



Sitzung vom

16. Januar 2023

Mitgeteilt den

17. Januar 2023

Protokoll Nr.

30/2023

Gemeinde La Punt Chamues-ch

OP-Teilrevision "Wohnzone C auf Parzellen Nrn. 99, 494"

Genehmigung

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **La Punt Chamues-ch** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 23. August 2022 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:500 – Parzellen 99, 494.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 25. August 2022 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor.

Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 25. Mai 2022 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 23. August 2022 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 29. August 2022. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 14. September 2022 ersuchte der Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzung für eine zweckmässige Überbauung der Parzelle Nr. 494 mit einem Wohnhaus. Dafür soll der nordwestliche Streifen des Grundstücks im Umfang von ca. 151 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone C eingezont werden. Zur Kompensation soll auf den Parzellen Nrn. 99 und 494 von der Wohnzone C in die Zone übriges Gemeindegebiet ausgezont werden.

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 Kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es kann somit festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:500 Parzellen 99, 494

1. Siedlungsgebiet

Gemäss einem in Kapitel 5.2.1 des KRIP festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebiets innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, wenn diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die

Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Demgegenüber bedingen Erweiterungen oder Verlagerungen von jeweils insgesamt weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung.

Obwohl eine ungefähr flächengleiche Bauzonenverlagerung vorgesehen ist, wird mit der vorliegenden Planung das Siedlungsgebiet insgesamt um die vorgesehene Einzonungsfläche von 151 m² erweitert. Diese Erweiterung ist darauf zurückzuführen, dass die ausgezonte Fläche der Wohnzone C im Umfang von 157 m² auch nach Umsetzung vorliegender Planung innerhalb des Siedlungsgebiets liegt. Zusammenfassend und unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Anpassungen des Siedlungsgebietes mittels bereits erfolgten Ortsplanungsrevisionen (Bereich Siedlung, InnHub sowie ZöBA Parzelle Nr. 896) wird die Grenze von 1 ha nicht überschritten, womit auf eine vorgängige Anpassung des Regionalen Richtplans verzichtet werden kann.

2. Kompensationspflicht

Gemäss KRIP-S sollen Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) wenn möglich gemeindeintern kompensiert werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die WMZ insgesamt rechnerisch um 6 m² reduziert. Im Übrigen sorgt vorliegende Planung für eine verbesserte Nutzung des Bodens und ist somit insbesondere im Sinne des Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG zu verstehen. Unter dem Aspekt der Kompensationspflicht zeigt sich die Vorlage somit als genehmigungsfähig.

3. Mehrwertabschöpfung

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat das KRG u.a. in Bezug auf die Baulandmobilisierung (Art. 19a bis 19h KRG) und 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).

Die Mehrwertabgabe hat sich vorliegend somit nach den neuen Vorschriften des teilrevidierten KRG zu richten. Wie in Art. 19k Abs. 2 KRG vorgesehen, hat die Gemeinde La Punt Chamues-ch vom Amt für Immobilienbewertung ein Gutachten mit Datum vom 21. September 2022 zur Bestimmung des Planungsmehrwerts im Zusammenhang mit der vorliegend zur Diskussion stehenden Einzonung von 151 m² Wohnzone C auf der Parzelle Nr. 494 erstellen lassen. Gemäss Art. 19l Abs. 1 KRG beträgt die Mehrwertabgabe bei Einzonungen 30 Prozent, sofern nicht anders geregelt. Im Rahmen der Teilrevision im Bereich Siedlung wurde im Baugesetz der Gemeinde La Punt Chamues-ch der Abgabesatz auf 30 Prozent des Mehrwerts festgelegt. Ferner hat die Gemeinde mit dem Grundeigentümer der Parzellen Nr. 99 und 494 u. a. in Bezug auf die Mehrwertabgabe eine vertragliche Vereinbarung getroffen.

Die Gemeinde hat die entsprechende Mehrwertabgabe gegenüber dem Grundeigentümer der zum Zeitpunkt der Planung betroffenen Parzelle zu veranlassen, sobald die vorliegende Nutzungsplanung rechtskräftig geworden ist. Gemäss Art. 19p Abs. 2 KRG haben die Gemeinden 75 % der Erträge der Mehrwertabgabe (aus Einzonungen) in den kantonalen Mehrwertabgabefonds abzuliefern.

4. Entschädigungspflicht von Planungsnachteilen

Eine Entschädigungspflicht für die ausgezonte Fläche der Wohnzone C auf den Parzellen Nrn. 99 und 494 gemäss Art. 19s KRG kann nicht geltend gemacht werden, da der Grundeigentümer keinen Nachteil aus der Bauzonenverlagerung erfährt. Im Rahmen der zwischen Gemeinde und Grundeigentümer getroffenen vertraglichen Vereinbarung verzichtet der Grundeigentümer ausdrücklich auf Enteignungsforderungen für die auszunehmende Fläche.

5. 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 im Umfang von 151 m² auf der Parzelle Nr. 494 liegt eine vertragliche Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19b KRG vor. Für die Einzonung gilt daher die im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer festgelegte Überbauungsfrist von acht Jahren.

Sollte die festgelegte Überbauungsfrist ungenutzt verstreichen, ist die Gemeinde befugt, die für den Wohnhausneubau bestimmte Fläche der Wohnzone C nach Massgabe von Art. 19d KRG zu übernehmen. Zu diesem Zweck wird die neu abgegrenzte Wohnzone C auf den Parzellen Nr. 99 und 494 mit der Festlegung "Regelung zur Baulandverfügbarkeit" gemäss Art. 4 Baugesetz überlagert.

Es wird diesbezüglich 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). Die mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücke sind mindestens zu 80 Prozent des maximal zulässigen Nutzungsmasses gemäss Baugesetz zu überbauen (Art. 19c Abs. 3 KRG). Ist dies der Fall, erfolgt die Löschung der Grundbuchanmerkung.

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

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:500 Parzellen 99, 494** vom 25. August 2022 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anordnungen und Anweisungen genehmigt:

1.1 Anordnung zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonung

Die Einzonung der 151 m² messenden Fläche auf der Parzelle Nr. 494 in die Wohnzone C 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 Einzonung gegenüber den Grundeigentümern 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.

c) Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigung der Einzonung 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 Abgabeertrags (75 %) einfordern kann.

1.2 Anordnungen von Bauverpflichtungen

a) Einzonungen mit Bauverpflichtung

Für die Einzonung auf der Parzelle Nr. 494 im Umfang von total 151 m² besteht eine vertragliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19b KRG.

b) Anweisung des Gemeindevorstandes an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück 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 La Punt Chamues-ch 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 23. August 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 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 La Punt Chamues-ch, 7522 La Punt Chamues-ch
- Stauffer & Studach Raumentwicklung, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
- Rhätische Bahn, Bahnhofstrasse 25, 7001 Chur
- Amt für Energie und Verkehr
- Amt für Immobilienbewertung
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Peter Peyer

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin