



Sitzung vom

25. Januar 2022

Mitgeteilt den

26. Januar 2022

Protokoll Nr.

57/2022

Gemeinde Surses

OP-Teilrevision "Gewerbezone Gravas"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Surses** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30. August 2021 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz Tinizong-Rona (Art. 46)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500 Tinizong, Gewerbezone Gravas

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 13. September 2021 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Rodungsgesuch Nr. 32/21, bestehend aus folgenden Unterlagen:
 - Gesuchsformular vom 19. November 2021
 - Kartenausschnitt 1:25 000
 - Rodungsplan 1:1000 Tinizong, Gewerbezone Gravas vom 16. September 2021

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 13. Juli 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. August 2021 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 16. September 2021. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 23. September 2021 ersuchte der Gemeindevorstand Surses um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sollen die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Holzverarbeitungszentrums für die Firma Uffer AG auf den Parzellen Nrn. 684, 340 und 771 in Tinizong geschaffen werden. Das Holzverarbeitungszentrum soll verschiedene Gebäude bzw. Anlagen umfassen und zur Sicherung der Ressourcen sowie zur Schliessung der Holzverarbeitungskette beitragen. In der rechtskräftigen Gewerbezone auf den genannten Grundstücken wird bereits heute Holz gelagert und verarbeitet.

Damit den betrieblichen Bedürfnissen des geplanten Holzverarbeitungszentrums entsprochen werden kann, soll das Zonenschema von Tinizong mit einer neuen Gewerbezone B ergänzt werden. Für die Gewerbezone B ist eine Ausnützung von 1.0 vorgesehen, wobei auf eine Regelung der zulässigen Gebäudeabmessung verzichtet wurde.

Weiter wurde im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1500 Tinizong, Gewerbezone Gravas die rechtskräftige Gewerbezone auf den Parzellen Nrn. 684, 340 und 771 in eine Gewerbezone B umgezont und erweitert. Die nördliche Abgrenzung der heutigen Gewerbezone soll entlang der Parzellen Nr. 340, 684 und 771 den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden (Arrondierung). Eine Arrondierung erfolgt ebenfalls für die beiden Flächen in der Zone für öffentliche Anlagen bzw. in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 684. Im Südosten der

Parzelle Nr. 771 ist eine eigentliche Erweiterung der Gewerbezone vorgesehen, wofür eine Rodungsbewilligung nötig ist.

Sodann soll der Gewässerraum innerhalb des Planungsfensters grundeigentümerverbindlich festgelegt werden.

Die Gewerbezone im Gebiet Gravas wird im rechtskräftigen Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Tinizong vom 12. März 2004 (Regierungsbeschluss vom 18. April 2005, Prot. Nr. 456/2005) von einem Neugestaltungsbereich nach Art. 69 des kommunalen Baugesetzes überlagert. Diese Festlegung ist aufgrund des konkreten Bauvorhabens obsolet geworden, weshalb sie im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1500 Tinizong, Gewerbezone Gravas aufgehoben wurde.

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 am 1. April 2019 in Kraft getretenen Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) übereinstimmt.

1. Erweiterung der Gewerbezone

Wie im PMB richtigerweise festgehalten, handelt es sich vorliegend um ein Arbeitsgebiet von lokaler Bedeutung. Gemäss KRIP-S sind bestehende Arbeitsgebiete von lokaler Bedeutung auf die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe auszurichten. Einzonungen für Betriebserweiterungen sind im Grundsatz möglich, wenn der Bedarf ausgewiesen ist, keine betrieblich gleichwerte Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist und der Bauzonenerweiterung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Dem PMB ist eine Studie zur Projektentwicklung angefügt. Zudem wird im PMB beschrieben, dass das Areal durch das neue Holzverarbeitungszentrum mit modernen Betriebsabläufen neu und effizienter organisiert werden soll. Ziel sei es, mit dem Vorhaben – neben der Ressourcensicherung – einen wichtigen Beitrag zur regionalen und kantonalen Wertschöpfung und der Waldbewirtschaftung zu leisten. Im PMB und der angehängten Studie wird damit hinreichend belegt, dass für die vorliegende Erweiterung der Gewerbezone ein Bedarf besteht und diese im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Im Übrigen ergibt sich daraus, dass keine betrieblich gleichwerte Lösung innerhalb der bestehenden Bauzone möglich ist.

2. Siedlungsgebiet

Gemäss einem in Kapitel 5.2.1 KRIP-S festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde im Regionalen Richtplan überkommunal abzustimmen, sofern diese Erweiterungen oder Verlagerungen während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass des KRIP durch die Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Erweiterungen und Verlagerungen werden dabei separat betrachtet.

Vorliegend geht es um eine Erweiterung sowie um eine Verlagerung des Siedlungsgebietes. Die Limite für das Erfordernis einer Richtplananpassung wird auch unter Berücksichtigung der Teilrevision der Ortsplanung vom 24. Juni 2019 betreffend "Sportplatz La Nars" (genehmigt mit Regierungsbeschluss vom 14. Januar 2020, Prot. Nr. 21/2020) nicht überschritten. Die Gemeinde wird praxisgemäss angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim ARE anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.

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

D.

Teilrevision des Baugesetzes von Tinizong-Rona

Die am 30. August 2021 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes von Tinizong Rona (Art. 46) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500 Tinizong, Gewerbezone Gravas

1. Mehrwertabschöpfung

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–19h KRG) und den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) umfasst.

Einzonungen, die von einer Gemeinde nach dem 1. April 2019 (Datum des Inkrafttretens der Teilrevision des KRG) beschlossen wurden, unterliegen einer Mehrwertabgabepflicht, wobei sich diese nach den neuen Bestimmungen des teilrevidierten KRG (Art. 19i bis Art. 19 KRG) zu richten hat (vgl. Übergangsbestimmung in Art. 108a Abs. 1 KRG). Die Erträge aus den Mehrwertabgaben (MWA) gehen zu 25 Prozent in den kommunalen und zu 75 Prozent in den kantonalen Mehrwertabgabefonds (Art. 19p Abs. 2 KRG), aus denen allfällige Auszonungskosten, insbesondere Entschädigungen aus materiellen Enteignungen, finanziert werden (Art. 19a Abs. 1 KRG und Art. 19r Abs. 1 Ziff. 1 KRG). Die Bestimmungen über die MWA sind eng mit den Regelungen über die Auszonungskosten verknüpft. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse daran, dass die Gemeinden rechtlich geschuldete MWA effektiv einfordern, damit in den beiden Fonds jederzeit genügend Mittel für die Bezahlung allfälliger Auszonungskosten vorhanden sind.

Der Abgabe unterliegen grundsätzlich Mehrwerte aus der dauerhaften Zuweisung des Bodens zu einer Bauzone. Der Tatbestand der Einzonung (Art. 19j Abs. 1 KRG)

ist bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bei folgenden Parzellen gegeben:

Parz.- Nr.	Zone bisher	Zone neu	Eingezonte Fläche
340	Zone übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	184 m ²
684	Zone übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	813 m ²
684	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für öffentliche Anlagen	9 m ²
684	Zone übriges Gemeindegebiet	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	52 m ²
771	Forstwirtschaftszone	Gewerbezone	890 m ²
771	Zone übriges Gemeindegebiet	Gewerbezone	118 m ²

Die Gemeinde kam der Empfehlung des ARE gemäss Vorprüfungsbericht vom 13. Juli 2021 nach und wandte die Vollzugshilfe "Parzellenliste Mehrwertabgabe und Baulandmobilisierung bei Einzonungen, PMB3" an. Auf Grundlage dieser Parzellenliste wurde beim Amt für Immobilienbewertung (AIB) für die Parzelle Nr. 771 ein Bewertungsgutachten eingeholt. Aufgrund des Gutachtens des AIB vom 30. Juli 2021 kann die Einzonung auf der Parzelle Nr. 771 nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird. Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden. Die übrigen Einzonungen sind angesichts eines jeweiligen Mehrwertes von weniger als Fr. 20 000.– pro Grundstück nicht abgabepflichtig (Art. 19i Abs. 6 KRG).

2. Rodung

Für die Erweiterung der Gewerbezone ist eine permanente Rodung von 1292 m² notwendig. Die erforderliche Rodungsbewilligung des Departementes für Infrastruktur, Energie und Mobilität vom 2. Dezember 2021 (Eingang beim ARE am 16. Dezember 2021) liegt vor und wird koordiniert mit dem vorliegenden Genehmigungsentscheid eröffnet.

3. Gewässerraum

Der vorgesehenen lateralen Verschiebung des Gewässerraums auf die orographisch linke Flussseite der Julia kann grundsätzlich zugestimmt werden. Entsprechend sind allfällige Bauvorhaben in diesem Gewässerabschnitt (z.B. Verlegung der Brücke) besonders sorgfältig zu planen, damit die ökologischen Funktionen des vergrösserten Gewässerraums sichergestellt bleiben.

4. Lärmschutz

Das heutige Areal wird im Zuge der Neunutzung vollständig umstrukturiert. Die Errichtung des Holzverarbeitungszentrums gilt im Sinne der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) somit als neue ortsfeste Anlage. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 7 und 9 LSV. Die Gemeinde hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf Art. 20 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (Kantonales Umweltschutzgesetz, KUSG; BR 820.100) zu prüfen, ob bzw. mit welchen Massnahmen beim Betrieb des geplanten Holzverarbeitungszentrums die Anforderungen gemäss Art. 7 und 9 LSV eingehalten werden können.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 30. August 2021 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes Tinizong-Rona** (Art. 46) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1500 Tinizong, Gewerbezone Gravas** vom 30. August 2021 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe genehmigt:

2.1 Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der ca. 1008 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 771 in die Gewerbezone B unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

2.2 Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Folgende Einzonungen unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG:

- a) Einzonung der Parzelle Nr. 684: Mehrwert unterhalb Freigrenze von Fr. 20 000.–.
- b) Einzonung der Parzelle Nr. 340: Mehrwert unterhalb Freigrenze von Fr. 20 000.–.

2.3 Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die unter Ziffer 2.1 erwähnte Einzonung gegenüber der Grundeigentümerin, im vorliegenden Fall der Gemeinde selbst, unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amtes für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügung gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

2.4 Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung gemäss Ziffer 2.1 hiervor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 2.3 effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

2.5 Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

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

2.6 Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.3 veranlagte Mehrwertabgabe in Rechnung zu stellen, sobald sie fällig ist. Die Fälligkeit tritt ein, wenn das von der Mehrwertabgabepflicht betroffene Grundstück (siehe Grundbuchanmerkung) veräussert wird oder wenn für das Grundstück eine Baubewilligung erteilt wird.

2.7 Meldung Rechnungstellung an das Amt für Raumentwicklung

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem Amt für Raumentwicklung zu melden (separate Rechnungstellung im Fall der Veräusserung; Baubewilligung mit Rechnungstellung im Fall der Überbauung), damit das Amt gegenüber der Gemeinde den Kantonsanteil des Abgabbeertrags (75 %) einfordern kann.

3. Die Rodungsbewilligung wird der Gemeinde Surses gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss zur Nutzungsplanung eröffnet.
4. Die Gemeinde wird angewiesen, vor weiteren Ortsplanungsrevisionen, die mit einer Vergrösserung oder Verlagerung des Siedlungsgebiets einhergehen, beim Amt für Raumentwicklung anzufragen, welche Fläche ihr hierfür noch ohne vorgängige Richtplananpassung zur Verfügung steht.
5. Der Gemeindevorstand Surses wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 30. August 2021 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach.

8. Mitteilung an:

A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:

- Gemeindevorstand Surses, Veia Cantunala 57, 7453 Tinizong
- Bundesamt für Strassen ASTRA, Via C. Pellandini 2a, 6500 Bellinzona
- Amt für Jagd und Fischerei
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Raumentwicklung
- Tiefbauamt

B. Nur Regierungsbeschluss:

- Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Amt für Immobilienbewertung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)

C. Nur Rodungsbewilligung:

- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern
- Uffer AG, Enrico Uffer, Veia Pednal 1, 7460 Savognin
- Graubündner Kantonalbank, SEKO, Postfach, 7001 Chur
- Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, Rechtsdienst
- Amt für Wald und Naturgefahren, Veia Dalmeras 13, 7450 Tiefencastel



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin