



Sitzung vom

22. November 2022

Mitgeteilt den

23. November 2022

Protokoll Nr.

880/2022

Gemeinde Lumnezia

OP-Teilrevision "Degen, Lumbrein, Uors, Vella"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lumnezia** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1000 Degen, Parz. Nr. 8360
- Zonenplan 1:1000 Lumbrein, Parz. Nr. 5070
- Zonenplan 1:1000 Uors, Parz. Nr. 315
- Zonenplan 1:1000 Vella, Parz. Nrn. 4188, 4189 und 4822

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 29. März 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 3. August 2021 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. März 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 25. März 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 14. April 2022 ersuchte der Gemeindevorstand Lumnezia um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung bildet die Schaffung von Baulandgrundstücken innerhalb des Siedlungsgebiets von Vella. Es sollen drei Grundstücke der Bauzone (Dorferweiterungszone 3 / Zone für Grünflächen) zugewiesen werden, welche bereits vollständig erschlossen und von Bauzonen umgeben sind. Grund für die Einzonung sind zwei konkrete Bauprojekte auf den betreffenden Grundstücken. Im Gegenzug zur projektbezogenen Einzonung in Vella werden verschiedene Flächen in der Gemeinde in den Fraktionen Degen, Lumbrein und Uors ausgezont. Gesamthaft werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung rund 2548 m² ausgezont, rund 872 m² eingezont und rund 30 m² umgezont.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 RPG obliegt der Genehmigungsbehörde u. a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Lumnezia mit dem Kantonalen Richtplan sowie mit dem Regionalen Richtplan Surselva übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan

Erweiterungen resp. Verlagerungen des Siedlungsgebiets sind gemäss Kantonaalem Richtplan Siedlung (KRIP-S) dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab dem Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten (KRIP-S, Kap. 5.2.1). Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung. Durch die vorliegende Planung wird das Siedlungsgebiet insgesamt um rund

1242 m² reduziert. Eine Verlagerung des Siedlungsgebiets findet nicht statt. Demzufolge kann auf eine vorgängige Anpassung des Regionalen Richtplans verzichtet werden.

Die Gemeinde Lumnezia ist gemäss KRIP-S (Kap. 5.2.2, S. 5.2 – 19) eine Gemeinde mit überdimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Sie gilt als sogenannte "C-Gemeinde", welche gemäss KRIP-S Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ zu treffen hat. Zudem hat sie die WMZ zu überprüfen und im erforderlichen Mass zu reduzieren.

3. Regionale Richtplanung Surselva

Die regionale Richtplanung Surselva wurde hinsichtlich der Vorgaben der ersten Etappe der Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes (sog. RPG1) noch nicht angepasst. Die vorliegend zur Diskussion stehende Einzonungsfläche befindet sich vollumfänglich innerhalb des Siedlungsgebietes und hat folglich keine Auswirkungen auf dessen Abgrenzung. Die richtplanrelevanten Inhalte der vorliegend angepassten Ortsplanung Lumnezia (insbesondere Siedlungsgebietabgrenzung bei Auszonungen) sind in die Regionale Richtplanung Surselva zu überführen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 18. März 2022 von der Gemeinde Lumnezia verabschiedete Teilrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen als richtplankonform erweist.

D.

Zonenplan 1:1000 Degen, Parz. Nr. 8360

Zonenplan 1:1000 Lumbrein, Parz. Nr. 5070

Zonenplan 1:1000 Uors, Parz. Nr. 315

Zonenplan 1:1000 Vella, Parz. Nr. 4188, 4189 und 4822

1. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Kompensationspflicht

Sofern Planungen zu einer Zunahme der WMZ führen, besteht die grundsätzliche Pflicht zur gleichzeitigen WMZ-Kompensation durch flächengleiche Auszonungen andernorts oder anderweitige planungsrechtliche Absicherungen.

Vorliegend hat die Gemeinde Lumnezia bezüglich der WMZ die folgenden Aus-, Ein- und Umzonungen vorgenommen:

- Auszonungen an WMZ-Flächen
 - Dorferweiterungszone auf der Parzelle Nr. 315 von gesamthaft rund 684 m².
 - Dorferweiterungszone II auf der Parzelle Nr. 8360 von gesamthaft rund 558 m².
 - Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 5070 von gesamthaft rund 1306 m².
- Neueinzonung einer Dorferweiterungszone 3 auf den Parzellen Nrn. 4188 und 4189 von gesamthaft rund + 872 m².
- Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 4189 in eine Dorferweiterungszone 3 von gesamthaft rund 30 m².

Die WMZ-Einzonung der Parzellen Nrn. 4188 und 4189 im Umfang von rund 872 m² werden vollständig gemeindeintern kompensiert. Der Einzonung stehen Auszonungen von WMZ-Flächen im Umfang von rund 2548 m² gegenüber. In der Summe beträgt der Auszonungsüberschuss somit rund 1676 m².

2. Prüfung der WMZ unter dem Aspekt der Baulandmobilisierung und des Mehrwertausgleichs

Die vorliegenden Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 4188, 4189 und 4822 im Umfang von 1102 m² unterliegen den Bestimmungen zur Überbauungspflicht gemäss Art. 19c KRG und erfüllen den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19j Abs. 1 KRG. Gestützt auf die von der Gemeinde eingeholten Bewertungsgutachten des Amts für Immobilienbewertung können die Einzonungen daher nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass die Mehrwertabgabe im Sinne von Art. 19i ff. KRG effektiv veranlagt wird (Art. 19m Abs. 2 KRG). Der vorliegende Genehmigungsbeschluss wird mit den entsprechenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe verbunden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtungen auf den jeweiligen Grundstücken im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 Ziffer 4 KRG). Ein mit einer Bauverpflichtung belegtes Grundstück ist mindestens zu 50 % des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss Baugesetz zu überbauen (Art. 19g Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbuchanmerkung.

3. Gesamtbeurteilung der WMZ

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Teilrevision die WMZ in der Gemeinde reduziert wird. Auch dient die vorgesehene Einzonung der Gemeinde, um in Vella eine angemessene Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen. Die beschlossenen WMZ sind somit genehmigungsfähig.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Degen, Parz. Nr. 8360**, der **Zonenplan 1:1000 Lumbrein, Parz. Nr. 5070**, der **Zonenplan 1:1000 Uors, Parz. Nr. 315**, sowie der **Zonenplan 1:1000 Vella, Parz. Nr. 4188, 4189 und 4822**, alle vom 18. März 2022, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen zur Mehrwertabgabe und zu den Bauverpflichtungen (Vorbehalte und Anweisungen) genehmigt:

1.1 Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der 475 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 4188 in die Dorferweiterungszone 3 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

Die Einzonung der 398 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 4189 in die Dorferweiterungszone 3 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

b) Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der 230 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 4822 in die Zone für Grünflächen unterliegt nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG, da der Mehrwert unterhalb von Fr. 20 000.– liegt.

c) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die vorerwähnte Einzonung gegenüber der Grundeigentümerschaft 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.

d) Genehmigungsvorbehalt

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

e) 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.

f) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 2.1 lit. c) 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.

g) 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 Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

1.2 Anordnungen von Bauverpflichtungen

a) Einzonungen mit Bauverpflichtung

Für die Einzonung der Parzellen Nrn. 4188, 4189 und 4822 im Umfang von total 1102 m² besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG und Art. 13 BauG.

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 Lumnezia 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 18. März 2022 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen 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 Amtes 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 Lumnezia, 7144 Vella
- Plan-Idee Tanja Bischofberger, Postfach 112, Via Caplania, 7031 Laax
- Cavigelli Ingenieure AG, Via Sorts 27, 7130 Ilanz
- Amt für Natur und Umwelt
- Archäologischer Dienst
- Denkmalpflege Graubünden
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Energie und Verkehr
- Tiefbauamt Graubünden
- Kantonspolizei Graubünden
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Marcus Caduff

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin