



Sitzung vom

29. November 2022

Mitgeteilt den

29. November 2022

Protokoll Nr.

917/2022

Gemeinde Rheinwald

OP-Teilrevision "Sennerei Nufenen"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Rheinwald** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 1. Juli 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:500 Sennerei Nufenen.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 28. Juli 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 15. Oktober 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 1. Juli 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 4. August 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 2. August 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Rheinwald um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der Gemeinde Rheinwald bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzung zur Erweiterung des Käsereifungslagers der Sennerei Nufenen. Aus betrieblichen sowie erschliessungstechnischen Gründen drängt sich eine Erweiterung nach Osten auf. Dafür soll auf der Parzelle Nr. 2134 eine Fläche von ca. 208 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone 1 eingezont werden. Gleichzeitig soll auf den Parzellen Nrn. 2134 und 2077 eine flächengleiche Auszonung von der Dorfzone 1 in die Landwirtschaftszone erfolgen.

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 rechtskräftigen Regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt.

Gemäss einem in Kapitel 5.2.1 des Kantonalen Richtplans Siedlung (KRIP-S) festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und 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, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Mit der vorliegenden Planung wird die Dorfzone 1 wie erwähnt im Umfang von ca. 208 m² flächengleich verlagert. Eine Richtplananpassung war somit nicht erforderlich.

Im Übrigen entspricht die Vorlage dem kommunalen räumlichen Leitbild der Gemeinde Rheinwald. Darin wurde explizit festgehalten, dass die Anliegen der Sennerei angemessen zu berücksichtigen seien.

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

D.

Zonenplan 1:500 Sennerei Nufenen

1. Kompensationspflicht

Gemäss KRIP-S (vgl. Ziff. 5.2.2, S. 5.2-8) sollen Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) in Gemeinden mit überdimensionierter WMZ, wie die Gemeinde Rheinwald eine darstellt, im erforderlichen Mass reduziert werden. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die WMZ insgesamt weder erweitert noch reduziert. Unter dem Aspekt der Kompensationspflicht zeigt sich die Vorlage somit als genehmigungsfähig.

2. Mehrwertabschöpfung

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat das KRG u. a. in Bezug auf die Baulandmobilisierung (Art. 19a bis 19h KRG) sowie den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i bis 19w KRG) revidiert.

Einzonungen, die von den Gemeinden nach dem 1. April 2019 beschlossen wurden und werden, unterliegen einer Mehrwertabgabepflicht nach Massgabe der neuen Vorschriften des teilrevidierten KRG (vgl. Art. 19i bis Art. 19r KRG sowie Übergangsbestimmung in Art. 108a Abs. 1 KRG).

Das Amt für Immobilienbewertung (AIB) hat am 19. September 2022 ein Gutachten zur Bestimmung der Wertdifferenz zwischen der aktuellen Situation und jener nach der geplanten Teilrevision der Ortsplanung Rheinwald in Nufenen erstellt. Daraus geht hervor, dass die Einzonung auf der Parzelle Nr. 2134 – entgegen der Annahme im PMB (Kapitel 4.3) – einen Mehrwert von mehr als 20 000 Franken generiert. Somit

ist der Abgabebetrag gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG erfüllt. Die Mehrwertabgabeberechnung des AIB ergibt mit einer kleinen Korrektur (208 m² statt 210 m²) Folgendes:

Parzelle Nr. 2134, Einzonung von 208 m² in die Dorfzone 1:

- Landwert Landwirtschaftszone (vor der Revision): Rund 832 Franken
- Landwert Einzonungsfläche (nach der Revision): Rund 22 880 Franken
- Differenz: Rund 22 048 Franken

Auf Basis des Gutachtens des AIB ist die Einzonung von 208 m² Dorfzone 1 auf der Parzelle Nr. 2134 abgabepflichtig. Unter dem Aspekt der Mehrwertabschöpfung erfolgt somit die Genehmigung der Einzonung auf der Parzelle Nr. 2134 unter dem Vorbehalt der erforderlichen Veranlagung der Mehrwertabgabe nach Inkrafttreten der Planungsmassnahme (Art. 19m Abs. 2 KRG). Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden.

3. Bauverpflichtung

Einzonungen unterliegen den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19b KRG (vertragliche Bauverpflichtung) oder Art. 19c KRG (subsidiäre gesetzliche Bauverpflichtung, sofern keine vertragliche Verpflichtung nach Art. 19b zustande kommt). Für die Einzonung der Parzellen Nr. 2134 im Umfang von 208 m² liegt keine vertragliche Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19b KRG vor. Daher gilt die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG (Überbauungsfrist von acht Jahren).

Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtung auf dem jeweiligen Grundstück im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG). Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind mindestens zu 80 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss Baugesetz zu überbauen (Art. 19c Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbucheintragung.

Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Bauverpflichtung verbunden.

E.

Allgemeiner ortsplanerischer Revisionsbedarf aufgrund des geänderten Raumplanungsrechts

1. Anpassung Nutzungspläne

Aufgrund der erwähnten Teilrevision des RPG und des neuen KRIP-S wird die Gemeinde nebst dem Baugesetz auch die Nutzungspläne (insbesondere die Zonenpläne) gesamthaft zu überprüfen und zu überarbeiten haben. Im Vordergrund stehen die Überprüfung der Dimensionierung der Bauzonen wie beispielsweise der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (gemäss KRIP-S verfügt Rheinwald mutmasslich über zu gross dimensionierte Bauzonenreserven) sowie die Baulandmobilisierung in Bezug auf die bestehenden Bauzonen.

Es kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegend zu genehmigende Teilrevisionsvorlage bezüglich der Sennerei Nufenen die Pflicht der Gemeinde zur Überprüfung resp. Reduktion ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszonen weder erschwert noch verhindert.

2. Zeitliche Vorgabe

Die Überprüfung des Baugesetzes und der Nutzungspläne im vorstehend dargelegten Sinne hat bis spätestens 2023 (fünf Jahre nach Erlass des KRIP-S) zu erfolgen. Die Gemeinde Rheinwald wird ersucht, die notwendigen Revisionsarbeiten zügig voranzutreiben und sich durch ihr Ortsplanungsbüro begleiten zu lassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:500 Sennerei Nufenen** vom 1. Juli 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen und Anweisungen genehmigt:

1.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzoning

Die Einzoning der 208 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 2134 in die Dorfzone 1 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100).

b) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnte Einzoning gegenüber den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amts für Immobilienbewertung zu veranlagern. Dabei ist von einer massgeblichen Fläche von 208 m² (statt 210 m²) auszugehen und die Veranlagungsverfügung ist gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung zu eröffnen.

c) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzoning gemäss Ziffer 1.1 lit. a) hiervoor erfolgt unter der Bedingung, dass die Gemeinde die Veranlagungsverfügung gemäss Ziffer 1.1 lit. b) effektiv erlässt und diese in Rechtskraft erwachsen ist.

d) 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.

e) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 1.1 lit. b) 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.

f) 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.

1.2 Anordnungen von Bauverpflichtungen

a) Einzonungen mit Bauverpflichtung

Für die Einzonung der Parzelle Nr. 2134 im Umfang von total 208 m² besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.

b) Anweisung des Gemeindevorstands an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf den betreffenden Grundstücken die Bauverpflichtungen anzumerken.

2. 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.

3. Der Gemeindevorstand Rheinwald 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 1. Juli 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anordnungen und 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.

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Rheinwald, Oberdorf 40, Postfach 3, 7435 Splügen
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Plantahof, Kantonsstrasse 17, 7302 Landquart
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Immobilienbewertung
 - Tiefbauamt
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin