des Einzonungsmehrwerts liegt ein Gutachten des AIB vom 13. November 2020 vor. Danach beträgt der Bodenpreis im Bereich der Parzelle Nr. 10 129 Fr. 3.50 / m² für die heutige Landwirtschaftszone resp. Fr. 100.– / m² für die neu ausgeschiedene Industrie- und Gewerbezone. Bei der massgebenden Grundstücksteilfläche von 839 m² resultiert ein Wert für die Landwirtschaftszone von Fr. 2936.– und für die Industrie- und Gewerbezone von Fr. 83 900.–. Daraus ergibt sich ein Einzonungsmehrwert von Fr. 80 964.– (Fr. 83 900.– minus Fr. 2936.–). Gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG beträgt die Höhe der Mehrwertabgabe bei Einzonungen 30 Prozent, vorliegend also Fr. 24 289.20. Wie die Gemeinde richtig feststellt, wird die zu bezahlende Abgabe erst mit der Veräusserung oder Überbauung fällig (Art. 19n Abs. 1 KRG). Alsdann hat die Gemeinde 75 Prozent des Ertrags der Mehrwertabgabe in den kantonalen Mehrwertabgabefonds abzuliefern (Art. 19p Abs. 2 KRG). Die Gemeinde wird deshalb ersucht, das ARE über den Verkauf resp. die Überbauung des Grundstücks Nr. 10 129 zu orientieren, damit das ARE die entsprechende Rechnung für den Kantonsanteil stellen kann (Art. 35m Abs. 4 KRVO). Im Übrigen wird die Einzonung auf der Parzelle Nr. 10 129 unter der Bedingung genehmigt, dass die Mehrwertabgabe für planungsbedingte Vorteile im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird.

2. Rückerstattung Meliorationsbeiträge

Die vorliegend zur Einzonung bestimmte Fläche war Teil der Gesamtmelioration Rueun, in deren Rahmen auch Subventionen des Bundes und des Kantons erfolgt sind. Gestützt auf das Bundesgesetz über die Landwirtschaft (LwG; SR 910.1), die

Verordnung über die Strukturverbesserung in der Landwirtschaft (SVV; SR 913.1) sowie auf das Meliorationsgesetz des Kantons Graubünden (MelG; BR 915.100) wurde für die Parzellen im Beizugsgebiet der Gesamtmelioration Rueun eine eigentümerverbindliche Auflage im Grundbuch angemerkt. Diese umfasst eine Unterhaltspflicht (Art. 34 MelG), eine Bewirtschaftungspflicht (Art. 51 MelG) sowie ein auf 20 Jahre befristetes Zweckentfremdungsverbot. Bei Änderungen der Nutzungsplanung, die eine Zweckentfremdung zur Folge haben, sind die Subventionen für die betroffenen Grundstücke oder Grundstücksteile zurückzuerstatten. Dies ist vorliegend der Fall. Die Gemeinde wird entsprechend darauf hingewiesen, dass die geplante Überbauung beziehungsweise landwirtschaftsfremde Nutzung auf der neu der Bauzone zugewiesenen Parzellenfläche als Zweckentfremdung einer Teilfläche der Gesamtmelioration gilt, was in Anwendung von Art. 51 Abs. 1 lit. a MelG und Art. 102 LwG voraussichtlich eine Rückerstattung der kantonalen und eidgenössischen Meliorationsbeiträge auslösen wird.

3. Archäologie

Wie aus dem PMB zu entnehmen ist, befindet sich unmittelbar westlich des geplanten Baustandorts die Kapelle St. Nikolaus / S. Clau. Bei dieser Kapelle handelt es sich um eine archäologische Fundstelle nach Art. 33 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes (KNHG; BR 496.000). Aufgrund der Nähe der vorgesehenen Bebauung zur archäologischen Fundstelle sind die erforderlichen Bodeneingriffe durch den Archäologischen Dienst (ADG) zu begleiten, um den freigelegten Grund auf archäologische Funde und Befunde zu prüfen (Art. 34 ff. KNHG). Folglich ist der ADG über den weiteren Projektfortschritt zu informieren. Das Baugesuch für die Bebauung der Parzelle Nr. 10 129 ist dem ADG zur Beurteilung und Festlegung allfälliger Auflagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zuzustellen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung Rueun (Gewerbezone Rueun) vom 29. November 2020 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 Teilrevision Ortsplanung Rueun (Gewerbezone Rueun)** vom 29. November 2020 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Auflagen, Anweisungen, Feststellungen, Bedingungen und Hinweisen genehmigt:

1.1 Anordnungen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit

Die Einzonung der ca. 839 m² messenden Teilfläche der Gemeindeparzelle Nr. 10 129 unterliegt nicht der Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG.

Bei einer Veräusserung des entsprechenden Grundstücksteils hat die Gemeinde das Grundbuchamt anzuweisen, auf dem Parzellenteil respektive auf dem neuen Grundstück die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 2 KRG).

1.2 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

1.2.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der ca. 839 m² messenden Teilfläche der Gemeindeparzelle Nr. 10 129 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

1.2.2 Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde hat für die unter Ziffer 1.2.1 erwähnte Einzonung unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung gegenüber sich selbst zu veranlagern und die Veranlagungsverfügung dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

1.2.3 Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 1.2.1 hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 1.2.2 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

1.2.4 Anweisung an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Veranlagungsverfügung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem Grundstück die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken.

1.2.5 Fälligkeit der Abgabe

Die Fälligkeit der gemäss Ziffer 1.2.2 veranlagten Mehrwertabgabe tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück veräussert wird oder wenn für dieses eine Baubewilligung erteilt wird.

1.2.6 Meldung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Veräusserung des Grundstücks beziehungsweise die Erteilung einer Baubewilligung für das Grundstück unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden, damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabeertrags (75 Prozent) einfordern kann.

1.3 Weitere Anordnungen

Das Baugesuch für die Überbauung der Parzelle Nr. 10 129 ist dem Archäologischen Dienst zur Beurteilung und Festlegung allfälliger Auflagen zuzustellen.

2. Über die Genehmigung des Zonenplans und Generellen Gestaltungsplans 1:1000 Teilrevision Ortsplanung Ilanz/Glion (Gewerbezone Rueun) vom 29. November 2020 wird im Regierungsbeschluss zur Ortsplanungsrevision vom 9. Februar 2020 (Phase 1: Zusammenführung der Ortsplanungen) entschieden.
3. Der Gemeindevorstand Ilanz/Glion wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

Dr. Mario Cavigelli

Daniel Spadin